



Lækur í Flóahreppi Hönnun og bygging íbúðarhúss

SKILAMAT

Júní 2017

Efnisyfirlit

| | |
|--|----|
| Almennt um skilamat | 3 |
| 1 Undirbúningur | 4 |
| 1.1 Lýsing verkefnis..... | 4 |
| 1.2 Frumathugun..... | 4 |
| 1.3 Áætlunargerð | 4 |
| 1.4 Áætlun um stofnkostnað..... | 5 |
| 1.5 Áætlun um rekstrarkostnað..... | 5 |
| 1.6 Áætlun um fjármögnun..... | 5 |
| 2 Verklef framkvæmd..... | 6 |
| 2.1 Útboð, tilboð og verksamningar | 6 |
| 2.2 Framvinda..... | 7 |
| 2.3 Eftirlit og úttektir | 7 |
| 3 Reikningslegt uppgjör | 8 |
| 3.1 Áfallinn kostnaður og innborganir | 8 |
| 3.2 Heildarkostnaður..... | 9 |
| 3.3 Samanburður við áætlun..... | 11 |
| 3.4 Einingarkostnaður og stuðlar | 12 |
| 4 Samantekt / niðurstöður..... | 14 |
| 4.1 Samanburður við hliðstæðar framkvæmdir | 14 |
| 4.2 Árangur framkvæmdarinnar..... | 14 |
| 4.3 Heimildaskrá | 14 |
| 4.4 Staðfesting skilamats..... | 15 |

Skilamat Framkvæmdasýslu ríkisins

Júní 2017

Umbrot og hönnun: Nielsen hönnunarstofa, Nielsen.is

Ljósmyndir: FSR

Ábyrgðarmaður: Halldóra Vífilsdóttir

Umsjón: Arna Björk Jónsdóttir



Mynd 1. Íbúðarhúsið við lokaúttekt.

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, staðfestar af fjármálaráðherra, og er þetta skilamat unnið eftir þeim reglum.



Mynd 2. Byggingarreitur vestan við eldra hús.

1. Undirbúningur

1.1 Lýsing verkefnis

Í þessu skilamati verður gerð grein fyrir hönnun og byggingu íbúðarhúss á ríkisjörðinni Læk í Flóahreppi fyrir Jarðeignir ríkisins og fjármála- og efnahagsráðuneytið.

Verkkaupi var fjármála- og efnahagsráðuneytið/Jarðeignir ríkisins.

Framkvæmdasýsla ríkisins hafði umsjón með verkefninu fyrir hönd verkkaupa á stigi frumathugunar, áætlunargerðar, verklegrar framkvæmdar og skilamats.

Verkefnisstjóri var Guðbjartur Á. Ólafsson á stigi frumathugunar, áætlunargerðar og skilamats en Jón R. Sigmundsson í verklegri framkvæmd. Báðir starfa hjá Framkvæmdasýslu ríkisins (FSR).

1.2 Frumathugun

Íbúðarhúsið á Læk í Flóa skemmdist það mikið í jarðskjálftunum 2000 og 2008 að um alltjón var að ræða. Við skoðun á valkostum var ljóst að ekki var verjandi að reyna að bæta gamla íbúðarhúsið en undirstöður þess höfðu aflagast. Verkefnið var að finna nýju húsi stað, rífa það gamla og farga og byggja nýtt íbúðarhús sem næst sama bæjarhólnum. Jarðeignir ríkisins höfðu boðið ábúðina út og samið við hjón með fimm börn um að sitja jörðina. Stærð á nýju húsi varð að taka mið af því og skyldi vera að hámarki 170 m². Grunneiningar þess eru almenn rými

og fjögur svefnherbergi. Vegna fjölskyldustærðar mátti hafa 40 m² bílskúr við húsið sem yrði þó á forræði ábúenda og greiðast af þeim.

1.3 Áætlunargerð

Sigurður Þráinsson, skrifstofustjóri í fjármála- og efnahagsráðuneytinu, hafði heimild ráðuneytisins og Jarðeigna ríkisins til að verja tryggingabótum vegna jarðskjálftans 2008 til verkefnisins og fól með bréfi, dagsettu 12.12.2014, FSR umsýslu með verkefninu.

Hönnun

Tekin var sú ákvörðun að viðhafa alútboð á verkinu, þ.e. að bjóðandi sjái um hönnun og byggingu hússins samkvæmt húsrýmisáætlun. Í útboðsgögnum segir að hönnun, teikningar, byggingarleyfi, útsetningar, umsjón og eftirlit bjóðanda verði innifalið í tilboðsverði hússins.

Húsið skyldi vera einnar hæðar timburhús með rispaki, á steiptum grunni. Heimilt var að gera tilboð hvort heldur sem er í einingahús eða hús byggt á staðnum. Stærð hússins (brúttó) skyldi vera, samkvæmt frumathugun, að hámarki 170 m² og grunneiningar þess almenn rými og fjögur svefnherbergi. Við húsið verði teiknaður 40 m² bílskúr sem verður á forræði ábúenda og greiðist af þeim.

Ráðgjafar

Eftirtaldir ráðgjafar unnu við verkefnið:

Við undirbúning og skilgreiningu verkefnis, m.a. við gerð húsrýmisáætlunar, var samið við Sigurð Jakobsson, tæknifræðing hjá Bölta ehf., sem setti út byggingarreit og hafði umsjón með aðstæðum í grunni þegar skipt var um jarðveg í samráði við FSR og verkkaupa.

Páll Íslam var kallaður til ráðgjafar vegna aðstæðna í grunni m.t.t. jarðskjálfta.

Með tilboðinu í alverkið var Bent Larsen Fróðason aðalhönnuður, Björgvin Víglundsson, burðarþols- og lagnahönnuður, og Sigurður Ágúst Pétursson, hönnuður raflagna.

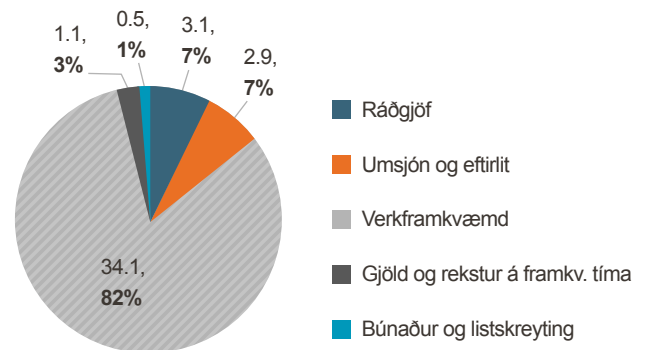


Mynd 3. Innmerktur byggingarreitur á loftmynd.

1.4 Áætlun um stofnkostnað

Heildarkostnaðaráætlun FSR, í mars 2015, var eftirfarandi:

| Heildarkostnaðaráætlun | m.kr. |
|------------------------------------|-------------|
| Ráðgjöf | 3,1 |
| Umsjón og eftirlit | 2,9 |
| Verkfrákvæmd | 34,1 |
| Gjöld og rekstur á framkvæmdartíma | 1,1 |
| Búnaður og listskreyting | 0,5 |
| Samtals | 41,7 |



Mynd 4. Heildarkostnaðaráætlun í milljónum króna.

1.5 Áætlun um rekstrarkostnað

Áætlun um rekstrarkostnað var ekki gerð þar sem ábúendur taka við húsinu að framkvæmdum loknum og reka það.

1.6 Áætlun um fjármögnun

Fjármögnunaráætlunin var samkvæmt áætlun Jarðeigna ríkisins eftirfarandi:

| Fjármögnunaráætlun | m.kr. |
|-------------------------------------|-------------|
| Tryggingafé | 8,0 |
| Af ráðstöfunarfé Jarðeigna ríkisins | 33,7 |
| Samtals | 41,7 |

Samkvæmt samningi við ábúendur ábyrgjast þeir þann umframkostnað sem verður vegna 40 m² bílskúrs við íbúðarhúsið en hann skyldi þó hannaður samtímis og verða hluti útboðsins.



Mynd 5. Lokið við uppsteypu á sökklum í nóvember 2015.



Mynd 6. Væntanlegur byggingarreitur.

2. Verklef framkvæmd

2.1 Útboð, tilboð og verksamningar

Fjármála- og efnahagsráðuneytið heimilaði að hefja verklegan hluta framkvæmdarinnar þann 23.02.2015.

Þann 15. september 2015 var tilboði frá Suðurtak ehf. tekið í jarðvegsskipti, húsrif og förgun að upphæð 4.046.500 kr. en þessir verkþættir voru utan útboðsverksins, þ.e.a.s. alverksins. Verksamningurinn miðaðist við áætlað magn uppgraffrar en í ljós kom að jarðvegisdýpi var mun meira. Samningurinn var kr. 4.046.500 en eftir magnuppgjör og viðbótarverk við að fylla í heimreið og lóðarhluta endaði uppgjörinu í 6.729.290 kr. Kalla þurfti til rafvirkja til að aftengja eldri heimæðar og verktaka til að aftengja eldri vatnslagnir. Kostnaður vegna þessa var 287.363 kr. Nokkur kostnaður varð vegna sérfræðings sem mat jarðvegsaðstæður áður en fyllt var aftur í eftir uppgröftinn og vegna ráðgjafa um skipulag og staðsetningu húss á fyllingu eða alls 1.013.245 kr.

Boðin var út framkvæmdin Lækur í Flóahreppi – nýtt íbúðarhús – alverk. Í útboðsskilmálum segir: „Leitað er eftir tilboðum í hönnun og byggingu nýs íbúðarhúss á ríkisjörðinni Læk í Flóahreppi, 801 Selfoss, landnúmer 166266. Miðað skal við að skila fullbúnu íbúðarhúsi (án húsgagna), ásamt malarhlaði, malarbílastæðum, lögnum að rotþró og grófjafnaðri lóð, samkvæmt húslýsingu og lóðarmynd útboðsgagna.

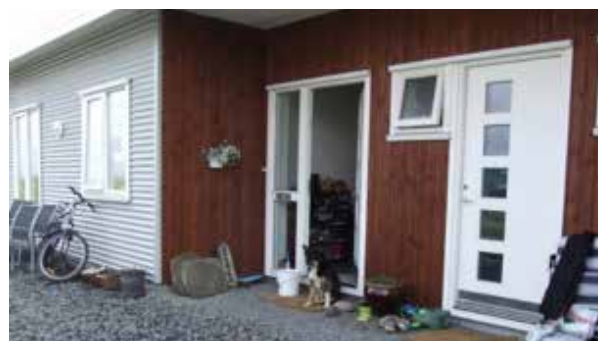
Íbúðarhúsið skal vera timburhús á einni hæð, með rispaki. Það má vera hvort heldur sem er einingahús eða byggt

á staðnum. Húsið skal hannað og byggt þannig að það uppfylli öll ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með síðari breytingum.

Húsið skal vera að hámarki 170 m² að stærð (brúttó). Viðmiðunarstærðir og herbergjafjöldi koma fram í rýmisáætlun útboðsgagna og skal fylgja henni við hönnun hússins en skipuleggja að öðru leyti í samráði við ábúendur.

Ábúendur jarðarinnar hafa heimild til að bæta við 40 m² bílageymslu áfastri við íbúðarhúsið og munu semja við bjóðanda um það sérstaklega, en bjóðandi skal gera ráð fyrir hönnun bílskúrsins í tilboði sínu.“

Tilboð voru opnuð þann 18. mars 2015. Niðurstöður útboðsins eftir yfirferð tilboða voru eftirfarandi: Kostnaðaráætlun sem áður var 33.700.000 var uppfærð fyrir opnun í 41.700.000 kr. Kostnaðaráætlun sem birtist við opnun var ekki rétt, heldur var þar um að ræða uppfærða heildaráætlun alls verksins.



Mynd 7. Anddyri íbúðarhússins.

| Niðurstöður útboðs | kr. | hlutfall |
|-------------------------|------------|----------|
| Vörðufell ehf. | 38.800.000 | 73,8% |
| Gíslí ehf. | 41.051.000 | 78,1% |
| Trésmíðar Sæmundar | 42.399.999 | 80,7% |
| Trésmíðja Heimis ehf. | 42.900.747 | 81,6% |
| Eðalbyggingar ehf. | 43.240.000 | 82,3% |
| Tré og straumur ehf. | 43.304.500 | 82,5% |
| Blásteinn byggingafélag | 44.150.000 | 84,0% |
| Leirá ehf. | 44.964.000 | 85,5% |
| Kostnaðaráætlun | 52.560.019 | 100,0% |

Kostnaðaráætlun við opnun hefði átt að vera 41.700.000 kr.

Bjóðendur sem uppfylltu kröfur útboðsgagna voru eftirtaldir:

| | |
|----------------------|------------|
| Trésmíðar Sæmundar | 42.399.999 |
| Eðalbyggingar ehf. | 43.240.000 |
| Tré og straumur ehf. | 43.304.500 |

Framkvæmdasýsla ríkisins yfirfór tilboðin í verkið. Það var mat stofnunarinnar að ekki væri hægt að gera upp á milli bjóðenda sem uppfylltu kröfur og því var þeim öllum boðið til skýringarfundar, eins og segir í útboðsgögnum, áður en afstaða væri tekin til hvaða tilboð væri hagstæðast. Eftir skýringarfund var það mat Framkvæmdasýslunnar að tilboð Eðalbyggingar ehf. væri hagstæðast og lagði hún því til að því væri tekið.

Þann 4. maí 2015 var tilboði Eðalbyggingar ehf. að fjárhæð 43.240.000 kr. með vsk. tekið, sem var 82,3% af kostnaðaráætlun við opnun en 4,6% yfir áætluðum kostnaði. Gerður var skriflegur samningur um verkið í framhaldi af því að fjárhæð 43.240.000 kr.

2.2 Framvinda

Endurskoðuð verkáætlun var lögð fram dags. 05.11.2015. Lokatími verksins var óbreyttur samkvæmt henni eða 1. apríl 2016.

Í lok janúar 2016 var búið að reisa húsið, gluggar komnir í, þakjárn á þakið, veggir einangraðir og unnið að einangrun í lofti. Gólfplata var enn ósteypt en samkvæmt verkáætlun átti að vera búið að steypa gólfplötuna. Vegna árstíma var ákveðið að fresta þessum verkþætti þar til búið væri að reisa húsið. Þannig væri hægt að tryggja betri vinnubrögð við gólfhitalögn og steypu á plötu.

Í lok mars 2016 var húsið frágengið að utan. Aðeins átti eftir að setja bílskúrshurð og mála í endatré á þakkanti sem ekki er ráðlegt að gera fyrr en tímrið hefur þornað vel. Inni var búið að mála allt húsið, raflögn að mestu lokið, gólfhiti kominn á og gluggasýllur komnar. Hreinlætistæki voru væntanleg. Flísalögn var hafin og samkvæmt verkstöðunni var það metið svo að verklok gætu náðst um miðjan apríl 2016.



Mynd 8. Lokið við að einangra allt húsið að innan.

Þann 16.08.2016 var haldinn lokaverkfundur og var þá verkinu lokið í einu og öllu. Við lokaúttekt kom í ljós að einn reykskynjara vantaði og slökkvitæki í bílageymslu en úr því var bætt meðan á fundinum stóð.

2.3 Eftirlit og úttektir

Eftirlit með framkvæmdunum fyrir hönd Framkvæmdasýslunnar hafði í upphafi Guðbjartur Á. Ólafsson og síðan Jón R. Sigmundsson.

Haldnir voru átta verkfundir á verkstað og voru samskipti við verktakann með miklum ágætum. Verklokaúttekt var framkvæmd samhliða síðasta verkfundi 16. ágúst 2016 og viðstaddir hana voru Guðbjartur Á. Ólafsson, byggingarstjóri frá Framkvæmdasýslu ríkisins, Baldur Pálsson, verktaki frá Eðalbyggingum ehf., Ágúst Guðjónsson, ábúandi á jörðinni, og Davíð Sigurðsson frá byggingarfulltrúa. Verklokaúttektin var jafnframt lokaúttekt byggingarfulltrúa.

3. Reikningslegt uppgjör

3.1 Áfallinn kostnaður og innborganir

Yfirlit áfallins kostnaðar og innborgana

| Áfallinn kostnaður | | | Innborganir til FSR |
|------------------------------------|--------------------------------|--|--|
| Ár | Á verðlagi hvers árs kr. | Miðað við BVT 1.7.1987 (100) kr. | Greiðslur verkkaupa á verðlagi hvers árs kr. |
| 2014 | 226.844 | 37.688 | 0 |
| 2015 | 27.800.119 | 4.437.369 | 30.000.000 |
| 2016 | 28.563.730 | 4.378.254 | 32.000.000 |
| 2017 | 385.134 | 59.043 | -5.024.173 |
| Samtals | 56.975.827 | 8.912.354 | 56.975.827 |
| Innborganir til FSR samtals | | | 56.975.827 |

Í töflu 3.1 er yfirlit yfir áfallinn kostnað sundurliðaðan eftir árum og innborganir verkkaupa til FSR. Áfallinn kostnaður er annars vegar á verðlagi hvers árs og hins vegar á byggingarvísitölu 100.

3.2 Heildarkostnaður

Sundurliðun kostnaðar

| | kr. | sanatals kr. |
|--|------------|-------------------|
| Samningsverk | | |
| Ráðgjöf | | |
| Hönnun | 0 | |
| Ráðgjöf önnur en hönnun | 0 | |
| Kostnaður tengdur ráðgjöf | 0 | |
| Kostnaður sanatals | | 0 |
| Umsjón og eftirlit | | |
| Umsjón með verkefni | 1.793.500 | |
| Eftirlit með verklegri framkvæmd | 1.035.450 | |
| Kostnaður sanatals | | 2.828.950 |
| Verkframkvæmd | | |
| Samningsgreiðslur | 43.240.000 | |
| Magnbreytingar | 0 | |
| Aukaverk | 0 | |
| Verðbætur | 0 | |
| Kostnaður sanatals | | 43.240.000 |
| Gjöld og rekstur á framkvæmdatíma | | |
| Opinber gjöld | 189.955 | |
| Rekstur á framkvæmdatíma | 0 | |
| Kostnaður sanatals | | 189.955 |
| Búnaður og listskreyting | | |
| Búnaður | 0 | |
| Listskreyting | 0 | |
| Kostnaður sanatals | | 0 |
| Samningsverk sanatals | | 46.258.905 |

| | kr. | samtals kr. |
|-----------------------------|------------|-------------------|
| Viðbótarverk | | |
| Verkframkvæmd | 10.716.922 | |
| Búnaður | 0 | |
| Viðbótarverk samtals | | 10.716.922 |

Heildarkostnaður

| | |
|---|------------|
| Heildarkostnaður við Lækur í Flóa - íbúðarhús | 56.975.827 |
| Heildarkostnaður í m.kr. | 57,0 |

Stuðlar

| | |
|----------------------|-------|
| Magntölustuðull | 1,000 |
| Aukaverkastuðull | 1,000 |
| Viðbótarverkastuðull | 1,248 |

Í töflu 3.2 er heildarkostnaður sundurliðaður eftir kostnaðartegundum. Kostnaður við verkframkvæmd er samanlagðar samningsgreiðslur, magnbreytingar, aukaverk og verðbætur en viðbótarverk eru tilgreind sérstaklega.

3.3 Samanburður við áætlun

Samanburður á áætluðum kostnaði og raunkostnaði

| | Raunkostnaður á verðlagi hvers árs m.kr. | Áætlun á verðlagi BVT 617,2 m.kr. | Raunkostnaður á verðlagi BVT 617,2 m.kr. | Hlutfallslegur mismunur % |
|---------------------------------|--|---|--|---------------------------------|
| Samningsverk | | | | |
| Ráðgjöf | 0,0 | 3,1 | 0,0 | -100% |
| Umsjón og eftirlit | 2,8 | 2,9 | 2,7 | -5% |
| Verkframkvæmd | 43,2 | 34,1 | 41,6 | 22% |
| Gjöld og rekstur á framkv.tíma | 0,2 | 1,1 | 0,2 | -83% |
| Búnaður og listskreyting | 0,0 | 0,5 | 0,0 | -100% |
| Samningsverk samtals | 46,3 | 41,7 | 44,6 | 7% |
| Viðbótarverk | | | | |
| Verkframkvæmd | 10,7 | | 10,4 | |
| Búnaður | 0,0 | | 0,0 | |
| Viðbótarverk samtals | 10,7 | | 10,4 | |
| Heildarkostnaður í m.kr. | 57,0 | | 55,0 | |

Í töflu 3.3 er raunkostnaður sýndur á verðlagi hvers árs og einnig á þeirri vísitölu sem áætlaður kostnaður var settur fram á. Þannig er samanburður gerður á sama verðlagi. Viðbótarverk ef um þau er að ræða eru tilgreind neðst í töflunni því um er að ræða kostnað sem ekki var tekinn með í áætluninni og því ekki hluti þess sem tekið er til samanburðar.

3.4 Einingarkostnaður og stuðlar

Einingarkostnaður

| | Stærðir | Einingarkostnaður |
|---|----------------|----------------------|
| Á verðlagi hvers árs | m ² | kr. / m ² |
| Stærðir og einingarkostnaður án búnaðar | 210,0 | 271.313 |
| Á verðlagi 1. júlí 1987 (bvt. 1987 = 100) | | |
| Stærðir og einingarkostnaður án búnaðar | 210,0 | 42.440 |
| Á verðlagi 1. janúar 2010 (nýbvt. = 100) | | |
| Stærðir og einingarkostnaður án búnaðar | 210,0 | 212.666 |
| Á verðlagi í maí, 2017 (nýbvt. = 130,1) | | |
| Stærðir og einingarkostnaður án búnaðar | 210,0 | 276.678 |
| Á verðlagi í maí, 2017 (bvt. 1987 = 651,9) | | |
| Stærðir og einingarkostnaður án búnaðar | 210,0 | 276.665 |

Stuðlar

| | |
|----------------------|-------|
| Magntölustuðull | 1,000 |
| Aukaverkastuðull | 1,000 |
| Viðbótarverkastuðull | 1,248 |

Í töflu 3.4 er fermetrastærð flatar sem framkvæmdin náði til og heildarkostnaður á fermetra á mismunandi verðlagi. Efst á verðlagi hvers árs, það er meðaltal verðlags á þeim tíma þegar greitt var, þá verðlag á byggingarvísitölu 100 og neðst í töflunni á verðlagi í útgáfumánuði skilamatsins.

Hugtakaskýringar vegna stuðla

Magntölustuðull er mælikvarði á nákvæmni magntalna í útboðsgögnum. Þessi stuðull er skilgreindur sem hlutfallið milli kostnaðar vegna magnbreytinga og samningsfjárhæðar, að viðbættum 1, þ.e.

$$\text{Magntölustuðull (MS)} = 1 + \frac{\text{kostn. v. magnbreytinga}}{\text{Samningsfjárhæð}}$$

Stuðullinn verður því einn ef engar magnbreytingar eiga sér stað, hann verður stærri en 1 ef magn eykst við framkvæmd verksins og minni en 1 ef magnminnkun verður.

Aukaverkastuðull er mælikvarði á nákvæmni eða gæði útboðsgagna en aukaverk eru skilgreind sem sá aukakostnaður sem verður til í hverju verki vegna ónákvæmni eða mistaka í útboðsgögnum. Þessi stuðull er skilgreindur sem hlutfallið milli kostnaðar vegna aukaverka og samningsfjárhæðar, að viðbættum 1, þ.e.

$$\text{Aukaverkastuðull (AS)} = 1 + \frac{\text{kostn. v. aukaverka}}{\text{Samningsfjárhæð}}$$

Stuðullinn verður því einn ef engin aukaverk eru framkvæmd og hann verður stærri en 1 ef stofnað er til aukaverka við framkvæmd verksins. Þessi stuðull verður aldrei minni en 1.

Viðbótarverkastuðull er mælikvarði á gæði undirbúnings verksins en viðbótarverk eru skilgreind sem sá viðbótarkostnaður sem til verður í hverju verki vegna ákvarðana verkkaupa um breytingar (viðbætur) á verkinu á framkvæmdatíma. Þessi stuðull er skilgreindur sem hlutfallið milli kostnaðar vegna viðbótarverka og samningsfjárhæðar, að viðbættum 1, þ.e.

$$\text{Viðbótarverkastuðull (VS)} = 1 + \frac{\text{kostn. v. viðbótarverka}}{\text{Samningsfjárhæð}}$$

Stuðullinn verður því einn ef engin viðbótarverk eru framkvæmd og hann verður stærri en 1 ef stofnað er til viðbótarverka við framkvæmd verksins. Þessi stuðull getur orðið minni en einn ef verkkaupi tekur ákvörðun um að breyta verki til kostnaðarlækkunar, t.d. með því að gera minni kröfur til fyrirskrifaðs efnis eða útfærslu.

4. 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 bornar eru saman álíka stórar byggingar til sömu eða svipaðra nota. Almennt lækkar kostnaður á stærðareiningu eftir því sem framkvæmd er stærri og þó einkum með stækkandi rýmum í byggingum.

Framkvæmdasýslan hefur ekki verið með sambærilegt verk á sínum vegum en til þess að hafa einhvern samanburð voru sambýli bæði í Reykjavík og á landsbyggðinni skoðuð. Annars vegar Geislatún 1, Akureyri, byggt á árunum 2005 til 2006, og hins vegar Bleikargróf 4, Reykjavík, sem framkvæmt var á árunum 2008 til 2009.

Eftirfarandi tafla sýnir heildarkostnað á m² án búnaðar miðað við byggingarvísitölu 100 í júlí 1987 í krónum.

| Bygging | Stærð í m ² | Kostn./m ² |
|---------------------------|------------------------|-----------------------|
| Sambýli Geislatúni 1 | 419 | 92.664 |
| Sambýli Bleikargróf 4 | 442 | 93.045 |
| Lækur í Flóahreppi | 210 | 42.440 |

4.2 Árangur framkvæmdarinnar

Af samanburðinum hér að ofan að dæma virðist framkvæmdin fjárhagslega mjög hagkvæm þó svo að samanburðardæmin séu byggingar af dálítið öðrum toga.

Eins og fram kemur í töflu 3.2 var heildarkostnaður 57 m.kr. á verðlagi hvers árs. Undirbúningsframkvæmdir eru skilgreindar sem viðbótarverk þar sem þær eru ekki hluti af útboðsverki.

Í töflu 3.3. kemur fram að áætlað var að verkið kostaði samtals 41,7 m.kr. og raunkostnaður samningsverksins á

sama verðlagi var 44,6 það er 7% hærri.

Í töflu 3.4. eru stuðlar sem greina hlutfallslegan kostnað og kemur þar fram að engin magnaukning varð í verkinu, aukaverk voru engin en viðbótarverk 24,8% sem fólst í undirbúningi, húsrifi og jarðvinnu, alls 10,4 m.kr.



Mynd 9. Íbúðarhúsið við afhendingu til ábúenda.

Kostnaðaráætlun sem áður var 33,7 m.kr. var hækkuð um 8 m.kr. fyrir opnun eða í 41,7 m.kr. vegna bílskúrs við íbúðarhúsið sem átti að vera hluti útboðsins. Bílskúr er kostnaður af ábúendum. Kostnaðaráætlun sem birtist við opnun var ekki rétt, heldur var þar um að ræða uppfærða heildaráætlun alls verksins. Framkvæmdasýsla ríkisins yfirfór tilboðin í verkið og var það mat hennar að tilboð Eðalbygginga ehf. væri hagstæðast. Verktíminn stóðst að mestu leyti. Áætlað var að verkinu lyki í apríl 2016. Húsið var endanlega afhent ábúendum um miðjan ágúst 2016. Seinkun varð á verkskilum samkvæmt ákvörðun FSR vegna þess að óráðlegt var að leggja parket niður meðan raki var enn í gólfplötunni. Í heildina tókst verkið eins og að var stefnt og er almenn sátt um niðurstöðuna.

4.3 Heimildaskrá

Stuðst var við eftirfarandi heimildir:

Lög og reglugerð

Lög um skipan opinberra framkvæmda, nr. 84/2001. Reglugerð um skipulag opinberra framkvæmda nr. 715/2001.

Reglur

Reglur um fyrirkomulag skilamats útgefnar af Framkvæmdasýslu ríkisins og staðfestar af fjármálaráðuneyti 21. sept. 2001.

Framkvæmdasýsla ríkisins

Bókhald og verkmöppur FSR.
Ljósmyndir verkefnisstjóra og eftirlitsaðila.
Fyrri skilamöt.

Annað

Teikningar alverksins og framvinduskýrslur.

4.4 Staðfesting skilamats

Undirrituð staðfestir hér með framanritað skilamat fyrir hönd Framkvæmdasýslu ríkisins.



Halldóra Vífilisdóttir, forstjóri



www.fsr.is

