



FRAMKVÆMDASÝSLA RÍKISINS

SKUGGASUND 3 ENDURBÆTUR

SKILAMAT

MARS 2005



EFNISYFIRLIT

0	ALMENNT UM SKILAMAT	3
1.0	UNDIRBÚNINGUR	3
1.1	Lýsing framkvæmdar	3
1.2	Áætlunargerð	4
1.3	Áætlun um stofnkostnað	4
1.4	Áætlun um rekstrarkostnað	5
1.5	Áætlun um fjármögnun	5
2.0	VERKLEG FRAMKVÆMD	6
2.1	Útboð, tilboð og verksamningar	6
2.2	Framvinda	6
2.3	Eftirlit og úttektir	7
3.0	REIKNINGSLEGT UPPGJÖR	9
3.1	Fjárveiting og áfallinn kostnaður	9
3.2	Heildarkostnaður	10
3.3	Samanburður við áætlun	11
3.4	Kostnaður áfanga og eininga	11
4.0	SAMANTEKT / NIÐURSTÖÐUR	12
4.1	Samanburður við hliðstæðar framkvæmdir	12
4.2	Árangur framkvæmdarinnar	12
4.3	Heimildaskrá	13
4.4	Staðfesting skilamats	13

0 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 og er þetta skilamat unnið eftir þeim reglum.

1.0 UNDIRBÚNINGUR

1.1 Lýsing framkvæmdar

Hér verður gerð grein fyrir endurbótum Skuggasunds 3 sem framkvæmdar voru á árið 2003.

Framkvæmdin fólst í breytingum innanhúss og lagfæringum á Skuggasundi 3, Reykjavík, í framhaldi af þeirri ákvörðun að flytja dóms- og kirkjumálaráðuneytið þangað.

Húsið er alls um 1730 m², þar af kjallari um 430 m² þar sem ekki voru gerðar neinar breytingar. Á fyrstu hæð, sem er um 610 m², var um verulegar breytingar var að ræða. Á 2. og 3. hæð, sem eru hvor um sig 260 m², og á 4. hæð, sem er 172 m², voru einungis framkvæmdar litlar breytingar eða endurnýjun.

Forsætisráðuneytið var verkkaupi. Tengiliður var Halldór Árnason, skrifstofustjóri forsætisráðuneytis. Notandi dóms- og kirkjumálaráðuneytið. Framkvæmdasýsla ríkisins hafði umsjón með verkefninu fyrir hönd verkkaupa.

Um nokkurt skeið lá fyrir að mjög brýnt væri að bæta úr húsnæðismálum nokkurra ráðuneyta, þar á meðal dóms- og kirkjumálaráðuneytisins. Mjög þröngt var orðið í ráðuneytinu og var það farið að hamla starfseminni á ýmsan hátt. Auk þess var talið brýnt fyrir fjármálaráðuneytið að fá sem fyrst til umráða húsrými dómsmála-

ráðuneytisins til að koma allri starfsemi þess ráðuneytis fyrir á einum stað.

Áður en það verkefni sem hér er fjallað um hófst, var fyrirhugað að leysa húsnæðismál dóms- og kirkjumálaráðuneytisins og tveggja annarra ráðuneyta, heilbrigðis- og tryggingamálaráðuneytis og umhverfisráðuneytis, með nýbyggingu við Sölvhólsgötu. Var haldin um það hönnunarsamkeppni árið 2002. Byggingu þess húss var frestað um óákveðinn tíma og tekin ákvörðun að leita annarra leiða til lausnar húsnæðismála fyrrnefndra ráðuneyta.

Hagstofa Íslands, sem staðsett hafði verið í Skuggasundi 3 frá 1990, flutti í byrjun ársins 2003 í byggingu við Borgartún 21A og Þjóðskrá nokkru síðar. Við þessa flutninga losnaði húsnæðið að Skuggasundi 3.

Húsið er samkvæmt FMR að mestum hluta byggt árið 1936 og er að meðtalinni viðbyggingu, sem byggð var 1983, samtals 1856,5 m². Það var Þórir Baldvinsson arkitekt sem teiknaði húsið sem þá taldist við Lindargötu. Kom hann einnig að síðari breytingum ásamt Árna H. Möller. Í húsinu hafa verið prentsmiðjur, skrifstofur og fleira áður en Hagstofa Íslands var þar eins og fyrr segir.

Í frumathugun, dags. janúar 2003, sem tekin var saman hjá Framkvæmdasýslu ríkisins, kemur fram að stærðarlega séð virtist húsnæðið í Skuggasundi 3 henta nokkuð vel fyrir dóms- og kirkjumálaráðuneytið. Byggðist það mat m.a. á þarfagreiningu og húsrýmisáætlun sem Úti og inni arkitektar höfðu unnið á árinu 2002. Til grundvallar mats á endurbótum var einnig úttektarskýrsla Línuhönnunar hf., dags. í ágúst 2002, þar sem fram kemur að þörf var á nauðsynlegum viðhaldsframkvæmdum utan- húss og í tillögum til úrbóta voru viðgerðirnar áætlaðar um 15 m.kr. Var miðað við að þær yrðu gerðar samhliða breytingum á notkun hússins.

Dóms- og kirkjumálaráðuneytið hafði einnig fengið til ráðgjafar á frumathugunarstigi Arkþing ehf. þar sem Ólafur Sigurðsson arkitekt var í forsvari. Hann vann, í samráði við dómsmálaráðuneytið og FSR, þá valkosti sem skoðaðir voru í frumathugun ásamt tilheyrandi kostnaðaráætlunum.

Niðurstaða frumathugunar var valkostur D og var kostnaðarmat þess valkosti um 91 m.kr. miðað við verðlag í desember 2002. Stefnt var að því að flutningur gæti farið fram í ágúst 2003.

1.2 Áætlunargerð

Fjármálaráðuneytið heimilaði, með bréfi, dagsettu 3. febrúar 2003, að hefja mætti áætlunargerð fyrir umrædda framkvæmd.

Framkvæmdasýsla ríkisins hafði umsjón með verkefninu fyrir hönd verkkaupa.

Hönnun:

Eins og fyrr segir var Arkþing ehf. fengið til ráðgjafar vegna frumathugunar. Valdi dóms- og kirkjumálaráðuneytið sama arkitekt til hönnunar.



Skuggasund 3.

Áætlunargerðin byggði á niðurstöðu frumathugunar. Viðfangsefni hönnunarinnar var að gera nauðsynlegar breytingar á herbergjaskipan til að húsið nýttist sem best fyrir starfseminna.

Á 1. hæð voru þær breytingar helstar að rými að norðvestanverðu var deilt niður í vinnu- og fundaherbergi og salerniskjarna var breytt þannig að eitt af salernum yrði nægjanlega stórt fyrir hreyfihamlaða.



Anddyri.

Beindist hönnun meðal annars að formun afgangið og einnig gryfju, sem er opið, lægra rými á miðri 1. hæð, notað til funda og hvíldar.

Á 2. hæð voru þær breytingar helstar að vinnusal í austurenda var breytt í tvö herbergi. Á 3. og 4. hæð voru aðeins gerðar lítils háttar breytingar á innveggjaskipan.

Ráðgjafar:

Gerður var ráðgjafarsamningur við Arkþing ehf. um hönnun verksins í heild og fékk Arkþing ehf. verkfræðistofur sem undirráðgjafa.

Hönnuður	Upphæð kr.
Arkþing ehf.	9.925.000
Samtals	9.925.000

Allar fjárhæðir í töflunni eru með vsk., en í reikningslegu uppgjöri í kafla 3 eru þær án vsk.

Arkþing ehf. annaðist arkitektahönnun, Línuhönnun hf. burðarþol, Verkfræðistofa Guðmundar og Kristjáns hf. hönnun lagna, Raf-tæknistofan ehf. hönnun raflagna og Verkfræðistofa Snorra Ingimarssonar hönnun öryggiskerfa.

1.3 Áætlun um stofnkostnað

Heildarkostnaðaráætlun FSR, í mars 2003, var eftirfarandi.

Heildarkostnaðaráætlun	Upphæð kr.
Kostnaður v. frumathugunar	1.600.000
Hönnun	8.500.000
Framkvæmdakostnaður	66.600.000
Umsjónarkostnaður	3.800.000
Rekstur á framkvæmdatíma	300.000
Búnaður	10.000.000
Listskreyting	0
Opinber gjöld	200.000
Samtals	91.000.000

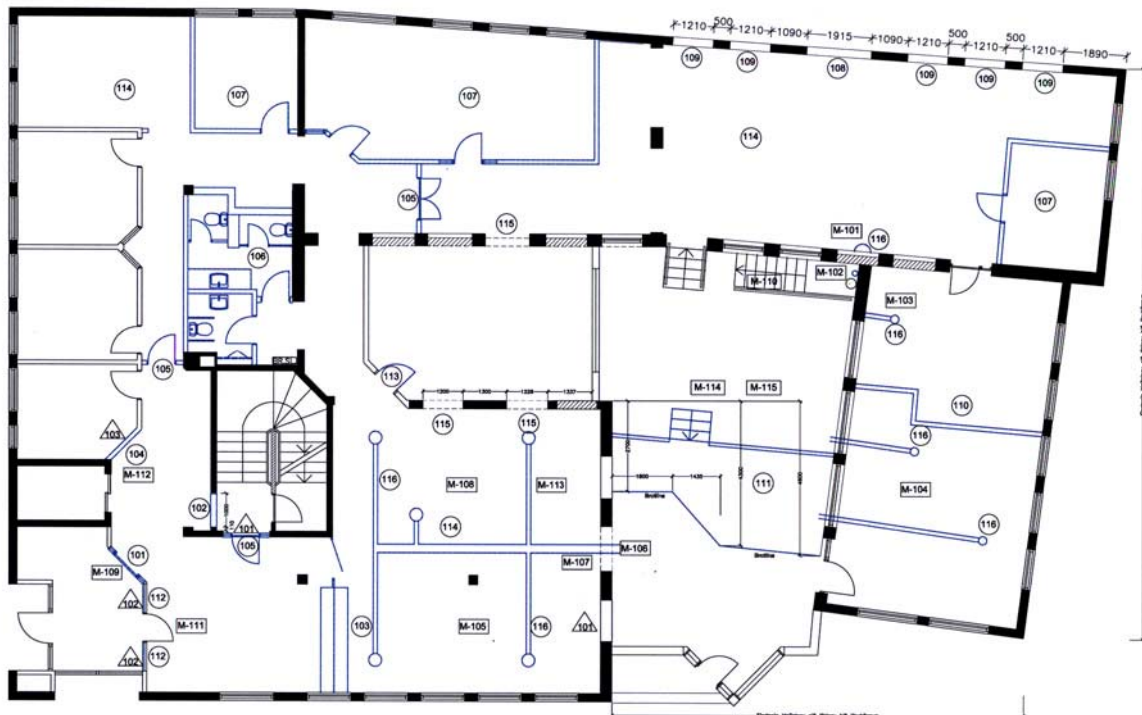
Allar fjárhæðir í töflunni eru með vsk.

1.4 Áætlun um rekstrarkostnað

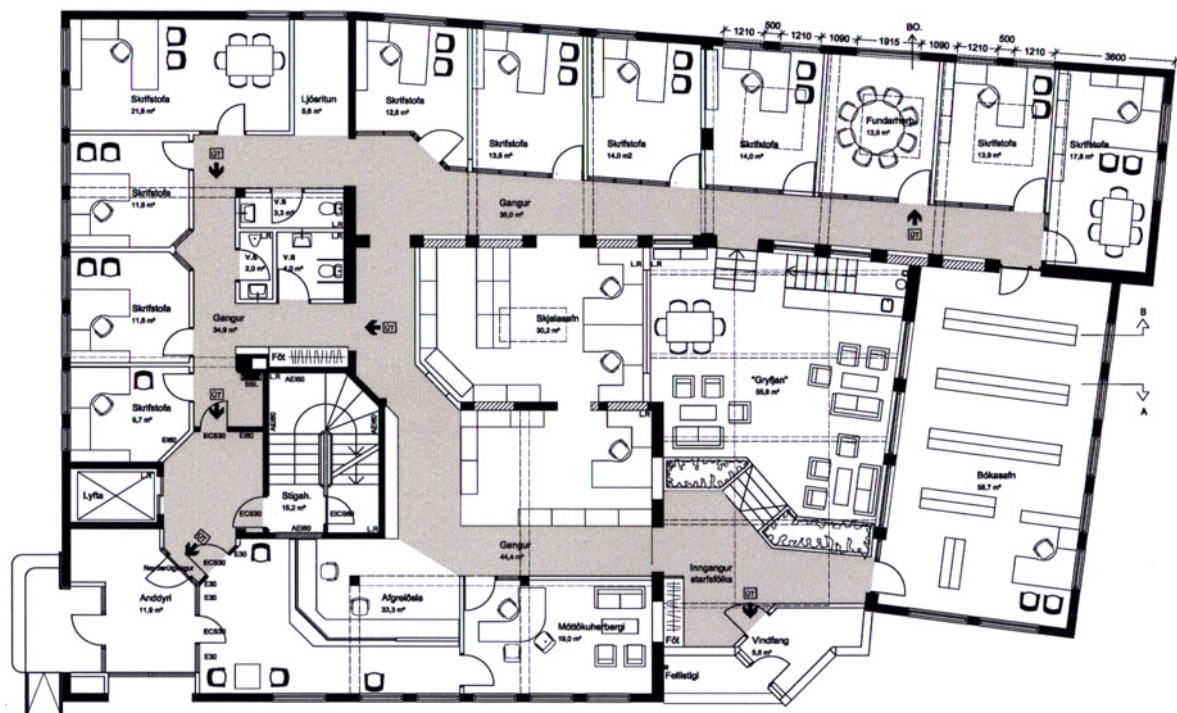
Samkvæmt upplýsingum frá Rekstrarfélagi stjórnarráðsbygginga var rekstrarkostnaður fyrir skrifstofuhúsnæðið að Skuggasundi 3 kr. 1.150 á m² á mánuði, á verðlagi í desember 2002, sem gerir heildarrekstrarkostnað um 18 m.kr. á ári.

1.5 Áætlun um fjármögnun

Fjármögnun 91 m.kr. greiðist af fjárlagaliðun-um 09-981-6.05 stjórnarráðsbyggingar og 01-203 6.25 nýbygging á stjórnarráðsreit. Forsætisráðuneytið heimilaði síðar 10 m.kr. til viðbótar til frekari endurbóta á búnaði.



Grunnmynd 1. hæðar, fyrir breytingu



Grunnmynd 1. hæðar, eftir breytingu

2.0 VERKLEG FRAMKVÆMD

2.1 Útboð, tilboð og verksamningar

Fjármálaráðuneytið heimilaði, með bréfi dagsettu 14. apríl 2003, að hefja verklegan hluta framkvæmdarinnar.

Verkefnisstjóri hjá FSR við verklega framkvæmd var Guðmundur Pálsson.

Verkið fólst í endurbótum og breytingum á gömlu húsi, utanhúss að gera við múrskemmdir, skipta um nokkra glugga, saga fyrir og setja í nýja glugga, skipta út veggklæðningum á útbyggingu á 1. hæð og mála allt húsið. Umfang verksins innanhúss var að skipta út loftum og lömpum á 1. hæð, klæða niður loft í göngum á 2. og 3. hæð og loft á 4. hæð. Einnig að fjarlægja nokkra vegg og byggja nýja upp, leggja línoleumdúk á tvær hæðir og mála allt húsið. Breyta þurfti salerniskjarna á 1. og 3. hæð, innrétta tvö lítil eldhús og móttöku í anddyri.



Störfum hlaðnir á lokasprettinum.

Boðið var út verkið *Skuggasund 3, endurbætur*. Niðurstöður útboðsins voru eftirfarandi.

Bjóðandi	Upphæð kr.	Hlutfall
Sökkull ehf.	60.111.929	93.1%
Beyki ehf.	65.375.293	101.3%
Silfursteinn ehf.	68.828.300	106.7%
Heggur ehf.	72.737.421	112.7%
Uppstreymi ehf.	87.844.314	136.1%
Kostnaðaráætlun	64.534.139	100,0%

Þann 6. maí 2003 var tekið tilboði Sökkull ehf. að upphæð kr. 60.111.929 sem var 93,1% af kostnaðaráætlun.

Gerður var verksamningur um verkið *Skuggasund 3, endurbætur*, dags. í júní 2003, milli forsætisráðuneytisins og Sökkull ehf. Samningsupphæðin var kr. 60.111.929 með vsk.

2.2 Framvinda

Verkið hófst 6. maí 2003 með áætlun um verklok 20. ágúst sama ár. Framvinda verks var með ágætum framan af en ýmsar viðbætur sem erfitt var fyrir verktakann að bæta á sig (á sumarleyfistíma starfsmanna) ollu því meðal annars að verkinu lauk ekki formlega fyrr en mánuði síðar en áætlað var í upphafi verks. Starfsemi var því hafin í húsinu áður en verktakinn hafði lokið öllum frágangi. Þetta hafði viss óþægindi í för með sér en var leyst með ásættanlegum hætti.



Rafdrifnir skjalaskápar.

Ákveðið var að setja upp rafdrifna skjalaskápa og endurnýja húsbúnað meira en gert hafði verið ráð fyrir við áætlunargerð. Var komið á móts við þessar óskir notanda á verk tíma og miðað við að verja 21 m.kr. til búnaðarkaupa í stað 11 m.kr. Dóms- og kirkjumálaráðuneytið óskaði eftir nokkrum breytingum og viðbótum við frágang og lagði fram, auk fyrrnefndar fjárhæðar, um 3 m.kr. til viðbótar til verksins.



Móttaka í anddyri.



Unnið við utanhússviðgerðir.



Innréttingar endurnýjaðar.



2.3 Eftirlit og úttektir

Framkvæmdasýsla ríkisins hafði með höndum umsjón með verkinu en réði til sín VSÓ ráðgjöf ehf. til daglegs eftirlits. Samningsupphæð vegna eftirlits var kr. 1.683.134.

Lokaúttekt fór fram 11. september 2003 og úttekt byggingarfulltrúa 3. febrúar 2004.



Gluggar voru endurbættir.



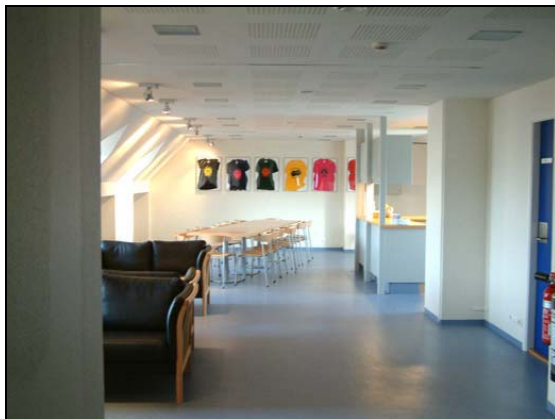
Gangur.



Skrifstofa.



”Gryfja” eftir endurbætur.



Mat- og setustofa.



Fundaherbergi.

3.0 REIKNINGSLEGT UPPGJÖR

3.1 Fjárveiting og áfallinn kostnaður

Yfirlit fjárveitinga og áfallins kostnaðar

Áfallinn kostnaður			Innborganir		Fjárlög 01-203-6.25
Ár	Á verðlagi hvers árs kr.	Miðað við BVT 1.7.1987 (100) kr.	Greiðslur ráðun. á verðlagi hvers árs kr.	Greiðslur Dkm. á verðlagi hvers árs kr.	
2002	2.327.672	839.709	0	0	0
2003	97.205.765	34.047.554	102.000.000	3.000.000	100.000.000
2004	2.661.924	908.197	0	0	0
2005	0	0	-2.304.638	-500.000	0
Samtals	102.195.362	35.795.459	99.695.362	2.500.000	100.000.000

3.2 Heildarkostnaður

Sundurliðun kostnaðar		
	kr.	samtals kr.
1. Ráðgjöf		
Arkitekta- og verkfræðihönnun	10.306.695	
Kostnaður samtals		10.306.695
2. Samningsverk		
Verksamningur	58.222.335	
Kostnaður samtals		58.222.335
3. Aukaverk		
Verksamningur	6.865.562	
Kostnaður samtals		6.865.562
4. Viðbótarverk		
Verksamningur	196.781	
Kostnaður samtals		196.781
5. Umsjón og eftirlit		
Framkvæmdasýsla ríkisins	4.713.452	
Aðkeypt eftirlit	1.938.350	
Kostnaður samtals		6.651.802
6. Búnaður		
Keyptur búnaður	19.743.553	
Kostnaður samtals		19.743.553
7. Annar kostnaður		
Efni og vinna utan útboða	6.376	
Útboð, ljósritun, flutningsgjald og fl.	156.457	
Opinber gjöld	45.800	
Kostnaður samtals		208.633
Kostnaður við endurbætur samtals		102.195.362
Heildarkostnaður samtals	102,2	m.kr.

3.3 Samanburður við áætlun

Samanburður á áætluðum kostnaði og reikningsuppgjöri				Yfirlitstafla
	Raunkostnaður á verðlagi hvers árs	Áætlun á verðlagi BVT 277,9	Raunkostnaður á verðl. BVT 277,9	Hlutfallslegur mismunur
	í m.kr.	í m.kr.	í m.kr.	í %
1. Kostnaður v. frumathugunar	3,1	1,6	3,1	91%
2. Hönnun	8,4	8,5	8,1	-4%
3. Framkvæmdakostnaður	65,3	66,6	63,5	-5%
4. Umsjónarkostnaður	5,7	3,8	5,5	45%
5. Rekstur á framkvæmdatíma	0,0	0,3	0,0	-100%
6. Búnaður	19,7	10,0	19,2	92%
7. Listskreyting	0,0	0,0	0,0	0%
8. Opinber gjöld	0,0	0,2	0,0	-100%
Heildarkostnaður í m.kr.	102,2	91,0	99,5	9%

3.4 Kostnaður áfanga og eininga

Stærðir og einingarkostnaður		
	Stærðir m ²	Einingarkostnaður kr. / m ²
Á verðlagi hvers árs án búnaðar	1300	63.424
Á verðlagi hvers árs með búnaði	1300	78.612
Á verðlagi 1. júlí 1987 (bvt.=100) án búnaðar	1300	22.219
Á verðlagi 1. júlí 1987 (bvt.=100) með búnaði	1300	27.535

4.0 SAMANTEKT / NIÐURSTÖÐUR

4.1 Samanburður við hliðstæðar framkvæmdir

Við samanburð á kostnaði við mismunandi framkvæmdir er algengt að bera saman kostnað á stærðareiningu. Sá samanburður segir til um hagkvæmni í hönnun og framkvæmd þegar borin eru saman álíka stór hús til sömu eða svipaðra nota. Almennt lækkar kostnaður á stærðareiningu eftir því sem húsin eru stærri og þó einkum með stækkandi rýmum í húsunum sjálfum.

Til samanburðar við hliðstæðar framkvæmdir eru hér nefnd verk sem einnig voru endurbætur skrifstofuhúsnæðis á Reykjavíkursvæðinu. Fyrsta dæmið er Tollhúsið, Tryggvagötu 19, þar sem endurbætt var fyrir deild Tollstjóraembættisins á árunum 1999 til 2000. Næsta dæmið er Laugavegur 166, 1. hæð, þar sem var endurinnréttað vegna stækkunar á húsnæðis Ríkisskattstjóra á árunum 2000 til 2001. Í þriðja lagi endurinnrétting fyrir skrifstofur Listasafns Íslands að Laufásvegi 12. Borinn er saman kostnaður á m² án búnaðar miðað við byggingarvísitölu 100 í júlí 1987.

Bygging	Stærð í m ²	Kostn./ m ²
Tryggvagata 19, 1. hæð	366	25.419
Laugavegur 166, 1. hæð	829	19.311
L.Í., Laufásvegur 12	854	26.403
Skuggasund 3, endurb.	1300	22.219

Í samanburðinum er Skuggasund 3 með nokkuð svipað einingarverð og hin dæmin. Það er að því leyti óhagstætt í samanburðinum að húsnæðið er stærra en í samanburðardæmunum.

Í þessum dæmum telst fermetraverð við endurbætur ekki hátt, enda var í öllum tilvikunum um að ræða fremur takmarkaða endurnýjun. Til dæmis var lítið um nýja innveggi, þó heldur fleiri í tilviki Laufásvegs en hinna. Í Skuggasundi voru verulegar framkvæmdir aðeins gerðar á 1. hæð, en litlar á öðrum hæðum og nærri engar í kjallara enda er hann ekki meðtalinn í þessari fermetrastærð. Samanburðurinn tekur ekki tillit til mögulegs mismunar á gæðum.



4.2 Árangur framkvæmdarinnar

Kostnaður miðað við fyrrgreindan samanburð við önnur verk er eðlilegur.

Samanburður raunkostnaðar við áætlaðan kostnað er sýndur í töflu 3.3 hér að framan. Þar kemur fram að heildarkostnaðaráætlun nam 91,0 m.kr. en heildarkostnaður varð 99,5 m.kr. sem er 9% hærra. Athugun á einstökum liðum sýnir að hækkunin stafaði eingöngu af því að búnaður varð mun meiri en áætlað var. Áætlun stóðst nokkuð vel og mjög vel að frátalinni hækkun á búnaði sem var breyting sem varð að ósk notanda og með samþykki verkkaupa eins og áður er lýst.

Starfsfólk ráðuneytanna tók af heilum hug þátt í að undirbúa og fylgja verkinu eftir þegar á þurfti að halda. Þetta kom sér vel við umsjón verksins og varð til þess að það varð hagstæðara og kom betur út en annars hefði orðið. Einkum var hér um vinnuframlag við val og kaup á búnaði að ræða ásamt ýmsum góðum ábendingum fyrir og á framkvæmdatíma.

Notendur telja almennt að vel hafi tekist til með nýju vinnuaðstöðuna.

Árangur framkvæmdarinnar var í góðu samræmi við það sem áætlað hafði verið og vel viðunandi í heildina.



Starfstöð.

4.3 Heimildaskrá

Stuðst var við eftirfarandi heimildir:

Lög og reglugerð

Lög um skipan opinberra framkvæmda nr. 84/2001 grein 16. Reglugerð um skipulag opinberra framkvæmda nr. 715/2001 grein 7.

Reglur

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

Framkvæmdasýsla ríkisins

Bókhaldsgögn
Verkmöppur
Bréf og fundagerðir

Annað

Teikningar hönnuða
Ljósmyndir FSR og eftirlits

4.4 Staðfesting skilamats

Undirritaður staðfestir hér með framanritað skilamat fyrir hönd Framkvæmdasýslu ríkisins.

Óskar Valdimarsson, forstjóri