



Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/887-1

Saksbehandler: Kjell Andersen

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
------------	----------	--------

Formannskapet

Tilleggsbevilgning garasje og lageranlegg uteavdeling plan og utviklingssektor

Kommunedirektørens innstilling

1. Kostnadsrammen for prosjekt 16003 lager og garasjeanlegg økes med kr 3.863.285,- eks mva
2. Budsjett reguleres slik:

Byggetjenester 023000. 22200	kr 3.864.000,-
Mva. 042900	kr 966.000,-
Mva. 072900	kr - 966.000,-
Bruk av lån	kr-3.864.000,-
3. Vedtaket fattes ved bruk av kommunelovens § 11-8, jfr. fullmakt gitt av kommunestyret i sak 29/22.

Saksopplysninger

Bygging av nytt lager og garasjeanlegg ble kostnadsberegnet august 2019 og lagt inn i økonomiplan for gjennomføring i 2021. Av budsjettmessige årsaker ble det i forbindelse med budsjett for 2021 vedtatt å utsette prosjektet til 2022.

Prosjektet er lagt inn i budsjett for 2022 med en ramme på kr 7,3 mill eks mva. og er ikke blitt prisjustert siden det ble kostnadsberegnet i 2019.

Bakgrunnen for at vedtatte ramme ikke ble prisjustert for 2022 er at det var knyttet stor usikkerhet ang. prisstigning og det ble derfor besluttet å avvente prisstigning til anbudsrunderen var avklart.

Når det gjelder prisstigningen, spesielt siste året har denne overgått alle estimater og for enkelte produkter som trelast og stål har prisene økt med over 100%.

Det er pr. i dag nesten umulig å få faste priser uten at det tas forbehold om prisstigning. Dette har vi også erfart i anbudsrunderen som har vært. Bindal kommune har som opsjon bedt om fast prisstigning i byggeperioden og dette har vi også fått. Prisstigningen bærer imidlertid preg av stor usikkerhet og for anbydere som hadde beste tilbud utgjør bare prisstigningen kr 683.325,- eks mva.

Lager og garasjeanlegg ble lagt ut på anbud i mars 2022 med anbudsfrist 29.05.22. Det var innen fristen kommet inn 4 anbud. Kriterier i anbudsgrunnlaget var 80% pris og 20% på byggetid.

Samlet hadde AS Bindalsbygg det beste anbudet, med en samlet pris på kr 10.929.766,- eks mva. inkl. opsjoner. og en byggetid på 5 mnd.

Nytt kostnadsoppsett etter anbud blir da som følger:

Anbudspris eks opsjoner	kr. 8.874.960,-
Arkitektutgifter	kr 120.000,-
Byggeledelse (utføres med eget personell, men belastes investering)	kr 250.000,-
Opsjon 1 (lønns og prisstigning)	kr 683.325,-
Opsjon 2 verkstedgrav	k 0,-
Opsjon 3 betongforsterkning yttervegger	kr 0,-
Opsjon 4 Asfalt (reduseres)	kr 300.000,-
Utvendig vann, avløp og el	kr 200.000,-
Avfallslevering fra eksisterende bygg	kr 40.000,-
Inventar og utstyr	kr 300.000,-
Uforutsett 4%	kr 430.000,-
	<u>Kr 11.198.285,-</u>
Ramme i budsjett	kr 7.335.000,-
Tilleggsbevilgning	<u>kr 3.863.285,-</u>
Sum eks. mva.	<u>kr 11.198.285,-</u>

For å spare kostnader er det lagt inn en betydelig egeninnsats på utvendig vann- og avløpsarbeider samt div. innvendig montering av utstyr og inventar. I tillegg er eksisterende bygningsmasse mellom boligdel og fasiliteter for uteavdeling tatt ut, da det ikke er påkrevende å ta dette nå.

Opsjon 2 og 3 er også tatt ut og satt i 0,- da dette var ett ønske, men ikke en absolutt nødvendighet. Asfaltarbeider er også redusert for å spare kostnader.

Bakgrunnen for at prosjektet ønskes framlagt for formannskapet er av økonomiske årsaker. Prisstigningen er som beskrevet en betydelig faktor i kostnadene. Rask igangsettelse vil gi redusert prisstigning og lavere kostnader. Lønns og prisstigning er tatt inn som en opsjon, som betyr at Bindal kommune fritt kan velge mellom å benytte seg av opsjonen eller benytte indeks. Som beskrevet over har det vært vanskelig å få fast pris i byggetiden, og prisstigning som ligger i laveste anbud er på kr 683.325,-. Det er i slike tilfeller naturlig at firma på grunn av usikkerhet i markedet legger seg høyt.

Skulle Bindal kommune velge å benytte seg av indeks som sannsynligvis vil gi lavere pris, er det av stor betydning at entreprenør får klarsignal om oppstart så raskt som mulig.

Vurdering

Slik situasjonen angående prisstigning har utviklet seg spesielt det siste året har det vært umulig å forutse kostnader framover. Usikkerheten omkring prisstigning vil også som det beskrives i saksframlegget være gjeldende i tiden framover. Prisstigningsusikkerheten som preget markedet for 1 år siden der mange prosjekt ble utsatt med håp om lavere priser har fått motsatt virkning. Slik situasjonen er nå er det ingen utsikter til at prisene vil stabilisere seg, og igjen vil det med stor sannsynlighet være prisstigning i lang tid framover.

Som det framgår av nytt kostnadsoppsett vil kostnadsrammen måtte økes med kr3.863.285,- eks mva. Dette er en relativ stor økning, men legges prisutviklingen fra kostnadsoverslaget som ble utarbeidet i 2019 til grunn kunne det fryktes at prisen ble enda høyere. Noe av årsaken til at kostnadene ikke ble høyere er nok de besparelsene som er beskrevet i saksframlegget.

Med bakgrunn i dagens prisbilde vil en ytterligere utsettelse av prosjektet med stor sannsynlighet påføre prosjektet enda høyere kostnader, og det vil på bakgrunn av dette være viktig at igangsettelse skjer så snart som mulig.

På bakgrunn av saksframlegg og vurdering vil kommunedirektøren anbefale oppstart av prosjektet nå.

Kommunedirektøren anmoder om at formannskapet tar stilling til saken ved bruk kommunelovens § 11-8 – hastesaker. Kommunestyret har gitt formannskapet fullmakt til å ta beslutninger i saker som normalt skulle vært behandlet i kommunestyret.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 18.05.2022

Knut Toresen

kommunedirektør

Kjell Andersen

plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

