

Klima og miljø, Årsrapport 2025 for Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

Hovedmålet innen klima og miljø er å bidra til å redusere kommunens klima- og miljøavtrykk i de kommunale eiendommene, og sikre at forvaltning, drift, vedlikehold, anskaffelser og nye prosjekter tar hensyn til klima- og miljøutfordringer, innovasjon, arbeidsforhold og sosiale forhold der dette er relevant.

Vi har gjennom 2025 arbeidet med kommunens overordnede målsettinger og planer samt med de målsettinger som er beskrevet i foretakets egen handlingsplan:

- Vi har utarbeidet en vesentlighetsanalyse i samarbeid med Moss kommune. Analysen gir oversikt over hvilke aktiviteter, varer og tjenester som har størst klima- og miljøpåvirkning, og danner grunnlag for prioritering av tiltak.
- MKEiendom samarbeider tett med Moss kommune for å justere og tilpasse målsettinger slik at de speiler kommunens ambisjoner og strategier. Det gjennomføres faste møter hvor utforming og gjennomføring av tiltak i strategidokumentet diskuteres.
- Vi har et dokument som beskriver klima- og miljøkrav i kommunens byggeprosjekter, inkludert vurderinger av klimatilpasning og naturmangfold. Dokumentet skal bidra til samordning og kvalitetssikring av miljøplaner og sikre bærekraftige løsninger.
- Arbeidet med bærekraftig vedlikehold videreutvikles kontinuerlig. Vi har etablert flere rutiner og jobber aktivt med kompetanseheving og bevisstgjøring blant ansatte. Samtidig erkjenner vi at enkelte tiltak krever økonomisk handlingsrom for å realiseres.
- Ombruk i vedlikeholdsprosjekter og inventarhåndtering på tvers av kommuneområder er et område i utvikling. Vi har fått innvilget Klimasatsmidler til videreutvikling av LAFT-systemet med en egen ombruksmodul. Målet er et system som ivaretar levetidsperspektivet i bygg og legger til rette for at både MKEiendom og kommunens virksomheter kan registrere, dele, gjenbruke, gi bort eller selge materialer og inventar. Modulen planlegges ferdigstilt i andre halvår 2026.
- Vi arbeider for å øke andelen ombruk og gjenbruk i større ombyggingsprosjekter, blant annet gjennom kartlegging av materialer og komponenter som kan tas ut fra eksisterende bygg. Prosjektene på Knausen og Sollie er gode eksempler på omfattende ombruk.
- Det er gjennomført vedlikeholdsmøter med en rekke interne leietakere for å styrke engasjementet i miljøarbeidet, med særlig fokus på energi- og vannforbruk samt avfallssortering.
- I 2025 installerte vi avanserte vannbehandlingsanlegg i 4 bygg, med overvåking på de fleste sykehjem, omsorgsboliger og idrettshaller. Systemene forebygger legionella, muliggjør energisparing gjennom lavere vanntemperaturer og varsler ved overforbruk eller potensielle lekkasjer som ellers kunne gitt store følgeskader.
Ca. 90% av relevante bygg har nå fått vannbehandlingsanlegg.
- Vi startet et pilotprosjekt med digitale sensorer for vannmålere, med automatisk avlesning og varsling av unormalt forbruk. 15 målepunkter installert i 2025.

Videre målsetting fastsettes etter evaluering av pilot og avklaring mot nytt EOS-system. Prosjektet skal gi bedre kontroll på vannforbruk, redusere risiko for lekkasjer og bidra til mer bærekraftig ressursbruk. Erfaringene vil danne grunnlag for eventuell videre utrulling i 2026.

- EPC-prosjektet (energisparkkontrakt) omfatter 28 bygg i eiendomsporteføljen. Fase 1, analysefasen, pågikk i 2025 og skal identifisere og dokumentere tiltak for energieffektivisering og effektreduksjon. Etter analysefasen har vi opsjon på fase 2 og 3, som innebærer gjennomføring av investeringspakker med tiltak som oppgradering av belysning, forbedret isolasjon, energieffektive varme- og kjølesystemer og økt bruk av fornybar energi.
- Ved utløpet av året har vi en dekning med smartbyggteknologi på 84% av prioriterte formålsbygg. Dette inkluderer bygg med SD-anlegg, Airthings-sensorer, eller begge. Målet er å oppnå 90% dekning innen 2030.
- Fornybar energi som fjernvarme, solceller og varmepumper skal utgjøre en økende andel av energiforsyningen. 32 bygg har minst én fornybar energikilde installert pr. 31.12.2025. Målsettingen i strategiplanen er at dette antallet øker med 25% til 40 bygg innen utløpet av 2030.
- I tråd med kommunens Klimaplan arbeider vi med tiltak som skal redusere energiforbruket med 15 % innen 2030. Spesifikt energiforbruk i eid areal formålsbygg er redusert fra 108,2 kWh/m² i 2019 til 104,0 kWh/m² i 2025, tilsvarende en reduksjon på 3,8 %. Arbeidet med ytterligere energieffektivisering fortsetter for å nå målsettingen om 15 % reduksjon innen 2030.

Anskaffelser og sosial bærekraft

Vi stiller krav om klima- og miljøoppfølging i våre rammeavtaler og utvikler maler og rutiner for systematisk oppfølging. Kommunens seriøsitetsskrav er innført i investeringsprosjekter og skal gjennomføres i kommende rammeavtaler. Det gjenstår utfordringer knyttet til praktisk oppfølging av kravene, og dette arbeidet fortsetter.

Miljøfyrtårn

MKEiendom er sertifisert som Miljøfyrtårn, og miljø- og bærekraftsarbeidet er integrert i vår daglige drift. Vi følger opp kravene gjennom systematisk internkontroll, regelmessige gjennomganger av rutiner og mål, og konkrete tiltak for å redusere miljøbelastningen innen energi, avfall, innkjøp og transport. Sertifiseringen forplikter oss til kontinuerlig forbedring, og vi rapporterer årlig på resultater og utvikling.

Miljøbevissthet og opplæring

Vi arbeider kontinuerlig for å øke kompetanse og miljøbevissthet blant ansatte og leietakere. Tiltak inkluderer:

- Årlig «Fang Energityven»-aksjon på kveldstid for å kartlegge energisløsing.
- «Rusken»-aksjon i tekniske rom, med fokus på rydding, ombruk og kildesortering.
- Interne rutiner i tråd med internkontrollforskriften, som sikrer at ansatte følger faste prosedyrer for drift og vedlikehold.
- Ukentlig oppfølging av energiforbruk i alle formålsbygg for å sikre kontinuerlig forbedring og tidlig identifisering av avvik.

- Årlige vedlikeholdsmøter med virksomheter og utvalgte eksterne leietakere, hvor klima, energi og miljø er faste tema, inkludert gjennomgang av forbruksrapporter og forbedringsforslag.

Inneklima og arbeidsmiljø

Vi har installert inneklimaovervåking (CO₂, temperatur, fukt, støy, LUX og radon) i et utvalg formålsbygg for å sikre at kravene i arbeidsmiljøloven overholdes.

Fremtidige reguleringer

I henhold til gjeldende energimerkeforskrift skal yrkesbygg over 250 m², som brukes av offentlig myndighet og ofte er besøkt av publikum, være energimerket. Revisjon av energimerke blir påstartet for 28 bygg i 2026. Resterende bygg gjennomgås fortløpende i 2027.

Alle varme- og klimaanlegg som omfattes av krav om energivurdering er vurdert i henhold til gjeldende regelverk.