

Arkivsak-dok. 033 - 17

Saksbehandler: Leif Arne Andreassen

Behandles av:

Dato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

07.03.2017

Maudland skole varmtvann/varmeanlegg - Kostnadsoverskridelser

1. BAKGRUNN FOR SAKEN

Det vises til KO- sak 47-16 av 26.04.16 «Kostnadsoverslag 0 (K0) prosjektnr. 3003000 Maudland skole varmtvann/ varmeanlegg» der det ble gjort følgende vedtak:

- *Kostnadsoverslag K0 for varmtvannanlegg/ varmeanlegg godkjennes med en budsjettramme på 8,5 mill. kr.*
- *Detaljprosjektering i byggherre regi igangsettes*

Videre ble det lagt følgende føringer for prosjektet i saksutredningen:

- *Kostnadsoverslag 1 (K1) legges fram for styrebehandling 2. juni.*
- *På bakgrunn av detaljprosjektering planlegges utlysning av prosjektet på Doffin i slutten av juni med kontraktsinngåelse i august. En Ferdigstillelse forventes 4. kvartal 2016.*

Det er i dette prosjektet flere avvik i forhold til rutiner, fremdrift og økonomi. Saken belyser dette i fortsettelsen.

2. SAKSOPPLYSNINGER

Organisering av arbeidet:

Prosjektet er et investeringsprosjekt hvor det er valgt generalentreprise som entrepriseform. Dette tilsier at det legges frem K1 når detaljprosjektering foreligger og at det deretter fremmes K2 sak til styret når anbudene er innhentet. Det vises her også til styrebehandling i denne saken.

Organisering av prosjektet har vært at ansatt i SEKF har vært prosjektleder og det er engasjert eksterne rådgivere på prosjekteringen via rammeavtaler. Det ble innhentet tilbud på hhv VVS og Elektro, men ikke fremlagt K1 for styret i forkant. Videre ble arbeidene igangsatt uten at K2 ble fremmet for styret i SEKF. Det ble for oppfølging av arbeidene engasjert ekstern teknisk byggeleder for oppfølging av prosjektet på byggeplass.

Anbudssummene for arbeidene var som følger:

- Kontrakt VVS kr. 4.432.426,-
- Kontrakt elektro kr. 2.076.250,-
- Total sum etter tilbud kr. 6.508.676,-

I tillegg var det påløpt prosjekteringskostnader fram til oppstart på ca kr 0,8 mil

Intern prosjektleder har ansett prosjektet til å være innenfor rammen i K0 og har gått videre i prosessen. Rutinene vedrørende å fremme K1 og K2 til formell styrebehandling i SEKF er ikke fulgt.

Arbeidets omfang:

Det var konstatert at varmtvannsanlegget ved skolen hadde store lekkasjer. Sanitæranlegg og VVS teknisk utstyr var også fra byggets opprinnelse. Prosjektet er kjørt som et miljøprosjekt som baserer seg på handlingsplanen til kommunen for miljø og energi. Prosjektet skulle bestå av følgende:

1. Sanering av VVS teknisk utstyr
2. Tilrettelegging av infrastruktur og distribusjon
3. Installasjon av ny oppvarmingsløsning, herunder energisentral
4. Installasjon av styringssystem

Det ble ved oppstart av arbeidene høsten 2016 raskt konstatert større korrosjonsskader i anleggene en forutsatt. Dette medførte underveis en del om-prosjekteringskostnader og det er påløpt i overkant av 1,5 mil. i prosjektering/byggeledelse. Ekstra kostnader til utskifting av rør etc er estimert til ca kr. 1 mil. Generelt er det å si at det ved rehabiliteringer ikke er uvanlig at det fremkommer behov for denne type ekstra arbeider.

I tillegg er det fra SEKF via teknisk byggeleder bestilt ekstra utskiftninger av anlegg som ikke var beskrevet i K0. Disse er blant annet som følger:

1. Det ble gjennomført mer utskifting av varmtvanns rør i store deler av bygningsmassen, blant annet på skolekjøkkenet der det ble installeres helt nytt rør- i rør. Kostnader kr. 200.000,-
2. Kjøkkeninnredning på skolekjøkkenet ble utskifte da denne var gått ut på dato. Årsaken til dette valget var at deler av rørarbeidene medførte demontering av eksisterende innredning. Det ble i denne sammenheng også vurdert som hensiktsmessig å skifte gulvbelegg, himling, maling og belysning, noe som i realiteten medførte en full oppgradering av skolekjøkkenet. Kostnader til dette er ca kr.1,1 mill.
3. Ved tilkobling av ventilasjonsanlegget på bygg B, ble det konstatert at dette også hadde store korrosjonsskader. Det ble valgt å skifte dette noe som medførte en ekstra kostnader på VVS på ca kr 600.000,-

4. Installasjon av adgangskontroll i Energisentral lå inne i opprinnelig prosjekt. Dette er utvidet ved at det nå også er klargjort for resten av skolen, kostnader med dette er ca kr. 200.000,-
5. ITV-anlegg var ikke beskrevet i K0 men er blitt klargjort for kabling. Ekstra kost ca kr. 200.000,-

I følge teknisk byggeleder utgjør det påløpe bestillinger som det ikke er mottatt faktura på ca 2,0 mil. Det har vært registrert 59 endringsordrer av teknisk byggeleder. I tillegg er kommer noen fakturaer som er behandlet direkte av prosjektleder i SEKF (ventilasjon og deler av kjøkken).

Teknisk byggeleder har fulgt opp arbeidene og kostander i samråd med prosjektleder men har ikke vært informert om opprinnelige kostnadsrammer.

Fremdrift og kostnader:

Prosjektet var opprinnelig planlagt gjennomført innen utgangen av 2016. Slik det nå ligger an til vil det først være avsluttet i april 2017. Det er rapportert tidligere at det er en forsinkelse på ferdig dato.

Kostander slik de er pt og forventede kostnader er som følger:

Påløpt pr 22.02.2017	Ca 8,7 mil
Rest endringsordrer	Ca 2,2 mil
Rest kontraktsforpliktelser	Ca 1,62 mil
Total sum	12,5 mil
Estimert merforbruk	4,0 mil

Vurderinger:

Prosjektet bryter med de rutiner som gjelder i SEKF, det være seg formalia ovenfor styret samt rapportering av avvik underveis. Omfanget av prosjektet har endret seg ved at det er gjennomført arbeider som hverken er beskrevet eller som er gitt anledning til å utføre. Prosjektet er igangsatt uten styregodkjenning og uten at kontrakt hverken for VVS eller elektro er signert. Rapporteringen ovenfor styret gjennom byggeprosjektrapporteringene har for dette prosjektet vært misvisende da det er gitt utilstrekkelige opplysninger fra prosjektleder.

Det er gjort og vil bli gjennomført nye grep for å forhindre at tilsvarende skal skje igjen. Daglig leder vil komme tilbake til dette under styrebehandling av saken.

Forslag til vedtak:

1. Styret tar saksutredningen til orientering.
2. Styret forutsetter at det foretas grep internt i SEKF for å hindre tilsvarende saker i fremtiden.
3. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 28.02.2017

Torbjørn Sterri

Daglig leder