



SANDNES
EIENDOMSELSKAP KF
- BYGGER BYEN

Arkivsak-dok. 80 - 15

Saksbehandler: John Herveland

Behandles av:
Sandnes Eiendomsselskap KF

Møtedato:
19.05.2015

Byggeregnskap prosjekt 4410499, Kanalgata 8 - nybygg

Saksopplysninger:

K2 på prosjektet er behandlet i bystyret 22.06.2010 i sak 89/10.

Prosjektet omfatter riving av eksisterende bygningsmasse på Kanalgata 8, og oppføring av et nytt leilighetsbygg med 28 leiligheter på eiendommen. Prosjektet omfattet også opprusting av Kanalgata som en del av utbyggingsavtalen.

Prosjektet var ferdigstilt oktober 2011 i henhold til kontrakt.

Bruksarealet på bygget er 2228 m2 og kostnader per kvm ble: 23.730 kr/kvm bruksareal.

Det foreligger ferdigattest for prosjektet.

Kostnadsramme, bevilgninger og avvik

Utgifter	2010	2011	2012	2013	2014	sum
Budsjett	64 500 000					64 500 000
Regnskap	13 100 897	32 473 753	5 398 242	135 131	799 245	51 907 268
Avvik	51 399 103	-32 473 753	-5 398 242	-135 131	-799 246	12 592 732

Finansiering	
Fellesfinansiering/bruk av lån	22 787 262
MVA kompensasjon	9 770 006
Husbanken tilskudd	19 350 000
sum	51 907 268
Vedtatt økonomi - bevilgninger	
Vedtatt	Beløp
Vedtatt KII	64 500 000 Bsak 89/10
	<u>64 500 000</u>

Kostnadsoppstilling :

	K II	Byggeregnskap
SUM 1-6 HUSKOSTNAD	38.250.000	37.332.889
7.00 Utendørsanlegg	100.000	72.050
SUM 1-7 ENTR. KOSTNAD	38.350.000	37.404.939
8.00 Generelle kostnader	2.630.000	4.672.994
SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD	40.980.000	42.077.933
9.00 Spesielle kostnader	16.939.150	9.829.335
SUM 1-9	57.566.600	51.907.268
10.00 Marginer, og prisstigning.	6.966.600	
SUM 0-10 PROSJEKTKOSTNAD	64.500.000	51.907.268

Vurdering:

Regnskap viser et forbruk på kr 51.91 millioner kroner. Prosjektet er gjennomført med et mindre forbruk på kr 12,59 millioner.

Årsakene til mindreforbruket er:

1. Tomta ligger i sentrum, der det er dårlige grunnforhold og stor fare for forurenset grunn. I tillegg var det et eksisterende bygg på tomten som en ikke viste omfanget av skjult spesialavfall. Det ble ikke avdekket forurenset grunn, som kunne gitt store kostnader i prosjektet. Det påløpte heller ikke ekstrautgifter med grunnforhold. Spesialavfall ble bare avdekket i mindre grad.
2. I K2 ble det satt av et for stort beløp for å dekke inn kommunale avgifter.
3. Prisstigningen ble mindre enn forutsett.
4. Lite tilleggs-kostnader.

Det gjenstår noe mindre restarbeider på bygget, og noe arbeid i Kanalgate, som var et krav i utbyggingsavtalen. Arbeidene ligger ikke under totalentreprisekontrakten. Det er behov for 500.000,- for å fullføre disse arbeidene.

Skatteetaten er uenig i at det kan kreves merverdiavgiftskompensasjon for hele bygget. De er enig i at Kanalgate er særskilt tilrettelagt for bruk til helse og sosiale formål, men mener at kommunen må kunne dokumentere at brukerne som bor i Kanalgate har behov for denne særskilte tilretteleggingen ved tildelingsvedtak. Eksempelvis gis det ikke rett til å kreve merverdiavgiftsrefusjon på leiligheter som tildeles flyktninger og som kun har behov for et sted å bo. Dette betyr at Skatteetaten kun har godkjent at Sandnes kommune får refunder 34,4 % av den totale merverdiavgiften på bygget. (10 leiligheter av de totalt 29).

Forslag til vedtak:

1. Byggeregnskap for prosjekt Kanalgata 8 godkjennes. 0,5 mill kr avsettes for ferdigstilling av restarbeider, og prosjektet avsluttes med et mindreforbruk på 12,09 mill kr.
2. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 23.04.15

Torbjørn Sterri
daglig leder Sandnes eiendomsselskap KF

Vedlegg 1 Revisjonsrapport fra Rogaland Revisjon IKS