



Årsmelding 2019

Vedtatt i Styremøte 16. mars 2020

ÅRSMELDING 2019

Innhold

Styrets beretning	2
Styrets signaturer	3
Administrasjonens årsmelding	4
KKE stab og forvaltning	5
KKE produksjon	7
Foretakets økonomi	9
Energi	12
Forsikring	13
Helse, miljø, sikkerhet	13
Interkontroll og etikk	14
Arbeid mot diskriminering	14
<u>Vedlegg 1:</u>	
KKE's vedtekter	15

Forside:
Nye Vestsiden ungdomsskole i ny drakt.

STYRETS BERETNING

Kongsberg kommunes eiendomsforetaks oppgave er å forvalte, drifte, vedlikeholde og videreutvikle kommunens eiendomsverdier slik at de kommunale oppgaver og funksjoner kan utføres i formålsbygg av god kvalitet og til konkurransedyktig leiepriser. En vesentlig oppgave er også å disponere slik at byggene ikke får vedlikeholdsetterslep. I tillegg ivaretar KKE byggherrefunksjonene på vegne av kommunens tjenesteenheter basert på kommunestyrevedtak og etterfølgende bestillingsbrev fra rådmannen.

KKE's oppgaver og virkemidler er fastsatt i foretakets vedtekter, vedtatt av kommunestyret den 08.06.2011. Vedtektene er vedlagt årsmeldingen. Kommunestyret har dessuten besluttet at KKE skal låne investeringsmidler fra Kongsberg kommune, og betjene gjeld gjennom en kapitalkomponent som inngår i husleien.

Gjennom effektivisering av driften har KKE i perioden 2016 – 2018 redusert de kommunale leietakeres husleiekostnader til forvaltning og drift med til sammen syv millioner. For 2019 vedtok kommunestyret ytterligere et effektiviseringsmål på 1,7 millioner kroner, som er innfridd. Kravet for 2020 er 2 millioner kroner.

Kongsberg kommunes ordning med kostnadsdekkende husleie for kommunens formålsbygg er viktig for å sikre forsvarlig og langsiktig forvaltning, drift og vedlikehold av kommunenes eiendomsverdier. De reelle kostnadene ved Kongsberg kommunes formålsbygg er gjort synlig i husleieordningen, som også gir forutsigbarhet rundt den delen av kommuneøkonomien som eiendommene utgjør.

Det er i perioden 2016-2019 gjort omprioritering/effektivisering av vedlikeholdsmidlene, for å finansiere bl.a. oppgradering/ombygging av ledigstilte lokaler, totalt med kr 34 mill. i perioden. Dette betyr at det i denne perioden er opparbeidet et tilsvarende etterslep på vedlikehold av bygningsmassen. Vi tar sikte på at i 2020 og de nærmeste etterfølgende årene å ta igjen dette etterslepet.

KKE er direkte underlagt kommunestyret, som godkjenner KKE's budsjett, årsmelding og årsregnskap. Ellers rapporterer KKE formelt til kommunestyret resultatene etter 1. og 2. tertial, samt gjennom årsrapporten.

KKE's styre anvender dessuten formannskapet som strategi/drøftingspartner etter behov, men har en formell gjennomgang med formannskapet etter at KKE's forslag til årsbudsjett foreligger.

Styrets strategidokument ble oppdatert i et eget strategi seminar den 17. juni, 2019. Styret har i tillegg avholdt 5 styremøter i 2019.

Av større saker som styret arbeidet med i 2019 kan nevnes:

- Kortsaken, hvor en ekstern gjennomgang konkluderte med sterk kritikk av daglig leders håndtering av saken og behovet for bedre rutiner. Styret avvirket bruk av bedriftskort i sin helhet. Anvisningsrutinene er dessuten sterkt bedret.
- Edvardsløkkaprojektet, som viser store negative avvik i forhold til de investeringsrammer som lå til grunn for kommunestyrets vedtak, vil kreve tilleggsbevilgninger.
- Igangsettelse av det nye prosjektet på Skinnarberget etter brannen.
- Slutføring av Vestsiden ungdomsskole og studentboligene i Hasbergtjerndalen. Energilagringsprosjektet vil bli slutført i 2020.
- Ombyggingen av Gamle Kongsberg kino som en del av den nye videregående skolen på Flåtaløkka, med prioritet om å sikre lav risiko.

- Utvikling av energi- og miljøstrategi.
- Vurdering om KKE bør arbeide mer aktivt for å selge byggherretjenester for andre kommuner når det er kapasitet i organisasjonen. Bakgrunnen er de gode erfaringene fra arbeidet for Flesberg kommunene i byggingen av den nye skolen på Lampeland.
- Eiendomsdirektør Geir Øystein Andersen sa opp sin stilling som leder av KKE med virkning fra 1. november, 2019. Produksjonssjef Brynjar Henriksen ble fra samme dato konstituert som direktør inntil ny direktør ble ansatt. I arbeidet med å ansatte Andersens etterfølger ble rekrutteringsselskapet Amrop Delfi valgt etter en anbudsrunde. Leder, nestleder, samt styremedlemmene Kurt Barbala og Roar Flaathen, samt Svein Erling Gabrielsen fra kommunens HR-avdeling ble valgt til å delta utvelgelsesprosessen. Det var mange søkere. Valget falt på eiendomsdirektøren i Asker kommune, siviløkonom Ragnar Slaastad Studsrød, med tiltredelse fra 1. januar, 2020.

Det vises ellers til administrasjonens årsmelding over aktiviteter i 2019.

Styret har i 2019 frem til kommunevalget i september bestått av: Kjell Gunnar Hoff, leder, Eldbjørg Løwer, nestleder og som styremedlemmer Roar Flaathen, Halfdan Glørud, Ane Rygård, Kurt Barbala (ansatterrepr.) og Roar Elgen (ansatterrepr.) Som varamedlemmer: Anders Næss, Veslemøy Fjerdingsstad, Marit Mork, Mary-Ann L. Tabrizi og Arne Olsen.

Etter kommunevalget har styret bestått av: Kjell Gunnar Hoff, leder, Jørn Longva, nestleder og som styremedlemmer: Eldbjørg Løwer, Ingeborg Merethe Stensrud Sivertsen, Roar Flaathen og med Kurt Barbala og Susan Ingerid Villaroel Quezada som de ansattes representanter. Varamedlemmer er: Marius Kind Gurholt, Marthe Gustavsen Ødegården, Roger Elgen, Terje Navjord Jensen, Tone Laila Odden og Liv V. Fjerdingsstad.

Styret opplever at KKE er en veldrevet organisasjon og takker de ansatte for stor og god innsats i 2019.

Kongsberg, 16.03.2020



Kjell Gunnar Hoff

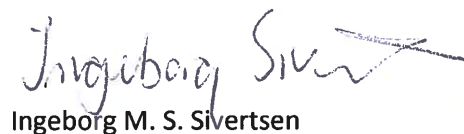
Styreleder



Jørn Longva



Eldbjørg Løwer



Ingeborg M. S. Sivertsen



Roar Flaathen



Susan I. V. Quesada



Kurt Barbala

Administrativ del av årsmeldingen:

LEDELSE, ORGANISERING OG ANSATTE

Eiendomsdirektørens lederteam består pr 31.12.2019 av Brynjar Henriksen, konstituert daglig leder/eiendomsdirektør. Forvaltningssjef er Martin Bjerke Hogganvik og økonomisjef Hilde Wendler Søia. Martin Bjerke Hogganvik har fungert som stedfortreder for Brynjar Henriksen perioden oktober til desember 2019. Foretakets daglige ledelse og styring av drift og investeringer skjer etter en modell med intern bestiller og utfører.

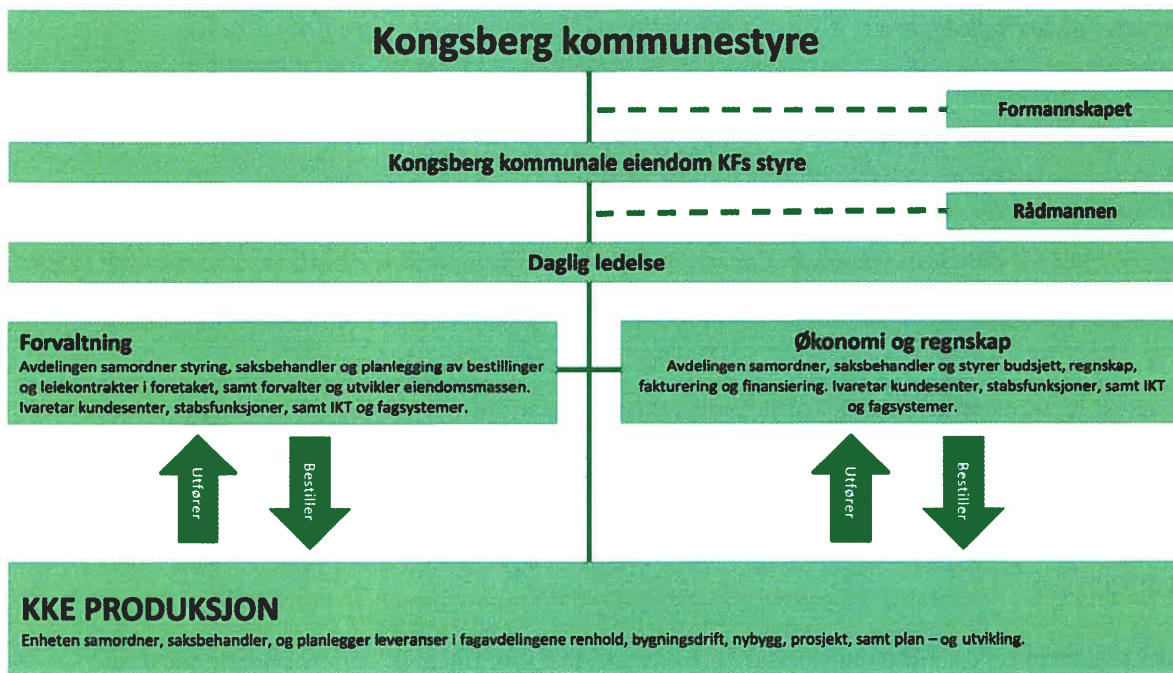
Eiendomsdirektør ivaretok store deler av oppgaven som enhetsleder for KKE stab og forvaltning frem til Martin Bjerke Hogganvik ble ansatt 01.04.2019 som ny forvaltningssjef. Etter at ny forvaltningssjef ble ansatt, ble enheten organisatorisk lagt til stab hos eiendomsdirektøren og gjort om til egen avdeling.

I november 2019 ble Ragnar Slaastad Studsrød ansatt som ny daglig leder/eiendomsdirektør. Han tiltrådte stillingen 02.01.2020.

Brynjar Henriksen er fra 01.01.2020 enhetsleder for KKE produksjon. Dette inkluderer linjeledelse for fagavdelingene bygningsdrift, nybygg og prosjekt, sammen med fagleder Kjetil Skillberg. I tillegg har KKE Produksjon avdeling plan og utvikling, som ledes av Jan Magne Svalestuen, og avdeling renhold, som frem til 01.09.2019 ble ledet av Lisbeth Karlsen. Enheten er foretakets utfører. Lisbeth Karlsen sa opp sin stilling som avdelingsleder for renholdsdrift fom. 01.09.2019. Etter at Lisbeth sa opp sin stilling ble det besluttet å slå sammen bygningsdrift og renholdsdrift til en avdeling. I tillegg ble det besluttet at Kjetil Skillberg skulle overta som avdelingsleder for nybygg- og prosjektavdelingen, etter at han ble fristilt fra bygningsdrift.

Etter denne omstillingen fikk man rendyrket ansvarsforholdene, og gitt mer tid til nærledelse. Den 01.09.2019 ble Guro Taksrud ansatt som avdelingsleder for renhold og bygningsdrift.

Gjennom dialogmøter med enhetene i Kongsberg kommune og kundetilfredshetsmålinger får også KKE tilbakemeldinger på tjenestene foretaket leverer. Den viktigste tilbakemeldingen fra leietakere og brukere av kommunale formålsbygg skjer i forbindelse med den daglige leveransen. Alt i alt gir et samlet bilde gode tilbakemeldinger på både kvalitet og service.



Kongsberg kommunale eiendom KF er organisert internt med en bestiller- og utførerorganisasjon.

KKE hadde pr. 31.12.19 til sammen 84 medarbeidere knyttet til 71,48 årsverk. Ved utgangen av 2019 var kjønns sammensetningen hos foretakets ansatte 55 kvinner og 29 menn, hvorav 27 kvinner og 1 mann har stillingsprosent under 100 prosent.

I 2019 registrerte KKE et fravær på 5,4 prosent, mot 3,6 prosent i 2018. Korttidsfraværet var på 1,4 prosent (1,1 prosent i 2018), mens langtidsfraværet var 4 prosent (mot 2,6 prosent i 2018). Det har vært flere tilfeller av alvorlig sykdom som medfører at resultatet var høyt i flere avdelinger det siste året. Renhold lå høyere enn i fjor med 7 prosent. Det er iverksatt tiltak som bla. styrking av nærledelsen for å redusere fraværet.

Kompetansebygging i foretaket skjer innen alle aktivitetsområder. Det er stadig utvikling og endringer i lovgivning og/eller utvikling innenfor eiendomsforvaltningsområdet, eiendomsutvikling samt drift, vedlikehold, energi, sikkerhetsarbeid, universell utforming m.m.

KKE's ansatte har deltatt på kurs og etterutdanning for ajourføring og videreutvikling. Blant annet avla 7 renholdere skriftlig tverrfaglig eksamen i renholdsoperatørfaget.

KKES STAB, FORVALTNING OG ØKONOMI

KKE's stabsavdelinger består per 31.12.2019 av foretakets økonomiavdeling, samt forvaltningsavdelingene formålsbygg, bolig og annen eiendom. 'Formålsbygg' finansieres av kostnadsbaser husleie. 'Bolig' og 'annen eiendom' utnytter sine inntektspotensialer slik at ikke kommuneøkonomien blir belastet. Per 31.12.2019 var 11 personer ansatt i foretakets ledelse og stabsavdelinger.

Foretaket forvalter ved årsskiftet 2019/2020 bygningsmasse på cirka 156.700 m2 BTA, hvorav 122.200 m2 er formålsbygg, 25.300 m2 er bolig og 9.200 m2 er bygg som ikke benyttes i kommunal tjenesteproduksjon.

IK-Bygg

Gjennom 2019 ble det arbeidet med implementering av internkontrollsystemet IK-bygg. Dette er et fullverdig internkontroll system for eiendomsmassen som er utviklet for og av kommunesektoren.

KKE har en stor eiendomsportefølje og har sitt eget fagsystem (FDV-system) som brukes av forvaltning og produksjon i den daglige driften av bygningsmassen. Det er imidlertid utfordringer med å ivareta kravene til internkontroll. FDV-systemet består av flere moduler med sære behov og komplekse tilpasninger, og er ikke egnet å gi tilganger til andre aktører enn KKE sin administrasjon.

KKE har derfor sett behov for å ta i bruk IK-bygg som et tilleggsverktøy til FDV-systemet. KKE gjør dette for å forsikre seg at KKE og Kongsberg kommune etterlever forskriftskrav til samhandling i bruken av bygningsmassen. IK-bygg er et spesialbygd internkontrollsystem til akkurat dette formålet. I IK-bygg skal eier, forvalter, utfører og bruker besvare sjekklister til Helse, Miljø og Sikkerhetskrav, som er knyttet opp mot dokumentasjonskrav til det å eie og bruke et bygg.

IK-bygg er tatt i bruk av KKE internt i 2019 og brukerne ute i bygningsmassen vil ta i bruk løsningen i 2020. Når sjekklister besvares i IK-bygg så avdekkes hvordan et bygg oppleves og fungerer i hverdagen. IK-bygg blir altså det verktøyet hvor vi avdekker tilstand, avklarar ansvarsforhold og dokumenterer samhandling. Dette ivaretar i første omgang kravene til dokumentasjon av tverretattlig systematisk sikkerhetsarbeid. Like viktig er at denne dokumentasjonen vil gi KKE grunnlaget til å iverksette effektfulle og riktig tiltak i drift og utvikling av bygningsmassen.

Bestillinger og prosjekter

KKE forvaltning har foretakets rolle inn mot bestillingene fra Kongsberg kommune. Det utarbeides bestillingsbrev og leiekontrakter for nye bygg og ombygginger. Avtaler inngås mellom KKE forvaltning og rådmannen ved kommunalsjef. KKE forvaltning bestiller tjenester for utarbeidelse av planer, gjennomføring av tiltak, bygningsdrift og renholdstjenester fra KKE produksjon, samt følger opp styringen av disse bestillingene innenfor vedtatt rammer, framdrift og kvalitetskrav.

Prosjekter avsluttet i 2019:

- Dagrehabilitering og dagaktivitetssenter ved Skinnarberga helsehus
- Garderobebygget idrettsparken
- Nye Vestsiden ungdomsskole
- Boligutvikling i Hasbergstjerdalen
- Ombygging Frogs vei 25

Prosjekter startet i 2019:

- Frogs vei 21-23 - ombygging
- Prosjektering ombygging av Kongsberg Gamle Kino
- Oppgradering av heis i Musikkteateret
- Peckelsgate 9 – ombygging fra baseareal til bolig

Pågående prosjekter påbegynt tidligere år:

- Arealeffektivisering av rådhuset
- Flytting av Mauritz Hansens gate 32 og 34
- Ny Skavanger skole
- Ombygging/tilpassing på Gamlegrendåsen skole
- Omsorgsboliger – Edvardsløkka
- Klubbhus / garderobebygg Skrim idrettspark

KKE stab og forvaltning viderefører arbeidet med matrikulering av umatrikulert grunn i Kongsberg kommune.

KKE tilstreber å opprettholde god, nøktern standard på de kommunale boligene. Tilpasningen av boligporteføljen skjer i samarbeid med tildelingsmyndighetene i Kongsberg kommune. Boligprosjekter finansieres ved låneopptak ved behov, i tråd med forutsetninger i kommunestyresak 94/16.

KKE stab og forvaltning hadde ikke vesentlige avvik i forhold til vedtatt budsjett.

KKE PRODUKSJON

KKE produksjon består av avdelingene plan og utvikling, nybygg, vedlikehold og byggutvikling, renhold og bygningsdrift og har totalt 73 ansatte fordelt på 62,38 årsverk. Enheten ledes av Brynjar Henriksen.

Produksjonsenheten er rettet inn for å være en profesjonell og forutsigbar bygg drifter og byggherre for Kongsberg kommune.

Enheten har i 2019 levert den største leveransen i KKE sin historie. Det ble levert i alt 22.000 m² nye arealer i massivere til Studentsamskipnaden Sørøst Norge, Kongsberg og Flesberg kommuner. Dette fordelte seg på 17.000 m² skole og idrettsbygg og 5000 m² studentboliger. Totalbudsjettet var på i alt ca. 770 MNK. I tillegg har enheten vedlikeholdt og driftet for ca. 133 MNK for Kongsberg kommune. Det ble våren 2019 besluttet og slå i sammen renhold og bygningsdrift til en avdeling fra og med 01.09.2019. Guro Taksrud ble ansatt for å lede avdelingen.

KKE produksjon har i sitt arbeid for 2019 hatt fokus på å gjennomføre og slutføre de leveransene som var i bestilling. KKE produksjon har i 2019 også arbeidet med utviklingsprosjekter i samsvar med KKE sitt strategidokument.

Enheten hadde et totalt driftsbudsjett for 2019 på 132,8 MNK, og gjør opp regnskapet med et mindre forbruk på 2,2 MNOK.

Hovedaktiviteter for 2019:

- Bygging og slutføring av Flesberg skole som byggherre for Flesberg kommune
- Bygging og slutføring av nye Vestsiden ungdomsskole
- Bygging og slutføring av studentboliger i Hasbergtjerndalen
- Gjennomføring og slutføring av arealeffektivisering av rådhuset.
- Planlegging og gjennomføring av arealeffektivisering av Gamlegrendåsen.
- Planlegging av Kongsberg gamle kino til videregående skole for BFK
- Planlegging av ny Skavanger skole
- Planlegging av Edvardsløkka omsorgsboliger
- Implementering av IK-bygg
- Anskaffelse av nytt FDV system
- Gjennomføring og slutføring av driftsleveranser i 2019 i trå med gitte rammer
- Revisjon av rammeleverandørene
- Styrking av nærledelse i alle avdelinger
- Økonomistyring

Det ble i 2019 overlevert 22.000 m² nye bygg, med et brutto budsjett på 770 MNK. Sluttrapport med sluttregnskap for Vestsiden prosjektet er fremlagt og behandlet i kommunestyret i slutten av 2019.

Prosjekthåndboka er KKE's styringsverktøy for nybyggprosjekter, ombygginger og større byggutviklingsprosjekter. Denne er tilgjengelig via nettet for våre eksterne prosjektledere.

Gjennomføringsmodell for større byggeprosjekter er som hovedregel totalentreprise med samspillskontrakt i tidligfase.

Det ble gjennomført vedlikehold- og byggutviklingstiltak for ca. 44 millioner kroner i 2019. Dette er over 200 enkelttiltak, hvorav de største var arealeffektivisering av Rådhuset og Gamlegrendåsen skole, utskifting av tak på Skrimhallen og tiltak etter særskilt brannsyn.

Totalt ble det i 2019 omprioritert i underkant av 20 planlagte vedlikehold- og byggutviklingstiltak. Midlene som ble frigjort er blitt lagt inn i andre tiltak, hvor store deler gikk til nytt tak på Skrimhallen samt arealeffektivisering og vedlikeholdstiltak på Rådhuset som man så som helt nødvendig å gjøre samtidig med arealeffektiviseringsprosjektet.

Det ble i 2019 bestilt følgende nye prosjekter fra KKE forvaltning:

- Vedlikehold- og byggutviklingstiltak for 2019 i tråd med tiltakslistene og økonomiske rammer
- Ombygging av Kongsberg gamle kino til videregående skole for BFK
- Ny Skavanger skole
- Nytt klubbhus til Skrim
- Nye omsorgsboliger ved Edvardsløkka
- Nye Skinnarberga Borettslag
- Nytt tak på Skrimhallen
- Ombygging av Frogsvei 21-23
- Restaurere Ruudhytta

Prosjekter som ble slutført i 2019:

- Vedlikehold- og byggutviklingstiltak for 2019 i tråd med tiltakslistene og økonomiske rammer
- Flesberg skole
- Vestsiden skole
- 150 nye studentboliger i Hasbergtjerndalen
- Arealeffektivisering av Gamlegrendåsen skole fløy B/C/E
- Arealeffektivisering av Rådhuset
- Nytt sprinkelanlegg i Myntgata 7
- Nytt tak på Skrimhallen
- Nytt oppvarmingsanlegg i Kongsberg idrett og svømmehall

Øvrige arbeider som er bestilt tidligere og pågår fortsatt:

- Velferdsteknologi på Skinnarberga helsehus og Tislegård bo- og behandlingssenter.
- Arealeffektivisering Gamlegrendåsen skole, fløy A, F og D tas sommer 2020
- Arealeffektivisering Madsebakken skole, 1. av to trinn gjennomføres sommeren 2020
- Arealeffektivisering Wenersborg skole, oppstart 2021
- Ombygging av Frogsvei 21-23, vil foregå ut i 2021
- Ombygging i Peckelsgate 9, slutføres i begynnelsen av 2020
- Klargjøring av Rogstadbakken 6 for salg, slutføres i 2020
- Restaurere Ruudhytta i samarbeid med Ruudhyttas venner

Prosjektutredninger, utdrag 2019:

- Fredheim som ny kulturskole
- Oppfølging av Arbeidstilsynets pålegg ifbm asbest

- Reguleringsplan Skavanger skole
- Implementering av IK-Bbygg og FDV-Bbygg – dataoverføring fra Xpand
- Utredning ny svømmehall – budsjett og matrise for et utredningskonsept for 2020
- Omsorgsboligbehov for HO. 8 boliger for unge funksjonshemmede.
- Utredning av arealeffektivisering på Skrubbmoen 4 for samlokalisering av Hjelpemiddeltjenesten og Responssenteret.

Offentlige anskaffelser, nye avtaler/rammeavtaler i 2019:

- Nytt FDV system
- Kontroll av brannalarmanlegg
- Vintervedlikehold
- Juridisk bistand
- Service og vedlikehold av heiser
- Næringseiendomsmegler

Oppnådde resultater for 2019:

Gjennom vårt målretta arbeid med drift og utbyggingsprosjekter har vi fått meget gode tilbakemeldinger både fra våre interne og eksterne oppdragsgivere av våre leveranser. Her må vi spesielt nevne Vestsiden prosjektet og Nye Flesberg skole 2019. I tillegg ble det gjennomført medarbeidertilfredshetsundersøkelse i 2019 med meget høy skår. Vestsiden skole mottok årets Miljøpris fra KLP, og det viser at KKE har tatt på alvor det Grønne skiftet, med bærekraftig utvikling av våre nye byggeprosjekter.

Fokusområder for 2020:

I 2020 må produksjonsenheten ha spesielt fokus på innføring av vårt internkontrollsystem, for å sikre at internkontrollen blir ivaretatt i tråd med regelverket. I tillegg må vi også ha fokus på innføring av vårt nye FDV system. For å oppnå bærekraftig utvikling av eksisterende bygningsmasse har vi en målsetting om å ha utslippsfrie formålsbygg ila 2025. For å oppnå dette må vi starte dette arbeide allerede i 2020.

FORETAKETS ØKONOMI

Driftsregnskapet

Foretakets driftsinntekter bestod i hovedsak av husleie og tjenestebetaling fra Kongsberg kommunes formålsbygg, husleie fra leietakere i kommunale boliger, inntekter fra annens eiendoms utleie til ikke-kommunale leietakere, samt inntekter knyttet til oppføring av studentboliger for Studentsamskipnaden (SSN) i henhold til avtale mellom KKE og SSN. SSN kjøpte studentboligene i henhold til fremdrift. I samråd med revisor er inntekter og utgifter bokført i driftsregnskapet etter god kommunal regnskapsskikk. De største utgiftspostene i foretaket var renter og avdrag på lån fra Kongsberg kommune, personalkostnader, energi, og vedlikehold, samt utgifter til entreprenør for bygging av studentboliger. Utgifter og inntekter knyttet til oppføring av studentboligene følger hverandre og har ingen resultat effekt. Studentboligene er ferdigstilt og overlevert SSN i 2019.

Foretaket har i 2019 et regnskapsmessig positivt driftsresultat på 1,3 millioner kroner.

Eieruttak til Kongsberg kommune på 2,516 millioner kroner er betalt. Kostnader til renter og avdrag er noe opp fra 2018 til 2019. Hovedårsaken til dette er økning i forbindelse med tilbakebetaling av renter og avdrag

på Vestsiden ungdomsskole, som ble ferdigstilt i 2019.

Disposisjonsfond innenfor drift har pr 31.12.19 en saldo på 8,0 millioner kroner. Fondet for vedlikehold av boliger har en beholdning på 4,6 millioner kroner ved utgangen av 2019. I 2019 har styret justert disposisjonsfond og samlet disse inn under eiendomsfondets driftsdel. Pr 31.12.19 er det benyttet 0,3 millioner kroner fra driftsfond innen KKE produksjon knyttet til utvikling innen renhold.

	Regnskap 2 019	Budsjett 2 019	Avvik	Regnskap 2 018
STAB, EIENDOMSUTVIKLING OG FINANS				
Lønn og sosiale utgifter	3 625	4 330	-705	4 174
Kjøp varer/tjenester komm.egenprod.	8 180	8 320	-140	6 919
Kjøp av tjenester som erstatter egenprod.	2 516	2 666	-150	3 583
Overføringer	0	0	0	0
Finansutg./Finansransaksjoner	223 040	162 768	60 272	196 678
Sum utgifter	237 361	178 084	59 277	211 354
Salgsinntekter	-179	-350	171	-240
Interne overføringer	-171 123	-172 274	1 151	-149 605
Refusjoner	-302	0	-302	-366
Finansinntekter/Finansransaksjoner	-65 468	-5 460	-60 008	-60 723
Sum inntekter	-237 072	-178 084	-58 988	-210 934
SUM STAB, EIENDOMSUTVIKLING OG FINANS	289	0	289	420
ENHET FORVALTNING				
Lønn og sosiale utgifter	3 897	3 909	-12	3 483
Kjøp varer/tjenester komm.egenprod.	291 492	292 602	-1 110	267 220
Kjøp av tjenester som erstatter egenprod.	0	75	-75	0
Overføringer	1 131	528	603	560
Finansutg./Finansransaksjoner	2	2	0	1
Sum utgifter	296 522	297 116	-594	271 264
Salgsinntekter	-34 057	-33 783	-274	-33 926
Interne overføringer	-2 127	-2 627	500	-2 506
Refusjoner	-259 726	-260 706	980	-234 940
Finansinntekter/Finansransaksjoner	0	0	0	0
Sum inntekter	-295 910	-297 116	1 206	-271 372
SUM ENHET FORVALTNING	612	0	612	-108
ENHET PRODUKSJON				
Lønn og sosiale utgifter	42 136	41 820	316	39 543
Kjøp varer/tjenester komm.egenprod.	89 331	88 052	1 279	127 719
Kjøp av tjenester som erstatter egenprod.	1 200	1 200	0	1 150
Overføringer	1 376	1 195	181	1 293
Finansutg./Finansransaksjoner	7	620	-613	15
Sum utgifter	134 050	132 887	1 163	169 720
Salgsinntekter	-45 584	-45 166	-418	-82 558
Interne overføringer	-87 654	-85 690	-1 964	-86 581
Refusjoner	-3 102	-2 032	-1 070	-4 343
Finansinntekter/Finansransaksjoner	0	0	0	0
Sum inntekter	-136 340	-132 888	-3 452	-173 482
SUM ENHET PRODUKSJON	-2 290	-1	-2 289	-3 762
TOTALT	-1 393	0	-1 393	-3 453

Investeringsregnskapet

KKE leverer for 2019 et investeringsregnskap med udisponerte midler på 1,1 millioner kroner. Lån er tatt opp fra kommunen og brukt i tråd med regulert budsjett. Grunnet noe lavere aktivitet enn forutsatt er de udisponerte midlene ført mot ubrukte lånemidler fra kommunen. I 2019 var budsjettet for salg av eiendom satt til 10 millioner kroner. Tilbakebetaling til eiendomsfondet var budsjettert med 10,8 millioner kroner. Det var budsjettert med bruk av 15,2 millioner kroner fra eiendomsfondet, men grunnet lavere aktivitet enn forutsatt i investering ble ikke midlene benyttet. Det vil være behov for midler til strategiske prosjekter som ferdigstilling av hydrogenanlegg på Vestsiden ungdomsskole, videreutvikling av Kongsberg gamle kino med tilhørende uteområder og byggetutviklingstiltak i 2020.

Balanse

KKE balansefører gjeld og eiendeler. Foretaket betjener 1 487 millioner kroner av Kongsberg kommunes gjeld knyttet til tidligere og pågående investeringer i de kommunale formålsbyggene gjennom husleieordningen, samt kommunale boliger gjennom leie fra leietakere. KKE har balanseført faste eiendommer, anlegg og utstyr med totalt 1 933 millioner kroner. Se ellers foretakets årsregnskap 2019 med noter.

ENERGI

Leietaker betaler for faktisk energiforbruk og har dermed motiver for større bevissthet om eget energiforbruk og tiltak som bidrar til lavere energiforbruk.

For 2019 ligger Kongsberg kommune 1 068 405 kWh under normtallet for Norge. Tallene viser en reduksjonen i det klimakorrigerede forbruket til byggene. For 2019 er det en nedgang på 221 541 kWh fra 2018. Ved at Kongsberg kommune har et forbruk 1 068 405 kWh lavere enn normtallet i Norge er dette i prosent tilsvarende 29% under normtallet.

Klimakorrigert er forbruket redusert med 221.541 kWh, tilsvarende en reduksjon på 1,3%.

Det er kun det klimakorrigerede forbruket som sammenlignes fra år til år, for å se om tiltakene vi har innført har en effekt. Hvis vi skal sammenligne faktisk forbruk fra år til år ser vi vel så mye effekten av været det året enn av tiltakene vi innfører.

Enovas normtall for 2019 for energiforbruk for offentlige bygg i Norge er 207 kWh/m² år. Kongsberg kommunes energiforbruk var 146 kWh/m² år, ned fra 154 kWh/m² i 2018.

Energiforbruket er med dette under 40 prosent av 1990-nivå. Dette er resultater av langsiktig satsing på tiltak innen energiøkonomisering i kommunenes eksisterende bygningsmasse, i tillegg til nybygg.

Alle bygninger 2019

BYGG/ INSTITUSJON	BRT. AREAL	Oppv. AREAL	ENERGIBRUK (kWh) ÅR 2019				Ikke klimakorrigert		Klimakorrigert		Energiforbruk over eller under normtallet kWh/år	Endring 2018-2019 Klimakorrigert Byggene forbruk kWh	%
			EL PRL 1,00	EL UPRL 2,00	F.L.V. 3,00	OLJE 4,00	SUM 1+2+3+4	kWh/m ²	Sum	kWh/m ²			
Skoler	58 332	57 409	4 623 664	1 159 977	0	153 350	5 936 991	103	6 085 811	106	-2 743 228	40 102	0,7 %
Barnehager	5 261	4 792	725 474	0	0	0	725 474	153	749 951	158	45 571	8 430	1,1 %
Helseinstitusjoner	24 305	23 612	4 056 192	1 507 892	0	0	5 564 084	236	5 679 165	241	-317 875	-95 234	-1,6 %
Ideittsanlegg	7 537	12 465	1 114 981	630 294	0	0	1 745 275	140	1 782 524	143	-2 835 664	24 302	1,4 %
Administrasjonsbygg	16 865	17 281	2 039 546	465 460	0	0	2 505 006	145	2 565 329	148	-1 162 061	-199 141	-7,2 %
SUM	112 300	115 559	12 559 857	3 763 623	0	153 350	16 478 830	143	16 862 779	146	-7 013 258	-221 541	-1,30 %
Fordeling energikilder			76%	23%	0,0 %	0,9 %							
Endring 2018 – 2019 Totalt	4 937	4 791	281 953	-392 116	0	-128 776	-170 193	-8	-221 541	-8	-1 068 405		
Endring sett i henhold til spesifikt forbruk :			-960 480 kWh										
			Normtall for Norge										
			Kongsberg under normtall										
			207										
			29%										

For olje er det benyttet brutto brennverdi = 10kWh/liter olje, og 85% virkningsgrad på kjelene.

Det er regnet med graddager for hele året (4128,7 for 2019), målestasjon Kongsberg.

4 128,7

Som normtall er regnet perioden 1971-2000 (4355).

Personbasser og innleide arealer hvor vi ikke har energivtale er ikke tatt med i oversikten.

Endring sett i henhold til spesifikt forbruk : -960 480 kWh

I 2020 fortsetter utvikling av nybygg i massive og som pluss hus. Flere solcelleprosjekter er påstartet. Enøksatsingen går nå over fra reduksjon av energibruk til egen produksjon av energi og lagring av energi.

FORSIKRING

KKE håndterer forsikringsordningen for alle kommunes bygg, utstyr og kjøretøy som blir meldt inn. De to sistnevnte etter avtale med rådmannens organisasjon. Forsikringsselskapet for KKE er KLP og foretaket har sammen med kommunen også en megleravtale med Söderberg & Partners.

KKE har meldt inn og behandlet 5 bygningskader. Det er ingen skader på kommunebil eller byggherreansvar. KKE har sendt inn 17 anmeldelser for hærverk, tagging og innbrudd i 2019, mot 23 anmeldelser i 2018.

HELSE - MILJØ - SIKKERHET

KKE skal drive sin virksomhet innenfor de krav som stilles til helse, miljø, sikkerhet og andre bestemmelser i lov og avtaleverk som sikrer arbeidsmiljøet og de ansatte.

KKE medbestemmelsesutvalg (KKE MBU) har hatt jevnlige møter og har, foruten å arbeide med foretakets oppfølging av sykefravær, behandlet forhold innen renholds- og vaktmesterområdet, KKE's budsjett og regnskap, avviksrapportering, diverse HMS-forhold m.m.

Det er utarbeidet et årshjul for arbeidet i MBU, som følges. Møtene forberedes av en partssammensatt gruppe. Arbeidstaker og arbeidsgiver bytter på vervene som leder og nestleder. Utvalget er sammensatt med tre representanter fra hver av partene. Eiendomsdirektøren møter ved behov, og verneombud og bedriftshelsetjeneste innkalles ved behov. Eiendomsdirektøren møter som representant for arbeidsgiversiden i Kongsberg kommunes arbeidsmiljøutvalg.

KKE har byttet leverandør på dette området fra Stamina Helse, til Synergi Helse. Dette var koordinert med at Kongsberg kommune også gjennomførte denne anskaffelsen, der valget falt på Synergi Helse.

Stamina Helse ved kontaktperson Anita Vatnebryn har sittet som representant i bedriftens MBU. Stamina Helse har bistått med timer hos bedriftslege, psykolog og sykepleier for ansatte med arbeidsrelaterte helseproblemer ved vår poliklinikk på Kongsberg.

Ansatte i bygningsdrift har på bakgrunn av risikoen for eksponering i jord, kloakk, blod, fare for stikkskader (sprøyter) fått tilbud om yrkesvaksinering. Aktuelle vaksiner er Boostrix Polio (stivkrampe, difteri, kikhoste og polio) og Twinrix (hepatitt A og B). De ansatte som tok imot tilbudet i 2018/19 er pr. i dag fullvaksinerte. Første behov for påfyll er om 10 år.

På bakgrunn av eksponering for blod, stikkskader (sprøyter) og kloakk ble 3 byggkonsulenter gitt tilbud om yrkesvaksinering i 2018. Her er også de ansatte fullvaksinerte. Der er ikke behov for påfyll. Tilbud om yrkesvaksinering for nyansattes har blitt gjennomført etter avtale.

Medarbeiderundersøkelse

Stamina Helse har vært ansvarlig for og gjennomført medarbeiderundersøkelsen MTM 2019. Prosjektet ble gjennomført og rapportert i henhold til tidsfrister og gjeldende prosjektplan. Det er rapportert under psykososialt / organisatorisk arbeid.

Resultatene viste på alle nivå at KKE er en arbeidsplass med høy medarbeidertilfredshet, samt at resultatene har utviklet seg betydelig positivt siden forrige undersøkelse i 2016. Undersøkelsen er fulgt opp i hele organisasjonen, for å lære av resultatene og hvordan disse kan bevares.

INTERNKONTROLL OG ETIKK

Kongsberg kommunes etiske retningslinjer gjelder for KKE. Oppfølging av disse er tema for informasjon til ansatte og på avdelingsmøter. Etske utfordringer er også tema i samtaler mellom ledere og ansatte.

KKE har iverksatt tiltak for å sikre betryggende kontroll av virksomheten. Risikoen for at foretakets regnskap kan inneholde vesentlig feilinformasjon som skyldes misligheter, anses som liten. Organisering av bestiller- og utførerrolle, rutiner for rapportering, økonomistyring, fakturabehandling og kontroll, gir stor grad av gjennomsiktighet. Den som er bemyndiget til å bestille skal ta fakturakontroll og eventuelt kontere. Den som er budsjettsvarlig for avdelingen skal godkjenne og sørge for å attestere fakturaen, mens enhetsleder eller eiendomsdirektøren anviser fakturaer. Attestasjonsrutiner og fullmakts oversikt følges opp. Med jevne mellomrom har foretaket gjennomgang av selskapets styrings- og internkontrollmiljø.

Selskapet jobber videre med implementering av IK-bygg for å styrke internkontroll knyttet til etterlevelse av lover og forskrifter. Implementeringen av IK-bygg vil også bidra til å styrke internkontroll knyttet til HMS og effektiv drift. Implementeringen har tatt lengre tid enn ønsket grunnet høy aktivitet i organisasjonen, men momentet og fokuset har økt i løpet av høsten 2019 og en stram tidsplan er etablert for gjenværende del. KKE har i 2. tertial 2019 signert kontrakt med leverandøren for IK-bygg som skal levere et forvaltning, drift, og vedlikeholds system (FDV-Bygg) som vil styrke prosessene og internkontrollen knyttet til driften i selskapet.

Nybygg og store vedlikehold- og byggutviklingsprosjekter gjennomføres etter KKE's prosjekthåndbok og innebærer prosesser som skal identifisere og håndtere risiker for misligheter i virksomheten. Disse prosessene gjennomføres med ekstern juridisk bistand.

Konkurranse om rammeleverandører gjennomføres etter lov og forskrift om offentlige anskaffelser. Både konkurranser og kontroll gjennomføres ved ekstern juridisk bistand. KKE inviterer rammeleverandører til egne arrangementer for informasjon og oppdateringer, i stedet for at foretaket deltar på rammeleverandørenes tilstelninger. Foretaket har i 2019 fulgt opp tidligere tilsyn av rammeleverandører i forhold til lukking av avvik.

ARBEID MOT DISKRIMINERING

Utjevning av interne lønnsforskjeller er en del av arbeidsgivers profil ved lokale forhandlinger, som drøftes med de ansattes organisasjoner og følges opp med konkrete prioriteringer i forhandlinger og lønnsfastsettelse. Ansettelser skjer iht kvalifikasjonsprinsippet.

Vedlegg 1:
**VEDTEKTER for
KONGSBERG KOMMUNALE EIENDOM KF**

§ 1 Navn og rettsgrunnlag

Kongsberg kommunale eiendom KF (KKE) er et kommunalt foretak som er opprettet iht vedtak i kommunestyresak 13/01 og med hjemmel i kommuneloven. Foretaket skal operere i forhold til gjeldende norsk lov og regelverk som styrer foretakets forhold til eier, rådmannen, tredjepart, foretakets ansatte m.m.

§ 2 Hovedkontor

Foretaket har sitt hovedkontor i Kongsberg kommune.

§ 3 Rapportering

Styret har i henhold til norsk lov og regelverk innstillingsrett og rapporterer til kommunestyret. Foretaket kan dog anvende formannskapet som organ eller komite som drøftings-/strategipartner. Formannskapet skal ikke fatte bindende vedtak på foretakets ansvarsområder.

§ 4 Formål

1. Kongsberg kommunale eiendom KF skal ivareta kommunens eier- og leierinteresser i den samlede eiendomsmassen¹, for gjennom dette å sørge for at fellesskapets verdier beholdes og for at hensiktsmessige bygg/boliger/arealer stilles til disposisjon for vedtatt kommunal tjenesteproduksjon og for kommunal boligtildeling. Foretaket gir leietaker kun adgang til å disponere lokaler/arealer etter inngåelse av kontrakt.
2. Med bakgrunn i inngåtte kontrakter, sørge for en eiendomsøkonomisk og forskriftsmessig forvaltning, drift, vedlikehold, byggutvikling og serviceytelse (FDVUS) av eiendommene, samt utvikling, avhending og komplettering av eiendomsmassen².
3. Kongsberg kommunale eiendom KF skal ikke ha noe økonomisk formål ut over å bidra aktivt til en sunn kommunal eiendomsøkonomi og derigjennom en sunn kommuneøkonomi.
4. Ivareta byggherrefunksjonen ved utbygging på vegne av kommunens tjenesteenheter.
5. Være kommunens kompetansesenter innen eiendomsområdet, også ved tilrettelegging for sambruk og områdeutvikling i tråd med kommuneplan der andres eiendom er involvert og som samtidig berører KKE's formål.

§ 5 Foretakets styre.

Styret har 7 medlemmer, inklusiv 2 representanter med varamedlemmer valgt av og blant de ansatte. Kommunestyret oppnevner styret, herunder leder og nestleder. Det søkes en styresammensetning som også sikrer eiendomsfaglig og eiendomsøkonomisk kompetanse. Styrets møter er åpne når ikke annet blir bestemt med hjemmel i lov og forskrifter.

§ 6 Virkemidler

Styret kan foreta vedtak om kjøp/salg/innleie av eiendom, tjenester og produkter innenfor de økonomiske rammene styret rår over og de vilkår som lov og vedtak gir.

¹ Med unntak av:

- kirker og gravlunder.
- eiendommer som inngår i kommunens aksjeselskaper og stiftelser,
- utendørs kulturanlegg (KKE har dog ansvar for utnyttelse av disse eiendommenes restpotensiale),
- tekniske VAR-anlegg, med mindre det er inngått særskilt forvaltningsavtale om dette med den ansvarlige part.

² For eiendom som har vært eller er avsatt til kommunal skog, park, grøntanlegg, friareal, offentlig lekeplass, vei, fortau, torg og gågate, har KKE kun ansvar for administrasjonsdelen av forvaltningen for denne samt for utnyttelse av dens potensiale gjennom utleie eller avhending av den del av eiendommen som kommunens tekniske tjenesteyting ikke er i behov av. Evt. inntekter av slik utnyttelse av eiendommens potensiale budsjetteres og regnskapsføres i KKE.

KKE skal ha følgende virkemidler tilgjengelig for å oppnå sitt formål:

- Kostnadsbasert husleie- og tjenestebetaling for formålsbygg, markedsbasert husleie- og tjenestebetaling for boliger og resteiendommer.
- Oppbygging og anvendelse av eiendomsfond gjennom kjøp/salg/utvikling av alle eiendommer der KKE har ansvar for å utvikle potensialet.
- Opprettelser av aksjeselskaper tilknyttet enkelteiendom eller konkrete prosjekter med mål å redusere kommunens økonomiske risiko.
- Muligheten for å oppta og betjene lån, der dette gir et samlet positivt bidrag til drifts- og investeringssituasjonen for kommunen sett under ett.
- Korrekt balanseføring av gjeld og eiendeler.

§ 7 Forhold til andre kommunale selskaper

KKE har førsteprioritet blant kommunenes selskaper, stiftelser og foretak til å sikre seg og utvikle eiendom som ansees nødvendig for å oppnå foretakets formål.

§ 8 Andre saker

KKE har innen sitt forvaltningsområde fullmakt til å:

- Anlegge søksmål i ikke-prinsipielle saker.
- Møte på tvangsauksjon der KKE er kreditor og til å gi bud innen sine økonomiske rammer.
- Slette heftelser på parsell eller tomt som er skilt fra hovedeiendommen på eget gårdsnummer. Det forutsettes at verdien på parsellen eller tomten anses å være liten i forhold til verdien på hovedeiendommen, og den gjenværende eiendom må anses å gi god dekning.
- Avgjøre søknader om prioritetsvikelser for heftelser.
- Avgjøre søknader om lån til egne ansatte.
- Oppnevne arbeidsgiverrepresentanter til arbeidsmiljøutvalg, ansettelsesutvalg/partssammensatte utvalg.

