|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Sandnes Eiendomsselskap KF****STYREPROTOKOLL** | MØTETYPEMØTE NR.:DATO:STED:MØTELEDER:MØTEREFERENT:SAKSNR:ARKIVKODE: | Styreprotokoll Styremøte Sandnes Eiendomsselskap KF 728.09.2016Endre SkjørestadTorbjørn Sterri132 - 16  |  |
| **Til stede:** | Endre Skjørestad LederVidar B. Sørensen NestlederArne Norheim Deltok i sakene 112 – 16, 113 – 16, 114 – 16, 115 – 16,  116 – 16 samt sak 119 - 16 Sissel Vikse Falch Wenche Ekholt BjellandKristine Norheim MeinkøhnSidsel Haugen (rådmannens representant)Torbjørn Sterri (daglig leder)Runar Gravdal Opak, Sak 119 – 16Jarle Angelsen SEKF, prosjektansvarlig. Sak 119 - 16Kristin Goa SEKF, forvaltningsøkonom. Sakene 113 – 16 og 114 - 16 |
| **Forfall:** |  |
| **Sendes også:** | Rådmann, vararepresentanter |
| **SAK NR** | **BEHANDLET** |
|  | **Innkalling styremøtet**Innkallingen ble godkjent uten merknader |
| 112 - 16 | **Godkjenning av protokoll, styremøtet 24.08.2016**Enstemmig vedtak:* Protokollen fra styremøte den 24.08.2016 godkjennes.
 |
| 113 - 16 | **Økonomisk rapportering pr. august 2016**Det ble usikkerhet rundt hvorvidt inndekning av feilbudsjettering energi i 2015 (kr. 4 mill kr) var hensynstatt eller ei i rapporten. Saken ble på dette grunnlag utsatt. Enstemmig vedtatt:* Saken utsettes.
 |
| 114 - 16 | **Forslag til budsjett SEKF 2017 – 2020**Administrasjonen gikk gjennom forslaget til driftsbudsjett. Dette er omarbeidet fra tidligere år ved at det i større grad samsvarer med oppbyggingen i KOSTRA- rapporteringen. Styret ga positive tilbakemeldinger på oppbygging av budsjettforslaget og at det var godt forståelig. Det ble stilt spørsmål til hvordan vedlikeholdsetterslepet ville utvikle seg i planperioden og hvorvidt etterslepet ville bli redusert eller ei. Dette fremkommer ikke i saksutredningen og det ble bedt om at administrasjonen justerer fremlagt saksutredning med tanke på husleieordningen som er gjeldende samt å søke å få frem utviklingen mht verdietterslepet i bygningsmassen i fremlagt budsjettforslag som oversendes bystyret. Når det gjelder energikostnadene, skal dette styres mot et fond for å ta svingninger som følge av varierende forbruk og energipriser. Det er utviklingen i kWt som skal være styringsparameter mht energi. På denne bakgrunn ble det fra styret foreslått å utvide fremlagt forslag til vedtak med nytt pkt som følger: *Styret anmoder om at saksutredningen som oversendes rådmannen bygges ut som skissert i møtet.*Justert sak ønskes fremmet i neste styremøte som en orienteringssak. Enstemmig vedtak:* Styret godkjenner driftsbudsjettet.
* Saken oversendes bystyret, jfr vedtektene i SEKF §5. Saken sendes via rådmannen.
* Styret anmoder om at saksutredningen som oversendes rådmannen bygges ut som skissert i møtet
 |
| 115 – 16 | **Forslag til investeringsprosjekter initiert av Sandnes Eiendomsselskap KF for økonomiplan 2017-****2020 – unntatt off. jfr. Offl. §23** |
| 116 - 16 | **Status byggeprosjekt for september 2016** Administrasjonen gikk kort gjennom saken. Prosjekt 60003 «Sandnes idrettspark, Giskehallen 2» ble ønsket rapportert under sak 121 – 16. Forslag til vedtak ble på denne bakgrunn justert. Styret ønsket videre at prosjektet 21009 «Utvidelse 2 enheter / vedlikehold Smørbukkveien» beskrives annerledes slik at det fremkommer at prosjektet i realiteten er todelt, hhv rehabilitering / ombygging av eksisterende bygningsmasse og nybygget og at kostnadene med disse tydeliggjøres separat. Enstemmig vedtak:* Saken tas til orientering
* Prosjekt 60003 «Sandnes idrettspark, Giskehallen 2» omtales under sak 121 – 16.
 |
| 117 - 16 | **Rapportering av status tiltakspakke – tilskudd til vedlikehold og rehabilitering i kommuner, per september 2016**Enstemmig vedtak:* Saken tas til orientering
 |
| 118 – 16 | **10001 Nytt rådhus - status august 2016**Enstemmig vedtak:* Saken tas til orientering
 |
| 119 – 16 | **Nytt rådhus - saksfremlegg om kalkyle og usikkerhetsanalyse** Runar Gravdal fra Opak presenterte «Rapport fra usikkerhetsanalyse» for nytt rådhus Sandnes. Rapporten er den andre i prosjektet fra selskapet og baserer seg på at det nå er foretatt detaljprosjektering av bygget. Rapporten kommer med anbefaling på hvilket budsjett som prosjektet bør legge seg på. Det er to analyser som er grunnlaget; usikkerheten i kalkylene og markedssituasjonen lokalt. Omfanget av den siste er høyst usikker, men effekten er positiv. Deres anbefaling mht P50 og 400 mill kr er at en ved for høye anbud i forhold til dette kan kansellere anbudet, alternativt at en budsjetterer med at markedet eventuelt ikke er så gunstig som forutsatt. Selve byggingen har ikke den største usikkerheten (10 %), de generelle kostnadene (15 % ) og tekniske fag (14%) har større usikkerhet. Styret drøftet så saken. Det ble trukket frem at det beste budsjettallet nå er 400 mill kr (P50). Byggingen må skje i hht. budsjettramme og at en ikke kan gjennomføre prosjektet uten at en har økonomisk dekning. I så fall må en krympe prosjektet. Rådmannens representant opplyste at hennes vurdering var at det er viktig å legge ut anbudet nå for å treffe markedet. Det ble også vist til at det var 30 – 40 mill kr i reserver i prosjektet og at en først får det endelige svaret etter entrepriseinnhentingen. DL presiserte at reservene er avsatt til bl. a prisstigning samt uforutsette forhold i prosjektet og kan ikke reduseres. Budsjettet på 400 mill kr er P50, som Sandnes kommunen i så fall kan velge å budsjettere med. I Bergen og Oslo budsjetteres det med P 85, mens prosjektet styres etter P 50. Denne differansen har en ikke lagt inn i kommunens budsjett og en kan således da heller ikke barbere usikkerheten i kalkylen. Rådmannens representant ble av styret utfordret på hvorvidt rådmannen mente at selskapet kunne gå ut med anbud uten at dette var fullfinansiert, noe det ble svart bekreftende på og det ble da på nytt vist til reservene og marginene i prosjektet. På spørsmål til Opak om det var mye reserver i prosjektet, var svaret klart nei. Det er ikke mye reserver i P 50. Styreleder la på bakgrunn av redegjørelsen fra Opak samt drøftelsen i styret, fram forlag til nytt vedtak som lød slik:1. Styret konstaterer at kostnadskalkylen for detaljprosjektet, basert på P 50, utgjør kr. 400 mill. Styret legger videre til grunn at en omprosjektering, for å redusere standarden i bygget, og for å trekke ut kostnadselement, vil forsinke innhenting av anbud med 2 – 3 måneder. Selve omprosjekteringen vil videre medføre kostnader. Styret anser at det er av vesentlig betydning at prosjektet blir sikret nødvendig framdrift, dette bl.a. slik at kommunen kan utnytte ledig kapasitet og gunstige markedsforhold innen byggenæringen. Etter en samlet vurdering vil styret anbefale at tidligere vedtatt budsjettramme, kr 390 mill, økes med 10 mill.
2. Dersom Formannskapet ikke anser at budsjettrammen kan økes, anbefaler styret redusert kvalitet og uttrekk av kostnadselement overensstemmende med administrasjonenes forslag, pkt 1, som lyder slik: Prosjektet reduserer kvaliteter i nytt rådhus tilsvarende 11MNOK ved å revidere tegninger og dokumenter som nå foreligger i detaljprosjektet, jfr. saksutredningen. Endring vil medføre at anbudstidspunkt blir forskjøvet til nyåret 2017 samt at ferdigstillelsetidspunktet forskyves tilsvarende.
3. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.
4. Styret er opptatt av at prosjektet må holdes innenfor den budsjettrammen som blir gjeldende. I det videre prosjektarbeidet må eventuelle ønsker om standardheving og tillegg møtes med en restriktiv holdning.
5. Administrasjonen bes vurdere å fremme søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til materialbruk for utendørsanlegget. Styret ber om en tilbakemelding vedr dette til neste styremøte.

Styret ga positiv tilbakemelding på forslaget. Styret var opptatt av at aktørene i Havneparken skulle bli likebehandlet, jfr foreslått punkt om utendørsanlegget og at kostnadene knyttet til endringer i nylig godkjent reguleringsplan ville bli dekket av SIAS / bykassen (rådmannens representant). Tidsaspektet ble diskutert og rådmannens representant minte om at dersom styret ønsket å foreslå at en økning på 10 mill kr skulle innarbeides i budsjettforslaget til rådmannen måtte dette formidles i løpet av kort tid pga budsjettfristene. En mulighet er å be om justering i tertialrapporten som fremlegges formannskapet den 03.10.2016, evt om nødvendig til bystyret 17.10.2016. En anbudsutlysning i slutten av oktober ville da kunne gjennomføres ved positivt vedtak om økning av budsjettrammen. Administrasjonen foreslo å ta inn i vedtaket at en justert ramme i prosjektet på 400 mill kr ville bli å regne som en justert K1. På bakgrunn av drøftelsen ble forslag til vedtak justert ved at pkt 5 ble tatt ut, ny justert K1 tatt inn samt at det søkes om tilleggsbevilgning i 2. tertial 2016 på 10 mill kr. Videre ble det signalisert at det i anbudspapirene skulle tas et forbehold om at SEKF kan stå fritt til å forkaste alle anbud. Følgende, justert forslag til vedtak ble deretter enstemmig vedtatt:1. Styret konstaterer at kostnadskalkylen for detaljprosjektet, basert på P 50, utgjør kr. 400 mill. Dette blir å anse som revidert K1. Styret legger videre til grunn at en omprosjektering, for å redusere standarden i bygget, og for å trekke ut kostnadselement, vil forsinke innhenting av anbud med 2 – 3 måneder. Selve omprosjekteringen vil videre medføre kostnader. Styret anser at det er av vesentlig betydning at prosjektet blir sikret nødvendig framdrift, dette bl.a. slik at kommunen kan utnytte ledig kapasitet og gunstige markedsforhold innen byggenæringen. Etter en samlet vurdering vil styret anbefale at tidligere vedtatt budsjettramme, kr 390 mill, økes med 10 mill. Det søkes om tilleggsbevilgning i 2. tertial for denne endringen.
2. Dersom Formannskapet ikke anser at budsjettrammen kan økes, anbefaler styret redusert kvalitet og uttrekk av kostnadselement overensstemmende med administrasjonenes forslag, pkt 1, som lyder slik: Prosjektet reduserer kvaliteter i nytt rådhus tilsvarende 11MNOK ved å revidere tegninger og dokumenter som nå foreligger i detaljprosjektet, jfr. saksutredningen. Endring vil medføre at anbudstidspunkt blir forskjøvet til nyåret 2017 samt at ferdigstillelsetidspunktet forskyves tilsvarende.
3. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.
4. Styret er opptatt av at prosjektet må holdes innenfor den budsjettrammen som blir gjeldende. I det videre prosjektarbeidet må eventuelle ønsker om standardheving og tillegg møtes med en restriktiv holdning.
 |
| 120 – 16  | **Ny hovedbrannstasjon, ambulansesentral og legevakt, status pr. september 2016**Administrasjonen orienterte om saken, bl.a om 110 sentralen som det fortsatt er uklarheter omkring hvem som skal betale, samt størrelsen på beløpet. Videre at det ikke er avklart hvorvidt dette er en midlertidig løsning, noe som likevel har kostet betydelige midler gjennom tilrettelegging av eget rom og alle nødvendige parallelle kabelfremføringer etc. Rådmannens representant orienterte om at dette er en prinsipiell avklaring med staten vedr oppgjøret og at det arbeides med overflytting av eksisterende utstyr fra sentralen i Haugesund til den nye brannstasjonen i Sandnes. Enstemmig vedtak:* Saken tas til orientering.
 |
| 121 – 16 | **Orientering om status ifm. at kontraktspart er konkurs - unntatt off. jfr. Offl §23** |
| 122 – 16 | **K2 for Smørbukkveien 13, prosjekt nr. 21009**Saken ble gjennomgått og det ble fra styret presisert at dette er et prosjekt som består av rehabilitering / ombygging av eksisterende bygg samt et påbygg (nybygg). Dette gir seg utslag i et høyt prisnivået pr m2 dersom en knytter de totale kostnadene kun til de nye arealet som prosjektet omfatter. For senere tilsvarende kombinerte prosjekter er det ønskelig at kostnader synliggjøres for hhv rehabilitering / ombygging og nybygg hver for seg for å få frem et mer korrekt bilde av kostnadene. Enstemmig vedtak:* Kostnadsoverslag 2 for pnr. 21009, med en total ramme på 11,4 mill. kroner, godkjennes.
* Kontrakt med lavbyder inngås så snart prosjektet er fullfinansiert.
* Det godkjennes at byggearbeidene igangsettes med fremdriftsplan for ferdigstilling av prosjektet i løpet av 2017.
* Saken oversendes rådmannen for videre behandling.
 |
| 123 - 16 | **K2 Innemiljø i øvrige kommunale bygg oppgradering Hommersåk barnehage**Enstemmig vedtak:1. Kostnadsoverslag K2 for Prosjekt 4000401 Innemiljø i øvrige kommunale bygg, 4000401 Hommersåk barnehage på 2,5 mill. kr godkjennes.
2. Det inngås kontrakt med lavbyder.
3. Byggearbeidene igangsettes og ferdigstilles innen utgangen av 2016.
 |
| 124 – 16 | **K2 Innemiljø i øvrige kommunale bygg oppgradering Myklaberget barnehage**Det ble i møtet påpekt at det i saksutredningen er oppgitt Hommersåk barnehage, det rette skal være Myklaberget barnehage.Enstemmig vedtak:1. Kostnadsoverslag K2 for Prosjekt 4000402 Innemiljø i øvrige kommunale bygg, 4000402 Myklaberget barnehage godkjennes med en prosjektramme på 2,7 mill. kr.
2. Kontrakt med lavbyder inngås under føresetnad av at prosjektet fullfinansierens.
3. Arbeidene igangsettes og ferdigstilles innen utgangen av 2016.
4. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging. Det foreslås i den forbindelse at det omdisponeres 700 000 kr fra prosjekt 3501901 til prosjekt 4000402.
 |
| 125 – 16 | **Orientering til K2-kostnadsoverslag 2 i pnr. 4000500**Under behandling av saken la DL muntlig lagt frem alternative netto –nåverdier, bygd på ulike forutsetninger som annet avkastningskrav og levetid av utstyret. I senere prosjekter vil slike vurderinger i større grad bli hensynstatt ved vurdering av hvorvidt prosjekter skal fremmes og gjennomføres. Enstemmig vedtak:* Saken tas til orientering
 |
| 126 – 16 | **Byggeregnskap pnr. 30005 Uteområde Bogafjell skole universell utforming**Enstemmig vedtak:1. Byggeregnskap for prosjekt 30005 godkjennes på kr 2,317 millioner og avsluttes med et underforbruk på kr 58 000. Det avsettes kr 58 000 til eventuelle nødvendige tiltak i forbindelse med 1 års garantibefaring i høst.
2. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging
 |
| 127 – 16 | **Byggeregnskap pnr. 4707519 Oppgradering av brannskadet verksted**Enstemmig vedtak:1. Byggeregnskap for prosjekt 4707519 Oppgradering av brannskadet verksted godkjennes på kr 4,9 millioner og avsluttes med et mindreforbruk på kr 597 000.
2. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.
 |
| 128 – 16 | **Prosjektregnskap 21021 - kjøp av 2 boenheter i nærheten av personalbasen i Kleivane**Enstemmig vedtak:1. Prosjektregnskap for prosjekt 21021 – «Kjøp av 2 boenheter el. tomter i nærheten av personalbasen i Kleivane» godkjennes med en kostnad på kr. 4.612.000 og avsluttes med et underforbruk på kr. 388.000.
2. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging
 |
| 129 – 16 | **Prosjektregnskap 41012 - Prestebolig på Hana**Det ble under behandling av saken stilt vist til revisjonsuttalelsen fra Rogaland Revisjon IKS som presiserte at regnskapet var avlagt etter fristen for byggeregnskap. DL svarte at en etter at SEKF ble etablert i stor grad har ryddet opp i tidligere forsinkelsene en har hatt når det gjelder avgivelse av bygge- og prosjektregsskaper, men at det kan være noen få som fortsatt ligger igjen. Enstemmig vedtak:1. Byggeregnskap for prosjekt 41012 – kjøp av ny prestebolig i Hana godkjennes på
2. 7,351 mill kr og avsluttes med et underforbruk på kr 13 000.
3. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.
 |
| 130 – 16 | **Salg av eiendom - saksfremlegg - unntatt off. jfr. Offl. §23** |
| 131 – 16 | **Salg av Ullandhauggata 14**Enstemmig vedtak:* Ullandhauggata 14 legges ut for salg på det åpne marked
 |

I etterkant av selve styremøtet ble det felles befaring til flere eiendommer og byggeprosjekter i regi av SEKF.

Torbjørn Sterri

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