

Godkjenning av Nybygg - forslag til vedtak i Samfundsmøte

Finansstyret fremmer følgende forslag til vedtak for Samfundsmøtet:

Samfundsmøtet godkjenner byggestart for et nybygg på Fengselstomta med en samlet kostnadsramme på 245 mill.

Samfundsmøtet godkjenner at Finansstyret kan ta opp pantelån inntil 100 mill for mellomfinansiering for tilskudd fra NTNU, SiT og Velferdstinget, og at Samfundets byggherregaranti kan sikres med pant i Samfundets faste eiendommer med inntil 35 mill.

Bakgrunn

Samfundsmøtet fattet den 18.09.2021 følgende vedtak:

Samfundsmøtet godkjenner byggestart for et nybygg på Fengselstomta med en samlet kostnadsramme på 200 mill.

Samfundsmøtets vedtak ble fattet mens prosjektet var i priskonkurranse. Da vedtaket ble fattet var entreprisekostnaden beregnet til 149 mill inkludert kalkyleusikkerhet. Samfundsmøtet ble varslet om at tilbudsprosessen kunne medføre høyere priser og at høyere kostnader enn framlagt for Samfundsmøtet ville medføre ny behandling.

Fire entreprenører leverte den 24.09.2021 tilbud på prosjektet. Tilbudsprisene varierte fra 185,4 mill til 228,8 mill. Med opsjoner var rimeligste tilbud 195,5 mill og dyreste 245,6 mill. Tilbudsprisene var vesentlig høyere enn forventet. Det antas at svært stor usikkerhet i markedet for tilgang på personell og priser på byggematerialer har påvirket prisene vesentlig.

Ut fra tilbudsprisene var ikke mulig å realisere prosjektet. De to entreprenørene med rimeligste tilbud, Betonmast Trøndelag og Ruta entreprenør ble invitert til en samspillsperiode for å se etter besparelser og endringer i byggemetode. Betonmast og Ruta leverte nye tilbud den 17.12.2021. Etter en sammenligning av tilbudene ble Betonmast varslet om at de var ute av tilbudsprosessen, og Ruta ble invitert til videre forhandlinger. Det foreligger nå en rekke ulike opsjoner som medfører prisreduksjoner. Laveste tilbud vurderes nå til 177 mill inklusive alle opsjoner og uttrekk.

Entreprisekostnaden inkl mva ligger nå 32 mill over opprinnelig budsjett. Det er ikke mulig å gjennomføre prosjektet uten nytt vedtak i Samfundsmøtet.

Det gjenstår fortsatt endel avklaringer med Ruta. Store deler av januar vil bli bruk til å bearbeide prosjektet ytterligere med sikte på kostnadsbesparelser og reduksjon av usikkerhet. Styringsgruppa har iverksatt en mer detaljert gjennomgang av prosjektet, for å avdekke mulige ukjente kostnader med integrasjon av byggene og innredning av lokaler. Finansstyret vedtok å avvente behandling av

saken overfor Samfundsmøtet til man hadde tilstrekkelig oversikt over alle usikkerheter utenfor entreprisekostnadene.

Finansstyret vedtok i møte den 13 januar 2021 revidert budsjett med en totalramme på 245 mill.

Påløpte kostnader pr nov 2021	20 000 000
Totalentreprise - hovedkapitler	173 300 000
Opsjoner – tillegg	6 880 000
Opsjoner – uttrekk	-3 382 700
Integrering eksisterende bygg	5 000 000
Inventar i nybygg	9 254 000
Reserver	10 000 000
Byggeledelse	1 500 000
Byggherreforsikring	100 000
MVA	22 255 130
TOTALT	244 906 430

Finansstyret har siden desember jobbet ut fra en revidert budsjetttramme på 240 mil. Finansstyret mener det er mulig å realisere ytterligere besparelser i størrelsesorden 5 mill, og vil fremover styre etter en ramme på 240 mill.

En ramme på 240 mill vil føre til at prosjektøkonomien vil bli svært anstrengt, halvparten av reserven vil være avsatt før byggestart. Finansstyret mener det er riktig å gi Samfundsmøtet et realistisk bilde av kostnadsrammen fremfor å late som om det er realistisk at prosjektet kan bli mye rimeligere. Rammen Finansstyret legger fram er høyere enn Finansstyrets ønskede og forventede kostnad.

Avvik i entreprisekostnad har utløst aksjoner for å skaffe ytterligere finansiering. Det er per i dag skaffet finansiering fra eksterne midler som dekker en kostnadsramme på 225 mill. Det mangler inndekning for 20 mill. Det er Styrets oppgave å skaffe inndekning for de siste 20 mill som mangler. Dersom styret ikke lykkes med å skaffe inndekning, må Samfundet dekket denne delen av byggekostnadene ved lån.

Endel tilskudd gis over flere år. Det gjelder tildelingene fra Velferdstinget/SiT over semesteravgift, tilskudd fra NTNU og tilskuddet fra Reitan. Det medfører at det må tas opp pantelån for å forskuttere disse tildelingene. For å redusere risikoen blir det inngått på separate låneavtaler for hvert av tilskuddene, hvor bidragsyterne dekker lånekostnadene for forskutteringen.

Samfundet må stille en betalingsgaranti overfor entreprenøren på 17,5% av entreprisekostnaden. Dette utgjør 35 mill og stilles på samme måte som lån.

DNB har gitt tilsagn for finansiering av lån for byggekostnadene og byggherregaranti.

Tilskuddet fra Reitan på 15 mill har en opsjon som gir ytterligere 10 mill, denne er ikke medtatt i finansieringen. NTNU ønsker å kjøpe seg inn i tverrforbindelsen, dette er heller ikke medtatt i finansieringen.

Forslag til vedtak

Finansstyret mener det er mulig å skaffe den inndekningen som mangler, og innstiller overfor Samfundsmøtet at det fattes nytt vedtak med en ramme på 245 mill.

Dersom prosessen frem til kontrakt avdekker vesentlige tekniske eller finansielle avvik vil Finansstyret straks legge fram ny sak for Samfundsmøtet. Finansstyret mener risikobildet som orientert for Samfundsmøtet den 18.09.2021 er det samme, prisrisikoen er vesentlig redusert gjennom tilbudene og samspillsperioden.

Byggestart bli noen senere – sannsynlig tidlig i mars. Gjennom samspillsperioden er fundamenteringsløsningen endret på en måte som gir redusert byggetid. Det foreligger pt ikke indikasjoner på at ferdigstilling vil bli forsinket.

Prosjektet er av uvanlig art, og skal godkjennes av Samfundsmøtet. Saker som gjelder Nybygg skal etter Rådets bestemmelse kunngjøres for Samfundsmøtet 14 dager før vedtak. Saken er kunngjort av Finansstyret den 15.01.2022.

Finansstyret fremmer saken for vedtak i Samfundsmøte den 29.01.2022. Det vil bli orientert om saken på Samfundsmøte den 22.01.2022. På grunn av fortsatte smittevernsrestriksjoner åpner Styret for digital deltakelse.

Saksdokumenter, tegninger og kostnadsoverslag kan leses og lastes ned fra <https://samfundet.no/nybygg>. Dokumentene vil bli oppdatert løpende frem til vedtak.

Finansstyret fremmer følgende forslag til vedtak for Samfundsmøtet:

Samfundsmøtet godkjenner byggestart for et nybygg på Fengselstomta med en samlet kostnadsramme på 245 mill.

Samfundsmøtet godkjenner at Finansstyret kan ta opp pantelån inntil 100 mill for mellomfinansiering for tilskudd fra NTNU, SiT og Velferdstinget, og at Samfundets byggherregaranti kan sikres med pant i Samfundets faste eiendommer med inntil 35 mill.

15.01.2022 / Dag Herrem / fs-leder