


Sandnes Eiendomsselskap KF		MØTETYPE MØTE NR.: DATO: STED: MØTELEDER: MØTEREFERENT: SAKSNR: ARKIVKODE:	Styreprotokoll Styremøte SEKF 8 27.09.2017 Vågsgata 20B Endre Skjørestad Torbjørn Sterri	 SANDNES EIENDOMSSKAP KF
Til stede:	Endre Skjørestad Vidar B. Sørensen Arne Norheim Kristine Norheim Meinkøhn Wenche Ekholt Bjelland Solveig M. Borgersen	Leder Nestleder		
	Torbjørn Sterri Sidsel Haugen Kristin Goa Ingunn O Bjerkelo	Daglig leder Rådmannens representant Styresekretær Byggeprosjektsjef		
Forfall:	Sissel Vikse Falch			
Sendes også:	Rådmann, vararepresentanter			
SAK NR	BEHANDLET			
125-17	<p>Forslag til driftsbudsjett for Sandnes Eiendomsselskap KF for perioden 2018-2021 U.Off §14</p> <p>Saken ble gjennomgått av administrasjonen. Det understrekes at budsjettet er bygd opp med utgangspunkt i vedtatt strategiplan for SEKF, derav er det satt av midler til tilstandskartlegging.</p> <p>Det presiseres at til tross for økning av midler til vedlikehold i planperioden er dette fremdeles er lavt, omtrent 1/3 av anbefalt beløp pr. kvm for å unngå økt vedlikeholdsetterslep, Budsjettforslaget viser hvor viktig KPI justeringen er for vedlikehold av bygningsmassen, da særlig siden ytterligere tiltaksmidler ikke kan forventes. Styret forventer også at det fortsatt er fokus i administrasjonen på å holde kostnadene til forvaltning på et forsvarlig nivå.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Styret godkjenner driftsbudsjettet. • Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging. 			
126-17	<p>Forslag til investeringsbudsjett fra Sandnes Eiendomsselskap KF for perioden 2018-2021. U. off § 14</p> <p>Saken ble gjennomgått og diskutert av styret.</p> <p>Det foreslås fra daglig leder at punkt om kjøp av bibliotek til endres til:</p>			

Biblioteket er lokalisert i eide lokaler. Lokalene er i direkte tilknytning til Sandnes kulturhus. Det leide arealet utgjør 3610 kvm. Sandnes kommune har opsjon på kjøp av lokalene i 2020. Det må tas stilling til om opsjonen skal benyttes, evnt om det skal bygges nytt andre steder eks.vis på Ruten.

Dette for mer fleksibilitet i forhold til strategisk porteføljestyling.

Det ble presisert at beløpet under punktet rehabilitering idrettsbygg skal stå kr 1 million i hvert år i økonomiplan perioden, ikke bare 2018.

Det ble kommentert at nedbetalingstid for vannbåren varme på Austrått Boas på 12,5 år virker høyt. Her ble det understreket fra administrasjonen at dette skal være konservative tall.

Følgende styrevedtak ble forslått av styreleder:

SEKF vil påpeke at det kan være mulighet for store besparelser dersom en i større grad samlokalisere ulike kommunale funksjoner og virksomheter. Det bes tatt hensyn til dette i videre planlegging av, eksempelvis, kulturbygg, barnehage, ressurscenter/undervisningsbygg etc.

Enstemmig vedtatt:

- Styret godkjenner utkast til forslag til investeringsbudsjett fra SEKF.
- Tiltak initiert av SEKF som allerede ligger i gjeldene økonomiplan (2017-2020) forutsettes videreført.
- SEKF vil påpeke at det kan være mulighet for store besparelser dersom en i større grad samlokalisere ulike kommunale funksjoner. Det vil tas hensyn til dette i videre planlegging av eksempelvis kulturbygg, bygg for barnehage, ressurscenter/undervisningsbygg etc.
- Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.

Torbjørn Sterri

Arkivsak-dok. 125 - 17

Saksbehandler: Kristin Goa

Behandles av:

Møtedato: 27.09.17

Sandnes Eiendomsselskap KF

Forslag til driftsbudsjett for Sandnes Eiendomsselskap KF 2018-2021

U.off § 14

Bakgrunn for saken:

I styremøte 15.06.17 behandlet styret forslag til driftsbudsjett for perioden 2018-2021 jf. sak 93-17. Det er gjort noen justeringer i dette som følge av ny informasjon, hovedsakelig som følge av arbeid med økonomiplan for perioden. Som følge av dette legger daglig leder i denne saken frem endelig forslag til driftsbudsjettet for perioden 2017-2021. Der det ikke er gjort endringer fra sak 93-17, fremstilles saken likt.

Saksopplysninger:

I driftsbudsjettet 2018 er det lagt opp til noen endringer fra 2017 ut fra nylig vedtatt strategidokument. Viktige grep som budsjettet legger opp til, er å styrke selskapet rundt porteføljestrategi og porteføljestyring. En ser at det nå når internhusleieordningen fungerer med vedtatt KPI – justering, vil det bli rom for en styrking av det langsiktige verdibevarende vedlikeholdet. Selv om en fortsatt ligger om lag 1/3 under anbefalt vedlikehold, vil ordningen over tid gi rom for å stanse akkumuleringen av vedlikeholdsetterslepet, noe som var noe av intensjonen med innføring av ordningen.

I utforming av driftsbudsjett for 2018 er det lagt vekt på å synliggjøre inntektssiden, samt fordeling av kostnadene mellom forvaltning, drift og vedlikehold. Budsjettet er utformet på samme måte som for 2017, og dermed er disse budsjettårene sammenlignbare.

Budsjettet er beregnet ut i fra vedtatt internhusleiemodell og eksterne husleieinntekter. Internhusleien består av to elementer, en kapitaldel og en del for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Både rente og avdrag er vedtatt satt til 2,5%. FDV og kapitalelementet skal KPI-justeres hvert år, jfr. B sak 118/15.

Internhusleien for 2017 ble ikke KPI justert slik husleieordning er vedtatt. Dette var et unntak og var begrunnet i kommunens økonomiske situasjon. Det har vært en forutsetning at husleien skal KPI justeres og således er det i foreliggende budsjettforslag lagt til grunn at husleien justeres med de indekser som har vært for 2016 og 2017, henholdsvis 2,9% og 2,2%.

KPI justeringen skal sikre at vi skal kunne kjøpe samme mengde varer og tjenester som tidligere år, og dermed opprettholde vår kjøpekraft for å sikre drift og vedlikehold av byggene våre.

Bygg ferdig før 01.01.2015

For bygg som ble tatt i bruk før 01.01.2015 beregnes kapitalelementet av husleieberegningen med utgangspunkt i balansen per 31.12.14. Denne delen av husleien reduseres hvert år i takt med nedbetaling av lånene, og er derfor en degressiv husleie. Beløpet for FDV er satt til kr 110 pr kvm. I tillegg kommer kostnader til renhold, energi og brukerstyrte driftsoperatørtjenester. Dette tilsvarer tidligere driftsbudsjett for SEKF for forvaltning, drift og vedlikehold. I tillegg skal husleien KPI – justeres.

Bygg ferdig etter 01.01.15

For bygg ferdig etter 01.01.15 beregnes kapitalelementet av husleieberegningen med utgangspunkt i bokført verdi. Denne dekker da renter og avdrag ved tidspunkt for ferdigstillelse, for deretter å låses ved beregning av internhusleien med tillegg for 100% KPI. FDV elementet er satt til kr 310 pr. kvm.

Budsjettforslag

På bakgrunn av gjeldende økonomiplan, og innspill om nye tiltak fra linjeorganisasjonen, samt foreslåtte investeringstiltak fra SEKF i planperioden, legges det frem forslag til driftsbudsjett med inntekter som baseres på vedtatt internhusleiemodell. Videre legges til grunn «fremleie» internt av eksterne lokaler i størrelsesorden 35.000 m2. Inntektene foreslås disponert slik det fremkommer av utgiftsdelen av budsjettet. Utgiftene baserer seg på tidligere erfaringer mht forvaltning, drift og vedlikehold. Det presiseres at inntektst grunnlaget er basert på p.t foreliggende materiale. Tallene for 2018 antas å være noenlunde riktige, for resterende budsjettperiode vil det som følge av budsjettprosessen skje endringer. Budsjettet vil jevnlig oppdateres, og daglig leder foreslår at dette i første omgang gjør seg utslag i justering av beløp til verdibevarende vedlikehold.

	Note	2017	2018	2019	2020	2021
Internhusleie	1	-291 154	-330 620	-381 390	-420 620	-443 690
Husleieinntekter eksternt leide bygg	2	-54 910	-53 210	-53 210	-53 210	-53 210
Husleieinntekter (våre bygg som leies videre)	3	-23 460	-27 100	-27 100	-27 100	-27 100
Sum husleieinntekter		-369 524	-410 930	-461 700	-500 930	-524 000
				0		
Konserninterne renter	4	111 300	122 540	146 470	161 360	172 950
Konserninterne avdrag	4	122 330	135 980	161 270	177 550	188 480
Husleiekostnader eksterne bygg		54 910	53 210	53 210	53 210	53 210
Sum husleierelaterte kostnader		288 540	311 730	360 950	392 120	414 640
Netto driftsinntekter	5	-80 984	-99 200	-100 750	-108 810	-109 360
Innsparing i rammen av andel 70		3 600	3 600	3 600	3 600	3 600
Ny reduksjon i rammen øk plan 2015-2018		1 680	1 680	1 680	1 680	1 680
Innsparing		5 280	5 280	5 276	5 276	5 276
Til fordeling drift		-75 704	-93 920	-95 474	-103 534	-104 084

Lønnskostnader	6	17 540	19 120	19 120	19 120	19 120
Arbeidsgiveravgift	6	2 620	3 150	3 150	3 150	3 150
Pensjon	6	2 730	2 580	2 580	2 580	2 580
Fordeling til investeringsprosjekter	6	-6 730	-7 710	-7 710	-7 710	-7 710
Fast bilgodtgjørelse		70	70	70	70	70
Styrehonorar		100	100	100	100	100
Forvaltningskostnader og diverse driftskostnader	7	3 910	3 800	3 800	3 800	3 800
Nettverkssamlinger/kurs og opplæring	7	300	400	400	400	400
Skys/reiser		270	270	270	270	270
Forsikringer		3 100	3 300	3 300	3 300	3 300
Konsulenttjenester (inkl. lønn anskaffelse)	8	3 450	6 050	3 550	3 550	3 550
Fordeling konsulenttjenester til investeringsprosjekter, lønn anskaffelse	8	-1 600	-1 700	-1 700	-1 700	-1 700
Leieutgifter	9	1 580	1 620	1 620	1 620	1 620
Lisenser	10	3 970	2 660	2 660	2 660	2 660
Forvaltning		31 310	33 710	31 210	31 210	31 210
Serviceavtaler og reoperasjoner (akutte tiltak)	11	14 756	17 540	17 540	17 540	17 540
Driftsavtaler byggdrift	12	13 558	14 660	15 830	16 690	17 600
Driftsavtaler uteanlegg, Bydrift	13	6 396	7 070	7 600	8 020	8 650
Forbruksvarer (bla. Lyskilder og lab. legionella)	14	2 550	1 600	1 600	1 600	1 600
Drift		37 260	40 870	42 570	43 850	45 390
Midler til uforutsette hendelser	15		2 000	2 000	2 000	2 000
Vedlikehold	16	7 234	17 340	19 694	26 474	25 484
Vedlikehold per kvm		20	43	49	64	60
Sum Driftsbudsjett			0	0	0	0
Kostnader som viderefaktureres						
Energikostnader	17	32 300	40 060	43 540	50 580	57 160
Risikotillegg energi	17	1 340	2 000	2 180	2 530	2 860
Inntekt i henhold til Frikraftavtalen		-4 500	-4 500	-4 500	-4 500	-4 500
Sum viderefakturering Energikostnader		-27 800	-35 560	-39 040	-46 080	-52 660
Sum viderefakturering buffer pristigning energi		-1 340	-2 000	-2 180	-2 530	-2 860
Renhold (Kjøpt av Byggdrift)		53 640	53 750	53 750	53 750	53 750
Renhold (Kjøpt av Bydrift)		2 650	2 650	2 650	2 650	2 650
Merkostnader pga økt bygningsmasse renhold			3 660	6 380	9 500	11 850
Eksternt renhold		1 350	1 390	1 390	1 390	1 390
Sum viderefakturering renhold		-57 640	-61 450	-64 160	-67 280	-69 640
Brukerstyrte driftsoperatørtjenester		3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum viderefakturering driftsoperatørtjenester		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Vaktordning		650	650	650	650	650
Sum viderefakturering vaktordning		-650	-650	-650	-650	-650
Midler til innvendig vedlikehold eksternt innleide bygg		1 800	1 800	1 800	1 800	1 800
Sum viderfakturering midler til innvendig vedlikehold		-1 800	-1 800	-1 800	-1 800	-1 800

Notebeskrivelser:

1. Internhusleien endres med 39,5 millioner fra 2017 til 2018. Av dette utgjør kapitalkostnader på nye bygg og tiltak på eksisterende bygningsmasse kr 24,25 millioner, FDV elementet for nye bygg kr 4,6 millioner og redusert husleie eldre bygg kr 3,85 millioner, totalt kr 25 millioner KPI justering for 2016 og 2017 kr 14,5 millioner. Endring i styresak 93-17 skyles rådmannens arbeid med økonomiplan.
2. Reduksjon i husleieinntekter eksternt innleide bygg, skyldes budsjetteringsfeil i 2017.

3. Økning husleie våre bygg som leies til eksterne øker som følge av helårsutleie av ny brannstasjon, samt indeksregulering.
4. Renter og avdrag justeres naturlig med økt bygningsmasse og reduksjon av lån på eldre bygningsmasse. Tidligere har ikke SEKF betalt kapitalkostnader for lån Vagleleiren, men en har fått leieinntekt på leiren. Fra 2018 foreslås det at SEKF også betaler kapitalkostnader her. Dette medfører en økning i kapitalkostnadene på 678.000 for 2018.
5. Endring i netto driftsutgifter på kr 18,2 millioner fra 2016 skyldes dobbel KPI justering
6. Lønn og sosiale kostnader
 - a. Lønn er indeksregulert i henhold til kommunens retningslinjer, 2,4%.
 - b. For å styrke porteføljestyringen i SEKF foreslås opprettet en ny stilling jf. vedtatt strategiplan.
 - c. Bemanning byggeprosjekt justeres etter behov. Kostnader belastes fullt ut byggeprosjekt.
7. Forvaltningskostnader/diverse driftskostnader reduseres med kr 100.000 som flyttes til nettverkssamlinger, kurs og opplæring.
8. Konsulenttenester øker fra 2017 til 2018. Endring skyldes:
 - a. Lønn til anskaffelse kjøpt av kommunen er tatt med i sin helhet, også det som fordeles til investeringsprosjekt. Utgjør kr 2.300.000 totalt. Kr 1.700.000 antas fordelt til investeringsprosjekter.
 - b. I 2018 settes det av kr 2,5 millioner til tilstandsvurdering av bygg. Det er kritisk for SEKF å få en slik vurdering på plass. Det er en kostnad som **ikke** videreføres i resten av budsjettperioden. Det vises også til vedtatt strategidokument vedrørende porteføljestyring. Dette er en kostnad som ikke kan tas over investeringsbudsjettet.
9. Økning leieutgifter skyldes prisjustering.
10. Lisenser er justert for økt bygningsmasse, samt noe justering fra 2017, da behov er endret.
11. Serviceavtaler og reoperasjoner består av:
 - a. Faste serviceavtaler kr 9 millioner. Denne er justert for økt bygningsmasse.
 - b. Akutte reoperasjoner utført av Byggdrift kr 4 millioner
 - c. Øvrige akutte behov «ikke planlagt vedlikehold» kr 4,5 millioner.
12. Driftsavtaler Byggdrift er justert for økt bygningsmasse
13. Driftsavtaler uteanlegg, Bydrift er justert for økt bygningmsasse.
14. Forbruksvarer er justert for økt bygningsmasse. Det var feilbudsjettet med 1 mill her i 2017. Dette er justert for 2018.
15. Det avsettes kr 2 millioner til uforutsette hendelser/akutt tiltak.
16. Vedlikehold: Husleieordningen legger opp til KPI justering hvert år, for gjennom dette å sikre verdibevarende vedlikehold av bygningsmassen. For 2017 ble det ikke forestått KPI justering. Dette ble kompensert via tiltakspakken fra staten i perioden. Det er ikke å forvente nye tiltakspakker fra staten i perioden. Endringen i posten skyldes denne KPI justeringen fra 2016 til 2016, derav 2,9% og 2,2%.
17. Energibudsjettet er det knyttet mye usikkerhet til. Det er mange faktorer som påvirker det totale kostnadsbildet, i tillegg har deler av bygningsmassen gått over til nye energiformer hvor det jobbes aktivt med innkjøring og optimalisering av anleggene. Det er forventet et merforbruk i 2017 på estimert mellom kr 3,5 - 4 millioner og at ca kr 3,5 millioner av dette er vedvarende, jf sak om energirapportering. Dette merforbruket er det tatt høyde for i budsjett 2018-2021. Budsjett økes som følge av:
 - a. Økes som følge av ny bygningsmasse, kr 2,65 millioner

- b. Økes som følge av merforbruk i 2017 som anses som vedvarende, kr 3,5 millioner.
- c. Økes som følge av antatt avgift og prissøkning. Per 2. kvartal 2017 har pris/avgiftsøkningen samlet vært ca. 15%. Avgiftsøkningen er estimert med bakgrunn i dette, kr 4,95 millioner
- d. Nytt økonomireglement fastsetter at risikotillegg energi skal være 5% av rammen. Dette er midler som skal settes på fond ved eventuelt mindreforbruk for å dekke merforbruk i senere perioder, kr 2 millioner.

Vurderinger:

Grunnlaget for driftsbudsjettet i SEKF er som beskrevet over basert på internhusleien. For at selskapet skal kunne opprettholde dagens drift og vedlikehold av eksisterende og ny bygningsmasse er det vesentlig at husleien KPI justeres. KPI justeringen sikrer at vi kan kjøpe samme mengde varer og tjenester som tidligere år. Endelig budsjett vil foreligge når Bystyret har vedtatt investeringsramme for 2018. I forhold til disponering av budsjettmidlene er kostnader til lisenser, driftsavtaler og lignende justert for økt bygningsmasse, sett i forhold til budsjett for 2017. Nye foreslåtte budsjett disponeringer for budsjettperioden er følgende:

- I nylig vedtatt strategiplan fremkommer bl.a at selskapet skal fremme portefølgestrategi og kvalitetessikre beslutningsprosesser for å redusere kommunens eiendomskostnader. Disse oppgavene vil tilligge utviklingsavdelingen. Erfaringene så langt har vist at selskapet og utviklingsavdelingen i særdeleshet i større grad enn tidligere på oppdrag fra bystyret og rådmannen har foretatt utredninger og alternativvurderinger i tidligfasen av prosjekter. For å styrke porteføljestyringen i SEKF foreslås opprettet en ny stilling.
- I 2018 settes det av kr 2,5 millioner til tilstandsvurdering av bygg. Det er kritisk for SEKF å få en slik vurdering på plass, mellom annet bygger porteføljestyringen på dette. Det er en kostnad som **ikke** videreføres i resten av budsjettperioden. Det vises også til vedtatt strategidokument vedrørende porteføljestyring.
- Det avsettes kr 2 millioner til uforutsette hendelser/akutttiltak.
- Restmidler disponeres til **verdibevarende** vedlikehold.
-

Forslag til vedtak:

- Styret godkjenner driftsbudsjettet.
- Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 20.09.2017

Torbjørn Sterri

daglig leder

Arkivsak-dok. 126 - 17

Saksbehandler: Tine Aasland/Ingunn O. Bjerkelo

Behandles av:

Møtedato: 27.09.17

Sandnes Eiendomsselskap KF

Forslag til investeringsbudsjett fra Sandnes Eiendomsselskap KF for perioden 2018-2021. U.Off § 14

Bakgrunn for saken:

I sak 094-17 ble forslag til investeringsbudsjett fra Sandnes Eiendomsselskap KF lagt fram. I denne saken legges endelig investeringsbudsjettforslag fram for styrebehandling før oversendelse til rådmannen. Tiltak som er ligger inne i gjeldende økonomiplan (2017 – 2020) fra SEKF og hvor det ikke er behov for prisjustering eller ny vurdering av tiltaket, er ikke spilt inn på nytt i angjeldende sak.

Saksopplysninger:

Investeringsbudsjettforslag er todelt, en tekstdel som kort beskriver hva tiltaket omfatter og en del som beskriver kostnader vist i tabell. Under blir hvert prosjekt presentert med tekstdel og kostnadstabell.

- **Rehabilitering idrettsbygg (rullerende):**

Det er stort behov for rehabilitering av idrettsbygg. I økonomiplan 2017-2020 er det lagt inn kr 800 000 hvert år i planperioden. Planen er å øke rehabiliteringsnivået for å komme ajour og det foreslås derfor å øke beløpet til kr 1 million per år. Disse midlene vil i 2018 bli disponert etter prioritering av tiltak som skjer på grunnlag av tilstandsanalyse med påfølgende tiltaksplan. I 2018 foreslås det å utføre rehabilitering i to idrettshaller, Sørbøhallen og Riskahallen

Navn	Beskrivelse	2018
Sørbøhallen	Rehabilitering innvendig og utvendig	700
Riskahallen	Rehabilitering innvendig og utvendig – Fokus rømningsveier	300
	SUM	1 000

- **Oppgradering av varmetekniske anlegg i kommunens formålsbygg, hvor krav gjør seg gjeldende- (rullerende):**

Lovverket for prosjektering av varmeanlegg har vært i endring. Kommunen er ansvarlig for egen risikovurdering og sikring av store varmeanlegg. Planen er å øke antall anlegg årlig og derfor økes årlig rulling fra kr 200.000 til kr. 600.000. Prioritering av tiltak skjer på grunnlag av tilstandsanalyse med påfølgende tiltaksplan.

Bygg	Tiltak	Estimat 2018
Lura skole		300
Stangeland skole		300
Sum		600

SEKF tar en vurdering av andre anlegg som står igjen i 2018 og søker om mer midler etter behov.

- **Nedgravde avfallscontainere (rullerende):**

På grunn av brannfare må avfallscontainere sikres, og det har hittil vært gjort ved bygging av avfallsskur. For nye anlegg tilrådes nedgravde søppelcontainere. Prioritering av tiltak skjer på grunnlag av vurdering av risiko. Foreslås å øke beløpet i 2018 for å plassere et containersett ved Vitenfabrikken.

Navn	Estimat 2018
Vitenfabrikken	400
Porsholen skole og barnehage	350
Sandved skole og barnehage	350
SUM	1 100

Nye tiltak foreslått av SEKF:

- **Austrått boas- Konvertering til vannbåren varme:**

Det er behov for å foreta en konvertering av oppvarmingssystemet på Austrått Boas, og ved å gå over til vannbåren varme følger vi kommunens intensjoner vedrørende fornybar energi og klimanøytral energiproduksjon.

Inkludert er nytt SD-anlegg for å kunne styre energiforbruket vesentlig bedre. Dagens anlegg er ikke sentralisert og energiforbruket er høyt. Oppsummert vil en ved å konvertere bygget til vannbåren varme spare ca 400.000 kWt som leveres fra Iglemyr bioenergisentral med en prisdifferanse på kr. 1,20 (elektrisk kraft til formålsbygg som har effekttariff) til 0,30 (bioenergi). Iglemyr bioenergisentral har en kostnad i seg selv som kan tas inn i dette regnestykket, men investeringen er lik om man velger å ta ut energi på Austrått BOAS eller ikke, så denne holdes utenom nå. Årlig sparepotensiale er

ca. 480.000,- ved dagens regime på elektrisk kraft. Investeringen for konverteringen er 6 millioner kroner som gir en tilbakebetalingstid på 12,5 år. I tillegg mangler bygget et effektivt SD-anlegg som er tatt med i arbeidet her for å sikre god styring av både varme, innelima og energi. Estimert kostand SD-anlegg er 2 millioner kroner.

Bygg	Tiltak	Estimat 2019
Austrått Boas	Konvertering vannbåren varme	6 000
Austrått Boas	SD anlegg	2 000
Sum		8 000

- **Oppgradering av tiltak for å hindre legionella:**

Det er nødvendig å vurdere tiltak for automatisering og oppgradering av dusjanleggene på skoler, idrettshaller og boas for å sikre seg bedre mot oppblomstring av legionella i våre dusjanlegg. Det foreslås at det avsettes investeringsmidler for installasjon av 3-4 slike anlegg i året i planperioden.

Navn	Estimat 2018
Lundehaugen u. skole	700
Lundehaugen Boas	650
Åse Boas	650
SUM	2 000

- **Idrettsbygg – Adgangskontroll og dører**

For di våre idrettsbygg er mye brukt, med mange brukere, også på kveldstid, er det fare for at det er blitt mange nøkler på avveie over tid. En ønsker nå er å sikre disse byggene og gjøre det lettere å få kontroll på hvem som har tilgang, forbedret skallsikring av byggene. I tillegg er det en høy slitasje på dørene og en del av disse må av den grunn skiftes. Det foreslås derfor å investere i montering av adgangskontroll og dører som er tilpasset disse på våre idrettsbygg.

Bygg	Tiltak	Estimat 2018
Lurahallen/ Bydelshus	Etablering adgangskontroll anlegg	500
Austråttshallen	Suppleringer adgangskontroll anlegg	250
Giskehallen	Suppleringer adgangskontroll anlegg	250
Sum		1 000

- **Sandnes Kulturhus**

Levetiden på de tekniske anlegg er oppnådd, i tillegg har anleggene en del rustproblematikk i inntakene. Dette medfører en del arbeider som bør utføres i nærmeste fremtid. En vil nok kunne oppnå en reduksjon i energiforbruket ved tilsvarende drift av tekniske anlegg i bygget, men samtidig

vil en slik utskifting medføre at luftmengdene vil måtte økes på grunn av nye tekniske forskrifter. Dette medfører at hovedargumentene for utskifting av tekniske anlegg vil være:

- Oppnådd teknisk levetid der en ser en del skader på anleggene.
- Bedre inneklima og luftkvalitet til brukerne
- Høyere driftsregularitet på anleggene
- SD-anlegget vil gi bedre styring og muligheter for noe energisparing, men siden ny teknisk forskrifter krever mer luftmengder så er denne ikke mulig å beregne på nåværende tidspunkt (Krever detaljprosjektering).

Bygg	Tiltak	Estimat 2018
Sandnes Kulturhus	Tekniske oppgraderinger	10 000
Sum		10 000

- **Austråthallen utvendig vegg:**

Det er avdekket en kraftig utbøying av betongelementene i den ene langveggen. Dette kan medføre at hele bygget kan kollapse enten ved middels snølast eller med kraftig vind. Det er derfor bestilt målinger av utbøying for å se om dette har stabilisert seg eller ikke, samt en bygningsmessig vurdering om tiltak som må iverksettes. Foreløpig kostnadsestimat for etablering av ny bæring er estimert til 5,5 MNOK, men vil evt. justeres når rapport er ferdig.

Bygg	Tiltak	Estimat 2018
Austråthallen	Utvendig vegg	5 500
Sum		5 500

- **Austråthallen nytt gulv og fuktinntrenging:**

Det har skjedd en fuktinntrenging i gulvet som medfører at gulvet buler og slår seg opp. Etter å ha gjennomført analyse så viser det seg at bygget ikke har etablert drenering på utsiden og dette medfører at vi nå over tid har fått vanninntrenging i gulvet som medfører at gulvet må skiftes. Inkludert i kostnadene er etablering av drens på utsiden, samt installering av nytt gulv.

Bygg	Tiltak	Estimat 2018
Austråthallen	Nytt gulv	3 000
Sum		3 000

- **Bibliotek - opsjon kjøp av leide lokale 2020:**

Biblioteket er lokalisert i leide lokaler. Lokalene er i direkte tilknytning til Sandnes kulturhus. Det leide arealet utgjør 3610 kvm. Sandnes kommune har opsjon på kjøp av lokalene i 2020. Det må tas stilling til om opsjonen skal benyttes.

Bygg	Tiltak	Estimat 2019
Bibliotek	Kjøp av bygg	45 000

Sum		45 000
------------	--	--------

- **Altona skole og ressurscenter, nye lokaler:**

Det er behov for å finne ny løsning for Altona skole og ressurscenter. Tjenesteområdet skole og oppvekst må ta stilling til fremtidig organisering av virksomheten. Dagens bygg må rives helt eller delvis når ny bussvei i Strandgata skal opparbeides. Statens vegvesen har i møte signalisert at dagens drift i bygget kan videreføres frem til høsten 2020.

Bygg	Tiltak	Estimat 2018-2020
Altona Skole	Nye lokaler	70 000
Sum		70 000

- **Utredning av oppgradering /HMS tiltak Brannstasjon – Riska:**

IKS Brannvesenet ønsker en gjennomgang av dagens lokaler til brannstasjonen på Riska. Bygget tilfredsstillende blant annet ikke dagens HMS – krav. En utredning av lokalene bør foretas og det foreslås å avsette midler til dette arbeidet i 2018.

Bygg	Tiltak	Estimat 2018
Riska Brannstasjon	HMS tiltak - utredning	200
Sum		200

- **Sviland skole:**

Dette ligger i forslag fra SEKF som svar på utredningsoppdrag i prosjektnummer 3003400

Bygging av nye gymnastikkfasiliteter er planlagt realisert etter at nytt skolebygg er tatt i bruk, og gammel bygningsmasse er revet. I kalkylen er det tatt høyde for etablering av en liten flerbrukshall som er tilpasset en framtidig utbygging av skolen til en fullverdig B14-skole. En liten flerbrukshall vil kvalifisere til delfinansiering med spillemidler.

Bygg	Tiltak	Estimat 2020-2021
Sviland Skole	Gymnastikkfasiliteter	27 000
Sum		27 000

- **Ny idrettshall Høyland ungdomsskole:**

Dette ligger i forslag fra SEKF som svar på utredningsoppdrag i prosjektnummer 60006

Gymsalen, bassenget og tilhørende garderobeanlegg ved Høyland ungdomsskole er i så dårlig forfatning at det ikke har noen hensikt med rehabilitering. Når den nye svømmehallen på Iglemyr står ferdig kan derfor bassenget og gymsalen ved Høyland ungdomsskole rives. Dette vil gi plass for ny enkel flerbrukshall med tilhørende garderobes og tribune. Eventuelle manglende arealer på skolen kan forsøkes løst ved et bygg mellom gammel skole og ny flerbrukshall. Midler til dette er ikke medtatt i kalkylen. Riveutgifter er medtatt i kalkylen. Prosjektmidler innarbeides i 2019. Spillemidler kan søkes.

Bygg	Tiltak	Estimat 2018
Høyland Ungdomsskole	Ny idrettshall	1 000
Sum		1 000

- **Ny idrettshall Høyland ungdomsskole – tilskudd (henger sammen med overstående prosjekt)**

Vi har pr. i dag ikke fått ny veileder (regner med at denne kommer innen 14 dager). Utgangspunktet blir derfor tall fra veileder 2016.

Tar da utgangspkt. i en enkel flerbrukshall (Aktivitetsflate 25x45 m) med standard innhold.

Aktivitetsflate 25x45 m kr. 10.000,000,-

Sosialt rom (kan kombineres med skolebruk dagtid) kr. 500.000,-

Styrketreningsrom 150 m² kr. 700.000,- (Tidligere var dette inkludert i aktivitesflaten, nå eget tilskudd).

Bygg	Tiltak	Estimat
Høyland Ungdomsskole	Ny idrettshall - tilskudd	11 200
Sum		11 200

- **Ny helsestasjon:**

Brueland helsestasjon er lokalisert i leide lokaler i Gandalsgata (gamle Sandnes stasjon). Bygget er under transformasjon og dagens leieavtale går ut 01.03.2020. For å finne en ny løsning for helsestasjonen avsettes det midler til å utrede ny løsning for helsestasjonen fra 2020.

Bygg	Tiltak	Estimat
Brueland helsestasjon	Ny helsestasjon	43 000
Sum		43 000

- **Prosjektering, ny barnehage Hana:**

Barnehagen søkes drevet midlertidig frem til august 2018. Arbeid med videreutvikling av barnehagen iverksettes der ulike alternativ utredes for å komme frem til beste løsning iht. behov og fremtidig utvikling.

Bygg	Tiltak	Estimat 2018
Hana	Ny barnehage	2 000
Sum		2 000

- **Prosjektering, ny barnehage Riska:**

Det er behov for økt kapasitet for barnehageplasser på Riska. De to avdelingene på Riskatun er midlertidig og vil bli lagt ned når Riskatun går over til nytt formål. Det avsettes midler til forprosjekt for ny barnehage på Hommersåk.

Bygg	Tiltak	Estimat 2018
Riska	Ny barnehage	2 000
Sum		2 000

- **Nytt aktivitetssenter Våggjerd:**

Våggjerd aktivitetssenter er et dagtilbud for voksne mennesker med utviklingshemming og/eller autisme. Våggjerd er organisert under levekår og enhet for funksjonshemmede (EFF).

Våggjerd aktivitetssenter er lokalisert i leide lokaler i Holbergsgate 19 («Varnerområdet») med leiekontrakt frem til 31.12.2019. Området er under transformasjon og det er behov for å finne nye løsninger for enheten. Det foreligger pr i dag ingen planer for fremtidig lokalisering hverken i omsorgsplan eller økonomiplan.

Det ble i 2016 startet et arbeid for å se på fremtidig løsning for Våggjerd aktivitetssenter. Det ble avholdt befaring og møte der senterleder, verneombud, hovedverneombud, fagstab levekår, BHT og SEKF var representert. I møtet var det enighet om å fremme behovet for lokaler mot ØP 2018 – 2021.

Dagens situasjon:

Våggjerd aktivitetssenter har pr i dag 40 brukere og 25 årsverk (30 ansatte).

De leier 1620 kvm i Holbergsgate 19.

Leiesum utgjør i ny leieavtale (forlenget fra 01.01.2018 til 31.12.2019) kr 1 712 995,- eks mva i tillegg til en forholdsmessig andel av eiendommens felleskostnader (ca 150 000,- pr år).

Leieavtalen er forlenget ut 2019, og det er usikkert om denne kan forlenges ytterligere.

Fremtidig behov:

- Behov for aktivitetsplasser nå og fremover er både stort og stigende. Blant de brukerne vi kjenner til nå, så ønsker ca 15 økt dagtilbud, helt eller delvis. I tillegg har vi anslagsvis 5-8 nye brukere pr. år som er ferdige på videregående skole/ folkehøgskole etc. Flere mister også plass på ProService grunnet produksjonskravet der, eller de har atferd som ikke er forenlig med driften. Vi jobber derfor kontinuerlig med alternative dagtilbud men opplever allerede nå at plassmangelen er stor.
- I forhold til dagens situasjon er det ønskelig med bedre tilrettelagte uteområder
- Det er ikke et krav om fremtidig lokalisering i sentrum
- Det er ikke pr i dag sett på et konkret romprogram i en evt. ny løsning, men senterledelsen har laget en beskrivelse som kan danne grunnlag for videre arbeid mot et romprogram.
- Det antas at arealbehovet for en ny og bedre løsning vil noe større enn dagens løsning
- EFF har lagt noen kontorfunksjoner til Austrått BOAS (5 ansatte som en midlertidig løsning. Disse kontorplassene kan legges til nytt bygg sammen med Vågsgjerd aktivitetssenter sammen med møtelokaler/lager og lignende

Plassering:

- En lokalisering i nærheten av nytt avlastningssenter med barnebolig (AU06) anses som gunstig både i forhold til samarbeid og sambruk av lokaler.

Fremdrift:

- Planlegging av ny løsning for Vågsgjerd aktivitetssenter bør starte så raskt som mulig.
- Dersom det velges løsning på AU06, må tomta reguleres. Regulering tar normalt ett år. Dersom en regner ett års byggetid etter regulering, må reguleringsarbeidet starte senest ved begynnelsen av 2018 ny løsning skal stå klar til begynnelsen av 2020.

Tilskudd

Dagsenter til psykisk utviklingshemmede og andre funksjonshemmede vil utløse 55 prosent tilskudd. Forutsetningen er at brukerne har vedtak og at det ikke er arbeidsrettet tiltak. (Vågsgjerd tilfredsstiller dette). Det er ingen øvre begrensning i tilskuddet p.t. – men det forutsetter at bygget er edruelig og at det ikke er unødvendig dyre løsninger.

Bygg	Tiltak	Estimat 2018
Vågsgjerd	Nytt aktivitetssenter	4 000
Sum		4 000

Forslag til vedtak:

- Styret godkjenner utkast til forslag til investeringsbudsjett fra SEKF.
- Tiltak initiert av SEKF som allerede ligger i gjeldende økonomiplan (2017 – 2020) forutsettes videreført.
- Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 20.09.2017

Torbjørn Sterri

daglig leder

