Representantskapsmøte

man. 20. januar 2025, 08:00 - 09:30

Askim Rådhus, kommunestyresalen

Agenda

08:00 - 08:00
0 min

20 25
Konstituering

Beslutning *Kjersti Nythe Nilsen*

1. Fortegnelse av møtende representanter
2. Godkjenning av innkalling og saksliste
3. Valg av to representanter til å underskrive protokoll

Forslag til vedtak:

Representantskapet godkjenner innkalling og saksliste, og velger to representanter til å underskrive protokollen:

-
-

08:00 - 08:00
0 min

21 25
Returabygget

Diskusjon *Tom Erik Mellegård*

Saken er pr dd ikke behandlet i styret i IØR. Styrebehandling vil gjennomføres før helgen.

Det vises til saksdokumenter

Styret i IØR har følgende uttalelse:

Styret i IØR er positiv til at Retura igangsetter byggingen av Retura-bygget, slik at dette kommer på plass så fort som mulig. Styret vil samtidig minne om at forhold knyttet til eierskap og festeforhold på Stegen inngår i strategi-arbeidet som styrene er gitt i oppdrag å utarbeide av representantskapet, og som foreløpig ikke er ferdigstilt. Styret er videre opptatt av at alle konserninterne disposisjoner må sikres at skjer på juridisk korrekt grunnlag.

> *Styret anbefaler derfor at representantskapet treffer vedtak i saken som gir Retura de nødvendige fullmakter til å igangsette prosjektet, etter en kvalitetssikring av juridiske forhold som må tas i betraktning, herunder statsstøtteregler m.v. Inntil forhold knyttet til eierskap og festeforhold er endelig avklart, skal IØR sikre at Retura får disponere nødvendige arealer til utbyggingen, om mulig også som finansiell sikkerhet.*

Forslag til vedtak som fremkommer i Returas saksfremlegg:

Representantskapet for Indre Østfold Renovasjon IKS gir sin tilslutning til etableringen av Returabygget med angitt økonomisk ramme og finansering.

Retura Østfold gis tilgang til å tiltre tomta fra dags dato for å kunne sende inn søknad om igangsettingstillatelse.

Retura Østfold gis anledning til, sammen med IØR, å gå i forhandlinger med Martin Fugleskjelle om overføring av de arealene av festeavtalen fra 2015 som omfatter «kjerneområdet til Retura Østfold», til festeavtale med eget gårds- og bruksnummer med muligheter for senere oppdeling i flere parseller.

Tilsvarende festeavtale framforhandles mellom selskapene om de arealene fra gnr. 69 bnr. 32, eid av IØR, som inngår i «kjerneområdet» til Retura Østfold.

Saksframlegg Returabygget 250120 0.pdf (12 sider)

Confidential, Haneborg, Thomas, 04.06.2025 15:01:00

Saksframlegg til representantskapsmøtet i Indre Østfold Renovasjon IKS mandag 20. januar 2025.

Sak: Oppføring av Returabygget

Saken er behandlet av styret i Retura Østfold AS 22.04.2024 og 16.12.2024, i styret i Indre Østfold Renovasjon IKS (IØR) 17.06.2024 og legges fram for representantskapet i IØR mandag 20.01.2025.

Forslag til vedtak:

Representantskapet i Indre Østfold Renovasjon IKS gir sin tilslutning til etableringen av Returabygget med angitt økonomisk ramme og finansering.

Retura Østfold gis tilgang til å tiltre tomta fra dags dato for å kunne sende inn søknad om igangsettingstillatelse.

Retura Østfold gis anledning til, sammen med IØR, å gå i forhandlinger med Martin Fugleskjelle om overføring av de arealene av festeavtalen fra 2015 som omfatter «kjerneområdet til Retura Østfold», til festeavtale med eget gårds- og bruksnummer med muligheter for senere oppdeling i flere parseller.

Tilsvarende festeavtale framforhandles mellom selskapene om de arealene fra gnr. 69 bnr. 32, eid av IØR, som inngår i «kjerneområdet» til Retura Østfold.

Saksopplysninger

Historisk tilbakeblikk

Aktiviteten ved Stegen avfallsanlegg ble etablert i regi av daværende Askim kommune i 1975 og IØR ble etablert samme år som et IKS med Askim og Spydeberg kommuner som eiere. I 1990 ble de øvrige eierkommunene innlemmet som eiere av IØR IKS. Arealene ved avfallsanlegget eies og festes av IØR.

Områdene ved Stegen avfallsanlegg er i all hovedsak oppfylte arealer, der høyden på fyllinger varierer fra 3 til 25 meter. Historisk har veier og infrastruktur blitt betraktet som midlertidige, noe kvaliteten bærer preg av.

Siden 2019 har man derimot gjort store, strategiske, investeringer i form av både infrastruktur i grunnen, strømtilførsel, veier og bygningsmasse.

I 2005 ble Retura Østfold etablert med formål om å håndtere næringsavfallet som oppstår ved Stegen avfallsanlegg. Fram til 2012 hadde Retura Østfold kun oppstrømsaktivitet, dvs. at avfallet ble overtatt av IØR når det passerte vekta, avfallet ble lastet om av IØR til nedstrømsbehandling.

Fra 2012 disponerte RØ et areal på ca. 10 dekar, dette gjorde RØ fram til 2017 da virksomheten hadde vokst seg såpass stor at investering i sorteringshall med omkringliggende infrastruktur var nødvendig.

Confidential, Haneborg, Thomas, 04.06.2025 15:01:00

I årene etter 2018 har RØ jevnt og trutt investert i infrastruktur nevnt ovenfor, samt vann-, avløp- og overvannsledninger i tilstrekkelig store dimensjoner. Investeringene blir sett på som langsiktige og i ett 50 års perspektiv. Samlede investeringer for RØ sin del er i størrelsesorden 50 mill. kr.

I 2023 ble ny adkomstvei åpnet, ny lastebilvekt etablert og ytterligere høyspent ført fram til ny trafostasjon på avfallsanlegget i RØ-regi.

Nye behov

Stegen Avfallsanlegg har en unik geografisk beliggenhet for avfallshåndtering. Nærheten til Oslo-regionen med sitt nedslagsfelt av kunder og avfallsstrømmer, E18, riksveinett til byene i Ytre Østfold og Lillestrøm-området, samt nærheten til nedstrømsløsninger, gjør Stegen avfallsanlegg til en meget attraktiv destinasjon for avfallshåndtering. Siden avfallshåndteringen i Oslo skal omstruktureres de neste årene vil dette gjøre Stegen ytterligere attraktivt.

RØ gjennomførte i 2020 en mulighetsstudie for en vurdering av framtidige forretningskonsepter. Denne mulighetsstudien har vært, og er, grunnlaget for mye av investeringene og ambisjonene man har for avfallsanlegget.

For enhver avfallsaktør, som RØ, er man avhengig av en ting; og det er tonnasje av ulike typer fraksjoner. Det er restavfall og trevirke som representerer de store volumene. Med tonnasje kan man investere, og med tonnasje har man forhandlingsmakt overfor nedstrømsleverandører.

For å oppnå bærekraftig tonnasje har RØ over lengre tid utviklet nære samarbeid med betydelige avfallsaktører. For å kunne håndtere avfallsmengdene er investeringer utført, både med tanke på logistikk og effektiv håndtering internt på Stegen.

Avfallsbransjen vil reformeres de neste årene, og vi må derfor tilpasse oss dette. Et av de viktigste grepene vi kan gjøre, er å endre avfallsanlegget fra å være et omlastingsanlegg til å bli et behandlingsanlegg.

Stadig nye aktører spiser av verdikjeden vår, derfor er vår klare strategi at aktuelle avfallsfraksjoner skal foredles ved avfallsanlegget i Askim. Gjennom dette skal det produseres produkter som skal omsettes i markedet.

Utvikling av driften til RØ

I 2014 flyttet RØ i egne kontorlokaler på Stegen. I takt med utviklingen økte også behovet for nye ansatte, ikke minst i administrasjonen. Nåværende lokaler er kapasitetsmessig sprengt med tanke på antall kontorplasser, det er heller ikke tilfredsstillende med tanke på sanitære fasiliteter for personellet og nødvendig oppfølging av HMS.

Ute i anlegget har aktiviteten naturlig nok utviklet seg voldsomt i samme perioden. Det er investert tungt i maskiner og utstyr, og ikke minst containere. Dette er utstyr som har behov for løpende vedlikehold, og vedlikeholdet blir stadig viktigere siden prisene på nytt utstyr har økt mye de seinere årene.

Pr i dag utøver vi vedlikeholdsarbeider i en gammel, nedslitt telthall sommerstid. Vinterstid flytter vi denne aktiviteten til et leid lokale i nærheten av Askim sentrum, da snø og kulde begrenser bruken av telthallen. Logistikken rundt vedlikeholdsarbeidet vårt er utfordrende, både praktisk og økonomisk.

Slik RØ drifter i dag, med kontorlokaler ved hovedporten og all drift oppe i anlegget, er det driftsmessige utfordringer. Det å hente ut potensialet i en organisasjon som opererer på to

Confidential, Haneborg, Thomas, 04.06.2025 15:01:00

forskjellige destinasjoner ved avfallsanlegget, er vanskelig og byr på praktiske problemer i hverdagen.

Samspillet mellom drift og administrasjon er en kritisk suksessfaktor for RØ, og samspillet vil utvikles på en helt annen måte dersom organisasjonen var samlet på samme plassen. Det er derfor gjort utredninger av et nytt funksjonsbygg, som kan huse nevnte behov.

Med den nye veien, vekta, sorteringshallen og Returabygget samlet på et tun, vil dette danne grunnlaget for videre vekst gjennom optimalisering av både dagens driftsmidler og morgendagens behov.

Returabygget

Det foreslås å oppføre et bygg, som i all hovedsak vil bestå av vaskehall, verksted, lagerplass, personalrom med tilfredsstillende sanitært anlegg, samt lokaler i 2. etasje for administrasjon med kontorplasser, spiserom og møterom.

Administrasjonsfløyen er en veldig billig løsning, da den integreres i byggets allerede fotavtrykk. Administrasjonsfløyen dimensjoneres for å tåle en ny etasje dersom behovet skulle melde seg ved senere utvikling av aktiviteten på Stegen avfallsplass.

Vaskehallen vil bli en helt unik vaskehall som det ikke finnes maken til i Østfold. Her skal vi kunne vaske containere og komprimatorer fra lokale slakterier. De møter stadig strengere krav fra Mattilsynet. I henhold til disse kravene foreligger det ikke noen tilfredsstillende løsning på i dag i Østfold. Det som er unikt, er løsningen vi skal tilby på fettholdige avfallsfraksjoner og muligheten til å lagre dette i store, nedgravde tanker fra den ene delen av vaskehall og tradisjonell vasking med oljeutskiller i den andre.

I tillegg til å dekke egne og kunders behov, vil lokale bedrifter innen slam og spyling kunne benytte disse fasilitetene. IØR vil også kunne nyte godt av denne muligheten.

Som nevnt tidligere er verkstedfasilitetene våre meget begrenset og kummerlige. Det er enormt ressurskrevende å arbeide i lokaler man ikke får låst av ved endt arbeidsdag. Det innebærer rydding av maskiner og redskap, for så å rydde det ut morgenen etter.

Det er prosjektert med traverskran i forbindelse med verkstedet, noe som vil bringe effektivitet og sikkerhet opp på et tilfredsstillende nivå mot dagens løsning som ofte innebærer risikofylte arbeidsoperasjoner.

Slik situasjonen er i dag har RØ ingen låsbare lagerlokaler. Lagerløsningen er i dag bestående av 3 stykk containere av ulik størrelse. Vi har både maskiner og løsøre som med stor fordel skulle vært låst inn. Dette gjelder også for håndteringen vår av sikkerhetsmakulering. Slik vi opererer i dag tilfredsstiller vi ikke kravene til oppbevaring av sensitive dokumenter. En etablering av Returabygget vil sørge for godkjent håndtering og oppbevaring.

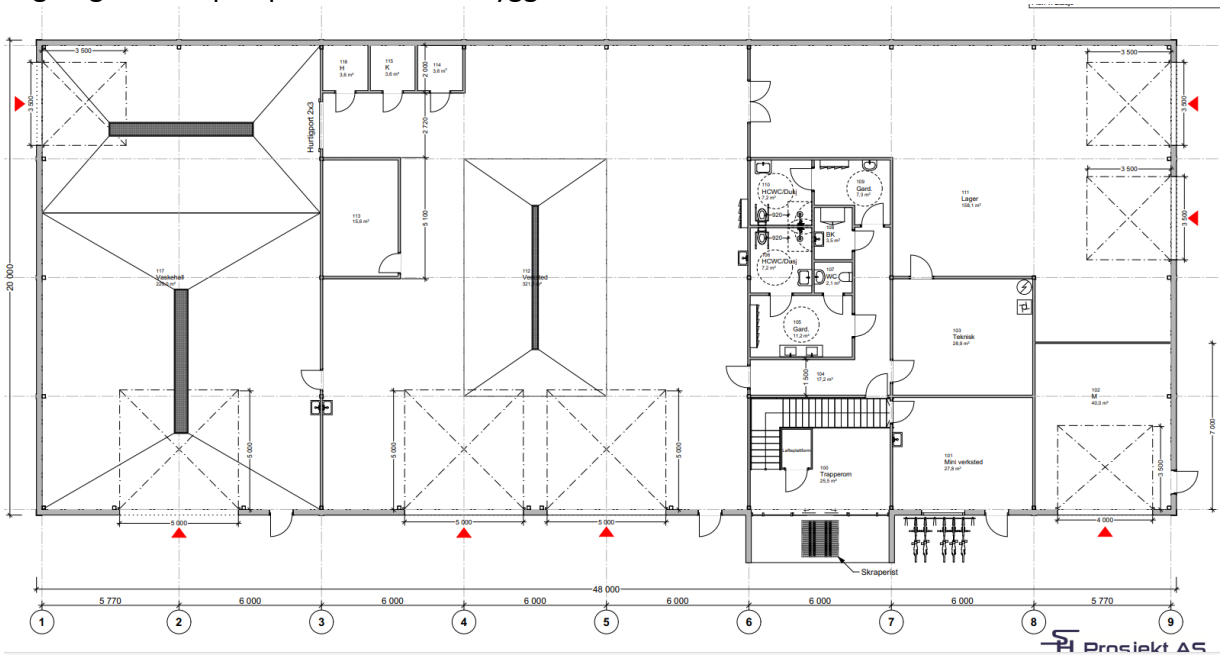
Som nevnt tidligere har administrasjonen vokst ut av eksisterende kontorlokaler. Ved å inkludere kontorfløy i bygget får man en optimal organisering av bedriften, med korte avstander mellom alle ledd og ansatte i bedriften. I dag er de ansatte hos oss splittet ved oppmøte og måltider. Det nye bygget vil samle samtlige ansatte og være brobygger for å ivareta og utvikle den gode kulturen i bedriften og ivareta HMS på en best mulig måte.

Confidential, Haneborg, Thomas, 04.06.2025 15:01:00

Tegningsunderlag

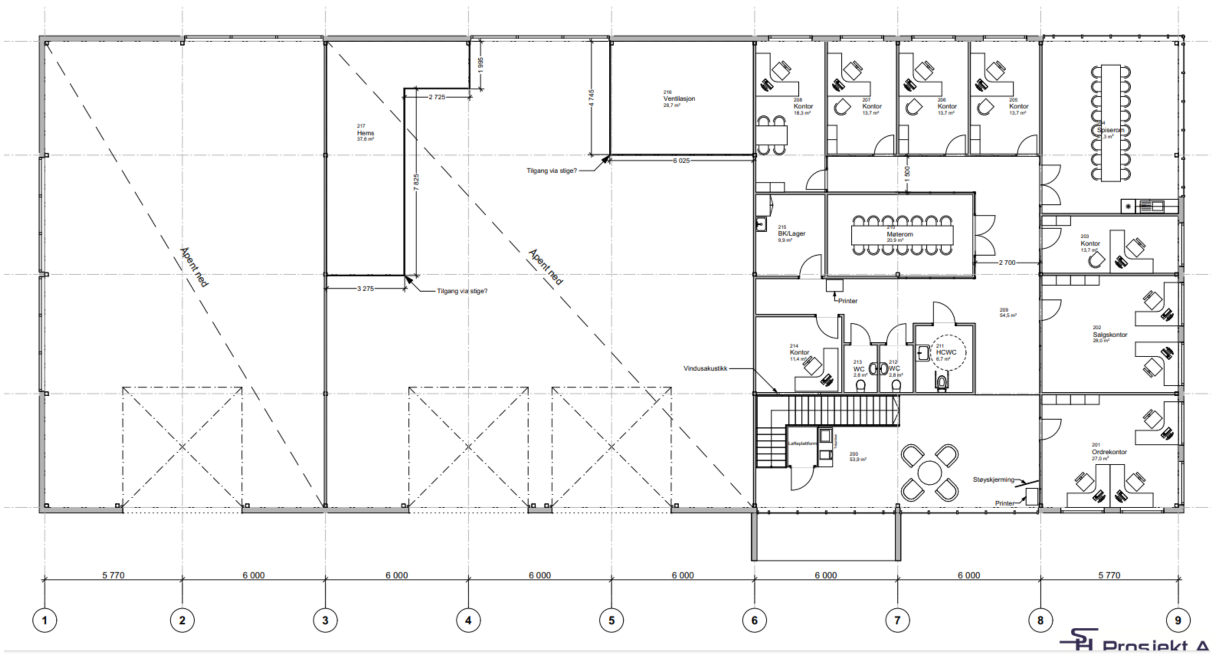


Tegningen viser perspektiv av Returabygget

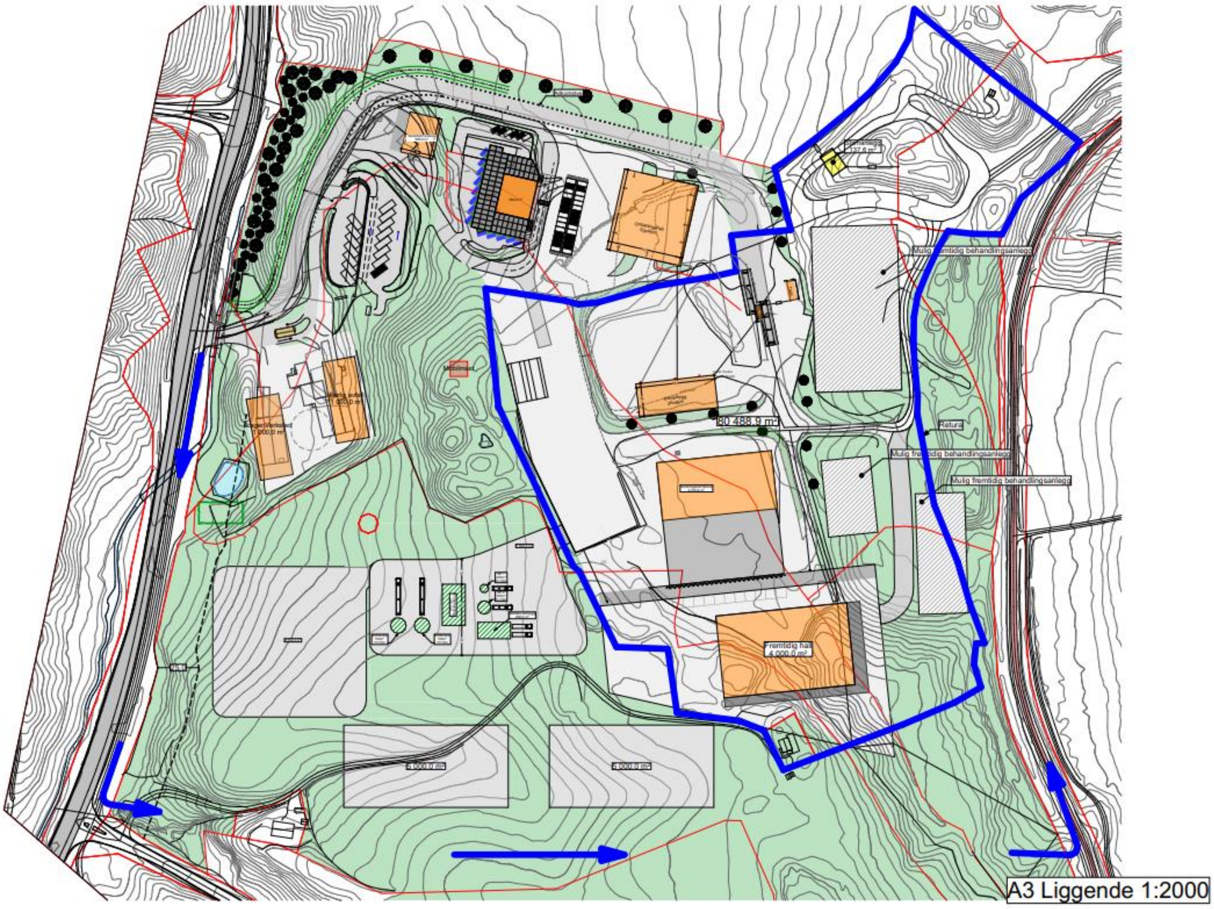


Tegningen viser plan 1, bestående av fra venstre vaskehall, verksted, wc/garderober og lager.

Confidential, Haneborg, Thomas, 04.06.2025 15:01:00



Tegning viser plan 2, administrasjonsfløy med kontorer, spiserom og møterom.



Tegning viser situasjonsplan for Stegen avfallsanlegg, kjerneområdet til RØ markert i blått

Confidential, Haneborg, Thomas, 04.06.2025 15:01:00

Det grønne skiftet

Det grønne skiftet har alle et forhold til, og de fleste har tatt et eierskap til det på et eller annet bevisst eller ubevisst nivå. Avfallsbransjen er en av de ledende aktørene i samfunnet for å drive dette fram i praksis. Gjennom mulighetsstudiet ble vi veldig bevisst på Stegen avfallsanleggs geografiske beliggenhet og mulighet til å ta samfunnsansvar til det grønne skiftet.

Returabygget vil åpne for muligheten til etablering av datterselskaper gjennom å kunne tilby kontorplasser og vaske-/driftsfasiliteter. I ett 12-års perspektiv, som kommunal planlegging følger, kan flere etableringer finne sted med tanke på foredling av avfallsstrømmene som går gjennom anlegget.

Behov for å disponere eiendom

Ved utvikling av avfallsanlegget med nye bygg og funksjoner, vil det være naturlig å se på etablering av nye virksomheter i samarbeid med andre aktører. Dette for å få tilgang til kompetanse, tonnasje i markedet, kapital og nettverk.

Derfor er det behov for å skaffe seg tomt med eget gårds-/ og bruksnummer. Dette for å være et selvstendig rettsobjekt med muligheter for lånefinansiering.

Dette kan gjennomføres med festekontrakt på kjerneområdet, slik at Retura Østfold kan utøve sin aktivitet på eget område, som igjen kan deles opp i flere parseller ved etablering av nye virksomheter som krever eget gårds- og bruksnummer.

Den største delen av det aktuelle arealet, det såkalte kjerneområdet, tilhører grunneier Martin Fugleskjelle (gnr./bnr. 57/2), hvor for øvrig både den nye veien, vekta og trafostasjonen ligger.

Arealet er festet i 80 år fra 2015 til IØR, og deler av dette arealet er det behov for å overføre fra IØR til RØ. Det resterende arealet, gnr./bnr. 69/32, er eid av IØR.

Risikomomenter

Vi vurderer grunnforholdene som det største risikomomentet.

Grunnforholdene på det aktuelle arealet er som ellers på avfallsanlegget, oppfylte deponimasser. Erfaringen etter andre prosjekter er at man har gjort en grundig kompaktering av avfallet, og det har blitt lagt ut lagvis. Setningene i forbindelse med sorteringshallen som ble bygget i 2018, har ikke vært noen utfordringer. Det aktuelle arealet er vurdert av geoteknikker, og det foreligger en geoteknisk rapport som legger premissene for grunn-/ og fundamentarbeider.

Vann og avløpsledninger, samt strømtilførsel, er nylig etablert i umiddelbar tilknytning til bygget. Disse ligger i godt opparbeidede grøfter med liten setningsfare.

Bygget skal etableres på en stor selvbærende betongplate, slik også sorteringshallen er bygget. Utover grunnforholdene, som vi mener vi har god kontroll på, ser vi ingen store risikomomenter forbundet med etableringen av bygget.

Et annet risikomoment som har vært vurdert, er om etableringen av bygget innebærer en overinvestering. Dette i form av at bygget kan bli en økonomisk belastning ved eventuell redusert aktivitet og omsetning i RØ.

Vi mener at det er liten risiko for dette av flere grunner. Den geografiske beliggenheten er sentral i denne sammenheng. Videre har tunge samarbeidende aktører tydelig signalisert sine ønsker og ambisjoner om å være med å utvikle forretningskonsepter ved Stegen.

Grunnlaget for kommende potensielle forretningskonsepter er nettopp Returabygget.

Confidential, Haneborg, Thomas, 04.06.2025 15:01:00

Alternative løsninger som har vært vurdert

IØR har gjort vurderinger til alternative administrasjonslokaler ved Stegen. Her har man bl.a. tegnet inn en ekstra etasje for eventuell RØ-lokalisering. Tanken var at RØ kunne leie kontorplasser av IØR i deres planlagte administrasjonsbygg, i forbindelse med ny gjenvinningsstasjon, med andre ord et godt stykke unna RØ sitt kjerneområde.

Dette alternativet er lite aktuelt av flere årsaker.

For RØ sin del er det av avgjørende betydning at administrasjonen er lokalisert i kjerneområdet, der driften og verdiskapingen foregår. Man ser utfordringene man har i dag, der man er plassert et godt stykke unna kjerneområdet.

Utfordringene er relatert til kommunikasjon mellom enhetene, sosial utvikling og kulturbygging. Dette er helt avgjørende for videre utvikling av selskapet og framtidige forretningskonsepter.

Dessuten har ikke denne løsningen en unik vaskehall, tilstrekkelig verksted- og lagerkapasitet, som er helt avgjørende for framtidig drift og utvikling.

Og det er nettopp det som gjør Returabygget så unikt, her er alle fasilitetene man har behov for til den daglige driften samlet under ett tak. Vaskehallen er dimensjonert for å kunne håndtere de mest utfordrende kundene, som Nortura, Norfersk samt Vom og Hundemat. Verkstedet er av en slik størrelse at vi kan gjennomføre flere omfattende prosjekter samtidig, uten at all plass blir okkupert og lammer daglig drift. I tillegg består bygget av lagerplass som er sårt tiltrengt, dette for å kunne låse inn både kostbare avfallsfraksjoner som kobber og aluminium, samt maskiner og annet løsøre.

Kontorfløyen som naturlig etableres i 2.etg på bygget, vil gi selskapet en fleksibilitet man aldri har hatt, i form av økt møteromskapasitet, kontorplasser og ivareta grunnleggende behov som sanitære forhold.

IØR arbeider med egne planer, men er i akutt behov for mer kontorplass, og har nå spurt om muligheten for å overta brakkene til Retura, hvor det er 8-10 kontorplasser som blir ledig når Returabygget står ferdig.

Confidential, Haneborg, Thomas, 04.06.2025 15:01:00

Kostnadsramme

Prosjekt Returabygg		Dato:	12.12.2024	
Totalt for prosjektet		**BRA:**	**1 295**	
Beskrivelse	**Pris**	**Areal**	**Sum**	**Areal**
Rigg og drift	1 000 000	1	1 000 000	**772**
Grunnarbeider inkl VAO tilkobling	800 000	1	800 000	**618**
Tilkjørt stein	200 000	1	200 000	**154**
Tilførsel el fra ny hovedtavle	100 000	1	100 000	**77**
Utomhus - beplantning og tilpasning	150 000	1	150 000	**116**
Usikkerhet grunn - forurenset masse	-	-	-	**-**
Leveranse bygg fra ferdig avrettet pukkpute	20 650 000	1	20 650 000	**15 946**
Belegningsstein foran porter	1 000	300	300 000	**232**
Opsjon HD klargjort for 3.etg	650 000	1	650 000	**502**
	-	-	-	**-**
Betongarbeider flisfyr	2 000	50	100 000	**77**
Grunnarbeider flisfyr	150 000	1	150 000	**116**
Leveranse bygg og anlegg - flisfyr	1 700 000	1	1 700 000	**1 313**
Inventar og løsøre	1 500 000	1	1 500 000	**1 158**
	-	-	-	**-**
Prosjektering - geoteknikk & arkitektur	200 000	1	200 000	**154**
	-	-	-	**-**
Byggesøknad	50 000	1	50 000	**39**
	-	-	-	**-**
Prosjekteringsledelse 3t pr uke i 4 mnd	50 000	1	50 000	**39**
Prosjektledelse 2 t pr dag i 8 mnd	320 000	1	320 000	**247**
	-	-	-	**-**
Uavhengig kontroll	60 000	1	60 000	**46**
	-	-	-	**-**
	-	-	-	**-**
Sum			**27 980 000**	**21 606**
Risikomargin		15 %	4 197 000	**3 241**
Sum beregningsgrunnlag mva			**32 177 000**	**24 847**
Kjøp av tomt inklusiv dok og tilkobling			-	-
Forsikring				
Prisjustering		**5 %**	1 608 850	**2 095**
Totalsum eks mva			**33 785 850**	**26 089**
Mva		25 %	**8 044 250**	**6 212**
Totalsum inkl mva			**41 830 100**	**32 301**

Rammen inkluderer grunnarbeider med VA og strømtilførsel. Fyringsanlegg består av flisfyr med tilhørende bygg og infrastruktur. Steinmasser til fundamentering hentes på mellomlager på plassen etter knusing.

Konstruksjonen og byggemetode som er tenkt brukt er velprøvd og er erfaringsmessig forbundet med lite risiko og usikkerhetsmomenter. Dette blir en såkalt sandwichkonstruksjon.

Confidential, Haneborg, Thomas, 04.06.2025 15:01:00

Finansiering

Retura har solid økonomi og trenger strengt tatt ikke å ta opp et stort lån for å finansiere bygget. Vi vil finansiere utbyggingen til kr 33,8 mill. eks. mva. basert på:

- Egenkapital er kr 27 mill. per 31.12.2024. Gjenstående oppgjør mellom selskapene knyttet til forvaltningsrapporten tilsier ikke at egenkapitalen svekkes.
- Selskapet har behov for å ha kr 10-12 mill. i likvide midler til enhver tid.
- Å bygge for egne midler er billigere enn å ta opp byggelån. Opptaket av lån utsettes lengst mulig.
- Låneopptak av kr 18,8 mill. til Returabygget i 2026 for å tilfredsstille eget krav til likviditet, når ferdigstillelse av bygget nærmer seg.
- Overdragelse av eksisterende kontorbrakker til IØR. Pris ikke avtalt ennå.

Retura har vært i forhandlinger om avtale med en lokal bank om finansielle forhold og rådgiving knyttet til våre planer om ekspansjon. Det vil bli behov for ytterlige låneopptak som f.eks. finansieres til etablering av ny drift og oppgradering av kvern med utsortering av plast, men det kommer vi tilbake til når det blir aktuelt.

Økonomiske konsekvenser

Bygget innebærer en investering på ca. kr 33.8 mill. eks. mva.

Vi har fått tilsagn om å låne kr 18,8 mill. med 30 års løpetid og kalkulasjonsrente på 6 %. Det vil koste kr 1.336.980,- per år i renter og avdrag.

Avskrivinger vil utgjøre ca. kr 1,2 mill. pr år med 50 års avskriving på bygning, 20 år tekniske løsninger, 15 år på kontorutstyr og 10 på dataløsninger.

Vask, vedlikehold og lagring av utstyr og maskiner representerer en stor del av driften vår, og er en viktig del av den daglige kjernevirksomheten. Dette innebærer rigging av maskiner og utstyr hver dag før og etter utført verkstedarbeid og vasking. Å få samlet dette på et sted vil effektivisere driften vår betydelig. Driftsmessig vil dette bringe organisasjonen til et nytt nivå på flere måter.

Vi har gjort økonomiske betraktninger av dagens drift, der ineffektiv logistikk og dagens leieforhold er lagt til grunn. En forsiktig kalkyle gir oss dermed disse effektene og besparelsene;

Spart leie av lokale vi leier av lager/vaskehall/verkstedfasiliteter	465.000 kr
Innsparing på transport av utstyr og mannskaper til leid lokale	165.000 kr
Effektivisering av verksted/maskinarbeider	240.000 kr
Effektivisering av vaskehall	120.000 kr
Effektivisering klargjøring av containere	120.000 kr
Samlet effektivisering	**1.110.000 kr**

Ser man på effektiviseringen opp mot finanskostnadene ved etableringen av Returabygget, betyr det ca. 240.000 kr i økte driftskostnader på årsbasis eller ca. 20.000 kr/måned. Da tar vi ikke med noe på hva vi kan få ut av bedre samspill og å bygge bedriftskultur når arbeidsforholdene legges enda bedre til rette.

Confidential, Haneborg, Thomas, 04.06.2025 15:01:00

Punktene som omhandler effektivisering, anslår et spart tidsforbruk ved å slippe unødvendig opprigging og nedrigging ved ikke-fullførte arbeider. Ved å jobbe i varme lokaler vil man unngå alle de utfordringene som oppleves i dag når det jobbes tilnærmet under åpen himmel.

Returabygget vil være navet i videre utvikling av virksomheten til Retura Østfold. Kjerneområdet til Retura, som omfatter ca. 70 dekar, påvirkes ikke av andre planer for Stegen avfallsanlegg og det pågående arbeidet med en felles strategiplan inkludert en eventuell etablering av nytt renseanlegg for Indre Østfold kommune.

Vedlegg

- Styrebehandling i Retura Østfold

Confidential, Haneborg, Thomas, 04.06.2025 15:01:00

Vedlegg 1

Styrebehandling i Retura Østfold samt saksbehandling i IØR og IØRs representantskap

Saksframlegg styremøte i RØ 22.04.24;

24.24 Nytt Returabygg – prosessen videre;
Siden både VA-ledninger og strøm/fiber endelig befinner seg oppe i anlegget kan Returabygget realiseres.

Rammetillatelsen det ble søkt om, er nå behandlet og godkjent i kommunen. Prosessen videre er å søke om igangsettingstillatelse når valgt entreprenør på plass.

Vi har også fått geoteknisk vurdering på plass. Resultatet av denne er at bygget kan plasseres flytende på et kraftig betongfundament. Alternativet kunne vært en svært fordyrende løsning i form av peling. Så dette er vi særdeles tilfreds med.

Dette kombibygget vil effektivisere organisasjonen vår voldsomt. Både drift og administrasjon vil nyte godt av dette bygget.

Neste steg nå er å velge entreprenør for å kunne starte detaljprosjektering. Kostnadskalkyle er utarbeidet sammen med SH prosjekt. Kalkylen er en del av saksdokumentene til dette møtet.

For å ivareta sikkerhetsstillelse av de økonomiske forpliktelsene rundt bygget, er vi avhengig av å ha de formelle rammene på plass i forhold til byggetomta.

Budsjett for bygget er estimert til ca. kr 29 mill. kr. RØ har pt ca. kr 33 mill. i likvide midler, samtidig er vi i forhandlinger med lokale banker om finansering.

Vedtak;
Styret godkjenner prosjektet innenfor en økonomisk ramme på 30 mill. kr
og gir sin tilslutning til at administrasjonen kan forhandle med aktuelle entreprenører.
Samtidig forbereder administrasjonen økonomisk finansiering av rammen for prosjektet, som ivaretar en tilstrekkelig likviditet i selskapet.

Styremøte 16.12.2024
Etter som saken ble utsatt i juni, har det vært behov for å se på saksframlegget.
Investeringsbudsjettet er økt i takt med prisveksten. Dessuten er sikkerhetsmarginen utvidet til 15 %. Den økonomiske statusen for selskapet er korrigert i forhold konsekvensene av resultatet av forvaltningsrapporten og vedtaket i representantskapet 24.06.2024 om godkjenningen av konsernregnskapet for 2023 og faktureringen mellom selskapene for årene 2021-2023.
Revidert budsjett og finansieringsplan for oppføringen Returabygget ble behandlet i styremøte 16.12.2024.

Sak 71/24 Returabygget;
Det har gått en tid siden denne saken var oppe til styrebehandling og ble vedtatt.
Derfor har administrasjonen vurdert prisstigning, risikomargin og finansiering av Returabygget på nytt.

Retura har per 01.12.2024 ca. kr 27 mill. stående i banken. Vi bør til enhver tid ha kr 10-12 mill. i likvide midler, og det betyr at vi foreslår å gå inn med kr 15 mill. i egenkapital. Resten, i alt ca. kr 18,4 mill. lånes. Askim og Spydeberg Sparebank er villig til å gi oss 30 års nedbetaling på et lån.

Confidential, Haneborg, Thomas, 04.06.2025 15:01:00

Vi trenger imidlertid ikke ta ut lånet før mot slutten av byggeperioden. Det er gunstigst for oss å bygge for egne midler så lenge som mulig

Oppdatert økonomisk ramme for prosjektet legges fram for eierne i Representantskapsmøtet 20.01.2025.
Her skal også strategiplanene til IØR og Retura presenterer slik de foreligger før en avklaring om overordnet eierstrategi for avfallsanlegget og deponidrift. Vi arbeider for at Returabygget blir vedtatt nå, selv om ikke alt annet er avklart.
Returabygget vil gi organisasjonen betydelig mer effektiv drift og redusere kostnadene i forhold til slik det driftes i dag. Finansieringsplanen viser at den reelle kostnaden vil være i størrelsesorden 20 000,-. pr mnd.

Vedtak;
Styret mener behovet for Returabygget er helt avgjørende for videre utvikling av selskapet, og vurderer gjennomførbarhet og økonomien rundt prosjektet som god, og gir derfor sin tilslutning til etablering av prosjektet.

Saksbehandling i IØR og IØRs representantskap
Større saker, som dette, skal legges fra for morselskapet IØR. Dessuten skal eierkommunene til IØR orienteres i henhold til Retura-vedtektenes §4;

«Eierne av Indre Østfold Renovasjon IKS blir informert og får anledning til å uttale seg i forkant av etablering av datterselskap, aksjekjøp og kjøp av eiendommer».

Eiermøter
På eiermøtet 30.04.2024 informerte administrasjonen i RØ om planene for et nytt servicebygg og ambisjonene knyttet til Returabygget.

Her ble det besluttet at saken fremmes for styret i IØR 17.06.2024 og representantskapet i IØR 21.06.2024.

Saken ble utsatt i representantskapsmøtet 21.06.2024.

I eiermøtet 21.08.2024 og representantskapsmøtet 04.12.2024 ble det orientert om Retura-bygget.

Returabygget er omtalt i vedtak i sak 14/24 30. april 2024 med følgende vedtak:

"Styret i IØR vil legge til rette for disponering av arealer til Returabygget. Spørsmål om oppføring av bygget legges frem for eierkommunene i representantskapet til endelig beslutning, jf. eiernes rolle som nå er tydeliggjort i forslag til aksjonæravtale."

Confidential, Haneborg, Thomas, 04.06.2025 15:01:00