



DRAMMEN KOMMUNE

SAKSUTREDNING

Saknr.	09/19	Saksbeh.	Morten Ottesen Haldorhamn
Jour.nr	19/6003	Fagavd.	Drammen Eiendom KF
Mappe		Avgj. av	Styret
Møtedato	11.3.2019		

SAK 09/19: REVIDERT ÅRSBERETNING 2018

Innstilling til: Styret i Drammen Eiendom KF

Forslag til vedtak:

1. Revidert årsberetning vedtas.

Gjermund Riise Brekke
daglig leder

Morten Ottesen Haldorhamn
økonomicontroller

Drammen Eiendom KF

Ilebergveien 21, 3011 Drammen
Pb 450 Brakerøya, 3002 Drammen
Tlf. 32 04 30 00 Fax 32 20 30 10
drammen.eiendom.kf@drmk.no
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 876 820 722

Saksutredning

Vedlagt følger regnskap pr. 31.12.2018 samt revidert årsberetning for 2018.

Endringer er merket i rødt:

- **2.4 Renhold**
 - Side 7, Økonomiske resultater
- **4.1 Ferdigstilte byggeprosjekter**
 - Side 11, Modulbygg (del av hovedprosjekt)
 - Side 12, Kjøsterud skole – elevtilpasning (10371)
 - Side 13, Danvik skole – arealtilpasninger (10356)
- Side 13, **4.3 Anlegg under utførelse**

/moh.

Vedlegg: Revidert årsberetning og regnskap 2018

Drammen Eiendom KF

Årsberetning og regnskap 2018

Styrebehandlet: 11. februar 2019

Styrebehandlet: 11. mars 2019

Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	5
2	EIENDOMSFORVALTNING	6
2.1	<i>DRIFT</i>	6
2.2	<i>VEDLIKEHOLD</i>	6
2.3	<i>OPPGRADERING</i>	7
2.4	<i>RENHOLD</i>	7
2.5	<i>ENERGI OG MILJØ I FOKUS</i>	8
2.6	<i>FORSIKRING</i>	8
2.7	<i>ENERGIKJØP</i>	9
2.8	<i>INNLEIE AV EIENDOM</i>	9
3	BOLIG	9
3.1	<i>DRIFT AV BOLIGMASSEN</i>	9
3.2	<i>KJØP OG SALG AV BOLIGER</i>	10
4	INVESTERINGER I 2018	11
4.1	<i>FERDIGSTILTE BYGGEPROSJEKTER</i>	11
4.2	<i>FERDIGSTILTE UTREDNINGSPROSJEKTER</i>	12
4.3	<i>ANLEGG UNDER UTFØRELSE</i>	13
4.4	<i>PROSJEKTER UNDER UTVIKLING</i>	15
4.5	<i>GARANTARBEIDER</i>	19
4.6	<i>STRATEGISKE EIENDOMSKJØP</i>	19
4.7	<i>DRAMMEN KOMMUNE EIENDOMSUTVIKLING AS (DKEU)</i>	19
5	EIERSKAP I AKSJESELSKAPER	21
5.1.1	<i>Thams gate og Grev Wedel Parkeringshus AS</i>	21
5.1.2	<i>Grønvold Eiendomsselskap AS</i>	21
5.1.3	<i>Gilhusbukta Utvikling AS</i>	21
6	KUNSTARKIV	21
7	ØKONOMI	22
8	SAMMENLIGNING MED ANDRE STORKOMMUNER 2017	23
9	ARBEIDSMILJØ OG PERSONAL	24
10	RESULTATREGNSKAP 2018	25
11	BALANSE PR. 31. DESEMBER 2018	26
12	KONTANTSTRØMOPPSTILLING	27
13	NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET 2018	28

STYRETS BERETNING

1 Innledning

Drammen Eiendom KF (DEKF) skal være en profesjonell eier og forvalter av eiendom med et helhetlig og langsiktig ansvar for kommunens bygninger, både eide og langtidsleie, med tilhørende tomter. DEKF utfører eiendomsrelaterte tjenester innen forvaltning, drift og vedlikehold på en måte som ivaretar brukernes behov. DEKF ivaretar kommunens byggherrefunksjon og understøtter kommunens mål og strategi.

Styret er godt fornøyd med at eiendomsdriften heller ikke i år har medført alvorlige skader og at ferdigstilte byggeprosjekter i hovedsak er levert innenfor budsjettammer og tidsfrister.

Drammen kommune vedtok ny eierstrategi for DEKF i november 2014, hvor eiers krav og forventinger til foretaket fremkommer. Styret i Drammen Eiendom har også i 2018 fulgt opp eierstrategien samt vedlikeholds strategi og strategi for byggherrerollen.

Drammen kommune etablerte Drammen kommune eiendomsutvikling AS (DKEU) i 2016. Selskapet skal ivareta kommunens interesser i eiendommer med kommersielt potensiale. Det har i 2018 blitt overført flere eiendommer fra DEKF til DKEU, jf. pkt. 4.7.

Som følge av at tre årsverk er overført til Boligtjenesten i 2018 har rådmannen oppjustert eieruttaket med kr. 2,1 mill.

2 Eiendomsforvaltning

Eiendomsforvaltning omfatter alle løpende oppgaver knyttet til at eiendommene skal fungere tilfredsstillende. Dette gjelder både utbedring av bygningsmessige skader, drift og utbedring av tekniske installasjoner som ventilasjon, elektriske anlegg, varmesystemer, vann og sanitær, samt drift og vedlikehold av uteområder. Samt ordinært vedlikehold og oppgraderinger. Det har ikke vært store skader eller uhell knyttet til eiendommene i 2018.

2.1 Drift

Det ble i 2018 brukt til sammen kr. 66,9 mill. til drift av eiendommene. Dette utgjør 176 kr. pr kvm. Eiendomsdriften fordeler seg med kr. 15,7 mill. på drift av boliger, og kr. 46,0 mill. på drift av øvrige eiendommer. I tillegg kommer kjøp av energi fra nærvarmenett kr. 5,2 mill.

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. Det har vært stort fokus på strålevernforskriften som stiller strenge krav til grenseverdier for konsentrasjon av radon i skoler, barnehager og utleieboliger. Med unntak for noen utleieboliger, hvor vi avventer måleresultater er alle bygg innenfor grenseverdiene.

De første månedene i året hadde unormalt stort snøfall som gav noen utfordringer som ble løst. Men noen av våre kunder kunne ønsket bedre kvalitet i perioder. Vi vurderte nærmere våre rutiner og tok en gjennomgang med våre leverandører.

Den løpende driften ellers i 2018 gått som normalt - uten alvorlige hendelser.

2.2 Vedlikehold

Å sikre riktig vedlikehold av kommunale bygg er en av hovedoppgave for DEKF. Målet er å ta vare på bygningsmassens verdier og sørge for at brukerne får tilfredsstillende lokaler. DEKF forvalter ca. 380 000 m² bygningsmasse. Det er gjennomført vedlikehold for samlet kr. 57,3 mill. i 2018. Dette utgjør 151 kr. pr kvm. Vedlikeholdet fordeler seg med kr.18,8 mill. på oppussing av boliger og kr. 38,5 mill. på våre øvrige eiendommer. I tillegg ble kr. 1,5 mill. av dette benyttet på innleide bygg hvor DEKF har en vedlikeholds forpliktelse i husleiekontrakt.

I forbindelse med oppgradering av Strømsø skole til kontorformål, har DEKF valgt å bruke ca. kr. 10.0 mill. (inkl. mva) til rehabilitering/vedlikehold av fasader og tak, på hovedbygg og rektorbolig.

2.3 Oppgradering

I tillegg til det løpende vedlikeholdet over driftsbudsjettet er det gjennomført en rekke rehabiliteringstiltak gjennom investeringer for kr. 41,7 mill. (som utgjør 110 kr. pr. kvm). Samlet er det brukt kr. 99,0 mill. på vedlikehold og oppgradering av eiendomsmassen i 2018. Dette er 260 kr. pr. kvm. Hoveddelen av oppgradering er bygningsmessige tiltak, men det er også gjennomført betydelige oppgraderinger av tekniske anlegg, energikonvertering og energisparetiltak grunnet bedre løsninger for kr. 11,8 mill. Totalt sett anser vi dette som tilfredsstillende nivå for å unngå verdiforringelse av bygningsmassen.

2.4 Renhold

Rammer for renhold

På vegne av kommunen kjøper DEKF renholdstjenester for daglig renhold av ca. 176.000 m² gulvarealer. Dette er regulert i fire rammeavtaler – to inngått med EIR - som dekker til sammen ca. 83.000 m², én med Elite Service Partner AS - som dekker ca. 40.300 m², og Sodexo AS som dekker ca. 47.000 m².

Drift og kundetilfredshet

Det har ikke vært spesielle problemer knyttet til renholdstjenester i 2018. Erfaringsmessig vil det alltid bli innkjøringsproblemer i overgangen til ny leverandør, EIR var ny høsten 2017 med dertil oppstarts utfordringer, men dette har nå blitt bedre. Drift og vedlikeholdsavdelingen har gjennomført vedlikeholds møter med de ulike virksomhetene hvor rådgiver for renhold har deltatt. I den forbindelse ser vi at mange av virksomhetene er fornøyd med renholdet, men det er også avdekket virksomheter hvor renholdet ikke er tilfredsstillende og kontrollene har derfor blitt intensivert.

Klager og avvik loggføres, og følges opp av DEKF, som gjør nødvendige kontroller og vurderinger samt iverksetter nødvendige tiltak. DEKF mener å ha en bra dialog og samarbeid med brukerne.

Kvalitetsoppfølging renhold

På grunn av at kvaliteten på renhold ikke har vært tilfredsstillende på alle virksomhetene har vi intensivert kontrollene. I løpet av 3. tertial har rådgiver for renhold kontrollert ca. 48 % av virksomhetene, totalt 84 kontroller. Det har blitt utført en utvidet kontroll slik at hele lokasjonen og ikke et utvalg av rom blir kontrollert. 27 % av kontrollerte lokasjoner har hatt to eller flere kontroller da de ikke ble godkjente av rådgiver ved første kontroll.

Kvaliteten på renholds leveranser vil fortsatt følges opp gjennom månedlige kvalitetskontroller av leverandør, gjerne sammen med virksomheten. I tillegg skal rådgiver for renhold utføre kvalitetskontroller i henhold til standarden NS-INSTA800 med hver av leverandørene, ad-hoc kontroll og løpende avviksbehandling.

Økonomiske resultater

Det er utfakturert renholdstjenester for til sammen kr. 42,8 mill. i 2018. Anskaffelseskostnaden utgjorde kr. 38,0 mill. eks. mva., noe som utgjør 215 kr. pr. rengjort kvm.

2.5 Energi og miljø i fokus

DEKF har et sterkt fokus på energiforbruk og miljøaspektet og har store ambisjoner om miljøvennlige løsninger i eiendomsmassen. DEKF har opparbeidet stor kompetanse på området, og oppnår gode resultater som gir nasjonal oppmerksomhet. I 2018 ble det installert måleutstyr av tappevann i et forskningsprosjekt i regi av Sintef/ Forskningsrådet som går på tappevannsmåling og smart bruk av varmvannsberedere i samarbeid med Omsorgsbygg i Oslo, Thon Hotel mm. Vi har nå etablert måling på alle våre Bo- og servicesentre og disse målinger har gitt indikasjoner på at tappevannsforbruk er lavere enn standarden for beregning av tappevannsanlegg: Dette er interessant m.h.t besparelse på fremtidige investeringer, også solfangere. Prosjektet er viktig nasjonalt. Prosjektet går frem til 2021 så det er litt tidlig å konkludere, men det er et spennende prosjekt.

I 2017 fikk vi konsekvensutredningsstøtte av Enova for å vurdere gode energi og miljø løsninger på Fjell 2020 som handler om lagring av energi i fjell. I 2018 fikk vi ytterligere kr. 3,8 mill. i tilsagn på støtte fra Enova. Det termiske lageret med 100 hull i fjellet (GeoTermos) er nå bygget og det tekniske rommet med koblinger, styringer og varmepumpe er under bygging. Når skolen er ferdig vil også solceller inngå som en viktig komponent i løsningen hvor formålet er å produsere energi fra solen som lagres i fjellet til vinteren, for da å benyttes til oppvarming av byggene. Dette prosjektet på Fjell 2020 inngår i et termisk energilagingsprosjekt som heter RockStore finansiert av forskningsrådet og hvor Ch. Michelsen institutt / NTNU / Enova / NVE med flere er aktører.

Teknisk oppgradering.

På Konnerud BSS ble 3 ventilasjonsaggregater skiftet ut til moderne aggregat med kjøling. På Strømsø BSS ble et nytt ventilasjonsaggregat samt et stort aggregat for hovedblokk skiftet til nye med kjøling. Danvik barnehage ble et nytt ventilasjonsaggregat installert. Åssiden skole, som var DEKF's siste bygg som benytte olje, er nå energikonvertert og oppvarmingen erstattet med El-kjele.

Det er også gjennomført oppgraderinger med nye installasjoner og programvare på DEKF's sentraldriftskontrollanlegg. Energioppfølgings system er også utvidet med nye bygg og nye målepunkter. Nye tilbygg Øren skole ble koblet opp mot SD – anlegg. Øren skole er også DEKF's første bygg med solceller installert hvor det skal sende strøm ut på nett.

2.6 Forsikring

Drammen kommune benytter Norwegian Broker AS til forsikringsmegling og rådgivning. Selskapet tilsluttet seg rådgivningshuset Söderberg & Partners på slutten av året. Total årlig premie for alle bygningsforsikringer er ca. kr. 4,5 mill. Alle eiendommer er fullverdiforsikret, og har egenandel på kr. 100.000,-. Eiendommene har primært vært forsikret i Protector forsikring. Fra 2019 overtar KLP Skadeforsikring AS. Det har vært en registrert skadesak i 2018; en røykskade på bolig. Ut over dette har det kun vært mindre skader.

DEKF har dessuten motorvognforsikring til 14 biler gjennom KLP Skadeforsikring AS

2.7 Energikjøp

DEKF har på vegne av Drammen Kommune avtale om kraftforvaltning fra leverandøren Fjordkraft AS. Avtalen går til 1. juni 2019. Avtalen omfatter finansiell sikring, risikostyring, rådgiving og administrative tjenester, samt fysisk leveranse, avregning og rapportering av elektrisk kraft.

Drammen kommune forbrukte i overkant av 60 GWh i 2018. Porteføljeprisen har vært relativt stabil de siste 5 årene.

I samarbeid med en rekke nabokommuner er det utlyst ny konkurranse gjeldene fra 1. juni 2019. Både Svelvik og Nedre Eiker inngår i anbudet.

Energikostnadene belastes kommunens virksomheter direkte og påvirker slik sett ikke DEKF's regnskap i særlig grad. DEKF leverer også varme fra energisentralene på Marienlyst og Landfalløya til virksomheter i disse områdene.

2.8 Innleie av eiendom

DEKF er kommunens kompetanseenhet for å innleie eiendom, og har på vegne av kommunen ansvar for oppfølging av alle innleiekontrakter, blant annet på 3 bo- og servicesentre, Union Scene, NAV-bygget, kontorlokaler mm. Dette utgjør kostnader på kr. 112,8 mill. DEKF driver framleie av lokaler til kommunale virksomheter. I 2018 er det inngått nye innleiekontrakter i Bragernes Torg 11 av kontorarealer til Prosjektrådmann i Nye Drammen.

I tillegg kommer innleie av private boliger, grunnleie og felleskostnader i borettslagsleiligheter med kr. 35,2 mill. Totale innleiekostnader utgjør kr. 148,0 mill.

3 Bolig

3.1 Drift av boligmassen

2018 har vært nok et år preget av stor aktivitet, hvor leietakere og øvrige hendelser på boligene genererer mye saksbehandling og koordinering av avdelingens oppgaver. Dette har medvirket til et høyt tempo i behandling og gjennomføring av driftsoppgaver. Det er kjøpt opp mange boliger i forbindelse med etablering av ny jernbanetrase. Oppfølging av disse er også viktige oppgaver som har krevd mye i 2018.

Det er blitt gjennomført større og mindre vedlikeholdsprosjekter innenfor boligmassen, herunder felles bytte av vannberedere, piperehabilitering, oppgradering på elektrosiden og sanitærsiden, samt utskifting av kjøkken og oppgradering av bad.

Ved fristilling av boliger benyttes anledningen til vedlikehold før den tilbys ny leieboer. I 2018 har det vært 241 ut/innflytting av leieforhold mot i 198 i 2017. Dette innebærer at vi i store trekk pusser opp og klargjør mer enn en bolig hver arbeidsdag hele året. Det ble brukt kr. 16,4 mill. til slik oppgradering som er kr. 2,4 mill. mer enn budsjettert. Dette utgjør en snittkostnad pr. leilighet på ca. kr. 68 000,-. Sammen med andre tiltak ble det samlet brukt kr. 18,8 mill. i 2018 til indre vedlikehold av boligene. Totalt ble det

brukt kr. 0,8, mill. mindre enn budsjett på øvrig vedlikehold boliger, da det ble avdekket større kostnader på drift, noe som medførte behov for å redusere noen kostnader.

3.2 Kjøp og salg av boliger

Det stilles til rådighet investeringsmidler for DEKF som en del av den boligsosiale satsningen i Drammen.

Kjøp av boliger

Disponible midler til kjøp av boliger i 2018 var kr. 34,6 mill. Av investeringsregnskapet fremgår at det i 2018 er kjøpt boliger for kr. 14,0 mill. Restbeløpet på kr. 20,6 mill. overføres til neste år. 4 ordinære boliger er anskaffet i 2018. Samtidig disponeres flere boliger som er anskaffet med strategiske midler til ordinære kommunale boliger.

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 til grunn salg av boliger for kr. 30,0 mill. For 2018 er 12 borettslagsleiligheter solgt til kr. 24,7 mill. og overtatt av tidligere leietakere. Med bakgrunn i oppbrukte midler til startlån ble ikke budsjettet fullt ut oppnådd.

4 Investeringer i 2018

I 2018 har det blitt ferdigstilt noen mellomstore og mindre byggeprosjekter.

En del byggeprosjekter er under utførelse ved årsskifte. Flere større prosjekter har vært i utviklingsfasen i 2018, og klargjort for oppstart i 2019. Samlet investeringsnivå er på kr. 603,3 mill.

Prosjektavdelingen har i løpet av året lagt ned mye ressurser på deltakelse i utredninger. Prosjektavdelingen deltar i nettverk knyttet til benchmarking av skolebygg (mv), og i storbynettverk knyttet til prosjektrelatert utvikling.

Revidert kravspesifikasjon for byggeprosjekter er utviklet og tatt i bruk i 2018.

Se investeringsoversikten i Note 21

4.1 Ferdigstilte byggeprosjekter

Modulbygg (del av hovedprosjekt):

- Aronsløkka skole (P10337), ferdigstilt september 2018. Planlagt varighet 5 år, inntil planlagt skoleutvidelse er ferdigstilt. Investering ca. kr. 3,6 mill. (inkl. mva). **Prosjektet består både av modulbygg og planlagt nybygg. Det er påløpt ca. kr.0,2 til prosjektering av nybygg.**
- Rødskog skole (P10344), utvidelse (ny 2. etasje), ferdigstilt primo oktober 2018. Investering ca. kr. 0,6 mill. (inkl. mva)

Øren skole - skoleutvidelse/nybygg og rehabilitering (10342)

Prosjektet omfatter utvidelse/nybygg på ca. 2 000 m², samt rehabilitering/ ombygging i eksisterende skole. Tidligere gymsal er revet for å plass til nybygget.

Nybygget omfatter solcelleanlegg på tak og fasader, jfr. kap. 5.1.

Økonomi: For Øren skole er det i økonomiplan 2018-2021 fastsatt en kostnadsramme for skoleutvidelsen på kr. 97,0 mill. (ekskl. inventar og utstyr). Nybygget er ferdigstilt innenfor investeringsrammen.

Status: Nybygg ble ferdigstilt og overtatt 19.12.2018.

Rehabiliteringsarbeider i eks. skolebygg ferdigstilles i mars 2019. Utomhus arbeider og fjerning av modulbygg øst for skolen ferdigstilles etter gjennomførte byggearbeider sommer 2019.

Rådhuset/Engene 1 – sykkelparkering (40019)

Etablering av sykkelparkering i kjeller av rådhuset ble igangsatt 3. tertial 2017, og ferdigstilt primo april 2018. Tiltaket omfatter ny utvendig adkomst, sykkel-parkering med plass til 50 sykler og garderober/dusj. Sykkelparkeringen er etablert i eksisterende tilfluktsrom, som også er oppgradert.

Økonomi: Investering ca. kr. 5,5 mill. eks. mva. (og eks. inventar/utstyr) finansieres av Drammen Kommunale Pensjonskasse.

Oppgradering og uteområder i barnehagene (32800)

Økonomi: I ØKP 2017 og 2018 er det avsatt en investeringsramme på totalt kr. 9,0 mill. for oppgradering av uteområder til barnehagene. Av disse er kr. 2,0 mill. disponert direkte av virksomheten for flere nye lekeapparater samt fallunderlag. Resterende

midler er blitt øremerket til oppgradering av uteområdene i Fjell og Nordbylunden barnehage.

Status: Konkurransen om valg av leverandør var utlyst i april 2018. Kontrahering ble avklart i løpet av mai og arbeidene startet juli 2018. Arbeidene ble avsluttet i løpet av høsten 2018.

Kjøsterud skole – elevtilpasning (10371)

Fra skolestart 2018 har en elev med store behov for fysisk tilrettelegging skolehverdagen på Kjøsterud ungdomsskole, som har medført behov for tiltak ved eksisterende bygg.

Økonomi: Investeringsramme kr. 12,6 mill. **Det har vært en innsparing på kr. 2,4 mill. som er ført til 36999 12 Disponibelt – restarb. garantitid mm. Nytt budsjett er på kr. 10,2 mill.**

Status: Arbeidene er ferdigstilt. Bygningsmessige elevtilpasninger er gjennomført til skolestart, og ny heis ble ferdigstilt høsten 2018

Drammen brannstasjon - skitten og ren sone (10372)

Ved Drammen brannstasjon var det behov for å gjennomføre tiltak/ombygginger for å forebygge at ansatte utsettes for helsefarlig eksponering av sot. Arbeidene består av å få klare skiller mellom det som skal være skitten og det som skal være rene soner i bygget. Dette har medført bygningsmessige ombygginger samt nytt ventilasjonssystem.

Økonomi: Kostnadene er estimert til kr. 3.0 mill. og prosjektet vil holde rammen.

Status: Arbeidet med skitten/ren sone er utført og det gjenstår mindre ombygginger som blir ferdigstilt 1. tertial 2019

4.2 Ferdigstilte utredningsprosjekter

Utbyggingsplan for helse- og omsorgsdistriktene (10359), masterplan for helseknutepunkt.

Helse- og omsorgsdistriktene skal utvikles til helseknutepunkter frem mot 2035. Rekkefølgen på utviklingen vil bli løpende vurdert på bakgrunn av befolkningsutvikling, planlagt byutvikling, kontrakts lengde på innleide bygg, kommunens økonomi og handlingsregelen for investeringer. Arbeidet ble igangsatt i 2017.

Økonomi: I Økonomiplan 2018-21 var det foretatt en avsetning på kr. 12,6 mill. for utvikling av en overordnet utbyggingsplan for helse- og omsorgsdistriktene.

Status: Planleggingsarbeidet med konseptutredning for det enkelte helse- og omsorgsdistrikt ble ferdigstilt sommer/høst 2018, innenfor investeringsrammen. Utbyggingsplan videreføres i 2019.

Åssiden HOD - helseknutepunkt (10369)

Økonomi: Det er i ØKP 2018-2021 foreløpig avsatt kr. 107,0 mill. for utvikling av nytt helseknutepunkt ved Åssiden HOD, med forutsetning om full finansiering i kommende økonomiplaner.

Status: Arbeidet er foreløpig ikke påbegynt. Skisseprosjekt starter opp i 2019, under forutsetning av at pågående reguleringsarbeider ferdigstilles.

Kommentar: Åssiden HOD – helseknutepunkt er foreløpig ikke prioritert videreført i ØKP 2019-2022 og prosjektet er derfor avsluttet.

Danvik skole – arealtilpasninger (10356)

Danvik skole har behov for mer areal til undervisningsrom samt behov for utvikling av et SFO/læringsareal. Dette skal løses ved etablering av klasserom i dagens bibliotek samt flytting av bibliotekfunksjonen i skolens glassfoaje i 1. etasje. Tiltakene vil totalt gi en bedre utnyttelse av foaje og avlaste resten av bygningen.

Økonomi: Det ble avsatt kr. 10,5 mill. til ombygging og bygningsmessige tiltak i 2018. Det ble bestemt at prosjektet ikke skulle gjennomføres og nytt budsjett ble satt til kr. 0,4 mill. som er prosjekteringskostnaden.

Status: Prosjektering for arealtilpasninger er gjennomført, men foreløpig ikke videreført. Videreføring avklares i samråd med utdanningsdirektør og skolen.

Det er i tillegg utført en mulighetsstudie av fremtidig utvidelse av skoleanlegget.

Oppdraget så langt anses avsluttet i 2018.

Marienlyst – Multifunksjonshall, utredning (10336) - Rino

Status: Vedtatt utredning av multifunksjonshall er gjennomført. Prosjektet stilles i bero i påvente av eventuell videre bestilling.

4.3 Anlegg under utførelse

Ved utgangen av 2018 var det påløpt kostnader til anlegg under utførelse for kr. 732,0 mill. Dette beløpet inneholder også prosjekter som er ferdigstilt i 2018.

Strømsø skole, oppgradering (10353)

Strømsø skole er under ombygging og oppgradering til kontorformål, for Senter for oppvekst. Byggeprosjektet omfatter hovedbygning, tidligere fagbygg og tidligere rektorbolig.

Gymsalbygget er i bruk til idrettsaktivitet og inngår ikke som del av prosjektet.

Prosjektet omfatter totalt en rehabilitering/oppgradering/kontorisering av ca. 5 200 m² BTA. De nyrenoverte arealene vil inneholde ca. 175 faste arbeidsplasser, noe som tillater en samlokalisering for de fleste avdelingene innenfor Senter for Oppvekst. Som en konsekvens vil dagens innleieforhold i Werringgården og Blichsgate 1 samt Austadgata avsluttes etter prosjektets ferdigstillelse. Leieforholdet i Amtmand Bloms gate avklares nærmere med hensyn på om deler av arealet kan avvikles/benyttes til andre kommunale formål.

Økonomi: I Økonomiplan 2019-2022 er det avsatt en investeringsramme på kr. 124,5 mill. (inkl. mva) for gjennomføring av prosjektet.

I tillegg gjennomføres rehabiliteringskostnader på fasader og tak på ca. kr. 10,0 mill., som finansieres innenfor investeringsrammer for vedlikehold og generelle rammer i 2018/2019.

Status: Byggearbeider pågår, med planlagt ferdigstillelse i løpet av mars 2019. Deler av utomhus arbeidet ferdigstilles sommer 2019.

Betzy Kjelsbergs vei 167, oppgradering (10360)

Boligblokken i Betzy Kjelsbergs vei 167 (16 leiligheter) har behov for utvendig oppgradering (fasader, vinduer og tak).

Økonomi: Det er avsatt kr. 5,1 mill. for tiltaket i 2017.

Status: Hovedprosjektet er ferdigstilt, men det gjenstår å skifte dører.

Marienlyst HOD - Strømsø BSS, ombygging (10350)

Arbeidene består av tilpasninger av eksisterende bygningsmasse opp mot dagens bruk.
Økonomi: Det ble i revidert budsjett for 2016 lagt inn kr. 8,0 mill. for å sikre oppstart og med sikte på å fremme restfinansieringen i økonomiplan. Det ble bevilget kr. 8,2 mill. slik at samlet investering er kr. 16,2 mill.

Status: Prosjektet er i all hovedsak ferdig og det resterende vil bli ferdigstilt i feb. 2019.

Drammensbadet – inngangsparti mv (10363)

Nytt inngangsparti skal erstatte dagens karusell løsning som ikke har fungert som en tilfredsstillende løsning. Karusellen har vært preget av hyppige driftsstopp og også vært ofte ute av funksjon.

Økonomi: Det er avsatt kr. 5,0 mill. til nytt inngangsparti mv. ved Drammensbadet.

Status: Det har vært forsinkelser i planprosessen og det ble krevd ytterligere dokumentasjon. Det er nå i orden og tiltaket er godkjent og igangsettingstillatelse er gitt og entreprenøren er valgt. Oppstart blir avklart i samarbeid med Drammensbadet og entreprenør.

Åssiden – fotballhall, avsetning (10365)

Det er vedtatt bygging av ny fotballhall på Åssiden. Reguleringsplan for området ble ferdigstilt høsten 2018. Konkurransesgrunnlag for totalentreprise er under utarbeidelse, med planlagt utlysning februar 2019. Forventet byggestart er juni eller august 2019 med forventet ferdigstilling mars 2020.

Økonomi: Investeringsramme kr. 66,0 mill. Reguleringsplan har utløst økte investeringer i gjennomføringsfasen (rekkefølgekrav), og det er usikkerhet knyttet til om fotballhallen kan gjennomføres innenfor vedtatt investeringsramme. Konkurranses totalentreprise kunngjøres med opsjoner, som muliggjør tilpasninger/reduksjoner i fotballhallens størrelse/beskaffenhet. Endelig investeringsramme avklares i 1. tertial 2019.

Status: Prosjektering for entreprisekonkurranse pågår

Brandengen skole – flerbrukshall (10349)

Bygging av ny flerbrukshall ved Brandengen skole er igangsatt ultimo april 2018, med planlagt ferdigstilling april 2019.

Økonomi: Det er bevilget kr. 62,9 mill. inkl. mva (eks. inventar og utstyr). Prosjektet har anstrengt økonomi, med forventes ferdigstilt innenfor investeringsrammen.

Status: Byggearbeider pågår, med planlagt ferdigstilling april 2019.

Børresen ungdomsskole – arealtilpasninger og inneklima (10354)

Det gjennomføres arealtilpasninger i elevarealer i klasseroms bygg og inneklimatiltak i administrasjons-bygg i perioden 2018-2019. Arealtilpasninger er gjennomført høst 2018 og inneklima i administrasjonsbygg gjennomføres 1. halvår 2019. For å gjennomføre byggearbeidene er det innleid modulbygg i byggeperioden.

Økonomi: Det er avsatt en investeringsramme på kr. 32,0 mill. Det er påløpt tilleggs-kostnader som tilsier investeringer på kr. 1-3 mill. utover investeringsrammen.

Status: Klasseroms bygget ble ferdigstilt desember 2018. Byggearbeider på administrasjonsbygget er igangsatt.

Fjell 2020 - Fjell skole, flerbrukshall og aktivitetshus (10340)

Prosjektet Fjell 2020 omfatter rehabilitering og utvidelse av Fjell skole samt etablering av nytt flerbrukshall og aktivitetshus.

Flerbrukshall og aktivitetshus etableres på øvre Fjell platå med direkte tilknytning til torget og inkluderer arealer for «Arena Fjell» (bydelsbibliotek, ungdomsklubb og bydelsaktiviteter) samt flerbrukshall med garderobes.

Økonomi: I Økonomiplan 2018-21 er det bevilget en investeringsramme på kr. 359,0 mill. for prosjektet. Investeringen inkluderer ikke kostnader for inventar og utstyr.

Status: Byggearbeidene pågår, med forventet ferdigstillelse i løpet av 2020.

Fjell Allmenning

Etablering av et offentlig sentrumsområde; «allmenning», på Fjell har vært i fokus i forbindelse med reguleringsplanarbeidet og øvrige føringer for prosjektet. Konkret innebærer dette opparbeidelse av Fjell torg og av hele skråningen mellom øvre og nedre Fjell platå med etablering av parkering, lekearealer, gangforbindelser m.m.

Økonomi: I økonomiplan 2018 er det avsatt kr. 34,0 mill. for tiltakene. Bevilgningen er avsatt gjennom Drammen Bykasse (programområde 4 Byutvikling) og fordeles på 21,0 mill. for allmenningen og kr. 12,0 mill. for nærområdetiltak på nedre platå.

Status: Tiltakene følger fremdriften for Fjell 2020 og mesteparten av arbeidene gjennomføres innenfor den samme entreprisekontrakten.

Rådhuset, Engene 1 - langsiktig investeringsplan (40020)

Det er utarbeidet plan for langsiktig utvikling av administrasjonsdelen av Rådhuset/Engene 1. Planen omfatter rehabilitering av fasader (utskifting vinduer mv) og teknisk oppgradering (elanlegg, sanitær, varme, ventilasjon mv.), samt generell modernisering og oppgradering av arealene. Rapport av juli 2017 er forankret i Økonomiplan 2018-21.

Økonomi: Det er lagt til grunn en samlet investering på kr. 81,0 mill. eks mva over en 5-års periode. Tiltakene finansieres av Drammen Kommunale Pensjonskasse.

Status: Etablering av prosjektet er iverksatt i 2018, og oppgradering av toalettgjerner i 72-bygget mv) er igangsatt 2. halvår 2018, med forventet ferdigstillelse januar/februar 2019. Prosjektering av vindusutskifting starter 3. tertial, med planlagt gjennomføring fra sommer 2019. Omfang (faseinndeling og gjennomføringstakt) på vindusutskifting avklares nærmere.

Solcelle på offentlige bygg

Økonomi: Det er bevilget tilsammen kr. 6,0 mill. i 2018-19 (2 + 4) til solcellepaneler som skal produsere elektrisitet på tak på kommunale bygninger. Investeringen fordeles mellom prosjektene på Øren skole og Fjell 2020.

Status: På Øren skole skoles nye tilbygg har man etablert fasadeintegreerte og takmonterte solceller i løpet av 2018. Anlegget på Fjell 2020 er under prosjektering og installeres i 2019.

4.4 Prosjekter under utvikling

Brandengen skole - utvidelse/nybygg (10318)

Brandengen skole skal utvides med 3000 m2 nybygg vest for flerbrukshall, på tidligere bensinstasjonstomt.

Skoleutvidelsen planlegges med byggestart snarest mulig i etterkant av ferdigstillelse av flerbrukshallen. Forventet byggestart er juni eller august 2019, med forventet ferdigstillelse høst 2020.

Økonomi: Investeringsrammen er i ØKP 2019-2022 økt til kr. 258,0 mill., for å gjennomføre nybygg med tilhørende uteanlegg og infrastruktur, samt noe rehabilitering i eksisterende skolebygg.

Fjellhagen, erstatningsbarnehage (10325)

Som følge av byggingen av nytt Aktivitetshus/flerbrukshall på Fjell, vil Fjellhagen barnehage reetableres i dagens bydelshus. Arealene skal rehabiliteres og tilrettelegges for samlokalisert drift av barnehage og Fjell Helsestasjon, mens øvrige funksjoner som pr. nå er lokalisert i bydelshuset flyttes i Aktivitetshuset.

Økonomi: Det er avsatt kr. 35,0 mill. ekskl. inventar og utstyr til prosjektet, med utgangspunkt i omfattende innvendig rehabilitering av bygget, totalt 1 500 m² samt tilrettelegging av barnehagens uteområde. I tillegg inngår kr. 8,0 mill. i utomhusarbeider ved Øvre Fjell Torg.

Status: Prosjektering er blitt igangsatt i løpet av 3. tertial 2018 og byggeaktivitet er planlagt fra høsten 2019 (etter ferdigstilling av Aktivitetshuset). I mellomtiden vil Fjellhagen barnehage fortsette driften i dagens lokaler.

Etablering av nye barnehageplasser (10364)

Økonomi: Det er i økonomiplan 2018-21 avsatt totalt kr. 47,0 mill. til etablering av nye barnehageplasser i perioden. Dersom ikke kommunale tomter kan benyttes, må midler til tomtekjøp også innarbeides.

Status: Strømsø inntaksområde utpeker seg med størst økning i barnetall i perioden og DEKF har anbefalt at det igangsettes regulering av tomten ved Marienlyst barnehage for å kunne etablere en ny og større barnehage. Oppstart av reguleringsarbeidet vil trolig starte i 2 halvdel av 2019.

Drammen Helsehus inkl. ny legevakt /Oppfølging HSO-plan (10367)

Helsehuset med legevakt planlegges re lokalisert til det nye sykehusområdet på Brakerøya.

Økonomi: I Økonomiplan 2018-21 er det foretatt en avsetning på kr. 1,0 mill. for relokalisering av Drammen Helsehus. Arbeidet omfatter utredninger i forbindelse med planlagt etablering av nytt helsehus med legevakt, ved nytt sykehus.

Status: Utredningsarbeidet er startet opp og DEKF bistår i forbindelse med spørsmål knyttet til lokalisering og arealbehov. Mulighetsstudier som grunnlag for tomteerverv er igangsatt.

Drammensgården (Gilhus gård) (10362)

Arbeidet med utredning av Drammensgården (Store Gilhus) har pågått siden 2017. Planene omfatter etablering av et bo- og aktivitetstilbud for helhetlig behandling av personer som har overvunnet rusavhengighet. Som første fase i prosjektet skal det etableres inntil 10 boenheter samt tilhørende fellesfunksjoner i hovedbygg og sidefløy. Etablering av ytterligere boenheter vil trolig utløse omregulering og må ses i et lengere perspektiv.

Økonomi: Det er avsatt totalt kr. 46,0 mill. til tiltaket.

Status: I løpet av 2. tertial har man jobbet med tilstandsrapport og skisseprosjekt. Videre arbeid er satt i bero i påvente av avklaringer på politisk nivå.

Åskollen HOD - helseknutepunkt (10368)

Åskollen HOD skal utvikles til et helseknutepunkt, i henhold til utbyggingsplan for helse- og omsorgsdistriktene. Prosjektet består av flere faser, og inneholder nybygg

samt oppgradering, rehabilitering/ombygging, både av bygningsmasse og utomhusanlegg. I fase 1 etableres tilrettelagte boliger, ved oppgradering av eksisterende kommunale boliger i Helleristningen, som oppgraderes og tilrettelegges/knyttes til helseknutepunktet.

Økonomi: I Økonomiplan 2018-21 er det foretatt en avsetning på kr. 200,0 mill. for utvikling av nytt helseknutepunkt på Åskollen. Gjennomført skisseprosjekt viser et behov for å øke investeringen til kr. 275,0 mill., for å realisere hele det planlagte omfang av prosjektet. Investeringsrammen er oppjustert til kr. 275,0 mill. i ØKP 2019-2022.

Status: Utredning av konseptet for helseknutepunktet og de tilrettelagte boligene har vært omfattende. Dette har medført at ferdig skisseprosjekt har tatt lengere tid enn planlagt. Skisseprosjekt er godkjent av styringsgruppen, og forprosjekt startet i mai, med sikte på gjennomføring av entrepris konkurranse for første fase (tilrettelagte boliger mv) i perioden desember 2018/mars 2019. Enterpris konkurranse er noe forsinket og forventes utsendt februar 2019, med planlagt byggestart mai/juni 2019.

Bofellesskap for mennesker med nedsatt funksjonsevne (Korsveien 68) (38101)

Korsveien 68 ble totalskadet i brann i 2013 og DEKF har utarbeidet flere forslag til løsninger for gjenoppbygging, både som utleieboliger og bofellesskap.

Det er foreløpig ikke avklart hvilket formål eiendommen skal brukes til.

Forsikringssummen er utbetalt og utredningsarbeidet stilles foreløpig i bero.

Kostnader til bygging av bofellesskap er innarbeidet i økonomiplanperioden.

Status: avventer bestilling på bruk av eiendommen

Aronsløkka skole - nybygg (10337)

Skolen har behov for utvidelse på grunn av økt elevtall og til generell forbedring av mange av skolens funksjoner som spesialrom og lokaler for personale. DEKF har siden høsten 2016 arbeidet med løsningsforslag for nybygg og rehabilitering av eksisterende bygg.

Økonomi: Det er i økonomiplan 2018 - 2021 avsatt en investeringsramme på kr. 112,0 mill. for Aronsløkka skole, med ytterligere investeringer periodisert etter 2021. For kroppsøvingslokaler er det utredet flere alternativer. Beholde dagens gymsal (kr. 10,0 mill.), ny dobbel gymsal (kr. 35,0 mill.), ny flerbrukshall (kr. 60,0 mill.). Det er gitt klare politiske signaler knyttet til etablering av ny flerbrukshall i stedet for utvidet gymsal.

Status: Det er utarbeidet skisseprosjekt for skoleutvidelse, klargjort for planlagt byggestart i 2020/2021. For å kunne gjennomføre skoleutvidelse, samt møte økte kapasitetsproblemer er det gjennomført konkurranse og utplassert et nytt/større modulbygg i 2 etasjer. Nytt utvidet modulbygget vil ha behov for en varighet på ca. 5 år. Modulbygget ble ferdigstilt september 2019.

Strømsø inntaksområde – ungdomsskolekapasitet (10355)

Utviklingsplan for skolebygg (Cowi 2016) peker på et behov for vesentlig utvidelse av kapasiteten ved ungdomstrinnet for Strømsø inntaksområde og dvs. skolekretsene for Marienlyst og Gulskogen skole.

Økonomi: Det er avsatt kr. 1,0 mill. til utredning og i økonomiplan 2018-21 er det bevilget kr. 60,0 mill. Dette inkluderer også bevilgning for Marienlyst skole.

Status: Under behandlingen av Økonomiplan 2018-21 har Bystyret bestilt følgende:

- iverksetting av utbyggingen av Marienlyst skole i tråd med dagens regulering ved stadion

- områdeerverv i området Åskollen/ Lolland/ Knive for regulering til ungdomsskole. Prosjektene er omtalt separat nedenfor.

DEKF har utarbeidet mulighetsanalyse og kostnadsestimater for Marienlyst skole – utvidelse, i forbindelse med 1. tertial 2018. Flere alternativer ble utredet og presentert utover høsten 2018. Saken ble behandlet politisk ved flere anledninger og i desember 2018 har man konkludert at utbyggingen ved Marienlyst skole ikke blir aktuelt. Arbeidet er blitt stilt i bero.

Under behandlingen av Økonomiplan 2019-22 har Bystyret vedtatt bygging av ny ungdomsskole på Åskollen. Lokaliseringsutredninger er påbegynt i desember 2018, for videreføring og beslutning om tomtevalg 1. tertial 2019.

Gulskogen/Rødskog – Barneskolekapasitet (10357)

Utviklingsplan for skolebygg (Cowi 2016) peker på en markant økning i antall elever i for de to barneskolene på Gulskogen (Gulskogen og Rødskog).

Rødskog skole opererer på kapasitetsgrensen, men behov for utvidelse må vurderes først i forbindelse med nye utbyggingsområder på Gulskogen.

Gulskogen skole kan utvides til å ta imot forventet elevtallsøkning. Byggetomt på nordsiden av eksisterende bygg er avklart våren 2017 ved tomteerverv/ makeskifte som en følge av regulering for Sundland. Et nybygg på nordsiden av eksisterende bygg. vil øke skolens kapasitet fra 2 til 3 parallell for barnetrinnet og fra 3 til 4/5 parallell for ungdomstrinnet.

Økonomi: I Økonomiplan 2017 har man avsatt kr. 1,0 mill. til utredninger.

For midlertidige tiltak (modulbygg) er det avsatt kr. 2,0 mill. til utvidet kapasitet på Rødskog skole i 2018, og utvidet kapasitet på Gulskogen skole inntas i ØKP 2019.

Status: Eksisterende modulbygg ved Rødskog skole er utvidet og tatt i bruk høsten 2018. For Gulskogen skole vil det bli behov for en utvidelse av kapasiteten fra og med skoleåret 2019/20. Forberedelsene har startet i desember 2018.

Utleie av Skur 3 og 4, Tangen kaia

DEKF har signert en leiekontrakt med Haandbryggeriet om utleie av lokaler til deres virksomhet i Skur 3 og 4 på Tangen kaia, da de må fraflytte dagens lokaler til fordel for etablering av det nye sykehuset på tomte. Leiekontrakten er basert på markedsmessige vilkår.

Deler av kostnadene med å tilrettelegge for deres virksomhet i DEKF's lokaler må dekkes av utleier gjennom en markedsmessig leie.

Tangen kai

Et større areal i tilknytning til havneområdet på Tangen er avsatt til transformasjonsområde i kommuneplanens arealdel. Det er vedtatt å overføre en stor del av kommunens eiendomsmasse til DKEU for videre utvikling. Selskapet Tangenkaia Utvikling AS er opprettet for å håndtere utviklingen av Drammen kommunes eiendomsmasse på Tangen. I forbindelse med overføring til dette selskapet har det blitt utarbeidet et avtaleverk som sikrer kommunens eventuelle fremtidige behov for arealer til formålsbygg. Overføringen gjennomføres pr. 07.01.2019.

Holmen

Drammen Havn forvalter alt av Drammen kommunes arealer på Holmen. Arbeidet med ny reguleringsplan som skal tilrettelegge for utvidelse av jernbanevirksomheten, samt ytterligere utfylling, pågår fremdeles. Drammen Havn vil fortsette å disponere de samme arealene som i dag, som de har leieavtaler på frem til 2041.

4.5 Garantiarbeider

Schwartz gate 18, boliger for demente – utbedring av setningsskader (10219)

Bygget i Schwartzgate ble ferdigstilt sommeren 2013. I slutten av 2016 har man konstatert mindre setningsskader i byggets 1. etasje. Den påfølgende kontroll- og overvåkningsprosessen har vist at setningsutviklingen ikke er avtakende og at bygningsmessige tiltak må igangsettes for å utbedre på permanent basis. Skadene forklares med de svært vanskelige grunnforhold i området. Det økonomiske ansvaret deles mellom prosjektets totalentreprenør og DEKF.

Økonomi: Arbeidene er blitt forholdsvis omfattende og innebærer etablering av ny bunnplate under 1. etasje. Kostnader vil føres etter åpen-bok prinsippet. Kommunens andel estimeres til ca. kr. 7,0 mill.

Status: Arbeidene har startet september 2018 og det regnes med ferdigstillelse i mars 2019. Beboerne er flyttet til Svelvik og Strømsø sykehjem.

4.6 Strategiske eiendomskjøp

Revidert budsjett for 2018 er kr. 92,9 mill. I forbindelse med kjøp av eiendommer knyttet til ny trase for Vestfoldbanen. Pr. 31.12.2018 er det påløpt kr. 97,1 mill. Det ble i 2018 kjøpt 15 boliger/eiendommer i planområdet. Drammen Eiendom effekterer strategiske eiendomskjøp etter godkjenning av Drammen kommune. Samtidig har det i 2018 blitt avhendet 9 eiendommer i det samme planområdet for til sammen kr. 55 mill. Dette har vært salg både til Bane Nor og private.

I tillegg er det inngått kontrakter for ytterligere kjøp av 2 eiendommer i forbindelse med Vestfoldbanen for til sammen kr. 18,2 mill. Det settes også av en investeringsramme på kr. 5,0 mill. fordelt på 12 boenheter innkjøpt i 2018.

4.7 Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS (DKEU)

Selskapet ble etablert i 2016 og skal ivareta kommunens interesser i eiendommer med kommersielt potensiale. Overføringene skjer via Drammen kommune.

Følgende eiendommer er overført i 2018

- Rød Øst og Vest
- Tangen tilfluktsrom/Hollenderkollen
- Tomter på Konnerud – Konnerud sentrum

Buskerudveien 17

Det er gjennomført en fradeling av tomter på Muusøya, men overføring er satt på vent inntil fremtidig behov for virksomhet Vann og Avløp er avklart. Dette er forventet å skje først etter kommunesammenslåingen.

Gilhusbukta

Virksomheten i Gilhusbukta er omdannet til aksjeselskap, Gilhusbukta Utvikling AS. Selskapet var planlagt overført til DKEU i løpet av 2018, men DKEU har ikke ønsket å tre inn som eier av aksjene i Gilhusbukta Utvikling AS.

5 Eierskap i aksjeselskaper

5.1.1 Thams gate og Grev Wedel Parkeringshus AS

DEKF eier 100 % av aksjene i Thamsgaten Parkeringshus AS som igjen eier 100% av Grev Wedel Parkeringshus AS. DEKF leverer tjenester til forvaltning og eiendomsdrift for P-hus selskapene. Det faktureres ca. kr. 0,5 mill. pr. selskap for dette. Begge selskapene har overskudd.

5.1.2 Grønvold Eiendomsselskap AS

Grønvold Eiendomsselskap AS er heleid av DEKF. Selskapet eier eiendommen Vintergata 8 som er bebygd med Gulskogen skole. Kommunen fester tomten av eiendomsselskapet og det betales p.t. en årlig festeavgift på i underkant av kr. 0,5 mill.

5.1.3 Gilhusbukta Utvikling AS

Gilhusbukta Utvikling AS ble etablert i 2018 med formål å forvalte og utvikle eiendommen Gilhusbukta i Lier kommune g.nr 19, b.nr 57 og 88. Eiendommen er tidligere vedtatt overført DKEU, men de har meddelt at de ikke ønsker å overta eiendommen. Eventuelt salg vil bli avklart i 2019.

Aktiviteten i selskapet, som består av opprydding og utfylling av området, er finansiert ved kortsiktig gjeld til Drammen Eiendom KF.

6 Kunstarkiv

Bystyret har vedtatt at det for byggeprosjekter skal avsettes 2 % av investeringsbeløpet til et fond for kunstnerisk utsmykning. Ordningen begrenser seg til bygninger med publikums-formål – dog ikke idrettsanlegg. Avsetningen er dessuten begrenset oppad til kr. 2,0 mill. pr. nybygg og kr. 0,5 mill. ved oppgradering.

Fondet skal disponeres av en kunst-/ tverrfaglig arbeidsgruppe og forvaltes av DEKF. DEKF fra 1.1.17 hatt ansvaret for ajourføring av kommunens database over kunstverk. Det har i perioden kommet til et mindre verk til en verdi av 3.500.-.

7 Økonomi

Det fremlagte resultat- og balanseregnskap med tilhørende noter gir etter styrets mening et rettviseende bilde av driften og stillingen for bedriften generelt ved årsskiftet. Det har ikke inntrådt hendelser etter avslutningen av regnskapsåret som er av betydning ved bedømmelse av selskapet ut over det som er nevnt i årsberetningen.

Driftsinntekter var kr. 653,4 mill. som er kr. 7,0 mill. høyere enn budsjett. Driftskostnadene var kr. 460,9 mill. som er kr. 4,8 mill. høyere enn budsjett. Netto finanskostnader på kr. 111,2 mill. var kr. 6,4 mill. lavere enn budsjett. Resultat før salg av eiendom blir kr. 81,3 mill. som er 8,6 mill. bedre enn budsjett. Tillagt resultat fra salg av eiendom med kr. 13,2 mill. gir dette et samlet årsresultat på kr. 94,5 mill.

Som følge av at tre årsverk er overført til Boligtjenesten i 2018 har rådmannen oppjustert eieruttaket med kr. 2,1 mill., dette har medført et tilsvarende underforbruk på konto for lønn.

Utviklingen av rammebetingelser og framtidsutsiktene generelt innenfor foretakets område har ikke forhold i seg som påvirker bedømmelsen av fremtidig utvikling utover det som fremkommer av årsregnskap og årsberetning. Årsregnskapet for 2018 er satt opp under forutsetningen av fortsatt drift, noe styret bekrefter er til stede.

Disponering av resultat

Årets resultat på kr. 94,5 mill. foreslås disponert under forutsetning om fortsatt drift og som følger:

Eieruttak	kr. 75,4 mill.
Overføres til egenkapital	kr. 19,1 mill.
Sum	kr. 94,5 mill.

Grunnlaget for forslaget til eieruttak er økonomiplanens budsjetterte krav på eieruttak på kr. 75,4 mill. Beløpet som overføres til egenkapital utgjør kr. 19,1 mill., og blir disponert som egenkapital for reinvesteringer i formålsbygg, og boliger som følge av «Fra leie til eie» prosjektet.

Risikoforhold

DEKF har lav finansiell risiko knyttet til utleievirksomheten. Eiendommene er på det nærmeste fullt utleid hovedsakelig til offentlige leietakere. Et mindre kontorareal på Tangen kai er ledig etter at eksternt leietaker gikk konkurs. Utleie av boliger til vanskeligstilte medfører noe tap. Det er gjort en avsetning for tap på krav på kr. 0,7 mill. Det samme som året før. Disse tapene er på et nivå som er håndterbart innenfor virksomhetens økonomiske rammer. Renterisikoen er lav, da leieforholdene til Drammen kommune justeres ved eventuell justering av rentebelastning fra kommunens lånefond. Berammet forlikssak med entreprenør i forbindelse med setningsskader i Schwartzgate 18 ble forlikt (januar 2018).

Selskapets operasjonelle risiko er knyttet til skader på personer og verdier som følge av eiendomsvirksomheten, overskridelser på investeringsprosjekter og eventuell mislighetsrisiko. Styret er ellers opptatt av at det er fokus på overordnet risikobilde i det løpende arbeidet med videreutvikling av rutiner og KS-systemer for de øvrige risikoområder.

8 Sammenligning med andre storkommuner 2017

DEKF samarbeider med eiendomsvirksomhetene i de 10 største kommunene i Norge gjennom ASSS nettverket (Aggregerte Styringsdata for Samarbeidende Storkommuner). Nettverket som ledes av KS har som mål å utvikle analyse- og styringsdata som muliggjør sammenligning, kompetansedeling og utvikling av kommunenes tjenestoområder.

Drammen drifter sine formålsbygg gjennom kommunalt foretak og med avklarte rammer for husleie og kapitalflyt. Økonomisk prioritering balanserer med arealnivå, vurdert mot gjennomsnitt i ASSS. Drammen har tall for økonomisk prioritering av eiendomsforvaltning og for arealnivå som er relativt gjennomsnittlige. Energibruk og renhold ligger relativt lavt.

Økonomi og forpliktelse i balanse

Grunnlagstallene for arealbruken viser at kommunen ligger lavere enn nettverket mtp m²/elev i kommunal grunnskole. Nettverkssnittet er 17,0 m²/elev i 2017 og Drammen har 15,9 m²/elev.

Energiforbruk er en del av driftsdelen i regnskapet. Ser vi på kommunens forbruk speilet mot nettverkssnittet ser vi at forbruket i Drammen i 2017 er på 134 kwh/m². Nettverkssnittet er 153 kwh/m². Forbruket i kommunen er svakt synkende i treårsperioden.

I eiendomsforvaltningen er et verdibevarende vedlikehold vesentlig. For å holde på opprinnelige verdier indikerer markedsstandarden – Holtenøkkelen middels verdi – et behov på omkring 180 kr/m². For 2017 var nettverkssnittet 152 kr/m² i vedlikehold. Drammen lå på 174 kr/m². Verdiene for kommunen er tydelig økende i treårsperioden.

9 Arbeidsmiljø og personal

Arbeidsmiljø

Bedriften har i 2018 ikke hatt noen store ulykker eller nestenulykker blant de ansatte. Det er gjennomført medarbeiderundersøkelse i 2018. DEKF følger Drammen kommune sine medarbeiderundersøkelser, hvor neste er planlagt i 2020. Det har vært avholdt 5 møter i HMS-gruppa.

Likestilling

Ved utgangen av 2018 var det 34 ansatte i bedriften; 11 kvinner og 23 menn. Foretaket har fokus på likestilling og følger forskrifter og kommunens retningslinjer ved utlysning av nye stillinger. I styret sitter det 4 kvinner og 3 menn.

Miljø/forurensning

Foretaket er Miljøfyrtårnsertifisert. Foretaket driver en virksomhet som i liten grad påvirker det ytre miljø. Det er styrets oppfatning at foretakets drift ikke påvirker det ytre miljø utover det som er normalt med denne type virksomhet. Vår deltakelse i FutureBuilt genererer stort fokus på å redusere klimautslipp både fra energibruk, materialvalg og transport.

Sykefravær

Sykefraværet var i 2018 på 6,4 %. Dette er en økning på 2,2 % fra 2017. (se note 20).

Styret

Styret behandlet 53 saker i 2018 og det har vært avholdt 7 styremøter.

Drammen 11. mars 2019

Anita Winsnes
styreleder

Per Arvid Andersen
nestleder

Haakon Hertzberg

Gerd Barth Thorsby

Kristine Andersen Aasgaard

Thomas Lørdal

Marianne J. Andresen

Gjermund Riise Brekke
daglig leder

10 Resultatregnskap 2018

	NOTER	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017
LEIEINNEKTER KOMMUNALE LEIEFORHOLD		416 798 967	414 723 583	402 988 850
EKSTERNE LEIEFORHOLD		75 083 368	72 305 027	70 384 541
LEIEINNEKTER BOLIG		105 399 563	104 444 464	98 955 929
SALG RENHOLDSTJENESTER		42 825 748	42 684 444	42 576 695
ANDRE INNEKTER	1+2	13 250 620	12 225 526	12 274 443
DRIFTSINNEKTER		653 358 266	646 383 044	627 180 457
LØNNSKOSTNADER	3	26 017 386	29 675 416	25 184 346
ADMINISTRASJONSKOSTNADER	4	4 600 010	4 795 781	6 294 211
LEIE KOSTNADER		148 069 601	145 012 228	143 432 906
INNKJØP RENHOLD		37 952 806	41 547 016	38 330 620
VEDLIKEHOLD	5	57 292 593	48 471 822	53 531 305
EIENDOMSDRIFT	6	66 945 432	64 475 617	58 775 320
TAP PÅ KRAV		369 239	500 000	495 550
AVSKRIVNINGER	7	119 608 064	121 595 381	115 883 019
DRIFTSUTGIFTER		460 855 131	456 073 261	441 927 277
DRIFTSRESULTAT		192 503 135	190 309 782	185 253 180
FINANSINNEKTER		3 263 122	1 710 000	3 281 693
FINANSUTGIFTER	8	114 498 179	119 307 137	112 321 046
FINANSPOSTER NETTO		111 235 058	117 597 137	109 039 353
RESULTAT FØR SALG AV EIENDOM		81 268 077	72 712 645	76 213 827
RESULTAT SALG AV EIENDOM	9	13 184 073	23 000 000	23 283 070
ÅRSRESULTAT		94 452 150	95 712 645	99 496 897

11 Balanse pr. 31. desember 2018

EIENDELER	NOTER	31.12.2018	31.12.2017
BEBYG. EIENDOMMER M/GRUNN	7	3 650 804 463	3 599 485 428
BORETTSLAGSLEILIGHETER	7	184 993 297	233 690 201
FESTETOMTER OG GRUNNAREALER	7	87 856 538	85 717 869
ANLEGG UNDER UTFØRELSE	7	541 710 751	128 708 261
ANDRE DRIFTSMIDLER/ BILER	7	10 083 502	11 090 634
FINANSIELL ANLEGGSMIDLER	10	60 224 930	60 174 930
SUM ANLEGGSMIDLER		4 535 673 480	4 118 867 323
LIKVIDER	11	203 689 396	147 783 345
KUNDEFORDRINGER	12	17 111 858	11 616 975
ANDRE FORDRINGER	13	47 746 832	16 632 597
OMLØPSMIDLER		268 548 086	176 032 916
SUM EIENDELER		4 804 221 566	4 294 900 239
GJELD OG EGENKAPITAL			
EGENKAPITAL	14	889 925 240	888 392 379
ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL I PERIODEN	14	92 633 313	24 002 186
ANNEN EGENKAPITAL I PERIODEN	14		-63 606 222
RESULTAT I PERIODEN	14	94 452 150	99 496 897
EIERUTTAK I PERIODEN	14	-75 450 000	-58 360 000
SUM EGENKAPITAL		1 001 560 704	889 925 240
PENSJONSFORPLIKTELSE	15	2 732 190	4 588 385
LANGSIKTIG GJELD EIENDOM	8	3 220 923 287	3 272 500 999
BYGGELÅN		488 145 627	66 283 680
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 711 801 104	3 343 373 064
KORTSIKTIG GJELD BYKASSEN	16	1 261 445	0
LEVERANDØRER		74 631 860	75 870 905
ØVRIG KORTSIKT. GJELD	17	14 966 453	-14 268 971
SUM KORTSIKTIG GJELD		90 859 758	61 601 934
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		4 804 221 566	4 294 900 239

Drammen 11. mars 2019

Anita Winsnes
styrelederPer Arvid Andersen
nestleder

Haakon Hertzberg

Gerd Barth Thorsby

Kristine Andersen Aasgaard

Thomas Lørdal

Marianne J. Andresen

Gjermund Riise Brekke
daglig leder

12 Kontantstrømoppstilling

	2018	2017
KONTANTSTRØM FRA DRIFTEN		
Driftsresultat	192 503 135	185 253 180
Avskrivninger	119 608 064	115 883 019
Endring kundefordringer	-5 494 883	23 200 146
Endring i leverandørgjeld	-1 239 045	29 930 892
Endring i andre kortsiktige fordringer	-31 114 235	334 658
Endring i annen kortsiktig gjeld	30 496 869	-45 001 702
A : Netto kontantstrøm fra driften	304 759 904	309 600 193
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGER		
Salg av eiendom	80 318 902	29 063 873
Investeringer i eiendom	-603 235 075	-311 930 943
Utbet. for kjøp av aksjer	-50 000	0
B: Netto kontantstrøm fra investering	-522 966 174	-282 867 070
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERING		
Endring byggelån	421 861 947	-23 876 212
Opptak ny langsiktig gjeld	56 522 287	242 281 585
Avdrag langsiktig gjeld	-108 099 999	-114 304 423
Investeringstilskudd og annen finansiering 1)	-263 974	13 216 067
Momskompensasjon fra investeringer	92 633 313	24 002 186
Endring pensjonsforpliktelser	-1 856 195	-611 940
Utbetaling av netto finansposter	-111 235 058	-109 039 353
Utbetalt Eieruttak	-75 450 000	-58 360 000
C: Netto kontantstrøm fra finansiering	274 112 321	-26 692 091
A+B+C = Endring likvider gjennom året	55 906 052	41 031
Likviditetsbeholdning 01.01.2018	147 783 345	147 742 313
Likviditetsbeholdning 31.12.2018	203 689 396	147 783 345

1) Mottatt investeringstilskudd i 2018 kr. 3 650 000,-. Korrigert tidligere feil i anleggsmodul/tilskudd på kr. 3 731 065,85.

13 Noter til årsregnskapet 2018

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med grunnleggende regnskapsprinsipper og god regnskapsskikk i henhold til Regnskapslovens kapittel 4, § 4-1.

Omløpsmidler/ kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/langsiktig gjeld

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler bokføres til brutto anskaffelseskost inklusiv mva., men fratrukket mottatte investeringstilskudd. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede. Kjøp og salg av eiendom aktiveres ved tidspunkt for overtagelse av eiendommen.

Offentlige tilskudd

Mottatte tilskudd periodiseres etter de grunnleggende prinsippene for inntekts- og kostnads føring. For driftstilskudd legges bruttoføring til grunn, ved at tilskuddet vises som inntekt mot den inntektsposten tilskuddet relateres til og ikke som en kostnadsreduksjon. Et investeringstilskudd går til fratrukk i eiendelens anskaffelseskost og avskrives i takt med avskrivningsperioden for tilskuddet.

Mva-kompensasjon på investeringer

I 2018 overføres 100 % til investeringsregnskapet. Dette inngår som finansiering i foretakets investeringsregnskap som egenkapitaltilførsel.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Pensjonskostnader

Kostnader i forbindelse med opptjening av pensjonsrettigheter klassifiseres som personalkostnader i regnskapet. Utgangspunktet for beregning av pensjonskostnader er lineær fordeling av pensjonsopptjeningen mot sannsynlig akkumulert forpliktelse ved pensjonerings- tidspunktet. Kostnaden beregnes ut fra årets påløpte pensjonsrettigheter fratrukket avkastning på midler avsatt til dekning av pensjoner. Når samlede pensjonsmidler overstiger beregnet pensjonsforpliktelse på balansetidspunktet, klassifiseres nettoverdien som eiendel i balansen dersom det er sannsynlig at denne over finansieringen kan benyttes mot fremtidige forpliktelser. Når pensjonsforpliktelsen overstiger pensjonsmidlene, klassifiseres nettoforpliktelsen som gjeld i balansen. Pensjonsforpliktelsen beregnes som nåverdien av fremtidige, sannsynlige pensjonsutbetalinger. Beregningen bygger på aktuarmessige forutsetninger om levealder, lønnsvekst, førtidspensjonering og andre endringer blant pensjonsberettigede.

Skatt

DEKF er ikke skattepliktig i egen kommune. Det er innlevert selvangivelse vedrørende eiendommer i andre kommuner for 2018. Skatt Sør har ikke ilignet foretaket for skatt.

NOTE 1 - TILSKUDD

	2018	2017
Tilskudd Presteboliger kommune	122 327	121 709
Sum Tilskudd (Andre inntekter)	122 327	121 709

NOTE 2 - ANDRE INNTEKTER

	2018	2017
Salg av energi fra energisentralen	4 134 715	4 398 754
Salg Energi nærvarmenett Blichs gate P-hus	2 275 368	1 838 713
Inntekter fra byggherrefunksjonen	4 124 043	3 715 668
Driftsavtale vedr. P-Hus og parkeringsareal	1 182 791	1 301 605
Diverse inntekter, avg. fritt	196 734	255 720
Øvrige leieinntekter	1 214 641	642 273
Sum Andre Inntekter	13 128 293	12 152 734
<i>Sum Andre Inntekter med tilskudd</i>	<i>13 250 620</i>	<i>12 274 443</i>

NOTE 3 – LØNSKOSTNADER

	2018	2017
Lønninger/feriepenger/ref. sykkelønn	20 913 736	19 439 587
Arbeidsgiveravgift	3 273 447	3 115 202
Pensjonskostnader	1 947 189	2 326 843
Styre godtgjørelse	483 759	471 500
Andre ytelser	(600 745)	(168 786)
Sum Lønnskostnader	26 017 386	25 184 346

Bedriften hadde 34 ansatte pr. 31.12.2018. Andre ytelser gjelder i hovedsak inntektsføring av refusjon sykkelønn.

NOTE 3a - YTELSE TIL LEDENDE PERSONER

Godtgjørelse til daglig leder utgjorde i 2018 kr. 1 100 567. Til styret ble det utbetalt honorarer med kr. 483 759. Hertil kommer pensjonsutgifter og arbeidsgiveravgift.

NOTE 4a - ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2018	2017
Kontorkostnader	423 829	432 074
Utstyr og inventar	1 352 337	1 952 701
Personalkostnader	960 035	888 205
Andre tjenester	1 863 809	3 021 230
Totalt:	4 600 010	6 294 211

NOTE 4b - GODTGJØRELSE TIL REVISOR

	2018	2017
Revisjon:	205 600	164 700
Rådgivning:	20 650	46 600
Totalt:	226 250	211 300

Godtgjørelse til revisor er inkludert i «Andre tjenester» under note 4a.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

	2018	2017
Vedlikehold Øvrige eiendommer	38 512 780	35 894 468
Vedlikehold Bolig	18 779 813	17 636 837
Sum Vedlikehold	57 292 593	53 531 305

NOTE 6 - EIENDOMSDRIFT

	2018	2017
Eiendomsdrift Øvrige eiendommer	38 346 389	32 392 628
Eiendomsdrift Bolig	15 750 089	13 397 072
Kjøp Energi nærvarmenett	6 018 916	5 940 998
Forsikringer	4 551 243	4 382 871
Erstatninger	748 020	300 000
Tinglysningsavgifter og beh.gebyr	292 740	390 305
Utvikling av eiendom	1 238 036	1 971 447
	66 945 432	58 775 320

NOTE 7 ENDRING OG AVSKRIVNINGER AV ANLEGGSMIDLER 2018

Tekst	Bygn m/grunn	Invest.tilskudd	Borettslag	Ubebyggt grunn	Anlegg u/utførelse	Andre anl.midler	Teknisk utstyr	SUM
Anskaffelseskost 01.01.	4 753 631 307	-191 769 348	196 948 973	85 717 869	128 708 261	862 722	27 030 475	5 001 130 259
Investeringer påløpt 2018 (note 21)					603 235 075			603 235 075
Årets tilgang	185 649 968	0	2 497 999	2 138 669				190 286 636
Årets tilgang, invest.tilskudd		-3 650 000						-3 650 000
Årets avgang, ansk.kost	-57 021 198	9 223 966	-14 453 675		-190 232 585			-252 483 492
Akk.avskr.31/12	-1 086 429 601	41 169 369	0	0	0	-660 169	-17 149 526	-1 063 069 926
Bokført verdi pr. 31.12	3 795 830 477	-145 026 012	184 993 297	87 856 538	541 710 751	202 553	9 880 948	4 475 448 551
Årets avskrivning	126 545 538	-7 944 607	0	0		32 823	974 310	119 608 064
Årets avskr. i %	2,5% og 5% og 25%	5 %				20 %	5% og 10%	
Økonomisk levetid.	40 år, 20år, 4 år	20 år og 30år				5 år	20 år og 10år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær				Lineær	Lineær	

Kjøp og salg av anleggsmidler de siste 5 år:

	2018	2017	2016	2015	2014
Tilgang	190 286 636	307 128 167	246 155 849	201 755 874	544 507 585
Avgang	-71 474 873	-19 215 148	-12 670 403	-17 048 904	-7 293 710

NOTE 8 - KAPITALFORHOLD / OVERFØRINGER BYKASSEN

	2018	2017
Langsiktig Gjeld Dr. kommunes Lånefond	3 220 923 287	3 272 500 999
Opptak ny langsiktig gjeld	56 522 287	242 281 585
Avdrag til lånefond	108 099 999	114 304 423
Renter langsikte lån	113 703 423	111 248 509
Ordinært eieruttak til bykassen	75 450 000	58 360 000
SUM OVERFØRINGER	297 253 422	283 912 932

Renter er belastet med 3,5 % for alle leieforhold.

Byggelånsrente er belastet prosjektene med kr. 7 911 204,-.

Avdrag på lån til lånefondet baseres på Kommunelovens § 50 nr. 7a som legger til grunn at gjenstående løpetid for kommunens samlede gjeldsbyrde ikke kan overstige den veide levetid for kommunens anleggsmidler ved siste årsskifte – dvs. pr. 1.1.2018. På grunnlag av dette grunnlaget beregnes minimumskravet til årlig nedbetaling av kommunes lånegjeld. For 2018 er den veide levetiden for kommunens anleggsmidler beregnet til 30 år. Drammen Eiendom KF betaler avdrag for 2018 på kr. 108,1 mill.

NOTE 9 - SALG AV EIENDOM

	2018	2017
Salg av eiendommer	58 930 886	-
Salg av grunnareal	638 738	13 950 140
Salg borettslagsleiligheter	21 135 000	15 731 167
Kostnader ved salg av eiendom	(385 722)	(617 434)
Kostpris solgte eiendommer	(67 134 828)	(5 780 803)
Resultat salg av eiendom	13 184 073	23 283 070

NOTE 10 - FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2018	2017
Aksjer Grønvold Eiendomsselskap AS	9 300 000	9 300 000
Langsiktig lån Grønvold eiendomsselskap AS	5 353 930	5 353 930
Innskudd: Grev Wedels P-Hus AS	8 498 000	8 498 000
Aksjer/innskudd i Thams gate P-Hus	37 023 000	37 023 000
Gilhusbukta Utvikling as, aksjer	50 000	
SUM	60 224 930	60 174 930

Grønvold Eiendomsselskap AS er grunneier av skoleeiendommen gnr. 14, bnr. 88 i Drammen kommune. DEKF eier samtlige aksjer i selskapet. Aksjene er bokført til kostpris kr. 9,3 mill. Langsiktig lån kr. 5,4 mill. er avdragsfritt til 2041 og belastes 5 % rente. Eierandeler i parkeringshusene Thams gate og Grev Wedel ble i 2011 overført fra Drammen Parkering KF til DEKF. Grev Wedel Parkeringshus As eies fra 2014 i sin helhet av Thams gate Parkeringshus AS. Innskudd i Grev Wedel gjelder innskudd knyttet til parkeringsrettigheter for Drammen kommune. Gilhusbukta Utvikling AS er registrert i Foretaksregisteret 06.07.2018, med formål om utvikling av tomteområde for framtidig bebyggelse av boligeiendommer og næringsvirksomhet.

NOTE 11 - LIKVIDER

konto	nr.	2018	2017
Drift	6138.05.94268	140 288 266	114 043 938
Husleie B/L	6138.05.94187	552 131	483 438
OCR-innbetaling av Husleie	6138.06.53205	61 884 663	32 332 382
Bank skattetrekk 86.09000		964 337	923 587
SUM Likvider		203 689 396	147 783 345

NOTE 12 – KUNDEFORDRINGER

	2018	2017
Eksterne Kundefordringer	4 540 044	4 464 976
Drammen kommune, totalt	12 683 120	5 984 190
Drammen Kjøkken KF	-	5 404
Drammen Parkering KF	49 788	75 405
Drammensbadene KF	684 754	1 009 406
Avsetning til tap	(700 000)	(700 000)
Forskuddsbetaling til leverandører	-	145 848
Interimskonto (Prokasso)	(145 849)	
Interimsfordringer Drm.Kommune	(0)	631 746
Sum Kundefordringer	17 111 858	11 616 975

Avsetning til tap på usikre fordringer er uendret i 2018 i forhold til 2017. Endringen baseres ut i fra fordringenes alder og erfaringstall fra tidligere år. Faktisk tap på krav i 2018 utgjorde kr. 369 239. Mottatt for tidligere tapsførte fordringer utgjorde -kr. 102 846.

NOTE 13 - ANDRE FORDRINGER

	2018	2017
Drammen Kommune (ref.momskomp)	26 892 596	12 570 515
Motkonto ref. sykelønn	119 418	-
Refusjonskrav trygdekontor	184 906	44 197
Forskuddsbetalt husleie	2 404 658	-
Forsk.betalt forsikringer	-	4 121 772
Lån til Gilhusbukta Utvikling as	17 666 069	-
Forskuddsbetaling til leverandører	313 674	-
Andre forskuddsbetalte kostnader	-	10 369
Interimskonto (Prokasso)	-	(114 256)
Sum Andre fordringer	47 746 832	16 632 597

NOTE 14 – EGENKAPITAL

	Egenkapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Eieruttak	Sum
Saldo 01.01	(327 848 677)	(253 576 320)	(308 500 244)		(889 925 240)
Endring 2018		(92 633 313)		75 450 000	(17 183 313)
Årets resultat			(94 452 150)		(94 452 150)
Saldo 31.12	(327 848 677)	(346 209 633)	(402 952 394)	75 450 000 -	(1 001 560 704)

Annen innskutt egenkapital gjelder i hovedsak opparbeidet momskompensasjon fra investeringer, andel forbeholdt Drammen Eiendom KF. I 2018 er kontoen tilført totalt kr. 92 633 313,-. Momskompensasjon fra investeringer benyttes til finansiering av investeringer. Sum akkumulert annen innskutt egenkapital pr. 31.12.18: kr. 346 209 633,-.

NOTE 15 - PENSJONSKOSTNADER OG PENSJONSFORPLIKTELSER

Drammen Eiendom KF har avtale med Drammen kommunale pensjonskasse (DkP) om tjenstepensjonsordning for sine ansatte. Ordningen omfatter i alt 76 personer. Herav 32 aktive, 2 delvis aktive, 16 fratrådte uten rett til oppsatt pensjon, 6 fratrådte med rett til pensjon og 20 pensjonister. Drammen Eiendom KF følger regnskapslovens bestemmelser og i tråd med dette er pensjonskostnadene basert på aktuarberegninger utført i samsvar med NRS 6 Pensjonskostnader.

Kommunale foretak som avlegger regnskap etter regnskapsloven skal benytte de samme beregningsforutsetningene som private foretak.

Netto pensjonsforpliktelse	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Beregnete pensjonsforpliktelse	64 204 969	61 137 463
Pensjonsmidler	-50 780 368	- 53 445 228
Netto faktiske pensjonsforpliktelse	13 424 601	7 692 235
Akkumulert gevinst/tap	-11 030 044	- 3 670 864
Netto pensjonsforpliktelse	-2 394 557	4 021 371
Arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforpliktelse	<u>337 633</u>	<u>567 013</u>
Netto forpliktelse inklusive arbeidsgiveravgift	<u>- 2 732 190</u>	<u>4 588 384</u>

Årets pensjonskostnad fremkommer slik:

Årets pensjonsopptjening DkP	2 769 231	2 678 447
Beregnet rentekostnad DkP	1 449 668	1 488 084
Amortisering av akkumulert tap/(gevinst)	0	0
- Forventet avkastning på pensjonsmidler DkP	<u>-2 235 152</u>	<u>- 1 829 313</u>
Netto pensjonskostnad DkP	1 983 747	2 337 218
Differanse mellom beregnet og betalt pensjonspremie	<u>-36 557</u>	<u>-10 376</u>
Endelige pensjonskostnader	<u>1 947 189</u>	<u>2 326 842</u>

Det foreligger ingen eksakt avstemming mellom aktuarberegnet

premieinnbetaling,	3 842 587	3 120 354
-rentegaranti og administrasjonspremie	-232 026	-246 816
og årets bokførte pensjonspremie	<u>3 574 004</u>	<u>2 863 162</u>
Differansen,	<u>-36 557</u>	<u>- 10 376</u>

må ses i sammenheng med:

- Ansattes medlemstilskudd til pensjonsordningen kr 395 309 er ikke medtatt
- Det er synliggjort uttrekk av rentegaranti – og administrasjonspremie som grunnlag for premiebeløpet som inngår i pensjonsmidlene.
- Det er benyttet dødelighetsmodell K2013.
- Levealdersjusteringer (forholdstall) på ytelsene.

Ved beregningen av pensjonskostnad og netto pensjonsforpliktelse m.v. er følgende forutsetninger lagt til grunn:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Diskonteringsrente	2,40 %	2,60 %
Forventet lønnsøkning	2,50 %	2,50 %
Forventet økning av G	2,25 %	2,25 %
Forventet pensjonsregulering	1,50 %	1,50 %
Antatt langsiktig avkastning	4,10 %	3,60 %
Korridor grense for amortisering av estimatavvik	10,00 %	10,00 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %

NOTE 16 - KORTSIKTIG GJELD BYKASSEN/LÅNEFOND

	2018	2017
Kortsiktig gjeld til Bykassa	1 261 445	-
Totalt	1 261 445	-

NOTE 17 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	2018	2017
Betalbar skatt, ikke fastsatt	436 392	214 825
Forskuddstrekk	941 344	909 641
Skatt sør, skyldig mva	2 882 710	(575 303)
Skyldig arb.g.avgift	745 121	623 450
Arb.g.avgift av avsatte, skyldig feriepenger	326 279	304 902
Skyldig feriepenger	2 314 037	2 162 428
Påløpte kostnader	3 462 285	2 003 249
Skyldig husbanktilskudd til Husbanken (solgte leiligheter)	3 858 285	3 288 011
Diverse kortsiktig gjeld	-	(54 149)
Årsoppgjørskonto periodisering	-	(23 146 024)
Totalt	14 966 453	(14 268 971)

Påløpte kostnader gjelder periodisering av driftskostnader tilpasset gjeldende år.

NOTE 18 - KOMPENSASJON FOR MERVERDIAVGIFT

Lov om forskrift for kompensasjon av merverdiavgift ble innført 1. januar 2004. Formålet med denne loven er å motvirke konkurransevridninger som følge av merverdiavgiftssystemet gjennom at det ytes kompensasjon for merverdiavgift til kommuner, fylkeskommuner og visse private og ideelle virksomheter. Dette gir en mer effektiv ressursbruk i kommunesektoren. Kompensasjonsordningen blir i hovedsak finansiert gjennom reduksjon i overføringer til kommunene.

Drammen Eiendom KF har i 2018 opparbeidet momskompensasjon fra investeringer på totalt kr. - 92 633 313,-. Dette inngår som finansiering i foretakets investeringsregnskap som egenkapitaltilførsel. Se note 14 og 21.

Momskompensasjon fra drift var i 2018 på totalt kr. -48 714 188,- mot kr. -46 282 510,- i 2017.

Etter kompensasjonslovens § 16 skal det justeres for tidligere kompensert merverdiavgift der det skjer endringer i bruken eller ved overdragelse av bygg, anlegg eller annen fast eiendom. Samlet justering for 2018: - kr. 30 473. Ingen endring fra 2017.

NOTE 19 - ÅRSVERK

Drammen Eiendom KF.	2018	2017
Antall årsverk	32,4	32,4
Antall ansatte	34	34
Antall kvinner	11	12
% andel kvinner	32 %	35 %
Antall menn	23	22
% andel menn	68 %	65 %
Antall kvinner ledende stillinger	1	1
% andel kvinner i ledende stillinger	20 %	20 %
Antall menn i ledende stillinger	4	4
% andel menn i ledende stillinger	80 %	80 %

NOTE 20 – SYKEFRAVÆR

Sykefravær	2017			2018		
	Korttid	Langtid	Samlet	Korttid	Langtid	Samlet
Samlet	1,68 %	2,44 %	4,13 %	2,17 %	4,18 %	6,35 %

NOTE 21.

Investeringsregnskap 31.12.2018

Prosj. nr	Prosjekter	Beløp pr. 1.1.2018	Påløpt i 2018	Beløp pr. 31.12.2018	Revidert budsjett 2018	Rest i kr
10325	Fjellhagen, erstatningsbarnehage	1 299 987	156 454	1 456 441	1 500 000	43 559
10364	Etablering av nye barnehageplasser	56 469	1 167	57 636	1 000 000	942 364
32999	01 Disponibelt - restarb., garantitid etc	0	0	0	91 701	91 701
	<i>SUM Oppgr. bygningsm., Barnehager husleiekorr.</i>	0	0	0	527 964	527 964
	<i>SUM Oppgr. bygningsm., Barnehager</i>	477 552	4 005 966	4 483 519	8 874 344	4 390 825
	<i>SUM Barnehager - Oppgr. bygningsm. + uteområdet</i>	1 873 055	6 071 225	7 944 280	9 000 000	1 055 720
	01 Barnehage - SUM	3 707 064	10 234 812	13 941 876	20 994 009	7 052 132
10353	Strømsø skole - oppgradering Hovedbygg	5 738 256	90 369 196	96 107 452	91 900 000	-4 207 452
10316	Bekkevolden barne- og avlastningsbolig - utvidelse	515 258	191 605	706 863	706 863	0
	02 Oppvekst - SUM	6 253 515	90 560 801	96 814 316	92 606 863	-4 207 452
10360	Betzy Kjeldbergvei 167 - Oppgradering	0	3 914 432	3 914 432	5 100 000	1 185 568
10361	Betzy/Bris - prosjektering	0	0	0	1 000 000	1 000 000
38101	Bofellesskap for utviklingshemmede (Korsveien 68)	80 236	19 082	99 318	1 300 000	1 200 682
10367	Drammen Helsehus - relokalisering	0	588 990	588 990	1 000 000	411 010
10362	Drammensgården (Gilhus gård)	118 304	775 975	894 279	2 500 000	1 605 721
10348	Erik Olsensgate 3 og 7 BO7 - oppgradering	5 130 942	2 645 165	7 776 107	8 000 000	223 893
10350	Marienlyst HOD - Ombygging Strømsø BSS	3 163 882	10 203 697	13 367 580	16 200 000	2 832 420
10359	Utbyggingsplan for helse- og omsorgsdistriktene	6 048 741	6 552 559	12 601 299	12 601 299	0
10368	Åskollen HOD - helseknutepunkt	335 250	12 408 234	12 743 484	9 000 000	-3 743 484
10369	Åssiden HOD - helseknutepunkt	280 800	117 905	398 705	0	-398 705
10216	Schwartz gate 18, boliger for demente - forlik	0	938 699	938 699	0	-938 699
	Ombygging institusjonsbygg					
35200	Ombygging institusjonsbygg - disponible midler	0	0	0	1 556 470	1 556 470
35999	05 Disponibelt - restarb., garantitid etc	0	0	0	1 075 724	1 075 724
	<i>Sum Disp. oppgr. bygningsm., Helse og omsorg</i>	4 982 607	34 932 030	39 914 636	103 306 716	63 392 080
38122	Blichsgate 1, andel 9 (kjøp bolig)	0	953 794	953 794	953 794	0
38119	Fjordparken BL, Havnegata 115 andel 21 (kjøp omsorgsbolig)	0	1 134 436	1 134 436	1 134 436	0
38121	Svelvikveien 119 (kjøp bolig)	0	5 202 495	5 202 495	5 202 495	0
38120	Tårnveien 24 (kjøp bolig)	0	6 575 814	6 575 814	6 575 814	0
38123	Konnerud, Muusøya - småhus for vanskeligstilte	0	47 250	47 250	0	-47 250
38078	Schwartzgate 20 (kjøp bolig)	0	0	0	377 567	377 567
38093	Store Landfall Øvre 19, 6 nye boliger	90 076	1 862	91 938	400 000	308 062
38000	Kjøp boliger for vanskeligstilte - disponible midler	0	0	0	20 021 976	20 021 976
	<i>SUM Kjøp boliger</i>	90 076	13 915 650	14 005 727	34 666 082	20 660 356
	05 Helse og omsorg - SUM	20 050 685	59 181 117	79 231 802	127 974 127	48 742 324
10326	Harmonien, utredning konsertsal, avsetning	554 836	11 466	566 302	566 302	0
33999	06 og 09 Disponibelt - restarb., garantitid etc	0	0	0	1 585 149	1 585 149
	<i>SUM Oppgr. bygningsm., Kultur og fritid</i>	598 401	4 068 632	4 667 033	5 462 994	795 961
	06 Kultur og fritid - SUM	1 153 237	4 080 098	5 233 334	7 614 444	2 381 110
	<i>SUM Ledelse, org. - Oppgradering bygningsmassen</i>	324 816	186 389	511 205	2 651 234	2 140 029
	07 Ledelse, organisasjon mv. - SUM	324 816	186 389	511 205	3 466 446	2 955 241
10363	Drammensbadet - Inngangsparti med mer	316 832	201 167	518 000	5 000 000	4 482 000
10365	Åssiden - Fotballhall	341 532	3 323 300	3 664 831	5 000 000	1 335 169
	<i>SUM Oppgr. bygningsm., Idrett, Park, Natur</i>	408 714	789 846	1 198 561	5 537 027	4 338 466
	09 Idrett, Park, Natur SUM	1 067 078	4 314 313	5 381 392	15 537 027	10 155 635

Prosj. nr	Prosjekter	Beløp pr. 1.1.2018	Påløpt i 2018	Beløp pr. 31.12.2018	Revidert budsjett 2018	Rest i kr
10337	Aronsløkka skole - nybygg	2 117 755	3 800 336	5 918 091	4 000 000	-1 918 091
10349	Brandengen skole - flerbrukshall	13 864 873	35 480 129	49 345 002	62 877 748	13 532 745
10318	Brandengen skole - utvidelse	16 906 474	7 613 754	24 520 228	16 666 052	-7 854 176
10354	Børresen skole - arealtilpasninger og inneklima adm.bygg	1 419 371	15 400 354	16 819 726	10 000 000	-6 819 726
10356	Danvik skole - arealtilpasninger	150 038	240 459	390 496	390 496	0
10340	Fjell 2020 - Fjell skole, flerbrukshall og aktivitetshus	21 500 027	181 086 438	202 586 465	122 000 000	-80 586 465
10357	Gulskogen- /Rødskog skole	17 690	9 707	27 398	1 000 000	972 602
10371	Kjøsterud skole - elevtilpasning	0	9 437 514	9 437 514	10 200 000	762 486
10344	Rødskog skole - modulbygg, utvidelse	0	557 711	557 711	1 157 711	600 000
10355	Strømsø inntaksområde - ungdomsskole kapasitet	240 785	2 894 437	3 135 222	6 000 000	2 864 778
10346	Utviklingsplan for skole- og barnehagebygg 2016-2036	1 043 805	173 626	1 217 431	2 000 000	782 569
10342	Øren skole - skoleutvidelse	21 869 719	58 885 817	80 755 536	97 000 000	16 244 464
10338	Øren Skole - flerbrukshall	0	1 143 828	1 143 828	3 094 585	1 950 757
10218	Frydenhaug skole, nybygg	0	183 655	183 655	183 655	0
10204	Galterud skole, flerbrukshall garantitid	0	29 824	29 824	29 824	0
10330	Kjøsterud skole - ombygging mottakselever	0	38 593	38 593	38 593	0
10352	Gulskogen skole - modulbygg	0	11 580	11 580	11 580	0
10329	Konnerud skole - Nybygg	0	0	0	612 412	612 412
10328	Konnerud skole - sanering og oppgradering inneklima	130 648	44 408	175 056	1 159 304	984 248
10358	Åskollen skole, ombygging - garantitid	504 344	16 019	520 364	593 558	73 194
10324	Inneklima skolebygg	1 930 775	39 902	1 970 677	1 970 677	0
10323	Sikring av skolebygg	0	669 647	669 647	1 448 258	778 611
36999	12 Disponibelt - restarb., garantitid etc	0	0	0	6 129 648	6 129 648
<i>SUM Oppgrad. av skolebygg - Husleiekorrigeres</i>		<i>465 875</i>	<i>4 796 961</i>	<i>5 262 836</i>	<i>7 055 571</i>	<i>1 792 735</i>
<i>SUM Oppgrad. av skolebygg - oppgr. bygningsmasse</i>		<i>262 780</i>	<i>5 346 939</i>	<i>5 609 719</i>	<i>9 099 543</i>	<i>3 489 823</i>
<i>SUM TOTALT Oppgradering av skolebygg</i>		<i>728 655</i>	<i>10 143 900</i>	<i>10 872 555</i>	<i>16 155 114</i>	<i>5 282 559</i>
12 Skole - SUM		82 424 959	327 901 638	410 326 597	364 719 215	-45 607 382
13 Sosiale tjenester - SUM		0	0	0	0	0
<i>SUM Enøk-tiltak</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 303 046</i>	<i>1 303 046</i>
<i>SUM Energikonvertering</i>		<i>1 969 977</i>	<i>2 448 858</i>	<i>4 418 835</i>	<i>6 310 107</i>	<i>1 891 272</i>
<i>SUM Oppgraderinger tekniske anlegg</i>		<i>327 063</i>	<i>9 316 136</i>	<i>9 643 200</i>	<i>14 936 198</i>	<i>5 292 998</i>
20 Teknisk investeringsramme - SUM		2 297 040	11 764 994	14 062 035	22 549 351	8 487 317
10366	Gilhusbukta - miljøopprydning	5 372 374	-5 372 374	0	0	0
10372	Drammen brannstasjon - skitten og ren sone	0	2 543 298	2 543 298	3 000 000	456 702
10374	Havnegata 13 A og B (Skur 3+4) - takarbeid	0	3 812 704	3 812 704	4 800 000	987 296
31020	Drammen kjøkken - Ny lokalisering	0	70 781	70 781	339 855	269 073
31000	Generell investeringsramme - disponible midler	0	0	0	1 925 197	1 925 197
SUM Generell investeringsramme		5 372 374	1 054 409	6 426 783	10 065 051	3 638 269
SUM Strategiske eiendoms kjøp		437 086	96 657 229	97 094 315	92 979 333	-4 114 982
SUM Disponible midler EI biler - ladestasjoner		0	0	0	968 805	968 805
22100 SUN Solcelle på offentlige bygg		0	0	0	2 000 000	2 000 000
SUM Finansiert eksternt		5 620 407	-2 723 607	2 896 800	0	-2 896 800
TOTALT		128 708 261	603 235 075	731 943 336	761 474 672	29 531 335

Finansiering av investeringer 2018

Ferdigstilte- og prosjekter under utførelse 603 235 075

Årets finansieringsbehov 603 235 075

Finansiering:

Planlagt opptak av lån 426 632 860

Midler fra salg 80 318 902

Investeringsstilsudd 3 650 000

Momskompensasjon 92 633 313

Sum Finansiering 603 235 075

Det vises for øvrig til kap. 12 Kontantstrømanalyse.