

Arkivsak-dok. 094 - 19

Saksbehandler: Fridtjov Holm

Behandles av:

Møtedato: 21.08.2019

Sandnes Eiendomsselskap KF

Kostnadsoverslag 2 (K2) for prosjektnr. 3003400 Sviland skule og liten idrettshall

Bakgrunn for saken:

Viser til økonomiplan 2019-2022. Det er avsatt 167 mill kroner til Sviland skule, B-7 skole og 35 mill kroner til Sviland liten idrettshall.

I denne saken legges frem forslag til oppdatert kostnadsoverslag 2 (K2) for prosjektet.

Saksopplysninger:

Prosjektet har vært ute på anbud iht K0 behandlet i Styret i SEKF 26.09.2018.

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 5 tilbud innen innleveringsfristen. Ingen tilbud er avvist.

Tildelingskriterier:

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

Pris og prisbetingelser	70%
Erfaring og kompetanse	30%

Arbeidet med å evaluere tilbudene er ferdig. Det er sendt ut tildelingspapirer til SKANSKA NORGE AS, som lavbyder.

Kostnadsoppstilling:

	K0	K II
1.00 Felleskostnad		7 700
2.00 Bygging (totalentreprise)		137 050
3.00 VVS- inst.		
4.00 El. inst.		1000
5.00 Tele- og kont. int.		
6.00 Andre inst.		
SUM 1-6 HUSKOSTNAD	122 300	145 750
7.00 Utendørsanlegg	3 000	3 000
SUM 1-7 ENTR. KOSTNAD	125 300	148 750
8.00 Generelle kostnader	12 700	8 250
SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD	138 000	157 000
9.00 Spesielle kostnader	46 000	58 000
SUM 1-9	184 000	215 000
10.00 Marginer	18 000	18 000
SUM 0-10 PROSJEKTKOSTNAD	202 000	233 000

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 Inkludert i post 2.
- 4.00 El. kostnader er anleggsbidrag til Lyse AS.
- 5.00 Inkludert i post 2.
- 6.00 Inkludert i post 2.
- 7.00 Utendørsanlegg ut over det som er i entreprisen på skolen. Gjelder rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau.
- 8.00 Generelle kostnader som ikke er inkludert i entreprisen.
- 9.00 Spesielle kostn. omfatter inventar/utstyr og mva.
- Marginer omfatter uforutsette utgifter 8%. Kontraktsummen er fast.

Fremdrift:

Skolen, byggetrinn 1 skal stå ferdig til skolestart i august 2021. For å klare det er vi avhengige av å signere kontrakten med entreprenør i løpet av august slik at nødvendig prosjekteringsarbeid kan igangsettes.

Idrettshallen, byggetrinn 2 skal bygges etter innflytting i byggetrinn 1 og skal stå ferdig til desember 2022.

Vurderinger:

Det er i sak 128/18 fra september 2018 lagt frem K0 på 202 mill kroner i prosjektet. Dette var beste prognose for ett år siden og dannet grunnlag for bevilgning. I mai 2019 ble det i hht prosedyren gjennomført en usikkerhetsanalyse av eksternt firma, P50 i denne var godt sammenfallende med K0 (205,9 mill kr vs 202,5 mill kr). Det største usikkerhetsselementet i denne analysen var markedet. Etter anbudsinnhenting viser det seg nå at markedet har sagt at reell pris er høyere enn beregnet i K0 og i P50 i analysen. Anbudet gir en total kostnad på 233 mill kr og K2 legges frem med ett budsjett i hht til dette. Som kjent betyr P50 at det er 50 % sannsynlig for at vi oppnår en reell pris på angitt beløp eller under og det er 50 % sannsynlig at beløpet er høyere enn beregnet. Normalt i enkeltprosjekter er det P85 som benyttes, med 85 % sannsynlighet for at vi kan gjennomføre prosjektet innenfor beregnet kostnad. Dersom en kun gjennomfører ett prosjekt, vil P85 måtte benyttes i kalkylene, dersom det gjennomføres en portefølje av prosjekter, kan P50 til grunn. Dette er vedtatt å gjelde i Sandnes kommune. Det betyr at teoretisk sett skal alle prosjektene sett under ett gå ut i null i forhold til kalkylene.

Prisene i byggemarkedet synes å være på vei oppover i regionen, dette har en signalisert også tidligere. Det er prosjekter i regionen som har fått svært lav deltakelse i konkurransen, dette gjelder ikke i dette tilfelle hvor en har 5 innleverte tilbud.

Som nevnt ovenfor og som figuren under viser, er opprinnelig kalkyle i tråd med P50 fra usikkerhetsanalysen. Avviket på 31 mill kroner vurderes i første rekke å relatere seg til markedet (ref U5 Marked i profilen under) i kombinasjon med U6 prosjektgjennomføringens kompleksitet knyttet til logistikk og hensyn til at både eksisterende skole og barnehage skal være i full drift under byggeperioden. Uteområdet med skrånende terreng har eksempelvis stor kompleksitet som medfører mye opparbeidelse inkludert støpe/ betongarbeider.

Uforutsette marginer er opprinnelig satt til 10%, mot 12% som er vanlig. Hvis budsjettet økes med differanse på tilbudt totalentreprisenum, så vil denne synke til drøye 8% hvis den beholdes uforandret. Av erfaring fra andre prosjekter, så er en usikkerhetsmargin på 8% svært anstrengende å styre ett så omfattende prosjekt ut fra. Det er også en viss usikkerhet knyttet til innredningsposten som samlet utgjør 11,6 mill. Dette grunnet økte kostnader på IT og AV utstyr på nye skoler.

Resultater i MNOK (inkl. mva.)																								
Grunnkalkyle	P50	P85	Standardavvik	Rel. standardavvik																				
202,5	205,9	258,0	47,5	22,7%																				
S-kurve		Usikkerhetsprofil																						
		<table border="1"> <tbody> <tr> <td>U5 Marked</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>A1 Huskostnader, nybygg</td> <td>37,9%</td> </tr> <tr> <td>U6 Prosjektgjennomføring</td> <td>11,1%</td> </tr> <tr> <td>A6 Spesielle kostnader</td> <td>3,3%</td> </tr> <tr> <td>B1 Huskostnader, nybygg</td> <td>2,1%</td> </tr> <tr> <td>A7 Uforutsatt</td> <td>1,1%</td> </tr> <tr> <td>U7 Sikkerhet i anleggsgjennomføring</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>A5 Byggeledelse/prosjektledelse</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>A4 Generelle kostnader</td> <td>0,5%</td> </tr> <tr> <td>A3 Utendørsarbeider</td> <td>0,3%</td> </tr> </tbody> </table>			U5 Marked	43	A1 Huskostnader, nybygg	37,9%	U6 Prosjektgjennomføring	11,1%	A6 Spesielle kostnader	3,3%	B1 Huskostnader, nybygg	2,1%	A7 Uforutsatt	1,1%	U7 Sikkerhet i anleggsgjennomføring	0,5%	A5 Byggeledelse/prosjektledelse	0,5%	A4 Generelle kostnader	0,5%	A3 Utendørsarbeider	0,3%
U5 Marked	43																							
A1 Huskostnader, nybygg	37,9%																							
U6 Prosjektgjennomføring	11,1%																							
A6 Spesielle kostnader	3,3%																							
B1 Huskostnader, nybygg	2,1%																							
A7 Uforutsatt	1,1%																							
U7 Sikkerhet i anleggsgjennomføring	0,5%																							
A5 Byggeledelse/prosjektledelse	0,5%																							
A4 Generelle kostnader	0,5%																							
A3 Utendørsarbeider	0,3%																							

For at skolen skal kunne stå klar innen planlagt framdriftsplan må prosjektering igangsettes omgående. Fordi det er behov for tilleggsbevilgning før kontrakt kan signeres bes det om fullmakt til å igangsette prosjekteringsarbeid som honoreres etter medgått tid hvis ikke K2 vedtas av Bystyret i september. På den måten vil en kunne opprettholde planlagt framdrift og samtidig gi entreprenør sikkerhet for utført arbeid før kontraktsinngåelse.

Daglig leder foreslår følgende:

VEDTAK:

1. Kostnadsoverslag K2 for prosjektet 3003400, Sviland skule, godkjennes med en budsjetttramme på 233 MNOK. Rammen er 31 mill kr over bevilgning.
2. Daglig leder får fullmakt til å igangsette prosjekteringsarbeid som honoreres etter medgått tid hvis ikke K2 vedtas av Bystyret
3. Fremdriftsplan med ferdigstilling av prosjektet byggetrinn 1 innen august 2021 og byggetrinn 2 innen desember 2022, godkjennes.
4. Prosjektet oversendes rådmannen for videre oppfølging.

Sandnes Eiendomsselskap KF

Torbjørn Sterri

Daglig leder