



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
07/1	Byggekomiteen - Bjugn kommune	28.06.2007

Saksbehandler: Oddvar Djupedal/Tor Langvold

Vallersund oppvekstsenter - Kostnad- og anbudsvurdering

Vedlegg: Sjekklister kap. 1.13 i tilbudsbeskrivelse Bok 0
Tilråding fra konsulentene
Kontovurdering Vallersund oppvekstsenter

Sakens bakgrunn og innhold:

Anbudsfristen på bygging av Vallersund Oppvekstsenter gikk ut fredag 22. juni.

Ute på anbud var følgende entrepriser:

- E 200 Bygningmessig hovedentreprise
- E 310 Rørtekniske arbeider
- E 360 Luftbehandlingsanlegg
- E 400 EI- og teleteknikk
- E 560 Automatisering
- E 620 Heisanlegg
- E 700 Utomhusanlegg

Totalt er det kommet inn 19 anbud. Disse fordeler seg på de ulike entreprisene som følgende:

Firma	Tilbudssum ved åpning eks mva	Kontrollregning, revidert tilbudssum eks mva	Korrigert sum inkl mva
E 200 Bygningmessige arbeider			
Fosenhus	kr 25 000 000,00	kr 25 000 000,00	kr 31 250 000,00
E310 Rørtekniske arbeider			
Johnsen VVS AS	kr 2 724 765,00	kr 2 774 731,00	kr 3 468 413,75
Einar Haugsnes AS	kr 2 529 181,00	kr 2 846 560,00	kr 3 558 200,00
Sverre Pettersen AS	kr 2 610 028,00	kr 2 615 138,00	kr 3 268 922,50
Kjell Lund AS	kr 2 840 398,00	kr 2 842 893,50	kr 3 553 616,88
E360 Luftbehandling			
Fosen Ventilasjon AS	kr 1 539 295,00	kr 1 542 985,00	kr 1 928 731,25

Aircomfort Trøndelag AS	kr	1 651 653,00	kr	1 651 653,00	kr	2 064 566,25
Comfort Teknikk AS	kr	1 696 492,00	kr	1 723 029,00	kr	2 153 786,25
Teknisk Ventilasjon AS	kr	1 546 196,00	kr	1 546 184,00	kr	1 932 730,00
E400 Elektrotekniske arbeider						
Fosenkraft Installasjon AS	kr	3 345 872,00	kr	3 380 680,00	kr	4 225 850,00
Hopmo Elektro AS	kr	2 602 374,00	kr	2 602 384,00	kr	3 252 980,00
E560 SD-anlegg						
Fosen Ventilasjon AS	kr	731 930,00	kr	736 210,00	kr	920 262,50
EM Systemer AS	kr	714 300,00	kr	714 300,00	kr	892 875,00
E620 Heis						
Sanne Spesialheiser AS	kr	176 000,00	kr	176 000,00	kr	220 000,00
Heis Tek AS	kr	201 000,00	kr	201 000,00	kr	251 250,00
TKS Heis AS	kr	199 000,00	kr	199 000,00	kr	248 750,00
E700 Utomhusanlegg						
Mesta AS	kr	5 124 325,53	kr	5 047 501,80	kr	6 309 377,25
Fremstad AS	kr	5 315 189,00	kr	5 315 107,00	kr	6 643 883,75
Tverås Maskin og Transport AS	kr	5 306 941,00	kr	5 312 441,00	kr	6 640 551,25

Vurdering:

Overstående tall er kontrollregnet av konsulentene og sammen med andre vedlegg til tilbudene, danner dette grunnlaget for valg av entreprenører.

Tildelingen må følge forskrift om offentlige anskaffelser og tildelingen skal foretas på basis av det økonomiske mest fordelaktige tilbudet. I tilbudsinnbydelsen er det valgt følgende tildelingskriterier for bygg.

	Vekting	Tildelingskriterier	Dokumentasjon/vedlegg
1	80%	PRIS - Tilbudspris - Timepriser - Påslagsprosent - Anslått verdi av forbehold	Se sjekkliste kap. 1.13
2	20%	GJENNOMFØRING - Organisering - Bemanning, cv nøkkelpersonell - Framdrift	Se sjekkliste kap. 1.13

Kopi av sjekkliste kap. 1.13 følger vedlagt.

Tildelingskriteriene i Bok 0 på tekniske entrepriser er tilbudssum, anslått verdi av forbehold, timesatser og påslagsprosent.

Ut fra tildelingskriteriene vil konsulentene anbefale byggherren å avholde avklarende møte med følgende firmaer med sikte på å inngå kontrakt.

E200 Bygningsmessige arbeider

Fosenhus AS med revidert tilbudssum på kr 25 000 000,- eks mva

Her er det ikke tatt noen forbehold og firmaet kan levere bygget innenfor angitte ferdigstillelse.

E310 Rørtekniske arbeider

Sverre Pettersen AS med en revidert tilbudssum på kr 2 615 138,- eks mva.

Tilbudssummen er eks opsjon og verdier av forbehold er anslått og ikke eksakt avklart.

E360 Luftbehandlingsanlegg

Teknisk Ventilasjon AS med revidert tilbudssum på kr 1 546 184,- eks mva.

Denne forskyvningen fra firma Fosen Ventilasjon AS med laveste tilbudssum skyldes anslått verdi av forbehold på kr 50 000 samt høyere timepriser på evt. ekstraarbeider.

Teknisk Ventilasjon AS har ingen forbehold samt lavere timesatser.

E400 Elektrotekniske arbeider

Hopmo Elektro AS med tilbudssum kr 2 602 384,- eks mva.

Det tas forbehold om framlegging av manglende dokumentasjon på kvalifikasjonskrav i henhold til Bok 0. Frist er satt til 29.06.2007. Dersom disse dokumentene ikke framlegges eller kan godkjennes, skal tilbudet avvises i henhold til lov om offentlige anskaffelser.

E560 SD-anlegg

SM Systemer AS med revidert tilbud kr 714 300,- eks mva.

E 620 Heis

Sanne Spesialheis AS med revidert tilbud kr 176 000,- eks mva.

E 700 Utomhusanlegg

Mesta AS med revidert tilbud kr 5 047 501,80 eks mva.

Med utgangspunkt i disse summene og får vi et revidert budsjettforslag

1 Felleskostnader	kr	3 491 140
2 Bygninger	kr	21 284 182
3 VVS	kr	3 981 322
4 Elkraft	kr	2 557 384
5 Tele og automatisering	kr	647 900
6 Andre installasjoner	kr	166 000
Huskostnad	kr	32 127 928
7 Utenomhus	kr	4 711 469
Entreprisekostnad	kr	36 839 000
8 Generelle kostnader	kr	4 150 000
Byggekostnad eks mva	kr	40 989 000
9 Spesielle kostnader	kr	16 401 099
Grunnkalkyle	kr	57 390 099
Prisstigning	4 % kr	2 296 000
0.1 Forventet tillegg	6 % kr	3 443 000
Forventet prosjektkostnad	kr	63 129 000
0.2 Sikkerhetsmargin	2,0 % kr	1 260 000
Rammekostnader	kr	64 389 000

I felleskostnader inngår rigg og drift for alle entreprisene samt rivingskostnader av eksisterende skole.

Denne oppstillingen avviker noe fra vedlagte oppstillingen til arkitekten. I hans oppstilling er det kun tatt med 4% prisstigning og kr 100 000 i forventa tillegg. Fra erfaringer fra mange byggeprosjekt er det et behov for uforutsette kostnader på 10 - 12% av grunnkalkylen. Det henvises til en reserve på ca 12% ved byggingen av Fosen videregående skole.

Som det framgår av overstående tall ligger kostnadene vesentlig over det som var medtatt i tidligere kostnadsoverslag. Dette har sin årsak i økte byggekostnader de siste månedene samt stor tilgang på oppdrag i markedet. Fra konsulentene ble det utsendt 30 stk prisforespørslar 3stk på bygg, 5 stk på rørteknisk, 4 stk på luftbehandling, 4 stk på el- og teleteknikk, 3 stk på automatisering, 6 stk på heisanlegg og 5 stk på utomhusanlegg. Kun 19 stk kom tilbake ferdig priset, derav kun et tilbud på den største entreprisen. Dette viser den store aktiviteten i markedet og priser som følger tilbud og etterspørsel. Det vises til Statisk Sentralbyrås vurdering av produksjonen innen byggebransjen.

"Den totale produksjonen innenfor bygge- og anleggsvirksomheten var 6,8 prosent høyere i 1. kvartal 2007 enn i samme kvartal i fjor. Justert for normale sesongvariasjoner steg produksjonen med 4,4 prosent fra 4. kvartal i fjor til 1. kvartal i år.

Produksjonsveksten var størst innenfor anleggsvirksomheten. Fra 1. kvartal 2006 til 1. kvartal 2007 viser produksjonsindeksen en vekst på 12,6 prosent. Fra 4. kvartal i fjor til 1. kvartal i år viser den sesongjusterte indeksen en vekst i anleggsproduksjonen på 7,5 prosent.

Produksjonen innenfor byggevirksomheten steg med 5,3 prosent fra 1. kvartal 2006 til 1. kvartal 2007, drevet av en sterk vekst innenfor nybygging. Produksjonen av nybygg viser en vekst på 11,6 prosent siste året. Innenfor rehabiliteringsvirksomheten, som omfatter ombygging, reparasjon og vedlikehold av bygninger, er produksjonen i 1. kvartal 2,3 prosent lavere enn i tilsvarende kvartal i fjor. Korrigert for normale sesongvariasjoner steg den totale byggevirksomheten med 3,3 prosent siste kvartal."

Etter kontakt med arkitekt er det vanskelig å foreta arealreduksjoner som gir vesentlige reduksjoner i prisene. Konkusjonen fra revidert forprosjekt, der arealet ble redusert med 150 m², er at ytterligere reduksjon av areal eller elevtall ikke er mulig uten at prosjektets konsept endres. Dette medfører full omprosjektering med de kostnader dette medfører og ferdigstillelsen av skolen vil da ikke kunne være 1.august 2008.

Oppsummering:

Den økonomiske rammen på 55 mill for prosjektet må økes vesentlig. Rammen bør være min 63 mill for å kunne gjennomføre prosjektet.

Siden saken om renovering av Sandnes skole kom på dagsorden, har budsjetttrammene økt fra 30 mill kroner til 50 mill, til 55 mill og nå til 65 mill kroner med en ikke usannsynlig sluttsum på 70 mill kroner tatt i betraktning presset i byggemarkedet og dermed fortsatt potensiell sterk økning i prisene.

Rentebanen er på kraftig vei oppover. Neste år skal den ligge nær 6 % i følge sentralbanksjefen. Hver økning med en kvart prosent vil bety anslagsvis 750 000 kroner i økte kostnader for kommunen med å betjene vår løpende gjeldsbyrde. I tillegg kommer avdragene.

Spørsmålet blir om prosjektet kan kjøres etter nåværende konsept, men med en reduksjon på et par hundre kvadratmeter slik at brutto blir liggende på ca 2000 m². Kvadratmeterprisen ligger nå på omlag 27 000 kroner, og en slik antydning kan medføre at prosjektets sluttsum kommer under eller i nærheten av 60 mill kroner.

Med de fødselstall vi har hatt siden 2002, vil en skole i Vallersund være tilstrekkelig dimensjonert med 85-90 elevplasser og ikke 110 plasser.

Skal prosjektet kjøres videre nå, må rammen settes til 65 mill kroner, noe som tilsvarer en økning i prosent på godt over 100 fra det opprinnelige anslaget.

Med bakgrunn i vår økonomiske bæreevne i årene framover, hensyntatt også at folketallsutviklingen ikke har vært hyggelig de to siste årene, vil rådmannen advare mot et prosjekt i denne størrelsesorden på nåværende tidspunkt.

Dersom kommunestyret likevel vedtar utbyggingen innenfor anbefalte ramme, vil det få klare konsekvenser for driftsbudsjettet.

Under forutsetning av økt økonomisk ramme kan det avholdes avklarende møter med entreprenører etter tilrådning fra konsulentene.

Ordførers innstilling:

I tråd med innkomne tilbud, og etter anbefaling fra byggeleder, vedtar Bjugn kommunestyre en ramme for utbyggingen av Vallersund oppvekstsenter på 65. mill. kr.

Ordførerens forslag til vedtak:

1. I tråd med konsulentenes og byggekomiteens anbefalinger, og under forutsetning av at kommunestyret øker kostnadsrammen for utbygging av Vallersund oppvekstsenter til 65 mill. kroner, vedtar formannskapet at det inngås kontraktsforhandlinger med de tilrådte entreprenører.
2. Byggestart skal være 13.august 2007.