
EFNISYFIRLIT

0	ALMENNT UM SKILAMAT	3
1.0	UNDIRBÚNINGUR	3
1.1	Lýsing framkvæmdar	3
1.2	Áætlunargerð	3
1.3	Áætlun um stofnkostnað	6
1.4	Áætlun um rekstrarkostnað	6
1.5	Áætlun um fjármögnun	6
2.0	VERKLEG FRAMKVÆMD	6
2.1	Útboð, tilboð og verksamningar	6
2.2	Framvinda	7
2.3	Eftirlit og úttektir	7
3.0	REIKNINGSLEGT UPPGJÖR	8
3.1	Fjárveiting og áfallinn kostnaður	8
3.2	Heildarkostnaður	9
3.3	Samanburður við áætlun	10
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. Ennfremur 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 skilamati vegna breytinga og endurinnréttingar á 1. hæð Laugavegar 166. Flatarmál vinnusvæðisins var 829,2m².

Þarfagreining og rýmisáætlun var gerð í maí '99 – feb. '00 í samvinnu við fulltrúa Ríkisskattstjóra. Niðurstaðan var kynnt á fundi með fjármálaráðuneytinu í ársbyrjun 2000 í framkæmdaáætlun Fasteigna ríkissjóðs.



Laugavegur 166

Tilgangur framkvæmdanna var að stækka húsnæði Ríkisskattstjóra sem fyrir er í húsinu. Kennaraháskóli Íslands og Skólavörubúðin höfðu afnot af húsnæðinu fyrir breytingarnar.

Fasteignir ríkissjóðs voru verkkaupi.

Fjallað er um fjárveitingar í kafla 3.1.

Framkvæmdasýsla ríkisins hafði umsjón með framkvæmdunum fyrir hönd verkkaupa. Verkefnisstjóri f.h. FSR var Guðmundur Pálsson.

1.2 Áætlunargerð

Ekki var óskað sérstakrar heimildar Samstarfsnefndar um opinberar framkvæmdir til að hefja áætlunargerðina.

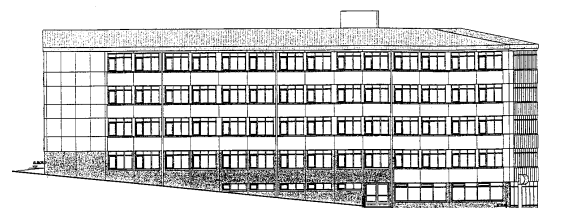
Meginmarkmið hönnunarinnar var að breyta húsnæði KHÍ og laga það að þörfum Ríkisskattstjóra. Sérstök frumathugun var gerð.

Þegar KHÍ var í húsnæðinu var það mjög opið. Breytingarnar fólust því að verulegu leyti í að hólfa húsnæðið niður í lokaðar skrifstofur.

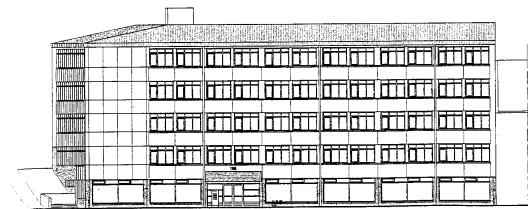
Kostnaður við hönnun skiptist sem hér segir:

Hönnuður	Upphæð *
Arkitektahönnun	3.703.805
Verkfræðihönnun	3.312.581
Samtals	7.016.386

* = Allar fjárhæðir í töflunni eru með VSK, en í reikningslegu uppgjöri í kafla 3 eru þær án VSK.

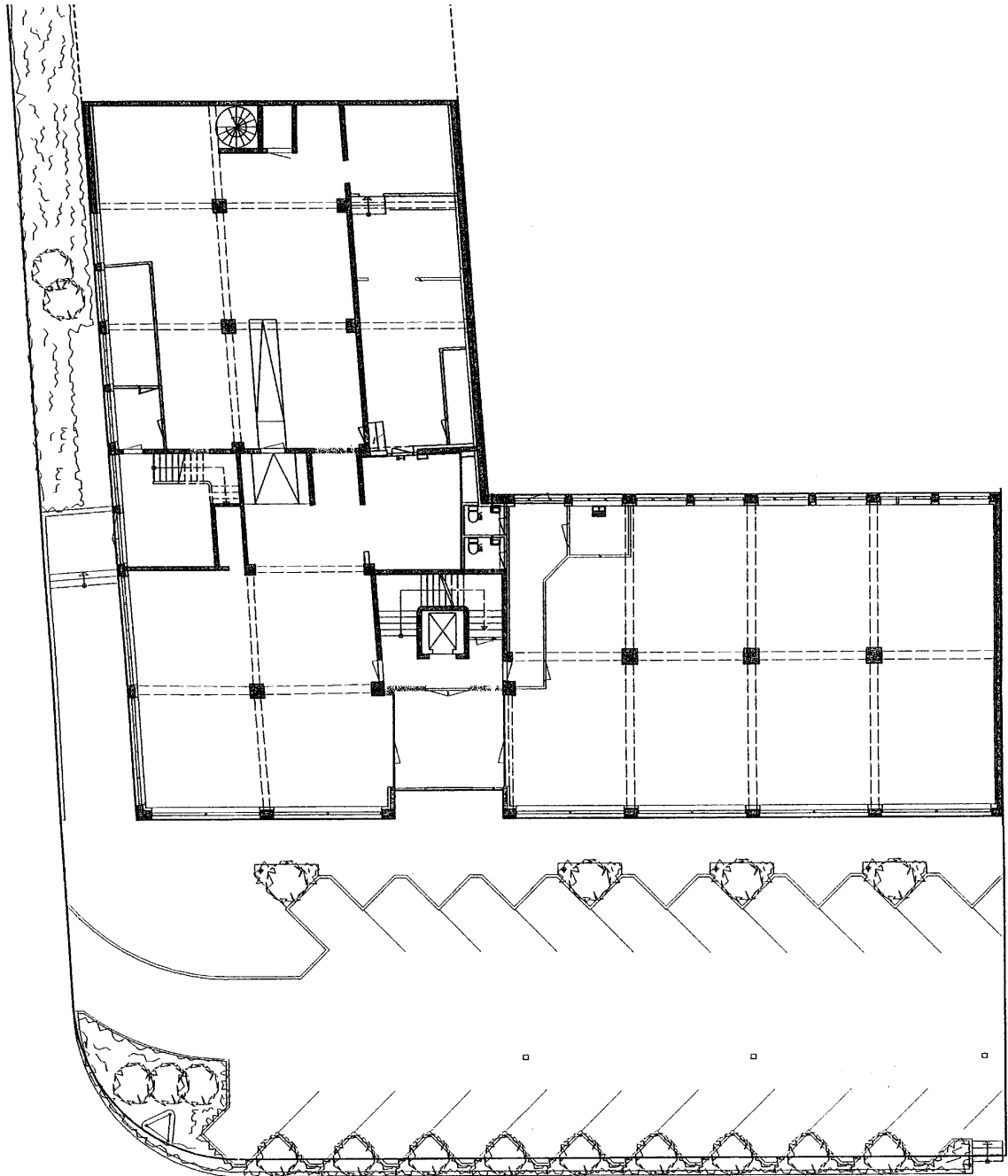


Austurhlið

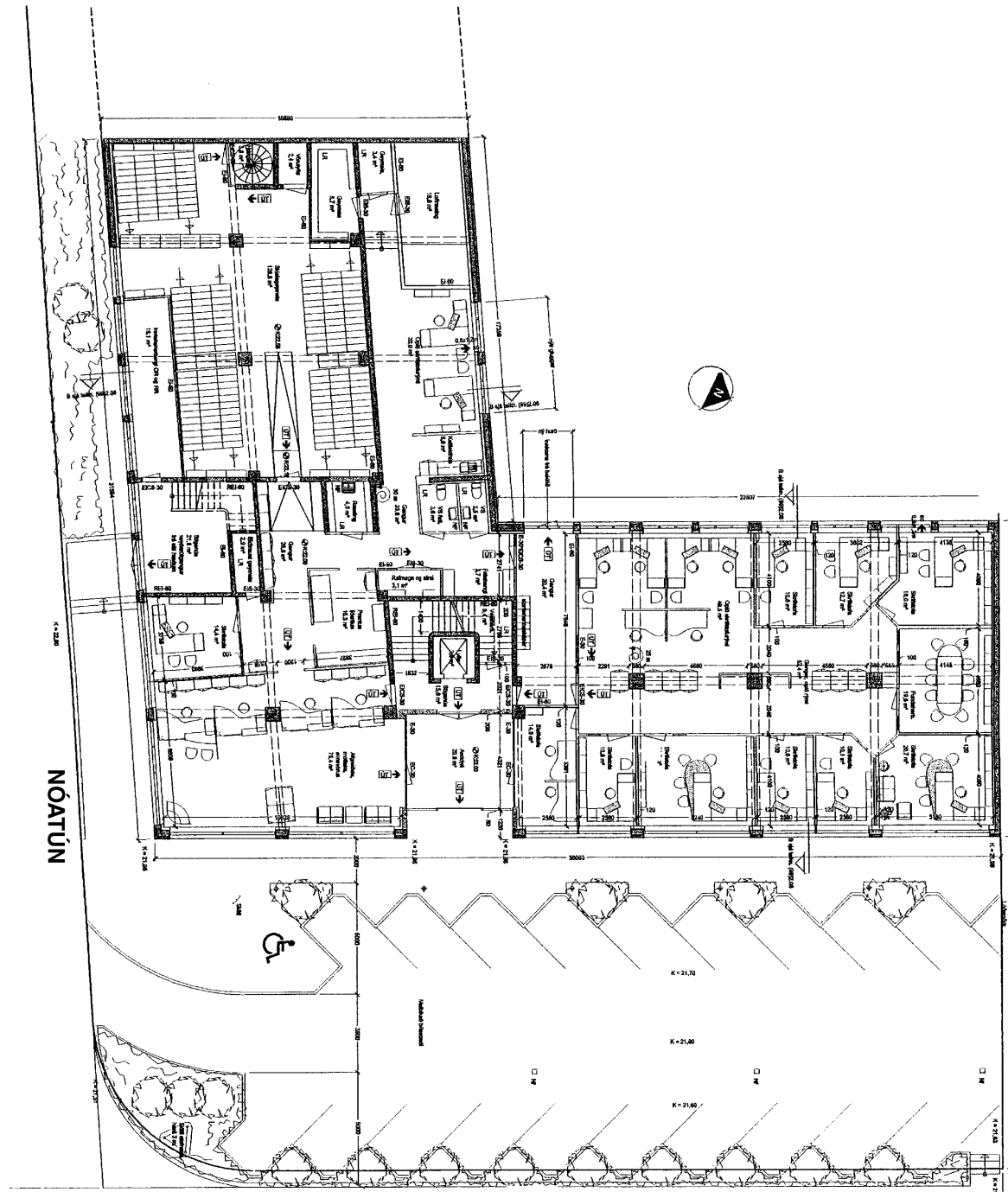


Norðurhlið

Útlitsteikningar Laugavegar 166



Grunnmynd húsnæðisins fyrir breytingarnar



Grunnmynd húsnæðisins eftir breytingarnar



Afgreiðsla



Afgreiðsla



Horft inn gang "Laugavegsmegin"

1.3 Áætlun um stofnkostnað

Skv. bréfi Fasteigna ríkissjóðs til Samstarfsnefndar um opinberar framkvæmdir, dagsettu 24. ágúst 2000 kemur fram að heildarkostnaður við framkvæmdirnar sé áætlaður 36,5 m.kr. Skiptist hann þannig að verktakakostnaður var áætlaður 30,4 m.kr. og hönnun, umsjón, eftirlit og útboðskostnaður var áætlaður 6,1 m.kr. Heimilaði S.o.f. útboðið á grundvelli þessara upplýsinga.

Þann 6. desember 2000 vakti verkefnistjóri athygli á því að ofangreind kostnaðaráætlun hafi verið of lág og lagði hann fram aðra áætlun upp á 41,4 m.kr. Skiptist sú áætlun þannig að framkvæmdakostnaður var áætlaður 35,6 m.kr. og hönnun, umsjón, eftirlit og útboðskostnaður um 6,0 m.kr.

1.4 Áætlun um rekstrarkostnað

Áætlun um rekstarkostnað var ekki gerð.

1.5 Áætlun um fjármögnun

Fasteignir ríkissjóðs fjármögnuðu framkvæmdirnar.

2.0 VERKLEG FRAMKVÆMD

2.1 Útboð, tilboð og verkamningar

Fjármálaráðuneytið heimilaði, með bréfi dagsettu 11. september árið 2000 að hefja mætti verklegan hluta framkvæmdarinnar.

Verkið fólst í endurinnréttingu 1. hæðar Laugavegar 166 í Reykjavík ásamt gerð allra lagnakerfa auk viðhalds og endurnýjunar á gluggum og útihurð.

Hitakerfið var notað áfram endurbætt og aukið. Flatarmál verkswæðisins var 829,2m².

Boðið var út verkið:

Laugavegur 166, 1. hæð. Endurinnrétting.

Eftirtaldir buðu í verkið:

Bjóðandi	Upphæð	%
Sökkull ehf.	33.612.913	105,0
Sérverk ehf.	35.040.950	109,5
Afltak ehf.	35.781.565	111,8
Spöng ehf.	36.167.000	113,0
Trérún ehf.	38.375.964	119,9
Byggingarfélag Borg ehf.	38.797.201	121,2
Baldur Jónsson	39.228.483	112,5
Þarfaping hf.	39.230.266	122,5
FRM byggingar ehf.	40.425.668	126,9
Harald og Sigurður hf.	42.135.950	131,6
Gott skap ehf.	44.726.108	139,7
Fagbýli ehf.	46.887.730	146,5
Útihurðir ehf.	47.677.197	148,9
Kostnaðaráætlun	32.013.682	100,0

Þann 6. nóvember 2000 var tilboði Sökkuls ehf. í verkið tekið og var samningur undirritaður 28. nóvember sama ár. Samningsfjárhæðin var kr.

33.612.894 sem var 105% af kostnaðaráætlun hönnuða.

2.2 Framvinda



Gangur Nóatúnmegin. Séð inn í geymslurými



Gangur "Laugavegsmegin". Lofistokkar eru áberandi



Geymslurými Nóatúnmegin



Gangur "Laugavegsmegin"



Bakinn gangur

Verkið hófst í nóvember 2000. Fyrri hluta verksins "Laugavegsálm", átti að ljúka 1. mars 2001 og síðari hluta 31. maí 2001. Verkið gekk vel framan af en töluvert var um viðbætur, bæði vegna vöntunar í útboðsgögnum, svo og vegna óska verkkaupa, Fasteigna ríkissjóðs, sem tengdust tilfærslum í rýminu vegna viðbóta á 1. hæð sbr.

kafla 3.2.6 og 3.2.7. Fyrri verkhlutanum lauk með afhendingu 6. apríl 2001, en seinni hlutanum með lokaúttekt 19. júní 2001.

2.3 Eftirlit og úttektir

Verkfræðistofan Fjarhitun hf. hafði með höndum daglegt eftirlit með framkvæmdunum fyrir hönd FSR. Eftirlitsmaður var Rafn Kristjánsson.

Eftirlitssamningurinn við Fjarhitun hf. hljóðaði upp á kr. 840.322 með VSK.

- Forúttekt á Laugavegsálm var gerð 13. mars 2001.
- Úttekt á Laugavegsálm var gerð 30. mars 2001.
- Lokaúttekt á Laugavegsálm var gerð 6. apríl 2001.
- Lokaúttekt heildarverksins var gerð 19. júní 2001 og hófst þá ábyrgðartíminn.

3.0 REIKNINGSLEGT UPPGJÖR

3.1 Fjárveiting og áfallinn kostnaður

Yfirlit fjárveitinga og áfallins kostnaðar

Heiti framkvæmdar, áfangi

Ár	Á verðlagi hvers árs í kr.	Miðað við bygg.vísitölu 1.7.1987 (100) í kr.	Greiðslur til FSR á verðlagi hvers árs í kr.	Fjárlög XX-XXX- XXXXX í kr.	Greiðslur svf. á verðlagi hvers árs
2000	6.895.607	0	Bókhald var hjá Fasteignum ríkissjóðs		
2001	39.915.182	16.258.730			
2002	3.626.226	1.364.782			
Samtals	50.437.015	17.623.512	0	0	0

3.2 Heildarkostnaður

	2000	2001	2002	
	í kr.	í kr.	í kr.	í kr.
Heildarkostnaðar				
3.2.1 Ráðgjöf		samtals	samtals	samtals
Arkitektahönnun	2.231.482	743.462		2.974.944
Verkfræðihönnun	2.486.946	173.762		2.660.708
Kostnaður samtals	4.718.428	917.224	0	5.635.652
3.2.2 Samningsverk				0
Verksamningur		33.067.101	421.080	33.488.181
Kostnaður samtals	0	33.067.101	421.080	33.488.181
3.2.3 Aukaverk				0
Afgreiðsla		2.608.293		2.608.293
Verksamningur/Sökkull		992.311	2.479.713	3.472.024
Kostnaður samtals	0	3.600.604	2.479.713	6.080.317
3.2.4 Viðbótarverk				0
Ýmis stálsmíði		0		0
Viðbótarverk		0		0
Kostnaður samtals	0	0	0	0
3.2.5 Umsjón og eftirlit				0
Framkvæmdasýsla ríkisins	92.800	625.988	171.125	889.913
Verkfræðieftirlit	1.530	1.138.995	294.182	1.434.707
Kostnaður samtals	94.330	1.764.983	465.307	2.324.620
3.2.6 Búnaður				0
Annar búnaður		392.987	203.088	596.075
Kostnaður samtals		392.987	203.088	596.075
3.2.7 Annar kostnaður				0
Undirb. efni og vinna utan útboðs	1.942.448	150.211	48.905	2.141.564
Útboð, ljósritun, auglýsingar	140.401	22.072	8.133	170.606
Kostnaður samtals	2.082.849	172.283	57.038	2.312.170
Kostnaður við Laugaveg 166 samtals	6.895.607	39.915.182	3.626.226 0	50.437.015
Heildarkostnaður 50,4 m.kr.				

3.3 Samanburður við áætlun

Laugavegur 166, Ríkisskattstjóri

YFIRLITSTAFLA

Samanburður á áætluðum kostnaði og reikningsuppgjöri.

	Áætlaður kostnaður	Raunkostnaður	Hlutfallslegur mismunur
	kr.	kr.	%
1. Arkitektahönnun	2.300.000	2.974.944	29%
2. Verkfræðihönnun	2.200.000	2.660.708	21%
3. Útboð, ljósritun og auglýsingar	150.000	170.606	14%
4. Eftirlit	1.000.000	1.434.707	43%
5. Eftirlit Framkvæmdasýslunnar	450.000	889.913	98%
6. Undirbúningur, efni og vinna utan útboðs		2.141.564	
Samtals	6.100.000	10.272.442	68%
4. Framkvæmdakostnaður			
Aðstaða	100.000	100.000	0%
4.1 Rif og jarðvinna	0	0	
4.2 Burðarvirki	0	0	
4.3 Lagnir	8.522.629	9.528.775	12%
4.5 Raforkuvirki	10.413.553	9.144.971	-12%
5.4 Frágangur innanhúss	10.698.300	12.870.330	20%
Frágangur utanhúss	1.419.200	1.844.105	30%
	31.153.682	33.488.181	7%
5. Aukaverk			
5.1 Burðarvirki og rif			
5.2 Lagnir			
5.3 Raflagnir			
5.4 Frágangur innanhúss/afgreiðsla		2.608.293	
5.4 Frágangur innanhúss/Sökkull		3.472.024	
5.5 Frágangur utanhúss og lóð			
Samtals	860.000	6.080.317	607%
6. Viðbótarverk			
6.1 Ýmis stálmíði			
6.2 Öryggisb. (brunavarnir)		596.075	
	0	596.075	
Heildarkostnaður	38.113.682	50.437.015	32%

3.4 Kostnaður áfanga og eininga

Stærðir og einingakostnaður		
	Einingakostnaður	
Laugvegur 166, endurinnrétting á 1. hæð	m²	kr./m²
Á verðlagi hvers árs án búnaðar	912,6 m ²	55.267
Á verðlagi hvers árs með búnaði	xx m ²	
Á verðlagi 1. júní 1987 (bvt.=100) án búnaðar	912,6 m ²	19.311
Á verðlagi 1. júní 1987 (bvt.=100) með búnaði	xx m ²	

4.0 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 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 eru tekin nokkur endurbótaverk sem voru í umsjá Fasteigna ríkissjóðs. Í öllum tilfellum er um skrifstofuhúsnæði að ræða að mestu eða öllu leyti.

Heildarkostnaður í töflunni hér að neðan er miðaður við bvt. 100 í júlí 1987.

Bygging	Stærð í m ²	Kostn. per/m ²
Tryggingastofnun *	3100	37.873
Hafnarstr. 93-95 á Akureyri	1117	29.058
Tollhúsið Tryggvag., 1. hæð	366	25.419
Eiðistorg 13 og 15 **	330	14.737
Náttúrufv.stofnun, Hlemmi	280	17.646
Laugavegur 166, 1. hæð	829	19.311

* = Hluti þessa verks var nýframkvæmd (viðbygging).

** = Þetta verk var “einfalt”, þ.e. ekkert múrbrot og lítið um breytingar á lögnum.

4.2 Árangur framkvæmdarinnar

Samkvæmt samtali við ráðamenn hjá Ríkisskattstjóra ríkir almenn ánægja með verkið. 18 starfsmenn starfa í þessum rýmum.

Verkkaupi óskaði eftir ýmsum breytingum og viðbótum á verk tímanum. Af þeim sökum m.a. drógust verklok um 3 vikur.



Kaffistofa



Skrifstofa “Laugavegsmegin”



Vinnustöð við bakhlíð hússins



Skrifstofa við bakhlið hússins



Ljósritunaraðstaða

4.4 Staðfesting skilamats

Undirritaður staðfestir hér með framanritað skilamat fyrir hönd Framkvæmdasýslu ríkisins.

Óskar Valdimarsson, forstjóri

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 útgefnar af Framkvæmdasýslu ríkisins og staðfestar af fjármálaráðuneyti 21. september 2001.

Framkvæmdasýsla ríkisins:

Verkmöppur
Ljósmyndir

Annað:

Teikningar arkitekts
Lokaskýrslu eftirlitsaðila

Fasteignir ríkisjóðs sáu um bókhald fyrir verkið og önnuðust gerð 3. kafla skilamatsins.