



Eiermøte Drammen Eiendom KF

16.04.2024

Ansvarsområdet:

Drammen Eiendom KF («DEKF») har ansvar for:

- forvaltning, drift, renhold og utvikling av kommunens egne eiendommer
- verdibevarende vedlikehold
- sørge for innleie av bygg.
- utvikler og leder prosjekter, og har rollen som byggherre i alle nye byggeprosjekter av formålsbygg.

Drammen Eiendom KF



Brandengen skole – Nybygg 2022



Historie

- Vedtatt etablert i 1995
- Etablert som kommunal bedrift (KB) i 1996
- Full drift fra 01.01.1997
- Omdannet til kommunalt foretak (KF) fra 01.01.2004
- Videreført som kommunalt foretak etter kommunesammenslåingen mellom Svelvik, Nedre Eiker og Drammen i 2020

- Daglig leder
 - 01/2018 → Gjermund Riise Brekke
 - 08/2017 - 12/2017 Vegard Aakre
 - 03/2007 - 07/2017 Paul Røland
 - 12/1998 - 02/2007 Tore Justad
 - Fra oppstart - 12/1998 Bjørn Sagfossen

- Styreleder
 - 06/2016 → Anita Winsnes
 - 06/2011 - 05/2016 Georg N. Smedhus
 - 06/2009 - 05/2011 Hans Eid Grøholt
 - 04/2001 - 05/2009 Eli Torgunn Aas
 - 03/2000 - 03/2001 Ola Skarholt
 - Fra oppstart - 02/2000 Inger Johanne Skare

Litt om Drammen kommunes eiendomsmasse



Bygningsmassen består av formålsbygg, det vil si skoler, barnehager, helsehus, kultur- og idrettsbygg, administrasjonsbygg, samt 1 400 kommunale utleieboliger.

Eiendommer	Eid	Innleid	Totalt
Drift og lager	12 803	2 722	15 525
Kontorbygg / Administrasjon	34 532	42 419	76 951
Barnehage, lekepark	31 229	2 291	33 520
Bolig	121 233	15 662	136 895
Idrettsbygg	52 377	6 969	59 346
Kulturhus	17 962	14 933	32 895
Næring (Ekstern utleie)	44 500	2 870	47 370
Skolebygg	204 621	1 367	205 988
Sykehjem, institusjon, dagsenter	51 925	17 865	69 790
SUM	571 182	107 098	678 280

* Tabellen viser tall oppgitt i m².

Drammen Eiendom KF

Mål



Drammen Eiendom vedtok i januar 2023 sin virksomhetsplan som bygger på:

Drammen kommunes visjon og verdier:

Visjon: Et godt sted å leve

Verdier: Nær, inkluderende og nytenkende

Overordnet mål for Drammen Eiendom KF:

Sammen skaper vi bærekraftige bygg og uterom for aktiviteter, læring og omsorg

Hovedmålene i perioden:

1. Helhetlig og bærekraftig eiendomsforvaltning (FDVUS - Forvaltning, drift, vedlikehold, utvikling og service).
2. Legge til rette for Drammen kommunes behov for arealer til tjenestene og frivilligheten
3. Redusere energibruk og etablere alternative energiløsninger
4. Fokus på miljøpåvirkning, klimautslipp og sirkulærøkonomi

Til grunn for DEKFs mål ligger Kommuneplanens samfunnsdel samt øvrige strategier og handlingsplaner vedtatt av kommunestyret.

Kommunestyrets vedtak er førende for Drammen Eiendoms arbeide.

Drammen Eiendom KF

Kommunestyrets bestilling 2023



Drammen Eiendom KF får i forbindelse med behandling av Handlings og økonomiplan sin bestilling og rammer for kommende år.

For regnskapsåret 2023 fikk foretaket bl.a følgende bestilling:

- Fastsette budsjett for 2023 innenfor de rammer og forutsetninger som fremgår av budsjettfremlegget med et driftsresultat på 0 kroner etter eieruttak på 106 218 000 kroner.
- Investeringsbudsjett på 216 750 000 kroner.
- Det innarbeides kapitalfrigjøring og salg av eiendom fra Drammen Eiendom KF for 375 millioner kroner i fireårsperioden

Drammen Eiendom KF



Regnskap 2023 - noen detaljer

Beløp i hele kroner	Note	Regnskap 2023	Regulert budsjett 2023	Opprinnelig budsjett 2023	Regnskap 2022
GENERELLE DRIFTSINNTEKTER					
Andre generelle driftsinntekter		-1 101 475 330	-1 091 494 938	-1 091 494 938	-938 790 845
SUM GENERELLE DRIFTSINNTEKTER		-1 101 475 330	-1 091 494 938	-1 091 494 938	-938 790 845
NETTO DRIFTSUTGIFTER					
Sum bevilgninger drift, netto		761 574 510	726 974 811	726 974 811	890 737 495
Avskrivninger	4	210 818 226	213 522 324	213 522 324	204 048 612
SUM NETTO DRIFTSUTGIFTER		972 392 735	940 497 135	940 497 135	1 094 786 107
BRUTTO DRIFTSRESULTAT		-129 082 595	-150 997 804	-150 997 804	155 995 262
FINANSINNTEKTER/FINANSUTGIFTER					
Renteinntekter		-18 443 541	-5 205 695	-5 205 695	-13 045 575
Utbytter		-5 075 126	-5 000 000	-5 000 000	-5 069 328
Renteutgifter		200 557 233	204 880 222	204 880 222	99 910 780
Avdrag på lån	8	167 231 211	169 845 601	169 845 601	161 954 993
NETTO FINANSUTGIFTER		344 269 777	364 520 128	364 520 128	243 750 870
Motpost avskrivninger	4	-210 818 226	-213 522 324	-213 522 324	-204 048 612
NETTO DRIFTSRESULTAT		4 368 957	0	0	195 697 521
DISPONERING ELLER DEKNING AV NETTO DRIFTSRESULTAT					
Avsetninger til disposisjonsfond	16	0	0	0	4 302 479
Bruk av disposisjonsfond	16	-4 368 957	0	0	-200 000 000
SUM DISPONERING ELLER DEKNING AV NETTO DRIFTSRESULTAT		-4 368 957	0	0	-195 697 521
FREMFØRT TIL INNDEKNING I SENERE ÅR (MERFORBRUK)		0	0	0	0

- Viser netto driftsinntekter og netto driftsutgifter.
- Inntekter er oppgitt med fortegn -
- Kostnader er oppgitt med fortegn +
- Netto driftsresultat med fortegn - er overskudd / + er underskudd

Detaljert regnskap 2023

- "Eksterne tjeneste-opdrag" i tabellen over gjelder investeringskostnader/-inntekter utført i Engene 1, på vegne av DKP som er eier og byggherre. Inntekt og utgift utlignes.
- Inntekter er oppgitt med fortegn +
- Kostnader er oppgitt med fortegn +
- Netto driftsresultat med fortegn – er underskudd / + er overskudd
- Avvik i driftsinntekter og driftsutgifter mellom 2.1 § 5-4 Bevilgningsoversikt – Drift og 2.3 Økonomisk oversikt drift – ledelsesrapport er knyttet til momskompensasjon. Tallene i §5-4 er netto, mens ledelsesrapport fra og med 2023 er brutto.
- Avvik i driftsinntekter og driftsutgifter mellom 2.2 § 5-6 Økonomisk oversikt drift – etter arter og 2.3 Økonomisk oversikt drift – ledelsesrapport er knyttet til kontoer 17100- 17110. Disse kontoene benyttes til ulike refusjoner knyttet til sykemeldinger, fødselspermisjoner, etc. § 5-6 inkluderer disse refusjonene som inntekt, mens ledelsesrapport inkluderer refusjoner som reduksjon av lønnskostnader under driftsutgifter.

Drammen Eiendom KF

Beløp i hele kroner	Note	Regnskap 2023	Regulert budsjett 2023	Opprinnelig budsjett 2023	Regnskap 2022
DRIFTSINNTEKTER					
Leieinntekt kommunale leieforhold		748 992 985	749 847 249	749 847 249	628 262 088
Eksterne leieinntekter		83 636 677	82 437 844	82 437 844	53 747 622
Leieinntekt boliger		167 154 495	168 310 999	168 310 999	150 429 918
Salg renholdstjenester		87 316 728	86 554 242	86 554 242	80 623 405
Andre Inntekter		13 896 805	4 344 603	4 344 603	20 308 111
Eksterne tjeneste-opdrag*		477 640	0	0	5 419 697
Momskompensasjon		85 795 359	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 187 270 689	1 091 494 938	1 091 494 938	938 790 845
DRIFTSUTGIFTER					
Lønnskostnader		95 158 558	98 067 209	98 067 209	83 221 213
Administrasjonskostnader		5 933 618	8 536 050	8 536 050	9 856 248
Innleiekostnader		230 464 684	235 049 506	235 049 506	213 587 315
Innkjøp renhold		38 357 408	40 029 920	40 029 920	48 377 036
Eksterne tjeneste-opdrag*		477 640	0	0	5 419 698
Eiendomsdrift		123 274 123	109 092 722	109 092 722	104 226 240
Vedlikehold		160 011 037	129 174 301	129 174 301	122 552 266
Tap på fordringer	15	1 246 108	800 000	800 000	1 062 473
Overføringer - eieruttak	13	106 651 333	106 225 103	106 225 103	302 435 007
Avskrivninger	4	210 818 226	213 522 324	213 522 324	204 048 612
Utlån		0	0	0	0
Momskompensasjon		85 795 359	0	0	0
SUM DRIFTSUTGIFTER		1 058 188 094	940 497 135	940 497 135	1 094 786 108
BRUTTO DRIFTSRESULTAT		129 082 595	150 997 804	150 997 804	-155 995 262
FINANSINNTEKTER					
Renteinntekter og utbytte		23 518 667	10 205 695	10 205 695	18 114 903
Mottatte avdrag på lån		0	0	0	0
SUM FINANSINNTEKTER		23 518 667	10 205 695	10 205 695	18 114 903
FINANSUTGIFTER					
Renteutgifter		200 557 233	204 880 222	204 880 222	99 910 780
Avdrag på konserninterne lån	8	167 231 211	169 845 601	169 845 601	161 954 993
SUM FINANSUTGIFTER		367 788 444	374 725 824	374 725 824	261 865 773
NETTO FINANSUTGIFTER		344 269 777	364 520 128	364 520 128	243 750 870
Motpost avskrivninger	4	-210 818 226	-213 522 324	-213 522 324	-204 048 612
NETTO DRIFTSRESULTAT		-4 368 957	0	0	-195 697 521
DISPONERING AV NETTO DRIFTSRESULTAT					
Bruk av disposisjonsfond	16	4 368 957	0	0	200 000 000
Avsatt til disposisjonsfond, overskudd	16	0	0	0	-4 302 479
SUM DISPONERING AV NETTO DRIFTSRESULTAT		4 368 957	0	0	195 697 521
FREMFØRT TIL INNDEKNING I SENERE ÅR		0	0	0	0



Kapitalfrigjøring

Plan lagt inn i HØP 2023					Gjennomført i 2023
Eiendom	2023	2024	2025	2026	
Mile-tomt (eies i eget AS av Drammen kommune)	47				46
Blichs gate parkeringshus overført til Thamsгатens Parkeringshus AS	77				78
Rådhuskvartalet i Mjøndalen	11	21	21		11
Arboalleen 21		10			
Konnerud barnehage		10			
Ebbestad skole		9			
Parkeringsplass ved sykehuset/Waagardsløkka			64		
Bokerøya			35		
<i>Killingen</i>				25	
Boliger (Vestfoldbane prosjektet)			20	30	
Diverse mindre eiendommer	5	5	5	5	7,7
Sum salgsinntekter per år	140	55	145	60	142,7
Tapte leieinntekter per år	7,9	0,4	4,7	0,9	

Salg for 2023 er gjennomført, kr.: 2,7 mil over budsjett.

Listen for 2024 -26 ajourføres frem til 1T, da det er eiendommer som er tatt ut av listen.

Konnerud bhg - vedtatt utsatt inntil videre bruk er avklart.

Ebbestad er utsatt - inntil nærmiljøanlegg er utredet.

Killingen er vedtatt ikke solgt.

Vedlikehold og miljø



Basert på rammene som gis via Handlings og økonomiplanene, samt statusrapport på tilstandsgrad på byggene, settes det opp vedlikeholdsplaner som årlig styrebehandles i DEKF.

- Målet er å ivareta kvaliteten og verdien av bygningsmassen og sørge for at brukerne er tilfredse med våre bygg og lokaler. Samtidig er det fokus på gode og smarte energi- og miljøtiltak for reduksjon av energiforbruk og klimapåvirkning.
- For 2024 skal det gjennomføres 640 tiltak på formålsbyggene og 115 tiltak innen boliger. I tillegg til oppgraderinger av boliger ved leieboerskift
- Generelt velges det løsninger, produkter og materialer med lave livsløpskostnader og lave emisjoner for godt innemiljø.

Installerte solenergi



Solenergiproduksjon Drammen Eiendom KF

Sted	kWh produksjon	Installasjons år
Skoger (solfanger)	12 000	2 011
Frydenhaug skole (solfanger)	55 000	2 014
Øren skole (solceller)	33 000	2 018
Fjell skole (solpaneler og solceller)	145 000	2 019
Drm Brannstasjon (solceller)	55 000	2 020
Aronsløkka skole (solceller)	34 000	2 020
Åskollen BSS (solceller)	40 000	2 022
Blentenborg bokollektiv (solceller)	26 000	2 022
Langeløkka BH (solceller)	10 000	2 023
*Galterud skole (solceller)	40 000	2 023
*Brandengen Flerbrukshall (solceller)	30 000	2 023
Gulskogen skole (solceller)	50 000	2 023
Gulskogen BSS (solceller)	45 000	2 023
KWh produsert	575 000	

Det er planlagt med ytterligere 9 nye solcelleinstallasjoner i 2024 med en årlig produksjon på ca. 375 000 kWh hvor det meste benyttes for bygningenes eget bruk.

Drammen Eiendom KF

Bygg utover Tek-standard

- Lavenergi bygg
 - Gml Brandenga skole ble bygd om til lavenergi bygg
 - Åskollen skole (nybygg 2014)
 - Fjell skole og flerbrukshall
- Passivhus:
 - Marienlyst skole
 - Fjell barnehage
 - Frydenhaug skole
 - Schwartz gate omsorgsboliger
 - Konnerud skole – nybygg/tilbygg 2013
- Future Built
 - Marienlyst skole,
 - Frydenhaug skole,
 - Fjell barnehage
 - Papirbredden (deleier)
- Nær 0-utslippsbygg
 - Frydenhaug skole
- Massivtre
 - Fjell barnehage
 - Tilbygg Brandenga skole (2022)

Drammen Eiendom KF



Hvordan sikre lavt energibruk og lavt klimautslipp?



- Behovsstyring av varme, ventilasjon og lys
 - Bruk energi der den behøves, når den behøves
- Teknisk styring av byggene via Sentral driftskontroll (SD-anlegg)
- Energioppfølgingsystemer

- Mål: Godt inneklima, lavt energibruk, små klimautslipp
- Behovsstyrte bygg – varme/ventilasjon/lys har alltid vært DEKFs standard - fra oppstart 1997



Fjell skole

De største investeringsprosjektene i HØP 24-27



Veiavangen skole.

420 mill fordelt på årene 2024-27. Prosjektet vil gjennomføres med en samspillsperiode før det gjennomføres en kontrahering av entreprenør.

KS 2 er planlagt gjennomført slik at KS 2 rapporten kan legges frem for kommunestyret i forbindelse med behandling av rammesak i juni 2025. Oppstart bygging sommer 2025. Bygget skal stå ferdig til skolestart 2027.

Korsveien 68 – botilbud med base

66 mill fordelt på årene 2024-2026. Prosjektet vil bli lagt ut på anbud i løpet av kort tid og forventet oppstart i løpet av høsten 2024. Gjennomføres som en totalentreprise. Ferdigstilles 2. tertial 2026.

Solberglia sykehjem:

60 mill fordelt over årene 2024 -26. Generell oppgradering av bygget. Prosjektet er startet og avklaringer med virksomheten på prioriteringer er startet. De største arbeidene dette året er nye vinduer i bygget.

Prosjektet er i rute.

Krokstad sykehjem

838 mill er fordelt på årene 2024-27. Prosjektet er til ekstern kvalitetssikring og det er mål om at KS 1 legges frem for kommunestyret i juni 2024. Planlagt oppstart på bygging er 1.tertial 2026 og innflytting 1 tertial 2028. Prosjektet vil bli gjennomført som en totalentreprise, etter en forutgående samspillsperiode.

Prosjektet er i rute.

Gulskogen omsorgsboliger – DEKF P06

82 mill fordelt over årene 2024 -25. Prosjektet er ferdig kvalitetssikret og legges ut på anbud i løpet av kort tid, som totalentreprise. Forventet oppstart høst 2024 og ferdigstilling februar 2025

Prosjektet er i rute.

Drammen Eiendom KF



Utfordringer

- **Svingninger i markedet.**

Byggekostnadsveksten har avtatt gjennom 2023. Pr. desember 2023 hadde materialkostnadene i Byggekostnadsindeksen for boliger fra Statistisk sentralbyrå steget med 48 % siden 2019. Konsumprisene steg 19 % i samme periode.

Prisene på entreprenørtjenester følger byggekostnadsutviklingen, men varierer med konkurransesituasjonen i markedet. De store entreprenørene rapporterer om noe bedre ordreserver for 2024 enn de små.



Utfordringer

Bolig – vedlikehold og HMS

- Vi merker økt vedlikeholdsbehov på boligeiendommene som følge av hærverk/hard bruk.
- Det registreres behov for økt fokus på sikkerhet for egne ansatte
 - Ettersyn av boliger med spesielt utagerende beboere utføres nå av min 2 personer
 - DEKFs driftsfolk er kurset i håndtering av kritiske situasjoner, er utstyrt med verneutstyr og har tilgang på varslingsutstyr via mobiltelefon.
 - Dette har medført at vi øker bemanningen på området.



**DRAMMEN
KOMMUNE**
- et godt sted å leve