

# DRAMMEN EIENDOM KF

## SAKSUTREDNING

Saknr.	06/17	Saksbeh.	Vegard Aakre
Jour.nr	17/1504		Drammen Eiendom KF
Mappe		Avgj.	Styret
Møtedato	13.02.2017		

### SAK 06/17: LEIEAVTALER DPARK AS

#### Innstilling til: Styret i DRAMMEN EIENDOM KF

##### Forslag til vedtak:

Det utarbeides leieavtaler for Blichsgate parkeringshus, Waagårdsløkka p-plass, og Marienlyst p-plasser basert på vilkår som fremkommer i saksutredningen, og utkast til leieavtale. Avtalene legges frem for endelig behandling i neste styremøte.

Før leieavtalene fremlegges for endelig behandling ber styret om at det gjennomføres en kvalitetssikring av at leievilkårene er innenfor et markedsmessig forsvarlig intervall for å sikre at avtalen ikke er i strid med EØS- statstøtteregelverk eller aksjelovens §3.8-9 om konserninterne transaksjoner og mellom nærstående. Kvalitetssikringen gjøres via et eksternt verdivurderingsselskap.

Dersom avtalt leienivå ligger utenfor forsvarlig markedsmessig intervall skal avtaleutkastene reforhandles.

Paul Røland  
daglig leder

Vegard Aakre  
saksbehandler

## **Saksutredning**

### **Bakgrunn:**

Ved etablering av Dpark AS forutsettes det at nye leieavtaler for parkeringshus og parkeringsplasser, inngås mellom selskapet og Drammen Eiendom KF, Thamsgaten P-hus AS og Grev Wedel P-hus AS. En slik endring av dagens driftsstruktur gir også endringer av økonomiflyten i selskapene.

Drammen Parkering KF og Drammen Eiendom KF har hatt flere møter for å avklare det økonomiske grunnlaget for leieavtalene. For begge selskaper er det viktig å etablere avtaler som ikke er i strid med anskaffelsesregelverket eller Statsstøttereglene i EØS avtalen.

### **Markedsmessige betingelser**

Det har vært forsøkt å få avklart hva som er markedsmessige betingelser for drift av denne type kommunal parkering. Det er begrenset med tilgjengelig informasjon om dette, og den informasjon som er tilgjengelig viser at leiekostnader varierer veldig, avhengig av det er grunneier eller parkeringsselskap som eier automatene, hvem som får kontrollsanksjonene og hva som inngår i leien av snørydding, vedlikehold, skilting, rengjøring med mer. Det ligger også en del føringer fra kommunen som overordnet eier som også påvirker kostnader og inntektsgrunnlaget. Det har igjen reist spørsmål om det bør tas hensyn til ved fastsettelse av leie. Tilpassing til regelverk og etableringen av leieavtaler genererer kostnadsøkning i Dpark AS og Drammen Parkering KF.

Kommuneadvokaten har vært rådspurt om dette og konkluderer med at man ved utforming av leieavtalene må følge markedsinvestorprinsippet fullt ut, dvs. at avtalevilkår - herunder priser - må fastsettes ut ifra hva en alminnelig kommersiell aktør ville avtalt. En ekstern verddivurdering vil kunne sikre at man følger markedsvilkår ved avtalene.

Deloitte som er revisor for p-husene og Dpark AS er rådspurt om hvordan markedsmessige betingelser for denne type drift kan fastsettes. De opplyser at det ikke foreligger noe krav til ekstern verdsettelse fra et konkurranseperspektiv, og mener partene kan beskrive og redegjøre for fordeling av inntekter og kostnader, samt beregning av fortjenestemargin. Deloitte fremholder imidlertid at en ekstern vurdering vil være til god støtte overfor både skatte- og konkurransemyndighetene dersom en sak oppstår.

Beregningsgrunnlaget som er skissert i nedenstående tabell tar utgangspunkt i inntekter og kostnader relatert til de aktuelle p-plassene og p-husene, og der Drammen Parkering KF har utarbeidet et sjablongoppsett med selvkost på tjenester som nå skal videreselges til Dpark AS. Dette er gjort i samarbeid med konsulentselskapet PwC. Den estimerte ressursbruken for tjenester og aktiviteter som skal leveres av er sammen med avskrivninger og kostnader relatert til parkeringsdriften lagt til grunn for driftskostnader for Dpark. Dpark som leietaker kalkulerer inn et overskudd på 7 % av omsetningen for å gi rom for å håndtere utvikling av p-tjenester og risiko.

Dersom parkeringsinntektene økes ut over beløp fastsatt i avtaler skal leien økes med 50 % av overskytende beløp. Begge parter er enige om at det i avtalene bør legges inn klausul som sikrer partene reforhandling dersom inntektsgrunnlaget skulle endres vesentlig som følge av politisk vedtak.

	Waagårdsløkka		Marienlyst		Blichsgt.	
Areal i m2	5200		6240		10000	
Antall p-plasser	178		208		336	
Areal pr. plass	29		30		30	
Anslått verdi Teknisk anlegg	3 000 000		3 000 000		95 000 000	
Tomteverdi pr. m2	4 000		3000		0	
Verdi Tomt	20 800 000		18 720 000		-	
Sum Anslått verdi -(Blichgt. Bokf.)	23 800 000		21 720 000		95 000 000	
	<b>sum</b>	<b>pr. plass</b>	<b>sum</b>	<b>pr. plass</b>	<b>sum</b>	<b>pr. plass</b>
Brto. inntekt fra parkering	4 549 000	25 556	2 200 000	10 577	5 810 000	17 292
Driftkostnad Dpark	473 000	2 657	549 000	2 639	1 553 948	4 625
Husleie DPark	3 757 274	21 108	1 496 830	7 196	3 850 000	11 458
Leie i % av omsetning	83 %		68 %		66 %	
<b>Resultat Dpark</b>	<b>318 726</b>	<b>7,0 %</b>	<b>154 171</b>	<b>7,0 %</b>	<b>406 052</b>	<b>7 %</b>
Husleie DPark	3 757 274		1 496 830	7 196	3 850 000	11 458
Andre inntekter					400 000	1 190
Driftskostnad huseier	200 000		200 000		950 500	2 829
Rentekostnad					3 325 000	9 896
Avskrivninger	150 000		150 000		2 375 000	7 068
<b>Resultat DEKF</b>	<b>3 407 274</b>		<b>1 146 830</b>		<b>-2 400 500</b>	<b>-7 144</b>
Avkastning på samlet verdi	14,3 %		5,3 %		-2,5 %	
<b>Dagens Resultat DEKF</b>	0		0		0	
Endring	3 407 274	-	1 146 830	-	-2 400 500	
<b>Sum Resultatendring DEKF</b>	<b>2 153 604</b>					
Krav økt eieruttak i øk.plan 2017	2 200 000					

For mer utfyllende informasjon om utregningene av de forskjellige plasser vises det til vedlagte powerpoint presentasjon.

Det blir gitt en muntlig gjennomgang i møtet.

## Vurdering

Som det fremgår vil ny ordning for markedstilpasning av husleiene for p-plasser og hus innebære endringer for Drammen Eiendom KF. For plassene på Waagårdsløkka og ved Marienlyst er det ingen leie i dag, og foreslått løsning vil gi nye inntekter til Drammen Eiendom KF på ca. kr. 4,5 mill. På den annen side går Blichgate P-hus med underskudd på ca. 2,4 mill. Ny ordning vil innbære at dette dekkes av Drammen Eiendom KF og ikke det nye aksjeselskapet Dpark AS. Isolert sett kan dette synes problematisk, ettersom Drammen Eiendom KF i dag har positiv økonomi knyttet til huset.

Samlet sett er det likevel en forsvarlig løsning da Drammen Eiendom KF vil få et samlet kalkulert overskudd av disse 3 eiendommene på nær kr. 2,2 mill. Drammen kommune som eier av har i økonomiplan 2017-20 allerede forskuttert at dette overskuddet trekkes inn som økt eieruttak fra Drammen Eiendom KF, som erstatning fra tilvarende beløp som i dag ligger i eieruttak fra Drammen Parkering KF.

Med omsetningsbasert husleie utover minimumsleie er det også grunn til forventning om at underskuddet i Blichsgate vil kunne reduseres ved økte parkeringsinntekter.

/vaa

**Vedlegg:**

PP-presentasjon

Utkast til leieavtale Blichsgate P-hus

(leieavtaler for P-plasser vil være forenklede utgaver)

## LEIEAVTALE

# Utkast

### Parter

---

#### Utleier

Navn: Drammen Eiendom KF, Ilebergveien 21 , 3011 Drammen  
Organisasjonsnummer 876 820 722

#### Leietaker

Navn: Dpark AS  
Organisasjonsnummer: 990 482 624

### Leieobjekt

---

Leieforholdet omfatter Blichsgate Parkeringshus –Strømsø , adr.: Bjørnstjerne Bjørnsonsgt. 17

Leieforholdet omfatter ikke forretningslokaler i 1. etg.

Arealer til leietakers eksklusive bruk er vist på vedlagte tegninger, vedlegg 1.  
Arealssammenstilling for hele eiendommen er angitt i vedlegg 2.

Alle arealer oppgitt etter NS 3940. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtales øvrige bestemmelser.

### Overtakelse/melding om mangler

---

Leieobjektet overtas fra nåværende leietaker Drammen Parkering KF ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som leieobjektet var i ved leietakers besiktigelse ved Overtakelsen.

Overtakelsen er planlagt til 01.01.2017. I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringsen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler m.v. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

## **Leietid**

---

Leieperioden starter ved overtakelse av leieobjektet, jf. punkt 3. Dersom det oppstår forsinkelse av overtakelse som følge byggeprosjektet vil oppstart leietid settes til faktisk overtakelsestidspunkt. Eventuelle dokumenterte tilleggs kostnader som følge av forsinket overtakelse vil søkes dekket via dagmulkt som ligger i totalentreprisen med entreprenør.

Leiekontrakten utløper i 10 år fra dato. Dersom det under leieperioden oppstår vesentlige endringer i kostnads- eller inntektsnivå som følge av politiske vedtak har hver av partene anledning til å reforhandle vilkårene med 12 mnd. varsel.

Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

Leietaker har etter forhandlinger rett til fornyelse av leiekontrakten i ytterligere 5+5 år til markedsmessige vilkår.

## **Leiesum**

---

Årsleien utgjør kr. 3.850.000,-

Leien forfaller ukrevd til betaling forskuddsvis den 1. i hvert tertial med kr. 1.283.334,-

Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.

Direkte og for egen regning betaler leietaker rengjøring av eget leieobjekt, vask av vinduer og vaktmestertjenester for egen bruk. Energi til leieobjektet (oppvarming, belysning mv.) betales direkte av leietaker i den utstrekning det er egne målere til leieobjektet. Energibruk fra fellesmålere for bygget avregnes etter samme fordelingsnøkkel som for fellesutgiftene.

Ved forsinket betaling av leie, andel felles- og energiutgifter eller andre tilleggstjenester, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

Fastsatt leie er basert på dagen brto. inntekter på kr. 5,8 mill. Dersom inntektene fra parkeringsvirksomheten fra leieobjektet overstiger kr. 6.0 mill. (i 2017 kroner) skal 50% av det overskytende tilfalle utleier som økt leie. Slik leieendring avregnes og justeres en gang pr. år. i mars i påfølgende år.

## **Merverdiavgift**

---

(1)

Leietaker skal i leieobjektet drive virksomhet som per i dag er 100 % avgiftspliktig/ Kompensasjonsberettiget. Med kompensasjonsberettiget menes i denne sammenheng virksomhet som er omfattet av reglene om kompensasjon for merverdiavgift til kommuner, fylkeskommuner mv., og som kan omfattes av en frivillig registrering av utleievirksomhet i merverdiavgiftsmanntallet.

(2)

Dersom utleier er frivillig registrert i merverdiavgiftsmanntallet for de arealer, eller deler av arealer, leieforholdet omfatter, eller velger å søke om slik registrering, eller slik registrering blir pålagt ved lov, skal leie og eventuelle andre kostnader knyttet til den registrerte del av leieforholdet tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats.

(3)

Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Endret bruk av leieobjektet, i form av enten endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

(4)

Dersom utleier plikter å tilbakeføre/justere merverdiavgift etter merverdiavgiftslovens regler som følge av leietakers bruksendring som nevnt over, eller lovendringer, skal leietaker fullt ut erstatte tilbakeførings-/justeringsbeløpet samt eventuelle rentekrav, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med tilbakeføringen/justeringen. Det samme gjelder dersom tilbakeføringskravet/justeringen skjer på grunn av formelle mangler eller forsømmelser, for eksempel manglende oversikt over leietakers/fremleietakers bruk eller manglende bekreftelse på at leietaker i fremleietilfellet er frivillig registrert.

(5)

Dersom leietaker ønsker å fremleie leieobjektet og utleier har samtykket til dette, plikter leietaker umiddelbart å søke om frivillig registrering for leieperioden. Eventuelle tap for utleier i form av redusert fradragsrett/justering av inngående avgift som følge av fremleien eller fremleietakers disposisjoner, pliktes erstattet av leietaker i henhold til avsnitt (4) over. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker. Leietaker er dessuten ansvarlig for at den endelige fremleie skjer til virksomhet som gir rett til frivillig registrering.

(6)

Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 19 gjelder tilsvarende.

(7)

På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at han er frivillig registrert for fremleien, samt en tilsvarende skriftlig redegjørelse fra fremleietaker over dennes bruk av leieobjektet.

(8)

Leietaker skal alltid, uavhengig av om leieobjektet benyttes i avgiftspliktig aktivitet eller ikke, gi utleier en redegjørelse/spesifikasjon med hensyn til totale aktiveringspliktige påkostninger foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere.

Dokumentasjonen skal tilfredsstillende de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler, og den skal gis på et tidspunkt som gjør at utleier kan overholde egne frister mv. i henhold til merverdiavgiftslovgivningen. Utleier kan gi nærmere instruks om utforming av dokumentasjonen og til hvilket tidspunkt den senest skal være inngitt.

(9)

Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal leietaker beholde sin egen justeringsforpliktelse på de bygningsmessige tiltak som han måtte ha foretatt på leieobjektet. Dette innebærer at det er leietaker som skal justere inngående avgift dersom fremtidige begivenheter utløser rett eller plikt til justering av inngående avgift knyttet til det/de aktuelle bygningsmessige tiltak. Utleier kan dog velge å overta leietakers justeringsforpliktelse(r), hvilket forutsetter at utleier skriftlig meddeler dette til leietaker. I så fall plikter leietaker å medvirke til at den dokumentasjon lovgivningen til enhver tid krever i forbindelse med overføringen, eller som ellers er nødvendig for at utleier skal kunne foreta korrekt avgiftsbehandling, utarbeides og/eller fremlegges.

## **Leieregulering**

---

Leien reguleres hver 1. januar i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for juli mnd 2012. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie utleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

## **Garanti og/eller depositum**

---

Leietaker plikter ikke å stille sikkerhet for kontraktsmessig oppfyllelse av leietakers forpliktelser iht. leieavtalen.

## **Leietakers virksomhet og benyttelse av leieobjektet**

---

Leieobjektet skal kun benyttes til parkeringsformål. Dersom leietaker ønsker å endre bruken av lokalene, må det på forhånd innhentes skriftlig samtykke fra utleier.

Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter, vedtekter, instruksjoner, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet.



Leietaker er ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at benyttelsen av leieobjektet tilfredsstillende de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, utøy, skadedyr, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold er leietakers ansvar.

Avfall må legges i eiendommens søppelkasser. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjerne for leietakers regning.

I lokaler hvor leietaker fremstiller og serverer mat skal leietaker besørge og bekoste tilfredsstillende ventilasjon, vedlikehold av fett- eller oljeutskiller samt oppbevaring/bortkjøring av søppel.

Leietaker kan ikke benytte eiendommens fellesarealer til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring og lignende).

### **Utleiers adgang til leieobjektet**

---

Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slikt varsel.

Før utløpet av leietiden har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om når leieobjektet blir ledig. Leietaker skal gi leiesøkende adgang til leieobjektet i kontor/forretningstid etter nærmere avtale med utleier.

### **Brann-, HMS- og øvrige sikringstiltak**

---

Utleier har som eier ansvar for at leieobjektet er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Leietaker er ansvarlig for å innrette seg slik at brann ikke lett kan oppstå og slik at sikringstiltak og sikringsinnretninger virker som forutsatt, samt at det innføres og utøves internkontroll i virksomheten og at dette gjøres i samarbeid med arbeidstakerne og deres representanter. Leietaker skal sikre at virksomheten har kvalifisert brannvernleder.

### **Drift og vedlikehold**

---

Utleier har ansvaret for generelle bygnings- og eiendomsrelaterte kostnader, og forsikringer knyttet til bygget, med mindre annet er avtalt. Vedlikehold som følge av slitasje og elde er utleiers ansvar. Leietaker dekker alle kostnader som følge av leietakers virksomhet, samt alle kostnader som ikke er av bygnings-/eiendomsrelatert art, med mindre annet avtales med utleier.

Det inngås egen driftsavtale som regulerer detaljer i ansvarsfordeling.

### **Utleiers endring av leieobjektet/eiendommen**

---

Utleier er berettiget til i leieobjektet å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse. På eiendommen for øvrig kan utleier foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg m.v.). Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av leietakers innredning etc.

Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien med mindre ulempene for leietaker er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

Utgifter i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard som måtte pålegges utleier i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietaker i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode.

### **Leietakers endring av leieobjektet/eiendommen**

---

Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke, som også kreves om leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp m.v. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Leietaker må dekke alle utgifter som følge av slike tiltak.

Virksomhetsskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Leietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med utleier. Solavskjerming må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Radio- og TV-anlegg, automater o.l. må ikke settes opp utenfor leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser for eventuelle arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15.

### **Forsikring**

---

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleier forsikrer bygningen.

Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal leietaker dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet. Skade påført leietakers medkontrahenter som

følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er leietakers ansvar. Ved skade på leieobjektet skal leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.

Medfører endringer i leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke kostnaden. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

Partene kan kreve at den annen part legger frem forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om forsikringsbevis/kvittering er fremlagt eller ikke.

## **Fraflytting**

---

Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.

Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet og rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. Hvor annet ikke er skriftlig avtalt i forbindelse med leietakers endringsarbeider (se punkt 15) skal fast inventar, delevegger, ledninger o.l. ikke fjernes ved fraflytting, men tilfalle utleier uten godtgjørelse. Utleier kan kreve at leietaker ved fraflytting helt eller delvis fjerner leietakers endringsarbeider, herunder innredning og innretninger, ledninger o.a. han har montert i leieobjektet, og at skader og merker som følge av dette utbedres. Det samme gjelder installasjoner, brukerutstyr eller inventar iht. punkt 13. Oppfylles ikke disse plikter, kan utleier utføre arbeidet for leietakers regning.

Mangler som leietaker ikke har utbedret kan utleier la utbedre for leietakers regning.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befarings mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

Eiendeler og søppel som leietaker ikke har fjernet på leieforholdets siste dag, kan umiddelbart kastes av utleier for leietakers regning.

## **Tinglysing/pantsettelse**

---

Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Samtykker utleier, skal leietaker dekke omkostninger forbundet med tinglysingen. Leieavtalen skal ikke ha opptrinnsrett og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med slettingen dekkes av leietaker.

Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

### **Fremleie**

---

Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at fremleietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier. Nektelse av fremleie gir ikke i noe tilfelle leietaker rett til å si opp leieavtalen.

Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt anses ikke som samtykke.

### **Overdragelse/selskapsmessige endringer**

---

Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Manglende svar på søknad anses ikke som samtykke. Ved eventuell endring av selskapsform eller overdragelse inngås ny avtale.

### **Tvistesaker**

---

Eventuelle tvistesaker søkes løst av kommuneadvokaten og rådmannen.

### **Vedlegg til kontrakten**

---

Vedlegg : 1. Tegninger  
2. Utkast til driftsavtale pr. dato

### **Sted/dato**

---

.....

### **Signatur**

---

Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer, hvorav utleier, leietaker og eiendomsmegler hver har fått sitt.

.....  
Utleier

Drammen Eiendom KF

.....  
Leietaker

DPark AS

# DRIFTSAVTALE MELLOM DRAMMEN EIENDOM KF OG DRAMMEN PARKERING KF

## 1. Bakgrunn

Denne avtale gjelder mellom to kommunale foretak – Drammen Eiendom KF og Drammensbadet KF – som ikke er to juridiske enheter. Ved endring av organisasjonsform forutsettes avtalen reforhandlet. Avtalen er et tillegg til husleieavtale mellom partene og presiserer pkt. 6. og 7. i denne. For ordens skyld gjengis leieavtalens pkt 11. og 12

### *Pkt. 11 HMS*

*Utleier har som eier ansvar for at utleieobjektet er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.*

*Leietaker er ansvarlig for å innrette seg slik at brann ikke lett kan oppstå og slik at sikringstiltak og sikringsinnretninger virker som forutsatt, samt at det innføres og utøves internkontroll i virksomheten og at dette gjøres i samarbeid med arbeidstakerne og deres representanter. Leietager skal sikre at virksomheten har kvalifisert brannvernleder*

### *Pkt. 12 Drift og vedlikehold.*

*Utleier har ansvaret for generelle bygnings- og eiendomsrelaterte kostnader, og for forsikringer knyttet til bygget, med mindre annet er avtalt. Vedlikehold som følge av slitasje og elde er utleiers ansvar. Leietaker dekker alle kostnader som følger av leietakers virksomhet, samt alle kostnader som ikke er av bygnings-/ eiendomsrelatert art, med mindre annet avtales med utleier. Det inngås særskilt avtale som dette nærmere.*

Driftsavtalen har som formål å sikre et samarbeid som begge parter er tjent med, og som tjener kommunen best totalt sett. Avtalen bygger på å utnytte partenes kompetanse optimalt. Det er kontinuerlig driftbetjener fra DP tilstede, totalt sett vil det være hensiktsmessig at disse personene også utfører både tilsyns-, drift- /vedlikeholdsoppgaver.

## 2. Bygningsmessig

DE er som eier ansvarlig for bygningsmessig drift og vedlikehold og overordnet tilsyn.

DP er ansvarlig for det løpende tilsynet som er nødvendig a.h.t egen drift og varsle eier om mangler, samt mindre drift og vedlikeholdsoppgaver.

## 3. Utstyrmessig

DP er ansvarlig for tilsyn, drift og vedlikehold av alt utstyr som er relatert til å drive parrkingsvirksomhet. For overnevnte utstyr har DE ansvar for hovedstrøm frem til utstyr og vann frem til utstyr.

DE er ansvarlig for drift og vedlikehold av bygningsdeler inkl teknisk utrustning som varme og ventilasjonsanlegg, elektroinstallasjoner inkl fastmontert belysning. Personheisen, Brannalarm, nødllysanlegg.

## 4. Uteområde.

DP har ansvar for all drift av de uteområder. Dette gjelder både grøntskjøtsel, drift/vedlikehold av eventuell installasjoner. DP har ansvar for maskinfeiling, snøbrøyting og strøing utvendig for adgang til badet

## 5. Drift og enklere vedlikehold

De ansatte i DP må selv føre driftstilsyn og varsler eier ved feil så kan vi ordne bestilling av varer og tjenester. De ansatte på badet skal selv gjøre mindre reparasjon og vedlikeholdsoppgaver. Dette gjelder slik festing av løse gjenstander, dørpumper, lyspærskifte, staking av avløp, samt småreparasjoner og utbedringer av små skader inkl mindre maleoppgaver. DE vil etter avtale holde materiell.

For mindre håndverkertjenester som haster slik som behov for reparasjoner fra rørlegger / elektriker o.l. vil badet få anledning til å bestille på DE's vegne når det kan medføre problemer for den løpende drift..

## **6. Oppgraderinger.**

DP må avtale med eier før det fortas endringer i bygget. Med mindre annet er avtalt er dette kostnader som DP må dekke.

## **7. Generelt**

Der leietager selv kan utføre oppgaver, må det allikevel presiseres at elektroarbeid og annet arbeid hvor det er forskriftskrav til spesialkompetanse skal gjøre med innleide ressurser som har nødvendig kompetanse. Leietagere skal ikke utføre arbeid som medfører risiko uten at nødvendige vernetiltak er gjort. DE står ikke ansvarlig for uhell som kan skje under utførelse av tiltak på byggene.

## **8. Endringer**

Det kan gjøres endringer i denne avtalen etter avtale mellom partene. Normalt i forbindelse med årlige oppfølgingsmøter. Ved vesentlige endringer skal DV-kostnadenes andel i husleieavtale endres.

Denne driftsavtalen er utstedt i to eksemplarer, hvorav eier og leietaker har hver sin.

Drammen,.....

Drammen,.....

.....  
Drammen Eiendom KF

.....  
Drammen Parkering KF

Vedlegg : Utfyllende fordelingsliste av oppgaver.

## Fordeling oppgaver

	Eier	Leier
<b>HMS – målsetting.</b> Holde bygget og driften i så god stand at det ikke fører til skade på personer eller eiendom.	X	X
<b>• Brann</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansvar for at bygget er utstyr og vedlikehold i samsvar med gjeldende forskrifter om forbygging av brann og ivareta HMS forskriften. Dokumentere, kontroll av varsling og slokkeutstyr, nød og ledelys, brannseksjonering, teknisk utrusting ved rømningsveier m.m. Sikre at bygget har brannansvarlig og at vedkommende har nødvendig kompetanse. Sikre faglig inertnkontroll.</li> <li>• Byggets brannvernleder ( DP-ansatt ) skal på vegne av eier gjennomføre internkontrollen.</li> </ul>	X  X	X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansvar for at brukere innretter seg slik at brann ikke lett kan oppstå, og at leietagers ansvar i samsvar med gjeldende forskrift om forbygging av brann og HMS forskriften er ivaretatt og dokumentert slik som øvelser, sikre rømningsveier, opplæring av ansatte utarbeide risikovurdering. Sikre at bygget har egen brannvern leder og at vedkommende har nødvendig kompetanse</li> </ul>		X
<b>• Elektro</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansvar for å sikre at elektroanleggets faste installasjoner er forskriftsmessig og at HMS-forskriften er ivaretatt. Foreta faglig internkontroll i.h.t eget internkontrollsystem.</li> </ul>	X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansvar for å ha egen internkontroll på løst utstyr, lamper, skjøteledninger. Varsle eier hvis skade på el-anlegg oppstår . Sikre at HMS-forskriften er ivaretatt.</li> </ul>		X
•		

Ute oppgaver på bygg og eiendom	Eier	Leier
• Snømåking og strøing for adgang til eiendommen.	X	X
• Snømåking, strøing og av gangveier , inneområde		X
• Snømåking av rømningsveier inneområde .		X
• Plenklipping inneområde		X
• Skjøtsel av busker og trær inneområde		X
• Stell av blomsterbed, vanning og planting inneområde		X
• Vedlikehold av faste uteinstallasjoner		X
• Vedlikehold av gårdsplasser, fortau mv.	X	
• Maskinfeing - vår og høst	X	
• Rydding etter forsøpling inngangsområde, parkeringsplasser m.m		X
• Rydding og renhold etter forsøpling. Inne på badet og i inngangsområder samt langs bygg		X
• Utbedringer etter hærverk ute når skadeutøver er ukjent.	X	



• Reparasjon og utbedring av asfalt og grusplasser. (lapping og høvling)	X	
• Fjerning av utvendig tagging	X	
• Vedlikehold av utvendig fasader slik som vegger, tak, grunnmurer, vinduer	X	
	X	
<b>Inneaktiviteter .</b>	<b>Eier</b>	<b>Leier</b>
• Drift og vedlikehold av utstyr for parekringsvirksomhet		X
• Drift og vedlikehold av teknisk utstyr		X
• Reparasjon og rydding etter skade på bygningsdeler etter innbrudd	X	
• Reparasjon og rydding inne etter skade/hærverk forvoldt av leietager eller «gjester»		X
• Vedlikehold adgangskontrollanlegg ansatte serviceavtaler ( utstedelse av kort DP )	X	
• Teknisk drift av person og vareheis	X	
• Teknisk drift av innbruddsalarmer inkl. serviceavtaler.	X	
• Abonnement avtaler og linjekostnader for tilknytting innbrudd og brann alarmsystemer	X	
• Teknisk drift og vedlikehold av billetteringssystem		X
• Utrykninger fra vaktelskaper. (Avhengig av årsak til utrykning)	X	X
• Flagging på offentlige flaggdager. ?		X
• Lyskilde skift. DP gjennomfører skiftet, DE leverer lyskilder.		X
• Låsesystemer ordinære dører.	X	
• Utskifting av låssystemer etter tap av nøkler og rekvirering av nøkler		X
• Teknisk drift av solavvarmesystem	X	
• Teknisk drift av brannalarmer og slokkeutstyr inkl. serviceavtaler.	X	
• Teknisk drift av ventilasjon og varmesystemer inkl. serviceavtaler og filterskift.	X	
• Teknisk drift av nødlysanlegg inkl serviceavtaler	X	
• Drift og vedlikehold av fastmonterte elektroinstallasjoner.	X	
• Drift og vedlikehold av løse lamper og annet utstyr tilkoblet med støpsel eller "sukkerbiter"		X
• Telefon, radio/ TV å mottagere, antenner og koblingsanlegg		X
• Vedlikehold av innvendige overflater slik som, vegger, tak, gulv osv p.g.a. slitasje.	X	
• Vedlikehold av bygningsdeler slik som dørpumper, hengsler ol (Mindre rep DB større DE )	X	X
• Avløp vann og kloakk. Avhengig om det er tett grunnet leietagers bruk, eller rør i dårlig stand.	X	X
• Tilførsel vann	X	

\*Listen anses som ikke uttømmende. Uteglemte punkter må diskuteres mellom partene. Omfang av tjenester og kvaliteter bør diskuteres og evalueres med partene.



# Nye avtaler Parkering

Hensikten er å drøfte problemstillinger knyttet til etablering av nye leieavtaler vedr. parkeringshus og parkeringsplasser.

## Bakgrunn

- Omlegging skyldes nødvendig etablering av Dpark AS p.g.a forskriftsendringer og etterlevelse av av regelverk om offentlige anskaffelser og EØS-avtalens regler om offentlig støtte.
- Det må etableres nye leieavtaler mellom Dpark AS og huseier / selskaper
- Etableringen genererer kostnadsøkning i Dpark AS og Drammen Parkering KF
- Behov for å etablere bærekraftig økonomisk fundament i Dpark AS
- Avtaler må ikke være i strid med statsstøttereguleringen.



DRAMMEN  
KOMMUNE

# Nye leieavtaler Parkering

Leieobjekt	Antall plasser	Leietaker	Utleier
Waagårdsløkka	178	Dpark AS	Drammen Eiendom KF
Marienlyst	208	Dpark AS	Drammen Eiendom KF
Blichsgate P-hus	336	Dpark AS	Drammen Eiendom KF
Thamsgaten P-hus	500	Dpark AS	Thamsgaten Parkeringshus AS
Grev Wedel P-hus	300	Dpark AS	Grev Wedel Parkeringshus AS

# Generelt om avtale vilkår

## Pris

- Utgangspunktet er dagens inntekter og kostnader til drift av p-plasser og p-hus.
- Må vurderes i en et konsernperspektiv
- Markedmessige betingelser, hensyntatt dagens avgiftsregime og inntekter.
- Leietaker må ha inndekning for sine drifts kostnader som er høyere enn i dag.
- Leietaker kalkulerer inn et overskudd på 7% av omsetningen for å gi leietaker rom for å håndtere utvikling av P-tjenester og risiko.
- Mva – frivilling registrering. Dpark driver avgiftspliktig virksomhet

## Løpetid

- Dpark AS trenger 10 års leieavtale for å sikre tilstrekkelig avskrivningstid på sine investeringer

## Reforhandling

- Det bør legges inn en klausul som sikre partene reforhandling dersom inntektsgrunnlaget skulle endres i vesentlig grad som følge av politiske vedtak.



# Utstyr og inventar

## Generelt

- Dpark AS skal eie og ha ansvar for alt av parkeringsteknisk-/ og drifts teknisk utstyr (Automater, feiemaskin, etc)
- Dpark AS kjøper det Drammen Parkering KF i dag eier på P-plasser og Blichsgate .
- Dpark As kjøper fra de 2 P-hus selskapene det parkeringstekniske utstyr de eier i dag.
- Pris fastsettes ut fra teknisk verdi / bruksverdi. (forslag fra Dpark)
- Det lages egen kjøpekontakt på dette.



# Samlet oversikt

	Waagårdsløkka		Marienlyst		Blichsgt.		Thamsgate		Grev wedel	
Areal i m2	5200		6240		10000		14000		9000	
Antall p-plasser	178		208		336		500		300	
Areal pr. plass	29		30		30		28		30	
Anslått verdi Teknisk anlegg	3 000 000		3 000 000		95 000 000		125 000 000		60 000 000	
Tomteverdi pr. m2	4 000		3000		0		0		0	
Verdi Tomt	20 800 000		18 720 000		-		-		-	
Sum Anslått verdi -(Blichgt. Bokf.)	23 800 000		21 720 000		95 000 000		125 000 000		60 000 000	
	<b>sum</b>	<b>pr. plass</b>	<b>sum</b>	<b>pr. plass</b>	<b>sum</b>	<b>pr. plass</b>	<b>sum</b>	<b>pr. plass</b>	<b>sum</b>	<b>Pr.plass</b>
Brto. inntekt fra parkering	4 549 000	25 556	2 200 000	10 577	5 810 000	17 292	9 845 000	19 690	4 350 000	14 500
Driftkostnad Dpark	473 000	2 657	549 000	2 639	1 553 948	4 625	1 474 688	2 949	1 069 409	3 565
Husleie DPark	3 757 274	21 108	1 496 830	7 196	3 850 000	11 458	7 681 000	15 362	2 976 091	9 920
Leie i % av omsetning	83 %		68 %		66 %		78 %		68 %	
<b>Resultat Dpark</b>	<b>318 726</b>	<b>7,0 %</b>	<b>154 171</b>	<b>7,0 %</b>	<b>406 052</b>	<b>7 %</b>	<b>689 312</b>	<b>7 %</b>	<b>304 500</b>	<b>7 %</b>
Husleie DPark	3 757 274		1 496 830	7 196	3 850 000	11 458	7 681 000	15 362	2 976 091	9 920
Andre inntekter					400 000	1 190	1 512 204	3 024		-
Driftkostnad huseier	200 000		200 000		950 500	2 829	1 720 500	3 441	1 540 500	5 135
Rentekostnad					3 325 000	9 896	-	-	-	-
Avskrivninger	150 000		150 000		2 375 000	7 068	540 000	1 080	455 000	1 517
<b>Resultat DEKF</b>	<b>3 407 274</b>		<b>1 146 830</b>		<b>-2 400 500</b>	<b>-7 144</b>	<b>6 932 704</b>	<b>13 865</b>	<b>980 591</b>	<b>3 269</b>
Avkastning på samlet verdi	14,3 %		5,3 %		-2,5 %		5,5 %		0	
<b>Dagens Resultat DEKF</b>	0		0		0		8 058 812		1 580 580	
Endring	3 407 274	-	1 146 830	-	-2 400 500		-1 126 108		-599 989	
<b>Sum Resultatendring DEKF</b>	<b>2 153 604</b>									
Krav økt eieruttak i øk.plan 2017	2 200 000									
<b>Resultatendring P-hus AS</b>							<b>-1 726 097</b>			



# Utendørs P-plasser Waagaardsløkka og Marienlyst

## Dagens situasjon

- Alle P-inntekter går til Drammen Parkering KF (DPKF)
- Det betales pt. ikke leie for grunn
- De fleste driftskostnader dekkes av DPKF
- Brøyting dekkes av VNI
- Overskudd på kr. 4,8 mill. inngår i grunnlag for eieruttak fra DPKF

## Fremtidig situasjon

- Alle P-inntekter går til Dpark AS .
- Driftskostnader dekkes av Dpark AS – inkl. kjøp fra VNI
- Dpark AS skal betale Husleie til Drammen Eiendom KF
- DEKF har ansvar for eierkostnader (avskrivninger og oppgradering /nyanlegg av asfalt og lysmaster)
- DEKF får økt overskudd sitt overskudd med kr. 4,5 mill.

## Problemstilling

-Dpark skal betale i leie.



DRAMMEN  
KOMMUNE

# P-plasser

## Waagaardsløkka og Marienlyst

	Waagårdsløkka		Marienlyst	
Areal i m2	5200		6240	
Antall p-plasser	178		208	
Areal pr. plass	29		30	
Anslått verdi Teknisk anlegg	3 000 000		3 000 000	
Tomteverdi pr. m2	4 000		3000	
Verdi Tomt	20 800 000		18 720 000	
Sum Anslått verdi -(Blichgt. Bokf.)	23 800 000		21 720 000	
	<b>sum</b>	<b>pr. plass</b>	<b>sum</b>	<b>pr. plass</b>
Brto. inntekt fra parkering	4 549 000	25 556	2 200 000	10 577
Driftkostnad Dpark	473 000	2 657	549 000	2 639
Husleie DPark	3 757 274	21 108	1 496 830	7 196
Leie i % av omsetning	83 %		68 %	
<b>Resultat Dpark</b>	<b>318 726</b>	<b>7,0 %</b>	<b>154 171</b>	<b>7,0 %</b>
Husleie DPark	3 757 274		1 496 830	7 196
Andre inntekter				
Driftskostnad huseier	200 000		200 000	
Rentekostnad				
Avskrivninger	150 000		150 000	
<b>Resultat DEKF</b>	<b>3 407 274</b>		<b>1 146 830</b>	
Avkastning på samlet verdi	14,3 %		5,3 %	
<b>Dagens Resultat DEKF</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
Endring	3 407 274	-	1 146 830	-





# Leievilkår P-plasser Marienlyst

## Marienlyst

- Utleier Drammen Eiendom KF
- Leietaker Dpark AS
- Leie av Grunn til pt. 208 p-plasser på Marienlyst
- Løpetid: 10 år + mulighet for forlengelse 5+5 år til markedsvilkår.
- Reforhandling Gjensidig mulighet for å reforhandle vilkår, dersom det fattes politiske vedtak som påvirker inntekter og kostnader i vesentlig grad.
- Pris : Fast pris kr. 1.496.830,- + mva
- Fakturering: forskuddsvis pr. kvartal
- Regulering Årlig med KPI
- Endring Dersom antall plasser blir endret som følge av offentlige reguleringer endres leien pro rata pr. plass.
- Ansvarsdeling : All drift dekkes av leietaker.

# Leievilkår P-plasser Waagårdsløkka

- Utleier                      Drammen Eiendom KF
- Leietaker                    Dpark AS
- Leie av                        Grunn til 208 p-plasser
- Løpetid:                      10 år + mulighet for forlengelse 5+5 år til markedsvilkår.
- Reforhandling              Gjensidig mulighet for å reforhandle vilkår dersom det fattes politiske vedtak som påvirker inntekter og kostnader i vesentlig grad.
- Pris :                            Fast pris kr. kr. 3.757.230,- + mva
- Fakturering:                forskuddsvis pr. kvartal
- Regulering                  Årlig med KPI
- Endring                        Dersom antall plasser blir endret som følge av offentlige reguleringer endres leien pro rata pr. plass.
- Ansvarsdeling :              All drift dekkes av leietaker.



# Blichsgate P-hus

## Dagens situasjon

- Alle P-inntekter går til Drammen Parkering KF (DPKF)
- DPKF betaler husleie til Drammen Eiendom KF basert på kostnadsdekkende husleie.
- Netto underskudd på ca. 2,5 mill. belastes DPKF

## Fremtidig situasjon

- Alle P-inntekter går til Dpark AS.
- Dpark betaler Husleie til Drammen Eiendom KF - Markedsbasert.
- Underskudd på kr. 2,5 mill. belastes i Drammen Eiendom KF.
- Eieruttak i Drammen Eiendom KF reduseres tilsvarende

## Problemstilling :

Reduserte leieinntektene dekker ikke lenger kostnadene til P-huset for Drammen Eiendom KF. Nedskrivning nødvendig ?

# Blichsgate P-hus

	Blichsgt.	
Areal i m2	10000	
Antall p-plasser	336	
Areal pr. plass	30	
Anslått verdi Teknisk anlegg	95 000 000	
Tomteverdi pr. m2	0	
Verdi Tomt	-	
Sum Anslått verdi -(Blichgt. Bokf.)	95 000 000	
	<b>sum</b>	<b>pr. plass</b>
Brto. inntekt fra parkering	5 810 000	17 292
Driftkostnad Dpark	1 553 948	4 625
Husleie DPark	3 850 000	11 458
Leie i % av omsetning	66 %	
<b>Resultat Dpark</b>	<b>406 052</b>	<b>7 %</b>
Husleie DPark	3 850 000	11 458
Andre inntekter	400 000	1 190
Driftskostnad huseier	950 500	2 829
Rentekostnad	3 325 000	9 896
Avskrivninger	2 375 000	7 068
<b>Resultat DEKF</b>	<b>-2 400 500</b>	<b>-7 144</b>
Avkastning på samlet verdi	-2,5 %	-0
<b>Dagens Resultat DEKF</b>	<b>0</b>	
Endring	-2 400 500	

# Leievilkår Blichsgate P-hus

- Utleier Drammen Eiendom KF
- Leietaker Dpark AS
- Leie av Blichsgate P-hus med 336 p-plasser
- Løpetid: 10 år + mulighet for forlengelse 5+5 år til markedsvilkår.
- Pris : Fast pris kr. 3.850.000,-.  
Dersom P-inntekten overtiger kr. 6,0 mill. skal leien økes med 50% av overskytende beløp.
- Fakturering: Forskuddsvis pr. mnd.
- Regulering Årlig med KPI .
- Endring Gjensidig mulighet for å reforhandle vilkår dersom det fattes politiske vedtak som påvirker inntekter og kostnader i vesentlig grad.
- Ansvarsdeling : All drift dekkes av leietaker.

# Overskudd og eieruttak

## Drammen Eiendom KF

Økt overskudd fra Waagårdløkka og Marienlyst	+kr. 4,5 mill.
Redusert inntekt fra Blichsgate P-hus	<u>- kr. 2,4 mill.</u>
Netto resultateffekt	+ kr.2,1 mill.
Økt krav til eieruttak 2017	<u>+ kr. 2,2 mill.</u>
Rest til egenkapital i Drammen Eiendom KF	- kr. 0,1 mill.

# Thamsgaten og Grev Wedel

## Dagens situasjon

- Alle P-inntekter går til Eierselskapene Thamsgaten Parkeringshus AS og Grev Wedel Parkeringshus AS.
- DPKF selger parkeringsdriftstjenester
- Samlet overskudd i P-hus selskapene kr. 9,6 mill.

## Fremtidig situasjon

- Alle inntekter går til Dpark AS.
- Dpark betaler Husleie til selskapene
- Kostnadsøkning kr. 0,7 mill.
- Overskudd i Dpark AS kr. 1,0 mill.
- Overskudd i P-hus selskapene reduseres med 1,7 mill. til 7,9 mill.

## Problemstilling :

P-Hus selskapene redusere sine overskudd med 1,7 mill. til dekning av kostnadsøkning i Dpark AS til parkeringsdrift med 0,7 mill.  
samt overskudd i Dpark AS kr. 1,0 mill

# Thamsgaten og Grev Wedel

	Thamsgate		Grev wedel	
Areal i m2	14000		9000	
Antall p-plasser	500		300	
Areal pr. plass	28		30	
Anslått verdi Teknisk anlegg	125 000 000		60 000 000	
Tomteverdi pr. m2	0		0	
Verdi Tomt	-		-	
Sum Anslått verdi -(Blichgt. Bokf.)	125 000 000		60 000 000	
	<b>sum</b>	<b>pr. plass</b>	<b>sum</b>	<b>Pr.plass</b>
Brto. inntekt fra parkering	9 845 000	19 690	4 350 000	14 500
Driftkostnad Dpark	1 474 688	2 949	1 069 409	3 565
Husleie DPark	7 681 000	15 362	2 976 091	9 920
Leie i % av omsetning	78 %		68 %	
<b>Resultat Dpark</b>	<b>689 312</b>	<b>7 %</b>	<b>304 500</b>	<b>7 %</b>
Husleie DPark	7 681 000	15 362	2 976 091	9 920
Andre inntekter	1 512 204	3 024		-
Driftskostnad huseier	1 720 500	3 441	1 540 500	5 135
Rentekostnad	-	-	-	-
Avskrivninger	540 000	1 080	455 000	1 517
<b>Resultat DEKF</b>	<b>6 932 704</b>	<b>13 865</b>	<b>980 591</b>	<b>3 269</b>
Avkastning på samlet verdi	5,5 %	0	1,6 %	0
<b>Dagens Resultat DEKF</b>	8 058 812		1 580 580	
Endring	-1 126 108		-599 989	
<b>Sum Resultatendring DEKF</b>				
Krav økt eieruttak i øk.plan 2017				
<b>Resultatendring P-hus AS</b>	<b>-1 726 097</b>			



# Leievilkår Thamsgate P-hus

- Utleier Drammen Eiendom KF
- Leietaker Thamsgate Parkeringhus AS
- Leie av Thamsgate parkeringhus med 500 p-plasser
- Løpetid: 10 år + mulighet for forlengelse 5+5 år til markedsvilkår.
- Pris : Fast pris kr. 7.681.000  
Dersom P-inntekten overtiger kr. 10,5 mill. skal leien økes med 50% av dette
- Fakturering: Forskuddsvis pr. kvartal
- Regulering Med KPI
- Ansvarsdeling : Hvem, gjør av liste – vedlegg til leieavtale.
- Innskudd: Leien er beregnet ut fra dagens inntekter fra innskuddshavere og tidligere eiere som har rabatterte priser. Inntektsendring som følge av innløsning av innskudd eller reforhandlede innskuddsavtaler skal deles med 80% til utleier og 20% til leietaker.



DRAMMEN  
KOMMUNE

# Leievilkår Grev Wedel P-hus

- Utleier Drammen Eiendom KF
- Leietaker Grev Wedel Parkeringhus AS
- Leie av Grev Wedel parkeringhus med 300 p-plasser
- Løpetid: 10 år + mulighet for forlengelse 5+5 år til markedsvilkår.
- Pris : Fast pris kr. 2.976.091  
Dersom P-inntekten overtiger kr. 5 mill. skal leien økes med 50% av dette
- Fakturering: Forskuddsvis pr. kvartal
- Regulering Årlig med med KPI
- Ansvarsdeling : Hvem, gjør av liste – vedlegg til leieavtale.
- Innskudd: Leien er beregnet ut fra dagens inntekter fra innskuddshavere og tidligere eiere som har rabatterte priser. Inntektsendring som følge av innløsning av innskudd eller reforhandlede innskuddsavtaler skal deles med 80% til utleier og 20% til leietaker.