

Arkivsak-dok. 083 - 17
Saksbehandler: Morten Braut

Behandles av: Møtedato:
Sandnes Eiendomsselskap KF 10.05.2017

Kostnadsoverslag 2 (K2) for p.nr. 25004, 2 stk. småhus på Vatne/Dybingen

Bakgrunn for saken:

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2017 - 2020, sak 134/16, ble det vedtatt å avsette midler til 2 stk småhus pr år med en kostnadsramme på 1,7 mill kr per bolig.

Prosjekt	Bevilget før	2017	2018	2019	2020
Prosjektnr: 25004	3,4 mill	3,4 mill	3,4	3,4	3,4

I denne saken legges frem forslag til kostnadsoverslag 2 for 2 stk. småhus på Vatne/Dybingen.

Saksopplysninger:

Vedtakene som ble gjort i K0, styresak 03-15. har blitt videreført.

Det er søkt om rammetillatelse for prosjektet. Det er blitt gitt rammetillatelse for 2 stk småhus.

Anbudskonkurransen:

Denne anskaffelsen er omfattet av lov om offentlige anskaffelser, og har blitt kunngjort i DOFFIN (Database for offentlige innkjøp).

Basert på utarbeidete planer og kravspesifikasjoner ble konkurransen utlyst som modifisert totalentreprise i åpen anbudskonkurranse iht. NS 8407:2011.

Det kom inn 8 tilbud innen innleveringsfristen.

Tildelingskriterier:

De innkomne tilbudene ble evaluert iht. kriterier gitt i konkurransegrunnlaget.

Det økonomiske mest fordelaktige tilbud basert på følgende kriterier er valgt:

Pris og prisbetingelser	vekt 10 poeng
-------------------------	---------------

Entreprenørfirmaet Jadarhus rehab as ble vinner av konkurransen med 10 av 10 oppnåelige poeng.

Det er ikke registrert klagesaker i KOFA vedrørende konkurransen. Karenstiden er ikke utløpt enda.

Kostnadsoppstilling:

	K0	K II
1.00 Felleskostnad	0	50 000
2.00 Bygging (totalentreprise)	0	2 200 000
3.00 VVS- inst.	0	0
4.00 El. inst.	0	0
5.00 Tele- og kont. int.	0	0
6.00 Andre inst.	0	0
SUM 1-6 HUSKOSTNAD	0	2 250 000
7.00 Utendørsanlegg	0	0
SUM 1-7 ENTR. KOSTNAD	0	2 250 000
8.00 Generelle kostnader	0	950 000
SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD	0	3 200 000
9.00 Spesielle kostnader	0	1 206 000
SUM 1-9	0	4 406 000
10.00 Marginer	0	224 000
SUM 0-10 PROSJEKTKOSTNAD	3 400 000	4 630 000

Forklaring til kostnadsoppstillingen:

1.00 Felleskostnader er byggherrens kostnader som kommer i tillegg til entreprisen.

2.00 Totalentreprise, inkluderer alle byggekostnader, VVS, elektro, tele/automatikk og prosjekteringskostnader.

3.00 VVS kostnader er inkludert i post 2.

4.00 El. kostnader er inkludert i post 2

5.00 Tele- og automasjonsinstallasjoner med velferdsteknologi ut over det som er med i totalentreprisen.

6.00 Andre inst. er inkludert i post 2.

7.00 Utendørsanlegg er inkludert i post 2.

8.00 Generelle kostnader som ikke er inkludert i entreprisen.

9.00 Spesielle kostn. omfatter inventar/utstyr og mva.

Marginer omfatter uforutsette utgifter (5% av sum 1 – 8).

Fremdrift:

Påbygget skal stå ferdig sommeren 2018. Hovedfremdriftsplan vil bli utarbeidet i forbindelse med utarbeidelse av kontrakt.

Vurderinger:

Evaluering av de mottatte tilbudene er utført.

I dette arbeidet har Knut Haavardsholm (anskaffelse) og Morten Braut (prosjektansvarlig) deltatt.

Det anbefales at foreliggende resultat fra konkurransen gjennomføres. Det er i K0 avsatt 3,4 mill kroner til dette prosjektet, 1,7 mill kr per bolig. Dette er i samsvar med intensjonene i ØP-bevilgning. K2 viser 4,63 mill kroner, dvs. 2,315 mill per bolig.

Avviket ligger i økt byggekostnader på prosjektet. Det har vært utfordrende for SEKF å finne tomter som er egnet for småhus. De to tomtene på Dybingen er godt egnet til formålet, men grunnforholdene er svært utfordrende. I tillegg ligger tomtene i en skråning som gjør at adkomsten må tilpasses terrenget. Det er lagt ned god kvalitet i byggene og området rundt husene. Til tross for høyere byggekostnader er anbefaling fra SEKF er å gjennomføre prosjektet.

En har etterslep i bygging av småhus. Hovedårsaken er utfordringene en har hatt med å fremskaffe tomter til formålet. En bygget ingen småhus i 2016, dette prosjektet kan gjennomføres og ferdigstilles til sommeren 2018.

I styremøte 04.05.2017 i sak 72 – 17 ble administrasjonen bedt om å vurdere risiko knyttet til tomteteknisk opparbeidelse og vurdere risikofordeling med selger, Sandnes Tomteselskap KF.

Vedlagt til saken, vedlegg 1, ligger rapport for grunnundersøkelser utført av Multiconsult AS. Rapporten oppsummerer med at boligene kan direktefundamenteres etter en begrenset masseutskifting. Grunnundersøkelsen var lagt ved anbudsforespørselen og er av tilbydere priset inn i prosjektet. Vi har kjøpt tomtene av Sandnes Tomteselskap KF til langt under normal markedspris pga. at tidligere rapporter har vist at det er utfordringer med utglidninger. Prisen gjenspeiler at selger ikke kan ta noen risiko for kvaliteten på grunnen. Det har vært viktig for Sandnes Eiendomsselskap KF å få full kontroll på grunnforholdene på tomtene, før

vi sendte dette på anbud og før kontraktsignering. Risiko for at det skal skje noe uforutsett er minimalisert så langt som det er mulig i prosessen.

Risiko knyttet til grunnforholdene, ut over det som nå er kjent, må eventuelt følges opp av en geolog underveis. Det må da bes om ekstra midler til dette. Det foreslås at dette gjøres og at det settes av rundt 400 000 kr til dette arbeidet. Total budsjettamme for 2 stk småhus blir da 5 mill kr.

Oppsummering:

Styret holdes oppdatert på HMS og kostnader knyttet til grunnforholdene på tomtene.

Forslag til vedtak:

1. Kostnadsoverslag 2, for 2 stk småhus på Dybingen/Vatne, med en total ramme på 5 mill. kroner, 2,5 mill kr per bolig, godkjennes under forutsetning av at prosjektet fullfinansieres.
2. Kontrakt med lavbyder inngås
3. Byggearbeidene igangsettes med fremdriftsplan for ferdigstilling av prosjektet til sommeren 2018, godkjennes.
4. Saken oversendes rådmannen for videre behandling.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 03.05.2017

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg 1 Grunnundersøkelse av Vatne/Dybingen