

# **Drammen Eiendom KF**

## **TERTIALRAPPORT 2. TERTIAL 2014**

Styrebehandlet: 29. september 2014

# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>REGNSKAPSRAPPORT 2. TERTIAL</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>EIENDOMSDRIFT</b>	<b>3</b>
3.1	INNEKLIMA OG RADON	3
3.2	EKSTRAORDINÆRT VEDLIKEHOLD AV TOALETTER PÅ SKOLER	4
3.3	RENHOLD	4
<b>4</b>	<b>BOLIGER</b>	<b>5</b>
4.1	KOSTNADSDEKKENDE HUSLEIE	5
4.2	SALG AV BOLIGER	5
4.3	KJØP AV BOLIGER	6
<b>5</b>	<b>EIENDOMSPROSJEKTER</b>	<b>6</b>
5.1	FERDIGSTILTE BYGGEPROSJEKTER (PROSJEKT)	6
5.1.1	Åskollen skole, utvidelse/ombygging	6
5.1.2	Marienlyst stadion / Gamle Gress – ny tribune	6
5.1.3	Midlertidige skolepaviljonger – Brandengen og Aronsløkka	7
5.2	BYGGEPROSJEKTER UNDER UTFØRELSE (PROSJEKT)	7
5.2.1	Frydenhaug skole, nybygg (erstatningsbygg)	7
5.2.2	Konnerud Skole - oppgradering inneklima, fase 2	7
5.2.3	Konnerud Skole - nybygg	8
5.2.4	Kjøsterud skole - ombygging mottakselever	8
5.2.5	Introduksjonssenteret	8
5.2.6	Åslyveien 44 – ombygging til 4 boenheter	8
5.3	UTVIKLINGSPROSJEKTER	9
5.3.1	Utvikling av Flerbrukshaller	9
5.3.2	Brandengen skole, fremtidig utbygging	9
5.3.3	Avsetning utbygging og rehabilitering av skoler (Fjell, flerbrukshall Fjell, Brandengen)	9
5.3.4	Ombygging av sykehjem	9
5.3.5	Drammen Helsehus	9
5.3.6	Buskerudveien 166, utvidelse av barnebolig	10
5.3.7	Drammen Kjøkken KF - nytt kjøkken	10
5.3.8	Fjell, erstatningsbarnehage (Fjell 2020)	10
5.3.9	Christian Bloms gate 18-20	10
5.3.10	Schwartz gate 20	10
5.3.11	Korsveien 68	11
5.3.12	Rådhuset – videreutvikling administrasjonsbygget	11
5.3.13	Marienlyst - multifunksjonshall	11
5.3.14	Papirbredden 3	11
<b>6</b>	<b>ORGANISASJONSFORHOLD</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>JUSTERING AV BUDSJETT 2. TERTIAL 2014</b>	<b>12</b>
7.1	DRIFTSBUDSJETT 2014	12
7.2	BUDSJETTJUSTERINGER I INVESTERINGSBUDSJETT 2014	12
7.3	RESULTATREGNSKAP PR. 31.8.2014	13
7.4	BALANSE PR. 31.08.2014	14
7.5	INVESTERINGSREGNSKAP 2. TERTIAL 2014	1

## **1 INNLEDNING**

Drammen Eiendom KF (DEKF) ivaretar Drammen kommunes interesser innenfor eiendomsområdet som forvalter av eierskap, som eiendomsdrifter, byggherre og som innleier av eiendom i det private markedet på vegne av kommunens virksomheter.

## **2 REGNSKAPSRAPPORT 2. TERTIAL**

Vedlagte resultatrapport er basert på bokførte tall pr. 31.8.2014. Det er foretatt enkelte avsetninger for inntekter og kostnader som har påløpt. Budsjettet er i hovedsak periodisert ved fordeling av årsbudsjett over 12 måneder, men korrigert for enkelte poster som har andre variasjoner over året.

Hovedbildet er at regnskapet er i tråd med budsjett med en omsetning i 2. tertial på kr. 343,7 mill. Resultatet pr. 31.08 før inntekter fra salg av eiendom er kr. 37,9 mill., som er kr. 0,3 mill. over budsjett.

Det største avviket er knyttet til vedlikehold. Merforbruk på kr. 2, 1 mill. i forhold til budsjett skyldes økte kostnader til oppussing av boliger. Vi har hittil i år pusset opp 140 leiligheter innvendig i forbindelse med bytte av leietaker. Det er bekymringsfullt at slitasjen er stor i enkelte boliger, og at gjennomsnittlig beløp for oppussing i forbindelse med leieboerskift er økt fra kr. 40.000,- til 50.000,- på relativt kort tid.

Det er bokført salg av eiendom for kr. 18,8 mill. Fordelt med kr. 17,9 mill. på bolig (Leie til eie) og kr. 0,9 mill. på annen eiendom. Salgsmidlene benyttes til finansiering av nye investeringer.

Prognosen for hele året er at resultatet vil være i samsvar med budsjett.

## **3 EIENDOMSDRIFT**

Eiendomsdrift omfatter alle løpende oppgaver knyttet til at eiendommene fungerer tilfredsstillende. Dette gjelder både utbedring av bygningsmessige skader, styring og utbedring av tekniske installasjoner som ventilasjon, elektriske anlegg, varme, vann, sanitær, drift og vedlikehold av uteområder. Det har ikke vært store skader eller uhell knyttet til eiendomsdriften i 2. tertial.

### **3.1 Inneklima og radon**

Helse- miljø og sikkerhet er det høyest prioriterte fokusområdet i vår eiendomsforvaltning. Det foretas derfor løpende kontroll av ulike risikoforhold knyttet til generell sikkerhet, brann, elektro, legionella, luftkvalitet, mulige forekomster av muggsopp og radon. Strålevernforskriften stiller strenge krav til hva som er akseptabel konsentrasjon av radon i skoler og barnehager. Radonverdiene skal være så lave som det er praktisk mulig å få til. De nye grenseverdiene slår fast at årsmiddelverdien skal være lavere enn 200 becquerel per kubikkmeter luft. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom nivået overstiger 100 becquerel. De nye forskriftene har skjerpet

kravene ved at grenseverdiene er redusert til det halve i forhold til tidligere forskrifter. Avvik på skoler og barnehager er utbedret og det står igjen å få nye målinger for å verifisere dette.

For utleieboliger er det nå foretatt sporfilmmålinger i vinter og det er gjort tiltak. For å unngå å forstyrre leietagere er mange av målingen gjort i kjeller med tanke på at det er det bra der, er det bra i leilighet. Der verdiene har hvert over grenseverdi må det gjøres nye målinger i leiligheter og vurderes tiltak.

### **3.2 Ekstraordinært vedlikehold av toaletter på skoler**

DEKF hadde et meget godt resultat i 2013 med et overskudd på kr. 11,0 mill. over budsjett. I brukerundersøkelser skårer vi relativt svakt på elevenes opplevelse av toalettene på skolene. I 1. tertial ble det besluttet å benytte kr 4,0 mill. av fjorårets overskudd til vedlikehold rettet mot toaletter og garderober i skolene. Dette arbeidet er igangsatt.

### **3.3 Renhold**

#### **Rammer for renhold**

DEKF kjøper på vegne av kommunen renholdstjenester for daglig renhold av ca. 162.000 kvm. gulvareal. Dette er regulert i fire rammeavtaler – tre inngått med Elite Service Partner AS som dekker til sammen ca. 119.000 kvm. og en avtale inngått med AB Solutions Oslo AS for daglig renhold av et areal på ca 43.000 kvm. I 2014 har vi ikke anbudskonkurranser på renhold.

#### **Drift**

Det har i 2014 ikke vært spesielle problemer knyttet til renholdstjenester. DEKF har i mange år kjøpt kontroll med utførelsen av det daglige renhold fra en ekstern leverandør. Dette er nå endret ved at rådgiver for renhold hos DEKF utfører kontrollen sammen med kontrollører fra renholdsleverandørene.

#### **Kvalitetsoppfølging renhold**

Kvaliteten på renholdsleveransene følges opp gjennom månedlige kvalitetskontroller i henhold til standarden INSTA800 med hver av leverandørene, ad-hoc kontroll og løpende avviksbehandling, samt brukerundersøkelser.

- **INSTA800 kontroll**

Det har i 2. tertial vært gjennomført flere INSTA800 kontroller. I 2. tertial ble det ikke foretatt INSTA800 kontroll i juni og juli. Det falt 4 rom av totalt 285 rom som ble kontrollert i forhold til kontrollsystemet INSTA800. Dette gir en fallprosent på 1,40 %. Til sammenligning med 1. tertial 2014 falt 8 rom av totalt 494 rom som ble kontrollert i forhold til kontrollsystemet INSTA800 - en fallprosent på 1,82 %. Dette anser vi som tilfredsstillende resultater.

#### **Klager/Avvik**

Klager og avvik loggføres, og følges opp raskest mulig av DEKF som initierer tiltak fra renholdsleverandørene. Gjennom 2. tertial har bedriften mottatt relativt få skriftlige

klager fra brukerne. Ved å gjøre flere kontroller jevnlig, samt umiddelbar befarings ved avvik mener vi å ha en bra dialog og samarbeid med brukerne.

#### **Økonomiske resultater**

Det er utfakturert renholdstjenester for til sammen kr. 12,9 mill. i 2. tertial. Anskaffelseskostnaden utgjorde kr. 11,9 mill. Inntjeningen innen renhold vil bli benyttet til fortsatt å øke kvaliteten på renholdet. Det positive avviket skyldes i stor grad redusert bruk av eksterne konsulenter. Som følge av dette er det rom for økt innsats på renholdsområdet, samtidig som kommunens virksomheter ikke har blitt belastet med prisvekst i 2014.

## **4 BOLIGER**

Som en del av ny boligsosial handlingsplan er det boligsosiale arbeidet omorganisert og konsentrert omkring en ny boligjeneste. Boligtjenesten er organisert som et prosjekt til 31.12.2014. Det er etablert en ny ansvarsfordeling og forvaltningsrutine mellom Boligtjenesten og DEKF. Blant annet er 3 medarbeidere fra DEKF overført til prosjekt Boligtjenesten. Boligtjenesten og dens videre organisering skal evalueres og avklares i løpet av høsten 2014.

### **4.1 Kostnadsdekkende Husleie**

Bystyret vedtok høsten 2012 innføring av kostnadsdekkende husleie for kommunale boliger med virkning fra 01.01.2013. Leieprisene økte i gjennomsnitt med 26 %. Det blei 2013 inngått 370 nye leieavtaler med nye priser. Hittil i år ca. 220.

På grunn av gradvis innfasing av nye kontrakter, er effekten på økningen av leieinntektene i 2014 beregnet til kr. 9,0 mill. Pr. 2. tertial ligger vi med et foreløpig avvik på kr. 0,4 mill.

Den beregnede økte inntekten er forutsatt benyttet til økt kvalitet på vedlikehold av boligmassen med kr. 2,0 mill, samt overføringer via eieruttak for å kompensere økte kostnader til økonomisk sosialhjelp med kr. 7,0 mill.

Kostnadsdekkende husleie skal følge utvikling i eiendomsverdier og rentenivå. Ved beregning av nytt leienivå for 2014 viste det seg at modellen kunne gi en utilsiktet stor økning. For 2014 er derfor leienivået basert på en videreføring fra 2013, korrigert med KPI. Det vil inn mot økonomiplan 2015-18 bli gjort en gjennomgang av modellen for kostnadsdekkende husleie.

### **4.2 Salg av boliger**

Som en del av det boligsosiale arbeidet har Drammen kommune lagt til rette for at leietakere som har ønske om og mulighet for å eie egen bolig kan kjøpe den boligen de leier av kommunen til markedstakst. DEKF deltar i prosjektet "Fra leie til eie" med gjennomføring av selve salget og fremskaffelse av takster.

I økonomiplanen er det lagt grunn salg av boliger for 10,0 mill.

Hittil i år er 14 borettslagsleiligheter solgt til kr. 17,5 mill. og overtatt av tidligere leietakere. Det er også signert kjøpekontrakter for ytterligere 4 leiligheter til kr. 4,0 mill.

Til sammen 21,5 mill. Det er forventet salg i året på nærmere kr. 30 mill. Økningen benyttes til finansiering av kjøp av boliger.

### **4.3 Kjøp av boliger**

Det ble opprinnelig avsatt kr. 20 mill. til anskaffelse av boliger i 2014. I revidert budsjett ble rammen økt med ytterligere kr. 20 mill. blant annet for å erstatte innleide boliger som ønskes avvirket. Av investeringsregnskapet fremgår at det pr. 2. tertial er kjøpt boliger for kr. 21,6 mill. 6 boliger er innkjøpt i 2014 for til sammen kr. 13,6 mill., mens det resterende er oppgjør for boliger innkjøpt i 2013, men overtatt i 2014. Av rest disponible midlene til kjøp av bolig på kr. 27,9 mill. er det inngått avtale om kjøp av ytterligere 3 bolig til kr. 7,7 mill. Rest disponible midler for kjøp av boliger i 2014 er 20,2 mill. som vil bli benyttet i 3. tertial.

## **5 EIENDOMSPROSJEKTER**

Som vedlegg følger investeringsoversikt pr. 31.08.2014. Hittil i 2014 er det bokført nye investeringer i nybygg for kr. 234,1 mill.

### **5.1 Ferdigstilte Byggeprosjekter (Prosjekt)**

#### **5.1.1 Åskollen skole, utvidelse/ombygging**

Prosjektet omfatter bygging av ca. 2.200 m<sup>2</sup> nybygg samt noen mindre tilpasninger ved eksisterende bygningsmasse og riving av det eldste skolebygget. Nybygget ble ferdigstilt i februar 2014 og bygget er blitt tatt i bruk fra mars 2014. Dette er i tråd med tidligere varslet fremdrift og prosjektet er blitt gjennomført innenfor avsatt budsjettramme.

Gjenstående arbeider ved de øvrige paviljonger er igangsatt før sommeren og ferdigstilles i løpet av høsten 2014.

Total investeringsramme for byggeprosjektet er kr. 95,0 mill. Separat avsetning på kr. 5,0 mill. for løst inventar og utstyr er bevilget for virksomheten.

#### **5.1.2 Marienlyst stadion / Gamle Gress – ny tribune**

Ny sittetribune ble ferdigstilt 18. Juli, slik at stadion nå tilfredsstiller kravene til spill i Champions League mht. krav til antall sitteplasser (minimum 8000). Den nye tribunen omfatter ca. 1600 nye sitteplasser, men kan også brukes som ståplasser og har da en kapasitet på 2300 plasser. Prosjektet har en avsatt investeringsramme på kr. 21,0 mill. I investeringsrammen ligger også tak over ny sittetribune (forutsatt ferdigstilt før sesongstart 2015) og toalettanlegg (planlagt gjennomført i 2015 eller 2016). Det ble varslet i 1. tertial at selve tribunen som var estimert til ca. kr. 10,0 mill vil ha en merkostnad på ca. 20 % pga. kvalitetsøkninger som er valgt og kompleksiteten i prosjektering og gjennomføring (stadion i drift, stramme tidsrammer, begrenset anleggsareal og krevende grunnforhold). Innhentede priser på takkonstruksjon viser at investeringsrammen vil medgå i sin helhet til disse tiltakene, og at finansiering

av toalettanlegg må avklares i revidert årsbudsjett 2015 eller frem mot ØKP 2016 - 2019.

Det er forutsatt at kr. 1,0 mill. av investeringsrammen skulle benyttes av virksomhet VNI til inventar/utstyr. Det beløpet foreslås tilbakeført bykassen for disponering av VNI.

### **5.1.3 Midlertidige skolepaviljonger – Brandengen og Aronsløkka**

Innleie av midlertidige skolemoduler for 1. trinn (4 klasserom) og SFO i Skolehagen på Brandengen skole, til sammen 520m<sup>2</sup>, ble iverksatt sommeren 2014 for å møte umiddelbart plassbehov høsten 2014.

På Aronsløkka er det oppført et modulbygg for 4. trinn på 460m<sup>2</sup> med 3 klasserom, SFO og rom tilpasset en elev med særskilte behov.

Husleie for hver av paviljongene er beregnet til kr. 1,7 mill. på årsbasis som innarbeides i revidert budsjett.

## **5.2 Byggeprosjekter under utførelse (Prosjekt)**

### **5.2.1 Frydenhaug skole, nybygg (erstatningsbygg)**

Nye Frydenhaug skole skulle vært ferdig til overtakelse 01.09.2014, men er 1 måned forsinket, og overtas i stedet 03.10.2014. Skolen flytter inn i de nye lokalene 20.10.2014. Nybygget har et bruttoareal på ca. 5.400 m<sup>2</sup> og gjennomføres innenfor vedtatt investeringsramme på kr. 261,1 mill. Av dette utgjør kr. 10,0 mill. investeringer i inventar/utstyr som disponeres av Frydenhaug skole. Frydenhaug skole er et FutureBuilt-prosjekt.

### **5.2.2 Konnerud Skole - oppgradering inneklime, fase 2**

Høsten 2012 ble det oppdaget inneklime og muggsopp problemer ved skolen. Saneringstiltak ble umiddelbart igangsatt og arbeidene ble gjennomført i flere trinn i løpet av det siste året.

Første etappe (Fase 1) omfattet utbedring av drenerings- og overvannsledninger samt enkelte tiltak ved 1964-bygget (innvendig oppgradering av overflater i 2.etg. og av yttervegger i 1.etg., samt kontrollert avfukting i underetasje). Bevilget investeringsramme er 10,0 mill. kr.

Fase 2 inneholdt gjennomføring av komplett tilstandsanalyse av skolens bygningsmasse samt rehabilitering av skolens hovedbygg. Bygningsmessige tiltak ble igangsatt før sommerferien og hovedandelen av arbeidene ble ferdigstilt før skolestart august 2014. Bevilget investeringsramme er 25,0 mill. kr. ekskl. inventar og utstyr.

Neste trinn (fase 3) i forhold til rehabiliteringen av Konnerud skole vil inkludere 1934/ 54 byggene. Tiltakene vil omtales i forbindelse med ØKP 2015.

### **5.2.3 Konnerud Skole - nybygg**

Konnerud skole har hatt behov for flere undervisningsarealer og bygging av en ny skolepaviljong ble besluttet i forbindelse med 2. tertial 2013. Bygget skal tilby undervisningsarealer for 2. klassetrinn, til sammen 6 klasser med tilhørende grupperom og garderobe-/toalettfasiliteter.

Etter gjennomført anbudskonkurranse ble Veidekke Entreprenør AS kontrahert som leverandør av nybygget. Arbeidene startet i løpet av vinteren 2014 og ferdigstilling forventes til høstferien 2014 innenfor vedtatt investeringsramme på kr. 33,0 mill. (inkl. mva). Separat avsetning på kr. 2,0 mill. for løst inventar og utstyr er bevilget for virksomheten i forbindelse med ØKP 2014-17.

### **5.2.4 Kjøsterud skole - ombygging mottakselever**

På Kjøsterud skole er underetasjen i administrasjonsfløyen ominnredet til lærerarbeidsplasser slik at dagens arbeidsplasser kan tas i bruk til undervisningsarealer. Entreprenør ble engasjert etter åpen tilbudskonkurranse. Byggearbeidene startet 15.mars og både klasserom og lærerarbeidsplasser sto ferdig til skolestart 2014. Tiltaket gir 2 store klasserom + grupperom for mottaksklassene. Skolen har fått moderne lærerarbeidsplasser iht. Arbeidstilsynets krav, i tillegg til egne garderober, toaletter etc.

Arbeidene omfatter full teknisk oppgradering med ventilasjon, vann/avløp og elektrisk. Trappeforbindelse mellom lærerarbeidsplasser og personalrom pågår og forventes ferdig innen november 2014. Arbeidene gjennomføres innenfor investeringsrammen på kr. 9,0 mill.

### **5.2.5 Introduksjonscenteret**

Oppgradering av Introduksjonscenteret er gjennomført i faser. Fase 3, som er siste fase og som oppfatter oppgradering av gjenstående klasserom/ studiesal og vindusutskifting mv. er påbegynt februar 2014.

Klasserom/studiesal ble ferdig for bruk august 2014. Ferdigstilling av vindusutskifting og øvrige gjenstående tiltak skjer innen utgangen av 2014. Den pågående rehabiliteringen og oppgraderingen av Introduksjonscenteret har en samlet investeringsramme på ca. kr. 60,0 mill. (inkl. mva), hvorav fase 3 utgjør ca. kr. 14,6 mill (inkl. mva).

### **5.2.6 Åslyveien 44 – ombygging til 4 boenheter**

Etter byggearbeider våren 2014 sto det tidligere forsamlingshuset for Åssiden Sanitetsforening ferdig 01.08.2014, ombygd til 4 utleieboliger. Leilighetene er relativt store (65-90m<sup>2</sup>), er oppgradert iht. nye tekniske krav og fremstår nå som attraktive familieleiligheter med gode utearealer.



## **5.3 Utviklingsprosjekter**

### **5.3.1 Utvikling av Flerbrukshaller**

Bystyret har satt fokus etablering av flerbrukshaller knyttet til Fjell, Øren og Brandengen skole. Drammen Eiendom KF har i 2. tertial arbeidet med prosjektutvikling og klarlegging av både arealmessige, tekniske og reguleringsmessige forhold på de ulike prosjektene. Det er et mål å komme raskest mulig i gang med byggearbeidene på minst en hall i 2015, samt å bygge rimeligere flerbrukshaller.

### **5.3.2 Brandengen skole, fremtidig utbygging**

Det er et behov for utvidelse av Brandengen skole for å møte veksten i elevtallet. DEKF har våren 2014 arbeidet med en mulighetsstudie og forslag til reguleringsplan for området nord for Iver Holters gate som sendes til behandling hos kommunen høsten 2014. Utvidelsen er krevende både pga. trafikk, regulering og tomteforhold. Utbyggingen krever nye tomtearealer og DEKF jobber målrettet med dette. Forutsatt tomteerverv og godkjenning av reguleringsplan vil DEKF jobbe videre med prosjektering av ny flerbrukshall på Brandengen.

### **5.3.3 Avsetning utbygging og rehabilitering av skoler (Fjell, flerbrukshall Fjell, Brandengen)**

Det er avsatt kr. 8,0 mill. i 2013, kr. 40,0 mill. i 2014, kr. 102,0 mill. i 2015 og kr 100,0 i 2016 til utvikling av disse skoleanleggene.

Det jobbes fortsatt for en nærmere avklaring av lokalisering. Endelig beløpsfordeling av de foreløpige avsetningene mellom Fjell og Brandengen krever derfor ytterligere bearbeiding inn mot ØKP 2015-18.

### **5.3.4 Ombygging av sykehjem**

For å øke og sikre bedre utnyttelse av kapasiteten i driften ble det i revidert budsjett 2013 gjort en avsetning på kr. 10,0 mill. til ombygging av avdelinger på flere sykehjem. Det tas sikte på å gjennomføre ombyggingsarbeidene høsten 2014.

Mot slutten av året har man hatt stor fokus på prosjektering og byggesaksbehandling for tiltaket. Det er ønskelig med raskest mulig ferdigstilling av arbeidene.

### **5.3.5 Drammen Helsehus**

Det er i ØKP 2014 – 2017 avsatt en samlet investeringsramme på kr. 209,0 mill. (inkl. mva) for å utvide og videreutvikle Drammen Helsehus.

I 2013 og 2014 er det igangsatt og blir gjennomført mindre om- og tilbygginger av eksisterende bygningsmasse innenfor en ramme på kr. 11 mill.

### **5.3.6 Buskerudveien 166, utvidelse av barnebolig**

Det er i revidert årsbudsjett 2013 vedtatt full utbygging av en ny 2. etasje innenfor en ramme på kr. 37,0 mill. Konkurransetsetting av entreprisoppdrageter gjennomført i løpet av sommer 2014 og innleveringsfrist er uke 39. Bystyret vedtok i revidert årsbudsjett at det skal foretas full utbygging, ny 2.etasje innenfor en økonomisk ramme på kr. 38,3 mill. Dette fordeler seg på kr. 4,0 mill. i 2013, kr. 20,0 (5 + 15) mill. i 2014 og kr. 14,3 mill. i 2015, korrigert i forhold til prosjektets status og forventet fremdrift. Investeringen er korrigert med byggekostnadsindeks.

### **5.3.7 Drammen Kjøkken KF - nytt kjøkken**

Det er gjennomført konkurranse for totalentreprise og Asker Entreprenør AS er tildelt oppdraget. Planlagt byggestart oktober/november 2014 med ferdigstillelse oktober 2015. Nybygget har en investeringsramme på kr. 75,0 mill., inklusiv tomtekjøp. Tomten har adresse Tømmerkrana 16, og nytt sentralkjøkken har et brutto areal på ca. 1500 m<sup>2</sup>, fordelt på ca. 1000 m<sup>2</sup> produksjonskjøkkenet i 1.etasje og ca. 500 m<sup>2</sup> administrasjonsarealer i 2. etasje.

### **5.3.8 Fjell, erstatningsbarnehage (Fjell 2020)**

Tomt knyttet til ny flerbrukshall ved Fjell skole vil kunne berøre to eksisterende barnehager, og således utløse behov for bygging av en ny større barnehage. Foreløpige vurderinger tilsier et investeringsbehov på ca. kr. 50,0 mill. (inkl. mva), hvorav kr. 1,0 mill. er avsatt til planlegging/prosjektering i 2013. Arbeid for avklaring av lokalisering og premisser for reguleringssaken er igangsatt.

### **5.3.9 Christian Bloms gate 18-20**

Bygningen med 8 boenheter ble totalskadet i brann i 2012. DEKF har kommet til enighet med forsikringsselskapet om en erstatningssum på ca. kr. 9,5 mill. og har til hensikt å bygge opp nye boliger på tomten. For å kunne realisere byggetrinn 1 med 10 boliger iht. nye krav er det avsatt kr. 10,0 mill. i investeringsmidler i tillegg til forsikringssummen. DEKF har inngått kontrakt med entreprenør om bygging etter avholdt konkurranse. Det knytter seg noe usikkerhet til godkjenning av søknaden når det gjelder støyyverdier på tomten. Forutsatt godkjenning vil byggearbeidene kunne starte 01.08. 2014.

### **5.3.10 Schwartz gate 20**

DEKF har kjøpt eiendommen Schwartz gate 20 med overtakelse 01.01.2014. Bygården med 6 leiligheter skal totalrehabiliteres med nye tekniske anlegg, fasader osv. Prosjektering er utført og byggesøknad godkjent 27.06.2014. Konkurransen om entrepris avholdes i september 2014 med sikte på byggearbeid fra okt. 2014 og ferdigstillelse innen april 2015.

### **5.3.11 Korsveien 68**

Eiendommen ble totalskadet i brann sommeren 2013. DEKF har kommet til enighet med forsikringsselskapet om et avtalt kontantoppgjør, da det ikke er hensiktsmessig å gjenoppføre nøyaktig den samme bygningen som sto der på skadetidspunktet. DEKF utreder mulig bruk av eiendommen til leiligheter/bofellesskap med noe fellesarealer.

### **5.3.12 Rådhuset – videreutvikling administrasjonsbygget**

Prosjekteringsmessig arbeid med videreutvikling av rådhuset som møteplass er igangsatt i 2. tertial. Rådhusets publikumsmottak i inngangsetasje og mellometasje skal videreutvikles som felles møteplass for innbyggere og ansatte. Det planlegges nytt møteromssenter, moderne caføløsning, som også vil bli rådhusets kantine. Dagens kantineareal planlegges ombygd til kontorformål. Investeringsramme er kr. 17,0 mill (inkl. mva) eks. inventar/utstyr, og byggestart planlegges høst 2014 med ferdigstillelse vår/sommer 2015.

### **5.3.13 Marienlyst - multifunksjonshall**

Det er i 2. tertial vedtatt etablering av ny multifunksjonshall på Marienlyst, basert på å beholde eksisterende Drammenshall og videreutvikling med ny tvillinghall mot vest. DEKF vil ivareta byggherrefunksjonen i det videre arbeidet, i første omgang ivaretagelse av multifunksjonshallens interesser i reguleringsplanarbeidet som igangsettes for utvikling av Marienlystområdet. Det er avsatt kr. 1 mill. til prosjektering i revidert årsbudsjett 2014. Det er igangsatt arbeid med reguleringsmessige avklaringer, samt forberedelser for mulighetsstudier og programmeringsarbeid.

### **5.3.14 Papirbredden 3**

Drammen Eiendom KF eier på vegne av Drammen Kommune 40% av Papirbredden Eiendom AS. Selskapet vedtok i 2. tertial igangsetting av bygging av Papirbredden 3. Bygget føres opp over parkeringskjeller mellom Papirbredden 2 og NAV-bygget. Bygget som er på ca. 11.000 m<sup>2</sup> skal blant annet huse Husbanken, og stå ferdig i september 2015.

## **6 ORGANISASJONSFORHOLD**

Ved utgangen av 2. tertial var det 38 ansatte i bedriften; 12 kvinner og 26 menn. Foretaket har hittil i 2014 ikke hatt noen store ulykker eller nestenulykker. Sykefraværet viser en positiv utvikling i forhold til 2013. 4,71 % i 2. kvartal 2014, mot 6,66 % i 2013.

<b>Sykefravær</b>	<b>2013</b>	<b>2. kvartal 2014</b>		
	Samlet	Korttid	Langtid	Samlet
Kvinner	8,98 %	2,62 %	0,06 %	2,69 %
Menn	5,86 %	1,87 %	3,67 %	5,54 %
Samlet	6,66 %	2,09 %	2,62 %	4,71 %

Det har vært avholdt 7 styremøter hvor det er behandlet 50 saker.

## **7 JUSTERING AV BUDSJETT 2. tertial 2014**

### **7.1 Driftsbudsjett 2014**

Driftsresultatet for 2. tertial er i hovedsak i henhold til budsjett. Det forelås derfor ingen endringer pr. 2. tertial.

### **7.2 Budsjettjusteringer i investeringsbudsjett 2014**

Det foreslås ingen endringer i investeringsbudsjettet pr. 2.tertial.

## 7.3 Resultatregnskap pr. 31.8.2014

	Agresso budsjett 2014	Regnskap	Budsjett	Avvik i kr	Avvik i %
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
Kommunale husleieinntekter	332 322	220 464	218 783	1 681	0,77 %
Eksterne leieinntekter	45 865	35 613	35 701	-89	-0,25 %
Leieinntekt boliger	80 551	52 488	52 855	-367	-0,69 %
Salg renholdstjenester	37 739	25 616	25 162	454	1,80 %
Tilskudd	4 446	2 415	2 415	0	0,00 %
Andre Inntekter	10 821	7 094	7 354	-260	-3,54 %
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>511 744</b>	<b>343 690</b>	<b>342 270</b>	<b>1 420</b>	<b>0,41 %</b>
<b>DRIFTSUTGIFTER</b>					
Lønnskostnader	27 430	15 515	16 573	1 058	-6,38 %
Administrasjonskostnader	4 571	2 110	3 047	937	-30,76 %
Innleiekostnader	114 935	84 848	83 357	-1 490	1,79 %
Innkjøp renhold	36 632	23 744	23 864	120	-0,50 %
Eiendomsdrift	50 059	31 185	31 227	41	-0,13 %
Vedlikehold	34 113	20 152	18 013	-2 140	11,88 %
Tap på fordringer (7830, 7831)	400	475	200	-275	137,41 %
Avskrivninger	90 533	59 442	58 841	-601	1,02 %
<b>SUM DRIFTSUTGIFTER</b>	<b>358 674</b>	<b>237 472</b>	<b>235 122</b>	<b>-2 350</b>	<b>1,00 %</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>153 070</b>	<b>106 218</b>	<b>107 148</b>	<b>-930</b>	<b>-0,87 %</b>
Finansinntekter	2 710	1 522	1 362	160	11,78 %
Finansutgifter	110 973	69 812	70 837	-1 025	-1,45 %
<b>SUM FINANS</b>	<b>108 263</b>	<b>68 290</b>	<b>69 475</b>	<b>-1 185</b>	<b>-1,71 %</b>
<b>RESULTAT før Eiendomssalg</b>	<b>44 806</b>	<b>37 928</b>	<b>37 673</b>	<b>255</b>	<b>0,68 %</b>
Inntekter fra salg av eiendom	25 000	18 804	14 333	4 471	31,19 %
Bokført verdi solgte eiendommer	0	3 437	0	3 437	0,00 %
Kostnader ved salg av eiendommer	0	863	0	863	0,00 %
<b>RESULTAT SALG EIENDOM</b>	<b>25 000</b>	<b>14 504</b>	<b>14 333</b>	<b>171</b>	<b>1,19 %</b>
Brann/Forsikringsoppgjør	0	5 288	0	5 288	0,00 %
<b>NETTO RESULTAT</b>	<b>69 806</b>	<b>57 720</b>	<b>52 006</b>	<b>5 714</b>	<b>10,99 %</b>

**7.4 Balanse pr. 31.08.2014**

<b>EIENDELER</b>	<b>31.08.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
BEBYG. EIENDOMMER M/GRUNN	2 844 891 467	2 919 141 194
BORETTSLAGSLEILIGHETER	172 622 791	175 979 600
FESTETOMTER OG GRUNNAREALER	69 184 678	69 184 678
ANLEGG UNDER UTFØRELSE	515 497 680	281 363 319
ANDRE DRIFTSMIDLER/ BILER	18 244 258	18 244 258
FINANSIELL ANLEGGSMIDLER	109 351 608	110 490 873
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<b>3 729 792 483</b>	<b>3 574 403 922</b>
LIKVIDER	73 680 822	95 625 103
KUNDEFORDRINGER	18 224 755	26 656 693
ANDRE FORDRINGER	35 461 315	21 683 820
<b>OMLØPSMIDLER</b>	<b>127 366 891</b>	<b>143 965 616</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>3 857 159 374</b>	<b>3 718 369 538</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>		
EGENKAPITAL	652 380 258	544 071 762
ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL I PERIODEN	41 091 298	58 655 253
RESULTAT I PERIODEN	57 720 082	88 153 243
EIERUTTAK I PERIODEN	-30 333 334	-38 500 000
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>720 858 304</b>	<b>652 380 258</b>
PENSJONSFORPLIKTELSE	4 722 374	4 722 374
LANGSIKTIG GJELD EIENDOM	2 816 701 478	2 804 969 444
BYGGELÅN	261 413 179	214 516 284
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>3 082 837 031</b>	<b>3 024 208 102</b>
INVESTERINGSTILSKUDD	0	0
KORTSIKTIG GJELD BYKASSEN	0	941 822
LEVERANDØRER	45 306 848	32 403 442
ØVRIG KORTSIKT. GJELD	8 157 192	8 435 914
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>53 464 040</b>	<b>41 781 178</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>	<b>3 857 159 374</b>	<b>3 718 369 538</b>

## 7.5 Investeringsregnskap 2. tertial 2014

Prosj.nr	Prosjekter	Beløp pr. 1.1.2014	Påløpt i 2014	Beløp pr. 31.08.2014	Revidert budsjett	Rest i kr
10325	Fjellhagen, erstatningsbarnehage	305 297	657 805	963 101	2 000 000	1 036 899
10319	Strømsø BH - utvidelse	15 440 979	-600 699	14 840 279	15 000 000	159 721
10308	Kobbervik gård - etablering av barnehage	0	82 343	82 343	140 826	58 483
10209	Fjell Barnehage, gjenoppbygning etter brann	99 960	0	99 960	99 960	0
	SUM Barnehager - Oppgr. bygningsm., Barnehager husleiekorr.	0	288 461	288 461	684 500	396 039
	SUM Oppgr. bygningsm., Barnehager	1 399 365	3 283 031	4 682 396	10 064 965	5 382 569
32000	SUM Disponible midler Barnehager - Oppgr. bygningsm.	0	0	0	2 833 099	2 833 099
	<b>01 Barnehage - SUM</b>	<b>17 245 600</b>	<b>3 710 940</b>	<b>20 956 541</b>	<b>27 990 251</b>	<b>7 033 710</b>
10316	Ny barnebolig - utvidelse	614 066	566 925	1 180 991	9 000 000	7 819 009
	<b>02 Oppvekst - SUM</b>	<b>614 066</b>	<b>566 925</b>	<b>1 180 991</b>	<b>9 000 000</b>	<b>7 819 009</b>
10224	Drammen Helsehus	827 433	150 837	978 270	4 000 000	3 021 730
10219	Schwartz gate 18, boliger for demente	0	3 580 781	3 580 781	3 853 029	272 248
10214	Blentenborg - nytt bofellesskap for voksne multifunksjonshemmede	0	2 666 006	2 666 006	2 812 279	146 273
	<b>Omsorgsboliger + leiligheter i omsorgskomplekser</b>					
10335	Blichsgt. BL, Blichsgate 1 nr. 45 (kjøp omsorgsbolig)	0	743 861	743 861	797 363	53 502
10305	SUM Kjøp av omsorgsboliger + leiligheter i omsorgskomplekser	0	0	0	12 303 771	12 303 771
	<b>Ombygging institusjonsbygg</b>					
35201	Fjell BSS, tilbygg ny sykehjemsplass	0	271 895	271 895	2 000 000	1 728 105
35200	SUM Disponible midler ombygging institusjonsbygg	0	0	0	8 000 000	8 000 000
35999	SUM 05 Helse og omsorg - Disponibelt	0	0	0	1 476 581	1 476 581
	SUM Helse og omsorg - Oppgradering bygningsmassen	2 572 974	3 694 601	6 267 576	15 678 034	9 410 458
	<b>05 Helse og omsorg - SUM</b>	<b>3 400 408</b>	<b>11 107 980</b>	<b>14 508 388</b>	<b>50 921 057</b>	<b>36 412 669</b>
10336	Marienlyst - Multifunksjonshall, utredning	0	40 418	40 418	1 000 000	959 583
10333	Marienlyst stadion - ny sittetribune Klokkesvingen	0	16 387 934	16 387 934	17 000 000	612 066
10326	Harmonien, oppgradering	0	37 868	37 868	3 131 685	3 093 817
10309	Marienlyst stadion - Nytt lysanlegg	134 699	0	134 699	780 037	645 339
33999	SUM 06 Kultur og fritid - Disponibelt	0	0	0	1 733	1 733
	SUM Kultur og fritid - Oppgradering bygningsmassen	108 895	1 037 776	1 146 672	4 782 790	3 636 119
	<b>06 Kultur og fritid - SUM</b>	<b>243 594</b>	<b>17 503 996</b>	<b>17 747 590</b>	<b>26 696 245</b>	<b>8 948 656</b>
10221	Rådhuset - videre utvikling	973 296	18 179	991 475	2 000 000	1 008 525
10334	Rådhuset - servicetorg mv	0	1 134 559	1 134 559	1 000 000	-134 559
	SUM Ledelse, org. - Oppgradering bygningsmassen	0	164 116	164 116	583 878	419 762
	<b>07 Ledelse, organisasjon mv. - SUM</b>	<b>973 296</b>	<b>1 316 854</b>	<b>2 290 150</b>	<b>3 583 878</b>	<b>1 293 728</b>
10312	Rehabilitering av utebadet Marienlyst	3 087 029	157 208	3 244 236	5 000 000	1 755 764
10075	Drammensbadet, garantiarbeider	832 540	107 672	940 212	940 212	0
10206	Blichsgate P-hus	0	304 228	304 228	437 414	133 186
	<b>11 Samferdsel og fellesarealer - SUM</b>	<b>3 919 568</b>	<b>569 108</b>	<b>4 488 676</b>	<b>6 377 626</b>	<b>1 888 950</b>

Prosj.nr	Prosjekter	Beløp pr. 1.1.2014	Påløpt i 2014	Beløp pr. 31.08.2014	Revidert budsjett	Rest i kr
10337	Aronsløkka skole - modulbygg	0	618 371	618 371	3 000 000	2 381 629
10330	Kjøsterud skole - ombygging mottakselever	76 536	5 975 590	6 052 126	9 000 000	2 947 874
10329	Konnerud skole – Nybygg	2 297 952	24 503 272	26 801 224	33 000 000	6 198 776
10328	Konnerud skole - sanering og oppgradering inneklima	8 859 717	19 918 371	28 778 088	35 000 000	6 221 912
10324	Inneklima skolebygg	1 311 050	422 961	1 734 011	2 000 000	265 989
10323	Sikring av skolebygg	835 360	311 859	1 147 219	5 000 000	3 852 781
10318	Brandenga skole - fremtidig utbygging	178 059	3 380 128	3 558 186	6 000 000	2 441 814
10313	Brandengen skole - EU-prosjekt	121 348	2 267	123 614	0	-123 614
10302	Åskollen skole, utvidelse/ombygging	63 081 039	16 925 611	80 006 649	99 600 000	19 593 351
10222	Svensedammen skole, utbygging/ombygging	0	204 830	204 830	233 657	28 827
10218	Frydenhaug skole, nybygg	123 048 920	84 943 551	207 992 471	253 100 000	45 107 529
10217	Fjell skole, mulighetsanalyse oppgrad.	956 898	198 286	1 155 183	2 500 000	1 344 817
10204	Galterud skole, flerbrukshall	0	239 726	239 726	880 845	641 118
10175	Skoger skole - garantiarbeider	28 636	0	28 636	100 000	71 364
10053	Marienlyst Skole - garantiarbeider	10 100	34 880	44 980	100 000	55 020
36999	SUM 12 Skole - Disponibelt	0	0	0	40 464 083	40 464 083
	<b>SUM TOTALT Oppgradering av skolebygg</b>	<b>1 442 592</b>	<b>4 071 306</b>	<b>5 513 898</b>	<b>10 508 262</b>	<b>4 994 363</b>
	<b>12 Skole - SUM</b>	<b>202 248 205</b>	<b>161 751 008</b>	<b>363 999 213</b>	<b>500 486 846</b>	<b>136 487 633</b>
38056	Holmestrandsv. 132 A, prosj. og etablering 4 modulhus	0	332 345	332 345	352 375	20 030
31008	Stiboltsgate, rehabilitering	0	0	0	221 463	221 463
10327	Christian Blomsgate 18-20 - ombygging	229 341	397 571	626 913	6 000 000	5 373 087
10322	Skogliveien 124, mindreårige flyktninger (oppgrad.)	453 946	8 479	462 425	670 831	208 406
10321	Skogliveien 31, mindreårige flyktninger (oppgrad.)	1 870 110	34 930	1 905 040	1 905 040	0
10320	Lyngveien 10, mindreårige flyktninger (oppgrad.)	158 279	2 956	161 235	1 110 000	948 765
10331	Introduksjonssenteret - Innvendig oppgr., vindusutskifning	126 324	7 624 081	7 750 405	14 250 278	6 499 873
10317	Introduksjonssenteret, oppgrad. klasserom	21 749 722	0	21 749 722	21 749 722	0
10225	Introduksjonssenteret - fase 1, rest garantitid	0	0	0	27 909	27 909
38999	13 Sosiale tjenester - Disponibelt	0	0	0	556 481	556 481
	SUM Kjøp av boliger (+ restarbeider)	373 734	21 622 554	21 996 288	49 937 428	27 941 140
38000	SUM Disponible midler kjøp boliger	0	0	0	20 200 682	20 200 682
	SUM Sosiale tjenester - Oppgradering bygningsmassen	6 019 471	3 015 213	9 034 684	14 269 906	5 235 222
	<b>13 Sosiale tjenester - SUM</b>	<b>30 980 927</b>	<b>33 038 129</b>	<b>64 019 056</b>	<b>111 051 432</b>	<b>47 032 377</b>
	SUM Enøk-tiltak	5 642 881	2 155 977	7 798 858	13 433 125	5 634 266
	SUM Energikonvertering	0	482 802	482 802	11 278 839	10 796 036
	SUM Oppgraderinger tekniske anlegg	3 833 188	1 298 136	5 131 324	10 095 697	4 964 373
	<b>20 Teknisk investeringsramme - SUM</b>	<b>9 476 070</b>	<b>3 936 915</b>	<b>13 412 985</b>	<b>34 807 660</b>	<b>21 394 675</b>
31020	Drammen kjøkken - Ny lokalisering	10 864 043	898 943	11 762 985	34 000 000	22 237 015
31009	Drammen Havn, logistikkbygg - utredning (1 mill)	751 226	6 612	757 838	757 838	0
31024	Austadgata 47 - oppgradering, oppsett vegger	0	115 576	115 576	115 576	0
31023	Barskaug, kjøp av garderobebygg	0	0	0	300 968	300 968
31015	Werglandsgate 10, tilrettelegg VVHF(MK=1)	0	3 267	3 267	0	-3 267
31007	Buskerudveien 17 - ombygging	205 128	3 831	208 959	5 000 000	4 791 041
31000	SUM Disponible midler - Generell investeringsramme	0	0	0	4 324 529	4 324 529
	<b>20 Generell investeringsramme - SUM</b>	<b>11 820 396</b>	<b>1 028 230</b>	<b>12 848 626</b>	<b>44 498 911</b>	<b>31 650 285</b>
40013	Rådhuset - Inng. kjøkken 2. etg, Brann-elektro mynd.krav	445 726	-421 374	24 353	0	-24 353
40012	Rådhuset - oppgradering toaletter	0	25 650	25 650	0	-25 650
40011	Rådhuset - kjøling 1972 bygg,ventiler varmeanlegg	13 981	0	13 981	0	-13 981
	<b>SUM Finansiert eksternt</b>	<b>441 190</b>	<b>-395 724</b>	<b>45 466</b>	<b>0</b>	<b>-45 466</b>
<b>TOTALT</b>		<b>281 363 319</b>	<b>234 134 361</b>	<b>515 497 681</b>	<b>815 413 907</b>	<b>299 916 226</b>