

Arkivsak-dok. 129 - 18

Saksbehandler: Morten Braut

Behandles av: Møtedato: 26.09.2018

Sandnes Eiendomsselskap KF

Kostnadsoverslag 2 (K2) for prosjektnr. 2500405, Småhus på Brattebø

Bakgrunn for saken:

Styret i SEKF behandlet 05.04.2017 K0 for Småhus på Brattebø. I denne saken legges frem forslag til kostnadsoverslag 2 (K2) for prosjektet.

Saksopplysninger:

Vedtakene som ble gjort i K0, styresak 052-17 har blitt videreført:

Byggeprogram iht. beskrivelse og prosjektet lyses ut på anbudskonkurranse.

Ny kalkyle for prosjektet for 4 småhus settes til 11,2 millioner kroner.

Prosjektet utvikles og ferdigstilles i løpet av 2018.

Saken oversendes rådmannen for videre behandling.

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 7 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
-------------------------	---------------

Pris og pris betingelser, total pris inkludert prisstigning.

Tilbyder er også evaluert på påslag og eventuelle timebaserte endringer.

Evaluering pågår og innstilling er klar, men kontroll av tilbudene er ikke helt ferdigstilt.

Kostnadsoppstilling:

	K0	K II
1.00 Felleskostnad	0	30 000
2.00 Bygging (totalentreprise)	0	7 500 000
3.00 VVS- inst.	0	100 000
4.00 El. inst.	0	450 000
5.00 Tele- og kont. int.	0	
6.00 Andre inst.	0	
SUM 1-6 HUSKOSTNAD	0	8 080 000
7.00 Utendørsanlegg	0	100 000
SUM 1-7 ENTR. KOSTNAD	0	8 180 000
8.00 Generelle kostnader	0	1 100 000
SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD	0	9 280 000
9.00 Spesielle kostnader	0	3 723 500
SUM 1-9	0	13 003 500
10.00 Marginer	0	928 000
SUM 0-10 PROSJEKTKOSTNAD	11 200 000	14 047 500

Forklaring til kostnadsoppstillingen:

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

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

3.00 VVS kostnader er tilleggs kostnader pga tilpasninger til eksisterende ledningsnett og påkobling ute i hovedveien.

- 4.00 El. kostnader er anleggsbidrag til Lyse AS.
- 5.00 Inkludert i post 2.
- 6.00 Inkludert i post 2.
- 7.00 Utendørsanlegg på husene og tilpasninger mot nabotomt.
- 8.00 Generelle kostnader som ikke er inkludert i entreprisen. Bl.a. regulering av tomten.
- 9.00 Spesielle kostn. omfatter råtomtekjøp, inventar/utstyr og mva.
- Marginer omfatter uforutsette utgifter 10%. Kontraktsummen er fast og prisstigning er inkludert i kontrakten.

Fremdrift:

Fremdriften er satt til at prosjektet skal være ferdig i løpet av september 2019.

Vurderinger:

Det er i K0 avsatt 11,2 MNOK til dette prosjektet. K2 viser 14 MNOK. Avviket i form av merkostnader er knyttet til rekkefølgekravene som er stilt i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og tekniske planer. Disse var ikke kjent da K0 ble utarbeidet.

Kalkyler viser en enhetspris på 3,5 MNOK per boenhet, 700 TNOK mer enn K0-kalkyler var beregnet til.

I rapport for intensivering og gjennomføring av småhusstrategi lagt fram for styret i sak 151-17 ble følgende kostnadskalkyler per boenhet lagt fram:

Det er tatt utgangspunkt i markedspris og hvor mye det koster å oppføre Småhus på en byggeklar tomt ferdig regulert til boligformål.

Arealformål	Tomtekost	Grunn og betong	Byggekost	Generell kost	Marginer og reserve	Sum per bolig
Bolig	2,4	0,2	0,7	0,4	0,3	4,2 mill

Basert på hvor krevende det er å framskaffe egnede tomter til formålet anbefales det å gjennomføre prosjektet med en kostnadsramme på 3,5 MNOK per boenhet. Samtidig jobbes det med andre alternativer til småhus, eksempelvis henvises det til sak 089-18 Ombygging av skeianegt. 14 til 4 boenheter der boenhetene er kalkulert til 1,775 MNOK per boenhet. SEKF står som eier av denne to mannsboligen på egen tomt og det er ikke lagt inn kostnader knyttet til grunnerverv her.

Det foreslås at ny kalkyle legges inn i økonomiplan for 2019-2022

VEDTAK:

1. Kostnadsoverslag 2 for prosjekt 2500405 Småhus på Brattebø godkjennes med en budsjettramme på 14 MNOK.
2. Byggearbeidene ferdigstilles til september 2019.
3. Saken oversendes rådmannen for videre behandling.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 19.09.2018

Torbjørn Sterri

daglig leder