



Oslo

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Årsberetning 2024





Innhold

	Lederens beretning	2
1	Ansvarsområde	4
2	Måloppnåelse, resultater og riskikokvrudering	8
2.1	Situasjonsbeskrivelse.....	9
2.2	Måloppnåelse.....	12
2.3	Risikostyring og internkontroll.....	34
3	Sammenlikning av budsjett og regnskap	36
3.1	Driftsregnskap.....	37
3.3*	Investeringsregnskap.....	40
3.4	Investeringsregnskap på prosjektnivå.....	47
3.5	Noter i regnskapet.....	49
4	Særskilt rapportering	50
4.1	Tiltak for å forbedre service overfor innbyggere og næringsliv.....	51
4.2	Saksbehandlingstid.....	52
4.3	En åpen og effektiv kommune.....	52
4.4	Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelse.....	54
4.5	Universell utforming.....	55
4.6	Likestillingstiltak rettet mot byens innbyggere.....	56
4.7	Rapportering innen HR-området og helse, miljø og sikkerhet (HMS).....	57
4.8	Folkehelsestrategi.....	61
5	Miljø- og klimarapportering	62
5.1	Kortfattet omtale av miljø- og klimaarbeidet i EBY.....	63
5.2	Rapportering på miljø og klima i OsloSkjema.....	se vedlegg
6	Oppfølging av verbalvedtak og flertallsmerknader	66
6.1	Utkvittering av bystyrets verbalvedtak og merknader.....	67
6.2	Merknader fra kommunerevisjonen og kontrollutvalget.....	69

* Underkapittelet 3.2 *Selvkostkapitlene* er ikke aktuelt for Eiendoms- og byfornyelsesetaten og er derfor utelatt fra årsberetningen.

Lederens beretning

2024 har vært et år preget av økonomisk usikkerhet og et tilhørende avventende eiendomsmarked. Som en kommunal etat med mange berøringspunkter og transaksjoner i Oslos eiendomsmarked har situasjonen i markedet påvirket vår måloppnåelse på flere områder i 2024. Men, til tross for et noe ustabilt marked, har ikke dette vært utslagsgivende for etatens viktigste bidrag og leveranser. Jeg har god grunn til å være fornøyd med det vi prestert i 2024. Medarbeiderne i Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har virkelig stått på og levert i tråd med forventningene. Vi har et viktig samfunnsoppdrag som i bunn og grunn handler om å gjøre denne byen til en bedre by for alle og dette både motiverer og inspirerer.

Oslo kommune har en klar målsetning om å få tatt flere av kommunens ledige bygg i bruk, og selge eiendommer kommunen ikke lenger trenger selv. Dette har vært høyt prioritert i 2024. Salgsmålet for 2024 på 200 mill. er nådd med god margin. Vi har solgt flere eiendommer utenbys og vi har administrativt akseptert salg av Skar leir, som sannsynligvis vil komme til politisk behandling før sommeren 2025. Tryvannstårnet, Furuset sykehjem og Drammensveien 225 var andre eiendommer som vi etter omfattende og tidkrevende klargjøring fikk ut i markedet i fjor. Vi ga administrativt aksept for salg av Tryvannstårnet helt i starten av det nye året, mens jeg har god tro på at andre prosesser vil avklares i løpet av 2025. Et annet salg som fikk mye oppmerksomhet i 2024 var Ullernchausseen 50, en tomt som inngår som en viktig brikke i utvidelsen av Campus Radiumhospitalet.

I forhandlinger om utbyggingsavtaler møter vi mer tilbakeholdende grunneiere og årsresultatet for vedtatte avtaler var fem mot fjorårets 14. Selv om flere forhandlinger har gått tregt så har vi flere prosesser på gang som fremover vil sikre viktig infrastruktur og kvaliteter inn i byutviklingen.

I arbeidet vårt med forurenset grunn oppdaget vi i 2024 forurensning fra den nedlagte skytebanen på Gressholmen. I samråd med Helseetaten og Bymiljøetaten sperret vi av et mye brukt område på øya form å skjerme for nødvendig kartlegging av omfang og eventuelle tiltak. Det er ikke første gang at tidligere tiders synder gjør at vi må svinge oss og derfor ekstra gjevt at vårt miljøprosjekt på Langøyene også i 2024 ble spesielt trukket frem som et forbildeprosjekt. Denne gangen som en av tre finalister til Oslo bys arkitekturpris. Det er lov å bli litt stolt når vi har lagt ned så mye innsats og dette blir omfavnet av byens befolkning og hedret av bransjen.

Fjoråret var et sammensatt år i eiendomsmarkedene. Boligprisene i Oslo steg med 6,8 % (Eiendom Norge), litt over boligprisveksten i landet for øvrig, og godt over veksten i konsumprisindeksen på 2,2 % (SSB). Husleieprisene økte med over 4 % (SSB) i 2024. På grunn av dårlig avkastning har flere solgt unna utleieobjekter og for leietagerne har derfor vært færre eiendommer å velge mellom.

Den store utfordringen er imidlertid nyboligmarkedet. Det er få som investerer i nyboligprosjekter, og det bygges veldig lite nye boliger. Skyhøye byggekostnader og høyt rentenivå får skylda. Vi har mistet flere år med normal boligbygging, og dette kan gi et ekstra press i boligmarkedet i årene fremover. Det er forventninger til rentenedgang i 2025, og sammen med reallønnsutviklingen vil nok dette bli nøkkelen til markedsutviklingen i 2025. Den nye administrasjonen i USA ser imidlertid ut til å skape så mye usikkerhet at det vanskelig å forutse hva som kommer til å skje i årene fremover.

Oslo kommunens økonomi er også presset og med varslede innsparinger i økonomiplanperioden vil den nærmeste fireårsperioden bli krevende for EBY.



Foto: Ilja C. Hendel / Oslo kommune

Vi må som alle andre tilpasse oss den virkelighet som omgir oss, men samtidig sørge for at Oslo kommune gjør sitt for å holde Oslos eiendomsmarked i gang. Når markedet svinger er kommunens rolle som tilrettelegger for fremtidig utvikling om mulig enda viktigere.

Vi går inn i 2025 med glød og optimisme for de store oppgavene vi skal levere på for å bidra til at Oslo utvikles i ønsket retning. Vi skal være der det skjer, og også i 2025 levere som en kompetent og handlekraftig aktør i rollene våre som grunneier, forvalter og byutvikler. Byrådets målsetting om *Verdens beste by* er inspirerende og et ambisiøst oppdrag som byutviklingssektoren og etaten har en viktig rolle inn i. Vi i EBY er klare til å fortsette det viktige arbeidet med å legge til rette for en god by for alle.

Eskil Bråten, direktør

1

Ansvarsområde

Foto: Iija C. Hendel / Oslo kommune



Torshovdalen, Bydel Sagene

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) skal bidra til at Oslo blir en funksjonell og klimavennlig nullutslippsby med flere boliger og bedre bomiljø, og bidra til byutvikling i tråd med gjeldende kommuneplan.

Etaten ivaretar bykassens eierrolle for grunneiendom og har ansvar for eiendomsforvaltning, etterdrift av nedlagte deponier, utvikling, kjøp, salg og ekspropriasjon til kommunale formål. Etaten bidrar også til gjennomføring av byutvikling gjennom å koordinere utbyggingsprosesser, inngå utbyggingsavtaler, kjøp av eiendom til kommunale formål og strategiske kjøp med hensikt å fremme ønsket byutvikling.

Etaten er pålagt oppgaver etter plan- og bygningsloven, konsesjonsloven, lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder og lov om overføring av fast eiendom (ekspropriasjon). Etaten skal inneha kompetanse om boligmarkedet og boligbygging.

Organisasjon/bemanning

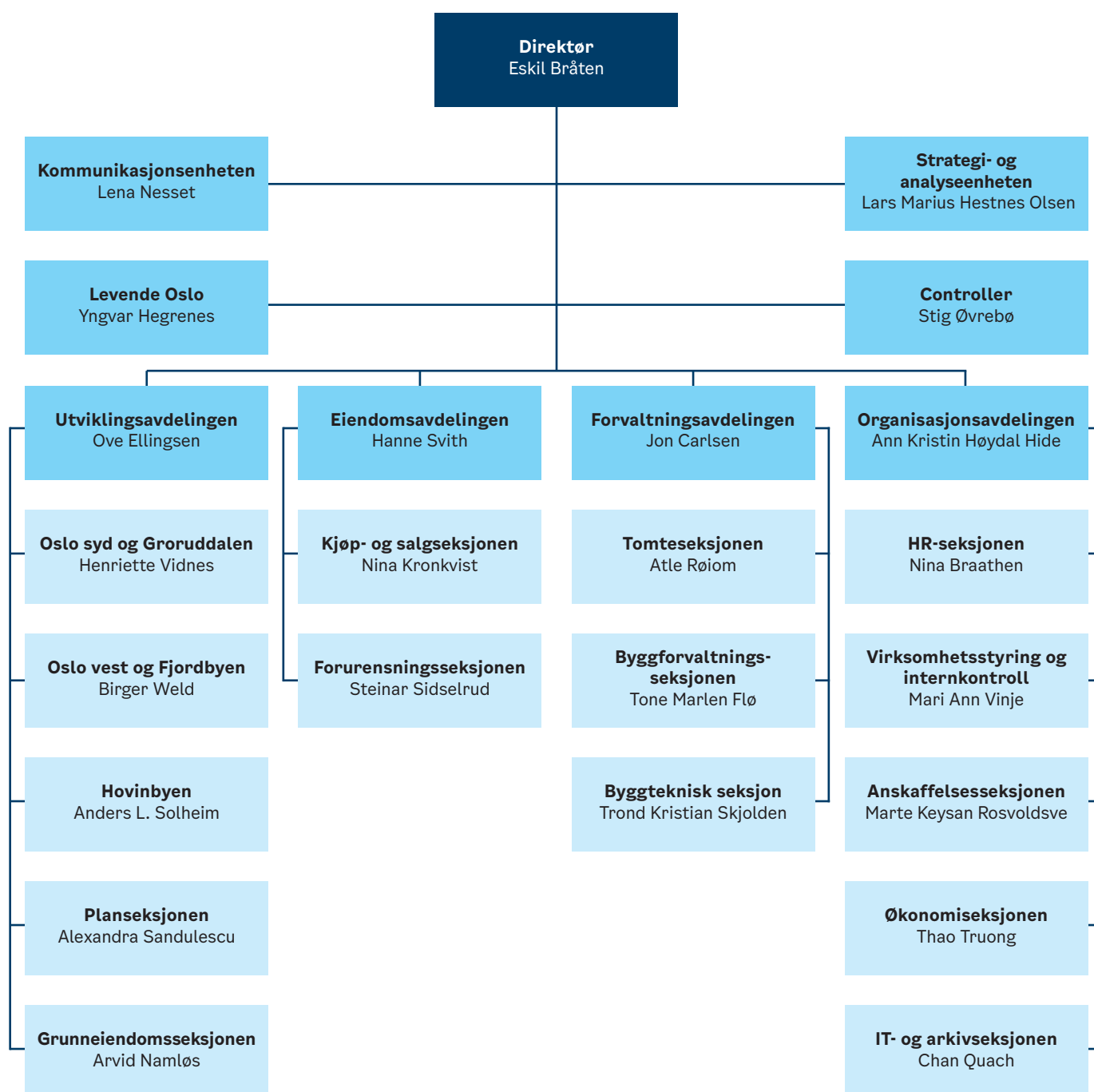
Ved utgangen av 2024 hadde EBY 148 ansatte. Det ble gjennomført en organisasjonsendring i 2024, med opprettelse av en egen forvaltningsavdeling og en ny seksjon for grunnerv. I forbindelse med endringen ble det opprettet en avdelingsdirektør- og en seksjonslederstilling.

Etaten hadde i 2024 en turnover på 6,8 % mot 7,4 % i 2023. Det har de siste årene vært en markant nedgang i turnover i tråd med arbeidsmarkedet generelt. Evalueringer fra de som slutter viser at EBY er en attraktiv arbeidsgiver og at de ansatte trives godt i etaten. Det er lagt godt til rette for at seniorer kan stå lenger i stilling, og erfaring viser at flere velger å fortsette i arbeid også etter fylte 67 år.

Organisasjon/bemanning				
	01.01.2024	01.01.2025	Endring	
Ansatte	149	148	-1	
Årsverk	145,57	145,80	+0,23	

Tabell 1: Bemanning. Antall ansatte og antall utførte årsverk ved inngangen og utgangen av 2024

Organisasjonskart per 31.12.2024





2

Måloppnåelse, resultater og risikovurdering

2.1

Situasjonsbeskrivelse

Eiendoms- og byfornyelsesetatens (EBY) er en viktig bidragsyter inn i utviklingen av Oslo som grunneier, forvalter og byutvikler. Etatens kjerneoppgaver som grunneier er å ha ansvaret for forvaltning, strategisk bruk og utvikling av bykassens eiendommer. Etaten bidrar til ønsket byutvikling og har ansvar for kjøp av eiendom til kommunale formål, salg av eiendommer for bolig-utbygging og salg av ledigstilte bygg som ikke lenger skal brukes i kommunal tjenesteproduksjon.

EBY legger til rette for byutvikling i områder med både kommunal og privat grunn gjennom å regulere og utvikle eiendom, og forhandle frem utbyggings-avtaler med private grunneiere. Utbyggingsavtalene sikrer at nødvendig offentlig infrastruktur som veier, friområder, idretts-, fritids- og kulturtiltak blir bygget i de nye utviklingsområdene. Etatens foretar markedsanalyser, kartlegger behov for kommunal infrastruktur og vurderer ulike gjennomføringsmodeller.

Byutvikling i nye områder i byen krever koordinert innsats mellom kommunens sektorer. EBY innhenter arealbehov fra andre kommunale behovshavere og eiendomsforvaltere, og samarbeider med andre etater om kartlegging av kommunens muligheter for å utløse boligpotensialet i kommuneplanen. Byutviklingen fører til økt behov for sosial og kommunalteknisk infrastruktur, arealer til idrettsformål og grøntstruktur. Også i årene som kommer må kommunen sikre arealer til kommunale formål som skoler, barnehager, omsorg m.m.

Etaten er kommunens strategiske eier med ansvar for å følge opp eiendomsstrategien og gjennomføre kommunens strategiske eiendomskjøp. Etaten leder og koordinerer samarbeidet om kommunens ledige bygg, utarbeider oversikter over byggene og avklarer alternativ kommunal bruk, utvikling, regulering og/eller salg.

EBY fremskaffer eiendommer dels gjennom kjøp i markedet og dels ved omdisponering eller utvikling av kommunal eiendom. Sammen med behovs-oversikter fra de ulike sektorene er EBYs eiendomsoversikter sentrale verktøy for å planlegge og gjennomføre eiendomsutvikling og kjøp i årene fremover. Etaten er operasjonelt ansvarlig for oppfølging og effektiv gjennomføring av byrådets eiendomsstrategi. Bedre arealutnyttelse gjennom sambruk og samkjørte utbyggingsprosjekter kan løse flere kommunale arealbehov kostnads-effektivt, og bidra til å nå Oslos byutviklings- og klimamål.

Oslo kommune er en stor grunneier og gode oversikter over kommunens eiendomsportefølje skal bidra til bedre utnyttelse av eiendommene. Etaten står for forvaltning og utleie av bykassens grunneiendommer, tomtearealer og bygninger som ikke forvaltes av annen kommunal virksomhet.



Kristparken i Bydel St. Hanshaugen fikk tildelt 12,5 millioner kroner gjennom torg- og møteplassmidler i 2021. Den oppgraderte nærmiljøparken mellom Hammersborg torg og Møllergata stod ferdig i 2024.

Foto: Ilja C. Hendel / Oslo kommune

Etaten kartlegger og overvåker forurenset bykassegrovn, har ansvar for etterdrift av nedlagte avfallsdeponier og utfører eventuelle tiltak for å hindre uønsket påvirkning av miljøet fra forurensede lokaliteter. De nedlagte avfallsdeponiene på Grønmo, Rommen, Stubberud og Langøyene overvåkes og driftes etter føringer fra miljømyndighetene. Deponigass og sigevann samles opp, og rent overflatevann ledes vekk fra deponiene. På Grønmo og Rommen blir sigevannet renset. I tillegg overvåker EBY forurensningstilstanden i villfyllingen på Kjelsrud i Bydel Alna og miljøtilstanden rundt asfaltdeponiet i tidligere Huken pukkverk i Bydel Grorud.

Etaten har ansvar for å sikre at forkjøpsrett på vegne av leietakerne eller kommunens kan benyttes gjennom bruk av kommunal forkjøpsrett i tråd med lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (leiegårdsloven).

EBY administrerer og koordinerer arbeidet med Levende Oslo, et privat-offentlig samarbeid med hovedmål å gjøre Oslo sentrum attraktivt og tilgjengelig (Byrådsak 1185/05). Mandatet for Levende Oslo og rapporter for arbeidet i 2024 er tilgjengelig på [Oslo kommunes nettsider](#) (lenke).

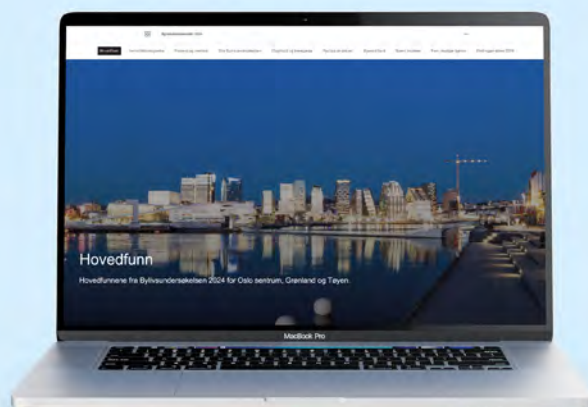
Sekretariatet avsluttet i 2024 prosjektet *Bylivsbarometer for Oslo sentrum, Grønland og Tøyen*. Bylivsbarometeret var bestilt av Byrådsavdeling for byutvikling som en pilot for 2020–2023, og er en samling indikatorer, med tilhørende datasett, som måler omfang av og innhold i bylivet.

Bylivsundersøkelsen ble ferdigstilt i 2024 med oppdatert informasjon om byens kvaliteter, publikums aktivitet og opplevelse av byen. Hensikten var å få ny informasjon om omfanget av bylivet slik det er i dag og hvordan bylivet har utviklet seg siden forrige undersøkelse i 2014. Resultatet av undersøkelsen, som gjelder for Oslo sentrum, Grønland og Tøyen, ble presentert av sekretariatet i et seminar i Rådhuset 3. mai 2024.

EBY koordinerer arbeidet med å tildele torg- og møteplassmidler for å ruste opp og etablere nye møteplasser lokalt i bydelene. Bystyret har over flere år bevilget midler til å oppgradere torg og møteplasser. I 2024 ble det bevilget kr 10 mill. Etter innstilling fra EBY vedtar byrådet fordeling av midlene til ulike prosjekter.

I 2024 ble flere oppgraderinger ferdigstilt: lekeplass og friområde på Gartnerløkka i Bydel Gamle Oslo, et parkøkologisk senter i Iladalen i Bydel Sagene, Kristparken i Bydel St. Hanshaugen, gatetun og ballplass i Mauritz Hansens gate i Bydel Frogner, mulighetsstudie for å utvikle Henrik Wergeland allé i til en grønn lekeplass/grøntareal i Bydel Frogner, aktivitetspark på Blokkajordet i Bydel Ullern, forprosjekt for å etablere møteplass på Ragnhild Trosteruds plass i Bydel Grorud, oppgradering av søndre bakgård ved Romsås kulturhus i Bydel Grorud og oppgradering av Tokerudparken i Bydel Stovner.

Den heldigitale Bylivsundersøkelsen 2024 ser på samspillet mellom byens kvaliteter og menneskelig opplevelse av og aktivitet i byen.



Tomtefeste- og tomteleiekontrakter

Antall feste- og leiekontrakter endret seg ubetydelig fra 2023 til 2024.

Reguleringsplaner

EBY har ansvar for mange komplekse planprosesser. Planene utarbeides av etaten som grunneier og pådriver for byutvikling. I tillegg påtar vi oss reguleringsoppdrag for andre kommunale virksomheter. Etaten har nå 13 reguleringsplaner under arbeid. I tillegg deltar EBY i reguleringsarbeidet med kommunens eiendom i Sognsveien 80.

Måltallet for 2024 var tre vedtatte planer, men det ble ikke fattet noen politiske vedtak i 2024. De tre planene som inngår i måltallet er detaljreguleringsplanen for Mortensrud felt 18, Sentral tverrforbindelse vest på Ensjo og Mortensrud felt 16, som er et samarbeidsprosjekt med OBOS. Alle planene er oversendt av Plan- og bygningsetaten (PBE) til politisk behandling og avventer vedtak.

Salg av eiendom

Per 31.12.2024 har etaten inntektsført eiendomssalg for kr 208 783 751,-. Salgs målet i budsjett 2024 på 200 millioner kroner er dermed oppnådd. De regnskapsførte salgsinntektene er hovedsakelig knyttet til salg av eiendom på Eidsvoll, kr 117 mill. til Leto Eiendom, salg av arealer ved Aker sykehus, kr 35 mill. til Oslo universitetssykehus HF (OUS), salg av arealer til Diakonhjemmet, kr 23,4 mill. og salg av Sjøstrandveien i Asker, kr 13,6 mill. til Sjøstrandveien AS. I tillegg kommer salg av diverse parseller. Det er også administrativt akseptert og vedtatt salg som ikke er inntektsført på kr 46 403 200,- (Skar leir for kr 17 100 000,-, direktesalg av del av gnr./bnr. 89/1 og del av gnr./bnr. 89/38, Nedre Vardåsen, fra Oslo kommune til OUS for kr 6 032 000,-, samt salg av Ullernchausséen 52 mfl. for kr 23 271 200,-. Deler av sistnevnte beløp skal inntektsføres hos Boligbygg KF, ikke bykassen).

2024 har vært preget av et avventende eiendomsmarked og EBY har opplevd utfordringer også i salgsprosesser ved at salgseiendommer lagt ut i markedet ikke blitt solgt eller solgt for kjøpesummer under takst. Investeringsviljen i markedet er nå lavere, og utviklere priser risiko langt høyere enn tidligere.

	Nøkkeltall				
	Resultat 2020	Resultat 2021	Resultat 2022	Resultat 2023	Resultat 2024
Tomtefestekontrakter	605	607	610	608	609
Tomteleiekontrakter	495	493	507	508	501
Tomtefeste og -leie, samlet inntekt	154,5 MNOK	171,1 MNOK	175,1 MNOK	157,3 MNOK	160,2 MNOK
Vedtatte reguleringsplaner	2	0	0	2	0
Vedtatte utbyggingsavtaler	10	10	11	14	5
Utbyggingsavtaler hvor det er kunngjort oppstart av forhandlinger	13	12	16	21	11

Tabell 2.1: Nøkkeltall for tjenesteproduksjon for kap. 400 Eiendoms- og byfornyelsesetaten

2.2

Måloppnåelse

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) skal bidra til å oppnå følgende av byrådets mål for byutviklingssektoren:

- › *Mål 1: Utvikle en inkluderende og grønn nullutslippsby; sikre Oslos blå-grønne struktur og omgivelser, kulturminner og gode steds-, klima- og miljøkvaliteter*
- › *Mål 2: Tilrettelegge for økt boligbygging*
- › *Mål 4: Sikre nødvendige arealer for kommunale behov og ivareta kommunens eieransvar og eierinteresser på en god og effektiv måte innenfor byutviklingssektoren*
- › *Mål 5: Saksbehandlingen skal være effektiv, brukertilpasset og sikre involvering på tvers av sektorene*

Foto: Ilja C. Hendel / Oslo kommune



Grønland og Tøyen, Bydel Gamle Oslo

Mål 1

Utvikle en inkluderende og grønn nullutslippsby, sikre Oslos blågrønne struktur og omgivelser, kulturminner og gode steds-, klima- og miljøkvaliteter

Tiltak med resultatindikatorer, mål 1

Tiltak	Resultatindikator	Resultat 2022	Resultat 2023	Måltall 2024	Resultat 2024	Avvik 2024
Regulere egen eiendom til nye grønt- og aktivitetsområder	Antall regulerte eiendommer med bekkeåpning, grøntdrag, friområde, park, torg eller idrettsareal	0	2	3	0	-3
Redusere utslipp av deponigass	Reduksjon i utslipp av klimagass i antall tonn CO ₂ -ekvivalenter fra Rommen og Grønmo	24 005 t	21 487 t	18 200 t	21 545 t	3 345 t
Sikre gjennomføring av bekkeåpninger, grøntdrag, friområder, park, torg og/ eller idrettsarealer gjennom utarbeidelse av utbyggingsavtaler	Vedtatte utbyggingsavtaler med relevante ytelser/bidrag*		14	15	5	-10

* Nytt tiltak med resultatindikator i 2023.

Tabell 2.2.1: Måltall for tjenesteproduksjon for kap. 400 Eiendoms- og byfornyelsesetaten

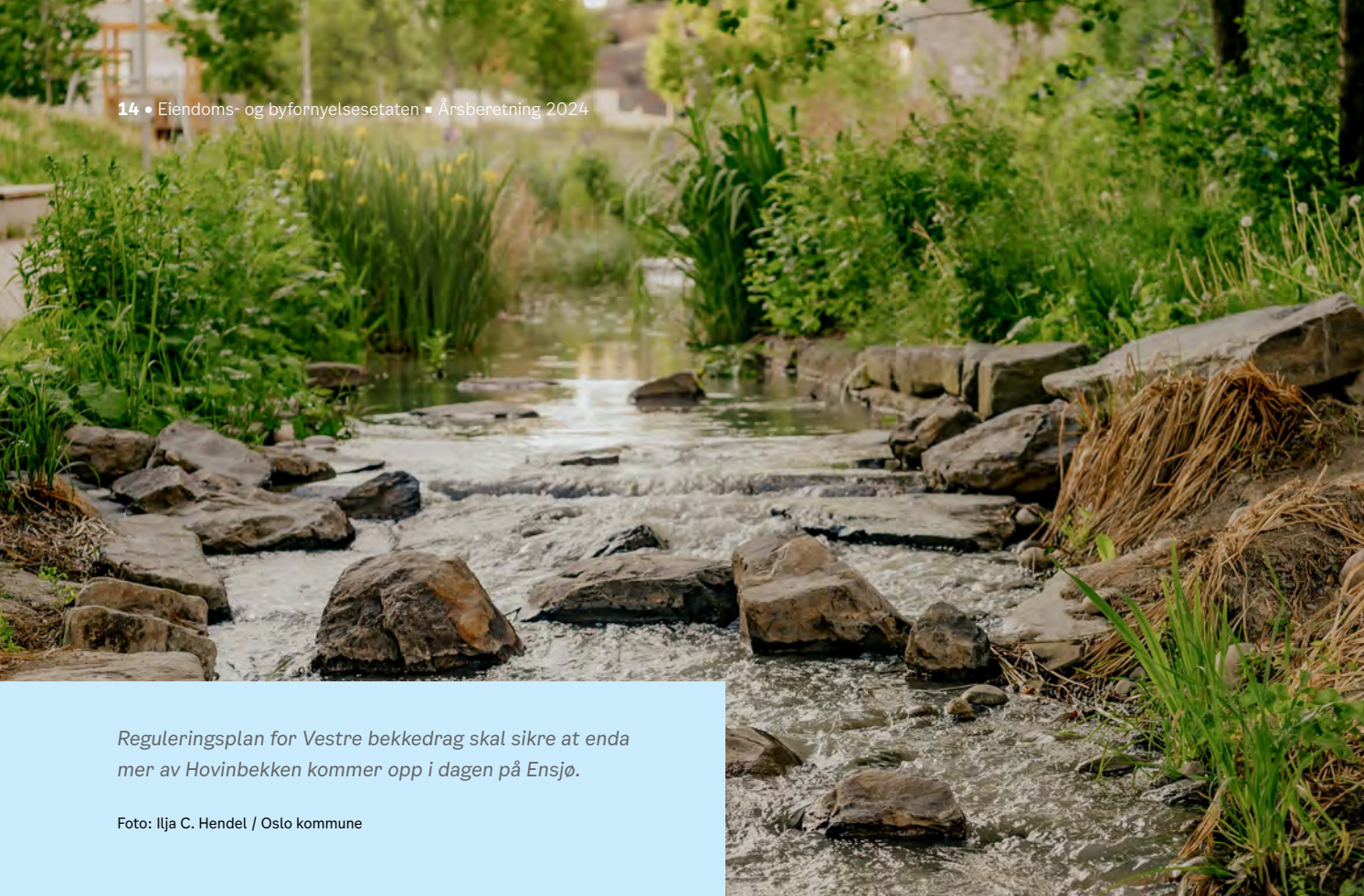
Tiltak:

Regulere egen eiendom til nye grønt- og aktivitetsområder

I tillegg til boligreguleringsplaner og reguleringsplaner for å sikre kommunaltekniske arealer, jobber Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) med å klar- gjøre mindre grønne arealer som inngår i byutviklingen.

Reguleringsplaner etaten jobber med nå, som i sin helhet tilrettelegger for sikring av grøntområder, er Fernanda Nissens gate 10 på Storo og Vestre bekke- drag og Sentral tverrforbindelse vest på Ensjø.

Formålet med reguleringsplanen for Fernanda Nissens gate 10 er å sikre allmenhetens interesser og tilgang til friområdet. Bestilling om oppstart av planarbeid ble sendt til Plan- og bygningsetaten (PBE) i 2024.



Reguleringsplan for Vestre bekke­drag skal sikre at enda mer av Hovinbekken kommer opp i dagen på Ensjø.

Foto: Ilja C. Hendel / Oslo kommune

Formålet med reguleringsplan for Vestre bekke­drag er å sikre et sammenhengende bekke­drag og åpne Hovinbekken i tråd med Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Ensjø. Planen bidrar til overvannshåndtering og styrker naturmangfoldet. Planforslaget vil legges ut på offentlig ettersyn i 2025.

Reguleringsplanen for Sentral tverrforbindelse vest til­rettelegger for og sikrer at gangforbindelse for allmen­heten opparbeides, i tråd med intensjonene i VPOR Ensjø. Planforslaget ble oversendt til politisk behandling i 2024 og forventes vedtatt i 2025.

De fleste av EBYs pågående reguleringsplaner med hovedformål å legge til rette for økt boligbygging inneholder også arealer som planlegges til grøntområder eller aktivitetsområder.

Tiltak: **Redusere utslipp av deponigass**

I 2024 ble det samlet opp metangass tilsvarende 2 740 tonn CO₂-ekvivalenter fra Rommen-deponiet. Denne deponigassen er siden februar 2024 energiutnyttet i fjernvarmeanlegget til Tokerud varmesentral for oppvarming i Haugenstua borettslag.

I juni 2024 ble første del av arbeid med fjernovervåking av anleggsdeler på Rommen utført. Ved stans og andre kritiske feil på anlegg blir det nå sendt alarm til drifts­personell. Arbeidet med å modernisere anlegget, og øke grad av fjernovervåking, fortsetter i 2025.

På Grønmo fanget gassoppsamlingsanlegget ca. 18 805 tonn CO₂-ekvivalenter i 2024. Dette er noe lavere enn i 2023 på grunn av naturlig nedgang i gassproduksjonen. Det ble foretatt vedlikeholdsarbeid i et gassreguleringshus på Grønmo for bedre effekt av gassoppsamlingen. Nedetiden på gassanlegget på Grønmo var 230 timer i 2024, som er innenfor målet på 300 timer.

Overføringsledningen for deponigass fra Grønmo til Klemetsrudanlegget ble midlertidig stengt i mars og april 2024 på grunn av rivningsarbeider i kjelerommet på Klemetsrud. Gassen ble i denne perioden brent i fakkell på Grønmo. Det har frem til årsskiftet blitt produsert 4 908 MWh fjernvarme, som har blitt levert til fjernvarmenettet.

Tiltak: **Sikre gjennomføring av bekkeåpninger, grøntdrag, friområder, park, torg og/eller idrettsarealer gjennom utarbeidelse av utbyggingsavtaler**

Det har vært en kommunal føring å sikre idrettsflater og anlegg, samt grønn og blå infrastruktur i reguleringsplanene som har vært til behandling og vedtatt i bystyret. EBY har fulgt opp dette ved at det i inngåtte utbyggingsavtaler i 2024 er sikret finansiering av parker, plasser, grøntdrag, bekkeåpninger og idrettsanlegg, blant annet Klosterenga park.

For mer detaljer om arbeidet med utbyggingsavtaler, se [Mål 2, Tiltak: Utarbeide utbyggingsavtaler](#) (lenke).

Mål 2

Tilrettelegge for økt boligbygging



Tiltak med resultatindikatorer, mål 2

Tiltak	Resultatindikator	Resultat 2022	Resultat 2023	Måltall 2024	Resultat 2024	Avvik 2024
Utarbeide utbyggingsavtaler	Antall inngåtte utbyggingsavtaler	15	14	15	5	-10
Gjennomføre strategiske kjøp for å fremme byutvikling	Antall saker fremmet som strategiske kjøp	2	1	2	1	-1
Regulere og utvikle kommunale eiendommer	Antall regulerte eiendommer	0	1	3	0	-3

Tabell 2.2.2: Måltall for tjenesteproduksjon for kap. 400 Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Tiltak: Utarbeide utbyggingsavtaler

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har i 2024 videreført arbeidet med utbyggingsavtaler i hele byen. Måltallet var 15 vedtatte avtaler, og resultatet ble fem vedtatte avtaler. Hovedgrunnen til at måltallet for 2024 ikke er oppnådd, er et vanskelig marked for bolig- og næringsutbygging. Dette har ført til at mange utbyggere har utsatt arbeidet med å forhandle utbyggingsavtaler. Dette gjelder særlig i markedssvake områder som Oslo syd og Groruddalen. Etaten har i 2024 fakturert kontantbidrag for til sammen ca. 60 mill. kroner som hovedsakelig er overført til Bymiljøetaten (BYM).

Etaten har i 2024, sammen med Plan- og bygningsetaten (PBE), deltatt i en arbeidsgruppe i regi av Kommunal- og distriktsdepartementet om lovendringer i plan- og bygningsloven, som blant annet omfatter rammene for utbyggingsavtaler.

Arbeidet med byutvikling og utbyggingsavtaler
EBY skal aktivt bidra til bærekraftig byutvikling ved å realisere overordnede byutviklings- og klimamål, blant annet ved å arbeide med transformasjonsområder, utvikle stasjonsnære områder og fortette ved kollektivknutepunkter. Etaten bidrar til å skaffe byen flere boliger ved å regulere egne tomter og klargjøre private tomter gjennom å forhandle utbyggingsavtaler. Disse legger til rette for boligbygging og sikrer viktig teknisk infrastruktur.

I 2024 har EBY videreført arbeidet med å klargjøre rammene for gjennomføring (finansiering og bygging) av offentlige rom og teknisk infrastruktur som det er behov for som følge av utbyggingsprosjekter i byen, selv om utbyggerne i mange tilfeller har vært avventende med å slutføre forhandlingene. EBY deltar i kommunens områdeutvikling gjennom arbeid med veiledende planer for offentlige rom (VPOR) og områdereguleringsplaner, hvor etatens hovedoppgave er å ha fokus på økonomi og gjennomførbarhet.



To av de fem utbyggingsavtalene som ble vedtatt i 2024 ligger innenfor Hovinbyen – Oslos største utviklingsområde som skal koble sammen indre by og Groruddalen.

Foto: Ilja C. Hendel / Oslo kommune

En viktig milepæl ble nådd i 2024 ved vedtak av utbyggingsavtalen for Landbrukskvartalet i Schweigaardsgate, som tilrettelegger for byutvikling i område nært Oslo S.

En suksessfaktor for å få til transformasjon i samsvar med de ambisjoner som ligger i kommuneplanen, er å etablere gode samarbeidsarenaer. Etaten leder derfor både koordinering av de kommunale etatene og etablerer grunneierfora i de ulike utviklingsområdene. Intern kommunal koordinering og dialog med grunneierne er viktige virkemidler for å oppnå gode og balanserte utbyggingsavtaler.

I november 2024 tok Fridtjof Eiendom AS ut søksmål mot Oslo kommune med krav om tilbakebetaling av innbetalt kontantbidrag i forbindelse med utbyggingsavtale for Fridtjof Nansens vei 12. Utbyggingsavtalen ble vedtatt av bystyret i 2021. Det er rekkefølgekravet knyttet til opparbeidelse av Majorstuen stasjon som er omtvistet. Saken skal opp i Oslo tingrett i september 2025.

I 2023 ble det avklart at utbyggere får tilbakeført 70 prosent av merverdiavgiften knyttet til realytelsene i den enkelte utbyggingsavtalen. EBY har i løpet 2024 framforhandlet 24 avtaler med utbyggerne (såkalte justeringsavtaler) som oppfølging av vedtaket.

Hovinbyen

Hovinbyen er et av de viktigste satsingsområdene i kommuneplanen. Strategisk plan for Hovinbyen, vedtatt av bystyret i 2018, åpner for opp mot 40 000 nye boliger og næringslokaler. Det er etablert et formelt samarbeid mellom EBY, PBE, Bymiljøetaten (BYM) og Vann- og avløpsetaten (VAV) om utvikling av områdene innenfor Hovinbyen.

EBY har videreført arbeidet med å kartlegge hvilke kommunale arealbehov utviklingen av Hovinbyen vil medføre, og vil søke å koordinere de ulike kommunale behovshaverne for å se på sambruk mellom ulike kommunale (og eventuelt private) formål.

I 2024 ble det vedtatt to utbyggingsavtaler og oppgraderingen av Lørenveien, Rolf Hofmos gate og deler av Ensjøveien ble ferdigstilt. I tillegg ble deler av Lille Løren park og del av Sentral tverrforbindelse på Ensjø ferdigstilt. I 2024 ble bygging av Østre parkdrag på Ensjø og Økern ungdomsskole igangsatt, og bygging av Løren aktivitetspark med flerbrukshall ble videreført.

I samarbeid med BYM og PBE gjennomført EBY et tomtesøk for å finne tomt til en ny fotballbane i Økern-området. EBY bidro også inn i seminaret om Økern-området som ble arrangert av Byutviklingsutvalget i november 2024.



Eiendoms- og byfornyelsesetaten følger opp og koordinerer utbyggingsavtalen i Bjørvika, og er bindeledd mellom kommunen og grunneierne

Foto: Ilja C. Hendel / Oslo kommune

Bjørvika

EBY har ansvar for å følge opp og koordinere utbyggingsavtalen i Bjørvika. Etaten samordner de kommunale interessene og er kontaktpunkt for grunneierne og deres utviklings- og infrastrukturelskap, Bjørvika Utvikling AS og Bjørvika Infrastruktur AS. Det er mange pågående saker i Bjørvika og EBY har jobbet aktivt med å følge opp utbyggingsavtalen i 2024.

Kommunen har ikke overtatt noen offentlige infrastrukturtiltak i Bjørvika i 2024, men EBY og BYM samarbeider om å følge opp mangelsaker ved offentlig infrastruktur som allerede er overtatt.

EBY har i 2024 oppdatert grunnlaget for eksisterende og fremtidig utbyggingsvolum innenfor Bjørvika-planen, noe som kan ha relevans for håndtering av fremtidige planer og et eventuelt sluttoppgjør mellom kommunen og utbyggerne i Bjørvika.

Bystyrets vedtak om avfallssug i Bispevika syd og nord følges opp av Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG), PBE og EBY. Reguleringsforslag for felt D5, hvor det er foreslått regulert avfallssugsentral, ble sendt til politisk behandling høsten 2024. PBE anbefaler ikke planforslaget blant annet på grunn av at avfallssugsentral ikke ligger inne som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene. EBY er i dialog med HAV Eiendom om gjennomføring av en eventuelt vedtatt reguleringsplan.

Oslo S

Oslo S-området er et komplisert utviklingsområde med store private og offentlige aktører. EBYs hovedoppgaver inn i utviklingsområdet er å forhandle utbyggingsavtaler og koordinering av kommunale planer og tiltak. I 2024 har EBY inngått utbyggingsavtale om utvikling av Landbrukskvartalet, og jobbet med store utbyggingsavtaler for Oslo Spektrum og Christian Krohgs gate 2. I tillegg er forhandlinger om utbyggingsavtale for Guneriuskvartalet startet opp. Det er forventet at alle disse ferdigstilles i 2025. Avtalene omfatter store rekkefølgekravtiltak innenfor tiltaksliste for offentlige byrom i Oslo S-området (TOR Oslo S), bl.a. Akerselvallmenningen og Schweigaards gate. EBY har også deltatt i BYM sitt arbeid med mulighetsstudie for bussterminal Oslo S.

Øvrige områder i ytre by

I 2024 ble det vedtatt én utbyggingsavtale i ytre by, Lillevannsveien 72. EBY har også fremforhandlet en utbyggingsavtale for gjennomføringen av Nye Rikshospitalet som legges ut på offentlig ettersyn i januar 2025.

Som oppfølging av bystyrets vedtak av områdereguleringsplan for Skøyen i 2023 har EBY deltatt i en arbeidsgruppe sammen med PBE og BYM for å vurdere konsekvensene av et alternativ der dagens forstadsbanetrasé bygges om til bytilpasset trikkelinje. I den forbindelse har EBY ledet arbeidet med å hente inn kostnadsberegning og usikkerhetsanalyse som grunnlag for vurderingene.

Tiltak:

Gjennomføre strategiske kjøp for å fremme byutvikling

Hovedalternativet i Oslo kommunes befolkningsframskrivninger fra oktober 2024 viser at kommunen vil ha i underkant av 844 000 innbyggere i 2050, en økning på over 126 000 personer fra 2024. Det vil alltid være stor usikkerhet knyttet til fremtidig befolkningsutvikling. I framskrivingenes høyalternativ er det fremskrevet en befolkningsvekst på over 246 519 personer i perioden 2023–2050.

Fortsatt byvekst, og kommuneplanens strategier for boligutbygging og byutvikling, utløser behov for kjøp av privat eiendom til bygging av sosial og kommunalteknisk infrastruktur i økonomi- og kommuneplanperioden. Byvekst, kombinert med begrensede kommunale tomteressurser, medfører behov for flere eiendomskjøp, mer sambruk og bedre utnyttelse av kommunal eiendom på tvers av sektorer.

EBY er operativt ansvarlig for å gjennomføre kommunens strategiske eiendomskjøp. Denne type kjøp har til hensikt å bedre Oslo kommunes eiendomsposisjon slik at kommunen får en langsiktig og kostnadseffektiv arealberedskap for egne behov, og bidra til områdemodning med ønsket boligbygging i transformasjonsområder. Primært gjennomføres kjøpene for å sikre tilstrekkelig arealer for å bygge sosial og kommunalteknisk infrastruktur.

Forhandlinger knyttet til kjøp av eiendom er både tid- og ressurskrevende. For større eiendomskjøp gjennomføres disse som en integrert del av pågående konseptvalgutredninger og planprosesser. Derfor forhandler EBY ofte parallelt med flere eiere for å sikre en best mulig løsning for Oslo kommune, både med tanke på ønsket byutvikling og pris. De fleste kjøpene skjer ved direkte forhandlinger med eiere og utviklere, som gjerne har andre planer for framtidig bruk og utvikling av egen eiendom. Kommunens budsjettmidler til strategiske kjøp må derfor vurderes og planlegges over flere år.

I 2023 sikret kommunen skoletomt i Bjørvika, D2, ved å inngå forhåndstiltredelsesavtale med HAV eiendom. Skjønnet for fastsettelse av vederlaget ble gjennomført høsten 2024. Retten fastslo vederlaget til ca. kr 75 mill. Skjønnet er anket av HAV eiendom AS. I tilknytning til skoletomten, er det også kjøpt tilleggsareal på D2 og D5 til henholdsvis Oslo S Utvikling AS (OSU) og HAV eiendom AS, til kr 40 mill. Tilleggsareal er nødvendig for oppføring av skole.

EBY kjøpte i 2024 bolighus med strandtomt i Mosseveien 221, for kr 22,5 mill. Hensikten med det strategiske kjøpet var å sikre turvei langs kysten og bade- og friluftsliv i Oslo. Fradeling av stranddelen av eiendommen er satt i gang. Etaten har nå syv aktive kjøpsoppdrag under behandling; sikring av areal til avfallssug i Bjørvika, Grenseveien (skoleformål), Bekkelaget rensesanlegg (utvidelse av rensesanlegg), Sukkerbiten (friområde), Haraldrudveien (renovasjon/gjenvinning) og Verkseier Furulundsvei (bydrift). Oppdragene er i gang, men er i ulike faser.



Oslobygg KF bygger den nye ungdomsskolen på felt 0 for Utdanningsetaten, og Eiendoms- og byfornyelsesetaten startet omregulering av felt 3 og 4 på Økern torg for å utvide Refstadparken

Illustrasjon: L2 Arkitekter AS / Oslo kommune

Tiltak:

Regulere og utvikle kommunale eiendommer

Som et ledd i byutvikling og boligforsyning utvikler EBY egne eiendommer gjennom regulering, eiendomsutvikling og eventuelt salg. Kommunens eiendommer utvikles primært for kommunens eget bruk, eller for salg til blant annet bolig- og næringsutvikling. Etaten arbeider blant annet med reguleringsplaner som bidrar til flere boliger og sikrer kommunaltekniske arealer og grøntdrag i tråd med ønsket byutvikling.

Økern Torgvei 6 – omregulering av felt 3 og 4

Omreguleringen er satt i gang på bakgrunn av bestilling fra Byrådsavdeling for byutvikling (BYU). I bestillingen fremgår det at Refstadparken skal utvides med ca. 6 800 m² på felt 3 og 4 i den vedtatte reguleringsplan for Økern torg vei 6, og at plassering av idrettsflater skal vurderes på deler av denne utvidelsen. EBY hadde oppstartsmøte med PBE i desember 2024.

Grorud sentrum

EBY har videreført arbeidet med planprogram etter Oslomodellen i samarbeid med private grunneiere innenfor områdeavgrensningen. Det legges opp til en

omfattende eiendomsutvikling der store deler av den eksisterende tomtestrukturen skal transformeres med fokus på Grorud sentrum som et kollektivknutepunkt.

Det er etablert et tett samarbeid mellom grunneiergruppen og Plan- og bygningsetaten (PBE) for å sikre at planprogrammets utforming og løsninger er i tråd med kommuneplanens føringer. For å koble sammen bydelens arbeid med områdesatsingen og arbeidet med planprogrammet, er det også opprettet et tett samarbeid med Bydel Grorud. Dette sikret en god medvirkningsprosess med bydelens beboere da planprogrammet med VPOR ble lagt ut på offentlig ettersyn i januar 2023. I tillegg ivaretas det en god og tett dialog omkring midlertidige tiltak i påventa av utviklingen på Grorud sentrum.

Grunneiergruppen har etter offentlig ettersyn jobbet med å gjennomføre nødvendige avklaringer og utvikle planprogrammet videre før endelig ferdigstillelse. Videre har PBE styrket sine ressurser til utviklingsområdet. Det tas sikte på at endelig forslag til planprogram med VPOR kan oversendes til politisk behandling i løpet av 2025.



Illustrasjon: Eiendoms- og byfornyelsesetaten / Oslo kommune

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har i samarbeid med Plan- og bygningsetaten utarbeidet et forslag til områderegulering for Stubberud. I forslaget er kommunens største gjenværende næringstomt fortsatt et område for næring, industri og bydrift.

Stubberud

Stubberud-området omfatter totalt ca. 320 daa. Rundt 200 daa er i kommunalt eie, og er i dag kommunens største gjenværende næringstomt. Under store deler av området ligger det nedlagte Stubberud-deponiet. PBE og EBY fikk i 2018 i oppdrag å starte opp arbeidet med en områderegulering for Stubberud. Planprogrammet for arbeidet ble fastsatt i 2020 og nytt planforslag ble lagt ut til offentlig ettersyn i oktober 2024.

Hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for kommunaltekniske anlegg, andre bydriftsfunksjoner, et mangfold av virksomheter og arealkrevende næring. Områdereguleringen skal også sikre helse- og miljømessig forsvarlig bruk av arealene på og i randsonen av det tidligere deponiet. Innspill fra kommunale behovshaverne er en viktig premissgiver i arbeidet. Frem mot vedtatt regulering jobber EBY aktivt for å løse midlertidige kommunale arealbehov. Både Ruter, REG og BYM har etablert midlertidige anlegg innenfor planområdet.

I høringsperioden er det gjennomført en rekke medvirkningsaktiviteter som åpent møte, åpne kontordager og en rekke særmøter med berørte aktører. I 2025 skal innspillene fra høringsperioden behandles. Det tas sikte på å sende planen til politisk behandling i løpet av året.

Furuset

Furuset er kommunens forbildeområde innenfor Future-Built-satsingen, med mål om å utvikle klimanøytrale byområder og arkitektur. Eiendoms- og byfornyelsesetaten har ansvar for å følge opp og koordinere kommunens innsats for å gjennomføre områdereguleringsplanen på Furuset.

I tillegg har EBY ansvar for «Klimavennlig byggeri i bygata» som er et av fem forbildeprosjekter. BYM har i 2024 ferdigstilt og hatt offisiell åpning av bygata, og sammen med boligprosjektet Karihaugveien 22 vil koblingen mellom bygata og Granstangen i øst gjennomføres, noe som vil skape en bedre og tryggere trafikkflyt for kollektivtrafikken på Furuset. Midlertidig kobling mellom bygata og Granstangen kom på plass i desember 2024, og blir endelig ferdigstilt samtidig med boligprosjektet Karihaugveien 22.

Furuset sykehjem ble også lagt ut for salg i 2024. Den markedsøkonomiske situasjonen har forsinket utviklingen på Furuset noe.

Etaten vurderer å igangsette egen salgsprosess for felt S7, etter at bygata øst-prosjektet er ferdigstilt da veitraséen delvis vil måtte legges på deler av felt S7.



En av oppgavene Eiendoms- og byfornyelsesetaten har i utviklingen på Mortensrud, er å koordinere de kommunale og private reguleringsplanene. Etaten har også et reguleringssamarbeid med OBOS for felt 16 og et eget planforslag for felt 18.

Mortensrud

EBY følger opp gjennomføring av vedtatt planprogram med VPOR for Mortensrud, blant annet gjennom å koordinere de ulike kommunale og private reguleringsplanene på et overordnet nivå. EBY koordinerer i tillegg dialogen med politiet for de ulike planene, og Mortensrud som prioritert område i sin helhet.

Med unntak av flerformålsplanen for felt 10, 11 og 12, som antas å oversendes til politisk behandling i februar 2025, har resten av reguleringsplanene på Mortensrud blitt vedtatt i 2024 eller blitt oversendt til politisk behandling. EBY koordinerer en gjennomføringsavtale mellom Oslobygg KF (OBF) og BYM for utbyggingen av felt 10, 11 og 12. I tillegg forhandler vi utbyggingsavtaler med OBOS om feltene BG Syd og 16. EBY har høsten 2024 jobbet med å oppdatere kostnadsberegning for Mortensrud, hvor OBOS som utbygger har medvirket. Etaten vil videreføre forhandlingene på dette grunnlaget.

Mortensrud felt 16

EBY har et reguleringssamarbeid med OBOS på felt 16, hvor kommunen eier litt over halvparten av planområdet. Planen tilrettelegger for boligutbygging i tråd med vedtatt planprogram for Mortensrud. Planen åpner for totalt ca. 690 boliger, hvorav ca. 200 ligger på kommunens eiendom. Planen sikrer samtidig regulering av viktig

offentlig teknisk infrastruktur som gater og torg beskrevet i VPOR Mortensrud. PBE har oversendt reguleringsplanen til politisk behandling i mars 2023. EBY har avholdt møter med politiet for å ivareta samfunnsikkerhet i planleggingen. Planen ligger til politisk behandling, og vil sannsynligvis vedtas i 2025.

Mortensrud felt 18

EBY har utarbeidet planforslag for felt 18 på Mortensrud, basert på prinsippene i planprogram for Mortensrud. Formålet er å regulere kommunens eiendommer til boligformål som støtter opp under en arealeffektivt, attraktiv og klimavennlig knutepunktutvikling. Planen legger til rette for ca. 105 boliger. EBY har avholdt møter med politiet for å ivareta samfunnsikkerhet i planleggingen. Planen ligger til politisk behandling, og vil sannsynligvis vedtas i 2025.

Rosenholm

Rosenholm er i gjeldende kommuneplan definert som fremtidig utviklingsområde i ytre by. Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av ca. 2 000 boenheter. Utbyggingen vil i hovedsak skje gjennom transformasjon av dagens industri- og næringsbebyggelse på Rosenholm. Kommunen eier 14 eiendommer i planområdet, herunder tyngdepunktet i planområdet.

Planarbeidet er et pilotprosjekt innenfor offentlig-privat samarbeid mellom PBE (som planmyndighet og prosjekt-eier) og grunneierne i området representert ved Rosenholmveien 4 AS (RV4 AS), som hovedsakelig eies av OBOS. Samarbeidet innebærer at PBE, kommunale etater (EBY, BYM og VAV), og RV4 AS sammen jobber frem forslag til løsninger. Som kommunens grunneierrepresentant, deltar EBY i tillegg i egne grunneiermøter. Det er lagt opp til at planforslaget sendes til politisk behandling innen utgangen av 2027. EBY ønsker i planarbeidet å utforske muligheten for å planlegge kommunens eiendom på tyngdepunktet med et tilstrekkelig detaljnivå slik at feltet kan gå rett til byggesak, og dermed forsere den totale plan- og byggesaksprosessen.

Nedre Rommen 9-11

Bystyret fastsatte planprogram med VPOR for Nedre Rommen i 2022. Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse i samsvar med føringene i planprogrammet, VPOR og fra bystyrets innstilling. Det skal legges til rette for en variert boligbebyggelse, barnehage, og vi skal vurdere alternative boformer. Det antas at planen åpner for ca. 750 boliger. PBE har i sin område- og prosessavklaring gitt tilbakemelding om at før EBY kan varsle oppstart av planarbeid, må det utarbeides et teknisk forprosjekt for offentlig infrastruktur og torg/møteplasser med nytt veisystem, nabolagspark, Stasjonsplassen og Morgenparken som vist i VPOR. EBY har i samarbeid med BYM og PBE i 2024 jobbet med teknisk forprosjekt som vil legge rammene for det videre reguleringsarbeidet.

Trosterud – Haugerud

I samarbeid med Plan- og bygningsetaten (PBE) har EBY utarbeidet planprogrammet med VPOR for Haugerud og Trosterud, som ble vedtatt i bystyret i 2019. Det endelige planalternativet legger til rette for god boligutvikling og god arealbruk på tvers av sektorer og bygget på et innbyggerinitiativ som ble utarbeidet i forbindelse med høringen.

Planprogrammet følges opp med flere detaljreguleringer i kommunal regi. EBY er forslagsstiller til reguleringsplanarbeid for felt A og B på (detaljreguleringen Haugerud-senteret 45 mfl.), som har til hensikt å legge til rette for bl.a. å videreutvikle sentrumsområdet, flere hundre nye boliger, utvide Solfjellet barnehage og styrke dagens strøgsgate. Det skal utredes nærmere hvordan det kan tas hensyn til sosial bærekraft i boligbyggingen. Planforslaget omfatter også en del av den nye allmenningen som skal etableres i området og en del av bekken som skal gjenåpnes. I 2024 har EBY jobbet med å ferdigstille komplett planforslag og hatt dialog med PBE om

eventuelle justeringer. Etaten planlegger å legge planforslaget på offentlig høring i andre kvartal 2025.

I tillegg jobber EBY med detaljregulering for felt C mfl. på Trosterud (Dr. Dedichensvei 20 mfl.). I planarbeidet legges det til rette for utvidelse av Stubberudlia barnehage, videre utvikling av Trosterudparken, etablering av parsellhagen, vurdering av arealbruk for eksisterende eldre bebyggelse, boligbygging på tomten til Haukåsen skole, oppgradering av den sentrale gang- og sykkelforbindelsen gjennom området (Gårdseien) og å sikre forbindelser til Østmarka. I 2024 har etaten jobbet videre med planarbeidet i tråd med føringene gitt i område- og prosessavklaringen.

Haraldrud

På oppdrag for Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG) detaljregulerer EBY et område for ny gjenbruksstasjon på Haraldrud. Planarbeidet har pågått over år med offentlig høring i 2018 og deretter er planen bearbeidet etter innspill fra høringsrunden og nye innspill fra REG og PBE.

I 2023 har PBE anbefalt at det skal lages nytt planprogram for området. Anbefalingen ble fulgt opp av EBY og nytt planprogram ble utarbeidet og fastsatt i 2024. Planforslaget skal tilrettelegge for at Haraldrudveien 20 mfl. kan videreutvikles til kommunens viktigste område for renovasjons- og gjenvinningsinfrastruktur.

Etaten har jobbet videre med revisjon av planforslaget, som ble sendt ut på offentlig ettersyn i 2024.

Legevakten/Storgata 40

I november 2023 flyttet Legevakten fra lokalene sine i Storgata 40 til nye lokaler ved Aker sykehus. Oslobygg KF (OBF) er forvalter av eiendommen. EBY og OBF har i 2024 samarbeidet om å utrede videre bruk og utvikling av Storgata 40. I prosjektet har det blitt utredet både hvorvidt eiendommen egner seg til kommunale formål og rent kommersielle formål som bolig og næring.

Rapport ble sendt byrådsavdelingene for byutvikling og kultur og næring i 2024.

Holtet

Planens hovedhensikt er å forbedre trafikksituasjonen i stasjonskrysset, tilrettelegge for utbedring og kvalitetsheving av utearealer og parken. I tillegg legges det til rette for bymessig fortetting ved å etablere torg, 19 boliger, kontor og forretninger. Saken ble oversendt av PBE til politisk behandling i mars 2022.

Sognsveien 80 og 90

EBY deltar i et tverretatlig utviklingsarbeid som har som formål å transformere den 56 daa store tomten til flere kommunale formål (skole, flerbrukshall, svømmeanlegg og heldøgnsstilbud for eldre), bolig og næring. Utviklingen av området skal være en pilot for klimasmarte og arealeffektive løsninger.

Utdanningsetaten (UDE) har ansvar for arbeidet og EBY deltar i prosjektgruppe, arbeidsgruppe og tverrsektoriell styringsgruppe. EBY har et særskilt ansvar for arealene som skal utvikles til bolig og næring. I 2024 har det pågått arbeid med å revidere KVVU-en for de offentlige anleggene etter forespørsel om å inkludere større bad og bane og anlegg for elitehåndball på tomten. KVVU-en planlegges ferdigstilt i 2025.

Oslo gate 17–21 (Gamlebyen barnehage)

EBY fikk i 2023 i oppdrag å igangsette regulering av Gamlebyen barnehage, Oslo gate 17 og 21 A-B, med bakgrunn i et innbyggerinitiativ i oktober 2022. Hensikten med planarbeidet er å regulere eksisterende situasjon slik at man sikrer varig fremtidig drift av Gamlebyen barnehage. Oppstartsmøte ble avholdt i 2023, og EBY har jobbet videre med planforslaget i tråd med anbefalinger gitt i område- og prosessavklaringen. I 2024 ble det varslet oppstart av planarbeid og planforslaget skal legges ut på offentlig høring i 2025.

Åsland

I henhold til områderegeringsplan S-4927 er det deponert ca. 3 000 000 m³ steinmasser på Åsland fra drivingen av tunnelen til Follobanen. Rigg- og anleggsområdet skal tilbakeføres i samsvar med reguleringsplan for området, og tilbakeføringsplan utarbeidet i samarbeid mellom Bane NOR og Bymiljøetaten, og godkjent av PBE. Dette innebærer flytting av ca. 750 000 m³ tunnelboremaskinmasser (TBM-masser). Området er midlertidig ervervet fra Oslo kommune av Bane NOR til jernbaneformål.

I forbindelse med at Statsforvalteren sendte Bane NORs søknad om å flytte forurensede TBM-masser på høring i juni 2023 ble Oslo kommune ved EBY gjort kjent med at massene deponert på Åsland var forurenset med sulfat, uran og plastarmering. EBY har fulgt opp overfor Bane NOR for å avdekke alvorlighetsgraden av forurensningen. Det har i løpet av høsten 2024 blitt avholdt møter, og vært skriftlig kontakt mellom partene.

Forurensningssituasjonen følges nå opp av Statsforvalteren som forurensningsmyndighet og DSA. PBE følger opp byggesaken. EBY har derfor foreløpig vurdert at det ikke er nødvendig at kommunen foretar egne undersøkelser på Åsland. EBY avventer Bane NOR sin søknad til forurensningsmyndighetene om å flytte 750 000 m³ TBM-masser internt på Åsland for å sikre oppfylld iht. reguleringsplanen.

EBY vil følge med på resultatene av de pågående offentligrettslige prosessene og ut ifra dette vurdere ytterligere tiltak innenfor etatens ansvarsområde, herunder tiltak for å ivareta kommunens juridiske og økonomiske interesser.

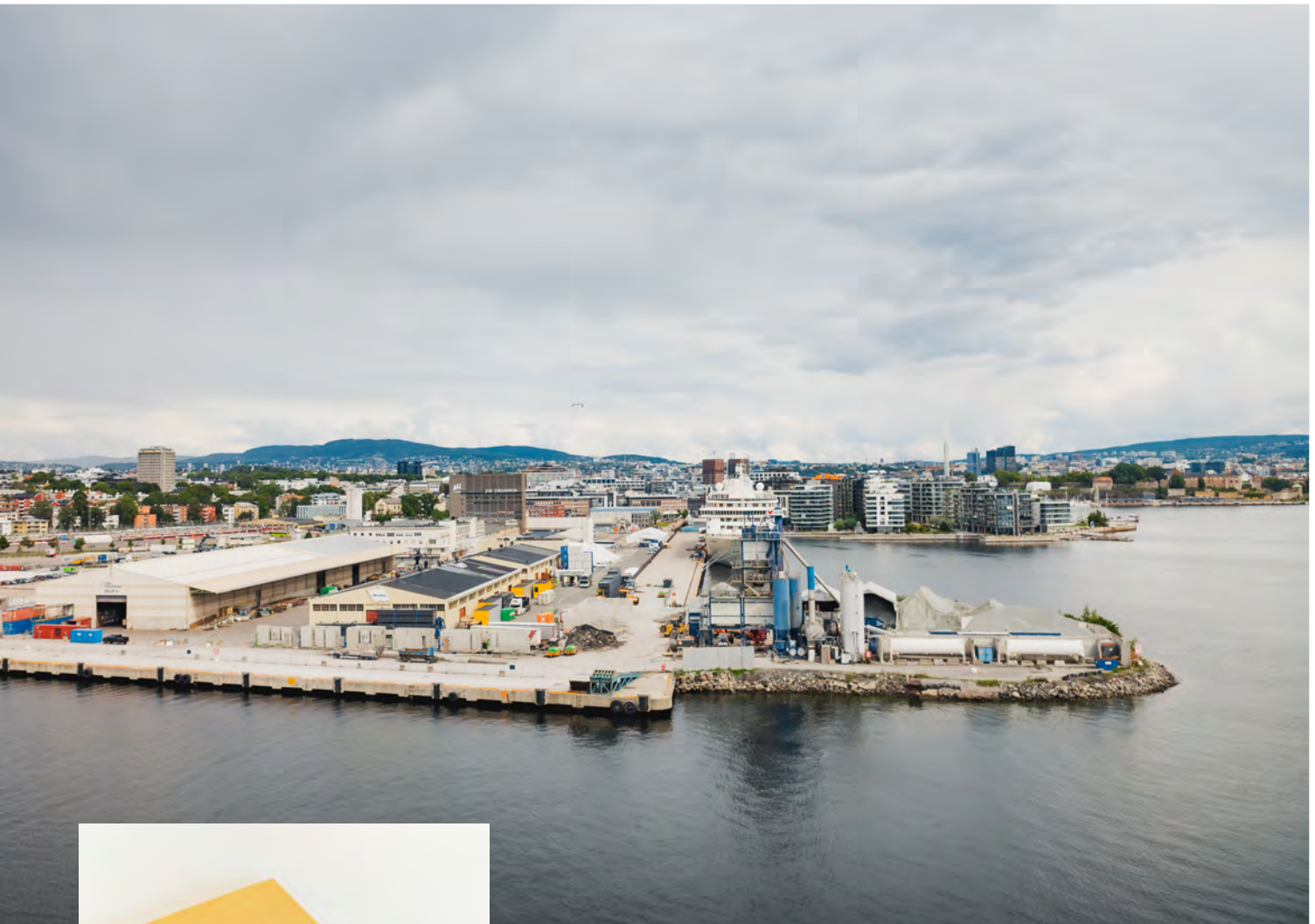


Foto: Ilja C. Hendel / Oslo kommune



I 2024 ferdigstilte Eiendoms- og byfornyelsesetaten revisjon av Kvalitetsprogram for Filipstad.

Etaten har ledet forløperprosjektet til den nyopprettede gjennomføringsetaten Filipstad infrastruktur.

Foto: Jørgen Lie Furuholt / Oslo kommune

Midlertidig Filipstad infrastruktur

EBY leder prosjektet Midlertidig Filipstad infrastruktur (MFI), som er en forløper til gjennomføringsetaten på Filipstad.

Prosjektet har i 2024 hatt to hovedoppgaver: ferdigstille revisjonen av Kvalitetsprogram for Filipstad og starte opp arbeidet med Samordnet plan for teknisk infrastruktur, mobilitet og blågrønn struktur på Filipstad.

Kvalitetsprogrammet ble ferdigstilt og signert av alle involverte parter i juni 2024. Arbeidet med Samordnet plan ble startet opp våren 2024 med Norconsult AS som konsulent. I henhold til planen skal det foreligge et første utkast av hovedrapport innen sommeren 2025.

I utarbeidelsen av Samordnet plan, har MFI hatt fokus på koordinering og samarbeid på tvers av flere kommunale etater (BYM, PBE, REG, VAV, Kultur-etaten og Klimaetaten), og med grunneierne på Filipstad (Oslo Havn KF, Bane NOR og Statens vegvesen). I tillegg er det signert en intensjonsavtale med FutureBuilt for å løfte prosjektets ambisjoner innenfor miljø og bærekraft. Denne samarbeidsstrukturen kommer også til å videreføres i 2025.

Mål 4

Sikre nødvendige arealer for kommunale behov og ivareta kommunens eieransvar og eierinteresser på en god og effektiv måte innenfor byutviklingssektoren

Tiltak med resultatindikatorer, mål 4

Tiltak	Resultatindikator	Resultat 2022	Resultat 2023	Måltall 2024	Resultat 2024	Avvik 2024
Erverv av eiendom til kommunale formål	Erverv (kjøp)	27,5 MNOK	0 MNOK	1 200 MNOK*	139,1 MNOK*	-1 060,9 MNOK*
Ajourføre oversikter over kommunale behov og ledige eiendommer, samt avklare alternativ kommunal bruk eller salg/utleie	Antall eiendommer avklart til kommunal bruk, salg, utleie og rivning	10	21	25**	33	8
	Oppdatert oversikt og vurdering av Oslo kommunes ledige bygg	100 %	Kvartalsvis	Halvårlig	Halvårlig	
Forvalte feste- og utleiekontrakter	Festetomter og utleie, inntekt	229 MNOK	224,8 MNOK	243 MNOK	211 MNOK	-32 MNOK***
Behandle forkjøpssaker på vegne av beboere og Oslo kommune	Andel forkjøpssaker vurdert og behandlet	100 %	100 %	100 %	100 %	

* Beslutning og forhandling med ulike eiendomsaktører er tidkrevende. Det er viktig å se måltall/midler til kjøp over flere år.

** Indikatoren vil fra 2024 gjelde gjennomførte tiltak på antall bygg.

*** Avviket skyldes bestemmelsene i selvkostforskriften som sier at EBY ikke lenger får kreve interntleie av selvkostetatene (Vann- og avløpsetaten og Renovasjons- og gjenvinningsetaten).

Tabell 2.2.4: Måltall for tjenesteproduksjon for kap. 400 Eiendoms- og byfornyelsesetaten

I kraft av å være kommunens grunneier vurderer EBY innkomne planer og tiltak som berører bykassens eiendommer. I 2024 behandlet vi 73 saker i forbindelse med bestilling av oppstartsmøte, reguleringsplaner og overordnede planer. I tillegg har vi behandlet 1 983 nabovarsler. Antall innkomne planforslag har hatt en svak økning, mens antall nabovarsler har gått ned sammenlignet med 2023.

Etaten vurderer alle forespørsler om salg av fast eiendom før eventuell salgsprosess igangsettes. I 2024 var det 20 slike salgssaker det var aktuelt å gå videre med. I tillegg mottar og saksbehandler vi forespørsler om tomtefremskaffelser og tomteoversikter (for både kommunale og private tomter) for bruk til ulike kommunale formål i Oslo.

Eiendomsoversikter

Oslo kommune eier en betydelig eiendomsmasse og det er et stort antall virksomheter (kommunale foretak, etater, bydeler) med forvaltningsansvar for bygg og eiendommer. For bedre oversikt over kommunens eiendommer har EBY igangsatt et prosjekt for å etablere et nytt eiendomsregister for Oslo kommune. Prosjektet er forankret i EBYs tildelingsbrev for 2024, og det er avsatt midler for videre arbeid i 2025 og 2026.

Eiendomsregistret skal være en nettbasert løsning for visning av kommunens eiendommer og bygg med utvalgt nøkkelinformasjon.

I 2024 er det gjort en omfattende jobb med å gjennomgå og kvalitetssikre informasjon som skal ligge i registeret. Prosjektet jobber nå med en første versjon av eiendomsregisteret og vil videreutvikle dette gjennom 2025/26.

Felles plattform for deling av kartdata

Implementering av ArcGIS som EBYs nye kartløsning er en forutsetning for å kunne dele kartdata på tvers av virksomheter og sektorer. EBY har i 2024 implementert ArcGIS, og får bistand fra Plan- og bygningsetaten (PBE) i arbeidet med grunnleggende opplæring i bruk av løsningen og integrasjon mellom eiendomsregister og kart, ArcGIS. Neste skritt blir implementering av OsloGIS som er det foreløpige navnet på «felles plattformen for stedbunden informasjon», som skal koble Oslo kommunes data og kunnskapsgrunnlag til geografiske steder, på den måten kan kart brukes for å gi oversikt, dele informasjon på tvers av etater og gi grunnlag for effektive beslutninger.

Tiltak:

Erverv av eiendom til kommunale formål

I tillegg til strategiske kjøp, som dekkes over etatens budsjett, gjennomfører EBY mange erverv for kommunale virksomheter, bl.a. for at viktige samfunnsoppgaver kan realiseres. I disse sakene dekkes investeringene over de ulike virksomhetenes budsjett.

EBY bistår Bymiljøetaten (BYM), Fornebubanen (FOB), Vann- og avløpsetaten (VAV), Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG) og Oslobygg KF (OBF). I 2024 jobbet EBY med ca. 50 oppdrag for de ulike virksomhetene knyttet til kjøp av midlertidige og permanente arealer. Hvert oppdrag omfatter erverv av 1–40 eiendommer, noe som innebærer erverv fra 1–40 forskjellige grunneiere.

Seks årsverk har også i 2024 blitt benyttet til erverv av grunn og rettigheter til ulike formål for virksomhetene. Større prosjekter i 2024 har vært Klosterenga park, Østre parkdrag, Tvetenveien, Lørenveien, Sandakerveien, Dronninghavnveien, Hoffsveien, Sørkedalsveien, Lofsrudveien, Sæterkrysset, Fornebubanen og vannforsyningsprosjektet.

I 2024 har det vært gjennomført skjønn/overskjønn i flere saker for å få fastsatt vederlagets størrelse. I sakene om Østre parkdrag og Vækerø 1 er det gjennomført skjønn. For Klosterenga anket motparten og det ble berammet overskjønn. Partene klarte imidlertid å forlike saken i forkant av skjønnet. Tilsvarende for Diakonhjemmet hvor det var berammet avtaleskjønn. Også i denne saken kom partene til forlik og skjønnet ble trukket.

EBY har siden 2017 arbeidet med å erverve eiendommer for å realisere Fornebubanen. Prosjektet vil, når det er ferdig, ha inngått avtaler for totalt ca. 100 eiendommer for å sikre arealer for bygging av banen. I 2024 har EBY ervervet areal og volum fra 24 eiendommer langs banetraséen. Det er inngått avtaler om forhåndstiltredelse med seks eiendommer og forhandlet med flere grunneiere om permanent og midlertidig erverv av eiendommer langs banetraséen.

Prosjektet vil pågå i noen år til, men alle ervervene for å realisere Fornebubanen er nå sikret eller gjennomført. For arealene som er sikret gjennom forhåndstiltredelsesavtaler skal kommunen forsøke å komme til enighet med grunneierne om vederlag, eller begjære skjønn for å fastsette vederlaget i skjønnsretten.

EBY har i oppgave å forberede og innstille på offentlig ekspropriasjon. I 2024 oversendte vi fire innstillinger til byrådet om ekspropriasjon (Sætherkrysset, Diakonveien, Volvat 1 og 2). I 2024 fattet byrådet vedtak i fire saker; Griniveien, Diakonveien, Volvat 1 og 2.

Utover direkteoppdrag fra virksomhetene skal EBY også behandle saker som gjelder krav om innløsning og privat ekspropriasjon. I 2024 mottok EBY ett krav om innløsning.

Tiltak:

Ajourføre oversikter over kommunale behov og ledige eiendommer, samt avklare alternativ kommunal bruk eller salg/utleie

I forbindelse med budsjett 2023 opprettet byrådet et prosjekt for å sikre gjennomføring og oppfølging av tiltak for kommunens ledigstilte bygg. Oppfølgingsprosjektet ledes av EBY og består av representanter fra øvrige bygningsforvaltere og Byantikvaren. Prosjektet skal ha oversikt over kommunens ledigstilte bygg og ansvarlig virksomhet for å gjennomføre salg-, riving- eller bevaringsstrategi, og koordinere årlige budsjett-innspill. To ganger i året, i mai og desember, rapporterer prosjektet på status for de ledigstilte byggene. En egen prosjektside på kommunens nettsider letter tilgangen for publikum til oversikten over ledige bygg.

Investeringsmidler avsatt til rehabiliteringsprosjekter for 2024 og økonomiplanperioden utgjør kr 31,25 mill. årlig og fordeles til aktuelle eiendomsforvaltere. Byrådet vil at salg av ledigstilt eiendom skal bidra til å finansiere tiltak i ledigstilt bygg porteføljen.

I desember 2024 sto totalt 88 eiendommer med 179 bygg ledige. Samlet BRA utgjør ca. 150 000 kvadratmeter og kommunens ledigstilte bygg utgjør dermed ca. 3 % av den samlede kommunale bygningsmassen på rundt 3,8 mill. kvadratmeter.

Det er planlagt tiltak for mange av disse 88 eiendommene. 31 eiendommer (med 76 bygg) er planlagt beholdt og rehabilitert eller utviklet for ny kommunal bruk eller privat utleie. 18 eiendommer (med 40 bygg) planlegges solgt, 12 eiendommer (med 21 bygg) planlegges revet. 27 eiendommer (med 42 bygg) har status under avklaring, blant annet fordi de inngår i ulike vurderingsprosesser som skal avgjøres av andre enn prosjektet og byggforvalter (KVU-er o.l.).

Bygg som planlegges beholdt og rehabilitert er bygg kommunen bør beholde og ta i bruk for kommunale formål. Dette er bygg som fortsatt anses egnet for kommunale formål, men der ny bruk krever budsjettavsetninger til rehabiliteringstiltak.

I tillegg planlegges enkelte eiendommer beholdt og istandsatt for utleie til ideelle eller private virksomheter. Dette er bygg som anses viktig å beholde i kommunalt eie av bevarings- og byutviklingshensyn, eller for å sikre ny bruk for politisk prioriterte private/ideelle formål som kultur.

Bygg som planlegges revet er bygg med liten bevaringsinteresse og/eller der istandsetting anses uaktuelt eller urealistisk kostnadskrevende. Byggene som skal selges er ikke lenger egnet for kommunale formål og offentlig eierskap er ikke nødvendig eller hensiktsmessig for å sikre istandsetting, bevaring eller ny bruk. En viktig del av oppryddingsarbeidet for kommunens ledigstilte bygg er derfor selge eiendommer kommunen ikke lenger kan nyttiggjøre seg i sin tjenesteproduksjon.

I 2024 er det gjennomført/fullført tiltak for 16 eiendommer (med 33 bygg). Seks eiendommer (med seks bygg) er tatt i bruk til kommunale formål eller leid ut, fire eiendommer (med seks bygg) er revet og seks eiendommer (med 21 bygg) er solgt. I tillegg er en eiendom (med to bygg) brent ned. Totalt har dermed 17 eiendommer (med 35 bygg) gått ut av ledige bygg listen i 2024.

Boligbygg Oslo KF (BBY) selger eiendommer de forvalter, øvrige eiendommer selges av EBY. Det pågår salgsforberedelser i EBY og BBY for til sammen 18 eiendommer.

Tiltak:**Forvalte feste- og utleiekontrakter**

EBY skal sørge for effektiv utleie og forvaltning av bykassens grunneiendommer, tomteareal og bygninger. Eiendommene leies ut til markedsvilkår, i tråd med EBYs fullmakter, og utleie skal være basert på likebehandling. I tillegg søker vi å optimalisere inntektene fra bortfeste og utleie bl.a. ved å ha leiepriser basert på oppdaterte takster. Interessen i markedet for etatens leieobjekter i 2024 har vært god. Nye festeavtaler inngås i beskjedent omfang og er i all hovedsak avtaler knyttet til idrettsformål. Vi har også i 2024 gitt juridisk bistand til andre kommunale virksomheter i forbindelse med festesaker.

Bebygde eiendommer

EBY forvalter kommunens utviklingseiendommer i påvente av beslutninger om salg, utvikling, konvertering til kommunale formål eller andre avklaringer. Dette i motsetning til de kommunale eiendomsforetakene som forvalter formålsbygg som skal betjene kommunale formål i et langsiktig perspektiv som skoler, sykehjem, kommunale boliger m.m. De kommunale foretakene har i all hovedsak kommunale leietakere eller leietakere med tildelt kommunal bolig, mens EBY i hovedsak leier ut eiendommer til markedsvilkår til private, etter annonsering i markedet. Grunnet stor etterspørsel på leie av lokaler og boliger er ledigheten lav på eiendommer som er egnet for utleie.

Etaten forvalter også enkelte spesielle eiendommer som av bruksmessige, avtalemessige, politiske, tekniske eller reguleringsmessige årsaker ikke skal eller kan utvikles på nåværende tidspunkt. EBYs eiendomsportefølje er sammensatt og kompleks og bygningsmassen har et betydelig vedlikeholds- etterslep. Det pågår et arbeid med å kartlegge vedlikeholdsetterslepet for å få en bedre oversikt over vedlikeholdsbehovene.

Ettersom etatens eiendomsportefølje i all hovedsak skal utvikles, selges eller rehabiliteres, er det lite formålstjenlig for Oslo kommune å investere mer i eiendommene enn det som er nødvendig. Den daglige driften av de bebygde eiendommene ivaretas av et privat vaktmesterselskap. Et vektorselskap fører tilsyn med eiendommer med tanke på innbrudd, hærverk eller okkupasjon. I 2024 er det utført en rekke større og mindre vedlikeholdstiltak i EBYs bygningsportefølje.

Under følger en kort omtale av utvalgte prosjekter:

Hauskvartalet og Kulturhuset Hausmania

Forvaltningen av bygningene som huser Hausmania ble i 2023 overført til Kulturetaten, mens samarbeidet mellom kommunen og Hausmania om nye haller ble værende i EBY. I samarbeid med Hausmania er det fra tidligere av utarbeidet et rom- og funksjonsprogram for nye haller som et godt grunnlag for hallprosjektet som omfatter riving og oppføring av et nytt flerbruksbygg for kultur. I 2024 har Kulturetaten og Hausmania forhandlet leieavtale og ettersom planlegging av nye haller er nært knyttet til utfallet av forhandlingene, har videre arbeid med hallene vært satt på vent.



Fiskehallkaia er moden for permanent utbedring. Sammen med Oslo Havn KF planlegger Eiendoms- og byfornyelsesetaten å utbedre kaifronten langs hele Vippetangen.

Maridalsveien 3

Flere av byggene i Maridalsveien 3 er i dårlig teknisk stand, og arbeidet med å sikre og utbedre bygningsmassen må tas over flere år. EBY har de senere årene fulgt opp HMS og utført kartlegging, kontroller og tiltak på bygningsmassen med særlig fokus på brannsikkerhet.

I 2024 ble omfattende arbeider med lukking av brannmessige avvik ferdigstilt. Dette omfattet utskifting av et stort antall brannrør og oppgradering av eksisterende branncellebegrensende konstruksjoner. Dette har bidratt til en vesentlig bedring av byggenes branntekniske sikkerhetsnivå. I 2024 har vi også gjennomført en større rehabilitering av fasaden på bygg 1 og 2. EBY forbereder nå nødvendige sikringsarbeider og oppgradering av heis-anlegg i bygg 9 for gjennomføring i 2025.

Bygningsmassen er stor og kompleks, og i tiden fremover fortsetter arbeider med sikring og verdibevarende vedlikehold.

Fiskehallkaia på Vippetangen

EBY eier deler av kaianlegget på Vippetangen som omkranser Fiskehallen. Selve kaikonstruksjonen ble bygget på begynnelsen av 1900-tallet og er i svært dårlig forfatning. På grunn av dette har deler av området tidligere vært avstengt for all trafikk og ferdsel, inkl. fortøyning av båter.

Etter en midlertidig rehabilitering av kaifronten i 2023, ble området igjen åpnet for publikum. I 2024 har EBY i samarbeid med Oslo Havn KF jobbet med planlegging og finansiering av en permanent utbedring av Vippetangkaia. Det skal det nå gjennomføres et forprosjekt, med antatt oppstart av selve prosjektet i 2026.



Eiendoms- og byfornyelsesetaten planlegger for at det igjen skal bli servering fra Hukodden strandrestaurant. Men først må Quislings gamle badehus totalrehabiliteres.

Foto: Lena Nesset / Oslo kommune

Demningen på Dikemark i Asker kommune

Demningskonstruksjonen i Verkensvannet oppfyller ikke dagens forskriftskrav til stabilitet og flomavledning. Etter varsel om pålegg fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) ble vannstanden i Verkensvannet senket på begynnelsen av 2023. Dette for å redusere belastningen på demningen frem til permanente tiltak blir gjennomført. I 2024 har EBY jobbet med planlegging, prosjektering og omfattende søknadsarbeider for å kunne igangsette den permanente rehabiliteringen av demningen. Prosjektet er avhengig av dispensasjon fra Akershus fylkeskommune med hensyn til fredningsbestemmelser og tillatelse etter forurensningsloven fra Statsforvalteren for å få godkjent rammetillatelse slik at nødvendig rehabiliteringen kan gjennomføres.

Skar leir – teknisk infrastruktur

Arbeidet med ny teknisk infrastruktur ble i all hovedsak slutført i 2024. Arbeidet omfattet blant annet nye vann- og avløpsledninger med systemer for rensing, nytt strømfordelingssystem for byggene og system for oppvarming basert på bergvarme. Skar leir er solgt, men EBY vil følge opp og slutføre leveransen av nytt strømfordelingssystem til leiren i regi av Elvia. Disse arbeidene gjennomføres i 2025.

Hukodden strandrestaurant

Hukodden strandrestaurant ble opprinnelig oppført som badehus for Vidkun Quisling under andre verdenskrig. Både bygget og tilhørende utomhusanlegg har høy verneverdi, og står som kommunalt listeført hos Byantikvaren. Bygget er imidlertid også sterkt preget av slitasje og elde, og det er derfor besluttet at bygget skal gjennom en totalrehabilitering slik at bruken og restaurantvirksomheten kan gjenoppstå. EBY har i 2024 jobbet med å planlegge, prosjektere og utføre nødvendig søknadsarbeid, for å få nytt liv i bygget til glede for lokale interessenter og resten av byens befolkning.

Holmenkollen fjellanlegg

EBY ervervet Holmenkollen leir fra Forsvarsbygg i 2007. Eiendommen omfatter i hovedsak friluftsanser idrettsanlegg over bakken, men også et underjordisk fjellanlegg på ca. 2 000 m². Deler av fjellanlegget er fredet av Riksantikvaren, og den senere tid har anlegget ikke vært i bruk. Det er nylig gjennomført en tilstandskartlegging av anlegget, og i 2024 har EBY igangsatt et prosjekt med mål om å ivareta kulturhistoriske verdier og tilrettelegge for en mulig fremtidig bruk. Arbeidet skjer i tett samarbeid med Byantikvaren.

Tiltak:**Behandle forkjøpssaker på vegne av beboere og Oslo kommune**

EBY har ansvar for kommunal forkjøpsrett etter lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder av 29.04.1977 nr. 34 («leiegårdsloven»). Forkjøpsrett på vegne av leietakerne kan benyttes dersom et flertall av beboerne ønsker det og krav til sikkerhet for kjøpesum m.m. er oppfylt. Det vurderes også om kommunen skal benytte forkjøpsretten på egne vegne. Alle meldinger om overdragelser som faller inn under loven og gjeldende instruks, sendes til Boligbygg Oslo KF, Studentsamskipnaden i Oslo (SiO) og samtlige bydeler for vurdering.

Det er bystyret som fatter vedtak om bruk av forkjøpsrett på vegne av kommunen selv eller SiO. EBY er delegert myndighet til å fatte vedtak om å benytte forkjøpsrett på vegne av beboerne. Å benytte kommunal forkjøpsrett for å bli eier av egen bolig kan være en krevende øvelse for leietakere. Innenfor lovens firemånedersfrist skal leietakere blant annet stille med økonomisk sikkerhet, organisere seg og ta stilling til store spørsmål med betydning for egen livssituasjon. Det at de fleste salg av leiegårder foregår som overdragelse av eiendomsselskap, eller aksjeselskap, kompliserer prosessen ytterligere.

Leietakerne har etter loven kun anledning til å overta leiegården. I slike saker fremkommer det ikke tydelig hva verdien av leiegården er, da det er verdien for selskapet som er oppgitt i salget. Dersom selger og leietakere ikke kommer til enighet om eiendommens verdi må retten fastsette pris ved skjønn. Dette innebærer uforutsigbarhet for leietakere og det kan ta år før leietakerne får klarhet i hva eiendomsprisen er.

I 2024 har EBY til sammen hatt 42 saker om overdragelser av leiegårder. 17 av sakene gjaldt transaksjoner mellom samme eier (omstrukturering i selskapet). Enkelte av disse sakene igjen omhandler flere leiegårder og flere påfølgende transaksjoner som ledd i en restrukturering. Sakene som omhandler konsernintern omstrukturering faller innenfor loven, men utenfor instruksen, da de gjelder overdragelser mellom selskap med samme eierinteresser. For disse er det derfor fattet vedtak om ikke å benytte forkjøpsretten, uten forutgående ordinær saksbehandling.

Det har ikke vært tilstrekkelig interesse blant beboerne for å benytte forkjøpsretten i noen av sakene i 2024. Det er heller ikke fattet vedtak om kjøp på vegne av kommunen i 2024.

Mål 5

Saksbehandlingen skal være effektiv, bruker-tilpasset og sikre involvering på tvers av sektorene



Tiltak med resultatindikatorer, mål 1

Tiltak	Resultatindikator	Resultat 2022	Resultat 2023	Måltall 2024	Resultat 2024	Avvik 2024
Lede og bidra inn i tverrsektorielle samarbeidsarenaer og prosesser, herunder oppfølging av kommunens eiendomsstrategi og kommunens utviklingsområder	Gjennomføringsfrekvens	Regelmessig	Regelmessig	Regelmessig	Regelmessig	
Brukertilpasse, digitalisere og effektivisere rutiner og prosesser for å øke kvalitet og effektivitet i saksbehandlingen	Gjennomføringsfrekvens	Regelmessig	Regelmessig	Regelmessig	Regelmessig	
Samle oversikt over kommunens arealbehov	Gjennomført arealbehovskartlegging	Gjennomført		Regelmessig (hvert 2. år)	Gjennomført (i 2024)	

Tabell 2.2.5: Måltall for tjenesteproduksjon for kap. 400 Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Tiltak:
Lede og bidra inn i tverrsektorielle samarbeidsarenaer og prosesser, herunder oppfølging av kommunens eiendomsstrategi og kommunens utviklingsområder.

EBY er operativt ansvarlig for å følge opp byrådets eiendomsstrategi. Strategien følges opp gjennom å kartlegge og koordinere kommunens arealbehov, vurdere og anbefale strategiske eiendomskjøp og følge opp samarbeidsprosjekter. EBY fungerer som sekretariat for byrådsavdelingens arbeid med eiendomsstrategien og deltar i ulike tverrsektorielle fora med fokus på å følge opp byrådets eiendomsstrategi. Sammen med en rekke andre kommunale etater og virksomheter deltar EBY i Grønt teknisk forum (GTF) for å i fellesskap vurdere og prioritere planlegging og utbygging av denne type infrastruktur.

Tverretatlig forbedringsarbeid i områdeplaner (TFO)

Det er en felles kommunal målsetting å jobbe bedre og mer koordinert med overordnet planarbeid, bl.a. slik at etatene prioriterer ressursene likt, og at man arbeider med de planene som i størst mulig grad bidrar til å oppnå overordnede mål. På denne bakgrunn er områdeplanene i større grad blitt et felles prosjekt, styrt av PBE, hvor de øvrige etater bidrar med ressurser og kompetanse inn i arbeidet. PBE, EBY, VAV og BYM jobber derfor for å samkjøre prioriteringer og arbeidsprosess i områdeplanleggingen bedre, i tillegg til å synliggjøre økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring før det tas viktige beslutninger om veivalg i planarbeidet. Dette arbeidet har kommet langt i 2024, og vil fortsette inn i 2025 med sikte på ferdigstillelse.

Budsjettsamarbeid, risikovurdering og prioritering av utviklingsområder (BRP)

I samarbeid med PBE, BYM og VAV har EBY arbeidet med oppdatering av rapport om «Budsjettsamarbeid, risikovurdering og prioritering» av utviklingsområder. Rapport ble sendt til BYU og Byrådsavdeling for miljø og samferdsel i januar 2024. Målet med rapporten er å etablere et best mulig beslutningsgrunnlag for å kunne prioritere og bidra til å gjennomføre ønsket byutvikling innenfor byutviklingsområdene i kommuneplanen. Rapporten synliggjør kommunale investeringsbehov sett opp mot forventet boligbygging i de ulike områdene, og kan dermed brukes til å prioritere og styre ressursbruken opp mot ønsket effekt.

Tiltak:

Brukertilpasse, digitalisere og effektivisere rutiner og prosesser for å øke kvalitet og effektivitet i saksbehandlingen

Opplæring i M365

EBYs ansatte oppfordres til å utforske digitale verktøy i egen saksbehandling der dette er mulig. Etter innføringen av Microsoft 365 har vi stadig tatt nye og effektive samarbeidsformer i bruk. Etatens eget opplæringsutvalg har blant annet fokus på kompetanseheving for mer effektiv samhandling. I løpet av året ble det gjennomført både workshops og lunsjforedrag med relevante temaer.

Kontraktoppfølgingsmodul

I 2024 har etaten innført et nytt kontraktsadministrasjonsverktøy for bruk i anskaffelsessaker. Systemet støtter gjennomføring av god internkontroll, bidrar til porteføljestyring av etatens anskaffelseskontrakter og løpende oppfølging av leverandører og avtaler.

Innføring av kvalitetssystem EQS

I 2024 er det gjennomført en pilot av kvalitetssystemet EQS, og i løpet av 2025 vil systemet tas i bruk i EBY, i første omgang til avvikshåndtering.

Eiendomsapp

Eiendomsappen, utviklet av EBY i Microsoft Power Platform, er et nytt system for intern informasjonsbehandling knyttet til arealbehovsinnmelding, vurdering av eiendommer med utviklingspotensial, tomtesøk og oversikt over utbyggings- og justeringsavtaler. Appen erstatter manuelle Excel-lister og andre fragmenterte systemer med en integrert, sikker og brukervennlig løsning. Dette effektiviserer lagring, analyse og rapportering av komplekse data, og gir et bedre beslutningsgrunnlag for forvaltning av eiendomsporteføljen.

Tiltak:

Samle oversikt over kommunens arealbehov

EBY har ansvar for å kartlegge, innhente og samordne fremtidige arealbehov fra kommunens ulike virksomheter. Arealbehovskartleggingen er et viktig verktøy i den kommunale eiendomsstrategien. Hensikten med kartleggingen er å få oversikt over arealene kommunen trenger for å kunne gjennomføre oppdrag og tjenester på en hensiktsmessig måte, inkludert lovpålagt sosial infrastruktur, i tillegg til arealer til bydrift, parker, idrett og kultur. I forlengelse av dette søker kartleggingen å avdekke i hvilken grad kommunen selv sitter på tilstrekkelige arealer til å dekke behovene, og hvilke arealer kommunen eventuelt må sikre gjennom andre arealsikringsstrategier som for eksempel erverv, anskaffelser eller innleie.

Arealbehovskartleggingen gjennomføres annethvert år og gir et bilde på kommunale behov på lang sikt. Arbeidet har foregått i 2024 og oppsummerende rapport oversendes BYU første kvartal 2025.

2.3

Styring og kontroll

Slik ivaretas internkontroll i EBY

Internkontrollarbeidet i EBY er en kontinuerlig prosess hvor etaten utarbeider og følger opp prosedyrer og rutinebeskrivelser for å sikre en enhetlig saksbehandling og god oversikt over etatens ansvar og oppgaver. I 2023 ble det opprettet en egen seksjon med ansvar for virksomhetsstyring og internkontroll. Seksjonen følger opp arbeidsprosesser med revisjon og internkontroll, og gjør en evaluering av disse, og følger systematisk opp resultat fra tilsyn og revisjoner. Seksjonen følger opp Kommunerevisjonens rapporter vedtatt av kontrollutvalget. Dette gjelder både de rapportene som retter seg mot EBY, og de som retter seg mot andre virksomheter. Det siste for å fange opp læringspunkter av relevans for etaten.

Gjennomført tilsyn og oppfølging, læring og effekt av tilsyn

Det er ikke gjennomført offentlig tilsyn av de nedlagte deponiene i 2024, men EBY gjennomfører egne tilsyn som del av egen internkontroll, for eksempel el-tilsyn og tilsyn i henhold til Brann- og eksplosjonsvernloven. I tillegg til dette rapporterer etaten overvåkningsresultater til Vann- og avløpsetaten, Statsforvalteren eller Miljødirektoratet.

I desember 2024 gjennomførte Byrådsavdeling for byutvikling det årlige tilsynsbesøket i EBY. Tema for årets tilsyn var «Rutiner og samarbeid med vernetjenesten og de ansattes organisasjoner». Tilsynet ble fullført uten oppfølgingspunkter.

Etaten resertifiseres hvert tredje år etter ISO 14001. Årets revisjon ble gjennomført og etaten fikk ingen avvik eller merknader, men ble gitt ett forbedringsforslag som omhandlet innføring og bruk av et mer egnet avvikssystem. Dette vil etaten følge opp i form av å benytte det nye EQS-systemet. Sertifikatet for ISO 14001 er videreført.

Tjenesteområder med særskilt oppmerksomhet

EBY har særskilt oppmerksomhet om tjenesteområdene anskaffelser, økonomi (mulighet for misligheter og korrupsjon) og oppfølging og etterdrift av nedlagte deponier.

Forslag til nye tiltak eller kontroller på bakgrunn av erfaringer eller analyser

Etaten følger opp etterlevelse av anskaffelsesregelverket og jobber for å sikre et seriøst arbeidsliv i tråd med Oslomodellen og for å bedre etatens leverandør- og kontraktsoppfølging. Vi har anskaffet en tilleggsmodul til kontraktsadministrasjonssystemet som muliggjør standardisering av leverandørkontroller og andre kontroller for bl.a. sikre etterlevelse Oslomodellen og andre kontraktsbestemmelser. Tilleggsmodulen gir mulighet for en systematisk oppfølging av alle leverandører, også når det ikke er krav om å benytte HMSreg. Etaten startet opp noen leverandørkontroller i 2024 som videreføres og avsluttes i 2025. Erfaringene fra dette arbeidet vil gi nyttig læring og kunne medføre endringer i prosedyrer og rutiner og i planlegging og gjennomføring av nye kontroller.

Status i EBYs arbeid med informasjonssikkerhet og personvern

Etatens ansvar for å ivareta informasjonssikkerhet er lagt til IT- og arkivseksjonen. Arbeidet med informasjonssikkerhet er inndelt i systemsikring, dokumentasjonssikring og GDPR. Alle saksbehandler i EBY har fått informasjon om informasjonssikkerhet og dokumentasjonssikring og det ansvaret de har i egen saksbehandling. Ivaretagelse av personvern (GDPR-regelverket) i etaten følges opp av informasjonssikkerhetskoordinator og personvernkoordinator. Etaten gjennomfører løpende risikovurderinger knyttet til ulike problemstillinger i forbindelse med anskaffelse og bruk av ulike systemer og ved utarbeidelse/revisjon av prosedyrer og rutiner.

Internkontroll				
Spørsmål	Ja	Delvis	Nei	Hvis delvis eller nei, kommentar:
Er det etablert et risikobasert helhetlig system for internkontroll i virksomheten?		X		Det er i 2024 gjort en pilot av kvalitetssystemet EQS og et nytt kontraktsadministrasjonssystem er innført. Videre utvikling i bruken av disse fortsetter i 2025. Internkontrollprosesser kartlegges, beskrives, evalueres og oppdateres. Videre bruk og utvikling av beskrivelsene fortsetter i 2025.
Er det etablert tiltak og kontrollaktiviteter som følge av risikovurderingen og er tiltakene fulgt opp?		X		Det gjennomføres risikovurderinger ifm. løpende oppfølging av leverandører og kontraktskrav. Korrektive tiltak iverksettes når avvik oppstår. Internkontrollprosesser evalueres og tilknyttede beskrivelser oppdateres dersom nødvendig.
Er det utarbeidet nødvendige rutiner og prosedyrer på viktige områder/prosesser basert på en vurdering av risiko?	X			
Etterleves rutinene og prosedyrene i virksomheten?		X		Korrektive tiltak iverksettes når avvik oppstår. Internkontrollprosesser evalueres og tilknyttede beskrivelser oppdateres dersom nødvendig.
Er alle vesentlige avvik, spesielle hendelser og svakheter fulgt opp?	X			
Er alle anmerkninger fra tilsyn, eksternrevisor, internrevisor og lignende fulgt opp?	X			
Oppsummert: Internkontrollen er utformet slik at virksomheten har målrettet og effektiv drift, pålitelig rapportering og overholder lover og regler.		X		Se kommentar til første spørsmål i denne tabellen.

Tabell 2.3: Internkontroll i 2024

3

Sammenlikning av budsjett og regnskap



Christian Frederiks plass, Sentrum

3.1

Driftsregnskap

 Artsgrupper	I	II	III	IV	V
	Regnskap 2024	Dok. 3 2024*	Regulert bud. 2024	Regnskap 2023	Avvik 2024 (III-I)
000–099 Lønn og sosiale utgifter	180 529	147 531	179 532	170 178	-997
100–299 Kjøp av varer og tjenester som inngår i kommunal tjenesteproduksjon	149 217	100 816	208 607	155 394	59 390
300–399 Kjøp av tjenester som erstatter kommunal tjenesteproduksjon	-141	0		2 116	141
400–499 Overføringsutgifter	31 834	16 830	20	35 599	-31 814
500–599 Finansutgifter og finanstransaksjoner	17 197			23 566	-17 197
Sum driftsutgifter	378 636	265 177	388 158	386 853	9 522
600–699 Salgsinntekter	-236 475	-88 198	-217 530	-239 726	18 944
700–799 Overføringsinntekter med krav til motytelse	-30 811	-68 394	-19 500	-31 053	11 311
900–999 Finansinntekter og finanstransaksjoner	-17 244			-23 628	17 244
Sum driftsinntekter	-284 530	-158 372	-237 030	-294 419	47 499
Kapitlets nettoresultat	94 107	106 805	151 128	92 433	57 021

* Bystyret vedtar kun sum driftsutgifter, sum driftsinntekter og nettoresultat per kapittel, jf. Dok. 3.

Tabell 3.1: Driftsregnskap for kap. 400 Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Beløp i hele tusen kroner

Årsaksforklaring til avvik mellom regulert budsjett 2024 og regnskap 2024

Driftsutgifter

Postgruppe 000–099 Lønn og sosiale utgifter

Lønnsutgifter viser et merforbruk på ca. kr 1 mill. Dette skyldes noe høyere lønnskostnader enn budsjettet.

Postgruppe 100–299

Kjøp av varer og tjenester som inngår i egenproduksjon

Postgruppen viser et mindreforbruk på kr 59,4 mill. Mindreforbruket må sees i sammenheng med regnskapsføring av merverdiavgift (mva.) på postgruppe 400–499. Overføringsutgifter på til sammen kr 24 mill. Mindreforbruket etter at mva. bokføring er hensyntatt er kr 35,4 mill.

Alle kostnadene blir budsjettet brutto inkl. mva. på postgruppe 100–299. Ved regnskapsføring av fakturaene blir kostnadene registrert uten mva. på postgruppe 100–299. Dersom kostnaden er kompensasjonsberettiget blir merverdiavgiften registrert på postgruppe 400–499.

Postgruppe 300–399

Kjøp av tjenester som erstatter egenproduksjon

Postgruppen viser en kredittsaldo på kr 0,14 mill. Dette skyldes feil bruk av konto ved viderefaktureringskostnader til andre kommunale virksomheter.

Postgruppe 400–499 Overføringsutgifter

Postgruppen viser et merforbruk på kr 31,8 mill. som fremkommer som en følge av at det ikke budsjetteres på denne postgruppen. Merforbruket består av merverdiavgift tilknyttet bokføringene på postgruppe 100–299 på kr 24 mill., erstatninger på kr 3,6 mill., økt avsetning til tap på fordringer på kr 3,9 mill. og avskrivning på fordringer på kr 0,3 mill.

Postgruppe 500–599 Finansutgifter

Postgruppen viser et merforbruk på kr 17,1 mill. som må sees i sammenheng med merinntektene på postgruppe



Tryvannstårnet var en av eiendommene som EBY la ut for salg i markedet i 2024.

Foto: Dmitry Tkachenko

900–999 Finansinntekter, og skyldes avskrivninger av kommunal eiendom som etaten ikke har budsjettet med.

Postgruppe 600–699 Salgsinntekter

Postgruppen viser merinntekter på kr 18,9 mill. Merinntekten i 2024 skyldes økte leieinntekter og viderefaktureringsinntekter til kommunale virksomheter. Rundt kr 5 mill. av merinntekten er også avsatt til tap under postgruppe 4 ettersom det er stor usikkerhet knyttet til denne inntekten.

Postgruppe 700–799

Overføringsinntekter med krav til motytelse

Postgruppen viser en merinntekt på kr 11,3 mill. som skyldes at det er regnskapsført mer mva. og sykkelønnsrefusjon enn forutsatt. I tillegg har etaten fått rundt kr 0,9 mill. i statlig støtte og kr 0,15 mill. i erstatning fra forsikringselskaper.

Postgruppe 900–999 Finansinntekter

Postgruppen viser en merinntekt på kr 17,2 mill. hvorav kr 0,1 mill. er renteinntekter og kr 17,1 mill. bokføres på denne postgruppen som en følge av at postgruppen er motpost til avskrivningene på postgruppe 500–599 Finansutgifter.

Redegjørelse for budsjettreguleringer for kap. 400 i løpet av 2024 (Differanse i rammen mellom Dok. 3 og regulert budsjett)

Art	Prosjekt	Prosjekt (T)	Justering	Budsjett	Notat
12300			VBYS0601	41 786 000	183, Bystyrets sak 19.06.2024 – Revidert budsjett 2023 , byrådssak 77/24 – øremerkede midler
12300			VBYS0601	9 537 000	183, Bystyrets sak 19.06.2024 – Revidert budsjett 2023 , byrådssak 77/24 – 4%
12310			VBYS1201	-7 000 000	299, Bystyrets sak 21.06.2023 – Budsjett 2024, byrådssak 143/24 – Til P. rehabilitering
12310			VBYS1201	-4 000 000	299, Bystyrets sak 21.06.2023 – Budsjett 2024, byrådssak 143/24 – nytt Eiendomsregister
12310			VBYS1201	4 000 000	299, Bystyrets sak 21.06.2023 – Budsjett 2024, byrådssak 143/24 – øremerket nytt Eiendomsregister
12310			VBYS1201	-3 731 000	299, Bystyrets sak 21.06.2023 – Budsjett 2024, byrådssak 143/24 – Riving Stubberud
12310			VBYS1201	3 731 000	299, Bystyrets sak 21.06.2023 – Budsjett 2024, byråds-sak 143/24 – Romsås senterområde, strategiarbeid
Totalt budsjettreguleringer i 2023:				44 323 000	

Årsaksforklaring til større avvik mellom regnskap 2024 og regnskap 2023

Postgruppe 000-099 Lønn og sosiale utgifter

Regnskapet for 2024 viser en økning i lønnskostnader på kr 10,3 mill. Dette skyldes rekruttering av medarbeidere og lønnsøkning.

Postgruppe 100-299

Kjøp av varer og tjenester som inngår i egenproduksjon
Regnskapet for 2024 viser en reduksjon på kr 6,2 mill. fra 2023.

Postgruppe 300-399

Kjøp av tjenester som erstatter egenproduksjon
Postgruppen viser en reduksjon på kr 2,25 mill. i 2024 sammenlignet med 2023. Etaten hadde ingen utbetaling av tilskudd i 2024.

Postgruppe 400-499 Overføringsutgifter

Regnskapsførte overføringsutgifter er kr 3,7 mill. lavere i 2024. Dette skyldes lavere netto avsetning til tap på fordringer og lavere bokført erstatninger.

Postgruppe 500-599 Finansutgifter

Regnskapet for 2024 viser en reduksjon på kr 6,3 mill. pga. lavere avskrivninger på fast eiendom. I hovedsak skyldes dette at Myntgata 2 er overført til Oslobygg KF fra 01.01.2024.

Postgruppe 600-699 Salgsinntekter

Regnskap for 2024 viser en reduksjon i salgsinntekter på kr 3,2 mill. sammenlignet med 2023. Reduksjonen skyldes i hovedsak mindre inntekter på bruksretter og utleie av bygg, bl.a. som følge av overføring av forvaltningsansvar eller salg.

Postgruppe 700-799

Overføringsinntekter med krav til motytelse

Ingen vesentlig avvik på denne postgruppen mellom 2024 og 2023

Postgruppe 800-899 Overføringsinntekter

Ingen vesentlig avvik på denne postgruppen mellom 2024 og 2023

Postgruppe 900-999 Finansinntekter

Regnskap for 2024 viser at Finansinntekter er kr 6,4 mill. lavere. Dette skyldes at grunnlaget for avskrivningene på fast eiendom er lavere i 2024 grunnet overføring av forvaltningsansvaret for Myntgata 2.

3.3*

Investeringsregnskap

3.3.1 Investeringsregnskap for kap. 400 – Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Artsgrupper	I	II	III	IV	V
	Regnskap 2024	Dok. 3 2024**	Regulert bud. 2024	Regnskap 2023	Avvik 2024 (III-I)
000-099 Lønn og sosiale utgifter					
100-299 Kjøp av varer og tjenester som inngår i kommunal tjenesteproduksjon	835				-835
300-399 Kjøp av tjenester som erstatter kommunal tjenesteproduksjon					
400-499 Overføringsutgifter					
500-599 Finansutgifter og finanstransaksjoner					
Sum driftsutgifter	835				-835
600-699 Salgsinntekter	-43 420			6 995	43 420
700-799 Overføringsinntekter med krav til motytelse					
800-899 Overføringsinntekter uten krav til motytelse				-6 995	
900-999 Finansinntekter og finanstransaksjoner					
Sum driftsinntekter	-43 420				43 420
Kapitlets nettoresultat	-42 585				42 585

* Underkapittelet 3.2 *Selvkostkapitlene* er ikke aktuelt for Eiendoms- og byfornyelsesetaten og er derfor utelatt fra årsberetningen.

** Bystyret vedtok sum utgifter (sum finansieringsbehov), sum inntekter (sum finansiering) og resultat (netto finansieringsbehov) per kapittel.

Tabell 3.3.1: Investeringsregnskap for kap. 400 Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Beløp i hele tusen kroner



Eiendoms- og byfornyelsesetaten har i 2024 administrativt akseptert salg av Skar leir i Maridalen til Ragde Eiendom. Kommunen beholder 170 mål skog og den tidligere vaktbua.

Foto: Erik Burås / Malling & co.

Årsaksforklaringer til avvik mellom regulert budsjett 2024 og regnskap 2024

Inntektene er kontantbidrag som skal finansiere ulike infrastrukturprosjekter.

I 2024 er det mottatt totalt kr 80,96 mill. i kontantbidrag, hvorav kr 37,54 mill. er overført til Bymiljøetaten og kr 0,83 mill. er overført til Bydel St. Hanshaugen. Gjenstående beløp på kr 42,58 mill. er kontantbidrag som ikke ble overført til gjennomføringsvirksomhet da det ikke var avklart hvilken virksomhet i kommunen som skulle gjennomføre tiltakene.

Gjenstående beløp settes i fond slik at det kan utbetales til gjennomføringsvirksomhet senere.

Årsaksforklaring til avvik mellom regnskap 2024 og regnskap 2023

I 2023 ble mottatt kontantbidrag i sin helhet overført gjennomføringsvirksomhet. Differansen mellom regnskap 2024 og regnskap 2023 er derfor det samme som gjenstående kontantbidrag på kr 42,58 mill., som ikke ble overført til gjennomføringsvirksomhet i 2024.

3.3.2 Investeringsregnskap for kap. 416 – Fornebu-utbyggingen

Artsgrupper	I	II	III	IV	V
	Regnskap 2024	Dok. 3 2024*	Regulert bud. 2024	Regnskap 2023	Avvik 2024 (III-I)
000–099 Lønn og sosiale utgifter					
100–299 Kjøp av varer og tjenester som inngår i kommunal tjenesteproduksjon			21 934	17	21 934
300–399 Kjøp av tjenester som erstatter kommunal tjenesteproduksjon					
400–499 Overføringsutgifter	21 444				-21 444
500–599 Finansutgifter og finanstransaksjoner					
Sum driftsutgifter	21 444		21 934	17	490
600–699 Salgsinntekter	-2 638	-10 000	-10 000		-7 362
700–799 Overføringsinntekter med krav til motytelse					
800–899 Overføringsinntekter uten krav til motytelse					
900–999 Finansinntekter og finanstransaksjoner					
Sum driftsinntekter	-2 638	-10 000	-10 000		-7 362
Kapitlets nettoresultat	18 806	-10 000	11 934	17	-6 872

* Bystyret vedtok sum utgifter (sum finansieringsbehov), sum inntekter (sum finansiering) og resultat (netto finansieringsbehov) per kapittel.

Tabell 3.3.2: Investeringsregnskap for kap. 416 Fornebu-utbyggingen. Beløp i hele tusen kroner

Årsaksforklaringer til avvik mellom regulert budsjett 2024 og regnskap 2024

Postgruppe 100-299 Kjøp av varer og tjenester
Regnskapsføringer på denne postgruppen må ses i sammenheng med føringer på postgruppe 400–499. Utbetalingen på kr 21,4 mill. gjelder sluttavregningen knyttet til kommunens forpliktelser til infrastruktur i prosjektet og ble betalt til Statsbygg i 1. kvartal 2024.

Postgruppe 400-499 Overføringsutgifter
Regnskapsføringer på denne postgruppen må sees i sammenheng med føringer på postgruppe 100-299.

Postgruppe 600-699 Salgsinntekter
Avviket på kr 7,3 mill. mellom regulert budsjett og regnskap på inntektssiden skyldes at det er mottatt mindre innbetaling i 2024 enn forutsatt i budsjettet. Inntektene avhenger av hva utbyggerne får realisert det enkelte år.

Redegjørelse for budsjettreguleringer for kap. 416 i løpet av 2024 (Differanse i rammen mellom Dok. 3 og regulert budsjett)

Art	Prosjekt	Prosjekt (T)	Justering	Budsjett	Notat
02300	100165	Investeringer Fornebu	YDISP001	21 934	Endelig Y-DISP til 2023
Totalt budsjettreguleringer i 2023:				21 934	

Årsaksforklaring til avvik mellom regnskap 2024 og regnskap 2023

Regnskap for 2024 har registrert en kostnad på kr 21,4 mill. til oppfølging av forpliktelsene knyttet til prosjektet og en inntekt på kr 2,6 mill. Det var ikke registrert inntekter på prosjektet i 2023.

3.3.3 Investeringsregnskap for kap. 425 – Andre utbyggingsformål

Artsgrupper	I	II	III	IV	V
	Regnskap 2024	Dok. 3 2024*	Regulert bud. 2024	Regnskap 2023	Avvik 2024 (III-I)
000–099 Lønn og sosiale utgifter					
100–299 Kjøp av varer og tjenester som inngår i kommunal tjenesteproduksjon	109 480	163 250	1 303 146	14 523	1 193 666
300–399 Kjøp av tjenester som erstatter kommunal tjenesteproduksjon	234				-234
400–499 Overføringsutgifter	70 263			53 330	-70 263
500–599 Finansutgifter og finanstransaksjoner					
Sum driftsutgifter	179 977	163 250	1 303 146	67 854	1 123 169
600–699 Salgsinntekter	-205 184	-200 000	-200 000	-153 120	5 184
700–799 Overføringsinntekter med krav til motytelse	-47 740	-8 650	-45 399	-40 319	2 341
800–899 Overføringsinntekter uten krav til motytelse				0	
900–999 Finansinntekter og finanstransaksjoner				0	
Sum driftsinntekter	-252 924	-208 650	-245 399	-193 439	7 525
Kapitlets nettoresultat	-72 947	-45 400	1 057 747	-125 585	1 130 694

* Bystyret vedtok sum utgifter (sum finansieringsbehov), sum inntekter (sum finansiering) og resultat (netto finansieringsbehov) per kapittel.

Tabell 3.3.3: Investeringsregnskap for kap. 425 Andre utbyggingsformål. Beløp i hele tusen kroner

Årsaksforklaringer til avvik mellom regulert budsjett 2024 og regnskap 2024

Postgruppene 100–299/300–399

Kjøp av varer og tjenester som inngår/erstatte kommunal tjenesteproduksjon

Regnskapsføringene på disse postgruppene må sees i sammenheng med føringene på postgruppe 400–499. Mindreforbruket på totalt kr 1 193 mill. fordeler seg med kr 798,8 mill. tilknyttet eiendomsserverv, 82,6 mill. tilknyttet kontraktsforpliktete kjøp og kr 311 mill. til å gjennomføre større prosjekter (f.eks. kulturhus (Hausmania), rehabilitering Ormsundveien 16 A–F, Dikemark demningen mfl.).

Midlene er langsiktige og må ses på over tid.

Postgruppe 400–499 Overføringsutgifter

Det er ikke budsjettet på denne postgruppe da mva. budsjetteres brutto under postgruppe 100–299. Regnskapsføringer må sees i sammenheng med føringene på postgruppe 100–299/300–399 og 700–799. Avviket på kr 70,3 mill. er i hovedsak knyttet til

registrering av mva. på prosjekter som er mva.-kompensasjonsberettigede og mva. og refusjon tilknyttet justeringsavtaler.

Postgruppe 600–699 Salgsinntekter

Salgsinntektene er kr 5,2 mill. høyere enn regulert budsjett, men budsjettet må sees i sammenheng med bystyrets verbalvedtak hvor det fremkommer et ytterligere salgsmål på kr 50 mill. dersom markedet tillater det. Avviket fremkommer som en følge av at etaten har søkt å innfri dette.

Postgruppe 700–799

Overføringsinntekter med krav til motytelse

Regnskapet viser kr 2,3 mill. høyere overføringsinntekter enn budsjettet i 2024. Dette skyldes at det er bokført høyere mva. kompensasjonskrav i regnskapet enn det som er innarbeidet i budsjettet i 2024. Dette skyldes blant annet som en følge av postering av mva. kompensasjon i tilknytning til justeringsavtalene.

Redegjørelse for budsjettreguleringer for kap. 425 i løpet av 2024 (Differanse i rammen mellom Dok. 3 og regulert budsjett)

Art	Prosjekt	Prosjekt (T)	Justering	Budsjett	Notat
02300	10601700	Kontraktsforpliktet eiendomskjøp f.o.m. 2006	YDISP001	66 415 000	Endelig Y-disp fra 2023
02300	10605400	Lokalisering og sanering av kloakk/PCB/Alna	YDISP001	3 185 000	Endelig Y-disp fra 2023
02300	10700900	Eiendomsserverv/ Transformasjon	YDISP001	868 946 000	Endelig Y-disp fra 2023
02300	10700909	Rehabilitering Ormsundveien 16 A–F	VBYS1201	-31 000 000	299, Bystyrets sak 21.06.2023 – Budsjett 2024, byrådssak 143/24, nytt prosjekt opprettet
02300	10900400	Opprusting torg og møteplasser	VBYS0801	-10 000 000	Byrådssak 150824
07290	10900400	Opprusting torg og møteplasser	VBYS0801	2 000 000	Byrådssak 150824
02300	11603200	Skar leir – vann og avløp	YDISP001	14 137 000	Endelig Y-disp fra 2023
02300	11603700	Kommunens kulturhus (Hausmania)	YDISP001	32 643 000	Endelig Y-disp fra 2023
02300	11800500	Haus (kulturhus)	YDISP001	75 000 000	Endelig Y-disp fra 2023
07290	11800500	Haus (kulturhus)	YDISP001	-7 000 000	Endelig Y-disp fra 2023
02300	11804400	Myntgata 2 – Oppgradering gårdsrom	VBYS1201	-1 889 000	299, Bystyrets sak 21.06.2023 – Budsjett 2024, byrådssak 143/24

Fortsetter på neste side ►►

Redegjørelse for budsjettreguleringer for kap. 425 i løpet av 2024 – forts. fra forrige side (Differanse i rammen mellom Dok. 3 og regulert budsjett)

Art	Prosjekt	Prosjekt (T)	Justering	Budsjett	Notat
07290	11804400	Myntgata 2 – Oppgradering gårdsrom	VBYS1201	400 000	299, Bystyrets sak 21.06.2023 – Budsjett 2024, byrådssak 143/24
02300	11804400	Myntgata 2 – Oppgradering gårdsrom	YDISP001	1 889 000	Endelig Y-disp fra 2023
07290	11804400	Myntgata 2 – Oppgradering gårdsrom	YDISP001	-400 000	Endelig Y-disp fra 2023
02300	11900400	Rehabilitering – samlede	VBYS1201	10 639 000	299, Bystyrets sak 21.06.2023 – Budsjett 2024, byrådssak 143/24, Holmekollen fjellanlegg og Myntgata
07290	11900400	Rehabilitering – samlede	VBYS1201	-2 150 000	299, Bystyrets sak 21.06.2023 – Budsjett 2024, byrådssak 143/24
02300	11900400	Rehabilitering – samlede	YDISP001	5 201 000	Endelig Y-disp fra 2023
07290	11900400	Rehabilitering – samlede	YDISP001	-1 205 000	Endelig Y-disp fra 2023
02300	11905400	Bjørvika Infrastruktur (BI)	YDISP001	13 764 000	Endelig Y-disp fra 2023.
02300	11906301	Bergvarme Skar leir	YDISP001	527 000	Endelig Y-disp fra 2023
07290	11906301	Bergvarme Skar leir	YDISP001	-190 000	Endelig Y-disp fra 2023
02300	12100100	Dikemark – demning	YDISP001	22 911 000	Endelig Y-disp fra 2023
07290	12100100	Dikemark – demning	YDISP001	-4 654 000	Endelig Y-disp fra 2023
02310	12105200	Maridalsveien 3	YDISP001	6 517 000	Endelig Y-disp fra 2023
02300	12200200	Gressholmen – utredning av tiltak forurenset grunn	YDISP001	1 000 000	Endelig Y-disp fra 2023
07290	12200200	Gressholmen – utredning av tiltak forurenset grunn	YDISP001	-200 000	Endelig Y-disp fra 2023
02300	12205900	Maridalsveien 3 – sikringstiltak	YDISP001	10 000 000	Endelig Y-disp fra 2023
07290	12205900	Maridalsveien 3 – sikringstiltak	YDISP001	-2 000 000	Endelig Y-disp fra 2023
02300	12207300	Brannsikring og internkontroll	YDISP001	2 925 000	Endelig Y-disp fra 2023
02300	12303200	Ledige bygg	VBYS0601	-20 000 000	183, Bystyrets sak 19.06.2024 – Revidert budsjett 2023, byrådssak 77/24
02300	12303200	Ledige bygg	VBYS0601	25 500 000	183, Bystyrets sak 19.06.2024 – Revidert budsjett 2023, byrådssak 77/24 – Øremerket Hukodden strandrestaurant
07290	12303200	Ledige bygg	VBYS0601	-5 100 000	183, Bystyrets sak 19.06.2024 – Revidert budsjett 2023, byrådssak 77/24 – Øremerket Hukodden strandrestaurant
07290	12303200	Ledige bygg	VBYS0601	4 000 000	183, Bystyrets sak 19.06.2024 – Revidert budsjett 2023, byrådssak 77/24
02300	12303200	Ledige bygg	YDISP001	10 586 000	Endelig Y-disp fra 2023
07290	12303200	Ledige bygg	YDISP001	-2 250 000	Endelig Y-disp fra 2023
02300	12404900	Rehabilitering Ormsundveien16 A-F	VBYS1201	31 000 000	299, Bystyrets sak 21.06.2023 – Budsjett 2024, byrådssak 143/24, nytt prosjekt opprettet
Totalt budsjettreguleringer i 2024:				1 121 147 000	



Sjøstrandveien 24 i Vollen i Asker var en av kommunens ledige eiendommer. Fire hus fra 1909 på 15 mål tomt fikk ny eier da Eiendoms- og byfornyelsesetaten solgte eiendommen til Sjøstrandveien AS i oktober 2024.

Foto: Dmitry Tkachenko

Årsaksforklaring til avvik mellom regnskap 2024 og regnskap 2023

Postgruppene 100-299/300-399

Kjøp av varer og tjenester som inngår/erstatte kommunal tjenesteproduksjon

Regnskapet for 2024 viser et høyere forbruk på kr 95,2 mill. i forhold til 2023. Dette skyldes i hovedsak utbetaling av erstatninger og omkostninger knyttet til eiendommene i Bjørvika, kjøp av Mosseveien 221 og årets investeringer under kap. 425.

Postgruppe 400-499 Overføringsutgifter

I 2024 er det bokført kr 16,9 mill. mer på denne postgruppen enn det var i 2023. Dette skyldes i hovedsak justeringsavtalene registrert i 2024.

Postgruppe 600-699 Salgsinntekter

Det er i 2024 bokført kr 52,1 mill. mer på denne postgruppen enn i 2023. Dette skyldes at det ble gjennomført og vedtatt flere større salg i 2024.

Postgruppe 700-799 Overføringsinntekter med krav til motytelse

Regnskapet i 2024 er kr 7,4 mill. høyere på denne postgruppen enn det var i 2023. Dette skyldes hovedsaklig momsrefusjon knyttet til justeringsavtalene registrert i 2024.

3.4

Investeringsregnskap på prosjektnivå

Investeringsprosjekter for kap. 416 – Fornebu-utbyggingen									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Prosjektnavn	Prosjektnummer	Artsgruppe	Bystyrevedtatt ferdig (kv/år)	Faktisk/forventet ferdig (kv/år)	Dok. 3 2023	Regulert budsjett 2023 (inkl. y-disp fra 2023)	Regnskap 2023	Avvik (VII - VIII)	Kommentarer/årsak til avvik
Fornebu	100165	000-599	4/21	3/24		21 934	21 444	490	Slutavregning mottatt
Sum kap. 416:						21 934	21 444	490	

Tabell 3.4.1a: Investeringsregnskap på prosjektnivå for kap. 416 – Fornebu-utbyggingen. Beløp i hele tusen kroner

Kategorisering avvik 416 – Fornebu-utbyggingen					
Prosjektnavn	1. Periodiserings-avvik, men innenfor vedtatt tidsramme	2. Reelle netto besparelser på ferdige prosjekter	3. Reelle forsinkelser iht. vedtatt tidsplan	4. Uforutsigbare avsetninger	Sum prosjekt
100165 – Fornebu		490			490
Sum:		490			490

Tabell 3.4.1b: Kategorisering avvik for kap. 416 – Fornebu-utbyggingen. Beløp i hele tusen kroner

Investeringsprosjekter for kap. 425 – Andre utbyggingsformål

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Prosjektnavn	Prosjektnummer	Artsgruppe	Bystyrevedtatt ferdig (kv/år)	Faktisk/forventet ferdig (kv/år)	Dok. 3 2023	Regulert budsjettert 2023 (inkl. y-disp fra 2023)	Regnskap 2023	Avvik (VII - VIII)	Kommentarer/årsak til avvik
Salg av eiendom	102999	100-499					2 429	-2 429	Kostn. ifm. salgsaker som dekkes av gjennomførte salg
Kontraktsforpliktet kjøp	106017	100-499			20 000	86 415	3 848	82 567	Midl. er avsatt og brukes ved kontraktsforpliktete kjøp og vil variere fra år til år
Lokalisering og sanering av kloakk/PCB i Alna	106054	100-499				3 185	1 519	1 666	Midl. er avsatt og brukes når det er behov for kartlegging eller tiltak
Eiendomsserverv/kjøp, initiere transformasjon mv.	107009	100-499			100 000	937 946	139 135	798 811	Kjøpsmidlene i 425 er langsiktige og strategiske kjøpsmidler, disse må sees på over tid
Skar leir – vann og avløp	116032	100-499				14 137	2 670	11 467	Prosj. er i gang. Forventes større utgifter i kommende år
Kommunens kulturhus (Hausmania)	116037	100-499				32 643	465	32 178	Prosj. er i gang med prosjektering. Forventes større utg. i kommende år. Ses i sammenheng med 118005
Haus (kulturhus)	118005	100-499				75 000		75 000	Prosj. er i gang med prosjektering. Forventes større utg. i kommende år. Sees i sammenheng med 116037
Rehabilitering	119004	100-499			2 000	17 840		17 840	Videreføres til rehabiliteringsarbeid i 2024.
Tilskudd til klimatiltak i kommunale bygg	119063	100-499				527		527	Gjenstående arbeider forventes å bli brukt på Skar leir.
Dikemark – demning	121001	100-499				22 911	2 182	20 729	EBY vurderer fortløpende behov for midl. sikringstiltak og samtidig forberede anskaffelse av perm. utbedringstiltak
Maridalsveien 3	121052	100-499				6 517	624	5 893	Sikringstilt. på bygg 13 er utført. Utreder tiltak for flere bygg
Gressholmen – utredning av tiltak forurenset grunn	122002	100-499				1 000		1 000	Videreføres til gjennomføring av tiltak i 2025
Maridalsveien 3 –sikringstiltak	122059					10 000		10 000	Videreføres til gjennomføring av tiltak i 2025
Brannssikring	122073					2 925		2 925	Videreføres til gjennomføring av tiltak i 2025
Ledige bygg	123032				31 250	47 336		47 336	Videreføres til gjennomføring av tiltak i 2025
Bjørvika Infrastruktur (BI)	119054						3 906	-3 906	Merverdiavgift og refusjon knyttet til utbyggingsavtaler som dekkes av inntekter på 07290. Videreføres ikke.
Justering av merverdiavgift på utbyggingsavtaler	124028					13 764	22 509	-8 745	Merverdiavgift og refusjon knyttet til utbyggingsavtaler som dekkes av inntekter på 07290. Videreføres ikke.
Rehab. Ormsundv. 16 A-F	124049					31 000	692	30 308	Videreføres til gjennomføring av tiltak i 2025.
Sum kap. 425:					153 250	1 303 146	179 979	1 123 167	

Tabell 3.4.2a: Investeringsregnskap på prosjektnivå for kap. 425 – Andre utbyggingsformål. Beløp i hele tusen kroner

Kategorisering avvik 425 – Andre utbyggingsformål

Prosjektnavn	1. Periodiserings- avvik, men innenfor vedtatt tidsramme	2. Reelle netto besparelser på ferdige prosjekter	3. Reelle forsinkelser int. vedtatt tidsplan	4. Uforutsigbare avsetninger	Sum prosjekt
106017 Kontraktsforpliktete kjøp				82 567	82 567
107009 Eiendomsserverv – transformasjon				798 811	798 811
106054 Lokalisering og sanering av kloakk/PCB i Alna			1 666		1 666
116032 Skar leir	11 467				11 467
116037 Kommunens kulturhus (Hausmania)	32 178				32 178
118005 Haus (Kulturhus)	75 000				75 000
119004 Rehabilitering	17 840				17 840
119063 Tilskudd til klimatiltak i kommunale bygg	527				527
121001 Dikemark demning	20 729				20 729
120002 Gressholmen	1 000				1 000
121052 Maridalsveien 3	5 893				5 893
122059 Maridalsveien 3 – sikringstiltak	10 000				10 000
122073 Brannssikring	2 925				2 925
123032 Ledige bygg	47 336				47 336
124049 Rehabilitering Ormsundveien 16 A-F	30 308				30 308
Sum	255 203		1 666	881 378	1 138 247

Tabell 3.4.2b: Kategorisering avvik for kap. 425 – Andre utbyggingsformål. Beløp i hele tusen kroner

3.5

Noter i regnskapet

Regnskapet er utarbeidet i henhold til bestemmelsene i lover, forskrifter og god kommunal regnskapsskikk.

Foto: Ilija C. Hendel / Oslo kommune

4

Særskilt rapportering



Ankerparken, Bydel Grünerløkka

4.1

Tiltak for å forbedre service overfor innbyggere og næringsliv

Publikum skal lett finne informasjon om etatens arbeid og ulike prosjekter på internett, slik at innbyggere, media o.a. lett kan komme i kontakt med EBY dersom de har spørsmål eller ønsker mer informasjon. Sosiale medier er et viktig supplement for å gjøre oss tilgjengelige for etatens målgrupper og målrettet nå dem med budskap i tilpasset kanal. Vi bruker [Facebook](#), [LinkedIn](#) og [Instagram](#) i vår kommunikasjon med våre ulike målgrupper. Gjennom [nettmagasinet Byplan Oslo](#) bidrar EBY inn til PBE med aktuelle saker og informasjon om hva som skjer av byutvikling i Oslo. Bruk av video vurderes i saker hvor det kan bidra til en merverdi for etatens målgrupper. I 2024 lagde etaten en egen presentasjonsvideo i forbindelse med salg av Tryvannstårnet, hvor informasjon fra Byantikvaren til potensielle kjøpere var sentralt. Videoen, som er tilgjengelig på [etatens YouTube-kanal](#), hadde over 1 800 avspillinger.

Alle eiendommer for utleie eller salg annonseres på [etatens nettside](#) med lenke til annonser på Finn.no. For å bedre servicen overfor innbyggere og næringsliv jobber etaten stadig med å utvikle digitale løsninger. For innbyggere og næringsliv har vi bl.a. digitale løsninger for oppfølging av mva-kompensasjon, melding om overdragelse av leiegårder, melde interesse for boliger vi leier ut og for å søke etaten om nabosamtykke og bruksrett.

Etatens arbeid med ulike planer bidrar ofte til stort lokalt engasjement hvor medvirkning er viktig. Et viktig ledd i medvirkningsarbeidet er åpne informasjonsmøter i etatens ulike planprosesser. I 2024 arrangerte vi åpne informasjonsmøter i forbindelse detaljregulering for Haugerudsenteret 45 mfl., områdereguleringen for Stubberud-feltet og ny høring av detaljregulering med konsekvensutredning for Haraldrudveien 20 mfl. I tillegg deltok vi og presenterte planene for Haugerud på Haugerud Vel sitt årsmøte i april.

En viktig målgruppe for EBY er potensielle medarbeidere til etaten. Som en del av vår rekrutteringsstrategi deltar vi hvert år, og også i 2024, på karrieredager ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) og ved Juridisk fakultet, Universitetet i Oslo (UiO).

Etatens innsats for klarspråk er videreført og i 2024 har vi gjennomført klarspråkkurs for alle nyansatte i EBY. Vi bruker Workplace aktivt for å opprettholde fokus på klarspråk i etaten.



I forbindelse med salget av Tryvannstårnet laget etaten en video med informasjon om eiendommen og salgsprosessen til potensielle interessenter.

ILL.: Eiendoms- og byfornyelsesetaten / Oslo kommune



44 588

dokumenter
ble journalført

5 076

saker var aktive
ved årsskiftet

2 252

saker ble
avsluttet

4.2

Saksbehandlingstid

Totalt antall aktive saker i etatens arkiv er 5 076 saker. Om lag halvparten av de aktive sakene er i arkivserier som har lang levetid, dvs. hjemmelsarkivet på 8 241 og personalarkivet på 467. I løpet av 2024 er det avsluttet 2 252 saker og opprettet 7 766 saker.

Antall journalførte dokumenter har ligget mellom 35 000 og 41 000 siden 2013, med en topp i 2015 på 41 356. I 2024 er det opprettet 44 588 dokumenter. Det er en oppgang på 17 % fra 2023. Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for inkomne brev har i 2024 vært 20 dager. Dette er litt under normal svarfrist på tre uker. Fristen for nabovarsler, som har en behandlingstid på to uker, overholdes jevnt over.

Det er foretatt tre restansekontroller i 2024. Kontrollene varsles i forkant, med graf som viser utvikling i den enkelte avdeling og brukerveiledning. Selve rapporten sendes til ledergruppa for videre oppfølging i egen enhet. Hver enkelt medarbeider og leder følger opp forfalte restanser i etatens saks-/arkivsystem. Ved årsskifte var det 732 forfalte restanser i EBY. Det er en nedgang på 64 % fra 2023.

4.3

En åpen og effektiv kommune

Av alle 29 439 dokumenter som er journalført i 2024, er 38,8 % unntatt fra offentligheten med gyldig §. Etaten har hatt et stabilt lavt antall dokumenter unntatt offentlighet med et gjennomsnitt på ca. 30 % de siste årene.

EBY legger fortløpende ut inn- og utgående dokumenter, samt noen få interne notater på elnnsyn. Det er publisert 25 671 dokumenter i 2024. Det er en nedgang på 30,6 % fra 2023. 13 758 dokumenter er fulltekstpublisert. I 2024 ble 61,2 % dokumenter fulltekstpublisert. Dette er en økning på 19,7 % fra 2023.

Det er ikke mulig å få statistikk fra elnnsyn som viser antall nedlastede dokumenter fra EBYs journal. Det gjør at vi ikke kan tallfestet hvor mange som er interessert i etatens saksbehandling, men kun hvor stor interesse det er for dokumentene som er unntatt offentlighet.

EBY har opprettet 641 innsynssaker i 2024. Dette er mer enn en dobling fra 2023. To av disse er forespørsler om innsyn i lagrede personopplysninger.



641

innsynssaker
ble opprettet



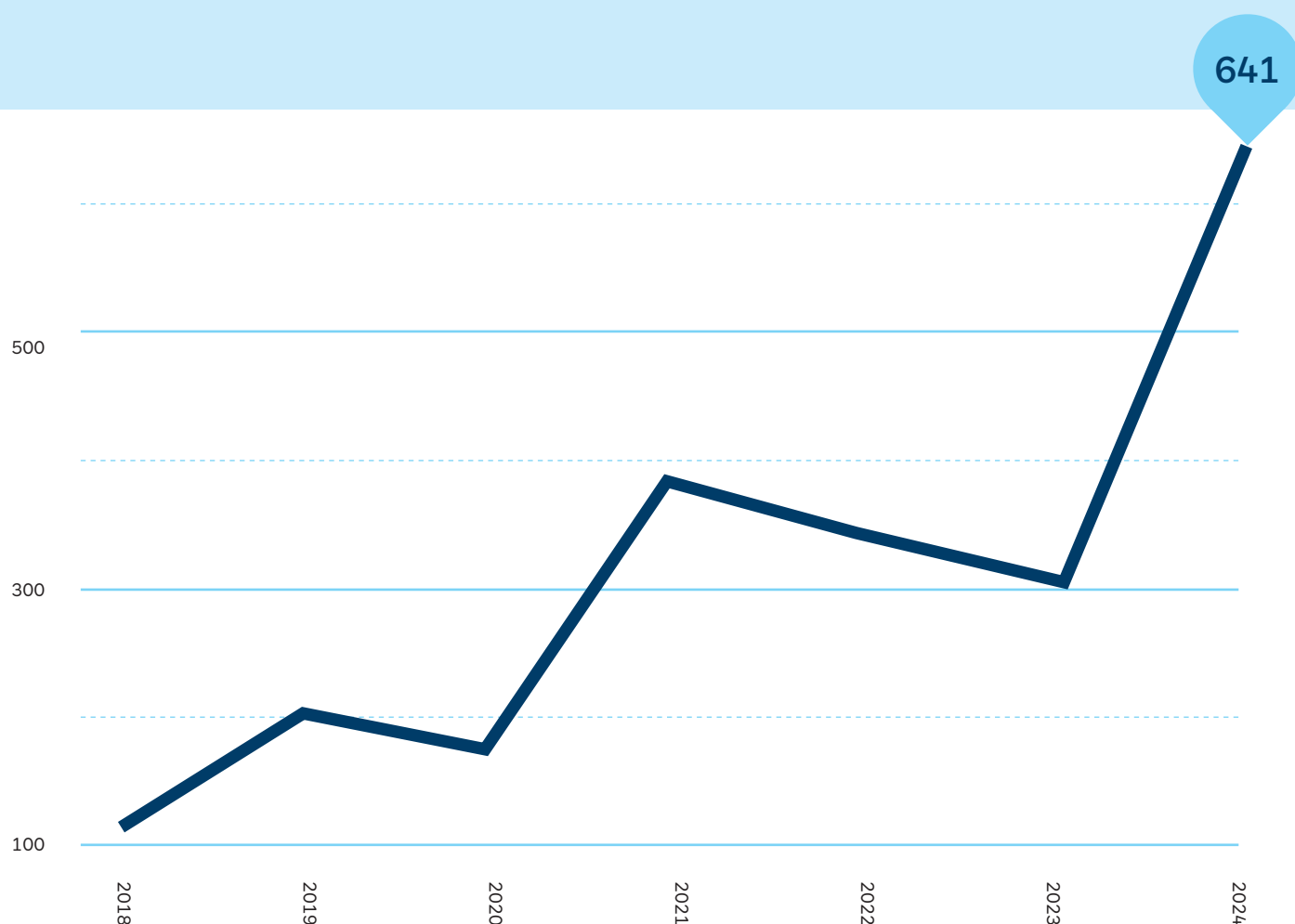
76 %

fikk innvilget helt
eller delvis innsyn



24 %

fikk avslag på
innsynsbegjæring



Mange av sakene har flere forespørsler i seg, og en del er formulert med ønske om å «se alt» om utvalgte saksområder. Av de 641 innsynssakene ble det gitt 153 avslag. Dette er en økning på 17 % fra 2023.

Figur 4.3: Utvikling i antall innsynsbegjæringer til Eiendoms- og byfornyelsesetaten 2018–2024

4.4

Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelse

EBY skal være tilgjengelig og fremme tilgjengelighet for alle, både eksterne brukere og for egne medarbeidere. Vi legger fortløpende til rette for individuelle tilpasninger i arbeidssituasjonen etter behov. Etaten benytter bedriftshelsetjenesten aktivt i dette arbeidet.

EBY følger opp fellesføring «flere i arbeid» og har inngått samarbeidsavtale med NAV. Våre ledere er særlig bevisste i rekrutteringssaker og behandling av jobbsøkere som har nedsatt funksjonsevne.

Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelse

Områder fra handlingsplanen	Ja/nei
Har virksomheten utarbeidet handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelse?	Nei
Er det utarbeidet konkrete tiltak på handlingsplanens satsingsområder?	Nei
Tiltak gjennomført i 2024:	
1	Oppfølging og forebyggende tiltak som følge av kartlegging av fysisk og psykososialt arbeidsmiljø gjennom vernerunde
2	Oppfølging av ledere i forebygging av sykefravær og muligheter for tilrettelegging
3	Tilbudt praksisplass som ledd i kommunens strategi for å få flere i arbeid
4	Fortsatt uttesting av transkribering ved Teams-møter der dette er hensiktsmessig
5	Deltakelse i nettverk for program for inkluderende rekruttering i regi av Velferdsetaten
6	Tilrettelegging av lokaler i Christian Kroghs gate er universelt utformet og ansatte har mulighet til en hybrid arbeidshverdag

Tabell 4.3: Handlingsplan for mennesker med funksjonsnedsettelse (2024)



4.5

Universell utforming

En viktig målsetting er at etaten skal være tilgjengelig og fremme tilgjengelighet for alle. Alle interne rutiner, regelverk, veiledere m.m. skal ivareta hensynet til universell utforming (uu) der dette er naturlig. Universell utforming vurderes i forbindelse med behovsmeldinger, alle relevante publiserte anbudskonkurranser og anskaffelsesprotokoller.

I arbeidet med utbyggingsavtaler i større utviklingsområder sikrer etaten at uu ivaretas i gjennomføringen i tråd med overordnede målsettinger. Hensynet til uu er ivarettatt i tråd med kommunale krav og innenfor rammene plan- og bygningsloven gir adgang til i etatens egne reguleringsplaner.

En overordnet målsetning er at eiendommer og bygg i EBYs forvaltning, opparbeidede uteoppholdsarealer og tomter skal være universelt utformet så langt dette er mulig innenfor teknisk, praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. I praksis innebærer dette at vi vurderer relevante uu-tiltak i forbindelse med vedlikehold og rehabilitering av bygningsmasse i vår portefølje. Dersom slike tiltak er søknadspliktige, vil uu ivaretas som krav i byggesaken gjennom gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK).

I 2024 har vi gjennomført tiltak for å sikre stabil drift i eksisterende heisanlegg på to av EBYs eiendommer. I Maridalsveien 3 er enkelte branddører erstattet med terskelfrie dører, med oppgradert belysning og montering av håndløper i trapp i forbindelse med gjennomført brannsikringsprosjekt. Det er i tillegg igangsatt forberedende arbeid for rehabilitering Fiskehallkaia. I dette prosjektet vil vi ha fokus på relevante uu-tiltak med hensyn til offentlighetens tilgang til og bruk av arealene langs kaifronten.

Etatens lokaler er universelt utformet. Vi prøver hele tiden ut ny funksjonalitet i digitale verktøy og det er godt tilrettelagt for digitale/hybride møter.

4.6

Likestillingstiltak rettet mot byens innbyggere

Diskriminering		Ja	Nei
Har virksomheten laget en plan for mangfold og likeverd – og mot diskriminering?			X
Hvis ja , er dette i	▸ egen plan?		
	▸ overordnede planer?		
Hvis ja , gjelder plan og mål tiltak for alle diskrimineringsgrunnlag?			
Hvis nei , gjelder planen	▸ flerkulturelt mangfold?		
	▸ kjønns- og seksualitetsmangfold?		
	▸ funksjonsmangfold/universell utforming?		
Har virksomheten gjennomført opplæring for sine ansatte?			X
Hvis ja , gjelder dette	▸ likeverdige tjenester?		
	▸ representativ rekruttering?		
	▸ holdningsarbeid?		
Har virksomheten har oppnevnt en OXLO-kontakt?		X	
Er muligheten til å klage på diskriminering gjort kjent for ansatte og ledere i virksomheten?			X
Beskriv kort ett (eller flere) eksempel på beste praksis:			
Eiendoms- og byfornyelsesetaten har godt innarbeidede rutiner og gode holdninger mtp å motvirke diskriminering i rekrutteringsprosesser. Etaten er en kompetansebedrift med krav til høyere universitetsgrad til de fleste av våre stillinger. Etaten får mange høyt kompetente søkere med ulik bakgrunn og mange av disse søkerne kommer langt i rekrutteringsprosessene. EBY har en mangfoldig ansatt- og ledergruppe som gjenspeiler mangfoldet i Oslos befolkning.			

Tabell 4.6: Diskriminering (2024)

4.7

Rapportering innen HR-området og helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Ansattes arbeidsmiljø, både det fysiske og psykososiale, har vært fulgt opp som et ledd i etatens systematiske HMS-arbeid. Det er gjort tilpasninger der det har vært nødvendig og mulig, og bedriftshelsetjenesten (BHT) brukes ved behov.

I 2024 gjennomført vi HMS-seminar for ledere, vernetjeneste og tillitsvalgte med blant annet risikovurderinger av arbeidspress, arbeid utenfor egne lokaler, trakassering og rus. Dette er med på å legge føringer for videre HMS-arbeid i etaten. Psykologisk trygghet og konfliktdempende kommunikasjon var også tema på samlingen.

Medarbeiderundersøkelsen 10-faktor ble gjennomført høsten 2023, og oppfølging av tiltak fortsatte i 2024.

Etaten har nylig opprettet et attføringsutvalg, som ledd i et forsterket arbeid med forebygging og oppfølging av sykefravær.

Etaten har over flere år fokusert på overholdelse av arbeidsmiljølovens bestemmelser om arbeidstid, og er opptatt av at alle ansatte har en god balanse mellom arbeid og fritid. EBY har de siste årene hatt svært få brudd på arbeidstidsbestemmelsene.

Etaten innfører i 2025 et nytt avvikssystem, som også på HMS-området vil gi en enda bedre oversikt over uønskede hendelser og oppfølging av disse.

Likestilling og mangfold

Tilstandsanalyse	Ja	Nei	Hvis nei, hvorfor ikke?
Har virksomheten i løpet av 2023 undersøkt om det finnes risiko for diskriminering eller andre hindre for likestilling?*		X	Det er ikke gjennomført egen risikovurdering, men likestillingsaspekter vurderes fortløpende i f.eks. rekruttering og ved behandling av intern karrierevei, lønnsaker m.m.

* Virksomhetene skal svare på om de i 2024 har undersøkt om det finnes risiko for diskriminering eller andre hindre for likestilling, jf. Lov om likestillings- og diskriminering § 26 annet ledd, bokstav a).

Tabell 4.7.1: Tilstandsanalyse av likestillingssituasjonen (2024)

Kjønn og lønn

Kategori		Kjønnsbalanse			Lønnsbalanse		
		Menn %	Kvinner %	Total (N)	Menn (kr)	Kvinner (kr)	Kvinner andel av menn %
Totalt i virksomheten	2024	44	56	150	894 641	869 541	97
	2023	43	57	149	876 706	813 913	92,8
Toppleders ledergruppe inkl. toppleder	2024	67	33	9	1 306 168	1 311 733	100,5
	2023	70	30	10	1 278 301	1 264 900	99
Stillingskategori 1: Spesialkonsulent/ Spesialkonsulent II	2024	38	62	13	816 540	814 137	99,7
	2023	52	48	25	765 284	778 500	101,7
Stillingskategori 2: Jurist/Jurist II	2024	35	65	26	816 540	814 137	99,7
	2023	36	64	25	870 044	832 150	95,6
Stillingskategori 3: Spesialingeniør/ Overingeniør	2024	48	52	48	804 695	835 444	103,8
	2023	44	56	41	762 288	793 430	104,1

Tabell 4.7.2: Kjønns- og lønnsbalanse 2023–2024

Heltid og deltid

	Alle ansatte	Heltid			Deltid			Ufrivillig deltid			Midlertidig ansatte		
	Totalt	Totalt	Menn %	Kvinner %	Totalt	Menn %	Kvinner %	Totalt	Menn %	Kvinner %	Totalt	Menn %	Kvinner %
2024	148	139	45 %	55 %	3	0 %	100 %	0	0 %	0 %	6	33 %	67 %
2023	150	137	45 %	55 %	5	20 %	80 %	0	0 %	0 %	8	12,50 %	87,50 %

Tabell 4.7.3: Rapportering av fast ansatte på heltid og deltid 2023–2024

Likestillingstiltak				
Likestillings- og mangfoldstiltak	Bakgrunn/tilstand	Mål for tiltaket	Beskrivelse av tiltaket	Status på rapporterings- tidspunktet/mål- oppnåelse
Tiltak 1 omfatter rekruttering	En bevisst rekrutteringspraksis mtp. likestilling og mangfold.	Hindre diskriminering på bakgrunn av alder, kjønn og etnisitet.	Oppfølging av KS-prosedyre.	Løpende
Tiltak 2 omfatter tilrettelegge for å få flere inn i arbeid, iht. fellesføring	En godt tilrettelagt arbeids-plass som inkluderer ansatte med særlige behov.	Økt mangfold.	Tilby praksisplasser i samarbeid med arbeids-markedsbedrifter/NAV.	Løpende
Tiltak 3 omfatter Tilrettelegging ved sykefravær	Gode virkemidler for tilrette-legging gjennom universelt utformede lokaler og god bistand fra bedriftshelsetjenesten i enkeltsaker.	Sikre at ansatte med særlige behov har en god arbeidssituasjon.	God dialog med ansatte, ledere og BHT. Løpende vurdering av ev. fysiske tilretteleggingstiltak.	Løpende
Tiltak 4 omfatter å bidra til økte arbeidsmuligheter for kandidater med minoritetsbakgrunn	Deling av kompetanse og erfaringer fra EBYs ansatte.	Ivareta samfunns-ansvar.	Delta i mentorordning OXLO.	God oppslutning om mentorordningen fra EBYs ansatte.
Tiltak 5 omfatter tilrettelegging for ansatte i ulike livsfaser	Ansattes ønske om en god balanse mellom arbeid og fritid.	Bidra til en god og helsefremmende arbeidshverdag.	Rammer for hybrid arbeidshverdag.	God tilrettelegging for en fleksibel og hybrid arbeidshverdag.

Tabell 4.7.4: Likestillingsredegjørelse (2024)

Sykefravær i prosent			
	Resultat 2023	Mål 2024	Resultat 2024
Korttidsfravær, 0-17 dager, i prosent:	2,3		2,5
Langtidsfravær, mer enn 17 dager, i prosent:	2,9		3,1
Totalt sykefravær i prosent:	5,2*	5	5,7

* Sykefraværstall for 2023 er justert sammenlignet med innrapportert tall i årsberetning for 2023. Dette skyldes endringer i bl.a. sykefravær, permisjoner og ferie som er meldt inn etter rapporteringstidspunkt for 2023. Nytt tall for 2023 er i overensstemmelse med resultat for etaten i Oslo kommunes statistikk for virksomhetene.

Tabell 4.7.6: Sykefravær i prosent; utvikling 2023–2024

HR-/HMS-området			
	Ja	Nei	Hvis nei, kommentar:
Er det fastsatt oppdaterte mål på HMS-området for 2024?		X	Under HMS-seminar våren 2024 ble det gjennomført ROS-analyse temaene arbeidspress, arbeid utenfor kontoret, trakassering/seksuell trakassering og rus. Foreslåtte tiltak er integrert i HMS-handlingsplan for 2024.
Med utgangspunkt i målformuleringene, er det utarbeidet tiltaksplaner/handlingsplaner?	X		
Er handlingsplaner/tiltaksplaner innpasset i de årlige budsjetter og økonomiplaner?	X		
Arbeidstid			
Har virksomheten etablert rutiner og internkontroll for å sikre etterlevelse av arbeidsmiljølovens arbeidstids- bestemmelser og som fanger opp og retter eventuelle avvik som fremkommer, jf. rundskriv 31/2020?	X		
Har virksomheten løpende kontroll med arbeidstiden, både for å sikre at rammene for arbeidstid blir fulgt og for å sikre en vurdering av at arbeidstidsordningene er forsvarlig?	X		
Virksomheten bes oppgi antall brudd på arbeidsmiljølovens arbeidstidsbestemmelser i 2022.	Antall	Kommentar:	
	76	Antall brudd i etaten er på en stabilt lavt nivå.	
Hvordan har virksomheten behandlet bruddene i AMU?	Kommentar:		
	AMU orienteres om status på antall og type brudd, og lederes oppfølging av bruddene.		
Har virksomheten involvert vernetjensten i arbeidet med oppfølging av brudd på arbeidstidsbestemmelsene?		X	Ikke utover behandling i AMU.
Trakassering			
Hva gjør virksomheten for å hindre trakassering, seksuell trakassering og kjønnsbasert vold?	Kommentar:		
	Trakassering ble risikovurdert av ledere, tillitsvalgte og vernetjeneste i 2024, og tiltak er under oppfølging.		
Vold og trusler			
Har virksomheten gjennomført risikovurdering som omhandler vold og trusler ved utførelse av arbeidet?		X	
Har virksomheten etablert rutiner som sikrer opplæring og øvelse i forebygging og håndtering av vold- og trusselsituasjoner?		X	
Har virksomheten iverksatt tiltak for å redusere risiko for vold og trusler?		X	
Har virksomheten rutiner for å sikre registrering av vold og trusler i HMS-modulen i HR-systemet?		X	HMS-avvik meldes via etatens avvikssystem.
Har virksomheten etablert rutiner som sikrer nødvendig oppfølging av arbeidstaker som har vært utsatt for vold og trussel om vold?	X		
Har virksomheten rutiner for å sikre varslng av dødsulykker og alvorlige ulykker til Arbeidstilsynet og nærmeste politimyndighet?	X		

Tabell 4.7.5: HR/HMS-området (2024)

4.8

Folkehelsestrategi

Etaten fulgte i 2024 opp arbeidet med å realisere Folkehelsestrategien for Oslo 2023-2030 gjennom å vurdere relevante resultatindikatorer og deltakelse på felles workshop i Oslo kommune. Etaten har utnevnt en fast folkehelsekontakt.

EBYs kjernevirksomhet bidrar til mål innen flere av innsatsområdene i strategien, som levekår, nabolag og møteplasser, samt klima og miljø. Etaten har et pågående arbeid for å oppdatere etatens strategiske plan, og vil sikre at folkehelsestrategiens innsatsområder innarbeides i etatens strategi.

Foto: Ilja C. Hendel / Oslo kommune

5

Miljø- og klimarapportering



Gressholmen, Oslofjorden, Bydel Gamle Oslo

5.1

Kortfattet omtale av miljø- og klimaarbeidet i etaten

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) er miljøsertifisert etter ISO 14001-standarden. I 2024 har etatens miljø- og klimaarbeid i hovedsak handlet om:

Byutvikling og reguleringsplaner

I 2024 har etaten flere pågående planprosesser, i tillegg har vi deltatt i kommunale arbeidsgrupper om planarbeid i regi av Plan- og bygningsetaten (PBE). Flere av disse planene bidrar til miljøtiltak som å styrke naturmangfoldet, flere trær, overvannshåndtering, turveier, torg/møteplasser, gang- og sykkelforbindelse med mer. Arbeidet bidrar til å fremskaffe flere boliger, sikrer kommunaltekniske arealer og grøntstruktur i tråd med ønsket byutvikling.

Som kommunens grunneier mottar vi alle varsler om oppstart av reguleringsplanarbeid for Oslo kommune, og etaten forhandle utbyggingsavtaler på vegne av kommunen. EBY vurderer om planen utløser behov for nye eller oppgraderte infrastrukturtiltak, som bør tas inn i planen som rekkefølgebestemmelse. EBY har i 2024 spilt inn forslag til rekkefølgebestemmelser i flere planforslag, med særlig fokus på fotgjengere, sykkel, kollektiv og blågrønne tiltak.

I 2024 har etaten jobbet med og bidratt inn i følgende planer:

Ensjø, Vestre bekkedrag hvor formålet er å tilrettelegge for et sammenhengende bekkedrag med åpen Hovinbekk i tråd med Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Ensjø. Planen bidrar til overvannshåndtering og styrker naturmangfoldet.

Ensjø, sentral tverrforbindelse hvor formålet er å sikre gangforbindelse for allmenheten i tråd med VPOR Ensjø.

Haugerudsenteret 45 mfl. hvor det legges til rette for fortetting ved T-bane stasjonen, med høy boligandel, lav parkeringsdekning og nye offentlige byrom. Det er gjort flere utredninger med fokus på miljø- og klima, overvannshåndtering inkludert åpning av bekk, tre-regnskap, ombruk og klimagassutslipp. Eksisterende naturkvaliteter bevares i størst mulig grad.

Nedre Rommen 9–11, oppstart av reguleringsplanarbeid hvor planen bl.a. skal ivareta stedlige kvaliteter, som store tilliggende grøntområder o.l. I 2024 ble det utarbeidet en rapport om naturmangfold, og etaten skal gjennomføre konsekvensutredninger for blant annet tema natur og friluftsliv.

Mortensrud felt 16 og felt 18, hvor areal reguleres bl.a. til offentlig teknisk infrastruktur som overvannshåndtering, gater og torg, boligformål som støtter opp under en arealeffektivt, attraktiv og klimavennlig knutepunktutvikling og innpassing av viltkorridor.

Økern Torgvei 6 mfl., felt 3 og 4, omregulering av vedtatt plan for bl.a. å utvide parkareal som en forlengelse av pågående utvikling av Refstadparken med bekkeåpning og eksisterende turvei D2. I utvidelsen skal det også undersøkes muligheter for plassering av idrettsflater.

Dr. Dedichensvei 20 mfl. hvor hovedfokus er gjenbruk; hvordan eksisterende skole og andre bygninger i planområdet kan tilpasses ny arealbruk og unngå riving og erstatning med ny bebyggelse.

Haraldrudveien 20 mfl. hvor det legges til rette for ulike anlegg for håndtering, sortering og gjenvinning av husholdningsavfall. Lokalisering bidrar til å redusere transportbehov og tilhørende klima- og miljøbelastninger. Det avsettes areal til grønn ring og nye gang- og sykkelforbindelser i tråd med VPOR.

Bispevika syd og nord hvor bystyrets vedtak om avfallsug blir fulgt opp av Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG), PBE og EBY. Felt D5 er under regulering og avfallssugssentral er foreslått på dette feltet.

Sandakerveien 113–119 og 121 hvor det arbeides med å sikre en stor park i Nydalen. Arbeidet gjøres sammen med PBE, Bymiljøetaten (BYM) og grunneierne Avantor og OBOS.

Sognsveien 80 og 90, et tverretattlig utviklingsarbeid, en pilot for klimasmarte og arealeffektive løsninger for tomten som reguleres til skole, flerbrukshall, svømmeanlegg, heldøgnsstilbud for eldre, bolig og næring.

Oslo Gate 17-21 (Gamlebyen barnehage) hvor det tilrettelegges i all hovedsak for eksisterende situasjon. Det er registrert flere store trær med verdi innenfor barnehagens uteområde, som skal sikres bevart i forbindelse med planarbeidet.

Midlertidig Filipstad infrastruktur, med to hovedoppgaver; ferdigstille revisjon av Kvalitetsprogram for Filipstad og starte opp arbeidet med Samordnet plan for teknisk infrastruktur, mobilitet og blågrønn struktur på Filipstad. Kvalitetsprogrammet for Filipstad var ferdigstilt i juni 2024 og arbeidet med Samordnet plan startet opp våren 2024. Som en del av dette arbeidet er det inngått en intensjonsavtale med FutureBuilt, for å løfte prosjektets ambisjoner innenfor miljø og bærekraft.

På **Stubberud nedlagte deponi** skal reguleringen sikre en helse- og miljømessig forsvarlig bruk av arealene. Hovedhensikten er å legge til rette for kommunaltekniske anlegg, andre bydrifts-funksjoner, allsidige virksomheter og arealkrevende næring.

Nedlagte avfallsdeponier

På **Stubberud** er det behov for nytt toppdekke over deponiet som hindrer vann i å trenge inn i avfallet, og deponigass i å lekke ut der tettlaget er dårlig eller mangler. Dette arbeidet gjøres i sammenheng med ny arealbruk på deponiområdet og har vært koordinert med PBEs arbeid med områdeplan for Stubberud. Nytt toppdekke må etableres i takt med utvikling av området. Klimatiltak i den forbindelse, er føringen om metanoksiderende utslippssoner/grøfter, som er forventet å redusere klimaeffekten av diffuse utslipp fra deponiet, selv om dette er vanskelig å kvantifisere.

Helhetlig plan for nytt toppdekke på Stubberud ble ferdigstilt i 2024, og var med som underlag på offentlig høring av ny områderegulering på Stubberud høsten 2024. Med kun noen kommentarer fra Statsforvalter er planen for nytt toppdekke klar, men selve gjennomføringen avhenger av vedtak av områdereguleringen og videre utvikling av området.

På **Rommen** fanget gassoppsamlingsanlegget ca. 2 740 tonn CO₂-ekvivalenter i 2024. Dette er i samsvar med måltallet. Deponigassproduksjon har en naturlig nedgang fra år til år, da avfallet brytes ned bare en gang og deponigasspotensialet reduseres for hvert år.

Deponigassen selges til et borettslag i nærheten hvor den energiutnyttes som varme.

På **Grønmo** fanget gassoppsamlingsanlegget ca. 18 800 tonn CO₂-ekvivalenter i 2024, på samme nivå som i 2023. Dette kan skyldes regelmessig vedlikeholdsarbeid for å bedre effekten av gassoppsamlingen. Over halvparten av gassfangsten ble sendt til REG på Klemetsrud for energigjenvinning. Det ble produsert omtrent 4 900 MWh til fjernvarmenettet.

På **Langøyene** har EBY siden gjenåpning av øya for publikum i 2022 foretatt miljøovervåkning av det tidligere deponiet. Overvåkingen omfatter setninger i deponiet og deponigass, kontroll av grunnvann/sigevann, kvalitet på overvann som ledes til sjø, mektighet og kjemisk tilstand på tildekkingslag i sjø og vannkvaliteten ved deponiet. I tråd med krav fra Miljødirektoratet vil overvåkingen pågå i minst ti år. Overvåkning viser at tildekkingslaget er intakt, og at det ikke er særlige forskjeller i prøver tatt ved deponiet og de som tas på kontrollstasjoner utenfor deponiet (per juni 2024). Utviklingen følges nøye med prøvetakinger hvert kvartal. Frekvens og omfang av prøvetaking skal vurderes etter tre år, det vil si etter gjennomført prøvetaking i hele 2025.

Andre tiltak

Tilskudd til torg og møteplasser: Etter at etaten begynte å informere om at miljøtiltak vektlegges når midler til torg og møteplasser fordeles ser vi større fokus på miljøtiltak. I 2024 har 70 % av de tildelte prosjektene en klar miljøprofil.

Svartelistede arter: EBY bekjemper uønskede plantearter på de eiendommer vi forvalter.

Forsøpling: EBY har rammeavtale med firmaer som fjerner avfall på eiendommene der vi erfaringsmessig vet det kastes avfall.

Overvann: Etaten deltar i styringsgruppen og arbeidsgruppene som følger opp handlingsplanen for overvannshåndtering, og har i 2024 vært involvert i arbeidet med flere tiltak i handlingsplanen. Som del av tiltak 9 i handlingsplanen har etaten utarbeidet et prosjekt som omfatter tre kommunale tomter på Sinsen og Tøyen, hvor det ble undersøkt muligheter for å tilrettelegge for fordøyning av overvann.

Etaten har i 2024 presentert sitt prosjekt *Vegetasjon brukt som flomdempende og erosjonsforebyggende tiltak* på nasjonalt seminar om restaurering av vassdrag og våtmark. Prosjektet ble utarbeidet av etaten med klimatilpasningsmidler i 2023.

I over 100 år ble Gressholmen og Rambergøya brukt som skytebane. Eiendoms- og byfornyelsesetaten kartlegger forurensningen dette har medført, og har skiltet og sperret av enkelte områder på øyene.

Foto: Lena Nesset / Oslo kommune



Villfyllingsprosjekt: Etaten har identifisert og kartlagt lokaliteter med mistanke om forurensning uakseptabel for dagens bruk. Det er utarbeidet kriterier for å effektivisere arbeid med lokalitetene. Ettersom den nedlagte skytebanen på Gressholmen skåret høyere enn andre lokaliteter ble det i 2024 foretatt undersøkelser som ble risikovurdert både for human helse og miljøet. Som et føre var prinsipp, og i påvente av ytterligere kartlegging av omfanget av forurensningen, ble det aktuelle området sperret av i samarbeid med Bymiljøetaten og Helseetaten. I tillegg ble publikum informert med skilt og oppslag på øya. Foreløpige resultater viser at det er lite påvirkning på Oslofjorden og ikke behov for tiltak i sjø. Resultatene av kartleggingen vil foreligge våren 2025.

Støtte til miljøtiltak

I 2024 mottok EBY kr 400 000,- via Klimasats til prosjekt for å etablere ny drensløsning og bedre gassuttak på felt A på Grønmo. Den største delen av prosjektet er gjennomført og vil sluttføres i 2025. Videre har Miljødirektoratet godkjent finansieringsstøtte på kr 1 288 mill. for å etablere og utbedre dreneringsinfrastruktur på Grønmo (Sørlimosen). Tiltaket utføres i 2025.

I 2024 fullførte EBY et prosjekt med å kvantifisere diffuse gassutslipp på Rommen-deponiet. Prosjektet fikk tildelt kr 300 000,- i støtte fra Klimasats.

Utmerkelser

EBYs prosjekt *Nye Langøyene* ble i 2024 nominert til, og endte som en av tre finalister til Oslo bys arkitekturpris. Nominasjonen la spesielt vekt på de grønne kvalitetene ved planlegging og bygging av landskapet og bebyggelse. Prisen gikk til et annet prosjekt, men med finaleplass og hederlig omtale av det store miljøprosjektet på Langøyene.

5.2 Rapportering på miljø og klima i OsloSkjema (lenke) er ikke et eget kapittel, men et vedlegg til årsberetningen.

Prosjektet 'Nye Langøyene' ble belønnet med hederlig omtale etter å ha vært nominert og en av tre finalister til Oslo bys arkitekturpris 2024.

Foto: Lena Nesset / Oslo kommune



6



Postgrobbygget, Sentrum, med utsikt mot Hovinbyen

Oppfølging av verbalvedtak og flertallsmerknader

6.1

Utkvittering av bystyrets verbalvedtak og merknader

Bystyret vedtok i forbindelse med behandling av budsjett 2024 følgende verbalvedtak som direkte berører etaten:

B15 Gjennomgå kommunens eiendomsportefølje med mål om å selge bygg og eiendommer som kommunen selv ikke har behov for

Bystyret ber byrådet gjennomgå kommunens eiendomsportefølje med mål om å selge bygg og eiendommer som kommunen selv ikke har behov for.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har gjennomgått etatens eiendomsportefølje med sikte på å identifisere eiendommene kommunen ikke lenger har behov for til egne formål, og som derfor kan vurderes for salg. Resultatet av arbeidet er levert til BYU helt mot slutten av 2024. Som en del våre kjerneoppgaver vil EBY arbeide videre med nødvendige avklaringer og klargjøre eiendommer for salg (inkludert omregulering av eiendom).

B16 Øke salgsmålet av kommunal eiendom

Bystyret ber byrådet, med utgangspunkt i kommunens løpende kartlegging av ledigstilte bygg og forslag til tiltak, arbeide for å øke salgsmålet av kommunal eiendom til 250 mill. i 2024, og 350 mill. resten av økonomiplanperioden, gitt at markedsforholdene tillater det.

EBY har per 31.12.2024 inntektsført salg for kr 208 783 751,-. Salgsmålet i budsjett for 2024 på kr 200 000 000,- er dermed oppnådd. I tillegg er det administrativt aksepterte og vedtatt salg, som først blir inntektsført i 2025 på kr 46 403 200,-.

I 2024 la EBY ut flere kommunale eiendommer lagt for salg. Det er viktig å påpeke at salgsprosessene synliggjorde at markedsinteressen i 2024 var svært begrenset. Høyeste bud på eiendommene har i flere tilfeller vært vesentlig under forventning og takster. Videre har vi sett at markedet tilkjenner et større risikobilde enn tidligere. Blant annet kommuniserer utviklerne/budgiverne til oss bekymring for om de får regulert hva de mener er økonomisk forsvarlig. Vi har også fått tilbakemelding på at eiendomsutvikling som krever tillatelser fra flere ulike kommunale instanser anses som en betydelig risiko. Dette gjør at vilkår som betinger kommunale tillatelser innen gitte frister i stor grad reduserer både kjøpsinteresse og betalingsvilje slik markedet er nå.

Verbalvedtak som etaten forutsettes å være kjent med og bidra til oppfølging av:

F7 Om klimamålet for 2024

Bystyret ber byrådet arbeide for en reduksjon i klimagassutslippene som følger utslippsrammen mot 95 % reduksjon i 2030. Dette innebærer en utslippsramme på -57 % i 2024 og -77 % i 2027, sammenlignet med utslippsnivået i 2009. Bystyret ber videre byrådet arbeide for en reduksjon i utslippene som oppstår utenfor Oslos grenser som skyldes aktivitet fra kommunen, næringsliv, innbyggere i Oslo kommune (indirekte utslipp). Bystyret merker seg at det er krevende å tallfeste effekten av tiltak og virkemidler som reduserer indirekte utslipp.

Bystyret slutter seg til tiltak og virkemidler for å redusere direkte og indirekte utslipp i Klimabudsjett 2024, Sak 1. Byrådet rapporterer, som en del av den ordinære rapporteringen til bystyret, om status i oppfølgingen av virkemidlene. For de direkte utslippene rapporteres det på oppnåelse av utslippsrammen i 2024 og 2027. Rapporteringen baseres på status for gjennomføring av vedtatte virkemidler, samt indikatorene i «Klimabarometeret»

Se rapportering på klimabudsjettet under [årsberetningens kapittel 5 \(lenke\)](#).

F33 Identifisere kostnadsreduserende tiltak og prosjekter

Bystyret ber byrådet identifisere kostnadsreduserende tiltak og prosjekter i kommunen som kan redusere kommunens driftskostnader på sikt, og styrke kvaliteten i tjenestetilbudet til innbyggerne, i løpet av 2024.

Etaten har redusert FDV-kostnader for kommunen ved at seks eiendommer med i alt 21 ledige kommunale bygg er solgt i 2024. Derneest har Oppfølgingsprosjektet for ledige bygg – som ledes av EBY – bidratt til at i alt seks ledige kommunale bygg ble revet i 2024.

B6 Samfunnshus i Etterstadgata 6

Byrådet bes legge til rette for at Etterstadgata 6 utvikles som et samfunnshus i samarbeid med Vålerenga Vel og Etterstad Vel.

EBY er kjent med verbalvedtaket, og vil følge opp saken i samarbeid med Vålerenga og Etterstad Vel og dersom EBY mottar et salgsoppdrag for Etterstadgata 6.

I tillegg gjelder fortsatt verbalvedtak fra tidligere år som direkte berører etaten:

B1/2023 Erverv av Sukkerbiten

Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten erverver Sukkerbiten fra Hav Eiendom AS. Eiendommen overføres til, og forvaltes av, Bymiljøetaten. Eiendommen driftes slik den fremstår til midlertidig bruk, med sikte på framtidig omregulering til friluftsområde og/eller andre allmenntilfelle formål. Ved en eventuell senere beslutning om opparbeidelse av eiendommen til permanent bruk, vil finansiering og nivå for dette bli behandlet i ordinære budsjettprosesser. Erverv av tomten skal (hovedsakelig) finansieres over avsetningen til strategiske tomtekjøp.

Det har i 2024 pågått forhandlinger mellom HAV Eiendom AS og EBY knyttet til kjøp av Sukkerbiten. Forhandlingene har vist at partene står langt fra hverandre og det ikke oppnådd enighet om pris og kontraktsvilkår.

I tillegg gjelder fortsatt verbalvedtak fra tidligere år hvor gjennomføringsansvaret tilligger andre virksomheter/sektorer, men som etaten forutsettes å være kjent med og bidra til oppfølging av:

H58/2018 Vurdere tomter og bygg for framtidig bruk til helse- og omsorgsformål

Oslo kommune mangler tomter til helse- og omsorgsformål og vil i kommende år få behov for mange nye formålsbygg til eldre med hjelpebehov. Bystyret ber byrådet sikre at bygg og tomter som frigjøres ved eventuell nedleggelse av sykehjem blir vurdert for framtidig bruk til helse- og omsorgsformål.

I 2024 har EBY bidratt inn i KVV for 600 nye sykehjemsplasser med et komplett tomtesøk etter potensielle kommunale eiendommer som kan benyttes til sykehjem, samt overordnet vurdering av markedsverdi for potensielle kommunale og private eiendommer som kan være egnet som tomter til sykehjem i fremtiden.

6.2

Merknader fra kommunerevisjonen og kontrollutvalget

I 2024 ferdigstilte Kommunerevisjonen to forvaltningsrevisjoner hvor Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) var revidert. Rapportene er behandlet av kontrollutvalget. Nedenfor gis en kort beskrivelse av gjennomført revisjon og etatens oppfølging.

Rapport 3/2024

Grønne anskaffelser – klima- og miljøkrav

Kommunerevisjonen har undersøkt i hvilken grad Oslo kommune stiller fastsatte klima- og miljøkrav i kunngjøringer av konkurranser i sine anskaffelser.

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført som en breddeundersøkelse med 33 virksomheter hvor det for EBY er undersøkt om det ble stilt klima- og miljøkrav i tolv utlyste anskaffelsene av bygge- og anleggsarbeider og transport av varer og tjenester. Funnene viser at det stort sett var stilt klima- og miljøkrav i de fleste av begge typer anskaffelser. Etaten varslet likevel tiltak i lys av rapportens funn og konklusjoner.

Etaten har utarbeidet og vedtatt en ny prosedyre for «grønne anskaffelser» og i 2024 har vi jobbet videre med å få en god implementering og oppfølging av prosedyren. Vi gjør en løpende vurdering av om det er hensiktsmessig å utvide punkter i sjekklisten i prosedyren. Etaten benytter seg til enhver tid av Utviklings- og kompetanseetatene (UKE) sist oppdaterte maler på anskaffelsesområdet.

Rapport 7/2024

Overordnet styring og koordinering av overvannshåndtering

Kommunerevisjonen har undersøkt om den overordnede styringen og koordineringen sikrer tilfredsstillende framdrift og samhandling i kommunens tverrsektorielle og tverretatlige samarbeid om overvannshåndtering. De reviderte virksomhetene var Byrådsavdeling for byutvikling (BYU), Byrådsavdeling for miljø og samferdsel (MOS), Bymiljøetaten (BYM), Vann- og avløpsetaten (VAV), Plan- og bygningsetetaten (PBE) og EBY.

Funnene viser at samlet sett har den overordnede styringen og koordineringen i noen grad bidratt til samhandling, men den har i mindre grad sikret framdrift. Det ble varslet at det vil utarbeides en oppdatert fremdriftsplan for handlingsplan for overvannshåndtering. Det er PBE som har det overordnede ansvaret for arbeidet.

EBY har i 2024 fulgt prosessen gjennom styringsgruppemøter og i andre tverretatlige møter etaten har blitt invitert til. Etaten vil fortsette å spille inn ved behov i dette arbeidet i 2025. Oppdatert fremdriftsplan skal ferdigstilles innen utgangen av mars 2025.

Kommunerevisjonens oppfølging av tidligere forvaltningsrevisjoner:

Oppfølging etter rapport 10/2021

Bruk av utbyggingsavtaler

Kommunerevisjonen undersøkte i 2021 om Oslo kommunes arbeid med å utarbeide og følge opp utbyggingsavtaler var tilfredsstillende. Forvaltningsrevisjonen omfattet BYM, EBY og PBE.

I 2024 behandlet kontrollutvalget resultatet av oppfølgingsundersøkelsen. Kommunerevisjonens konklusjon er at bystyrets føringer er blitt fulgt opp. Etaten har ikke lenger oppfølgingspunkter til utførelse og har lukket denne undersøkelsen internt.



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo

Årsberetning
2024
Tel. +47 21 80 21 80
eby.oslo.kommune.no

Klima og energi

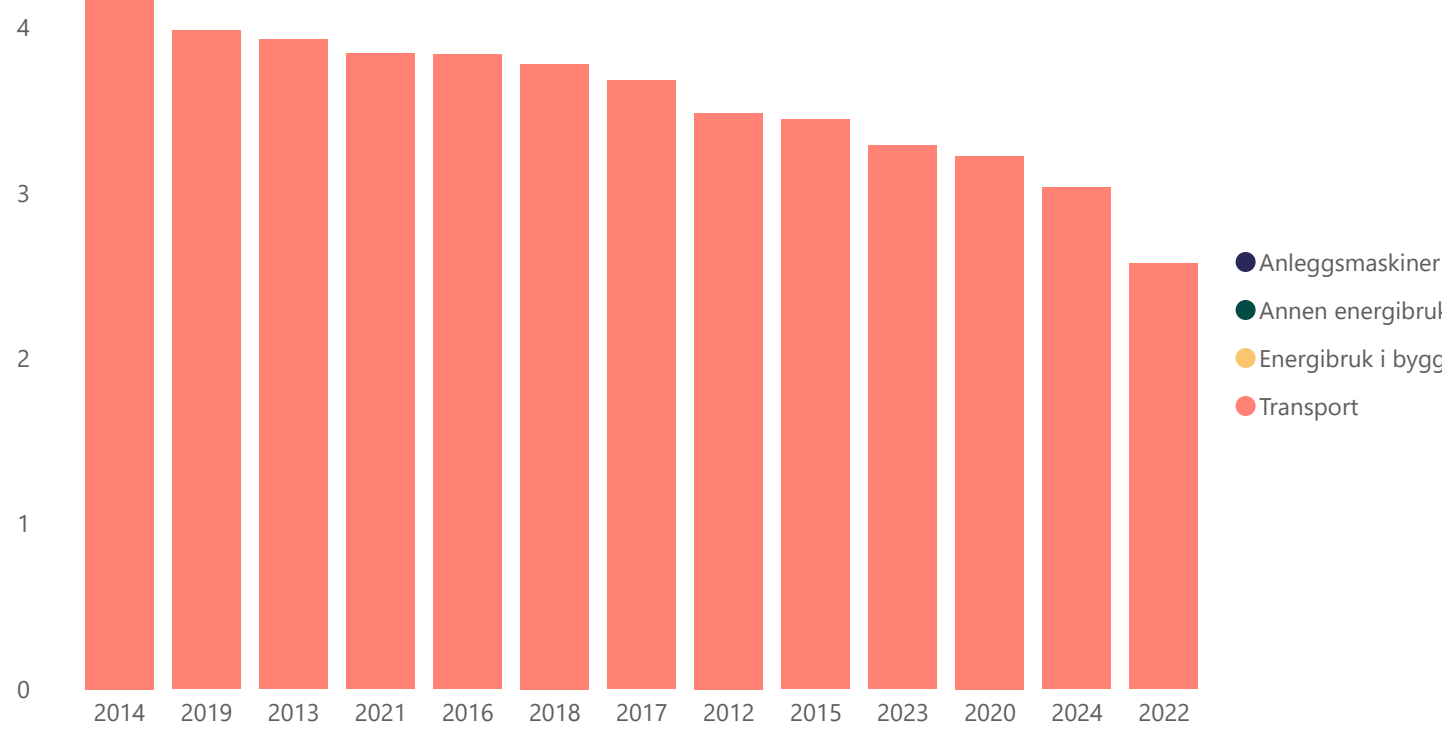
Rapportering fra Oslo kommunes egen drift

Velg virksomhet

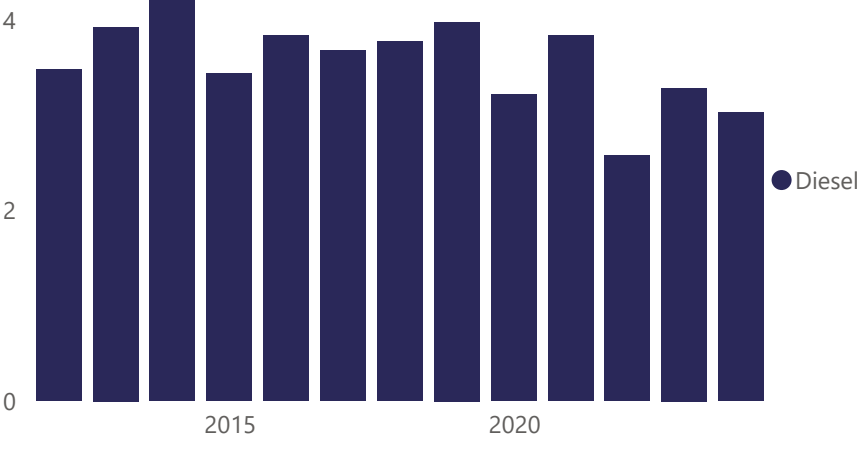
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Klimagassutslipp

Oppgitt i tonn CO2 ekvivalenter



Transport



Energibruk i bygg



Anleggsmaskiner

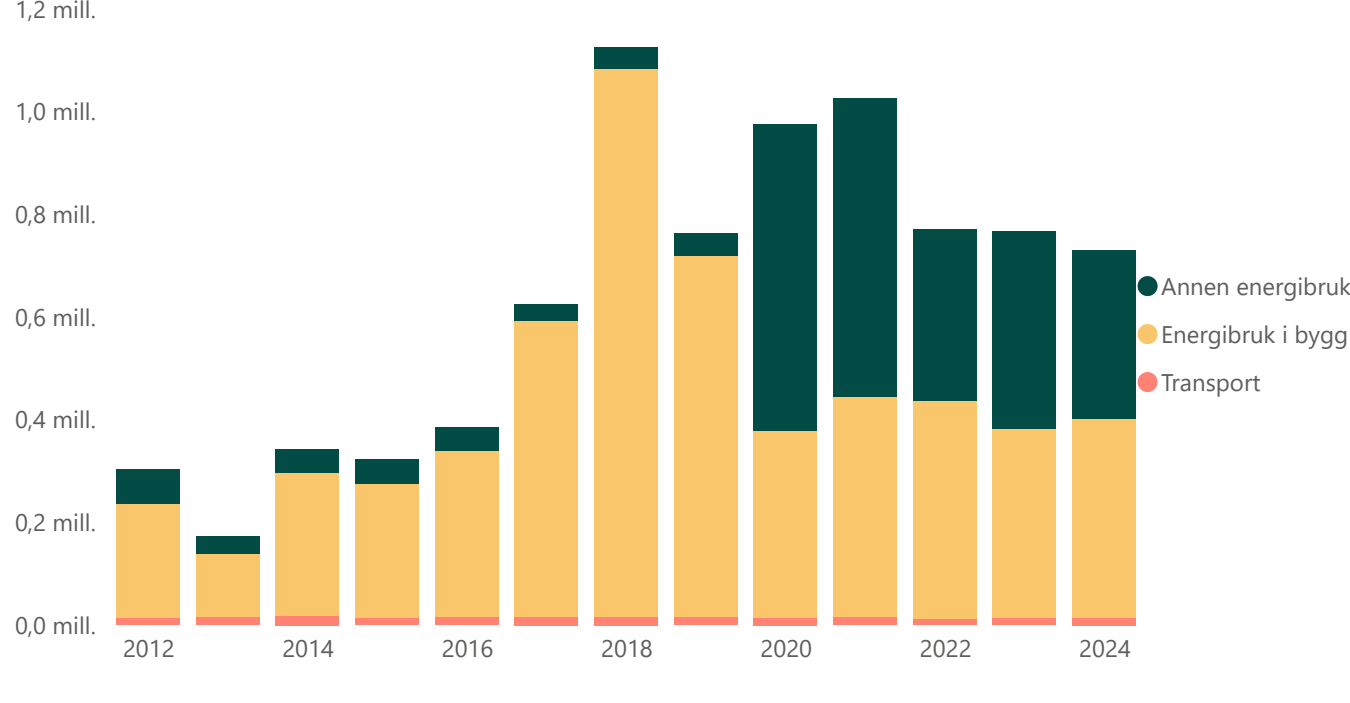


Annen energibruk

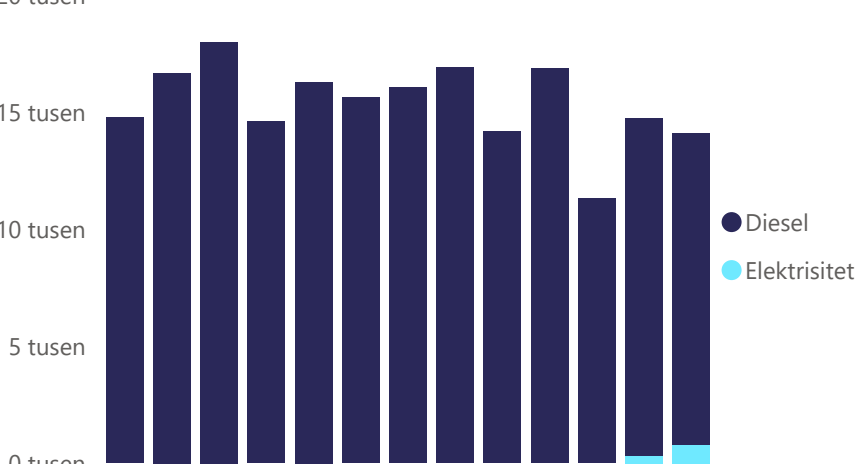


Energibruk

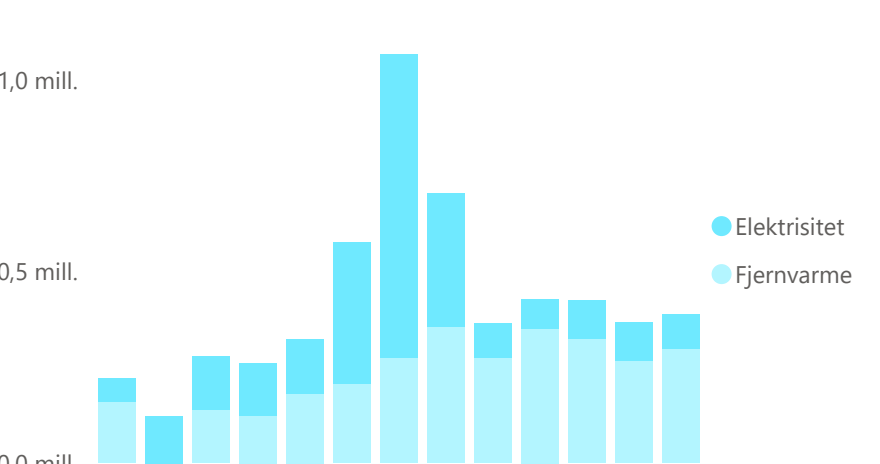
Oppgitt i kWh



Energibruk i transport



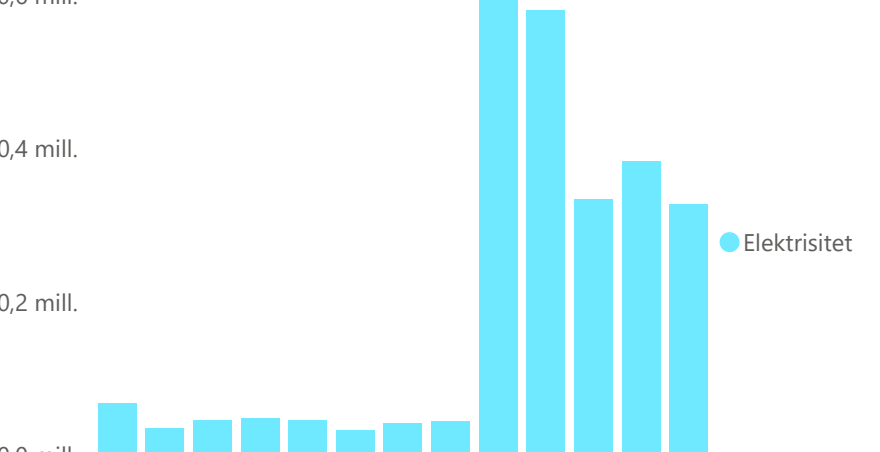
Energibruk i bygg



Energibruk i anleggsmaskiner



Annen energibruk

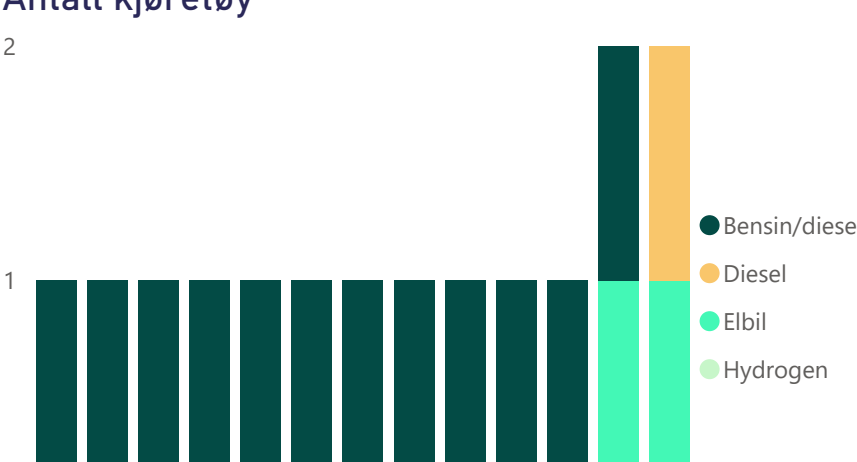


Energiproduksjon



Transport

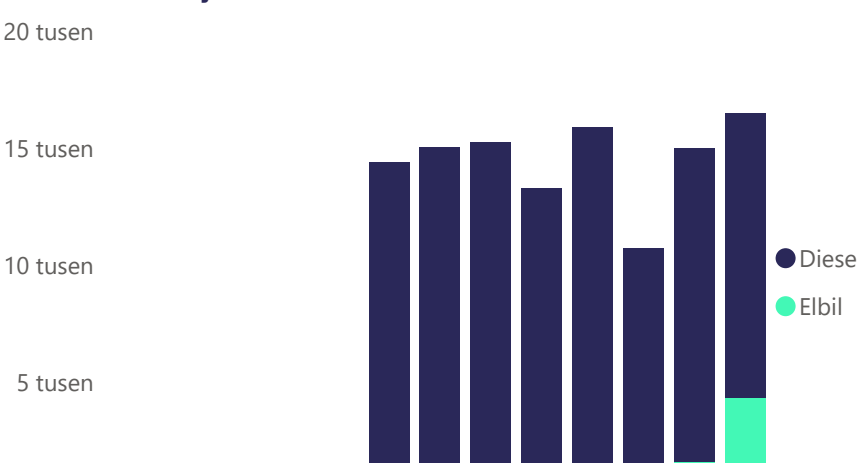
Antall kjøretøy



Antall elbiler



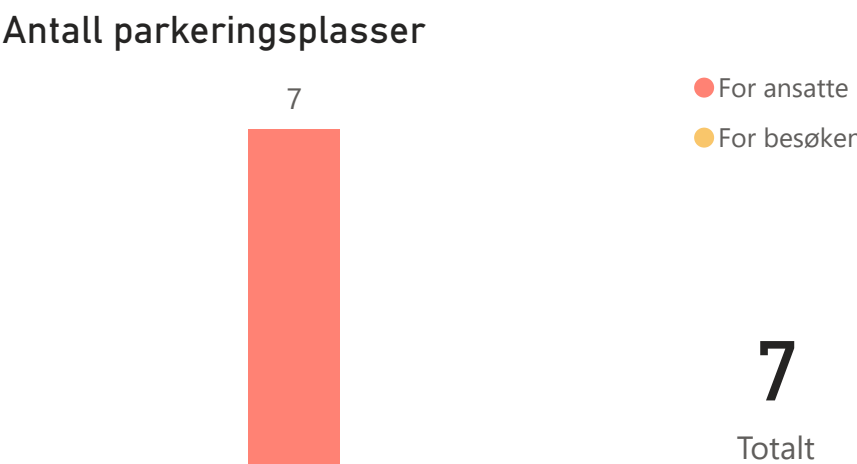
Kilometer kjørt



Antall elsykler

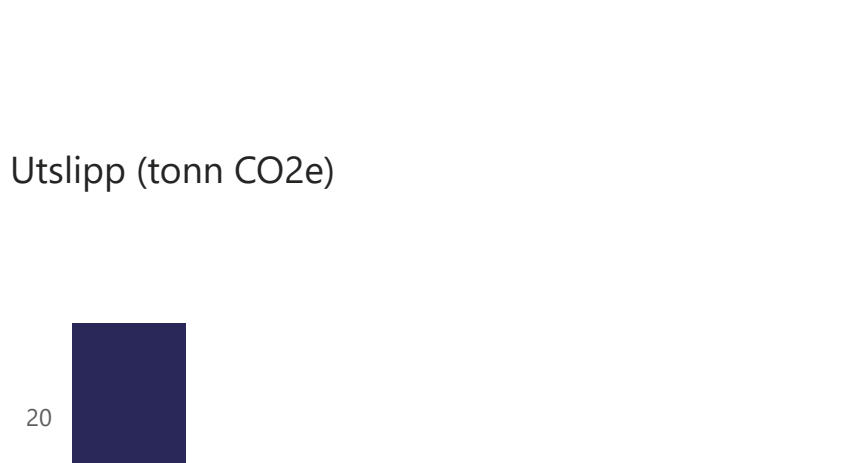


Antall parkeringsplasser

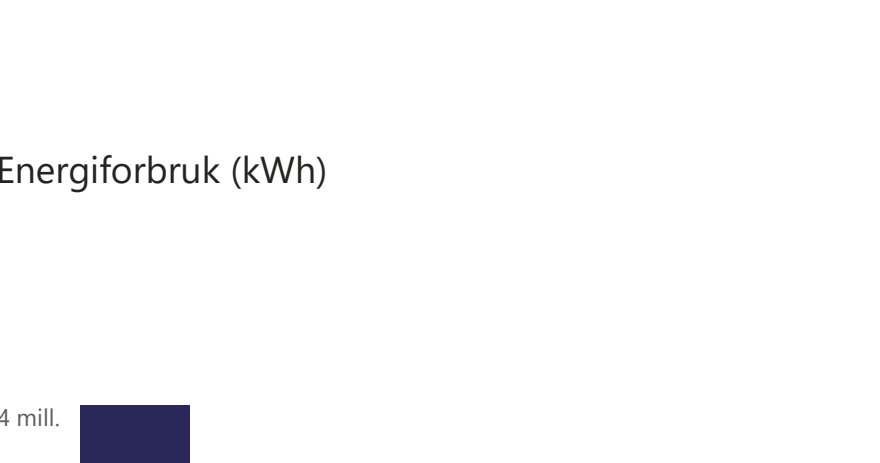


Energiforbruk og klimagassutslipp fra leverandører

Utslipp (tonn CO2e)



Energiforbruk (kWh)



Miljø

Rapportering fra Oslo kommunes egen drift

- Denne siden inneholder data fra Årsrapportering for miljø og klima (del av Oslo kommunes årsberetning) fra 2020-2024.
- Det presenteres data både på virksomhetsnivå (etater, bydeler og foretak) og tjenestestedsnivå (underliggende enheter og lokasjoner).
- Et diagram uten innhold betyr at det ikke er rapportert data for denne indikatoren; enten fordi den ikke er relevant eller grunnet manglende innrapportering. Hold musepekeren over tekst og diagrammer for å se fullstendig informasjon.

Velg virksomhet

Eiendoms- og byformylsesetaten

Velg tjenestested

Alle

Miljøsertifisering

Type miljøsertifisering i virksomhetene



Antall tjenestesteder med eget miljøsertifikat

2024 tall kan først legges til når alle virksomheter har rapportert.

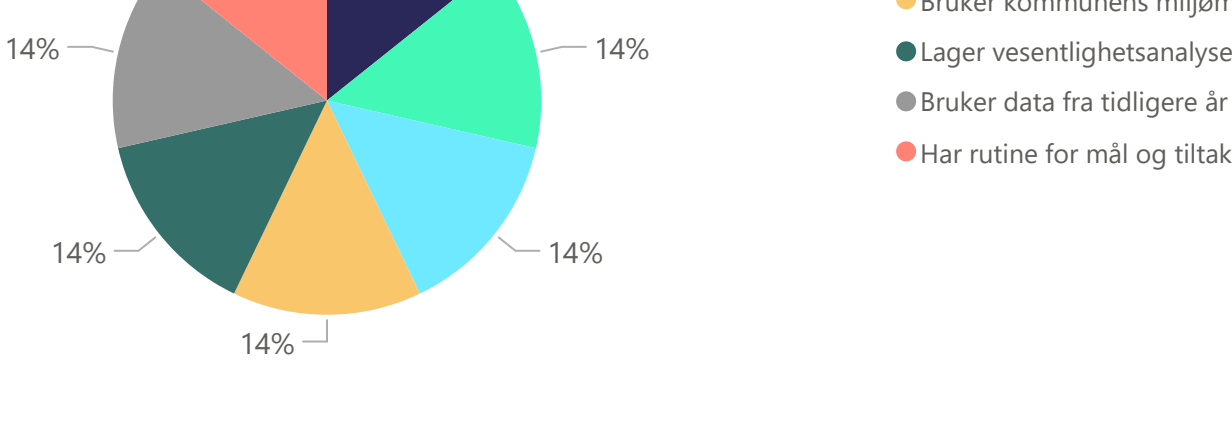
For utdanningsetaten og bydelene:

Mangler tjenestestedet godkjenning etter Forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager slik at det ikke kan miljøsertifiseres?

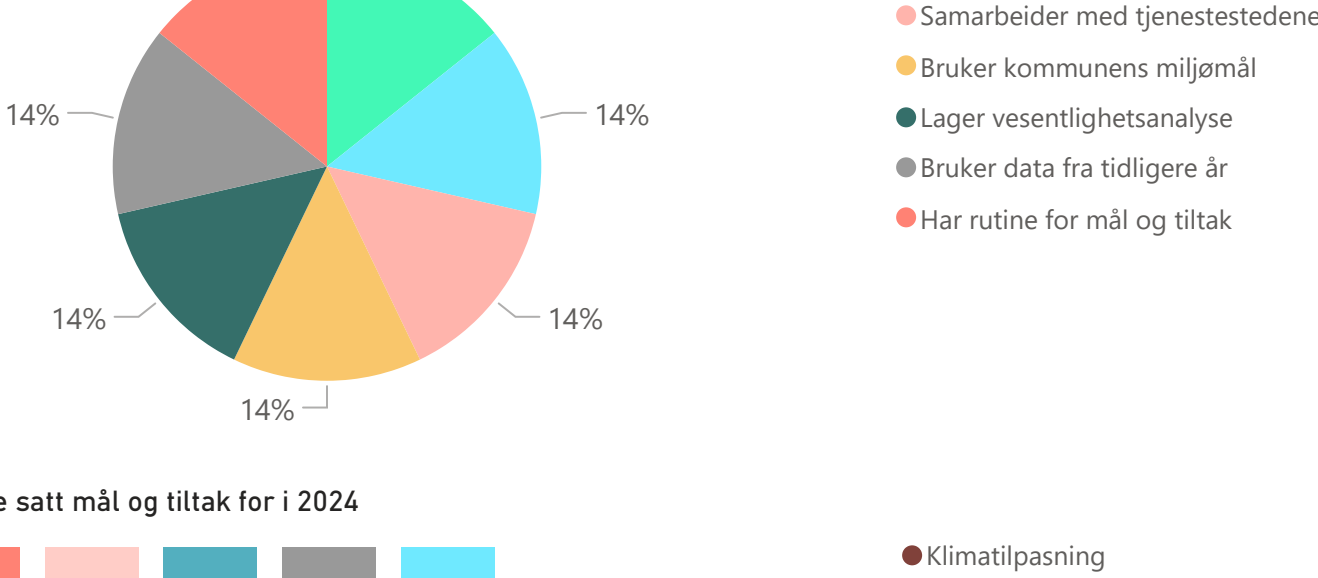
2024 tall kan først legges til når alle virksomheter har rapportert.

Miljøledelse

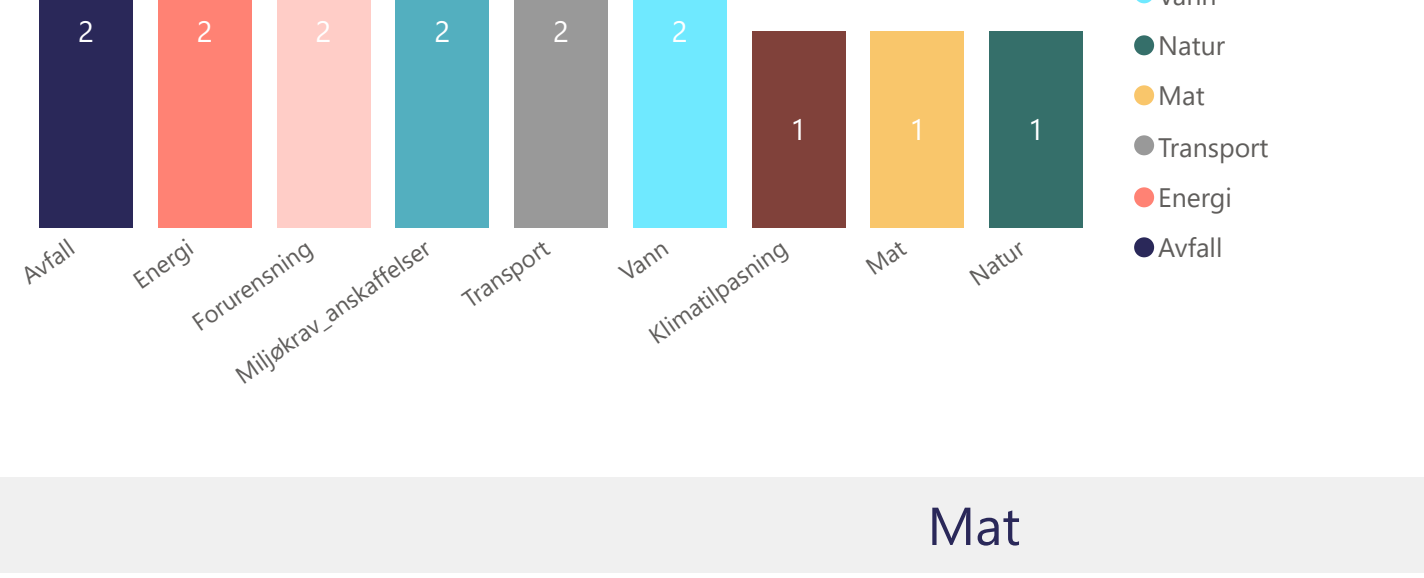
Hvordan miljøledelse brukes til å følge opp miljøarbeidet i virksomheten



Hvordan miljøledelse brukes til å følge opp miljøarbeidet ved tjenestestedet



Miljøtemaer det ble satt mål og tiltak for i 2024



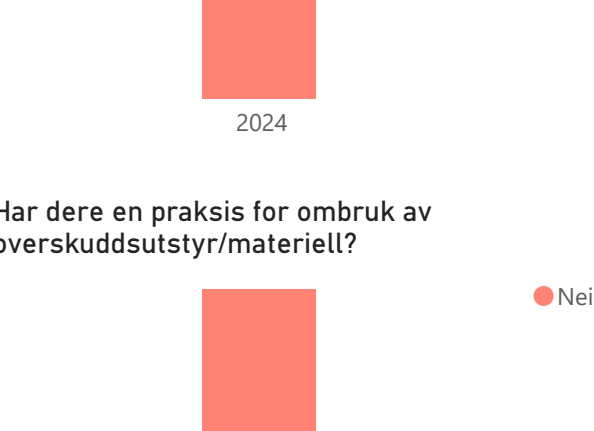
Mat

Er vegetarisk standard møte- og arrangementsmat?

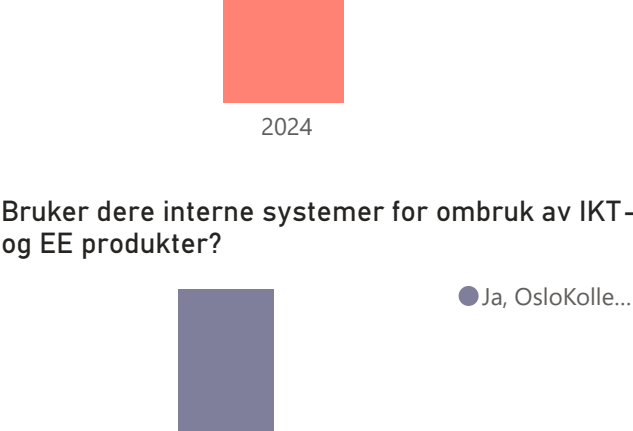


Forbruk og ombruk

Har dere reparert/redesignet møbler og inventar som erstatter nyinnkjøp?



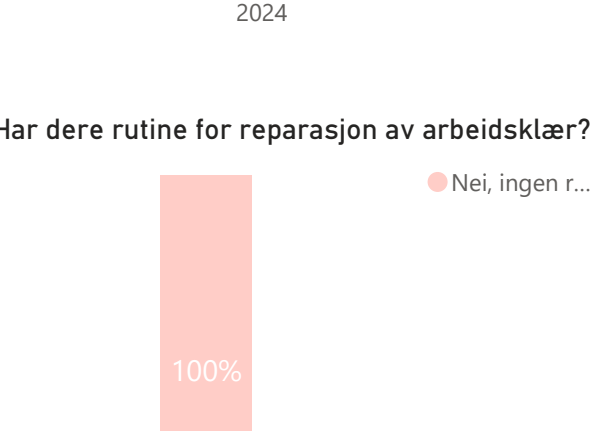
Har dere anskaffet brukte møbler eller inventar som erstatter nyinnkjøp?



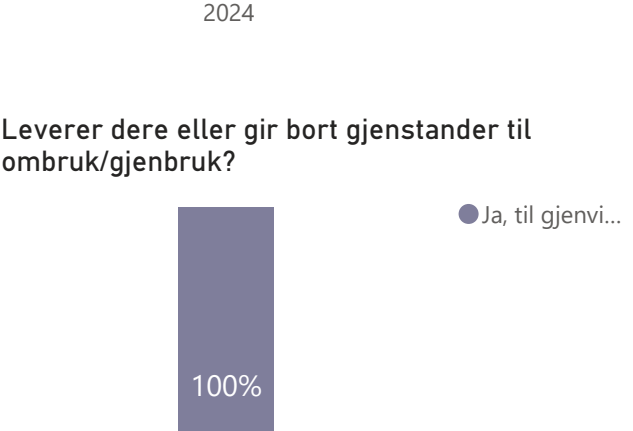
Har dere bestillings- eller innkjøpsrutine som inkluderer vurdering av reparasjon/gjenbruk før nyinnkjøp?



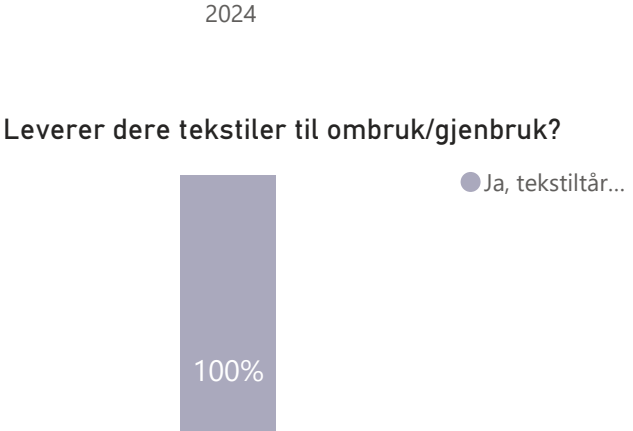
Har dere en praksis for ombruk av overskuddsutstyr/materiell?



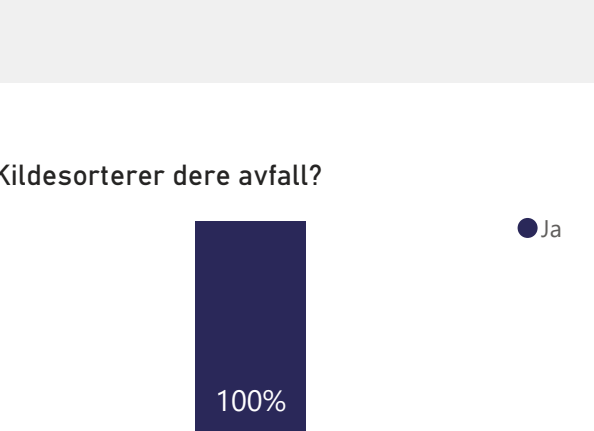
Bruker dere interne systemer for ombruk av IKT- og EE produkter?



Har dere rutine for rullering av arbeidsklær?



Har dere rutine for reparasjon av arbeidsklær?



Leverer dere eller gir bort gjenstander til ombruk/gjenbruk?

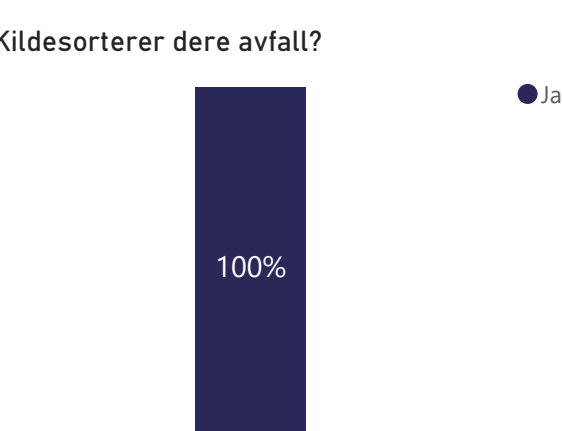


Leverer dere tekstiler til ombruk/gjenbruk?



Avfall

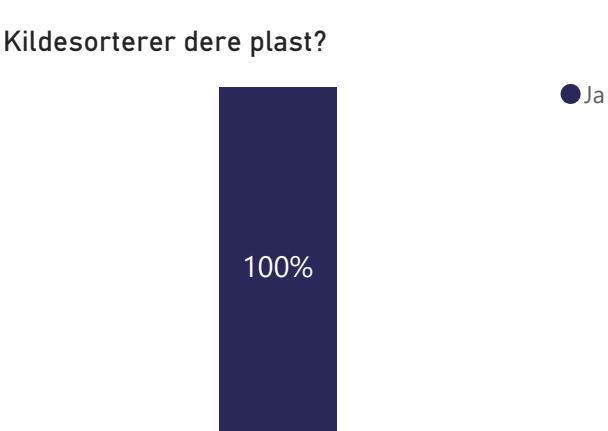
Kildesorterer dere avfall?



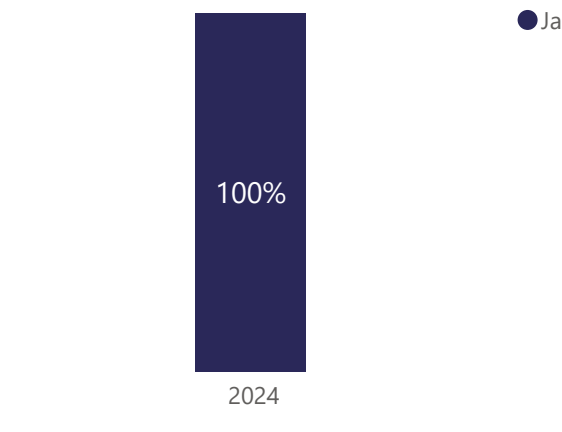
Hvis dere ikke kildesorterer avfall, skyldes dette manglende mulighet for tilrettelegging?

Data kan først legges til når alle virksomheter har rapportert.

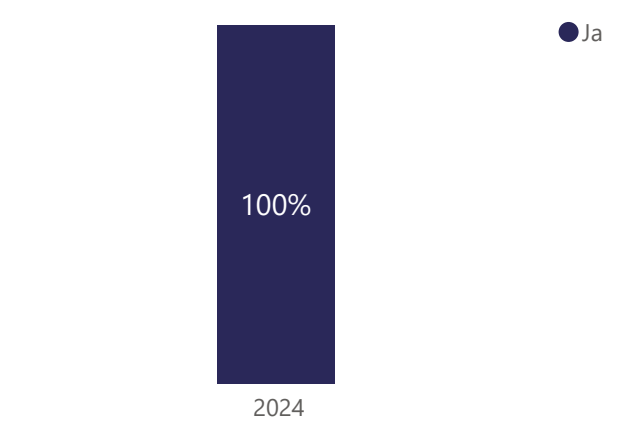
Kildesorterer dere plast?



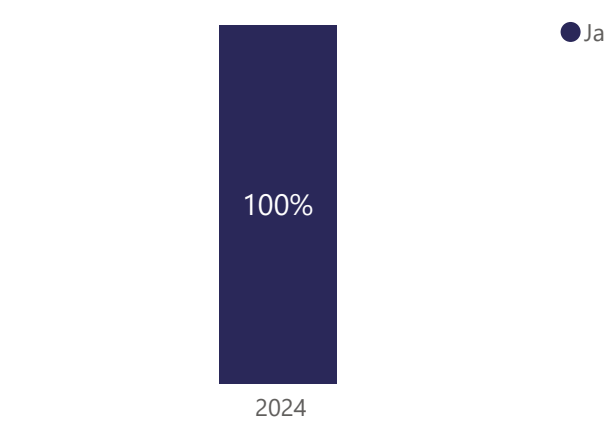
Kildesorterer dere matavfall?



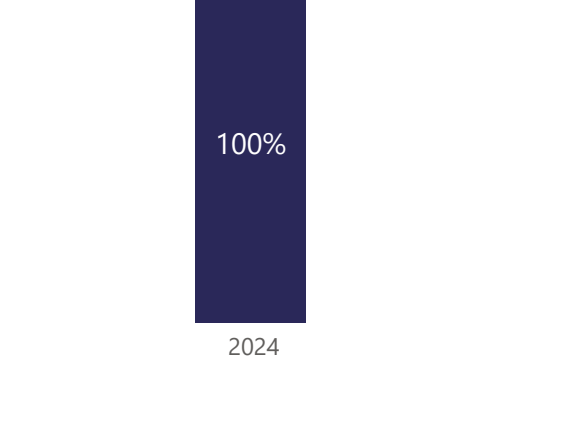
Kildesorterer dere papp og papir?



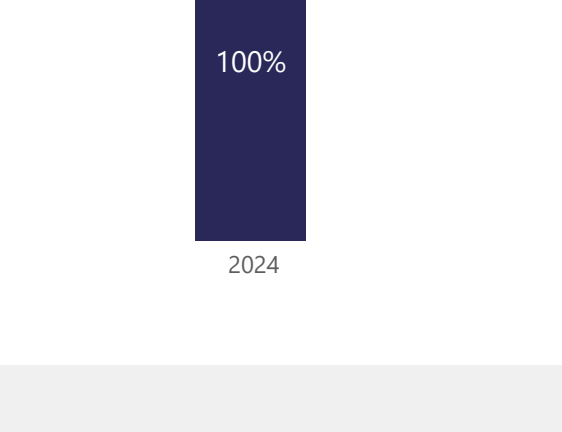
Kildesorterer dere glass og metall?



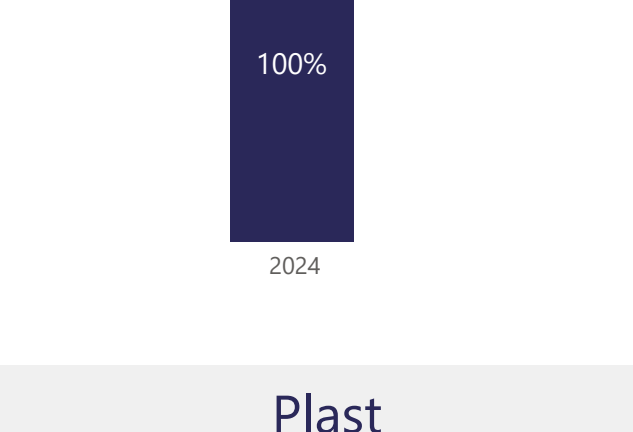
Kildesorterer dere elektrisk og elektronisk avfall?



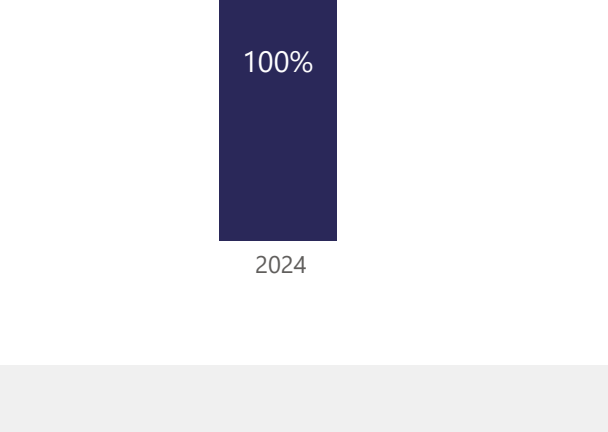
Har dere rutine for levering av farlig avfall til godkjent mottak?



Har dere avtale for avfallsinnhenting som ivaretar kildesortering av papp/papir, glass/metall, elektrisk/elektronisk avfall og farlig avfall?



Har dere avtale for avfallsinnhenting som ivaretar kildesortering av plast og matavfall?



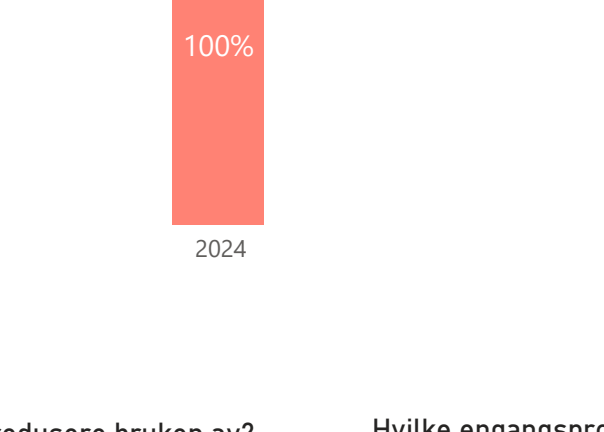
Plast

For virksomhetene:

Stiller virksomheten krav til kantinen(e) om ikke å bruke unødvendig engangsplass?



Skal virksomheten redusere unødvendig engangsplass fremover?



For barnehager:

Hvilke engangsprodukter av plast er det relevant å redusere bruken av?

Hvilke engangsprodukter av plast har dere allerede redusert bruken av?

For sykehjem:

Hvilke engangsprodukter av plast er det relevant å redusere bruken av?

Hvilke engangsprodukter av plast har dere allerede redusert bruken av?

Urbant landbruk i skolen

Brukes dyrkningsaktiviteter i undervisningen for å nå kompetansemål i din skole?

Årsaker til at skolens eget dyrkningsområde/skolehage ikke brukes

De som har dyrkningsaktiviteter i undervisningen:

Hvor foregår disse dyrkningsaktivitetene?

Årsaker til at skolens eget dyrkningsområde/skolehage ikke brukes

De som ikke har dyrkningsaktiviteter i undervisningen:

Årsaker til at skolens eget dyrkningsområde/skolehage ikke brukes

Årsaker til at dyrkningstilbud i nærområdet ikke benyttes

Status

Hvem har rapportert for 2024

Velg virksomhet

Alle

Velg tjenestested

Alle

Skjema B

Virksomhet	Tjenestesteder totalt	Tjenestesteder besvart	Tjenestesteder ikke besvart	Rapportert i prosent
+ Utdanningsetaten	185	108	77	58 %
+ Bydel Nordstrand	47	14	33	30 %
+ Bydel Vestre Aker	32	0	32	0 %
+ Bydel Frogner	27	3	24	11 %
+ Bydel Grorud	35	11	24	31 %
+ Bydel Østensjø	43	24	19	56 %
+ Bydel Sagene	35	16	19	46 %
+ Bydel Ullern	32	15	17	47 %
+ Bydel Grünerløkka	43	30	13	70 %
+ Renovasjons- og gjenvinningsetaten	14	1	13	7 %
+ Bydel Bjerke	32	20	12	63 %
+ Brann- og redningsetaten	10	1	9	10 %
+ Bydel Nordre Aker	44	37	7	84 %
+ Bydel Søndre Nordstrand	38	31	7	82 %
+ Fornebubanen	7	1	6	14 %
+ Vann- og avløpsetaten	7	2	5	29 %
+ Bydel Gamle Oslo	42	38	4	90 %
+ Bydel St.Hanshaugen	22	18	4	82 %
+ Bydel Alna	46	43	3	93 %
+ Sykehjemsetaten	24	21	3	88 %
+ Bydel Stovner	45	43	2	96 %
+ Beredskapsetaten	1	0	1	0 %
+ Byantikvaren	1	0	1	0 %
+ Bymiljøetaten	24	23	1	96 %
+ Deichman bibliotek	17	16	1	94 %
+ Filipstad infrastruktur	1	0	1	0 %
+ Gravplassetaten	10	9	1	90 %
+ Helseetaten	18	17	1	94 %
+ Innkrevningsetaten	1	0	1	0 %
+ Klimaetaten	1	0	1	0 %
+ Kommuneadvokaten	1	0	1	0 %
+ Kommunerevisjonen	1	0	1	0 %
— Totalt	952	603	349	63 %

Skjema A

Virksomhet	Innsendt tidspunkt
Bydel Vestre Aker	28.01.2025 06:59:19
Renovasjons- og gjenvinningsetaten	27.01.2025 12:36:13
Bydel Stovner	27.01.2025 11:30:24
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	26.01.2025 10:36:45
Helseetaten	22.01.2025 15:36:05
Barne- og familieetaten	16.01.2025 13:30:39
Næringsetaten	16.01.2025 08:21:07
Sykehjemsetaten	14.01.2025 11:40:08
Oslo Origo	02.01.2025 13:47:17

Innrapporterte data

2024

Velg virksomhet

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Velg tjenestested

Alle

Klima- og energidata

Virksomhet	Tjenestested	Kategori	Indikator	Rapportert	Enhet
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Transport	Diesel	1	antall
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Transport	Diesel	12144	km
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Transport	Diesel	1325	liter
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Transport	Elbil	4336	km
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Transport	Elbiler, lette	1	antall
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Annen energibruk	Elektrisitet	327400	kWh
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Energibruk i bygg	Elektrisitet	90027	kWh
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Transport	Elektrisitet	780	kWh
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Energibruk i bygg	Fjernvarme	298534	kWh
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Energibruk i bygg	Oppvarmet areal	3236	m2 areal > 15°C
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Transport	Parkeringsplasser ansatt	7	antall
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Transport	Parkeringsplasser bruker/besøk	0	antall

Miljødata

Virksomhet	Tjenestested	Kategori	Spørsmål	Svar
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Mat	Er vegetarmat standard møte- og arrangementsmat?	Ja
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Forbruk	Har dere anskaffet brukte møbler eller inventar som erstatter nyinnkjøp?	Nei
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Avfall	Har dere avtale for avfallsinnhenting som ivaretar kildesortering av papp/papir, glass/metall, elektrisk/elektronisk avfall og farlig avfall?	Ja
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Avfall	Har dere avtale for avfallsinnhenting som ivaretar kildesortering av plast og matavfall?	Ja
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Forbruk	Har dere bestillings- eller innkjøpsrutine som inkluderer vurdering av reparasjon/gjenbruk før nyinnkjøp?	Nei
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Forbruk	Har dere en praksis for ombruk av overskuddsutstyr/materiell?	Nei
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Forbruk	Har dere reparert/redesignet møbler og inventar som erstatter nyinnkjøp?	Nei
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Avfall	Har dere rutine for levering av farlig avfall til godkjent mottak?	Ja
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Forbruk	Har dere rutine for reparasjon av arbeidsklær?	Nei, ingen rutine
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Forbruk	Har dere rutine for rullering av arbeidsklær?	Nei, ingen rutine
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Miljøledelse	Hvordan miljøledelse brukes til å følge opp miljøarbeidet i virksomheten	Har rutine for mål og
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Miljøledelse	Hvordan miljøledelse brukes til å følge opp miljøarbeidet i virksomheten	Bruker data fra tidli
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Miljøledelse	Hvordan miljøledelse brukes til å følge opp miljøarbeidet i virksomheten	Lager vesentlighets
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Miljøledelse	Hvordan miljøledelse brukes til å følge opp miljøarbeidet i virksomheten	Bruker kommunens
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Miljøledelse	Hvordan miljøledelse brukes til å følge opp miljøarbeidet i virksomheten	Forankrer i ledelsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Miljøledelse	Hvordan miljøledelse brukes til å følge opp miljøarbeidet i virksomheten	Følger opp gjennor
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Miljøledelse	Hvordan miljøledelse brukes til å følge opp miljøarbeidet i virksomheten	Årlig rapportering
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Miljøledelse	Hvordan miljøledelse brukes til å følge opp miljøarbeidet ved tjenestestedet	Har rutine for mål o
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Miljøledelse	Hvordan miljøledelse brukes til å følge opp miljøarbeidet ved tjenestestedet	Bruker data fra tidli
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Miljøledelse	Hvordan miljøledelse brukes til å følge opp miljøarbeidet ved tjenestestedet	Lager vesentlighets
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Miljøledelse	Hvordan miljøledelse brukes til å følge opp miljøarbeidet ved tjenestestedet	Bruker kommunens
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Miljøledelse	Hvordan miljøledelse brukes til å følge opp miljøarbeidet ved tjenestestedet	Samarbeider med t
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Miljøledelse	Hvordan miljøledelse brukes til å følge opp miljøarbeidet ved tjenestestedet	Forankrer i ledelsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Miljøledelse	Hvordan miljøledelse brukes til å følge opp miljøarbeidet ved tjenestestedet	Følger opp gjennor
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Avfall	Kildesorterer dere avfall?	Ja
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Avfall	Kildesorterer dere elektrisk og elektronisk avfall?	Ja
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Avfall	Kildesorterer dere glass og metall?	Ja
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Avfall	Kildesorterer dere matavfall?	Ja
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Avfall	Kildesorterer dere papp og papir?	Ja
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Avfall	Kildesorterer dere plast?	Ja
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Avfall	Leverer dere eller gir bort gjenstander til ombruk/gjenbruk?	Ja, til gjenvinnings
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Avfall	Leverer dere tekstiler til ombruk/gjenbruk?	Ja, tekstiltårn/innsa
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Miljøledelse	Miljøtemaer det ble satt mål og tiltak for i 2024	Avfall
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Miljøledelse	Miljøtemaer det ble satt mål og tiltak for i 2024	Energi
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	Miljøledelse	Miljøtemaer det ble satt mål og tiltak for i 2024	Transport

For skoler og bydeler

Innrapporterte tall for 2024 som kan brukes i skjema A

Velg virksomhet

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

▼

Velg tjenestested

Alle

▼

Virksomhet Sted Innsendt

Kategori

☐ Velg alt

Indikator

☐ Velg alt

Tjenestested Kategori Indikator Rapportert Enhet

Sted Totalt

Totalt

Vedlegg til årsberetningen

Rapporterte data på virksomhetsnivå

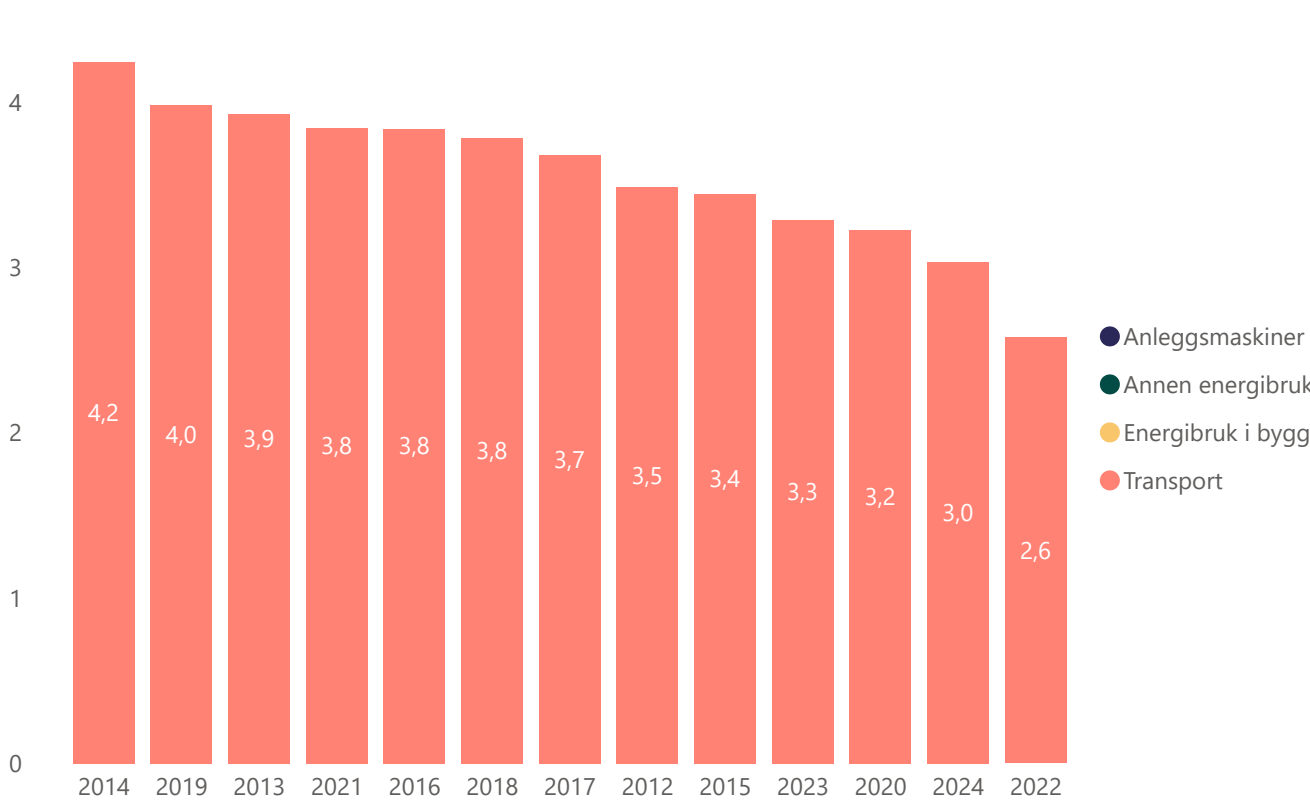
Velg virksomhet

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Indikator med enhet	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totalt
B100 (liter)		0	0							448972	11222	12742		472936
B30 (liter)		0	0											0
Bensin (liter)		0	0									0		0
Bensin/diesel (antall)	1	1	1	1	1	1	1	1						7
Bensin/diesel, lette (antall)								1	1	1	1	1		5
Biofyringsolje (liter)			0									0		0
Biogass (Nm3)												0		0
Diesel (antall)													1	1
Diesel (km)						14418	15024	15248	13310	15905	10734	13380	12144	110163
Diesel (liter)	1470	1658	1789	1453	1620	1553	1595	1680	1408	5772	1125	1436	1325	23884
E85 (liter)		0	0											0
Effektivitet (kwh/m2)	87	48	55	102	101	78	145	217	113	132	132			1209
Elbil (antall)	0	0	0	0	0									0
Elbil (km)												1600	4336	5936
Elbiler, lette (antall)												1	1	2
Elektrisitet (kWh)	127055	157430	185221	185919	188276	401606	833048	391756	685920	656781	434789	509614	418207	5175622
Elsykler (antall)				0	0							0		0
Energibruk (kWh)	221600	122723	139721	259488	323824	576536	1067982	703023	364383	428331	426274			4633885
Fjernvarme (kWh)	161600	0	139245	122765	180765	207767	275903	355662	275208	352268	325008	267897	298534	2962622
Gass (LPG) (kg)												0		0
Gass (naturgass) (Sm3)												0		0
Hydrogen, tunge (antall)										0				0
Olje (liter)			0									0		0
Oljefyrte bygg (Antall)	5	4	6	5	5	0	0							25
Oppvarmet areal (m2 areal > 15°C)	2555	2555	2555	2555	3210	7366	7366	3236	3236	3236	3236	3287	3236	47629
Parkeringsplasser ansatt (antall)													7	7
Parkeringsplasser bruker/besøk (antall)													0	0
Pellets/biobrensel (kWh)		0	0									0		0
Sum kjørte km (km)				0	0	14418	15024	15248	13310		10734			68734
Totalt antall kjøretøy (antall)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		11

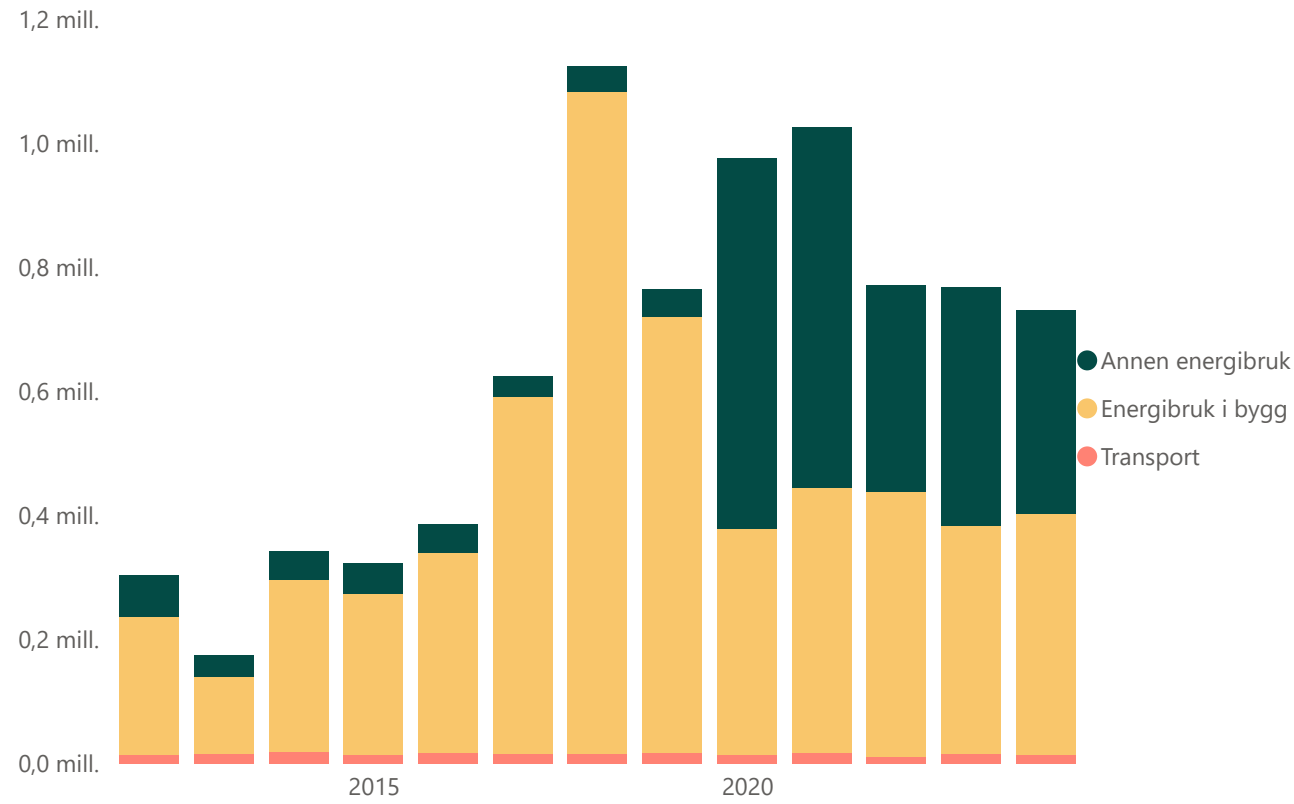
Klimagassutslipp

Oppgitt i tonn CO2 ekvivalenter



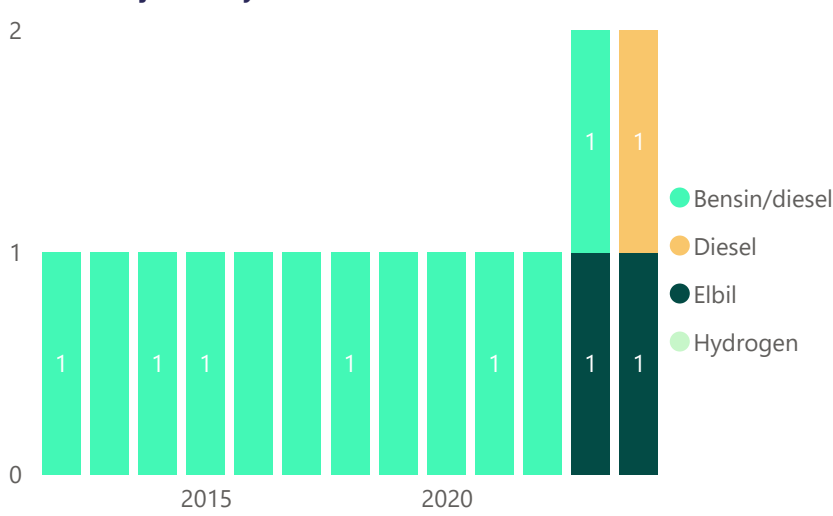
Energibruk

Oppgitt i kWh

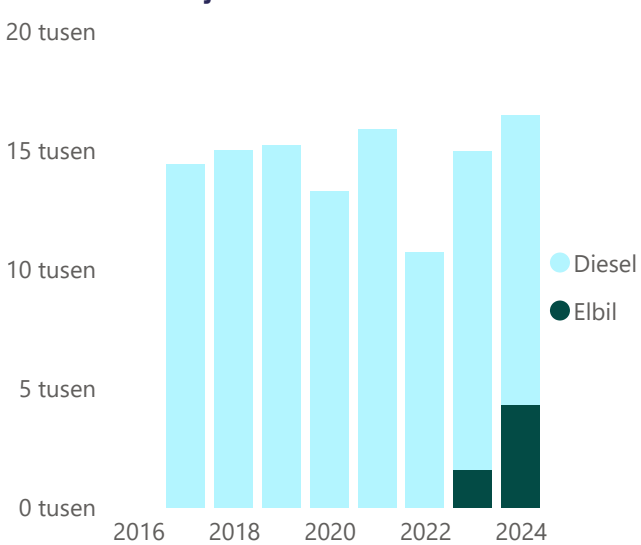


Transport

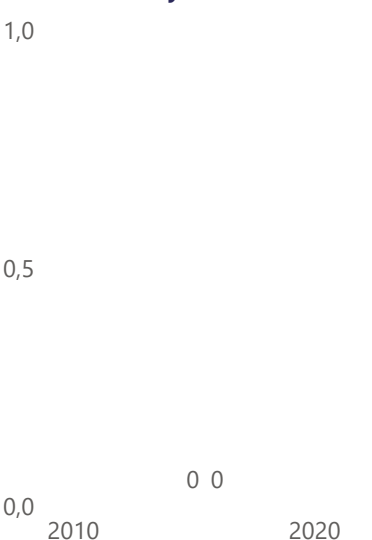
Antall kjøretøy



Kilometer kjørt



Antall elsykler



Antall parkeringsplasser

