

**Hammerfest Eiendom KF**  
HAMMERFEST KOMMUNE

**Budsjett 2014**  
**Økonomiplan**

**2014-2017**

---



## Innholdsfortegnelse

Daglig leders innledning .....	4
Organisasjon .....	4
Formål.....	5
Areal på formålsbygg per innbygger .....	5
Økonomi .....	6
Driftsbudsjettet .....	6
Investeringsbudsjettet.....	8
Ikke prioriterte investeringer .....	10
Formålsbygg .....	13
Utleieboliger .....	14
Drift og vedlikehold .....	15
Drift.....	15
Vedlikeholdsplan for 2014.....	15
Renhold .....	16
Salg av bygg/ Eiendommer .....	16
Sammendrag av budsjettet 2014 .....	17

## Daglig leders innledning

Samlokalisering har lenge vært ansett som en viktig del av effektiviseringsarbeidet i Hammerfest Eiendom KF. I 2014 vil dette være en realitet, og tilpasningsarbeidet med å dra ut fordeler av dette vil bli igangsatt. I forbindelse med evaluering av KF-ene i Hammerfest kommune, ble det vedtatt at Hammerfest Eiendom KF skal bestå, med den endring at prosjektavdelingen skal tilbakeføres til Kommuneadministrasjonen. Dermed vil heller ikke investeringsbudsjettet være foretakets ansvar i 2014. I vedtaket ble det presisert at foretaket skal ha en representant i byggeprosjektene, for å ivareta LCC (Livsløpsstandard) faktorene i prosessen. Det vil si at man i prosessen klarer å tenke frem til driftsfasen, og løsninger som gir en mest mulig effektiv drift, med holdbare og mest mulig økonomiske løsninger for årene man skal bruke bygget.

2014 vil være første gang foretaket setter opp et budsjett uten tilførsel fra disposisjonsfondet. Sammenliknet med 2013 vil dette utgjøre -4 mill kr. I tillegg bortfaller 1 mill kr i leieinntekter fra fylkeskommunen på biblioteket. I budsjettet er det lagt inn som forutsetning at foretaket får alternative leieinntekter fra lokalene på biblioteket og de lokalene som fraflyttes av foretaket i Storgt. 17 og strandgata 71-79. FDV-overføringen (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) fra kommunen er ca 2 mill kr over fjorårets. Dette tilsvarer omtrent lønns og prisstigningen, men med forannevnte bortfall av bl.a. fondsmidler gir det store utfordringer med små frie midler til drift og vedlikehold av formålsbygg i 2014. For utleieboligene vil man ved hjelp av nytt gebyrregulativ for husleieberegning kunne øke leieinntektene noe, men dette vil ikke kunne gi full effekt i 2014. Finanskostnadene for boligdelen utgjør etter nåværende beregningsnøkkel så stor del av inntektene, at det blir begrensede midler til vedlikehold.

## Organisasjon

Fra 1. januar vil følgende organisasjons plan gjelde for Hammerfest Eiendom KF.



### Samlokalisering av KF'et

Hammerfest Eiendom KF samlokaliseres i Parkgata 18.

### Prosjektavdelingen

Prosjektavdelingen skal overføres til kommune administrasjonen fra 1.1.2014. Avventer avklaring i henhold til Kommunestyrets vedtak den 17. oktober.

### Drift og vedlikehold

Drift omfatter de daglige rutinene. Vedlikehold er utgifter som påløper for å holde et bygg i samme stand som det var på opprinnelig anskaffelsestidspunkt.

### Renhold

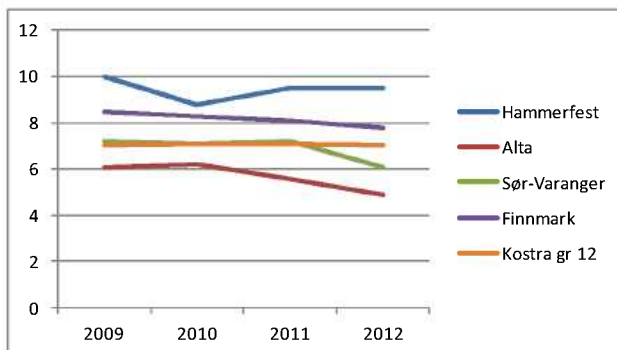
Renholdstjenesten drifter daglig renhold av alle formåls bygg, og felles areal på noen omsorgsboliger og leiligheter. Det omfatter renhold av alle vaskbare flater, samt sanitærutstyr, daglig eller periodisk oppsatt etter individuelle vaskeplaner for hver tjeneste. Avtale med Rens og vask AS om vask av mopper.

## Formål

Selskapets virksomhet er å kjøpe, selge, leie/utleie, bygge, utvikle og forvalte eiendommer for Hammerfest kommune og annet som naturlig hører inn under forannevnte virksomhet. J.fr. Vedtekt for Hammerfest Eiendom KF, fra 1.1.2003.

## Areal på formålsbygg per innbygger

Samlet areal på formålsbyggene i kvadratmeter per innbygger, konsern, tall hentet fra SSB, Kostra



\*Kostra gruppe 12 er gjennomsnitt av kommunene Alta, Sør-Varanger, Vadsø, Lenvik, Fauske, Meløy, Sunndal, Årdal, Odda, Tysvær, Kvinesdal og Tinn kommune.

Grafen viser det samlede arealet fra bygninger kommunen eier og leier per innbygger. For Hammerfest er det KF'et som drifter og vedlikeholder bygningene. Hammerfest har størst areal med 9,5 m<sup>2</sup> per innbygger i 2012. For Alta er tallet 4,9 m<sup>2</sup> og Sør-Varanger 6,1 m<sup>2</sup> per innbygger i samme periode. Utviklingen i økonomiplanperioden er økning av areal på formålsbygg. Det er vedtatt salg av formålsbygg, men disse viser seg å ikke være lett å få solgt i dagens marked.

## Økonomi

### Driftsbudsjettet

Regnskapsskjema - Drift	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>Driftsinntekter:</b>						
Brukerbetaling	-		-	-	-	
Andre salgs- og leieinntekter	18 447 607	21 300 000	21 890 000	21 890 000	21 890 000	21 890 000
Overføringer med krav til motytelse	136 299 335	150 024 291	121 451 623	132 726 023	141 861 863	143 009 863
Overføringer uten krav til motytelse	-		-	-	-	
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>154 746 941</b>	<b>171 324 291</b>	<b>143 341 623</b>	<b>154 616 023</b>	<b>163 751 863</b>	<b>164 899 863</b>
<b>Driftsutgifter:</b>						
Lønnsutgifter	27 764 878	27 537 920	27 629 001	27 629 001	27 629 001	27 629 001
Sosiale utgifter	3 572 691	4 357 917	4 132 310	4 132 310	4 132 310	4 132 310
Kjøp av varer og tj som inngår i tj.prod	53 464 559	41 281 854	39 478 812	40 978 812	42 478 812	42 478 812
Kjøp av tj. som erstatter foretakets tj.prod	3 075 286	2 984 000	2 999 000	2 999 000	2 999 000	2 999 000
Overføringer	9 469 340	8 500 000	6 700 000	6 700 000	6 700 000	6 700 000
Avskrivninger.	35 802 175	35 802 175	35 802 175	35 802 175	35 802 175	35 802 175
Fordelte utgifter	-767 748	-	-	-	-	-
<b>Sum utgifter</b>	<b>132 381 181</b>	<b>120 463 866</b>	<b>116 741 298</b>	<b>118 241 298</b>	<b>119 741 298</b>	<b>119 741 298</b>
<b>Brutto driftsresultat:</b>	<b>22 365 761</b>	<b>50 860 425</b>	<b>26 600 325</b>	<b>36 374 725</b>	<b>44 010 565</b>	<b>45 158 565</b>
<b>Finansposter:</b>						
Renteinntekter og utbytte	468 622	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Mottatte avdrag på lån	-		-	-	-	
<b>Sum eksterne finansinntekter</b>	<b>468 622</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
Renteutgifter og låneomkostninger	26 901 666	28 500 000	28 602 500	32 107 000	33 119 000	35 069 000
Avdrag på lån	34 165 300	34 000 000	34 000 000	40 269 900	46 893 740	46 091 740
Utlån	-		-	-	-	
<b>Sum eksterne finansutgifter</b>	<b>61 066 966</b>	<b>62 500 000</b>	<b>62 602 500</b>	<b>72 376 900</b>	<b>80 012 740</b>	<b>81 160 740</b>
<b>Resultat eksterne finanstransaksjoner:</b>	<b>-60 598 343</b>	<b>-62 300 000</b>	<b>-62 402 500</b>	<b>-72 176 900</b>	<b>-79 812 740</b>	<b>-80 960 740</b>
Motpost avskrivninger	35 802 175	35 802 175	35 802 175	35 802 175	35 802 175	35 802 175
<b>Netto driftsresultat:</b>	<b>-2 430 408</b>	<b>24 362 600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Interne finansieringstransaksjoner:</b>						
Bruk av tidligere års regnskap mindreforb		-	-	-	-	-
Bruk av disposisjonsfond	5 973 120	4 000 000	-	-	-	-
Bruk av bundne fond	-		-	-	-	
<b>Sum bruk av avsetninger</b>	<b>5 973 120</b>	<b>4 000 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Overført til investeringsregnskapet	6 399 750	28 362 600	-	-	-	-
Avsatt til dekning av tidligere års regnskap	-		-	-	-	
Avsatt til disposisjonsfond		-	-	-	-	-
Avsatt til bundne fond	-		-	-	-	
Avsatt til likviditetsreserve	-		-	-	-	
<b>Sum avsetninger</b>	<b>6 399 750</b>	<b>28 362 600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Regnskapsmessig mer-/mindreforbruk</b>	<b>-2 857 038</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Hovedoversikten viser regnskapet for 2012, opprinnelig budsjett 2013 og budsjett for perioden 2014-2017.

## Inntekter

### Leieinntekter

Husleien økes til i henhold til vedlagt gebyrregulativ.

### Overføringer med krav om motytelser

Overføringer inneholder de midler Hammerfest Kommune mener dem kan betale for tjenesten dem får fra Hammerfest Eiendom disse midlene skal gå til dekning av FDVU og finansutgifter. Posten er

redusert med moms på investeringer som skal føres direkte i investeringsregnskapet fra 2014. Det er budsjettet med 6,7 mill i mva inntekter, utgiftsført samme beløp (overføringer, driftsutgifter).

Tabellen nedenfor viser overføringer fra kommunen i planperioden.

Kommune overføring	2014	2015	2016	2017
FDVU	62 929 750	64 429 750	65 929 750	65 929 750
Finans	51 821 873	61 596 273	69 232 113	70 380 113
	<b>114 751 623</b>	<b>126 026 023</b>	<b>135 161 863</b>	<b>136 309 863</b>

### **FDVU (Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Utvikling)**

Med de overføringer vi får fra Hammerfest Kommune vil FDVU kostnaden komme på kr 604,-.

I disse kostnadene finner vi også leiekostnader for modulbyggene som kommunen disponerer, Elvetun skole og barnehage og brannstasjonen.

## **Utgifter**

### **Driftsutgifter:**

Leie lokaler gjelder modulbyggene på Elvetun og brannstasjonen på ca 4 mill for 2014 og husleie til ulike borettslag. Det er også lagt inn midler til leie av nye lokalene til Eiendom.

Kommunale avgifter og renovasjon er underbudsjettet da det ikke finnes midler for å dekke dette inn.

Tabellen nedenfor viser noen av de faste kostnadene for Hammerfest Eiendom KF. Det er ikke tatt hensyn til inngåtte serviceavtaler som vil komme i tillegg. Kommunens overføring på finans går til dekning av renter og avdrag.

Faste kostnader	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Lønn + sosial	31 337 569	31 895 837	31 761 311
Energi	12 546 295	13 500 000	12 500 000
Fyringsolje	643 142	900 000	900 000
Forsikring	1 740 447	1 870 000	1 870 000
Leie lokaler	6 549 461	6 452 192	7 652 192
Kommunale	3 325 316	2 800 000	2 800 000
Renovasjon	2 387 786	2 300 000	2 300 000
	<b>58 530 017</b>	<b>59 718 029</b>	<b>59 783 503</b>
Kommune overføring	R 2012	B 2013	B 2014
FDVU	57 356 691	60 801 691	62 929 750
Finans	55 674 841	50 360 000	51 821 873
	<b>113 031 532</b>	<b>111 161 691</b>	<b>114 751 623</b>
<b>Differanse</b>	<b>1 173 326</b>	<b>-1 083 662</b>	<b>-3 146 247</b>

FDVU overføringen fra kommunen er på 62.959.750 for 2014. Beregning av de faste kostnader for KF'et er på 59,8 mill, de vil si at der er 3,1 mill. igjen til serviceavtaler, drift og vedlikehold på formålsbygg.

### **Renter og avdrag**

Kommunens andel av finanskostnadene er 51,8 mill. Budsjettet for 2014 er på 62,5 mill., det vil si at resten må finansieres av husleieinntekt på utleieboligene.

## Investeringsbudsjettet

Investeringer	2014	2015	2016	2017
Fuglenesfjellet barnehage		3 000 000		
Baksalen skole	3 640 000	171 640 000		
Barnehage Baksalen		1 600 000	28 000 000	
Omsorgssenter, Kirkeparken	88 000 000	36 111 405		
Omsorgsboliger, Mellomvannet	1 200 000	52 000 000		
K-park.	9 300 000			
Rypefjord sykehjem	1 200 000			
Branngarasje Akkarfjord	1 200 000			
Sentralkjøkken	7 600 000			
<b>Totalt investeringer</b>	<b>112 140 000</b>	<b>264 351 405</b>	<b>28 000 000</b>	<b>-</b>

Finansiering av investeringene i 2014.

Regnskapsskjema - Investering	Budsjett 2014	Budsjett 2013
<b>Investeringer:</b>		
Investeringer i anleggsmidler	112 140 000	226 313 000
Utlån og forskutteringer		-
Avdrag på lån		-
Avsetninger		-
Årets finansieringsbehov	112 140 000	226 313 000
<b>Finansiert slik:</b>		
Bruk av lånemidler	100 635 000	164 369 100
Inntekter fra salg av anleggsmidler	-	-
Tilskudd til investeringer	450 000	-
Mottatte avdrag på utlån og refusjoner	-	-
Andre inntekter (egenandel kommune)	11 055 000	21 181 300
<b>Sum ekstern finansiering:</b>	<b>112 140 000</b>	<b>185 550 400</b>
Overført fra driftsdelen	-	40 762 600
Bruk av avsetninger		-
<b>Sum finansiering:</b>	<b>112 140 000</b>	<b>226 313 000</b>
<b>Udekket/udisponert</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- Tilskudd 450'
- 10 % egenkap. Kommune 1.755'
- Parkeringsfond 9.300'
- Låneoptak 2014 100.635'

Lønn til prosjektavdelingen belastes de ulike prosjektene.

### Prosjektbeskrivelse

#### Fuglenesfjellet barnehage

Flytting av barnehagen som er plassert på en midlertidig tomt.

#### Baksalen skole:

Oppstart av prosjektering/ utredning av nye baksalen skole.

Området omreguleres til kommende formål.



**Barnehage Baksalen:**

Utredning av barnehage plassering for ny barnehage i tilknytning til Baksalen.

**Omsorgssenter, POS (Kirkeparken):**

Oppstart på prosjektet var i februar 2013 med riving av eksisterende bygningsmasse og masseuttak. Fundamentering startet i løpet av første uken av august 2013. Første veggelement ble montert tirsdag 17. september 2013.

Plan 2 og deler av plan 0 skal være klar til møblering i midten av november 2014.

Ferdigstillelse og overtakelse av POS 6/2-15

**Omsorgsboliger, Mellomvannet:**

Det utarbeides et prosjekt der en har til hensikt å få plass 22 boenheter i tilknytning til det kommende boligfeltet ved mellomvannet.

**Rypefjord sykehjem:**

Det er fra leder ved Rypefjord Sykehjem og hovedverneombud meldt inn behov for ombygging av skjermet avdeling. Kostnaden gjelder prosjektering og ombygging. Skjermet avdeling mangler kontor fasiliteter for sine ansatte, et mindre kott har vært i bruk som kontor, forholdet er rapportert som avvik.

Det er gjort en kalkyle på renoveringen, summen er på kr 1.450.000. Velger en Bano vasker og dusjforheng havner en på rundt kr. 1.500.000 inkl mva.

Det er en utfordring å få full måloppnåelse av Husbankens krav til investeringstilskudd pga. at rommene i utgangspunkt er betraktelig mindre enn Husbankens veiledere HB 8.F7, side 22-23 og HB 8.C8, side 4, pkt 2.1. Renovering og utvidelse av badene er tenkt utvidet innover i sengerommet. I stedet for ombygging av vaskerom og lager, benyttes et sengerom som kontor. Slik det er vurdert vil det gi bygningsmessig enklere løsning og redusert pris. Hammerfest eiendom KF er i dialog med Husbanken for å komme til en optimal løsning.

**Branngarasje Akkarfjord:**

Prosjektering og oppføring av branngarasje til brannbil og brannvernustyr.

**Sentralkjøkken:**

Kostnadene gjelder prosjektering av kjøkkenet/bygget. Det ligger også en forutsetning om at denne må være på plass før Pleie og omsorgssenteret ved Kirkeparken kan taes i bruk.

Har levert saksframlegg med byggekostnad på 7,6 mill. Kan trolig reduseres med 1,5 mill. da rådgiver mener det er plass i eksisterende konstruksjon. Plan- og brannteknisk vurdering pågår og kan avklare kostnader ytterligere. Kostnader omfatter full ombygging av 1.etasje i vestre fløy. Saging av gulv for etablering av nye sluker og rør. Opparbeiding av lasterampe og terreng utvendig for enklere vareleveranse.

## Ikke prioriterte investeringer

Det er meldt inn ulike tiltak som det, i samarbeid med Hammerfest kommune, ikke er funnet rom for i denne planperioden. Noen av tiltakene kan være driftstiltak.

Investeringer, ikke prioritert	2014	2015	2016	2017
Omsorgsboliger, Eldre sentrumsnært	33 200 000			
Skaidiveien 20	4 800 000	-		
Rypefjord sykehjem, varslingsanlegg	240 000	-		
Rypefjord sykehjem, søppelrom	400 000	-		
Rypefjord sykehjem, uteareal	120 000	-		
Rypefjord Aldershjem, uteareal	120 000	-		
Vanntåkeanlegg Alderspensionatet, Bokollektivet	1 360 000	-		
Breilia skole	160 000	-		
Breidablikk barnehage, solskjerming	96 000	-		
Utredning Isbjørnhallen, rehabilitering	200 000	-		
AKS, teknisk anlegg	320 000	-		
Nødstømsaggregat	960 000	-		
Rådhuset ferdigstillelse	1 760 000	-		
Storgata 17, søppelrom	500 000	-		
Idrettsvn. 65, fra 8 til 4 leiligheter	1 200 000	-		
Prestebolig	3 600 000	-		
Riving av Øvre Molla 24/26 (dyrelegebolig)	1 120 000	-		
Brannsikring Isbjørnhallen	1 200 000	-		
AKS, fuktanlegg plan 3	400 000	-		
AKS, tak over Frysa	3 600 000	-		
AKS, innbygging av Frysa (utredning)	600 000	-		
Gamle kinoen	2 005 000	-		
Breidablikkhallen, renovering hall	2 300 000	-		
Ombygging Strandgata 49	-	-		
Finnmarksveien 65	12 000 000	-		
Strandgata 71-79	6 000 000	-		
Turnhall	16 800 000	-		
Biblioteket, ombygging	640 000	-		
Hammerfest kirke	80 000	-		
Gjenreisningsmuseet		13 600 000		
Meridiangata 7 (menighetshuset)	960 000			
Fjellgata 20, pensjonærhjemmet	90 000			

### **Omsorgsboliger, Midt-byen (sentrumsnært):**

Det er tatt utgangspunkt i at det bygges 3 «rekkehus» med 6stk 60m<sup>2</sup> leiligheter i hvert rekkehus med 4stk 75 m<sup>2</sup> leiligheter, totalt 22 leiligheter. Leilighetene er enkleste sort utseendemessig, men med god standard på utstyr (dvs. vannbåren varme i gulv, balansert ventilasjon og SD anlegg på teknisk utstyr).

### **Skaidiveien 20:**

Det er fra leder i Skaidiveien 20 og verneombud meldt inn behov for utvidelse av kontor og garderobe fasiliteter. Bygningen mangler garderober og fasiliteter for ansatte og tilfredsstillende ikke krav i arbeidsmiljøloven saken er meldt som avvik.

### **Rypefjord sykehjem:**

Ombygging av pasientvarslingsanleggene. Sykehjemmet har etter utbyggingen av ny smittevernsavdeling 2 pasientalarmanlegg. Anleggene kan ikke kommunisere med hverandre og kostnadene gjelder for ombygging av de eksisterende anleggene.

**Rypefjord sykehjem, søppelrom:**

Sykehjemmet har utvendige søppel konteinere. Det er behov for innvendig søppelrom i kjeller for å kunne rasjonalisere søppelhåndteringen.

**Rypefjord sykehjem, uteareal:**

Sikring av utearealer med rekkverk. Foran hovedinngang på parkeringsplass mangler det rekkverk eller annen sikring. Situasjonen har ført til at det har skjedd uhell ved at rullestolbrukere har kjørt utfor skråningen på nedsiden.

**Rypefjord aldershjem – Bokollektiv, uteareal:**

Inngjerding og beplantning av uteområdet mot sjøsiden.

**Rypefjord aldershjem – Bokollektiv:**

Vanntåkeanlegg for slokking av brann. Alderspensionatet, bokollektivet har innsatstid fra brannvesenet på over ti minutter. Beboerne er ikke i stand til å komme seg i sikkerhet på egenhånd. Kostnadene gjelder for vanntåkeanlegg begge bygg.

**Breilia skole:**

Sikring av tak med gjerde, sikring av åpning innvendig hovedtrapp Breilia skole. Barn går opp på taket og for å hindre dette er det kommet krav fra verneombud om gjerde. I hovedtrapp klatrer elevene på utsiden av rekkverket. Åpning mellom trappeløp er ikke sikret og det er kommet krav fra verneombud om sikring. Saken er registret som avvik.

**Breidablikk barnehage:**

Det er meldt inn behov fra leder ved Breidablikk barnehage om utvendig solavskjerming. Kravet begrunnes med høy innetemperatur ved solrike dager.

**Utredning Isbjørnhallen:**

Kostnadsoverslag rehabilitering. Isbjørnhallen har behov for rehabilitering og beløpet gjelder kostnader for tilstandsrapport og kostnadsoverslag for rehabilitering.

**AKS, teknisk anlegg**

En gjennomgang av våre tekniske anlegg viser behov for oppgradering/utskiftninger av flere anlegg. Det har blant annet problemer ved AKS med å regulere innklimaet i forhold til forskjellig type bruk. Vi har indikasjoner på at man samtidig får en enøk effekt som kan tjene inn investeringen i løpet av 1,5 år. Flere bygg er under utredning.

**Nødstrømsaggregat:**

Det prosjekteres og bygges nødstrøms anlegg til følgende bygg Rypefjord alderspensionat, Museum v/ it og Rådhuset. Dette er et mobilt aggregat som kan kobles til de nevnte bygg.

**Rådhuset ferdigstillelse.**

Bygget har vesentlige mangler som skyldes feil prosjektering samt at det er gjennomført bruksendringer inne i bygget som krever ombygging/ utbedring.

**Storgata 17, kommunehuset.**

Det er behov for å etablere et søppelrom i tilknytning til dette bygget, dagens løsning er ikke tilfredsstillende.

**Idrettsvn. 65, fra 8 til 4 leiligheter**

Ombygging av bolig. Ved å slå sammen leiligheter kan det oppnås en bedre arealmessig kvalitet. Renovering er også enklere da det er mindre våtrom som må utbedres. Ombygging er ikke kalkulert og tallfestet i detalj.

**Ny prestebolig**

Bygging av ny bolig

**Øvre Molla 24/26 (dyrelegebolig)**

Miljøkartlegging og riving for å frigjøre egnet tomt til ny bygningsmasse. For eksempel omsorgsboliger i tun eller lignende. Tomt kan romme 8-12 omsorgsboliger

**Brannsikring Isbjørnhallen**

Dører, brannluker og mekanismer i rømningsveier behøver gjennomgående utskifting. Beløp er ikke kalkulert og tallfestet i detalj men et anslag

**AKS, fuktanlegg plan 3**

Luftfuktigheten i plan 3 på AKS varierer fra 13 % - ca 20 %, alt etter årstidene. De miljømessige krav skal være rundt 40 %. Dette gir dårlig undervisning og økte kostnader for hyppig stemming og vedlikehold da instrumentene tørker ut og sprekker.

**AKS, innbygging av Frysa (utredning)**

Det er behov for å utrede muligheten til å finne et fleksibelt eller permanent innbyggingssystem for utescenen Frysa. Dette gir større bruk av kultursenterets utescene Frysa til bla Barensthavkonferansen, større konserter og arrangement. Utredningen skal skje sammen med byggets arkitekt a-lab og konsulenter. Dette for å vurdere et mer permanent, men fleksibelt innbyggingssystem som er raskt å montere og raskt og demontere. Et slikt innbyggingssystem forutsetter at man finner god og sikkert lagringssystem i kommunen. Det er i tillegg ønske om en alternativ utredning på permanent innbygging i f.eks stål og glass.

**Gamle kinoen**

Riving av bygget

**Breidablikkhallen, renovering hall**

Utskifting av idrettsdekke (Tippemiddelberettiget med ca 400 000). Hallen har behov for et annet type gulv en Isbjørnhallen som ble byttet i 2013. Derfor noe mer kostbart. Hallen har et gjennomgående behov for utskifting av teknisk anlegg, både til selve idrettshallen og bassenget.

**Ombygging Strandgata 49.**

Ombygging av kontorlokaler til utleieleiligheter.

**Finnmarksveien 65**

Flytting av boligen da den står på en midlertidig tomt.

**Strandgata 71-79**

Bygningsmessige forbedringer.

**Turnhall**

Hallen er tenkt som et tilbygg til Isbjørnhallen med en grunnflate på: 23,6 x 24,6 meter = 580m<sup>2</sup>.

Bygg i stålkonstruksjon med isolerte kompakt sandwich vegger (type industribygg). Dekke til hall i høyde med eksisterende idrettshall gir mulighet for innredning av kjelleretasje på ca 450m<sup>2</sup>. Det er kalkulert med glassfasade rundt disse arealene og enkelt fliselagt industrigulv, innredning av kjeller er for øvrig ikke tatt med i kalkyle.

### **Biblioteket, ombygging**

Fylkesbiblioteket flytter ut 1.januar, dermed frigjøres en god del areal. Folkebiblioteket har behov for å videreutvikle et bibliotekbygg som har stått stille hva gjelder bygningsmessig tilpasning siden 1992: For å møte fremtiden og for å tilpasse til nye intensjoner i biblioteklov, er det nødvendig å utrede bibliotekets utforming og arealbruk. Status i dag er at vi har en første etasje + galleri i andre som er åpen for publikum, kontorer i andre etasje og magasiner i andre og tredje. Vi bør utnytte arealene bedre og la en større del av totalen komme publikum til gode.

### **Hammerfest kirke, heis**

Heis mellom Våpenhuset og kirkestua og muligheten for ombygging av et toalett slik at det tilfredsstiller kravene for adkomst med rullestol.

### **Gjenreisningsmuseet, Magasin,**

Gjøre hele underetasjen om til et moderne senter for samlingsforvaltning, arkivering og magasinering. Fra 180 m<sup>2</sup> til 600 m<sup>2</sup>. Skisseprosjekt med tegninger, beskrivelse og kostnadsoverslag er utarbeidet med sikte på å søke eksterne tilskudd til prosjektet innen 1. mars 2014. Totalt er ombygging og innredning av nytt magasin beregnet å koste ca 17 mill kr (inkl mva). Det er mulig å oppnå inntil 1/3 statlig tilskudd og i tillegg tilskudd til kulturbygg fra fylkeskommunen

### **Meridiangata 7**

Miljøkartlegging og riving for å frigjøre egnet tomt til ny bygningsmasse. F.eks omsorgsboliger i tun eller lignende. Tomt kan romme 8-12 omsorgsboliger

### **Fjellgata 20, pensjonærhjemmet**

Miljøkartlegging for utredning av gjenbruk/riving/utvikling av driftsmessig kostbart bygg. Avdekke miljøskadelige materialer i bygget.

## **Formålsbygg**

Forvaltnings- og driftsansvaret for kommunens formålsbygg, 96.500 m<sup>2</sup> inklusiv innleid.

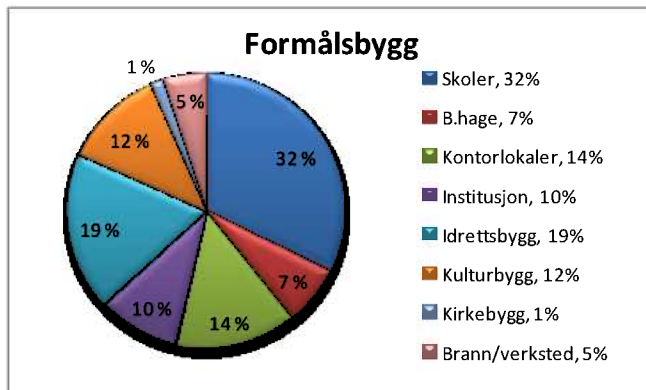
Formålsbygg er bygg som oppført til et bestemt formål og som ikke kan brukes til andre formål uten omfattende ombygging, de har heller ikke et stort marked for utleie.

Budsjettforslaget 2014 inneholder minimalt av vedlikehold på denne bygningsmassen. Dette forsterker tendensen til at byggene forfaller, men vi skal ivareta miljøet og sikkerheten på byggene. Vedlikeholdsforslaget er derfor ikke verdibevarende. I NS 3454 Livssyklus kostnader for byggverk er det estimert et normtall for verdibevarende vedlikehold på kr. 200 pr m<sup>2</sup> byggverk. For formålsbygg vil dette alene utgjøre rundt 18 mill i 2014.

Det er en misforståelse at nye bygg trenger minimalt med vedlikehold. Derimot er det meget viktig at man starter verdibevarende vedlikehold fra dag en, for å hindre en bratt forfallskurve den første tiden i byggets levetid. I motsatt fall opparbeider man et etterslep allerede i starten, som er vanskelig å reversere uten store kostnader.

I rapport utarbeidet av Multiconsult 2008 anslås vedlikeholds etterslepet i landets kommuner til i

gjennomsnitt kr. 4300 pr m2 formålsbygg. For Hammerfest Eiendom KF vil dette utgjøre ca 400 mill etter dagens verdi. Størstedelen av etterslepet gjelder Isbjørnhallen og Breidablikkhallen.



Diagrammet nedenfor viser det totale arealet på formålsbygg fordelt på de ulike tjenestene for 2012. Skolene disponerer 32 % av det totale arealet, institusjoner 10 %, idrett disponerer 19 %, kultur disponerer 12 % og barnehager 7 % og kontorlokaler opptar 14 %. Brann, kirken og annet (lagerlokaler osv) disponerer alle under 5 % hver.

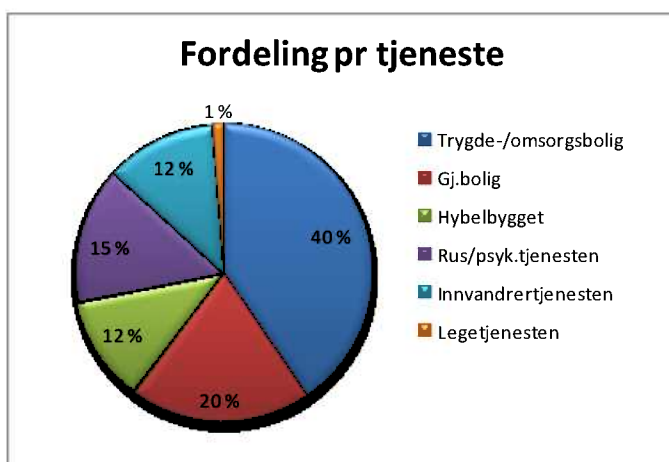
## Utleieboliger

Forvaltnings- og driftsansvaret for 274 utleieboenheter, inklusiv innleid. Dette utgjør et netto areal på ca 14.300 m2.

Det har til nå vært Hammerfest Eiendom KF som har stått for subsidiering av utleieboliger. I økonomiplanen for 2013 ble det bestemt at markedspris skulle legges til grunn for husleiesatsene. Denne løsningen er også i henhold til boligsosialhandlingsplan. Det er startet et arbeid med å få dette på plass, men det vil ikke gi full effekt de første årene da vi må forholde oss til Husleielovens bestemmelser om varsling.

Det er budsjettert med 15,4 mill i husleieinntekter for 2014. Dette skal gå til dekning av avdrag og renter på 10,7 mill, 1 mill i kommunale avgifter og 2 mill i husleie til borettslag. Det er store vedlikeholdskostnader med å holde denne boligmassen i stand for videre utleie.

Tildeling av boliger utføres i dag av boligkontoret, rus-/psykiatritjenesten eller helsesektoren etter behovskriterier satt av Hammerfest kommune eller sosialtjenesteloven.



Diagrammet viser fordeling av antall utleie boliger på formålsgrupper for 2013. Andelen omsorgsboliger er økt i forhold til året før, blant annet er det kommet et midlertidig bygg i Finnmarksveien. Bolig behovet og mulige omdisponeringer vil bli vurdert i henhold til kommunens Boligsosialhandlingsplan.

## Drift og vedlikehold

### Drift

En stor del av vårt budsjett er knyttet opp mot faste kostnader. Vi vil i det videre arbeidet med detaljbudsjettering, søke å gjøre grep som gir reduksjoner i disse kostnadene.

Den nye leveringsavtalen med Hammerfest Energi, med fastprisavtale for 70 % av forbruket for 2013 har virket etter hensikten, og energikostnadene vil samsvare godt med budsjettet som er utarbeidet i samarbeid med Hammerfest Energi. Dette videreføres i 2014 og ser ut til å gi god kontroll på energikostnadene neste år. Vi vil i samarbeid med Hammerfest Energi forsøke å komme i gang med et enøk prosjekt hvor vi gjennom energioppfølging av byggene kan gjøre tiltak for å redusere forbruket pr bygg.

I 2014 vil man videreføre tiltak satt i gang i 2013 med hensyn på kostnadsreduksjoner. Bilparken og bruk av denne skal tilpasses til å gi en effektiv utnyttelse av bilene. Ny leasingleverandør er LeasePlan Norge.

Videre har vi i siste halvår i 2013 satt i gang tiltak for bedre kontroll i forhold til rekvisisjon av materiell. Dette videreføres i 2014.

### Vedlikeholdsplan for 2014

#### Formålsbygg

Det er ikke avsatt midler til vedlikehold i 2014.

Oversikten nedenfor viser vedlikehold av formålsbygg det ikke er funnet rom for i 2014.

Formålsbygg, ikke prioritert	Beløp	Kommentarer
Breilia skole	100 000	Maling innv. Utv.
Akkarfjord skole	100 000	Isolering himling
Rypefjord barnehage	50 000	Utv. Maling, egne arbeidere
Rypefjord Alderspensionat	100 000	Rehabilitering vaskerom, egne arbeidere
Breidablikkshallen	500 000	Utvendig trapp, belegg
Flerbrukshallen	50 000	Maling utv.stålkonstruksjoner
Arktisk kultursenter	50 000	Maling utv.stålkonstruksjoner
Parkgata 28	550 000	Retekke tak, renner og beslag, ytterdører
Breidablikk 33 legesenter	500 000	Vinduer
Strandgata 71	300 000	Gulv 1 etg. kontorer
Sjøgata 4 Biblioteket	50 000	Vindskier, utv. maling, refuging tegl
Hammerfest kirke	100 000	Lakke dører vinduer
Rypefjord kirke	400 000	Taktekke, renner og beslag ytterdør, ferdigstille utv, maling
Storgata 17	1 300 000	Retekke tak
Reindalen skole	1 300 000	Vinduer, ytterdører, innv. vegg, utv maling, overvannsledning, asfaltering
Elvetun barnehage	450 000	Bytte åpningsvinduer, gulv.
Isveien 16	700 000	Taktekke
Rypefjord barnehage	500 000	skifting av vinduer
<b>Sum</b>	<b>7 100 000</b>	

Listen er ikke uttømmende, men det er kun tatt hensyn til de tingene som Hammerfest Eiendom KF mener er mest viktig. Behovet for vedlikehold er stort. Vi ser at forholdsvis nye bygg også krever mye vedlikehold, blant annet skoler er preget av hærverk.

### **Utleieboliger**

Det blir kun foretatt nødvendig vedlikehold ved behov (ved utflytting av boliger).

## **Renhold**

Vi vil på sikt innføre en bedre kontroll og opplæringsdel av vår tjeneste, noe som vil være med på å bidra til en økt kvalitet. For å kvalitetssikre renholdsarbeidet vil man innføre Insta 800, kvalitetssikringsprogram, det settes opp standarder for hvilket nivå det daglige renhold skal utføres på. En viktig del av dette er å få målt opp renholdsareal ihht dagens forhold og bruk. Pr i dag har vi for høye renholdskostnader målt mot standarder som regnes som normalt nivå. Dette må analyseres for å finne årsakene, spesielt på de bygg man ligger veldig høyt på kostnadssiden.

## **Salg av bygg/ Eiendommer**

Noen av formålsbyggene har vært lagt ut for salg, men det har ikke kommet inn akseptable bud på disse. Det har kommet inn nye tanker på hva som kan/bør gjøres med byggene.

- Gammel kinoen ligger ennå ute for salg. Her vurderes det også muligheter angående riving/oppsett av annet bygg. Må avklares med kommunen.
- Menighetshuset i meridiangata ligger ute for salg. Aktuell mulighet her er riving og anlegg av grøntanlegg. Må avklares med kommunen.
- Strandgata 49 ligger ute for salg. Her vurderes det omgjøring til leiligheter. Må avklares med kommunen.
- Pensjonærhjemmet på Molla bør også avklares i forhold til etterbruk/salg. Beboere flyttes til det nye pleie og omsorgssenteret i Kirkeparken. Bør/Må avklares så fort som mulig med kommunen.
- Øvre – Molla 24/26. Må avklares hva man vil med tomta. Bygget må/bør rives.

Salg av boliger og eiendommer tilfaller investeringsregnskapet.



## Sammendrag av budsjettet 2014

Hammerfest Eiendom KF skal bestå, men prosjektavdelingen skal tilbakeføres til Kommuneadministrasjonen. Investeringsbudsjettet vil overføres kommunen i 2014. Det er ennå ikke avklart hvordan dette skal gjennomføres.

Gebyrregulativet for husleie vil gi noe inntektsøkning, men dette vil ikke gi full effekt i 2014. Finanskostnadene for boligdelen utgjør etter nåværende beregningsnøkkel så stor del av inntektene, at det blir begrensede midler til vedlikehold.

Med de foreslåtte overføringer fra Hammerfest Kommune på kr 62,9 mil til Hammerfest Eiendom KF kommer vi på en FDVU kost på kr 604,- pr. m2. Med et så lavt vedlikeholdsbudsjett på formålsbyggene vil tilstanden forringes betydelig om ikke det settes inn tiltak.

Det var planlagt etablering av Service og Leveranse Avtale mellom Hammerfest Eiendom KF og Hammerfest Kommune innen for alle tjenester i 2013. Dette er fortsatt ikke på plass og er noe vi må jobbe videre med i 2014.