

# **Drammen Eiendom KF**

## **ØKONOMIPLAN 2014-2017**

Styrebehandlet

30. september 2013

## **Innholdsfortegnelse**

1	INNLEDNING.....	4
2	ØKONOMI.....	4
2.1	DRIFTSBUDSJETT.....	4
2.1.1	Husleie eksisterende leieforhold.....	4
2.1.2	Leie fra nye investeringer.....	4
2.1.3	Leieinntekter fra Bolig.....	4
2.1.4	Tilskudd.....	4
2.1.5	Andre inntekter.....	5
2.2	DRIFTSKOSTNADER.....	5
2.2.1	Lønnsutgifter.....	5
2.2.2	Administrasjonskostnader.....	5
2.2.3	Innleie av boliger og annen eiendom.....	5
2.2.4	Salg renholdstjenester.....	5
2.2.5	Eiendomsdrift.....	5
2.2.6	Vedlikehold.....	5
2.2.7	Renteinntekter.....	5
2.2.8	Rentekostnader.....	5
2.2.9	Avskrivninger.....	6
2.2.10	Avdrag.....	6
2.2.11	Eieruttak.....	6
2.2.12	Energikostnader.....	6
2.2.13	Driftsbudsjett 2014.....	7
3	INVESTERINGSBUDSJETT.....	8
3.1	BYGGKOSTNADSIKSEKS.....	8
3.2	FINANSIERING.....	8
3.2.1	Salg av eiendom.....	8
3.2.2	Mva- kompensasjon.....	8
3.3	OPPGRADERING AV BYGNINGSMASSEN.....	8
3.4	BARNEHAGE.....	9
3.4.1	Oppgradering bygningsmassen.....	9
3.4.2	Etablering av nye barnehageplasser.....	9
3.4.3	Fjell, erstatningsbarnehage (Fjell 2020).....	9
3.5	OPPVEKST.....	10
3.5.1	Utvidelse av barnebolig.....	10
3.6	HELSE OG OMSORG.....	10
3.6.1	Oppgradering bygningsmassen.....	10
3.6.2	Etablering av Drammen Helsehus.....	10
3.7	KULTUR- FRITID.....	10
3.7.1	Oppgradering bygningsmassen.....	10
3.7.2	Garderobebygg Gulskogen idrettspark.....	10
3.8	LEDELSE ORGANISASJON OG STYRING.....	10
3.8.1	Oppgradering bygningsmassen.....	10
3.8.2	Rådhuset, oppgradering servicetorg.....	10
3.8.3	Engene 1 - Oppgradering kr. 3,0 mill. pr. år.....	11
3.9	UNDERVISNING.....	11
3.9.1	Åskollen skole (formalisering av tidligere beslutning).....	11
3.9.2	Frydenhaug skole (formalisering av tidligere beslutning).....	11
3.9.3	Konnerud skole, oppgradering fase 2.....	11
3.9.4	Konnerud skole – Nybygg.....	12
3.9.5	Kjøsterud skole, oppgr. administrasjon og arealer nye mottaksklasser.....	12
3.9.6	Oppgradering bygningsmassen kr. 16,0 mill.....	12
3.9.7	Avsetning utbygging og rehabilitering av skoler og flerbrukshaller.....	12
3.10	SOSIALE TJENESTER.....	13

3.10.1	Oppgradering bygningsmassen.....	13
3.10.2	Kjøp av boliger for sosialt vanskeligstilte.....	13
3.10.3	Christian Bloms gate 18-20 - boligprosjekt.....	13
3.11	TEKNISK OPPGRADERING .....	13
3.11.1	Ufordelt ramme til teknisk oppgradering kr. 5,0 mill.....	13
3.11.2	Fornybar energi - Konvertering av oljekjeler.....	13
3.12	UTVIKLING AV EIENDOM .....	13
3.12.1	Generell investeringsramme.....	13
3.12.2	Drammen Kjøkken KF - Nytt kjøkken (formalisering av tidl. bevilgning)....	14
3.12.3	Buskerudveien 17, oppgrad. kontor Glitrevannverket IKS.....	14
3.12.4	Bevilgninger 2013 som ble overført til 2014.....	15
3.12.5	Investeringsbudsjett / oversikt.....	16

## 1 Innledning

De ytre rammebetingelsene for Drammen Eiendom KF og forventninger fra eier er i hovedsak på linje med det som gjelder for inneværende år.

## 2 Økonomi

### 2.1 DRIFTSBUDSJETT

#### 2.1.1 Husleie eksisterende leieforhold

Husleieinntekten fra de kommunale leieinntektene justeres med 3 % som tilsvarer endringene i KPI fra 15.7.12 til 15.7.13. Dette gjelder både leieforhold i våre egne bygg og innleie-/fremleieforhold. Øvrige inntekter fra boliger og andre private leieforhold følger kontrakt, men har i all hovedsak også KPI-justering.

#### 2.1.2 Leie fra nye investeringer

Nye leieforhold baseres på en kalkulasjonsrente på 3,5 % og avskrivninger tilpasset investeringens økonomiske levetid, normalt på 2,5 % (40 år) på nye komplette bygg. Der hvor levetiden er lavere, f.eks. mye teknisk utstyr, øker avskrivningssatsen tilsvarende. I tillegg beregnes FDV (forvaltning, drift og vedlikeholdskostnad) på kr. 300 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ved innleie på vegne av kommunen beregner ikke DEKF noe påslag i leiesummen. For å dekke kostnadene knyttet til slik innleie beregnes et forvaltningshonorar på 1,0 % av leibeløpet, begrenset oppad til kr. 50.000,- pr. leieforhold.

#### 2.1.3 Leieinntekter fra Bolig

Kostnadsdekkende husleie ble innført fra 01.01.2013. Dette innbar en økning av husleie på kommunale boliger med gjennomsnittlig 28 %. Kostnadsdekkende husleie beregnes ut fra at alle kostnader til eiendomsdelen skal dekkes. Nye husleier innføres gradvis og det er beregnet at merinntektene som følge av innføring av kostnadsdekkende husleie fra boliger vil øke med ca. kr. 9,0 mill. i 2014. Kostnadsdekkende husleie er forutsatt både å gi midler til dekning av økt behov for økonomisk sosialhjelp og til vedlikehold som sikrer god bygningsmessig standard. DEKF legger til grunn at hoveddelen av husleieøkningen i 2014 som følge av ny beregningsmodell blir overført eier gjennom økt eieruttak i 2014. Økt vedlikeholdsinnsats fases gradvis inn ved rullering av økonomiplanen, dog foreslås det at av inntektsøkningen på kr. 9,0 mill. som følgene av kostnadsdekkende husleie i 2014 går kr. 2,0 mill. til styrking av vedlikehold, og kr. 7,0 mill. overføres eier gjennom eieruttak.

Kostnadsdekkende husleie beregnes ut fra at alle kostnader til kapital, forvaltning, drift og vedlikehold av boligene skal dekkes inn. Kapitalkostnader beregnes ut fra at verdiene i boligmassen skal ha en avkastning lik statsobligasjonsrenter med tillegg av 2 %. Det legges til grunn at husleier på nye leieforhold blir justert i samsvar med dette i 2014. Løpende leieforhold vil bli justert med konsumprisindeksen på ca. 3 %.

#### 2.1.4 Tilskudd

DEKF mottar tilskudd både fra Drammen kommune og staten. Fra Drammen kommune mottas boligtilskudd kr. 5,0 mill. Dette reduseres etter hvert som kostnadsdekkende husleie på de enkelte boligene innføres. For forvaltning og drift av presteboliger får DEKF ca. kr. 1,0 mill. i tilskudd fra bispedømmet, samt et kapitaltilskudd fra Drammen

kommune på kr. 0,3 mill. Utbedringstilskudd til boliger for vanskeligstilte fra Husbanken er redusert til kr. 0,- da vi er meddelt at vi ikke lenger er berettiget tilskuddet.

#### 2.1.5 Andre inntekter

Andre inntekter består hovedsaklig av inntekter fra byggherrefunksjonen med kr. 5,0 mill. og av salg av energi fra energisentralene på Marienlyst og Landfalløya med kr. 5,6 mill.

## 2.2 Driftskostnader

### 2.2.1 Lønnsutgifter

Lønnskostnadene budsjetteres med kr. 27,4 mill. I dette er inkludert en forventet generell lønnsvekst på 5,0 % i forhold til regulert lønnsnivå i 2013, samt styrking av organisasjonen med 1 årsverk i 2014.

### 2.2.2 Administrasjonskostnader.

Administrasjonskostnadene holdes på nåværende nivå justert for KPI.

### 2.2.3 Innleie av boliger og annen eiendom

På vegne av kommunen leier DEKF inn en rekke eiendommer fra private utleiery som fremleies til kommunens virksomheter. Kostnadene må sees i sammenheng med leieinntektene. DEKF har begrenset risiko knyttet til disse fremleieforholdene, da innleiearealene i all vesentlighet er fremleiet med tilsvarende avtalevilkår til kommune og stat (NAV). DEKF beregner et forvaltningshonorar på 1,0 %, maks 50.000,- av leiebeløpet.

### 2.2.4 Salg renholdstjenester.

DEKF har ansvar for innkjøp av renhold i Drammen kommune. Renholdet er nå fordelt på en privat leverandør, på til sammen tre kontrakter. De siste anbudskonkurransene på renhold har gitt reduserte priser. Dette innebærer at vi selv om vi forventer en økning i prisene fra leverandørene på ca. 4 % i 2014, så vil DEKF ikke øke prisene ut til virksomhetene, utover det som følger av økte og nye arealer.

DEKF kjøper inn renhold på vegne av kommunen for ca. kr. 36,7 mill. og budsjetterer med en margin mellom innkjøp og utfakturert salg på ca. kr. 1,1 mill. for å dekke kostnadene knyttet til gjennomføring og oppfølging av innkjøp og leverandører, samt usikkerhet knyttet til konkurranseutsetting av en av kontraktene.

### 2.2.5 Eiendomsdrift

Det foreslås en økning av kostnader til eiendomsdrift med kr. 1,0 mill. utover prisveksten. Dette skyldes hovedsaklig ferdigstilling av nye byggeprosjekter som genererer både nye inntekter og kostnader til drift, og at det har vært et volum og en kostnadsutvikling utover prisveksten på blant annet energi, offentlige avgifter, mv.

### 2.2.6 Vedlikehold

Vedlikehold av bygningsmassen forelås også økt med kr. 2,5 mill. i forhold til 2013 med tillegg av en forventet prisvekst kr. 1,2 mill. til kr. 30,1 mill.

### 2.2.7 Renteinntekter

Det budsjetteres med renteinntekter på kr. 2,7 mill. i 2013.

### 2.2.8 Rentekostnader

DEKF opptar lån via kommunens lånefond. Renter og avdrag er beregnet ut fra beregnet gjeld pr. 1.1.2014, fratrukket avdrag gjennom året. Som følge av nye låneopptak vil rente-

kostnadene øke med kr.10,1 mill. i forhold til prognose for 2014 slik at rentekostnadene blir på i alt kr. 110,7 mill.

#### 2.2.9 Avskrivninger

DEKF fører regnskap etter regnskapslovens prinsipper, og avskriver eiendelene lineært i henhold til forskrifter for kommunale foretak. Dette innebærer at bygningsmassen avskrives med 2,5 %, det vil si en levetid på 40 år. For 2014 er avskrivningene beregnet til kr. 95,4 mill., en økning på ca. kr. 9,7 mill. fra 2013 som skyldes nye ferdigstilte prosjekter.

#### 2.2.10 Avdrag

DEKF tar opp lån i kommunens lånefond som på sin side låner inn fra banker og kredittinstitusjoner. Lånefondet og dermed DEKF følger kommunelovens bestemmelser om minimumsavdrag på lån. I dette ligger at lånenes gjenværende løpetid ikke kan overstige gjenværende levetid på kommunens samlede eiendeler. DEKF beregner å nedbetale lån basert på en levetid på eiendelene på ca. 30 år, noe som innebærer beregnede avdrag på omkring kr. 93,0 mill. i 2014.

#### 2.2.11 Eieruttak

Drammen kommune henter ut avkastning fra DEKF gjennom årlige eieruttak. Eieruttak kan sammenliknes med utbytte i et aksjeselskap. Eieruttaket er i 2014 budsjettet til kr. 45,5 mill., som består av samme nivå som i 2013 på kr. 38,5 mill. med tillegg av kr. 7,0 mill. fra økte husleier på boligområdet.

#### 2.2.12 Energikostnader

DEKF er faglig ansvarlig for innkjøp av elektrisk kraft til Drammen kommune. Kostnadene fordeles på den enkelte virksomhet etter forbruk. Det har vært diskutert om grensesnittet mellom DEKF og virksomhetene bør endres med hensyn til ansvar for risiko for volum og prisendringer. Det anbefales at nåværende ordning videreføres. En oppnår med denne løsningen at insitamenter til energisparende adferd fortsatt ligger i virksomhetene.

DEKF har på vegne av Drammen kommune avtale om kraftforvaltning fra leverandøren LOS AS. Avtalen omfatter finansiell sikring, risikostyring, rådgiving og administrative tjenester, samt fysisk leveranse, avregning og rapportering av elektrisk kraft. Strategien er å utnytte svingninger i kraftmarkedet, men samtidig å prissikre neste års budsjett for å sikre forutsigbarhet. Pr. dato er 79 % av volumet i 2014 prissikret.

Det utarbeides et eget notat om priser på energi for 2014 i løpet av september. Kraft prisen er forventet å stige med ca 2 øre/kWh og nettleien ca 6 øre/kWh. Nettleien er dermed tilbake på 2012 nivå, etter at lovverket som regulerer nettselskapenes lønnsomhet til å bygge opp fond for fremtidige investeringer førte til en reduksjon for 2013. Totalt utgjør dette en budsjettet kostnadsøkning fra 2013 til 2014 på ca 8 øre/kWh. Fra 64 øre/kWh til 72 øre /kWh. (12,5 %). For Drammen kommune som helhet utgjør økningen samlet ca. kr. 6 mill. på årsbasis. Det forventes pr. dato en relativt stabil prisutvikling i kraftmarkedet videre i økonomiplanperioden.

2.2.13 Driftsbudsjett 2014

DRIFTSINNTEKTER	Budsj. 2013	Budsj. 2014	Endring 2013-2014
Kommunale husleieinntekter	302,8	329,4	26,5
Eksterne leieinntekter	45,6	47,1	1,4
Leieinntekt boliger	67,9	80,4	12,5
Salg renholdstjenester	36,8	37,8	1,0
Tilskudd	6,9	6,2	(0,7)
Andre Inntekter	10,6	11,2	0,6
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>470,6</b>	<b>512,1</b>	<b>41,5</b>
<b>DRIFTSUTGIFTER</b>			
Lønnskostnader	26,0	27,4	1,5
Administrasjonskostnader	4,4	4,5	0,1
Innleiekostnader	108,4	113,9	5,5
Innkjøp renhold	35,3	36,7	1,4
Eiendomsdrift	47,7	49,4	1,7
Vedlikehold	26,4	30,1	3,7
Tap på fordringer	0,4	0,4	-
Avskrivninger	85,6	95,4	9,7
<b>SUM DRIFTSUTGIFTER</b>	<b>334,3</b>	<b>357,8</b>	<b>23,6</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>136,4</b>	<b>154,3</b>	<b>17,9</b>
Finansinntekter	2,7	2,7	0,0
Finansutgifter	100,6	110,7	10,1
<b>SUM FINANS</b>	<b>97,9</b>	<b>108,0</b>	<b>10,1</b>
<b>RESULTAT før Eiendomssalg</b>	<b>38,5</b>	<b>46,3</b>	<b>7,8</b>
Salg av eiendom	20,0	20,0	(0,0)
Kostpris solgte eiendommer	-	-	-
Kostnader ved salg av eiendom	-	-	-
<b>RESULTAT SALG EIENDOM</b>	<b>20,0</b>	<b>20,0</b>	<b>(0,0)</b>
			-
<b>NETTO RESULTAT</b>	<b>58,5</b>	<b>66,3</b>	<b>7,8</b>
<b>Kontanstrøm</b>			
Kontanstrøm før salg		141,7	
Avdrag		93,1	
Eieruttak		45,5	
Netto kontantstrøm		3,1	

### 3 INVESTERINGSBUDSJETT

Investeringsbudsjettet til DEKF gjenspeiler det behov Drammen kommune har for investeringer i fast eiendom. Alle investeringer blir initiert etter bestillinger fra basisorganisasjon og bystyre. Noen av investeringsforslagene i herværende budsjett kan derfor bli endret i forbindelse bystyrets behandling og prioriteringer. Hovedtallene i investeringsforslaget er gjengitt i tabellen nedenfor.

Investerings tiltakene gis en nærmere omtale nedenfor. Det er viktig å påpeke at planlegging og prosjektering kan være i forskjellige faser for de ulike investerings tiltakene. Noe er på skissestadiet, mens andre kan være grundigere gjennomgått og prosjektert. Investeringsbeløpene må derfor normalt kvalitetssikres og endelige rammer for utbyggingen er ikke endelig før etter at prosjektering er gjennomført.

#### 3.1 Byggkostnadsindeks

I tillegg til nye investeringstiltak er tidligere bevilgninger på ikke igangsatte prosjekter inflasjonsjustert med byggekostnadsindeksen på 4,6 %. Dette tar utgangspunkt i rapporten "Byggekostnader Osloområdet" som Prognosesenteret AS har utarbeidet.

#### 3.2 Finansiering

DEKF har i hovedsak 3 kilder til finansiering: låneopptak via kommunes lånefond, tilskudd, refusjon merverdiavgift eller egenfinansiering ved salg av eiendom.

For DEKF vil salg av eiendom normalt innebære at leieinntekter knyttet til eiendommen bortfaller. Det er derfor avgjørende at midlene blir satt inn i prosjekter som kan gi samme avkastning som er nødvendig for å dekke rente og avdragsutgifter som fortsatt løper. Eiendomssalgene i kommende periode må sees i sammenheng med de store kravene til eiendomssalg som videreføres fra tidligere økonomiplaner.

##### 3.2.1 Salg av eiendom

Salg av eiendom er en kilde til egenfinansiering av investeringer. I gjeldende økonomiplan budsjetteres det med salg av eiendom ekskl. bolig på kr. 15,0 mill. i perioden. Det er knyttet stor usikkerhet til endelige salgsbeløp.

Det foreslås dessuten at prosjekt Leie til Eie videreføres. Det innebærer at det blir gjennomført salg av boliger til beboere, men hvor forutsetningen vil være at salgsmidlene skal gå til nye kjøp. Det foreslås avsatt en ramme på kr. 10 mill. pr. år til dette formålet.

Alt salg av eiendom som måtte gjennomføres går til finansiering av nye investeringer.

##### 3.2.2 Mva- kompensasjon

Det er på nåværende tidspunkt stor usikkerhet om hva kompensasjonsberettiget produksjon vil være i 2014. Dette avhenger både av nye investeringsbevilgninger og overføring av allerede bevilgede midler. Foreløpig prognose tilsier en total produksjon i 2014 på ca. kr. 440,0 mill., som vil kunne gi mva-kompensasjon fra investeringer for omkring kr. 66,1 mill. Fra 2014 vil alle opparbeidet mva-kompensasjon gå til finansiering av investeringene. I investeringsbudsjettet føres det fortsatt brutto investering, mens mva-kompensasjon føres opp som finansiering.

#### 3.3 Oppgradering av bygningsmassen

Eiendommene krever løpende investeringer for å opprettholde en tidsmessig standard som erstatning for avskrivninger for slit og elde. Det er derfor foreslått investeringsmidler til oppgradering av eiendommene innenfor de ulike programområdene. Ettersom dette er mindre reinvesteringer som ikke er nye tiltak initiert fra leietakerne belastes ikke disse med nye husleier. Disse midlene prioriteres av DEKF ut fra faglige vurderinger. For



enkelte programområder inneholder oppgraderingsposten i tillegg tiltak som initieres av leietakerne for ombygginger og endret funksjonalitet. Denne delen blir belastet med husleie.

Det er i kommende økonomiplan foreslått en endring i rammene, ved at tidligere avsetninger til ENØK tiltak utgår, og at midlene innlemmes i de ordinære oppgraderings-tiltakene.

### *3.4 Barnehage*

#### *3.4.1 Oppgradering bygningsmassen*

Det avsettes kr. 3,5 mill. til generell oppgradering av barnehagene.

#### *3.4.2 Etablering av nye barnehageplasser*

Det er i ØKP 2014-17 avsatt totalt kr. 52,0 mill. til bygging av nye barnehageplasser.

#### *3.4.3 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. 52 mill. videreført fra forrige ØKP, men korrigert periodisering tilpasset pågående arealmessige og reguleringsmessige avklaringer. Dette fordeler seg på kr. 1,0 mill. i 2013, kr. 4,0 mill. i 2014, kr. 25,1 mill. i 2015 og kr. 22,2 mill. i 2016. Investeringen er korrigert med byggekostnadsindeks.

### *3.5 Oppvekst*

#### *3.5.1 Utvidelse av barnebolig*

Det er igangsatt utredning av utvidelse av barneboligen på Åssiden. Utvidelse vil måtte skje ved påbygg av 2. etasje, enten delvis eller helt. I ØKP for 2012-15 ble det av satt en samlet ramme på kr. 23,0 mill.

Bystyret vedtok i revidert årsbudsjett at det skal foretas full utbygging, ny 2.etasje innefor 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.

### *3.6 Helse og Omsorg*

#### *3.6.1 Oppgradering bygningsmassen*

Det avsettes kr. 6,0 mill. til generell oppgradering av bygningsmassen for å dekke slit og elde. Dette er midler som DEKF investerer uten at det medfører økt husleie

#### *3.6.2 Etablering av Drammen Helsehus*

Bystyret har bedt rådmannen om å legge frem sak som utreder mulighetene for å videreutvikle DGKS til å bli "Drammen Helsesenter". Mottakere av kommunes helse- og omsorgstjenester gis mulighet for helhetlig pasientforløp innenfor rammen av helsesenteret. Det forutsettes at utredningen foregår i samarbeid med samarbeidende kommuner, Legevakta i Drammensregionen IKS, HIBU og VVHF.

For å sikre at Drammen Helsesenter blir en realitet i løpet av økonomiplanperioden er det blitt avsatt kr. 218,6 mill. i investeringsbudsjettet for 2013-16, Avsetningen finansieres ved tilsvarende økning i Drammen Eiendom KF's låneramme.

ØKP 2013 har forutsatt en periodisering av investeringsrammen med kr. 4,5 (11,5 – 7,0) mill. for 2013. for gjennomføring av mulighetsanalyse/skisseprosjekt og tilpasninger. Her har man arbeidet med prosjektutvikling, samt at 0,5 mill er overført til Virksomheten for innkjøp av inventar og utstyr i forbindelse med 1. tertial 2013. Korrigert for byggekostnadsindeks og med periodisering korrigert i forhold til prosjektets status og forventet fremdrift.

### *3.7 Kultur- fritid*

#### *3.7.1 Oppgradering bygningsmassen*

Det avsettes kr. 3,0 mill. til generell oppgradering av bygningsmassen innenfor kultur og fritid.

#### *3.7.2 Garderobebygg Gulskogen idrettspark*

Nåværende garderobebygg har store setningsgrader og bør erstattes med nytt garderobebygg. Foreslås kr. 0,5 mill i 2014 til utredning/prosjektering. Investeringsbehov mv. fremlegges ved behandling av ØKP 2015-2018 for prioritering/beslutning.

### *3.8 Ledelse Organisasjon og Styring*

#### *3.8.1 Oppgradering bygningsmassen*

Det avsettes kr. 0,5 mill. til generell oppgradering av bygningsmassen.

#### *3.8.2 Rådhuset, oppgradering servicetorg*

Oppgradering servicetorg foreslås med kr. 5,0 mill. i 2014 og et foreløpig estimat / avsetning på kr. 12 mill. i 2015. Prosjektering iverksettes med sikte på fremleggelse og beslutning av detaljert prosjekt/ambisjonsnivå/investeringsbehov i revidert årsbudsjett 2014 og innarbeides i ØKP 2015-2018.

### 3.8.3 Engene 1 - Oppgradering kr. 3,0 mill. pr. år

Det er behov for løpende oppgraderinger av rådhuset. Drammen Kommunale Pensjonskasse har som eier signalisert at de vil kunne stille til disposisjon ca. kr. 3,0 mill. pr. år til ulike investeringstiltak. Ettersom Pensjonskassen skal forestå investeringen føres ikke beløpet opp i DEKF's investeringsbudsjett. DKP beregner husleie som må hensyntas i kommunens driftsbudsjett.

## 3.9 Undervisning

### 3.9.1 Åskollen skole (formalisering av tidligere beslutning)

Byggekostnader for bygging av nybygg på Åskollen skole er i tråd med tidligere vedtatte investeringsrammer. Byggeprosjektets rammer for ombyggingsdelen korrigeres for byggekostnadsindeks

### 3.9.2 Frydenhaug skole (formalisering av tidligere beslutning)

Byggekostnader for bygging av ny Frydenhaug skole er i tråd med tidligere vedtatte investeringsrammer. Investeringsrammen til DEKF reduseres med kr. 10 mill., som overføres bykassen/virksomhet til innkjøp av inventar/utstyr i 2014.

### 3.9.3 Konnerud skole, oppgradering fase 2

Høsten 2012 ble det oppdaget inneklime og muggsopp problemer ved skolen. Som følge av det har man gjennomført flere sanerings- og oppgraderingstiltak på den delen av bygningsmassen som var utsatt. Det er blitt bevilget en investeringsramme på kr. 10,0 mill. til prosjektet og arbeidene har pågått for fullt i løpet av sommerferien. Det er bl.a. foretatt en utbedring av drenering og overvannsledninger samt en omfattende innvendig rehabilitering av toppetasjen i 1964 bygget og en delvis oppgradering av 1. etg. i samme bygg. For arealer i u.etg avventer man fullstendig avfukting av konstruksjoner før planlagte tiltak kan igangsettes, noe senere på høsten. Totalt er ca. 1800 m<sup>2</sup> i klasseromsfløyen på 1964 bygget blitt helt eller delvis fornyet innefor de første kr. 10,0 mill.

Total bygningsmasse ved Konnerud skole er på ca. 5500 m<sup>2</sup> BTA og alder på byggene varierer fra 1934 til 2004. Hovedandelen av bygningsmassen, dvs. 5000 m<sup>2</sup>, består av bygninger fra 1934/1954/ 1964 og 1997 som er sammenføydd i en sammenhengende bygningskropp. Sammenkoblingen medfører utfordringer iht. til å opprettholde gjennomgående god kvalitet og funksjonelle arealer over hele bygget.

Forholdene undersøkes nå nærmere og en bygningsmessig og teknisk tilstandsvurdering fra eksterne eksperter er igangsatt. Foreløpige tilbakemeldinger angir at byggene er egnet til formålet. Det er også avdekket et rehabiliteringsbehov, som hovedsakelig gjelder de eldste byggene fra 1934/1954 og mellomfløy i 1964 bygget, totalt ca. 2600 m<sup>2</sup>. Rehabilitering anbefales gjennomført med en videreføring av samme kvalitetsnivå som arbeider utført sommeren 2013. Grunnet tiltak som berører garderober/ toaletter/ inngangspartier og byggenes alder må imidlertid høyere kompleksitet og kostnader påregnes. Ut i fra skolens driftssituasjon vil videre oppgraderingsarbeider måtte foretas i etapper og igangsetting og prioriteringer må avtales nærmere med skolen.

Det foreslås det en foreløpig bevilgning på kr. 17,0 mill. (inkludert kr. 2 mill. for inventar og utstyr) i 2014 for å gjennomføre oppgradering av hele 1964 bygget. Det forutsetter at tiltakene kan gjennomføres uten vesentlige endringer av planløsning og det tas generell

forbehold pga. usikkerhet knyttet til kostnadsestimater som kan foretas på nåværende tidspunkt. Nærmere utredninger iht. øvrig bygningsmasse vil vi komme tilbake til i forbindelse med 1. tertial 2014 og øk.plan 2015-18

#### 3.9.4 Konnerud skole – Nybygg

Praktiske spørsmål i den ovennevnte prosessen har også medført en helhetlig revurdering av skolens arealbehov. Her har man anbefalt interne arealomrokkeringer samt realisering av et tilbygg med undervisningsarealer for 2 trinn.

I forbindelse med 1. tertial er det blitt bevilget kr. 5,0 mill. for igangsetting av nybygg prosjektet inkl. gjennomføring av anbudsprosessen. Kostnadsestimater etter avsluttet konkurranse angir en investeringsramme på totalt kr. 35,0 mill. Dette inkluderer kr. 2 mill. til inventar og utstyr.

#### 3.9.5 Kjøsterud skole, oppgr. administrasjon og arealer nye mottaksklasser

Det er behov for å få inn nye mottaksklasser på Kjøsterud skole. Tiltaket innebærer at en del av administrasjonen flytter ned i underetasjen som nå står ubrukt. Det estimeres en total kostnad på ca kr. 9,0 mill. ekskl. inventar og utstyr for å gjennomføre tiltaket.

#### 3.9.6 Oppgradering bygningsmassen kr. 16,0 mill.

Beløpet er delt på 2 poster:

1. Det avsettes kr. 8,0 mill. til generell oppgradering av bygningsmassen for å dekke slit og elde. Dette er midler som DEKF investerer uten at det medfører økt husleie.
2. I tillegg er det behov for å gjøre tiltak som dekker tidligere etterslep og endret bruk. Det forelås for 2013 å avsette kr. 8 mill. som dekker tilpasning til elevtallsvekst. Disse investeringene medfører økt husleie og prioriteres i samråd med rådmannen.

#### 3.9.7 Avsetning utbygging og rehabilitering av skoler og flerbrukshaller

Det er behov for utbygging og rehabilitering av skoler og kroppsøvingssareal og flerbrukshaller. Planlegging pågår og det er foreløpig noe tidlig å materialisere dette i bevilgninger og beløp pr. enkeltprosjekt. Det foreslås derfor avsatt en samlet ramme på kr. 340,0 mill. i økonomiplan perioden, med en bevilgning på kr. 40,0 mill. i 2014 som forutsettes benyttet til mulighetsstudier, prosjektutvikling og grunnverv. Av mest aktuelle prosjekter kan nevnes:

##### Fjell 2020 – Flerbrukshall

Det anbefales avsatt midler til planlagt flerbrukshall og oppgradering og utvidelse av Fjell skole i perioden. Prosjektet er under utvikling og foreløpig er det stor usikkerhet både om plassering, størrelse, funksjon og ambisjonsnivå. Det bør likevel gjøres en avsetning, og foreløpig antas det at en flerbrukshall med nærmiljø- og bydelsfunksjoner vil ha et investeringsomfang på kr. 100,0 -150,0 mill.

##### Fjell 2020 - Fjell skole, oppgradering og nye arealer

Rehabilitering av eksisterende bygningsmasse på skolen anslås til et investeringsomfang i størrelsesorden kr. 100,0 mill. og nødvendig utvidelse ca. kr. 130,0 mill. Samlet behov antas dermed å kunne utgjøre ca. kr. 230,0 mill., Utbygging vil måtte gjennomføres etappevis, og vil trolig ikke kunne ferdigstilles før i neste ØKP-periode (2018-2019).

##### Brandengen skole - utbygging med flerbrukshall

Brandengen skole har behov for nye kroppsøvingssarealer og nye klasseromsarealer. Det estimeres foreløpig et investeringsomfang i perioden på kr. 100,0-130 mill., som skal dekke ny flerbrukshall og nye klasseromsarealer (6-8 nye klasserom), samt ombygging/

rehabilitering av dagens gymsal til spesialromsfunksjoner. Det anbefales å starte prosessen med mulighetsstudier og skisseprosjektering i 2014.

### *3.10 Sosiale tjenester*

#### 3.10.1 Oppgradering bygningsmassen

Det avsettes kr. 6,0 mill. til generell oppgradering av boligmassen.

#### 3.10.2 Kjøp av boliger for sosialt vanskeligstilte

Ny boligsosial handlingsplan gir føringer for Drammen Eiendoms investeringer og aktivitet innenfor boligområdet. Det er naturlig å forelå videreføring av en aktiv investeringsstrategi med kr. 20,0 mill. pr. år. Av dette forutsettes videreføring av prosjektet av boliger gjennom eie til leie å finansiere kr. 10,0 mill.

Videreføring av prosjektet "Leie til Eie" frigjør betydelige midler for reinvesteringer. Anslått til kr. 10,0 mill. pr. år i perioden.

#### 3.10.3 Christian Bloms gate 18-20 - boligprosjekt

Bygningen med 8 boenheter ble totalskadet i brann i 2012. Drammen Eiendom KF 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. Det er utarbeidet en mulighetsstudie som belyser tomtas potensial for utvikling. Ut fra gjeldende bestemmelser i kommuneplanen er det mulig å få en langt bedre utnyttelse av tomten og bygge mange flere leiligheter enn det som var der før.

Det forberedes konkurranse om utvikling av boliger på eiendommen som kan legge til rette for flere nye utleieboliger. Konkurransen vil invitere til utvikling av boliger i 2 byggetrinn og til sammen opptil 1.500 m<sup>2</sup> boligareal. For å kunne realisere byggetrinn 1 med 16 boliger bør det avsettes kr. 10,0 mill. i investeringsmidler i tillegg til forsikringssummen

### *3.11 Teknisk oppgradering*

#### 3.11.1 Ufordelt ramme til teknisk oppgradering kr. 5,0 mill.

Denne rammen er ikke fordelt på programområder, ettersom den vil måtte kunne brukes ut fra de krav som måtte komme. Dette kan være brannkrav, el-krav, miljø og HMS tiltak etc. Disse tiltakene kan være av ulik art og ha ulike krav til gjennomføringshastighet. Det er derfor uhensiktsmessig å fordele disse på programområdene. Bruk av denne ramme medfører ikke husleiekorrigerings.

#### 3.11.2 Fornybar energi - Konvertering av oljekjeler

Oppfølging av energistrategien samt allerede bevilgede midler i forrige økonomi planperiode. Flere store energikonverteringsprosjekter er nå i avslutning. Det er tidligere bevilget kr. 35,0 mill. I samsvar med opprinnelig plan foreslås det videreført en avsetning på kr. 10,0 mill. i ytterligere 2 år. Til sammen kr. 45,0 mill.

### *3.12 Utvikling av Eiendom*

#### 3.12.1 Generell investeringsramme

Denne rammen er ment å dekke investeringer hvor DEKF enten dekker kapitalkostnaden selv, eller inngår avtaler om økt husleie med eksterne leietakere eller kommunale virk-

somheter som prioriterer tiltaket innenfor eksisterende ramme. Generell ramme er på kr. 5,0 mill. pr. år.

### 3.12.2 Drammen Kjøkken KF - Nytt kjøkken (formalisering av tidl. bevilgning)

Bystyret har vedtatt at Drammen Kjøkken KF skal legge om produksjonssystem, fra dagens kok/server til kok/kjøl (kjøl/server). Dagens lokaliteter og utstyr er gammelt og slitt og kan ikke benyttes til denne kokemetoden. Det er kjøpt ny tomt for et nytt sentralkjøkken på Gulskogen, Tømmerkrana 16.

Det er laget en kostnadskalkyle som viser en total kostnad for bygget på ca. kr. 65,0 mill. I tillegg er det kalkulert at ombygging av institusjonene som får mat og kolonialvarer fra det nye kjøkkenet vil koste ca. kr. 5,0 mill.

Det er medgått ca. kr. 10,5 mill. til kjøp av tomt og prosjektering så langt i prosjektet. Det er avdekket en mulig kostnadsøkning på inntil kr. 10,0 mill. i forhold til den økonomiske rammen på kr. 93,2 mill (tomt, nybygg, ombygginger av institusjoner, løst- og fast inventar og oppvarmingsvogner), men det er normalt at kostnadskalkylene har en usikkerhet på ca. 20 % frem til gjennomført anbudskonkurranse. Byggeprosjektets rammer korrigeres for byggekostnadsindeks.

Det foreslås avsatt kr. 41,8 mill. i 2014 og kr. 31,4 mill. i 2015.

### 3.12.3 Buskerudveien 17, oppgrad. kontor Glitrevannverket IKS

Prosjektet har tidligere vært fremme som vedtatt investering, men ble stilt i bero før realisering. Byggeprosjektet er nå aktualisert igjen, og en oppdatert investeringsvurdering tilsier behov for en ramme på kr. 25,9 mill. Husleie vil bli dekket av Glitrevannverket IKS. Byggeprosjektets rammer korrigeres for byggekostnadsindeks.

3.12.4 Bevilgninger 2013 som ble overført til 2014

Det var behov for å periodisere investeringsbudsjettet mer presist 1. tertial 2014. Periodiseringene innebærer ingen realitetsendring for prosjektbudsjett totalt sett, men en forskyvning mellom årene. Grunnen til dette er sterkere fokus på krav til slik periodisering både av hensyn til forskriftskrav og prognoser for fremdrift og bruk av midler. Midlene blir tilbakeført i 2014.

<b>Prog. omr</b>	<b>Prosj.nr</b>	<b>Prosjekt navn</b>	<b>Overført 1. tertial 2013 til 2014</b>
01	10319	Strømsø BH - utvidelse	2 000 000,0
02	10316	Barnebolig, utvidelse	5 000 000,0
05	10224	Drammen helsehus	7 000 000,0
20	30900	Disponible midler Energikonvertering	5 000 000,0
		<b>Sum</b>	<b>19 000 000,0</b>

## 3.12.5 Investeringsbudsjett / oversikt

<b>Investeringsbudsjett 2014-17 Drammen Eiendom KF</b>	<b>Tidl.øk. plan</b>	<b>2013 overf. 2014</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Sum 2014-17</b>	<b>Sum prosjekt</b>
Justering av Byggekostnadsindeks på 4,6 %								
<b>01 Barnehager</b>	<b>17,0</b>	<b>2,0</b>	<b>9,5</b>	<b>58,6</b>	<b>45,7</b>	<b>3,5</b>	<b>119,3</b>	<b>136,3</b>
Oppgradering bygningsmassen	3,0	0,0	3,5	3,5	3,5	3,5	14,0	17,0
Strømsø barnehage, utvidelse	13,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	15,0
Fjell, erstatningsbarnehage (Fjell 2020)	1,0	0,0	4,0	25,1	22,2	0,0	51,3	52,3
Etablering av nye barnehageplasser	0,0	0,0	2,0	30,0	20,0	0,0	52,0	52,0
<b>02 Oppvekst</b>	<b>4,0</b>	<b>5,0</b>	<b>15,0</b>	<b>14,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>34,3</b>	<b>38,3</b>
Utvidelse av barnebolig (14 nye plasser)	4,0	5,0	15,0	14,3	0,0	0,0	34,3	38,3
<b>05 Helse og omsorg</b>	<b>13,5</b>	<b>7,0</b>	<b>13,0</b>	<b>39,0</b>	<b>111,0</b>	<b>83,1</b>	<b>253,1</b>	<b>266,6</b>
Oppgradering bygningsmassen	4,0	0,0	6,0	6,0	6,0	6,0	24,0	28,0
Kjøp av omsorgsboliger	5,0	0,0	5,0	5,0	5,0	0,0	15,0	20,0
Drammen Helsehus	4,5	7,0	2,0	28,0	100,0	77,1	214,1	218,6
<b>06 Kultur og fritid</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>3,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>12,5</b>	<b>12,5</b>
Oppgradering bygningsmassen		0,0	3,0	3,0	3,0	3,0	12,0	12,0
Garderobebygg Gulskogen idrettspark		0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5
<b>07 Ledelse, organisasjon mv.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>5,5</b>	<b>12,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>19,0</b>	<b>19,0</b>
Oppgradering bygningsmassen		0,0	0,5	0,5	0,5	0,5	2,0	2,0
Rådhuset, oppgradering servicetorg		0,0	5,0	12,0	0,0	0,0	17,0	17,0
<b>12 Skole</b>	<b>228,6</b>	<b>0,0</b>	<b>250,8</b>	<b>116,0</b>	<b>116,0</b>	<b>116,0</b>	<b>598,8</b>	<b>827,4</b>
Åskollen skole - Utvidelse/ombygging	63,1	0,0	32,2	0,0	0,0	0,0	32,2	95,3
Frydenhaug skole - nybygg	142,5	0,0	120,6	0,0	0,0	0,0	120,6	263,1
<i>Frydenhaug skole - inventar og utstyr</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-10,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-10,0</i>	<i>-10,0</i>
Avsetning utbygging/ rehabilitering av skoler og flerbrukshaller	8,0	0,0	40,0	100,0	100,0	100,0	340,0	348,0
Konnerud skole – Nybygg	5,0	0,0	30,0	0,0	0,0	0,0	30,0	35,0
<i>Konnerud skole – Nybygg, inventar og utstyr</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-2,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-2,0</i>	<i>-2,0</i>
Konnerud skole, oppgradering fase 2	10,0	0,0	17,0	0,0	0,0	0,0	17,0	27,0
<i>Konnerud skole, oppgradering fase 2 - inventar og utstyr</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-2,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-2,0</i>	<i>-2,0</i>
Kjøsterud skole, oppgr. administrasjon og arealer nye mottaksklasser		0,0	9,0	0,0	0,0	0,0	9,0	9,0
Oppgradering og tilpasninger pga. økt elevtall		0,0	16,0	16,0	16,0	16,0	64,0	64,0
<b>13 Sosiale tjenester</b>	<b>41,0</b>	<b>0,0</b>	<b>51,0</b>	<b>26,0</b>	<b>26,0</b>	<b>26,0</b>	<b>129,0</b>	<b>170,0</b>
Boliger for sosialt vanskeligstilte, inkl. Leie til eie		0,0	20,0	20,0	20,0	20,0	80,0	80,0
Introduksjonssenteret, oppgradering	41,0	0,0	15,0	0,0	0,0	0,0	15,0	56,0
Christian Bloms gate 18-20 - boligprosjekt		0,0	10,0	0,0	0,0	0,0	10,0	10,0
Oppgradering bygningsmassen		0,0	6,0	6,0	6,0	6,0	24,0	24,0
<b>Ufordelt myndighetskrav</b>	<b>55,0</b>	<b>5,0</b>	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>	<b>35,0</b>	<b>90,0</b>
Konvertering av oljekjeler - fornybar energi	33,5	1,5	5,0	5,0	0,0	0,0	11,5	45,0
Andre Enøk- tiltak	21,5	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	25,0
Oppgraderinger tekniske anlegg		0,0	5,0	5,0	5,0	5,0	20,0	20,0
<b>DEKF - utvikling av eiendommer</b>	<b>25,0</b>	<b>0,0</b>	<b>67,8</b>	<b>26,4</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>	<b>104,1</b>	<b>129,1</b>
Drammen Kjøkken KF - Nytt kjøkken	20,0	0,0	41,8	31,4	0,0	0,0	73,2	93,2
<i>Drammen Kjøkken KF - overføres til inv. og utstyr</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-10,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-10,0</i>	<i>-10,0</i>
Buskerudveien 17, oppgrad. kontor Glitrevannverket	5,0	0,0	20,9	0,0	0,0	0,0	20,9	25,9
Generell investeringsramme		0,0	5,0	5,0	5,0	5,0	20,0	20,0
<b>Totalt</b>	<b>384,1</b>	<b>19,0</b>	<b>426,1</b>	<b>305,8</b>	<b>312,2</b>	<b>242,1</b>	<b>1305,1</b>	<b>1689,2</b>

<b>Finansiering</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2014-17</b>
- Salg	-13,0	-15,0	-55,0	-15,0	-15,0	-113,0
- Tilskudd	-4,0	-8,3	-4,0	-4,0	-4,0	-24,3
- Momskompensasjon investeringer	-2,5	-66,1	-47,7	-48,8	-37,1	-202,3
<b>Sum anskaffelse av midler ekskl. låneopptak</b>	<b>-19,5</b>	<b>-89,4</b>	<b>-106,7</b>	<b>-67,8</b>	<b>-56,1</b>	<b>-339,6</b>
<b>Rest finansieringsbehov/eksternt låneopptak</b>	<b>0,5</b>	<b>-336,6</b>	<b>-199,1</b>	<b>-244,4</b>	<b>-186,0</b>	<b>-965,6</b>
<b>Sum anskaffelse av midler ekskl. låneopptak</b>	<b>-19,0</b>	<b>-426,1</b>	<b>-305,8</b>	<b>-312,2</b>	<b>-242,1</b>	<b>-1305,1</b>