

LAUGARBRAUT 8 AKRANESI

SAMBÝLI FYRIR FATLAÐA

NÓVEMBER 2002



EFNISYFIRLIT

0	ALMENNT UM SKILAMAT	2
1	UNDIRBÚNINGUR	2
1.1	LÝSING FRAMKVÆMDAR	2
1.2	ÁÆTLUNARGERÐ.....	2
1.2.1	<i>Ráðgjafar</i>	2
1.2.2	<i>Frumathugun / Þarfagreining</i>	2
1.2.3	<i>Valkostir</i>	2
1.3	ÁÆTLUN UM STOFNKOSTNAÐ	3
1.4	ÁÆTLUN UM REKSTARKOSTNAÐ	3
1.5	ÁÆTLUN UM FJÁRMÖGNUN	3
2	VERKLEG FRAMKVÆMD.....	4
2.1	ÚTBOÐ, TILBOÐ OG SAMNINGAR.....	4
2.2	FRAMVINDA	5
2.3	EFTIRLIT OG ÚTTEKTIR	6
3	REIKNINGSLEGT UPPGJÖR	7
3.1	FJÁRVEITINGAR OG ÁFALLINN KOSTNAÐUR	7
3.2	HEILDARKOSTNAÐUR	8
3.3	SAMANBURÐUR VIÐ ÁÆTLUN	9
3.4	KOSTNAÐUR ÁFANGA OG EINGA	9
4	SAMANTEKT / NIÐURSTÖÐUR.....	10
4.1	SAMANBURÐUR VIÐ HLIÐSTÆÐAR FRAMKVÆMDIR	10
4.2	ÁRANGUR FRAMKVÆMDARINNAR	10
4.3	HEIMILDASKRÁ	10
4.4	STAÐFESTING SKILAMATS	10

0 ALMENNT UM SKILAMAT

1 UNDIRBÚNINGUR

1.1 Lýsing framkvæmdar

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.

Hér verður gerð grein fyrir skilamati vegna nýbyggingar sambýlis að Laugarbraut 8 á Akranesi. Frá árinu 1995 var umsókn um sambýli forgangsverkefni svæðisskrifstofu Vesturlands. Árið 1997 gaf félagsmálaráðuneytið vilyrði fyrir byggingu sambýlis á árinu 1998. Laugarbraut 8 var síðan byggð árið 1999.

Frumathugun

Dregin eru saman helstu atriði sem réðu ákvörðunum um byggingu á sambýli að Laugarbraut 8 á Akranesi.

Áætlunargerð

Gerð er grein fyrir aðalatriðum áætlunargerðar, fullnaðarhönnun og áætlun um stofnkostnað. Rakin eru tilboð í einstaka verkþætti.

Verkleg framkvæmd

Veitt er almenn lýsing á verkinu og lýsing á þáttum sem öðrum fremur höfðu áhrif á kostnað, þar á meðal útfærslu. Verksamningar eru taldir upp og sammingsaðilar nefndir. Einnig er fjallað um eftirlit og framvindu á framkvæmdatímanum.

Kostnaður

Fjallað er um fjárveitingar í kafla 3.1.

Gerð er grein fyrir fjárveitingum til framkvæmdanna eftir fjárlagaárum.

Í reikningslegu uppgjöri er kostnaður sundurliðaður í kostnað við ráðgjöf, innréttingar og lagnir, o.s.frv. Sýnt er yfirlit yfir kostnað og gerður samanburður á áætluðum kostnaði og raunkostnaði.

Verkkaupi

Verkkaupi var félagsmálaráðuneytið. Hagsmunaaðilar voru félagsmálaráðuneytið og Svæðisskrifstofa um málefni fatlaðra á Vesturlandi.

Yfirstjórn

Yfirstjórn var í höndum verkkaupa, félagsmálaráðuneytisins.

Umsjón

Framkvæmdasýsla ríkisins hafði umsjón með verkinu.

1.2 Áætlunargerð

1.2.1 Ráðgjafar

Arkitektar:

Gláma/Kím

Landslagsarkitektar:

Reynir Vilhjálmsson og Þráinn Hauksson.

Burðarþol og lagnir:

Verkfræðistofan Burður ehf.

Raforkuvirki:

Þorsteinn Þorsteinsson, rafmagnsverkfræðingur.

1.2.2 Frumathugun / Parfagreiðing

Áður en til framkvæmda við Laugarbraut 8 á Akranesi kom, var eitt sambýli á Akranesi og annað í Borgarnesi. Húsnæði vantaði til að þjónusta allt Vesturland og fyrir þá sem mest voru fatlaðir á svæðinu. Fyrst var sótt um húsnæði fyrir þennan hóp árið 1993. Þá var hugmyndin sú að fá húsnæði fyrir skammtíma-vistun sem gæti síðan breyst í sambýli, en til vara var sótt um sambýli.

Með bréfi félagsmálaráðuneytisins dags. 15. janúar 1999, til Samstarfsnefndar um opinberar framkvæmdir, eru send til umfjöllunar og afgreiðslu teikningar af væntanlegu sambýli við Laugarbraut 8, Akranesi. Samstarfsnefnd samþykkti, með bréfi til félagsmálaráðuneytisins dags. 28. janúar 1999, útboð og að framkvæmdir hæfust.

1.2.3 Valkostir

Til að þjónusta þennan hóp fatlaðra einstaklinga var eina úrræðið að hefja nýbyggingu. Hægt hefði verið að þjónusta hluta af hópnum eða einstaklinga í minna húsnæði, en rekstrarlega og félagslega þótti það ekki vænlegur kostur. Upphaflegar áætlanir gerðu ráð fyrir 5 einstaklingum en skv. ósk verkkaupa var sjöttu íbúðareiningunni

bætt við á lokastigi hönnunarinnar. Á hönnunarferlinu var þó við þann möguleika miðað. Var það útfært þannig, að í 5-íbúða útfærslunni voru 2 setustofur en í 6-íbúða útfærslunni var annarri setustofunni breytt í íbúðareiningu. Óverulegur kostnaðarmunur var á þessum tveimur útfærslum.

Eitt sambýli hefur verið við Vesturgötu á Akranesi og eitt í Borgarnesi. Nýja húsnæðið á Akranesi var ætlað fyrir atferlistruflaða og þroskahefta einstaklinga sem þurftu húsnæði með afmörkuðu og góðu einkarými.

Húsið er steinsteypt, ein hæð, 410m² að grunnfleti og 1505,3m³. Íbúðareiningar eru 6, ásamt sameiginlegum stofum og þjónusturými. Útboðið tók til byggingar og fullnaðarfrágangs hússins ásamt lóð. Gengið var frá bílastæðum, hellulögnum og gróðri. Húsið er einangrað að innan og múrhúðað. Þakið er steinsteypt, lagt pappa, einangrað ofan á og fergt með steinhellum. Burðarveggir og skilveggir milli íbúða eru steinsteyptir en allir léttir veggir eru hlaðnir úr vikursteini og múrhúðaðir. Tekið var tillit til ýtrustu sjónarmiða um ferlimál fatlaðra innanhúss sem utan.



Eldhúskrókur einnar íbúðareiningarinnar

Ekki var um áfangaskiptingu að ræða í verkinu.

1.3 Áætlun um stofnkostnað

Áætlaður heildarkostnaður var áætlaður 55-60 m.kr. sbr. bréf félagsmálaráðuneytisins til Samstarfsnefndar um opinberar framkvæmdir dagsett 15. janúar 1999.

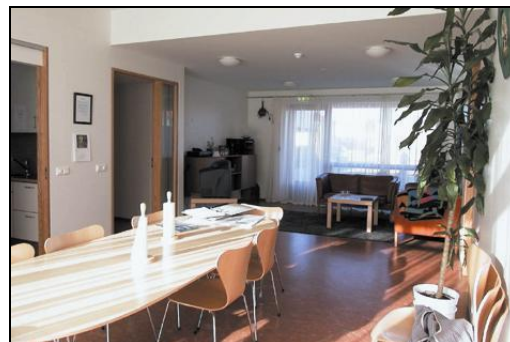
1.4 Áætlun um rekstarkostnað

Rekstraráætlun lá ekki fyrir vegna byggingarinnar.

1.5 Áætlun um fjármögnun

Kostnaður vegna byggingar nýs sambýlis kom alfarið úr Framkvæmdasjóði fatlaðra.

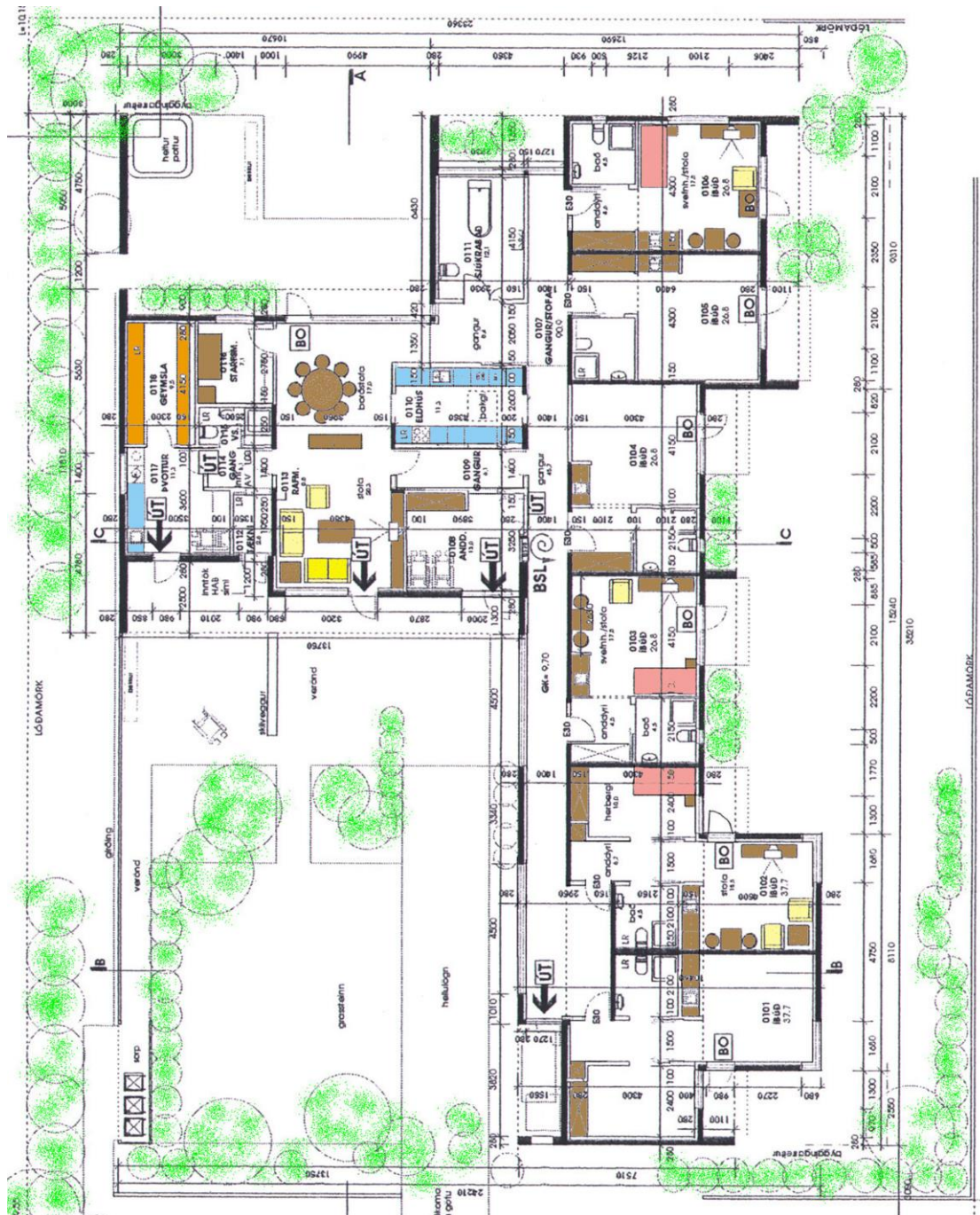
Í fjárlögum 1998, undir lið 07/795, var stofnkostnaður í Framkvæmdasjóði fatlaðra, 205 m.kr. Til verkefnisins var úthlutað af stjórnarnefnd um málefni fatlaðra, miðað við þarfir til framkvæmdarinnar.



Sameiginlegt rými



Frágangur allur er hinn vandaðasti



Grunnmynd hússins

2 VERKLEG FRAMKVÆMD

2.1 Útboð, tilboð og samningar

Þann 28. janúar 1999 heimilaði Samstarfsnefnd um opinberar framkvæmdir almennt útboð vegna byggingar sambýlisins. Þann 7. febrúar 1999 óskaði Framkvæmdasýsla ríkisins, fyrir hönd félagsmálaráðuneytisins, eftir tilboðum í byggingu nýs sambýlis við Laugarbraut 8, Akranesi. Þann 23. febrúar 1999 voru opnuð tilboð í verkið.

Þrjú aðilar gerðu eftirfarandi tilboð:

Bjóðandi	Upphæð	%
Trésmiðjan Kjölur ehf	61.000.000	99
Trésm. Þráins Gíslas. sf.	62.803.226	102
Sólfell ehf.	65.598.456	107

Kostnaðaráætlun var **kr. 61.557.534.**

Þann 17. mars var ákveðið að ganga að tilboði Trésmiðjunnar Kjalar ehf. að upphæð **kr. 61.000.000** sem var 99,1% af kostnaðaráætlun.

Helstu undirverktakar aðalverktaka voru:

Jarðvinna og lagnir í lóð - Vélaleiga Halldórs Sigurðssonar, Akranesi.

Raflagnir - Ármann Ármannsson, Akranesi.

Hreinlætis- og hitalagnir - Heimir og Magni ehf., Akranesi.

Múr- og flísalagnir - Gísli og Kristján sf., Akranesi.

Lóðarfrágangur - Borgarprýði, Akranesi.

Þakdúkur og þakeinangrun – Höfuðverk ehf., Reykjavík.

Málningarvinna - Einar Kári Kristófersson o.fl., Reykjavík.

Innréttingar og innihurðir - Trésmiðjan Akur hf., Akranesi.



Sameiginleg borðstofa



Þak er steipt og pappalagt



Lóð er glæsileg



Garðurinn er mjög stór

2.2 Framvinna

Skrifað var undir samning við Trésmiðjuna Kjöl ehf. þann 9. apríl 1999. Framkvæmdir við verkið hófust 22. mars 1999 og þeim lauk 13. janúar 2000. Verklok voru áætluð 10. desember 1999.

Gerðir voru sérstakir aukaverkasamningar vegna allra aukaverka. Aukaverk voru samtals kr. 2.120.266.

Helstu aukaverk voru:

Aukaverk	Upphæð kr
Viðgerð á rakaskemmdum	222.833
Sandspörtlun	484.338
Dýrari heimilistæki	238.950
Steypt stétt í stað malbiks	133.200
Veggur við heitan pott	242.792
Múrun á 16 dyraopum	114.401
Hurð sem vantaði í magnskrá	130.000

Önnur aukaverk kostuðu undir 100 þ.kr. hvert um sig.

Frávik frá kostnaðaráætlun urðu til vegna hinna ýmsu aukaverka sem til féllu, sem og of lágra magntalna og verkliða sem gleymdust við gerð útboðsgagna eða var ekki gert nægilega vel grein fyrir í verklýsingu. Verktíminn lengdist um einn mánuð, sem verður að teljast eðlilegt, þegar höfð er í huga sú magnaukning og þau aukaverk sem fylgdu verkinu.

Helstu magntöluhækkningar voru:

Magntölubreyting	Upphæð
Jarðvinna	1.488.000
Burðarvirki	275.600
Hreinl.,-hita- og snjóbr.kerfi	150.000
Frágangur innanhúss	482.320
Frágangur utanhúss	263.220
Frágangur lóðar	446.116

2.3 Eftirlit og úttektir

Daglegt eftirlit í umboði Framkvæmdasýslu ríkisins, var í höndum Almennu verkfræði- og teiknistofunnar á Akranesi ehf. samkvæmt samningi dagsettum 6. apríl 1999.

Lokaúttekt verkkaupa fór fram þann 30. desember 1999 að viðstöddum fulltrúum verktaka og verkkaupa.

Þá var búið að lagfæra þau atriði sem fundið var að við forúttekt. Ennfremur hafði verktaki unnið þau aukaverk, sem beðið hafði verið um. Eftirlit fór yfir og samþykkti alla reikninga verksins og lýsti verkinu loknu í samræmi við útboðsgögn og verksamning með áorðnum breytingum.

Lokaúttekt byggingarfulltrúa fór fram 18. febrúar 2000. Gerði byggingarfulltrúi engar athugasemdir við framkvæmdina.

3 REIKNINGSLEGT UPPGJÖR

3.1 Fjárveitingar og áfallinn kostnaður

Sambýli fatlaðra, Laugarbraut 8, Akranesi.

Áfallinn kostnaður:				Innborganir:
Ár	Bókhald FSR á verðlagi hvers árs í kr.	Ríkisbókhald á verðlagi hvers árs í kr.	Samtals miðað við bygg.vísitölu 1.7.1987 (100) í kr.	Greiðslur til FSR á verðlagi hvers árs í kr.
1998	0	1.831.709	793.635	
1999	64.831.679	2.477.870	28.520.995	60.000.000
2000	3.923.791	1.140.697	2.080.726	5.000.000
2001	305.827	0	117.041	4.061.297
Samtals	69.061.297	5.450.276	30.718.762	69.061.297

Fjárveitingar til verksins komu úr framkvæmdasjóði fatlaðra.

3.2 Heildarkostnaður

	í kr.	í kr. samtals
4.2.1 Heildarkostnaðar		
4.2.1 Ráðgjöf		
Hönnun	3.453.448	
Verkfræðihönnun	950.000	
Kostnaður samtals		4.403.448
4.2.2 Samningsverk		
Verksamningur	63.337.169	
Verðbætur	352.683	
Kostnaður samtals		63.689.852
4.2.3 Aukaverk		
Verksamningur	2.098.489	
Kostnaður samtals		2.098.489
4.2.4 Viðbótarverk		
Verksamningur	53.890	
Kostnaður samtals		53.890
4.2.5 Umsjón og eftirlit		
Framkvæmdasýsla ríkisins	1.028.792	
Aðrir	1.644.260	
Kostnaður samtals		2.673.052
4.2.6 Búnaður		
Annar búnaður	788.685	
Kostnaður samtals		788.685
4.2.7 Annar kostnaður		
Opinber gjöld	618.130	
Útboð, ljósritun, flutningsgjald og fl.	186.027	
Kostnaður samtals		804.157
Kostnaður við sambýli á Laugarbraut 8, samtals		74.511.573
Heildarkostnaður 74,5 m.kr.		

3.3 Samanburður við áætlun

Sambýli fyrir fatlaða, Laugarbraut 8, Akranesi.

YFIRLITSTAFLA

Samanburður á áætluðum kostnaði og reikningsuppgjöri.

	Áætlaður kostnaður í m.kr.	Reiknaður kostnaður í m.kr.	Hlutfallslegur mismunur í %
Ráðgjöf	3,29	4,40	34%
Samningsverk	51,38	65,84	28%
Umsjón og eftirlit	2,80	2,67	-5%
Annar kostnaður	0,50	1,61	222%
Heildarkostnaður í m.kr.	57,97	74,53	29%

3.4 Kostnaður áfanga og eininga

4.5 Stærðir og einingakostnaður

Sambýli Laugarbraut 8, Akranesi	Stærðir		Einingakostnaður	
	m ²	m ³	kr./m ²	kr./m ³
Á verðlagi hvers árs án búnaðar	410m ²	1219m ³	179.812	60.478
Á verðlagi hvers árs með búnaði	410m ²	1219m ³	181.736	61.125
Á verðlagi 1. júní 1987 (bvt.=100) án búnaðar	410m ²	1219m ³	74.133	24.934
Á verðlagi 1. júní 1987 (bvt.=100) með búnaði	410m ²	1219m ³	74.924	25.200

4 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.

Almennt lækkar kostnaður á stærðareiningu eftir því sem húsin eru stærri og þó einkum með stækkandi rýmum í húsunum sjálfum.

Eftirtalin sambýli eru tekin til samanburðar. Allar tölur eru miðaðar við byggingarvísitöluna 100 í júlí 1987 og eru án búnaðar.

Sambýli	Stærð í m ²	Verð/ m ²
Dimmuhvarf 2, Kópavogi	483,7	81.294
Berjahlíð 2, Hafnarfirði	333,1	62.483
Vættaborgir 82, Reykjav.	460,3	66.149
Laugarbraut 8, Akranesi	410,0	74.133

4.2 Árangur framkvæmdarinnar



Hægt er að ganga út í garð úr öllum íbúðunum

Með byggingu nýs sambýlis á Akranesi var komið til móts við mikla þörf fyrir aðstöðu til handa fötluðum einstaklingum. Íbúar Laugarbrautar 8 og aðstandendur þeirra eru mjög ánægðir með húsnæðið sem stendur undir þeim væntingum sem til þess voru gerðar.

Mjög lengi hefur verið beðið eftir nýja húsnæðinu og því hefur aðstaða fyrir þennan hóp fatlaðra einstaklinga breyst til muna.

4.3 Heimildaskrá

Stuðst var við eftirfarandi heimildir:

Lög um skilamat:

Lög um skipan opinberra framkvæmda nr. 84/2001.

Reglur:

Reglur um fyrirkomulag skilamats útgefnar af Framkvæmdasýslu ríkisins og staðfestar af fjármálaráðuneytinu 21. september 2001.

Framkvæmdasýsla ríkisins:

Bókhald.

Fyrri skilamöt.

Verkefnamöppur.

Annað:

Teikningar arkitekts.

Ljósmyndir arkitekts.

4.4 Staðfesting skilamats

Undirritaður staðfestir hér með framanritað skilamat fyrir hönd Framkvæmdasýslu ríkisins.

Óskar Valdimarsson, forstjóri