

Arkivsak-dok. 138 - 18

Saksbehandler: Ingunn Bjerkelo

Behandles av:  
Sandnes Eiendomsselskap KF

Møtedato:  
07.11.2018

**Byggeregnskap prosjekt 10013,10014,10016, SK4002501-SK4002503,  
SK4002599 - Ny hovedbrannstasjon, felles øyeblikkelig hjelp og  
ambulansestasjon**

**Saksopplysninger:**

I 2012 ble det av Rogaland brann og redning (RBR) gjennomført en risikoanalyse forut for utarbeidelse av ny plan for brannstasjonsstruktur for regionen. Risikoanalysen sammen med Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen ble det anbefalt å legge hovedbrannstasjonen til Stangeland i Sandnes kommune fordi lokaliseringen er godt egnet vurdert opp mot risiko og krav til utrykningstider. Brannstasjonen er i tillegg til å være hovedbrannstasjon også utrykningsstasjon for Sandnes kommune og deler av Sola kommune og Stavanger kommune og har således vognhall og hotellidel for utrykningspersonell. Alle dagtidsressurser er lokalisert i bygget sammen med feiervesenet, skjenkekontrollen og miljørettet helsevern. I tillegg er 110-sentralen lagt til hovedbrannstasjonen.

Hovedbrannstasjonen er samlokalisert med:

- Legevakt for Sandnes kommune, Klepp kommune, Time kommune, Gjesdal kommune og Forsand kommune
- Øyeblikkelig hjelpetilbud m/17 sengeplasser for Sandnes kommune, Klepp kommune, Time kommune og Gjesdal kommune
- Ambulansesentral

Det er inngått vertskommuneavtale for legevakt og øyeblikkelig hjelpetilbud og særavtale med Helse Stavanger for ambulansesentralen.

Byggeprogram (K0) for ny hovedbrannstasjon med legevakt, øyeblikkelig hjelpetilbud og ambulansesentral ble behandlet i Sandnes kommunes bystyre Q4 2013 i sak 106/13. Videre er byggeprogrammet behandlet i alle eierkommunene, sist i Stavanger kommune Q3 2014.

Overordnet føring gitt av eierkommunene er at hele prosjektet skal være nøkternt, areal- og kostnadseffektivt. I tillegg ba eierkommunene til RBR om at Sandnes kommunes krav til bygg hva gjelder arealnormer, universell utforming energiløsninger mv ble gjort gjeldene i prosjektet. Selve byggeprogrammet ble utarbeidet av byggeprogramgruppen bestående av

prosjektadministrasjonen, representanter fra RBR, legevakt, øyeblikkelig hjelp, ambulansetjenesten, verneombud for RBR og verneombud for legevakt.

Det påpekes at det har vært tett dialog og medvirkning fra bruker/leietaker gjennom hele prosjektet. Det har vært et ønske fra bruker/leietaker, men det har også vært helt nødvendig i et usedvanlig komplisert sambruksbygg med spesialfunksjoner for flere aktører.

Bygget har et areal på 12 674 BTA

Tomt på 13,5 daa ble ervervet av Sandnes kommune i næringsområde på Stangeland, tomten var da områderegulert mens detaljreguleringen ble gjennomført i et eget prosjekt. Kostnadene for tomtkjøp og regulering er inntatt i byggeregnskapet.

Det ble i K0 besluttet å benytte modifisert totalentreprise i dette prosjektet. Det ble lyst ut anbudskonkurranse på arkitekttjenester for forprosjektfasen i 2013. Stein Halvorsen arkitekter ble engasjert.

Anbudskonkurranse for modifisert totalentreprise ble lyst ut Q4 2014. Kontrakt ble inngått med Kruse Smith Q1 2015.

Epcon as ble engasjert via rammeavtale til prosjektadministrasjon.

K2 ble lagt fram for styrebehandling Q1 2015 i sak 25 -15.

Q2 2015 ble det avholdt møte med Skatt Vest for avklaring av metode for kostnadsfordeling mellom de ulike leietakerne for således å få en omforent plan for mva-splitting i prosjektet. Det var enighet om at kostnadsfordeling basert på arealbrøk kunne benyttes i prosjektet. Prosjektet har derfor benyttet følgende fordelingsnøkkel:

Hovedbrannstasjon	76,96%
Ambulansesentral	4,87%
Legevakt og øyeblikkelig hjelp	18,17%

Fordeling mellom intern del og ekstern del av legevakt og øyeblikkelig hjelp er basert på folketall i kommunene, SSBs beregnet folketall per 31.12.2014 ble benyttet og dette ga følgende fordeling:

- Legevakt og øyeblikkelig hjelp intern del (Sandnes kommunes del) 60,24%
- Legevakt og øyeblikkelig hjelp ekstern del (basert på vertskom.avtalen) 39,76%

Byggearbeidene ble igangsatt Q2 2015, bygget ble overtatt Q2 2017 som delovertakelser. Bygningsfag først, 7 uker etter vedtatt framdriftsplan i K2 og tekniske fag 3 mnd. etter vedtatt framdriftsplan. SD-anlegg ble ikke overtatt før i 2018. Entreprenør hadde ansvar for prøvedrift i 12 mnd. etter overtakelse, prøvedriftsperioden ble utvidet uten kostnader for byggherre.

I tillegg til konkurranse på arkitekttjenester og konkurranse for modifisert totalentreprise ble det gjort avrop på rammeavtaler ifm. konsulent/arkitekt for detaljregulering, og konsulenter ifm. forprosjekt, utarbeidelse av konkurransegrunnlag og oppfølging i byggefasen.

Her kan nevnes, ITB-koordinator, rådgiver innen elektro, VVS, bygg, brann, geoteknikk, VA og vei/trafikk.

Det er gjennomført rundt 30 anskaffelser på inventar til kontordel, hotelldel, AV-utstyr, kantinekjøkken, treningsutstyr, PC`er, infoskjermer, spesialutstyr til RBR herunder slangevasker, barrierevaskemaskiner, og spesialutstyr til helsedelen så som inventar til alle pasientrom, medisinrom, laboratorier, overvåkingsrom, akuttrum, utvendig skilt, nødnett, mobildekning mv.

Noen er anskaffet via avrop på rammeavtale mens noen er lyst ut som ordinære konkurranse iht. del 1 og del 2 i forskrift om off. anskaffelser. En er fornøyd med anskaffelsesprosessene i prosjektet. Til tross for et stort antall anskaffelser har det ikke kommet noen KOFA-saker.

I prøvedriftsperioden ble bygget rammet av et massivt lynnedslag som ga skader på lavspennetnettet i bygget. Dette har medført utbedrings- og ombyggingskostnader for rundt 2,5 MNOK. Disse er belastet i prosjektet. Saken er meldt inn til forsikringsselskap der en har en egenandel på 300 TNOK. Det er forventet at innbetaling fra forsikringsselskapet er i størrelsesorden 2 MNOK, men saken er ikke endelig behandlet av forsikringsselskapet og en kan således ikke legge dette inn i regnskapet pdd.

Både i K0 og K2 lå det en forutsetning at det skulle bygges 20 pasientrom for øyeblikkelig hjelp. Husbanktilskudd var da K0 ble skrevet, beregnet ut fra dette antall rom. I 2013-2014 da romprogram ble utarbeidet manglet det klare føringer for utforming av de fysiske fasilitetene knyttet til dette tjenestetilbudet hos Husbanken. I avklaringer med Husbanken Q2 2015 ble det avklart at en måtte ta utgangspunkt i retningslinjer for utforming av sykehjemsrom. Disse er langt større enn hva som var lagt til grunn i romprogram og en så seg derfor nødt til å redusere antall pasientrom fra 20 til 17 for å kunne innfri Husbankens krav for å oppnå husbanktilskudd. Det totale arealet for øyeblikkelig hjelp er ikke endret. Dette krevde omprosjektering og ga prosjektet 7 uker forsinkelse. Samtidig ble det beregnet husbanktilskudd revidert og redusert fra 37,4 MNOK som lå i ØP 2014-2017 til 28,9 MOK.

I K0 ble inventar omtalt. For brannstasjonslokalene: *«Løsningen innebærer at kontorinnredningene må tilpasses arealene og det er lagt til grunn at dette i hovedsak kjøpes nytt. I hovedbrannstasjonen sitt garasjeanlegg skal det "bygges inn" en del spesialutstyr. Dette må gjennomgås mer i detalj i forbindelse med prosjekteringen for å få frem en endelig kalkyle.»*

For legevakt og øyeblikkelig hjelpetilbud: *«For legevakten inkl. øyeblikkelig hjelpetilbudet er det tilsvarende lagt til grunn at kontorarealene i hovedsak får nytt inventar/utstyr tilpasset lokalene. Medisinsk utstyr inkl. senger og annet spesial utstyr må gjennomgås mer i detalj for å få frem en endelig kalkyle.»*

*For ambulansesentral er ikke inventar nevnt særskilt.*

Med utgangspunkt i dette ble det lagt fram en egen sak om inventar for styrebehandling i Q4 2015 i sak 183-15. Her ble grensesnitt for anskaffelse av inventar for den enkelte bruker/leietaker samt inventar i fellesområdene avklart.

### Kostnadsramme, bevilgninger og avvik, tusen kr

<b>Utgifter</b>	
Budsjett	520 500
Regnskap SK - tomt	41 487
Regnskap SEKF	393 506
Avsetning	2 300
<b>Avvik</b>	<b>83 207</b>
<b>Finansiering</b>	
Fellesfinansiering/bruk av lån	337 439
Husbankens tilskudd øyeblikkelig hjelp	24 037
Ordinær mva	60 315
Mva kompensasjon	15 502
<b>Sum</b>	<b>437 293</b>
Vedtatt økonomi - bevilgninger	
<b>Vedtatt</b>	<b>Beløp</b>
K2 25-15	520 500
	<u>520 500</u>

### Vurdering:

Regnskap viser et forbruk på 437.293 MNOK. Prosjektet er gjennomført med et mindreforbruk på 83.207 MNOK. Mindreforbruket skyldes i hovedsak tre forhold:

- **Inventar og utstyr**  
I budsjett var det satt av 41,7 MNOK eks mva til inventar og utstyr. Dette er anskaffelser som ikke lå inne i totalentreprisen og ble kjøpt inn gjennom egne anskaffelser etter at K2 var vedtatt. Brukere/leietakere flyttet alle fra andre lokaler. Det var uklart hvor mye av brukernes eksisterende utstyr og inventar som kunne gjenbrukes i nytt bygg. Samtidig var det svært mye spesialutstyr som det var vanskelig å innhente erfaringspriser på som skulle anskaffes. Grundige gjennomganger av brukernes behov, grensesnittavklaringer gjennom styresak 183-15 og gunstig

tidsperiode anskaffelsene ble gjennomført har medført at kun 50% av budsjettet ble benyttet. En har her et underforbruk på rundt 21 MNOK eks mva

- **MVA**  
I budsjettet lå det en forventning om 97,5 MNOK i mva for prosjektet. Regnskap viser 75,8 MNOK. Mva-belastningen ble dermed 21,7 MNOK lavere enn budsjettet. Årsaken til avviket er at en i tidligfase la inn MVA for hele investeringen. Det var på dette tidspunktet ikke avklart i hvilket omfang en skulle benytte intern eller eksternt prosjektadministrasjon, Eiendomsserverv lå inkl. mva og det var heller ikke gjort avklaringer ift. fordelingsnøkkel for investeringene knyttet til de ulike tjenestene som gir ulik mva håndtering.
- **Felleskostnader**  
I budsjett var det satt av 29,3 MNOK eks mva. Disse er ikke benyttet i prosjektet. Kostnader som naturlig belastes her er lagt inn i totalentreprise, kostnader for vakt hold har vært minimale, opparbeidelse av lagerplass/riggområde lå i totalentreprise, område for riggområde er lånt uten kostnader for prosjektet.

Det er i perioden etter overtakelse gjort nødvendige ombygginger og supplerende innkjøp. Noen av disse arbeidene er gjennomført men ikke fakturert enda og noen av arbeidene er bestilt, men ikke gjennomført. Det bes derfor om en avsetning på 2,3 MNOK for ferdigstilling av disse arbeidene.

#### **Forslag til vedtak:**

1. Byggeregnskap for prosjekt 10013,10014,10016, SK4002501-SK4002503, SK4002599 Ny hovedbrannstasjon, felles øyeblikkelig hjelp og ambulansestasjon, godkjennes på 437,3 MNOK og med et mindreforbruk på 83.207 MNOK.
2. Det settes av 2,3 MNOK for å ferdigstille bestilte ombygginger og supplerende innkjøp som er satt i bestilling før byggeregnskap ble avlagt.
3. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 30.10.2018

Torbjørn Sterri  
daglig leder Sandnes eiendomsselskap KF

**Vedlegg 1:** Revisjonsrapport fra Rogaland Revisjon IKS