

MKEiendom



Moss kommune

1. tertialrapport 2026

Moss kommunale eiendomsselskap KF



Ny legevakt Mossregionen under bygging i Peer Gyntsvei 86. Planlagt ferdigstilt i januar 2027.

Foto: Prosjektleder Glenn Møller Johannessen

Styrebehandlet: 01.06.2026, MKE-011/26

Kommunestyret: 16.06.2026, KST-xxx/26

Innhold

Sammendrag	3
Daglig leders innledning	3
Vesentlige utfordringer og risikoområder	3
Økonomirapportering drift	8
Økonomirapportering investeringer	10
Status investeringsprosjekter	13
Investeringsfond	15
Organisasjon, arbeidsmiljø og internkontroll	16
Klima og miljø	20
Kompetansesenter	22
Foretakets tjenesteområder	23
Administrasjon og økonomi	23
Eiendomsforvaltning	24
Eiendomsutvikling og investeringsprosjekter	28
Drift og vedlikehold bygg	30
Drift og vedlikehold bolig	34

Sammendrag

Daglig leders innledning

Moss Kommunale Eiendomsselskap KF (MKEiendom) ivaretar Moss kommunes (MK) interesser innenfor eiendomsområdet. Foretakets definerte mål er å utøve ansvarlig eierskap via forvaltning, drift, vedlikehold samt utvikling av kommunale eiendommer til en verdi av ca. 9 milliarder kroner i et langsiktig perspektiv. Foretaket forvalter dette eierskapet som eiendomsdrifter, byggherre og som innleier av eiendom i det private markedet på vegne av kommunens virksomheter.

Bygningsmassen i Moss kommune fremstår generelt som godt vedlikeholdt, men har selvfølgelig enkeltbygg med relativt stort vedlikeholdsetterslep i enkelte områder av kommunen. Det er et mål at alle formålsbygg skal være energieffektive og at et eventuelt økende etterslep i minst mulig grad skal påvirke våre kunder/brukere.

MKEiendom har og vil fortsatt ha stort fokus på arbeidsmiljø og fortløpende organisasjonstilpasninger iht. budsjett og marked. Organisasjonen består i dag av rundt 60 ansatte, og medarbeidertilfredshetsundersøkelsen (10-faktor) gjennomført januar samt vår egen medarbeiderundersøkelse i september, viser at trivsel, motivasjon, utviklingsmuligheter og arbeidsoppgaver er tema med høy score hos de ansatte.

MKEiendom har i 1. tertial hatt stabil drift og god måloppnåelse innen kjerneoppgavene eiendomsforvaltning, drift/vedlikehold bolig / øvrige bygg og prosjektgjennomføring, men står overfor utfordringer knyttet til aldrende bygningsmasse, økte kostnader og krevende markedsforhold. Samtidig arbeides det systematisk med effektivisering, bærekraft og kompetanseutvikling, som gir et godt grunnlag for videre drift og utvikling.

Jeg vil framheve foretakets arbeid med klima, miljø og bærekraft i tråd med hovedmål for området i strategiplanen vår:

Bidra til å redusere klima- og miljøavtrykk i våre kommunale eiendommer og sikre at våre anskaffelser og nye prosjekter tar hensyn til klima- og miljøutfordringer, innovasjon, arbeidsforhold og sosiale forhold der dette er relevant

- Klima- og miljøarbeidet er integrert i driften i alle våre virksomheter og omfatter blant annet:
 - Energieffektivisering (EPC-prosjekt har identifisert over 300 energitiltak i analysefasen, hvorav 153 tiltak nå tas videre til anskaffelse)
 - Økt bruk av ombruk og sirkulære løsninger
 - Smartbygg og energiovervåking
- Det arbeides målrettet for å redusere energibruk og miljøpåvirkning i bygningsmassen

Vesentlige utfordringer og risikoområder

MKEiendom drifter bra i hverdagen, men har mange uløste utfordringer og er sårbare på flere områder. Tabellen nedenfor er ikke uttømmende men viser hvilke områder vi anser det som viktig å ha fokus på.

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

Nr	Risiko/Sårbarhet	Resultat	Sannsynlighet	Konsekvens	Tiltak
1	Høy gjeld	Økte rentekostnader	Høy	Høy	Binde renten på deler av gjeldsporteføljen
2	Dårlig kommuneøkonomi	Kan få kutt i overføringslinjer/inntekter. Medfører dårlige bygg over tid	Høy	Høy	Oppjustere FDV-sats til bransjenivå, styrke bemanning for forbyggende arbeid
3	Dårlig kommuneøkonomi	Igangsatte investeringsprosjekter som stoppes eller endres underveis koster store beløp	Høy	Høy	Tydelig formidling av kostnadsbildet før eventuelle avgjørelser tas
4	Brann i bygning, formålsbygg	Store materielle skader, fare for liv	Lav	Høy	Røykvarslere, brannøvelser, vedlikehold av sprinkleranlegg
5	Brann i bolig	Store materielle skader, fare for liv	Middels	Høy	Røykvarslere, brannskillevegger, vedlikehold av sprinkleranlegg
6	Vannlekkasje	Skader på bygg og inventar	Middels	Høy	Investere i vannmålere med alarmfunksjon
7	Vanninntrengning pga. værmessige forhold. Varierende temperaturer vinter. Store snøfall med påfølgende regn.	Skader på bygg og inventar	Høy	Høy	Oppfølging av avløp, rens av tak forberedende spyling av avløp. Måkeberedskap på tak med svekket bæreevne
8	Økte klima- og miljøkrav	Høyere bygge- og vedlikeholdskostnader	Høy	Middels	Fokus på klima og miljø i alt vi gjør, ref eget kapittel
9	IT-systemer svikter	Tap av data, driftsstans	Middels	Middels	Backup-rutiner, IT-sikkerhetstiltak
10	Kraftige endringer i energimarkedet	Høyere energikostnader	Middels	Middels	Fortsette arbeidet med å energieffektivisere byggene våre (EPC)
11	Leietaker misligholder, økonomi og hærverk	Tapte inntekter, dårlig bomiljø, skade på bygg med dertil økte kostnader	Middels	Lav	Tydelige kontrakter, oppfølging av leietakere med lav boevne

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

12	Vedvarende hærverk, særlig på skolene	Binder opp ressurser og økte kostnader	Høy	Middels	Loggføring tilsynsrunder, hurtig utbedring, evalueringsmøter med skoleledelsen
13	Høy snittalder i selskapet	Langvarig sykemelding hos nøkkelpersonell	Middels	Lav	
14	Granulatforurensning fotballbaner	Stenge fotballbaner for barn/unge	Middels	Middels	Tettere samarbeid med fagressurser i Moss kommune

Renteutgifter

MKEiendom har en gjeld på drøyt 2,5 mrd. Av dette er ca 0,8 mrd. fastrentelån. Med så høy gjeld vil selv små endringer i renten gi store utslag. 1%-poeng økning i renten på en samlet gjeld med flytende rente på 1,7 mrd. gir 17 millioner kroner i årlig renteøkning. Vi har nå to fastrentelån på til sammen ca. 300 mill. kroner med en gunstig rente på 2,2% som utløper i oktober 2026 og januar 2027. Disse vil måtte refinansieres til ny rente på antakelig rundt 5,5% slik markedsforventningen er pr dd. Bare det gir en årlig merkostnad på 9,9 mill. kroner.

Kommuneøkonomien

Som følge av vanskelig kommuneøkonomi oppstår en del situasjoner utenfor MKEiendoms kontroll. Det er dyrt å være fattig:

Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ, statens fagorgan) anbefaler et nivå på FDV (Forvaltning, drift, vedlikehold) til mellom kr 600-800 pr kvm. Kommunal FDV-sats kr 250 pr. kvm på nye bygg er ikke justert siden 2015. Vedlikeholdsetterslepet på deler av den kommunale bygningsmassen er relativt stor, så hverdagen består av viktige prioriteringer over hvilke tiltak som er best i det langsiktige perspektiv. Verdibevarende vedlikehold er vårt hovedfokusområde, slik at bygningsmassen ikke blir dårligere enn i tilstanden den har pr. d.d.

Flere byggeprosjekter har blitt endret underveis eller stoppet. Her er særlig utvidelse av svømmehallen, Mossehallen, det prosjektet som har kostet oss mest. Prosjektet har flere ganger startet og stoppet opp, noe som har vært krevende i forhold til om vi har kunnet holde på utvalgt samspillsentreprenør, eller om vi har måttet bryte kontrakten. I tillegg er prosjektets innhold endret vesentlig underveis i samspillfasen, noe som har gjort det krevende å ha kontroll på kostnadene i denne fasen. Da vi fikk stopp i prosjektet for siste gang måtte vi benytte oss av juridisk bistand for å vurdere om vi kunne gå videre med samarbeidet med vår entreprenør. Konklusjonen ble at det kunne vi ikke. Å avbryte en kontrakt hvor entreprenøren hadde sett for seg å ha selve utførelsen var krevende og uheldig.

Brann

Det var i 2025 6 branner i kommunale boliger, hvorav to dessverre medførte dødsfall. Det foreligger ingen informasjon som tilsier at det har vært bygningstekniske feil eller mangler ved våre boliger. Hendelsene viser uansett behovet for systematisk brannforebygging. DV bolig samarbeider tett med brannvesenet, gjennomfører boligbesøk med sjekklistor og risikovurdering, og har fått ekstern bistand til tilstandskontroller. Ett større boligkompleks har fått utbedret brannskiller og andre bygningsmessige tiltak for å styrke sikkerheten og redusere risikoen for spredning ved en eventuell brann.

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

Hærverk

I enkelte byområder har miljøene blitt tøffere og mer krevende, noe som påvirker drift og vedlikehold av vår boligmasse. Det knuses mye vinduer, leiligheter ramponeres både utvendig og innvendig, noe som gjør det utfordrende å holde tritt med utbedringene. Drifts-/vedlikeholdsbudsjettet er pr. d.d. ikke tilstrekkelig, men ved hjelp av interne omfordelinger/prioriteringer, så opplever vi at vi klarer å gjøre de oppgaver vi er pålagt.

Energiutgifter

Energiprisene svinger voldsomt og forbruk vil variere med været. Dette gjør det utfordrende å budsjettere kostnaden. På grunn av usikkerheter knyttet til energiprisene i årene fremover, anbefales det at kommunen fortsetter med en gradvis økende sikringsstrategi.

Økte klima- og miljøkrav

Eventuell innføring av nye bygningsdirektiver som del av EUs fjerde energipakke vil medføre vesentlig kostnadsøkning i forbindelse med krav om oppgradering av kommunal bygningsmasse og tekniske anlegg.

Granulatforurensning fotballbaner

MKEiendom har, som grunneier, ansvar for å følge opp forurensningsforskriften kapittel 23 A om utslipp og spredning av plastgranulat fra kunstgressbaner. Oppfølgingen skjer i samarbeid med de lokale idrettslagene som står for den daglige driften av følgende anlegg:

- Eikabanen (Eika IL)
- Øreåsbanen (Øreåsen IL)
- Ekholtbanen (Ekholt BK)
- Halmstadbanen (Rygge IL)
- Refsnesbanen (Sprint-Jeløy)

Det er en betydelig utfordring å sikre at kravene i forskriften etterleves. Kunnskapsnivå, kapasitet, ressurser og økonomi varierer betydelig mellom idrettslagene. MKEiendom har derfor behov for å utvikle et tettere samarbeid med relevante fagressurser i Moss kommune for å kunne:

- gi bedre veiledning til idrettslagene
- sikre enhetlig praksis i tiltak for å hindre spredning av granulat
- bidra til at kommunen samlet etterlever forskriftens krav og unngår avvik ved tilsyn

Det er i tillegg en utfordring mht. økonomi og midler til gjennomføring av tiltak som ikke er idrettsanleggenes ansvarsområder, men brukernes, som f.eks. oppsuging av granulat fra tidligere drift.

Økonomi

Den samlede prognosen viser et driftsbudsjett i balanse. Det gjøres noen mindre budsjettjusteringer nærmere spesifisert under avsnitt Økonomirapportering drift. Det knytter seg noe usikkerhet til rentekostnaden. Der er det varierende signaler, men dersom det ikke kommer mer enn ytterligere en renteøkning til ser vårt rentebudsjett for 2026 foreløpig ut til å være tilstrekkelig. Også energiforbruk og energipriser er utenfor vår kontroll og derfor vanskelig å estimere. Januar og februar 2026 har vært uvanlig kalde måneder. Den besparelsen vi hadde på energi i 2025 vil nok derfor ikke vedvare. Foreløpig ser det ut for at opprinnelig energibudsjett skal holde for 2026, men det er viktig at foretaket har buffer for å håndtere svingninger uten at det går på bekostning av planlagt og påkrevd vedlikehold.

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

Investeringsbudsjettet har en vedtatt ramme på 419 mill. kroner. I denne rapporten foreslås det en rebudsjettert ramme på ca. 413,3 mill. kroner for 2026. Endringene er i hovedsak knyttet til endret framdriftsplan i tid for enkelte prosjekter.

Opprinnelig budsjett for salg av fast eiendom i økonomiplan 2026-2029 var på 35 mill. kroner. Kommunestyret vedtok i sak 156/25 at man skulle avslutte aktivt salg av kommunal eiendom da markedet pr. nå ikke ligger til rette for det. Vi har solgt to eiendommer til akseptable priser men budsjettert salgsinntekt reduseres nå med 24,1 mill. kroner. Dette må nå dekkes med økt låneopptak.

Tertialrapporten viser at det skjer mye godt arbeid i foretakets virksomheter. Det jobbes strukturert og målrettet for å nå foretakets målsetninger. God lesning!

Bengt Olimb, 21.05.2026

daglig leder

Økonomirapportering drift

Den samlede prognosen viser et driftsbudsjett i balanse etter omdisponeringene og tilførslene i tråd med denne rapporten.

§5-6 Økonomisk oversikt drift etter art

Beløp i 1000

	Regnskap 2026	Rev. bud. 2026	Årsprognose	Avvik prognose i kr	Avvik prognose i %	Forslag til budsjettjustering
Overføringer og tilskudd fra andre	-435 178	-461 302	-464 563	3 260	0,7 %	-3 260
Salgs- og leieinntekter	-37 958	-113 070	-113 505	435	0,4 %	-435
Sum driftsinntekter	-473 136	-574 372	-578 068	3 696	0,6 %	-3 696
Lønnsutgifter	16 079	43 139	43 139	0	0,0 %	0
Sosiale utgifter	5 424	15 685	15 685	0	0,0 %	0
Kjøp av varer og tjenester	78 536	258 113	261 809	-3 696	-1,4 %	3 696
Overføringer og tilskudd til andre	13 210	41 900	41 900	0	0,0 %	0
Avskrivninger	0	130 000	130 000	0	0,0 %	0
Sum driftsutgifter	113 249	488 837	492 533	-3 696	-0,8 %	3 696
Brutto driftsresultat	-359 887	-85 535	-85 535	0	0,0 %	0
Renteinntekter	-69	0	0	0		0
Utbytte	0	0	0	0		0
Renteutgifter	33 754	110 535	110 535	0	0,0 %	0
Avdrag på lån	31 396	105 000	105 000	0	0,0 %	0
Netto finansutgifter	65 081	215 535	215 535	0	0,0 %	0
Motpost avskrivninger	0	-130 000	-130 000	0	0,0 %	0
Netto driftsresultat	-294 805	0	0	0		0
Disponering eller dekning av netto driftsresultat						
Overføring til investering	0	0	0	0		0
Bruk av bundne driftsfond	0	0	0	0		0
Avsetninger til disposisjonsfond	0	0	0	0		0
Bruk av disposisjonsfond	0	0	0	0		0
Dekning av tidligere års merforbruk	0	0	0	0		0
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	0	0	0	0		0
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	-294 805	0	0	0		0

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

Status og prognose bevilgningsoversikt drift §5-4 første ledd

Beløp i 1000

	Regnskap 2026	Rev.bud. 2026	Årsprognose	Avvik prognose i kr	Avvik prognose i %	Forslag til budsjettjustering
Avskrivninger	0	130 000	130 000	0	0,0 %	0
Korrigert sum bevilgninger drift, netto	-359 887	-215 535	-215 535	0	0,0 %	0
Sum netto driftsutgifter	-359 887	-85 535	-85 535	0	0,0 %	0
Brutto driftsresultat	-359 887	-85 535	-85 535	0	0,0 %	0
Renteinntekter	-69	0	0	0		0
Utbytter	0	0	0	0		0
Renteutgifter	33 754	110 535	110 535	0	0,0 %	0
Avdrag på lån	31 396	105 000	105 000	0	0,0 %	0
Netto finansutgifter	65 081	215 535	215 535	0	0,0 %	0
Motpost avskrivninger	0	-130 000	-130 000	0	0,0 %	0
Netto driftsresultat	-294 805	0	0	0		0
Disponering eller dekning av netto driftsresultat						
Overføring til investering	0	0	0	0		0
Bruk av bundne driftsfond	0	0	0	0		0
Avsetninger til disposisjonsfond	0	0	0	0		0
Bruk av disposisjonsfond	0	0	0	0		0
Dekning av tidligere års merforbruk i driftsregnskapet	0	0	0	0		0
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	0	0	0	0		0
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	-294 805	0	0	0		0

Nedenfor forklares de største avvikene som foreslås budsjettendret med bakgrunn i 1. tertialrapport 2026:

Kostnader:

- Moss kommune/MKE har hatt veldig mange eiendomsskader med relativt store utbetalinger i 2025. Dette har ført til at Protector har varslet 45 % premieøkning. Vår forsikringsmegler har hatt en omfattende diskusjon om økningen og også vurdert andre selskap, men har dessverre ikke fått redusert premieøkningen. Budsjett for forsikringspremie må økes med 3,06 mill. kroner
- Leiekostnadene var for lavt budsjettert med 0,7 mill. kroner.
- Kostnader for tilpasning ved at helsestasjonen flytter midlertidig inn i 4. etg i våre lokaler Værftsgata 7 mens deres lokaler i Kirkegata 14 pusses opp er beregnet til 0,53 mill. kroner
- Vedlikeholdskostnad i forbindelse med forsikringsaker økes med 1 mill. kroner

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

Inntekter:

- Moss kommune skal kompensere 43% av våre bygningsforsikringer. Budsjettet overføringsinntekt fra Moss kommune økes med 2 mill. kroner.
- Forsikringsdekning økes med 1 mill. kroner for et ferdigstilt skadetilfelle
- Leieinntektene var for lavt budsjettet med 0,4 mill. kroner.

Økonomirapportering investeringer

Vedtatt utgiftsramme for opprinnelig investeringsbudsjett 2026 var på ca. 389,2 mill. kroner. Rebudsjettering av investeringer fra 2025 til 2026 ga en oppdatert ramme for året på ca. 419 mill. kroner.

I denne rapporten foreslås det en rebudsjettet ramme på ca. 413,3 mill. kroner for 2026. Endringene er i hovedsak knyttet til endret framdriftsplan i tid for enkelte prosjekter.

På følgende prosjekter foreslås opprinnelig ramme endret slik:

(Alle tall i hele 1000)

Prosjekt	Endret ramme	Dekning
Sikkerhetsnivå brannforebygging bolig	2 400	Bruk av fond
Værftsgata 4,6/Øisteinsgate 3, Utomhusanlegg	200	Bruk av fond
Kjøp bil 2026-utkjøp BYD	900	Bruk av fond
Dieseltank-beredskap	625	Bruk av fond og momskompensasjon
Salg av Fredrik Soliesvei 6, salgskostnader	204	Av salgsinntekt
Salg av Skogbrynet 40 Justus, salgskostnader	200	Av salgsinntekt
Salg av Polaris Sportsman 570 SP ATV	6	Av salgsinntekt
Kommunale småhus	-734	Til dekning av Øreveien 77
Øreveien 77, forsikringsskade brann	3 000	Forsikringsdekning, rest fra Kommunale småhus
Øreveien 79, forsikringsskade brann, avsluttet med mindreforbruk	-24	Redusert bruk av fond

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

Prosjekt	Endret ramme	Dekning
Sørtunveien 1, nye miljø- og energikrav, avsluttet med mindreforbruk	-112	Redusert bruk av fond
Sørtunveien 3, nye miljø- og energikrav, avsluttet med mindreforbruk	-111	Redusert bruk av lån
Knausen, nytt krisesenter, avsluttet med mindreforbruk (årets budsjett)	-9	Redusert bruk av lån
Oppgradering teknisk anlegg Vang skole, avsluttet med mindreforbruk	-280	Redusert bruk av lån

Viser for øvrig til virksomhetenes kommentarer til de ulike prosjektene.

Endring i investeringsprosjektene medfører en tilhørende endring i behov for finansiering.

Ny finansiering foreslås som vist under investeringsinntekter i tabellen "Status og prognose bevilgningsoversikt investering §5-5 første ledd" nedenfor.

Salg av driftsmidler gjelder:

	Prognose
Salg av Fredrik Soliesvei 6	7 000
Salg av Skogbrynet 40 Justus	3 000
Innløsning festetomter	800
Salg av en ATV	60
Sum salg av fast eiendom	10 860

Opprinnelig budsjett for salg av fast eiendom i økonomiplan 2026-2029 var på 35 mill. kroner. Kommunestyret vedtok i sak 156/25 at man skulle avslutte aktivt salg av kommunal eiendom da markedet pr. nå ikke ligger til rette for det. Budsjettert salgsinntekt reduseres derfor med 24,1 mill. kroner.

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

Tilskudd fra andre gjelder:

	Prognose
Forsikringsskade brann Øreveien 77	2 266
Forsikringsskade brann Øreveien 79, restoppgjør	162
Tilskudd fra Husbanken energiltak i H A Reinerts gate 7A	727
Refusjon fra Sameiet Bredsandsenteret andel av prosjektkostnad	100
Sum tilskudd fra andre	3 255

Opprinnelig budsjett for tilskudd fra andre i økonomiplan 2026-2029 var på 0,7 mill. kroner. Kommunestyret vedtok i sak 156/25 at man skulle avslutte aktivt salg av kommunal eiendom da markedet pr. nå ikke ligger til rette for det. Budsjettet økes nå med 2,5 mill. kroner.

Status og prognose bevilgningsoversikt investering §5-5 første ledd

Beløp i 1000

	Regnskap 2026	Rev. bud. 2026	Årsprognose	Avvik prognose i kr	Avvik prognose i %	Forslag til bud.ending år 1
Investeringer i varige driftsmidler	80 178	418 985	413 250	5 736	1,4 %	-5 736
Tilskudd til andres investeringer	0	0	0	0		0
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	0	0	0	0		0
Avdrag på lån	0	0	0	0		0
Sum investeringsutgifter	80 178	418 985	413 250	5 736	1,4 %	-5 736
Kompensasjon for merverdiavgift	-14 665	-67 486	-65 399	-2 087	-3,1 %	2 087
Tilskudd fra andre	-2 528	-727	-3 255	2 528	347,8 %	-2 528
Salg av varige driftsmidler	-7 060	-35 000	-10 860	-24 140	-69,0 %	24 140
Utdeling fra selskaper	0	0	0	0		0
Bruk av lån	0	-313 795	-327 956	14 161	4,5 %	-14 161
Sum investeringsinntekter	-24 253	-417 008	-407 470	-9 538	-2,3 %	9 538
Overføring fra drift	0	0	0	0		0
Avsetninger til ubundet investeringsfond	0	0	0	0		0
Bruk av ubundet investeringsfond	0	-1 977	-5 780	3 803	192,3 %	-3 803
Dekning av tidligere års udekket beløp	0	0	0	0		0
Sum overføring fra drift og netto avsetninger	0	-1 977	-5 780	3 803	192,3 %	-3 803
Fremført til inndekning i senere år (udekket)	55 925	0	0	0		0

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

Status investeringsprosjekter viser total ramme og forslag til budsjettendring i 2026 fordelt på de enkelte prosjektene. Budsjettendring skyldes i all hovedsak endret framdrift i tid. Les mer detaljer om prosjektene ved å klikke på prosjektnavn i blå skrift i den digitale versjonen av rapporten.

Status investeringsprosjekter

1 Kommunalområde Stab og MKEiendom

Beløp i 1000

Investering	Totalbudsjett			Årets budsjett				
	Vedtatt totalt	Påløpt totalt	Total prognose	Rev. bud.	Regnskap hiå.	Årsprognose	Avvik årsprognose	Forslag til bud.endr. år 1
Dieseltank-beredskap	0	0	625	0	0	625	-625	625
Diverse teknisk infrastruktur	-	-	-	5 000	405	5 000	0	0
Energispareprosjekt EPC, formålsbygg	74 000	5 529	74 000	33 941	1 783	14 941	19 000	-19 000
Generell ramme, daglig leders fullmakt	-	-	-	10 000	0	10 000	0	0
Kjøp bil 2026-utkjøp BYD	0	0	900	0	0	900	-900	900
Kjøp/oppgradering leiligheter (fra 2024)	-	-	-	20 000	0	20 000	0	0
Rokadeplan Del 1 - Kirkegata 14	75 000	3 908	75 000	18 402	1 310	18 402	0	0
Salg 2015 Polaris Sportsman 570 SP ATV	0	6	6	0	6	6	-6	6
Salg av Fredrik Soliesvei 6	0	204	204	0	204	204	-204	204
Salg av Skogbrynet 40, Justus	0	0	200	0	0	200	-200	200
Sum	149 000	9 646	150 935	87 343	3 708	70 278	17 065	-17 065

2 Kommunalområde kultur, oppvekst og aktivitet

Beløp i 1000

Investering	Totalbudsjett			Årets budsjett				
	Vedtatt totalt	Påløpt totalt	Total prognose	Rev. bud.	Regnskap hiå.	Årsprognose	Avvik årsprognose	Forslag til bud.endr. år 1
Alby gård, sikring av låve (Albyalleen 60)	10 000	321	10 000	9 713	33	3 713	6 000	-6 000
Gudekvartalet, regulering	2 500	0	2 500	2 500	0	2 500	0	0
Moss krematorium, oppgradering (Høienhaldgt. 11)	7 000	6 077	7 000	732	221	732	0	0
Nøkkeland svømmehall, byggeprosjekt	183 242	40 314	183 242	97 662	33 976	140 662	-43 000	43 000
Oppgradering teknisk anlegg, Vang skole (Vesteråsveien 45)	5 000	4 242	5 220	280	0	0	280	-280
Oppgradering/ny heis, Albyalleen 60, Larkollveien 9, Tverrveien 8/30/32	11 500	7 743	11 500	4 459	702	4 459	0	0
Skolestruktur og lokaler Jeløy skole	72 500	208	72 500	12 000	0	12 000	0	0
Skoleveien 4B, Ryggehallen, tak	32 000	15 077	32 000	26 965	10 042	26 965	0	0
Solli skole, ombygging aktivitetssenter (Øreåsveien 11)	73 000	71 025	73 000	500	27	500	0	0
Sum	396 742	145 007	396 962	154 811	45 002	191 531	-36 720	36 720

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

3 Kommunalområde helse og mestring

Beløp i 1000

Investering	Totalbudsjett			Årets budsjett				
	Vedtatt totalt	Påløpt totalt	Total prognose	Rev. bud.	Regnskap hiå.	Årsprognose	Avvik årsprognose	Forslag til bud.endr. år 1
Knausen, nytt krisesenter (Skogbrynet 57)	57 000	56 045	56 991	950	941	941	9	-9
Kommunale småhus	16 500	10 869	15 766	5 667	36	4 933	734	-734
Ny legevakt Mossregionen	189 500	70 053	189 500	126 820	27 373	126 820	0	0
Nytt sykehjem-mulighetsstudie	10 500	0	10 500	500	0	500	0	0
Ombygging Sørtun	7 000	0	7 000	7 000	0	1 000	6 000	-6 000
Solli habilitering (Lokaler avlastningstilbud barn og unge)	30 000	439	30 000	30 000	439	6 000	24 000	-24 000
Sum	310 500	137 406	309 757	170 937	28 788	140 193	30 743	-30 743

4 Kommunale boliger

Beløp i 1000

Investering	Totalbudsjett			Årets budsjett				
	Vedtatt totalt	Påløpt totalt	Total prognose	Rev. bud.	Regnskap hiå.	Årsprognose	Avvik årsprognose	Forslag til bud.endr. år 1
H.A Reinertsgate 7A, nye miljø- og energikrav	727	121	727	704	99	704	0	0
Sikkerhetsnivå brannforebygging, bolig	2 229	1 786	4 629	1 205	762	3 605	-2 400	2 400
Sørtunveien 1, nye miljø- og energikrav	4 900	4 788	4 788	134	22	22	112	-112
Sørtunveien 3, nye miljø- og energikrav	4 900	4 789	4 789	1 515	1 403	1 403	111	-111
Værftsgata 4, 6/Øisteinsgate 3, Utomhusanlegg	300	15	500	285	0	485	-200	200
Øreveien 61, 65, 73, 75 og 81, nye miljø- og energikrav	3 539	2 262	3 539	1 288	11	1 288	0	0
Øreveien 77, forsikringsskade 2025 (brann)	500	143	3 500	500	143	3 500	-3 000	3 000
Øreveien 79, forsikringsskade 2022 (brann)	2 300	2 276	2 276	263	240	240	24	-24
Sum	19 395	16 180	24 748	5 895	2 680	11 248	-5 353	5 353

Investeringsfond

Bruk av fond i opprinnelig investeringsbudsjett var 1,3 mill. kroner. Bruk av fond gjør at det kan tas opp mindre lån og dermed redusere utgifter til renter og avdrag.

Ved inngangen til året hadde MKEiendom følgende investeringsfond:

Ubundne investeringsfond	Saldo
Nyquistbyen	7 952 688
Byutvikling Sjøsiden, B-107/16	58 948 500
Sum ubundne investeringsfond	66 901 188

Bruk av investeringsfond ble i sak 008-26 økt med 0,7 mill. kroner som følge av rebudsjettering fra 2025 til 2026. Fondsbruk foreslås nå økt med ytterligere 3,8 mill. kroner. Årsprognose for bruk av fond er etter dette 5,8 mill. kroner. Det vises til nærmere omtale av dette under avsnitt for investeringsregnskap.

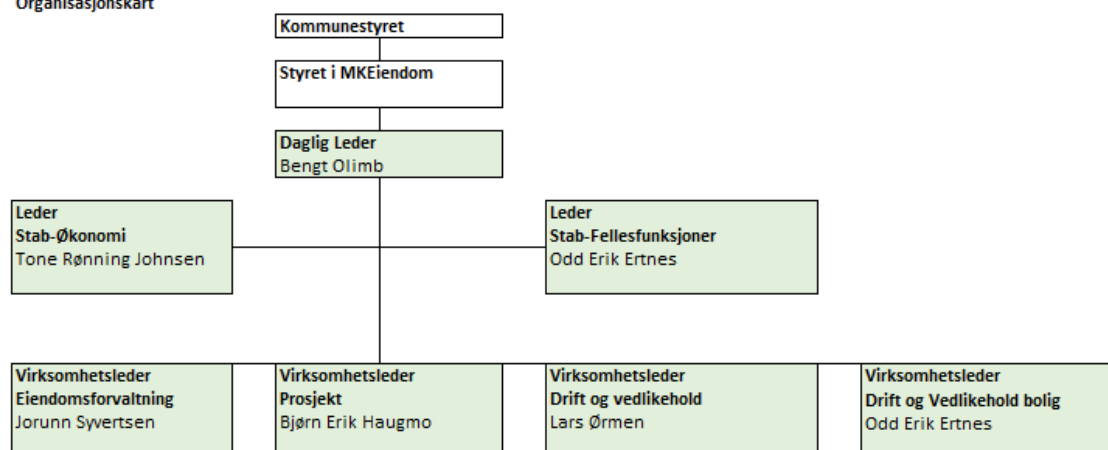
Investeringsfondet «Byutvikling Sjøsiden» ble i sin tid avsatt som fremtidig egenkapital til en eventuell videre deltakelse i selskapet Sjøsiden Moss AS (Moss kommune eier 50%, Bane NOR Eiendom AS eier 50%) for utviklingen av bl.a. dagens eksisterende jernbanestasjons-område, som blir frigjort når ny jernbanetrasé står ferdig.

Organisasjon, arbeidsmiljø og internkontroll

Politisk og administrativ organisering

Daglig leder er foretakets øverste administrative leder og er ansvarlig for saksutredninger for folkevalgte organer og iverksettelse av politiske vedtak. Daglig leders ansvar, myndighet og fullmakt er nærmere beskrevet i delegeringsreglement som er vedtatt av kommunestyret.

Organisasjonskart



Styret/styremøter

Styret består av følgende personer:

Styremedlemmer:

Christian Wines	(styreleder)
Bjørn Ove Hattevig	(nestleder)
Niklas Memic-Eriksen	
Tomas Colin Archer	
David Medeiro Danielsen	
Jorunn Syvertsen	(ansattrepresentant)

Vararepresentanter:

Per Gunnar Brandstorp	
Anette Mjelde	
Lillian Eriksen	
Gunnel Edfeldt	
Kristin Lind-Larsen	
Odd Erik Ertnes	(ansattrepresentant)

Det har i 1. tertial 2026 vært avholdt 2 styremøter, hvor det totalt ble behandlet 9 saker.

Arbeidsmiljø og personal

MKEiendom opprettholder et stabilt nivå på årsverk, tilpasset foretakets oppgaver og ansvarsområder. Foretaket har pr 30.04.2026 totalt 60 ansatte fordelt på 58,8 årsverk. Av disse arbeider 42 innen drift og vedlikehold, 4 innen prosjekt, 8 innen eiendomsforvaltning, 2 innen økonomi og regnskap, 3 i stab, samt daglig leder. Det er 1 lærling i rørleggerfaget i foretaket.

Det arbeides systematisk med bemanningsplanlegging, og det gjennomføres grundige vurderinger i forkant av eventuelle nyansettelser. Dette gjelder særlig i forbindelse med naturlig avgang, som pensjonering eller at ansatte slutter. Målet er å sikre at kompetansebehovet dekkes på en hensiktsmessig måte, samtidig som ressursbruken er bærekraftig over tid.

Det er i tillegg igangsatt en kartlegging knyttet til ansatte over 60 år, med hensikt å sikre riktig kompetanse og god ressursplanlegging i årene fremover. Dette gir et bedre grunnlag for å møte fremtidige behov og håndtere forventet avgang på en planlagt og strukturert måte.

Denne tilnærmingen bidrar til forutsigbar drift og gir et godt grunnlag for videre utvikling av organisasjonen i tråd med foretakets behov og prioriteringer.

Arbeidsmiljøet i MKEiendom vurderes som stabilt i 1. tertial. Det arbeides kontinuerlig med tiltak for å sikre et trygt, inkluderende og helsefremmende arbeidsmiljø, i tråd med gjeldende krav og interne målsettinger.

Sykefravær/tiltak pr. 1. tertial 2026

Sykefraværet i 1. tertial i MKEiendom fremstår som stabilt sammenlignet med samme periode i 2025, noe som indikerer at arbeidet med helse, trivsel og nærvær i organisasjonen har hatt en vedvarende effekt.

Utviklingen kan særlig knyttes til systematiske tiltak for å forebygge og følge opp sykefravær. Det er fortsatt lagt stor vekt på individuell tilrettelegging av arbeidsoppgaver, slik at ansatte med helseutfordringer i størst mulig grad kan opprettholde tilknytningen til arbeid. Samtidig har tett og kontinuerlig oppfølging av sykmeldte bidratt til trygghet, forutsigbarhet og god dialog gjennom hele oppfølgingsprosessen.

Det er viktig at dette arbeidet videreføres, slik at man opprettholder det stabile nivået og sikrer fortsatt god ivaretagelse av ansatte.

Nedenfor følger en oversikt over sykefraværet i perioden 01.01–30.04, fordelt på kvinner og menn, samt egenmeldt og legemeldt fravær:

Sykefravær i %	Egenmeldt	Legemeldt	Totalt
Kvinner	1,6	1,1	2,7
Menn	1,1	5,3	6,4
Totalt	1,2	4,3	5,5

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

Allaktivetetslaget

Det er etablert faste fellestreninger to gang i uken i treningsrommet. I tillegg benyttes treningsrommet jevnlig av ansatte både før og etter arbeidstid. Som en del av det forebyggende helsearbeidet er det gjennomført gruppetimer med personlig trener (PT), hvor ansatte får veiledning og oppfølging. Dette bidrar til å forebygge helseutfordringer og styrke den enkeltes fysiske helse.

Det er videre planlagt strandrydding, som et tiltak som kombinerer sosialt fellesskap, styrking av arbeidsmiljøet og bidrag til miljø og bærekraft.

Arbeidsgivers aktivitetsplikt

MKEiendom arbeider systematisk og målrettet for å oppfylle arbeidsgivers aktivitetsplikt i tråd med likestillings- og diskrimineringsloven § 26. Dette innebærer en aktiv innsats for å fremme likestilling og hindre diskriminering i alle deler av foretaket.

Kompetanseutvikling og rekruttering

I 1. tertial 2026 er det gjennomført flere kurs og målrettede opplæringstiltak for å styrke kompetansen i den daglige driften. MKEiendom har en strukturert og langsiktig tilnærming til kompetanseutvikling, og legger til rette for kontinuerlig læring og faglig utvikling blant ansatte.

For å opprettholde høy faglig kvalitet benyttes kommunens håndbøker og temasider, samt digitale fagforum og nyhetsbrev. I tillegg brukes kommunens interne kurskalender, som gir oversikt over tilgjengelige opplæringstilbud og bidrar til systematisk oppfølging av kompetansebehov.

Kompetansearbeidet pågår kontinuerlig, med særlig vekt på å styrke nærledelse og videreutvikle ledelsespraksis tett på medarbeiderne.

Læringer og fagbrev på jobb

MKEiendom er godkjent opplæringsbedrift i både byggdrifterfaget og rørleggerfaget, og har et mål om å rekruttere flere læringer i årene som kommer.

Per 1. tertial 2026 har seks av syv ansatte fullført fagbrev som byggdrifter. Dette representerer en betydelig styrking av den faglige kompetansen innen drift og vedlikehold.

Foretaket har én lærling i rørleggerfaget, som nå er i sitt andre år av læretiden og planlegger å avlegge fagprøve i februar 2027.

HMS og internkontroll

MKEiendom følger egne og Moss kommunes krav og rutiner i forbindelse med internkontroll.

Avvik/skade	1 tertial 2026
HMS-avvik	3
Uønsket hendelse	2

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

Avvik/skade	1 tertial 2026
Ulykke	1

Det er meldt inn fem avvik i 1. tertial. Alle avvik er lukket.

Fordeling av avvik etter årsak:

- To avvik: Manglende inspeksjoner/kontroller av utstyr eller anlegg
- Ett avvik: Mangelfullt vedlikehold
- To avvik er meldt inn uten angitt årsak

Det er registrert en ulykke i 1. tertial. Denne er meldt inn til NAV.

Etisk standard, forebygging av korrupsjon og økonomiske misligheter

MKEiendom skal være en organisasjon med høy etisk standard og en tillitsskapende forvaltning av kommunens eiendommer. Åpenhet og redelighet skal prege MKEiendom og være grunnlaget for tillit mellom kollegaer og i forholdet til brukerne og kommunen. Kommunens etiske standard skal bidra til at de ansatte forholder seg på en etisk forsvarlig og god måte i sitt daglige arbeid. For å sikre kontinuerlig fokus på dette temaet følges etikk og forebygging også opp som en fast del av programmet i den årlige HMS-uka.

Moss kommunes anskaffelsesstrategi er et viktig virkemiddel for å sikre at alle innkjøp og anskaffelser skjer i tråd med høy etisk standard, og med særlig oppmerksomhet på forebygging av korrupsjon og økonomiske misligheter.

Klima og miljø

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 i starten av 2026 arbeidet med kommunens overordnede målsettinger og planer samt med de målsettinger som er beskrevet i foretakets egen handlingsplan:

- Vi har tidligere 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 jevnlig 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.
- 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 internkontroll, energi- og vannforbruk samt avfallssortering.
- Vannbehandlingsanlegg for legionellaforebygging er etablert i de fleste sykehjem, omsorgsboliger og idrettshaller. Om lag 90 % av relevante bygg er nå dekket. Systemene gir kontinuerlig overvåking av varmtvannsdrift, bidrar til energibesparelse og varsler ved overforbruk eller lekkasjer. Det er ikke planlagt ytterligere utbygging i 2026.
- Pilotprosjekt med digitale sensorer for vannmåling er igangsatt, med 15 målepunkter installert. Løsningen gir automatisk avlesning og bedre grunnlag for oppfølging av forbruk og avvik. Pilotprosjektet evalueres i oktober 2025, og videre målsetting fastsettes i Q4 i sammenheng med nytt EOS-system. Erfaringene vil danne grunnlag for eventuell videre utrulling i 2027.
- EPC-prosjektet (energisparekontrakt) omfatter 28 bygg. Det er identifisert over 300 energitiltak i analysefasen, hvorav 153 tiltak nå tas videre til anskaffelse. Gjennomføring planlegges fra høsten 2026 til våren 2028, og vil bidra til redusert energibruk og økt andel energieffektive tekniske anlegg for byggene. 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.
- Arbeidet med energieffektivisering videreføres, herunder gjennom EPC-prosjektet, for å nå målsettingen om 15 % reduksjon innen 2030.

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

- Det er igangsatt en systematisk kartlegging av belyningsforhold i barnehager og undervisningsbygg, med mål om å sikre gode lysforhold og et helsefremmende inneklima. Arbeidet ses i et langsiktig perspektiv og skal danne grunnlag for videre tiltak og prioriteringer.

Prosjekt "Ombrukssystem"

Ombruk i vedlikeholdsprosjekter og inventarhåndtering på tvers av kommuneområder er et område i utvikling. Vi har i samarbeid med Moss kommune igangsatt et prosjekt hvor vi ønsker å utvikle et godt system for ombruk av inventar og materialer. Oppstart av ordningen er satt til høst 2026.

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.

Prosjekt "Vurdering av klimarisiko"

Vi er i gang med å gjennomføre en systematisk sårbarhetsanalyse av kommunale bygg i Moss kommune, med mål om å identifisere klimarisiko, foreslå tiltak og etablere et kunnskapsgrunnlag for videre planlegging og prioritering. Arbeidet bygger på Oslobygg KF sitt kartleggingsverktøy, som forenkles og tilpasses Moss kommunes bygningsportefølje. Prosjektet har fått tilskudd fra Miljødirektoratet og skal gjennomføres i løpet av 2026.

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 Energytven»-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

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

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 energimerkeforskriften er energivurdert i henhold til gjeldende lovkrav.

Kompetansesenter

Ett av MKEiendoms hovedmål er å opprettholde foretaket som et kompetansesenter som understøtter kommunens eiendomsbehov innen definerte fagområder.

I 1. tertial har det vært et kontinuerlig fokus på å utvikle og beholde medarbeidere for å sikre tilstrekkelig og relevant kompetanse i organisasjonen. Det gjennomføres løpende kurs og kompetansetiltak for å opprettholde faglig nivå og bidra til effektiv oppgaveløsning.

Innen drift og vedlikehold har kompetansen blitt ytterligere styrket ved at seks ansatte har fullført fagbrev som byggdrufter i løpet av perioden. Dette bidrar til økt faglig kvalitet og styrker virksomhetens evne til å ivareta drift og vedlikehold av eiendomsmassen på en god og effektiv måte.

Virksomhetene rapporterer om et tydelig fokus på bruk av digitale og moderne verktøy, som understøtter en mer effektiv og fremtidsrettet drift.

Hensyn til klima, miljø og bærekraft ligger til grunn for arbeidet på tvers av fagområder, og er en integrert del av virksomhetens prioriteringer.

MKEiendom besitter per 1. tertial følgende kjernekompetanse:

Teknisk kompetanse: Byggeteknikk, vedlikehold og drift av eiendommer, VVS, elektro og automasjon

Klima og miljøkompetanse: Bærekraftige byggemetoder og løsninger for å redusere energiforbruk og miljøbelastning

Økonomisk kompetanse: Økonomistyring, regnskap, budsjett og kostnadskontroll

Juridisk kompetanse og kompetanse i offentlige anskaffelser som:

- Lov og forskrift om offentlige anskaffelser
- Kommunikasjon
- Eiendomsfag
- Prosjektledelse
- Bolig- og næringsutleie

Foretakets tjenesteområder

Administrasjon og økonomi

Tjenesteområdebeskrivelse

Sentral stab og økonomiavdelingen ivaretar faste driftsoppgaver knyttet til fellesfunksjoner, og yter operativ støtte til den daglige driften i hele foretaket.

I 1. tertial 2026 har staben videreført arbeidet med å styrke brannsikkerhet, kvalitetssystem, SHA (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø) og HR. Arbeidet har hatt særlig fokus på implementering, oppfølging og videreutvikling av etablerte rutiner og verktøy for å sikre trygg drift og høy kvalitet.

Hovedaktiviteter i perioden:

- Oppfølging og videreutvikling av SHA- og HMS-arbeid, inkludert bruk av prosesskart
- Løpende oppdatering av eiendomslistene og etterlevelse av byggherreforskriften
- Videre implementering og bruk av HMSREG, inkludert registrering av prosjekter og rammeavtaler
- Arbeid med digitalisering, herunder 3D-skanning av bygg (Matterport) og modellering i Revit
- Videreutvikling av kvalitetssystem, dokumentasjon og prosedyrer
- Oppfølging av brannsikkerhet, herunder brannbøker, opplæring og bistand ved tilsyn
- Oppfølging og videreutvikling av HR-arbeidet med fokus på medarbeidere, arbeidsmiljø og kompetanse
- Oppfølging av ansatte i kompetanseløp, herunder ferdigstillelse av fagbrev for byggdrifere

Arbeidet understøtter foretakets mål om å sikre etterlevelse av lovverk og forskrifter innen brann, HMS og byggherreforskriften, samt å videreutvikle kvalitetssystemet som grunnlag for kontinuerlig forbedring. Videre legges det vekt på å forebygge hendelser gjennom systematisk SHA-arbeid og risikovurderinger, samt å styrke HR-funksjonen med fokus på arbeidsmiljø, kompetanseutvikling, inkludering og rekruttering.

For økonomiavdelingen er 1. tertial en hektisk periode med stort fokus på avslutning av årsregnskap og årsberetning. I tillegg pågår det fortsatt arbeid med videre implementering, opplæring av sluttbrukere og utvidet bruk av Framsikt som verktøy for budsjettering, økonomiplanlegging, virksomhetsstyring og rapportering.

Dette arbeidet skal bidra til:

- En mer effektiv budsjett- og økonomiplanprosess
- Økt involvering og bedre oversikt for ledere
- Bedre beslutningsgrunnlag gjennom høyere kvalitet i økonomiske analyser
- Tydeligere og mer tilgjengelig informasjon til politikere og innbyggere

Eiendomsforvaltning

Tjenesteområdebeskrivelse

Virksomhetsområde Eiendomsforvaltning har ansvar for både intern og ekstern utleie av kommunens bygninger og lokaler, samt innleie av lokaler i markedet med videre framleie til kommunens ulike virksomhetsområder. Et sentralt ansvarsområde er også forvaltning og utleie av om lag 885 kommunale boliger, inkludert omsorgsboliger, til vanskeligstilte på boligmarkedet. Hoveddelen av boligporteføljen består av boliger som eies av kommunen.

Eiendomsforvaltning har videre et overordnet ansvar for gjennomføring av anskaffelser og kontraktoppfølging, primært knyttet til virksomhetsområdene drift og vedlikehold av bygg og bolig. Området yter også juridisk bistand til øvrige enheter i foretaket, håndterer tvister og andre juridiske forhold. I tillegg har Eiendomsforvaltning ansvar for kjøp og salg av eiendom, ivaretagelse av foretakets grunneierinteresser samt forvaltning og oppfølging av forsikringsavtaler. Dette inkluderer også å fremsette og følge opp forsikringskrav i samarbeid med relevante virksomhetsområder.

Utvikling og utfordringer

MKEiendom jobber for en tydeligere dialog med kommunens virksomheter om hvordan kommunens bygg skal brukes. Målsetningen er at vi i større grad kan forutse behovene kommunen har knyttet til arealdisponering.

Utvalgte resultater

I tråd med handlingsplanen prioriterer Eiendomsforvaltning tettere samarbeid og erfaringsutveksling med kommunens virksomheter. Målet er at økt samhandling skal bidra til bedre utnyttelse av de kommunale eiendommene generelt, samt at flere melder fra om feil og mangler i de kommunale boligene. Dette vil gjøre oss i stand til raskere å avdekke leietakere som har utfordringer knyttet til det å bo, og dermed iverksette forebyggende tiltak for å unngå utkastelser.

Samtidig ønsker vi å styrke samarbeidet i det utadrettede arbeidet, slik at bomiljøene ivaretas best mulig. I første tertial gjennomførte vi totalt 27 møter internt i kommunen med mål om å styrke samarbeidet.

Viktige begivenheter

Kjøp av fast eiendom

Moss kommune har et økende behov for flere kommunale utleieboliger, særlig tilpasset barnefamilier. Det er imidlertid utfordrende å gjennomføre kjøp på grunn av det høye prisnivået i markedet og de veiledende satser i NAVs leieprismodell.

MKEiendom fastsetter husleien ved kjøp basert på kostnader knyttet til anskaffelse, nødvendig oppgradering, finanskostnader og eventuelle felleskostnader. Avdrag på lån inngår ikke i beregningsgrunnlaget. Vi følger med i eiendomsmarkedet, men har ikke gjennomført boligkjøp i 2026.

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

Sak for domstolen

MKEiendom tok på vegne av Moss kommune ut stevning mot Kruse Smith Entreprenør Øst AS den 4. juli 2025. Saken gjelder Rygge ungdomsskole og krav om erstatning for manglende utbedring av mangelfull forankring av teglforblending og utilstrekkelig kapasitet i ytterveggen bakvegg.

Hovedforhandling i Søndre Østfold tingrett er berammet til uke 45.

Leieforhold – bolig

MKEiendom forvalter og leier ut 881 kommunale boliger, inkludert omsorgsboliger. I perioden januar - april 2026 er det inngått 60 nye leiekontrakter. Av disse er 32 kontrakter til nye leietakere, og 28 kontrakter er fornyelser av eksisterende leieforhold.

Samarbeid og erfaringsutveksling på tvers av kommuner og virksomheter i kommunen prioriteres i samsvar med vår handlingsplan.

Eiendomsforvaltning har i det daglige et tett og konstruktivt samarbeid med Boligsosial avdeling. Gjennomgangen av eksisterende leieforhold videreføres i 2026, med særlig vekt på å avklare endrede boligbehov. Dette arbeidet har bidratt til frigjøring og oppsigelse av større boliger, slik at boligene i større grad kan disponeres i tråd med leietakernes faktiske behov.

Vi deltar videre i et nettverk bestående av ti kommuner. Nettverket omfatter ledere og nøkkelpersoner innen boligkontor, boligforvaltning og forvaltning av Husbankens boligsosiale virkemidler. Kommunene deler erfaringer, drøfter utfordringer og belyser relevante tema. MKEiendom vil være vertskap for neste samling.

I første tertial er det også gjennomført møter med Mossehjelpa, en ny virksomhet innen psykisk helse og rus i Moss kommune. Formålet med møtene er å styrke samarbeidet og tydeliggjøre rutiner for informasjonsutveksling. Sentrale tema har vært tidlig varsling ved forverring i beboere sin situasjon, forebygging av skader på bolig, samt samarbeid om tiltak for å forhindre tap av bolig som følge av helseutfordringer, rusproblematikk eller økonomiske forhold.

Videre er det gjennomført møte med NAV og økonomiavdelingen med fokus på gjennomgang av rutiner. Hensikten er å styrke det forebyggende arbeidet mot husleierestanser og redusere risikoen for fravikelser.

MKEiendom opplever dialogen i møtene som positiv.

Leieforhold - næring

Interne leietakere

MKEiendom forvalter eierskapet til alle kommunale bygg, med et samlet areal på ca. 280 000 kvm BTA.

Leieforholdene mellom Moss kommune som intern leietaker og MKEiendom som intern utleier, reguleres i hovedsak av Leietakerhåndboka. Denne skal tydeliggjøre ansvarfordelingen og bidra til økt forutsigbarhet for forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale eiendommer.

Eiendomsforvaltning deltar i vedlikeholdsmøter sammen med driftsavdelingen, ute hos virksomhetene. Formålet er å styrke dialogen og informere om forhold knyttet til leieforholdet. I 2026 vil det blant annet bli informert om endringer i Leietakerhåndboka og nye krav og tiltak innen miljø.

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

Eksterne leietakere

MKEiendom har også bygg i sin portefølje som ikke benyttes av kommunale virksomheter, og som derfor leies ut til private aktører. En stor andel av disse leietakerne leier for kulturelle formål. Totalt forvaltes over 70 eksterne leieforhold.

Leienivåene for idretts- og kulturbygg har historisk variert betydelig, blant annet som en følge av kommunesammenslåingen mellom Moss og Rygge. MKEiendom arbeider systematisk med å redusere disse forskjellene. Dette skjer i hovedsak gjennom fornyelse og reforhandling av leieavtaler, og arbeidet vil pågå over flere år. Prinsippene om likebehandling og forutsigbarhet er førende i dette arbeidet.

Vi har god kommunikasjon med eksterne leietakere og gjennomfører også vedlikeholdsmøter i tilknytning til disse byggene. En egen leietakerhåndbok for eksterne leietakere følger som vedlegg til kontrakt. Denne er nylig revidert, og ny versjon er ferdigstilt.

Innleie av lokaler

MKEiendom leier inn ca. 22 000 kvm BTA fra eksterne gårdeiere til kommunal virksomhet.

MKEiendom innehar rollen som kontraktspart og har ansvar for å følge opp kontraktsbetingelsene, samt all kommunikasjon mot gårdeier.

Moss kommune skal forholde seg til MKEiendom i saker som gjelder de innleide lokalene. Dette omfatter behov for avklaringer, oppfølging av bygningsmessige forhold, og ved ønsker om tilpasninger eller omgjøringer. MKEiendom koordinerer disse henvendelser mot gårdeier og sikrer en strukturert og effektiv håndtering i tråd med inngåtte avtaler.

Festetomter

MKEiendom / Moss kommune fester næringstomter for ca. 2,6 mill. kr i året. Størsteparten av disse tomtene ligger i Rygge Tomteselskap AS, hvor kommunen står som eneste aksjonær.

MKEiendom fester videre bort tomter til boligformål, både enkelttomter og større tomter til boligselskaper. Vi er i utgangspunktet positive til søknader om innløsning av festetomter til boligformål, og til innløsning av andre festekontrakter som har lang gjenværende festetid. Innløsningssummen fastsettes etter verditakst utført av autorisert takstmann. Det er foreløpig ikke solgt festetomter i 2026.

Grunneierinteresser

Eiendomsforvaltning forvalter deler av kommunens grunneierinteresser, blant annet i forbindelse med etablering av telekommunikasjonsanlegg, trafoer, leie eller kjøp av grunn.

Det er inngått ny avtale om telekommunikasjonsanlegg på taket av Bredsandsenteret. Avtalen er inngått mellom sameiet og Telia, og MKEiendom har bistått med utarbeidelse av avtale.

En del av grunneieransvaret er oppfølging av kunstgressbaner, MKEiendom forvalter grunneiendommen på vegne av Moss kommune. Dette gjelder banene på Krapfoss, Refsnes, Øreåsen, Ekholt og Halmstad.

Oppfølgingen er gjort i samarbeid med Moss kommune, og gjelder bruk av plastgranulat i tråd med forurensningsforskriften § 23 a. Det er utarbeidet en rutine og et årshjul for arbeidet og nye befaringer er planlagt gjennomført i mai. Påfølgende tiltaksplaner vil bli utarbeidet og det vil bli fulgt opp at nødvendige tiltak gjennomføres i tråd med fristene.

Arbeidet har hatt særlig fokus på å redusere spredning av granulat og sikre gode driftsrutiner hos

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

baneansvarlige. Årets status er dokumentert i befaringsrapporter og omforente tiltaksplaner. FK Eika på Krapfoss vil åpne sin nye kunstgressbane uten plastgranulat i mai. Ekholt ballklubb arbeider også for å legge ny bane uten gummigranulat.

Det er inngått ny avtale om leie av grunn til kunstgressbane med Ekholt BK, og vi jobber med å få på plass ny avtale med FK Eika.

Offentlige innkjøp

MKEiendom har i første tertial 2026 jobbet med å styrke oppfølgingen av løpende rammeavtaler. Det er utarbeidet rutiner for oppfølging, og laget en egen oppfølgingsplan per avtale. I tillegg har vi registrert alle nye avtaler i HMSREG, som gir oss et verktøy for oppfølging av HMS og seriøsitetskravene i avtalene.

I første tertial ble det inngått nye rammeavtaler for tømmer og snekkertjenester, sprinkleranlegg, varme- og kjøleanlegg og rådgivende ingeniør brann.

Forsikring

MKEiendom har forsikringsavtale for bygningsforsikring hos Protector forsikring AS.

I 2025 var det totalt tretten skadesaker på kommunale bygninger. Med bakgrunn i denne skadehistorikken, er det meldt om en betydelig økning i forsikringspremie for 2026.

Det har ikke vært noen skadesaker i kommunale bygninger pr. 1. tertial 2026.

Eiendomsutvikling og investeringsprosjekter

Tjenesteområdebeskrivelse

Virksomhet prosjekt gjennomfører prosjekter fra tidlig stadiet til overlevering av ferdig prosjekt. Som typiske oppgaver som ligger innenfor virksomheten, kan vi nevne:

- Prosjektplanlegging: Utarbeidelse av beslutningsgrunnlag til beslutningstakerne i Moss kommune. Grunnlaget kan inneholde blant annet: Detaljerte prosjektplaner som inkluderer tidsplaner, kostnadsestimater, beskrivelse og tegninger.
- Prosjektstyring: Overvåking og styring av prosjektets fremdrift, inkludert oppfølging av tidsfrister, budsjettkontroll, og kvalitetssikring.
- Kommunikasjon: Sikre god kommunikasjon mellom alle involverte parter, inkludert kunder, leverandører, og interne team fra Moss kommune
- Dokumentasjon og rapportering: Opprettholde nøyaktig dokumentasjon og regelmessig rapportering til interessenter om prosjektets status.
- Kvalitetssikring: Sørge for at alle prosjektleveranser oppfyller de nødvendige kvalitetsstandardene som er bestilt.

Utvikling og utfordringer

De første månedene i 2026 er fortsatt preget av uro i verdensøkonomien, med krig i Europa og uroligheter i Iran samt økende geopolitiske spenninger i flere regioner. Dette setter tydelige spor i entreprenør- og eiendomsmarkedet og påvirker rammebetingelsene for gjennomføring av prosjekter.

Kostnadsnivå og råvaretilgang Prisene på sentrale byggematerialer som stål, betong, drivstoff og tekniske forblir høye. Geopolitiske konflikter og ustabile forsyningslinjer førte til både prisøkninger og uforutsigbare leveransetider. Dette gjorde det krevende å holde prosjekter innenfor budsjettrammer og skapte behov for tett kostnadsoppfølging og fleksible gjennomføringsplaner.

Renteutvikling og finansieringsforhold Forventningene om en tydelig rentenedgang i 2025 slo ikke til og nå meldes det om økning i 2026. Dette demper investeringsviljen i markedet og bidrar til lavere igangsetting av nye prosjekter – særlig innen boligsegmentet.

Markedssituasjon og aktivitetsnivå Byggeaktiviteten er fortsatt lav, og bransjen opplevde et rekordhøyt antall konkurser. Dette skapte et krevende leverandørmarked og økt risiko i prosjektgjennomføringen. Samtidig ble konkurransen om oppdrag hardere, med press på marginer og økt krav til effektivitet.

Utsikter fremover Utsiktene for bygg- og anleggsbransjen gjennom 2026 vurderes som krevende. Varslede renteøkninger vil ytterligere svekke investeringsviljen, særlig innen boligbygging, hvor igangsettingen allerede ligger på et svært lavt nivå. Høye kapitalkostnader og vedvarende byggekostnader forventes å holde aktiviteten nede gjennom året.

Anleggsmarkedet vil i større grad støttes av offentlige investeringer, men dette antas ikke å kompensere for nedgangen i det private byggemarkedet. Marginpress og et fortsatt høyt konkursernivå bidrar til et samlet bilde av en bransje som går inn i en periode med begrenset vekst og betydelig usikkerhet.

Utvalgte resultater

Tjenesteområdet har blant annet som mål fra 2026 å ha tettere dialog mot administrasjonen i Moss kommune for å sikre oversikt over kommunens fremtidige areal- og byggbehov. Pågående prosjekter har jevnlig styringsgruppemøter. Disse kommer i tillegg til nevnte møter under.

Avholdte møter med tjenestene i 1 tertial:

- Helse og mestring - 7 møter
- Kultur og Oppvekst (KOA) - 4 møter
- Plan, miljø og teknikk (PMT) - 4 møter

Det er også en målsetning om bærekraftige løsninger i nye investeringer i form av miljøtiltak. Det skal for alle nye prosjekter utarbeides miljøstrategidokument. I denne perioden har det ikke vært oppstart av nye prosjekter.

Viktige begivenheter

Ferdigstilte investeringsprosjekter

- Ingen prosjekter er ferdigstilte i perioden

Pågående investeringsprosjekter

- Pågående investeringsprosjekter er omtalt under kapittel for investeringer.

Investeringsprosjekter i oppstartsfase

- Ingen prosjekter har startet opp i perioden

Uavklarte prosjekter

Låven Alby

Det jobbes med å lande innhold samt byggeetapper i låven på Alby. Dette i tett samarbeid med Fylke, F15 og Moss kommune

Drift og vedlikehold bygg

Tjenesteområdeskrivelse

Virksomhetens hovedoppgaver er å drifte og vedlikeholde byggene i et langsiktig perspektiv. Vi arbeider aktivt med tilstandsregistrering og fortløpende konsekvensvurderinger, slik at vi i fellesskap med kunden/brukerne kan løse de løpende utfordringer. Målet er at alle bygg skal tilfredsstille de tekniske forskrifter de er bygget etter og at våre kunder/brukere i minst mulig grad skal lide av et eventuelt etterslep i vedlikeholdet. Det etterstrebes å utføre planlagt verdibevarende vedlikehold, og det skal velges fremtidsrettede løsninger som gir avkastning over tid.

Virksomhet D/V-bygg består av følgende:



MKEiendom har implementert FDVU-system (LAFT) som bidrar til forutsigbarhet og etterrettelighet i det daglige arbeidet med å drifte og vedlikeholde bygningsmassen. I løpet av planperioden vil systemet være fullstendig gjennomført ut i alle relevante virksomheter, og det betyr at brukerne kan medvirke i den daglige driften og melde inn tiltak direkte i systemet som kan vurderes og planlegges for utførelse. Ved utgangen av 2025 er ca 70% av kommunens virksomheter innarbeidet i systemet og har tilgang til "Mitt Bygg" og digital brannbok

D/V-Bygg er tillagt ansvaret med å forvalte kommunens energiportefølje (eks. boliger). I dette arbeidet inngår prissikring på volum (Kw/h) og å gjennomføre energispareprogrammer

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF



FDV kostnader i kommunale bygg

Verdiene i dagens kommunale bygningsmassen ivaretas best gjennom forsvarlig drift, forebyggende vedlikehold, kontinuerlig utvikling og god forvaltning.

F-Forvaltning

Forvaltning omfatter ledelse og administrasjon av eiendomsforvaltningen og kostnader knyttet til forvaltningen er normalt:

- Skatter og avgifter, forsikring, lønn til administrative stillinger. Forvaltningssystemer, tilstandanalyser, dokumentasjon mm.

D-Drift

Drift omfatter alle oppgaver og rutiner som er nødvendig for at bygningens med tekniske installasjoner skal fungere både funksjonelt, teknisk og økonomisk, herunder:

- Lønn til utførende, tilsyn, serviceavtaler, reservedeler, oppretting av uforutsette skader eller mangler, sentral driftskontroll, ettersyn, avfall, vakt og sikring m.m.

V-Vedlikehold

Vedlikehold omfatter arbeid som er nødvendig for å opprettholde bygningen og de tekniske installasjoner på et fastsatt kvalitetsnivå og dermed gjøre det mulig å bruke bygget til sitt tiltenkte formål innenfor en gitt brukstid:

- Preventiv/planlagt vedlikehold er planlagte arbeider som utføres med jevne intervaller pga. jevn og normal slitasje for å hindre forfall. Planlagt vedlikehold har en preventiv virkning og forebygger skader.

Hvorfor er FDV viktig?

Den gir et grunnlag for å opprettholde og forbedre byggets tekniske tilstand, samt sikre at nødvendige vedlikeholdsoppgaver blir utført i henhold til avtaler og forskrifter.

Manglende eller feilaktig FDV dokumentasjon kan føre til økte driftskostnader, redusert arbeidseffektivitet og økt risiko for feil eller ulykker

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

Moss kommunes FDV avsetninger til kommunale bygg har siden 2015 vært vedtatt til 250kr/m² (uten årlige justeringer) for nye bygg, noe som er langt under anbefalt nivå og som medfører et økende etterslep i vedlikehold og en forringelse av bygningsmassen, også kalt «Byggkvalitetsgjeld».

Bransjens anbefalte avsetninger til FDV for nye kommunale bygg i 2025 = 490kr/m².

Dette for å sikre et verdibevarende vedlikehold på kommunens fremtidige bygningsmasse i et langsiktig perspektiv.

Utvikling og utfordringer

Virksomheten har sin største utfordring i at > 40% av bygningsmassen har passert teknisk levealder og er kostbare å drifte og vedlikeholde. På grunn av denne tilstanden forekommer det havarier som må løses umiddelbart og slike utbedringer må gjennomføres med et minimum av forberedelser og blir da ofte kortsiktige og kostbare.

Utvalgte resultater

Ref punkt 2.1 i strategiplanen; ***Vi bruker forvaltningssystemet LAFT og tilpasser det fortløpende***

I 1. kvartal 2026 lanseres en ny tilstandsregistreringsmodul i LAFT som vil gi oss bedre innsikt i etterslepet, og som vil gi mer presis budsjettering og TG (Tilstandgrad)

Status pr 1. tertial: Modulen er ferdigstilt fra leverandør og opplæring av MKE's ansatte pågår. Kartlegging og tilstandsvurdering vil pågå fortløpende utover 2. og 3. tertial.

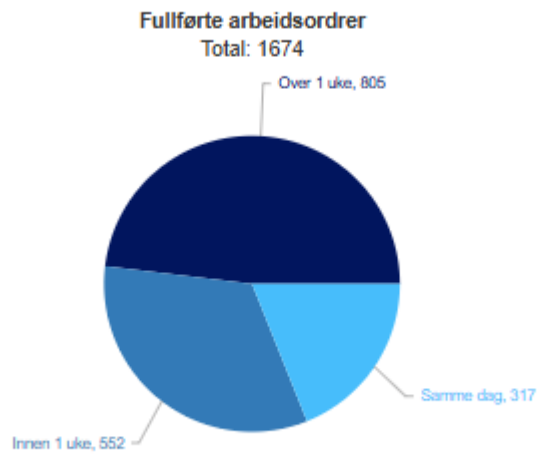
Viktige begivenheter

Foruten kontinuerlig daglig drift av formålsbygg vil vi fremheve følgende:

LAFT

D/V bygg jobber kontinuerlig med responstid og kartlegging av arbeidsoppgaver. I siste periode er det behandlet 1674 arbeidsordrer gjennom LAFT-systemet og dette er ordrer fra virksomhetene, leverandører og MKE internt.

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF



Rygge ungdomsskole - RUSK

Risiko for nedstyrtning av fasader

22.04.2026 stilte Virksomhetsleder D/V- bygg og to representanter fra Marstrand Advokatfirma AS i Moss Tingrett for å møte Kruse Smith Entreprenør AS til rettsmekling for å forsøke å komme til forlik i saken. Etter en dag med forhandlinger lykkes man ikke med å komme til enighet og saken vil fortsette til hovedforhandlinger i Moss Tingrett i uke 45.

Drift og vedlikehold bolig

Tjenesteområdebeskrivelse

Virksomhetens hovedoppgaver er å drifte og vedlikeholde kommunens boliger i et langsiktig perspektiv.

DV bolig deler inn vedlikeholdet i fire kategorier: planlagt vedlikehold, rullerende vedlikehold, forebyggende vedlikehold og akutt vedlikehold.

Planlagt vedlikehold

- Tilstandsregistrering: Utføres og registreres i LAFT. Kostnad og tidsaspekt legges inn.
- Tiltaksplaner og budsjett: Basert på tilstandsregistreringer lages det tiltaksplaner og budsjett.
- Vedlikeholdsmøter: Årlige møter med fokus på internkontroll, brann, tilbakemeldinger og vedlikeholdsplaner.
- Regelmessig vedlikehold: Registrert i LAFT, med automatiske varsler og kvittering ved utførelse.
- Arbeidsordrer: Lages i LAFT for alle vedlikeholdsarbeider, med all relevant informasjon.
- Alle større boenheter (samlokaliserte boliger med baser) har automatisert vedlikeholdsrutiner via sjekklister i LAFT. Dette gjelder spesielt tekniske anlegg. Driftsoperatører med ansvar for byggene får automatisk varsling og må kvittere ut vedlikeholdet.

Rullerende vedlikehold

- Fraflytting: Ved fraflytning blir boenheter inspisert, budsjett laget og boligen oppusset, med arbeidsordrer til egenproduksjon i MKEiendom DV bolig som er rammeavtalepartnere i LAFT.
- Dokumentasjon: Arbeidsordrer dokumenteres og sendes ut til egenproduksjon og eventuelle underentreprenører.
- Oppdatering: Ferdigstilte arbeider dokumenteres med bilder i LAFT, og tilstandsregistrering oppdateres.
- Boligliste: Boliglisten over hvilke boenheter som er ledigmeldt, oppdateres jevnlig med dato for ferdigstillelse av oppussing / klargjøring og koordineres med boligforvaltning.
- Fakturering: Hærverk og skader faktureres leietager i henhold til rutine.

Forebyggende vedlikehold

- Miljøvaktmester: Tilbyr lavterskeltilbud til brukere for bistand med hverdagslige oppgaver og relasjonsbygging.
- Innflytning: Miljøvaktmester hjelper leietager med innflytning og gjennomgang av plikter i forhold til husleiekontrakten (vedlikehold mm).
- Driftsoperatør: Utfører / hjelper til med mindre oppdrag som kommer inn fra boligtelefon og e-post. Dette er i kategorien "småting" som må vedlikeholdes/repareres, eventuelt forklare hvordan ting fungerer.
- Samarbeid med brannvesenet: Vi har faste jevnlige møter med forebyggende enhet i MIB, hvor vi blant annet planlegger besøk og sjekk av boenheter med tanke på brann. Vi har felles sjekkpunktskjema, med felles tema kanal og møter.

Akutt vedlikehold

- Boligtelefon: Driftsoperatør bemanner boligtelefon og håndterer akutte meldinger. Større saker videresendes til planlagt vedlikehold.
- Fordeling av saker: Innkommende saker på boligvedlikehold e-post fordeles av virksomhetsleder etter sakens art og omfang.

Utvikling og utfordringer

HMS-arbeid knyttet til ansatte

Det er jobbet godt med systematisk HMS-arbeid i første tertial, spesielt med fokus på sikkerheten til ansatte ved arbeid og oppdrag i kommunale boliger.

- Risikovurderinger for å ivareta sikkerheten til ansatte i forbindelse med oppdrag i boligene er utført jevnlig i første tertial.
- HMS-plan for egenproduksjon gjennomgått med de ansatte for å sikre forankring og kontinuerlig forbedring.
- For alle relevante prosjekter er det utarbeidet SHA-planer (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø).

Gjennom dette arbeidet styrkes både tryggheten for de ansatte og kvaliteten i tjenesteutførelsen, samtidig som kommunen sikrer etterlevelse av gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet.



Håndbok HMS

Hærverk og hard bruk

I enkelte byområder har miljøene blitt tøffere og mer krevende, noe som påvirker drift og vedlikehold av vår boligmasse. Det knuses mye vinduer, leiligheter ramponeres både utvendig og innvendig, noe som gjør det utfordrende å holde tritt med utbedringene.

Dette medfører utfordringer knyttet til:

- Budsjett og økonomiske rammer
- Bomiljø og trivsel
- HMS for ansatte

Det er godt samarbeid mellom de ulike tjenestene i MKEiendom og MK, med mål om å forebygge utfordringer i størst mulig grad gjennom tidlig innsats, koordinert oppfølging og felles tiltak.

Infrastruktur tv og data

Oppgradering av boligmassens TV- og datainfrastruktur er en kontinuerlig og omfattende prosess. En betydelig del av eksisterende koaksialanlegg er av eldre dato og har behov for modernisering og oppgradering.

Det er igangsatt arbeider med etablering av ny fiberbasert infrastruktur på følgende områder:

- Sørtunveien
- Olav Kyrres gate
- H.A. Reinerts gate
-

Utvalgte resultater

Energi og miljøkrav

Som en del av arbeidet med å redusere energiforbruk, forbedre inneklima og møte gjeldende miljøkrav, er det gjennomført og planlagt betydelige oppgraderinger av bygningsmassen. Tiltakene bidrar til lavere varmetap, redusert klimafotavtrykk og økt levetid på byggene.

Følgende eiendommer har vært omfattet av tiltakene:

- Sørtunveien 1, 3, 5 og 7 (22 boenheter): Utskifting av vinduer, etterisolering av yttervegger, ny kledning samt oppgradering av tak. Tiltaket er nå ferdigstilt.
- Øreveien 63: Utskifting av vinduer, etterisolering og ny kledning. Tiltaket pågår.
- Øreveien 67: Utskifting av vinduer, etterisolering og ny kledning. Tiltaket er nå ferdigstilt.
- Øreveien 69: Utskifting av vinduer, etterisolering og ny kledning. Tiltaket er nå ferdigstilt.
- Øreveien 73: Utskifting av vinduer, etterisolering og ny kledning. Tiltaket er nå ferdigstilt.
- H.A. Reinerts gate 7A: Etterisolering og ny kledning. Tiltaket pågår.

Miljøvaktmestere

Miljøvaktmesterordningen er et viktig lavterskeltilbud som bidrar til å styrke både trivsel, trygghet og mestring for beboere i kommunale boliger. Gjennom året har miljøvaktmesterne gjennomført et bredt spekter av oppgaver som spenner fra praktisk bistand til oppfølging og samarbeid med andre tjenester.

I 1. tertial 2026 er følgende aktiviteter gjennomført:

- 7 innflyttingsbefaringer, for å sikre at nye leietakere får en god start i sin bolig.
- 6 bo-veiledninger, hvor beboere får støtte og råd til å mestre hverdagen i egen bolig.
- Praktisk bistand i ulik grad til totalt 26 personer.
- 3 flyttehjelp/etablering.
- 7 velferdsbefaringer, med mål om å fange opp og forebygge utfordringer tidlig.
- 32 åpne dager ved Øre Fritidshus, som er en viktig sosial møteplass for beboere.
- 66 diverse oppdrag hvor rask respons i mange tilfeller har vært nødvendig.

Miljøvaktmesterne utfører et mangfold av oppgaver som ofte innebærer å gi praktisk hjelp, støtte og veiledning, men også å være et bindeledd inn mot andre kommunale tjenester og samarbeidspartnere.

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

Oppdragene kommer i hovedsak fra MKEiendom, BOSA, NAV, Rustjenesten, Helse og mestring, andre kommunale tjenester, hjelpeorganisasjoner, privatpersoner, brannvesenet og politiet.

Ordningen har dermed en sentral rolle i kommunens boligsosiale arbeid, og bidrar både til å styrke livskvaliteten for den enkelte, redusere presset på andre tjenester og forebygge skader på boligmassen.

Basert på erfaringene fra 2025 anbefales følgende fokusområder:

- Videreutvikling av forebyggende arbeid (velferdsbefaringer og bo-veiledning)
- Videreutvikle tiltaket Øre fritidshus, herunder samarbeide med andre kommunale tjenester om hvordan huset beste kan brukes.
- Fortsatt prioritering av brannforebyggende arbeid
- Vurdering av kapasitet sett opp mot oppdragsmengde og sesongtopper
- Videre utvikling av samarbeid med andre kommunale tjenester

Tilstandsgrad på bygningsmassen

For MKEiendom – drift og vedlikehold bolig – er det fastsatt en målsetting om en gjennomsnittlig tilstandsgrad på < 1,5 på en skala fra 0 til 3, i henhold til NS 3424. I denne standarden defineres tilstandsgrad 0 som «nytt», mens tilstandsgrad 3 angir «må skiftes». Målsettingen innebærer at bygningsmassen samlet sett skal holde en god teknisk standard, med begrenset behov for omfattende utskiftninger.

I 1. tertial er det gjennomført 4 tilstandsregistreringer av boliger i tråd med Norsk Standard (NS 3424). Registreringene gir en systematisk og dokumentert vurdering av bygningenes tekniske tilstand og danner grunnlag for prioritering av vedlikeholds- og investeringstiltak. Samtidig er alle 32 boenheter som er fraflyttet og pusset opp tilstandsregistret, samt mange delregistreringer som fasader, kjøkken balkonger osv.

Det er i 1. tertial tatt i bruk forvaltningssystemet LAFT, til tilstandsregistreringer. Dette medfører at man kan registreres direkte i systemet og knyttes sømløst til tilhørende tiltaksplaner. Dette bidrar til en mer effektiv arbeidsprosess, bedre funksjonalitet og økt oversikt i forvaltningen av bygningsmassen. Det er et resultat av arbeide som ble gjort opp i mot/sammen med Laft i 2025.

1. tertialrapport 2026 Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

Vinduer: (sjekkes med hensyn til lukkemekanismer, punktering, riss/sprekker)	
Tilstandsgrad:	TG-IU
Beskriv:	Borettslags ansvar. Defekt lukkemekanisme.
Vedlegg	Antall bilder: 0 Antall dokumenter: 0
Kostnad:	0.0

Garderober: (sjekk om riss/sprekker, hengsler osv)	
Tilstandsgrad:	TG-1
Beskriv:	Normal bruksslitasje.
Vedlegg	Antall bilder: 0 Antall dokumenter: 0
Kostnad:	0.0

Kjøkkeninnredning tilstand: (sjekk om det er riss/sprekker, hengsler, fukt osv)	
Tilstandsgrad:	TG-2
Beskriv:	Generell slitasje. Fuktskader. Defekte hengsler.
Vedlegg	Antall bilder: 8 Antall dokumenter: 0

(Illustrasjon:Eksempel tilstandsrapport fra LAFT)

Oppussing av boliger

DV bolig har i 1. tertial gjennomført arbeid med oppussing og klargjøring av kommunale boliger. Totalt 32 boliger er ferdigstilt og gjort klare for innflytting i tertialet. Arbeidet har omfattet både teknisk vedlikehold, oppgradering av standard og nødvendig tilrettelegging for å sikre at boligene tilfredsstiller gjeldende krav til funksjonalitet og kvalitet. Dette bidrar til at kommunen kan møte etterspørselen etter egnede boliger, samtidig som eksisterende bygningsmasse forvaltes på en bærekraftig måte.

Diverse arbeider som er igangsatt:

- Eskelundsbråten 5 og 15: Diverse utskifting av råteskadet kledning. Vask og maling av fasader
- Kallumveien 13 og 21: Nye vinduer og balkonger
- Bamseveien 34-44: Diverse utskifting av råteskadet kledning. Vask og maling av fasader
- H.A.Reinerts gt 7A: Totalrenovering av 4 leiligheter. Alle bad blir utvidet og bedre tilpasset for beboere med nedsatt funksjon.
- Fiskegata 2 A-D: Diverse utskifting av råteskadet kledning. Vask og maling av fasader
- Totalrehabilitering av bad og kjøkken i 3 boenheter i Byfogd Sandbergs gate

Avfallshåndtering – egenproduksjon

Det er etablert en miljøstasjon i Værftsgata 3. Målsettingen for sorteringsgrad i miljøstasjonen er satt til 90 % for året samlet sett.

Resultatet for 1. tertial 2026 viser en sorteringsgrad på 100 %, basert på rapportering fra Stena Recycling. Resultatet vurderes imidlertid ikke som fullt ut representativt, ettersom container for restavfall først ble levert tidlig i mai. Dette vil påvirke resultatgrunnlaget og vil fremkomme i rapporteringen for 2. tertial.

Miljøkrav ved kjøp av materialer og produkter

Det er utarbeidet en rutine for krav til innkjøp av miljøriktige materialer og produkter. I den forbindelse er det også etablert en oversikt over krav til miljømerking for de mest brukte produktene.

Det arbeides videre med leverandør for å få tilgang til statistikk over innkjøp av disse produktene.

Arbeidet er ikke ferdigstilt, men det pågår en prosess for å etablere bedre datagrunnlag fra leverandør, slik at statistikken kan benyttes til oppfølging og kontroll av innkjøpene.

Viktige begivenheter

Oppbygning av boliger etter brann

- En bolig som tidligere ble totalskadd i brann er nå bygget opp igjen (som to boenheter / opprinnelig en boenhet) og ferdigstilt.
- En bolig som tidligere ble totalskadd i brann, er revet og igangsettiingstillatelse for gjenoppbygning (som to boenheter / opprinnelig en boenhet) er sendt til byggesak i MK.

Branner og tiltak

I 1. tertial er det ikke registrert branner i boenheter eid av MKEiendom.

DV bolig har hatt høyt fokus på forebyggende tiltak, i tett samarbeid med forebyggende avdeling i brannvesenet. Det avholdes faste samarbeidsmøter, og begge parter prioriterer besøk til flest mulig boligadresser med sikte på kontroll, risikovurdering og opplæring av beboere.

De største utfordringene er knyttet til opplæring og forståelse av brannforbygging blant brukere av boligene.

MKEiendom fortsetter arbeidet med å installere komfyrvakter, desentraliserte brannvarslere, montere slukkeapparater i alle nye boliger og alle boliger som pusses opp. Ved besøk i bebodde boliger blir dette også kontrollert.

Alle ansatte i DV bolig benytter sjekklister og risikovurderingsskjema for brann ved boligbesøk, for å sikre en systematisk gjennomgang av forhold som kan utgjøre brannfare.

I 2025 ble det gjennomført tilstandskontroller på 5 større boligkomplekser, i samarbeid med ekstern brannkonsulent.

Som en følge av de brannstrateginotatene som ble utarbeidet i 2025, er arbeidet med oppgradering/utbedringer i alle 5 boligkompleksene igangsatt og godt i gang. Det er komplekse og tidskrevende arbeider, da de fleste boenhetene/boligkompleksene har beboere. Det betyr at beboere ofte må flytte ut til en midlertidig boenhet, også tilbake når utbedringene er ferdigstilt. Dette må gjøres boenhet for boenhet.