

Sandnes Eiendomsselskap KF STYREPROTOKOLL		MØTETYPE MØTE NR.: DATO: STED:	Styreprotokoll Styremøte SEKF 01 23.01.2018 Kronen Gaard, Lutsiveien 70, Sandnes	 SANDNES EIENDOMSSSELKAP KF
		MØTELEDER: MØTEREFERENT: SAKSNR: ARKIVKODE:	Endre Skjørestad Endre Skjørestad Torbjørn Sterri	
Til stede:	Endre Skjørestad Vidar B. Sørensen Arne Norheim Kristine Norheim Meinkøhn Wenche Ekholt Bjelland Solveig Borgersen Torbjørn Sterri Sidsel Haugen Ingunn O Bjerkelo	Leder Nestleder Daglig leder Rådmannens representant Byggeprosjektsjef		
Forfall:	Sissel Vikse Falch Kristin Goa	Styresekretær		
Sendes også:	Rådmann, vararepresentanter			
SAK NR	BEHANDLET			
	Innkalling styremøtet Det framkom ikke merknader til innkalling og dagsorden.			
001-18	Godkjenning av protokoll, styremøte 13.12.2017 Enstemmig vedtak: <ul style="list-style-type: none"> • Protokoll fra styremøte den 13.12.2017 godkjennes 			
002-18	Økonomisk rapportering pr. desember 2017 Den økonomiske rapporteringen ble gjennomgått av administrasjonen. Prognose for foretaket ved årsslutt antas å være et mindreforbruk på MNOK 9. Til grunn for dette ligger hard budsjett disiplin samt at en har gjennomført tiltakspakken. Tidligere rapporteringsprognoser har vist lavere overskudd men flere vedlikeholdsarbeider basert på driftsbudsjettet ble av kapasitetesmessige årsaker ikke igangsatt høsten 2017. Mindreforbruket ønskes avsatt på fond, jfr mål om 3 % netto driftsresultat i selskapet. Det avsettes egne midler utover dette til fremtidige forpliktelser ved tilbakelevering av innleide bygg. De enkelte budsjettpostene med forklaringer ble gjennomgått. Det ble prisisert at rapporten er et etsimat gjennomført for noen uker siden og at det endelige årsresultatet kan avvike fra fremlagt prognose i saken. Dette da det er en stor mengde fakturaer som for tiden behandles i selskapet. Rådmannens representant ba om at dersom det skjer store			

	<p>endringer i løpet av de neste ukene ønskes dette videreformidlet til rådmannen. En ble enige om at dette tas opp i neste styremøte den 12. februar.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saken tas til orientering
003-18	<p><u>Oppdatert driftsbudsjett for Sandnes Eiendomsselskap KF 2018-2021</u></p> <p>Styret diskuterte saken. Styreleder var innledningsvis kritisk til at KPI var tatt ut av bystyrets budsjettvedtak for 2018 noe som reduserer SEKF sitt budsjett med ca 15 millkr for 2018. Dette går direkte utover planlagt vedlikhold som i revidert budsjettforslag fra administrasjonen i SEKF er beregnet til å bli ca 10 kr kvm. Dette er ekstremt lavt i forhold til faglige anbefallinger (nasjonale). Styrelederen anser manglende KPI justering som et unntak for 2018 men er samtidig bekymret for at dette nå fester seg som en praksis all den tid dette også skjedde i 2017 og at de økonomiske utsiktene fremover for offentlig sektor generelt og Sandnes kommune spesielt er bekymringsfulle. Styreleder utfordret styret til å vurdere hva en gjør for 2018; -er forholdet rundt konsulentkjøp sett opp mot midler til planlagt vedlikehold forsvarlig, bør vakante stillinger fryses og er husleien i SEKF sine lokaler på et fornuftig nivå? Styrelederen mente at budsjettposten for planlagt vedlikehold bør styrkes med 1 mill kr i forhold til fremlagt budsjettforslag (forslaget er på 4 mill kr).</p> <p>Representantene Bjelland og Norheim ga begge uttrykk for frustrasjon over situasjonen og viste til at en nå var kommet opp i akkurat samme situasjonen som en var i sist de satt i styret i «KF Eiendom» for godt 10 år siden og da selskapet den gang ble lagt ned grunnet manglende finansiering. De påpekte at de som styrepraesentanter har sagt ja til sine verv utfra de premisser som var lagt ved selskapsetableringen og at forutsigbarheten ikke var «vatten verd». Det ble også tatt opp at en nå i realiteten lånefinansierer driften i kommunen ved ikke å sette av midler til vedlikehold. Norheim ga på nytt uttrykk for at han vil vurdere sin stilling i styret som følge av dette.</p> <p>Styreleder oppfattet at kommunen er kommet i en skvis i forhold til sine prioriteringer. For selskapet nå er det etter hans mening viktig å ha fokus på to forhold; -gjennomføring av byggeprosjektene og vedlikehold av bygningsmassen. Når det gjelder det første så opplever styreleder at Sandnes blir sett opp til av andre kommuner når det gjelder hvordan vi gjennomfører og leverer våre byggeprosjekter. Dette er veldig positivt. Når det gjelder vedlikeholdet av de samme byggene må vi nå konsentrere oss om å prioritere så mye midler som mulig til dette, innenfor de rammer vi har. For 2018 må vi øke vedlikeholdet og han utfordret i den sammenheng fordelingen av kostnadene i utviklingsavdelingen.</p> <p>Rådmannes representant tok opp situasjonen med at Sandnes kommune har lite midler og rammene er generelt små. Innsparingsprogrammet går til 2025 og medfører at kommunen skal ned betydelig på sin drift. Kommunen har i dag svært lavt netto driftsresultat, under 1 % i hele økonomiplanperioden. Anbefalt mål er 3 % . I forbindelse med reguleringsplanarbeidet så følger det ikke med midler, eks vis til planavdelingen. Når det gjelder bestillinger som gis av rådmannen til SEKF ved utviklingsavdelingen, gis det om mulig midler til prosjektene.</p> <p>DL orienterte om det fremlagte forslaget til revidert driftsbudsjett og de fører en der har lagt. Til grunn for det reviderte forslaget ligger de samme prioriteringer som styret i sin diskusjon har løftet</p>

frem. Det er foretatt en omprioritering ved at midler til vedlikhold er økt mens andre utgifter er redusert eller utsatt. Vakant stilling på utviklingsavdelingen er først lagt inn på slutten av året, konsulenttjenester er redusert og en sitter igjen med 600' etter at kostnader til «anskaffelser» er fordelt på byggeprosjekter og forvaltningsavdelingen. Det er satt av 1,5 mill kr til slutføring av tilstandskartlegging av eks bygg, DL ser det som avgjørende for prioritering innen vedlikehold og portefølgestyring at denne posten ikke endres. Pga at det allerede er gjennomført en del i 2017 på dette feltet er posten i revidert budsjettforslag allerede redusert med 1 mill kr. Det vil bli sett på vakant stilling på forvaltningsavdelingen i forhold til prioritering av oppgaver, dette vil en starte en prosess på i tiden fremover. Når det gjelder utviklingsavdelingen så er dette en avdeling som er førende i tidligfasen i prosjektene gjennom alternativvurdering, de har ansvaret for en stor del forvaltningsoppgaver gjennom inn- utleie, kjøp – salg og internhusleieordningen samt at de er inne i en rekke prosjekter mht regulering etc. DL vil se på fordelingen av kostnadene internt og hvorvidt noen av kostnadene i forvaltningsavdelingen kan belastes byggeprosjektene.

I forbindelse med diskusjonen om manglende KPI kompensasjon, opplyste rådmannens representant at det var lagt inn kompensasjon på 1 mill for økte lønnskostnader i SEKF og økte lønnskostnader i enheter i kommunen hvor SEKF kjøper tjenester (bygg- og byggdrift). Det ble opplyst at dette var lagt inn i hele økonomiplanperioden og ikke slik det var satt opp i fremlagt budsjettforslag, kun i 2018. Det ble diskusjon omkring disse opplysningene både i styret og administrasjonen om hvorvidt det nå legges opp til en permanent lønnskompensasjon men uten KPI justering, dette vil i så fall være et klart signal om at vedtatt husleiemodell opphører. Rådmannens representant vil sjekke opp i dette og rapportere tilbake i neste styremøte om saken.

Forvaltningsøkonomen i SEKF er for tiden syk og kunne således ikke delta på møtet. Det er ønskelig få avklart flere forhold som ble debatert i møtet. Styreleder foreslo på bakgrunn av disse forhold at formell behandling av saken utsettes til neste styremøte den 12. februar. Styret ga sin tilslutning til dette.

Enstemmig vedtak:

- Saken utsettes til behandling den 12. februar 2018.

004-18

Status byggeprosjekt januar 2018

Byggeprosjektetsjefen informerte om saken. På Figgjo skole er det forurensede masser i «Tunga», dette er et område som er opparbeidet av Sandnes kommune v/park- og idrett for rundt 10 år siden og som det ikke skal gjennomføres noe tiltak ifm. Figgjo skole. Formål med området er ikke endret. Med bakgrunn i dette mener SEKF dette må være noe Sandnes kommune v/teknisk må ta ansvar for og ikke SEKF så lenge dette har vært kjent og tiltak den gang var å legge et topplag/lokk over de forurensede massene. Evt så må det en kostnadsdeling til. Kontroll og tiltak ifm. forurensede masser ved landkarene til bruene er SEKF sitt ansvar.

Bekkelukking er behandlet av FM. NVE har gitt sine uttalesler og saken ble sist behandlet av RFK som gir tillatelse til bekkelukking med vilkår at det i forkant gjøres vurderinger av om bekken som går under skolen kan legges om, og hvis så ikke er, vurdere muligheten for om en åpne andre bekker som munner ut i Figgjovassdraget som kompenserende tiltak. Teknisk plan er så langt ikke godkjent.

	<p>Til prosjektet rehabilitering Skeiane eldresenter må det inn godkjent arkitekt for å svare opp RFK. Vedrørende småhus Vatne/Dybingen så har ArkVest svart opp byggesak. Det er mottatt nye henvendelser til rådmannen vedr naboer som er bekymret for prosjektet, disse er oversendt SEKF og vil bli fulgt opp fra oss.</p> <p>Når det gjelder Malmheim skole så vil det i sammen med skole bli igangsatt et arbeid for å se hvordan bystyrets bestilling kan løses. Vår siste justerete kalkyle var på 96 mill kr etter at prosjektet i høst ble rekalkulert etter skole sine behov (reduert romløsning), ny bevilgning er på 62 mill kr. I følge rådmannens representant var det ikke rom tidsmessig å legge inn den justerte kalkylen i rådmannens budsjettforslag.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Byggeprosjektrapportering for januar 2018 tas til orientering.
005 - 18	<p>Nytt rådhus - statusrapport januar 2018</p> <p>Byggeprosjektsjefen informerte om hvordan en i prosjektet i forkant av pelearbeid, har dokumentert tilstanden på naboeiendommer gjennom bruk av innmålte punkt på bygninger, fotodokumentasjon osv. Våre målinger før og etter pelearbeidene viste at det ikke er gjort skade på bygg og konstruksjoner. På naboeiendommen «Ovalen» er det startet opp med peling. Bilder i saken viser setningsskader på flater med belegningsstein på naboeiendom. SEKF vil fortsette innmåling på og rundt byggeriet for å få dokumentasjon ift. evt. setningsskader. Avklaring av hvordan anskaffelse av kjøkken skjer pågår. Inventar (møbler) til rådhuset ble lyst i åpen anbudskonkurranse, tilbudsfrist er satt til 27. januar 2018.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saken tas til orientering.
006-18	<p>Rapportering av status tiltakspakke 2017: «Tilskudd til vedlikehold og rehabilitering i kommuner» per januar 2018</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saken tas til orientering • Saken oversendes rådmannen til orientering.
007 - 18	<p>Årsrapport – Sandnes Eiendomsselskap KFs arbeid knyttet til kontroll- og påseplikt av lønns- og arbeidsforhold 2017</p> <p>Byggeprosjektsjefen orienterte om saken og arbeidet som er utført. Det har vært møte med arbeidstilsynet der det var avtalt at SEKF skulle få delta på en byggeplasskontroll i regi av flere av de statlige kontrolletatene i samarbeid for å tilegne seg erfaring, dette er senere trekt tilbake fra arbeidstilsynet. Det ble gjennomført en byggeplasskontroll der Kemneren ble invitert å delta sammen med SEKF. I evalueringsmøte i etterkant ser en behov for å samordne seg bedre hvis det er aktuelt å gjennomføre flere kontroller sammen. De kontrollerte entreprenørene er positive til</p>

	<p>kontrollene. Forhold som er påpekt er det ordnet opp i, m.a informasjon til underentreprenører om bruk elektroniske mannskapslistene og tilganger til å hente ut informasjon på byggeplass.</p> <p>Når det gjelder reaksjoner, har ikke byggherre samme mulighetene som bl.a. politiet eller skatteetaten til hverken innhenting av informasjon eller sanksjonsmuligheter de ulike statlige etatene har via sine hjemler. Vi har via våre stilte kontraktsvilkår mulighet til å gi dagbot om entreprenøren ikke overholder tidsfrister ift. lønns- og arbeidsforhold og dokumentasjon på at disse er iht. lov- og forskriftskrav samt kontraktsvilkår.</p> <p>Det er videre viktig at en opprettholder de nasjonale føringer for seriøsitetsskrav utarbeidet av KS, DIFI, Byggenæringens landsforbund og Fellesforbundet i SEKFs kontraktsinngåelser av vare- og tjenestekontrakter i 2018. og ikke «alt annet» som måtte være i markedet.</p> <p>Styreleder poengterte at det er viktig med gode kontroller og at dette er positivt mht reell konkurranse i bransjen. Saken er positiv!</p> <p>Rådmannens representant støttet styreleder og syne sdet er et veldig bra arbeid som er gjort og at vi følger opp leverandører som ikke er seriøse i nye anbudsrunder. Det er fra rådmannens representant ønskelig at saken går videre til bystyret og kontrollutvalget. Dette ga styret sin tilslutning til. Nytt, justert siste kulepkt blir da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Saken oversendes rådmannen, bystyret og kontrollutvalget til orientering.</i> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rapport for arbeid knyttet til kontroll og påseplikt av lønns- og arbeidsforhold 2017 tas til orientering. • Gjeldene nasjonale føringer for seriøsitetsskrav utarbeidet av KS, DIFI, Byggenæringens landsforbund og Fellesforbundet i samarbeid opprettholdes i SEKFs kontraktsinngåelser av vare- og tjenestekontrakter i 2018. • Gjeldene spesielle kontraktsbestemmelser iht. kontraktsvilkår- etiske krav og krav til lønns- og arbeidsvilkår utarbeidet av DIFI opprettholdes i SEKFs kontraktsinngåelser av tjenestekontrakter og bygge- og anleggskontrakter i 2018. • Saken oversendes rådmannen, bystyret og kontrollutvalget til orientering.
008 - 18	<p>Kostnadsoverslag 2 (K2) for prosjekt 35002 Asperholen barnehage rivning.</p> <p>Midler som er brukt til regulering etc ligger fortsatt i hovedprosjektet, rivning som her er omtalt i saksutredningen er et underprosjekt for seg selv.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det inngås kontrakt med Risa as for rivningen av Asperholen barnehage.

- Rivningen utføres innenfor rammen på 995 000 kr.
- Rivningen ferdigstilles 1,5 mnd etter at rivningstillatelse foreligger.
- Saken oversendes rådmannen til orientering.

009 - 18

Kostnadsoverslag 2 (K2) for prosjektnr. 60008, Iglemyr svømmehall

Administrasjonen ved DL orienterte innledningsvis i forhold til saken. Følgende momenter ble trukket frem:

- I alle byggeprosjekter hos SEKF over 50 mill kr gjennomføres det usikkerhetsanalyse av eksterne aktører. For dette prosjektet ble WSP engasjert for å gjennomføre analysen. Det ble vist til at WSP presenterte usikkerhetsanalysen som ble utarbeidet i forhold til kostnadsestimat for prosjektet i styremøte der K1 ble behandlet. Normalt anbefaler WSP at P70 (beregning som tilsier at det er 70% sannsynlighet for at en kan holde seg innenfor rammen) legges til grunn for prosjektbevilging men at det i forbindelse med gjennomføring av flere prosjekter kan anbefales at P50 (50 % sannsynlig for at en kan holde seg innenfor rammen) legges til grunn dersom disse kan sees under ett ved avrapportering (portefølgestrategi). P50 var på 253 mill kr.
- Bystyret bevilget under behandling av K1 233 mill kr, tilsvarende P15. Bystyret ba spesielt styret i SEKF om å følge dette prosjektet spesielt da det ville være økonomisk utfordrende å håndtere ytterligere økninger i prosjektet. Prosjektet er styrt med hard hånd, både før bystyret vedtok K1 ved at det allerede på det tidspunkt var foretatt kostnadsreducerende tiltak som valg av bassengtype, arealreduksjon etc, samt at det etter K1 vedtaket var meget høyt fokus på å holde nede byggekostnadene gjennom materialvalg og gjennom optimalisering av prosjektet i sin helhet. Mellom annet ble byggetiden økt for at denne ikke skulle være kostnadsdrivende. Bestillingen fra bystyret ovenfor SEKF i prosjekteringsfasen er fulgt opp så godt det lar seg gjøre.
- Det ble sommeren 2017 gjort en vurdering rundt hev- senk bunn i bassenget, det ville vært svært ønskelig utfra bruken av bassenget å få dette på plass og den økonomiske siden av saken var slik at kostnadene på 2,5 mill kr ville bli dekket gjennom 2 mill i økte spillemidler samt at momskompensasjonsordningen ville dekke så godt som det resterende. På grunn av pågående prosjekteringsarbeid var det nødvendig å få en rask avklaring på hvorvidt hev – senk bunn skulle legges inn i prosjektet eller ei og ved henvendelse til hhv ordfører, rådmann og styreleder i SEKF ble det avklart at dette burde legges inn. Ved en feil er dette ikke senere fult opp i forhold til nylig vedtatt økonomiplan 2018 – 2021.
- Innkomne anbud viser en K2-kalkyle på 262 mill kr. Denne er 29 mill kr over vedtatt K1 og 9 mill over P50. Hev – senk bunn er inne i K2, men ikke i K1 og P50 noe som gir en differanse på hhv 26,5 mill kr i forhold til justert K1 med hev – senk og 6,5 mill kr i forhold til justert P50.
- DL har behov for å presisere at byggeriene i SEKF skal leveres i hht bestillingene fra bystyret. Prosjekter som har ubrukte midler igjen på slutten, blir avsluttet i hht bestillingen og det blir ikke utført tilleggsarbeider som ikke har vært en del av beskrivelsen, det være ønsker fra brukerne eller andre om å oppgradere nærliggende områder eller bygningsarealer etc. En har vært tydelig på at slike ønsker må bystyret bestille separat. En bevist underbudsjettering i Iglemyr- prosjektet vil derfor ikke gi et lavere byggeregnskap. Reservene og marginene ligger i dette prosjektet i hht kommunens byggehandbok.

- Tomten er utfordrende, det er dårlige masser og peling av basseng / bygg må skje ved at disse borres et par meter ned i fast fjell, det vil i tillegg være behov for spunting og store masseutskiftninger. Utformingen ved tomten gjør at utformingen av basseng / bygg må gjøres med mindre fleksibilitet enn vanlig. Ser en på kun byggekostnader ligger byggeriet med lavere kvm- priser enn andre tilsvarende svømmehaller. Mht uklarheter rundt tomteervervelse, er dette nå klarert av Sandnes Tomteselskap KF og fradeling og overskjøting skjer i løpet av kort tid. Når det gjelder parkering, er deler av denne løst innen regulert hensynssone for ny RV 13. Dersom disse senere må erstattes av nye plasser enten som følge av veiprojektet eller evt ny kirke ansees dette som et eget prosjekt.
- Prosjektet er så langt belastet 16,5 mill kr, noe som helt eller delvis vil være tapt om prosjektet ikke realiseres slik det nå er innhentet anbud på.

Det ble deretter åpnet for diskusjon og spørsmål.

- Det ble fra styret stilt spørsmål om marginer på 19,4 mill i prosjektet og hva som ligger konkret i denne posten samt til formuleringen i saksutredningen hvor det var opplyst at «alle priser er uten massekontroll». Byggeprosjektssjefen opplyste at det var satt av prisstigning på 2,8 mill kr som et fastpristillegg foruten at det var satt av 10% marginer som usikkerhet i prosjektet, 16,6 mill kr. I henhold til vedtatt økonomireglement skal det ved fremlegging av K2 settes av 8 – 12 % prosjektreserver i kostnadsoverslaget. En har i dette prosjektet lagt seg på et middel selv om prosjektet relativt sett er komplisert med utfordringer i grunn/fundamentering og med relativt store tekniske installasjoner. Med hensyn til at prisene er uten massekontroll så ligger det i dette at lavbyder ved kontraktsinngåelse skal foreta en kontroll av massene som er beskrevet i anbudet slik at en har en felles forståelse av arbeidenes omfang. Dette er en metode som benyttes i alle konkurranser med beskrevne poster og følger NS-kontraksstandarden.
- Styreleder registrerer at det for enkelte fag var få tilbydere og stilte spørsmål hvorvidt dette kunne knyttes til den lave bevilgningen som var lagt til grunn fra bystyret. Byggeprosjektssjefen var enig i at det er færre anbydere på hovedentreprisen (betong etc) enn forventet, mellom annet har ikke de største entreprenørene som Skanska, NCC og Kruse Smith lagt inn anbud. Hvorvidt det er en sammenheng her er ikke godt å si, men det er påfallende at disse ikke har gitt tilbud. For andre delentrepriser som bl.a. bassengteknisk utstyr, var det ikke forventet mange tilbydere fordi dette anses å være spesialområde med få aktører.

Enstemmig vedtak:

- Styret anbefaler at Iglemyr svømmehall bygges innenfor rammene på 262 mill kr. En forutsetning for dette er at parkering skjer med flateparkering ved svømmehall og at nødvendig innløsning av restareal er foretatt, jfr saksutredningen.
- Bygget ferdigstilles iht. framlagt framdriftsplan i K2 og bygget tas i bruk 28. januar 2020.
- Saken oversendes rådmannen til videre oppfølging.

010 - 18

Byggeregnskap prosjekt pnr 21008, 10 nye omsorgsboliger for mennesker med funksjonsnedsettelse, Aase Gaard

Enstemmig vedtak:

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Byggeregnskap for prosjekt 21008, 10 nye omsorgsboliger for mennesker med funksjonsnedsettelse, Aase Gaard godkjennes på kr 30,541 millioner med et underforbruk på kr 8,583 millioner. 2. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging
011 - 18	<p>Evaluering av Rossåsenprosjektet</p> <p>Det ble gitt en kort orientering om saken og styret og rådmannens representant var enige i det som kom frem i saksutredning og diskusjonen.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saken tas til orientering • Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging
012 – 18	<p>Informasjon ved daglig leder</p> <p>Følgende ble rapportert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkeringshus, A8/S1, ny bestilling på utredning fra rådmannen med frist april for fremleggelse i bystyret 16. april. Samme arbeidsgruppe som høsten 2017. Også knytning mot «Rutenprosjektet» • «Rutenprosjektet», deltakelse fra SEKF og det skal gjennomføres egen «Work – shop» for å avklare SK sine muligheter / behov i bygget. • Innlegging av bygg i forvaltningssystemet «Famac» pågår, målet er at dette skal være avsluttet innen utgangen av 2018. • Det skal avholdes møte med alle rektorene den 25.januar hvor husleieavtalene gjennomgås. Fokus på ansvar og oppgavedeling. • SEKF har i sammen med Stavanger Eiendom og NKF startet et felles pilotprosjekt for å få til avfallsfrie byggeplasser. Dialogmøte med bransjen er berammet til 19. april.

Torbjørn Sterri