



FRAMKVÆMDASÝSLA RÍKISINS

SKÚLATÚN 6 VIÐBYGGING SKILAMAT

NÓVEMBER 2004



EFNISYFIRLIT

0	ALMENNT UM SKILAMAT	3
1.0	UNDIRBÚNINGUR	3
1.1	Lýsing framkvæmdar	3
1.2	Áætlunargerð	3
1.3	Áætlun um stofnkostnað	3
1.4	Áætlun um rekstrarkostnað	5
1.5	Áætlun um fjármögnun	5
2.0	VERKLEG FRAMKVÆMD	5
2.1	Útboð, tilboð og verksamningar	5
2.2	Framvinda	6
2.3	Eftirlit og úttektir	6
3.0	REIKNINGSLEGT UPPGJÖR	7
3.1	Fjárveiting og áfallinn kostnaður	7
3.2	Heildarkostnaður	8
3.3	Samanburður við áætlun	9
3.4	Kostnaður áfanga og eininga	10
4.0	SAMANTEKT / NIÐURSTÖÐUR	11
4.1	Samanburður við hliðstæðar framkvæmdir	11
4.2	Árangur framkvæmdarinnar	11
4.3	Heimildaskrá	11
4.4	Staðfesting skilamats	11

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 samamburður 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 framkvæmdar

Hér verður gerð grein fyrir skilamati vegna viðbyggingar við Skúlatún 6 í Reykjavík.

Fasteignir ríkissjóðs voru verkkaupi.

Framkvæmdasýsla ríkisins hafði umsjón með framkvæmdunum fyrir hönd verkkaupa.

Tilgangur framkvæmdanna var að uppfylla þörf Ríkisendurskoðunar á auknu húsnæði með einföldum hætti með því að stækka húsnæðið þar sem Ríkisendurskoðun er nú í sambyggðum eldri húsum að Skúlagötu 57 og Skúlatúni 6.

Sérstök formleg frumathugun vegna framkvæmdarinnar var ekki gerð. Niðurstaða athugana 7.10.1999 var að byggja tvær hæðir ofan á húsið að Skúlatúni 6 og stækka 4. hæð Skúlagötu 57 út á hluta af svölum. Viðbótarhúsnæði á hvorri hæð yrði með þessu um 150 m² og viðbygging á svalir um 51 m², alls um 351 m². Nýja húsnæðið yrði fullinnréttað og einnig endurinnréttuð 4. hæð að Skúlagötu, um 100 m².

Fjallað er um fjármögnun í kafla 1.5.



Fyllt var í skarð sem fyrir var á efri hæðum.

1.2 Áætlunargerð

Ekki var óskað sérstakrar heimildar Samstarfsnefndar um opinberar framkvæmdir til að hefja áætlunargerðina.

Meginmarkmið hönnunar var að auka húsrými Ríkisendurskoðunar og laga það að þeirra þörfum. Þar sem húsin tilheyra sitt hvorri lóðinni þurfti að byggja brunaheldan vegg á skilum milli húsa, það er á lóðarmörkum.

FR samdi við eftirfarandi hönnuði á grundvelli tímavinnu.

Hönnuður

Arkform ehf.

Jón Kristjánsson

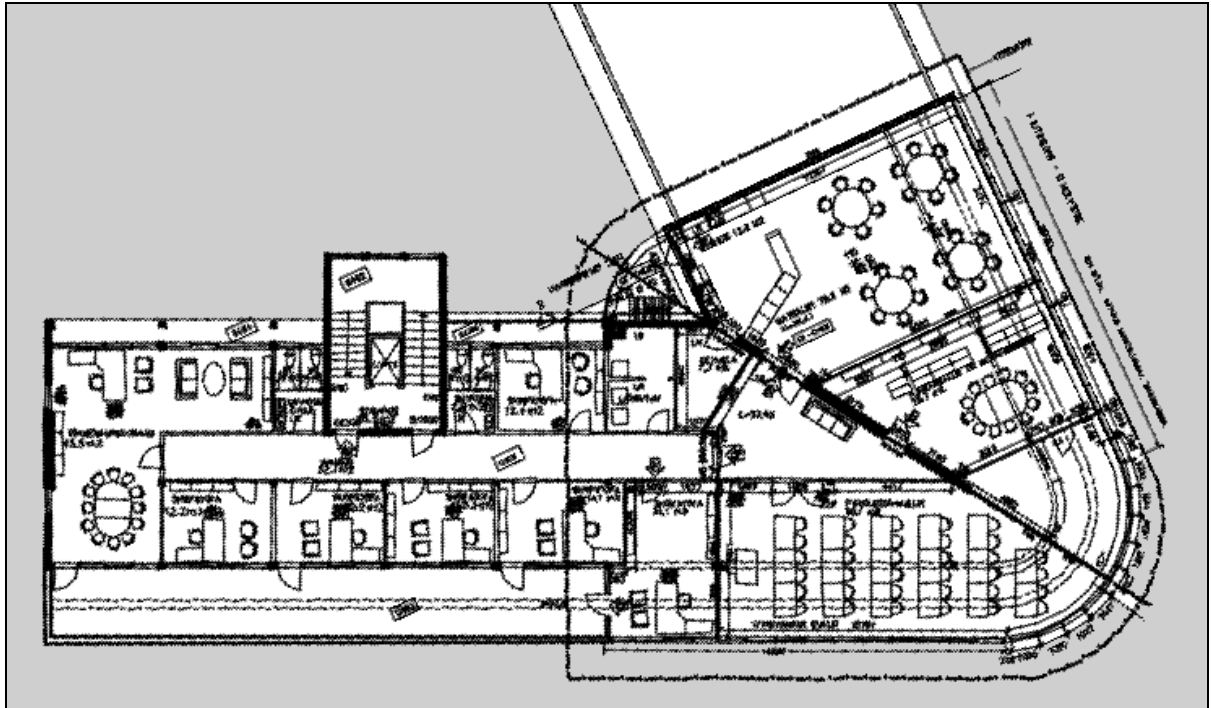
Tækniþjónustan sf.

Allar fjárhæðir í töflunni eru með vsk. en í reikningslegu uppgjöri í kafla 3 eru þær án vsk.

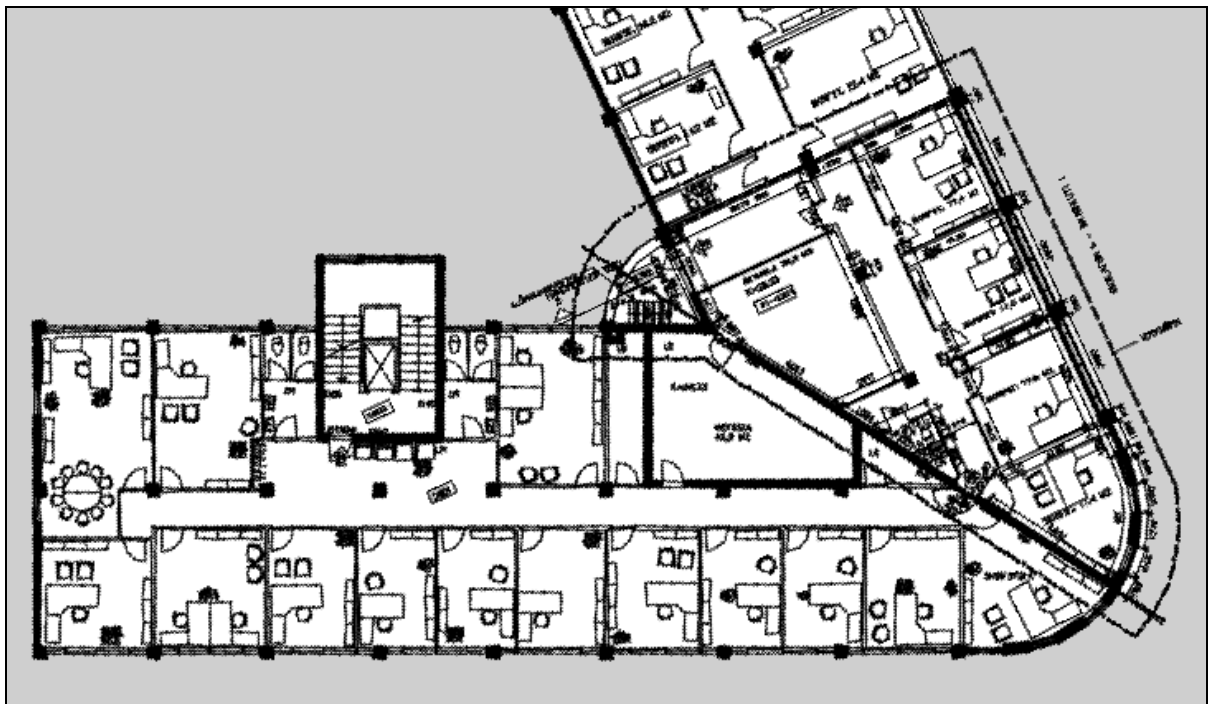
1.3 Áætlun um stofnkostnað

Heildarkostnaðaráætlun	Upphæð kr.
Kostnaður v. frumathugunar	200.000
Hönnun	8.000.000
Framkvæmdakostnaður	63.800.000
Umsjónarkostnaður	4.800.000
Rekstur á framkvæmdatíma	900.000
Búnaður	0
Listskeyting	0
Opinber gjöld	13.900.000
Áætlaður verðbreytingakostnaður	2.500.000
Samtals	94.100.000

Allar fjárhæðir í töflunni eru með vsk.



Grunnmynd 4. hæð.



Grunnmynd 3. hæð.

1.4 Áætlun um rekstrarkostnað

Áætlun um rekstrarkostnað var ekki gerð.

1.5 Áætlun um fjármögnun

Fasteignir ríkisjóðs fjármögnuðu framkvæmdina að mestu. Ríkisendurskoðun lagði 25 m.kr. til framkvæmdanna af rekstrarfé sínu, 15,5 m.kr skila sér í hærri húsaleigu og FR fjámagnaði það sem upp á vantaði.

Fjármögnun	Upphæð kr.
Fasteignir ríkisjóðs - leigusala	15.500.000
Ríkisendurskoðun	25.000.000
Fasteignir ríkisjóðs	53.700.000
Samtals	94.100.000



2.0 VERKLEG FRAMKVÆMD

2.1 Útboð, tilboð og verksamningar

Fjármálaráðuneytið heimilaði með bréfi, dags. 22. október 2002, að hefja verklegan hluta framkvæmdarinnar.

Verkefnisstjóri hjá FSR var Guðmundur Pálsson

Verkið felur í sér að byggðar verði tvær hæðir ofan á núverandi tveggja hæða steinsteypta byggingu að Skúlatúni 6 og þannig fyllt upp í skarð það sem myndast í randbyggðina. Útlit á að samræma við aðliggjandi byggingar, saga úr og stækka glugga á núverandi byggingu og byggja björgunarstiga og svalir úr jární að húsabaki. Byggingin er byggð á hefðbundinn hátt, steinsteypt, en efsta hæðin er með hallandi þakfleti að götum. Með sama hætti skal breyta og byggja yfir hluta svala að Skúlagötu 57. Innréttá skal 3. og 4. hæð Skúlatúns 6 að fullu og 4. hæð Skúlagötu 57.

Helstu stærðir verksins voru steypa 102 m², mót veggja 170 m², mót platna 306 m² og þakdúkur 185 m² svo eitthvað sé nefnt.

Boðið var út verkið Skúlatún 6 viðbygging.

Niðurstöður útboðsins voru eftirfarandi.

Bjóðandi	Upphæð kr.	Hlutfall
Þórsafli ehf.	43.145.892	77,7%
Magnús og Steingrímur ehf.	47.072.429	84,7%
Aftak ehf.	47.651.902	85,8%
Viðar ehf.	49.528.290	89,2%
Hannes Jónsson ehf.	52.884.434	95,2%
Byggis ehf.	53.218.700	95,8%
Pálmatré ehf.	53.919.052	97,1%
Eikarverktakar ehf.	56.039.920	100,9%
Kostnaðaráætlun	55.543.695	100,0%

Þann 24. október 2002 var tekið tilboði Þórsafli ehf að upphæð kr. 43.145.892 sem var 77.7 % af kostnaðaráætlun.

2.2 Framvinda

Fyrsti verkfundur var haldinn 24. október 2002. Framkvæmdir hófust síðan 1. nóvember með uppsetningu vinnupalla austan við húsið. Uppsáttur og steypuvinnu lauk að mestu með að steipt var plata yfir 4. hæð 20. desember 2002. Húsið varð síðan fókelt 31. janúar 2003. Múrhúðun var lokið í júní og málun úti í júlí. Lokaúttekt 3. hæðar fór fram 15. júlí og var þá gefinn frestur til að ljúka verkinu til 28. júlí 2003. Lokaúttekt á heildarverkinu fór síðan fram 28. ágúst 2003.

Helstu ástæður sem urðu þess valdandi að verkið tók nokkrum vikum lengri tíma en fyrirhugað hafði verið voru einkum eftirfarandi.

- Gögn hönnuða hefðu mátt vera betri og svör þeirra við aðfinnslum hefur mátt taka skemmri tíma.
- Verkið jókst nokkuð á framkvæmdatíma og breyttist í nokkrum atriðum.
- Frágangur í verklok tók meiri tíma heldur enn verktaki hafði gert sér grein fyrir.



2.3 Eftirlit og úttektir

Fjarhitun hf hafði með höndum eftirlit með framkvæmdunum fyrir hönd Framkvæmdasýslu ríkisins. Eftirlitsmaður var Rafn Kristjánsson. Eftirlitssamningur við Fjarhitun hf hljóðaði upp á 2,5% af framkvæmdakostnaði, kr. 1.078.647.

Lokaúttekt á frágangi 3. hæðar fór fram 15. júlí 2003. Lokaúttekt fór fram 28. ágúst 2003.

Lokaúttekt byggingarfulltrúa á því sem verkið snérist um hefur fengist.



3.0 REIKNINGSLEGT UPPGJÖR

3.1 Fjárveiting og áfallinn kostnaður

Yfirlit fjárveitinga og áfallins kostnaðar

Áfallinn kostnaður				Innborganir	
Ár	Bókað í FSR á verðl. hvers árs	Bókað í FR á verðl. hvers árs	M. v. BVT 1.7.1987 (100)	Greiðslur til FSR á verðlagi hvers árs	Gr. FSR 00-620-60100 á verðl. hvers árs
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
1999	0	125.820	53.314	0	
2000	0	442.536	181.814	0	
2001	0	1.033.455	399.944	0	
2002	8.304.306	11.680.083	7.209.376		7.000.000
2003	44.861.108	7.386.903	18.300.529	27.703.466	18.000.000
2004	183.000	1.407.923	527.320	644.948	
Samtals	53.348.414	22.076.720	26.672.296	28.348.414	25.000.000

3.2 Heildarkostnaður

Sundurliðun kostnaðar		
	kr.	 samtals kr.
Ráðgjöf		
Arkitektahönnun	7.740.327	
Verkfræðihönnun	2.422.107	
Kostnaður samtals		10.162.434
Samningsverk		
Verksamningur	42.187.666	
Kostnaður samtals		42.187.666
Viðbótar-/ aukaverk		
Verksamningur	7.572.502	
Kostnaður samtals		7.572.502
Umsjón og eftirlit		
Framkvæmdasýsla ríkisins	1.972.390	
Aðkeypt eftirlit	1.386.030	
Kostnaður samtals		3.358.420
Búnaður		
Keyptur búnaður	3.438.254	
Kostnaður samtals		3.438.254
Annar kostnaður		
Efni og vinna utan útboða	1.930.815	
Útboð, ljósritun, flutningsgjald og fl.	835.502	
Skaðabætur	898.735	
Opinber gjöld	5.040.806	
Kostnaður samtals		8.705.858
Kostnaður við Skúlatún 6, viðbyggingu samtals		75.425.134
Heildarkostnaður samtals	75,4 m.kr.	

3.3 Samanburður við áætlun

Samanburður á áætluðum kostnaði og reikningsuppgjöri				Yfirlitstafla
	Raunkostnaður á verðlagi hvers árs í m.kr.	Áætlun á verðlagi BVT 277,6 í m.kr.	Raunkostnaður á verðlagi BVT 277,6 í m.kr.	Hlutfallslegur mismunur í %
Ráðgjöf	10,2	8,2	10,4	27%
Samningsverk	49,8	63,8	48,6	-24%
Umsjón og eftirlit	3,4	4,8	3,3	-32%
Búnaður	3,4	0,0	3,3	100%
Opinber gjöld	5,0	13,9	5,0	-64%
Annar kostnaður	3,7	0,9	3,4	277%
Heildarkostnaður í m.kr.	75,4	91,6	74,0	-19%

3.4 Kostnaður áfanga og eininga

Stærðir og einingarkostnaður		
	Stærðir m²	Einingarkostnaður kr. / m²
Á verðlagi hvers árs án búnaðar	451	159.616
Á verðlagi hvers árs með búnaði	451	167.240
<hr/>		
Á verðlagi 1. júlí 1987 (bvt.=100) án búnaðar	451	56.496
Á verðlagi 1. júlí 1987 (bvt.=100) með búnaði	451	59.140

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 álika stór hús til svipaðrar nota. Almennt lækkar kostnaður á stærðareiningu eftir því sem húsin eru stærri og þó einkum með stækkandi rýmum í húsunum sjálfum.

Til samanburðar við hliðstæðar framkvæmdir eru hér nefnd verk sem talin eru hliðstæð. Dæmin eru nýbyggingar skrifstofuhúsa. Borinn er saman kostnaður á hvern fermeter miðað við byggingarvísitölu 100 í júlí 1987.

Bygging	Stærð í m ²	Kostn./ m ²
Sýsluskrist. í Stykkish	789	75.288
Sýsluskrist. á Siglufirði	528	59.574
Skúlatún 6, viðbygging	451	59.140

Fyrirvari er gerður á samanburðinum að því leyti að af þeim 451 m² sem hún náði til, voru um 100 m² endurnýjun sem kostar talsvert minna en nýbygging. Á móti kemur að framkvæmdin er minni en í dæmunum. Samanburðurinn tekur ekki tillit til mögulegs mismunar á gæðum.

4.2 Árangur framkvæmdarinnar

Af samanburðinum hér að ofan virðist kostnaður ekki óeðlilegur þótt þar verði ekki dregin mjög ákveðin ályktun vegna tilgreindra fyrirvara.

Heildarkostnaður varð töluvert undir áætlun eða um 19%, sem er góður árangur. Ráðgjöf varð nokkuð hærri en áætlað var en aðrir liðir lægri. Verktíloð var hagstætt, viðbótar-/ auka- verk voru nokkur. Þrátt fyrir nokkrar viðbætur á verktíma varð kostnaður verklegs hluta framkvæmdar um 6 m.kr. undir kostnaðaráætlun hönnuða.

Það var vel til fundið að byggja í skarðið á efri hæð og bætti viðbyggingin verulega umhverfi sitt með formi við hæfi. Notendur telja að vel hafi tekist til með aukningu vinnuaðstöðunnar.

Í heildina tókst verkið eins og að var stefnt og er almenn sátt um niðurstöðuna.



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

Verkmöppur
Verfundagerður
Áfangaskýrslu eftirlitsaðila
Ljósmyndir

Annað

Teikningar arkitekts
Verklókaskýrslu eftirlitsaðila

4.4 Staðfesting skilamats

Undirritaður staðfestir hér með framanritað skilamat fyrir hönd Framkvæmdasýslu ríkisins.

Óskar Valdimarsson, forstjóri