

Levanger brannstasjon

BUDSJETTRAMME FOR BYGGEPROSJEKTET



Levanger brannstasjon - Kostnader, opsjoner, sampillsendringer 09.05.22						
		Nybygg ihht formannskapsmøte 18.08.21 ekskl kasernering, allrom etc	Opsjoner	Anbud etter samspill inkl. opsjoner	Anbud etter samspill uten opsjoner.	Kommentar
KONTO		Estimat				
	Opsjon 01 Klimaskall 3. etg (kasernering)		3 162 653	3 162 653		Kommunestyret tar stilling til denne.
	Opsjon 02 Klimaskal allrom plan U2		892 177	892 177		Kommunestyret tar stilling til denne.
	Tilleggspris innredning allrom plan U2 kr 613300 eks mva.					
Sum 1 - 6	HUSKOSTNAD	60 613 175	4 099 980	80 704 812	76 649 982	
Sum 1 - 7	ENTREPRISEKOSTNAD	68 703 980	4 099 980	87 619 567	83 564 737	
Sum 1 - 8	BYGGEKOSTNAD	75 874 378	4 099 980	100 019 567	95 964 737	
10	Mva 25%	18 968 594			26 667 867	
Sum 1 - 10	BASISKOSTNAD	104 997 222		138 407 871	133 339 334	
11	Forventede tillegg 8%	8 399 778		4 152 236	4 000 180	3 % forventede tillegg etter samspill.
Sum 1 - 11	PROSJEKTKOSTNAD	113 397 000		142 560 107	137 339 514	
12	Usikkerhetsavsetning 12%	13 607 640		2 851 202	2 746 790	2% usikkerhetsavsetning etter samspill
Sum 1 - 12	Kostnadsramme	127 004 640		145 411 309	140 086 304	Pris etter samspill inkl prisstigning fra jan - juni.22
13	Prisregulering (inkl mva)					
	Prisregulering frem til byggestart					
	genr + ekstraordinær 15%	19 050 696				
	Prisregulering i byggeperioden forsiktig anslag 3 % 12 mnd	2 514 692		10 143 528	10 143 528	4% prisstigning + 6% tillegg for risiko i byggeperioden. På entreprisestigning fra mai 22 til ferdig bygg aug.23.
Sum 1 - 13	Kostnadsramme inkl prisstigning	148 570 028		155 554 837	150 229 832	Fast pris. Entreprenør tar all risikoen i byggetida.
				152 511 779	147 186 774	Levanger kommune deler risikoen for prisøkning i byggeperioden, ut over 4%, med entreprenøren. Indeksregulering ihht. SSB.
				149 468 721	144 143 716	Levanger kommune tar all risikoen for prisøkning ut over 4% i byggeperioden. Indeksregulering ihht SSB.

Usikkerhetsavsetningene er satt ned fra 20% (8+12) til 5 % (2+3) etter samspillet.

Forprosjektet er utarbeidet sammen med brukere og entreprenør, men detaljprosjektering gjenstår.

Låneopptaket for brannstasjon på fastpris uten opsjoner anslås til 120,5 mill. kr. Med opsjoner og fastpris blir låneopptaket anslått til 124,8 mill. kr.

Samspillsendringer – Reservering av varer

- Eksempler på samspillsendringer:
 - Glassrekkverk endret til stålrekkverk i hovedtrapp.
 - Enklere uteområde – Redusert omfang sykkelparkering og belegningsstein areal.
 - Tatt ut løftebukk.
 - Enklere utførelse av fasader – kledning, takutstikk over porter.
 - Endringer på ventilasjon – inntak og avkast.
 - Endret oppbygging av vegger i vaskehall/vognhall.
 - Til sammen litt over 1 mill. kr inkl. mva. Det er lagt vekt på løsninger som gir oss lave vedlikeholdskostnader til tross for endringene.
- Det er reservert varer før varslede prisoppganger i samspillsperioden. Dette tilsvarer ca. 0,5 mill. kr inkl. mva.

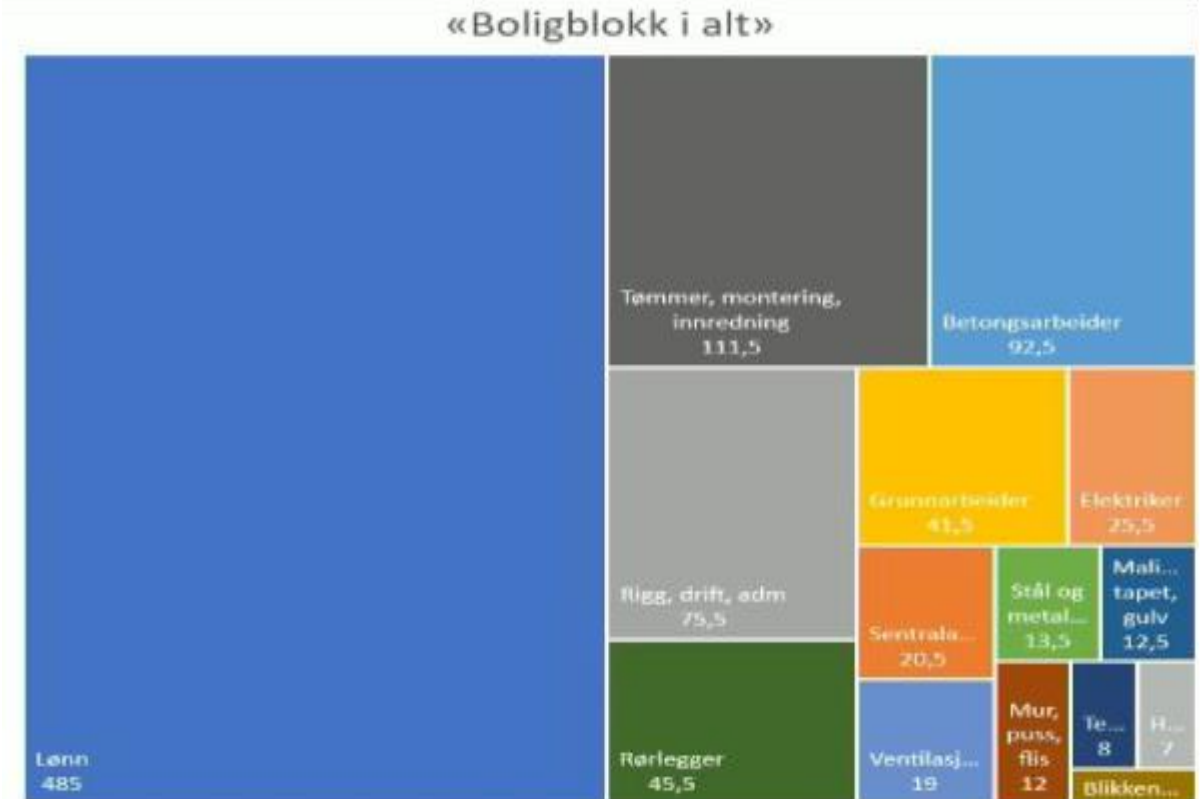
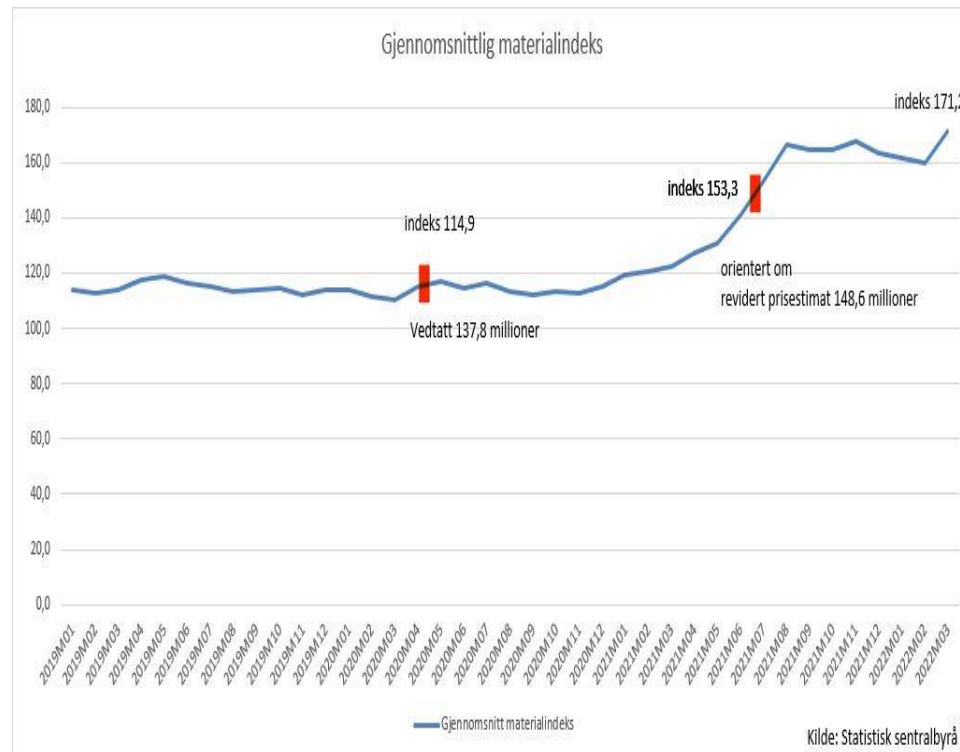
Priskalkyle – Punkter som ikke er inkl.

- Riving av eksisterende brannstasjon er ikke inkl. i priskalkylene.
- Det er søkt sivilforsvaret om å få bygge den nye brannstasjonen uten tilfluktsrom. I søknaden er det forutsatt at eksisterende tilfluktsrom, under dagens brannstasjon, består. Det er ikke mottatt svar fra sivilforsvaret på søknaden.

Drifts- og vedlikeholdskostnader

- Gjennomsnittlig årlig kostnad pr. m² for drift og vedlikehold av eksisterende brannstasjon er 490 kr/m², noe som ligger godt under landsgjennomsnittet.
- Totalt vil økt areal tilsi en økning i driftskostnader på kr 763.000 pr år uten opsjon 1, fra og med 2024. Dersom opsjon 1, Klimaskall 3. etg, utløses vil dette påvirke driftskostnadene noe i form av strøm, forsikring og tilsyn. Arealet til opsjon 2, allrom plan U2, er inne i planlagt bygg og medregnet i den årlige summen.

Prisindeks – Gjennomsnittlig materialindeks

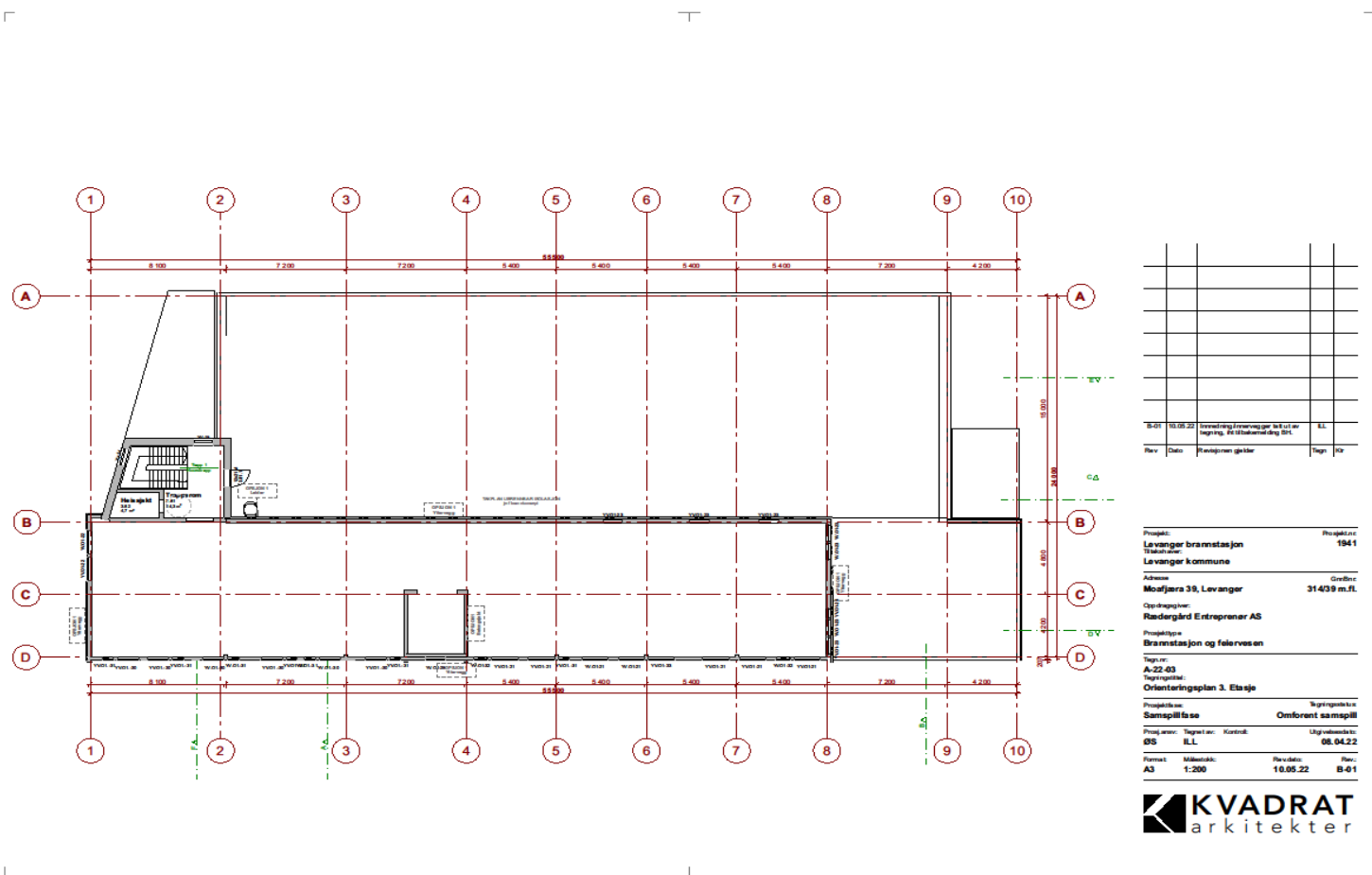


- Økningen i gjennomsnittlig materialindeks påvirker totalprisen med ca. 50 % ihht EBA. I tillegg kommer økningen på arbeid (lønn).
- Sett i ettertid ble prisøkningene undervurdert i det reviderte prisestimatet vi la frem høsten 2021 på 148,6 mill. kr. At det skulle bli krig i Ukraina var det ingen som visste.

Prisstigning i byggeperioden - alternativer:

- Byggeperioden vil vare fra juni 2022 – august 2023. Leveringssituasjonen på varer er medvirkende til dette.
- Det er satt opp 3 alternative ansvarsforhold sett opp mot risikoen for prisøkning i byggeperioden
 - Fast pris. Entreprenøren tar all risiko for prisøkningen i byggeperioden. Ordinær prisstigning 4% + 6% risikotillegg tilbudt fra entreprenør. Priskalkyle ekskl. opsjoner 150,5 mill. kr. Inkl. opsjoner 156 mill.kr.
 - Delt risiko mellom Levanger kommune og entreprenør for prisøkning over 4% i byggetiden. Indeksreguleres (ihht SSB) for prisstigning over 4 %. Priskalkyle ekskl. opsjoner på 147,2 mill. kr. Inkl. opsjoner 153 mill. kr. Her er det sannsynlighet for at vi vil få behov for tilleggsbevilgning selv om det er delt risiko.
 - Levanger kommune tar all risiko for prisstigning over 4% i byggetiden. Priser indeksreguleres (ihht SSB) for prisstigning over 4%. Priskalkyle ekskl. opsjoner 144,2 mill. kr og inkl. opsjoner 150 mill. kr, som reguleres dersom prisøkning over 4%. Her er det stor sannsynlighet for at vi vil få behov for tilleggsbevilgning.
- Usikkerheten på hvordan prisene vil utvikle seg fremover er stor. Krigen i Ukraina og pandemi gjør det uforutsigbart. Varsler om ekstraordinære prisøkninger fremover er sendt ut fra flere leverandører. Ut fra dette er det innstilt på fast pris.

Opsjon 1 – Klimaskall 3. etg (kasernering).



Opsjon 1 – Klimaskall 3. etg (kasernering).

- Med klimaskall menes:
 - Grovstøpt gulv
 - Ferdig utvendig fasade med vinduer og dører.
 - Isolert yttertak og yttervegger. Kun lektet plast innvendig.
 - Ingen delingsvegger, utenom de som er for bæring av bygget.
 - Enkel belysning og frostsikring med el. ovner.
 - Klargjort for strøm, vann og avløp opp til 3. etg.
 - Brannvarsling.
- Kostnad for opsjon 1 er 3,2 mill. kr eks mva.
- Betydelig dyrere å etablere i ettetid.

Opsjon 2 – Klimaskall U2 etg (allrom)

- Med klimaskall menes:
 - Grovstøpt gulv med fundamenter for vegger i grunnen
 - Ferdig utvendig fasade med vinduer og dører.
 - Betongdekke i tak og isolerte yttervegger. Kun lektet plast innvendig.
 - Ingen delingsvegger, utenom de som er for bæring av bygget.
 - Enkel belysning
 - Frostsikring med ventilasjonsluft.
 - Sprinkling.
- Kostnad for opsjon 2 er 0,9 mill. kr eks. mva.
- Betydelig dyrere å etablere i ettetid.
- Tilleggspris for å få allrommet ferdig til bruk kr 0,6 mill. kr eks. mva.