



Samnanger kommune

Sekretariat for kontrollutvalet

Arkivsak: 216
Arkivnr: 2016/48-8
Sakshandsamar: Kari Marie Nygard

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Kontrollutvalet i Samnanger kommune		

Byggerekneskap Samnangerheimen - uttale frå kontrollutvalet

Bakgrunn

Kontrollutvalet har motteke «Byggerekneskap for Samnangerheimen» frå Samnanger kommune i oversendingsmail av 31.01.17. Byggerekneskapen vart lagt fram for kontrollutvalet i møte 13.02.17, og i saksframlegget som følgde saka til kontrollutvalsmøte vart det peika på at før kontrollutvalet gjev uttale, bør det føreligga uttale frå revisor til byggerekneskapen.

Bakgrunn for at kontrollutvalet skal gje sin uttale i denne saka følgjer av reglement for kontrollutvalet i Samnanger kommune, der det mellom anna står:

«Prosjektrekneskapar over kr. 500.000: Så snart eit prosjekt er avslutta, skal prosjektrekneskapen leggst fram for kontrollutvalet som gjev tilråding til det organ som har vedteke kostnadsoverslag og finansieringsplan – (sjå Økonomireglement for Samnanger kommune).

Økonomireglement for Samnanger kommune, utdrag:

*«Investeringsprosjekt som skal førast på to eller fleire budsjett, skal førast som eige prosjektrekneskap (byggeregneskap). For investeringsprosjekt med ei kostnadsramme på over kr. 500.000 skal det **alltid** førast eige prosjektrekneskap.*

Prosjektrekneskapen skal spesifiserast slik at tala kan samanliknast direkte med kostnadsoverslaget.

Så snart eit prosjekt er avslutta, skal prosjektrekneskapen leggst fram for kontrollutvalet som gjev tilråding til det organ som har vedteke kostnadsoverslag og finansieringsplan. Organet skal samstundes med slutthandsaming av prosjektet gjera vedtak om finansiering av eventuelle overskridingar, eller disponering av ubrukte midlar til prosjektet. Overskridingar som ikkje vert dekkja av ledige midlar innanfor same rammeområde i kapitalbudsjettet, skal handsamast av kommunestyret. Bruk av lånemidlar kan berre vedtekast av kommunestyret.

*Ved overskridingar skal saka **alltid** verta lagt fram for kommunestyret til handsaming så snart prosjektansvarleg er kjend med dette.*

Kontrollutvalet gjorde slikt vedtak etter handsaming av saka i møte 13.02.17.:

1. Kontrollutvalet ber revisor om attestasjon av prosjektrekneskapen / byggjerekneskap for Samnangerheimen.
2. Attestasjonen kan stilast til kommunestyret, og sendast til sekretariat for kontrollutvalet.
3. Sak om uttale frå kontrollutvalet vert å ta opp som sak når revisoruttale og tilstrekkeleg informasjon frå kommuneadministrasjonen ligg føre.

Administrasjonen ved økonomikontoret har gjeve ei kort oppsummering av finansiering av ny sjukeheim:

- I budsjett 2011 og økonomiplan 2011-2014 vart det løyvd kr 67 mill (eks moms)
- Ramma vart utvida i KS sak 32/12 med kr 10 mill (eks moms)
- I budsjett 2013 og økonomiplan 2013 - 2016 (sak 86-84/12) vart ramma utvida til totalt kr 100 mill
- I budsjett 2014 og økonomiplan 2014 - 2017 (sak 63-64/13) vart ramma utvida til totalt kr 122 mill
- I budsjett 2016 (sak 65/15) vart den økonomiske ramma utvida med kr 2,5 mill til totalt kr 124,5 mill

Overskriding kom på totalt kr 966 581 som inkluderer kr 122 500 som er bokført i 2017. (Overskridinga er på kr 844 081 viss faktura bokført i 2017 ikkje er med).

Årsaka til overskriding er at Husbanktilskotet vart kr 808 000 lågare enn det som vart lagt inn i ramma. Auken i ramma i 2016 til kr 124,5 mill skulle ta høgde for det reduserte tilskotet, men vart brukt til auka utgifter.

vedtak			
63-64/ 2010	Økonomiplan 2011-2014	67 000 000	eks moms
KS 32/2012	Samnangerheimen - finansiering av utbygging	77 000 000	eks moms
KS 86-87/12	Budsjett og økonomiplan 2013 - 2016	100 000 000	inkl moms
KS 63-64/13	Budsjett og økonomiplan 2014 - 2017	122 000 000	inkl moms
KS 69-70/14	Budsjett og økonomiplan 2015 - 2018	122 000 000	inkl moms
KS 65/15	Budsjett 2016	124 500 000	inkl moms
	Reknskap 2011 - 2016 utgifter	124 536 081	inkl moms
	Bokført 2017	122 500	inkl moms
	Sum utgifter	124 658 581	inkl moms
	Redusert tilskot	808 000	
	Overskriding	966 581	inkl moms

Drøfting

Prosjektet gjekk altså ut med eit meirforbruk på kr. 966.581,- (inkl. mva). Storparten av overskridinga skuldast redusert tilskot frå Husbanken, i høve til berekna tilskot som var lagt inn i ramma. Kr 122.500,- er dekkja / bokført i 2016, og overskriding som står att å dekkja er såleis kr 844.081,-.

Kontrollutvalet skal gje sin uttale til prosjektrekneskapen og måten den er lagt fram på. Revisor sin uttale til byggerekneskapen ligg og føre og er vedlegg til saka.

Byggeprosjektet Samnangerheimen er inndelt i tre funksjonar: bygging av ny sjukeheim, bygging av dagsenter og heving av teknisk standard på eksisterande bygg. Byggerekneskapen, med rapport etter ferdigstilling av prosjektet skildrar prosjektet på ein god måte. Når det gjeld målsetjing står følgjande i rapporten:

«Sjukeheimen vart ferdig i tråd med vedtak og innan den tidsfristen som var sett. Kostnaden for kommunen er minimalt høgare enn rekna med, noko som skuldast mindre tilskot / refusjon enn forventa.»

Frå avsluttande merknader i rapporten heiter det:

«Byggeleiar har hatt fokus på kvalitet, økonomi og framdrift. Med stram styring har me oppnådd godt resultat på alle desse faktorane til tross for mange utfordringar under vegs også på 1995.bygget.

Utover det som er trekt fram over er handsaming og revisjon av prosjektrekneskapen utført på ein tilfredstillande måte.

Konklusjon

Byggerekneskapen med tilleggsopplysningar som er lagt fram gjev eit godt og oversiktleg bilete av prosjekt med byggeprosjekt for Samnangerheimen. Sekretariatet vil gjere framlegg om at kontrollutvalet gjev slik uttale i saka:

Forslag til uttale

1. Kontrollutvalet viser til revisor sin uttale til byggerekneskapen for Samnangerheimen, der det går fram at prosjektrekneskapen gjev eit rettvisande bilete av at prosjektet er i samsvar med god kommunal rekneskapsskikk.
2. Kontrollutvalet meiner prosjektrekneskapen for Samnangerheimen er lagt fram på ein tilfredstillande måte

Hogne Haktorson
kontrollsjef

Kari Marie Nygard
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Vedlegg:

- Byggjerekneskap for Samnangerheimen
- Uttale frå revisor til byggerekneskapen



SAMNANGER KOMMUNE

BYGGJEREKNESKAP

for

Samnangerheimen



a) Sjukeheim

b) Dagsenter

c) 1995-bygget

1. Bakgrunn

Husbanken gir støtte til bygging av sjukeheimar m.m. Samnanger kommune har nytta seg av tre ulike tilskotsordningar, bygging av sjukeheim med ein fast pris pr. plass, bygging av dagsenter og heving av teknisk standard på eksisterande bygg . For dei to siste ordningane vert det gitt tilskot i høve til investeringane.

Husbanken krev dokumentasjon for gjennomføring av prosjekta før tilskot vert betalt ut. Dei krev rapportering etter same mal som søknaden vart sendt inn. Dei krev også byggerekneskap. Me presenterer her eit samla byggerekneskap for utbygginga med underrekneskap for dei tre prosjekta som har fått støtte frå Husbanken. Samnanger kommune har gjennomført eit litt større prosjekt kostnadmessig enn det me har søkt om midlar til Husbanken. I delprosjekt a) sjukeheimen vil det derfor verta vist eit avvik mellom søknad Husbanken og rekneskap. Dette avviket må ikkje forståast som eit meirforbruk.

2. Skildring av tiltaket

Det er bygd ny sjukeheim med to pasientavdelingar kvar for 8 bebuarar med felles stove og kjøkken. Dei andre fasilitetane som er bygd til sjukeheimsdrifta er dimensjonert for 31 plassar – dei 16 nye plassane og dei 15 plassane i 1995-bygget. Ved produksjonskjøkkenet skal det i tillegg til å levera til mat til bebuarane på sjukeheimen også lagast mat til brukarane av dagsenteret og til heimebuande. Det er etablert eit vaskeri der ein primært vaskar pasienttøy. Personalfasilitetane som garderober, dusj, pauserom etc er dimensjonert for ein sjukeheim med 31 bebuarar og for dagens tenestetilbod i heimetenestene og dagsenteret samt for øvrige tilsette på sjukeheimen. Det er laga til kontor for leiinga ved sjukeheimen, for merkantilt personale, kontor til leiar for funksjonshemma og for psykiatri, møte- og rapporteringsrom for heimetenesta og diverse andre nødvendige rom knytt til kontordrifta. Det er laga til vaktrom på avdelingane og eit felles laboratorium/medisinrom. I underetasjen er det kontor til lege og fysioterapeut. I tilknytning til dei er det laga eit trim-/opptreningsrom. Her er lokale til frisør og fotpleiar og rom der pårørande kan overnatta. Det er laga til eit stort felles lokale til dagsenter og andre arrangement. Dette inkluderer to rom inkl kjøkken, garderober, kvilerom. Det er etablert to separate parkeringsplassar, den eine primært til bruk for kommunale bilar. Det er gjort oppgradering av 1995-bygget som inkluderer brannførebyggande tiltak og ein del større vedlikeholdstiltak. Uteområdet rundt sjukeheimen er utbygd med m.a. sansehage og fleire sitteområde.



3. Vedtak om oppstart og endringar

Endeleg vedtak om bygging av sjukeheimen vart gjort i august 2014, i kommunestyresak 45/14. Det vart i budsjettet for 2015 fatta vedtak om tilleggsfinansiering.

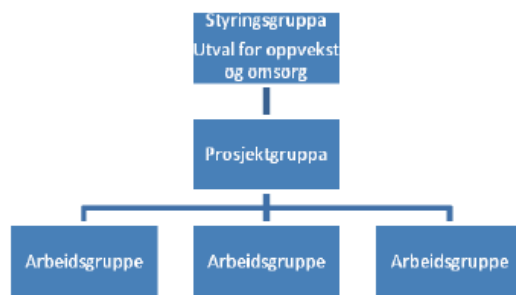
Proessen fram mot vedtak om bygging har vore lang. I pleie- og omsorgsplanen for Samnanger kommune 2008 – 2012 er utbygging ved Samnangerheimen sett opp som første prioritet, og i budsjettet for 2009 vart det sett av midlar til

planlegging av denne utbygginga. Det vart først laga eit skisseprosjekt. Prosjektet starta opp ut frå ei formeinng om at eksisterande bygningar kunne nyttast. Det vart konkludert med at det ikkje var rett, og det vart fatta vedtak om å erstatta heile bygningsmassen med unnatak av 95-bygget. Utgangspunktet var også at 8 av dei 16 plassane skulle vera omsorgsbustader med heildøgns tilsyn. Slike plassar krev meir areal, og som ledd i få ned kostnaden gjekk ein bort frå dette og bygde berre sjukeheimsplassar. Det var også intensjonen å leggja til rette for framtidig utviding med 8 plassar. Dette vart også lagt bort i løpet av prosessen, då ein såg at behovet låg lenger fram i tid enn ein først trudde. Kommunen kjøpte to eldre bustader på oppsida av fylkesvegen. Desse vart fjerna for å gi plass til parkering.



4. Organisering av prosjektet

I 2009 var utval for oppvekst og omsorg vald til styringsgruppe. Utvalet fatta i sak 11/10 slik organisering av prosjektet:



Verneombod ved Samnangerheimen.

I prosjektgruppa vil fylgjande delta:
Politisk representant: Kristian Jørgensen
Representant for brukarane: Tomas J Ådland
Prosjektleder: John Inge Sandvik
Einingsleder for pleie og omsorg Grete Lill Hjartnes
Avd. leder i pleie og omsorg: Susanne Ulvenes

Prosjektgruppa vel sjølv leiar. Prosjektgruppa rapporterer jamnleg til styringsgruppa.

Det vert sett ned ulike arbeidsgrupper etter behov. Ansvar for nedsetting og oppfølging av arbeidsgruppene vert lagt til einingsleiar for PLO. Eldrerådet sin representant vert med i arbeidsgruppene.

Kommunestyret fatta i sak 32/12 nytt vedtak om organisering:

Prosjektet har fleire store utfordringar og det er ynskjeleg med ei tettare politisk styring. Det vert sett ned ei ny prosjektgruppe med følgjande medlemmer:

- Brigte Olav Gåsdaal – leiar
- Karl Kollbotn
- Bodil H. Øpstebo
- Tone Ramsli (rådmann)
- Grete Lill Hjartnes (einingsleiar plo)
- Åse Waage Tveit (hovudverneombud)
- Byggjeleiar

Prosjektgruppa rapporterer til kommunestyret.

Einingsleiar for pleie- og omsorg organiserer aktuelle arbeidsgrupper i eininga og tek ansvar for brukarmedverknad. Prosjektgruppa legg opp til dialog med arbeidsgruppene. Kommunestyret er kjent med at kostnadsråma for bygging av sjukeheim/omsorgsbustader må aukast med inntil 10 mill. kr.

Kommunestyret ber prosjektgruppa / byggjekomite gå gjennom kostnadene og presentera ei detaljert oversikt med framlegg til finansiering. Dette vert lagt fram for kommunestyret i ei ny sak i neste kommunestyremote.

Karl Kollbotn ønskte ikkje å vera med i prosjektgruppa, og han vart erstatta av Eva Hellevang.

Prosjektleiar var Olav Turøy frå Asplanviak. John Inge Sandvik var byggjeleiar i planfasen. Tor Børresen vart engasjert som byggjeleiar frå desember 2014 og fulgte prosjektet til det var ferdigstilt. Prosjektet vart gjennomført som generalentreprise med Hent a.s. som entreprenør.

5. Framdriftsplan

Etter at det var fatta endeleg vedtak om igangsetting gjekk framdrifta som planlagt, og heile sjukeheimen vart teken i bruk i april 2016.

6. Økonomisk oversyn

Me presenterer her heile kostnaden, dvs. inkl. dagsenter og 95-bygget som var del av entreprisen.

	rekneskap
Entreprisekostnad kontrakt	73 214 145
Entreprisekostnad tillegg Hent	6 036 617,84
Byggkostnader ekst Hent	1 099 685,59
Prosjektering (Norconsult)	14 351 372,5
Uavhengig kontroll og prosjektleiing (Asplan Viak)	958 375,18
Løn egne tilsette inkl. sos. utgifter	2 771 069,81
Byggestrøm, rigg og div. kostnader	214 191,44
Rentekostnader	1 822 458
Merverdiavgift	24 068 165,5
Sum prosjekt	124 536 081

I tillegg til dette kjem kostnad med kjøp av eigedom som seinare vart nytta til parkeringsplass og tiltak på 1995-bygget som ikkje inngjekk i hovudfinansieringa.

	rekneskap
utenom prosjektet (tomt)	930 000
1995 bygget	708 799
Samla kostnad for utbygginga kom då på	126 174 880

Me har diverre fått mindre tilskot frå Husbanken enn rekna med i finansieringsplanen. Dette var teke opp i samband med tilleggsfinansieringa i 2015, og delar av den summen skulle nyttast til å dekke opp inntektstapet. Ved ein feil vart budsjettet ikkje korrigert slik at byggeleiar har oppfatta at ramma hans var auka med 2,5 mill. kroner, og ikkje 1.7 mill. kroner. Dette har lagt til grunn for hans bruk av midlar og rapportering. Rekneskapen viser også mindre mva-refusjon enn rekna med. Delar av dette skuldast at me gjorde meir av arbeidet sjølv i staden for å leiga inn konsulent.

	Budsjett	Rekneskap	Avvik
tilskot	-34 900 000	-34 092 000	-808 000
lån	-64 600 000	-66 411 996,17	1 811 996,17
moms	-25 000 000	-24 068 165,5	-931 834,47
Sum	-124 500 000	-124 536 081	

Søknaden til Husbanken hadde ei total kostnadsramme på kr 120.535.689 som er vel 3,9 mill kroner mindre enn budsjettet for prosjektet. Grunnen til dette avviket er at det er gjennomført tiltak som ikkje er omfatta av ordningane i Husbanken men som var inkludert i kommunen sitt budsjett.

7. Skildring av gjennomføring av prosjektet

Bygging av ny sjukeheim har vore krevjande for mange. Mykje har lagt på leiinga og dei tilsette i pleie- og omsorgstenesta, men rådmannen og tilsette i teknisk eining har også vore inne i heile prosessen. I den tidlege fasen var fleire politikarar engasjert i prosjektet.

Arbeidet i pleie- og omsorgstenesta

Arbeidet i gruppa tok for alvor til i 2011 og vart leia av einingsleiar Grete Lill Hjartnes.

Gruppa var sett saman av tilsette med rollar og utdanning som var viktig for det vidare arbeidet. (Gruppa har endra seg litt gjennom prosessen).

Susanne Ulvenes (avd.leiar Sør)/ sjukepleiar

Ingmund Blom (kjøkken)/ kokk

Anne Karin Røsseland (dagsenter)

Solveig Fanebust (leiar reinhald) fagbrev reinhald

Janne Drevsjø (HTV NSF)/ sjukepleiar
Heidi Gjerde(HTV Fagforbundet)/ hjelpepleiar
Odd Agnar Eikås (verneombod) helsefagarbeidar
Grete Lill Hjartnes (plo leiar)/ sjukepleiar
Kristian Jansen (tilsynslege)/ lege
Åse W Tveit (kommunefysioterapaut/ hovedverneombod)/ fysioterapaut

Undervegs har det vore ulike undergrupper. Grupper både for mellombels drift, innreiing og innflytting. Td fekk kokkane sjølve planleggja/innreia det nye institusjonskjøkenet

På slutten vart det mange avgjerder i løpet av kort tid. Mange av desse vart tekne av leiinga saman med byggeleiar og hovudverneombod.

Tips frå Husbanken, nasjonale føringar, besøk på sjukeheim i Sveio og erfaring frå eksisterande drift la grunnlaget for det vidare arbeidet.

Romprogram vart utarbeidd der rom og funksjon vart detaljert omtalt. I tillegg vart det laga nærleiksmatrise som beskriv korleis bygget måtte utformast for å verta mest mogeleg funksjonelt. Td kva rom som må liggja nær kvarandre og kva rom som ikkje krev spesiell plassering. Eit godt arbeid med romprogram og nærleiksmatrise vart grunnlaget for arkitektane sitt vidare arbeid.

Tilsette/brukarar og arkitektar har hatt ulik tilnærming til oppgåva. Dette har vore positivt, men også utfordrande. Det var viktig at sjukeheimen vart både funksjonell og at den såg bra ut.

I tillegg til å byggje nytt har me oppgradert 1995-bygget. Det var viktig å oppgradere denne slik at tilsette/pasientar vart ein del av noko felles og ikkje tilhørte ”gamle” eller ”nye” delen.

God planlegging og bruk av ressursar har gitt eit godt resultat. Tilsette melder attende om ein sjukeheim der det gamle og nye heng godt saman.

I byggjeperioden måtte ein flytte pasientar og drifta ut frå den gamle sjukeheimen. Det var ikkje mogeleg å drifte sjukeheim på Haga i byggjeperioden. 1995-bygget inneheldt berre pasientrom. Dvs at alle andre funksjonar som personaltoalett, garderober, medisinerom, vaskeri, lager mm ikkje var der. I tillegg ville ein få problem med tilkomst for ambulanse, vatn og straum.

Etter god planlegging flytta me ut pasientane i oktober 2014. På Vaksdal leigde me ein avdeling med 10 rom og plass til 15 pasientar. På Hamnahaugen gjorde me om omsorgsbustadar til sjukeheim med plass til inntil 12 pasientar.

Mellombels drift har gått over all forventning. Tilsette, pasientar og pårørende har teke utfordringa på ein strålende måte og har trass kummerlege forhold, lang reise til Vaksdal og lite privatliv handtert situasjonen godt. I tillegg har sjukefråværet sjeldan vore lågare i eininga.

For å ivareta alle funksjonane som held til i den gamle sjukeheimen nytta ein andre kommunale bygg og arbeidskyrkja. Psykiatritenesta på Frøland hjå teknisk drift, heimetenesta i adm bygget til Vassloppa barnehage og dagsenter i arbeidskyrkja. Mat fekk me levert frå Storeholmen VTA avd Steinsdalen.

Me tømte den gamle sjukeheimen i oktober 2014 og flytta attende i ny mars/april 2016. Arbeidet med å lage klart mellombels drift, tømme ein sjukeheim frå loft til kjellar samt innflytting i ny sjukeheim har for oss vert det mest krevjande. Mykje av dette har lagt på leiarane og det er ein imponerande jobb og dugnadsinnsats dei og tilsette har gjort. I tillegg har ein fått hjelp av familie, pårørende og frivillige.

Arbeidet direkte på bygget

Samnanger kommune har i liten grad fagfolk på gjennomføring av slike store prosjekt, og er derfor avhengig av hjelp frå konsulentar. Prosjektgruppa såg utfordringane med å gjera seg så avhengige av konsulentar. Sidan det var lite rom både økonomisk og tidsmessig for å takla uventa hendingar, var det viktig å ha ein eigen erfaren byggeleiar. Tor Børresen vart derfor tilsett i kommunen i engasjementstilling som byggeleiar frå 01.01.2015. Han rapporterte direkte til rådmannen. Erfaringane våre tilseier at me skulle ha hatt han på plass minst eit år tidlegare. Me meiner at med betre kompetanse i eigen organisasjon ville me ikkje hatt ein betre sjukeheim, men me ville truleg spart både tid og pengar og hatt mindre frustrasjon.



Når det gjeld konsulenttenester, nytta me ordning med rammeavtale der timeprisar og liknande var avtalt. Me vart i prosessen svært klar over at me heller skulle nytta ein annan type avtale der totalpris var avtala. Dette vart særleg tydeleg då bygginga ikkje vart gjennomført som totalentreprise slik det var tenkt. Arbeidet vart lyst ut som totalentreprise, men det meldte seg diverre ikkje kompetente tilbydarar. Me valde då å gjennomføra prosjektet som generalentreprise der Norconsult fortsette som konsulent med ansvar for projekteringa.

Ein del av prosjektet som måtte utgå for å kutte kostnad var tilrettelegging av uteomhusområda. I entreprisen var sjølve grunnarbeidet lagt inn. Det var derfor svært gledeleg då Hagelaget saman med Lions meldte at dei kunne ta ansvar for arbeidet med ferdigstilling. Kommunen heldt materiale, planter m.m. og dei to organisasjonane sto for arbeidet. Dette arbeidet er ikkje heilt slutført.



8. Måloppnåing

Sjukeheimen vart ferdigstilt i tråd med vedtak og innan den tidsfristen som var sett. Kostnaden for kommunen er minimalt høgare enn rekna med, noko som skuldast mindre tilskot/refusjon enn forventa.

Me har fått ein funksjonell og framtidretta sjukeheim både for pasientar, tilsette, pårørende og besøkjande. I tillegg ein arkitektonisk fin sjukeheim.

9. Avsluttande merknader

Samnanger har fått ein funksjonell sjukeheim. Mange har vore involverte i arbeidet. Dei tilsette og leiarane i tenestea har gjort sitt til at byggefasen har gått tilnærma smertefritt. All honnør til dei. Med eit så stort byggeprosjekt gåande over 1 1/2 år er det klart at naboane vil få ulemper som støy, aukande trafikk m.m. Utan unntak har naboane berre vore positive, og det er me takksame for.

I prosjektet har det vore fokus på HMS. Det har vore eit tilfelle der ein arbeidar måtte på legevakt som fylgje av uhell på arbeidsplassen.

Prosjektgruppa har hatt mange gode diskusjonar. Dei har rost innspela og gitt konstruktive tilbakemeldingar på arbeidsgruppene sine arbeid. Samarbeidet med konsulentane har vore utfordrande. Samarbeidet med entreprenøren har også vore krevjande, men kanskje først og fremst fordi det var manglar i grunnlaget. Med ein erfaren og ryddig byggeleiar har desse manglane ikkje ført til så mykje tilleggskostnader som ein kunne venta.

I vedtaket vart det gitt uttrykk for at ein ønskte at det vart bygd carport for dei kommunale bilane. Dette er ikkje gjennomført, m.a. for å spara midlar og også ut frå ei vurdering om at det var rett å ferdigstille parkeringsplassen på oppsida av fylkesvegen. Det var ikkje inkludert i kostnaden. Grunnen til at overbygd parkering var ønska var situasjonen om vinteren med snø på bilane. Det er lagt fram straum til plassane, og me ser også at utviklinga går mot el-bilar og det er då mogleg å kome til oppvarma, snøfrie bilar også om dei ikkje står under tak.



For ytterlegare informasjon om sjukeheimen vert det vist til faceboksida til Samnangerheimen.

A) Prosjekt Sjukeheim



Kva inngår i dette tiltaket - kostnadsfordeling

Ny sjukeheim med to pasientavdelingar kvar for 8 bebuarar med felles stove og kjøkken. Delar av kostnaden med kjøkken, vaskeri, personalfasilitetar, kontor, rom til pårørande, frisør og uteomhusarbeid.

Reglane frå Husbanken er tilskot pr. plass på maksimalt kr 1.586.750. Det har gitt Samnanger kommune eit samla tilskot på kr 25.388.000. Dette var noko meir enn me hadde rekna med i budsjetteringa, og kompenserte ein god del av bortfallet av forventa tilskot til dagsenteret.

I oppsettet vidare er informasjonen gitt i høve til Husbanken sine oppsett. I dei godkjende søknadane operer me med samla sett mindre utgifter enn det som me la til grunn i finansieringa. Det inneber at det vil vera ein del avvik mellom søknaden sendt Husbanken og rekneskapstala. Me finn det likevel mest praktisk å fylgja denne malen då Husbanken krev slik tilbakemelding for at tilskotet skal betalast ut. I differansen ligg m.a. kostnad med



bygging av lokale/rom til heimetenestene og til psykiatri. Differansen mellom søknad Husbanken og kommune sitt totalbudsjett er som nemnd tidlegare vel 3.9 mill. kroner.

Oppstilling som viser rekneskapen fordelt på delprosjekt sjukeheim.

	Søknad Husbanken	Rekneskap
Huskostnader	56 376 863	56 137 928
- Herav heis	512 444	650.000i)
- Herav garasje	457 276	0 ii)
Utandørs arbeid	10 694 191	10 824 927
Generelle kostnader	13 809 119	16 899 390
Spesielle kostnader	20 231 937	20 130 126
- Herav tomt	0	0
Sum anleggskostnad	101 112 110	103 992 363

- i) Heisa var feilprosjektert (for lita), så denne vart ein del dyrare. Summen her er stipulert, sannsynlegvis er kostnaden noko høgare.
- ii) Denne vart ikkje bygd, då ein såg seg meir tent med å tilrettelegge parkeringsplass. Det er lagt fram straum til parkeringsplassen for tenestebilane



Måloppnåing

Ikkje minst takka vera ein grundig jobb utført av tilsette og leiinga i eininga både i forkant av bygginga og undervegs i prosjekteringa har me fått ein svært funksjonell sjukeheim. Det har sjølvsagt vore ein del innkjøringsproblem av typen tekniske innretningar som ikkje fungerer som dei skal, men desse har latt seg løyse. Me tok mål av oss å få ein sjukeheim, og dette har me fått til med saumlause løysingar mellom 1995-bygget og nybygget.



B) PROSJEKT DAGSENER



I planlegging av ny sjukeheim var ein viktig føresetnad å få gode og romslege lokale som skulle nyttast både som dagsenter for heimebuande og storstove der ein kunne samla alle bebuarane på sjukeheimen gjerne saman med heimebuande.

Dagsenteret består av eit stort rom der det er ein god «kjøkkenkrok», eit rom til ulike aktivitetar, eit kvilerom og toalett og garderobe. I tillegg vil brukarane av dagsenteret også kunne bruke frisør, fysioterapeuttenester og trimrom samt at dei bruker storkjøkkenet gjennom at dei kan kjøpe mat som er laga til der. Når det gjeld uteomhus, er det m.a. laga til ein stor plattning rett utanføre dagsenteret. Parkering tett på sjukeheimen er også viktig for denne brukargruppa då ein del kjem til senteret med eigen bil.



Husbanken har fatta vedtak som vist under:

Vedtak

Husbanken gir med hjemmel i forskrift om investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser fra Husbanken HB 8.A.12 §§ 1 - 3 samt utfyllende retningslinjer HB 8.B.18 §§ 1 - 4 tilsagn om tilskudd på inntil

kr 7 290 000,-

til nytt dagaktivitetstilbud i prosjektet «Samnangerheimen dagsenter».

I dette inngår dagsenter på inngangsplanet, behandlingsrom inkludert venterom i første etasje og deler av storkjøkkenet for å serve dagsenteret. Husbanken har tatt utgangspunkt i en oppgitt gjennomsnittlig m²-kostnad på kr 44 780,- i beregning av tilskuddsutmålingen.

Det gis ikke økt tilskudd selv om investeringskostnadene blir høyere enn det som er oppgitt i søknaden.

Dagsenterdelen var heilt integrert i bygging av ny sjukeheim. Heile prosjektet inngjekk som ein del av hovudentrepise. Der var ein del avklaringar undervegs, m.a. i materialval. Det er lagt stor vekt på å få denne delen av bygget fleksibelt med tanke på bruken og gjera lokala fine. Det var ikkje ekstraordinære utfordringar med dagsenteret, og me har i utarbeiding av byggerekneskapen lagt til grunn same kostnadsbilete som for hovudprosjektet. Utgangspunktet for oppsettet vår i byggerekneskapen er søknaden til Husbanken.



	Søknad Husbanken	Rekneskap
Huskostnader	9 396 144	9 584 067
Utandørs arbeid	1 782 365	1 820 972
Generelle kostnader	2 301 520	2 853 885
Spesielle kostnader	3 371 990	3 304 550
Sum anleggskostander	16 852 019	17 563 474

Me hadde i finansieringsplanen vår lagt til grunn eit vesentleg større tilskot i frå Husbanken enn me fekk innvilga. Me meiner fortsett at me burde fått godkjend areal til fleire funksjonar enn det me fekk. T.d. burde ein del av kostnad med personrom vorte godkjend. Budsjetten har ikkje vorte korrigert for dette avviket, men det er nemnd i budsjettarbeidet for 2015.

Finansieringskjelde	Budsjett	Rekneskap
Lån	4 212 029	6 968 924
Momsrefusjon	3 371 990	3 304 550
Tilskot – Husbanken	9 268.000	7 290 000
Sum	16 852 019	17 563 474

Måloppnåing

Me er svært nøgd med det dagsenteret me har fått. Det har vist seg å vera så funksjonelt som me ønskte. Her kan ein lett samla mange personar utan at det går ut over komforten. Med dette arealet ligg det godt til rette for at dette »eldresenteret» kan verta ein sentral for mange ulike arrangement for eldre i kommunen. Arrangement både i regi av omsorgstenesta i kommunen av type dagsenter, av kulturkontoret i kommunen med ulike type konsertar m.m. , men også arrangement laga til av friviljuge lag og organisasjonar. Me har også ein draum om å gjera det til ein meir uformell møteplass.



Det er plass til mange besøkjande. Her frå opningsdagen

C) 1995-BYGGET – REHABILITERING/OPPRUSTING

Samnangerheimen består av nybygget og 1995-bygget med 15 sjukeheimplassar men elles ikkje andre spesialrom, vaktrom eller personalrom. Det nye bygget måtte lagast slik at det var saumlaust i høve til 1995-bygget. Det var ei stor utfordring, ikkje minst for å imøtekoma krav til universell utforming. Her var det m.a. snakk om nivåskilnader. Me vurderte det slik at ein del av desse kostnadene skulle definerast til 1995-bygget fordi bygget med desse tiltaka fekk ein vesentleg heving av standard – lettare tilgang til felles fasilitetar m.m. Kostnaden med dette er inkludert i hovudentreprise, og dei var ikkje spesifiserte her. Samnanger kommune har i søknad til Husbanken om midlar gitt ein oversikt over kva me meiner høyrer til 1995-bygget. Det galdt m.a. tiltak knytt til samanføyning av bygga, sprinkling og andre brannførebyggjande tiltak, etablering av vaktrom og personalrom. Desse tiltaka er godkjende som grunnlag for å få tilskot frå Husbanken.



1995-bygget er godt over 20 år, og det har ikkje vore føreteke særleg vedlikehald. Tilstanden på bygget vart enda tydelegare etter som nybygget vart ferdigstilt. Kommunestyret løyvde då ekstra midlar kr 875.000 inkl. mva til opprusting. Av rekneskapsmessige omsyn vart ein del av desse ført i drifta og ikkje som investering. Kr 567.039,20 + mva er ført som investering. Tiltaka som er gjort med desse midlane er ikkje inkludert i søknaden til Husbanken, då tiltaka ikkje var omfatta av deira regelverk for kva som kunne gjevast støtte til.



Ut frå analyser om vekst i den eldste delen av befolkninga, vart det konkludert med at ein ikkje skulle ta i bruk 1-posten (6 plassar) i 1995-bygget. Denne avdelinga som ligg i første høgda vart derfor berre i liten grad omfatta av rehabiliteringa.

Vedtak

Delar av prosjektet inngår i hovudprosjektet og vedtak om dette ligg her. Kommunestyret har seinare løyvd ekstra kr 875.000 inkl mva til bestemte tiltak på 1995-bygget. Det er også gitt ekstra midlar til hovudprosjektet. Vedtaket om opprusting av 1995-bygget vart gjort av kommunestyret som del av budsjetthandsaminga i 2015 sak 69/14

Renovering av 95-bygget: total ramme er på kr 875 000 inkl. mva av egne tilsette. Finansiering er næringsfondet og momskompen totalrenoverast, vil utgiftene kome nærare kr 4 mill.

Skildring av gjennomføring av prosjektet.

1995-bygget var i store delar av byggefasen for ny sjukeheim nytta som personalrom for dei som arbeidde på bygget. Rehabiliteringa vart gjennomført heilt på slutten av prosessen. Delar av arbeidet vart gjort som del av ny sjukeheim. Rehabiliteringa vart dels gjort med utgangspunkt i hovudentreprise, dvs. at ein nytta same firma til å gjera arbeid på 1995-bygget.



Vedtak

Husbanken gir med hjemmel i forskrift om investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser fra Husbanken HB 8.A.12 §§ 1 - 3 samt utfyllende retningslinjer HB 8.B.18 §§ 1 - 4 tilsagn om tilskudd på inntil

kr 1 414 000,-

til oppgradering og ombygging av «95-bygget» ved Samnangerheimen. Husbanken gir tilskudd til følgende arbeid med påfølgende kostnader:

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| 1. Nytt sprinkleranlegg i 95 bygget, | kr 810810,- |
| 2. Branntetting, | kr 75000,- |
| 3. Sammenbygging med nybygg | kr 640000,- |
| 4. To ny personalrom | kr 1045750,- |

Investeringskostnadene er i søknaden oppgitt til totalt kr 2 571 560,-. Det gis ikke økt tilskudd selv om investeringskostnadene blir høyere enn oppgitt.

Tiltak – nye tiltak	Husbanken	Rekneskap
Huskostnader	1 957 248	2 264 195
Generelle kostander	100 000	150 000
Mva	514 312	566 049
Sum investeringar med mva	2 571 560	2 980 244

Tiltak som ikkje er omfatta av tilskotet frå Husbanken

I 2. etasjen i 1995-bygget er alle bada renoverte med m.a. nytt sanitærutstyr. Det er lagt golvbelegg på alle golv både på pasientromma og i fellesareala. Alle veggar er mala, det same er garderobeska. Det elektriske anlegget er sett i skikkeleg stand. Utgiftene er fordelt mellom investeringsrekneskapen og driftsrekneskapen.

Tiltak – rehabilitering investering	Rekneskap
Elektrikararbeid	280 926,00
Golv	151 390,00
VVS	119 420,80
Diverse	15 302,40
Sum eks. mva	567 039,20
Betalt mva	141 759,80

Tiltak – rehabilitering drift	Rekneskap
Malararbeid	119 000,00
Riving	3 375,20
Reparasjon av gips	13 157,00
Løn ekstrahjelp	2 755,13
Inntekter frå sal diverse	- 3 312,50
Sum eks mva ført i driftsrekneskapen	134 974,83
Betalt mva	33 883,05

Samla kostnad for rehabilitering inkl mva 877 656,88

Finansieringskjelde	«Nybygg»	Rehabilitering
Lån	850 391	567 039,20
Næringsfond		134 974,83
Momsrefusjon	566 049	175 643,85
Tilskot – Husbanken	1 414 000	
Sum	2 830 440	877 656,88

Måloppnåing

Behovet for opprusting/oppgradering var stipulert til meir enn 4 mill. kroner. Det vart stilt til rådvelde rundt 1 mill. kroner, og med dette som utgangspunkt meiner me at me har fått gjort mykje for pengane, og me er tilfredse med resultatet.

1995-bygget er no ein naturleg del av sjukeheimen, der bebuarar naturleg tar del i aktivitetane i heile bygget.

Avsluttande merknader

Ein av grunnane til at me seier oss nøgd med resultatet til tross for at me fekk mindre ressursar enn ønskja er at den eine avdeling ikkje vart rehabilitert. Skal 1-posten takast i bruk, må det tilsvarende tiltak gjerast her.

Byggeleiar har hatt fokus på kvalitet, økonomi og framdrift. Med stram styring har me oppnådd godt resultat på alle desse faktorane til tross for mange utfordringar under vegs også på 1995-bygget. Faktorar som t.d. manglar i anbudsdokumentet om himling og maling av denne.



Til

Samnanger kommune

BYGGEREGNSKAP SAMNANGERHEIMEN – REVISORS UTTALELSE

Vi er blitt bedt av Samnanger kommune om å utstede en uttalelse knyttet til Byggeregnskapet for prosjektet Samnangerheimen.

Samnanger kommune har mottatt tilskudd på kr 34.092.000 fra Husbanken i forbindelse med prosjektet Samnangerheimen. Disse er fordelt på tre underprosjekt: Samnangerheimen, Samnangerheimen dagsenter og Samnangerheimen ombygging 95-bygget.

Det reviderte materialet som Samnanger kommune har sendt viser samlede utgifter på kr 126.174.880 for prosjektet Samnangerheimen. Utgiftene er i byggeregnskapet fordelt på Samnangerheimen kr 103.992.363, Samnangerheimen dagsenter kr 17.563.474, Samnangerheimen ombygging av 95-bygget kr 2.980.244, samt et tillegg på kr 1.638.799 som ikke inngikk i hovedfinansieringen.

Vi har gjennomført de kontrollhandlinger som er avtalt med dere og listet opp nedenfor. Vårt oppdrag er utført i samsvar med ISRS 4400 – Avtalte kontrollhandlinger. Handlingene er utført for å bistå dere i vurderingen av riktigheten av utgifter og inntekter, og oppsummeres som følger:

1. Vi har innhentet oversikt over utgiftene som er ført på prosjektet og kontrollsummert disse.
2. Vi har på stikkprøvebasis rimelighetsvurdert og kontrollert de vesentligste utgiftskontoene og beløp mot underliggende bilag.
3. Vi har kontrollert rapportert tilskudd mot tilskuddsbrev.

Mottatt grunnlag for byggeregnskapet er ikke spesifisert med egne funksjoner/prosjektnummer for de tre underprosjektene. Dette medfører at vi ikke har fått etterregnet fordelingen av utgiftene, eller kontrollert at vilkårene for bruk av tilskuddsmidlene er oppfylt. Alle kontrollerte bilag tilhører imidlertid Samnangerheimen. Øvrige kontroller avdekket ingen vesentlige feil eller avvik.

Siden de ovenstående kontrollhandlinger verken utgjør revisjon eller begrenset revisjon i samsvar med revisjonsstandardene, gir vi ikke uttrykk for noen sikkerhet for at informasjonen ikke inneholder vesentlige feil. Dersom vi hadde utført tilleggshandlinger eller hadde gjennomført revisjon eller begrenset revisjon i samsvar med revisjonsstandardene, kunne andre forhold ha kommet til vår kunnskap og blitt rapportert til dere.

Vår uttalelse er utelukkende utarbeidet for det formålet som er beskrevet i første avsnitt i denne rapport og skal ikke brukes til noe annet formål.

Bergen, 7. april 2017
Deloitte AS


Bjarne Ryland
statsautorisert revisor