

08/1991

# **STYRET SI ÅRSMELDING**

**2008**

**NORDDAL EIGEDOMSSELSKAP KF.**

# **INNHALD**

---

- 1.0 Bakrunn og oppstart.
  - 2.0 Hovedoppgåver / Ansvarområde / organisering.
  - 3.0 Drift og vedlikehold.
  - 4.0 Drifts- og investeringsrekneskap.
    - 4.1 Driftsrekneskapen 2008 -hovudtal
    - 4.2 Balanserekneskapen.
    - 4.3 Investeringsbudsjett med prosjektreknskapsrapport.
    - 4.4 Framtidige investeringsbudsjett-/omfang.
-

## 1.0 Innleiing: Bakgrunn og oppstart.

Norrdal Eigedomsselskap KF, org nr. 991 906 010, er eit kommunalt føretak med hovedkontor i Valldal i Norrdal Kommune.

Føretaket vart etablert etter vedtak i Norrdal Kommunestyre i sak 070/06 og sak 18/07 med følgjande formål etter vedtektene:

1. Føretaket sitt føremål er å vere ein reiskap for gjennomføring av Norrdal kommune sin bustadpolitikk og å sikre at kommunen har hensiktsmessige bygg for si øvrige verksemd og tenesteyting. Føretaket skal syte for å ta i vare bygging, forvaltning, drift og vedlikehald av disse bygningane/eigedomane på ein effektiv måte.  
*Føretaket skal gjennom å eige, forvalte, vedlikehalde, rehabilitere, byggje nye, kjøp og sal av eigedomane syte for at eigedomane vert utvikla i samsvar med kommunen sine målsettingar for servicenivå og utvikling.*
2. Føretaket kan ta del som eigar i andre selskap når det ligg innanfor føretaket sitt føremål og dei rammer kommunelova og eventuelt andre lover/føresegner angir for

kommunen si deltaking i selskap/forretningsdrift.

Føretaket kan og leige inn eigedomsmasse og gå inn i framleige kontrakt når dette tener dei føremål føretaket skal ivareta.

3. Disponeringa av eigedomane som ein reiskap i kommunal verksemd skal ivaretakast av dei aktuelle fagetatar i kommunen.
4. Føretaket kan ta på seg andre oppgåver som kommunestyret pålegg føretaket.

Norrdal Eigedomsselskap KF er 100% eigd av Norrdal Kommune. Ved etableringa hadde Norrdal Eigedomsselskap KF ein eigenkapital på Kr. 49 391 977.

### Oppstart:

Norrdal Eigedomsselskap KF er oppretta som ei eining/ iet føretak som juridisk er underlagt Norrdal kommune. Norrdal Eigedomsselskap KF er registrert i Brønnøysundregisteret. Selskapet vart dermed etablerast med alle funksjonar som eit føretak/selskap skal ha.

Framdriftsplan med følgjande planlagde oppgåver for å få selskapet operativt vart etablert:

Hoved- tema	Deltema	Oppgave/aktivitet	Kommentar
FORMALIA	Oppstart DL	Dagleg leiar tilsett.	
	Formalla	Registrering av selskapet	Registrerings skjem med vedlegg innsendt. Registrering OK. Firmaattest motteke.
	Styret	Styret i arbeid	Gjennomgang av korleis styret skal arbeide i styremøte 01.11.2007.
		Strategi	Korleis organiserer vi drifta på på kort og lang sikt.
		Møteplan og rapportering	Rutiner etablert av dagleg leiar og styret
		Møtegodtgjersle/reiseutgifter	Kommunale rutiner og satsar vert følgd.
		Kurs	Styrekurs. Alle styremedlemmar invitert på styrekurs arrangert i Valldal
	Dagleg leiar	Tilsettingsavtale dagleg leiar	Gjennomgang og signering av arbeidsavtale er gjort
		Tenestemtale	Må utarbeidast. Ikkje proritert.så langt.

<b>ADMINISTRASJON</b>	<b>Administrasjon</b>	Saksbehandlingssystem	Brukar same saksbehandlingssystem som Norddal Kommune. Etablerer ein eigen del av dette. Arkivering i eige arkiv.
	<b>Økonomi</b>	Kontoplan	Kontoplan etter rekneskapslova. Kontoplan med Konto, ansvar(avdeling ) og teneste etablert.
		Budsjett	Foreløpig budsjett gjennomgått.
		Rekneskap	Åpningsbalanse etablert med til dels store korrigeringar frå tidlegare opningsbalanse. Prinsipielle avklaringar med tanke på selskapet si drift gjennomgått. Konsekvensar med å føre rekneskap etter rekneskapslova vart utgreid.
		Avskrivningar.	Avskrivningsplan etter korrigert åpningsbalanse planlagt og vedteke av styret.
		Langsiktig gjeld	Langsiktig gjeld tilhøyrande eigdomande vart overført frå Norddal Kommune. Nedbetalingsplan med justert nedbetalingstid etablert
		Vedlikehald / investering	Prinsipp for skilje mellom vedlikehald og investering gjennomgått som grunnlag for den daglege drifta. Viktig med tanke på framtidig etablering.
		Driftsfinansiering / likviditet	Føretaket vart etablert uten overføring av likviditet. Føretaket er derfor avhengig av å gå med overskudd for å skaffe nødvendig driftskapital. Likviditetopparbeiding kan også skje ved å vere bevist på forholdet mellom avskrivning og avdrag på lån.
		Rapportering	Rapporteringsrutiner gjennomgått.
	<b>Ressursar</b>	Servicetorget / økonomiavdeling.	Avtale med servicetorget og økonomiavdeling om hvilke oppgåver dei skal utføre er etablert. Oversikt over ansvar og oppgåver er utarbeid.
	<b>FDV</b>	Oppgåver som FDV skal levere til Norddal Elgedomsselskap KF.	Hvilke oppgåver og ressursar FDV skal levere til Norddal Elgedomsselskap KF er gjennomgått. Driftsmessig er det avklart hvilke oppgåver ein skal føre over. Når det gjeld ressursar administrative/planleggingsmessige ressursar innanfor FDV har dette på grunn av vakante stillingar ikkje vore i samsvar med forutsetningane.
	<b>Personal</b>	Retningslinjer for å ta over tilsette	Retningslinjer gjennomgått og arbeidsgjevaransvar overført for reinhaldarar og vedlikehaldsmedarbeidarar/vaktmesterar som var planlagt overført.
			Nye arbeidsavtalar utarbeid.
			Personalansvar overført pr. 01.01.2008.
	<b>EIGEDOMS-FORVALTNINGA</b>		
<b>Eigedommar</b>		Oversikt over eigedommar	Oppsett over eigedommar som skal overførast er utarbeid i samsvar med opningsbalanse,
<b>Tomter</b>		Oversikt over tomter	Kjøp og salg av tomter er ikkje overført til Norddal Elgedomsselskap KF pr. dato.
<b>M.M.</b>		Formalia	Heimeloverføring ? NEI ikkje aktuell
<b>Avtaler / kontrakter</b>		Husleigeavtalar	Alle husleigeavtalar er gjennomgått. Alle avtalar er korrigert med tanke på avtalens innhald når det gjeld husleigenivå.
		Husleigenivå.	Prinsipp for beregning av husleige er gjennomgått. Dette vart brukt med tanke på nye leigeavtalar framover. Dette vil medføre ei oppjustering av leigenivå over tid.
	Brukaravtalar	Leigeavtalar med formålsbygg/deo enkelte verksemdene er ikkje endelege. Forberedande arbeid gjennomført. Endeleg avklaring er ei prioritert oppgåve.	

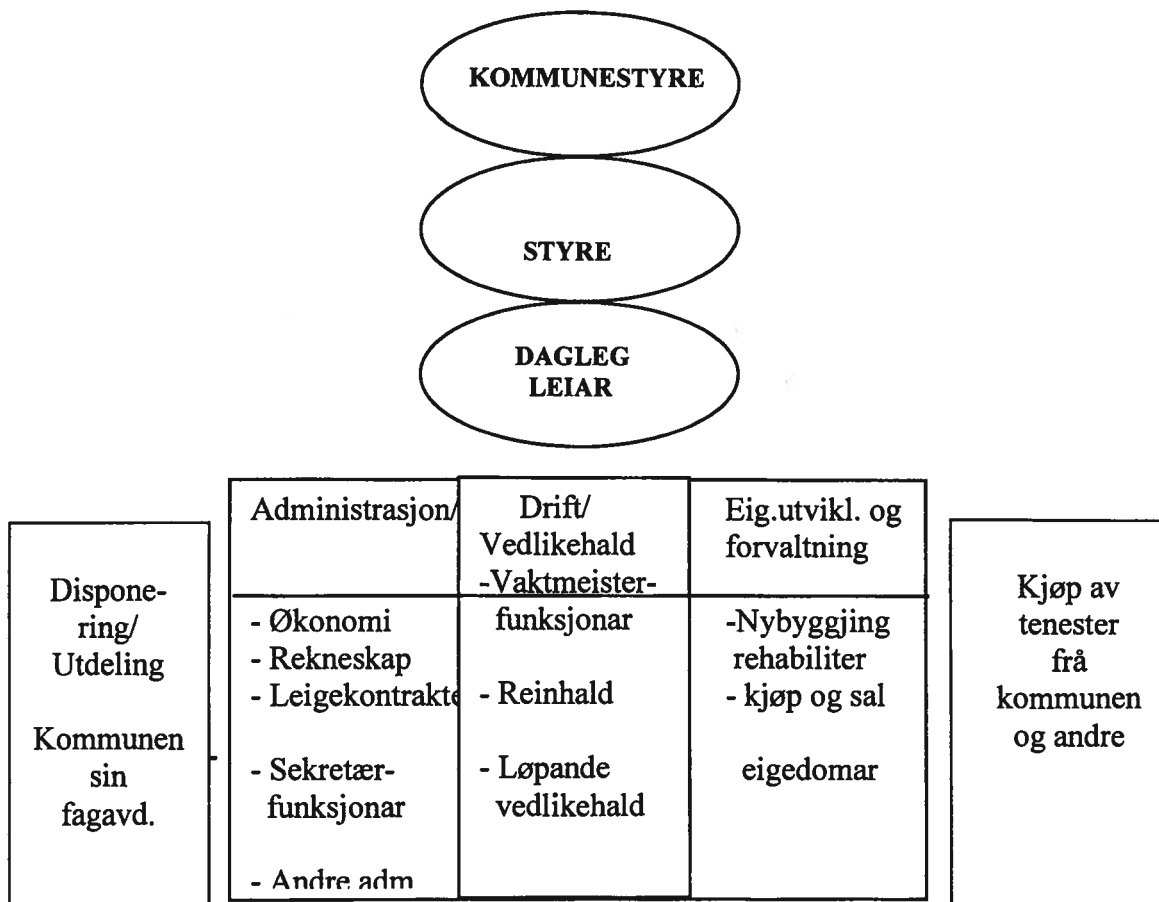
<b>ANDRE SINE ERFARINGAR</b>	<b>Kontrakter</b>	<b>Servicekontrakter</b>	Det er ei stor oppgåve å samordne alle servicekontrakter / vedlikehaldsavtalar innan foretaket. Dette arbeidet er påbegynt, men ikkje ferdig. Sjå ellers under drift og vedlikehald.
		Vedlikehaldsavtalar	
		Forsikring	KLP Forsikring v/ Severin Myklebust har gjennomgått alle forsikringsavtaler. Deling mellom Norddal Eigedomsselskap KF og Norddal Kommune er gjort.
		Ulstein Eigedomsselskap KF	Har etablert kontakt med Ulstein Eigedomsselskap KF og Stranda Eigedomsselskap AS for erfaringsutvekdling.
		Ålesund Eigedomsselskap KF	
	Stranda Eigedomsselskap AS		

Viktige oppgåver som er påbegynt i 2008 og som må ferdigstillast:

- Ferdigstille avtaleverket mot formålsbygg.
- Etablere og kommunisere gode nok system for gjennomføring av vedlikehald av bygg, samt utføring av brukartenestene som verksemdene skal betale for.

## 2.0 Hovedoppgåver / ansvarsområder / organisering.

Hovedformål til Norddal Eigedomsselskap KF er nedfelt i vedtektene (sjå over) er:  
Norddal Eigedomsselskap KF si organisering for å løyse desse oppgåvene kan illustrerast som vist under:



### Organisasjon:

Kommunestyre er Norddal Eigedomsselskap KF sitt øverste organ.  
Styret har i inneverande år vore samansett slik:

Styreleiar:	Bjørn Inge Ruset
Nestleiar:	Hallvard Tafjord
Styremedlem:	Anita Dyb
Styremedlem:	Stig Holmstrøm
Styremedlem valgt av tilsette:	Gunn Hovden
 Varamedlemmar:	 Stein Kristian Valdal Kristin Kjerstad Håseth Leif Ytterli ( Vara for Gunn Hovden.)
 Dagleg Leiar:	 Arne Krohn
Vedlikehaldsavdeling:	4 stillingsheimlar i 100%.
Reinhaldarar:	5,6 årsverk med 11 tilsette.
Administrative tenester vert kjøpt frå servicetorg.	
Økonomi- og lønnstenester vert kjøpt frå økonomiavdeling i Norddal Kommune.	

### **Bemanning:**

I administrasjon er det i dag tilsett 1 person ( mann ) i 100% stilling. Då foretaket starta opp var det planlagt at ein ressurs tilsvarande 0,5 stilling var innkjøpt frå FDV. På grunn av vakanse i verksemdleiar stilling i FDV har denne ressursen ikkje vore tilgjengeleg. Anna innleige av kapasitet har vore gjort ved behov.

### **Vedlikehald:**

Foretaket har 4 stillingsheimlar innanfor vedlikehald.

3 av stillingane har vore fast bemanna, medan 1 stilling i 100 % var ute i permisjon fram til 01.09.2008. Den tilsette som var ute i permisjon sa opp og kom ikkje tilbake. I permisjonstida samt i perioden fram til no har det vore engasjert mellombels kapasitet. Etter utlysing haust 2008 er det no tilsett ny i ledig stilling. Alle tilsette i vedlikehaldsavdelinga er menn.

### **Reinhald:**

Innanfor reinhald har vi 5,6 årsverk fast tilsett. I tillegg sjuke- og ferievikarar etter behov.

Innanfor reinhald har vi hatt nokre endrinar. Reinhaldar ved Eidsdal Barnehage avslutta sitt engasjement. Ny reinhaldar er tilsett. Reinhaldar ved Eidsdal Legekontor har sagt opp. Her leiger vi i dag reinhald frå Eidsdal Omsorgsbustader.

### **Arbeidsmiljø:**

Etter styret si oppfatning er arbeidsmiljøet i foretaket godt og det er ikkje sett iverk spesielle tiltak på dette området i driftsåret.

Foretaket har ikkje registrert skade eller ulykke i 2008.

Foretaket er bevisst på når det gjeld lønns- og personalpolitikk for å fremme likestilling og hindre forskjellsbehandling mellom kvinner og menn. Pr. 31.12.2008 har foretaket 9 menn og 7 kvinner tilsett.

Foretaket har to ” einingar”, vedlikehald og reinhald. I vedlikehaldsavdelinga er det 100% menn tilsett og i reinhaldsavdelinga er det 70% kvinner og 30% menn. Begge yrkesretningane er typiske mann-/ kvinneyrker. I våre utlysingar / tilsettingar vert kvinner og menn vurdert på lik linje. I dei utlysingar vi har hatt i 2008 var det innanfor vedlikehald kun mannlege søkjarar, og innanfor reinhald stort sett kvinnelege søkjarar.

Utover det å vurderer kvinner og menn på lik linje har det ikkje vore sett i verk tiltak for å endre på kjønnsamansetninga innafor dei ulike einingane.

### 3.0 Drift- og vedlikehold:

- Hovudmålsetting for drifta i 2008 har vore å få oversikt over driftsrutine og rutine for vedlikehold i dei bygg og eigedommar som Norddal Eigedomsselskap KF har fått ansvar for. Dette var og presisert i saksutgreiing når det gjaldt **oppstart** av føretaket. I løpet av året har ein opparbeid kunnskap om status på dei ulike bygga. Ei meir systematisk kartlegging, som ein og ser i samanheng med investeringsplanar framover, er nødvendig.

I ein første fase har ein hatt hovedfokus på utbetring av avvik som kjem av lovpålagte ettersyn:

Dette gjeld:

- Kommentar frå mattilsynet når det gjeld Eidsdal Omsorgsbustader. Vesentleg på bygningsmessig standard. Utbetring er gjennomført.
- Tilsyn elektriske anlegg:  
Avvik på 8 anlegg. I dei enkelte rapportar er det mange typar avvik. Dei aller fleste er lukka. Utfordringa har vore å etablere/oppdatere system for oppfølging og kontroll. Samt å få gjennomført lovpålagt ekstern kontroll. Nødvendige avtalar er gjort og framdriftsplan er laga. Arbeidet er påbegynt og alle avvik når det gjeld internkontrollsystem vert lukka i 2009. Alle anlegg ein har ansvar for vil få oppdaterte webbasert internkontroll system innanfor ein 2 –årssyklus. Pålagt ekstern kontroll med utbetring av anlegg vert gjennomført i same periode.

Branntilsyn.

- 3 rapportar med manglar.
  - Nødllys / ledelys i gangar Eidsdal Omsorgsbustader. Utbetring gjennomført.
  - Nødllys / ledelys i gangar Valldal Samfunnshus. Planlegging bestilt i 2008. Utbetring i 2009.
  - Nødllys / ledelys i gangar VTS. Planlegging bestilt i 2008. Utbetring i 2009.
- Avslutning av prosjekt med utskifting av PCB-haldige armaturar i kommunale bygg er slutført i 2008.
- Alle avvik i heiser er lukka i 2008. Godkjende alarmrutiner er etablert

I samband med utbetring av desse avvika er det og nødvendig å få oppdatert system for:

- Vedlikehaldsrutiner
- Dokumentasjonssystem for systematisk oppfølging av elektrisk anlegg.
- Dokumentasjon av brannnettersyn
- Dokumentasjon av HMS system.

Dette arbeidet er påbegynt.

Arbeid med å samordne ulike serviceavtaler er starta og innafor enkelte område gjennomført. Felles serviceavtalar for alle bygg er kostnadssparande og legg til rette for meir effektiv drift.

- Felles serviceavtale for heiser er etablert.
- Felles service for ventilasjonsanlegg er gjennomført.
- Påbeynt arbeid med felles avtale mot alarmanlegg.



Desse avtalane har tidlegare vore gjort separat for kvart enkelt bygg. Med samla ansvar i eigedomsselskapet var det naturleg å utvikle fellesavtalar for dei ulike område. Eventuelt kan ein og vere med i interkommunale innkjøpsordningar når det gjeld slike avtalar.

Utover dette har Norddal Eigedomsselskap KF teke over driftsansvaret for Tafjord Friluftsbad. I tillegg ligg no ansvaret for alle investerings- / utviklingsprosjekt mot kommunale eigedommar i Norddal Eigedomsselskap KF.

Dette var oppgåver som Eigedomsselskapet skulle ta over når drifta hadde kome skikkeleg i gang. Av ulike årsaker vart ansvaret overført tidlegare enn planlagd.

Det har vore brukt betydeleg med tid for å få oversikt driftsrutiner rundt friluftsbadet og å få oversikt over alle vedtekne investeringar. Å etablere framdrift på dei ulike investeringsprosjekt har vore tidkrevande.

Viser i denne samanheng til vedlegg som viser vedtekne investeringsprosjekt, samt rapport vedrørande status mot vedtekne løyvingar ( Prosjektregnskap.)

Etter ein dialog med Fjordhagen AS vil Norddal Eigedomsselskap KF ta over drifta av Fjordhagebygget frå 01.01.2009.

### **Miljø**

Etter styret si oppfatning, driv selskapet ikkje aktivitetar som i nevneverdig grad skadar det ytre miljø.

#### 4.0 Drifts- og investeringsrekneskap.

I vedtektene sin §12 og §13 om økonomiforvaltning heiter det:

##### § 12 ØKONOMIFORVALTNING

*Føretaket skal ha ein økonomiforvaltning i samsvar med føresegner som gjelder for kommunale føretak etter kommunelova.*

Styret skal utarbeide framlegg til budsjett, økonomiplan, årsrapport og rekneskap som blir lagt føre kommunestyret til avgjerd.

- Føretaket sin rekneskap skal førast i samsvar med rekneskapslova.
- Internrekneskap med driftsresultat for den einskilde eigedom skal førast.
- Styret har mynde til å gjennomføre investeringsprosjekt, kjøp og sal av eigedomar og å ta opp lån innanfor ramma for føretaket sitt budsjett vedteke av kommunestyret.

##### § 13 REVISJON

*Kommunerevisjon har ansvaret for revidering av føretaket sine rekneskap.*

I samsvar med vedtektene sine bestemmelsar har Norddal Eigedomsselskap KF etablert rekneskap i samsvar med rekneskapslova. Dette samsvarar ikkje med den kontoplan og rekneskapsføring som Norddal kommune brukar.

Det vert ført internrekneskap for det enkelte bygg. Dette inkluderer også fordeling av kapitalkostnader på kvart enkelt objekt.

Når det gjeld investeringar har Norddal Eigedomsselskap KF innført prosjektrekneskap for å ha oversikt over dei enkelte prosjekt. Eit prosjektrekneskap er uavhengig av årskiftet og skal følgje investerings- /utviklingsprosjektet frå start til ferdigstilling.

#### 4.1 Driftsrekneskapen 2008, hovudtal:

	Rekneskap 2008	Budsjett 2008
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>Kr. -19 183 281,-</b>	<b>Kr. 17 940 900,-</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>		
Lønnskostnader:	Kr. 4 732 262,-	Kr. 4 514 000,-
Avskrivningar	Kr. 3 972 852,-	Kr. 4 833 000,-
Andre driftskostnader	Kr. 7 431 934,-	Kr. 5 408 000,-
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>Kr. 16 137 148</b>	<b>Kr. 14 755 000,-</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>Kr. -3 046 133</b>	<b>Kr. 3 185 900,-</b>
<b>FINANSPOSTER</b>	<b>Kr. 2 783 533</b>	<b>Kr. 3 185 900,-</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>Kr. -262 600</b>	<b>Kr. 0,-</b>
<b>Disponering av overskot:</b>		
Overført til egenkapital	Kr. 262 600	

## 4.2 Balanserekneskapen:

### EIGEDELAR:

Sum bygg- og faste eigedommar	Kr. 120 013 645
Omløpsmiddler	Kr. 435 564
Bankinnskott mm	Kr. 3 986 999
<b>SUM EIGEDELAR</b>	<b>Kr. 124 436 109</b>

### EIGENKAPITAL OG GJELD:

Eigenkapital	Kr. 49 654 577
Langsiktig gjeld	Kr. 71 163 990
Kortsiktig gjeld	Kr. 3 617 542
<b>SUM EIGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Kr. 124 436 109</b>

### Styret sine kommentarar til rekneskapen:

- Etter styret si oppfatning gjev det framlagde resultatregnskap og balanse, med tilhøyrande notar, nødvendig informasjon om føretaket si drift i 2008, samt føretaket si stilling pr. 31.12.2008.
- Det er ikkje påløpt forhold etter regnskapsåret sin utgang som er viktig for vurderinga av rekneskapen.
- Styret meiner at det er grunnlag for fortsatt drift, og årsrekneskapen for 2008 er sett opp på det grunnlag. Dette er og stadfesta gjennom Norddal Kommunestyre sine budsjettvedtak for 2009.

For meir informasjon om drifts- balanserekneskapen vert det vist til Rekneskap 2008 for Norddal Eigedomsselskap KF.

Vedlagt i rekneskapen er og rekneskap for kvar enkelt bygg/eigedom slik vedtektene krev.

Styret seier seg nøgd med resultatet for 2008. Første driftsåret var det ei hovudoppgåve å få oversikt og ryddigheit i rekneskapsføring. Dette har ein oppnådd i 2008.

## 4.3 Investeringsbudsjett med prosjektrekneskapsrapport


Oversikt over vedtekne investeringar er vedlagt. Når det gjeld økonomisk status for kvart enkelt prosjekt vert det vist til prosjektrapport som vedlegg til rekneskap 2008 for Norddal Eigedomsselskap KF.

## 4.4 Framtidige investeringsbudsjett- / omfang.

Som investeringsrapporten viser er det eit relativt stort investeringsbudsjett for 2009. Ei rullering av investeringsbudsjett må skje i samarbeid med administrasjon etter innspr/behov i dei ulike verksemdene. Aktiviteten når det gjeld investeringar er relativt høg. Dette må for kommande år justerast slik at ein kjem over på eit meir fordelt investeringsnivå, omfang. Prioritering mellom prosjekt som skal/må gjennomførast er viktig.

Valldal 2009-04-27

Styret for Norddal Eigedomsselskap KF

  
.....

Bjørn Inge Ruset

Styreleiar

  
.....

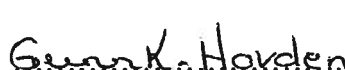
Stig Holmstrøm

Styremedlem

  
.....

Hallvard Tafjord

Nestleiar

  
.....

Gunn Hovden

Styremedlem

  
.....

Anita Dyb

Styremedlem