



FRAMKVÆMDASÝSLA RÍKISINS

ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ ALDRADRA Á ÞINGEYRI SKILAMAT

INNRETTING LOKAÁFANGI

DESEMBER 2003



EFNISYFIRLIT

0	ALMENNT UM SKILAMAT	4
1.0	UNDIRBÚNINGUR	4
1.1	Lýsing framkvæmdar	4
1.2	Áætlunargerð	5
1.3	Áætlun um stofnkostnað	5
1.4	Áætlun um rekstrarkostnað	5
1.5	Áætlun um fjármögnun	5
2.0	VERKLEG FRAMKVÆMD	7
2.1	Útboð, tilboð og verksamningar	7
2.2	Framvinda	7
2.3	Eftirlit og úttektir	9
3.0	REIKNINGSLEGT UPPGJÖR	10
3.1	Fjárveiting og áfallinn kostnaður	10
3.2	Heildarkostnaður	11
3.3	Samanburður við áætlun	12
3.4	Kostnaður áfanga og eininga	12
4.0	SAMANTEKT / NIÐURSTÖÐUR	13
4.1	Samanburður við hliðstæðar framkvæmdir	13
4.2	Árangur framkvæmdarinnar	13
4.3	Heimildaskrá	13
4.4	Staðfesting skilamats	13

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 framkvæmdum við lokaáfangi innréttinga Þjónustumiðstöðvar aldraðra á Þingeyri sem unnar voru sumarið 2002.

Verkið fólst í að innrétta þjónustuálmum með 5 þjónustuíbúðum á efri hæð og þjálfunarrými, líkhús og kapellu á neðri hæð.

Verkkaupar voru heilbrigðis- og tryggingamálaráðuneytið og Ísafjarðarbær.

Hér er fyrst gerð lauslega grein fyrir áföngum sem unnir voru við bygginguna á undan þeim lokaáfangi sem skilamatið nær til.

1. áfangi – húsið reist:

Árið 1985 hófst bygging Dvalar- og hjúkrunarheimilis á Þingeyri sem hér er kallaður 1. áfangi. Heimamenn stóðu sjálfir að þessari byggingu og var gert ráð fyrir 12 hjúkrunarrýmum og 6 dvalarrýmum fyrir aldraða ásamt dagvistun. Framkvæmdasjóður aldraðra styrkti þessar framkvæmdir skv. reglugerð sem þá var í gildi.

2. áfangi - innréttingar:

Árið 1992 bárust óskir frá heimamönnum að ríkissjóður kæmi inn í þessar framkvæmdir

með einum eða öðrum hætti þar sem ljóst var orðið að heimamenn treystu sér ekki til að ljúka byggingunni vegna fjárhagsstöðu sveitarfélagsins.

Heilbrigðis- og tryggingamálaráðuneytið lét kanna hvort unnt væri að koma nýrri heilsugæslustöð fyrir í húsinu en heilsugæslustöðin var í gömlu og óhagkvæmu húsnæði. Athugunin beindist að þeirri meginlausn að fækka hjúkrunarrýmum í 4-5 rými og gera ýmsar aðrar breytingar á innréttingu hússins og gera þannig mögulegt að koma fyrir heilsugæslustöð í húsinu. Undirbúin var framkvæmd sem hér er kölluð 2. áfangi sem skyldi ná til innréttinga heilsugæslustöðvar, hjúkrunardeildar, eldhúss og dagvistaraðstöð. Verkið var boðið út árið 1994. Kostnaðaráætlun þessa útboðsverks var kr. 35.362.690. Tilboð bárust frá níu bjóðendum og samið var við lægstbjóðanda, Bræðrasmiðjuna hf. í Keflavík, samningsupphæð kr. 32.505.054. Verklok skv. samningi áttu að vera 1. september 1995.

Vegna fjárskorts voru framkvæmdir stöðvaðar í maí 1995 og samið við verktakann um frestun framkvæmda í um eitt ár eða þar til fjármagn yrði tryggt í verkið. Í lok ársins 1998 var fyrst tryggt fjármagn og samstaða um að ljúka verkinu. Á þessum tíma hafði verktakinn, Bræðrasmiðjan hf., verið lýstur gjaldþrota. Gengið var til viðræðna við Ágúst og Flosa hf. á Ísafirði sem höfðu lýst áhuga á að yfirtaka verksamning Bræðrasmiðjunnar hf. og ljúka verkinu. Samningar náðust um að verkinu skyldi lokið í maí 1999. Samningsupphæð var 21.000.855.

Áður en framkvæmdir hófust að nýju fór fram úttekt á verkstöðu og talning á þeim búnaði sem átti að vera á byggingastað. Í ljós kom að verulega vantaði á það sem þar átti að vera. Málið var kært til lögreglu yfirvalda og óskað eftir rannsókn en niðurstaðan varð sú að ekki var ákært í málinu. Framkvæmdasýsla ríkisins bar allan kostnað af því sem hafði glatast úr verkinu. Framkvæmdum lauk á umsömdum tíma og hófst starfsemi heilsugæslustöðvar í húsinu í júní 1999. Heildarkostnaður þessa fyrri áfangi innréttinga var eftirfarandi:

Kosn. fyrri innréttingaáfangi	Upphæð kr.
Samningsgreiðslur	32.505.054
Verðbætur	4.401.141
Viðbótarverk	2.240.043
Annar kostnaður	1.109.237
Samtals	40.255.465

Viðbótarverk voru frágangur hita- og vatnslagna, múrverk o.fl. sem Þingeyrarhreppur ætlaði að ljúka við áður en framkvæmdir við útboðsverkið hæfust.

Annar kostnaður var bótagreiðsla til Bræðrasmiðjunnar hf., vegna stöðvunar verks og kostnaðar vegna endurmálunar og skemmda er urðu á tréverki og byggingarefni, þau þrjú og hálf ár sem verkið lá niðri.

Áfangi skilamatsins:

Áfanginn sem gerð er grein fyrir í skilamati þessu var 3. áfangi og lokaáfangi. Eins og fyrr segir fólst hann í að ljúka við að innrétta húsið. Hófst framkvæmdin í byrjun árs 2002 var og lauk á haustmánuðum sama ár.

Framkvæmdasýsla ríkisins hafði umsjón með þeim framkvæmdum fyrir hönd verkkaupa skv. bréfi ráðuneytisins þar að lútandi dagsettu 26. febrúar 2002.

Fjallað er um fjárveitingar í kafla 3.1.

1.2 Áætlunargerð

Þegar verkið barst FSR var hönnun lokið. Aðeins átti eftir að yfirfara hönnunina og útbúa útboðsgögn. Ekki voru gerðir sérstakir samningar við hönnuði vegna þessa. Hönnun hússins hafði áður verið unnin skv. tímagjaldi.

Hönnuðir voru eftirtaldir:

Hönnuður
Teiknistofan Óðinstorgi
VST hf.



1.3 Áætlun um stofnkostnað

Skv. bréfi heilbrigðis- og tryggingamálaráðuneytisins til fjármálaráðuneytisins, dagsettu 5. nóvember 2001, þar sem sótt er um heimild til útboðs á verkinu, kemur fram að heildarkostnaðaráætlun vegna verksins sé 36,6 m.kr. Skiptist áætlunin sem hér segir:

Heildarkostnaðaráætlun	Upphæð m. kr.
Hönnun og þjónusta hönnuða	0,9
Rýni gagna/ útboðskostnaður	0,6
Verktakakostnaður	31,1
Umsjón og eftirlit	1,8
Ófyrirséð/ magn- og verðl.breyt.	2,2
Samtals	36,6

Allar fjárhæðir í töflunni eru með vsk.

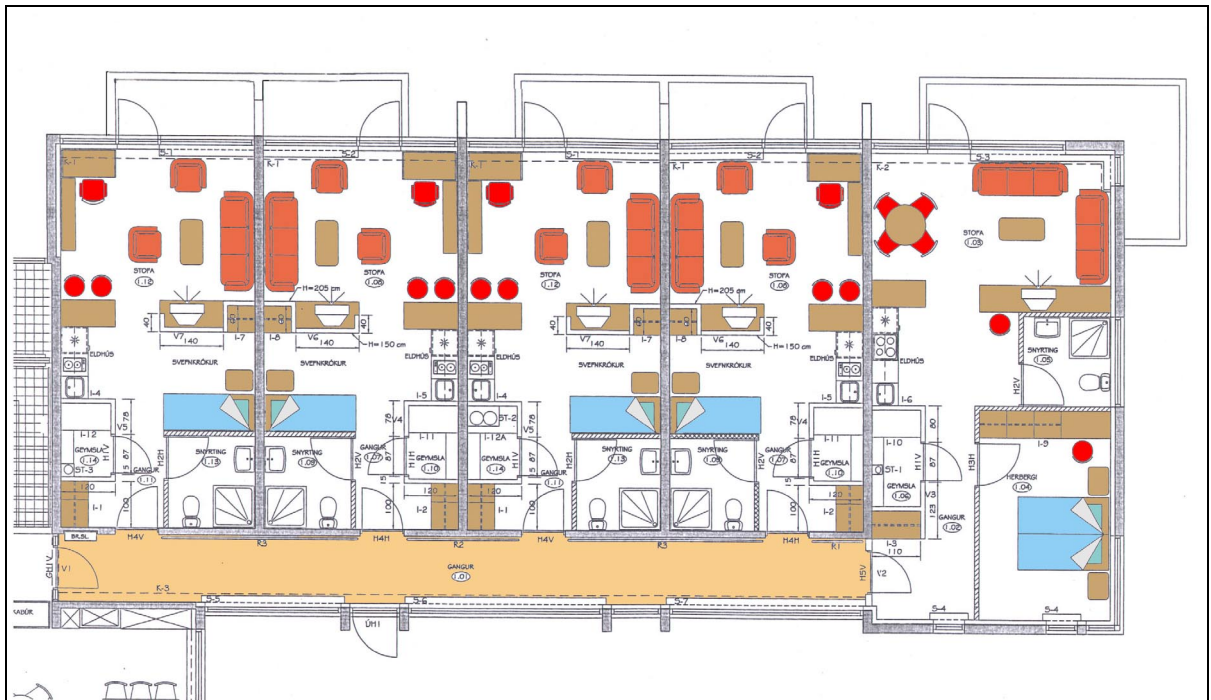
1.4 Áætlun um rekstrarkostnað

Engin rekstraráætlun liggur fyrir.

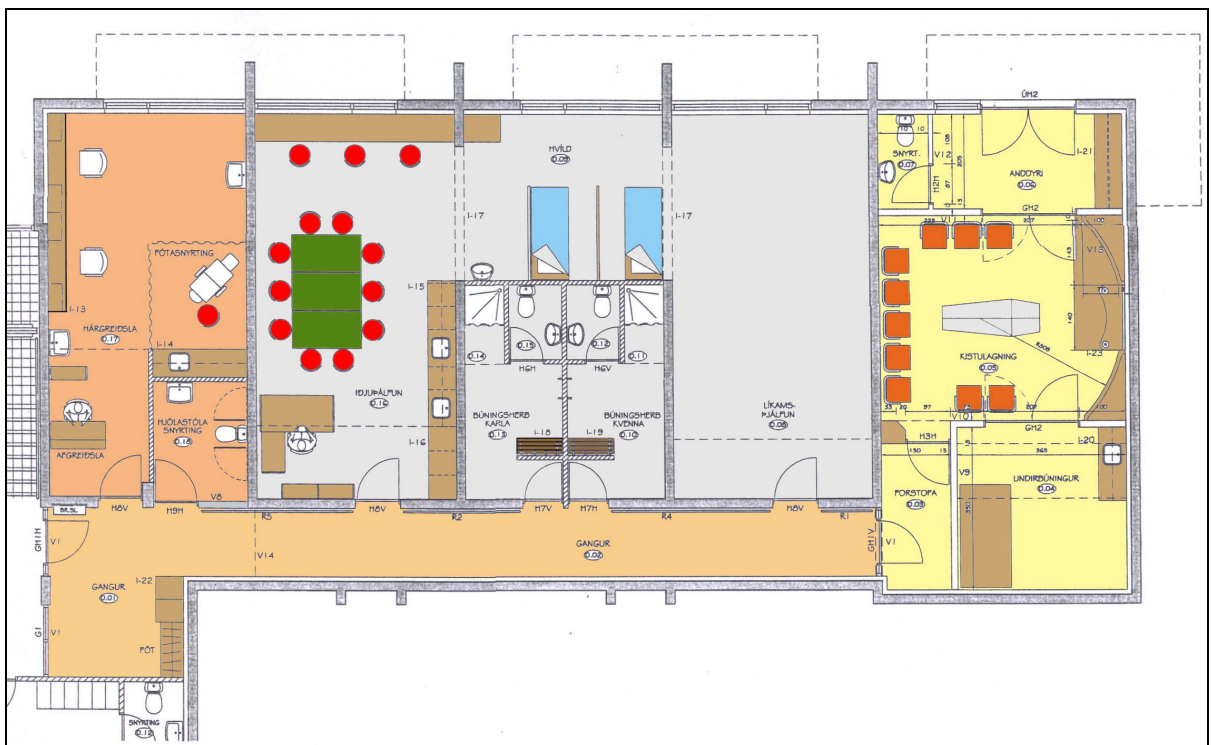
1.5 Áætlun um fjármögnun

Skv. bréfi heilbrigðis- og tryggingamálaráðuneytisins til fjármálaráðuneytisins, dagsettu 5. nóvember 2001, þar sem sótt er um heimild til útboðs á verkinu, kemur fram að fjármögnun verksins verði sem hér segir:

Fjárlög	Upphæð kr.
Inneign á byggingarreikningi	15.600.000
Ógr. úr Framkv.sj. aldr. 2001	2.100.000
Ógr. fjárv. af fjárlögum 2001	4.500.000
Samtals gr. úr ríkissjóði	22.200.000
Greiðslur sveitarfélags	14.400.000
Samtals	36.600.000



Efri hæð



Neðri hæð

2.0 VERKLEG FRAMKVÆMD

2.1 Útboð, tilboð og verkamningar

Fjármálaráðuneytið heimilaði með bréfi, dagsettu 25. febrúar 2002, að hefja mætti verklegan hluta framkvæmdarinnar. Verkið *Þjónustumiðstöð aldraðra Þingeyri - Innrétting íbúða og þjónusturýmis* var boðið út þann 10. mars 2002.

Tilboðin voru opnuð þann 26. mars 2002. Eftirtalin tilboð bárust:

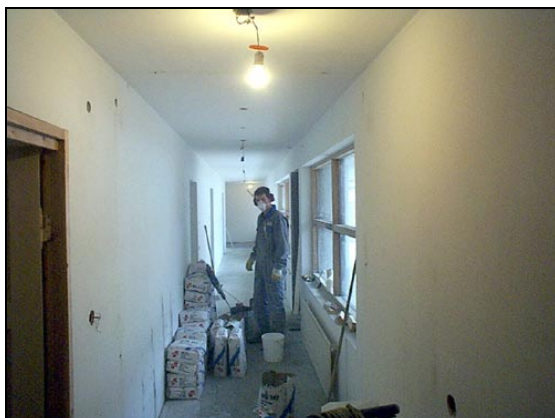
Bjóðandi	Upph. kr.	Hlutfall
Ágúst og Flosi ehf.	27.293.671	88,1%
Eiríkur og Einar Valur ehf.	29.500.000	95,2%
Sigmundur Þórðarson	35.496.231	114,5%
Kostnaðaráætlun	30.993.385	100,0%

Þann 8. apríl 2002 var tekið tilboði Ágústs og Flosa ehf. að upphæð kr. 27.293.670.

Verksvæðið var 612 m². Innifalið í verkinu var að ganga frá innveggjum, leggja gólfefni, fullmála og ganga frá öllum innréttingum, einnig að ganga frá loftræstingu, hreinlætistækjum, ljósum o.fl.

2.2 Framvinna

Framkvæmdir hófust þegar tilboði hafði verið tekið. 1. verkfundur var haldinn 17. apríl 2002. Haldnir voru átta verkfundir meðan á framkvæmdum stóð.



Þann 17. apríl 2002 skrifar bæjarstjóri forstjóra Framkvæmdasýslu ríkisins bréf þar sem hann fer þess á leit að farið verði að tillögum verktaka varðandi hitun á vatni. Skv. tillögnum

nægir forhitari sá sem í húsinu er og því þurfi ekki aukið heitt vatn í húsið.



Neðri hæð í vinnslu.

Þann 8. maí samþykkja bæjarstjóri og heilbrigðisráðuneytið að keypt verði og sett upp lyfta í húsið.



Svalir áður en handrið er sett upp og svalir lagfærðar.

Vinna varð nokkur viðbótarverk á verktímanum. Þau helstu voru:

- Lyfta sett upp, kr. 2.698.000.
- Hita komið á snjóbræðslulagnir kr. 281.500.
- Svalahandrið lagfærð og máluð. Sjá mynd kr. 731.080.



Séð inn í lyftu

Nokkrar smávægilegar breytingar voru gerðar frá útboðsgögnum. Þær helstu voru:

- Veggdúkur var settur í stað flísa á baðherbergjum íbúða.
- Hætt var við að setja upp rafmagnskynta neysluvatnsgeyma.
- Sólbekkir voru hafðir 30 cm breiðir en ekki 25 cm.
- Sett loftklæðning í herbergi við hlið lyftustokks.



Suðurhlið. Búið að setja handrið á svalir.



Inngangur.



Skábraut að inngangi.

2.3 Eftirlit og úttektir

Samið var við Tækniþjónustu Vestfjarða ehf. um að hafa með höndum daglegt eftirlit með framkvæmdunum fyrir hönd Framkvæmdasýslu ríkisins. Eftirlitsmaður var Sveinn D.K. Lyngmo.

Upphæð eftirlitssamnings var kr. 682.341 með vsk.

Lokaúttekt á verkinu fór fram á umsömdum tíma eða þann 10. júlí 2002. Vinnu við viðbót-arkerk lauk í september 2002.

Lokaúttekt byggingarfulltrúa fór fram 10. desember 2002.



Innrétting í iðjuþjálfun.



Hárgreiðslustofa er í húsinu.



Innrétting einnar íbúðarinnar.



Innrétting í sjúkráþjálfun.



Altari í kapelli á neðri hæð.

3.0 REIKNINGSLEGT UPPGJÖR

3.1 Fjárveiting og áfallinn kostnaður

Yfirlit fjárveitinga og áfallins kostnaðar

Áfallinn kostnaður			Innborganir			
Ár	Á verðlagi hvers árs kr.	Miðað við bygg.vísitölu 1.7.1987 (100) kr.	Greiðslur frá ráðuneyti á verðl.hv.árs kr.	Greiðslur frá sv.fél. á verðl.hv.árs kr.	Framkvsj. aldraðra kr.	FSR kr.
2001	525.159	203.235	0	0	0	0
2002	30.372.821	10.957.006	-5.344.805	13.151.000	14.540.000	8.700.000
2003	43.750	15.783	0	0	0	0
Samtals	30.941.731	11.176.024	-5.344.805	13.151.000	14.540.000	8.700.000

3.2 Heildarkostnaður

Sundurliðun kostnaðar		
	kr.	kr. samtals
3.2.1 Ráðgjöf		
Arkitektahönnun		
Verkfræðihönnun	407.457	
Kostnaður samtals		407.457
3.2.2 Samningsverk		
Verksamningsgreiðslur	23.216.860	
Kostnaður samtals		23.216.860
3.2.3 Aukaverk		
Verksamningur	2.149.607	
Kostnaður samtals		2.149.607
3.2.4 Viðbótarverk		
Verksamningur	2.698.000	
Kostnaður samtals		2.698.000
3.2.5 Umsjón og eftirlit		
Framkvæmdasýsla ríkisins	1.451.251	
Eftirlit, Tækniþj.Vestfjarða	657.937	
Kostnaður samtals		2.109.188
3.2.6 Búnaður		
Annar búnaður	42.000	
Kostnaður samtals		42.000
3.2.7 Annar kostnaður		
Efni og vinna utan útboða	0	
Útboð, ljósritun, flutningsgjald og fl.	318.619	
Kostnaður samtals		318.619
Kostnaður við þjónustumiðstöð samtals		30.941.731

Heildarkostnaður 30,9 m.kr.

3.3 Samanburður við áætlun

Samanburður á áætluðum kostnaði og reikningsuppgjöri.				Yfirlitstafla
	Raunkostnaður á verðlagi hv. árs m.kr.	Áætlun á verðlagi bvt. 262,6 m.kr.	Raunkostnaður á verðlagi bvt. 262,6 m.kr.	Hlutfallslegur mismunur í %
Hönnun	0,4	0,9	0,4	-55%
Umsjón og eftirlit	2,4	2,4	2,3	-4%
Verksamningur	28,1	31,1	26,6	-15%
Annar kostnaður	0,0	2,2	0,0	-98%
Heildarkostnaður í m.kr.	30,9	34,4	29,3	-15%

3.4 Kostnaður áfanga og eininga

Stærðir og einingakostnaður		
	Stærðir m ²	Einingakostnaður kr./m ²
Á verðlagi hvers árs án búnaðar	612 m ²	50.490
Á verðlagi hvers árs með búnaði	612 m ²	50.558
Á verðlagi 1. júlí 1987 (bvt.=100) án búnaðar	612 m ²	18.237
Á verðlagi 1. júlí 1987 (bvt.=100) með búnaði	612 m ²	18.261

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

Í gögnum FSR er ekki að finna sambærilega framkvæmd til kostnaðarsamanburðar. Hér er aðeins tekinn kostnaður á m² við þann hluta hússins sem skilamat þetta tekur til.

Viðmiðunarverkin eru 2 heilsugæslustöðvar þar sem kostnaður miðast við innréttingu húsnæðisins frá byggingarstiginu „tilbúið undir tréverk“ til „fullbúins húsnæðis“. Að því leyti til er hægt að bera framkvæmdirnar saman.

Í þessu verki voru flestir veggir komnir m.t.h. lögnum og loft voru að mestu tilbúin í nema í kapellu. Skýrir það að mestu þann kostnaðarmun sem er í töflunni hér að neðan.

Kostnaðartölur eru heildarkostnaður á hvern fermetra miðað við bvt. 100 í júlí 1987.

Bygging	Stærð í m ²	Kostn./ m ²
HGS Mjódd	802	57.923
HGS Grindavík	515	68.824
Þjónustumiðstöð aldrara Þingeyri	612	18.330

4.2 Árangur framkvæmdarinnar

Heildarkostnaður var töluvert undir áætlun þó svo ákveðið hafi verið að bæta inn lyftu og lagfæra svalir. Tilboð verkataka var hagstætt og verkefnið vel skipulagt af hendi verktaka í samráði við verkkaupa og eftirlit. Framkvæmdum lauk á tilskildum tíma og lýstu viðtakendur ánægju yfir því hve vel hafði til tekist.



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
- Fyrri skilamöt
- Verkmöppur

Annað

- Framvinduskýrsla eftirlitsmanns
- Ljósmyndir eftirlitsmanns
- Bréf heilbrigðis- og tryggingamálaráðuneytisins til fjármálaráðuneytisins dagsett 5. nóvember 2001.

4.4 Staðfesting skilamats

Undirritaður staðfestir hér með framanritað skilamat fyrir hönd Framkvæmdasýslu ríkisins.

Óskar Valdimarsson, forstjóri