

For Sandnes Eiendomsselskap KF STYREPROTOKOLL		MØTETYPE MØTE NR.: DATO: STED: MØTELEDER: MØTEREFERENT: SAKSNR: ARKIVKODE:	Styreprotokoll Styremøte SEKF 7 23.09.2019 Vågsgata 41 Stanley Wirak Torbjørn Sterri 113 - 19	 SANDNES EIENDOMSSKAP KF
Til stede:	Stanley Wirak Kristine Norheim Meinkøhn Vidar B. Sørensen Solveig Borgersen, vara for Sissel Vikse Falch Sidsel Haugen Torbjørn Sterri Tine Aasland Jarl Bruland Oddgeir Tørset Ingunn Bjerkelo			
	Styreleder Daglig leder Økonomisk controller, styresekretær Forvaltningsøkonom, sak 102-19 – 104-19 Leder utviklingsavdeling Leder byggeprosjektavdeling, fra sak 105-19			
Forfall:	Sissel Vikse Falch			
Sendes også:	Rådmann, vararepresentanter			
SAK NR	BEHANDLET			
	Innkalling styremøtet Nytt styre konstituerte seg. Det nye styret består av Stanley Wirak leder. Vara er Martin S. Håland Vidar. B. Sørensen, nestleder. Vara er Nina Lura Sissel Vikse Falch, styremedlem. Vara er Solveig M. Borgersen Ansattrepresentant er Kristine Norheim Meinkøhn Nytt styre ble oppnevnt av bystyre den 17.09.2019, sakene 113/19, 114/19 og 115/19 etter at styreleder Endre Skjørestad, styremedlem Wenche Ekholt Bjelland, styremedlem Arne Norheim og varamedlem styret Kenneth Austrått trakk seg som følge av vedtak om nedlegging av Sandnes Eiendomsselskap KF fra 01.01.2019. Det framkom ikke merknader til innkalling og dagsorden.			
102-19	Godkjenning av protokoll, styremøte 23.09.2019 Enstemmig vedtatt: • Protokoll fra styremøte den 23.09.2019 godkjennes			
103-19	Økonomisk rapportering pr. august 2019			

	Forvaltningsøkonom og daglig leder informerte kort om saken. Det ble informert at SEKFs fond (med saldo ca 15 MNOK) videreføres i ny organisering i rådmannens stab. Enstemmig vedtak: • Saken tas til orientering
104-19	Forslag til driftsbudsjett for Sandnes Eiendomsselskap KF 2020-2023 u.off § 14 Administrasjonen informerte om at det ikke er gitt signaler på at husleieordningen avsluttes. Forslag til driftsbudsjett viser en liten nedgang i vedlikehold, men det tilstrebes å presse forvaltning og drift ned slik at vedlikehold prioriteres. Det er fortsatt for lite midler til vedlikehold i forhold til ønsket nivå. Forsand er ikke hensyntatt i budsjettet. Rådmannens representant forklarte at når budsjettet sys sammen i januar 2020, vil alt Forsand har vedrørende eiendom blir lagt under SEKFs enhet hos rådmannen. Prinsippet om internhusleie skal videreføres. Styreleder utfordret på om det er mulig å rapportere oftere på status vedlikeholdsetterslep, gjerne månedlig eller tertialvis. Administrasjonen forklarte at den store nedgangen i vedlikeholdsetterslep har kommet som følge av at en har erstattet gamle bygg med nybygg og rehabilitert gamle bygg. Det er ikke fordi en har utført mer verdibevarende vedlikehold. Rådmannens representant foreslo å ta inn en beskrivelse av status på vedlikeholdsetterslep i perioderapporter. Daglig leder var uenig i dette da han mente det mest korrekte bilde fremkommer av årsmelding og budsjett, der dette omtales spesielt. Det er kun mindre endringer i løpet av året og ressursbruken vil ikke stå i forhold til informasjonsgevinsten. Enstemmig vedtak: • Styret godkjenner forslag til driftsbudsjett for 2020. • Budsjett forslag for oversendes rådmannen for videre oppfølging
105-19	Forslag til investeringsbudsjettinnspill fra Sandnes Eiendomsselskap KF for perioden 2020-2023 u.off §14 Styreleder utfordret på energieffektivisering og er videre opptatt av at en gjør de riktige valgene, men at det også må være økonomi i det. Daglig leder forklarte at energieffektivisering er noe en jobber mye med i SEKF og henviste til energisak som var oppe i styret i 2018 (sak 081-18). På alle store prosjekt er det innført en alternativvurdering knyttet til energi. En har blant annet innført biogass, solfangere, solceller etc på flere bygg og administrasjonen mener å ha så god kontroll en kan per tidspunkt. Videre informerte administrasjonen at mål satt i klima- og miljøplan er ambisiøse, men de må være gjennomførbare. En kan ikke nødvendigvis kun regne payback, men må også vurderes ifht miljøperspektivet. Det er de siste årene skiftet ut mye utrangert teknisk utstyr på byggene. En ser likevel at flere andre kommuner i storbynettverket er langt foran Sandnes når det gjelder energieffektivisering. Sandnes leverer det som er lovpålagt, men ikke langt over. Videre informerte administrasjonen om at SEKF spilte inn et innovasjonsprosjekt til rådmann for vurdering av søknad om støtte fra Fylkeskommunen. Prosjektet innebar å mate overskuddsenergi

	fra bygg med solceller inn i distribusjonsnettet for å kunne benyttes i andre formålsbygg med energibehov. Dette innspillet satte rådmann til lavest prioritet blant innkomne søknader i kommunen, og det gikk således ikke videre. Det viser seg i ettertid at Innovasjon Norge har vært positive til denne type prosjekter ved at det er gitt støtte til et prosjekt i Trondheim med samme formål. Styreleder presiserte at byggene generelt må ha «riktig» kvalitet med fokus på livssykluskostnader. Videre forespurte styreleder hvordan bystyrets nylige vedtak vedrørende Stangeland skole blir håndtert. Rådmannens representant forklarte at midler vil bli innarbeidet i tertial/ØP og at det videre vil komme en bestilling til SEKF. Administrasjonen forklarte at en her må avgrense prosjektet og sette klare rammer. Det er store mangler på skolen og behov for arealøkning. Styreleder presiserte avslutningsvis at byggene generelt må ha «riktige» kvaliteter og med høyt fokus på livssykluskostnader. En må være nøkterne. Enstemmig vedtak: • Styret godkjenner forslag til investeringsbudsjett fra SEKF. • Tiltak initiert av SEKF som allerede ligger i gjeldende økonomiplan (2019 – 2022) forutsettes videreført. • Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging
--	--

Torbjørn Sterri

Arkivsak-dok. 104 - 19
Saksbehandler: Jarl Bruland

Behandles av: Møtedato: 23.09.19
Sandnes Eiendomsselskap KF

Forslag til driftsbudsjett for Sandnes Eiendomsselskap KF 2020-2023

Bakgrunn for saken:

Etter styrets ønske fremlegges forslag til budsjett for perioden 2020-2023. Daglig leder legger frem forslag til driftsbudsjett for perioden iht. selskapets vedtekter, og fremmer forslag til nye budsjett disponeringer. Grunnlaget er basert på p.t foreliggende materiale i samarbeid med økonomiavdelingen i Sandnes Kommune. For resterende budsjettperiode vil det kunne gjøres endringer som følge av budsjettprosessen i Sandnes Kommune.

Saksopplysninger:

Grunnlaget for driftsbudsjettet i SEKF er basert på internhusleien. Budsjettet er utformet på samme måte som for 2019 og det er det lagt vekt på å synliggjøre inntektssiden, samt fordeling av kostnadene mellom forvaltning, drift og vedlikehold.

En del av intensjonen ved innføring av Husleieordningen var å stanse en årlig akkumulering av vedlikeholdsetterslep. Ved utarbeidelse av forslag til driftsbudsjettet har fokuset derfor vært å holde forvaltning- og driftskostnadene så lave som mulig for derigjennom å frigjør mest mulig midler til vedlikehold.

Husleiemodellen fungerer under forutsetningen at husleien KPI justeres årlig - som igjen vil gi et nødvendig handlingsrom til et langsiktig og verdibevarende vedlikehold. Ordningen sikrer dermed opprettholdelse av nødvendig kjøpekraft til drift og vedlikehold av Sandnes Kommune sine egne bygg og eiendommer.

Budsjettet er beregnet ut ifra 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% med 40 års nedbetaling. FDV og kapitalelementet skal KPI-justeres hvert år, jfr. B sak 118/ 15.

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. I tillegg skal husleien KPI – justeres. 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. FDV satsen bør ha en årlig gjennomgang og eventuelt økes hvis det foreligger endrede forutsetninger som medfører at en økning er naturlig.

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. I 2020 vil det være omtrent fem år siden de første byggene som har husleie etter ny metode ble ferdigstilt. Vedlikeholdsbehovet på disse byggene vil bare øke i årene fremover. Det er svært viktig at en har fokus på å unngå vedlikeholdsetterslep på disse nye byggene. FDV satsen bør ha en årlig gjennomgang og eventuelt økes hvis det foreligger endrede forutsetninger som medfører at en økning er naturlig.

Fremtidige bygg

Husleien for nye bygg 2020 -2023 er basert på fremtidige investeringer. Dato for ferdigstillelse av nye bygg er direkte avgjørende for når husleieinntektene starter. Husleie for investeringer flere år frem i tid er prisgitt tilgjengelige estimater for vedtak som endres eller utgår i sin helhet. Det heftes derfor større usikkerhet for denne husleien, samt tilhørende kapitalkostnader.

Budsjettforslag

På bakgrunn av gjeldende økonomiplan fra linjeorganisasjonen om nye tiltak, 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.

Inntektene foreslås disponert slik det fremkommer av utgiftsdel av budsjettet. Utgiftene baserer seg på tidligere erfaringer mht. forvaltning, drift og vedlikehold. I forhold til disponering av budsjettmidlene er kostnader til lisenser, driftsavtaler og lignende justert for økt bygningsmasse, sett i forhold til fjordårets budsjett for 2019.

Art		Note	2019	Budsjettforslag 2020	2021	2022	2023
1781	Internhusleie	1	-374 980	-396 650	-436 580	-468 070	-477 990
1781	Husleieinntekter eksternt leide bygg	2	-55 610	-54 070	-54 070	-54 070	-54 070
1630	Husleieinntekter (våre bygg som leies videre)	3	-25 570	-25 770	-26 280	-26 810	-27 340
	Sum husleieinntekter		-456 160	-476 490	-516 930	-548 950	-559 400
				-			
1501	Konserninterne renter	4	143 720	152 910	169 530	182 330	179 960
1511	Konserninterne avdrag	4	158 260	169 730	188 970	203 980	210 270
1190	Husleiekostnader eksterne bygg		55 610	54 070	54 070	54 070	54 070
	Sum husleierelaterte kostnader		357 590	376 710	412 570	440 380	444 300
	Netto driftsinntekter	5	-98 570	-99 780	-104 360	-108 570	-115 100
1480	Innsparing i rammen av andel 70		3 600	3 600	3 600	3 600	3 600
1480	Ny reduksjon i rammen øk plan 2015-2018		1 680	1 680	1 680	1 680	1 680
	Innsparing		5 280	5 280	5 280	5 280	5 280
	Til fordeling drift		-93 290	-94 500	-99 080	-103 290	-109 820
1011	Lønnskostnader	6	20 270	20 630	20 630	20 630	20 630
1099	Arbeidsgiveravgift	6	3 250	3 300	3 300	3 300	3 300
1090	Pensjon	6	3 340	3 420	3 420	3 420	3 420
1690	Fordeling til investeringsprosjekter	6	-12 845	-12 850	-12 850	-12 850	-12 850
1016	Fast bilgodtgjørelse		70	70	70	70	70
1050	Styrehonorar		100	100	100	100	100
1100	Forvaltningskostnader og diverse driftskostnader	7	1 850	1 850	1 850	1 850	1 850
1150	Nettverkssamlinger/kurs og opplæring	7	450	450	450	450	450
1171	Skyss/reiser	7	250	250	250	250	250
1185	Forsikringer		4 200	4 330	4 330	4 330	4 330
1270	Konsulenttjenester (inkl. lønn anskaffelse)	8	4 080	3 380	3 380	3 380	3 380
	Fordeling konsulenttjenester til investeringsprosjekter, lønn anskaffelse	8	-1 330	-1 330	-1 330	-1 330	-1 330
1190	Leieutgifter	9	1 790	2 650	2 650	2 650	2 650
1195	Lisenser	10	3 500	3 640	3 640	3 640	3 640
	Forvaltning		28 975	29 890	29 890	29 890	29 890
1240	Serviceavtaler	11	9 020	9 470	9 470	9 470	9 470
1240	Reperasjoner "akutte tiltak"	11	8 500	9 000	9 000	9 000	9 000
1382	Driftsavtaler byggdrift	12	16 530	18 540	18 540	18 540	18 540
1242	Driftsavtaler uteanlegg, Bydrift	13	6 990	7 520	7 520	7 520	7 520
1120	Forbruksvarer (bla. Lyskilder og lab. Legionella og filter)		1 600	1 000	1 000	1 000	1 000
	Drift		42 640	45 530	45 530	45 530	45 530
	Midler til uforutsette hendelser	14	2 000	2 000	1 000	1 000	1 000
1230	Vedlikehold	15	19 675	17 080	22 660	26 870	33 400
	Vedlikehold per kvm		49	42	-	-	-
	Sum Driftsbudsjett		-	-	-	-	-

	Kostnader som viderefaktureres						
1180	Energikostnader eksisterende bygg	16	43 600	46 640	46 640	46 640	46 640
	Merkostnader økt bygningsmasse		2 830	4 990	4 990	4 990	4 990
1180	Risikotillegg energi		1 920	2 330	2 330	2 330	2 330
1180	Inntekt i henhold til Frikraftavtalen		-8 000	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500
1780	Sum viderefakturering Energikostnader		-38 430	-36 070	-36 070	-36 070	-36 070
1780	Sum viderefakturering buffer pristigning energi		-1 920	-2 330	-2 330	-2 330	-2 330
1384	Renhold (Kjøpt av Byggdrift)		59 210	66 380	66 380	66 380	66 380
1384	Renhold (Kjøpt av Bydrift)		2 890	3 000	3 000	3 000	3 000
1384	Merkostnader pga økt bygningsmasse renhold						
1780	Sum viderefakturering renhold		-65 980	-69 380	-69 380	-69 380	-69 380
1380	Brukerstyrte driftsoperatørtjenester		3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
1780	Sum viderefakturering driftsoperatørtjenester		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
1380	Vaktordning		650	650	650	650	650
1780	Sum viderefakturering vaktordning		-650	-650	-650	-650	-650
1231	Midler til innvendig vedlikehold eksternt innleide bygg		-	1 800	1 800	1 800	1 800
1780	Sum viderfakturering midler til innvendig vedlikehold		-	-1 800	-1 800	-1 800	-1 800

Notebeskrivelser:

1. Internhusleie øker med MNOK 21,6 fra 2019 til 2020. Kapitalkostnader på nye bygg utgjør MNOK 13,6 og FDV elementet for nye bygg MNOK 7,7
2. Husleie for eksternt innleide bygg har ved gjennomgang en nedgang på MNOK 1,5 budsjett sammenliknet 2019 og nedgangen skyldes utløpte kontrakter.
3. Økning husleie våre bygg som leies til eksterne øker pga. foreløpig indeksregulering.
4. Renter og avdrag justeres naturlig med økt bygningsmasse og reduksjon av lån på eldre bygningsmasse. Kapitalkostnader øker med MNOK 20,6 sammenliknet 2019 hvor renter øker med MNOK 9,1 og avdrag utgjør MNO 11.4.
5. Netto driftsinntekter har økt med 1,2 MNOK.
6. Lønn og sosiale kostnader
 - a. Lønn er indeksregulert med foreløpig prognose i fra SSB for 2020 1,8 %
 - b. Bemanning byggeprosjekt justeres etter behov. Kostnader belastes fullt ut byggeprosjekt.
7. Forvaltningskostnader/diverse driftskostnader er indeksregulert fra budsjett 2019.
8. Konsulentttjenester reduseres MNOK 0, 7.
9. Økning leieutgifter skyldes indeks og prisjustering hos utleier.
10. Lisenser er justert for økt bygningsmasse og indeksregulering.
11. Serviceavtaler og reparasjoner består av:
 - a. Faste serviceavtaler MNOK 9, 5. Denne er justert for økt bygningsmasse.
 - b. Akutte reparasjoner utført av Byggdrift MNOK 4,5
 - c. Øvrige akutte behov «ikke planlagt vedlikehold» MNOK 5.
12. Driftsavtaler Byggdrift er justert for økt bygningsmasse
13. Driftsavtaler uteanlegg, Bydrift er justert for økt bygningmsasse.
14. Det avsettes MNOK 2 til uforutsette hendelser. Dersom dette ikke er benyttet mot årets slutt ombudsjetterses det til vedlikehold.
15. Vedlikehold: Husleieinntektene øker årlig på grunn av en større bygningsmasse - derfor øker også midler til verdibevarende vedlikehold. Dette er i tråd med intensjonen i selskapsetableringen og vedtatt husleieordning. Vedlikehold pr kvm reduseres noe i fra ca NOK 50 i budsjett 2019 til NOK 42 i budsjett 2020.

16. Energibudsjett: Beregning av energikostnader er utført av LOS. Det er allikevel svært vanskelig å forutse disse kostnadene og relativt stor usikkerhet tilknyttet slike estimater langt frem i tid.

Vurderinger:

Det er et kontinuerlig fokus på å holde forvaltning og driftskostnadene så lave som mulig - for å kunne disponere så mye som mulig av rammen til verdibevarende vedlikehold på bygningsmassen.

For at selskapet skal kunne opprettholde dagens drift og vedlikehold av eksisterende og ny bygningsmasse er det også vesentlig at husleien KPI justeres årlig.

Når det gjelder budsjett for bygningsmassen som tilføres fra Forsand kommune, er dette ikke hensyntatt i foreliggende budsjettforslag. Det er enighet mellom rådmannen, Kommunaldirektør Byutvikling og teknisk og daglig leder SEKF om at budsjettene for bygg i Forsand overføres eiendom Sandnes fra 01.01.2020 i sin helhet. Kjøp av tjenester fra by- og byggdrift vil på samme måte som i dag skje fra eiendom som en ren bestilling.

Samtlige poster i budsjettet vil kunne være gjenstand for oppdatering i løpet av budsjettperioden. Endelig budsjett skal vedtas i Sandnes Kommune i desember.

Forslag til vedtak:

- Styret godkjenner forslag til driftsbudsjett for 2020.
- Budsjett forslag for oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 18.09.2019

Torbjørn Sterri

daglig leder



Arkivsak-dok. 105 - 19

Saksbehandler: Ingunn O. Bjerkelo / Tine Aasland

Behandles av:

Møtedato: 23.09.2019

Sandnes Eiendomsselskap KF

Forslag til investeringsbudsjett fra Sandnes Eiendomsselskap KF for perioden 2020-2023. U.Off § 14

Bakgrunn for saken:

I sak 066-19 ble forslag til investeringsbudsjett fra Sandnes Eiendomsselskap KF lagt fram. I denne saken legges endelig investeringsbudsjettforslag fram for styrebehandling før oversendelse til rådmannen/ bystyret. Tiltak som ligger inne i gjeldende økonomiplan (2019 – 2022) fra SEKF og hvor det ikke er behov for prisjustering eller ny vurdering av tiltaket, er ikke spilt inn på nytt i angjeldende sak.

Daglig leder legger frem forslag til investeringsbudsjettinnspill fra Sandnes Eiendomsselskap KF for perioden 2020-2023 ihht foretakets vedtekter. Sak 066-19 er lagt som vedlegg i denne saken og under presenteres kun innspill med endring fra sak 066-19.

Saksopplysninger:

Det er ikke gjort endringer i prioritering for noen av innspillene presentert i sak 066-19. Sak 066-19 anses dermed som gjeldende.

Forslag til vedtak:

- Styret godkjenner forslag til investeringsbudsjett fra SEKF.
- Tiltak initiert av SEKF som allerede ligger i gjeldende økonomiplan (2019 – 2022) forutsettes videreført.

- Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 18.09.2019

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg:

Sak 066-19 Forslag til investeringsbudsjettinnspill fra Sandnes Eiendomsselskap KF for perioden 2020-2023.
u.off §14



Arkivsak-dok. 066-19

Saksbehandler: Tine Aasland / Leif Arne Andreassen

Behandles av:

Møtedato: 08.05.2019

Sandnes Eiendomsselskap KF

Forslag til investeringsbudsjett fra Sandnes Eiendomsselskap KF for perioden 2020-2023. U.Off § 14

Bakgrunn for saken:

Styret har bedt om å få seg forelagt forslag til budsjett før dette sendes rådmannen, jf. budsjett rundskriv hvor dette skal skje i mai/juni hvert år. Daglig leder legger frem forslag til investeringsbudsjettinnspill fra Sandnes Eiendomsselskap KF for perioden 2020-2023 ihht foretakets vedtekter. Saken fremmer forslag til nye budsjetttilpasninger, samt prioriteringer i rullerende bevilgninger med og uten foreslått endring i budsjetttramme. Det ble i 2018 utført tilstandskartlegging av formålsbyggene. Tilstandskartleggingen er grunnlaget for budsjettforslagene under.

Saksopplysninger:

Merk: alle tall er i hele tusen. Saken er tre-delt:

- 1) Tidligere vedtatte rullerende prosjekter med foreslått endring av budsjetttramme, basert på foreliggende tilstandsanalyser.
- 2) Tidligere vedtatte rullerende prosjekter uten foreslått endring av budsjetttramme, prioritering basert på foreliggende tilstandsanalyser.
- 3) Nye tiltak som fremmes av SEKF i økonomiplan-prosess (2020-2023)

- 1) Tidligere vedtatte rullerende prosjekter med foreslått endring av budsjetttramme, basert på foreliggende tilstandsanalyser:**

- Branntekniske tiltak helsebygg

Det er i økonomiplan 2019-2022 bevilget 5.500 MNOK for 2020. Det bes om videre midler for perioden 2020-2022 ihht tabellen under.

Bygg	Beskrivelse	2020	2021	2022	2023
Åse BOAS	Brannteknisk vurdering utført 2018, strakstiltak 2019 og nødvendige tiltak 2020. Komplett oppgradering med sprinkler, branndører etc. (Er samkjørt med L8 Ombygging 1 etg Åse Boas)	5 500			
Lunde BOAS Serviceleiligh.	Brannteknisk kartlegging pågår og skal være ferdig m/prisestimat i juni. Må sannsynligvis sprinkles.		3 000	5 000	
Trones BOAS Serviceleiligh.	Brannteknisk kartlegging / prisestimat bestilt. Usikkert om rapport blir ferdig i løpet av juni. Må sannsynligvis sprinkles.		3 000		
SUM		5 500	6 000	5 000	0

- **Nedgravde avfallscontainere (rullerende):**

Det bes om økning i midler fra 850 TNOK årlig til 1 MNOK årlig med bakgrunn i prisøkning, samt at det blir satt ned en ekstra container noen steder.

Bygg	2020	2021	2022	2023
Høyland ungdomsskole	500			
Varatun Gård	500			
Prioriteres på bakgrunn av risiko		1 000	1 000	1 000
SUM	1 000	1 000	1 000	1 000

- **Universell utforming (rullerende):**

I følge diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, samt plan- og bygningsloven, skal Norge være universelt utformet innen 2025. *Denne fristen er nå utvidet til 2030.* Målet skal nås med stor satsing på universell utforming innenfor viktige samfunnsområder. Tilstandsanalysene utført i 2018 avdekker et behov for universell utforming i størrelsesorden 98 MNOK. Tatt hensyn til tilstandsanalyser på bygg som enda ikke utført, kan en røft estimere et etterslep i størrelsesorden 150 MNOK. Det foreslås en økning i rullerende midler i perioden 2022-2023 til 5 MNOK årlig.

Bygg	2020	2021	2022	2023
Diverse bygg.	2 000	2 000	5 000	5 000
SUM	2 000	2 000	5 000	5 000

- **Topp-programvare og programmering fagservere i kommunens formålsbygg**

SEKF har behov for å avløse eldre serverløsninger som ikke kan supporteres av IT-avdelingen slik at datasikkerheten opprettholdes. Vi oppgraderer da til felles servere for SD-anleggene slik at en kan spare oppgraderingskostnader i fremtiden, samt minske driftskostnadene på disse. Det bes om at rullerende midler ikke avsluttes i 2019, men fortsetter i planperioden.

Bygg	Beskrivelse	2020	2021	2022	2023
------	-------------	------	------	------	------

Ikke prioritert	Omlegging til nye serverløsninger på SD-anleggene	950	950	950	950
Sum		950	950	950	950

2) Tidligere vedtatte rullerende prosjekter uten foreslått endring av budsjettramme, prioritering basert på foreliggende tilstandsanalyser:

- Skoler, utendørsanlegg (rullerende):

Bygg	Beskrivelse	2020	2021	2022	2023
Aspervika	Oppgradering av uteområde	1 500			
Smeaheia	Oppgradering av uteområde og lekeutstyr	1 500			
Austrått	Oppgradering av uteområde		1 300		
Riska	Eablering av Parkouranlegg		700		
Kyrkjevollen	Oppgradering av uteanlegg		1 000		
Høyland	Oppgradering av uteanlegg				800
Lurahammaren	Oppgradering av uteanlegg			500	
Maudland	Nytt uteanlegg			1 500	
Høle	Nytt lekeutstyr			1 000	
Sørbø	Oppgradering av uteanlegg				1 000
Øygard	Oppgradering av uteområde				1 200
	SUM	3 000	3 000	3 000	3 000

- Rehabilitering skoler

Bygg	Beskrivelse	2020	2021	2022	2023
Aspervika	Oppgradering tak, branntekniske anlegg, samt gulv i garderober	1 400			
Maudland	Oppgradering konstruksjon og branntekniske løsninger	3 000			
Lura gymbygg	Oppgradering av varmeløsning	200			
Div skoler	Oppgradering av SFO kjøkken, Smeaheia, Lura, Stangeland og Trones.	1 000	1 000	1 000	1 000
Austrått	Branntetting, oppgradering vinduer, EI-tavler og sanitæranlegg.	4 000			
Trones Nord og Sør	Diverse oppgradering	400			
Skeiane gymbygg	Rehabilitering		2 000		
Bogafjell skole	Oppgradering og utskifting av belysning, skolekjøkken og andre tiltak.		2 000		
Øygard	Innvendig og utvendig oppgradering. Brannteknisk oppgradering.		2 000		
Lundehaugen Ung.	Innvendig og utvendig oppgradering. Brannteknisk oppgradering.		3 000		
Ikke prioritert	Avventer ny skolebehovsplan			9 000	9 000
	SUM	10 000	10 000	10 000	10 000

- Rehabilitering barnehager

Bygg	Beskrivelse	2020	2021	2022	2023
Øygard	Oppgradering innvendig og utvendig	500			
Porsholen barnehage	Oppgradering innvendig og utvendig		3500		
Brueland barnehage	Oppgradering utvendig		1500		
Myklaberget	Oppgradering innvendig og utvendig	2500	1000		
Varatun Barnehage	Oppgradering innvendig	5000			
Ganddal Barnehage	Oppgradering innvendig og utvendig				
Gravarslia Barnehage	Oppgradering innvendig og utvendig		2000		
Varatun, Vartunhagen	Oppgradering innvendig og utvendig			3000	
Kleivane Barnehage	Oppgradering innvendig og utvendig			500	
Ikke prioritert	Avventer behovsplan barnehage			4 500	8 000
Sum		8 000	8 000	8 000	8 000

- Utendørsanlegg barnehager

Bygg	Beskrivelse	2020	2021	2022	2023
Stangeland	Oppgradering utstyr				600
Øygard	Oppgradering utendørsanlegg				800
Porsholen	Oppgradering utendørsanlegg	700			
Brueland	Oppgradering av plattinger og terreng	600			
Div. barnehager	Nytt fallunderlag av gummi	500		500	500
Sandvedhaugen	Oppgradering av terreng, drenering, fallunderlag, utstyr	1 200			
Figgjo	Oppgradering utendørsanlegg og bearbeiding av terreng.		800		
Varatun, Varatunhagen	Oppgradering utendørsanlegg		1 600		
Høle Barnehage	Oppgradering utendørsanlegg		600		
Austrått barnehage	Oppgradering utendørsanlegg			1 000	
Trones Barnehage	Utskifting av lekeområde			600	
Riska Barnehage	Oppgradering utendørsanlegg			900	500
Ganddal Barnehage	Oppgradering utendørsanlegg				600
	SUM	3 000	3 000	3 000	3 000

- Rehabilitering omsorgsbygg

Bygg	Beskrivelse	2020	2021	2022	2023
Serviceleiligheter	Rehabilitering innvendig og utvendig	2 500	2 500	2 500	2 500
Lura Boas	Rehabilitering innvendig og utvendig	1 000		4 000	3 500
Austrått Boas	Serviceleiligheter – Innvendig og utvendig oppgradering	500	2 000		
Riska Boas	Rehabilitering innvendig og utvendig	2 500			
Trones Boas	Rehabilitering innvendig og utvendig	2 700	3 200		
Rovik Boas	Rehabilitering innvendig og utvendig	800	2 700	3 500	
ÅSE Boas	Rehabilitering innvendig og utvendig				4 000
	SUM	10 000	10 000	10 000	10 000

- Rehabilitering kulturbygg

Bygg	Beskrivelse	2020	2021	2022	2023
Thranegården	Rehabilitering innvendig og utvendig	500	500	500	500
Skeianetunet eldresenter	Rehabilitering innvendig og utvendig	500		500	500
Varatun gård	Rehabilitering innvendig og utvendig inkl brannteknisk tiltak - økt pga merkostnad på tak.	1000	500	250	500
Borkemølla	Rehabilitering innvendig og utvendig		500		
Fogdahuset				250	
	SUM	2 000	1 500	1 500	1 500

- Rehabilitering idrettsbygg

Bygg	Beskrivelse	2020	2021	2022	2023
Austråttshallen	Rehabilitering av teknisk rom	500	500		
Lurahallen	Dører utbedring samt styring			500	
Varatun	Helsebasseng	500	500		
Bogafjell	Div oppgraderinger innvendig/utvendig			500	
Ikke prioritert					1 000
	SUM	1 000	1 000	1 000	1 000

- Miljøtiltak, kommunale bygg (rullerende)

Bygg	Beskrivelse	2020	2021	2022	2023
Austrått Boas	Etablering av vannbårent oppvarmingssystem i en del av bygget for å ivareta varme fra solfangere og utnyttelse av energi fra Iglesmyr energisentral bedre. Samkjøring av anleggene på Austrått Boas og Høyland skole for optimalisering av energibruken fra energisentralen.	3 300			
Lundehaugen Skole	Konvertering til mer miljøvennlig varmeløsning. Eksisterende ovner må skiftes ut.		3 300		
Bygg	Konvertering til solenergi			3 300	3 300
	SUM	3 300	3 300	3 300	3 000

- **ITV-anlegg (kameraovervåking) - rullerende**

Bygg	Beskrivelse	2020	2021	2022	2023
Aspervika skole	Installasjon ITV-anlegg	400			
Kleivane barnehage	Installasjon ITV-anlegg	600			
Prioriteres etter risiko			1 000	1 000	1 000
SUM		1 000	1 000	1 000	1 000

- **Innemiljø i øvrige kommunale bygg, oppgradering (rullerende)**

Bygg	Beskrivelse	2020	2021	2022	2023
Lurahammeren	Oppgradering av ventilasjon og varmesystem	1 000			
Høle skole	Diverse oppgradering. Søker om Enova-tilskudd	3 200			
Buggeland	Diverse oppgradering varmeløsning.	800			
Ikke prioritert	Diverse oppgradering		5 000	5 000	5 000
Sum		5 000	5 000	5 000	5 000

- **Adgangskontroll anlegg – utfasing av eldre låssystem og overgang til elektronisk skallsikring (rullerende)**

Bygg	Beskrivelse	2020	2021	2022	2023
Lurahallen		500			
Trones	Etablering adgangskontroll anlegg	500			
Høyland	Etablering adgangskontroll anlegg		500		
Riska u. skole	Etablering adgangskontroll anlegg		500		
Kyrkjevollen	Etablering adgangskontroll anlegg		500		
Aspervika	Etablering adgangskontroll anlegg			500	
Sandved skole	Etablering adgangskontroll anlegg			500	
KinoKino/Kulturhuset	Etablering adgangskontroll anlegg			500	
Div Barnehager	Overgang til elektroniske nøkler med tilgangsstyring.	250			
Sikring av patche-rom		250			
Ikke prioritert					1 500
Sum		1 500	1 500	1 500	1 500

- **Oppgradering av varmetekniske anlegg i kommunens formålsbygg (rullerende)**

Bygg	2020	2021	2022	2023
Oppgradering av gass-sikkerhetsutstyr i formålsbygg	600	600	600	600
Sum	600	600	600	600

- **Oppgradering av dusjanlegg for å hindre legionella**

Bygg	2020	2021	2022	2023
Høyland ungdomsskole	750			

Rovik boas	750			
Vagleleiren	500			
Ikke prioritert		2 000	2 000	2 000
SUM	2 000	2 000	2 000	2 000

3) Nye tiltak som fremmes av SEKF i nåværende økonomiplan-prosess (2020-2023):

- **Varslingsanlegg skoler**

I beredskapssammenheng har sentrale skolemyndigheter anbefalt at alle skoler er utstyrt med toveis talevarslingsanlegg som sikrer kommunikasjon mellom det enkelte klasserom og skolens administrasjon. På den måten kan det varsles om ulike hendelser ut til det enkelte klasserom. Bystyret har bevilget kr 5 millioner til installering av varslingsanlegg. Arbeidet med dette pågår. SEKF har engasjert konsulentfirma. 2 pilotskoler er plukket ut for installering av varslingsanlegg. Andre skoler får oppgradering av eksisterende telefonanlegg. Etter gjennomføring av pilotering, vil resterende midler brukes til varslingsanlegg ved andre skoler. Det bes om 2.5 MNOK årlig for innstilling av talevarslingsanlegg. Dette vil tilsvare ca 5 skoler årlig.

Bygg	Beskrivelse	2020	2021	2022	2023
Div skoler	Toveis talevarslingsanlegg	2 500	2 500	2 500	2 500
	SUM	3 000	3 000	3 000	3 000

- **Radontiltak i bygg med for høye Bq-verdier**

Dette er et lovpålagt tiltak. For å gjennomføre tiltakene der en finner høye verdier må det settes av en årlig bevilgning på kr 1,5 millioner til formålet. Tiltakene kommer etter målinger utført vinter 2018/2019.

Bygg	Beskrivelse	2020	2021	2022	2023
Div bygg	Radon-tiltak etter utførte målinger	1 500	1 500	1 500	1 500
	SUM	1 500	1 500	1 500	1 500

- **Rehabilitering boliger med fellesareal for personer med funksjonsnedsettelse**

Behov for oppgradering / rehabilitering av leiligheter og fellesareal beløper seg til ca 33 MNOK og lukkes i løpet av de neste 10 årene. Ref. tilstandsanalyser utført i 2018. Det har ikke blitt utført vedlikehold i denne bygningskategorien, og det er merkbart på byggene og felles areal i boligene. Midlene vil medføre en rehabilitering av disse slik at de nullstilles til opprinnelig nivå og samtidig lukkes vedlikeholdsetterlepet. Det foreslås årlig bevilgning på 3,3 MNOK over 10 år.

Bygg	Beskrivelse	2020	2021	2022	2023
Div bygg	Rehabilitering	3 300	3 300	3 300	3 300
	SUM	3 300	3 300	3 300	3 300

- **Ny Digitalisering og organisering av Brann og FDV-Dokumentasjon for formålsbygg**

For å ivareta Sandnes kommunes sine verdier og bidra til fornøyde brukere, er SEKF helt avhengige av enkel og presis tilgang til informasjon om byggene. Sandnes Kommune har nå digitalisert sine arkiver og nå må eksisterende FDV

dokumentasjon/arkiv også digitaliseres. Digitaliseringen vil føre til enklere og mer presist informasjonsuttak, spesielt for driftspersonell. Det blir mye større tilgjengelighet av informasjon på tvers av kommunens enheter, bedre grunnlag for å identifisere feilkilder, samt tettere oppfølging av aktiviteter og avvik som følge av digitaliseringen.

Mangel på effektiv tilgang til dokumentasjon koster i gjennomsnitt NOK 21/m²/år. (ref. NIST rapport GCR 04-867) For kun formålsbygg i Sandnes Kommune utgjør dette over 4.700.000,-/år. Ett bygg på 20.000m² vil tape 12.600.000,- over 30år, på grunn av:

- Tid brukt på å lete opp informasjon
- Reparasjoner i stedet for vedlikehold
- At garanti/reklamasjonsavtaler ikke benyttes
- At energi ikke styres intelligent

Bygg	2020	2021	2022	2023
Digitalisering av Brann- og FDV dokumentasjon for formålsbygg	3 000	1 500	1 500	0
SUM	3 000	1 500	1 500	0

Forslag til vedtak:

- Styret godkjenner utkast til forslag til investeringsbudsjett fra SEKF slik det kommer frem i saken.
- Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 30.04.2019

Torbjørn Sterri

daglig leder