



FRAMKVÆMDASÝSLA RÍKISINS

# SENDIRÁÐ ÍSLANDS Í TOKYO

## SKILAMAT

OKTÓBER 2006



# EFNISYFIRLIT

<b>0</b>	<b>ALMENNT UM SKILAMAT</b> .....	<b>3</b>
<b>1.0</b>	<b>UNDIRBÚNINGUR</b> .....	<b>3</b>
1.1	Lýsing framkvæmdar .....	3
1.2	Áætlunargerð .....	8
1.3	Áætlun um stofnkostnað.....	9
1.4	Áætlun um rekstrarkostnað .....	9
1.5	Áætlun um fjármögnun .....	9
<b>2.0</b>	<b>VERKLEG FRAMKVÆMD</b> .....	<b>10</b>
2.1	Útboð, tilboð og verksamningar.....	10
2.2	Framvinda .....	12
2.3	Eftirlit og úttektir.....	16
<b>3.0</b>	<b>REIKNINGSLEGT UPPGJÖR</b> .....	<b>17</b>
3.1	Fjárveiting og áfallinn kostnaður.....	17
3.2	Heildarkostnaður .....	18
3.3	Samanburður við áætlun .....	19
3.4	Kostnaður áfanga og eininga .....	19
<b>4.0</b>	<b>SAMANTEKT / NIÐURSTÖÐUR</b> .....	<b>20</b>
4.1	Samanburður við hliðstæðar framkvæmdir .....	20
4.2	Árangur framkvæmdarinnar .....	20
4.3	Heimildaskrá .....	20
4.4	Staðfesting skilamats .....	20

## 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 kaupum og endurbótum á húsnæði fyrir sendiráð og sendiherrabústað Íslands í Tokyo í Japan á árunum 2000 til 2001.



Framhlið byggingarinnar.

#### Forsaga

Í álitni nefndar um framtíð utanríkisþjónustunnar frá mars 1998 er komist að þeirri niðurstöðu að rétt væri að huga að stofnun þriggja nýrra sendiskrifstofa; í Vínarborg, Tokyo og Ottawa.



Aðkoma að byggingunni.

Taldi nefndin ýmsar ástæður fyrir því að þessir þrír staðir hefðu forgang þegar hugað væri að framtíðarskipulagi íslenskrar utanríkisþjónustu. Í tilfalli Tokyo, sem hér um ræðir, var talið að augljósir hagsmunir fælust í því að stofna sendiráð í þessu áttunda fjölmennasta ríki og næst stærsta hagkerfi heims.



Anddyri - fyrir breytingu.

Á fundi forsætisráðherra, Davíðs Oddsonar, og forsætisráðherra Japans, Keizo Obuchi, hér á landi þann 23. júní 1999, voru kynntar áætlanir um opnun sendiráðs Íslands í Japan. Japanir opnuðu síðan sendiráð í Reykjavík þann 5. febrúar 2001.

Á ríkisstjórnarfundum í febrúar árið 2000 var formlega samþykkt að stofna sendiráð í Tokyo. Í kjölfar þess var hafist handa við upplýsingaöflun um mögulega kosti á fasteignamarkaði í Tokyo.



Eldhús í kjallara - fyrir breytingu.

Frá febrúar til ágúst árið 2000 voru aðstæður kannáðar nánar á fasteignamarkaði í Tokyo. Sérstaklega var skoðað hvort skynsamlegt væri að leigja, kaupa eða byggja húsnæði. Niðurstaða þessarar athugunar benti til að hagkvæmt væri að kaupa eign í Tokyo sem rúmaði bæði skrifstofu og sendiherrabústað. Kostnaður gæti orðið um 700 - 900 milljónir króna. Er þá miðað við að keypt yrði bygging 800-1000 fermetra brúttó á eignarlóð og hún endurbætt með þarfir sendiherrabústaðar og skrifstofu í hana.



Hol við lyftu - fyrir breytingu.

Um sérstöðu markaðarins, verðlag og rök fyrir tillögunni vísast í umfjöllun hér á eftir, en þar kemur fram sú ótvíræða niðurstaða að skynsamlegra sé að kaupa eign fremur en leigja hana.

Samkvæmt upplýsingum frá yfirvöldum í Japan tekur um 3 - 4 mánuði fyrir japönsk yfirvöld að samþykkja kaup erlends ríkis á fasteign og gefa út leyfi til að fella niður skatta. Ráðgert var að um 5 til 6 mánuði tæki að endurbæta húseignina.

Fulltrúar utanríkisráðuneytis og fjármálaráðuneytis gerðu í byrjun júní 2000 athugun á fasteignamarkaði í Japan og öðrum þeim aðstæðum er máli skipta með tilliti til aðstöðu fyrir sendiráð og starfsmenn þess, einkum skrifstofu fyrir sendiráðið og sendiherrabústað. Markmiðið með athuguninni var að gera sér grein fyrir hvaða valkostur væri skynsamlegastur þ.e. að leigja eignir, kaupa eða byggja. Framkvæmdasýsla ríkisins var höfð með í ráðum, einkum á síðari stigum málsins.

Sendiherra Íslands í Japan, sem var með aðsetur í Peking á þessum tíma, vann einnig að athuguninni og skoðun lausna með fulltrúum ráðuneytanna.



Herbergi á 1.hæð - fyrir breytingu.

### Japan og Tokyo

Japan er afar dýrt land og efnahagsleg velmegun þar er mikil. Hagkerfið í Japan er það næst stærsta í heiminum á eftir Bandaríkjunum og er landið mjög þéttbýlt, en íbúafjöldi þess er um 130 milljónir. Tokyoborg og svæðin kringum hana eru meðal þéttbýlustu og fjölmennustu svæða á jörðinni og búa um 35 milljónir manna í innan við 150 km fjarlægð frá miðborginni. Tokyoborg sjálf er talsvert sérstæð að því leyti að í henni er ekki hægt að tala um sérstakan miðbæ, heldur er um að ræða nokkra kjarna sem runnið hafa saman í eina borg.

Byggð er mjög þétt og mannfjöldi allt að þúsundfaldast að degi til í ákveðnum hverfum borgarinnar, þegar fólk kemur til vinnu sinnar á

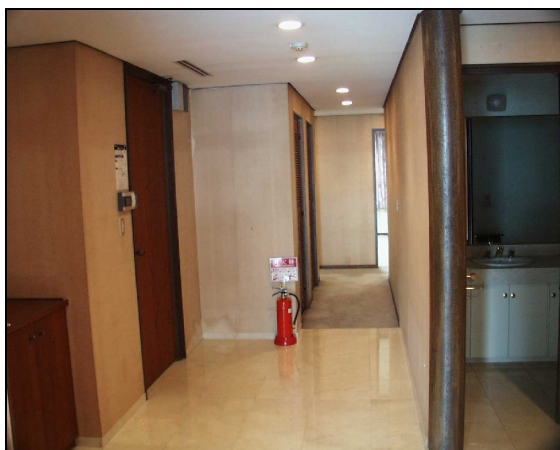
morgnana. Af þessu leiðir að umferðarpungi er mikill og væri algjört öngþveiti ef ekki kæmu til öflugar almenningssamgöngur sem byggja á afar þróuðum lestarkerfum. Ekki er óalgengt að fólk ferðist 1-2 tíma hvora leið vegna vinnu sinnar á degi hverjum.



Eldhús á 2. hæð - fyrir breytingu.

### Þróun verðlags á eignum síðustu áratugi

Þróun verðlags á fasteignum í Japan hefur verið með talsvert sérstökum hætti á undanförunum árum. Verðlag fasteigna í Tokyo náði hámarki upp úr 1990 þegar „loftbólú hag-sveiflan“ (bubble economy) náði hámarki. Var verðlag á fasteignum þá um 6-7 sinnum hærra en það er nú. Eigi að síður er verðlag á fasteignum í Tokyo á árinu 2000 í hærri kantinum. Verð á landi er einnig hátt, en byggingarkostnaður er meira í samræmi við almennt verðlag.



Hol á 3. hæð - fyrir breytingu.

Ef litið er á þróunina síðustu tuttugu ár kemur í ljós að verðlag fasteigna virðist vera í öldudal. En verð fasteigna í miðborg Tokyo árið 2000 var nálægt því það sama mælt í jenum og það var 1983-1984. Hins vegar hefur leiguverð ekki

lækkað jafn mikið og eignaverð þótt mikil fylgni sé þar á milli.

Allir þeir aðilar sem rætt var við í Tokyo, fasteignasalar, leigumiðlarar, norræn sendiráð, ræðismaður Íslands o. fl., voru sammála um að verðlag væri í lágmarki um þær mundir sem skoðun fór fram og væri byrjað að hækka lítillega á eftirsóttum svæðum. Þá væru líkur miklar á að fyrirsjáanlegur bættur efnahagur í Japan myndi leiða af sér almenna hækkun á eignaverði og húsaleigu. Þá var einnig mál manna að miðað við markaðsaðstæður virtist vera skynsamlegt að kaupa fremur en leigja húsnæði þar sem verðlag væri á uppleið. Auk þess sem leigumarkaður væri óstöðugur, yfirleitt væri ekki hægt að festa leigusamninga nema til tveggja til þriggja ára og því myndi núverandi leiguverð, sem telst vera frekar hagstætt miðað við fyrri tíð, hækka samhliða fyrirsjáanlegri hækkun eignaverðs á næstunni.



Stofur á 3. hæð - fyrir breytingu.

### Staðsetning sendiráða í borginni

Erlend sendiráð í Tokyo eru flest staðsett í ákveðnu sendiráðahverfi sem markast af ákveðnum bæjarhlutum. Sendiráð Noregs og Finnlands eru staðsett mjög nærri hvort öðru, sendiráð Danmerkur er þar skammt undan, en sendiráð Svíþjóðar nokkru lengra frá í nágrenni við t.d. sendiráð Bandaríkjanna. Sendiráð Danmerkur, Noregs og Finnlands voru heimsótt og leitað álits á hvað skynsamlegt væri að gera. Var það mál þeirra allra að skynsamlegt væri að miða staðsetningu sendiráðs við þessi hverfi. Máli skipti í Japan að staðsetja sendiráð í góðu hverfi, æskilegt væri að vera í nálægð við önnur sendiráð og svo auðvitað utanríkisráðuneyti Japans og aðra stjórn-sýslu. Tímabreikt væri að ferðast milli staða innan borgarinnar og sendiráð ættu alltaf nokkur samskipti hvert við annað og utanríkisráðuneyti Japans.



Stofa á 3. hæð - fyrir breytingu.

Öll sendiráð Norðurlanda í Tokyo eru á eignarlóðum og eru þar bæði skrifstofur sendiráðanna, sendiherrabústaðir og í flestum tilvikum einnig íbúðir nokkurra starfsmanna. Lóð sendiráðs Finnlands er um 4000 fermetrar, Noregs um 3000 fermetrar og Danmerkur um 2000 fermetrar. Ekki gafst ráðrúm til að heimsækja sendiráð Svíþjóðar, en Svíar eignuðust mjög stóra lóð í Tokyo fyrir mörgum áratugum og hafa nýlega selt hluta hennar til þess að endurbyggja og endurskipuleggja sendiráðs mannvirki sín á lóðinni. Finnar íhuga slíkt hið sama.



Eldhús á 3. hæð - fyrir breytingu.

### Verð bygginga og lóða á sendiráðasvæði

Verðlag á eignum í Tokyo er hátt eins og að framan greinir. Verð á landi er á bilinu 0,6 (íbúðahverfi) til um 2 milljónir króna á fermetra (viðskiptahverfi). Verð á eignum er byrjað að hækka aftur á ákveðnum svæðum í Tokyo og talið að næstu ár muni eignaverð almennt hækka samhliða auknum fyrirsjáanlegum hagvexti í Japan.

Verð lóða fer eftir staðsetningu og hversu mikill „byggingarmassi“ má vera á umræddri lóð.

Byggingakostnaður í Tokyo er um 250-300 þúsund krónur á fermetra. Mjög algengt er að byggingar í Tokyo séu endurbyggðar eða þær rifnar og nýjar byggðar á 20-40 ára fresti, þrátt fyrir háan byggingarkostnað. Stafar þetta annars vegar af því að lóðaverð er það hátt að þeir sem á þeim byggja vilja fullnýta leyfilegt húsrými og aðlaga aðstöðu að þeirri starfsemi sem þeir hafa með höndum á hverjum tíma og síðan að hús eru jafnan ekki það vönduð að ending þeirra sé sú sem við eigum að venjast. Tokyo er á jarðskjálftasvæði og reynir talsvert á innviði bygginga yfir lengri tíma og eru minni byggingar jafnan með burðarvirki úr tré, sem er ódýrast, en stærri úr stáli og/eða steinsteypu.



Kælivitur á þaki - fyrir breytingu.

### Leigukostnaður á sendiráðasvæði

Leigukostnaður í Tokyo er eins og að framan greinir mjög hár og leigusamningar stuttir vegna þess að eigendur vilja tryggja að þeir geti breytt verði oft í samræmi við markaðinn. Algengt leiguverð á þeim svæðum sem helst koma til álita varðandi leigu á húsnæði fyrir sendiráð eru um 5 - 7 þúsund yen á fermetra á mánuði eða 4 - 5 þúsund krónur. Miðað við þetta myndi kosta um 40 - 50 milljónir króna á ári að leigja um 7-800 fermetra eign (skrifstofur og sendiherrabústað). Þá þyrfti vafalaust að verja umtalsverðu fé til þess að endurbyggja eða lagfæra slíka eign þannig að hún gæti hentað sem bæði skrifstofur og sendiherrabústaður. Er ekki óvarlegt að áætla að slíkur stofnkostnaður gæti orðið um 150 - 200 milljónir króna ef gera þyrfti umtalsverðar endurbætur og breytingar.



Lagnir á þaki - fyrir breytingu.

### Leigukostnaður annars staðar

Ekki liggja fyrir staðgóðar upplýsingar um leiguverð annars staðar, þ.e. hvað myndi kosta að leigja hæfilega íbúð fyrir aðra starfsmenn en sendiherra í nágrenni sendiráðs eða leigja hús fjær miðborginni. Leiguverð fer þó lækkandi eftir því sem fjær dregur miðborginni, en ferðatími verður hins vegar umtalsverður. Svo dæmi séu tekin af öðrum norrænum sendiráðum, þá gera Norðmenn kröfu til þess að starfsmenn sendiráðsins búi í nálægð skrifstofu. Búa tveir þeirra á sendiráðslóðinni (varmaður sendiherra og sendiráðsritari), auk sendiherra. Hins vegar láta Danir starfsmönnum sjálfum eftir að ákveða hvar þeir búa, nema að sendiherrabústaðurinn er á sendiráðslóðinni. Starfsmenn sænska sendiráðsins búa á sendiráðslóðinni og þar er einnig sendiherrabústaðurinn. Finnski sendiherrabústaðurinn er á sendiráðslóðinni, sem og íbúðir nokkurra starfsmanna.

### Að kaupa eða leigja - Niðurstaða

Erfitt er fyrir sendiráð að þurfa að búa við skammtíma leigusamninga fyrir skrifstofu rekstur og sendiherrabústað. Þá virðist erfitt að finna hentugt húsnæði sem aðlaga má að skrifstofurekstri samtímis því að hýsa sendiherrabústað nema með kostnaðarsömum breytingum sem myndu verða á kostnað leigutaka, sem og leiguverð.

Í ljósi þess sem að framan greinir varð það niðurstaða athugunarinnar að æskilegt sé að fjárfesta í fasteign í Tokyo fremur en að leigja miðað við núverandi markaðsaðstæður. Það er jafnframt niðurstaða athugunarinnar að æskilegt sé að sendiherrabústaður og sendiráðsskrifstofa séu á sama stað og sennilega hagkvæmast að þær séu í sömu byggingu til þess að spara lóð með því að hafa eina byggingu og nýta sameiginleg rými fyrir bæði bústaðinn og skrifstofuna (fundarsal/ móttökuaðstöðu). Hugsanlega mætti einnig gera ráð fyrir að fleiri starfsmenn byggju á sama stað ef hentug lóð/bygging fyndist. Gera má ráð fyrir að kostnaður geti orðið á bilinu 700 - 900 milljónir króna.

### Fasteign valin til kaups

Ekki er ástæða til að fjalla í þessu skilamati um þá valkosti sem skoðaðir voru í húsnæðismálum, en þess má geta að í samráði við fasteignasala í Tokyo og starfsmenn utanríkis- og fjármálaráðuneytisins voru skoðaðar sjö eignir í Tokyo. Um var að ræða fjórar óbyggðar lóðir og þrjár lóðir þar sem búið var að byggja á lóðinni. Við nokkuð nákvæma skoðun þótti ein bygging henta sérstaklega vel undir starfsemi sendiráðs Íslands.



Hol - fyrir breytingu.

Heildarstærð byggingarinnar er rúmfrá 1.000 fermetrar og því mögulegt að sameina undir einu þaki, sendiráðið, sendiherrabústað, móttökuaðstöðu og íbúð ritara. Við þetta sparast

leigukostnaður sem nemur að minnsta kosti 60 milljón krónum á ári og munar þar mestu um að ekki þarf að leigja húsnæði fyrir sendiherra og ritara. Húsið er upphaflega byggt sem íbúðarhús með 3-4 íbúðum. Lofthæð er "vestræn", en byggingar í Japan eru að jafnaði með minni lofthæð en venja er hér á landi.

Það var því álit þeirra sem stóðu að undirbúningi stofnunar sendiráðs Íslands í Tokyo að hagkvæmasti kosturinn væri að festa kaup á áður nefndri húseign að 4-18-30 Takanawa, Minato-Ku í Tokyo. Þegar fjármálaráðuneyti samþykkti kaupin á húsinu var stuðst við framangreindan rökstuðning.

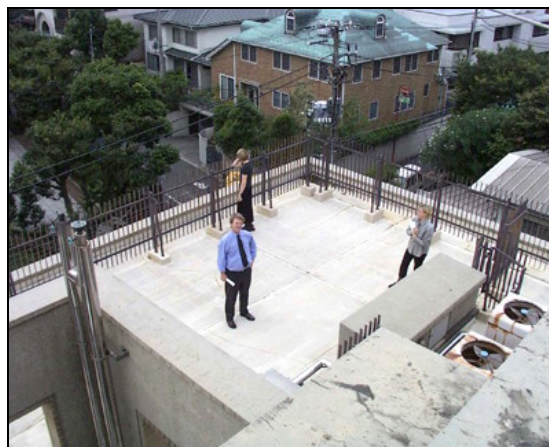


Svalir.

### Úttekt á húsnæðinu

Áður en gengið var til samninga um kaup á húsinu var samið við fyrirtækið KAI Architecture Consultants Co. Ltd. í Tokyo um að gera úttekt á ástandi þess (Building Survey Report). Bæði var þarna um að ræða skoðun á byggingartæknilegum atriðum og einnig laga- legri stöðu mála. Þá var gerð gróf áætlun um kostnað við hefðbundnar endurbætur á húsinu, miðað við að því yrði komið í ásættanlegt horf sem skrifstofu- eða íbúðarhúsnæði. Mat skýrsluhöfunda var að sá kostnaður lægi á bilinu 220 til 280 milljónir jena að frátöldu öryggiskerfi sem gæti kostað um 20 milljónir jena.

Húsið sem er þrjár hæðir og kjallari samtals um 1.090 fermetrar að flatarmáli var að lokum keypt og var kaupsamningur undirritaður þann 26. október árið 2000. Kaupverðið var 650 milljónir jena. Söluaðili var K.K. System Staff en fasteignasalan Centennial Co. Ltd. í Tokyo hafði milligöngu um viðskiptin.



Á þaki byggingarinnar.

## 1.2 Áætlunargerð

Í nóvember árið 2000 var gerður "Ráðgjafar- samningur um arkitektavinnu" við Yrki arkitektar ehf. vegna sendiráðs og sendiherrabústaðar í Tokyo. Arkitektarnir Sóveig Berg Björnsdóttir og Ásdís Helga Ágústsdóttir hjá Yrki arkitektar ehf. voru ráðnir til þess að gera tillögur að fyrirkomulagi sendiráðs og sendiherrabústaðar í byggingunni og í framhaldi af því gerð grunnmynda, sneiðinga og útlita. Vegna þess hve óljóst var á þessu stigi með umfang fyrirhugaðra endurbóta annars vegar, og skiptingu hönnunarvinnu milli íslenskra og japanskra hönnuða hins vegar, varð að samkomulagi íslensku arkitektarnir ynnu vekið í reikningsvinnu á föstu tímagjaldi.

Í desember árið 2000 var gerður samningur um hönnunarstjórn, samræmingu hönnunar, verkfræðihönnun og eftirlit með fram-kvæmdum við arkitekta- og verkfræðistofuna Haseko Corporation, Engineering Division í Tokyo.

Þar sem Haseko fyrirtækið kom einnig til greina sem verktaki var tekið sérstaklega fram í samningnum að hönnunin og eftirlitið væri óháð því við hvaða fyrirtæki yrði samið um framkvæmdirnar.

Hönnuðir	Jen
Yrki ehf. – Arkitektahönnun	Reikningsvinna
Haseko Corporation	
a) Hönnun og stjórnun	9.120.000
b) Eftirlit með framkv.	2.280.000



Þá var á síðari stigum einnig samið við Yrki arkitekta sf. um hönnun á húsgögnum í sendiráðið.



Prívíddarteikningar Yrkis arkitekta sf.

Stærstu breytingarnar á fyrirkomulagi innanhúss voru gerðar á 2. hæð hússins en þar var fjarlæggt stórt baðherbergi og skrifstofa og úr því rými gerð önnur stór stofa til móts við þá sem áður var. Með breytingunni nýtist húsnæðið mun betur fyrir opinberar móttökur og gesti. Á 2. hæð hússins var eldhús einnig endurnýjað að öllu leyti.

Í kjallara var baðherbergi breytt verulega þar sem veggjum var breytt ásamt endurnýjun allra hreinlætis og blöndunartækja. Að öðru leyti var kjallara hússins lítið breytt, en þar var komið fyrir íbúð fyrir ritara með stofu/eldhúsi og tveim herbergjum ásamt baði. Einnig er þar og aðstaða fyrir þjónustufólk.

Á efri hæðum hússins voru minniháttar breytingar gerðar á fyrirkomulagi herbergja. Raf-lagnir og pípulagnir voru endurnýjaðar. Fullkomið dyrasímakerfi var sett í húsið með myndavélum og þjófavarnakerfi var bætt. Veggir og loft voru máluð og gólfefni voru endurnýjuð. Lagt var parket á stofur og aðal-hæðir sendiherra og gestaherbergi. Glugga-

tjöld og innanstokksmunir voru einnig endurnýjaðir.

Farið var yfir ytra byrði hússins og gert við þar sem þess var þörf, m.a. þak þar sem yfirborðs-efni þaksins var endurnýjað og endurfúgað var við alla glugga ásamt hreinsun á veggflötum.

Verkkaupi var utanríkisráðuneytið fyrir hönd íslenska ríkisins.

Umsjón með framkvæmdunum fyrir hönd verkkaupa hafði Framkvæmdasýsla ríkisins.

### 1.3 Áætlun um stofnkostnað

Framkvæmdasýsla ríkisins setti fram mat á heildarkostnaði verkefnisins í janúar árið 2000 og var niðurstaðan 800 milljónir króna.

Þegar kaupverð hússins lá fyrir í október 2000 var matið endurskoðað og lögð fram sundurliðuð heildarkostnaðaráætlun. Ákveðið var að vinna áætlunina í jenum, enda vitað að meginhluti kostnaðarins félli til í Japan.

Heildarkostnaðaráætlun	Jen
Kaupverð skv. samningi	650 millj.
Söluþóknun, tryggingar og kostn.	20 millj.
Endurbætur á húsnæði	240 millj.
Hönnun	20 millj.
Verkefnisstjórn og eftirlit	20 millj.
Búnaður og ófyrirséður kostnaður	50 millj.
<b>Samtals</b>	<b>1.000 millj.</b>

Gengi krónunnar gagnvart jeni var á þessum tíma 0,8 kr/jen sem gaf **heildaráætlun 800 milljónir íslenskra króna.**

### 1.4 Áætlun um rekstrarkostnað

Ekki var gerð rekstraráætlun fyrir húsið vegna verksins.

### 1.5 Áætlun um fjármögnun

Gert var ráð fyrir að fjármagna verkefnið á fjárlögum. Í fjárukalögum ársins 2000 voru veittar 800 milljónir króna til sendiráðs og sendiherrabústaðar í Tokyo.

## 2.0 VERKLEG FRAMKVÆMD

### 2.1 Útboð, tilboð og verksamningar

Í byrjun árs 2000 var aflað upplýsinga um fyrirtæki í Tokyo sem myndu geta tekið að sér viðhaldsframkvæmdir og endurbætur á sendiráðinu og sendiherrabústaðnum. Aðalræðismaður Íslands í Japan veitti dýrmæta aðstoð við þessa upplýsingaöflun. Niðurstaðan varð sú að rætt var við þrjú fyrirtæki í Tokyo sem höfðu áhuga á að annast þessar framkvæmdir.

Gerð var óformleg verðkönnun meðal þessara þriggja fyrirtækja og þau beðin að gefa óbindandi mat á því hversu mikið endurbæturnar myndu kosta. Byggja átti matið á þeim hugmyndum verkkaupa sem lýst hefur verið hér að framan, enda var hönnun ekki hafin á þessu stigi. Fyrirtækin voru hvött til að koma með eigin hugmyndir að útfærslu á endurbótunum.

Eftirfarandi eru verðhugmyndir þessara fyrirtækja (preliminary estimates):

Fyrirtæki	Jen
Ando Corporation	221.000.000
Shimizu Corporation	227.000.000
Haseko Corporation	280.000.000
Kostnaðarmat FSR	200.000.000

Þess ber að geta að framkomnar verðhugmyndir eru ekki nema að hluta til samanburðarhæfar þar sem þær innifela mismunandi miklar framkvæmdir. Þar að auki voru þær allar hærri en kostnaðarmat FSR og var því hafnað.

Fyrirtækjunum var boðið til frekari viðræðna um útfærslur og endurskoðun á verði. Niðurstaðan varð sú að samningar náðust við Haseko Corporation að fjárhæð 205.630.000 jen og var samningur undirritaður 6. mars 2001. Haseko Corporation er eitt af stærstu verktakafyrirtækjum í Japan og lögðu þeir mikið á sig til að ná þessu verkefni þar sem þeir vildu komast inn á "sendiráðamarkaðinn" í Tokyo.

Fram kom í verksamningi að verklegar framkvæmdir skyldu hefjast í mars árið 2001 og þeim skyldi vera lokið í síðasta lagi þann 15. ágúst 2001.



Utanhússframkvæmdir.

Samningurinn við Haseko Corporation fól í sér rif og hreinsun innanhúss, endurnýjun raflagna og pípulagna, nýtt brunaviðvörunarkerfi, uppfærslu á eldra þjófavarnarkerfi, endurnýjun innviða lyftu, allsherjar endurbætur á loftum, veggjum og gólfum og endurbótum utanhúss sem fólust m.a. í að þakfirborð var endurhúðað og nýjar rennur og niðurföll voru sett.

Upphaflega hafði verið rætt um að fá íslenskt fyrirtæki til að sjá um allt verkið en það var ekki talinn raunhæfur kostur þar sem kostnaður við ferðir og uppihald var talinn of mikill ásamt því að þekking á japönskum stöðlum og reglum um slíkar framkvæmdir og reynsla af þeim í Tokyo var frumskilyrði til að geta unnið verkið. Hluti innréttinga og húsgagna var þó boðinn út á Íslandi í lokuðu útboði eftir forval og voru þau eftir smíði flutt til Japan og sett þar upp af íslenskum smíðum.

Tilboð í smíði húsgagna voru opnuð þann 16. maí 2001 og voru þau eftirfarandi:

Bjóðandi	Upphæð kr.
Á. Guðmundsson ehf.	13.443.055
Penninn hf.	13.879.000
Eyjólfur Eðvaldsson	13.779.360
Kostnaðaráætlun	11.751.940

Tekið var tilboði Á. Guðmundssonar ehf. að upphæð kr. 13.443.055.

### Húsgögn

Yrki arkitektar sf. hönnuðu húsaganalínu úr tekki og stáli fyrir sendiráðið í Tokyo. Myndirnar sýna húsgögnin sem smíðuð voru af Á. Guðmundssyni ehf.



Glerborð.



Glerborð, minna.



Borðstofuforð.



Borðstofuskápur.



Opnar hillur.



Skrifborð.

## 2.2 Framvinda

Framkvæmdir hófust í mars 2001. Rifið var nánast allt innan úr húsinu og hófst endurnýjun á því að steiptir voru burðarbitar á 1. hæð vegna breytinga á skrifstofum hússins. Loft voru tekin niður í móttökustofum á 1. og 2. hæð og á öllum hæðum var yfirborð veggja og lofta endurnýjuð. Innihurðir voru notaðar aftur eftir lagfæringar en nýir húnar settir á þær.



Loft voru tekin niður í móttökustofum.



Gat fyrir rennihurð.



Burðarbitar voru styrktir og settir nýir.



Hreinlætistæki voru hreinsuð upp á öllum hæðum en nýjum tækjum komið fyrir á nýjum snyrtingum. Almennt voru gólfefni í sameign látin halda sér og lyfta var löguð og hreinsuð. Raflagnir voru endurnýjaðar að mestum hluta ásamt öllum ljósum. Tengingum vegna tölvubúnaðar var komið fyrir og var aukið verulega við lagnir og tengla vegna fjarskiptalagna. Nýju aðgangsstýrikerfi ásamt nýju þjófavarnarkerfi var komið fyrir.



### Kjallari - Íbúð, geymsla og þvottahús

Í kjallarara er íbúð fyrir starfsfólk. Íbúðinni var lítið breytt en gerðar lagfæringar. Skipt var um gólfefni og á veggjum og loftum var skipt um veggfóður. Eldhúsinnrétting var lagfærð með því að skipta út höldum og hún hreinsuð. Þá var yfirborð veggja, lofts og gólfs í snyrtingu hreinsað. Bætt var við nýju baðherbergi á hæðina og endurbætur gerðar á yfirborði lofta og veggja.

### 1. hæð - Skrifstofur

Við framkvæmdirnar var anddyri klætt með viði og loft endurnýjað. Granít gólfefni var látið halda sér en var hreinsað vandlega. Brotnir voru niður veggir til að skapa betra rými fyrir skrifstofur er hentað gætu nýrri starfsemi í húsinu. Steyptir voru nýir burðarbitar í loft þar sem fjarlægja þurfti veggj. Bætt var við tveimur nýjum salernum á hæðina og kaffieldhúsi.

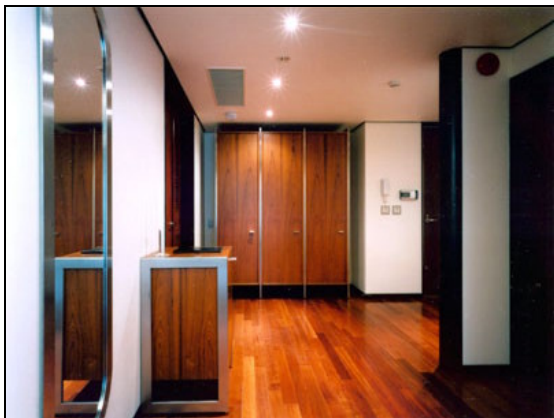
Eftir breytingarnar er á 1. hæð móttaka inn af aðalinngangi sendirráðsins. Þar er ennfremur skrifstofa sendiherra ásamt annarri skrifstofu, fundaherbergi og aðstaða ritara.



Móttaka.



Skrifstofa sendiherra.



Anddyri.



Skrifstofa sendiherra.



Stólar í holi á 1. hæð.



Fundaherbergi.

**2. hæð - Móttökuhæð**

Gerðar voru talsverðar endurbætur á hæðinni, til að mynda voru sett upp loft með vandaðri lýsingu. Komið var fyrir tveimur gestasnyrtingum. Að öðru leyti var herbergjaskipan óbreytt.

Á hæðinni eru eftir breytingarnar rúmgóð setustofa, borðstofa og bókaherbergi. Í tengslum við borðstofu er vel búið móttökueldhús. Þá er á hæðinni er einnig eitt gestaherbergi.



Móttökurými á 2. hæð.



Borðstofa.



Bókasafn.

### 3. hæð - íbúð sendiherra

Við framkvæmdirnar var herbergjaskipan látin halda sér. Nýrri eldhúsinnréttingu var komið fyrir.

Á 3. hæðinni er íbúð sendiherra, þar er stofa, vinnuherbergi, eldhús með mataraðstöðu og þrjú svefnherbergi.



Eldhús íbúðar á 3. hæð.



Móttökueldhús á 2. hæð.



Aðalinngangur sendráðsins.



Á þaki.



Þakrými.

### Utanhússframkvæmdir

Utanhúss voru veggfletir hreinsaðir og allar þéttingar við glugga endurnýjaðar. Vatnspéttiefni var sett á þak. Allt stál var hreinsað upp og endurmálað. Skyggni við aðalinngang var endurklætt og kopar fyrir ofan glugga skipt út. Garður kringum húsið var tekinn í gegn og plöntum komið fyrir á þaki hússins.

Verkinu var skilað fullfrágengnu þann 15. ágúst 2001 og stóðust því allar tímaáætlanir. Ekki er því hægt að segja annað en að framvinda í verkinu hafi verið mjög góð og verk-takinn stóð að öllu leyti vel að verki.

### Viðbótarverk

Þar sem samningurinn við Haseko var heildar-samningur án magntöluskilgreininga kom ekki til aukaverka á framkvæmda-tímanum. Hins vegar voru gerðir nokkrir samningar við fyrirtækið um viðbótarverk, en þeir voru eftirfarandi:

1. Í júní 2001 var gerður samningur um breytingar í móttökurými, á baðherbergjum, eldhúsi og á fleiri stöðum.
2. Samningsfjárhæð var 3.730.000 krónur.
3. Í september 2001 var samið um ýmis smærri viðbótarverk, samtals að fjárhæð 1.050.000 krónur.
4. Í tengslum við uppgjör á verkinu var samið um nokkur smærri viðbótarverk, samtals að fjárhæð 370.000 krónur.

Heildarfjárhæð umsaminna viðbótarverka var því 5.150.000 krónur.

### 2.3 Eftirlit og úttektir

Framkvæmdasýsla ríkisins var með umsjón og eftirlit með framkvæmdinni, en eins og áður hefur komið fram var gerður samningur við Haseko Corporation, Engineering Division, um daglegt eftirlit á framkvæmdatímanum. Skiluðu þeir framvinduskýrslum til Framkvæmdasýslunnar með reglubundnum hætti. Auk þess framkvæmdi starfsmaður Framkvæmdasýslu ríkisins úttekt á verkinu um það leyti sem það var hálfnað og síðan lokaúttekt þann 20. ágúst 2001.



### 3.0 REIKNINGSLEGT UPPGJÖR

#### 3.1 Fjárveiting og áfallinn kostnaður

Áfallinn kostnaður				Innborganir
Ár	Bókað hjá FSR Á verðlagi hvers árs kr.	Bókað í Fjárskýlu á verðlagi hvers árs kr.	Miðað við bygg.vísitölu 1.7.1987 (100) kr.	Greiðslur til FSR á verðlagi hvers árs kr.
2000	6.686.986	563.072.343	234.083.537	50.000.000
2001	20.480.078	177.791.821	76.730.611	0
2002	153.300	6.268.560	2.316.688	0
2003	465.659	0	163.046	0
2004	0	0	0	-21.700.000
2005	0	0	0	0
2006	0	0	0	-513.978
	<b>27.786.022</b>	<b>747.132.724</b>	<b>313.293.882</b>	<b>27.786.022</b>
<b>Samtals</b>		<b>774.918.746</b>		

### 3.2 Heildarkostnaður

Sundurliðun kostnaðar		
	kr.	samtals kr.
<b>1. Ráðgjöf</b>		
Arkitekta- og verkfræðihönnun	14.686.118	
Kostnaður samtals		14.686.118
<b>2. Samningsverk</b>		
Verksamningur	167.457.668	
Kostnaður samtals		167.457.668
<b>3. Aukaverk</b>		
Verksamningur	0	
Kostnaður samtals		0
<b>4. Umsjón og eftirlit</b>		
Framkvæmdasýsla ríkisins	8.534.652	
Aðkeypt eftirlit	6.120.212	
Kostnaður samtals		14.654.864
<b>5. Búnaður</b>		
Búnaður	36.970.096	
Kostnaður samtals		36.970.096
<b>6. Annar kostnaður</b>		
Kaup á húsnæði	536.000.000	
Kostnaður samtals		536.000.000
<b>Samningsverk samtals</b>		<b>769.768.746</b>
<b>Viðbótarverk</b>		
Verksamningur	5.150.000	
<b>Viðbótarverk samtals</b>		<b>5.150.000</b>
<b>Heildarkostnaður við sendiráð og sendiherrabústað samtals</b>		<b>774.918.746</b>
<b>Heildarkostnaður í m.kr.</b>		<b>774,9</b>

### 3.3 Samanburður við áætlun

Samanburður á áætluðum kostnaði og reikningsuppgjöri				Yfirlitstafla
	Raunkostnaður á verðlagi hvers árs m.kr.	Áætlun á verðlagi BVT 244,7 m.kr.	Raunkostnaður á verðlagi BVT 244,7 m.kr.	Hlutfallslegur mismunur í %
1. Kaup á húsnæði	536,0	536,0	536,0	0%
2. Verksamningur	167,5	192,0	158,6	-17%
3. Hönnun	14,7	16,0	14,1	-12%
4. Umsjón og eftirlit	14,6	16,0	14,1	-12%
5. Búnaður	37,0	40,0	43,7	9%
<b>Samningsverk samtals</b>	<b>769,8</b>	<b>800,0</b>	<b>766,5</b>	<b>-4%</b>
<b>Viðbótarverk</b>				
Verkframkvæmd	5,2		4,9	
Búnaður	0,0		0,0	
<b>Viðbótarverk samtals</b>	<b>5,2</b>		<b>4,9</b>	
<b>Heildarkostnaður í m.kr.</b>	<b>774,9</b>		<b>771,4</b>	

### 3.4 Kostnaður áfanga og eininga

Stærðir og einingarkostnaður	Stærðir m <sup>2</sup>	Einingar- kostnaður kr. / m <sup>2</sup>
Á verðl. hvers árs án búnaðar en með kaupum á húsnæði og endurbótum	1090	677.017
Á verðl. hvers árs með búnaði og með kaupum á húsnæði og endurbótum	1090	710.935
Á verðl. 1. júlí 1987 (bvt.=100) án búnaðar en með kaupum á húsnæði og endurbótum	1090	272.063
Á verðl. 1. júlí 1987 (bvt.=100) með búnaði og með kaupum á húsnæði og endurbótum	1090	285.049
Á verðlagi hvers árs án búnaðar og án kaupa á húsnæði	1090	185.274
Á verðlagi hvers árs með búnaði en án kaupa á húsnæði	1090	219.192
Á verðl. 1. júlí 1987 (bvt.=100) án búnaðar og án kaupa á húsnæði	1090	70.032
Á verðl. 1. júlí 1987 (bvt.=100) með búnaði en án kaupa á húsnæði	1090	83.018

## 4.0 SAMANTEKT / NIÐURSTÖÐUR

### 4.1 Samanburður við hliðstæðar framkvæmdir

Þar sem fasteignamarkaðurinn í Tokyo er mjög frábrugðinn því sem menn eiga að venjast á Íslandi er í þessu tilfalli ekki unnt að bera framkvæmdakostnaðinn saman við kostnað við hliðstæðar framkvæmdir á vegum íslenska ríkisins hér á landi.

Hins vegar er bent á að áður en gengið var til samninga um kaup á umræddu húsnæði í Tokyo var samið við þarlent fyrirtæki um að gera úttekt á ástandi þess og að gera grófa áætlun um kostnað við hefðbundnar endurbætur á húsnæðinu, miðað við að því yrði komið í ásættanlegt horf sem skrifstofu- eða íbúðarhúsnæði. Mat fyrirtækisins var að sá kostnaður lægi á bilinu 220 til 280 milljónir jena, eða 175 til 225 milljónir íslenskra króna.

Eins og fram kemur í töflu 3.3 var heildarkostnaður við framkvæmdirnar, að frátöldu kaupverði fasteignar og búnaði, rétt tæpar 200 milljónir króna sem kemur vel saman við framangreinda áætlun.

### 4.2 Árangur framkvæmdarinnar

Óhætt er að fullyrða að vel hafi tekist til um framkvæmdir því bæði kostnaðaráætlanir og tímaáætlanir stóðust, og verkgaði voru öll eins og best verður á kosíð.

Eins og sjá má á þeim ljósmyndum sem finna má í skilamatinu eru þær breytingar sem gerðar voru á húsnæðinu verulegar.

Framkvæmdirnar gengu vel og verktakar skil-uðu verkinu á áætluðum tíma. Almennt eru þeir sem að verkinu komu ánægðir með breytinguna og gestir sem nú heimsækja sendiráðið og sendiherrabústaðinn og þeir sem þar dvelja hæstánægðir með árangurinn.



Borðstofa.

### 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. september 2001.

#### Framkvæmdasýsla ríkisins

Bókhald  
Verkmöppur  
Ljósmyndir

#### Annað

Teikningar hönnuða  
Ljósmyndir HASEKO

### 4.4 Staðfesting skilamats

Undirritaður staðfestir hér með framanritað skilamat fyrir hönd Framkvæmdasýslu ríkisins.

Óskar Valdimarsson, forstjóri