

Styresak

Sak 41/2022

Daglig leders rapport

1. Innledning

Med særlig fokus på ansatte i Oslobygg

Første halvår 2022 er snart lagt bak oss. Året startet med nedstengning grunnet covid, og flere av våre ansatte har i ettertid gitt uttrykk for at det opplevdes tungt å starte året med nok en omgang pålagt hjemmekontor. Etter gjenåpningen, har ledere og ansatte vektlagt tilstedeværelse på kontoret for å bli kjent, etablere felles rutiner, strukturer og ikke minst felles kultur. Som et supplement til ledere og medarbeideres egne initiativer, har foretaket etablert to utvalg: *OsloHygg* og *Oslobygg Idrett* som har som formål å planlegge og gjennomføre sosiale og idrettslige aktiviteter som binder folk sammen og bidrar til et godt arbeidsmiljø. Utvalgene er satt sammen av medarbeidere på tvers, de rapporterer til HR-leder og de innvilges et budsjett etter å ha fremlagt halvårlige planer som behandles i MBU.

Alle foretakets ansatte har gjennom dette halve året vært invitert inn i flere prosesser med hensikt å forankre strategi og etablere felles verdier og retningslinjer. Særlig kan trekkes frem de ansattes involvering i arbeidet med å definere tiltak knyttet til hovedmålene i strategisk plan, drøftinger i alle enheter knyttet til foretakets verdier og sist, og ikke minst arbeidsmøter for alle ansatte med fokus misligheter/korrupsjon og etiske regler. Samtlige divisjoner avsluttet halvåret med sommeravslutninger for den enkelte divisjon – alle med gode tilbakemeldinger fra ansatte med påpekning om viktigheten av denne typen arrangementer i en ny organisasjon.

Sykefraværet i Oslobygg for april 2022 er samlet sett på 5,7 %, noe som er en nedgang fra foregående måneder (stabilt rundt 6,1 % siden oppstart 1.9.2021). Ledergruppen og AMU har i samarbeid kommet frem til at vår målsetting for 2022 er å komme ned på et samlet sykefravær på 5,5 % med en videre ambisjon om et sykefravær på 5,0 % i 2023. For å ytterligere redusere sykefraværet vektlegges tett oppfølging av medarbeidere fra leders side. Det oppmuntres i tillegg til kollegakontakt.

Det kan nevnes at foretaket i første halvår har registrert 3 arbeidsulykker blant våre ansatte, hvorav 1 har medført fravær. I tillegg er det registrert 1 ulykke nært arbeidssted som har medført fravær. Alvorlige hendelser og eventuelle ulykker er første punkt på agenda på direktørens ukentlige ledermøte og alle hendelser av denne karakter følges umiddelbart opp av nærmeste leder.

SHA-arbeidet i Oslobygg

I tråd med styrets årshjul, vil styret motta en større rapport ved 2. tertial (1.9.2022) der styrevedtatte KPIer vil inngå. Etter innspill fra styrets medlemmer, vil det også innarbeides nøkkeltall knyttet til HMS/SHA i rapporten. Pr nå kan informeres om at H1 for foretakets samlede prosjektportefølje (og for de siste 12 måneder) med unntak av de to største prosjektene som rapporteres særskilt pr nå er på 1,5. Storbylegevakten har en H1 på 0 og Tøyenbadet 10. Sistnevnte prosjekt har hatt 1 skade som har medført fravær.

Som et svar på styrets spørsmål om vårt arbeid med SHA beskrives området kort i denne rapporten:

Som en stor byggherre med muligheter til å påvirke bransjen har Oslobygg et særlig ansvar for å bidra til en bærekraftig og seriøs bransje, herunder trygge og sikre byggeplasser. SHA-området i Oslobygg er organisert med en egen seksjon i divisjon Utbygging med til sammen fem SHA-rådgivere. I tillegg har divisjon Vedlikehold ansatt to egne SHA-rådgivere. SHA-seksjonen i divisjon Utbygging er gitt et særskilt ansvar for å opprettholde og videreutvikle SHA i Oslobygg på tvers av divisjonene. Dette omfatter det strategiske arbeidet, opplæring og rådgivning. Det legges vekt på nærhet til den daglige driften og å bygge forståelse for viktigheten av SHA blant våre prosjektledere og ut i prosjektene. For å være transparent og forutsigbar innen SHA-krav og SHA-løsninger, har foretaket etablert websiden "SHA-portal" (sha.obf.oslo.kommune.no) som er tilgjengelig for interne og eksterne personer i Oslobygg samt for eksterne leverandører til Oslobygg. SHA-rådgiverne er med på oppstartsmøter med leverandører og gjennomfører jevnlig byggeplassbefaringer og inspeksjoner.

For området vil vi i løpet av 2022 tydeliggjøre Oslobyggs policy for området, etablere et strukturert samarbeid på tvers mellom divisjonene samt etablere en felles rutine/løsning for å håndtere avvik.

Konsekvenser for Oslobygg som følge av utfordringer i byggebransjen

En langvarig pandemi og krigen i Ukraina har, sammen med energisituasjonen i Norge, gitt negative konsekvenser for byggebransjen i Norge. Konsekvensene påvirker også prosjektporteføljen til Oslobygg.

I den forbindelse ble det i forkant av behandlingen av revidert budsjett utarbeidet et eget notat til byrådsavdelingen for å synliggjøre utfordringene samt beskrive risikoen for at en økt mengde av våre pågående prosjekter vil kreve utløsning av usikkerhetsavsetning. I notatet tar vi for oss konsekvenser for produserende prosjekter (kontraherte) ut over de normale usikkerheter som alltid følger prosjektene.

Notatet er i sin helhet vedlagt denne saken og vil presenteres muntlig i førstkommende styremøte. Foretaket har tilsvarende under utarbeiding et notat til byrådsavdelingen som beskriver våre kommende prosjekter og har til hensikt å beskrive utfordringene med tanke på prosjekter. Dette notatet er avtalt ferdigstilt innen utgangen av august.

Evalueringsrapport av covid-situasjonen

Samtlige virksomheter i Oslo kommune er i brev av 18.2.2022 fra Beredskapsetaten bedt om å evaluere egen evne til krisehåndtering. Frist for innsending av rapport var 24.06.2022 og foretaket har sendt sin rapport innen fristen etter behandling i ledergruppen samt i AMU og MBU.

Rapporten er i sin helhet vedlagt denne og noen viktige funn vil presenteres muntlig i styremøte.

Formålet med denne evalueringsrapporten er å evaluere Oslobyggs evne til krisehåndtering ved å:

- synliggjøre hvilke påkjenninger virksomheten har hatt under pandemien og hvordan virksomheten har ivarett sine forpliktelser under disse påkjenningene
- synliggjøre hva virksomheten kan lære av hendelsen gjennom kunnskap og erfaringer fra håndtering
- benytte læring fra pandemihåndteringen til å
 - forebygge og forbedre håndteringen av tilsvarende og andre hendelser i virksomheten, herunder utvikling av planverk og beredskapssystem.
 - utvikle organisasjonen, styring og ledelse, slik at dette kommer kommunens innbyggere og næringsliv til gode

Innholdet i rapporten gjengis ikke i denne saken, men det kan nevnes at med bakgrunn i at Oslobygg ble etablert «midt i pandemien» ble avklart i møte med Beredskapsetaten at Oslobygg i vårt tilsvarende skulle vektlegge erfaringer for tiden etter etablering. Dette ble videre avklart i egen mail med kommunaldirektør for byrådsavdeling for Næring og eierskap, datert 28.03.2022. Foretaket har imidlertid i evalueringsrapportens

kapittel 3 også en oppsummering av erfaringer fra tiden før 01.09.2022 innhentet fra representanter fra de tre tidligere foretakene.

2. Kontakt med kommunerevisjonen

Foretaket er i ferd med å levere dokumentasjon i forbindelse med regnskapsrevisjonen 2022 og revisjon knyttet brukeradministrasjon for fellessystemene HR- systemet og Økonomisystemet. Oppstartsmøtet for regnskapsrevisjonen er fastsatt til 2. september. I tillegg er foretaket blant virksomhetene som skal revideres i forbindelse med kommunerevisjonens pågående forvaltningsrevisjon om ledige bygg.

3. Kommunikasjon og media

Bruk av konsulenter og lønnsnivået i Oslobygg har blitt omtalt i Bygg.no. Dette som ledd i en serie artikler som, en etter en, har tatt for seg disse temaene hos alle de store offentlige bygg- anleggs- og eiendomsforetakene i Norge. Oslobygg benyttet anledningen til å gi et klart budskap om at vi allerede før oppstart 1.9.21 satte i gang arbeidet med å redusere antallet konsulenter gjennom å ansette flere fast ansatte for å øke vår kompetanse og kapasitet. Daglig leder vil innarbeide tallmateriale for dette området til styret i forbindelse med rapportering pr 2. tertial.

Ledige bygg, eller ledige lokaler i bygg, er en gjenganger i media på ulike måter. Avis Oslo og Nordre Aker Budstikke har omtalt henholdsvis «forlatte skolebygg» og at vi eier en etasje i et boligbygg som ikke har blitt benyttet på lang tid. Særlig Nordre Aker Budstikke har hatt flere tilsvarende artikler og vil følge opp ledige bygg-problematikken videre. Det kommer mange spørsmål på hvorfor og hvordan det kan ha seg at vi har slik ledig kapasitet som ikke benyttes. Forklaringene er stort sett unike for hvert objekt og er krevende å svare ut. Samtidig som vi gir innsyn og forklaringer på sakene peker vi på at å redusere antallet ledige bygg og fylle våre eiendommer med liv og aktivitet er et strategisk viktig område for Oslobygg. Fokuset på ledige bygg og lokaler i media og samfunnet viser at vi er i takt med tiden når vi også har dette som et av våre strategiske initiativer i år.

En pressevisning av Manglerud bad og aktivitetshus sammen med vår byråd ble omtalt av flere medier, bygg.no, aftenposten, Nordstrands blad, Avis Oslo, og fikk god omtale. Prosjektet har evnet å skape et godt forhold til lokalsamfunnet. Dette gav seg også uttrykk i medieomtalen der særlig representanten for «Manglerud bads venner» (en Facebook gruppe med over 3000 medlemmer) berømmet Oslobygg og Oslo kommune for godt samarbeid og å være et eksempel på fungerende demokrati. Vi vil se på eventuelle lærdommer vi kan høste av dette prosjektet for å styrke våre øvrige prosjekters kommunikasjonsarbeid med lokalsamfunnene i tråd med vår strategi om å bidra til gode nabolag og fornøye brukere.

Anlegg og Transport har laget en samsak om de store byggherrenes tanker om bruk av elektriske tennere for sprengning i forbindelse med I forbindelse med sprengningsarbeider. Oslobygg poengterer at det skal brukes elektroniske og ikke elektriske tennere i våre prosjekter, noe som vil begrense den risiko som elektrisk drevne anleggsmaskiner kan medføre.

Av øvrige mediasaker kan vi nevne Nordre Akers Budstikke artikkel på nye Voldsløkka skole «et av de flotteste skoleanleggene i Europa», dekning av grunnsteinsnedleggelsen på dronning Ingrid's hage av bygg.no, omtale av pilotanlegget med solceller på det grønne taket på Løren skole av Avis Oslo, samt at Nordre Aker Budstikke har omtalt at Korsvoll-prosjektet er i rute.

4. Kontakt med byrådsavdelingen og byråd

Siden rapportering i april, har foretaket vært i Finansutvalget 12.mai for presentasjon av årsberetningen 2021. Like i forkant av utvalgsmøte hadde det i pressen vært stort fokus på konsulentbruken i foretaket og



medlemmer av utvalget hadde uttalt seg om temaet i media. Utvalget stilte spørsmål om temaet, og ga uttrykk for at de var fornøyd med direktørens svar.

Den 2. juni ble det avholdt møte med byrådsavdeling for næring og eierskap knyttet til temaet gevinstrealisering. Møtet var en oppfølging etter foretaksmøtet 5. april. I tillegg til administrasjonen deltok styreleder på møtet. Se for øvrig sak 42 2022 *Status strategiarbeidet* med vedlegg.

Foretaket har i juni utarbeidet en rekke forslag til svar for byråden knyttet til spørsmål fra bystyreprerentanter til byråden i forbindelse med revidert budsjett. Spørsmålene spenner over ulike tema som angår store deler av porteføljen - alt fra enkeltprosjekter til hele porteføljer innen ulike formål. Som eksempel har det vært stilt spørsmål knyttet til kostnader knyttet til kulvert versus gangbro i forbindelse med utbyggingen på Valle Hovin, riving av Villa Sorgenfri, bruken av gamle Munchmuseet.

Byrådet har i byggeprosjektene Dronning Ingrids hage og Manglerud bad og aktivitetshus frigitt henholdsvis 70 millioner kroner og 24 millioner kroner av usikkerhetsavsetningen til de respektive prosjekt.

21.juni ble det halvårlige kontaktmøte mellom NOE og foretaket (på administrativt nivå) avholdt. Hovedtemaene er gjennomgang av kvartalsrapport, status i investeringsprosjektene, risikovurderinger, internkontroll og våre leveranser opp mot krav og bestillinger i tildelingsbrevet. I tillegg ble forberedende arbeid knyttet til resultatindikatorer drøftet.

5. Bestillinger på nye utredninger

- Frognerbadet – bestilling av skisseprosjekt for rehabilitering (Bymiljøetaten).
- Investeringskostnad barnehagebygg. Byrådsavdeling for oppvekst har bedt om at Oslobygg gjør en vurdering av nivået på investeringskostnaden per avdeling og om dagens avtalte makskonstand per avdeling bør endres, og om det er behov for å oppdatere husleieberegning.

6. Status rettslige prosesser

I henhold til rettsinstruksen og Oslobyggs fullmaktsmatrise har styret kompetanse til å motta og tilby økonomiske oppgjør i rettstvister opp til 6,3 millioner kroner. I henhold til rettsinstruksen har styret kompetanse til å beslutte saksanlegg (når Oslobygg ikke blir stevnet, men selv igangsetter en rettslig prosess) opp til 1,25 millioner kroner. Når kravet overstiger 63 000 kroner skal beslutning om saksanlegg forhåndsvurderes av Kommuneadvokaten før beslutning treffes av styret.

Det har siden forrige rapportering vært aktivitet knyttet til flere av prosjektene, men ingen konklusjoner eller vedtak er fattet. Tidligere tabell er tatt ut av denne daglig leders orientering grunnet omfang, men vedlegges rapporten i sin helhet. Endringer siden forrige styremøte er markert med rødt i vedlagte tabell.

7. Status oppfølging etter revisjonsrapport misligheter og korrupsjon

Administrasjonen har etter at revisjonsrapporten ble distribuert fra internrevisor utarbeidet en tiltaksplan hvor funnene og anbefalingene er vurdert og behandles etter kategori. Administrasjonen opplever rapportens tiltak og anbefalinger som konkrete og aktuelle og flere av aksjonspunktene er allerede iverksatt og enkelte er også gjennomført. Tiltaksplan og status i arbeidet vil som avtalt i forrige styremøte utarbeides som egen sak til styret. I samme sak vil administrasjonen orientere styret om Oslobyggs samlede kontrollplan.

Særsilt kan nevnes at administrasjonen i løpet av mai og første del av juni har gjennomført opplæring, bevisstgjøring, dilemmatrening og en overordnet risikovurdering av korrupsjon og misligheter for alle



medarbeidere i foretaket. Oppsummering av denne er planlagt distribuert ledergruppen før sommerferien. Her vil områder Oslobygg må jobbe videre med angående forståelse, dilemmatrening og fokus bli synliggjort.

Dersom ønskelig kan det gjennomføres tilsvarende workshop/opplæring for styret.

8. Status ISO-sertifisering

Oslobygg skal sertifiseres i tråd med ledelsesstandard for miljø (ISO 14001) og energiledelsesstandarden (ISO 50001). Målet er å være sertifisert innen Q1 2023. Det Norske Veritas er engasjert for å gjennomføre sertifiseringsrevisjonene. Førrevisjonen vil trolig være i oktober/november 2022, mens hovedrevisjonen trolig blir i januar/februar 2023. Fagmiljøene innen miljø og energi arbeider med implementering av standardens krav, mens arbeidet fasiliteres av seksjon styringssystemer.

Med utgangspunkt i foretakets styrevedtatte strategi, er følgende miljø- og energipolicy besluttet:

- Oslobygg skal ha ansatte med god kompetanse innen miljø og energi. Oslobygg skal jobbe målrettet for å nå våre miljø- og energimål og skape engasjement blant ansatte knyttet til dette. Ansatte er med å ta ansvar for foretakets miljø- og energiprestasjoner.
- Oslobygg skal påvirke byggebransjen og samfunnsutviklingen i en bærekraftig retning. Oslobygg skal ha høye ambisjoner for ivaretagelse av miljø- og energiområdet i tråd med Oslo kommunes mål og de fremste aktørene i bransjen. Foretaket skal være i forkant av lover og forskrifter og kontinuerlig forbedre vårt arbeid i tråd med relevante standarder.
- Oslobygg sine langsiktige ambisjoner er at vi skal bidra til nullutslippssamfunnet, effektiv energibruk, ha klimarobuste eiendommer, sirkulær materialbruk og redusere alle klimagassutslipp vi kan påvirke i tråd med Paris-avtalen.
- Oslobygg skal jobbe systematisk med å optimalisere energibruken i eksisterende bygningsmasse gjennom energiltak, rehabiliteringer, vedlikehold og drift. Samtidig skal vi sikre et godt innneklima for våre brukere.
- Oslobygg skal vedlikeholde, utvikle, bygge og drifte fremtidsrettede bygninger med energieffektive, miljøvennlige og fleksible løsninger. Arbeidet vektlegger fokus på eksisterende eiendommer og innovasjon. Forurensning av ytre miljø skal forebygges.

Forslag til vedtak:

Styret tar saken til orientering, herunder Evalueringsrapport Covid 19 Oslobygg KF.

Vedlegg:

1. Konsekvensutredning – pandemi og krig
2. Evalueringsrapport Covid 19 Oslobygg KF
3. Status rettslige prosesser

