|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Sandnes Eiendomsselskap KF****STYREPROTOKOLL** | MØTETYPEMØTE NR.:DATO:STED:MØTELEDER:MØTEREFERENT:SAKSNR:ARKIVKODE: | Styreprotokoll Styremøte Sandnes Eiendomsselskap KF 02.06.2016Skriv inn møtenummer herVelg møtedato herSkriv inn sted herSkriv inn møteleders navn herTorbjørn SterriKlikk her for å skrive inn tekst. |  |
| **Til stede:** | Endre Skjørestad LederVidar B. Sørensen NestlederArne NorheimWenche Ekholt Bjelland Sissel Vikse FalchSidsel Haugen (rådmannens representant)Torbjørn Sterri (daglig leder)Ingunn O. Bjerkelo (byggeprosjektsjef, sakene 72 – 16 til 78 – 16) |
| **Forfall:** | Kristine Norheim Meinkøhn, også personlig vara var forhindret fra å møte  |
| **Sendes også:**  | Rådmann, vararepresentanter |
| **SAK****NR** | **BEHANDLET** | **ANSVARLIG/****TIDSFRIST** |
|  | **Innkalling styremøtet**Innkallingen ble godkjent uten merknader |  |
| **70 – 16** | **Godkjenning av protokoll, styremøtet 26.04.2016**Enstemmig vedtak:* Protokollen fra styremøte den 26.042016 godkjennes
 |  |
| **71 - 16** | **Salg av kommunale boliger til leietakere/leie-til-eie** Saken ble inngående diskutert. Følgende forhold trekkes frem:* Daglig leder informerte om «eie til leie» via husbanken og avskrivning av husbankens tilskudd på 20 % av kjøpesummen over 3 – 5 år i stedet for 20 år som normalt. Det ble presisering at saken dreier seg om salg av eksisterende utleieboliger og retningslinjer i den sammenheng. Evt innføring av gjengs husleie og modellen til husbanken vedr «leie til eie» må fremmes som en egen, separat sak senere.
* Representanten Norheim stilte spørsmål til hvordan og hvem som ble godskrevet det avskrevne Husbanktilskuddet, kommunen eller huskjøper. Slik daglig leder forstår dette kommer tilskuddet huskjøper til gode, men det er noe usikkerhet knyttet til dette. Videre tok representanten Norheim opp alternativet med å selge til takst, fratrukket en rabatt på eks vis 5 – 10 % men da med bindingstid. Det ble i den forbindelse vist til ordningene i Gjesdal og Time.
* Representanten Falch mente det var viktig at de som har evne til å få kjøpt boligen settes i stand til dette da de ved å eie den i større grad blir ansvarliggjort til å ta vare på den. Ved leie påføres utleier store kostnader til vedlikehold.
* Representanten Bjelland påpekte viktigheten av å få på plass et godt regelverk for salg og at evt salg til redusert pris burde vurderes nærmere.
* Rådmannens representant påpekte at bystyret har vedtatt tildelingsregler for kommunen. I dag er det Sandnes Tomteselskap KF som bruker dette verktøyet for å tilby rimelige boliger. Nye tildelingsregler for kommunale utleieboliger som SEKF forvalter må samordnes / sees i sammenheng med dette. Videre foreslo rådmannens representant at saken som her er fremmet ble lagt frem i neste møte i boligsosial gruppe, den 09. juni for drøfting. Kommunen er i sluttfasen av full revisjon av boligsosial handlingsplan, den samler alle virkemidler på det boligsosiale området.
* Styreleder vurderte saken slik at det var flere forhold som burde utredes nærmere, bl.a. om «eie til leie» -modellen, avklaring rundt husbanken og deres tilskuddsordninger samt salgsrabatt til leietaker ved kjøp og bindingstid knyttet til dette. På denne bakgrunn fremmet styreleder følgende forslag til vedtak, som ble

Enstemmig vedtatt:* Administrasjonen bes legge fram saken for styret på ny, til møtet 28/6. I den forbindelse bes det nærmere utredet om det er hensiktsmessig å legge inn en «rabatt», i forhold til markedspris, ved eventuelt videresalg av boligen til leier. Forholdet til Husbankens regelverk for «eie til leie» bes videre belyst nærmere.
 |  |
| **72 - 16** | **Status byggeprosjekt mai 2016*** Byggeprosjektleder informerte om at en i prosjektet med Riskahallen endrer løsning ift prosjektert løsning som ligger i kontrakt. Ny løsning gir etter byggherres formening en mindre risiko ift fremtidig lekkasje fordi en ikke perforerer sjiktene. Omprosjektering vil skje innen de økonomiske og fremdriftsmessige rammen en har i prosjektet. For prosjektet «utvidelse og oppgradering av Skeiane ungdomsskole» er det fra Sandnes kommune varslet krav om utbyggingsavtale, det avklares nå hvor et krav om utbyggingsavtale er hjemlet. For å håndtere overvannet oppstrøms skolen må det muligens bygges kulvert. Dette sjekkes nå ut. Det er den 27. mai avholdt kranselag på brannstasjonen. Arbeidsmengden er stor for tiden og det er flere konkurranser står på vent selv om selskapet har tatt i bruk ekstern bistand. Det er derfor engasjert en ny medarbeider på anskaffelse som skal ha kontorsted i våre lokaler ut året.
* Representanten Norheim viste til siste vedlegg i saken, «Prosjekter tatt i bruk» hvor han ønsket at kolonnen «mindre / merutgifter» burde summeres. Det ble påpekt fra Norheim at oversikten ellers var meget positiv.

Enstemmig vedtak:* Saken tas til orientering
 |  |
| **73 - 16** | **Nytt rådhus, status pr. april 2016** * Byggeprosjektsjefen informerte om at det på neste styremøte ville bli lagt frem resultatet av usikkerhetsanalysen som for tiden pågår.
* Representanten Norheim etterspurte løsning rundt 1. etasje og utleiedelen, noe som ble avklart av daglig leder.
* Rådmannens representant informerte om at rådmannen legger frem sak om utleiedel i førstkommende formannskapsmøte den 6. juni. Der fremkommer det at sambruk av lokalene med vanlig kantinedrift på dagtid og kafe / restaurant på kveldstid ikke er omforenlig driftsmessig og det vil kreve mer areal. Kafekonsept kombinert med kantine er en løsning. Svarer også på ønske om å være et supplement og ikke en konkurrent til de andre aktørene i Vågenområdet. SEKF vil få vedtaket fra formannskapet til oppfølging i det videre arbeidet med bestemmelsene i reguleringsplan for rådhuset. 2. gangs behandling er ventet i august.
* Daglig leder var tydelig på at SEKF har en leietaker for det nye rådhuset, nemlig rådmannen. Det er opp til vår leietaker å stå for bruken av lokalene, inkl utleiedelen, men at SEKF om ønskelig kan stå for den praktiske gjennomføringen av dette. Det vises her til husleieordningen og tjenesteavtaler i den forbindelse.
* Representanten Sørensen tok opp arealeffektivitet og antall m2 pr arbeidsplass. Rådmannens representant informerte om at HAMU har hatt denne saken oppe til behandling og at det ble vist til Arbeidstilsynets krav om 6 m2 pr arbeidsplass. Det sees på dette i pågående arbeid med utforming av hver arbeidsplass og valg av inventarløsninger.

Enstemmig vedtak:* Saken tas til orientering
 |  |
| **74 - 16** | **Ny hovedbrannstasjon med øyeblikkelig hjelp, legevakt og ambulansesentral, status pr. mai 2016**Byggeprosjektsjefen orienterte om at 110 sentralen ikke var avklart mht løsning og kostnader. En mulighet er at eksisterende sentral i Haugesund skal benyttes. Rådmannens representant opplyste at det er avholdt møte mellom brannsjefene i RBR og Haugesund og rådmennene i hele det nye 110 distriktet og at en avklaring først ventelig ville foreligge over sommeren. Representanten Sørensen etterspurte om hvorvidt granskingsrapport for hendelse 16.03.2016. foreligger. Byggeprosjektsjefen opplyste at den ikke så langt foreligger. Enstemmig vedtak:* Saken tas til orientering
 |  |
| **75 - 16** | **Prosjekt 3002900 «Malmheim skole, utvidelse og modernisering, B7 skole»*** Styreleder trakk frem at bygget ikke har noen vernestatus og at det ikke er vernet. Det er ikke opp til SEKF å ta stilling til om en eksiterende bygning skal behandles som verneverdig. Løsning nr 2 er best for eieren og brukerne.
* Representanten Bjelland gikk også for alt 2 med nybygg da det var mest fornuftig og rasjonelt.
* Representanten Norheim trakk frem det historiske og skulle alt 1 velges var det utfra en slik vurdering. På spørsmål om hvorvidt saken kun skulle videre til bystyret dersom alt 1, full rehabilitering, ble valgt svarte daglig leder at saken må til bystyret uavhengig av valg da det kun er bevilget 48 mill kr til prosjektet og begge alternativene ligger betydelig over denne bevilgningen.
* Representanten Sørensen trakk også det historiske frem, det var «en del av sjela» på Malmheim. Videre tok representanten opp løsningen med gymnastikksal og garderober og hvorvidt det var rett valg å leie dette i grendahuset. Sørensen stilte spørsmål om det ikke var bedre å bygge en flerbrukshall i området og at det var mer fremtidsrettet. Rådmannen representant opplyste at en slik hall i så fall må prioriteres i handlingsplan Aktive Sandnes og godkjennes i Bystyret, årlig sak ifm økonomiplan i desember. Det ble etter dette ikke fremmet konkret forslag til endring av løsning med gymnastikksal.

Enstemmig vedtak:1. SEKF arbeider videre med Alternativ 2
2. SEKF går videre med forhandlinger om leie av gymsal og garderober.
3. Saken oversendes Rådmann for videre oppfølging av justert prosjektramme.

  |  |
| **76 - 16** | **Prosjekt 4000300 - K0 kostnadsoverslag 0 for solvarmeanlegg Austrått boas** * Styreleder tok opp at det var ukjent størrelse på støtte fra ENOVA, samt at det ved slike ettermonteringer kunne være en utfordring mht punktering av taktekke med påfølgende vann/fuktskader. Det ble poengtert at dette må følges opp i prosjektet spesielt.
* Byggeprosjektsjefen informerte om at prosjektet i utgangspunktet er et miljøprosjekt og ikke et enøk- tiltak.

Enstemmig vedtak:1. Kostnadsoverslag K0 for bygging av nytt solvarme anlegg for Austrått BOAS godkjennes med en prosjektramme på 3,5 mill kr.
2. Anbudkonkurranse for teknisk totalentreprise utlyses.
 |  |
| **77 - 16** | **Prosjekt 60008 – K0 kostnadsoverslag 0 for Iglemyr svømmehall** Byggeprosjektsjefen viste til saksutredningen og presiserte at prosjektet ligger 5 mnd etter fremdriftsmessig. Byggeprosjektsjefen foreslo at det tas med et nytt pkt i vedtaket, som følger:*Forventet ferdigstillelse mai 2019 godkjennes.*Vedtaket ble på denne bakgrunn endret og det ble fattet følgende, Enstemmige vedtak:1. Romprogrammet med arealprogram fremlagt i saken godkjennes.
2. Økonomiske rammer på 180 mill. kr jf. alternativ 1 godkjennes.
3. Forventet ferdigstillelse mai 2019 godkjennes.
4. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging vedrørende opsjoner på ekstra varmtvannsbasseng og eventuelt tribune.
 |  |
| **78 - 16** | **Prosjekt 21014 – K2 kostnadsoverslag 2 for nytt hovedbygg til Soma rusvern**Styret trakk frem den betydelige kostnadsreduksjonen som nå fremkommer i prosjektet. Byggeprosjektsjefen var enig i dette men presiserte at dette varierte fra prosjekt til prosjekt og at prisene for tiden var lave. Det vises for øvrig til posten «eventuelt» der dette med kalkyler og prisnivå er tatt opp (Sak 79 – 16). Enstemmig vedtak:1. Kostnadsoverslag 2 (K2) med total ramme på kr. 82,5 millioner, godkjennes.
2. Etablering av kontrakt med vinner av konkurransen, godkjennes.
3. Fremdriftsplan med ferdigstilling av hovedbygg i desember 2017, rivning av eksisterande bygg, bygging av ny robustbolig og komplettering av utomhusanlegget i mai 2018, godkjennes
 |  |
| **79 – 16** | **Eventuelt*** I forbindelse med behandling av sak 78 – 16, tok styreleder opp viktigheten av at en nå kalkulerer prosjektene utfra tidsaspektet som ligger i gjennomføring av disse og at vi sannsynligvis nå er på et lavbrekk eller i hvert fall i nærheten av det i forhold til kostnader innen byggebransjen. Prosjekter som skal realiseres om noen år vil ventelig ha høyere kostnader enn i dag og må kalkuleres ut fra det.
* Daglig leder informerte om regjeringen sin tiltakspakke og at administrasjonen i SEKF har sendt innspill til rådmannen på prosjekter / arbeider som det er ønskelig at SEKF kan gjennomføre. Som grunnlag for prioriteringene ligger bl.a. at tiltakene kan gjennomføres i løpet av 2016, at det ikke er bevilget midler til tiltakene i 2016, at det er tiltak som i så stor grad som mulig gir sysselsettingseffekt og som i mindre grad går på kjøp av varer, at det foreslås tiltak som i første rekke er innen drift- og vedlikehold, at tiltakene skal gjennomføres som kjøpte tjenester og ikke internt i Sandnes kommune og at tiltakene skal spres på flere fagområder innen byggenæringen.
* Daglig leder informerte videre om at bystyret i sist møte vedtok at SEKF får kompensert feilbudsjettering av frikraftavtalen på energi med 4 mill kr, samt at rådmannen i sak om tertial som kommer opp i bystyret 20. juni foreslår at SEKF skal få dekket inn 2,7 mill kr for kostnader i forbindelse med miljøavgift på energi og økt linjeleie, jfr styresak 30 – 16. Bevilgningen og tilrådningen i tertialen er meget positivt for selskapet slik situasjonen er nå.
* Daglig leder informerte om bemanningssituasjonen i selskapet, om ledige stillinger som nå er ute og avgang. I tillegg er funksjonen «anskaffelse» styrket gjennom et engasjement frem til nyttår og det er ventelig behov for å styrke prosjektavdelingen med innleid kapasitet i forhold til mengde prosjekter samt gjennomføringen av tiltakspakken.
* Rådmannens representant orienterte om at
* Omstillingsprosjektet behandles av bystyret 20. juni
* Generelt om den økonomiske situasjonen i kommunen der det ventelig er behov for ytterligere innstramminger. Virkninger av rev.nasjonalbudsjett og svikt i skatteinngangen gjør det nødvendig med ytterligere tiltak i 2016. Nytt inntektssystem og opplegget i kommuneproposisjonen forsterker dette behovet også i årene fremover.
* Rådmannens har i 1. tertialrapport varslet gjennomgang av kommunens investeringer som følge av den økonomiske situasjonen kommunen er i og at det kan bli aktuelt å utsette prosjekter, evt å ta prosjekter ut av økonomiplanen.
* Årsberetning for SEKF er godkjent i bystyret.
 |  |

Torbjørn Sterri

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