



Arkivsak-dok. 135 - 18

Saksbehandler: Ingunn O. Bjerkelo

Behandles av:

Sandnes Eiendomsselskap KF

Møtedato:

07.11.2018

Status byggeprosjekt november 2018

Saken gjelder:

I denne saken legges frem status på byggeprosjekter vedtatt gjennom økonomiplan og oppdrag gitt av rådmannen.

Oversikt over prosjekt som håndteres av prosjektavdelingen følger som eget vedlegg (**Vedlegg 1**).

Forklaringer:

Prosjektoversikten viser at prosjektene har ulik status under godkjenningssfasen. Her har en inndeling i fire faser:

- **ØP/per.1 eller per.2**, bevilget i ØP eller perioderapportering
- **K0**, vedtatt prosjektsramme iht. kostnadsoverslag 0 før anbudskonkurranse
- **K1**, vedtatt prosjektsramme iht. kostnadsoverslag 1. Benyttes i prosjekt med byggherrestyrte entrepriser
- **K2**, vedtatt prosjektsramme iht. kostnadsoverslag 2 etter gjennomført anbudskonkurranse, men før kontraktsinngåelse

Framdrift i prosjektene er inndelt i sju faser:

- **Utredning tomt**, avklaring av tomt/kjøp av tomt
- **Mulighetsstudie**
- **Regulering**, detaljregulering av tomt/utbyggingsavtale
- **Forprosjekt**, tidlige prosjekteringsstadier i byggeprosjektene
- **Prosjektering**, detaljprosjektering av byggeprosjektene. Kan gjennomføres både før og etter anbudskonkurranse alt etter entrepriseform
- **Anbudskonkurranse**, utlysning av konkurranse for byggeprosjektet på Doffin/TED, inkl. evalueringsprosessen fram til kontraktsinngåelse

- **Byggefase**, entreprenør er i gang med bygging
- **Garantifase**, dvs. etter overtakelse før sluttbehandling av byggeregnskap

Avvik i forhold til fremdrift og/eller økonomi er markert med gult eller rødt i vedlegg 1. Prosjekter som er markert med gult har usikkerhet knyttet til seg, mens de som er rødt er identifiserte avvik iht. plan.

Generelt:

Status tiltakspakke «Tilskudd til rehabilitering og vedlikehold i kommuner» 2017 legges fram i egen sak der status på framdrift og økonomi omtales. Månedrapporing nytt rådhus legges også frem i egen sak.

Det avlegges tre byggeregnskap, prosjektene er gjennomført med et mindreforbruk på 91.825 MNOK.

Prosjektnr	Prosjektnavn	Budsjett	Regnskap	Mer-/mindreforbruk
30007	Buggeland skole, utvidelse	34.200 MNOK	26.290 MNOK	7.910 MNOK
3002700	Stangeland skole, 4 nye grupper	5.300 MNOK	4.592 MNOK	0.708 MNOK
10013/1001 4/10016/SK4 002501- 4002503, SK4002599	Ny hovedbrannstasjon, legevakt/øyeblikkelig hjelp og ambulansesentral	520.500 MNOK	437.293 MNOK	83.207 MNOK
Totalt		560.000 MNOK	468.175 MNOK	91.825 MNOK

Totaloversikt avlagte byggeregnskap – portefølje:

Avlagt år	Bevilgning	Byggeregnskap	Mer/mindre-forbruk
2018 – per november	1 237.4 MNOK	1.109.3 MNOK	128.1 MNOK
2017	378.5 MNOK	332.4 MNOK	46.1 MNOK
2016	846.4 MNOK	793.4 MNOK	53.0 MNOK

Konkurransen for rammeavtale på usikkerhetsanalyser for SEKF er lyst ut oktober. I alle investeringsprosjekt med budsjetttramme over 50 MNOK skal det gjennomføres usikkerhetsanalyse før anbudsutlysning. Anbudsfrist er satt til 16. november 2018.

Anbudskonkurransen på prosjektstyringsverktøy for SEKF og Teknisk i Sandnes kommune er lyst ut etter del 3 i forskrift om offentlig anskaffelse. Tilbudsfrist er satt til 11. januar 2019.

Status pr. november 2018:

Vedrørende prosjekter som er i rute mht. fremdrift, innhold og økonomi, se vedlagte oversikt hvor disse er markert grønt. Disse prosjektene blir ikke omtalt i rapporten under. Prosjekter som det er rapportert avvik i tidligere er ikke omtalt i denne rapporten dersom det ikke foreligger informasjon som en anser som vesentlig for styret å kjenne til.

Prosjekter omtales spesielt på bakgrunn av avvik som er registrert siden forrige rapportering:

Prosjekt 2105100 - **Bolig med personalbase (Håholen)** - SEKF har fått bestilling fra Sandnes kommune v/kommunaldirektør Levekår på å sette i gang arbeidet med å planlegge en boenhet med personalbase. Rådmannen ber i sitt forslag til økonomiplan 2019-2022 om finansiering av prosjektet (tiltak L22). Ombyggingskostnadene av boenheten og bygging av ny personalbase er kalkulert til 5,1 MNOK. En vil ikke kunne søke om Husbanktilskudd for dette tiltaket. Det stilles spesielle krav til boligen og styret er tidligere orientert om beboer og organisering av personalbasen. Arkitekt er engasjert via rammeavtale, her Asplan Viak.

Prosjektnummer (ikke opprettet enda) – Prestholen, bygging av ny personalbase-

I bystyrets vedtak i sak 122/18 om Perioderapporten pr 31.08.2018 ble det vedtatt tilleggsbevilgning pålydende kr 2,6 mill. til tiltak Prestholen BL. Framskynding av tiltaket er initiert av Bystyret. SEKF har før bystyremøtet orientert rådmannen om at tiltaket krever dispensasjons for å kunne gjennomføres. Tiltaket har vært diskutert med Byggesak ifm. økonomiplanarbeid 2019-2022. Det er ikke gitt noen garanti for at prosjektet kan realiseres.

Rådmannen har bedt SEKF iverksetter arbeidet med prosjektering og utarbeidelse av dispensasjonssøknad og at det blir gitt en orientering til rådmannen ved utfallet av dispensasjonssøknaden. SEKF har satt prosjektleder på prosjektet, engasjering av arkitekt/ansvarlig søker er gjort via avrop på rammeavtale, her Asplan Viak. Det utarbeides programkomite bestående av representant fra borettslaget, Levekår og SEKF. Det vil ikke være behov for 2,6 MNOK i 2018, kun midler til å utarbeide dispensasjonssøknaden. De resterende midlene vil en først ha behov for i 2019.

Prosjekt 60008/6000801 – **Iglemyr svømme- og idrettshall** – Avvik i framdrift. Revidert fremdriftsplan er lagt frem og forventet overtakelse er satt til 22. juli 2020, dvs. rundt 5 mnd forsinkelse ift. framdrift vedtatt i K2.

En slik forsinkelse vil medføre at Høyland svømmehall og Giskehallen svømmehall vil måtte utvide sin drift lengre enn planlagt. Det er ikke meldt økte driftskostnader ift. til dette.

Sandnes kommune v/Park, Idrett og Vei skal i desember legge frem en sak for bystyret som omhandler foreslått bruk av svømmehallen. Bruk av svømmehallen vil gi føringer for mva-behandlingen av byggeprosjektet og fremtidig drift. Publikumsbading vil rammes av konkurransebestemmelsen i kompensasjonsloven §4 og anses som økonomisk aktivitet, og følgelig føre til at deler prosjektkostnaden, samt kommende driftskostnad, ikke vil være kompensasjonsberettiget. Høyere grad av publikumstilgjengelighet vil gi lavere mva-kompensasjon. Lavere grad av publikumstilgjengelighet vil gi høyere mva-kompensasjon. Kommunens revisor, er i prosess med utarbeidelse av en skisse som viser ulike tilpasninger som kan gjøres for å få en mest mulig fordelaktig mva-behandling av prosjektet og videre drift. Denne skissen vil forklare problemstillingen mer inngående og legges frem for styret når den foreligger.

Prosjekt 2500401 - **Vatne/Dybingen småhus** - Anbudskonkurranse pågår med frist 8. november.

Prosjekt 21014 – **Rusvernet på Soma, nytt hovedbygg** – Bygget ble overtatt 21. september 2018. Komplette overtakelse vil først foretas når det gamle bygget er revet og utomhusarbeidet er ferdigstilt. Det er flere mindre reklamasjoner i beboerområdene. Det er også noen nye driftselementer som må utbedres før innflytting. Innflytting er planlagt til 16. november og offisiell åpning 23. november. Dette fordrer at alle innmeldte reklamasjoner i beboerområdet blir ferdigstilt i tråd med avtalt fremdriftsplan, dvs. før innflytting.

Prosjektene **3502000 Langgata 72 Helsestasjon / 1501300 Langgata 76** – kontrakt om rivningsarbeider er inngått med AF Decom. Rivningsarbeidene starter snart.

Prosjekt 21 04600 – **Skeienegt. 14 ombygging av tomannsbolig til 4 leiligheter** – Det er avholdt forhåndskonferanse med byggesak. Prosjektet krever dispensasjon for å kunne realiseres. En ønsker å gjennomføre informasjonsmøte for naboer, som er obligatorisk i alle prosjekt der Sandnes kommune planlegger å etablere botilbud til personer med utfordringer knyttet til rus, før en ferdigstiller dispensasjonssøknad, skisser og sender ut nabovarsel. Informasjonsmøte er berammet til 5. november.

Prosjekt 30021- **Utvidelse og oppgradering på Skeiene ungdomsskole, U21-skole** – Utvidelse av skolen består av fire nye fløyer. Fløy B og E er flyttet inn i, Fløy D flyttes inn i medio november og siste fløy, A, flyttes inn i månedskiftet november/desember. Dette vil si at byggetrinn 1 er ferdigstilt før jul. Det er krevende for skoledrift som skal skje bygg der det pågår byggearbeider og spesielt krevende i perioden før alle nybyggene blir tatt i bruk og eksisterende skolebygg kan renoveres.

Prosjekt 21001- **Nytt avlastningsenter med barnebolig** – Mindre avvik i framdrift. Testing og innregulering av ventilasjonsanlegg pågår. Overtakelsesforretning berammet til uke 43 ble avvist av BH fordi tekniske anlegg ikke var ferdigstilt og det entreprenør inviterer til ny overtakelsesforretning når arbeidene er ferdigstilt.

Forslag til vedtak:

- Saksutredningen tas til orientering

Sandnes Eiendomsselskap KF, 30.10.2018

Torbjørn Sterri
Daglig leder

Vedlegg:

- Prosjektstatus oversikt