


Sandnes Eiendomsselskap KF		MØTETYPE MØTE NR.: DATO: STED: MØTELEDER: MØTEREFERENT: SAKSNR: ARKIVKODE:	Styreprotokoll Styremøte SEKF 5 10.05.2017 Vågsgata 20B Endre Skjørestad Torbjørn Sterri	 SANDNES EIENDOMSSSELKAP KF
Til stede:	Endre Skjørestad Vidar B. Sørensen Arne Norheim Kristine Norheim Meinkøhn Wenche Ekholt Bjelland Solveig M. Borgersen	Leder Nestleder		
	Torbjørn Sterri Sidsel Haugen Kristin Goa Ingunn O Bjerkelo Bengt Eriksen Odd Fosså	Daglig leder Rådmannens representant Styresekretær Byggeprosjektsjef Deloitte, sakene 074 – 17 til 077– 17 Regnskapssjef SK, sak 076 – 17		
Forfall:	Sissel Vikse Falch			
Sendes også:	Rådmann, vararepresentanter			
SAK NR	BEHANDLET			
	Innkalling styremøtet Innkallingen ble godkjent uten merknader			
074-17	Godkjenning av protokoll, styremøte 05.04.2017 Enstemmig vedtak: <ul style="list-style-type: none">• Protokollen fra styremøte den 05.04.2017 godkjennes.			
075-17	Økonomisk rapportering pr. mars 2017 Økonomisk rapportering ble gjennomgått av administrasjonen, med utdypende informasjon om innhold i postene i rapporten. Resultat ved årsslutt estimeres til mindreforbruk på MNOK 1,6. Enstemmig vedtak: <ul style="list-style-type: none">• Saken tas til orientering.			

076-17	<p>Regnskapsmessig rapportering i hht. Regnskapsloven (RL), SEKF 2016</p> <p>Bengt Eriksen fra Deloitte gikk gjennom regnskapet med fokus på forskjellene fra det fremlagte regnskapet etter RL og regnskapet etter Kommuneloven.</p> <p>Note 2, spesifikasjon av vedlikeholdskostnader og utvikling av vedlikeholdsetterslep ble grundig gjennomgått. Det ble presisert fra administrasjonen at tallene ikke stemmer fullt ut da det er foretatt føringer fra linjeorganisasjonen som ikke skiller mellom drift og vedlikehold. Fremlagt regnskap følger foregående års føringer og er således sammenlignbare og de gir en illustrasjon av størrelsesordenen på midler til vedlikehold. Konklusjonen er at det er lite midler som er tilgjengelig for verdibevarende vedlikehold.</p> <p>Graf som illustrerer utviklingen i verdibevarende vedlikehold er tatt med i noten grunnet styrets tidligere interesse for utviklingen i vedlikeholdsetterslepet.</p> <p>Det ble presisert at areal bygningsmasse er lik for 2015 og 2016. Det fremkommer i noten at denne vil bli justert når nytt FDV system er på plass.</p> <p>Styret ønsker en forklaring til endring i lønnskostnader fra 2015, ref. note 4 lønnskostnader. Dette vil en komme tilbake til på neste styremøte.</p> <p>Styret presiserer at det er viktig at en i fortsettelsen er konsistent i metoden som benyttes for rapportering etter RL, da særlig med tanke på note 2, vedlikeholdskostnader. Dette for å få et godt sammenligningsgrunnlag.</p> <p>Diskusjonen og spørsmålene som kom frem under behandling av saken viste at fremlegging av regnskapet etter RL er nyttig da disse problemstillingene ikke var fremme under godkjenning av regnskapet etter KL i forrige styremøte. De to regnskapene gir ulik informasjon omkring selskapets økonomi.</p> <p>Enstemmig vedtatt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saken tas til orientering • Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.
077-17	<p>Strategiplan SEKF, fremleggelse av oppdatert «one page strategy» U.off § 15</p> <p>Oppdatert strategidokument ble gjennomgått. Styret hadde følgende bemerkninger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det ønskes ikke engelske uttrykk, og man ønsker at uttrykket «ett arks strategi» skal benyttes i dokumentet og at «state of the art» byttes ut med uttrykket «beste praksis». • Under fanen virksomhetspolitikk ønskes det at punkt tre endres til følgende to punkter: <ul style="list-style-type: none"> - Ferdigstille bygg med god kvalitet, til fastsatt pris og innenfor avtalt tid. - Overholde gjeldene HMS krav. <p>Rådmannens representant savnet måleparametere knyttet til risikostyring og måleparametere knyttet til kommunens areal og funksjonsprogram. Det ble en diskusjon om dette hvor det ble vist til at dette flere plasser var hensynstatt. Styreleder foreslo å endre pkt tre under fanen «Strategi» ved å ta inn en ekstra avsluttende setning slik at justert pkt ble som følger:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Utvikle «beste praksis» beslutningsprosess for investering, anskaffelser, utvikling, drift og forvaltning av eiendom, også med hensyn til å redusere økonomisk risiko. <p>Styret diskuterte innspillene og var enige i at det ikke foretas endringer i dokumentet utover overstående tre kulepunkter.</p> <p>Rådmannens representant ba etter dette om at det protokollførtes følgende:</p> <p>Rådmannens representant ønsket inntatt et eget punkt om risikostyring samt at foreslåtte måleparametere knyttet til innbyggere ble endret til parametere knyttet til vedtatt areal og funksjonsprogram for kommunens byggeprosjekter.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • «Ett arks strategi» for SEKF godkjennes med endringer som fremkom i møtet. • «Ett arks strategi» for de tre avdelingene Utvikling, Forvaltning og Byggeprosjekter tas til orientering. • Basert på «Ett arks strategi» for selskapet utarbeides det eget strategidokument i tekstformat for selskapet. Dette dokumentet skal være egnet for eksternt bruk.
078-17	<p>Status byggeprosjekt mai 2017</p> <p>Sak om Iglemyr Svømmehalls behandling i Bystyret ble diskutert, da med fokus på at Bystyret har gitt en ramme på 233 millioner til prosjektet, og ikke 253 millioner som var anbefalt gjennom usikkerhetsanalysen (P50) og som styret i SEKF vedtok i sak 070 – 17. Det er i henhold til usikkerhetsanalysen i forkant av K1 behandling kun 16% sjans for at prosjektet kan ferdigstilles innenfor bevilgning på 233 mill kr.</p> <p>Som følge av den lave rammen, må SEKF presisere dette tydelig i utlysningen av anbudet, bl.a ved at de nedjusterte kalkylene for de enkelte delentreprisene må oppgis på forhånd. Dette for å unngå erstatningssaker dersom prosjektet må avlyses. Som en konsekvens av dette, fryktes det at seriøse aktører avstår fra å levere inn anbud.</p> <p>Styret opplever at reduksjonen er utfordrende for selskapet, mellom annet at det faglig i prosjektet er lagt til grunn en egen usikkerhetsanalyse som ikke synes hensynstatt av bystyret.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saken tas til orientering
079-17	<p>Nytt rådhus- statusrapport mai 2017</p> <p>Administrasjonen informerte om at en har vurdert det hensiktsmessig å benytte begrenset anbudskonkurranse i stedet for rammeavtale ved anskaffelse av møbler/inventar. Dette vil medføre noe ekstrakostnad som følge av behov for konsulentbistand, men en regner med at dette totalt sett vil gi en lavere kostnad enn ved bruk av rammeavtale.</p> <p>Det bes om at konsekvenser for eksisterende Mochup vurderes i forhold til dette valget.</p>

	<p>Styret er opptatt av at en gjennom utforming av anbudet også sikrer mulighet for deltakelse fra norske leverandører om dette anbudet. Det ble foreslått å ta dette inn som egent punkt i vedtaket.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Styret vil anbefale at anskaffelsen legges slik opp at norske leverandører får mulighet til å delta i konkurransen dersom de er konkurransedyktige. • Saken tas til orientering
080-17	<p>Rapportering av status tiltakspakke 2016: Tilskudd til vedlikehold og rehabilitering i kommuner» per mai 2017.</p> <p>Styret ga tilbakemelding til administrasjonen om at de er svært godt fornøyd med hvordan gjennomføringen av tiltakspakken er blitt utført.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saken tas til orientering.
081-17	<p>Rapportering av status «tiltakspakke 2017: «Tilskudd til vedlikehold og rehabilitering i kommuner» per mai 2017</p> <p>Administrasjonen opplyste at del 2 i tiltakspakken 2017 ville bli lagt inn ved neste rapportering. Denne er nå godkjent av bystyret.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saken tas til orientering
082-17	<p>Byggeprogram (K0) for pnr. 35002, Asperholen barnehage, rivning.</p> <p>Det ble stilt spørsmål ved det forhold at tomten etter rivning ikke ville bli opparbeidet, jfr saksutredningen. Administrasjonen opplyste at det ville bli foretatt en oppgrusing av arealet etter rivning og at en avventet videre opparbeidelse av arealet inntil ny barnehage skulle bygges. Styret var tilfreds med at bygget blir revet nå all den tid det ellers ville medført kostnader for selskapet.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • K0 med en budsjettramme på 2 mill kr godkjennes • Anbudskonkurranse lyses ut som åpen anbudskonkurranse • Det benyttes totalentreprise i prosjektet. • Rivningsarbeidene igangsettes etter at drift i barnehagen er avsluttet høsten 2017.
083-17	<p>Kostnadsoverslag 2 (K2) for p.nr 25004, 2 stk. småhus på Vatne/Dybingen</p> <p>Styret gir utrykk for bekymring angående grunnforholdene i området. Det ble bl.a vist til historikken for området med utglidning av masser. Vedlagt til saken er rapport om grunnforholdene fra Multiconsult. Til tross for en generell skepsis til å bygge på de avsatte tomtene, anser styret det dokumentert gjennom Multiconsult sitt arbeid at prosjektet er forsvarlig</p>

	<p>å gjennomføre. En er enig med administrasjonen i at en i gjennomføringsfasen også engasjerer ekstern geoteknisk kompetanse for å sikre prosjektet ytterligere.</p> <p>Det ble i så henseende foreslått følgende nytt pkt i vedtaket:</p> <p style="text-align: center;"><i>Styret vil vise til at arbeidene vil bli fulgt opp av geoteknisk ekspertise, jfr administrasjonenes saksutredning.</i></p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kostnadsoverslag 2, for 2 stk småhus på Dybingen/ Vatne, med en total ramme på 5 mill. kroner per bolig, godkjennes under forutsetning av at prosjektet fullfinansieres. 2. Kontrakt med lavbyder inngås 3. Byggearbeidene igangsettes med fremdriftsplan for ferdigstilling av prosjektet til sommeren 2018, godkjennes 4. Styret vil vise til at arbeidene vil bli fulgt opp av geoteknisk ekspertise, jfr administrasjonenes saksutredning. 5. Saken oversendes rådmannen for videre behandling.
084-17	<p>Kostnadsoverslag 2 (K2) for prosjektnr. 30002, Figgjo skole</p> <p>Saken ble grundig gjennomgått, med fokus på pågående forhandlinger om grunnerverv og forsinkelser dette kan medføre for prosjektet. Stipulerte kostnader til grunnerverv ligger inne i fremlagt kostnadsoppstilling, men så langt det ikke er inngått avtale med grunneier reduseres ikke K2 rammen på det nåværende tidspunkt. Styret er opptatt av at det tas grep når det gjelder tilgang til nødvendige arealer, om nødvendig ved å varsle ekspropriasjon. Det ble fra administrasjonen opplyst at det er kalt inn til internt møte om saken den 11. mai med kommuneadvokaten. På bakgrunn av dette vil det bli vurdert nødvendige skritt for å sikre prosjektets fremdrift.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kostnadsoverslag 2 for prosjekt 30002 Figgjo skole godkjennes • Daglig leder får delegert fullmakt til å inngå kontrakt med lavbyder så sant tilbud ligger innenfor kostnadsramme. • Byggearbeidene igangsettes med fremdriftsplan for ferdigstilling av prosjektet i løpet av 2018. • Endelig kostnadsramme inkl. grunnerstatning legges frem for styret som orientering etter at tomteavtaler er signert.
085-17	<p>Byggeregnskap 2014 og 2015 gruppeprosjekt 41004 – Innemiljø i øvrige kommunale bygg, oppgradering</p> <p>Enstemmig vedtatt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Byggeregnskap for 2014 og 2015 gruppeprosjekt 41004 innemiljø i kommunale bygg, oppgradering på kr 5,96 millioner avsluttes 2. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.

086-17	<p>Byggeregnskap prosjekt pnr. 4009106 SK – energi merking av bygg</p> <p>Det fremkommer av revisjonsuttalelsen av dette er kostnader som burde vært ført i driftsregnskapet. Det er ikke kostnader som kan aktiveres i balansen. Det ble justert for dette i 2016. Balansen for tidligere år, vil bli nedskrevet som følge av dette i 2017. Forholdet er diskutert mellom kommunens regnskapssjef og revisjonen og partene er enige om at fremlagt sak ikke skal endres. Prosjektet var levert innenfor rammen, og overnevnte forhold anses derfor kun som en teknisk feilføring.</p> <p>Styret bemerker at svært mange bygg har fått rød energimerking. De ønsker en redegjørelse for betydningen av dette i neste styremøte.</p> <p>Enstemmig vedtatt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byggeregnskap for prosjekt 4009106 godkjennes på kr 4,5 millioner • Styret ber om å få seg forelagt en redegjørelse vedrørende mulighetene for å etterleve kravet til «grønn energimerking» av byggene. • Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.
087-17	<p>Videreutvikling/ oppgradering av FDV- system U. off, jfr. Offl. §23</p> <p>Administrasjonen informerer om at avtale er inngått og at arbeid allerede har startet. En begynner med å legge inn de nye byggene, for deretter å begynne å legge inn eksisterende bygg.</p> <p>Dette er svært ressurskrevende arbeid og da en ikke fikk tildelt tiltaksmidler til dette arbeidet, vurderes det om en kan innhente ressurser fra NAV som har behov for arbeidstrening.</p> <p>Styret ber om informasjon vedrørende pris, sett i forhold til de kalkyler som var antatt på forhånd.</p> <p>Enstemmig vedtatt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saken tas til orientering
088-17	<p>Justering i liste over salg av kommunale eiendommer.</p> <p>Styret var positiv til saken. Rådmannens representant opplyste at det pågår reguleringsarbeid med Oalsgt og kollektivakse men at det så langt ikke så ut til å influere på eiendommen Skeienegt 14. Selskapet bør likevel følge med på planarbeidet</p> <p>Enstemmig vedtatt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daglig ledes i SEKF gis fullmakt til å vurdere å utvikle Skeienegt. 14 for oppføring av nye kommunale gjennomgangsboliger. • Daglig leder i SEKF gis fullmakt til å selge Eskemyrveien 5A og B.
089-17	<p>Forslag til nytt økonomireglement for Sandnes kommune, orientering</p> <p>Nye punkter i reglementet ble diskutert. Mellom annet ble det påpekte fra adm at en ønsker at nytt økonomireglement pkt. 7.6.2.1 skal presisere at internhusleien skal KPI justeres hvert år.</p>

	<p>Enstemmig vedtatt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saken tas til orientering
090 - 17	<p>Eventuelt</p> <ul style="list-style-type: none"> • I forbindelse med utleie av representasjonsboligen ved Skeianetunet, har Bystyret innvilget midler til dette på inntil 4 millioner kroner. Dette tilbakebetales gjennom husleie på 8 år. Leietaker kan stille med bankgaranti for husleie for ½ - 1 år. For å få nødvendige formalia på plass, estimeres det med at bygget er klart for overtagelse av leietaker våren 2018, dette er noe senere enn tidligere anslått. Leietaker ønsker likevel å inngå avtale om leie av bygget. • I forbindelse med utleie av den gamle brannstasjonen har flere alternativer vært vurdert. En har kommet frem til at det mest hensiktsmessige er å leie den ut via Eiendomsmegler i en periode, inntil ny kommuneplan er på plass. Per i dag er bygget begrenset til offentlig bruk. Det er ønskelig at denne reguleringen endres før salg. • Søknad som er sendt om permanent brukstillatelse for Hana Barnehage trekkes og en søker om midlertidig bruksendring med opphør i august 2018. Saken har vært diskutert i rådmannens ledergruppe og en er enig i løsningen. Eiendommen ligger veldig bra til i forhold til barnehageformål, Det igangsettes planlegging for å se på full rehabilitering kontra nybygg, kostnader til ny barnehage søkes innarbeidet i ny økonomiplan. • I forbindelse med Høle Prestebolig ble det informert om at sak om omregulering av tomt er godkjent og en kan gå i gang med salg av eiendommen. • Det ble informert om at det er mottatt klage på støy fra naboer til Barnehagen i Langgt. 74. Det er bedt om at den bratte delen av barnehagens uteanlegg stenges utenom barnehagens åpningstid. Prinsipielt er det ønskelig at Sandnes Kommunes barnehageområder skal bidra til å styrke nærmiljøets lekeområde, denne saken blir dermed en prinsipiell sak. Styret ønsker en saksutredelse fra administrasjonen for å vurdere denne søknaden, og det vurderes om det skal utarbeides standard retningslinjer som kan brukes for å vurdere lignende saker.

Torbjørn Sterri