



FRAMKVÆMDASÝSLA RÍKISINS

**HEILSUGÆSLUSTÖÐIN
Á AKUREYRI**

**ENDURBÆTUR
4. OG 6. HÆÐAR**

SKILAMAT

OKTÓBER 2009

**HEILSUGÆSLUSTÖÐIN
Á AKUREYRI
ENDURBÆTUR
4. OG 6. HÆÐAR**

SKILAMAT

OKTÓBER 2009



EFNISYFIRLIT

0	ALMENNT UM SKILAMAT	3
1.0	UNDIRBÚNINGUR	3
1.1	Lýsing	3
1.2	Frumathugun.....	3
1.3	Áætlunargerð	4
1.4	Áætlun um stofnkostnað	7
1.5	Áætlun um rekstrarkostnað	7
1.6	Áætlun um fjármögnun.....	7
2.0	VERKLEG FRAMKVÆMD	8
2.1	Útboð, tilboð og verksamningar	8
2.2	Framvinda	9
2.3	Eftirlit og úttektir	9
3.0	REIKNINGSLEGT UPPGJÖR	10
3.1	Áfallinn kostnaður	10
3.2	Heildarkostnaður.....	11
3.3	Samanburður við áætlun.....	12
3.4	Kostnaður áfanga og eininga	13
4.0	SAMANTEKT / NIÐURSTÖÐUR	14
4.1	Samanburður við hliðstæðar framkvæmdir	14
4.2	Árangur framkvæmdarinnar	14
4.3	Heimildaskrá	15
4.4	Staðfesting skilamats	15

0 ALMENNT UM SKILAMAT

Í 16. grein laga nr. 84/2001 um skipan opinberra framkvæmda er ákvæði um gerð skilamats. Þar segir: „Að lokinni verklegri framkvæmd og úttekt skal fara fram skilamat. Í matinu skal gerð grein fyrir því hvernig framkvæmd hefur tekist miðað við áætlun. Enn fremur skal þar gerður samanburður við hliðstæðar framkvæmdir sem þegar hafa verið metnar.“ Þá er í sömu grein kveðið á um að Framkvæmdasýsla ríkisins skuli setja nánari reglur um fyrirkomulag skilamats.

Í 7. grein reglugerðar nr. 715/2001 um skipulag opinberra framkvæmda segir að Framkvæmdasýsla ríkisins sjái um gerð skilamats og setji reglur um fyrirkomulag þess sem fjármálaráðherra staðfestir.

Þann 21. september 2001 gaf Framkvæmdasýsla ríkisins út reglur um fyrirkomulag skilamats og er þetta skilamat unnið eftir þeim reglum.

1.0 UNDIRBÚNINGUR

1.1 Lýsing

Í þessu skilamati er gerð grein fyrir endurbótum 4. og 6. hæðar Heilsugæslustöðvarinnar á Akureyri sem framkvæmdar voru á árunum 1994 til 1999.

Endurnýjunin nær til tveggja hæða sem eru alls um 1.103 m² að stærð, þar af er 4. hæð 668,5 m² og 6. hæð 434,5 m².

Verkkaupi var heilbrigðis- og tryggingamálaráðuneytið og Akureyrarbær.

Framkvæmdasýsla ríkisins hafði umsjón með framkvæmdunum fyrir hönd verkkaupa. Verkefnisstjórar hjá FSR voru Snorri Karlsson við 1. áfanga, Guðni Walderhaug við 2. áfanga og að gerð skilamats kom Kristín Jóhannsdóttir og síðar Magnús K. Sigurjónsson.

1.2 Frumathugun

Heilsugæslustöðin á Akureyri leigði húsnæði að Hafnarstræti 99-101, í húsi sem kallað var Amaró húsið, frá árinu 1986. Framkvæmdastjóri heilsugæslustöðvarinnar vann greinargerð (þarfagreiningu) þar sem kom fram að aðstaðan var of þröng og mælt var með aukningu húsnæðis, gjarnan í sama húsi.

Í bréfi fjármálaráðuneytisins snemma árs 1992 var Helga Hjámarsyni arkitekt falið að kanna hvort húsið við Hafnarstræti hentaði fyrir starfsemi heilsugæslustöðvar til framtíðar. Unnin var húsrýmisáætlun sem lögð var fram í apríl 1992.

Í kjölfar fyrrnefndra athuguna var ákveðið að Heilsugæslustöðin á Akureyri yrði til frambúðar í Amaró-húsinu að uppfylltum eftirfarandi skilyrðum.

- Að til viðbótar 3., 4. og 5. hæð hússins yrði 6. hæð ásamt lagerplássum sömu hæða keypt.
- Að aðgengi breyttist verulega. Lyfta yrði að vera fyrir hendi sem og aðgengileg móttaka.
- Að kannað yrði hvernig bílastæðum fyrir fatlaða og starfsmenn yrði best fyrir komið.
- Að kannað yrði hentugt fyrirkomulag á fullnægjandi loftræstingu fyrir húsið.



Hafnarstræti 99-101, norðurhlíð.

Ekki var gerð formleg frumathugun en í framhaldi af fyrrnefndum athugunum lét fjármálaráðuneytið árið 1992 kaupa fjórar efstu hæðir hússins að Hafnarstræti 99-101, það er 3. til 6. hæð, fyrir Heilsugæslustöðina á Akureyri.

Vegna aðgengis kom til sérstakrar athugunar sem leiddi til þess að árið 1994 var gerður verk- og kaupsamningur um tengigang til að bæta aðgengi við bygginguna og í heilsugæslustöðinni, eins og lýst er í kafla 2.1.

Ákveðið var að breytingar og endurbætur heilsugæslustöðvarinnar yrðu framkvæmdar í áföngum. Áfangaskiptingin hefur orðið eftirfarandi:

- **1. áfangi**, 6. hæð, framkvæmd 1995.
- **2. áfangi**, 4. hæð, framkvæmd 1999.
- **3. áfangi**, 5. hæð, framkvæmd 2001.
- **4. áfangi**, 3. hæð, framkvæmd 2005.

Í þessu skilamati er fjallað um 1. og 2. áfanga, það er 4. og 6. hæð, einnig er fyrrnefndum tengigangi gerð nokkur skil en með öðrum hætti en hinum útboðsverkunum. Efni hvers kafla er skipt í þessa hluta eftir því sem við á.

Til stóð að gefa þetta skilamat út þegar öllum fjórum áföngunum væri lokið en síðar var fallið frá því. Skilamat fyrir 3. áfanga var gefið út í október 2003 en skilamat vegna 4. áfanga er gefið út samhliða þessu skilamati.

1.3 Áætlunargerð

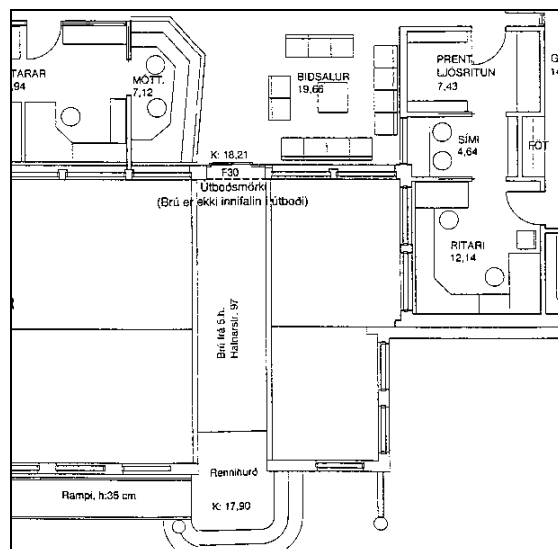
Ekki liggur fyrir formleg heilmild fjármálaráðuneytis til að hefja áætlunargerð.

Hönnun hússins fyrir heilsugæslustöð var unnin á grundvelli frumathugunar.

Hönnun tengibrúar

Áætlun um bætt aðgengi, sem síðar var fest í verk- og kaupsamning milli aðila, miðaðist við að skapa fullnægjandi aðkomu að heilsugæslustöðinni með byggingu tengibrúar, sem síðar var skráð sem hluti Hafnarstrætis 99-101.

Nánar er fjallað um tengibrúna og aðgengi í kafla 2.1 Útboð, tilboð, og verksamningar.



Tengibrú. Grunnmynd.

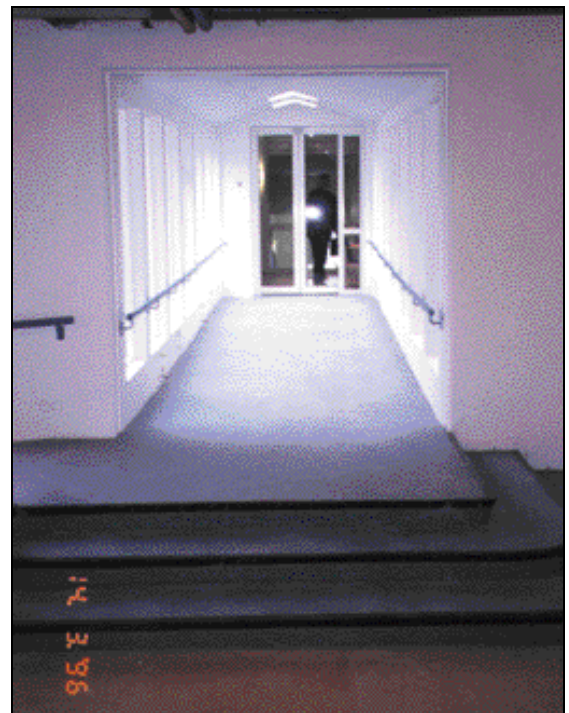


Tengibrú. Sneiðing.

Tengibrúin er 750 cm að lengd og 240 cm að breidd. Burðargrind veggja og þaks eru límtrésbogar. Í vegg er sett einangrunargler. Þak er með klætt með timburborðum, pappa og þakstáli. Við brúna eru sjálfvirkar hurðir. Meðfram veggjum eru handrið í samræmi við leiðbeiningar um hönnun með tilliti til fatlaðra.



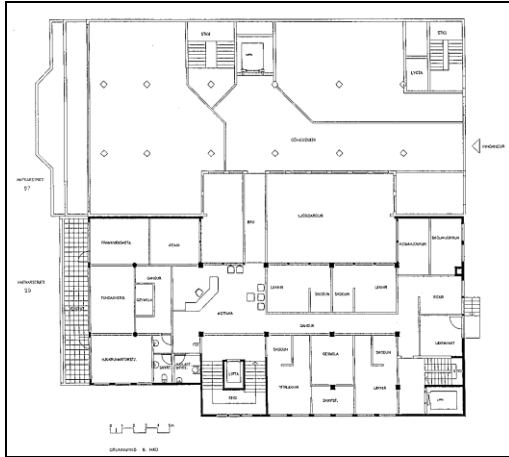
Við tengibrú.



Tengibrú.

Hönnun 6. hæðar

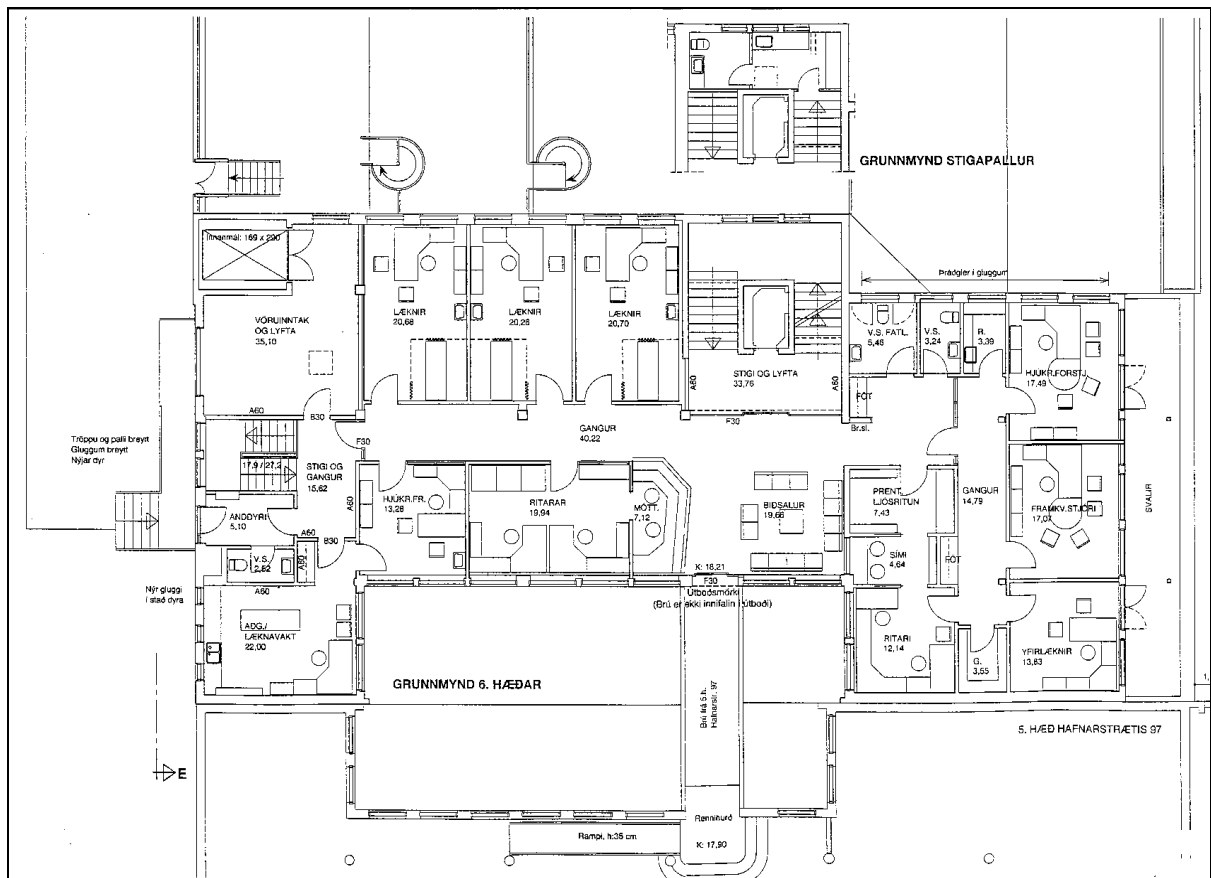
Sjötta hæðin er 434,5 m² að stærð að meðtalinni sameign. Við hönnun var gert ráð fyrir alveg nýju fyrirkomulagi á hæðinni til að mæta þörfum heilsugæslu en áður var húsnæðið notað undir lager og skrifstofur.



Grundmynd 6. hæðar fyrir breytingu.

Fyrirkomulagi var breytt þannig að þremur stórum rýmum var skipt upp í minni einingar, þrjár læknastofur, stofu fyrir hjúkrunarfræðing og læknavakt. Á 6. hæð eru einnig skrifstofur hjúkrunarforstjóra, framkvæmdastjóra og yfir-lækni og aðstaða fyrir móttöku, biðsal og ritara.

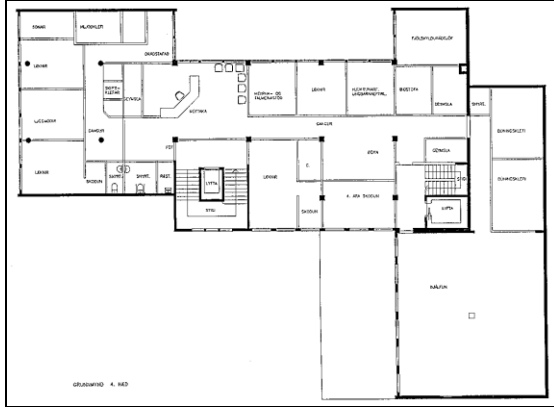
Fullnaðarhönnun gerði ráð fyrir að innveggir á hæðinni sem fyrir voru yrðu flestir fjarlægðir og reistir nýir og innréttingar að öðru leyti endurnýjaðar að mestu leyti. Tekinn yrði burt steypur stigi milli 5. og 6. hæðar og steypur nýr stigi á öðrum stað. Innréttingar voru hannaðar með tilliti til notkunar innan stofnunarinnar, eftir því hvort um var að ræða aðstöðu fyrir ritara eða lækna. Jafnframt fólust í henni nokkrar breytingar á útihurðum, gluggum og útitröppum/-palli að vestan. Gert var ráð fyrir endurnýjun gólfefna og að öll hæðin yrði máluð.



Grundmynd 6. hæðar eftir breytingu.

Hönnun 4. hæðar

Fjórða hæð er 668,5 m² að stærð að meðtalinni sameign. Samkvæmt frumathugun var ætlunin að hefja framkvæmdir á 5. hæð á undan 4. hæð en sú síðarnefnda var talin meira aðkallandi verkefni þegar til kom. Gagngerar breytingar voru gerðar á hluta hæðarinnar.

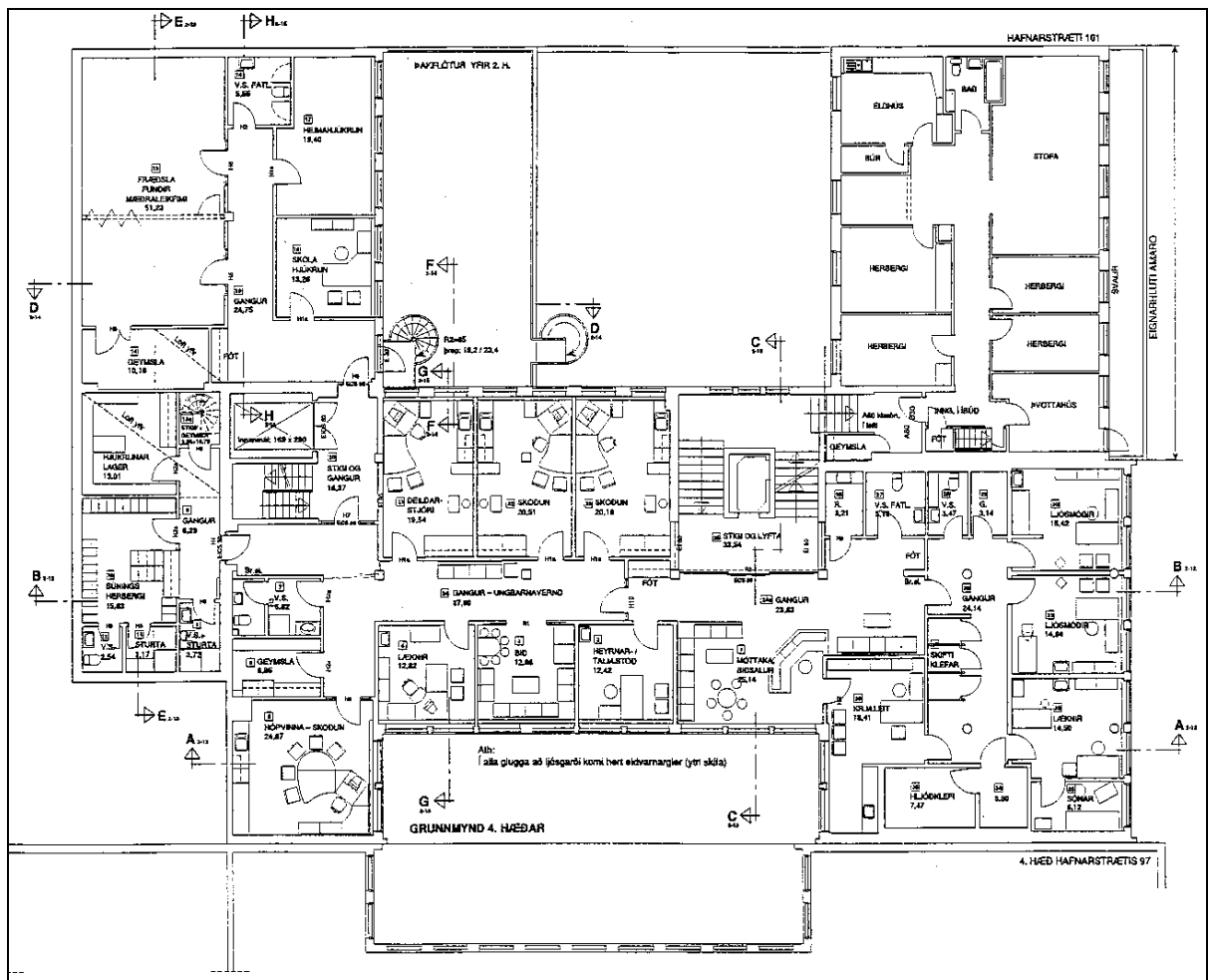


Grunnmynd 4. hæðar fyrir breytingu.

Ákveðið var að Ungbarnaverndin flytti inn á hæðina, og miðaðist hönnun innréttinga við það, og einnig að aðstaða fyrir lækna og ritara yrði betrubætt.

Á 4. hæð var gert ráð fyrir ýmsum breytingum og endurbótum á byggingarhlutum, ein ný útihurð var sett í stað glugga og gler í öllum gluggum var endurnýjað.

Allar innréttingar og gólfefni var endurnýjað og öll hæðin máluð. Þá var allt lagnakerfi endurhannað miðað við breytta starfsemi og fyrirkomulag, það er neysluvatns-, frárennslis- og hitalagnir, ásamt nauðsynlegu útsogskerfi frá lokuðum rýmum. Einnig voru almennar raf-lagnir endurhannaðar svo og síma- og tölvu-kerfi og einnig sjálfvirkt brunaviðvörðunarkerfi með tengingu inn á eftirlitskerfi slökkviliðstöðvar.



Grunnmynd 4. hæðar eftir breytingu.

Ráðgjafar

Hönnuðir tengibrúarinnar voru Aðalsteinn V. Júlíusson og Birgir Ágústsson. Kostnaður við hönnun var innfalinn í samningsverði. Samningar um ráðgjöf vegna heilsugæslustöðvarinnar að öðru leyti voru gerðir 9. júlí 1994 milli heilbrigðis- og tryggingamálaráðuneytis og hönnuðanna Finns Birgissonar arkitekts, Rafeiknistofunnar sf. og Verkfræðistofu Norðurlands. Samningsupphæðir voru eftirfarandi.

Hönnuður	Upphæð kr.
Finnur Birgisson	4.150.000
Rafeiknistofan sf	910.000
Verkfræðistofa Norðurlands	2.820.000
Samtals	7.880.000

Þegar hönnunarþóknun er reiknuð sem hlutfall af framkvæmdakostnaði er hún reiknuð út með virðisaukaskatti eins og framkvæmdakostnaðurinn. Þar sem virðisaukaskattur fæst hins vegar endurgreiddur af hönnunarþóknun eru allar fjárhæðir í töflunni settar fram án VSK eins og í reikningslegu uppgjöri í kafla 3.

1.4 Áætlun um stofnkostnað

6. hæð

Samkvæmt áætlun kostnaðar vegna 6. hæðar í júlí 1994 var verktakakostnaður 22.000.000 kr., hönnun 3.800.000 kr. og umsjónarkostnaður var áætlaður 1.550.000 kr.

4. hæð

Þann 29. desember 1999 gerðu heilbrigðis- og tryggingamálaráðuneytið og fjármálaráðuneytið annars vegar og Akureyrarbær hins vegar, samning um endurbætur á heilsugæslustöðinni á Akureyri. Samningurinn tók til endurbóta á 3., 4. og 5. hæð og var áætlaður heildarkostnaður framkvæmda á öllum hæðunum kr. 80.350.000. Kostnaðaráætlunin fól í sér, auk kostnaðar við útboð, kostnað við hönnun, eftirlit og annan kostnað (opinber gjöld).

Áfallinn kostnaður í mars 1999 að meðtöldum framkvæmdakostnaði, hönnun og eftirliti, var 35 m.kr.

Áætlaður verktakakostnaður framkvæmda við 4. hæð, í desember 1999, nam kr. 27.500.000 og áætlaður kostnaður við hönnun kr. 4.000.000. Umsjónarkostnaður var áætlaður kr. 1.950.000.

4. og 6. hæð samtals

Heildarkostnaðaráætlun vegna 4. og 6. hæðar, á verðlagi hvers tíma, var samkvæmt eftirfarandi töflu.

Heildarkostn.áætlun 6. og 4. hæð	Upphæð kr.
Kostnaður v. frumathugunar	0
Hönnun 6. hæð	3.800.000
Hönnun 4. hæð	4.000.000
Framkvæmdakostnaður 6. hæð	22.000.000
Framkvæmdakostnaður 4. hæð	27.500.000
Umsjónarkostnaður	3.500.000
Rekstur á framkvæmdatíma og opinber gjöld	0
Listskeyting og búnaður	0
Samtals	60.800.000

Allar fjárhæðir í töflunni eru með VSK nema ráðgjöf.

1.5 Áætlun um rekstrarkostnað

Engin rekstraráætlun var gerð vegna þessara framkvæmda.

1.6 Áætlun um fjármögnun

6. hæð

Á fjárlögum 1994 voru 17,5 m.kr. áætlaðar til 1. áfanga verksins, það er til endurbóta á 6. hæð, og á fjárlögum 1995 7 m.kr., samtals 24,5 m.kr. Að meðtöldu framlagi sveitarfélags, 4,3 m.kr., var fjármagn áætlað samtals 28,8 m.kr. Ofangreint kemur fram, samkvæmt bókun SOF, á minnisblaði heilbrigðis- og tryggingaráðuneytisins frá 27. janúar 1995.

4. hæð

Í samningi um endurbætur á Heilsugæslustöðinni á Akureyri, frá 29. desember 1999, segir að framlög ríkissjóðs séu háð fjárveitingum í fjárlögum hverju sinni og voru þær áætlaðar eftirfarandi.

Fjárlög	Upphæð kr.
1999	13.000.000
2000	19.000.000
2001	21.300.000
2002	15.000.000
Samtals	68.300.000

2.0 VERKLEG FRAMKVÆMD

2.1 Útboð, tilboð og verksamningar

Eins og fyrr segir var gerður verk- og kaupsamningur vegna tengibrúar og aðgengis eins og hér verður fjallað um og lýst framkvæmdum við 1. áfanga, sem náði til breytinga á 6. hæð, og loks framkvæmdum við 2. áfanga, 4. hæð.

Tengibrú og aðgengi

Gerður var verk- og kaupsamningur í desember 1994 milli Byggingarfélagsins Lindar sem seljanda og ríkissjóðs (85%) og Akureyrarbæjar fyrir hönd sveitarfélaga (15%) sem kaupanda um kaup á tengibrú sem afhent yrði fullbúin til nýrra eigenda. Tengibrúin nær frá 5. hæð Hafnarstrætis 97 yfir til 6. hæðar Hafnarstrætis 99-101, þar sem verður móttaka fyrir heilsugæslustöð Akureyrar. Samið var um umgengisrétt sem nær til þess að veita viðskiptavinum heilsugæslustöðvarinnar aðgang að 5. hæð Hafnarstrætis 97 og gönguleið að tengibrúnni, einnig rétt til umgengni á lóð hússins þannig að aðkoma að heilsugæslustöðinni nýtist með fullnægjandi hætti. Samningsupphæðin var 7.422.500 krónur til greiðslu eftir framvindu verksins og lokagreiðsla við afsal.

Í yfirlýsingu frá desember 2006 kemur fram að Höldur hf. keypti 3., 5. og 6. hæð Hafnarstrætis 97 og tók við skuldbindingum Byggingarfélagsins Lindar í fyrrgreindum samningi. Þar kemur fram að tengibrúin hafi verið skráð sem hluti Hafnarstrætis 99-101. Á 5. hæð hússins Hafnarstræti 97 er inngangur sem tengist Gilsbakkavegi og Oddagötu. Af þeirri hæð er lyfta sem gegnir meðal annars því hlutverki að vera tenging milli miðbæjar og neðri brekkunnar svokölluðu.

Afsal vegna tengibrúarinnar var gefið út í febrúar 2007 og hafði þá kaupverð verið greitt.

6. hæð

Samstarfsnefnd um opinberar framkvæmdir samþykkti endurbætur við heilsugæslustöðina þann 1. febrúar 1995.

Boðið var út verkið Heilsugæslustöð Akureyri. Innrétting 6. hæðar, 5. febrúar 1995.

Í lauslegu yfirliti yfir verkið segir meðal annars, að verktaki skuli fjarlægja fyrri innréttingar að mestu, taka burt stiga milli 5. og 6. hæðar og steypa nýjan stiga á öðrum stað. Endurnýja skal og breyta lögnum og innréttu hæðina að nýju. Framkvæmdin tekur að nokkru til 5. hæðar vegna breytinga á stiga. Jafnframt felast í henni nokkrar breytingar á útihurðum, gluggum og útitróppum/ palli að vestan.

Um vinnuaðstöðu verktaka segir meðal annars að aðkoma hans verði frá Gilsbakkavegi og um vöruaðkomu. Verktaki skuli taka fullt tilliti til þess að heilsugæslustöðin verður starfrækt á neðri hæðum hússins á verktímanum.

Eftirfarandi aðilar buðu í verkið:

Bjóðandi	Upphæð kr.	Hlutfall
SS Byggir	19.652.493	89,4%
Byggingarfélag Hyrnan hf.	19.925.423	90,7%
Stefán Jónsson	20.297.585	92,4%
Trésmiðjan Ösp sf.	20.517.903	93,4%
SJS verktakar	20.525.207	93,4%
Tréverk hf.	20.676.748	94,1%
Hákon Guðmundsson	21.237.554	96,6%
Kostnaðaráætlun	21.973.878	100,0%

Þann 15. mars 1995 var tilboði SS Byggis hf. tekið að upphæð 19.652.493 sem var 89,4% af kostnaðaráætlun og gerður verksamningur í framhaldi af því.

4. hæð

Samstarfsnefnd um opinberar framkvæmdir fjallaði um framkvæmdina á fundi þann 18. mars 1999 en málinu var frestað. Heimild var síðan gefin milli funda Samstafsnefndar um opinberar framkvæmdir.

Verkefnisstjóri FSR var Guðni Walderhaug.

Boðið var út verkið Heilsugæslustöðin Akureyri, innrétting 4. hæðar, þann 11. maí 1999.

Í lauslegu yfirliti yfir verkið segir meðal annars, að á $\frac{2}{3}$ af hæðinni, sem er 668,5 m², sé um gagngera endurnýjun að ræða en á $\frac{1}{3}$ minni breytingar. Verktaki skal fjarlægja fyrri innréttingar að hluta, endurnýja og breyta lögnum og innrétta hæðina að nýju, setja útihurð í stað glugga, endurnýja gler í öllum gluggum og koma fyrir brunastigum utanhúss.

Tilboð voru opnuð 16. apríl 1999.

Niðurstöður útboðsins, eftir yfirferð þar sem eitt af þremur tilboðum reyndist ógilt, voru eftirfarandi.

Bjóðandi	Upphæð kr.	Hlutfall
Tréborg ehf.	35.649.031	118,4%
Tréverk hf.	38.344.025	127,3%
Kostnaðaráætlun	30.648.406	100,0%

Þann 11. maí 1999 ákvað verkkaupi að hafna öllum tilboðum og að ganga til samningskaupa við verktaka.

Þann 11. júní 1999 var tekið tilboði Tréborgar ehf. í verkið að upphæð kr. 31.479.231 sem var 104,5% af kostnaðaráætlun og gerður verksamningur í framhaldi af því.

2.2 Framvinda

Árið 1995 hófust framkvæmdir við tengibrúna.

Framvinda 6. hæð

Framkvæmdir við 6. hæð hófust í mars 1995 og var þá unnið við rif.

Í apríl var búið að ljúka uppsetningu nýrra veggja, steypa tröppur og pall úti og ljúka öllu múrverki.

Í maí lauk allri vinnu við neysluvatns- og hitalagnir, auk raflagna. Uppsetningu innréttinga og málningarvinnu lauk í júní.

Engar verulegar tafir urðu og var verkinu skilað samkvæmt áætlun fullfrágengnu 31. júlí 1995.

Framvinda 4. hæð

Framkvæmd við endurnýjun 4. hæðar hófst í júlí 1999 og í ágúst var niðurrifi á vesturhluta lokið. Gengið var frá lögnum í gólfi og raf-lögnum.

Í október var ýmis frágangsvinna hafin í vesturhluta og sá hluti húsnæðisins tekinn í notkun. Vinna var hafin við rif og hreinsun í miðhluta húsnæðisins.

Í nóvember var uppsetningu innréttinga og frágangsvinnu að mestu lokið og starfsemi heilsugæslunnar flutt í miðhlutann. Vinna hófst í austurhluta hæðarinnar.

Engar tafir urðu á verkinu, því var skilað á umsömdum tíma, 10. desember 1999.

2.3 Eftirlit og úttektir

6. hæð

Eftirlit fyrir FSR var í höndum Verkfræðistofu Norðurlands.

Lokaúttekt á 1. áfanga fór fram 31. júlí 1995.

4. hæð

Eftirlitsaðili framkvæmdanna var Verkfræðistofa Norðurlands.

Þann 28. desember 1999 var gerð lokaúttekt vegna 4. hæðar.

3.0 REIKNINGSLEGT UPPGJÖR

3.1 Áfallinn kostnaður

Yfirlit innborgana og áfallins kostnaðar				
Áfallinn kostnaður			Innborganir til FSR	
Ár	Á verðlagi	Miðað við BVT	Ráðuneyti	Sveitarfélag
	hvers árs	1.7.1987 (100)	Allar innborganir eru á verðlagi hvers árs	
	kr.	kr.	kr.	kr.
1993	0	0	0	0
1994	2.721.998	1.379.624	7.500.000	0
1995	26.474.383	13.003.135	17.000.000	3.647.820
1996	15.438	7.231	0	778.069
1997	0	0	0	-1.334
1998	117.961	51.110	0	0
1999	33.767.443	14.308.239	12.000.000	4.117.441
2000	1.922.625	789.903	15.000.000	1.400.000
2001	85.749	33.185	3.710.861	-120.146
2002	0	0	72.886	0
2003	43.500	15.194	43.500	0
2004	0	0	0	0
2005	0	0	0	0
2006	0	0	0	0
2007	0	0	0	0
2008	0	0	0	0
Samtals	65.149.097	29.587.620	55.327.247	9.821.850

Í töflu 3.1 er yfirlit yfir áfallinn kostnað og innborganir sundurliðað eftir árum. Áfallinn kostnaður er annars vegar eftir verðlagi hvers árs og hins vegar eftir byggingarvísitölu 100. Gerð er grein fyrir innborganunum frá ráðuneyti og frá sveitarfélagi á verðlagi hvers árs.

3.2 Heildarkostnaður

Sundurliðun kostnaðar	kr.	samtals kr.
Sammingsverk		
Ráðgjöf		
Hönnun	7.798.656	
Ráðgjöf önnur en hönnun	16.038	
Kostnaður tengdur ráðgjöf	115.072	
Kostnaður samtals		7.929.766
Umsjón og eftirlit		
Umsjón með verkefni	1.786.590	
Eftirlit með verklegri framkvæmd	1.554.886	
Kostnaður samtals		3.341.476
Verkframkvæmd		
Sammingsgreiðslur	48.826.016	
Magnbreytingar	1.112.893	
Aukaverk	1.171.642	
Verðbætur	371.418	
Kostnaður samtals		51.481.969
Gjöld og rekstur á framkvæmdatíma		
Opinber gjöld	47.820	
Rekstur á framkvæmdatíma	0	
Kostnaður samtals		47.820
Búnaður og listskreyting		
Búnaður	0	
Listskreyting	0	
Kostnaður samtals		0
Sammingsverk samtals		62.801.031
Viðbótarverk		
Verkframkvæmd	0	
Búnaður	2.348.066	
Viðbótarverk samtals		2.348.066
Heildarkostnaður		
Heildarkostnaður við Heilsugæslust. á Akureyri, 4 og 6. hæð		65.149.097
Heildarkostnaður í m.kr.		65,1

Í töflu 3.2 er heildarkostnaður sundurliðaður eftir kostnaðartegundum. Kostnaður við verkframkvæmd er samanlagðar sammingsgreiðslur, magnbreytingar, aukaverk og verðbætur en viðbótarverk eru tilgreind sérstaklega.

3.3 Samanburður við áætlun

Samanburður á áætluðum kostnaði og raunkostnaði				
	Raunkostnaður á verðlagi hvers árs	Áætlun á verðlagi BVT 236,6	Raunkostnaður á verðlagi BVT 236,6	Hlutfallslegur mismunur
	m.kr.	m.kr.	m.kr.	%
Samningsverk				
Ráðgjöf	7,9	7,3	8,9	22%
Umsjón og eftirlit	3,3	3,8	3,6	-5%
Verkframkvæmd	51,5	53,9	54,7	2%
Gjöld og rekstur á framkv.tíma	0,0	0,0	0,1	0%
Búnaður og listskeyting	0,0	0,0	0,0	0%
Samningsverk samtals	62,8	64,9	67,3	4%
Viðbótarverk				
Verkframkvæmd	0,0	0,0	0,0	
Búnaður	2,3	0,0	2,7	
Viðbótarverk samtals	2,3	0,0	2,7	
Heildarkostnaður í m.kr.	65,1	64,9	70,0	8%

Í töflu 3.3 er raunkostnaður sýndur á verðlagi hvers árs og einnig á þeirri vísitölu sem áætlaður kostnaður var settur fram, þannig að samanburður sé gerður á sama verðlagi. Viðbótarverk eru tilgreind neðst í töflunni því um er að ræða kostnað sem ekki var tekinn með í áætluninni og því ekki hluti þess sem tekið er til samanburðar.

3.4 Kostnaður áfanga og eininga

Einingarkostnaður		
	Stærðir	Einingarkostnaður
Á verðlagi hvers árs	m ²	kr. / m ²
Stærðir og einingarkostnaður án búnaðar	1.103	56.937
Stærðir og einingarkostnaður með búnaði	1.103	59.065
Á verðlagi 1. júlí 1987 (bvt.=100)		
Stærðir og einingarkostnaður án búnaðar	1.103	25.780
Stærðir og einingarkostnaður með búnaði	1.103	26.825
Á verðlagi í október mánuði 2009 (bvt.=495,3)		
Stærðir og einingarkostnaður án búnaðar	1.103	127.688
Stærðir og einingarkostnaður með búnaði	1.103	132.863

Stuðlar	
Magntölustuðull	1,023
Aukaverkastuðull	1,024
Viðbótarverkastuðull	1,048

Í töflu 3.4 er fermetrastærð flatar sem framkvæmdin náði til og heildarkostnaður á fermetra á mismunandi verðlagi. Efst á verðlagi hvers árs, það er meðaltal verðlags á þeim tíma þegar greitt var, þá verðlag á byggingarvísitölu 100, og neðst í töflunni á verðlagi í útgáfumánuði skilamatsins. Séu búnaðarkaup hluti af framkvæmdinni eru framangreindar tölur tilgreindar bæði með og án búnaðar.

Hugtakaskýringar vegna stuðla

Magntölustuðull er mælikvarði á nákvæmni magntalna í útboðsgögnum. Þessi stuðull er skilgreindur sem hlutfallið milli kostnaðar vegna magnaukninga og samningsfjárhæðar, að viðbættum 1, þ.e. $MS = 1 + \text{kostnaður vegna magnaukninga} / \text{samningsfjárhæð}$.

Stuðullinn verður því einn ef engar magnbreytingar eiga sér stað, hann verður stærrí en 1 ef magn eykst við framkvæmd verksins og minni en 1 ef magnminnkun verður.

Aukaverkastuðull er mælikvarði á nákvæmni eða gæði útboðsgagna en aukaverk eru skilgreind sem sá aukakostnaður sem verður til í hverju verki vegna ónákvæmni eða mistaka í útboðsgögnum. Þessi stuðull er skilgreindur sem hlutfallið milli kostnaðar vegna aukaverka og samningsfjárhæðar, að viðbættum 1, þ.e. $AS = 1 + \text{kostnaður vegna aukaverka} / \text{samningsfjárhæð}$.

Stuðullinn verður því einn ef engin aukaverk eru framkvæmd og hann verður stærrí en 1 ef stofnað er til aukaverka við framkvæmd verksins. Þessi stuðull verður aldrei minni en 1.

Viðbótarverkastuðull er mælikvarði á gæði undirbúnings verksins en viðbótarverk eru skilgreind sem sá viðbótarkostnaður sem til verður í hverju verki vegna ákvarðana verkkaupa um breytingar (viðbætur) á verkinu á framkvæmdatíma. Þessi stuðull er skilgreindur sem hlutfallið milli kostnaðar vegna viðbótarverka og samningsfjárhæðar, að viðbættum 1, þ.e.

$VS = 1 + \text{kostnaður vegna viðbótarverka} / \text{samningsfjárhæð}$

Stuðullinn verður því einn ef engin viðbótarverk eru framkvæmd og hann verður stærrí en 1 ef stofnað er til viðbótarverka við framkvæmd verksins. Þessi stuðull getur orðið minni en einn ef verkkaupi tekur ákvörðun um að breyta verki til kostnaðarlækkunar, t.d. með því að gera minni kröfur til fyrirskrifaðs efnis eða útfærslu.

4.0 SAMANTEKT / NIÐURSTÖÐUR

4.1 Samanburður við hliðstæðar framkvæmdir

Við samanburð á kostnaði við mismunandi framkvæmdir á ólíkum tímum er algengt að bera saman kostnað á stærðareiningu. Sá samanburður segir til um hagkvæmni í hönnun og framkvæmd þegar borin eru saman álíka stór hús til sömu eða svipaðra nota. Almenn lækkar kostnaður á stærðareiningu eftir því sem húsin eru stærri og þó einkum með stækkandi rýmum í húsunum sjálfum.

Hjá FSR eru til ýmis dæmi um endurbætur heilsugæslustöðva en þær hafa verið ólíkar innbyrðis og mismunandi umfangsmiklar og því örðugt um samanburð. Hér eru teknar nokkrar endurbóta- og innréttingaframkvæmdir til samanburðar.

Eftirfarandi tafla sýnir heildarkostnað á m² án búnaðar miðað við byggingarvísitölu 100 í júlí 1987.

Bygging	Stærð í m ²	Kostn./m ²
Hgs. Mjódd	802	57.923
Hgs. Grindavík	515	68.842
Hgs. Kópaskeri	115	33.048
Hgs. Akureyri 5. hæð	464	27.581
Hgs. Akureyri 4.- 6. hæð	1.103	25.780

4.2 Árangur framkvæmdarinnar

Samanburðurinn hér að ofan sýnir að einingarverð 4. og 6. hæðar endurbóta heilsugæslustöðvarinnar á Akureyri er hagstæður. Reyndar voru heilsugæslustöðvarnar í Mjódd og Grindavík aðeins tilbúnar undir tréverk þegar framkvæmdir hófust, og því umfangsmeyri, og eru síðari dæmin ef til vill samanburðarhæfari.

Eins og fram kemur í töflu 3.2 var heildarkostnaður 65,1 m.kr. á verðlagi hvers árs.

Í töflu 3.3. kemur fram að áætlað var að verkið kostaði samtals 64,9 m.kr. m.v. vísitölu 236,6 og raunkostnaður á sama verðlagi var 67,3 það er 4% hærri. Lítil frávik urðu miðað við áætlun nema á ráðgjöf sem varð 22% hærri en áætlað.

Í töflu 3.4 eru stuðlar sem greina hlutfallslegan kostnað og kemur þar fram að 2,3% magnaukning varð í verkinu, aukaverk voru 2,4% en viðbótarverk 4,8%. Frávik teljast ekki veruleg.

Fjárhagslegur árangur í heild, miðað við ofangreinda umfjöllun um fjárhagslega þætti, verður að teljast góður.

Í þessu skilamati er fjallað um 1. og 2. áfanga endurbóta heilsugæslustöðvarinnar á Akureyri við Hafnarstræti á Akureyri. Eins og lýst er í kaflanum 1.2 um frumathugun var meginforsenda að heilsugæslustöðin yrði staðsett í þessu húsnæði í miðbæ Akureyrar til fram-búðar.

Við lok þessa áfanga liggur fyrir að árangur ákvarðarnar um staðsetningu er góður. Einnig bendir allt til að takast muni með fyrirhuguðum framkvæmdaáföngum að koma á móts við notendur heilsugæslunnar og starfsmenn hennar á hagkvæman hátt.

Aðgengismál í þessum byggingum eru flókin og frá upphafi ljóst að viðfangsefni hönnunar og framkvæmda myndu beinast að því að bæta aðgengi heilsugæslustöðvarinnar. Inngangur frá götu er á 1. hæð Hafnarstrætis 99 en aðkoma hinum megin við húsið, þar sem eru bílastæði, er á 5. hæð. Ennfremur standast hæðir húsanna ekki á og til að bæta úr aðgengi vegna þess er miðað við lausnir með með lyftum og skábrautum.

Tengibrúin sem fylgir þessum fyrstu áföngum, ásamt skábraut við hana, bætir aðgengið að hluta eins og að var stefnt og gefur góða raun í virkni en síðra í útlitlegu tilliti. Innra skipulag á 4. og 6. hæð telst gott, stafs menn fengu aukið rými og með bættri aðstöðu batnaði þjónustan.

Við lok 1. og 2. áfanga liggur fyrir að brýnt er að vinna samkvæmt áætlunum um áframhaldandi úrbætur heilsugæslustöðvarinnar.

Framkvæmdir við 4. og 6. hæð heilsugæslustöðvarinnar teljast í heild hafa heppnast vel.

Gert er ráð fyrir að í næsta áfanga, það er 3. áfanga, verði endurbætur gerðar á 5. hæð. Í 4. áfanga verða endurbætur á 3. hæð. Að auki þarf að huga frekar að aðgengi að 3. hæðinni og einnig er ljóst að bæta þarf úr skorti á bílastæðum.

4.3 Heimildaskrá

Stuðst var við eftirfarandi heimildir:

Lög og reglugerð

Lög um skipan opinberra framkvæmda nr. 84/2001 grein 16. Reglugerð um skipulag opinberra framkvæmda nr. 715/2001 grein 7.

Reglur

Reglur um fyrirkomulag skilamats útgefnar af Framkvæmdasýslu ríkisins og staðfestar af fjármálaráðuneyti 21. sept. 2001.

Framkvæmdasýsla ríkisins

Bókhald
Verkmöppur
Ljósmyndir
Fyrri skilamöt
Annað

Annað

Teikningar arkitekts

4.4 Staðfesting skilamats

Undirritaður staðfestir hér með framanritað skilamat fyrir hönd Framkvæmdasýslu ríkisins.



Óskar Valdimarsson, forstjóri