



SANDNES
EIENDOMSELSKAP KF
– BYGGER BYEN

Arkivsak-dok. 86 - 15

Saksbehandler: Mangor Eikeland

| | |
|----------------------------|------------|
| Behandles av: | Møtedato: |
| Sandnes Eiendomsselskap KF | 19.05.2015 |

Byggeregnskap prosjekt 4413504, Lutsiveien botiltak (Miniinstitusjon Vatne)

Saksopplysninger:

Bystyret vedtok i sak 68/13 Perioderapport og budsjettjusteringer pr 31.04.2013 en bevilgning på 20 millioner kroner til en tilrettelagt bolig med 4 boenheter for brukere med særskilte behov utskrevet fra spesialisthelsetjenesten. Prosjektet har tidligere vært omtalt som "mini-institusjonen".

Sandnes kommune overtok ansvar for 4 utskrivingsklare brukere fra spesialisthelsetjenesten i 2013. Da brukerne har omfattende behov for oppfølging og tilrettelagt bolig, ville ikke tiltaket la seg løse innen eksisterende kommunal boligmasse. Det ble jobbet med ulike løsninger første halvår 2013, og boligsosial handlingsplan-gruppen, eiendom, tomteselskapet, rådmannens stab og mestringsenheten (som ansvarlig resultatenheter) bidro i dette arbeidet.

Lokalisering av tiltaket viste seg å være utfordrende, både pga manglende tilgang til byggeklart areal regulert til offentlig/privat tjenesteyting, samt tiltakets særskilte krav til beliggenhet. Bl.a. ble tomt på Ganddal v/ Leiteveien i et eldre uregulert boligområde vurdert våren 2013, men stor problematikk i forhold til naboer og dispensasjon fra reguleringsplan resulterte i at denne plassering ble forlatt. På bakgrunn av dette ble det besluttet å benytte tomt i søndre ende av Sandnes driftsstasjon sitt område på Vatne. Plasseringen ble vurdert hensiktsmessig da bygget ville bli liggende i randsonen til ordinær bebyggelse. Området var regulert til offentlig formål og det ble derfor søkt om mindre vesentlig reguleringsendring til plan 97107 for også å omfatte institusjon. Imidlertid dro reguleringsendringen ut i tid grunnet innsigelse fra Forsvarsbygg (militær nabo, skytebanestøy) og merknader fra fylkeskommunen (nærhet til fredete bygninger i militærleieren). Etter dialogmøter, ROS (risiko og sårbarhetsanalyse) samt KU-rapport (Konskvensutredning) ble endelig reguleringsendringen godkjent i april 2014.

Sandnes kommune v/ Eiendom vurderte bruk av modulbygg som en hensiktsmessig løsning for tiltaket, og at dette kunne løses innen eksisterende rammeavtale med Malthus AS.

Boligene er utformet mtp å ivareta beboernes behov for privatliv, samt personalets behov for fasiliteter i forbindelse med deres arbeid. Sikkerhet, både for beboerne og personalet, har også vært en sentral faktor i utformingen. Byggets kvaliteter mtp utforming til formålet er godkjent av Husbanken som en del av søknadsprosessen for investeringstilskudd til boliger med heldøgnsomsorg. Husbanken involverte Fylkesmannen i denne prosessen ihht deres rutiner.

Bygningen er delvis over to plan, med personalfasiliteter og teknisk rom i annen etasje. Dette gir god tomteutnyttelse. Fasade mot sørvest er i to plan, og fasade mot nordøst er på et plan.

1.plan består av fire boenheter. Hver boenhet er på ca. 36,2 m², og inkluderer soverom, stue og bad. I tillegg er det felles stue/oppholdsrom, kjøkken, vaskerom, samt rom for personalet på 1.plan. 2. plan går over ca. halvparten av 1.plan, og består av følgende personalfasiliteter: 2 garderober, møterom, vaktrom, kontor og medisinerom, samt teknisk rom. Bygningen er bygget med materialer og utstyr av god og robust kvalitet. Bruttoareal er ca. 490 m².

Investeringstilskudd

Det er søkt om investeringstilskudd for sykehjemsplasser og døgnomsorgsplasser fra Husbanken. Tilskuddet utgjør inntil 40% av anleggskostnadene, med øvre tilskuddsgrense satt til 1.120.000 kroner pr plass. I dette prosjektet vil dette utgjøre 1.120.000 x 4 boenheter = 4.480.000 kroner

Merverdiavgiftskompensasjon

Etter kompensasjonsloven § 4, 3 ledd ytes kompensasjon for anskaffelse av boliger til helseformål eller sosiale formål, herunder omsorgsboliger, sykehjem og boliger med heldøgns omsorg etter lov om helsetjenester i kommunene etter § 1-3, institusjon eller bolig med heldøgns omsorgstjeneste etter lov om sosiale tjenester § 4-2 d). Formålet med boligene vurderes å være ihht lovverk, og mva. kompensasjon er lagt til grunn.

Følgende tabell ble satt opp vedrørende finansiering i KII:

| Oversikt inntekter /utgifter | Beløp |
|---|--------------|
| Brutto prosjektkostnad | 27.695.000 |
| Investeringsinntekter (tilskudd + mva-kompensasjon) | 9.253.000 |
| Nettoutgifter | 18.432.000 |

Kostnadsoverslag II, ble behandlet i formannskapet 27.08.2013 som sak 86/13.

Prosjektet ble ferdigstilt den 17. november 2014 og samme dag ble det utstedt midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger enda ikke ferdigattest for prosjektet. Søknad er sendt 10.12.2014 og saken er til behandling.

Kostnadsramme, bevilgninger og avvik

| Utgifter | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | Sum |
|--|------|------------|---------|------------|------------|-----------|-----------------|
| Budsjett | | | | 27.685.000 | 2.500.000 | | 30.185.000 |
| Regnskap | | | 11.723 | 12.177.855 | 17.033.562 | 2.271.529 | 31.494.670 |
| Avvik | | | | | | | 1.309.670 |
| Finansiering | | | | | | | Regnskap |
| Fellesfinansiering/bruk av lån | | | | | | | 18.037.364 |
| MVA kompensasjon | | | | | | | 6.197.306 |
| Tilskudd | | | | 7.260.000 | | | 7.260.000 |
| Uforutsett/ buffer | | | | | | | (480.000) |
| Sum | | | | | | | 31.494.670 |
| Vedtak økonomiske bevilgninger | | | | | | | |
| Vedtak KII FS 86/13 og BS 88/14 | | 27.685.000 | Merknad | | | | |
| | | 2.500.000 | | | | | |
| Samlet bevilgning | | 30.185.000 | | | | | |

NB! Uforutsett sum (buffer), kr. 480.000,- inngår i sum for fellesfinansiering/bruk av lån. Derfor står summen inne i en parentes.

Vurderinger:

Som det fremgår av tabellen ovenfor har prosjektet pr. dags dato et mer forbruk på kr. 1.309.670,-. Det er lagt inn ett beløp/ buffer på kr. 600.000,- fordelt med kr. 120.000 mva som inngår i rubrikken for merverdiavgift og kr. 480.000 som er vist i rubrikken for uforutsette utgifter/ buffer.

I forhold samlet bevilgning er det påløpt ekstrakostnader til:

- Indeksreguleringer ca. kr. 550.000,- (lang saksbehandling etter innsigelser)
- Låsesystemer ca. kr. 470.000,- (sikkerhet)
- Gatebelysning ca. kr. 130.000,- (supplering til gatelys i driftsstasjonen)
- Rampe og trapp ca. kr. 80.000,- (ikke medtatt i kostnad fra Malthus)
- Kraning av moduler ca. kr. 60.000,- (ekstralagring av moduler)

Totale tillegg utgjør da ca. kr. 1.300.000,- som er tilnærmet mer forbruket.

Ekstrakostnadene inngår i marginer og uforutsette kostnader/ buffer.

NB! Det avsatt uforutsatte beløp/ buffer på kr.600.000,-, er forutsatt til anordning for åpning av hovedport til driftsstasjonen fra vaktrommet i botiltaket. Dette på grunn av besøk på kveldstid da hovedporten er stengt. Personalet vil da slippe å gå/ kjøre ca. 300 m for å åpne hovedporten for besøkende. I tillegg skal det etableres ringeklokke på hoveddør i bygg og port i gjerde fra riksvei 13.

Dersom en på bakgrunn av regnskapet, tilsagn om tilskudd og mva- kompensasjon, får en følgende finansieringstabell (inkl. tillegg for uforutsatt/ buffer):

| Oversikt inntekter /utgifter | Beløp |
|---|-----------------------------------|
| Brutto prosjektkostnad | 31.494.670 |
| Investeringsinntekter (tilskudd + mva- kompensasjon) | 7.260.000 +6.197.306 = 13.457.306 |
| Nettobeløp utgifter | 18.037.364 |

Som det fremgår av tabell fra KII og tabell ovenfor, så er kommunens nettoutgifter lavere enn planlagt og netto prosjektkostnader er også innenfor rammen vedtatt i sak om Perioderapport og budsjettjustering pr 30.04.2013, på kr. 20.000.000,-

Forslag til vedtak:

1. Byggeregnskap for prosjekt, 4413504, Lutsiveien botiltak med et uforutsett beløp/ buffer på kr. 600.000,- godkjennes og avsluttes med et overforbruk på kr 1,3 millioner.
2. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 23.04.15

Torbjørn Sterri
daglig leder Sandnes eiendomsselskap KF

Vedlegg 1 Revisjonsrapport fra Rogaland Revisjon IKS