

BERJAHLÍÐ 2 HAFNARFIRÐI

SAMBÝLI FYRIR FATLAÐA

DESEMBER 2002



EFNISYFIRLIT

0	ALMENNT UM SKILAMAT	3
1.0	UNDIRBÚNINGUR	3
1.1	LÝSING FRAMKVÆMDAR	3
1.2	ÁÆTLUNARGERÐ	3
1.3	ÁÆTLUN UM STOFNKOSTNAÐ	5
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	5
2.3	EFTIRLIT OG ÚTTEKTIR	5
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	9
4.0	SAMANTEKT / NIÐURSTÖÐUR	10
4.1	SAMANBURÐUR VIÐ HLIÐSTÆÐAR FRAMKVÆMDIR	10
4.2	ÁRANGUR FRAMKVÆMDARINNAR	10
4.3	HEIMILDASKRÁ	10
4.4	STAÐFESTING SKILAMATS	12

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 framkvæmdar

Hér verður gerð grein fyrir skilamati vegna byggingar 333,1m² sambýlis á einni hæð fyrir fatlaða í Berjahlíð 2 í Hafnarfirði.

Verkkaupi var félagsmálaráðuneytið.

Fjallað er um fjárveitingar í kafla 3.1.

Framkvæmdasýsla ríkisins hafði umsjón með framkvæmdunum fyrir hönd verkkaupa.

1.2 Áætlunargerð

Hönnun hússins var miðuð við þarfir sem skilgreindar voru af þáverandi framkvæmdastjóra Svæðisskrifstofu Suðurlands, Eggert Jóhannssyni. Réð hann hönnuðina til starfa. Þegar húsið var hannað var því ætlaður staður á Selfossi. Ákveðið var að hætta við byggingu hússins þar, en í þess stað nota hönnunina í Hafnarfirði. Húsið var sem sagt teiknað með aðstæður á Selfossi í huga en síðan lagað að þeim aðstæðum sem fyrir voru í Hafnarfirði eftir bestu getu, í samræmi við óskir verkkaupa. Húsið var byggt fyrir 5 einstaklinga vegna útskriftar þeirra af Kópavogshælinu.

Húsið er staðsteypt og á einni hæð. Útveggir eru með ljósri steiningu. Loftaplata er steyp. Þakið er bárujármsklætt timburþak. Að innan eru útveggir einangraðir og múrhúðaðir. Aðrir innveggir eru hlaðnir og múrhúðaðir (eldvarnarveggir) Heitur pottur er í yfirbyggðri verönd.

Hönnuðir voru eftirtaldir:

Hönnuður	Upphæð *
Arkitektahönnun. Verkfræðistofa Suðurl. ehf.**	
Burðarþol og lagnir Verkfræðistofa Suðurlands ehf.	
Raflagnir Rafteikn ***	
Lóðarhönnun Landform ehf.***	
Samtals	2.865.973

* Fjárhæð í töflunni er með VSK, en í reikningslegu uppgjöri í kafla 3 er hún án VSK.

** Aðalhönnuður hússins er Guðmundur Karl Guðjónsson tæknifræðingur og þáverandi starfsmaður Verkfræðistofu Suðurlands ehf.

*** Rafteikn og Landform ehf. voru undirverktakar Verkferistofu Suðurlands ehf.

Ekki var gerður skriflegur samningur við hönnuðina. Félagsmálaráðuneytið greiddi þá upphæð sem í töflunni stendur vegna hönnunar á árunum 1997 og 1998.



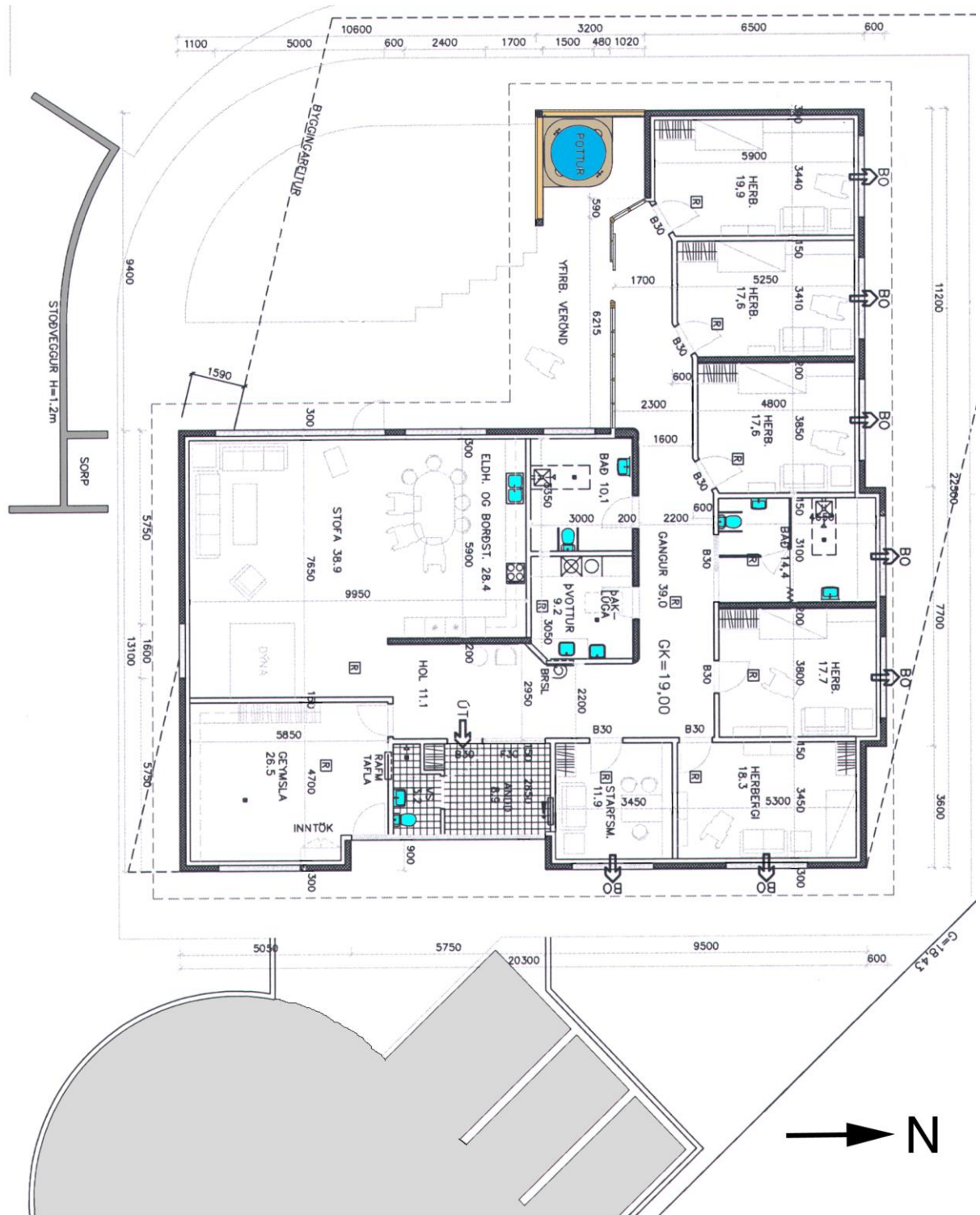
Austurhlíð - inngangur



Norðurhlíð



Berjahlíð 2. Horft í norðaustur



Grunteikning hússins

1.3 Áætlun um stofnkostnað

Skv. bréfi félagsmálaráðuneytisins til Samstarfsnefndar um opinberar framkvæmdir, dagsettu 7. ágúst 1997 kemur fram að heildarkostnaðaráætlun hljóði upp á 43-45 m.kr.

Skiptist áætlunin sem hér segir:

Verkþáttur	Hlutf.	Upphæð
Hönnun	8,0%	3.471.000
Verkleg framkvæmd	81,5%	35.298.000
Opinber gjöld	7,5%	3.250.000
Umsjón og eftirlit	3,0%	1.300.000
Samtals	100%	43.319.000

1.4 Áætlun um rekstrarkostnað

Ekki liggur fyrir rekstraráætlun fyrir verkið. Í fundargerð S.o.f. frá 28. janúar 1998, þ.e. þegar útboðið var heimilað, kemur fram að gert sé ráð fyrir að 5 stöðugildi muni færast af Kópavogshæli en það sem á vanti til rekstrar sambýlisins komi af fjárlagalið 07-700-19100.

1.5 Áætlun um fjármögnun

Framkvæmdasjóður fatlaðra fjármagnaði verkið. Á árinu 1998 var úthlutað 30 m.kr. til verksins.

2.0 VERKLEG FRAMKVÆMD

2.1 Útboð, tilboð og verksamningar

Fjármálaráðuneytið heimilaði þann 28. janúar 1998, að hefja mætti verklegan hluta framkvæmdarinnar.

Verkið, sem fólst í byggingu og fullnaðarfrágangi á 333,1 m² einlyftu og staðsteyptu húsi, var síðan boðið út þann 1. febrúar 1998.

Öll framkvæmdin var boðin út í einu lagi.

Tilboð voru opnuð þann 17. febrúar.

Eftirtalin tilboð bárust í verkið:

Bjóðandi	Upphæð	%
Afltak ehf.	38.142.711	101,3
Fagtak ehf.	38.749.134	102,9
Íbyggð ehf.	39.781.104	105,6
Magnús Guðmundsson	41.541.970	110,3
Framkvæmd ehf.	43.547.310	115,6
Bygg.verkt.fyrirt. S.Þ.	45.530.629	120,9
Fjarðarmót ehf.	46.782.378	124,2
G.Leifsson / Meistarav.	47.406.829	125,9
S.M. verktakar ehf.	49.928.507	132,7
Smiðverk ehf.	51.864.630	137,7
Friðjón og Viðar	52.500.083	139,4

Kostnaðaráætlun hönnuða var kr. 37.662.364.

Þann 27. febrúar 1998 er tekið tilboði Aftaks ehf. að upphæð kr. 38.142.711. Verksamningur var undirritaður skömmu síðar.

2.2 Framvinda



Austurhlið

Framkvæmdir hófust fljótlega eftir að samningar voru undirritaðir. 1. verkfundur var haldinn 26. mars 1998.

Samkvæmt verksamningi átti framkvæmdum að vera lokið 1. október 1998.

Í stuttu máli þá gengu framkvæmdir vel og að mestu skv. áætlun. Eins og fram kemur í kafla 2.3 urðu tæplega 6 vikna tafir á framkvæmdunum.

Af ýmsum ástæðum, m.a. viðbótarverkum skv. ósk verkkaupa, var ekki ástæða til að krefja verktaka hærri tafabóta en 100 þ.kr.



Inngangur hússins

2.3 Eftirlit og úttektir

Framkvæmdasýsla ríkisins hafði með höndum umsjón og eftirlit með framkvæmdunum.

Þann 11. nóvember 1998 fór fram úttekt á raflögnum.

Þann 12. nóvember 1998 fór fram úttekt á húsinu að lóðinni undarskilinni.

Lóðin var ekki úttektarhæf á þessum tíma. Ástæða þess var aðallega framkvæmdir Hafnarfjarðarbæjar á aðliggjandi lóðum. Eins var talið ráðlegt að úttekt á gróðri færi fram sumarið 1999.

Þann 25. júní 1999 fór fram lokaúttekt á verkinu og fór ábyrgðarúttekt fram ári síðar.

Lokaúttekt byggingarfulltrúa fór fram 19. júlí 1999.



Norðurhlið



Suðurhlið



Garður. Heitur pottur vinstra megin á mynd



Stétt meðfram suðurhlið. Sorptumur vinstra megin



Heitur pottur fyrir miðri mynd



Garður

3.0 REIKNINGSLEGT UPPGJÖR

3.1 Fjárveiting og áfallinn kostnaður

Yfirlit fjárveitinga og áfallins kostnaðar

Sambýlið, Berjahlíð 2, Hafnarfirði

Áfallinn kostnaður:				Innborganir:	
Ár	Á verðlagi hvers árs í kr.	Bókað í ríkisbókhalda, á verðl. hv. árs	Miðað við bygg.vísitölu 1.7.1987 (100) í kr.	Greiðslur til FSR á verðlagi hvers árs í kr.	Fjárlög 07-795-61195 í kr.
1997	75.838	4.127.154	1.884.750	0	0
1998	39.475.880	1.736.518	17.856.325	40.000.000	40.000.000
1999	1.837.006	0	778.392	2.000.000	2.000.000
2000	573.183	0	235.490	0	0
2001	0	0	0	-38.092	0
2002	160.954	0	58.001	160.953	0
Samtals	42.122.861	5.863.672	20.812.959	42.122.861	42.000.000

3.2 Heildarkostnaður

Heildarkostnaður		í kr. samtals
3.2.1 Ráðgjöf		
Arkitekta- og verkfræðihönnun	2.865.973	
Kostnaður samtals		2.865.973
3.2.2 Samningsverk		
Verksamningsgreiðslur	39.391.473	
Kostnaður samtals		39.391.473
3.2.3 Aukaverk		
Verksamningur	748.206	
Kostnaður samtals		748.206
3.2.4 Viðbótarverk		
Verksamningur	377.993	
Kostnaður samtals		377.993
3.2.5 Umsjón og eftirlit		
Framkvæmdasýsla ríkisins	1.260.907	
Eftirlit	21.847	
Kostnaður samtals		1.282.754
3.2.6 Búnaður		
Annar búnaður	0	
Kostnaður samtals		0
3.2.7 Annar kostnaður		
Efni og vinna utan útboða	0	
Opinber gjöld	3.254.761	
Útboð, ljósritun, flutningsgjald og fl.	65.373	
Kostnaður samtals		3.320.134
Kostnaður við samþýlið, Berjahlíð 2, samtals		47.986.533
Heildarkostnaður 48 m.kr.		

3.3 Samanburður við áætlun

Sambýlið, Berjahlíð 2, Hafnarfirði

YFIRLITSTAFLA

Samanburður á áætluðum kostnaði og reikningsuppgjöri.

	Raunkostnaður á verðlagi hv. árs í m.kr.	Áætlun á verðlagi bvt. 225,5 í m.kr.	Raunkostnaður á verðlagi bvt. 225,5 í m.kr.	Hlutfallslegur mismunur í %
Áætlunargerð (hönnun o.fl.)	2,87	3,5	2,8	-18%
Verklegar framkvæmdir	40,52	35,3	39,5	12%
Opinber gjöld	3,25	3,3	3,3	1%
Umsjón og eftirlit	1,35	1,3	1,3	-1%
Heildarkostnaður í m.kr.	48,0	43,3	46,9	8%

3.4 Kostnaður áfanga og eininga

Stærðir og einingakostnaður

Sambýlið, Berjahlíð 2, Hafnarfirði	Stærðir m ²	Einingakostnaður kr./m ²
Á verðlagi hvers árs án búnaðar	333,1m ²	144.060
Á verðlagi 1. júlí 1987 (bvt.=100) án búnaðar	333,1m ²	62.483

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.

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 á m ²
Laugarbraut 8, Akranesi	410,0	74.133
Dimmuhvarf 2, Kópavogi	483,7	81.294
Vættaborgir 82, Reykjavík	460,3	68.537
Berjahlíð 2, Hafnarfirði	333,1	62.483

* = Bílskúr ekki innifalinn. Stærðir skv. skránni Fmr.

4.2 Árangur framkvæmdarinnar

Í stuttu máli má segja að árangur framkvæmdarinnar sé í samræmi við væntingar.

Framkvæmdir gengu vel og kostnaður var nokkuð ásættanlegur.

Aukaverk voru 5,5% sem er í efri mörkum þess sem FSR telur ásættanlegt þegar um nýbyggingu er að ræða.

Magnaukningar námu rúmri hálfri milljón króna.

Verktaki skilaði góðu verki og allur aðbúnaður íbúa og starfsfólks er til fyrirmyndar. Ástæða er til að geta þess að byggingarfulltrúinn í Hafnarfirði sagði frágang við húsið vera til fyrirmyndar.

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 fjármálaráðuneytinu 21. september 2001.

Framkvæmdasýsla ríkisins:

Bókhald
Verkmöppur
Fyrri skilamöt
Ljósmyndir

Annað

Teikningar hönnuða

Ljósmyndir innanhúss



Eldhús og borðstofa



Geymsla



Eldhús og borðstofa



Íbúðarherbergi



Gangur



Forstofa vinstra megin. Stofa fyrir miðri mynd



Sjúkrabað



Stofa

4.4 Staðfesting skilamats

Undirritaður staðfestir hér með framanritað skilamat fyrir hönd Framkvæmdasýslu ríkisins.

Óskar Valdimarsson, forstjóri