

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Ingvild Sehl
Arkivsaksnr.: 13/175

Arkiv: 614 M03

NY SKOLE

Rådmannens innstilling:

1. Berlevåg kommune inngår fornyet avtale med T. Johansen Drift AS med endring av byggeplaner for Berlevåg skole.
2. Berlevåg kommune utvider låneopptak til skolebygg med kr. 7 000 000,- for å dekke nødvendige forpliktelser som byggherre, samt ny bestilling til T. Johansen Drift AS.

Saksutredning:

Berlevåg kommune har inngått avtale med T. Johansen Drift AS om totalentreprise på bygging av nye Berlevåg skole og eventuelt barnehage.

Etter framdriftsplanen skulle byggherre gi entreprenør endelig godkjenning av tegninger innen 22.01.2014. Dette har ikke blitt gjort, da følgende forhold med økonomiske konsekvenser for Berlevåg kommune viste seg å være uavklart:

1. *Geoteknisk undersøkelse*

Entreprenør kan ikke gå i gang med nøyaktig planlegging av konstruksjoner før det foreligger en rapport om grunnforholdene der bygget er planlagt å stå. Berlevåg kommune bestilte før jul en slik undersøkelse av Multiconsult (Tromsø) til en pris av kr. 210.540,-

Formannskapet vedtok i møte av 31.01.2014 at den bestilte grunnundersøkelsen skulle gjennomføres. Denne ble gjennomført i uke 6, og datarapport og faglig vurdering ventes å foreligge i uke 13.

2. *Endringer av planlagt bygg*

Byggherre og entreprenør har i perioden januar-mars gjennomført en samspillfase vedr. tegningene, der målet har vært å gjøre nødvendige justeringer for at bygget skal bli tilfredsstillende. Flere av endringene vil medføre økt kostnad for oppdragsgiver. Siden denne delen av prosessen var planlagt ferdigstilt 22.01.2014, vil tiden fra da av og til vedtak er fattet også kunne medføre konsekvenser for byggetid.

Endringsomkostningene er anslått i størrelsesorden kr. 6 017 850,- med utgangspunkt i budsjettpris og med buffer for foreløpig ukjente faktorer. F.eks. tar man her høyde for at grunnarbeidene ved speilvending av bygget kan bli komplisert, men dersom grunnforholdene viser seg å være gode vil ikke kostnaden bli så stor.

Kr. 891 600,- av disse kostnadene gjelder kommunalt serverrom.

Det gjenstår å prise en oppgradering av musikkrommet til 70dB, og evt. justering jf. krav fra arbeidstilsynet.

3. *Uavhengig kontroll*

Oppdragsgiver er forpliktet til å hente inn en uavhengig kontrollør som skal godkjenne enkelte områder i planleggings- og byggearbeidet. Berlevåg kommune har engasjert RIB inord as til dette oppdraget. kr. 269.000,- eks mva.

4. *Byggherreombud*

I den videre kontakten med entreprenør er det formålstjenlig at Berlevåg kommune har folk med fagkunnskap som kan være rådgivende vedr. arbeid og prosesser. Siden kommunen ikke har fagfolk på området vedtok formannskapet i møte av 31.01.2014 å inngå avtale med NordARK AS v/ Per Egil Guttormsen om byggherreombudsrolle. Avtalen har en verdi på kr. 215.900,-, og innebærer en tjeneste som ivaretar alt som har med pris å gjøre ut byggeperioden. Han har ikke mandat til å gjøre endringer, men kan kreve innsynsrett i all dokumentasjon, samt delta som bisitter i prosjekterings- og byggemøter.

5. *Anleggsbidrag for strøm*

Det er opprettet kontakt med Varanger Kraft. Før de kan gi tilbud må de ha informasjon om hva som skal skje med bestående skole; eventuelt fremtidig bruk og effektbehov. De må også få tall på framtidig effektbehov for nybygget. Entreprenør får ikke gjort disse beregningene før tegningene er godkjent av Berlevåg kommune. Kostnad på anleggsbidrag for strøm er anslått til størrelsesorden kr. 180.000,-

Totalt bør man ta høyde for at ekstra kostnader komme opp i **kr. 7 000 000,-**

Det vil for Berlevåg kommune være nødvendig å vedta følgende endringer dersom prosjektet skal kunne gjennomføres:

1. Berlevåg kommune inngår fornyet avtale med T. Johansen Drift AS med endring av byggeplaner for Berlevåg skole.
2. Berlevåg kommune utvider låneopptak til skolebygg med kr. 7 000 000,- for å dekke nødvendige forpliktelser som byggherre, samt ny bestilling til T. Johansen Drift AS.

Bakgrunn

Romfunksjonsprogrammet for skolen fra 2008 ble drøftet i møte med brukere i Berlevåg i november 2012, og noen endringer ble innarbeidet som følge av dette. Senere ble valg av anbud et resultat av en arkitektonisk vurdering som Peter Maisenhölder i Atelier 2 AS lagde, samt poenggivning fra brukergrupper etter evalueringsmøter i kommunens regi.

Det ble stilt spørsmål fra NordARK AS og anbydere i anbudsperioden om det skulle være en samspillfase i etterkant av kontraktinngåelse, men dette ble avvist. Entreprenør måtte derfor fortsette planleggingen uten dialog med brukerne etter normal standard.

Under et møte mellom byggherre, brukere, entreprenør og underleverandørene Sweco og Verte Landskap & Arkitektur i januar 2014 ble det likevel avdekket et prekært behov for kvalitetssikring av byggeplanene. Dette av gjensidig interesse for begge parter.

Siden da har det vært gjennomført flere brukergruppemøter i Berlevåg, og det har vært tett kontakt mellom kommunen og entreprenør i noe som har vist seg å være en høyst nødvendig samspillfase. Flere kritiske feil og mangler har blitt avverget, bl.a. var det

opprinnelige bygget tegnet uten egen avdeling for skolefritidsordning. Lokaler til kulturskole og lagerplass var andre mangler, samt tilstrekkelig plass til personalet. I tillegg viste det seg at opplysninger om at serverrommet skulle betjene personopplysninger for hele Berlevåg kommune, og ikke bare skolens brukere, ikke hadde nådd tilstrekkelig fram til underleverandør. Et kommunalt serverrom krever sikkerhetsanordninger av en betydelig større standard enn det som opprinnelig var beskrevet i anbudet. Endringer av slike forhold i etterkant av byggingen ville medført svært store kostnader.

Under siste tids saksbehandling har det også blitt avdekket at diverse påkrevde forhold ikke er beregnet inn i låneopptaket. Det dreier seg her om midler til grunnundersøkelser, uavhengig kontroll, byggestrøm, fjerning (og senere oppsett) av ballbinge. Det viste seg også at ingen avtale var inngått med byggherreombud, noe som er anbefalt så lenge kommunen ikke selv innehar nødvendig kompetanse for å følge opp byggefasen. Byggherre har ikke fulgt opp lovnad om å tilrettelegge for tilkobling av nytt vann-/avløpssystem til det gamle som ligger ved skolen i dag. Det er heller ikke igangsatt planprosesser for å omregulere veier og eiendom tilpasset det nye skoleområdet.

Vedlegg:
Kostnadsoversikt

Geir Goa
kst. rådmann

Nye Berlevåg skole, kostnadsoversikt

Anbudspriser, 2.9.2013:		
Prosjekteringskostnader		
Prosjektering arkitektur	NOK	2 020 800
Prosjektering konstruksjonssikkerhet	NOK	401 800
Prosjektering VVS-anlegg	NOK	595 800
Prosjektering elkraftanlegg	NOK	535 000
Prosjektering landsskapsarkitektur	NOK	
Ansvarlig søker, inkl. riving	NOK	45 000
Brann teknisk prosjektering	NOK	80 000
Øvrig nødvendig prosjektering	NOK	405 300
SHA- ansvarlig	NOK	105 500
sum prosjektering NOK		4 189 200
Utførelseskostnader		
Rigg og driftskostnader alle fag	NOK	12 670 000
Bygningsmessige arbeider- alle fag	NOK	47 264 000
VVS-tekniske arbeider	NOK	11 718 400
Elektrotekniske arbeider	NOK	6 488 100
Inventar skole ihht inventarbeskriv.	NOK	3 418 800
Øvrige relevante ytelser	NOK	85 800
sum utførelse NOK		81 645 100
sum entrepriseprosjekt anbud	NOK	85 834 300
regnefeil	NOK	-4 800
Anbudssum, eks. avgift	NOK	85 829 500

Tilleggskostnader utenom entrepris, påløpte og bestilte:

			leverandør:	merknad:
Økning av kapasitet elkrafttilførsel, vurderes	NOK	180 000	Varangerkraft	budsjettpris
Økning av kapasitet vanntilførsel, vurderes	NOK		Berlevåg k.	ukjent for nåværende
Grunnundersøkelser, utført	NOK	211 000	Multiconsult	
Obligatorisk uavhengig kontroll, bestilt	NOK	264 000	RIB inord	Tilbud
Byggherreombud, bestilt	NOK	216 000	NordARK AS	Tilbud
sum så langt NOK		871 000		

Utomhusarbeider utenom tomt, nødvendig reguleringsendring og lignende kostnader ikke medtatt her

Påløpte omprosjekteringskostnader			Merknad
T. Johansen Drift AS, NOK 980,-/t	NOK	284 200	290 timer
Verte landskap og arkitektur AS, NOK 1250,-/t	NOK	62 500	50 timer
Sweco Norge AS, tekn. rådgiver, NOK 1250,-/t	NOK	257 500	206 timer
sum påløpte omprosjekteringskostnader	NOK	604 200	pr 10.3.2014

Endrings-/tilleggspriser, 17.01.-10.03.2014:

Speilvending av bygg	NOK	1858950
Forlengelse av tak	NOK	45800
Endring fra trekledning til vedlikeholdsfri kledning		1235800
Varme i betong utenfor innganger	NOK	227740
Klargjøring av vegg for speil	NOK	3000
Igjenkledning av vegg mot korridor	NOK	228 950
Nye strømkurser	NOK	18 950
Ekstra dør i yttervegg	NOK	48580
Forblendingsgardiner med motorstyring	NOK	59600
Omtegning av vegger for SFO rom	NOK	8500
4 stk vaskerener i småtrinn	NOK	112700
Prosjektering av ekstra vasker	NOK	12250
Ekstra kjøkkeninnredning	NOK	68800
Ekstra skap	NOK	8590
Ekstra servanter i klasserom små/ungdomstrinn	NOK	235850
Personalrom	NOK	18500
Ekstra foldevegg	NOK	58800
Utvidelse kjøkken personalrom	NOK	85800
Ekstra kontor i adm del til sekretær	NOK	78 940
Innvendig glassvindu i skranke	NOK	24500
Flytting av datarom til rom 176	NOK	155800
Oppgradering av IKT rom	NOK	735800
Ekstra dusj	NOK	15850
Døle av rom 179 med ekstra dør	NOK	35800
Dobbeldør mellom rom 179 og 181	NOK	11500
Ekstra dør mellom 178 og 179	NOK	12600
Dør i gang til kantine fjernes	NOK	-8800
Strøm og tilførsler skoleklokker	NOK	14500
sum endringer 10.3.2014:	NOK	5 413 650
Totalt tillegg til anbudssum totalentreprise:	NOK	6 017 850

Ny kontraktssum eks. avgift: NOK 91 847 350

Tilleggspriser utenom kontrakt: NOK 871 000

Ny prosjektkostnad eks. avgift NOK **92 718 350**

mva. NOK 23 179 588

prosjektkostnad inkl. mva. NOK 115 897 938