

Arkivsak-dok. 038 - 19

Saksbehandler: Ingunn Bjerkelo

Behandles av:
Sandnes Eiendomsselskap KF

Møtedato:
20.02.2019

Byggeregnskap prosjekt 41011 Nytt produksjonskjøkken Vatne

Saksopplysninger

Prosjektet omfatter bygging av nytt produksjonskjøkken for Sandnes kommune. Bygget er bygget med en etasje + loftsetasje for tekniske installasjoner/teknisk rom. Produksjonskjøkken utgjør hovedarealet i bygget og er utformet for optimal logistikk for matproduksjon. Kjøkkenet er dimensjonert til å produsere inntil 1600 matporsjoner per dag. I tillegg inneholder bygget personalfløy og kontorer for å ivareta administrative oppgaver i forbindelse med matproduksjonen.

Bygget har et areal på 1046 BTA. Pris per kvm BTA (konto 1-6) eks mva: 26 439 kr
Pris per kvm BTA (konto 1-10) eks mva: 32 628 kr

Bygget er knyttet opp mot nærvarmeanlegg i energisentral med gassfyrte varmtvannskjel som er etablert for kommunens bygg i området. Det er lagt opp til vannbåret varmeanlegg for romoppvarming av ikke kjølte rom, for oppvarming av forbruksvann og oppvarming av ventilasjonsluft. Det er montert kjøleanlegg for kjølte lager, kjølerommene, kjøletunneler, kjølt avfallsrom, fryserom og kjøling ventilasjonsluft.

Det er etablert SD-anlegg for styring av VVS-tekniske og elektriske anlegg for å optimalisere energiøkonomisk drift av tekniske installasjoner i bygget. Adgangskontroll og innbruddsanlegg er integrert som et felles system for bygget. Brannalarmanlegg er installert.

Parkering og sykkelparkering er etablert på felles parkeringsplass for kommunens bygg på Vatne.

Produksjonskjøkkenet ligger nær opp mot vernet militært område og det er i reguleringsplans bestemmelser stilt høye krav som påvirket mulighetene en hadde ift. tak- og fasadeløsning. Tak- og fasadeløsning for produksjonskjøkkenet er iht. reguleringsbestemmelser for området, men løsning som er benyttet medførte at bygget har økt kost ift. opprinnelige planer.

Det er benyttet delte entrepriser i prosjektet.

Prosjektet var ferdigstilt oktober 2017, 3 mnd. etter vedtatt framdriftsplan, men i tett dialog med bruker som tilpasset sin flytteprosess fra Åse boas til nye lokaler. Forsinkelsen har derfor ikke medført vesentlig ulempe for bruker.

Kostnadsramme, bevilgninger og avvik, tusen kr

Utgifter	
Budsjett	41 000
Regnskap	44 922
Avsetning	100
Avvik	-4 022
Finansiering	
Fellesfinansiering/bruk av lån	34 229
Mva kompensasjon	10 793
Sum	45 022
Vedtatt økonomi - bevilgninger	
Vedtatt	Beløp
K2 88-16	41 000
	<u>41 000</u>

Vurdering:

Regnskap viser et forbruk på 45.022 MNOK, med et merforbruk på 4.022 MNOK. Prosjektet har hatt en knapp ramme, prosjektet ble først kalkulert til en høyere kost, SEKF ble bedt om å redusere kostnadsrammen. Prosjektet ble av den grunn bearbeidet, en tok ut enkelte funksjoner og forenklet andre installasjoner. Fordi det er stilt strenge krav til tak- og fasadeløsning kunne en ikke velge løsninger som ville gitt betydelige besparelser, men måtte heller se hvor det var mulig å redusere løsninger og kvaliteter som hver for seg ga marginale besparelser.

Som en i alle SEKFs prosjekter legger en seg på rundt P50 i K2. Det har en også gjort her.

Årsak til merkostnadene skyldes i hovedsak:

- Lavbyder for delentreprise rør, Simex, gikk konkurs og kontrakt ble tildelt det nest laveste tilbudet som var Ragnar Svendsen. Det ble gjort vurderinger av økonomien til lavbyder i tilgjengelig informasjon før innstilling, men fordi regnskapstall aldri er sanntidsinformasjon kom ikke nødvendig informasjon fram i kontrollen. Kontrakt med tilbyder av det nest laveste tilbudet medførte merkostnader ift. K2.
- Det ble avdekket vesentlige mangler i tilbudsbeskrivelsene både fra rådgiver for bygningsfag og rådgiver for vvs. Manglende prosjektering er å anse som en reklamasjon, men

merarbeidene for entreprenør kommer som økt byggekost for byggherre. For grunn- og betongentreprisene ligger merkostnadene på rundt 1,2 MNOK eks mva.

- Som et resultat av vesentlige mangler i overnevnte tilbudsbeskrivelser har en også fått betydelige merkostnader for omprosjektering og revisjoner av arbeidsunderlag for de andre delentreprisene. Totalt har prosjektet rundt 2 MNOK eks mva i ekstrakostnader for arkitekt, prosjektledelse og rådgivere i prosjektet.
- Tilbud fra rammeleverandør for storkjøkkenutstyr ble fastsatt til 2 MNOK eks mva, bruker har foretatt tilleggsbestillinger på totalt 0,5 MNOK uten at byggherreadministrasjonen var blitt gjort kjent med dette. Merkostnadene er bokført i prosjektet og en har i ettertid gått gjennom rutiner knyttet til bestillinger i byggeprosjekt med brukers kommunaldirektør.
- Grensesnitt mellom etablering av nærvarmeanlegg og bygging av produksjonskjøkken var ikke tilstrekkelig avklart, både prosjekteringskostnader og entreprisekostnader ift. tilkobling til anlegget kom som tillegg i prosjektet.

Det gjenstår en oppgave ift ombygging av en kjøletunnel. Kjøletunnellene kjøler ikke raskt nok og heller ikke jevnt, dette kan medføre uønsket risiko og skyldes feilprosjektering og/eller feilmontasje. Det er bedt om bistand fra uavhengig konsulent som skal ha klar anbefalt løsning ila februar. Ombygging skjer iht. anbefaling. Kostnader knyttet til omprosjektering anses som reklamasjon, også merkostnader for byggherre mens evt. byggekostnader som ikke skyldes ombygging vil kunne belastes byggherre. Det anbefales derfor at det settes av 100 TNOK for ferdigstilling av kjøletunneller.

Forslag til vedtak:

1. Byggeregnskap for prosjekt 41011 Nytt produksjonskjøkken Vatne godkjennes på 45.022 MNOK inkl. avsetning på 100 TNOK til ferdigstilling av kjøletunneller.
2. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 13.02.2019

Torbjørn Sterri
Daglig leder Sandnes eiendomsselskap KF

Vedlegg 1: Revisjonsrapport fra Rogaland Revisjon IKS