
EFNISYFIRLIT

0	ALMENNT UM SKILAMAT	3
1.0	UNDIRBÚNINGUR	3
1.1	Lýsing framkvæmdar	3
1.2	Áætlunargerð	3
1.3	Áætlun um stofnkostnað	6
1.4	Áætlun um rekstrarkostnað	6
1.5	Áætlun um fjármögnun	6
2.0	VERKLEG FRAMKVÆMD	6
2.1	Útboð, tilboð og verksamningar	6
2.2	Framvinda	6
2.3	Eftirlit og úttektir	7
3.0	REIKNINGSLEGT UPPGJÖR	8
3.1	Fjárveiting og áfallinn kostnaður	8
3.2	Heildarkostnaður	9
3.3	Samanburður við áætlun	10
3.4	Kostnaður áfanga / eininga	11
4.0	SAMANTEKT / NIÐURSTÖÐUR	12
4.1	Samanburður við hliðstæðar framkvæmdir	12
4.2	Árangur framkvæmdarinnar	12
4.3	Heimildaskrá	12
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 nýbyggingar sýsluskrifstofu og lögreglustöðvar við Borgarbraut 2 í Stykkishólmi. Undirbúningur framkvæmdanna hófst í júní 1995 og lauk byggingu hússins með lokaúttekt þann 2. október 2000.

Verkefnið fólst í undirbúningi, hönnun, útboðum og verklegum framkvæmdum.

Verkkaupi var dóms- og kirkjumálaráðuneytið. Yfirstjórn verksins var í höndum dómsmálaráðuneytisins.

Framkvæmdasýsla ríkisins hafði umsjón og eftirlit með hönnun og framkvæmdum skv. ósk verkkaupa. Ekki liggur fyrir skrifleg beiðni þar að lútandi.

1.2 Áætlunargerð

Á árinu 1989 hafði dómsmálaráðuneytið unnið að lausn húsnæðisvanda sýsluskrifstofu og lögreglustöðvar í Stykkishólmi. Hafði ráðuneytið látið gera frumtillögur að nýbyggingu auk þess að kanna hvort hentugt húsnæði fyndist fyrir embættin. Að þessu verkefni vann Gylfi Guðjónsson arkitekt. Á árinu 1991 var keypt einingarhús frá SG-Selfossi. Húsið var innréttað sérstaklega sem lögreglustöð fyrir Stykkishólmi til að leysa brýnasta húsnæðisvanda lögreglunnar. Undirbúningur að heildarlausn frestaðist við þetta um nokkur ár. Málið var síðan tekið fyrir aftur árið 1995, eins og

fram kemur hér að framan, í kjölfar þess að dómsmálaráðuneytinu bauðst að kaupa lóðina Borgarbraut 2 af Sambandi íslenskra samvinnufélaga. Lóðin er 4820 m². Búið var að skipta um jarðveg á lóðinni fyrir verslunarhús sem SÍS hafði þá hætt við að byggja. Einnig höfðu byggingarleyfisgjöld verið greidd fyrir umrætt hús. Stykkishólmsbær samþykkti yfirtöku ríkisins á lóðinni ásamt því sem henni fylgdi enda lóðin vel staðsett fyrir þau embætti sem ætlað var að nýttu hana. Samningar tókust milli SÍS og fjármálaráðuneytisins um verð, kr. 914.000.

Samningur um hönnun og ráðgjöf var gerður við eftirtalda hönnuði í júlí 1998.

Arkitekt:

Teiknistofa Gylfa Guðjónssonar

Verkfræðingar:

Burðarþol, lagnir og loftræstikerfi:
VST hf.

Raflagnir:

Raflagnateiknistofa Thomasar Kaaber
Samkvæmt samningnum átti hönnuninni að vera lokið í samtember sama ár.

Þóknun vegna hönnunarinnar eins og hún var skilgreind í samningnum var sem hér segir:

Hönnuður	Upphæð
Teiknist. Gylfa Guðjónssonar	4.867.950
VST hf.	5.926.200
Rafl.teiknist. Thomasar Kaaber	1.730.550
Samtals	12.524.700

Allar fjárhæðir eru með virðisaukaksatti.

Í framhaldi af þessum lóðar kaupunum eða í apríl 1996, fól dómsmálaráðuneytið Teiknistofu Gylfa Guðjónssonar að vinna þarfagreiningu og húsrýmisáætlun fyrir sýsluskrifstofu og lögreglustöð í samráði við Ólaf Kr. Ólafsson sýslumann og Framkvæmdasýslu ríkisins. Í desember sama ár leggur Teiknistofan Gylfa Guðjónssonar fram húsrýmisáætlun fyrir embættin, samtals 729m² brúttó. Skipulagsskilmálar gerðu ráð fyrir tvílyftu húsi á umræddri lóð. Rétt er að fram komi, að Gylfi Guðjónsson hafði áður unnið mörg hliðstæð verkefni fyrir ráðuneytið, m.a. á Húsavík, en sú bygging gaf góðan samanburð við stærðarmat.

Í framhaldi af niðurstöðu húsrýmisáætlunarinnar var óskað eftir því að Teiknistofa Gylfa Guðjónssonar ynni tillöguteikningar af frumgerð hússins ásamt drögum að byggingarnefndar-teikningum.

Nokkrar athugasemdir voru gerðar við húsrýmisáætlunina sem leiddu til stækkunar

hússins. Voru athugasemdirnar aðallega vegna geymslna og tæknirýmis.

Hönnun húsnæðisins

Sýsluskrifstofan og lögreglustöðin er 2ja hæða bygging með hærri miðkjarna, þ.e. 3. hæð, þar sem eru geymslur og tæknirými. Brúttóflatarmál hússins er 789m² og brúttórúmmálið er 3073m³. Um er að ræða nokkuð hefðbundna lögreglustöð með 4 fangaklefum og tvöföldum bílskúr á 1. hæð. Á 2. hæð eru skrifstofur sýslumanns og dómsalur, en á 3. hæðinni eru, eins og áður sagði, tæknirými og geymslur.

Nánari útfærsla

Húsið er steinsteypt, einangrað að utan og múrklætt. Útveggirnir eru ýmist sléttmúraðir og málaðir eða steinaðir. Gluggar eru áklæddir trégluggar. Þakið er klætt PVC-þakdúk en miðkjarninn hefur steypa loftplötu sem einangruð er að ofan og klædd PVC-þakdúk. (Þaki var síðan breytt sbr. kafla 2.2 hér á eftir). Innifalið í útboðsverkinu var að fullklára lóð og bílastæði. Útboðsgögn gerðu einnig ráð fyrir að sett yrði lyfta í húsið.



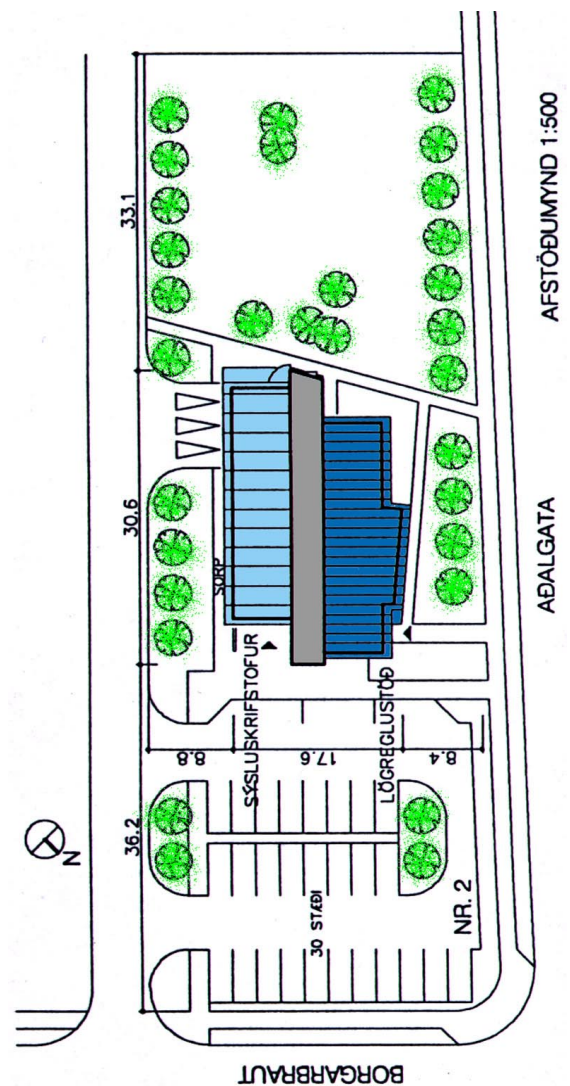
Lóð er stór og falleg



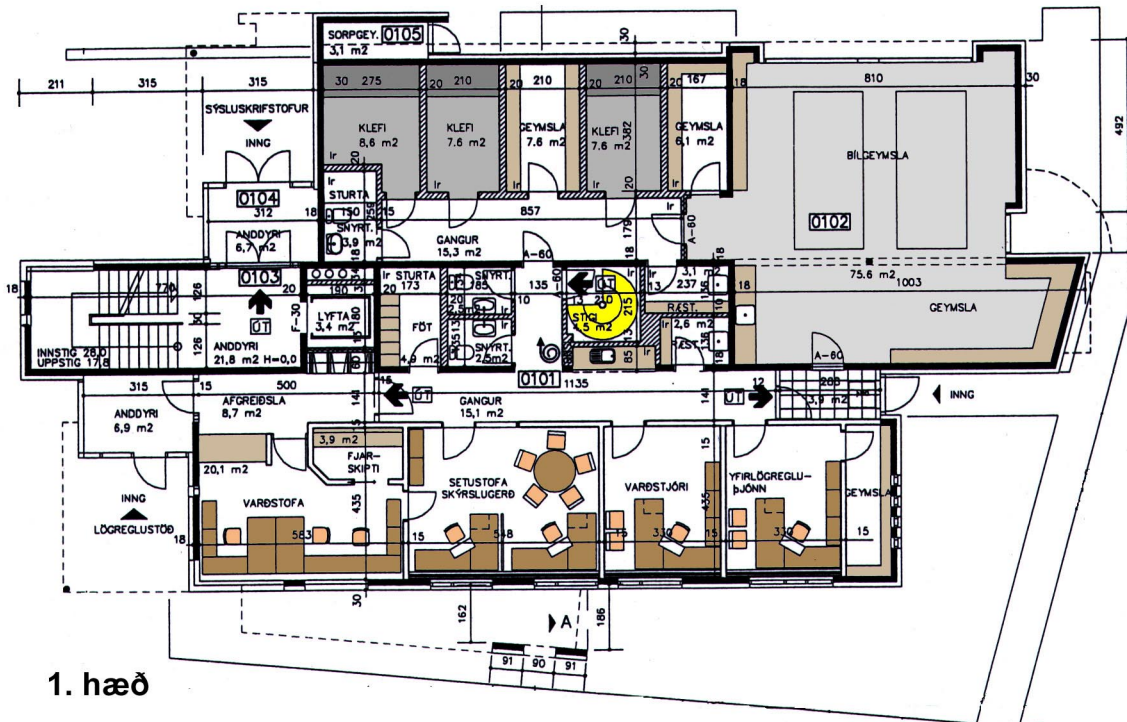
Afgreiðsla sýslumanns á 2. hæð



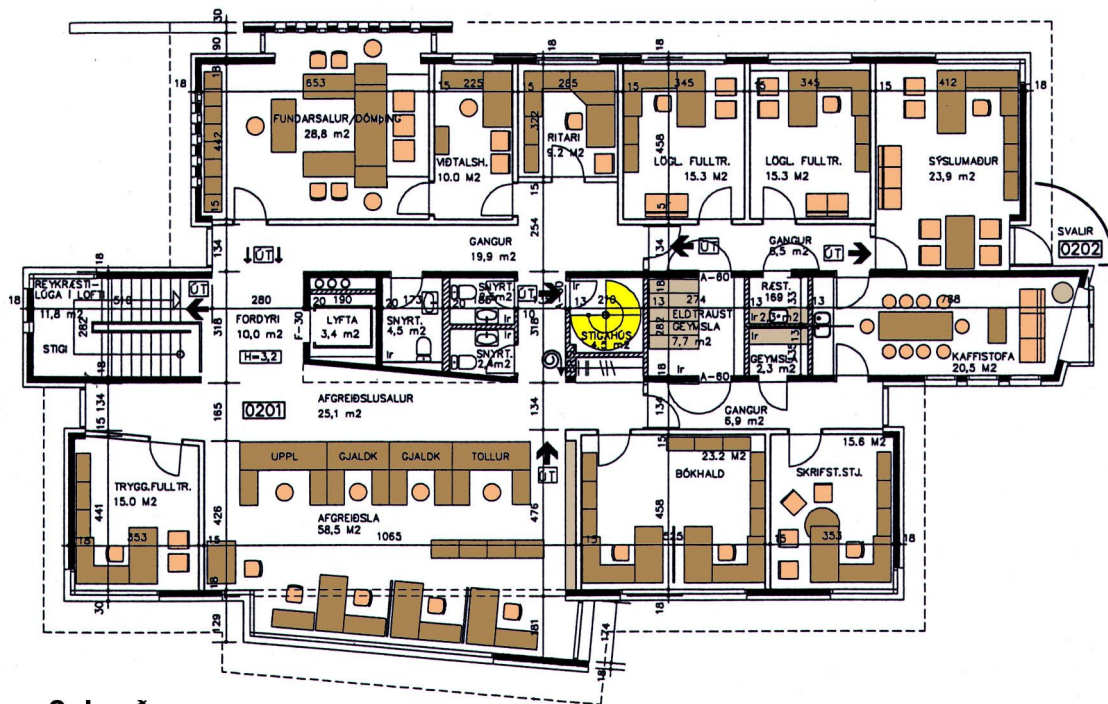
Afgreiðsla sýslumanns á 2. hæð



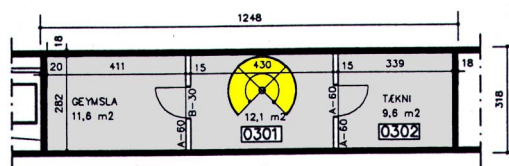
Afstöðumynd



1. hæð



2. hæð



GRUNNMYND GEYMSLULOFT

1.3 Áætlun um stofnkostnað

Heildarkostnaðaráætlun vegna framkvæmdanna, dagsett 26. nóvember 1998, hljóðaði upp á 125 m.kr. miðað við byggingarvísitöluna 231,0 og innifól áætlunin hönnun, umsjón með framkvæmdunum og útboðs- og eftirlitskostnað auk framkvæmdakostnaðar. Útboðið miðaðist við fullbúið hús og lóð. Verktakakostnaður sömu áætlunar var áætlaður 110 m.kr. FSR endurskoðaði þessa kostnaðaráætlun fyrir ráðuneytið þann 9. nóvember 1999. Í þeirri áætlun var gert ráð fyrir verktakakostnaði ásamt aukaverkum og verðbótum, nauðsynlegum skrifstofubúnaði, þ.m.t. fyrir lögreglustöðina, tækjum, kostnaði vegna opinberra gjalda o.fl. Þessi heildarkostnaðaráætlun hljóðaði upp á 143 m.kr. miðað við byggingarvísitöluna 236,9. Að auki samþykkti ráðuneytið smíði og uppsetningu fjarskiptalofneta og öðru því tengdu fyrir 850 þ.kr.

Í breyttum lögum um listskreytingarsjóð nr. 46/1998, er kveðið á um að verja skuli 1% af heildarbyggingarkostnaði til listskreytinga. Ekki var gert ráð fyrir þessum kostnaði við gerð ofangreindra áætlana enda kváðu fyrri lög á um að sækja bæri um styrk til Listskreytingasjóðs ríkisins. Vegna þessara mistaka sótti dómsmálaráðuneytið um styrk úr sjóðnum og hefur, þegar skilamat þetta er gefið út, fengið staðfestingu þess efnis að veitt verði 700 þ.kr. til listskreytinga í húsinu.

1.4 Áætlun um rekstrarkostnað

Í bréfi sem dómsmálaráðuneytið sendi til Samstarfsnefndar um opinberar framkvæmdir þann 3. desember 1998 og farið var fram á heimild til útboðs, kemur eftirfarandi fram:

“Nýbyggingin er um 40% stærri en núverandi byggingar sem hýsa lögreglustöð og sýsluskrifstofu. Rekstrarkostnaður á nýrri byggingu verður því um 650 þ.kr. hærri en á núverandi byggingu. Einnig bendir ráðuneytið á, að ef húsnæðið verður fært til Fasteigna ríkissjóðs þarf embættið að greiða leigu fyrir húsnæðið. Gera verður ráð fyrir þessum kostnaðarliðum á fjárlögum fyrir árið 2000. Áætla má að full leiga sé um 3,6 m.kr. á ári, en fyrstu árin er gefinn afsláttur af leigu þegar um nýtt húsnæði er að ræða”.

1.5 Áætlun um fjármögnun

Til ráðstöfunar:

Fjárlög	Upphæð
1998	20.000.000
1999	40.000.000
2000	80.000.000
Samtals	140.000.000

Auk þess var samþykkt viðbót til húsbúnaðarkaupa o.fl. vegna lögreglu, og fjarskiptalofneta m.m.

fyrir 3,850 m.kr. Samtals hljóðaði fjármögnunar-áætlunin upp á 143,85 m.kr.

2.0 VERKLEG FRAMKVÆMD

2.1 Útboð, tilboð og verkamningar

Samstarfsnefnd um opinberar framkvæmdir heimilaði útboð framkvæmda í desember 1998.

Í sama mánuði auglýsti FSR fyrir hönd dómsmálaráðuneytisins eftir tilboðum í nýbyggingu fyrir sýsluskrifstofu og lögreglustöð við Borgarbraut 2 í Stykkishólmi. Útboðsverkið var í því fylgi að byggja og skila fullbúnu húsi að utan sem innan ásamt frágangi á lóð, s.s. bílastæðum, gangstéttum og gróðri. Útboðið náði ekki til ýmis konar lausabúnaðar, s.s. húsgagna, símkerfis, gluggatjalda o.fl.

Tilboð voru opnuð þann 12. janúar 1999.

Eftirtaldir buðu í verkið:

Bjóðandi	Upphæð	%
Trésmiðja Pálmars ehf.	105.193.266	93,9
Skipavík hf.	109.340.843	97,5
Trésm. Guðm. Friðfinns.	128.945.625	115,0
Sólfell ehf.	129.678.469	115,7
Kostnaðaráætlun	112.069.064	100,0

Ákveðið var að taka tilboði Trésmiðju Pálmars ehf. að upphæð kr. 105.193.266 og var það staðfest með bréfi dagsettu þann 26.01. 1999. Byggingarvísitala samningsins (1-10) var 227,5.

2.2 Framvinda

Samkvæmt áætlun verktakans áttu framkvæmdir að hefjast um miðjan mars 1999, en þær frestuðust, m.a. vegna mikils klaka í jörðu.

Mælt var fyrir húsinu þann 26. apríl 1999 og hófst jarðvinna í framhaldi af því. Framkvæmdum miðaði hægt fyrstu vikurnar en í september var búið að steypa gólfplötu yfir 2. hæð og slá upp fyrir veggjum miðkjarnans. Húsið varð "fokhelt" í desember 1999 og var múrverk innanhúss þá í fullum gangi ásamt vinnu við pípuþögn.

Ekki reyndist unnt að ganga frá múrkerfi og steiningu hússins að utan og varð að fresta því verki til sumarsins 2000.

Ljóst var að verktaki gæti ekki staðið við umsaminn skiladag og óskaði hann því eftir framlengingu á framkvæmdatímanum með þeim rökum að klaki í jörðu í upphafi verktímans hafi tafið allt verkið. Lóðarfrágangur mundi einnig tefjast um 4-6 vikur.

Ekki var í upphafi fallist á þessi rök verktakans en þegar verklok nálguðust voru rök hans tekin til greina. Samþykkt var að framlengja verktímann um 10 vikur.

Á verktímanum voru gerðar nokkrar breytingar á verkinu. Þær helstu voru:

- Á þök átti að leggja PVC-dúk en skv. ósk verktakans var ákveðið að nota þakpappa í staðinn.
- Skipt var um lit í steiningarlími og steining sílanborin skv. ósk arkitekts.
- Á þakplötu yfir miðkjarna voru settar hellur, m.a. vegna þjónustu við búnað frá loftræstingu og fjarskiptalofnets. Var þetta gert skv. ósk verkkaupa.
- Glugga í kaffistofu var breytt skv. ósk arkitekts.
- Einum fangaklefanum var breytt í geymslu skv. ósk sýslumanns.
- Ræstiklefi á 2. hæð var settur þar sem geymsla átti að vera skv. ósk sýslumanns.
- Vegna galla í hönnun voru gerðar breytingar á hringstiga og handrið sett á stigapall í risi.
- Ákveðið var að lakka steingu innanhúss skv. ósk verkkaupa.
- Smávægileg viðbótarverk og breytingar voru gerðar á raf- og hitalögnum.

2.3 Eftirlit og úttektir

Samningur um eftirlit var gerður við Verkfræðistofu Sigurðar Thoroddsen hf. Samningurinn er dagsettur 23. mars 1999 og hljóðar upp á kr. 2.614.500 með virðisaukaskatti. Eftirlitsmenn voru Erlar Kristjánsson og Niels Guðmundsson.

- Forúttekt á verkinu fór fram 30. ágúst 2000.
- Lokaúttekt fór fram 2. október 2000.
- Lokaúttekt byggingarfulltrúa fór ekki fram en byggingarfulltrúinn hætti störfum áður en framkvæmdum lauk.
- Ábyrgðarúttekt fór fram 25. september 2001. Engar athugasemdir voru gerðar við úttektina.

Tafabætur:

Þar sem verkinu var ekki skilað á tilsettum samningstíma voru tafabætur að upphæð kr. 328.900 innheimtar vegna sannanlegs kostnaðar sem verkkaupi taldi sig hafa orðið fyrir.



Stigahús



Framhlið byggingarinnar



Dómsalur

3.0 REIKNINGSLEGT UPPGJÖR

3.1 Fjárveiting og áfallinn kostnaður

--	--	--	--	--	--

Sýsluskrifstofa og lögreglustöð í Stykkishólmi

--	--	--	--	--	--

Áfallinn kostnaður:

Ár	Á verðlagi hvers árs í kr.	Miðað við bygg.vísitölu 1.7.1987 (100) í kr.
1996	21.776	10.200
1997	21.363	9.580
1998	9.788.355	4.241.055
1999	39.590.405	16.775.595
2000	91.580.207	37.625.393
2001	1.863.181	740.533
Samtals	142.865.287	59.402.356

--	--	--

Innborganir:

Greiðslur til FSR á verðlagi hvers árs í kr.	Fjárlög 06-491-50114 í kr.
0	0
3.000.000	0
10.000.000	20.000.000
47.000.000	40.000.000
80.000.000	85.000.000
2.865.287	0
142.865.287	145.000.000

--	--

--	--	--	--	--	--

3.2 Heildarkostnaður

--	--	--	--

Sýsluskrifstofa og lögreglustöð Stykkishólmi

	í kr.	í kr. samtals
4.2.1 Ráðgjöf		
Arkitektahönnun	4.789.289	
Verkfræðihönnun	4.760.463	
Rafhönnun	1.368.501	
Önnur hönnun	517.827	
Kostnaður samtals		11.436.080
4.2.2 Samningsverk		
Trésmiðja Pálmars ehf.	109.779.707	
Kostnaður samtals		109.779.707
4.2.3 Aukaverk		
Trésmiðja Pálmars ehf.	0	
Kostnaður samtals		0
4.2.4 Viðbótarverk		
Trésmiðja Pálmars ehf.	2.000.988	
Kostnaður samtals		2.000.988
4.2.5 Umsjón og eftirlit		
Framkvæmdasýsla ríkisins	6.092.545	
Verkfrst. Sig. Thoroddsen		
Kostnaður samtals		6.092.545
4.2.6 Búnaður		
Annar búnaður	9.419.479	
Kostnaður samtals		9.419.479
4.2.7 Annar kostnaður		
Efni og vinna utan útboða	780.927	
Útboð, ljósritun, flutningsgjald og fl.	3.355.561	
Kostnaður samtals		4.136.488
Kostnaður samtals		142.865.287

Heildarkostnaður 142,9 m.kr.

--	--	--	--

3.3 Samanburður við áætlun

Sýsluskrifstofa og lögreglustöð Stykkishólmi		YFIRLITSTAFLA	
Samantölur á áætluðum kostnaði og reikningsuppgjöri.			
	Áætlaður kostnaður í m.kr.	Reiknaður kostnaður í m.kr.	Hlutfallslegur mismunur í %
Hönnun	10,1	11,4	13%
Verklegar framkvæmdir	110,0	112,6	2%
Búnaður	10,0	9,4	-6%
Umsjón og eftirlit	4,9	6,1	25%
Annað ófyrirséð	0	3,4	
Heildarkostnaður í m.kr.	135,0	142,9	6%

Kostnaðaráætlunin var lögð fyrir samstarfsnefnd um opinberar framkvæmdir í desember 1998, á verðlagi bvt. 231,2. Raunkostnaður er hér sýndur á verðlagi hvers árs. Þegar raunkostnaður er settur á sama verðlag og áætlunin þá er raunkostnaðurinn 1,7% umfram kostnaðaráætlunina.

3.4 Kostnaður áfanga / eininga

Sýsluskrifstofa og lögreglustöð Stykkishólmi	Stærðir	Einingakostnaður
	m ²	kr./m ²
Á verðlagi hvers árs án búnaðar	789	169.133
Á verðlagi hvers árs með búnaði	789	181.071
Á verðlagi 1. júní 1987 (bvt.=100) án búnaðar	789	70.397
Á verðlagi 1. júní 1987 (bvt.=100) með búnaði	789	75.288

4.0 SAMANTEKT / NIÐURSTÖÐUR

4.1 Samanburður við hliðstæðar framkvæmdir

Við samanburð á kostnaði við mismunandi framkvæmdir á mismunandi 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.

Til samanburðar eru eftirtalin verk og miðað við byggingarvísitöluna 100 í júlí 1987:

Lögr.sýsluskrifst.:	Stærð í m ²	Kostn./m ²
á Húsavík	897	54.751
á Sauðárkróki	831	62.208
á Siglufirði	528	59.574
í Stykkishólmi	789	70.397

Þessar byggingar sem gerður er samanburður við, eru allar tveggja hæða, þar sem lögreglustöð er á neðri hæðinni og sýsluskrifstofur á þeirri efri. Athuga ber að byggingarnar eru ekki að öllu leyti sambærilegar hvað varðar efni og gæði.

4.2 Árangur framkvæmdarinnar

Segja má að árangur framkvæmdarinnar sé ásættanlegur þegar miðað er við heildar-kostnaðaráætlun verksins.

Hvað varðar gæði og frágang má sömuleiðis segja að árangur framkvæmdarinnar sé góður.

Reyndar er einingarkostnaður við þessa byggingu nokkru hærri en í þeim byggingum sem miðað er við í töflunni hér að ofan. Er þar að hluta til um að kenna ytri aðstæðum, þ.e. mikilli þenslu í byggingariðnaði á byggingartímanum. Auk þess er lyfta innifalin í byggingarkostnaði þessarar byggingar en ekki viðmiðunarbygginganna.

Byggingin er vel staðsett á rúmgóðri, fullfrágenginni lóð við aðalgötu bæjarins og til prýði í bæjarmyndinni.

Notendur hafa lýst yfir ánægju sinni með vel heppnaða byggingu, bæði hvað varðar starfsaðstöðu og útlit.

4.3 Heimildaskrá

Stuðst var við eftirfarandi heimildir:

Lög um skilamat:

Lög um skipan opinberra framkvæmda nr. 84/2001.

Reglur um skilamat:

Reglur Framkvæmdasýslu ríkisins sem byggðar eru á bókinni “Skilamat opinberra framkvæmda. Reglur og framsetning”. Útg. Ríkisbókhald 1990.

Framkvæmdasýsla ríkisins:

Bókhald FSR

Verkmöppur FSR

Ljósmyndir FSR og arkitekts

Annað:

Teikningar arkitekts

Lokaskýrslu eftirlitsaðila



Bakhlíð byggingarinnar

4.4 Staðfesting skilamats

Undirritaður staðfestir hér með framanritað skilamat fyrir hönd Framkvæmdasýslu ríkisins.

Dóttir Veldimarsdóttir

Forstjóri Framkvæmdasýslu ríkisins