

<p>For Sandnes Eiendomsselskap KF</p> <p>STYREPROTOKOLL</p>		<p>MØTETYPE MØTE NR.: DATO: STED:</p> <p>MØTELEDER: MØTEREFERENT: SAKSNR: ARKIVKODE:</p>	<p>Styreprotokoll Styremøte SEKF 07 26.09.2018 Vågsgata 2B Endre Skjørestad Torbjørn Sterri</p> <p>xx-18</p>	 <p>SANDNES EIENDOMSSSELKAP KF</p>				
Til stede:	<p>Endre Skjørestad Styreleder Arne Norheim, deltok frem til sak 127-18. Wenche Ekholt Bjelland Sissel Vikse Falch Kristine Norheim Meninkøhn Vidar Sørensen</p> <p>Torbjørn Sterri Daglig leder Kristin Goa Forvaltningsøkonom Torunn Nilsen Vara Rådmannens representant</p>							
Forfall:	Sidsel Haugen							
Sendes også:	Rådmann, vararepresentanter							
SAK NR	BEHANDLET							
	<p>Innkalling styremøtet</p> <p>Det framkom ikke merknader til innkalling og dagsorden.</p>							
118 -18	<p>Godkjenning av protokoll, styremøte 22.08.2018</p> <p>I protokoll for sakene 106 – 18 og 107 – 18 er teksten byttet om. Rett tekst skal være:</p> <table border="1" data-bbox="304 1435 1444 1912"> <tr> <td>106- 18</td> <td> <p>Byggeregnskap prosjekt 21036 kjøp av boliger til flyktninger, 4-5 boenheter</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> Byggeregnskap for prosjekt 21036 Kjøp av boliger til flyktninger, 4-5 boenheter godkjennes på 17.104 MNOK. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging. </td> </tr> <tr> <td>107-18</td> <td> <p>Byggeregnskap prosjekt 26008 Riska Boas, rehabilitering ventilasjonsanlegg</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> Byggeregnskap for prosjekt 26008 Riska Boas, rehabilitering ventilasjonsanlegg godkjennes på 10.310 MNOK. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging. </td> </tr> </table>				106- 18	<p>Byggeregnskap prosjekt 21036 kjøp av boliger til flyktninger, 4-5 boenheter</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> Byggeregnskap for prosjekt 21036 Kjøp av boliger til flyktninger, 4-5 boenheter godkjennes på 17.104 MNOK. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging. 	107-18	<p>Byggeregnskap prosjekt 26008 Riska Boas, rehabilitering ventilasjonsanlegg</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> Byggeregnskap for prosjekt 26008 Riska Boas, rehabilitering ventilasjonsanlegg godkjennes på 10.310 MNOK. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.
106- 18	<p>Byggeregnskap prosjekt 21036 kjøp av boliger til flyktninger, 4-5 boenheter</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> Byggeregnskap for prosjekt 21036 Kjøp av boliger til flyktninger, 4-5 boenheter godkjennes på 17.104 MNOK. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging. 							
107-18	<p>Byggeregnskap prosjekt 26008 Riska Boas, rehabilitering ventilasjonsanlegg</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> Byggeregnskap for prosjekt 26008 Riska Boas, rehabilitering ventilasjonsanlegg godkjennes på 10.310 MNOK. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging. 							

	<p>Vidar Sørensen hadde i forkant av møtet foreslått en justering av protokoll i styresak 115 – 18. Sørensen sitt forslag ble godkjent.</p> <p>Enstemmig vedtatt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protokoll fra styremøte den 22.08.2018 godkjennes med de justeringer som er gjort i sakene 106 – 18, 107 – 18 og 115 - 18
119-18	<p>Økonomisk rapportering pr. august 2018</p> <p>Administrasjonen orienterte om saken. Det estimeres med et positivt årsresultat på ca. MNOK 2,1 ved årets slutt, gitt at dagens trend fortsetter. Som en oppfølging fra styremøte den 22.08.2018 er det fra administrasjonens side lagt frem liste over vedlikeholdsprosjekter som kan gjennomføres i løpet av 2018. I tillegg foreslås det samme gjort for de inntektsførte midlene mottatt i 2018 for inndekking av utgifter til merforbruk energi 2017. Styret ser positivt på disse tiltakene.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saken tas til orientering
120-18	<p>Forslag til driftsbudsjett for Sandnes Eiendomsselskap KF 2019-2022 U.off § 14</p> <p>Fremlagt budsjett legger til grunn full KPI justering av husleien fra 2016. I årene 2016 og 2017 har en hatt tiltakspakke som har bidratt positivt til vedlikehold av bygningsmassen til tross for at en ikke har fått KPI justering av husleien. Som sak 126-18 viser er det et vedlikeholdsetterslep på dagens bygningsmasse på MNOK 700. Med utgangspunkt i dette er det svært viktig at husleien fullt ut KPI justeres.</p> <p>Fra rådmannens representant ble det fremmet forslag om endring av punkt 1 i vedtaket som følger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Styret tilrår at Bystyret godkjenner forslag til driftsbudsjett.</i> <p>Endringen ble vedtatt.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Styret tilrår at Bystyret godkjenner forslag til driftsbudsjett. • Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.
121-18	<p>Forslag til investeringsbudsjett fra Sandnes Eiendomsselskap KF for perioden 2019-2022. U.off § 14</p> <p>Det er i 2018 gjennomført tilstandskartlegging av selskapets bygningsmasse, jfr sak 126 – 18. Grunnlaget for årets forslag til investeringsbudsjett bygger i stor grad på denne.</p> <p>Som følge av dette har rehabilitering av skoler økt fra MNOK 10 til MNOK 20. Samtidig er rehabilitering av barnehager redusert fra MNOK 10 til 8. Dette samt nye tiltak som er fremmet av SEKF er basert på byggenes tilstand.</p>

	<p>Styret ønsker i ett senere styremøte en orientering om kontraktsvilkårene for prosjektet «tilkobling fjernvarme kommunale bygg». Her er det særlig interessant med vilkårene for prisregulering.</p> <p>Det presiseres fra administrasjonen at beløpene som fremkommer for prosjektet «Regulering Vagleleiren» trolig vil bli justert grunnet endrede behov hos leietaker Rogaland Brann og Redning IKS. Videre vil prosjektet bli finansiert av samme selskap gjennom husleie.</p> <p>Administrasjonen ønsker på sikt å benytte tilstandskartleggingen som en base for benyttelse av en gitt økonomisk ramme, fremfor at en legger frem et detaljert investeringsbudsjett som i denne saken. Styret ønsker formeldt å fremme dette forslaget på et senere tidspunkt men ber økonomidirektøren/ rådmannen allerede nå å ta hensyn til dette ved arbeidet med neste økonomiplan.</p> <p>Styremedlem Vidar Sørensen informerer om at FAU på Austrått skole ønsker bistand fra foretaket for å få på plass et lekeapparat i skolegården. Styret ønsker en redegjørelse fra administrasjonen i forbindelse med dette i neste styremøte.</p> <p>Fra rådmannens representant ble det fremmet forslag om endring av punkt 1 i vedtaket som følger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Styret tilrår at Bystyret godkjenner forslag til investeringsbudsjett fra SEKF.</i> <p>Endringen ble vedtatt.</p> <p>Enstemmig vedtatt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Styret tilrår at Bystyret godkjenner forslag til investeringsbudsjett fra SEKF. • Tiltak initiert av SEKF som allerede ligger i gjeldende økonomiplan (2018-2021) forutsettes videreført. • Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.
122-18	<p>Forslag til endring av administrativ organisering Sandnes Kommune, følger for SEKF</p> <p>Daglig leder orientere om forslaget om endring av administrativ organisering i Sandnes kommune, endringer dette ville få for SEKF samt prosessen som er i gang i SEKF og Byggdrift. Ledergruppen i foretaket er positive til forslaget om å integrere Byggdrift i SEKF, selv om en mener en har hatt en god utvikling innen bestiller-utfører rollen i de to organisasjonene.</p> <p>Tidsaspektet blir en stor utfordring som vil kreve mye av foretaket.</p> <p>Det er gjennomført en ROS analyse både i foretaket og i Byggdrift. I tillegg vil det bli utført en undersøkelse blant de ansatte. Administrasjonen har et mål om å bygge en felles kultur for SEKF og Byggdrift, samt skape trygghet for de ansatte.</p> <p>Styreleder har hatt møte med rådmannen og fungerende ordfører i forbindelse med saken. Styreleder har tillit til at det ligger en god gjennomtenkt strategi bak forslaget.</p> <p>Styret er enige om at forslaget er noe overraskende, dette med utgangspunkt i at SEKF skulle være en ren bestiller- utfører organisasjon, der en skal sitte med spesialkompetanse innen eiendom, og hovedsakelig kjøpe de nødvendige tjenester. Styret vurderer at foretaket har lyktes med denne strategien. Integreringen av Byggdrift vil medføre ny strategi i forhold til dette.</p>

	<p>Forslaget til omorganiseringen er en del av en større omorganisering i forbindelse med sammenslåingen med Forsand kommune. Rådmannen ser det som hensiktsmessig å gjøre endringen i forbindelse med flyttingen til det nye rådhuset.</p> <p>Styremedlem Arne Norheim tok opp følgende forslag til diskusjon som tillegg til DL sitt forslag til vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Styret forutsetter at det i løpet av første halvår 2019 legges frem en rapport/ innstilling som omhandler fremtidig organisering/effektivisering av at Byggdrift blir en del av SEKF.</i> <p>Forslaget ble diskutert men ikke realitetsbehandlet. Styret vedtok å ta forslaget til orientering.</p> <p>Styreleder fremmer følgende forslag til nytt første kulepunkt i vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Styret i SEKF viser til at bestiller- utfører modellen lå til grunn for opprettelsen av selskapet. En eventuell overføring av Byggdrift fra teknisk etat, støtter ikke opp under denne modellen.</i> <p>I tillegg ble det foreslått å justere opprinnelig forslag til vedtak i første kulepunkt med «likevel» for å sikre knytning med resten av vedtaket.</p> <p>Forslag til justert vedtak fra styreleder ble enstemmig vedtatt.</p> <p>Enstemmig vedtatt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Styret i SEKF viser til at bestiller- utfører modellen lå til grunn for opprettelsen av selskapet. En eventuell overføring av Byggdrift fra teknisk etat, støtter ikke opp under denne modellen. • Prinsippet i rådmannens forslag til ny administrativ organisering støttes likevel når det gjelder overføring av Byggdrift fra teknisk til SEKF • Nødvendige ressurser, det være seg direkte økonomiske og indirekte i form av støttefunksjoner og annet, overføres i samme omgang til den nye organisasjonen. • Eventuelle ekstrakostnader i forbindelse med omorganiseringen forutsettes ikke dekket av SEKF. • Endringene skjer i hht. Vedtatt omstillingsavtale av februar 2016. • Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.
123-18	<p>Status byggeprosjekt september 2018</p> <p>I forbindelse med at beboerne i Foreldreinitiativ II har betalt inn for mye for leilighetene sine, har en kommet frem til at beste løsning er å tilbakebetale dette til beboerne direkte, fremfor til Borettslaget.</p> <p>Det arbeides med en felles kravspesifikasjon for barnehager med åtte andre storbykommuner. Denne er snart klar for å sendes på høring.</p> <p>Anbud for anskaffelse av digitale mannskapslister er klar for utsendelse.</p> <p>Foretaket har fått en henvendelse om å bygge en bolig med personalbase. Denne skal romme tre personer som til enhver tid skal være på jobb. Kostnadene relatert til dette prosjektet skal dekkes</p>

	<p>av staten. Denne saken haster, men en venter på tilbakemelding fra kommunaldirektør før en kan sette i gang arbeidet.</p> <p>Prosjektet Iglemyr Svømmehall har avvik i fremdrift. En venter på ny fremdriftsplan fra entreprenør. Det er planlagt et møte med hele byggherrefunksjonen. En antar at hovedårsaken til avviket skyldes at entreprenøren ikke er rigget for et prosjekt av denne størrelsen.</p> <p>For prosjektene Langgata 72 og 76 er det signalisert en forsinkelse på 5 måneder.</p> <p>Prosjekt Vatne/ Dybingen er anbudsfrist på byggeriet ut denne uken.</p> <p>Prosjekt Soma Rusvern er overtatt. En arbeider med å finne dato for offentlig åpning.</p> <p>For prosjekt Rundeskogen Boas er det nødvendig med utsatt frist for sluttoppgjør.</p> <p>For prosjektet S1 / A8 parkering har en utarbeidet to konsept som viser hvor mange parkeringsplasser en klarer å få på plass i bygget og hvordan byggeriet skal planlegges. Et notat fra prosjekteringsgruppen vil bli sendt på fredag. Asplan Viak har vært engasjert som arkitekt og Rambøll Bergen har bistått i kalkulering av de ulike alternativene</p> <p>Det er satt i gang arbeid med planlegging av rivning av fem bygg på S1. Hjemmel for eiendommen er pt ikke overført Sandnes kommune, dette kan medføre forsinkelser i prosjektet. Ansvaret for dette ligger hos Sandnes Tomteselskap KF.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frist for avlegging av byggeregnskap for prosjekt 26003 utsettes til februar 2019. • Saken oversendes rådmannen for videre behandling. • Beboerne i Foreldreinitiativ II orienteres om utbetaling av for mye innbetalt per enhet og utbetaling utføres snarest. • Saksutredningen tas til orientering.
124-18	<p>Rapportering av status tiltakspakke 2017: «Tilskudd til vedlikehold og rehabilitering i kommuner» per september 2018</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saken tas til orientering • Saken oversendes rådmannen til orientering
125 - 18	<p>Nytt rådhus- statusrapport september 2018</p> <p>Administrasjonen gikk gjennom plan for revidert fremdrift. Justert fremdriftsplan vil bety noen endring av innflytting for brukerne av bygget, samt utsatt åpning.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saken tas til orientering

126- 18	<p>Status vedlikeholdsetterslep etter tilstandsvurderinger av formålsbygg og boliger i SEKF</p> <p>Styret er svært fornøyd med saken da den gir god og ryddig informasjon. De anser rapporten som et godt verktøy for videre planlegging av tiltak og prosjekt.</p> <p>Styret biter seg merke i at beløpet på MNOK 260 for rød kategori (hastetiltak) er svært høyt, og det stilles spørsmål ved hvordan en skal prioritere her med dagens begrensede midler.</p> <p>Administrasjonen understreker at rapporten tar utgangspunkt i de tiltak som må utføres for å få bygget opp til den standard bygget hadde når det var nytt og ikke til dagens standard.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Styret tar saksutredningen for status tilstandskartlegging til orientering. • Rapporten danner grunnlag for utarbeidelse av porteføljestyling av SEKF sin bygningsmasse. Når denne er klar legges det frem sak til styret med oversikt over hvilke bygg en skal ha høyere prioritering av vedlikeholdet på og hvilke bygg som evt foreslås rehabilitert/totalrehabilitert, rives eller selges. • Saken oversendes rådmannen for videre orientering til Bystyret for synliggjøring av behovet for fremtidig prioritering av vedlikeholdet av kommunens bygningsmasse.
127 - 18	<p>Byggeprogram (K0) for rehabilitering og nybygg til Malmheim skule- prosjektnr. 3002900</p> <p>Det er ett avvik mellom budsjett i økonomiplan og fremlagt K0. Tidligere re- kalkuleringer har visst at prosjektet vurderes å koste rundt MNOK 100. Denne re- kalkuleringen ble aldri lagt frem for Bystyret. Med utgangspunkt i dette fremmes følgende forslag til nytt vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Styret anmoder om at administrasjonen gir en nærmere beskrivelse av sakens bakgrunn og herunder forholdet til avsetningen i gjeldende økonomiplan. Redegjørelsen forutsettes gitt i et eget notat som følger saken.</i> <p>Forslaget ble vedtatt.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byggeprogram iht. beskrivelsen godkjennes. • Prosjektet utvikles og ferdigstilles til skolestart i august 2021. • Prosjektet gjennomføres i modifisert totalentreprise. • Prosjektet godkjennes med en økonomisk ramme på 112 millioner kroner. • Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging. • Styret anmoder om at administrasjonen gir en nærmere beskrivelse av sakens bakgrunn og herunder forholdet til avsetningen i gjeldende økonomiplan. Redegjørelsen forutsettes gitt i et eget notat som følger saken.
128-18	<p>Byggeprogram (K0) for ny B7- skole på Sviland – prosjektnr 30034</p> <p>Fremlagt K0 gir en kalkyle på MNOK 167 mot budsjett på MNOK 136.</p> <p>Regulering av tomt gir forsinkelse i arbeidet.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Byggeprogram iht. beskrivelsen godkjennes. • Prosjektet utvikles og ferdigstilles til skolestart i august 2021. • Prosjektet gjennomføres i modifisert totalentreprise. • Prosjektet godkjennes med en økonomisk ramme på 167 millioner kroner. • Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.
129-18	<p>Kostnadsoverslag 2 (K2) for prosjektnr. 25000405, Småhus på Brattebø</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kostnadsoverslag 2 for prosjekt 2500405 Småhus på Brattebø godkjennes med en budsjetttramme på 14 MNOK. • Byggearbeidene ferdigstilles til september 2019. • Saken oversendes rådmannen for videre behandling.
130-18	<p>Byggeregnskap for prosjekt 35006 Kleivane Barnehage, ny 10 avd. barnehage</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byggeregnskap for prosjekt 35006 Kleivane, ny 10 –avdelings barnehage, godkjennes på 76,2 MNOK, et mindreforbruk på 11,3 MNOK. • Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.
131-18	<p>Salg av Tveit bygdahus, unntatt off. §23</p> <p>Styret støtter administrasjonens forslag om salg av Tveit Grendahus, men rådmannens representant mener at en bør undersøke med kommuneadvokaten om forslaget strider mot reglene om offentlig støtte. Som følge av dette forslås følgende vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Saken utsettes. Administrasjonen bes utrede spørsmålet om salget er overensstemmende med reglene for offentlig støtte.</i> <p>Vedtaket ble vedtatt.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saken utsettes. Administrasjonen bes utrede spørsmålet om salget er overensstemmende med reglene for offentlig støtte.

132-18	<p data-bbox="300 197 742 226">Muntlig orientering ved daglig leder</p> <ul data-bbox="347 271 1481 734" style="list-style-type: none"><li data-bbox="347 271 1011 300">• Daglig leder orienterer om bemanningssituasjonen.<li data-bbox="347 309 1481 405">• Daglig leder sitter i styret i Nygaardshagen Parkering AS. Det er vedtatt at dette anlegget skal avvikles som eget AS. Bygget vil bli overført til foretakets portefølje. Saken fremlegges i Bystyret snarlig.<li data-bbox="347 414 1481 584">• Seriøsitetsbestemmelsene følges i alle bygg og anleggskontrakter i Sandnes Kommune. Det er fremlagt et forslag om at Sandnes Kommune skal stille krav om at antall lærlinger skal økes til 15%, samt at antall fagarbeidere skal økes i våre kontrakter. DIFI mener at dette kravet trolig er forskriftsstridig. Med utgangspunkt i dette må en ved inngåelse av kontrakter forholde seg til seriøsitetskravene.<li data-bbox="347 593 1398 658">• En har inne en søknad om støtte hos Innovasjon Norge i forbindelse med prosjektet Avfallsfrie byggeplasser.<li data-bbox="347 667 1023 696">• Åpning av nytt rådhus vil trolig justeres noen uker.<li data-bbox="347 705 951 734">• Daglig leder orienterer om lønnsoppgjør 2018. <p data-bbox="300 779 528 808">Enstemmig vedtak:</p> <ul data-bbox="347 853 999 882" style="list-style-type: none"><li data-bbox="347 853 999 882">• Styret tar daglig leders redegjørelse til orientering.
--------	---

Torbjørn Sterri