

Prisstigning i byggemarkedet

Gjeldende økonomireglement ang. investeringer:

- Forslag til investeringer skal legges fram til behandling i økonomiplan og budsjettet.
- **Budsjettvedtaket i kommunestyret er klarsignal for videre planlegging.**
- Økonomiplanen framlegges på et grovt detaljeringsnivå.
- Rammeplaner behandles parallelt med budsjett og inneholder detaljerte opplysninger. Etter ferdigbehandling av forprosjekt, legges disse inn i budsjettet på prosjektnivå.
- Investeringsoppgaver av vesentlig størrelse/kompleksitet skal utredes som et "forprosjekt". Forprosjektet skal inneholde teknisk beskrivelse, tomtevalg og arealbruk, situasjonsplan, tegninger som viser bygninger og anlegg, fremdriftsplan, driftskalkyle og investeringsoverslag, og forslag til vedtak om tilskudd/låneopptak der dette er i tråd med vedlagte finansieringsplan. Investeringsoverslaget skal være spesifisert slik at byggeregnskapet kan føres i henhold til dette. Sammen med en finansieringsplan og forslag til låneopptak utarbeidet av rådmannen, legges forprosjektet frem for behandling i kommunestyret. **Forprosjektet behandles av formannskapet som kan avgjøre om saken skal sendes til kommunestyret.**

Budsjettoppsett for kalkyler ihht. Norsk Standard 3453

0 Marginer og reserver.	Forventede tillegg(ca 5 %) og usikkerhetsavsetning(ca 15%)
1 Felleskostnader.	Rigg og drift av byggeplass, entreprisadministrasjon, kontroll og dokumentasjon, provisoriske tiltak, hjelpearbeider
2 Bygg.	Grunn, fundamenter, bæring, gulv, vegger, tak og fast inventar
3 VVS.	Varme, ventilasjon og sanitær
4 Elektro.	elkraft og elektriker
5 Tele og automatisering.	kommunikasjonsanlegg, alarmer, styring av anlegg etc
6 Andre intallasjoner.	heis, reservekraft, etc
Sum konto 1-6 Huskostnaden.	
7 Utomhus.	Veier og plasser, utebelysning, gjerder og porter, vann og avløp
Sum konto 1-7 Entreprisekostnaden.	
8 Generelle kostnader.	Prosjektering, administrasjon, bikostnader, forsikring og gebyr, garanti, medgåtte kostnader
Sum konto 1-8 Byggekostnad.	
9 Spesielle kostnader.	Inventar og utstyr, tomt, byggelånsrenter, mva, diverse
Sum konto 0 – 9 Prosjektkostnad.	

Prisstigning i byggemarkedet

- Prisstigningen på byggevarer hittil i år; 25 – 35 %.
 - ✓ **Byggfakta sin byggekostnadsrapport 2. kvartal 21 viser en prisoppgang i Trøndelag på 28 % siste år.**
 - ✓ Pris på rehabilitering av drift og anlegg sine lokaler viser det samme.
- "Normalt" er det prisstigning i **februar** og **september** årlig.
 - ✓ I 2021 har vi hatt oppgang **1.juni** i tillegg og det er stor usikkerhet om utviklingen videre.
 - ✓ For entreprenørene er dette utfordrende mht. prising.
- Leveringstider på materiell har økt betydelig på flere typer det siste året, og en del materialer er vanskelig å skaffe.
 - ✓ Dette påvirker prisene til entreprenøren da han ikke vet om fremdriften i prosjektet blir hindret av leveranser.
- Erfaringsvis er det 30-50 % fra høyeste til laveste pris på anbudene vi får inn
- Vi er opptatt av kvaliteten på det vi bygger i prosjektene skal være slik at vi får lavest mulig driftskostnader i byggets levetid.
- Vi har ikke vedlikeholdsbudsjett. Det blir nok en utfordring fremover også kan det se ut som.
- Usikkerhet i byggeprosjekt. DFØ(Direktoratet for forvaltning og økonomistyring) sine normer på usikkerhet
 - ✓ I mulighetsstudier oppgis en usikkerhet i kalkyler på P50, som tilsier 50 % usikkerhet.
 - ✓ I forprosjekt (før anbudsutsending) oppgis en usikkerhet på P85 som tilsier, 15 % usikkerhet.
- **Dette angår alle tiltak i investeringsbudsjettet fremover, men også på driftsbudsjettet.**

Prisstigning i byggemarkedet

Hva betyr dette for Levanger Brannstasjon?

- Vedtatt budsjett 157,6 mill. kr. (Brannstasjon + drift og anlegg)
 - ✓ Brannstasjon 137,6 mill. kr
 - ✓ Drift og anlegg 20 mill. kr
- 60 % av budsjettet på brannstasjon er bygg. Dvs. 82,6 mill. kr av 137,6 mill. kr. Prisøkning på 30% av 82,6 mill. kr(bygget) utgjør 24,8 mill. kr.
- I tillegg kommer økning på utomhus, vann og avløp på 30 % av 10,1 mill. kr. Dette utgjør 3 mill. kr.
- **Budsjettet for brannstasjon pga. prisstigning vil bli 165,4 mill. kr + 20 mill. kr på drift og anlegg. Totalt 185,4 mill. kr (før anbud).**
- Anbud vi har mottatt på Drift og anlegg viser 30 % økning i forhold til kalkyle fra 2020.
- Alle tall inkl mva.

Prisstigning i byggemarkedet

- Prisstigningen på 27,8 mill. er for stor til at vi klarer å ta den med reduksjon i areal.
 - Estimert nødvendig reduksjon av areal; ca 1000 kvadratmeter som tilsvarer 40% av planlagt bygg
- Dersom vi velger å kjøre anbudskonkurransen med det som er prosjektert og beskrevet i henhold til tidligere kommunestyrevedtak, har vi kun 15 % som spillerom til reduksjon av omfang/pris. Overstiger vi endringer på 15 % må vi avlyse konkurransen, omarbeide beskrivelsen og lyse ut konkurransen på nytt. Det vil si forsinkelser og ekstra kostnader til omprosjektering/ending beskrivelse, og dagmulkt fra Arbeidstilsynet i tillegg.
- *Forklaringen over er gitt ut fra valgte kontraktstrategi.*
- Tidligere vedtak i kommunestyret:
 - ✓ Trekledning
 - ✓ Gymsal
 - ✓ Kasernering
 - ✓ Ikke satsning på klima/miljø

Det er for eksempel muligheter å ta annet materialvalg som er gunstigere prismessig enn trekledning. Hva skal vi legge vekt på ; estetikk – pris ?

Prisstigning i byggemarkedet

- Innkjøpsreglementet:
 - Viktige å «ivareta» markedet.
 - Entreprenørene må ha en ok økonomi etter prosjektet er ferdig.
 - Vi skal opptre profit - og vi er en samfunnsaktør.
 - Nye lover og regler fra myndigheter.
 - ✓ Plan og bygningslov, materialbruk, sirkulær tankegang.
 - Innkjøpsreglementet og innkjøpsstrategien: Det finns noen punkter som gir merkostnad
 - Miljøsertifisering