|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Sandnes Eiendomsselskap KF****STYREPROTOKOLL** | MØTETYPEMØTE NR.:DATO:STED:MØTELEDER:MØTEREFERENT:SAKSNR:ARKIVKODE: | Styreprotokoll Styremøte Sandnes Eiendomsselskap KF 825.10.2016Endre SkjørestadTorbjørn Sterri144 - 16  |  |
| **Til stede:** | Endre Skjørestad LederVidar B. Sørensen NestlederArne Norheim Sissel Vikse Falch Wenche Ekholt BjellandKristine Norheim MeinkøhnSidsel Haugen (rådmannens representant)Torbjørn Sterri (daglig leder)Ingunn O. Bjerkelo ByggeprosjektsjefOddgeir Tørset Utviklingssjef, sakene 140 - 16 og 141 - 16 |
| **Forfall:** |  |
| **Sendes også:** | Rådmann, vararepresentanter |
| **SAK NR** | **BEHANDLET** |
|  | **Innkalling styremøtet**Innkallingen ble godkjent uten merknader |
| 132 - 16 | **Godkjenning av protokoll, styremøtet 28.09.2016*** Det er fra rådmannen mottatt tilbakemelding i form av notat på vedtak i sak 119 – 16, nytt rådhus – kalkyle og usikkerhetsanalyse, hvor det fremkommer at arbeidet med utlysing av anbud nytt rådhus fortsetter uavbrutt som før og at en politisk først tar stilling til evt justert bevilgning i forbindelse med fremleggelse av K2. Notatet er datert 29.09.2016 og er av daglig leder videresendt styremedlemmene i SEKF i sammen med svarbrev til rådmannen fra styreleder og daglig leder i SEKF datert samme dato. Alle dokumentene er fremlagt som melding til formannskapet den 03.10.2016.
* Rådmannens representant opplyste at sak 122 – 16, K2 Smørbukkveien, var tatt til behandling i bystyret den 17.10.2016 og enstemmig godkjent som vedtatt i styret. Videre at det i samme bystyremøte i forbindelse med behandling av tertialrapporten ble lagt frem notat fra daglig leder i SEKF vedr overskridelser Giskehallen II. Notatet er i forkant av bystyrebehandlingen også sendt SEKF sitt styre til orientering. Notatet er unntatt off.
* DL orienterte om at det i sak 114 – 16, Forslag til budsjett SEKF 2017 – 2020, i etterkant av styremøtet er foretatt en justering av energibudsjettet som følge av en formelfeil i beregning av denne posten. Justeringen er formidlet økonomiavdelingen og rådmannen i forbindelse med oversending av budsjettforslaget. Det er enighet mellom øknomiavd og adm i SEKF om det justerte energibudsjettet. Justeringen er hensynstatt i det videre budsjettarbeidet til rådmannen. Justeringen får ingen praktisk utslag på driftsbudsjettet til SEKF.

Enstemmig vedtak:* Protokollen fra styremøte den 28.09.2016 godkjennes.
 |
| 133 - 16 | **Økonomisk rapportering pr. september 2016**Rapporten ble gjennomgått av DL og prognosene for 2016 er at SEKF vil få et overskudd på 1,2 mill kr som foreslås å sette av på fond. Dette etter at det er satt av 4,3 mill kr som pliktig avsetning for merforbruk for 2014 og 2015, samt 1,6 mill kr til fond energi. Styret drøftet saken og var opptatt av de store linjene, dvs prognosen for årsavslutningen. Videre var de opptatt av at innsparingene på renhold skjer i tett dialog med linjeorganisasjonen. Når det gjelder avsetning av mindrekostnader energi på fond presiseres det at dette så langt ikke formeldt er vedtatt av bystyret. Enstemmig vedtatt:* Saken tas til orientering.
 |
|  |  |
|  |  |
| 134 - 16 | **Status byggeprosjekt for oktober 2016** Det ble gitt en kort orientering om enkelt prosjekter fra administrasjon. Det er for tiden ute to store anbudskonkurranser, hhv Skeiane ungdomsskole og nytt rådhus. Det er fokus på byggeplasskontroll hvor en vil se på bemanningsplanene hos entreprenørene. For nytt BOAS på Rundeskogen er det varslet om fristforlengelse og økt kostnad knyttet til denne. Begrunnelsen for kravet er at Sandnes kommunen har brukt lang tid på godkjenning av de tekniske planene i prosjektet. Dette er avvist av SEKF da angitt årsak ikke vedkommer SEKF så lenge det er forvaltningsorgan i Sandnes kommunen som behandler disse planene og SEKF ikke har innvirkning på denne behandlingen. Prosjekt 600003, Sandnes idrettspark, Giskehallen 2, behandles under sak 142 – 16.Enstemmig vedtak:* Saken tas til orientering
 |
| 135 - 16 | **Rapportering av status tiltakspakke – tilskudd til vedlikehold og rehabilitering i kommuner, per oktober 2016**Styreleder ga ros til organisasjonen for hvordan arbeidet var gjennomført. DL takket på vegne av organisasjonen for dette og fremhevet samtidig byggeprosjektsjefen sin innsats i å få arbeidene godt i gang. Saken ble drøftet og det ble under behandling av saken orientert om de omdisponeringer av midler som foreslås mellom enkeltprosjekter. Styreleder foreslo å endre første punkt i forslag til vedtak fra *«Saken tas til orientering»* til *«Rapporteringen tas til orientering».* Enstemmig vedtak:* Rapporteringen tas til orientering
* Omdisponering av midler mellom prosjekter godkjennes i hht saksutredningen. Saken oversendes Rådmannen for videre oppfølging
 |
| 136 – 16  | **Ny hovedbrannstasjon med øyeblikkelig hjelp, legevakt og ambulansesentral, - statusrapport oktober 2016**Det ble vist til mediaoppslag rundt 110 – sentralen og usikkerheten omkring finansiering av denne og hvorvidt dette ville få utslag for prosjektet. Rådmannens representant opplyste at det i utgangspunktet skal etableres en felles nødsentral for politi og brann / redning, som skal være lokalisert hos politiet. I Stavanger har de ikke plass til en slik sentral før de har nye lokaler, og når disse kan være på plass er pr. d.d. uavklart. Inntil da må funksjonen deles på hhv politi og brann og det er denne midlertidige etableringen av brannvesenet sin del som er bestilt av Rogaland brann og redning IKS (RBR) i ny hovedbrannstasjon i Sandnes. De bygningsmessige arbeidene for en slik 110 sentral er omfattende og innbefatter rom, infrastruktur, nødaggregat etc. Dette er unødvendig arbeider og kostnader dersom ikke funksjonen legges til den nye brannstasjonen. Det er Sandnes kommunen på vegne av RBR som er bestiller av fasilitetene og alle kostnadene faktureres til RBR som deretter viderefakturerer kostnadene til eierkommunene i forhold til gjeldende eierbrøk. Eierne av RBR avventer selve flyttingen av sentralen til nødvendige avklaringer er foretatt, det er i nær fremtid bl.a. berammet flere møter i Oslo. Videre at saken blir tatt opp i styremøte i november i RBR men at 110 – sentralen ikke griper inn i bestillingen til SEKF mht bygging av selve romfasilitetene etc. Kostnader med selve flytting av sentralen er et forhold mellom eierne av RBR og staten. Når det gjelder husleie for ny brannstasjon ble det orientert om denne og at den i all hovedsak bygger på internhusleien i Sandnes kommune med unntak av kapitalelementet som er knyttet til selvkost. Denne er litt høyere enn satsen for internhusleie i Sandnes kommune og beregningene er foretatt av økonomiavdelingen i Sandnes kommune. Selvkostmodell er nedfelt i RBR sin selskapsavtale vedtatt av alle eierkommunene. Etter henvendelse fra RBR vil det bli gitt en orientering til styret i RBR den 18. nov om husleien av SEKF og rådmannen. Enstemmig vedtak:* Saken tas til orientering.
 |
| 137 - 16 | **Nytt rådhus - statusrapport september 2016**Styret var orientert om rådmannens notat av 29.09.2016, se sak 132 – 16 pkt 1. Prosjektet videreføres som tidligere planlagt. Anbudet er nå lagt ut på Doffin og kommer også på TED-basen. Frist innlevering er 05.12.2016Enstemmig vedtak:* Saken tas til orientering.
 |
| 138 - 16 | **K0-byggeprogram for pnr. 30002, ny K20-skole på Figgjo.** Administrasjonen orienterte om saken. Bystyrets bestilling ligger 10 % under SEKF sine opprinnelige kalkyler og bevilgningen er nå på 288 mill kr inkl tomt og uteområder. Det nylig vedtatte funksjons- og arealprogrammet ligger til grunn for prosjektet. Fra fagstab skole er det foreslått på bakgrunn av at det synes ikke å være behov for fulle klasser i alle trinn å tilrettelegge for kun 510 elever, mens en full K20 skole skal ha kapasitet til 560 elever. Beregninger foretatt i SEKF viser at denne endringen kun medfører en reduksjon på 90 m2 fordelt på 10 klasserom og at husleien kun går ned med 60.00 kr pr år. DL anbefaler på denne bakgrunn i sin saksutredning til styret bygging av ny skole med full kapasitet. Realistisk ferdigstilling er desember 2018 og det må derfor finnes løsninger for manglende skolekapasitet for høsten 2018. Når det gjelder «Figgen parken» er det signaler om at nødvendig areal kan erverves fra Figgjo AS. Området er regulert som grønt- område og det vil være behov for avklaring med «Bymiljø» vedr eie, forvaltning og drift av området. Kostnadene med nødvendig grunnerverv er pt ikke avklart. Fra styret ble det gitt utrykk for en viss bekymring for kostnadene i prosjektet i forhold til bevilgningsrammen, da spesielt knyttet til usikkerheten knyttet til grunnerverv og plankrav som fremgår av forslaget til reguleringsplan. Styret ga utrykk for at det i slike store prosjekter er ønskelig å få seg forelagt grunnlaget for kalkylene, da basert på 4B skjema som selskapet benytter ved sine kalkuleringer. Styret støtter forslaget om at prosjektet rapporteres løpende til styret. Rådmannens representant vist for øvrig til at forslaget til økonomiplan 2017-2020 fremlegges 26.10.2016 og vedtas av bystyret 12.12.2016.Enstemmig vedtak:1. Byggeprogram iht. beskrivelse godkjennes.
2. Prosjektet gjennomføres som modifisert totalentreprise.
3. Prosjektet utvikles og ferdigstilles til desember 2018.
4. Styret holdes fortløpende oppdatert på prosjektgjennomføringen.
5. Saken oversendes til Rådmannen for videre oppfølging.
 |
| 139 - 16 | **Byggeregnskap prosjekt pnr 35007– Sørbø II, ny barnehage med 5 avd.**Enstemmig vedtak:1. Byggeregnskap for prosjekt 35007– Sørbø II, ny barnehage med 5 avd. godkjennes på kr 46 millioner og avsluttes med at underforbruk på kr 4,2 millioner.
2. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging
 |
| 140 - 16 | **Vatne driftsstasjon. Framtidig bruk** Administrasjonen orienterte om bakgrunnen for saken og om de to mulighetsstudiene som foreligger, finansieringen av prosjektet og involvering av riks- og byantikvar. Videre ble det orientert om veien videre og at planen danner grunnlag for innspill til formålsendring av området i forbindelse med ny kommuneplan. Det ble trukket frem viktigheten av dialog med samfunnsplan i denne prosessen. Styret ga utrykk for at forslaget med å ta vare på de gamle brakkene til boligformål eller tilsvarende var utfordrende. Standarden på bygningene er for lav til at det synes realistisk å utnytte bygningene til et slikt formål. Videre at å kombinere ulike funksjoner som driftssentral med boliger fremstår som problematisk og at det var viktig å ta hensyn til kommunens behov for utelager og driftsfunksjoner. Styret drøftet saken og kom til at den primære bruken av området burde være kommunal tjenesteproduksjon, før en åpner for annen bruk. Styremedlem Sørensen la frem forslag om at utbyggingen bør skje stegvis og ha et langsiktig perspektiv. Styreleder la på denne bakgrunn frem forslag til justert vedtak, hvor siste setning i forslag til vedtak endres til følgende:*Til grunn for arbeidet ligger at området primært skal brukes til kommunal tjenesteproduksjon. Annen utnyttelse kan og vurderes. Utbyggingen bør skje stegvis og utnyttingen bør sees i et langsiktig perspektiv.* Enstemmig vedtak:* Fremlagt mulighetsstudie for Vatne driftsstasjon tas til orientering.
* Styret ber daglig leder videreføre arbeidet rundt Vatne driftsstasjon med tanke på å få området inntatt som utbyggingsområde i forbindelse med pågående rulleringen av kommuneplanen. Arbeidet må skje i tett dialog med planmyndighetene samtidig som at nåværende leietakere i området må hensynstas i det videre arbeidet. Til grunn for arbeidet ligger at området primært skal brukes til kommunal tjenesteproduksjon. Annen utnyttelse kan og vurderes. Utbyggingen bør skje stegvis og utnyttingen bør sees i et langsiktig perspektiv.
 |
| 141 - 16 | **Orienteringssak 1****Behov for lokaler i Sandnes sentrum samt oppfølging av sak 98 – 16.**Utbyggingssjefen presenterte behovene for lokaler i Sandnes sentrum basert på gjeldende økonomiplan og lengden av leiekontrakter for innleide bygg. Det ble i den sammenheng også vist til styresak 98 – 16 vedr lokalisering og arealbehov for «Senter for flerspråklige barn og unge (FBU)» og «Sandnes læringssenter(SLS)». For disse ble det gjennomgått et studie for samlokalisering av FBU, SLS og flyktningeenheten i gamle Sandnes rådhus datert 03.10.2016 utarbeidet av Superunion architects. Videre er det av Deloitte på oppdrag fra SEKF blitt utarbeidet en modell for sammenligning av husleiekostnader i leide og eide bygg hvor bl.a også byggenes geografiske beliggenhet, arealeffektivitet, tekniske kvalitet og attraktivitet er hensynstatt. Modellen anbefales brukt bla.i forbindelse med vurderinger for relokalisering av kommunens formålsbygg. **Orienteringssak 2****Salg av eiendom – saksfremlegg, jfr sak 130 – 16**Det ble vist til overnevnte sak og orientert om at tidligere mest aktuelle leietaker har trukket seg. |
| 142 - 16 | **Giskehallen II, orientering Unntatt off. jfr. Offl 23.**Administrasjonen orienterte om status i prosjektet Giskehallen II. * Advokatfirma Steenstrup Stordrange er engasjert i saken. Dette etter avtale med kommuneadvokaten.
* Overskridelsene i prosjektet er økt. Det er mottatt nytt overslag fra Rambøl på merkostnader, dette er vesentlig høyere enn rapportert i sist møte, men en er usikker på tallene og endelig rapportering forventes fremlagt i nov.
* Det er mottatt varsel fra Rambøl om økt honorarbudsjett. Varselet er avvist.
* Det er sendt brev til Rambøll der det er bedt om innen 27. oktober en redegjørelse for hvordan Rambøll har jobbet, og hva som har forårsaket svikten.
* Det er innkalt til møte med Rambøll der også advokat fra Stenstrup Stordrange deltar. Møtet er foreslått avholdt 31.10.2016.
* Når det gjelder de ulike prosjekterende, er det gjennomført møter med de for å avklare situasjonen og gjennomgå honorarbudsjett og rammeavtale/avrop. Det er forhandlet fram rammer for avslutning av de enkelte fagene.

Det arbeides med mål å avdekke den reelle overskridelsen i prosjektet samt de juridiske sidene av saken. Det søkes å fremlegge en gjennomarbeidet sak til styremøte den 23. nov.Styret drøftet saken og det ble bl.a pekt på svakheter ved modellen som er benyttet (innleid, ekstern prosjektleder), hva som har gått galt og hva en kan endre på i fortsettelsen. Det ble fra styret også gitt utrykk for at eventuelle interne avvik i SEKF i prosjektstyringen måtte gjennomgås.  |
| 143 - 16 | **Eventuelt****Overlevering Vitenfabrikken 2**Det søkes å overlevere Vitenfabrikken 2 i forbindelse med styremøte den 23. november, kl 11 – 12. Dette passer inn i Vitenfabrikken sin aktivitet «Stjernedagen» denne dagen der alle barnehager kommer innom i løpet av dagen. Det er da ønskelig at hele styret deltar. Det avklares med rådmann og ordfører om tidspunktet passer.  |

Torbjørn Sterri

Dokumentet er ikke signert da Sandnes Eiendomsselskap KF benytter elektronisk godkjenning.