

**Saksfremlegg**

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Bindal kommunestyre	

Økt låneramme - samlokalisert bo- og aktivitetstilbud for ressurskrevende brukere på Bindalseidet

Vedlegg:

- 1 Anbudsinstilling - entreprenøroppdrag for oppføring av bygg for samlokalisering
- 2 Kostnadsoverslag for alternativ 2

Rådmannens innstilling

Kommunen øker sin låneramme for oppføring av et samlokalisert bo- og aktivitetstilbud på Bindalseidet fra kr 9 889 625 til kr 15 776 879. Kostnaden skal inkluderes i budsjett og økonomiplan 2019 – 2022. Dersom Husbankens tilskudd avviker vesentlig fra omsøkt beløp vil saken behandles på nytt i kommunestyret.

Saksopplysninger

Tiltaket er behandlet ved ulike anledninger i kommunestyret tidligere; sist i møtet 21. juni 2018 hvor det ble vedtatt å innhente anbud.

Anbud er nå innhentet og firmaet TotalBygg Midt-Norge AS har blitt tildelt oppdraget. Anbudspris ved tiltredelse av alle opsjoner er kr 40 045 043 inkl mva.

Prosjektkostnad så langt er kr 41 128 272 inkl mva. I tillegg til byggekostnad kommer honorar til arkitekter for utarbeidelse av skisser og anbudsgrunnlag samt kommunens kostnader til kjøp av tjenester som byggherreombud. Dokumentert prosjektkostnad på søknadstidspunktet er lagt til grunn for søknaden til Husbanken.

Husbanken har ikke gitt tilsagn på søknad om investeringsstilskudd, men en søknad er levert. Søknaden vil bli behandlet i det tilfelle at kommunestyret øker sin finansiering slik at Husbanken har sikkerhet for at tiltaket kan bli gjennomført. Husbankens låneportal har simulert utmålingen av tilskudd til å bli kr 20 416 000 og representerer således et oppdatert estimat.

Prosjektkostnaden er vesentlig over hva administrasjonen har estimert i sitt saksfremlegg 52/18 vedtatt 21. juni 2018. I dette fremlegget estimerte vi at tilskuddet ville utgjøre 32 770 620. Dette var basert på et kostnadsoverslag gjort av en uavhengig tredjepart som brukte en anerkjent kalkulasjonsnøkkel (HolteProsjekt). Kostnadsoverslaget undervurderte likevel kostnadene i relativt stor grad. Det var tilfredsstillende konkurranse om oppdraget med 3 kvalifiserte tilbud fra anerkjente regionale entreprenører.

I tillegg kommer kommunens egne utgifter til byggherreombud. Dette var ikke inkludert i estimatet vedtatt 21. juni 2018.

Administrasjonen legger fremdeles maksimal ramme til grunn for låneopptaket. Denne rammen inkluderer en opprinnelig sikkerhetsmargin på 10 % - kr 4 112 827. Kommunen bærer den fulle risiko for sikkerhetsmarginen. Husbanken vil ikke øke sitt tilskudd om kostnadene blir høyere enn oppgitt i vår søknad.

Alle kostnader som er påløpt hittil vil kvalifisere til refusjon av mva. Estimert prosjektkostnad er økt og rådmannen velger derfor å justere estimatet for mva-refusjon tilsvarende til kr 9 048 220. Det nye estimatet kan fremstilles slik:

Type kostnad/inntekt	Estimat 21. juni 2018	Estimat 13. desember 2018	Kommentar
Byggekostnad	32 770 620	40 628 272	Inkluderer entreprisekostnad som i tilbud og arkitekt/skisseprosjekt
Kommunal byggeledelse	0	500 000	Kommunen har egne utgifter til byggeledelse
Sikkerhetsmargin	3 306 022	4 112 827	Anbefalt margin for uforutsette kostnader
<i>Sum kostnader</i>	<i>36 076 642</i>	<i>45 241 099</i>	
Tilskudd Husbanken	18 742 153	20 416 000	Estimatet er basert på Husbankens egen simulering. Endelig tilsagn er ikke gitt
Budsjett i 2018 for skisseprosjekt	350 000	349 583	I 2018 budsjetterte kstyret med 350 000 til skisseprosjekt. Kostnaden er nå inkludert i byggekostnad, men kommer i tillegg til vedtatt ramme
Refusjon mva	7 444 864	9 048 220	Refusjon estimert på total kostnad
Kommunens låneopptak	9 889 625	15 776 879	Forutsetter at vi må bruke hele sikkerhetsmarginen
<i>Sum finansiering</i>	<i>36 076 642</i>	<i>45 241 099</i>	

*Alle beløp er inkl mva. Totalsummen inkluderer ikke kr 350 000 som er budsjettert i 2018
Årsaken er at kostnaden kommer i tillegg til vedtatt kostnadsramme, men administrasjonen vil likevel synliggjøre kostnaden i tabellen.*

Rådmannen understreker at oversikten fremdeles er et estimat, men med høyere sikkerhet enn estimatet presentert 21. juni siden vi nå har en kjent entreprise/byggekostnad. Det forventes at søknaden om investeringstilskudd fra Husbanken vil bli behandlet innen utgangen av 2018. Vi kjenner ikke endelig kostnad og følgelig heller ikke endelig refusjon av mva.

Vurdering

Det er beklagelig at det opprinnelige kostnadsoverslaget undervurderte entreprisekostnaden. Det er vanskelig for administrasjonen å spekulere i mulige årsaker til dette. Rådmannen har lagt frem en tilsvarende sak for kommunestyremøtet 13. desember 2018 hvor kostnadsoverslaget var i overenstemmelse med faktisk entreprisekostnad

Administrasjonen mener likevel at vi må oppføre bygget slik det er planlagt. Behovet for et samlokalisert bo- og aktivitetstilbud er godt dokumentert og mulighetene for å oppnå en høy grad av tilskudd er historisk gode i 2018. Tilskuddsordningen vil fortsette i 2019, men Husbanken opplyser følgende på sine nettsider:

I 2017 ble det gjort endringer i ordningen. Fra 2021 vil det være krav om netto tilvekst for å få tildelt tilskudd. Denne ordningen skal gradvis innføres i 2017, 2018, 2019 og 2020. Om lag 40 prosent av tilsagnsrammen i 2018 skal forbeholdes plasser som gir netto tilvekst. Denne andelen skal økes til henholdsvis 60 og 80 prosent de neste årene.

Tiltaket vil ha begrenset netto tilvekst (maksimalt 3 plasser) og vil ha en redusert mulighet for å oppnå finansiering i 2019. I tillegg planlegges det en søknad til Husbanken om tilskudd til utbedring av Bindal sykehjem i 2019 og vi risikerer da at de to søknadene vil konkurrere med hverandre.

Uavhengig av mulighetene for å oppnå tilskudd er det liten grunn til å tro at byggekostnadene vil bli redusert i fremtiden.

Rådmannen har valgt å legge til grunn at opsjonene tiltredes. Opsjon 5 innebærer en helhetlig, ergonomisk løsning for baderommene (se eksempelvis www.bano.no) og opsjon 8+9 er ENØK-løsninger som gir redusert driftskostnad over tid.

Kostnaden kan imidlertid reduseres ved å bygge et mindre aktivitetssenter enn hva som er planlagt. Prosjektet i dag inneholder et aktivitetssenter på 220 kvm og inkluderer et eget kjøkken til bruk ved arrangementer for brukergruppen og ved salg av de produkter som fremstilles på senteret. Administrasjonen mener at en reduksjon av dette arealet fører til et forringet aktivitetstilbud til brukerne og redusert fleksibilitet i anvendelse av arealet.

Å redusere arealet vil også resultere i et nytt anbudsgrunnlag, ny anbudsrunde og ny søknad til Husbanken. Samlet sett mener rådmannen at potensialet for redusert byggekostnad ikke er stort nok vurdert mot risikoen for å ikke oppnå tilskudd for tiltaket i det hele tatt.

Når det gjelder sikkerhetsmarginen er det vanskelig å vurdere i hvilken grad denne vil bli benyttet, men det er ikke forsvarlig å ekskludere denne fra låneopptaket.

RÅDMANNEN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 11.12.2018

Knut Toresen
rådmann

Arne Bangstad
helse- og velferdssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.

Att: Arne Bangstad

**SAMLOKALISERT HELSESENTER BINDALSEIDET
 ANBUDSINNSTILLING TOTALENTREPRISE**
1. ANBUDSPÅMELDING / UTSENDING

Anbudskonkurransen ble utlyst via DOFFIN. Det var til sammen 8 entreprenørfirma som meldte interesse. Anbudsbefaring ble holdt 05.11.2018.

2. ANBUDSÅPNING

Anbudsinntilbud var satt til fredag 22.11.2018 kl 14.00. Etter forespørsel ble anbudsfristen forskjøvet til fredag 30.11.2018 kl. 12:00. Det innkom 3 anbud.

Anbyder nr	Anbyder	Anbudssum ekskl mva	
1	TotalBygg Midt-Norge AS	kr.	29.136.452,-
2	GL-Bygg AS	kr.	32.077.260,-
3	Birger Pedersen AS	kr.	32.935.828,-

Anbudene var rettidig levert.

3. KVALIFIKASJONSKRAV
3.1 Kvalifikasjonskriterier

Lovpålagte krav:

Kvalifikasjonskriterium	Kvalifikasjonskrav	Dokumentasjon
Økonomisk stilling skatt og mva	Leverandøren skal dokumentere at han er ajour med betaling av skatter og avgifter.	Attest for skatt og merverdiavgift. Skal ikke være eldre enn 6 mnd.

Ikke lovpålagte krav:

Kvalifikasjonskriterium	Kvalifikasjonskrav	Dokumentasjon
Lovbestemte krav HMS	Leverandøren skal dokumentere at han opp-fyller lovbestemte krav i Norge innen HMS.	Godkjent egenerklæring.
Organisatorisk og juridisk stilling	Lovlig etablert foretak.	Firmaattest.
Økonomisk stilling	Leverandøren skal ha tilstrekkelig finansiell gjennomføringsevne for dette prosjektet, herunder må leverandøren dokumentere positiv egenkapital.	Siste års regnskap inkl. styrets årsberetning og revisors erklæring. Oppdragsgiver tar forbehold om evt. selv å hente inn kompletterende kredittopplysninger hvis en finner dette nødvendig.

Tekniske/faglige kvalifikasjoner	Leverandøren skal vise at han er sentralt godkjent for ansvarsrett eller dokumentere at de tilfredsstillende formalkravene i tiltaksklassen for dette oppdraget. Utførende ekom-nett skal være autorisert.	Attest på sentral godkjenning eller dokumentasjon på at de tilfredsstillende formalkravene i hht plan- og bygningsloven. El-entreprenør skal i tillegg v/attest dokumentere de krav som er stilt for utførende ekom-nett.
Tekniske/faglige kvalifikasjoner	Leverandøren skal dokumentere god og relevant kompetanse, herunder relevant erfaring fra tilsvarende prosjekter. TE må ha gjennomført totalentrepriser større enn NOK 10 mill.	Referanseliste/selvvalgt dokumentasjon på gjennomførte oppdrag av tilsvarende størrelse og kompleksitet siste 5 år.
Tekniske/faglige kvalifikasjoner	Leverandøren skal ha tilstrekkelig kapasitet til å løse oppdraget og han skal ha en god og kompetent prosjektledelse.	Beskrivelse av egen og total kapasitet. Det skal leveres organisasjonsplan og det skal legges ved CV for ledelsespersonell.

3.2 Dokumentasjon fra anbydere

Det er i anbudsutlysingen stilt klare kvalifikasjonskrav. Gjennomgang av anbudene viser at:

- Alle entreprenørene har levert skatte og mva-attester ikke eldre enn 6 måneder. Attestene viser kr 0,- i restanse.
- Alle entreprenørene har levert gyldige HMS-attester
- Alle entreprenørene har levert firmaattest som dokumentasjon på at de er registrert i et nasjonalt foretaksregister.
- Alle entreprenørene har levert regnskap. TotalBygg Midt-Norge AS har pr. 31.12.2017 en egenkapital stor NOK 0,9 mill. GL-Bygg AS har pr. 31.12.2017 en egenkapital stor NOK 3,7 mill. Birger Pedersen AS har pr. 31.12.2017 en egenkapital stor NOK 8,6 mill.
- Alle entreprenørene har sentral godkjenning som tilfredsstillende kravene i konkurransegrunnlaget. Godkjenningen til TotalBygg Midt-Norge AS er gyldig til 26.02.2021. Godkjenningen til GL-Bygg AS er gyldig til 24.06.2019. For Birger Pedersen AS er godkjenningen gyldig til 19.08.2019. Alle slike godkjenninger fornyes hvert 3. år.
- Alle entreprenørene har levert dokumentasjon på gjennomføring av totalentrepriser større enn 10 mill.
- Alle entreprenørene har presentert en oppdrags- / byggeplassorganisasjon som tilsier at de har tilfredsstillende gjennomføringskapasitet for prosjektet. GL-Bygg AS og Birger Pedersen AS dokumenterer kvalifikasjoner for ledelsespersonell gjennom vedlagte CV-er. TotalBygg Midt-Norge AS har ikke vedlagt CV for ledelsespersonell. Utdanning og erfaring for ledelsespersonell fremgår imidlertid av vedlagt bemanningsoversikt.

Alle anbudene ble etter gjennomgangen av dokumentasjonen godkjent som kvalifisert.

4. TILDELING

4.1 Tildelingskriterier

Vekt	Tildelingskriterium	Poenggivning/dokumentasjon
100 %	Pris	<ul style="list-style-type: none"> - Tilbudssum i hht prissammendrag, korrigert for åpenbare feil. - For det tilfelle at entreprenøren tar forbehold, skal han klargjøre hvordan forbeholdet skal prises. Forbehold som har priskonsekvens blir dratt med i totalsummen. - Timer og påslag materialer som oppgitt i funksjonsbeskrivelsen skal inngå i totalsummen og dermed i prissammenligningen. - Opsjoner oppgitt i tabell 2.3.1 i funksjonsbeskrivelsen blir dratt med i sammendraget.

4.2 Avvisning pga forhold ved tilbudet

Ingen anbud ble avvist.

4.3 Evaluering av tilbudene

De tre anbudene er kontrollregnet og gjennomgått i detalj.

4.3.1 TotalBygg Midt-Norge AS

- **Anbudsbrevet:**
 - Anbudsbrevet inneholder ingen forutsetninger eller presiseringer.
- **Tilføyelser / anmerkninger i beskrivelsen**
 - Det er ikke funnet tilføyelser / anmerkninger i anbudet.
- **Regnefeil**
 - Det er ikke funnet regnefeil i anbudet.
- **Ikke utfylte poster**
 - Alle poster er utfylt.
- **Anbudssum for evaluering blir som følger:**

• Sum tilbudsskjema:	kr. 29.136.452,-
• Opsjon 1:	kr. 21.600,-
• Opsjon 2:	kr. 21.600,-
• Opsjon 3:	kr. 7.020,-
• Opsjon 4:	kr. 101.250,-
• Opsjon 5:	kr. 1.026.130,-
• Opsjon 6:	kr. 26.208,-
• Opsjon 7:	kr. 86.400,-
• Opsjon 8:	kr. 977.400,-
• Opsjon 9:	kr. 300.000,-
• <u>Sum timepriser:</u>	<u>kr. 331.975,-</u>
• <u>Sum evalueringspris:</u>	<u>kr. 32.036.035,-</u>

4.3.1 GL-Bygg AS

- **Anbudsbrevet:**
 - Anbudsbrevet inneholder flere forutsetninger og presiseringer.
En del av disse punktene er også tatt med hos de andre anbyderne.
Kostnadskonsekvens er ikke tatt inn i sum som legges til grunn ved evaluering.
- **Tilføyelser / anmerkninger i beskrivelsen**
 - Det er ikke funnet tilføyelser / anmerkninger i anbudet.
- **Regnefeil**
 - Det er ikke funnet regnefeil i anbudet.
- **Ikke utfylte poster**
 - Opsjon 4, Vinylplank i stedet for laminatgulv i leiligheter.
Utfylt med pris pr. m².
Aktuelt areal multiplisert med oppgitt pris pr. m², gir justert pris til kr. 36.504,- eks. m.v.a.
 - Opsjon 5, Bano baderomskabiner eller tilsvarende i leilighetene.
Utfylt med pris pr. bad.
Antall bad multiplisert med oppgitt pris pr. bad, gir justert pris til kr. 483.000,- eks. mva.

- **Timerpriser.**
Timepris for tegner er ikke utfylt.
Timepris satt lik timepris for rådgiver for evaluering.
- **Anbudssum for evaluering blir som følger:**

• Sum tilbudsskjema:	kr. 32.077.260,-
• Opsjon 1:	kr. 14.000,-
• Opsjon 2:	kr. 18.000,-
• Opsjon 3:	kr. 7.500,-
• Opsjon 4:	kr. 36.504,- (korrigert)
• Opsjon 5:	kr. 483.000,- (korrigert)
• Opsjon 7:	kr. 117.500,-
• Opsjon 8:	kr. 776.875,-
• Opsjon 9:	kr. 230.000,-
• <u>Sum timepriser:</u>	<u>kr. 294.125,- (korrigert)</u>
• <u>Sum evalueringspris:</u>	<u>kr. 34.054.765,-</u>

4.3.2 Birger Pedersen AS

- **Anbudsbrevet:**
 - Anbudsbrevet inneholder flere forutsetninger og presiseringer.
En del av disse punktene er også tatt med hos de andre anbyderne.
Kostnadskonsekvens er ikke tatt inn i sum som legges til grunn ved evaluering.
- **Tilføyelser / anmerkninger i beskrivelsen**
 - Det er ikke funnet tilføyelser / anmerkninger i anbudet
- **Regnefeil**
 - Det er funnet et lite avvik på delsum i Sammenstillingsskjema del 3. Dette påvirker også sum for Sammenstillingsskjema del 3 og samlet tilbudssum.
- **Ikke utfylte poster**
 - Alle poster er utfylt
- **Anbudssum for evaluering blir som følger:**

• Sum tilbudsskjema:	kr. 32.935.327,- (korrigert)
• Opsjon 1:	kr. 23.000,-
• Opsjon 2:	kr. 21.850,-
• Opsjon 3:	kr. 14.260,-
• Opsjon 4:	kr. 107.813,-
• Opsjon 5:	kr. 667.000,-
• Opsjon 6:	kr. 18.688,-
• Opsjon 7:	kr. 92.000,-
• Opsjon 8:	kr. 1.035.000,-
• Opsjon 9:	kr. - 345.000,-
• <u>Sum timepriser:</u>	<u>kr. 307.900,-</u>
• <u>Sum evalueringspris:</u>	<u>kr. 34.877.838,-</u>

4.3.4 Sammenstillingsskjema pris

Tilbudssummer korrigert for regnefeil, inkludert for opsjoner og timepriser:

Anbyder nr	Anbyder	Anbudssum ekskl mva	
1	TotalBygg Midt-Norge AS	kr.	32.036.035,-
2	GL-Bygg AS	kr.	34.054.765,-
3	Birger Pedersen AS	kr.	34.877.838,-

5. INNSTILLING

Vi innstiller etter dette at anbyder TotalBygg Midt-Norge AS velges for å gjennomføre Totalentreprisen for Samlokalisert helsesenter Bindalseidet.

Med vennlig hilsen

On arkitekter og ingeniører AS


Bente H. Fjeldvær

KOSTNADSOVERSLAG



arkitekter
ingenjører

BYGGHERRE: Bindal Kommune
PROSJEKT: Samlokalisering på Bindalseide Alternativ 2 Nybygg
KALKYLEDATO: 14.05.2018

Beregning basert på HolteProsjekt kalkulasjonsnøkkel.

	Boligdelen		Aktivitet/helse 491,3 m ²	Carport 192 m ²	Sum m ²			
	741,6 m ²							
1 Felleskostnader	kr	1 495 807	kr	846 286	kr	-	kr	2 342 093
2 Bygning	kr	7 714 865	kr	4 080 738	kr	1 152 000	kr	12 947 603
3 VVS	kr	2 199 586	kr	1 464 565	kr	-	kr	3 664 151
4 Elkraft	kr	970 754	kr	861 249	kr	1 344	kr	1 833 347
5 Tele og automatisering	kr	115 690	kr	212 733	kr	-	kr	328 423
6 Andre installasjoner	kr	20 765	kr	37 830	kr	-	kr	58 595
HUSKOSTNAD	kr	12 517 466	kr	7 503 401	kr	1 153 344	kr	21 174 211
7 Utendørs	kr	741 600	kr	491 300	kr	38 400	kr	1 271 300
ENTREPRISEKOSTNAD	kr	13 259 066	kr	7 994 701	kr	1 191 744	kr	22 445 511
8 Generelle kostnader	kr	1 461 694	kr	991 935	kr	-	kr	2 453 628
BYGGEKOSTNAD	kr	14 720 760	kr	8 986 635	kr	1 191 744	kr	24 899 139
9 Spesielle kostnader	kr	3 680 190	kr	2 319 059	kr	297 936	kr	6 297 185
GRUNNKALKYLE	kr	18 400 950	kr	11 305 694	kr	1 489 680	kr	31 196 324
0.1 Reserver/forventede tillegg	kr	920 048	kr	579 765	kr	74 484	kr	1 574 296
FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD	kr	19 320 998	kr	11 885 459	kr	1 564 164	kr	32 770 620
0.2 Sikkerhetsmargin	kr	1 932 100	kr	1 217 506	kr	156 416	kr	3 306 022
RAMMEKOSTNAD	kr	21 253 097	kr	13 102 965	kr	1 720 580	kr	36 076 642

