

Boligbygg Oslo KF
Postboks 493 Sentrum
0105 OSLO

Vår ref. (saksnr.):
25/74 - 2

Saksbeh.:
Johanne Bentzen Kværne, 922 91 722
Dato: 28.01.2025

Tildelingsbrev for Boligbygg Oslo KF 2025

Innhold

1. Innledning	2
2. Fellesføring for 2025	3
3. Føringer for foretaket	4
3.1 Risikostyring og forebygging av misligheter mv.	4
3.2 Oppfølging av forvaltningsrevisjoner	4
4. Årsbudsjett 2025 – bystyrets vedtak	4
4.1 Mål, tiltak, resultatindikatorer og måltall	4
4.2 Tiltak i klimabudsjettet 2025	5
4.3 Tallbudsjettet	6
4.3.1 Driftsbudsjett	6
4.3.2 Investeringsbudsjett	7
4.3.3 Budsjettforutsetninger	8
4.4 Verbalvedtak, flertallsmerknader mv.	9
5. Oppdrag	11
5.1 FDV og vurdering av gårdsregnskap	11
5.2 Fremskaffelse av boliger	11
5.3 Merverdiavgift	11

5.4 HMS/arbeidsmiljø	11
5.5 Tilfluktsrom	11
5.6 Innovasjon og utvikling.....	12
6. Styringsdialog og resultatoppfølging	12
6.1 Styringsdialog og møteplan.....	12
6.2 Rapportering og resultatoppfølging	12

1. Innledning

Tildelingsbrevet er, sammen med vedtatt budsjett, årsberetning og Instruks for virksomhetsstyring, de sentrale styringsdokumentene mellom byrådsavdeling og underliggende virksomhet. I tildelingsbrevet formidles bystyrets budsjettvedtak, det tydeliggjøres forventninger og det gis eventuelle oppdrag knyttet til gjennomføring av budsjettet.

Byrådet har i kommunens planstrategi 2024-2027 identifisert seks sammensatte samfunnsflokke som det krever en helhetlig og tversektoriell tilnærming fra ulike deler av samfunnet for å møte.

Byrådet har sluttet seg til 5 nye kommunemål som gir retning for kommunens arbeid:

- Mål 1 Oslo gir alle like muligheter til å lære, utvikle seg og leve gode liv
- Mål 2 Oslo er grønn og levende
- Mål 3 Oslo er nyskapende og attraktiv
- Mål 4 Oslo er åpen, inkluderende og trygg
- Mål 5 Oslo er veldrevet og leverer innbyggerorienterte og sammenhengende tjenester

Byrådet forventer at alle kommunens virksomheter jobber sammen for å nå våre felles mål, da ulike deler av kommunen sitter på ulike deler av løsningen.

I Sak 1 fremgår de viktigste tiltakene i de ulike virksomhetene for å nå målene. I tillegg til å gjennomføre tiltak i egen sektor er det en forventning om at man framover styrker samarbeidet på tvers i kommunen. Alle kommunens virksomheter oppfordres til å skape og bidra i arenaer på tvers av kommunen for å sammen løse de store utfordringene byen står i og nå våre fem felles kommunemål. I samarbeidet involveres også byrådsavdelingsnivå, når det er hensiktsmessig.

Ansaret for oppfølging av tildelingsbrevet ligger hos foretakets styre. Foretaket skal ha en systematisk oppfølging av oppdrag og føringer i tildelingsbrevet og kunne redegjøre for status i foretaks- og kontaktmøter.

Foretaket skal drive sin virksomhet innenfor rammene av de til enhver tid gjeldende lover, avtaler, fullmakter, rutiner og instruks, samt kommunens etiske regler og verdigrunnlag. I tillegg til oppfølging av bystyrets budsjettvedtak og verbalvedtak forutsettes Boligbygg Oslo KF å følge opp andre vedtak i saker som gjelder foretaket.

Bestemmelsene om kommunale foretak, herunder ansvarsfordelingen mellom eier, styret og daglig leder, fremgår av kommunelovens kapittel 9. Det følger av lovens § 9-4 at foretaket ledes av et styre og daglig leder. Styrets myndighet er regulert i § 9-8. Styret har myndighet til å treffe vedtak i alle saker som gjelder foretakets virksomhet, og skal også føre tilsyn med daglig leders ledelse av virksomheten.

Byråden for kultur og næring har innenfor sitt myndighetsområde ansvar for de kommunale foretakene og er tildelegert myndigheten etter bestemmelsene i kapittel 9 i kommuneloven, jf. byråds sak 1127/19. I henhold til § 2 i Instruks for styring av Oslo kommunes kommunale foretak i foretaksmøte, vedtatt i samme byråds sak, utøver byråden myndigheten i foretaksmøtet, herunder myndighet til å velge styrene i foretakene.

2. Fellesføring for 2025

Effektiv bruk av ressurser på alle områder

Med bakgrunn i dagens krevende økonomiske situasjon og samfunnsflokene som er identifisert som de største utfordringene kommunen står ovenfor, har byrådet igangsatt et effektiviseringsprogram. Formålet er å omstille og utvikle kommunen, og skape økt økonomisk handlingsrom for å kunne yte gode tjenester på prioriterte områder. Programmet vil pågå gjennom hele 2025 og trolig i hele økonomiplanperioden, og vil være tett knyttet til budsjettarbeidet. Arbeidet med programmet skal ses i sammenheng med andre sentrale effektiviseringstiltak, for eksempel bydelsprosjektet, og lokale tiltak og prosesser. Samlet krever dette betydelig oppmerksomhet og en samtidighet i ressursinnsats fra hele kommuneorganisasjonen.

Byrådet forventer at alle virksomheter bidrar aktivt til gjennomføringen av effektiviseringsprogrammet. Det legges videre til grunn at virksomhetene har vurdert om eksisterende tiltak, tjenester, arbeidsform, virkemidler eller rammebetingelser mv. bør justeres, utvikles eller eventuelt avvikles, jf. fellesføring for 2024. I 2025 skal igangsatte effektiviseringsinitiativ følges opp og suppleres med ytterligere utredninger og analyser som omsettes i nye initiativ. Det er i arbeidet viktig å se på synergier på tvers av virksomheter og sektorer.

Innsparinger i administrasjon skal prioriteres når vedtatte og planlagte kutt gjennomføres. Tillitsvalgte og vernetjenesten må involveres i henhold til lov og avtaleverk. Åpenhet og tidlig informasjon i prosesser skal vektlegges.

Virksomhetene må finne rom til å prioritere effektiviseringsarbeidet, og må ha dialog med respektive byrådsavdelinger for eventuell nedprioritering av annet arbeid.

Status i effektiviseringsarbeidet skal tas opp i styringsdialogen gjennom året.

3. Føringer for foretaket

3.1 Risikostyring og forebygging av misligheter mv.

Boligbygg skal ha gode rutiner for virksomhetsstyring og internkontroll tilpasset foretakets størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold. Dette innebærer at foretaket skal ha på plass robuste systemer for å sikre måloppnåelse samt å forhindre og avdekke styringssvikt, korrupsjon og misligheter. Endringer i risikovurdering og risikobilde vil være fast tema i styringsdialogen, jf. også punkt 5.1. Boligbygg skal gjøre seg kjent med og drive virksomheten i samsvar med Oslo kommunes verdier og etiske retningslinjer og gjøre lokal varslingsordning kjent for ansatte og innleide.

Som et ledd i arbeidet med risikostyring skal foretaket vurdere og beskrive risiko med hensyn til å innfri de målsetninger og forventninger som følger av byrådets forslag til budsjett 2025 og økonomiplan 2025-2028 (Sak 1), byrådets tilleggsinnstilling, bystyrets budsjettvedtak (Dok. 3) og tildelingsbrevet. Ved risiko for manglende måloppnåelse skal korrigerende tiltak iverksettes.

Foretaket skal videre forebygge, avdekke og vurdere risiko for styringssvikt og misligheter, blant annet innenfor de områder som er særskilt nevnt i instruks for virksomhetsstyring, jf. byrådssak 1036/22. Foretaket skal ha et bevisst forhold til risiko som aksepteres, og det skal fortløpende vurderes om det er behov for nye risikoreduserende tiltak og kontrollaktiviteter, jf. byrådssak 1037/22 om instruks for interkontroll. Byrådsavdelingen understreker særlig betydningen av at krav til internkontroll og risikostyring ivaretas i forbindelse med gjennomføring av kjøp og salg av boliger. Boligbygg skal gjennom anskaffelser bidra til å nå målsetningene med Oslomodellen, jf. byrådssak 1031/23, ved å forebygge og bekjempe korrupsjon, arbeidslivskriminalitet og sikre at arbeidstakere har trygge og rettferdige arbeidsforhold.

Foretaket skal senest 14 dager i forkant av berammet kontakt- og foretaksmøte legge frem en risikovurdering av måloppnåelse og risiko for misligheter/styringssvikt.

3.2 Oppfølging av forvaltningsrevisjoner

Foretaket skal bidra til gjennomføring av Kommunerevisjonens undersøkelser og sørge for at relevante anbefalinger blir fulgt opp på en hensiktsmessig måte. Byrådsavdelingen minner i denne forbindelse om følgende revisjonsrapporter:

Rapport 05/2023 – Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg

Rapport 03/2024 – Grønne anskaffelser – klima- og miljøkrav

Rapport 17/2024 – Kjøp og spredning av kommunale boliger

4. Årsbudsjett 2025 – bystyrets vedtak

4.1 Mål, tiltak, resultatindikatorer og måltall

Sektormål	Tiltak	Resultatindikator	2022	Siste måling 2023	Forventet 2024	Måltall 2025
5.1 Oslos bygg og anlegg blir oppført og forvaltet på en kostnadseffektiv og miljøvennlig måte	Boligbygg skal sørge for god eiendoms forvaltning	BBY: Istandsetting ved beboerskifter (antall dager)	53	41	43	40
5.1 Oslos bygg og anlegg blir oppført og forvaltet på en kostnadseffektiv og miljøvennlig måte	Boligbygg skal sørge for god eiendoms forvaltning	BBY: Operativ ledighet er lik eller mindre enn 4%	4.3 %	3.4 %	3.5 %	4 %

Foretaket skal i tillegg legge frem for byrådsavdelingen nøkkeltall for:

- Kostnad for istandsettelse, per beboerskifte.
- Antall tildelinger per år, fra 2023 og frem til dd.

4.2 Tiltak i klimabudsjettet 2025

Byrådsavdeling for kultur og næring viser til Sak 1/2025 Klimabudsjettet, og tabeller over virkemidler for å redusere direkte og indirekte utslipp, virkemidler på energiområdet og virkemidler for å fremme klimatilpasning og naturlig karbonlagring. Byrådsavdelingen forutsetter at Boligbygg Oslo KF gjør seg kjent med klimabudsjettet og bidrar til at kommunen når sine klimamål.

Boligbygg Oslo KF har rapporteringsansvar for følgende virkemidler:

Nr.	Tiltak/Virkemidler	Rapportering	Måltall
Direkte utslipp			
3	Innkjøp av utslippsfrie (inkludert biogass) kjøretøy i kommunen.	Andel utslippsfrie/biogassdrevne tunge kjøretøy under 3,5 tonn i virksomhetens egen kjøretøypark.	100 %
		Andel utslippsfrie/biogassdrevne tunge kjøretøy over 3,5 tonn i virksomhetens egen kjøretøypark.	100 %
4	Utslippsfri (inkl. biogass) og transporteffektiv leveranse av varer og tjenester på oppdrag for kommunen.	Andel nye kontrakter som innebærer transport hvor det stilles standard miljøkrav til transport.	100 %
14	Bruk av utslippsfrie eller biogassdrevne lastebiler på oppdrag fra kommunen (masser og avfall).	Andel elektrisk og biogass massetransport til/fra kommunens bygge- og anleggsplasser (målt som andel km for hele transportstrekningen).	100 %

16	Krav om utslippsfri bygg- og anleggsvirksomhet på oppdrag for kommunen fra 2025.	Andel utslippsfri utførelse av anleggsarbeid (målt som prosent av totalt energibruk).	100 %
19	Innkjøp av utslippsfrie maskiner i Oslo kommunes maskinpark.	Andel nullutslippsmaskiner av total maskinpark	100 %
Indirekte utslipp			
3	Vegetarmat som standard på møter og arrangementer.	Andel virksomheter som har innført vegetarmat som standard ved gjennomføring av arrangementer og møter.	100 %
Energi			
2	Vurdere modeller for gevinstrealisering av energiltak i Oslo kommunes leiekontrakter.	Verbal rapportering.	
6	Kartlegge og iverksette effektiviseringstiltak i kommunens bygningsmasse.	Estimert kWh bespart/Verbal rapportering.	
16	Øke lokal energiproduksjonen hos kommunale virksomheter som eier bygg og anlegg.	Ny lokal energiproduksjon i 2025 i kWh, anslått helårseffekt. Total lokal energiproduksjon.	

Boligbygg Oslo KF skal også følge opp virkemidler i klimabudsjettet der foretaket står oppført som bidragsyter, og hvor foretaket ikke har eget rapporteringsansvar.

Foretaket skal rapportere på alle virkemidler i klimabudsjettet 1. kvartal, 2. tertial og årsberetning, jf. Rapporteringsrundskriv fra Byrådsavdeling for finans.

Boligbygg Oslo KF skal videre følge opp tiltak foretaket har hovedansvar for i tiltakslistene for kommunens satsinger innenfor plast og marin forsøpling, Oslofjorden, bærekraftig og redusert forbruk, urbant landbruk og biologisk mangfold, som følger som vedlegg til Tilleggsinnstillingen til Sak 1/2025. Foretaket skal rapportere på disse tiltakene i årsberetningen.

4.3 Tallbudsjettet

4.3.1 Driftsbudsjett

Netto driftsresultat

Boligbygg Oslo KF	Dok 3 2024	2025	2026	2027	2028
Netto driftsresultat	0	0	0	0	0

Merknader til driftsbudsjettet: I henhold til Oslo kommunes økonomireglement skal bystyret stille krav til netto driftsresultat i foretaket og fastsette størrelsen på overføringskravet. For Boligbygg Oslo KF er det innarbeidet et overføringskrav på 316 mill. i 2025. Dette er en netto økning fra 2024 på 27 mill. og skyldes at foretaket ikke lenger blir styrket med 25 mill. som

følge av høye energikostnader og et effektiviseringskutt på 2 mill. i 2025. Kravet til netto driftsresultat for 2025 settes til 0 kroner.

Overføringskrav

Notat	2024	2025	2026	2027	2028
Dok 3 2024: Renter 055 BBY	-164 000	-164 000	-164 000	-164 000	-164 000
Dok 3 2024: Overføringskrav 055 BBY	-125 018	-125 018	-125 018	-125 018	-125 018
Tidligere vedtatt: Forsterke vedlikeholdsetterlepet BBY - redusert overføringskrav		-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Vedtak fra bystyret B2025					
B-2025 Bystyret: Effektiviseringskutt i Boligbygg		-2 000			
	2024	2025	2026	2027	2028
Renter	-164 000	-164 000	-164 000	-164 000	-164 000
Overføringskrav	-125 018	-152 018	-150 018	-150 018	-150 018
055 BBY	-289 018	-316 018	-314 018	-314 018	-314 018

4.3.2 Investeringsbudsjett

Kap. 172 Boligbygg Oslo KF - overføring

	Økonomiplan			
Investeringsprosjekter	2025	2026	2027	2028
Boligbygg Oslo KF - overføring (KON)				
Kjøp av boliger til vanskeligstilte, komm. tilskudd	112 500	63 000	63 000	0
Klimatiltak Boligbygg	4 000	4 000	4 000	4 000
Sum Boligbygg Oslo KF - overføring (KON)	116 500	67 000	67 000	4 000

Kjøp av boliger til vanskeligstilte, komm. tilskudd

Byrådet foreslår 112,5 mill. i 2025 og 63 mill. i 2026 og 2027 som skal dekke det kommunale tilskuddet fra bykassen til kjøp av boliger til vanskeligstilte.

Klimatiltak Boligbygg

Det er innarbeidet 4 mill. årlig i økonomiplanperioden til Boligbygg Oslo KF til å gjennomføre energieffektiviserende tiltak i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter. Dette er energitiltak som effektstyring av varmtvannsberedere, effektivisering av varmesentraler, mer effektiv belysning, oppgradering av bygningsdeler som skal byttes, etterisolering av loft mm. Midlene er eks. mva.

Kap. 055 Boligbygg Oslo KF

	Økonomiplan
--	-------------

Kapittel	Investeringsprosjekter	2025	2026	2027	2028
	Boligbygg Oslo KF (KON)				
055 - Boligbygg Oslo KF (KON)	Kjøp av boliger for vanskeligstilte	381 400	140 000	140 000	0
055 - Boligbygg Oslo KF (KON)	Klimatiltak	5 000	5 000	5 000	5 000
055 - Boligbygg Oslo KF (KON)	Rehabiliterings-/utviklingsprosjekter	600 000	350 000	350 000	350 000
055 - Boligbygg Oslo KF (KON)	Ufordelt avsetning til kjøp av boliger	80 000	30 000	0	0
	Sum Boligbygg Oslo KF (KON)	1 066 400	525 000	495 000	355 000

Rehabiliterings-/utviklingsprosjekter (prosj. nr. 106600)

Byrådet foreslår 600 mill. i 2025 og 350 mill. årlig i 2026-2028 til rehabiliterings-/utviklingsprosjekter. Totalt er det foreslått 1,65 mrd. til rehabilitering av boliger for å redusere vedlikeholdsetterslepet. Det vil blant annet kunne foretas oppgradering av enkelte eiendommer som har store skader og betydelig vedlikeholdsetterslep.

Kjøp av boliger for vanskeligstilte

Det er avsatt 381,4 mill. i 2025 og 140 mill. i 2026 og 2027, totalt 661 mill. i økonomiplanperioden. Det statlige investeringstilskuddet ble permanent avviklet i 2023, men midlertidig gjeninnført i revidert nasjonalbudsjett 2023. Ordningen er avviklet fra og med 2024. Det kommunale tilskuddet ble fra 2023 økt fra 25 % til 45 % av kostnaden pr. kjøp. Avsatte midler i økonomiplanperioden kan gi rundt 90 boliger, forutsatt en gjennomsnittspris på ca. 5,9 mill.

Ufordelt avsetning til kjøp av boliger

Det er avsatt 80 mill. i 2025 og 30 mill. i 2026, totalt 110 mill., til kjøp av Omsorg+ boliger som er overført fra Oslobygg KF til Boligbygg Oslo KF.

Klimatiltak

Det er innarbeidet 5 mill. inkl. mva. årlig i økonomiplanperioden til Boligbygg til å gjennomføre energieffektiviserende tiltak i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter. Dette er energitiltak som effektstyring av varmtvannsberedere, effektivisering av varmesentraler, mer effektiv belysning, oppgradering av bygningsdeler som skal byttes, etterisolering av loft m.m.

4.3.3 Budsjettforutsetninger

Byrådsavdelingen viser til kommunelovens § 9-15 som definerer daglig leders særlige ansvar for regnskapsføring, formuesforvaltning og internkontroll, og kommunelovens § 9-8 som definerer styrets ansvar for foretakets samlede virksomhet inkludert tilsyn med daglig leder. Styret har plikt til å iverksette tiltak hvis nødvendig for å overholde eller oppfylle budsjettforutsetningene, herunder holde byråden løpende orientert om alle forhold av betydning, ref. økonomireglementet og Instruks for virksomhetsstyring.

Tallbudsjett og mål skal sees i sammenheng. Foretakets pågående aktiviteter og nye tiltak som igangsettes i løpet av 2025 forutsettes dekket innenfor de til enhver tid gjeldende budsjetttrammer. Investeringsprosjektene forutsettes gjennomført innenfor den styringsrammen foretaket får tildelt. Foretaket kan fremme forslag om budsjettmessige justeringer i tilknytning til revidert budsjett 2025.

Kommuneloven stiller krav om konsolidert regnskap for kommunen som juridisk enhet. Dette medfører et krav om fortløpende budsjettjustering på prosjektnivå. Endringer foretakets styre beslutter med hensyn til driftsbudsjett og kostnadsramme, for prosjekter, skal innen en uke meddeles Byrådsavdeling for finans.

4.4 Verbalvedtak, flertallsmerknader mv.

Foretaket skal ha rutiner som sikrer at byråds- og bystyrevedtak, inklusive flertallsmerknader og verbalvedtak, følges opp, ref. punkt 3.2.3 i Instruks for virksomhetsstyring. Byrådsavdelingen forutsetter at vedtak i bystyret, flertallsmerknader fra bystyreutvalgenes behandling av byrådets årsberetning for 2024 der flertallskonstellasjonen også utgjør et flertall i bystyret, samt relevante merknader til årsoppgjøret for 2024 fra Kontrollutvalget kartlegges og følges opp av foretaket på eget initiativ.

Foretaket skal innenfor sitt ansvarsområde rapportere på verbalvedtak ifm. tertialrapportering og årsberetning. Dersom et verbalvedtak anses gjennomført eller av andre grunner ikke lenger er aktuelt, ber vi om at virksomheten ifm. budsjett- og rapporteringsprosessen gir tilbakemelding til byrådsavdelingen om dette.

HELSE- OG SOSIALUTVALGET

Verbalvedtak 2025

H78 Mottak av flyktninger

Oslo kommune tar imot flyktninger i tråd med IMDIs anmodning.

Merknad: Til foretakets orientering.

H79 Kommunale boliger til vanskeligstilte – operativ bestiller

Funksjonen som operativ bestiller for kommunale boliger til vanskeligstilte, herunder samlokaliserte boliger til personer med samtidig rus og psykisk helseproblemer, på området Sosiale tjenester, overføres til Velferdsetaten fra og med 2025.

Merknad: Til foretakets orientering.

Vedtak fra tidligere som fortsatt gjelder

H1/2024 Omsorg+ - oppgjørsordning mellom bydelene

For innflyttere til Omsorg+ har opprinnelig bostedsbydel varig økonomisk ansvar for helse- og omsorgstjenester og ansvar for å dekke andel av husleie og fellesutgifter så lenge vedkommende bor i Omsorg+.

Nytt prinsipp for oppgjørsordning mellom bydelene får virkning for innflytting av beboere til Omsorg+ fra og med 01.01.2024. Dette er samme prinsipp som gjelder for bydelenes kjøp av institusjonsplasser.

Merknad: Til foretakets orientering.

H34/2022 Kommunale boliger

Den gjennomsnittlige operasjonelle ledigheten på kommunale boliger skal ikke overstige 4 prosent.

H33/2022 Husleie for samlokaliserte boliger

Husleie for samlokaliserte boliger med bemannet personalbase og fellesarealer får en subsidiert leie på kr 1 995 pr. kvm. pr. år. Leien indeksreguleres årlig fra 01.01.2022 og i tråd med varslingsmekanismene som er angitt i husleieloven. For å unngå urimelig høy boutgift for store leiligheter, fastsettes månedlig husleie til maksimalt 1/12 av grunnbeløpet i Folketrygden. Omsorg+ boliger er ikke omfattet av dette.

Leietakere som var omfattet av H17/2006 eller fikk justert leien tilsvarende iht. vedtak 125/2019 og 185/2019, og fortsatt leier kommunal bolig, får videreført nivået på husleie bestemt i H17/2006. Husleien er knyttet til leietaker. Ordningen gjelder kun videreføring av eksisterende leieforhold. Ved inngåelse av nye leieavtaler i ovennevnte boliger, fastsettes husleien til gjengs leie, evt. i henhold til husleiereguleringen for samlokaliserte boliger hvis vilkårene for dette er oppfylt.

H93/2013 Kommunalt investeringstilskudd til Omsorg+ boliger til vanskeligstilte/ mennesker med nedsatt funksjonsevne

Det kommunale investeringstilskuddet til Omsorg+ boliger og boliger til vanskeligstilte/mennesker med nedsatt funksjonsevne fordeles på det enkelte prosjekt med 25 % av prosjektets forutsatte bruttokostnad (P50).

Merknad: Til foretakets orientering.

BYUTVIKLINGSUTVALGET

Vedtak fra tidligere som fortsatt gjelder

B9/2013 Brannsikkerhet i kommunale boliger

Byrådet bes sørge for at Boligbygg KF prioriterer midler til nødvendig brannsikring av kommunale leiligheter og gårder.

5. Oppdrag

5.1 FDV og vurdering av gårdsregnskap

Boligbygg skal ha langtidsplaner for verdibevarende vedlikehold som også bidrar til å redusere vedlikeholdsetterslep.

Byrådsavdelingen forventer at foretaket benytter metoder og standarder slik at kostnader kan splittes på henholdsvis forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsutgifter (FDV-utgifter), på en måte som er sammenlignbar med tilsvarende virksomheter i offentlig og privat sektor.

Byrådsavdelingen ønsker at foretaket rapporterer eiendomskostnader iht. Kontoplanen i Norsk Standard (NS) 3454 «Livssyklus kostnader for bygninger».

Byrådsavdelingen ønsker informasjon om hvor mye av vedlikeholdsinnsatsen som brukes på feil/uriktig bruk og hærverk, samt andre utgifter knyttet til boligsosiale tiltak. Videre er det ønskelig å kunne sammenligne FDV for heleide gårder og enkeltstående leiligheter i sameier og borettslag på en bedre måte. Foretaket bes på grunnlag av dette å vurdere om det er hensiktsmessig å innføre gårdsregnskap og når dette eventuelt kan være på plass. Boligbygg bes i forkant av foretaksmøtet 2025 om å legge frem en vurdering.

5.2 Fremskaffelse av boliger

Boligbygg skal fremskaffe boliger innenfor vedtatte budsjettrammer. Det er en rekke hensyn som må vurderes ved fremskaffelse av boliger, blant annet bydelenes behov, boliger til salgs i markedet, boligens egnethet og standard, økonomi og spredning mellom bydeler og internt i bydeler. Boligbygg skal i styringsdialogen redegjøre for arbeidet med fremskaffelse av boliger og utviklingen i spredning av boliger.

5.3 Merverdiavgift

Det bes om at Boligbygg holder byrådsavdelingen orientert om utviklingen for mva.-kompensasjon. Boligbygg skal som innspill til budsjett 2026 melde inn resultatet for mva.-kompensasjon for 2024 målt mot budsjett for 2024, samt status og prognose for 2025, jf. særskilt bestilling.

5.4 HMS/arbeidsmiljø

I møte med beboere med utfordringer knyttet til rus og psykiatri kan ansatte, innleide eller andre som utfører oppdrag i Boligbyggs eiendommer bli utsatt for trusler og/eller vold. Det er viktig at Boligbygg har en god forståelse av dette risikobildet, etablerer gode rutiner og iverksetter tiltak som bidrar til å ivareta sikkerheten. På bakgrunn av foretakets beskrivelse av et økende trusselnivå over flere år, ber byrådsavdelingen foretaket om en redegjørelse for tiltak kommunen kan iverksettes for å snu den negative trenden, inkludert en vurdering av HMS/sikkerhet for ansatte og andre beboere ved boligtildeling. Frist er 1. juni 2025.

5.5 Tilfluktsrom

Boligbygg skal fortsette sitt arbeid med å sikre oversikt over tilfluktsrom i eiendomsporteføljen, vurdere tilfluktsrommenes tilstand og eventuelle utbedringsbehov for å møte lovkrav.

5.6 Innovasjon og utvikling

Foretaket forventes i sitt arbeid med forvaltning, drift, vedlikehold og fremskaffelse av boliger vurdere hvordan foretaket kan bidra til byråds målsetning om innovasjon. Byrådsavdelingen viser til at Oslo kommune har virkemidler knyttet til forskningsbasert utvikling, herunder kompetansemeglere som kan kontaktes for rådgivning om hvordan næringslivet kan benyttes i forskningsbasert utvikling. Tjenesten er finansiert av Oslo kommune og Forskningsrådet, og er uten kostnad for kommunens virksomheter. Det vises samtidig til SmartOslo som er en tilskuddsordning der virksomheter i Oslo kommune sammen med en bedrift kan søke om midler til utvikling av nye produkter og tjenester, eller til test og demonstrasjon av nye løsninger, produkter og tjenester. Virksomhetene oppfordres i sitt innovasjons-, utviklings- og effektiviseringsarbeid om å gjøre seg kjent med og undersøker mulighetene for å benytte disse ordningene.

6. Styringsdialog og resultatoppfølging

6.1 Styringsdialog og møteplan

Byrådsavdelingen fastsetter styringsdialogens form og innhold i samråd med virksomheten.

Temaer i styringsmøtene vil naturlig kunne være måloppnåelse, resultater og risiko for virksomheten i stort. Mål- og resultatstyring er ikke bare knyttet til tildelingsbrevet, men til helheten i virksomhetens portefølje. Dette bør derfor reflekteres i styringsmøtene, ut fra virksomhetens egenart, risiko og vesentlighet.

I Instruks for virksomhetsstyring er det nevnt en rekke områder som det, ut ifra en risikovurdering, kan være aktuelt å ta opp i styringsdialogen gjennom året.

Et forhold som skal tas opp i styringsdialogen er om det er brudd på arbeidstidsbestemmelser og hvilke tiltak som iverksettes, jf. Rundskriv 31/2020. Hvordan virksomheten involverer de tillitsvalgte og vernetjenesten i spørsmål som angår de ansattes arbeidssituasjon og arbeidsmiljø bør tas opp. Med utgangspunkt i det høye sykefraværet i mange kommunale virksomheter i etterkant av pandemien, bør et tema i styringsmøtene være mål, resultater og risiko knyttet til sykefravær i virksomheten.

Styringskalender for 2025 følger vedlagt.

6.2 Rapportering og resultatoppfølging

Boligbygg skal rapportere på ordinær måte gjennom kvartals- og tertialrapportering, årsberetning, inkludert klimarapportering og statlige rapporteringskrav, herunder KOSTRA. Vi viser til byrådssak «Økonomireglementet for 2025 – Videre delegering av fullmakter og fastsetting av instruks for økonomiforvaltning i etater». Vi viser også til særskilte rundskriv med nærmere krav til virksomhetenes rapportering.

Boligbygg skal i forbindelse med årsavslutningen blant annet rapportere på følgende:

- Forbruk splittet på forvaltning, drift og vedlikehold i 2025.
- Tilstandsgrad for heleid bygningsmasse.
- Energimerking av bygningsmassen innen 2026.
- Kjøp av varer og tjenester fra arbeidstreningsbedrifter som tilbyr tilrettelagt arbeid, jf. anskaffelsesforskriften § 8-8, § 16-9 eller § 30-3 som gir adgang til bruk av reserverte kontrakter hvor konkurransen reserveres for virksomheter med «funksjonshemmede eller vanskeligstilte personer».

Alle data som kreves innrapportert, både tjenestedata og regnskapsdata, skal være kvalitetssikret på en tilfredsstillende måte, i tråd med retningslinjer fra Byrådsavdeling for finans.

Vennlig hilsen

Anita Leirvik North

byråd

Vedlegg:

Styringskalender 2025 for Boligbygg Oslo KF