



Saksnummer	Utvalg	Møtedato
80/2025	Formannskapet	27.10.2025
	Kommunestyret	04.11.2025

Saksbehandler: Harald Einar Erichsen / Arild-Magne Larsen / Ole-Håkon Karlsen
Hjemmel: K-sak 49/2023

Investeringsbeslutning prosjekt Hovedlegekontor m.m.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Prosjekt Hovedlegekontor med tannhelse/Rødøy Produkter/omsorgsboliger i Jektvik m.m. besluttes gjennomført innenfor en brutto investeringsramme på 182,7 MNOK inkl. mva. Dette innebærer en tilleggsbevilgning på 68,5 MNOK inkl. mva. i forhold til tidligere vedtatte ramme.
2. Bruttoinvestering på 182,7 MNOK inkl. mva. inkluderer 0,25 MNOK inkl. mva. til ny lekeplass i Jektvik.
3. Tidligere vedtak om låneopptak reverseres og erstattes av nytt vedtak om 46 MNOK låneopptak. Resterende finansieres ved tilskudd fra Husbanken på 9,3 MNOK, 36,6 MNOK mva.-kompensasjon, 13,1 MNOK bruk av ubundet investeringsfond, og 77,9 MNOK av disposisjonsfond.
4. Kommunestyret gir kommunedirektør fullmakt til å signere kontrakter med entreprenør.
5. Kommunestyret ber administrasjonen arbeide videre med detaljprosjekteringen.

Sammenheng

Som et ledd i kommunestyrets vedtak i sak 49/2023 angående etablering av hovedlegekontor med tannhelse, lokaler til Rødøy Produkter, og omsorgsboliger i Jektvik m.m. (senere omtalt som *helsehuset*), legger administrasjonen fram forprosjektet, og er klar for å påbegynne detaljprosjektering og selve byggeprosessen. Bygget vil løfte kvaliteten på arbeidsforholdene for flere aktører som legetjeneste, tannlegetjeneste, psykisk helse, NAV, barnevern m.fl. For tannlege- og legetjenesten er det avgjørende at det skjer jf. tidligere gitte pålegg om å forbedre tjenestenes fysiske arbeidsmiljø. For Rødøy Produkter betyr etableringen av helsehuset at de endelig kommer over fra midlertidige til godkjente lokaler, med mulighet for å videreutvikle samfunnsnyttige arbeidsplasser for sine tilsatte. For alle aktører innebærer dette en samling av ressurser som ofte samhandler, og hvor et utvidet arbeidsmiljø kan ha stor betydning for trivsel på arbeidsplassen, og bedre kvalitet på tjenesten gjennom lettere rekruttering til jobbene. Kommunens innbyggere vil også dra nytte av dette, og vil dra fordeler av at tjenestene er geografisk samlet i et trafikkknutepunkt.

Bygging av boliger for utviklingshemmede og eldre lokalisert til 3. etasje av helsehuset, gir en nærhet til helsetjenester for beboerne, samtidig som plasseringen i et aktivt miljø i seg selv vil kunne være positivt. For beboere med behov for ekstra støtte og oppfølging vil lokaliseringen være gunstig mht. å kunne ha tilgang til kvalifisert arbeidskraft. I tillegg gir det kommunen bedre muligheter til å samordne tilbudet vi gir innenfor de ulike tjenestene.

Det er gjennomført to måltallssamlinger hvor omforent kostnad/verdi av prosjektleveransen er fastsatt. Det er gjennomført to usikkerhetsanalyser for å se på alle mulige scenarier mht. kostnadene i prosjektet. Etter at første analyse ble gjennomført i etterkant av første måltallssamling, hvor det ble avdekket større usikkerhet rundt grunnforholdene, er det foretatt ytterligere grunnundersøkelser som har redusert usikkerheten i prosjektet vesentlig. I tillegg ble entreprenørkostnadene noe redusert sett i forhold til første måltall fra 132 MNOK til 127,2 MNOK (eks. mva.).

Videre ble reguleringsplan for Jektvik vedtatt nå i september i k-sak 52/2025 «*2. gangs behandling regulering Jektvik sentrum.*»

Kostnadene med etablering av helsehuset har økt betraktelig siden starten av prosjektet og fram til nå. Dette skyldes flere forhold, bl.a. generell lønns- og prisstigning, mangelfull prosjektering av enkelte detaljer ved bygget på skisseprosjektnivå, utfordrende tomteforhold, men også økt antall funksjoner/leietakere i bygget ettersom både barnevern og NAV har kommet til siden saken ble behandlet i september 2023. Kommunedirektør orienterte om lokaler til barnevern i k-sak 82/2024, og om lokaler til NAV i k-sak 1/2024. Det må også påpekes at det er tatt høyde for betydelige arealer til Røddøy Produkter som kommunen bl.a. har driftsavtale med om BUA, jfr. k-sak 9/2023. Det er derfor naturlig at BUA inngår i det nye bygget, og at aktiviteten her fortsatt kan være en viktig bærebjelke i oppgaveporteføljen Røddøy Produkter rår over.

Kommunens økonomiske situasjon er god, hvor vi i dag har reserver på disposisjonsfond. Bygget kunne vært realisert uten låneopptak med de forventningene en har til fortsatt inntekter fra Havbruksfond de kommende årene. På tross av de økte byggekostnadene siden skisseprosjektet ble vedtatt i 2023 mener kommunedirektøren det er nødvendig å realisere bygget nå, for å få på plass akseptable bygningsmessige fasiliteter for leietakerne, og for å gi Røddøy kommune et nødvendig bygningsmessig løft for flere av tjenestene vi skal gi våre innbyggere. Behovet for nye kontorfasiliteter for tannlege og lege har vært kjent i flere år, og burde strengt talt ha vært gjort noe med tidligere. Behovet veid opp mot prisstigningen og kostnadsøkningen i byggebransjen, tilsier at bygget vil kunne bli enda dyrere om det ikke realiseres nå.

Det legges til grunn at plassering av bygget allerede er vedtatt i sak 49/2023, og det er derfor ikke vurdert i saken alternativ plassering eller andre større endringer, med unntak av at kontorer til NAV og barnevern er tatt inn i prosjektet. Dette minsker plassbehovet i dagens rådhus, og vil igjen medføre en kostnadsreduksjon ved en eventuell renovering eller bygging av nytt rådhus. Utredning av nytt rådhus er vedtatt i k-sak 105/2024 angående budsjett for 2025, hvor det ble bevilget 1,6 MNOK til «*Vurdering rådhus Røddøy.*»

Det legges også til grunn at saksutredningen som ble framlagt i forbindelse med behandling av k-sak 49/2023 er gjeldende. Lenke til saksutredningen: [K-sak 49/2023 Hovedlegekontor med tannhelse/Røddøy Produkter/Omsorgsboliger Jektvik](#)

Saken har vært presentert for og behandlet i *Felles råd for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne* 21.10.2025. Uttalelse fra rådet følger vedlagt.

Samlet sett er kommunedirektørens vurdering at nytt helsehus i Jektvik med utvidede funksjoner bør realiseres nå.

Tilleggsbevilgning og finansiering

Totalbeløp eks mva. for prosjektet består av måltall fra entreprenør (127,2 MNOK), byggherre-kostnader (7,3 MNOK), uspesifisert og risiko (6,2 MNOK) og etablering av ny lekeplass (0,2 MNOK). Videre er de allerede medgåtte kostnader i prosjektet (5,3 MNOK). Tabellen oppsummerer totalbeløp for prosjektet på 146,2 MNOK eks mva og 182,7 inkl mva:

	Eks mva	Mva	Brt investering
Tre og betong Målpris	127 200 000	31 800 000	159 000 000
Uspesifisert og risiko	6 200 000	1 550 000	7 750 000
Egne byggeherrekostnader	7 300 000	1 825 000	9 125 000
Sum prosjektkostnader fremover (P50)	140 700 000	35 175 000	175 875 000
Lekeplass Jektvik - reetablering tomt	200 000	50 000	250 000
Medgått til nå	5 291 461	1 322 865	6 614 326
Sum kostnadestimat	146 191 461	36 547 865	182 739 326

Sum prosjektkostnader fremover (P50) er nærmere forklart i avsnitt Kalkylesamling 2.

Prosjektet har pågått over flere år. Det er bevilget beløp i flere saker i løpet av disse årene (sum tidligere bevilget 114,2 MNOK). Tabellen nedenfor oppsummerer hva som tidligere er bevilget, samt finansiering eks lån.

	Investering		Finansiering			Sum eks lån
	Bevilget beløp	Nto investering	Mva	Tilskudd	Ubundet investeringsfond	
Tidligere vedtak prosjekt	112 700 000	90 160 000	22 540 000	8 400 000	13 050 722	43 990 722
Tidligere vedtatt forprosjekt	1 500 000	1 200 000	300 000			300 000
Sum tidligere bevilgninger med finansiering eks låneopp	114 200 000	91 360 000	22 840 000	8 400 000	13 050 722	44 290 722
Tilleggsbevilgning i denne saken	68 539 326	54 831 461	13 707 865	890 000		14 597 865
Sum prosjekt	182 739 326	146 191 461	36 547 865	9 290 000	13 050 722	58 888 587

Det gjøres oppmerksomt på at det er bevilget 7,5 MNOK eks mva. til riving av gamle bygg på tomt samt kjøp av tomt til parkering (k-sak 43/2025). Dette beløpet er ikke inkludert i denne saken.

Det innebærer behov for en tilleggsbevilgning på 68,5 MNOK (totalt for prosjektet 182,7 MNOK minus tidligere bevilget 114,2 MNOK).

	Beløp
Prosjekt totalt	182 739 326
Bevilget tidligere	114 200 000
Behov for tilleggsbevilgning	68 539 326

Finansiering av prosjektet oppsummeres i tabellen nedenfor. Det er tidligere vedtatt bruk av ubundet investeringsfond på 13,1 MNOK og tilskudd fra husbanken på 8,4 MNOK:

Finansiering eks lån	Tidligere vedtak	Ekstrabevilgning	Beløp totalt
Mva	22 840 000	13 707 865	36 547 865
Tilskudd Husbanken	8 400 000	890 000	9 290 000
Bruk av ubundet investeringsfond *	13 050 722		13 050 722
Sum finansiering eks lån	44 290 722	14 597 865	58 888 587

Rest finansieringsbehov	182 739 326 - 58 888 587=	123 850 739
--------------------------------	----------------------------------	--------------------

* konto 2538125 RLK Fond

Helsehuset vil inneholde ulike aktiviteter som reguleres av ulike mva-ordninger. Omsorgsboliger, legekantor, mm vil være berettiget mva-kompensasjon. De deler som leies ut til næringsvirksomhet vil få fradrag for mva. etter de vanlige mva-reglene. Denne avgrensing mellom de to regelverkene blir gjennomført når prosjektet kommer i gang, og når dette tas i bruk. Det gjøres oppmerksom på at brutto investering og finansiering mva. i oppstillingene overfor er basert på at hele prosjektet får full mva-kompensasjon fordi avgrensning ikke er gjennomført på dette tidspunktet. Denne forenklingen påvirker ikke behov for lånefinansiering eller bruk av disposisjonsfond. Men teknisk vil størrelsen på brutto investering og beløp for mva-kompensasjon under finansiering påvirkes. Det vil si at den del av investering som vil reguleres av de vanlige mva-reglene skal oppgis netto uten mva., og mva-kompensasjon under finansiering reduseres tilsvarende. Administrasjonen vil oppdatere kommunestyret når avgrensningen er gjennomført.

Som det framgår av tabellen over har prosjektet et resterende finansieringsbehov på 123,9 MNOK. Det er i tidligere vedtak bevilget låneopptak for finansiering av prosjektet. Det er imidlertid ikke gjennomført noen låneopptrekk til nå i prosjektet.

Administrasjonen foreslår at tidligere vedtak om lånefinansiering reverseres, og at det i denne saken fattes nytt vedtak om finansiering av restbeløpet på 123,9 MNOK.

Administrasjonen har sett på ulike måter for finansiering. Utfordring med 100% lånefinansiering vil medføre at kommunen kommer i konflikt med handlingsregel for andel lån i prosent av brutto inntekt. Administrasjonen foreslår derfor at prosjektet finansieres med låneopptak slik at man ikke kommer i konflikt med handlingsregel for andel lånegjeld.

	Beløp
Låneopptak	46 000 000
Disposisjonsfond	77 850 739
Sum dekket finansieringsbehov	123 850 739

Alternativ kan det vurderes et høyere låneopptak, da med konsekvens at kommunen vil bryte handlingsregel for andel lånegjeld.

Saksopplysninger

Arbeidet med å komme frem til en entreprise for bygging av nytt legekantor med arealer til Rødøy produkter og omsorgsboliger har vært en lang og kronglete prosess.

Første vurdering ble gjennomført allerede i 2017, mens dagens plan for etablering av bygget startet i 2020. Endelig vedtak for bygging av helsehuset er oppfølging av vedtak i k-sak 59/2022, og 49/2023. Vedtak i k-sak 49/2023 var:

«Rødøy kommune skal ha to legekantor – et hovedlekantor med tannhelse i Jektvik, og et utekantor på Rødøya.

- 1. Kommunestyret vedtar å bygge nytt hovedlekantor med lokaler for tannhelse, nye lokaler til Rødøy produkter, og etablering av boliger for personer med nedsatt funksjonsevne i Jektvik, i tråd med alternativ 5 i utarbeidet skisseprosjekt fra Tanken Arkitektur.*
- 2. Investeringen har en foreløpig kostnad beregnet til 75,12 mill. kr. som dekkes opp ved låneopptak, tilskuddsmidler og bruk av fondsmidler. Kommunestyret fremlegges forslag til finansiering av bygget sammen med behandling av budsjettforslag for 2024.*
- 3. Kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å anskaffe nødvendige eksterne ressurser for å gå videre med prosjektet i tråd med framdriftsplanen slik den framkommer i saksutredningen. Utgiftene til dette føres under investeringsbudsjettet prosjekt HLK med tannhelse/Rødøy Produkter, Jektvik.»*

Gjennom dette saksfremlegget synliggjøres ulike alternativer som er vurdert, prosesser som har pågått, og hvordan man til slutt kom frem til en kostnadsramme for hele byggeprosjektet.

Dagens byggeprosjekt ble påbegynt med bakgrunn i utarbeidet skisseprosjekt fra arkitekt. Prosjektet har siden skisseprosjektet ble vedtatt i september 2023, vokst ved at flere funksjoner er lagt til. Dette gjelder i første rekke kontorer for NAV og barnevern. Kommunestyret har blitt løpende orientert om utviklingen i prosjektet. Endringene som er gjort, og at flere leietakere skal inn, har ført til at bygget har blitt en del dyrere enn hva skisseprosjektet tok høyde for.

Administrasjonen gjennomførte konkurranse for å skaffe tilveie byggherrerådgivning, slik at administrasjonen kunne få den nødvendige kapasiteten og kompetansen med å videreutvikle prosjektet. Konsulentfirmaet Hinnstein AS vant anbudskonkurransen, og kontrakt ble inngått. Det ble gjennomført flere konkurranser for å skaffe tilveie geoteknisk rådgiver, miljørådgiver og arkitekt. Det ble tegnet ut nytt forslag til bygg med rette høyder, og lovkrav ble gjennomgått og kontrollert slik at bygget skulle kunne realiseres.

Underveis i prosessen ble det naturlig at prosjektet ble delt opp i tre ulike angrepspunkter som kunne pågå parallelt. De tre elementene er:

1. Reguleringsplan for Jektvik sentrum.

Parallelt med byggprosjekteringen måtte dette planforslaget revideres flere ganger for å tilrettelegge for det nye helsehuset, og for å tilpasse formålet når man ble klar over at det var nødvendig med mer areal. I løpet av denne prosessen ble administrasjonen klar over at det manglet en del ferdigstilling av påbegynte kartforretninger fra tilbake i tid. Disse er det nå tatt tak i. Reguleringsplanarbeidet er ferdigstilt, høringer gjennomført, og planen ble vedtatt i k-sak 52/2025.

2. Riveentreprise for eksisterende bygninger.

Her måtte det gjennomføres en del miljøkartlegging av eksisterende bygningsmasse, og det ble hentet ut en del grunnprøver for å fastslå hvordan massene måtte behandles, og for å få oversikt over omfanget av mengdene som måtte behandles. Riveprosjektet er gjennomført. Avslutningsvis i riveprosjektet ble grunnforholdene undersøkt nærmere, slik at usikkerheten med fundamentering av helsehuset kunne reduseres. Riveprosjektet er beskrevet i k-sak 43/2025. I tillegg har kommunedirektør orientert om ytterligere grunnundersøkelser under orienteringer i formannskap- og kommunestyremøte henholdsvis 16. og 24. september 2025.

3. Utarbeide konkurransegrunnlag for bygging av helsehuset.

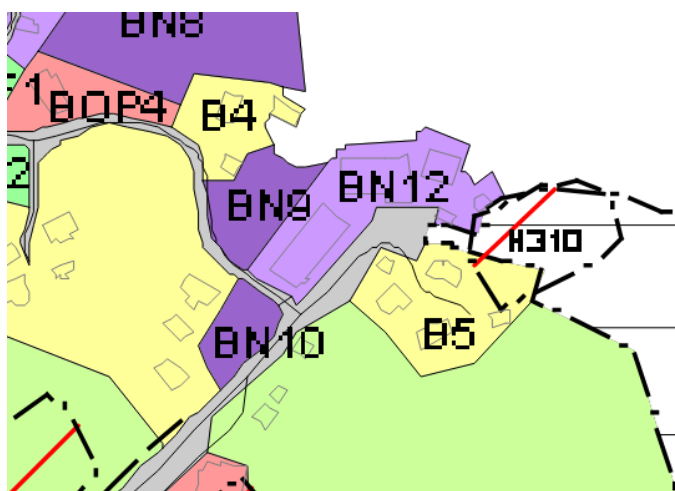
Det ble utviklet et skisseprosjekt, som dannet grunnlaget til anbudskonkurransen. Anbudskonkurransen gikk ut på å utarbeide komplett forprosjekt med bakgrunn i utarbeidet skisseprosjekt, gjennomføre en kalkyle av byggeprosjektet, og forberede seg til å gjennomføre byggeprosjektet. Selve byggingen av helsehuset er avhengig av at kommunestyret aksepterer kalkylen og bestiller utførelsen.

Disse tre prosessene ble gjennomført parallelt for å korte ned på byggetiden så mye som mulig, men alle prosessene er avhengig av hverandre for å komme frem til et omforent prosjekt.

I tillegg til de overnevnte prosessene ble det gjennomført flere forhandlinger med grunneiere, slik at kommunen kunne få tilstrekkelig areal til etablering av byggene og til opparbeidelse av offentlig parkeringsplass i Jektvik.

I kommuneplanens arealdel for Rødøy kommune er det en del rekkefølgebestemmelser som må ivaretas. Dette gjelder blant annet 2.1.7 e), hvor det heter:

Før det kan gis igangsettingstillatelse på BN10 skal en lekeplass med minst lik størrelse (290 m²) være etablert i kort avstand fra (eller i) eksisterende boligområde nordvest i Jektvika.



Figur 1 Benevnelsen for områdene i Jektvik i tråd med kommuneplanens arealdel for Rødøy kommune

Dette valgte kommunestyret å utsette, noe som gjør byggesøknaden litt mer krevende å kunne gjennomføre. Dette da det eventuelt må søkes dispensasjon fra denne bestemmelsen om ikke

lekeplass blir realisert. Pga. dette er lekeplassen igjen tatt med i innstillinga til saken. Kostnadene med denne er redusert til et minimum.

Kalkylesamling 1

Etter at entreprenøren hadde utarbeidet forprosjektet og kommet frem til et budsjett, gjennomgikk byggherre, entreprenør og byggherrerådgiver resultatene i en kalkylesamling og sammenlignet budsjettet med kostnadene som tidligere er utredet.

Gjennom kalkylesamlingen tok byggherre utgangspunkt i Norsk Prisbok som er et anerkjent og praktisk digitalt oppslagsverk for den norske byggebransjen. Denne er utarbeidet av Norconsult Digital i samarbeid med AS Byggsanalyse. De har samlet, systematisert og utgitt prisdata for hva det koster å bygge boliger, kontorer, forretningsbygg, parkeringsanlegg, skoler, barnehager, idrettshaller, sykehjem og andre bygg. Prisdata, metodeverk og anvendbarhet har satt en ny standard og har blitt en sterk referanse i den norske byggebransjen. Kostnadene med å bygge i Rødøy kommune er en del høyere enn det som ligger til grunn for Norsk prisbok, både på grunn av lokalitet, men også med bakgrunn i infrastruktur. Det er i forbindelse med kalkylesamling 1 påpekt at det er anslagsvis 30 % dyrere å bygge i Rødøy kommune, sammenlignet med for eksempel Mo i Rana. (Ref. Hinnstein AS og Tre og Betong AS).

Bakgrunnen for kalkylesamlingen var å få fram reelle kostnader og synliggjøre usikkerheten i prosjektet.

Tidlig i prosessen ble følgende forutsetninger satt for å kunne enes om de spesifikke tallene:

- Prisivå 2025
- Alle tall er eks. mva.
- Ingen ekstremhendelser, typisk krig etc.
- Finansieringskostnader er ikke med
- Lønns- og prisstigning er ikke med

Måltallssamling/kalkylesamling 1 endte med en omforent entreprenørkostnad på 132 MNOK. Hinnstein AS ble engasjert til å foreta en usikkerhetsvurdering av prosjektet. Denne ble analysert med 3 parametere:

Minimumsverdi (P10)

Det er 10% sannsynlighet for at utfallet vil bli lavere enn denne verdien, dvs. det er 90% sannsynlighet for at utfallet blir høyere enn denne verdien.

Den mest sannsynlige verdien (P50)

Det utfallet en har mest tro på, normalt grunnkalkylen.

Maksimumsverdi (P90)

Det er 10% sannsynlighet for at utfallet vil bli høyere enn denne verdien, dvs. det er 90% sannsynlighet for at utfallet blir lavere enn denne verdien.

Alle deltakerne ble intervjuet for å finne usikkerhetene dette prosjektet kunne støte på. Sammenstilling av alle usikkerhetene dannet grunnlaget for usikkerhetsanalysen, som igjen viste tallene på usikkerhet i denne fasen. Følgende usikkerheter ble resultatet av første analyse:

Resultatene etter Monte-Carlo-analyse 1 er som følger:

Resultater usikkerhetsanalyse	
P 85-verdi	172 MNOK
P 50-verdi	166 MNOK
Relativt standardavvik	3,6 %

Figur 2 Resultat etter usikkerhetsanalyse 1



Figur 3 Elementer og usikkerhet som er vurdert

På bakgrunn av usikkerheten som ble avdekket i usikkerhetsanalyse 1, med stor sannsynlighet for at prosjektet ville bli dyrere enn beregnet basert på usikkerhet rundt grunnforholdene, ble det igangsatt ytterligere grunnundersøkelser. Entreprenør for riveprosjektet, PK Strøm AS, foresto grunnboring, for at konsulent fra Norconsult AS med større nøyaktighet kunne fastslå grunnforholdene. På bakgrunn av ny og mer nøyaktig informasjon om grunnforholdene, re-prosjekterte Tre og Betong AS fundamentet for bygget, og la fram de nye planene og kostnadene i en kalkylesamling 2.

Kalkylesamling 2

På bakgrunn av resultatene fra de nye grunnundersøkelsene, endret Tre og betong AS bl.a. forslag til understøtting av bygget. Dette førte til et nytt omforent og redusert måltall for entreprenør til 127,2 MNOK.

Som etter kalkylesamling 1 foretok Hinnstein AS en usikkerhetsanalyse. Den viste nå at usikkerheten rundt grunnforholdene var minimert, og vi fikk et mer presist kostnadsanslag.

Resultatene etter Monte-Carlo-analyse 2 er som følger:

Resultater usikkerhetsanalyse	Totalprosjekt	Andel kommune
Entreprenørkostnader (måltpris)	127,2	127,2
+ Byggherrekostnader	7,3	7,3
= Grunnkalkyle	134,5	134,5
+ Uspesifisert	6,5	2,6
+ Risikoavsetning	9,0	3,6
= P50	150,0	140,7
+ Reserve til prosjekteier	4,0	1,6
= P85	154,0	142,3

Figur 4 Resultat etter usikkerhetsanalyse 2

Tabellen etter 2. usikkerhetsanalyse viser i kolonne *totalprosjekt* kostnadene ut fra en grunnkalkyle basert på entreprenørens anslag og omforent måltall (134,5 MNOK), en mulig tilleggskostnad til uspesifisert og til eventuell risikoavsetning i prosjektet (6,5+9 MNOK), med et mulig tillegg i reserve til prosjekteier (4 MNOK). Høyeste prisanslag for prosjektet er ut fra disse beregningene 154 MNOK. På grunn av valgt kontraktsform skal imidlertid entreprenør stå til ansvar for 60% av eventuelle tilleggskostnader, og byggherre ta 40% av disse. Motsatt gjelder for besparelser hvor byggherre tilgodesees med 60% og entreprenør med 40%. Ut fra en slik modell skal Rødøy kommune svare for:

- P10, minimumsverdi/grunnkalkyle: 134,5 MNOK
- P50, den mest sannsynlige verdien: 140,7 MNOK
- P85, maksimumsverdi: 142,3 MNOK

- På bakgrunn av resultatene i usikkerhetsanalyse 2 ser vi at usikkerhet for grunnforholdene nå er betraktelig redusert, og at andre forhold i stedet benevnes som mulige usikre forhold.



Figur 5 Elementer og usikkerhet som er vurdert

I tillegg til kostnadene Tre og Betong AS kom fram til, må det legges inn kostnader til prosjektledelse og byggeledelse (byggherrekostnader). I og med at vi allerede har inngått rammeavtale om byggherrerådgivning fra Hinnstein AS, legges det opp til å benytte deres tjenester videre. Dette er det tatt høyde for i kostnadsoppsettet.

Det vil aldri være mulig å definere og kalkulere alle detaljer i de ulike postene. Posten «uspesifisert» representerer kostnader som vi vet sannsynligvis kommer, men som ikke kan spesifiseres på det tidspunktet usikkerhetsanalysen ble gjennomført.

Kostnader

Tidligere utarbeidet skisseprosjekt kalkulerte med at kostnadene skulle komme på 75,1 MNOK eks. mva. Vi er langt unna dette beløpet når vi nå har fått måltall fastsatt. Det framstår likevel for administrasjonen slik at løsningene som ble presentert i forrige skisseprosjekt, ikke lar seg gjennomføre, og at mye av kostnadsøkningen ved en realisering av prosjektet skyldes dette.

Inngangsverdien som ble benyttet i skisseprosjektet som lå til grunn for vedtaket i k-sak 49/2023, var tall fra des. 2022. Med utviklingen i markedet har det medført en prisstigning på 10,3 %. Legger vi da til den forventede ekstra kostnaden med at det er dyrere å bygge i Rødøy kommune (30% dyrere), ville faktiske entreprisekostnader ende på 107,7 MNOK, mot opprinnelig vedtatt 75,1 MNOK. Ut over dette kommer kostnadene til mer areal knyttet til lokaler for NAV og barnevern.

Det kan også tilføyes at rivekostnadene på eksisterende bygg i skisseprosjektet ble estimert til kr 0,4 MNOK. I realiteten tyder alt på at kostnader med dette vil beløpe seg til ca. 5 MNOK (bare fjerning av oljetank i Jektvik koster mer enn 0,4 MNOK). Skisseprosjektet var med andre ord for lavt kostnadsanslått.

Entreprenørens tilbud

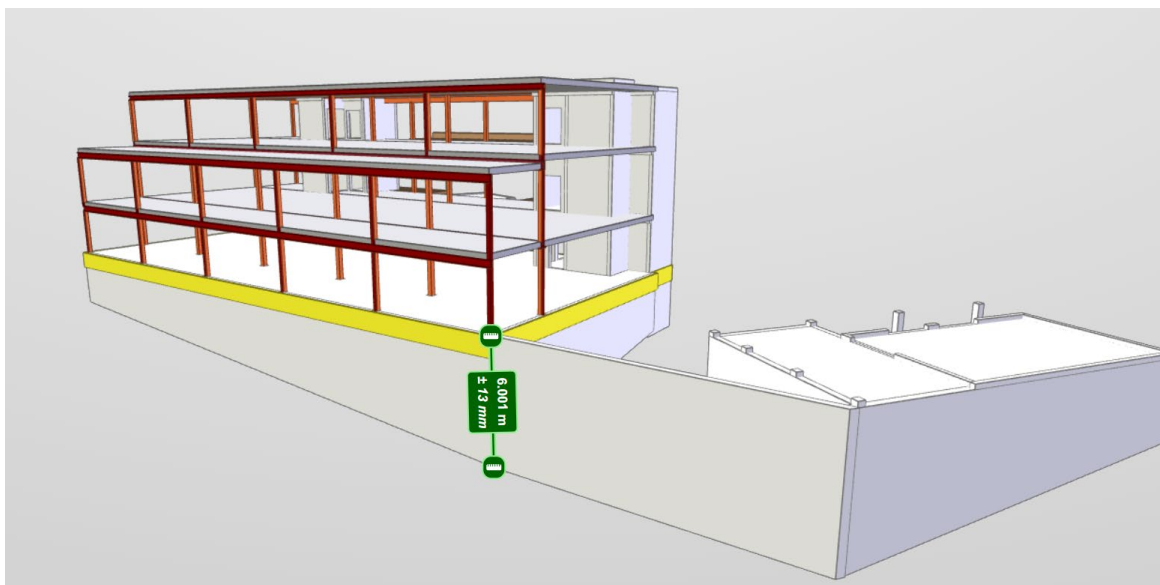
Entreprisen ble lyst ut som en samspillsentreprise og entreprenøren som vant konkurransen har arbeidet videre med skisseprosjektet Rødøy kommune fikk utarbeidet. Arbeidet endte med et forprosjekt som fremstår godt gjennomarbeidet. Entreprenøren har hatt med seg rådgiver fra de ulike fagene.

En samspillsentreprise går ut på at entreprenøren kalkulerer en kostnad, i tråd med åpen bok, og er åpen og ærlig på de faktiske kostnadene i et slikt prosjekt. Det avholdes en kalkylesamling hvor tallene fra Norsk Prisbok, byggherre sine kalkulasjoner, entreprenørens kalkyle og rådgiverens erfaringstall legges til grunn, og danner et måltall. Måltallet er det beløpet entreprenøren får betalt som et utgangspunkt for å gjennomføre oppdraget. Blir det billigere eller dyrere enn det som var enighet om ved kontraktsinngåelse avregnes det ved bonus/malus-beregning etter slutføring av

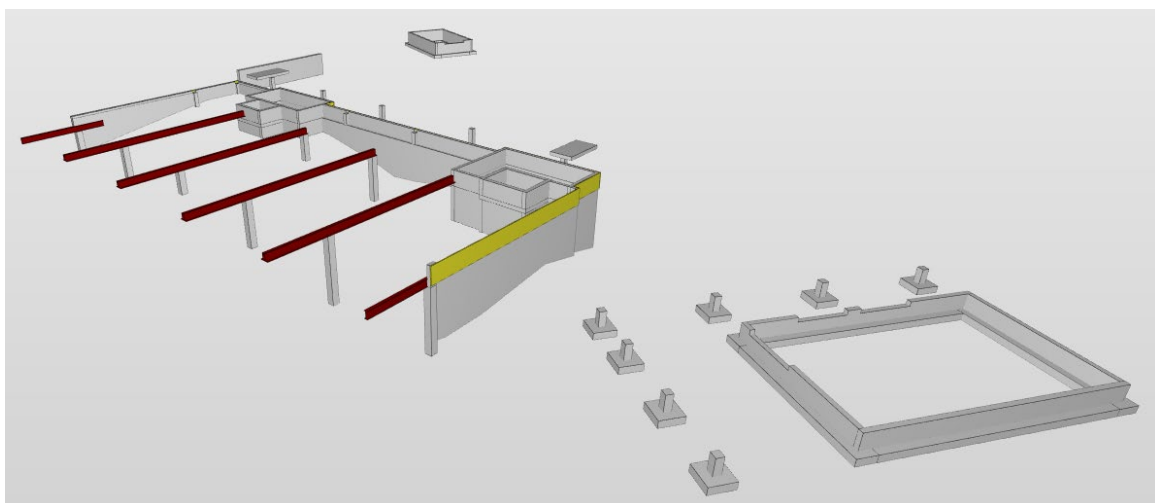
kontrakten, og en 60/40 deling, både på overskudd og underskudd i prosjektet blir beregnet. Dette gir en ekstra motivasjon til å holde kostnadene så lave som mulig, både for byggherre og entreprenør.

Største utfordringen entreprenøren støtte på gjennom prosessen med forprosjektet var fundamenteringen av bygget. Ut fra grunnundersøkelsene som er utført, foreslo entreprenøren først å fundamenterer en frontvegg ned til kote -2 (2 meter under havnivå). Det var også stor usikkerhet knyttet til om eksisterende kai ville bli berørt av byggeprosjektet. Nytt bygg kommer like ved eksisterende konstruksjon som er murt opp med sprengt stein. Ved graving ned helt inn til denne oppmurte steinmuren, er det en sjanse for at det kan oppstå skader på kaiet.

Gjennom en ekstra runde med fastsetting av måltall, hvor det mellom rundene ble foretatt ytterligere grunnundersøkelser, og entreprenør foretok ny prosjektering av fundamentet for bygget, er usikkerheten knyttet til kostnader betraktelig redusert. Etter første runde med påfølgende usikkerhetsanalyse var anslaget med usikkerhet P85 (maksimumsverdi) satt til 172 MNOK, mens dette ble redusert til 154 MNOK etter andre runde med påfølgende usikkerhetsanalyse. For P50 (den mest sannsynlige verdien/kostnaden) var de samme tallene 166 MNOK og 150 MNOK. Legger en så til grunn valgt kontraktsform med bonus/malus etter en 60/40 deling, kommer en fram til den sannsynlige kostnaden kommunen må ta høyde for. Basert på anbefaling fra byggherrerådgiver v/Hinnstein AS, anbefales å ta høyde for P50, den mest sannsynlige verdien/kostnaden, 140,7 MNOK i det videre arbeidet med finansiering av bygget.



Figur 6 Modell viser 6 meter høyde på frontvegg til fundamentering slik prosjektert før 1. måltallsrunde.



Figur 7 Modell viser endret fundamentering med inntrukket pilarrekke slik prosjektert før 2. måltallsrunde.

Videre har entreprenøren tatt med det meste av kostnader på fast og løst inventar i tråd med forespørselen, og som er vist i vedlagte tegninger fra forprosjektet. Inventaret var ikke med i kalkyle fra første skisseprosjekt.

Det eneste som ikke er medtatt fra entreprenør er:

- Vaskemaskiner ROPRO
- Eventuelle sykesenger (kun vanlige senger i omsorgsleilighetene)
- Medisinsk utstyr til tannlege og lege
- Tv, pc skjermer og annet løst IT-utstyr
- Noe redusert budsjett for kontormøblering etter måltallsamling 2 da det antas at mye kan gjenbrukes fra dagens kontorer.

Entreprenørens pris for gjennomføring av dette prosjektet er i henhold til kalkylen (tall eks. mva):

	TOTAL		
	Lav - P10	Sann - P50	Høy - P90
1 Felleskostnader	19 000 000	19 525 072	24 500 000
2 Bygning	63 052 500	66 151 396	69 052 500
3 VVS	16 666 667	17 571 622	19 166 667
4 Elkraft	8 466 667	8 933 677	10 166 667
5 Automatisering	5 666 667	5 797 627	6 466 667
6 Andre installasjoner	2 200 000	2 293 600	2 500 000
7 Generelle kostnader	6 234 537	6 927 263	8 312 716
		127 200 257	

Figur 8 Anslåtte entreprisekostnader.

I tillegg til dette kommer antatte byggherrekostnader på 7,3 MNOK, som ivaretar byggeledelse, prosjektledelse, søknader, anleggsbidrag til andre aktører, byggherreprosjektering og noen anskaffelser. Totale byggekostnader uten usikkerhet er kalkulert til 134,5 MNOK eks. mva.

I tillegg kommer de allerede påløpte kostnader i prosjektet. Disse beløper seg til 5,3 MNOK eks. mva. Videre er det estimert en kostnad på 0,2 MNOK eks. mva. til reetablering tomt for tomt til lekeplass Jektvik. Posten uspesifisert og risiko er estimert til 6,2 MNOK eks. mva. Antatt total kostnadsramme for prosjektet blir etter dette 146,2 MNOK., 182,7 MNOK inkl. mva.

Måltall

Måltallet for entreprisen er entreprenørens byggekostnader.

Entreprisekostnadene er slik tabellen over viser estimert til ca. 127,2 MNOK, og dette vil være måltallet byggherre og entreprenør må enes om i forbindelse med overgang til byggefasen. Entreprenørens bekreftelse på måltall følger i vedlegg til saken.

De enkelte leietakere i bygget

Under følger kommentarer knyttet til den enkelte leietaker i det nye bygget.

For tiden driftes tjenestene som er planlagt inn i nytt bygg slik:

Legekontor

Dagens hovedlegekontor med tannhelse er et eldre bygg som ikke oppfyller kravet til universell utforming. Det er for liten plass, og gjentatte ganger har det vist seg at det er utfordringer med det fysiske arbeidsmiljøet. Ved tilsyn med arbeidsmiljøet ved dagens legekontor er det avdekket store avvik, og disse er for tiden lukket ut fra en forventning om å få etablert tjenesten i nye lokaler. Det er også utfordringer knyttet til pasientsikkerhet med tanke på ivaretagelse av taushetsplikt.

Mangel på kontor i dagens hovedlegekontor gjør at vi ikke kan ha alle ansatte i egne kontor på legekontoret. Dette gjelder leder for helsetjenesten og eventuelt ALIS.

Tannlege

Driftes i dag i samme bygg som hovedlegekontoret, og har vært et viktig argument for nytt helsehus i Jektvik. Strukturen for tannlegetjenesten i fylket er på høring. Det vil ikke bli tatt en avgjørelse om fremtidig drift i Rødøy kommune før tidligst senhøst 2025. Det er i f-sak 76/2025 uttalt følgende:

«Rødøy kommune sender følgende hørings svar til FT-sak 162/2024- helhetlig gjennomgang av klinikkstruktur i den offentlige tannhelsetjenesten i Nordland:

Rødøy kommune viser til høringsnotatet om helhetlig gjennomgang av klinikkstrukturen i den offentlige tannhelsetjenesten i Nordland, og ønsker å fremme følgende innspill:

- 1. Tilgjengelighet til tannhelsetjenester** Rødøy kommune krever at det opprettholdes et lokalt tilgjengelig tilbud av tannhelsetjenester for våre innbyggere. En eventuell nedleggelse av Tjongsfjord tannklinikk vil medføre betydelig økt reisevei for befolkningen. Dette vil medføre en stor ekstrabelastning, særlig for eldre, personer med nedsatt funksjonsevne, barn og familier. Dette kan igjen føre til redusert oppmøte til konsultasjoner og forverret tannhelse i kommunen. Kollektivtilbudet er ikke tilfredsstillende for å kunne benytte foreslåtte tannklinikk i Meløy. For øyebefolkningen vil det gi reisedager på 12-14 timer og alle pasientgrupper i kommunen blir avhengig av ferge eller hurtigbåt, der regularitet er utfordrende spesielt i vinterhalvåret.
- 2. Befolkningshensyn** Rødøy kommune har en spredt bosetting på øyer og fastland med store avstander mellom kretsene. Eventuell nedlegging av Tjongsfjord tannklinikk vil føre til store ulemper for pasienter og ledsagere ift. reisetid og økt fravær i skole/arbeid. Vi mener fylkeskommunen må vurdere bosettingsstruktur og demografiske forhold som sentrale kriterier i beslutningen om klinikkstruktur, ikke bare økonomiske og rekrutteringsmessige hensyn.
- 3. Opprettholdelse av lokale tjenester** Kommunestyret i Rødøy har vedtatt å opprette nytt hovedlegekontor med tilhørende tannhelsetjeneste i Jektvik. Vi ber om at fylkeskommunen i sin beslutning tar hensyn til eksisterende kommunale vedtak og den samlede helsetjenestestrukturen, slik at innbyggerne fortsatt har et funksjonelt og koordinert tilbud lokalt. Samling av helsetjenestene lokalt vil styrke fagmiljøet og gjøre tilbudet mer tilgjengelig for innbyggerne.
- 4. Rekruttering og bemanning** Rødøy kommune understreker at fylkeskommunen bør utvikle løsninger i samarbeid med kommunen og lokalsamfunnene, også innen rekruttering, fremfor å redusere tilgangen til tjenestene lokalt. Rødøy kommune ber fylkeskommunen sikre et lokalt tilgjengelig tannhelsetilbud for alle innbyggere i Rødøy.»

Jfr. høringsuttalelsen fra Rødøy kommune legges til grunn at det jobbes godt for å bevare tannhelsetjenester i kommunen. Et motsatt utfall av høringen vil gi store negative omkostninger for kommunens befolkning. Nye lokaler for tjenesten bør kunne være et konstruktivt tiltak å møte fylkeskommunen med i debatten rundt framtidig tannhelsetilbud i bl.a. Rødøy kommune.

Rødøy produkter

Rødøy produkter har ikke tilfredsstillende lokaler i dag, og bør få etablert nye lokaler dersom de skal kunne utvikle sin drift med bl.a. vaskeri. Det er også planlagt etablering av BUA i helsehuset. BUA er i

dag etablert i en sokkel i en kommunal bolig. BUA og kaffekrok i Rødøy produkter er politisk initiert. Rødøy produkter drives i dag i kommunale utleieboliger i Jektvik.

Nav og barnevern

Nav og barnevern har tilfredsstillende lokaler på rådhuset, men ønsker seg inn i nytt bygg når dette blir etablert. Dette handler om samlokalisering av tjenester som drar nytte av hverandre i et felles arbeidsmiljø. Samtidig vil det å få disse tjenestene inn i helsehuset lette presset på kommunens rådhus. Rådhuset skal utredes med tanke på om det bør rives eller utbedres. Det er nødvendig å få på plass godkjente lokaler for arkiv, og ved å redusere plassbehovet i rådhuset minsker dette i neste omgang kostnadene knyttet til tiltak rundt rådhuset.

Psykisk helse og helsestasjon

Psykisk helse og helsestasjon drives i dag i tilfredsstillende lokaler på rådhuset og på Alderstun, men vil få hevet standard på lokalene sine ved etablering av helsehus. Samlokalisering vil også legge til rette for større pasientsikkerhet og samhandling med øvrige tjenester.

Administrasjon

Leder for helsetjenesten har i dag kontorsted på rådhuset. Dersom bygget blir etablert, vil hele helsetjenesten bestående av legetjeneste, helsestasjon og psykisk helsetjeneste, være samlokalisert. Det gir mulighet for stedlig ledelse, som var intensjonen da stillingen som leder for helsetjenesten ble opprettet.

Miljøtjeneste/omsorgsboliger

Etablering av miljøtjeneste har over flere år vært et tema i Rødøy kommune og ble sist presentert for kommunestyret i sak 49/2019 med følgende vedtak:

1. Det vedtatte prosjektet til personer med psykisk utviklings-/funksjonshemming i boligen gnr.34 bnr. 49 i Jektvik stoppes.
2. Det legges frem nye saker i tjeneste og botilbud i Jektvik, så snart behovet er nærmere avklart.

Slik kommunedirektøren i 2023 tolket dette vedtaket, så ble det her politisk avklart at boliger for personer med nedsatt funksjonsevne skulle lokaliseres til Jektvik. Ut fra dette var det ikke unaturlig å se på en ev. kopling opp mot skisseprosjektet for nytt hovedlegekontor mv. Kommunedirektøren orienterte derfor kommunestyret i møte 01.02.2023 om følgende:

«Kommunedirektøren har utvidet oppdraget til også å se på et alternativ med mulighet for å knytte boliger for personer med nedsatt funksjonsevne til samme bygg».

Tjenester til psykisk utviklingshemmede i Rødøy kommune er i dag driftet spredt og i små enheter. Dette er svært fordyrende for tjenestetilbudet og gir ikke grunnlag for å kunne etablere tilfredsstillende fagmiljø. Dette gir til konsekvens at vi drifter på dispensasjon, uten gyldige vedtak og uten tilfredsstillende veiledning. Tiltak forsøkt for å imøtekomme disse utfordringene har ikke gitt adekvat effekt. Med bakgrunn i dette er etablering av miljøtjenester i Rødøy kommune et viktig fokusområde fremover, og boliger for psykisk utviklings-/funksjonshemmede er derfor planlagt i tredje etasje på Helsehuset i Jektvik. Etablering her vil gi disse tjenestemottakerne en viktig base for å motta lovpålagte tjenester. Det er universelt utformet med nærhet til andre aktører, andre tjenestetilbud, offentlig transport, egen tilrettelagt arbeidsplass og butikk. Det vil også legge til rette for å kunne etablere et godt og tilfredsstillende fagmiljø. Andre tomtealternativer i Jektvik har vært gjennomgått med arkitekt og ingeniør, men det er ikke funnet andre gode nok tomtealternativer. Mye på grunn av bratte tomtealternativer på kommunens egne tomter. Boligene er derfor tegnet inn i tredje etasje i planlagt helsehus.

Driftsmessige konsekvenser

Etableringen av et nytt bygg som samler mange tjenester og skal betjene ulike formål, vil etter all sannsynlighet i en periode medføre økte driftskostnader. Dette henger sammen med at tjenestene i dag er spredt på ulike bygg og lokasjoner, og det vil ta noe tid å hente ut effekten av omleggingen av de ulike tjenestene.

For legekontor/legetjenesten betyr endringene at dagens lokaler blir stående tomme.

Administrasjonen foreslår å ta bygget inn på liste over kommunale bygninger som ønskes solgt. Et salg bør skje snarest mulig etter at tjenesten har flyttet ut av dagens lokaler, for å unngå doble driftsutgifter. Det antas at salg av denne bygningen vil gå greit.

For tannhelsetjenesten er situasjonen den samme som for legetjenesten. Nordland fylkeskommune betaler husleie til kommunen, og denne kan bli videreført i nytt bygg.

For Rødøy produkter og BUA fører endringene til at lokaler de i dag benytter i stedet kan leies ut til andre leietakere. Dette dreier seg om to vertikalt delte leiligheter, samt en sokkel. Betingelsene rundt Rødøy Produkter bør avklares i egen sak. Det er nødvendig å stille spørsmål ved det økonomiske grunnlaget for bedriften. I dag subsidierer kommunen husleien. Det vil være gunstig om Rødøy Produkter i større grad kan klare å tjene tilstrekkelig til at de kan håndtere driftskostnadene sine selv. I dag videreføres driften slik den har blitt drevet de senere år. Mulighetene i nye lokaler, hvor det bl.a. er planer for et nytt vaskeri, øker sannsynligheten for at Rødøy Produkter kan tjene penger gjennom salg av tjenestene til kommunen og til private.

For NAV betyr endringene at de flytter ut av leide lokaler i rådhuset, hvor de bidrar med en leiesum for den statlige delen av virksomheten. Disse lokalene er ikke tiltenkt andre leietakere, men det må gjøres en vurdering av rådhuset jfr. kommunestyrevedtak i sak 105/2024. En slik vurdering må gå på hensiktsmessigheten av bygningen opp mot dagens krav til bl.a. arkivbygg og lagring av dokumenter, samt opp mot generelle krav til hensiktsmessige arbeidsplasser for kommunens ansatte. Bygget har betydelige utfordringer med oppvarming og avkjøling samt til ventilasjon, og er til tider ganske uholdbart å oppholde seg i. En vurdering må derfor konkludere med om bygget kan rustes opp og tilpasses dagens behov, eller om bygget bør rives og erstattes av nytt bygg. Et nytt bygg vil ved utflytting av leietakere kunne bli redusert i størrelse. Arbeidet med å vurdere rådhuset kan starte opp så snart det er konkludert med om helsehus skal bygges, sannsynligvis i starten av 2026.

For barnevern, leder av legetjenesten, psykisk helse og helsestasjon betyr endringene det samme som for NAV, ved at tjenestene flytter ut av rådhuset og samles i helsehuset. Disse leietakerne er kommunens egne ansatte, og konsekvensen av flyttingen er at rom blir stående tomme i rådhuset. Det gir med andre ord muligheter til å redusere omfanget av arbeid og kostnader ved et eventuelt nytt rådhus, eller ved opprusting av det eksisterende.

Miljøtjeneste/omsorgsboligene. Boliger for yngre funksjonshemmede fører til en samling av tjeneste- og omsorgstilbudet, og vil kunne resultere i at flere av kommunens øvrige boliger kan leies ut. Det er vanskelig å beregne hvordan disse endringene samlet sett vil slå ut i forhold til økte eller reduserte driftskostnader. En må være klar over at de nye lokalene vil kreve økte driftskostnader på kort sikt, men at disse på litt lengre sikt sannsynligvis vil bli redusert. En tenker da først og fremst på mulighetene til reduksjon av arealer i rådhuset, og til avhending av gammelt lege-/tannlegekontor. Samtidig vil boliger som i dag benyttes til f.eks. avlastning kunne fristilles og bli leid ut til andre formål.

Avdrag og renter

Helsehusprosjektet er foreslått finansiert med 46 MNOK i låneopptak, som vil medføre ca. 2 MNOK i årlige renteutgifter og ca 1,2 MNOK i avdrag på lån. Rødøy har i dag midler på disposisjonsfond som foreslås brukt til finansiering av prosjektet. Det innebærer at kommunen da vil miste renteinntekter/alternativ avkastning av den kapitalen som bindes i prosjektet. Kalkulatorisk rente for hhv renteutgifter til lån og tapt renteinntekter/alternativ avkastning er estimert til ca. 6 MNOK i året.

Driftskalkyle nytt helsehus

Nordconsult AS har kalkulert forventede driftskostnader for helsehuset basert på en «LCC-modell»: LCC står for "Life Cycle Costing" – eller livssyklus kostnader på norsk. Det er et økonomisk begrep som brukes til å beregne den totale kostnaden ved et produkt, bygg eller system gjennom hele dets levetid. Livssyklus kostnader (LCC) inkluderer alle kostnader knyttet til:

- Anskaffelse (innkjøpspris, installasjon)
- Drift og vedlikehold (energiforbruk, reparasjoner, service)
- Utvikling og oppgraderinger
- Avhending (fjerning, resirkulering, restverdi)

Målet med LCC er å gi et helhetlig bilde av de økonomiske konsekvensene av en investering – ikke bare hva den koster i starten, men hva den vil koste totalt over tid.

Vår bestilling var å få beregnet de årlige forvaltnings-, drifts- og vedlikeholds-, utskifting- og utviklings-, forsynings- og renholdskostnadene ved et bygg av helsehusets størrelse. Kostnadene er beregnet på et overordnet nivå ut fra størrelsen på et tilsvarende bygg i 3 etasjer.

Kostnadselement (ÅK)	ÅK/m2	m2	ÅK totalt
1. Investerings-/prosjektkostnad	0		kr -
2. Forvaltningskostnader	110		kr 211 200,00
2.1 Skatter og avgifter	0	1920	kr -
2.2 Forsikring	60	1920	kr 115 200,00
2.3 Eiendomsledelse og adm.	50	1920	kr 96 000,00
3. Drift- og vedlikeholdskostnader	252		kr 483 840,00
3.1 Drift	144	1920	kr 276 480,00
3.2 Vedlikehold	102	1920	kr 195 840,00
3.3 Reparasjoner	6	1920	kr 11 520,00
4. Utskifting - og utviklingskostnader	476		kr 913 920,00
4.1 Utskifting	465	1920	kr 892 800,00
4.2 Utvikling	11	1920	kr 21 120,00
5. Forsyningskostnader	187		kr 359 040,00
5.1 Energi	120	1920	kr 230 400,00
5.2 Vann og avløp	45	1920	kr 86 400,00
5.3 Renovasjon	22	1920	kr 42 240,00
6. Renholdskostnader	306		kr 587 520,00
6.1 Regelmessig renhold	276	1920	kr 529 920,00
6.2 Periodisk renhold	15	1920	kr 28 800,00
6.3 Ekstraordinært renhold	11	1920	kr 21 120,00
6.4 Rengjøringrelaterte oppgaver	4	1920	kr 7 680,00
7. Service- /støttekostnader til kjernevirksomhet	0		kr -
8. Virksomhetsspesifikke kostnader	0		kr -
9. Verdi- og inntekselementer	0		kr -
Totalt Årskostnad	2662		kr 2 555 520,00

Figur 8 Tabellen viser forventede årlige driftskostnader ved helsehuset.

Årlige driftskostnader i byggets levetid beløper seg til kr. 2 555 520. Vi har ikke tilsvarende tall fra lokalene hvor aktørene som skal inn i bygget i dag holder til. Det antas likevel at de årlige kostnadene i det nye bygget samlet sett vil kunne bli noe høyere i starten sett opp mot hva det koster i dag, før en etter noe tid får regulert ned kostnadene eller økt inntjeningen på lokalitetene som blir stående tomme eller får nye anvendelsesområder. Sett opp imot forventningene om å kunne drifte tjenestene mer økonomisk, og da spesielt med tanke på å kunne gi et bedre koordinert tilbud til yngre funksjonshemmede, forventes at gevinstene med å etablere bygget totalt sett er større enn de

negative sidene ved dette. Det er verdt å merke seg at nytt bygg vil gi godkjente lokaler for virksomheten vi driver, og at det legges et godt grunnlag for et nytt og større arbeidsmiljø for ansatte som skal jobbe i helsehuset. Slike gevinster er vanskelig å verdsette med konkrete beløp.

Øvrige kommentarer

Ved etablering av dette bygget får kommunen et bygg som legger godt til rette for brukere av helsetjenester i kommunen. For beboere i omsorgsboligene, som eventuelt kommer fra øyene, ligger det godt til rette for at beboerne enkelt kan ta imot besøk fra familiemedlemmer ved at de kommer inn til Jektvik med båt.

Lokalene til Røddøy produkter er to leiligheter i Jektvik som ikke er bygd eller tilrettelagt til formålet. Ved etablering av vaskeri vil ROPRO kunne serve lokale helseinstitusjoner, og på den måten vil dagens vaskeri kunne samlokaliseres i Jektvik. Begge de to eksisterende vaskeriene er utdaterte, og med tanke på at utstyret er ca. 40 år, så må det uansett påregnes at maskinene snart må skiftes ut.

Når nye lokaler til ROPRO står ferdig bygd blir de to leilighetene tilgjengelig som utleiebygg igjen, noe som det er stort behov for nettopp i Jektvik, da det ikke finnes ledige boliger i kretsen.

I forbindelse med etablering av lekeplass må det i henhold til kommuneplanens arealdel etableres en lekeplass som erstatning for det som har vært lekeplass frem til nå. Dette ettersom at dagens lekeplass blir omdisponert til parkeringsplass. Det søkes etablert ny lekeplass i tråd med utarbeidet reguleringsplan, hvor det er avsatt arealer ved Jektvikøya 11/13. Lekeplassen er tenkt opparbeidet med en enkel standard.

Konklusjon og anbefaling

Usikkerhetsanalysen etter første målprisgjennomgang avdekket en del usikkerhetspunkter i prosjektet. De vesentligste usikkerhetene som knyttet seg til grunnforhold og derav mulighetene for økte kostnader, er etter ny prosjektering av fundamentering og grunnmur vesentlig redusert. Målprisen fra entreprenør i andre målprisgjennomgang er redusert til 127,2 MNOK eks. mva.

Administrasjonen anbefaler at prosjekt helsehus i Jektvik gjennomføres.

Måltallet til entreprenøren settes til 127,2 MNOK, byggherrekostnader er estimert til 7,3 MNOK. Estimerte merkostnader knyttet til risiko/uspesifiserte poster er 6,2 MNOK eks. mva. Dette vil gi en kostnad for kommunen på inntil 140,7 MNOK som sum prosjektkostnader fremover, omtalt som P50 i siste målprisgjennomgang.

Videre er det påløpt 5,3 MNOK eks. mva., og det er estimert kostnader til opparbeidelse av tomt til lekeplass Jektvik for 0,2 MNOK eks. mva. Dette gir en totalramme for prosjektet på 146,2 MNOK eks. mva. Det medfører en brutto investering på 182,7 MNOK inkl. mva. Det er tidligere bevilget 114,2 MNOK inkl. mva. som medfører behov for en tilleggsbevilgning på 68,5 MNOK inkl. mva. Prosjektet foreslås finansiert med 36,5 MNOK i MVA-kompensasjon, 9,3 MNOK i tilskudd, 13,1 MNOK i bruk av ubundet investeringsfond, 46 MNOK i låneopptak og 77,8 MNOK i bruk av disposisjonsfond. Alternativt kan kommunestyret vurdere en høyere lånefinansiering, med den konsekvens av vi risikerer å komme i brudd med handlingsregelen for andel netto lånegjeld i prosjekt av årsbudsjett brutto driftsinntekter.

Røddøy kommune, 29.08.2025

Harald Einar Erichsen
Kommunedirektør

Ole-Håkon Karlsen
Økonomisjef

Arild-Magne Larsen
Kommunalsjef teknisk

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg:

- 1 Forprosjekt Helsehus 05092025
- 2 Rapport usikkerhetsanalyse Rødøy kommune v1
- 3 Særutskrift k.sak 49/2023 Hovedlegekontor med tannhelse/Rødøy Produkter/Omsorgsboliger Jektvik, oppfølging k-sak 59/2022
- 4 Rapport usikkerhetsanalyse Rødøy kommune v3
- 5 Vurdering av usikkerhetsanalyse
- 6 Særutskrift FREPF sak 20/2025 Brukerutvalg uttalelse

Bærekraftsmål

3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET 	<i>Gjennom forebygging, behandling og å fremme mental helse og livskvalitet, skal arbeides med å redusere antall mennesker som dør for tidlig med en tredjedel innen 2030 (ikke smittsomme sykdommer og trafikkuhell), samt forebygge psykiske lidelser som angst, depresjon og selvmord.</i>
7 REN ENERGI TIL ALLE 	<i>Energi er den største bidragsyteren til klimaendringer, gjennom utslipp av CO2 og andre klimagasser. Tilgang til energi står i sentrum av så nær som alle utfordringer og muligheter vi møter i dag. Det kan dreie seg om jobber, sikkerhet, klimaendringer, matproduksjon eller muligheter for økt inntekt.</i>
8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST 	<i>Å skape økonomisk vekst og nye arbeidsplasser gjennom anstendig arbeid er en forutsetning for bærekraftig utvikling. Anstendig arbeid er i FNs bærekraftsmål beskrevet som: arbeid som er produktivt, arbeid som gir en rettferdig inntekt, sikkerhet på arbeidsplassen og sosial beskyttelse til familier.</i>
9 INDUSTRI, INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR 	<i>Infrastruktur er den underliggende strukturen som må være på plass for at et samfunn skal fungere. Infrastruktur er en forutsetning for økning i vekst og produktivitet, og for forbedringer i utdannings- og helsetilbud. Teknologi og innovasjon anses som drivere til å løse miljømessige utfordringer.</i>
10 MINDRE ULIKHET 	<i>For å kunne skape en bærekraftig utvikling må vi redusere ulikheter mellom land, og innad i land. En rettferdig fordeling av et lands ressurser er nødvendig for å redusere fattigdom og skape stabile samfunn. Samtidig øker forskjellene mellom dagens befolkning både gjennom ulikhet i inntekt og formue, og i tilgang til skole, helsehjelp og muligheter.</i>
11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN 	<i>Urbanisering kan bringe med seg innovasjon og større effektivitet som igjen skaper økonomisk vekst i et land. Samtidig fører den raske urbaniseringen til at mange kjemper om de samme ressursene. Vanlige utfordringer i byer: for mye trafikk og luftforurensning, for lite penger til offentlige tjenester og mangel på gode boliger.</i>
13 STOPPE KLIMAENDRINGENE 	<i>Klimaendringer er et globalt spørsmål og kjenner ingen landegrenser. Derfor må vi også finne globale løsninger. I tillegg til å kutte i utslipp og fange og lagre CO2, må det satses langt mer på annen ren energi. 2 graders temperaturøkning er grensen for hva naturen kan tåle. Stiger temperaturen mer enn det vil klimaendringene bli ukontrollerbare.</i>



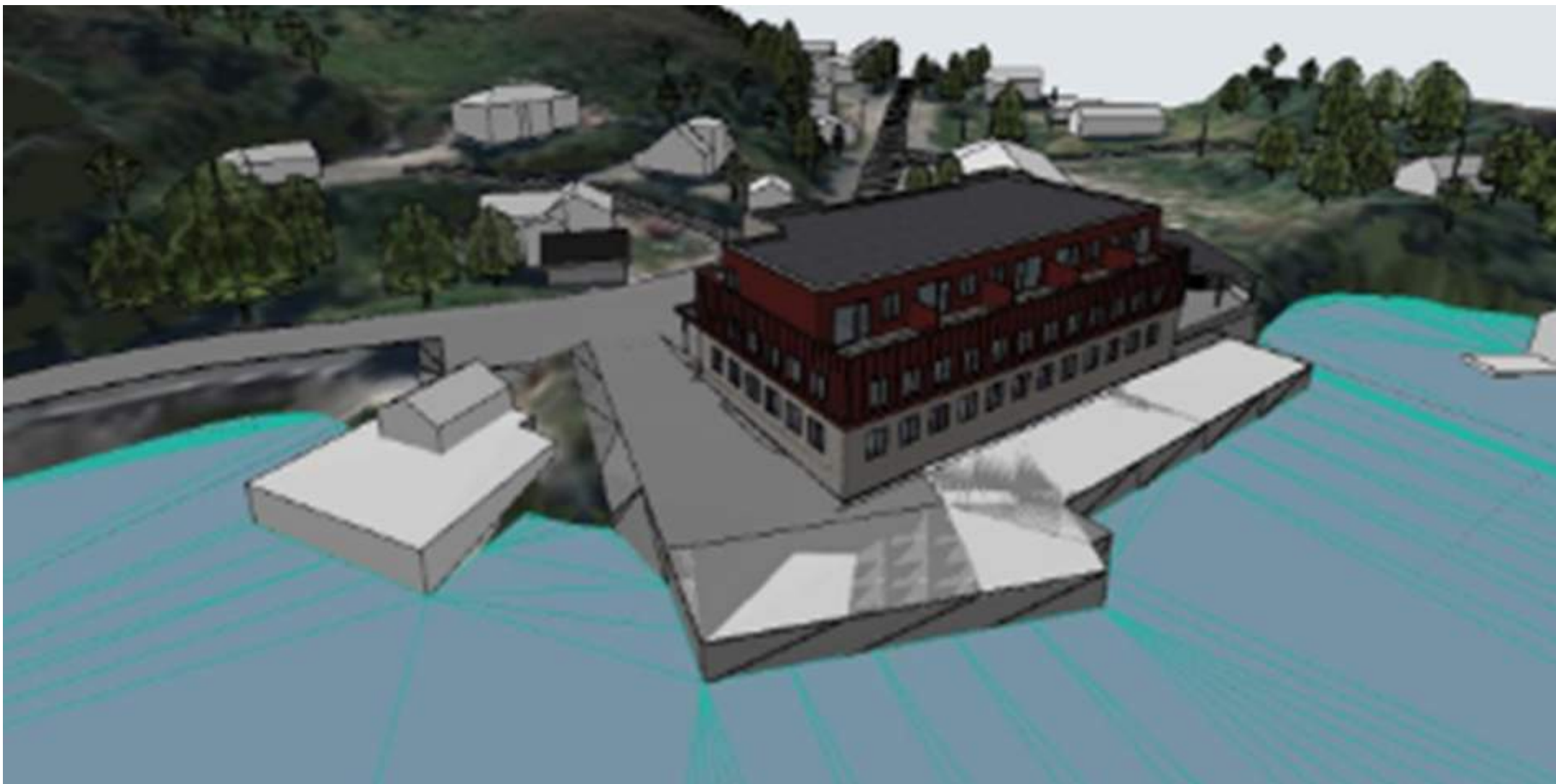
For å lykkes med bærekraftmålene trengs det nye og sterke partnerskap. Myndigheter, næringslivet og sivilsamfunnet må samarbeide for å oppnå bærekraftig utvikling. Å gjøre tilgjengelig informasjon og kommunikasjon til innbyggerne i et land er også et viktig punkt på dette målet.

<Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>

Forprosjekt

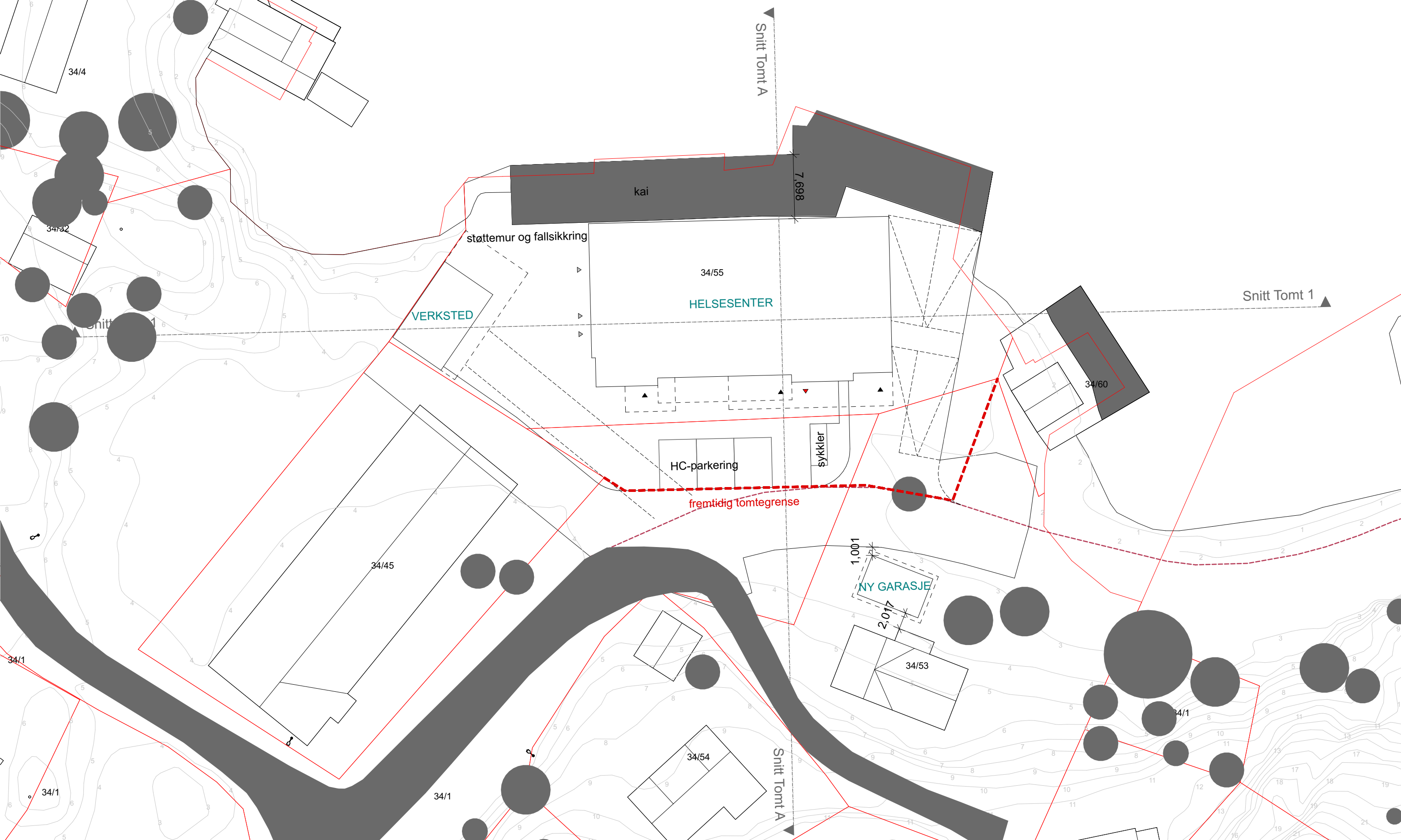
Helsehus med omsorgsboliger og ROPRO

16.09.2025



ARK Forprosjekt Tegningsliste - Rødøy Helsehus								ARK Forprosjekt Tegningsliste - Rødøy Helsehus							
Type	Tegn.nr.	Tegningstype	Mål	Format	Sign.	Kontr.av	Kommentar	Type	Tegn.nr.	Tegningstype	Mål	Format	Sign.	Kontr.av	Kommentar
A20 Situasjonsplan								A40 Fasader							
	A20_1	Situasjonsplan	1:400	420 / 297					A40_1	Fasader	1:200	420 / 297			
	A20_2	Sol- og skyggeanalyse		420 / 297				A60 Skjema							
A21 Planer									A61_1	Skjema Ytterdører		420 / 297			
	A21_1	Plan 1.Etg	1:100	420 / 297					A61_2	Skjema Innerdører		420 / 297			
	A21_2	Plan 2.Etg	1:100	420 / 297					A61_3	Skjema Port		420 / 297			
	A21_3	Plan 3.Etg	1:100	420 / 297					A62_1	Skjema Yttervinduer		420 / 297			
	A21_4	Takplan	1:100	420 / 297					A62_2	Skjema Innervinduer		420 / 297			
A22 Himlingsplaner									A62_3	Skjema Glassfasader	1:50	420 / 297			
	A22_1	Himlingsplan 1.Etg	1:100	420 / 297					A63_1	Skjema Trapp 1	1:100	420 / 297			
	A22_2	Himlingsplan 2.Etg	1:100	420 / 297					A63_2	Skjema Trapp 2	1:100	420 / 297			
	A22_3	Himlingsplan 3.Etg	1:100	420 / 297					A66_1	Planer verksted	1:100	420 / 297			
A23 Veggbehandlingsplaner									A66_2	Materialplaner verksted	1:100	420 / 297			
	A23_1	Veggbehandlingsplan 1.Etg	1:100	420 / 297					A66_3	Planer garasje	1:100, 1:200	420 / 297			
	A23_2	Veggbehandlingsplan 2.Etg	1:100	420 / 297					A66_4	HCWC skjema	1:50	420 / 297			
	A23_3	Veggbehandlingsplan 3.Etg	1:100	420 / 297					A67_1	Skjema Ytter- og Innervegger	1:20	420 / 297			
A24 Gulvbehandlingsplaner									A68_1	Skjema Fastinventar etter rom		420 / 297			
	A24_1	Gulvbehandlingsplan 1.Etg	1:100	420 / 297					A68_1	Skjema Fastinventar etter rom		420 / 297			
	A24_2	Gulvbehandlingsplan 2.Etg	1:100	420 / 297					A68_1	Skjema Fastinventar etter rom		420 / 297			
	A24_3	Gulvbehandlingsplan 3.Etg	1:100	420 / 297					A68_2	Typisk Kjøkken Skjema	1:50	420 / 297			
A25 Soneplaner								A70 Aksonometri							
	A25_1	Soneplaner	1:250	420 / 297					A70_1	Aksonometri 1.Etg		420 / 297			
A26 Møbleringsplaner									A70_2	Aksonometri 2.Etg		420 / 297			
	A26_1	Møbleringsplan 1.Etg	1:100	420 / 297					A70_3	Aksonometri 3.Etg		420 / 297			
	A26_2	Møbleringsplan 2.Etg	1:100	420 / 297											
	A26_3	Møbleringsplan 3.Etg	1:100	420 / 297											
A30 Snitt															
	A30_1	Snitt	1:200	420 / 297											
	A30_2	Tomtesnitt	1:400	420 / 297											

Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge	Firma:  Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no Entreprenør:						
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A00	Tegningsnavn: Tegningsliste Forprosjekt	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk:	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55



Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma:



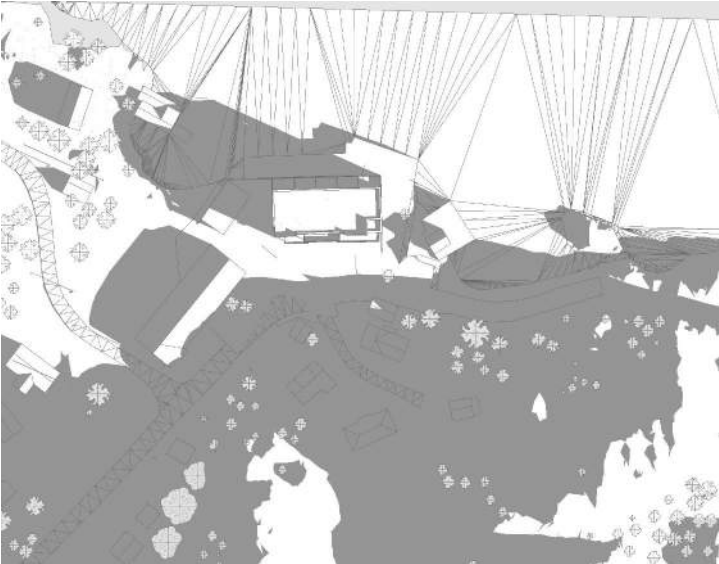
Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

Tromsø 9008, Fredrik Langes gale 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no

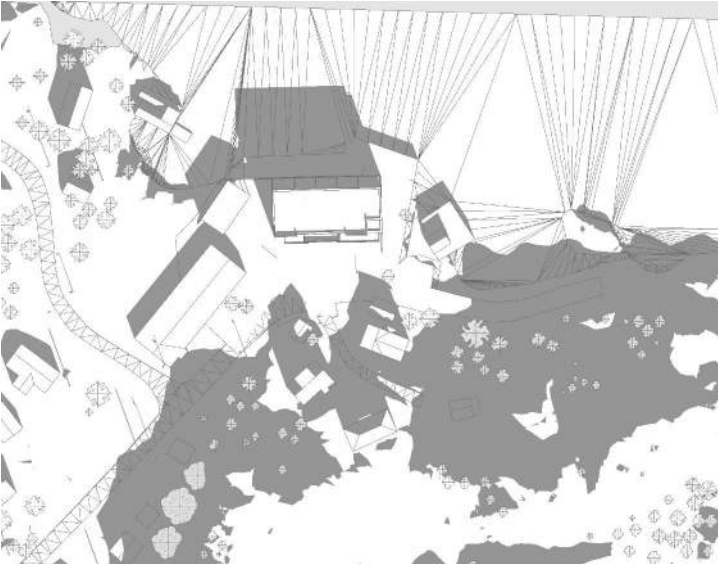
Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A20_1	Tegningsnavn: Situasjonsplan	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:400	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55
----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------------	----------------------------------	---------------------	------------	---------------------



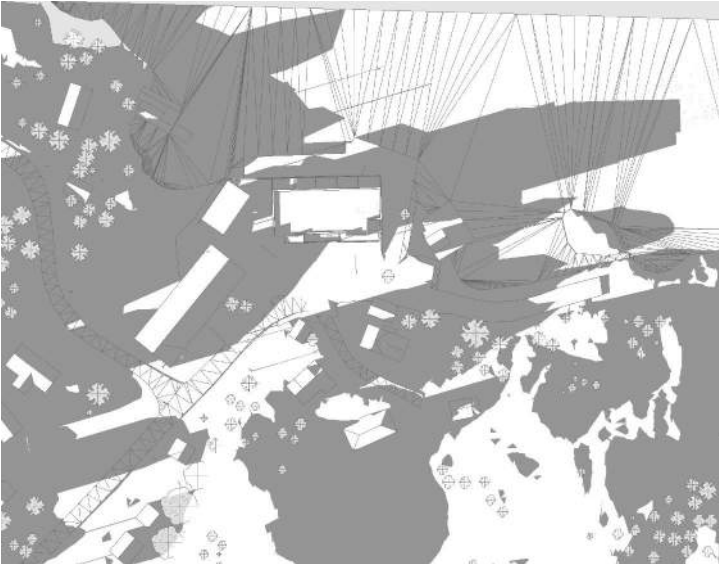
Vårjevndøgn kl. 09:00



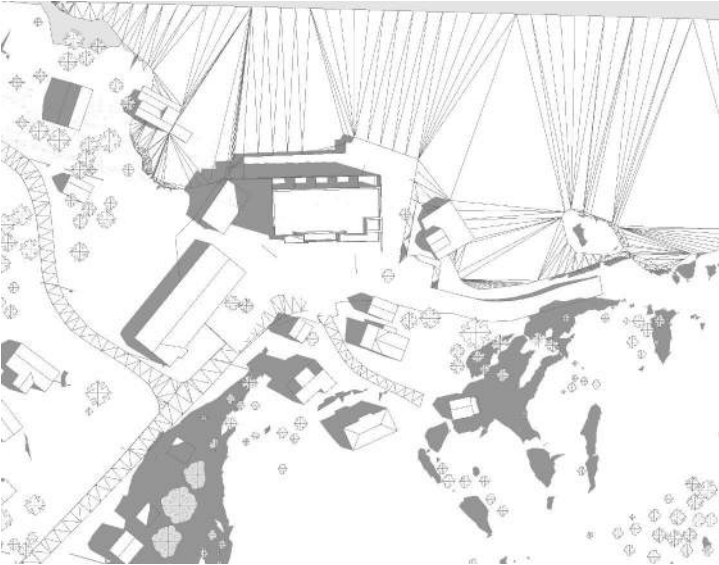
Vårjevndøgn kl. 12:00



Vårjevndøgn kl. 15:00



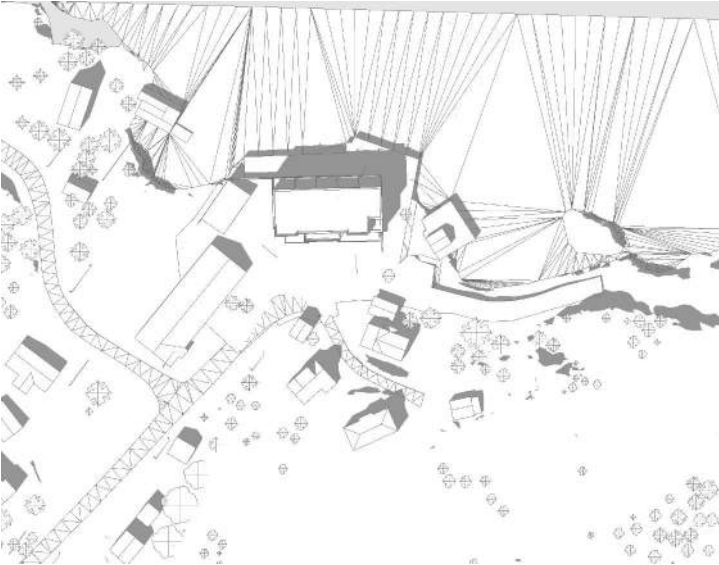
Vårjevndøgn kl. 18:00



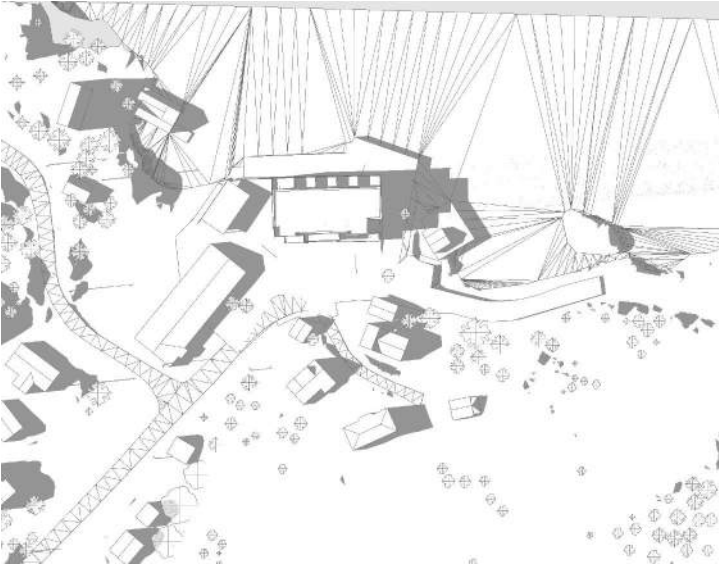
Sommersolverv kl. 09:00



Sommersolverv kl. 12:00

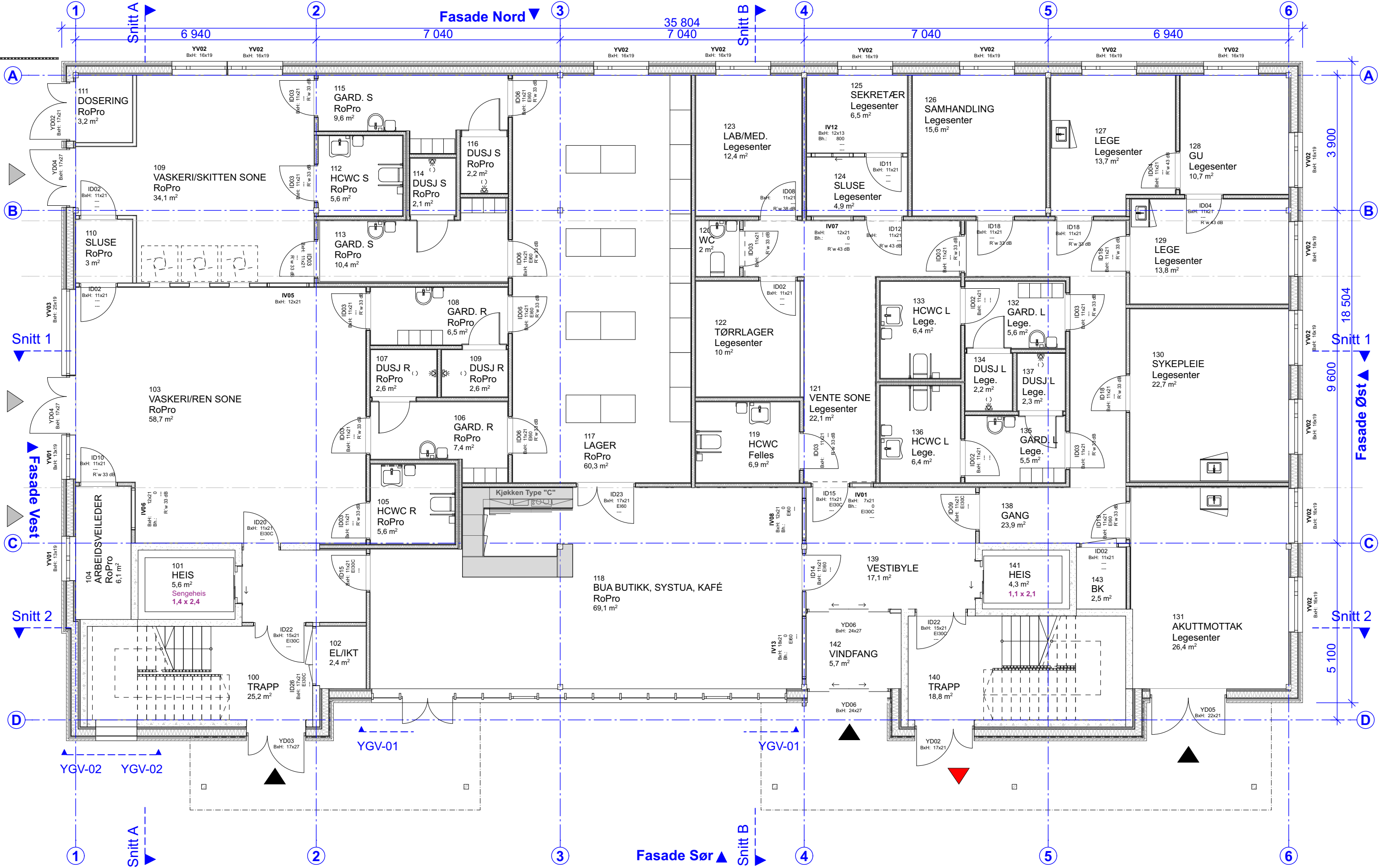


Sommersolverv kl. 15:00



Sommersolverv kl. 18:00

Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge			Firma: SPINN Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no Entreprenør:									
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A20_2	Tegningsnavn: Sol- og skyggeanalyse	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk:	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55					



Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:

Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma:

SPINN

Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no

Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

Prosjektnr.:
2408

Fase:
Forprosjekt

Tegningsnr.:
A21_1

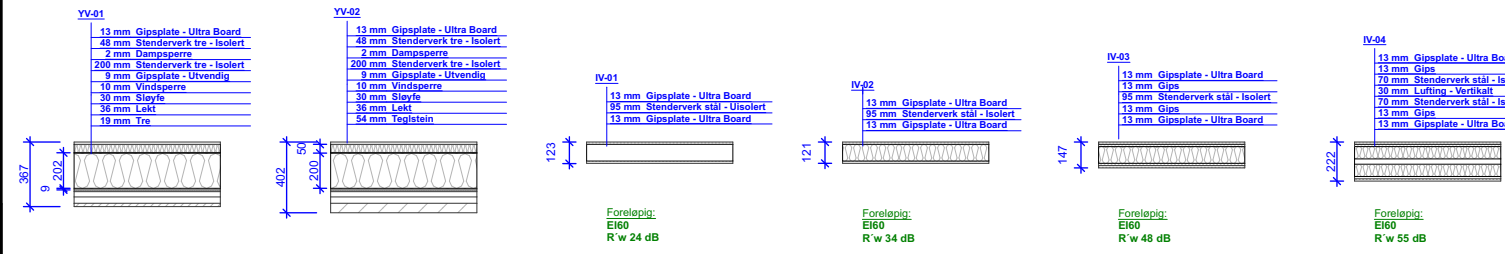
Tegningsnavn:
Plan 1.Etg

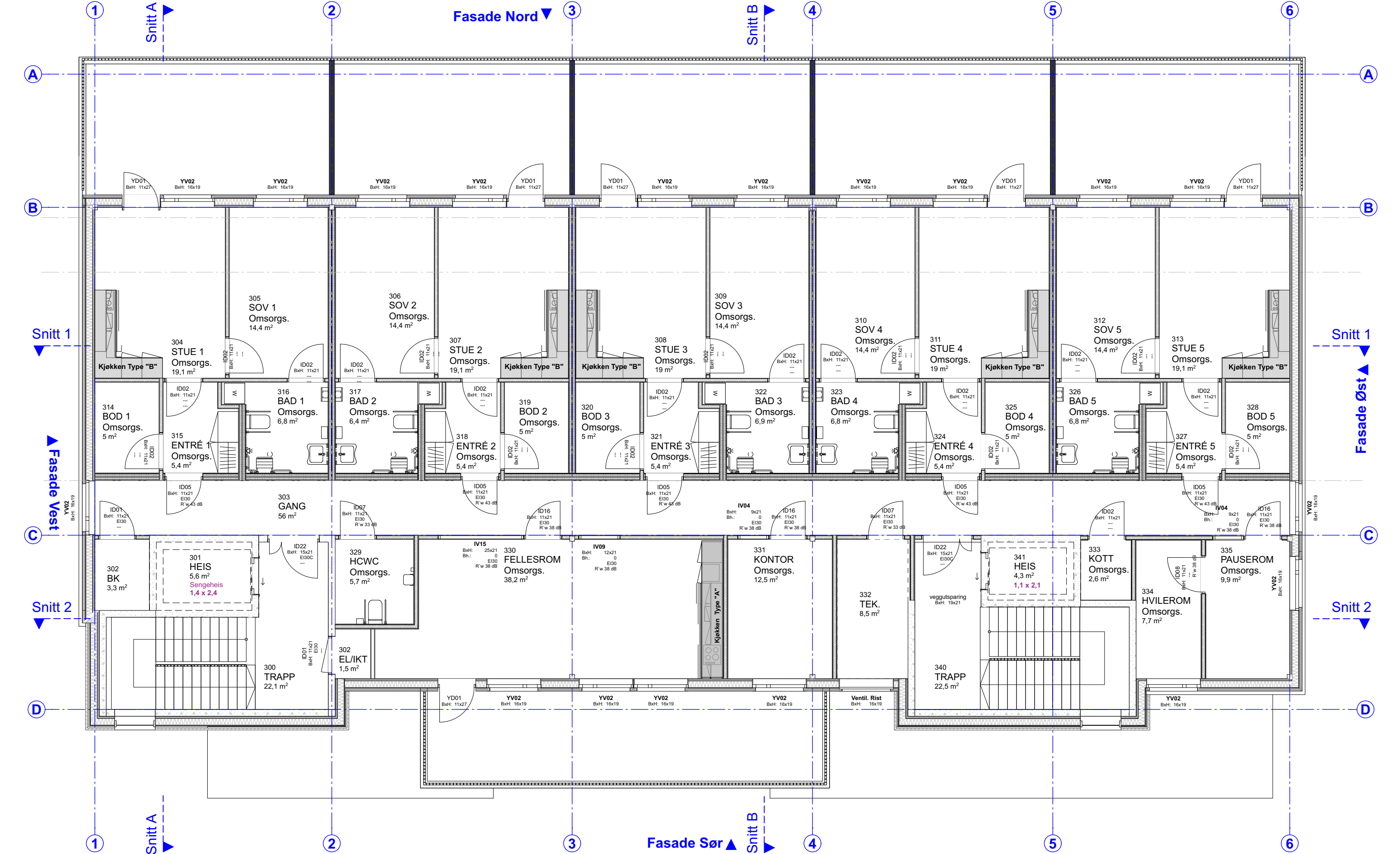
Tegning opprettet:
30.04.2025

Målestokk:
1:100

Ark:
A3

Gnr./Bnr.:
35/55





Rødøy Helsehus

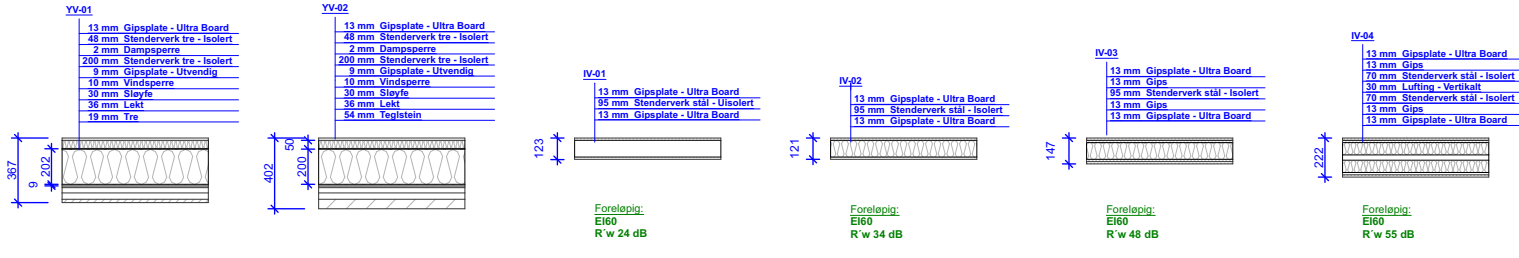
Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

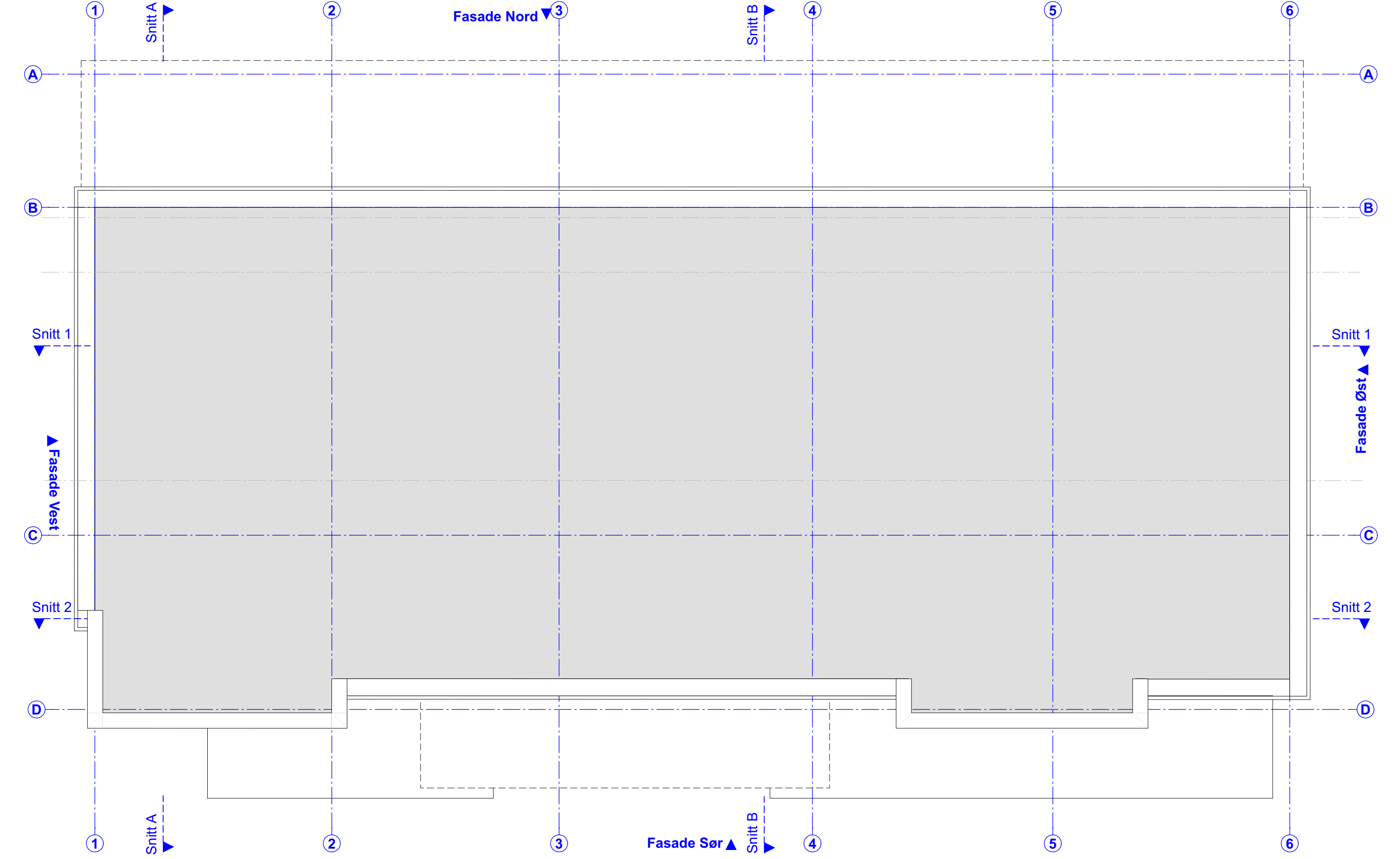
Tiltakshaver:
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma: **SPINN**
Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no
Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no
Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A21_3	Tegningsnavn: Plan 3.Etg	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55
----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------------	----------------------------------	---------------------	------------	---------------------





Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge			Firma: SPINN Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no Entreprenør:									
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A21_4	Tegningsnavn: Takplan	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55					



Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma:

SPINN

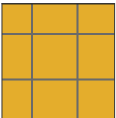
Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no

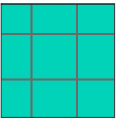
Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

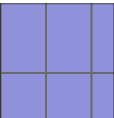
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A22_1	Tegningsnavn: Himlingsplan 1.Etg	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55
----------------------	----------------------	-----------------------	-------------------------------------	----------------------------------	---------------------	------------	---------------------



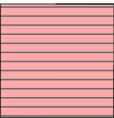
H1 Systemhimmling 60x60



H2 Hygienehimmling 60x60



H3 Systemhimmling 60x120



H4 Spiller



Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma:

SPINN

Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no

Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

Prosjektnr.:
2408

Fase:
Forprosjekt

Tegningsnr.:
A22_2

Tegningsnavn:
Himlingsplan 2.Etg

Tegning opprettet:
30.04.2025

Målestokk:
1:100

Ark:
A3

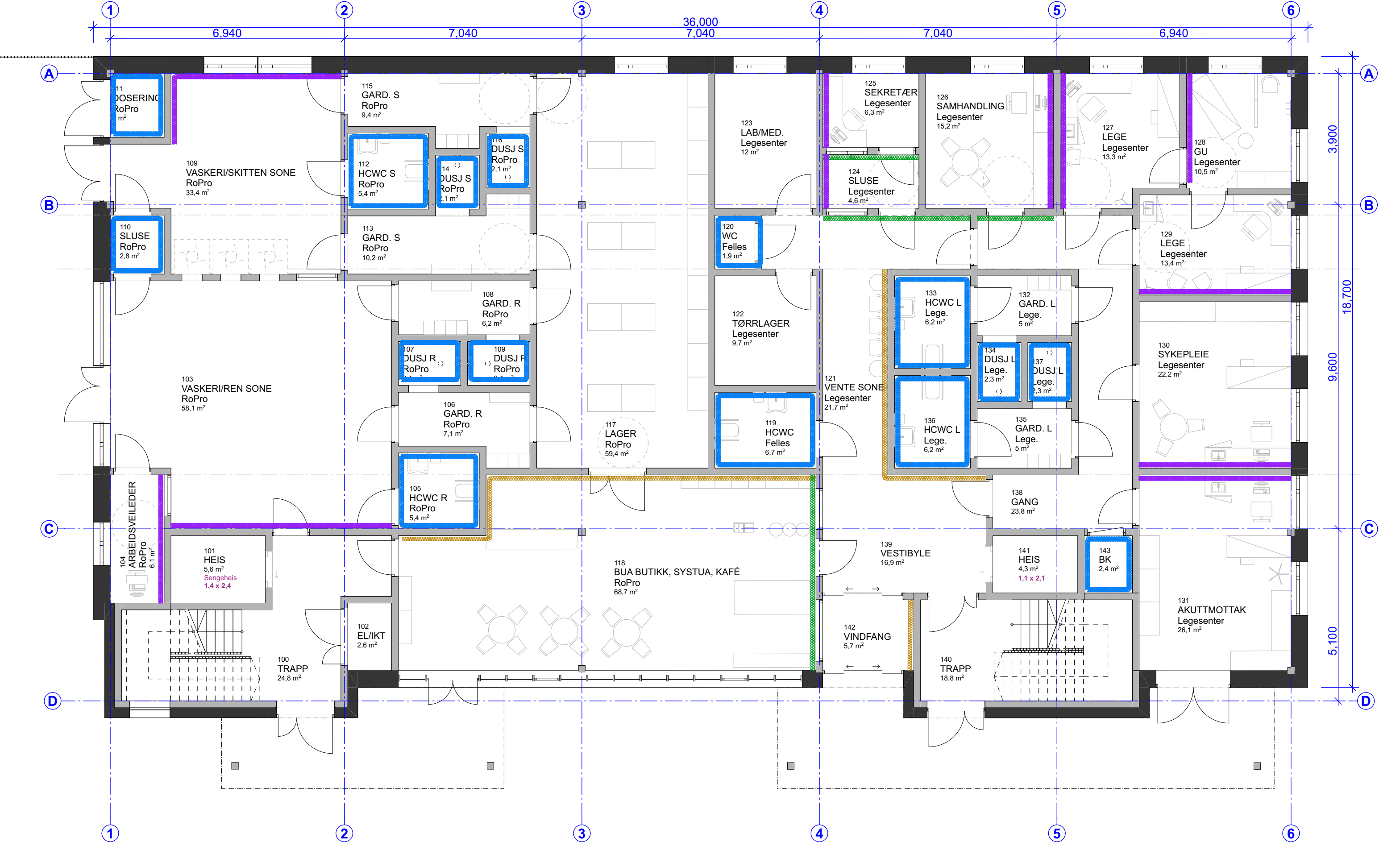
Gnr./Bnr.:
35/55

H1 Systemhimmling 60x60

H2 Hygienehimmling 60x60

H3 Systemhimmling 60x120

H4 Spiller



Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma:

SPINN

Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no

Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A23_1	Tegningsnavn: Veggbehandlingsplan 1.Etg	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55
----------------------	----------------------	-----------------------	--	----------------------------------	---------------------	------------	---------------------

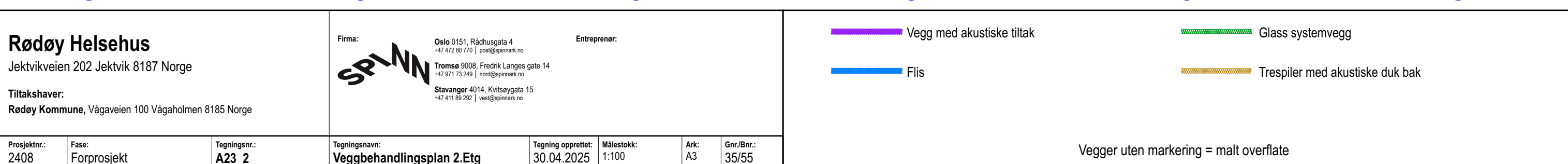
— Vegg med akustiske tiltak

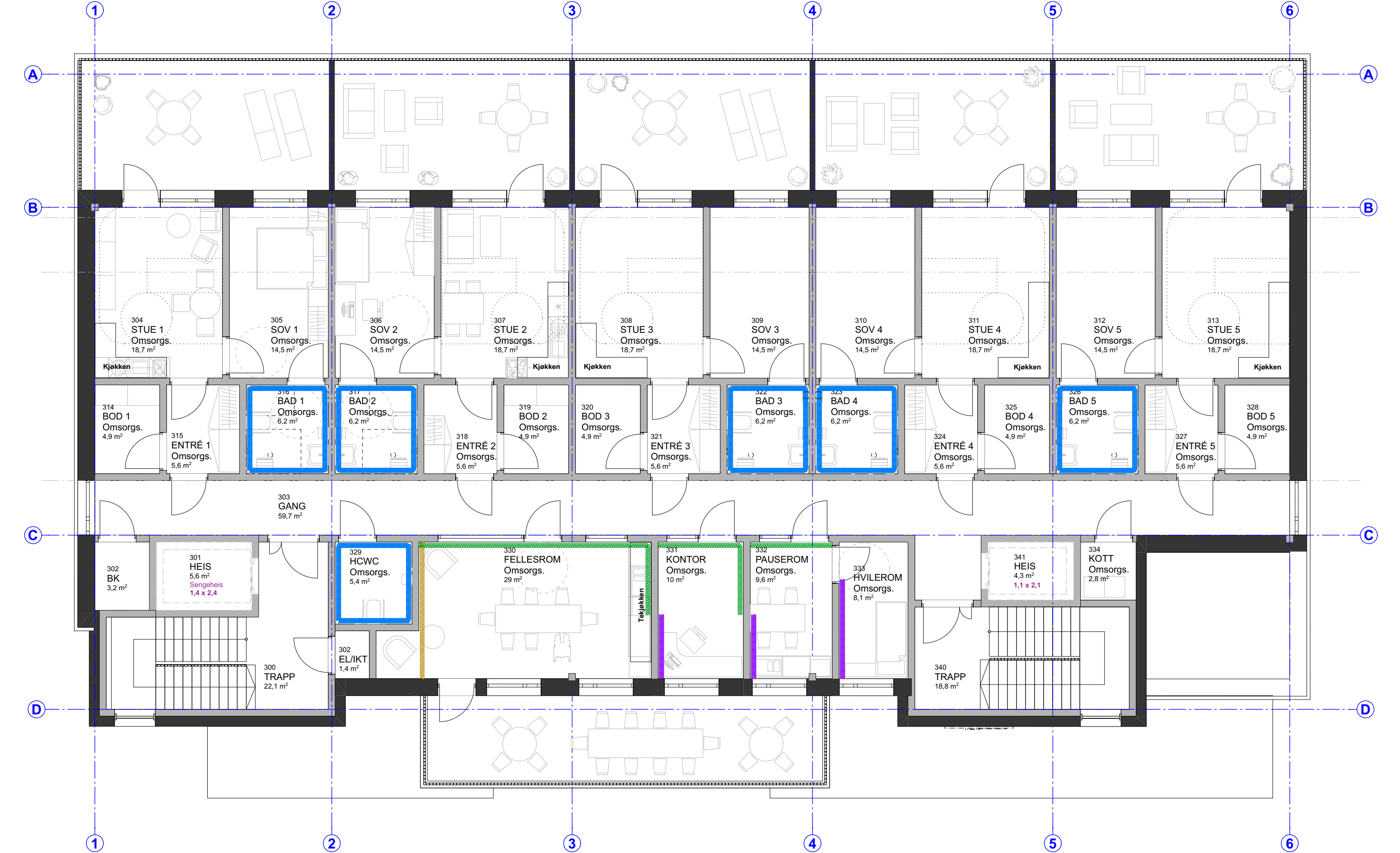
— Flis

— Glass systemvegg

— Trespiler med akustiske duk bak

Vegger uten markering = malt overflate





Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma: **SPINN**
Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no
Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no
Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A23_3	Tegningsnavn: Veggbehandlingsplan 3.Etg	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55
----------------------	----------------------	-----------------------	--	----------------------------------	---------------------	------------	---------------------

- Vegg med akustiske tiltak
- Flis
- Glass systemvegg
- Trespiler med akustiske duk bak

Vegger uten markering = malt overflate



Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 1817 Norge

Tiltakshaver:

Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 1815 Norge

Firma:

SPINN

Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no

Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

G1 Vinyl

G2 Vinyl våtrom

G3 Vinyl teknisk rom og lager

G4 Linoleum med trinnlyddemping

G5 Nedfelt matte

G6 Slipt betong

Prosjektnr.:

2408

Fase:

Forprosjekt

Tegningsnr.:

A24_1

Tegningsnavn:

Gulvbehandlingsplan 1.Etg

Tegning opprettet:

30.04.2025

Målestokk:

1:100

Ark:

A3

Gnr./Bnr.:

35/55



Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma:

Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no

Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

Prosjektnr.:
2408

Fase:
Forprosjekt

Tegningsnr.:
A24_2

Tegningsnavn:
Gulvbehandlingsplan 2.Etg

Tegning opprettet:
30.04.2025

Målestokk:
1:100

Ark:
A3

Gnr./Bnr.:
35/55

G1 Vinyl

G2 Vinyl våtrom

G3 Vinyl teknisk rom og lager

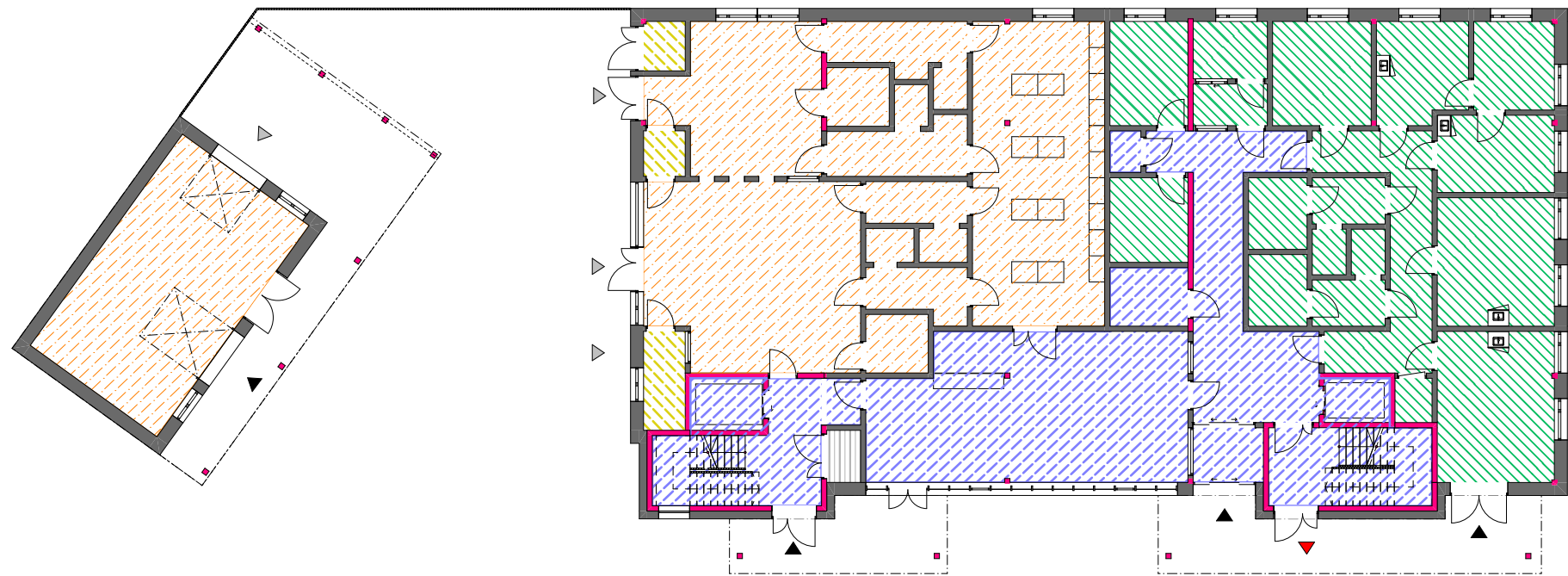
G4 Linoleum med trinnlyddemping

G5 Nedfelt matte

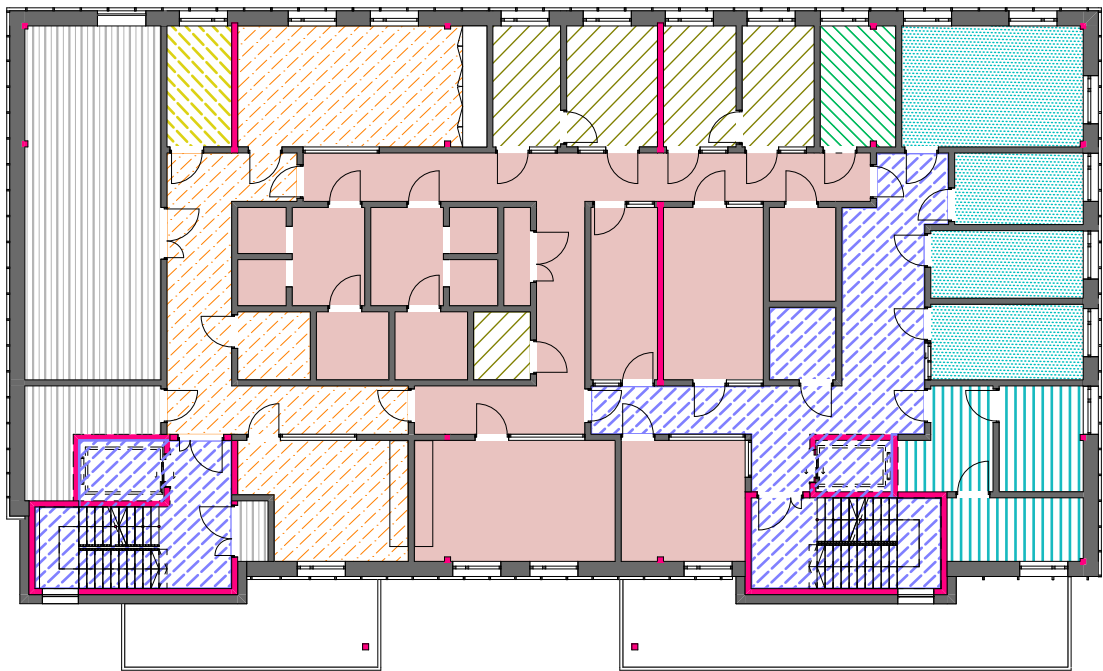
G6 Slipt betong



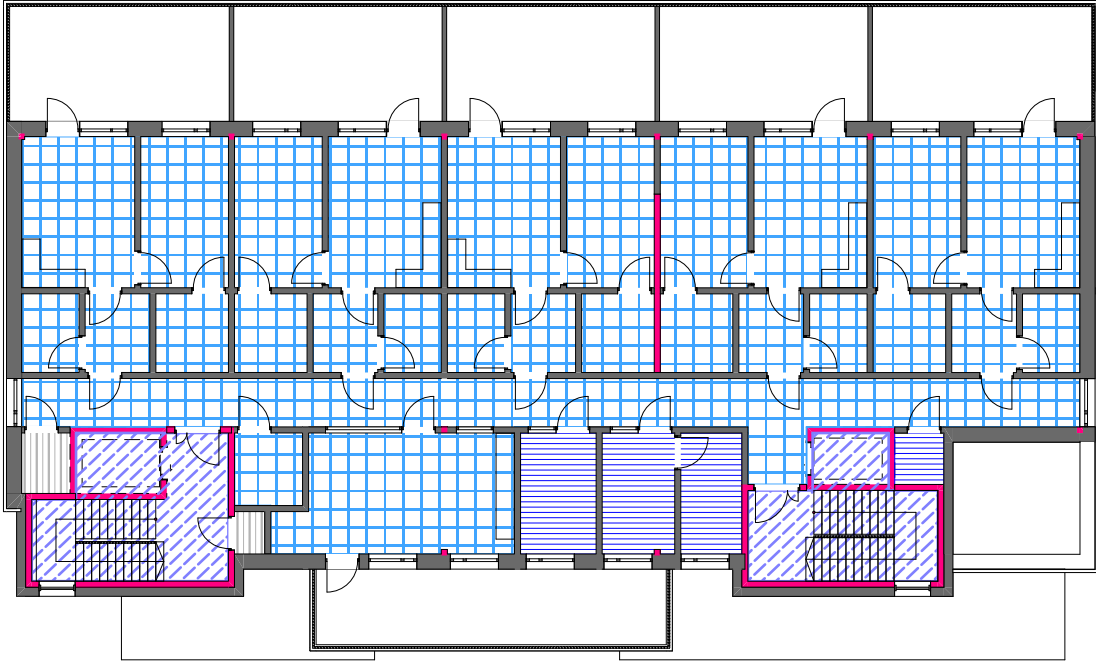
Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge			Firma: SPINN Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no Entreprenør:					G1 Vinyl G2 Vinyl våtrom G3 Vinyl teknisk rom og lager G4 Linoleum med trinnlyddemping G5 Nedfelt matte G6 Slipt betong	
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A24_3	Tegningsnavn: Gulvbehandlingsplan 3.Etg	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55		



Soneplan 1. etasje 1:250



Soneplan 2. etasje 1:250



Soneplan 3. etasje 1:250

Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma:
SPINN

Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no

Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

Prosjektnr.:
2408

Fase:
Forprosjekt

Tegningsnr.:
A25_1

Tegningsnavn:
Soneplaner

Tegning opprettet:
30.04.2025

Målestokk:
1:250

Ark:
A3

Gnr./Bnr.:
35/55

Ansatte på legesenter

Offentlig

RoPro-ansatte på tiltak

Ro-Pro-ansatte

Ansatte på psykologisk helse

Ansatte på tannlegesenter

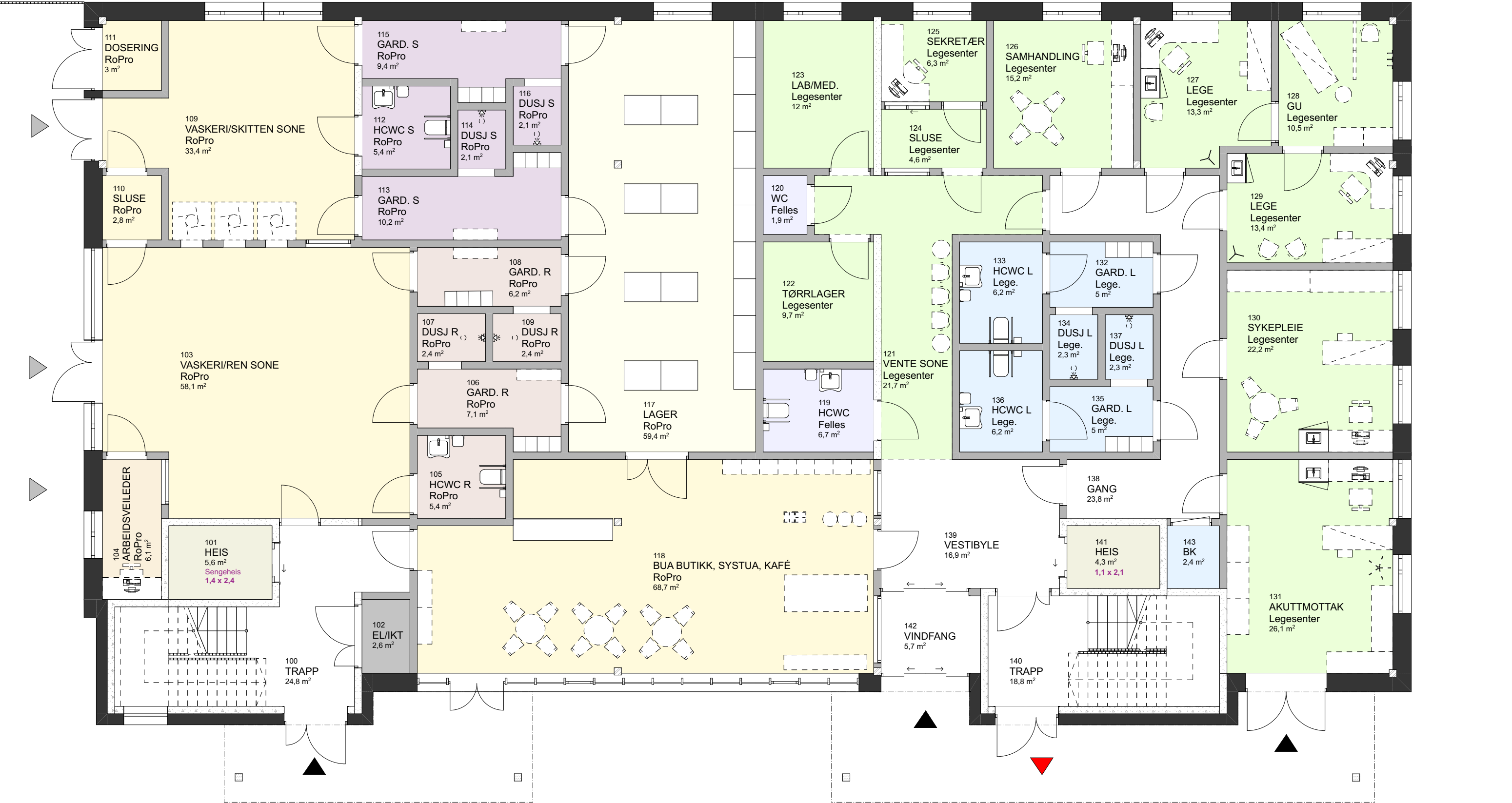
NAV / barnevern

Ansatte på legesenter, helsesenter, barnevern, NAV og omsorgsboliger

Beboere omsorgsboliger

Ansatte omsorgsboliger

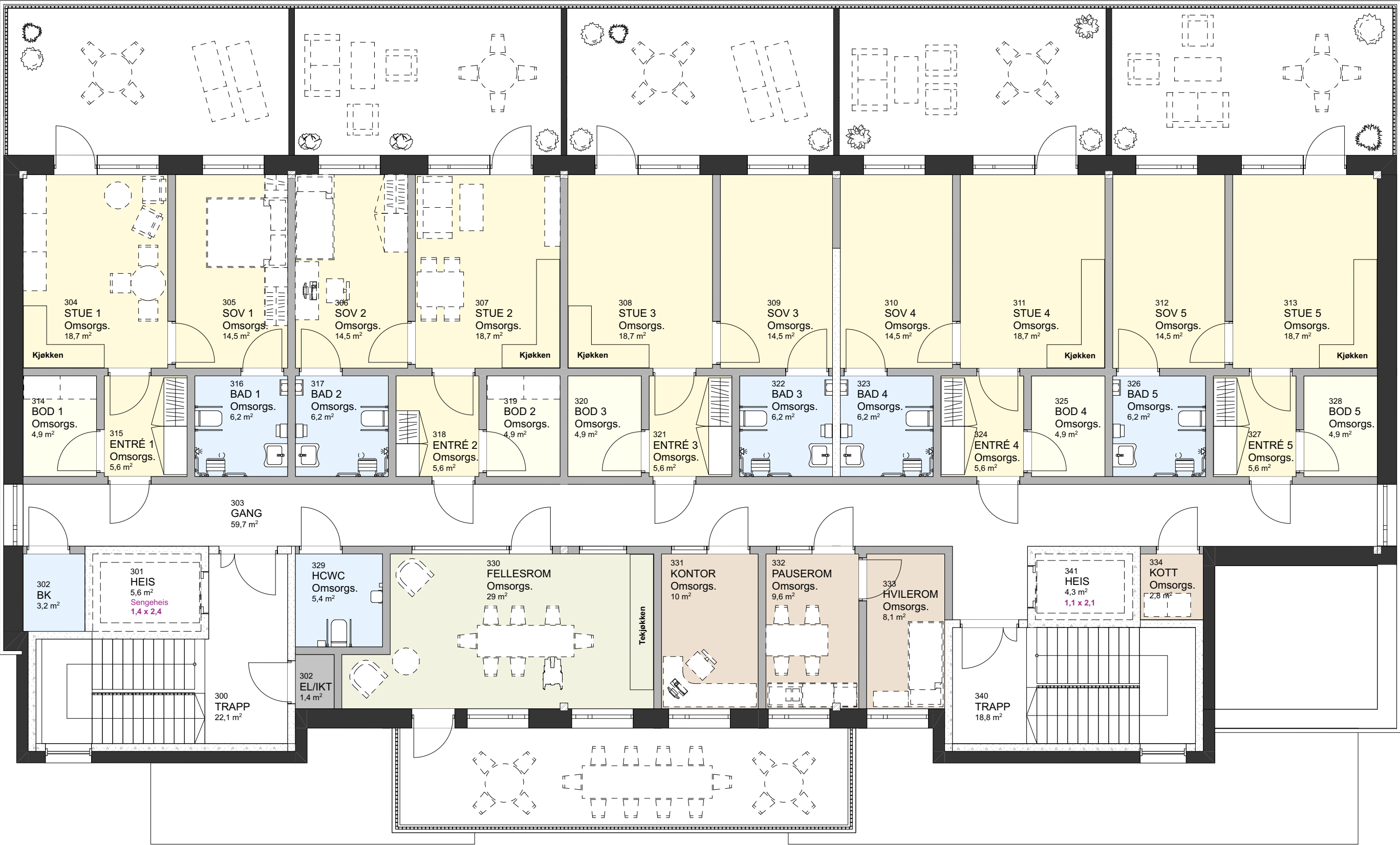
Teknisk personal / renhold



Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 1817 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 1815 Norge		Firma: SPINN Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no		Entreprenør:			
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A26_1	Tegningsnavn: Møbleringsplan 1.Etg	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55



Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge			Firma: SPINN Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no Entreprenør:									
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A26_2	Tegningsnavn: Møbleringsplan 2.Etg	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55					



Rødøy Helsehus

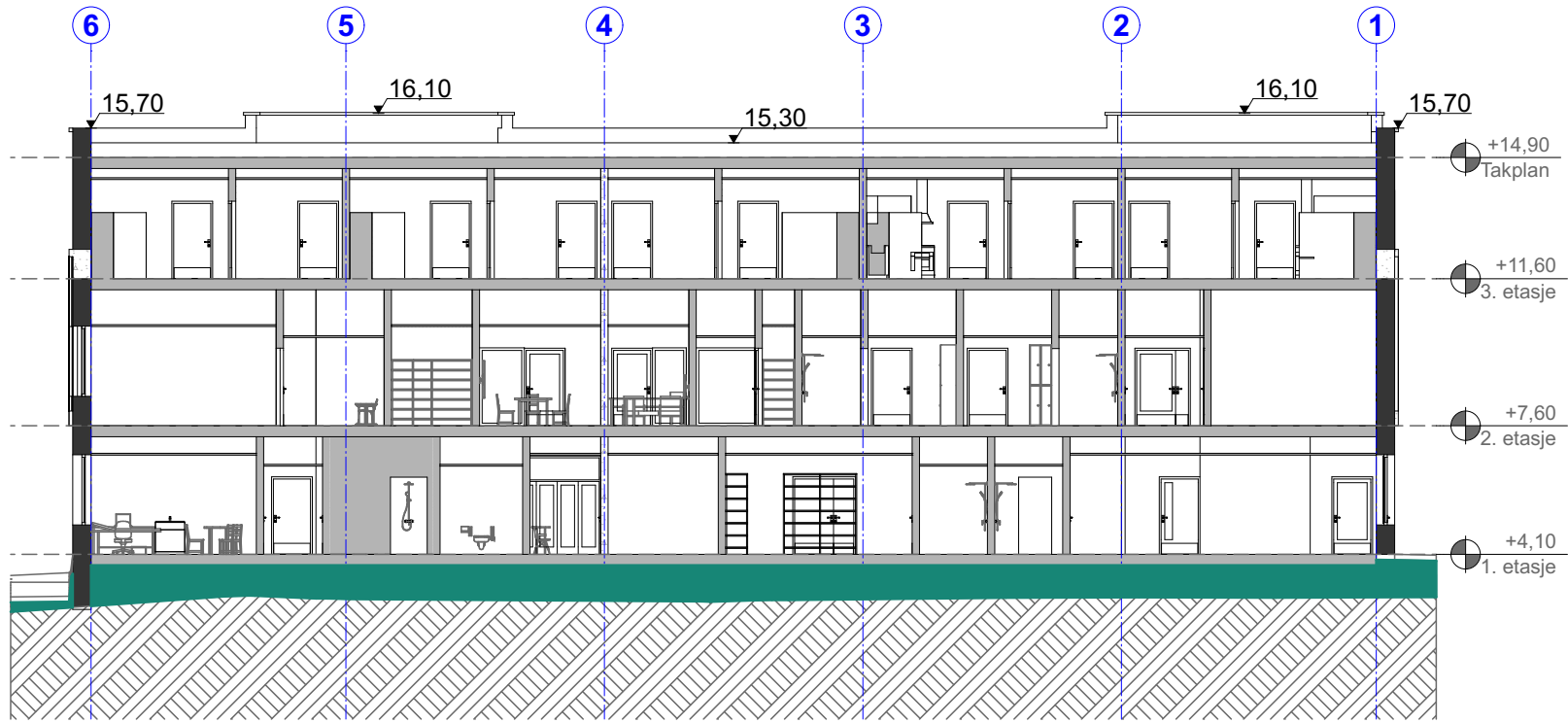
Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

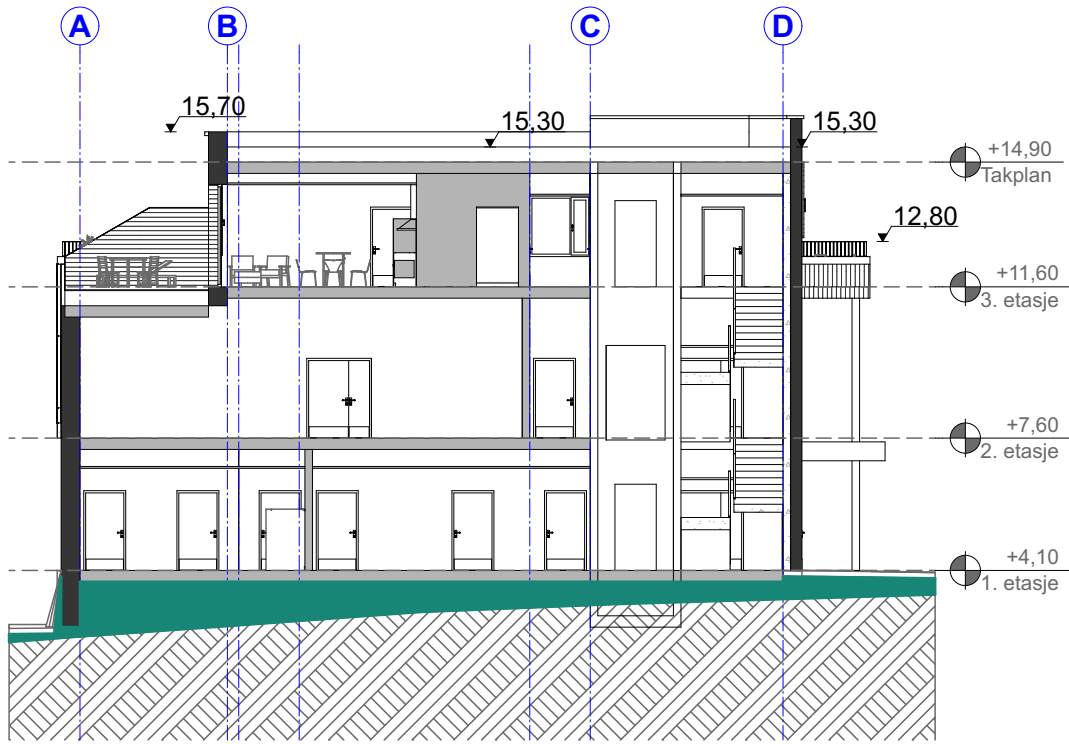
Firma: **SPINN**
Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no
Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no
Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

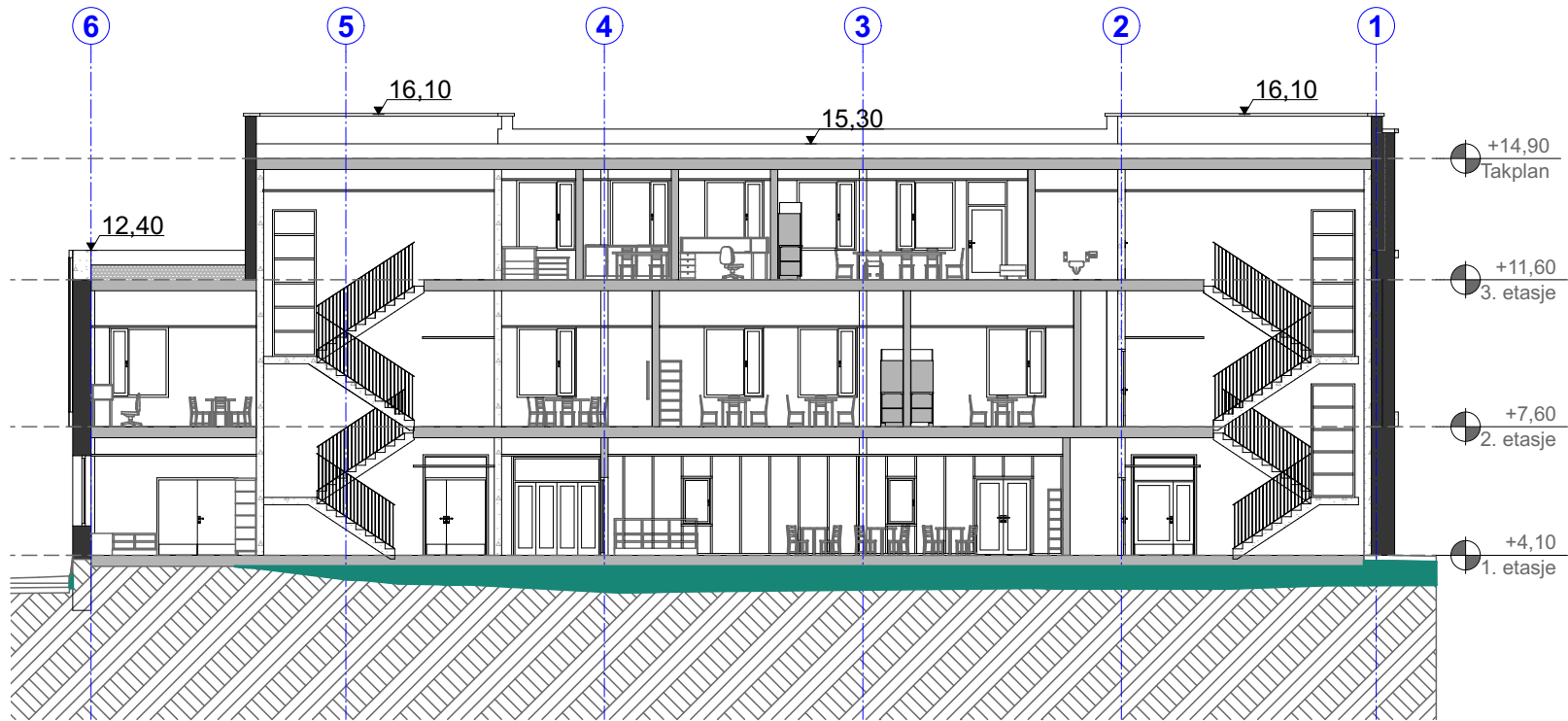
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A26_3	Tegningsnavn: Møbleringsplan 3.Etg	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55
----------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------------------	----------------------------------	---------------------	------------	---------------------



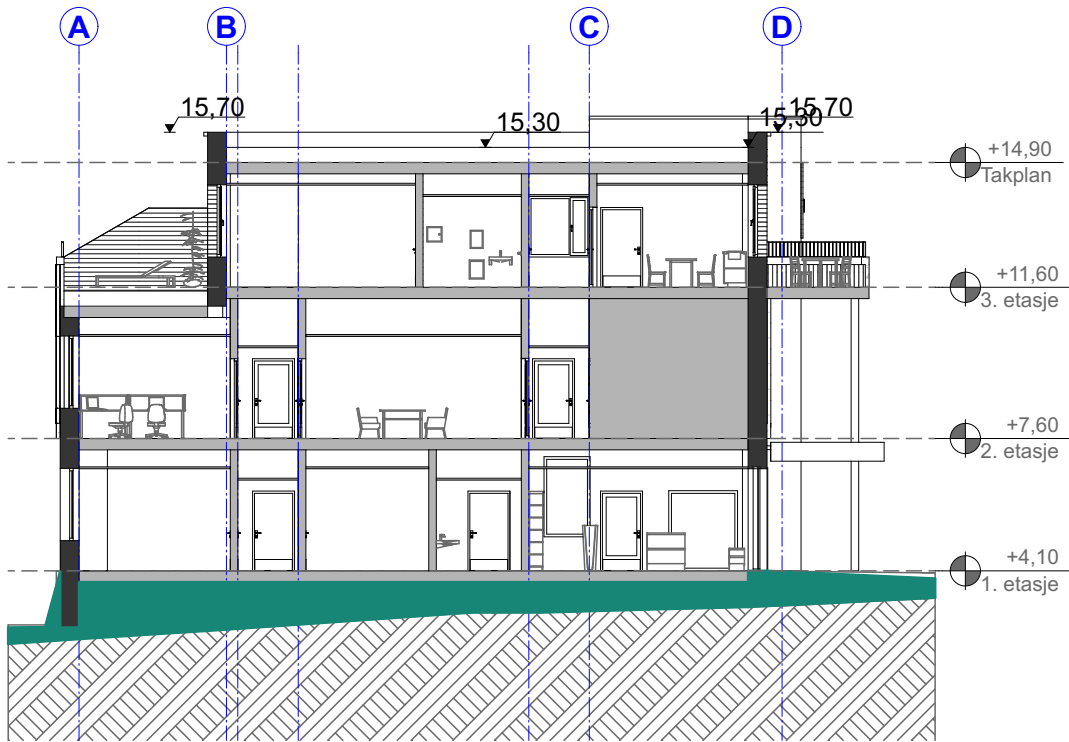
Snitt 1 1:200



Snitt A 1:200



Snitt 2 1:200



Snitt B 1:200

Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma:

SPINN

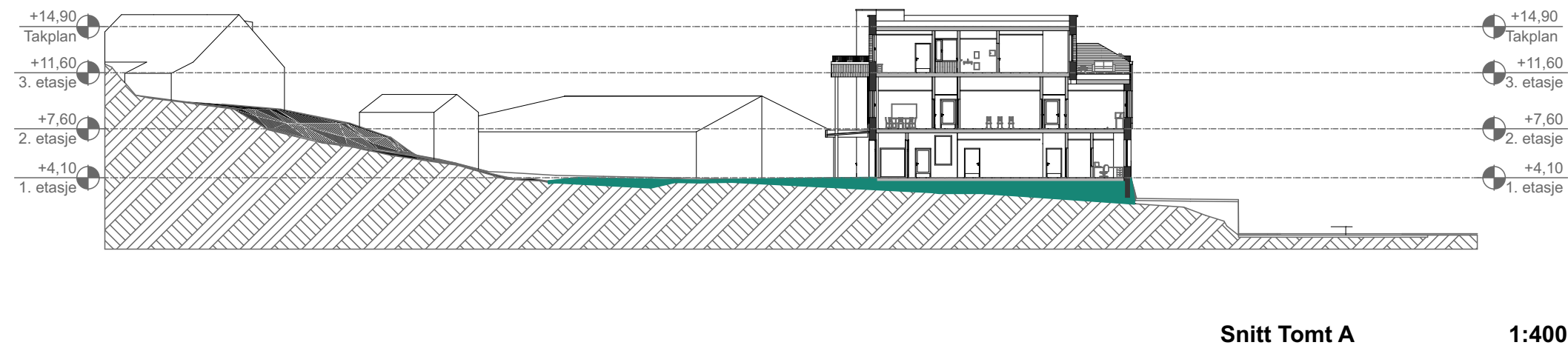
Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

Tromsø 9008, Fredrik Langes gale 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no

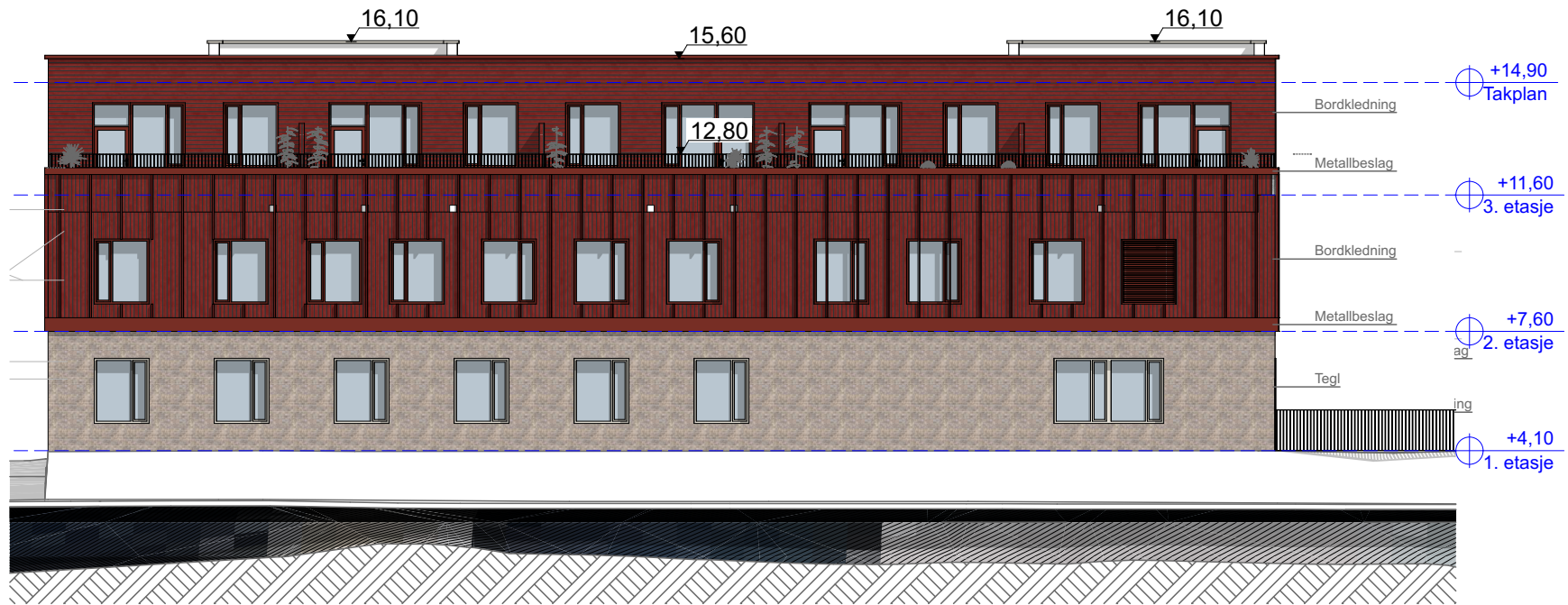
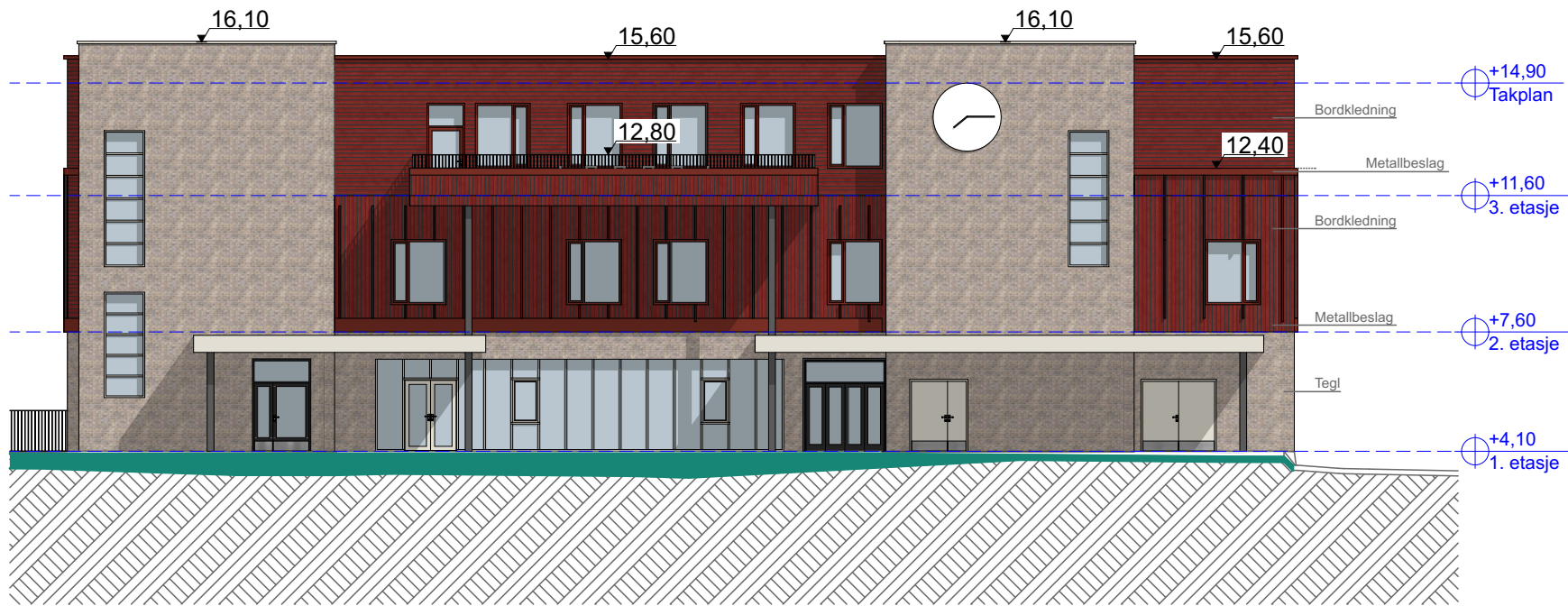
Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A30_1	Tegningsnavn: Snitt	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:200	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55
----------------------	----------------------	-----------------------	------------------------	----------------------------------	---------------------	------------	---------------------



Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge			Firma: SPINN Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no Entreprenør:					
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A30_2	Tegningsnavn: Tomtesnitt	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:400	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55	



Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:

Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma:

SPINN

Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

Tromsø 9008, Fredrik Langes gale 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no

Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

Prosjektnr.:
2408

Fase:
Forprosjekt

Tegningsnr.:
A40_1

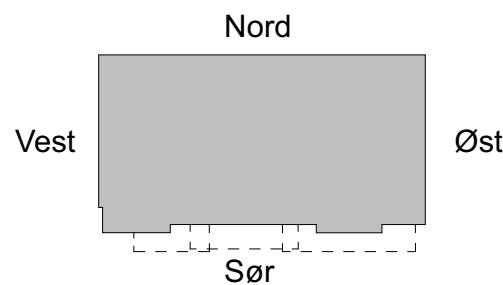
Tegningsnavn:
Fasader

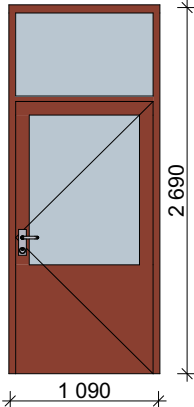
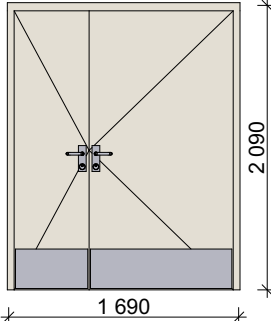
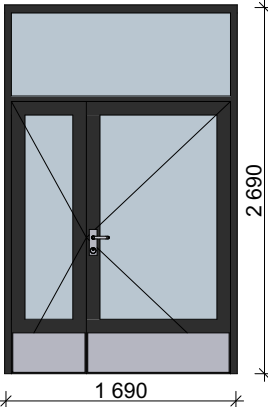
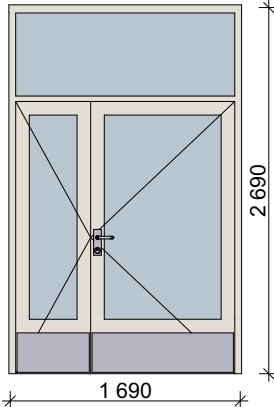
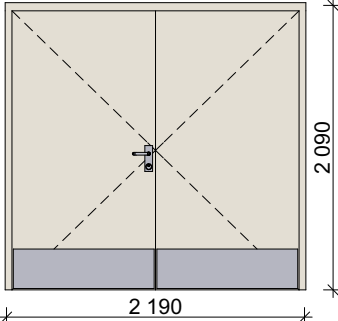
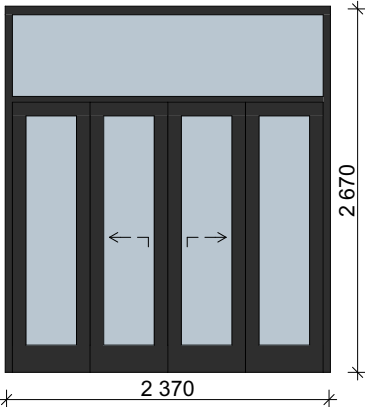
Tegning opprettet:
30.04.2025

Målestokk:
1:200

Ark:
A3

Gnr./Bnr.:
35/55



Rødøy Forprosjekt Skjema Ytterdører														
ID		YD01		YD02		YD03		YD04		YD05		YD06		
Slagretning		H (2), V (4)		H (1), V (1)		H (1)		H (1), V (1)		H (1), V (1)		(2)		
Åpningstype		Sidehengslet		Sidehengslet		Sidehengslet		Sidehengslet		Sidehengslet		4 dørblad 2 skyve		
Antall		6		2		1		2		2		2		15
Rev. ID		<Undefined>		<Undefined>		<Undefined>		<Undefined>		<Undefined>		<Undefined>		
Endringsnr.														
														
Størrelse	B=	1 090		1 690		1 690		1 690		2 190		2 390		
	H=	2 690		2 090		2 690		2 690		2 090		2 690		
Brannkrav		<Undefined>		<Undefined>		<Undefined>		<Undefined>		<Undefined>		<Undefined>		
Lydkrav		<Undefined>		<Undefined>		<Undefined>		<Undefined>		<Undefined>		<Undefined>		
Funksjon														
Terskel		-		-		-		-		-		-		
Glass														
Glassareal		1,507		0,000		2,797		2,797		0,000		3,869		
Farge karm		Metall - Rød		Light Grey (NCS S 3500-N) [ForaForm]		__Rødøy Innerdører		Light Grey (NCS S 3500-N) [ForaForm]		Light Grey (NCS S 3500-N) [ForaForm]		__Rødøy Innerdører		
Farge dørblad		Metall - Rød		Light Grey (NCS S 3500-N) [ForaForm]		__Rødøy Innerdører		Light Grey (NCS S 3500-N) [ForaForm]		Light Grey (NCS S 3500-N) [ForaForm]		__Rødøy Innerdører		
Anmerkning														

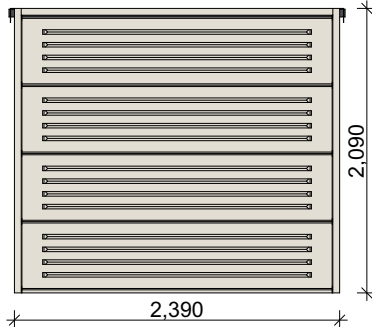
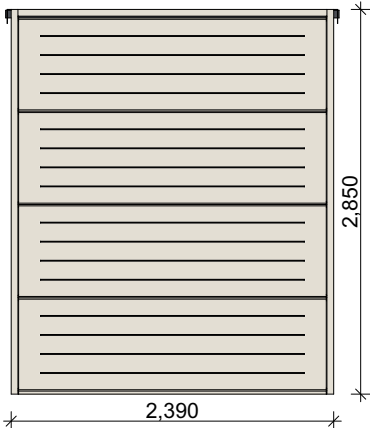
Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge			Firma:  Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no Entreprenør:								
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A61_1	Tegningsnavn: Skjema Ytterdører	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk:	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55				

Redøy Forprosjekt Skjema Innerdører										
ID	ID01	ID02	ID03	ID04	ID05	ID06	ID07	ID08	ID09	ID10
Slagretning	H (2), V (1)	H (17), V (14)	H (7), V (8)	H (1), V (1)	H (0), V (2)	H (0), V (2)	H (1), V (1)	V (2)	V (1)	H (4), V (3)
Åpningstype	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet
Antall	3	31	15	2	5	4	2	2	1	7
Rev. ID	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>
Endringsnr.										
Størrelse	B= 1 090 H= 2 090	1 090 2 090	1 090 2 090	1 090 2 090	1 090 2 090	1 090 2 090	1 090 2 090	1 090 2 090	1 090 2 090	1 090 2 090
Brannkrav	EI30	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	EI30	EI60	EI30	<Undefined>	EI30C	<Undefined>
Lydkrav	<Undefined>	<Undefined>	R w 33 dB	R w 43 dB	R w 43 dB	R w 43 dB	R w 33 dB	R w 38 dB	<Undefined>	R w 33 dB
Funksjon										
Terskel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Glass										
Glassareal	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,256
Farge karm	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører
Farge derblad	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører
Anmerkning										

Redøy Forprosjekt Skjema Innerdører										
ID	ID11	ID12	ID13	ID14	ID15	ID16	ID17	ID18	ID18	ID19
Slagretning	H (1)	H (3), V (5)	H (1), V (9)	H (1)	V (2)	V (3)	V (1)	H (1), V (1)	H (2), V (2)	H (1)
Åpningstype	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet
Antall	1	8	10	1	2	3	1	2	4	1
Rev. ID	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>
Endringsnr.										
Størrelse	B= 1 090 H= 2 090	1 090 2 090	1 090 2 090	1 090 2 090	1 090 2 090	1 090 2 090	1 090 2 090	1 090 2 090	1 090 2 090	1 090 2 090
Brannkrav	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	EI60	EI30C	EI30	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	EI60
Lydkrav	<Undefined>	R w 43 dB	R w 38 dB	<Undefined>	<Undefined>	R w 38 dB	R w 28 dB	R w 38 dB	R w 33 dB	R w 33 dB
Funksjon										
Terskel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Glass										
Glassareal	1,256	1,256	1,256	1,256	1,256	1,256	1,256	0,326	0,326	0,326
Farge karm	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører
Farge derblad	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører
Anmerkning										

Redøy Forprosjekt Skjema Innerdører							
ID	ID20	ID21	ID22	ID23	ID24	ID25	ID26
Slagretning	H (1)	V (1)	H (4), V (4)	H (1)	H (1)	H (1), V (1)	V (1)
Åpningstype	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet	Sidehengslet
Antall	1	8	8	1	1	2	1
Rev. ID	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>	<Undefined>
Endringsnr.							
Størrelse	B= 1 090 H= 2 090	1 090 2 090	1 490 2 090	1 690 2 090	1 690 2 090	1 690 2 090	1 690 2 090
Brannkrav	EI30C	<Undefined>	<Undefined>	EI30C	EI60	<Undefined>	EI30C
Lydkrav	<Undefined>	R w 43 dB	<Undefined>	<Undefined>	R w 43 dB	<Undefined>	<Undefined>
Funksjon							
Terskel	-	-	-	-	-	-	-
Glass							
Glassareal	0,326	0,326	0,234	0,000	0,000	0,000	0,000
Farge karm	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører
Farge derblad	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører	__Røday Innerdører
Anmerkning							

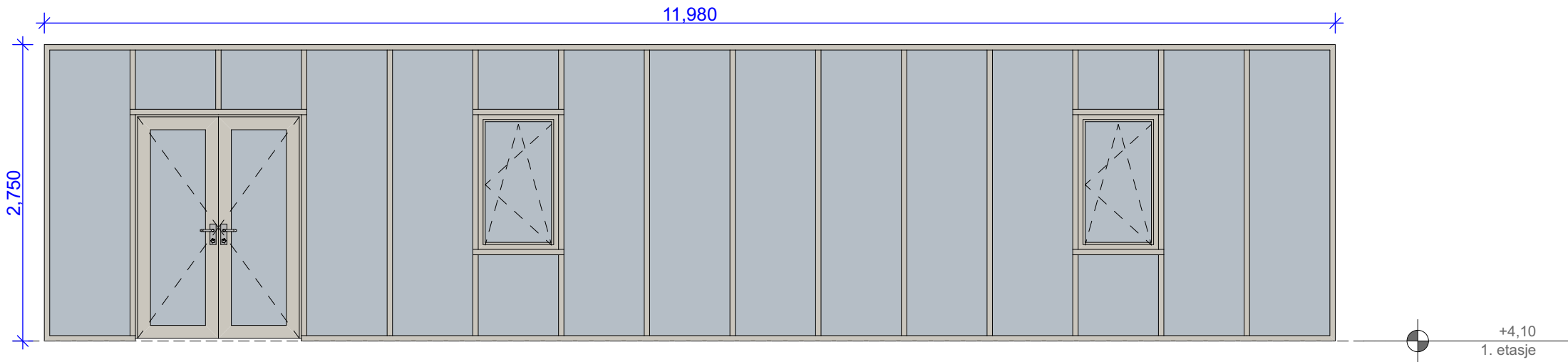
Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge		Firma: SPINN Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no		Entreprenør:			
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A61_2	Tegningsnavn: Skjema Innerdører	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk:	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55

Rødøy Forprosjekt Skjema Port				
ID	P-01		P-02	
Slagretning	(2)		(1)	
Åpningstype	---		---	
Antall	2		1	3
Rev. ID	<Undefined>		<Undefined>	
Endringsnr.				
				
Størrelse	B=	2,390	2,390	
	H=	2,090	2,850	
Brannkrav		EI30	EI30	
Lydkrav		R'w ≥ 28 dB	R'w ≥ 28 dB	
Funksjon				
Terskel		-	-	
Glass				
Glassareal		-0,066	0,028	
Farge karm		Light Grey (NCS S 3500-N) [ForaForm]	Light Grey (NCS S 3500-N) [ForaForm]	
Farge dørblad		Light Grey (NCS S 3500-N) [ForaForm]	Light Grey (NCS S 3500-N) [ForaForm]	
Anmerkning				

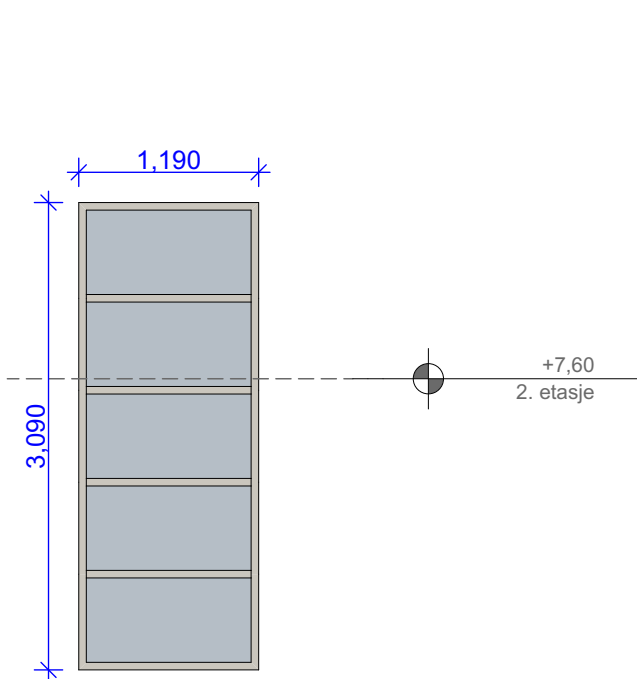
Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge			Firma:  Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no Entreprenør:									
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A61_3	Tegningsnavn: Skjema Port	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk:	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55					

Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge			Firma:  Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no Entreprenør:							
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A62_1	Tegningsnavn: Skjema Yttervinduer	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk:	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55			

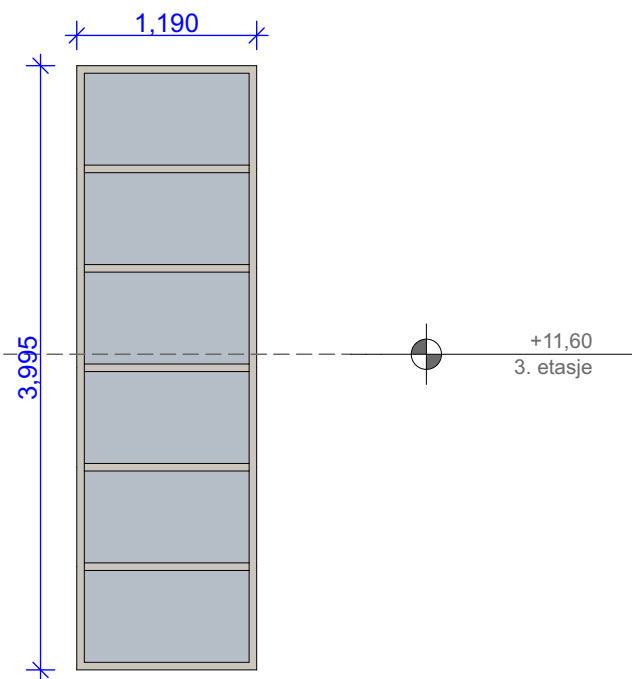
[illegible]



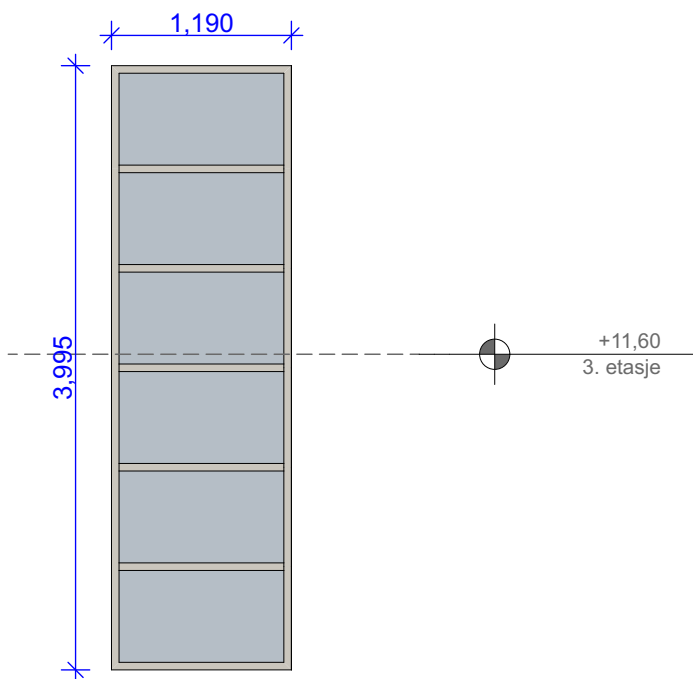
YG01 1:50



YG02 1:50

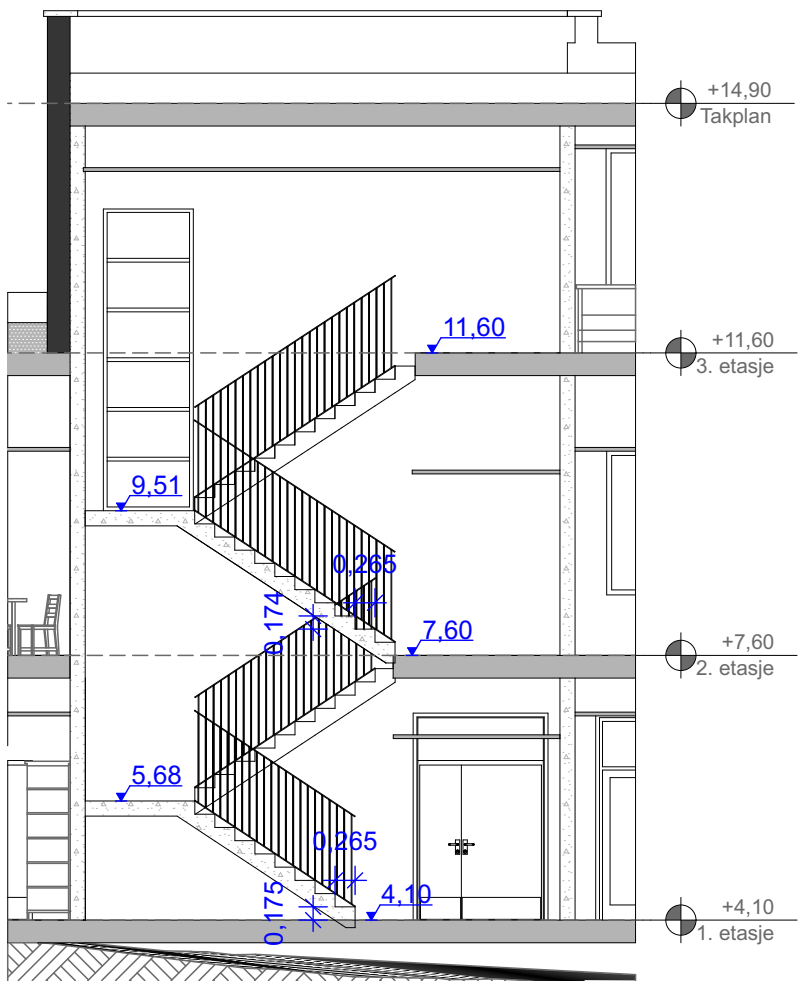


YG03 1:50

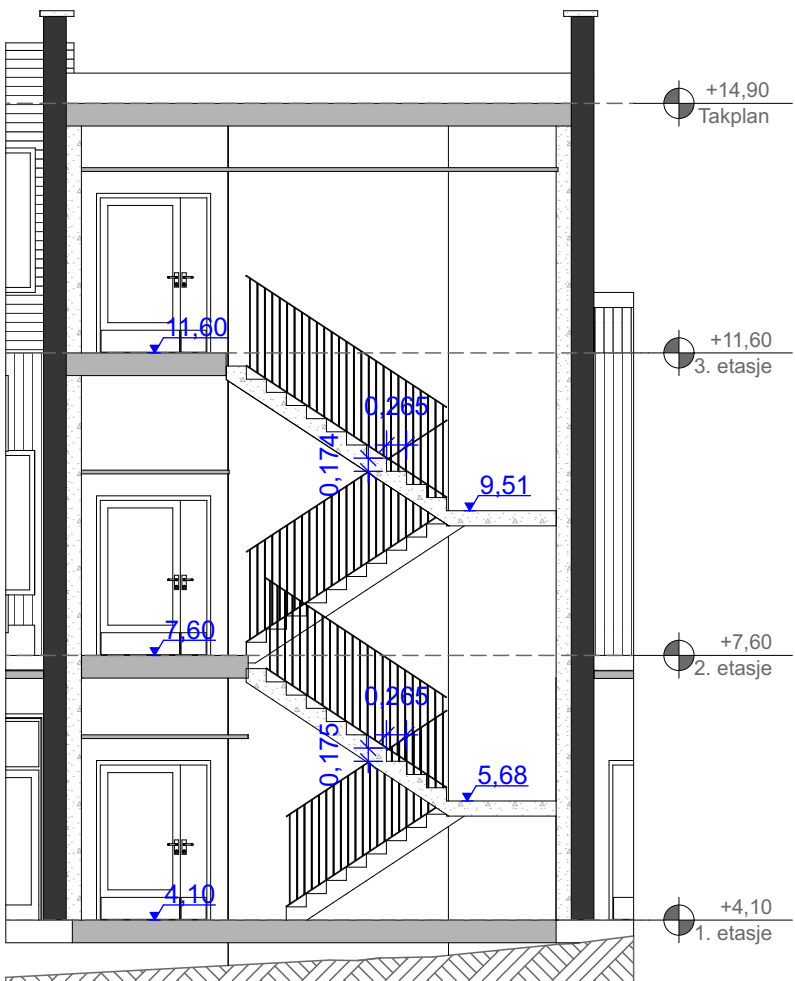


YG04 1:50

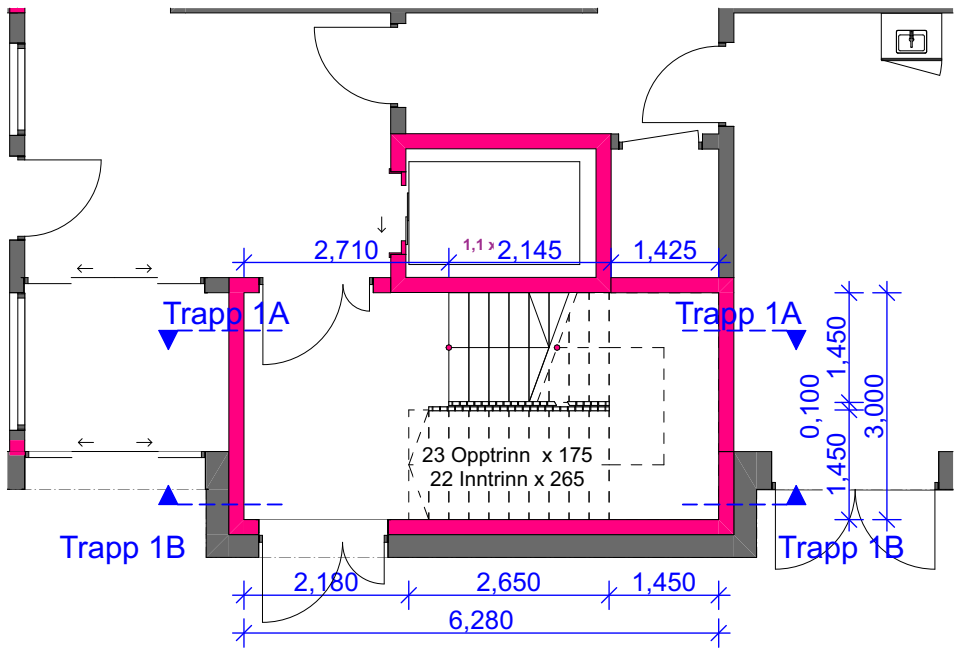
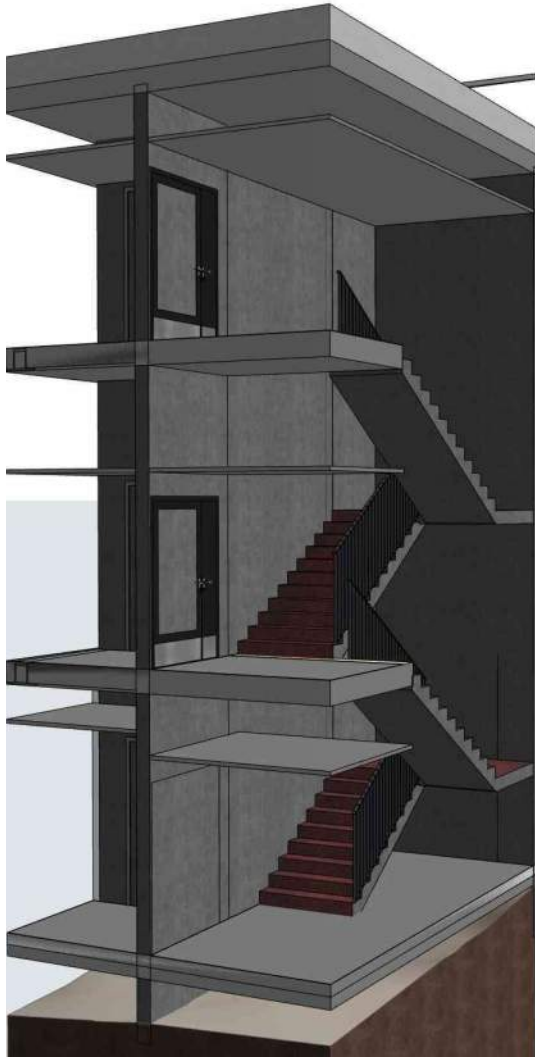
Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge			Firma: S P I N N Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no Entreprenør:							
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A62_3	Tegningsnavn: Skjema Glassfasader	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:50	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55			



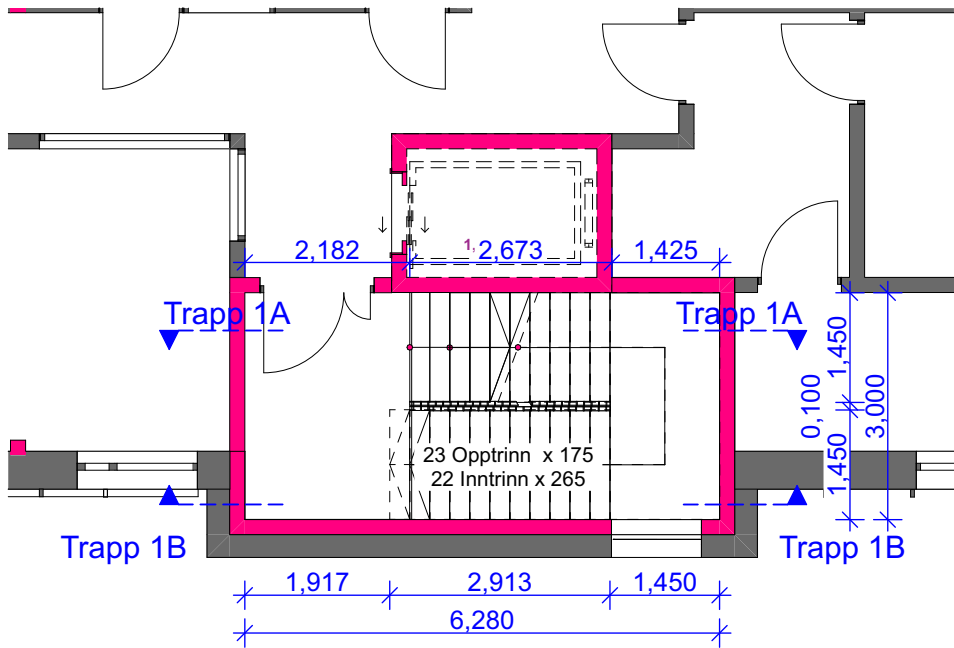
Trapp 1A 1:100



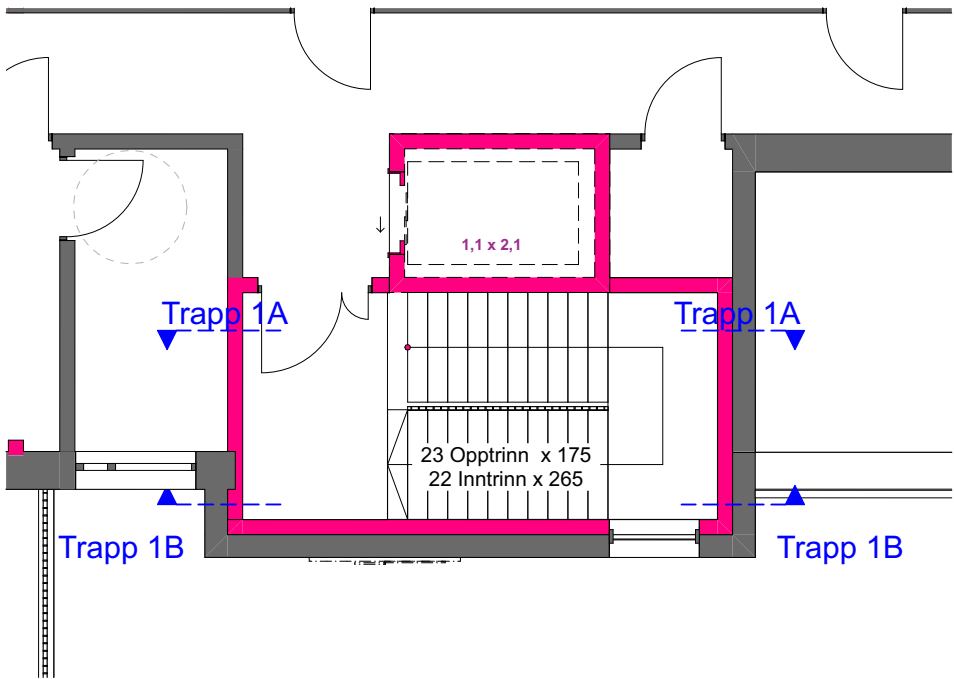
Trapp 1B 1:100



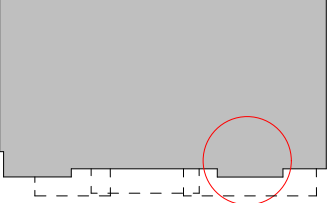
Trappeplan 1. etasje 1:100

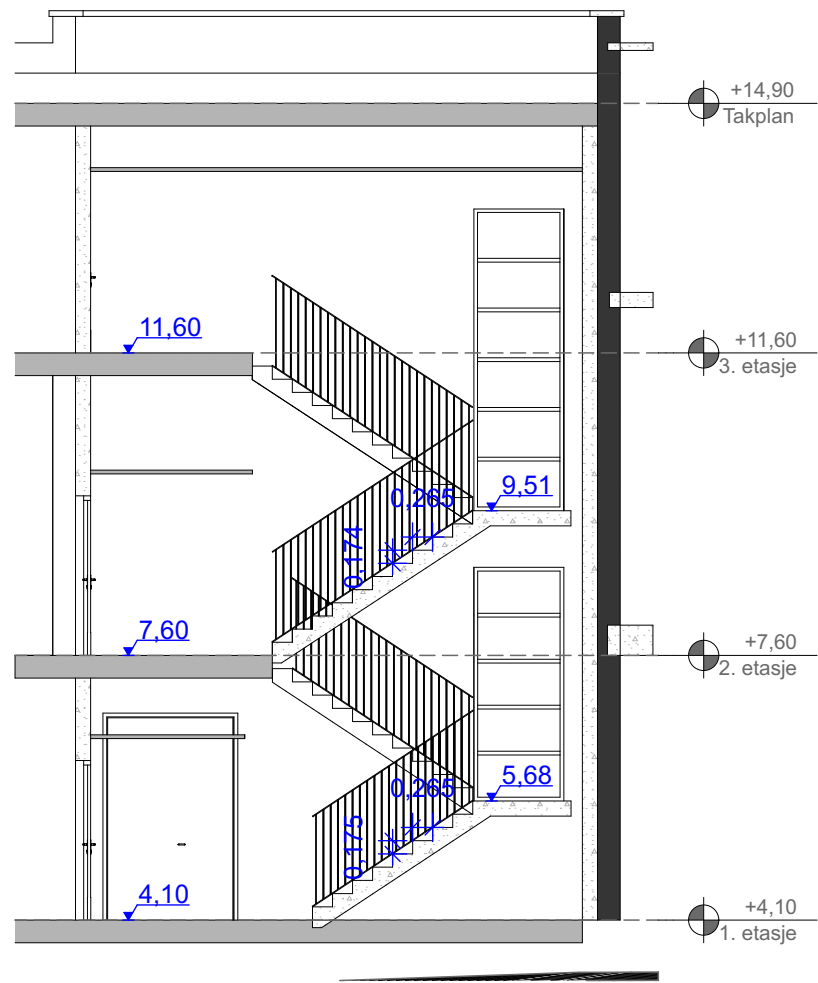


Trappeplan 2. etasje 1:100

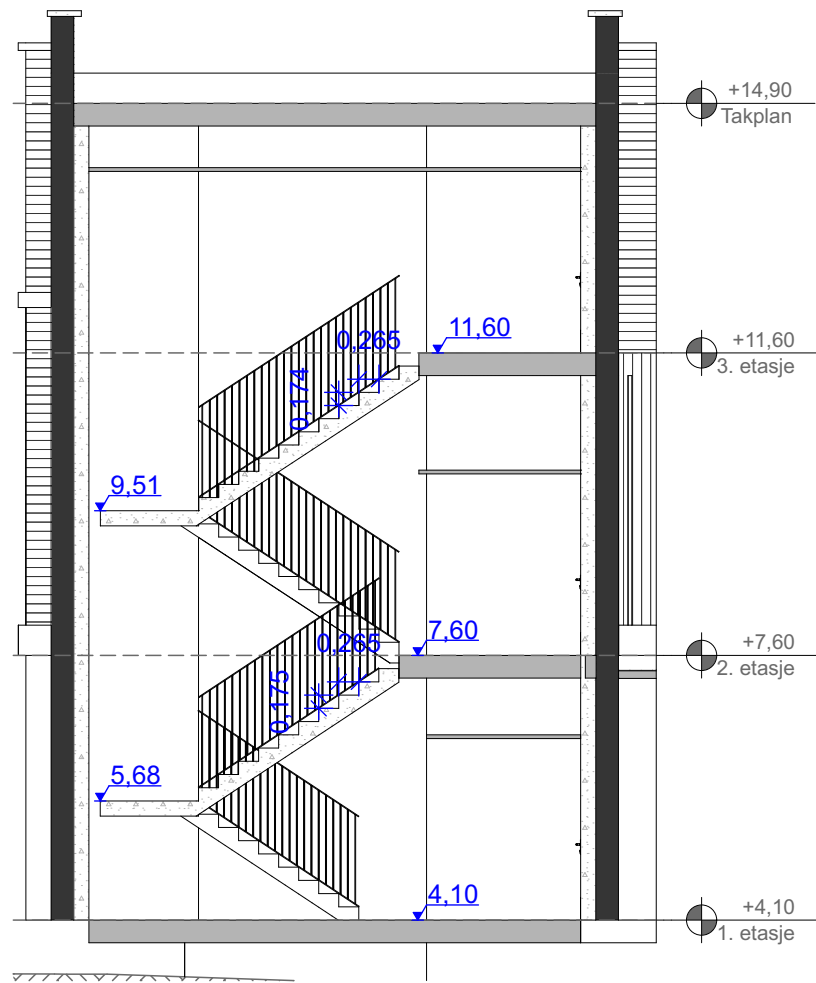


Trappeplan 3. etasje 1:100

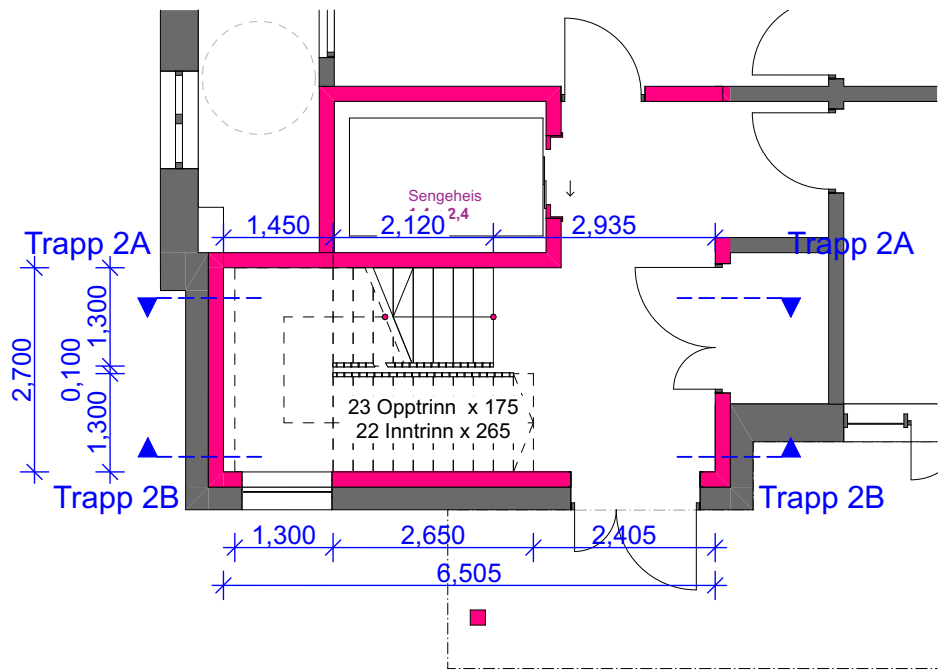
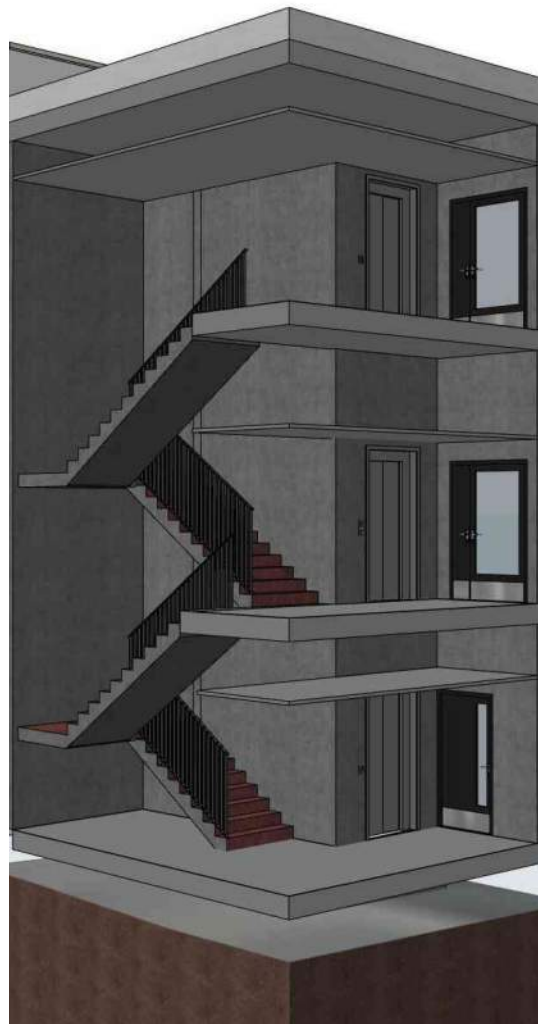
Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge			Firma: SPINN Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no Entreprenør:					
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A63_1	Tegningsnavn: Skjema Trapp 1	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:100			



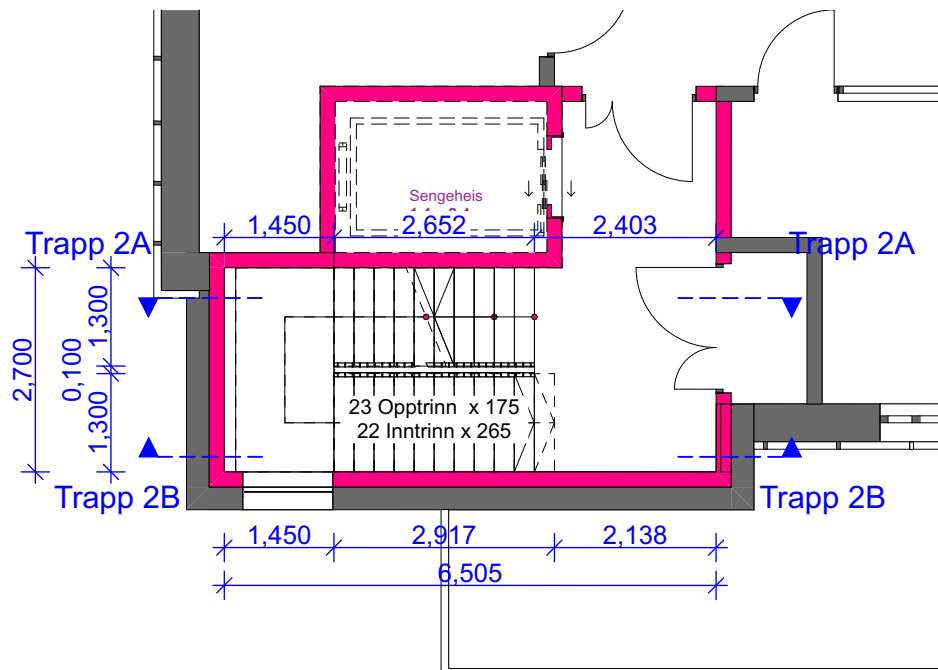
Trapp 2A 1:100



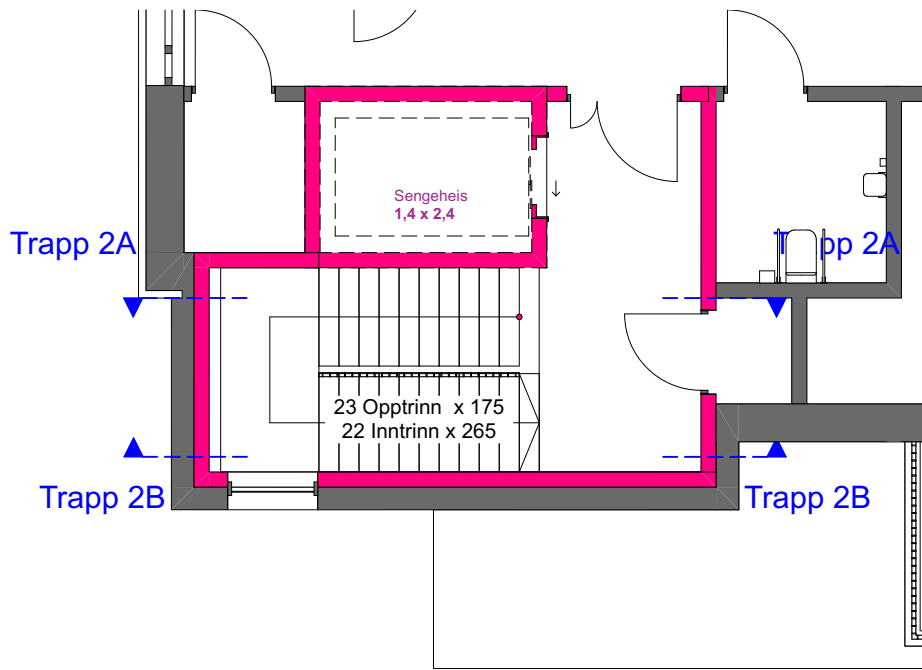
Trapp 2B 1:100



Trappeplan 1. etasje 1:100

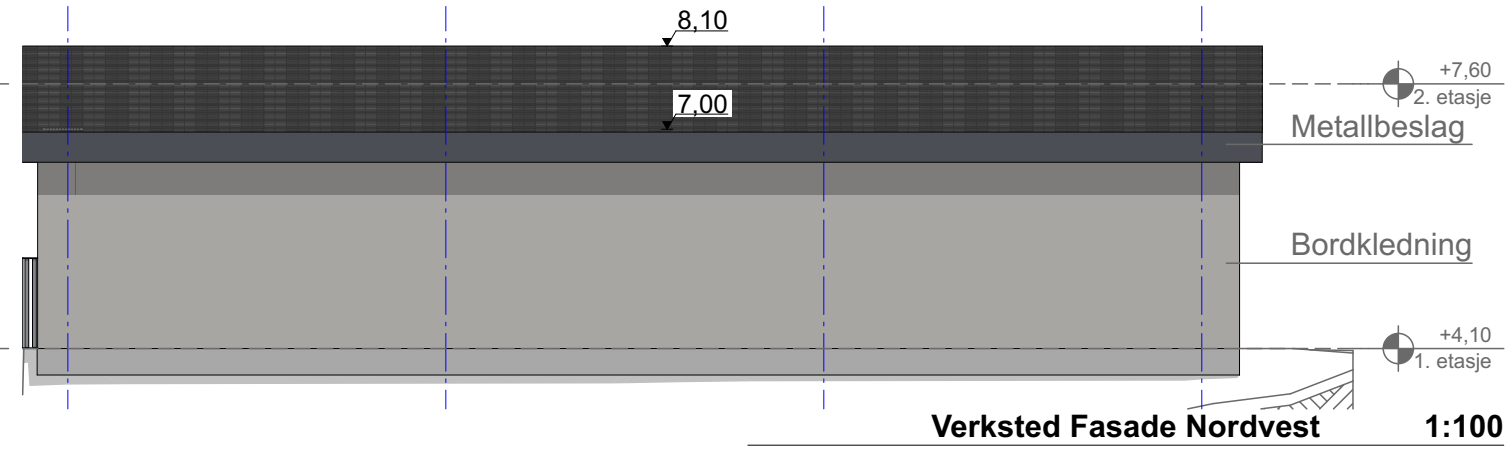
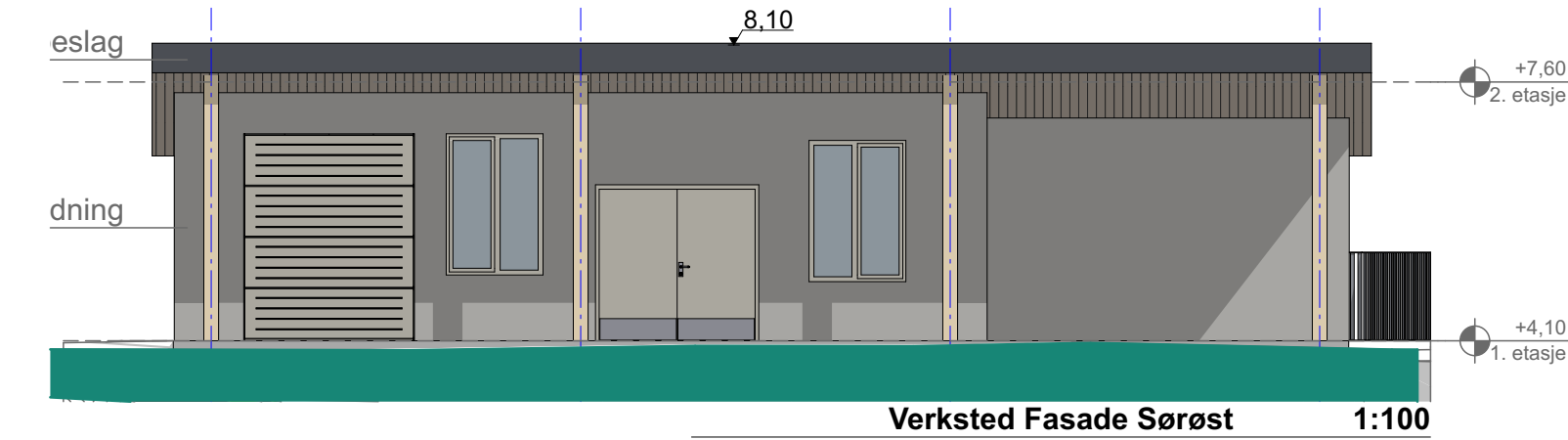
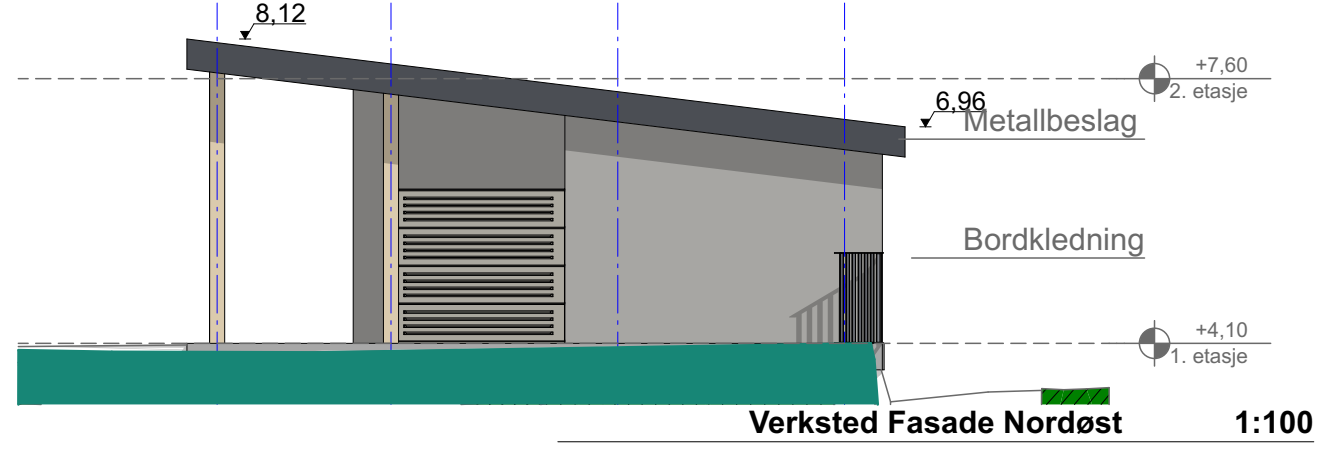
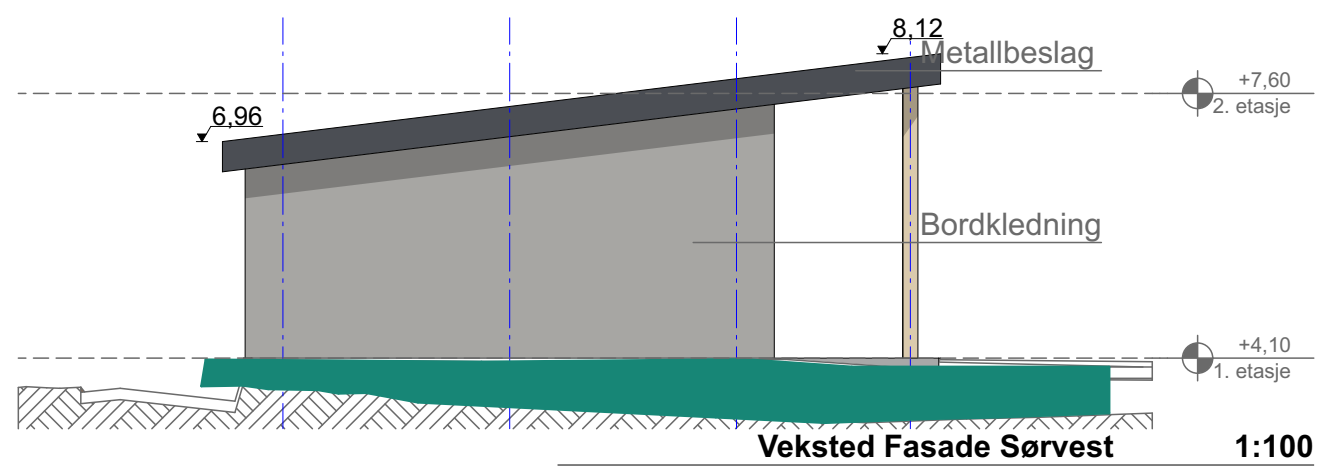
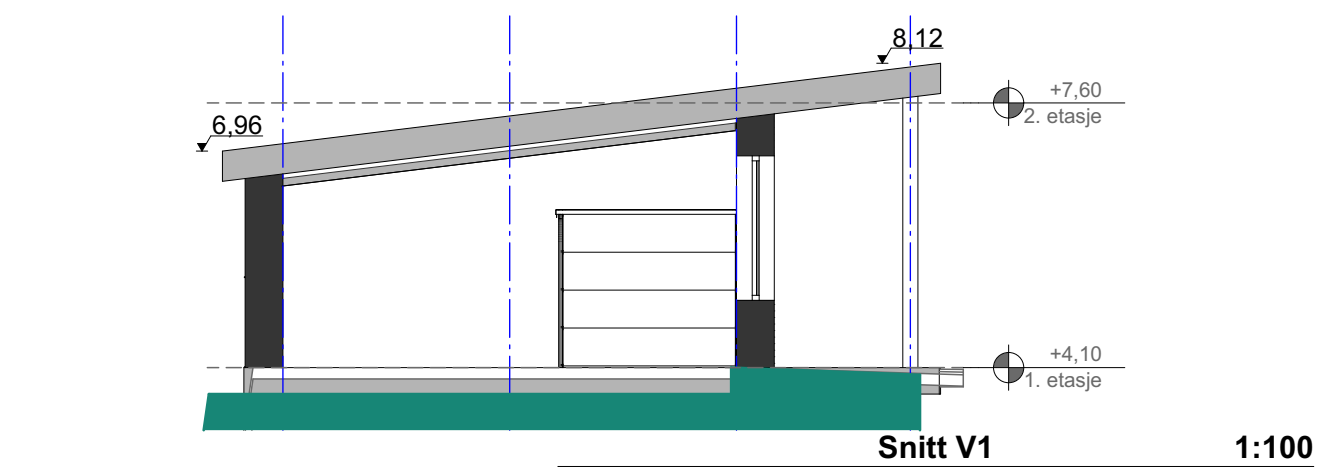
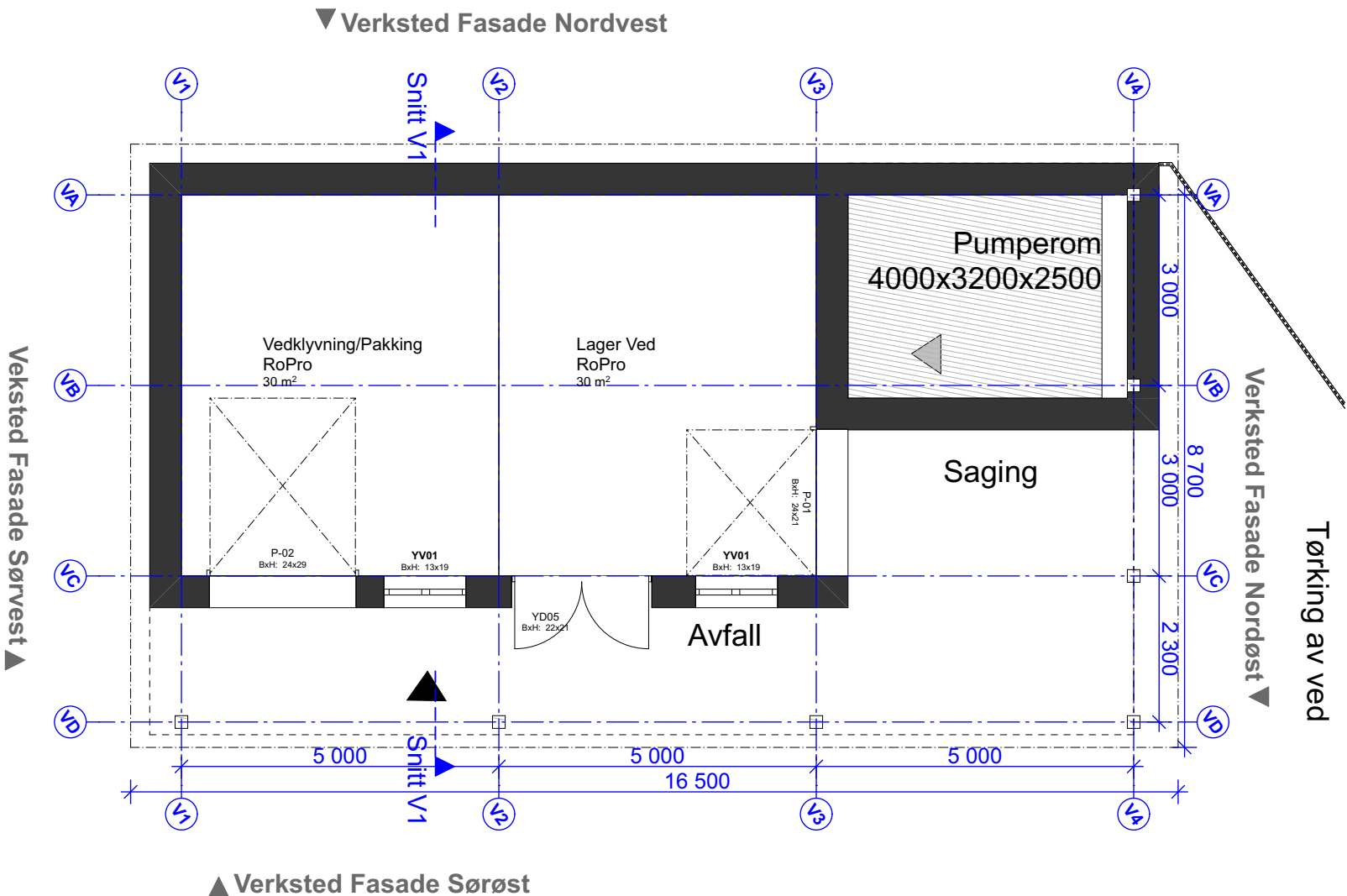


Trappeplan 2. etasje 1:100

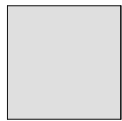
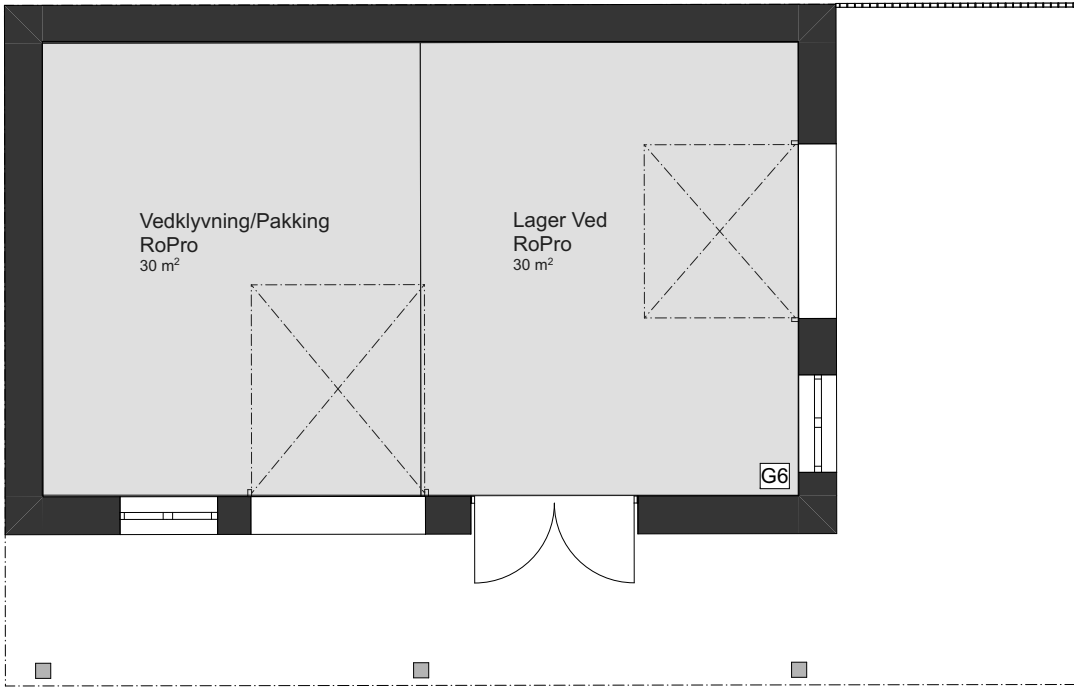


Trappeplan 3. etasje 1:100

Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge			Firma: SPINN Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no Entreprenør:				
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A63_2	Tegningsnavn: Skjema Trapp 2	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55

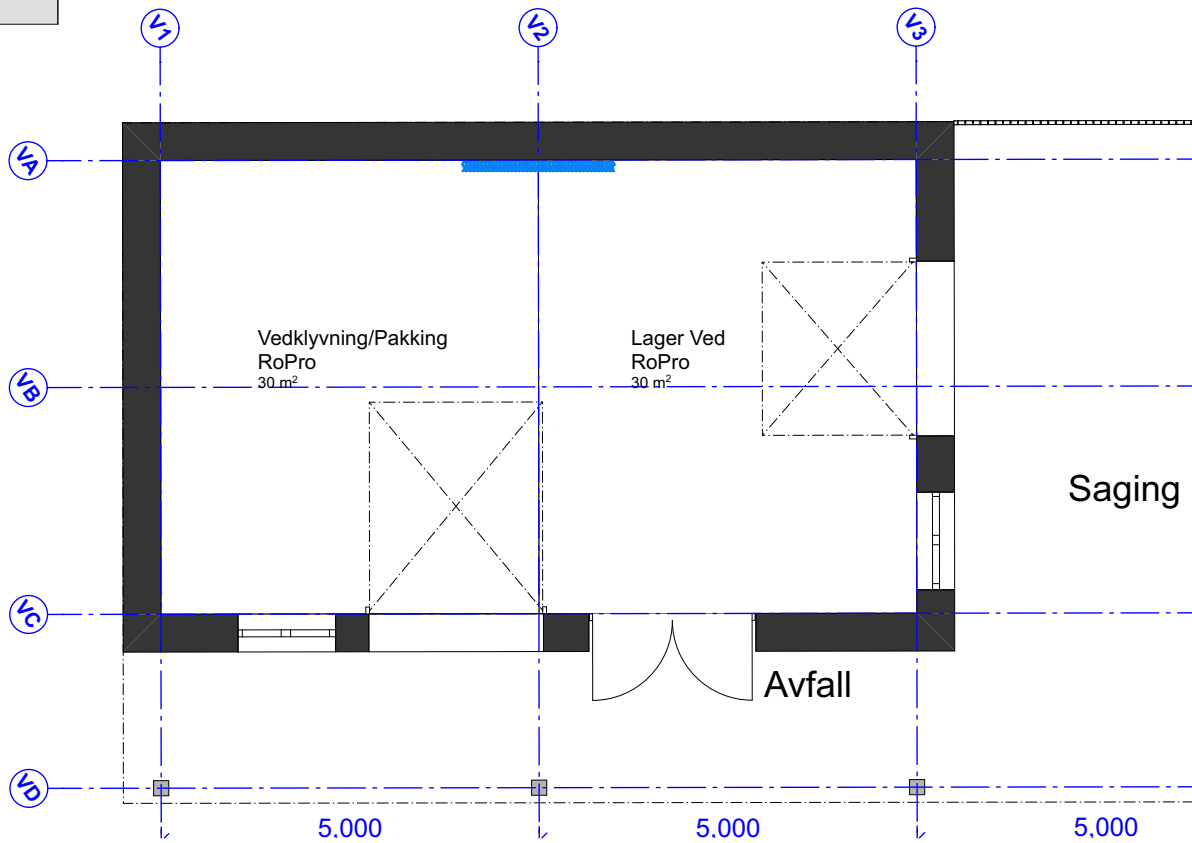


Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge			Firma:  Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no Entreprenør:									
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A66_1	Tegningsnavn: Planer verksted	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55					



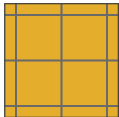
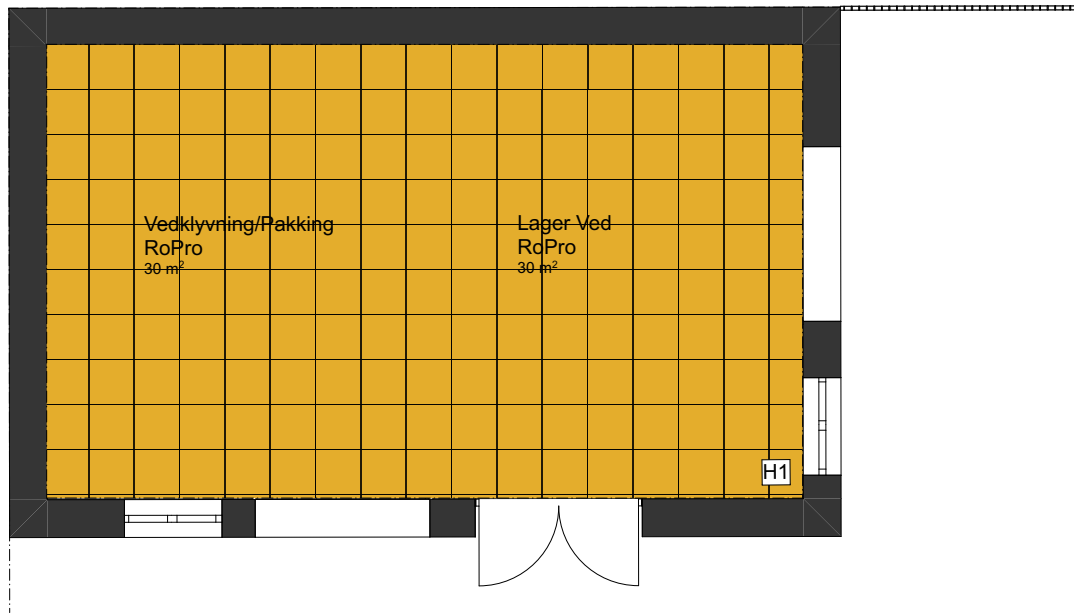
G6 Slipt betong

Gulvbehandlingsplan



Flis

Veggbehandlingsplan



H1 Systemhimmling 60x60

Himmlingsplan

Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:

Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma:



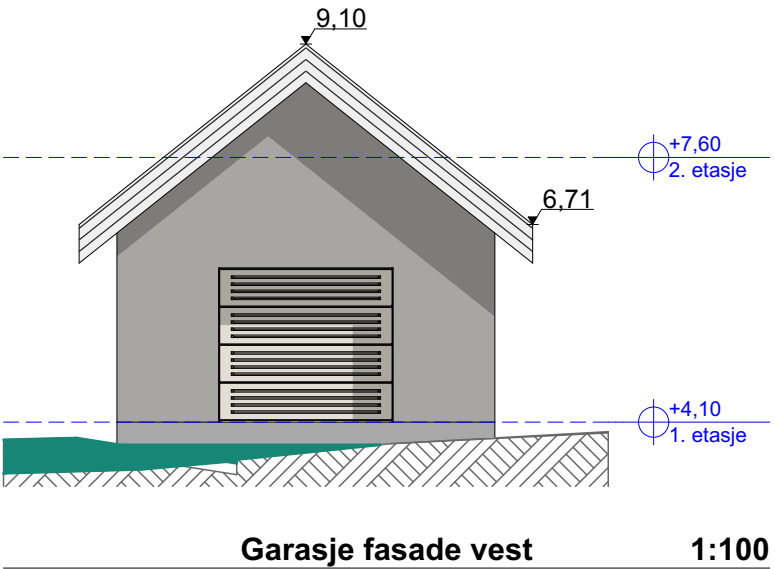
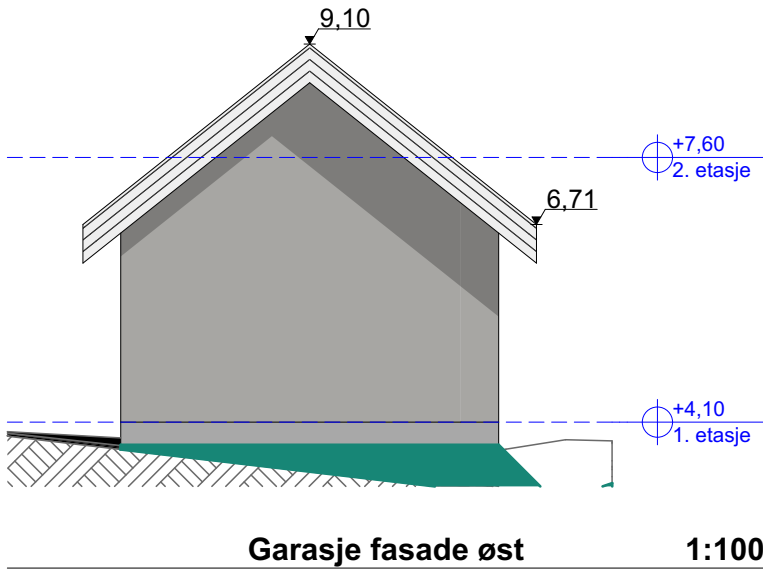
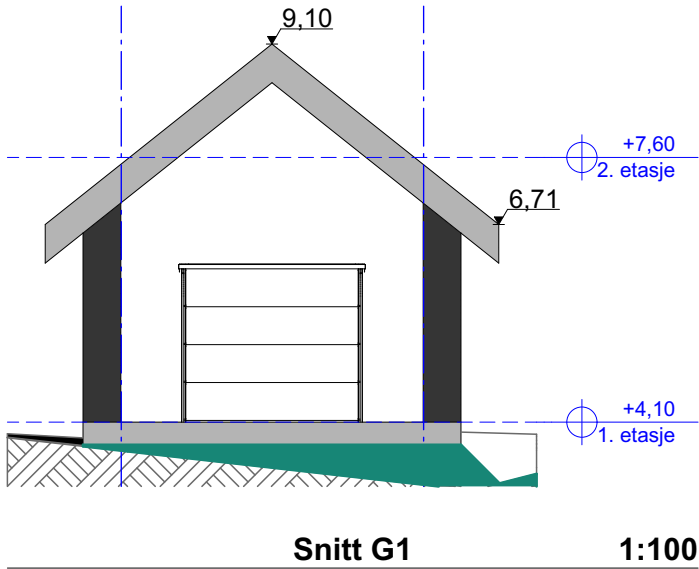
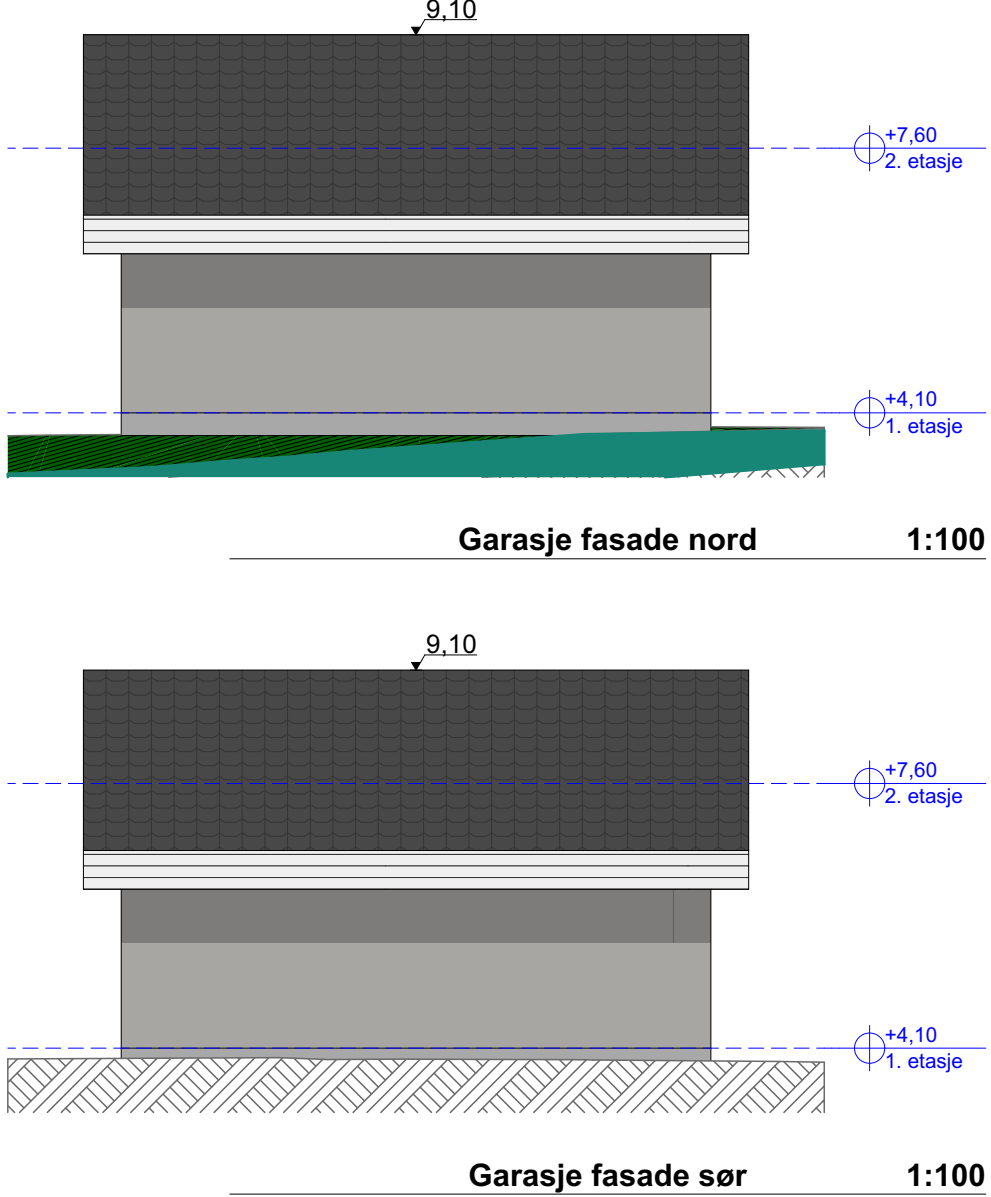
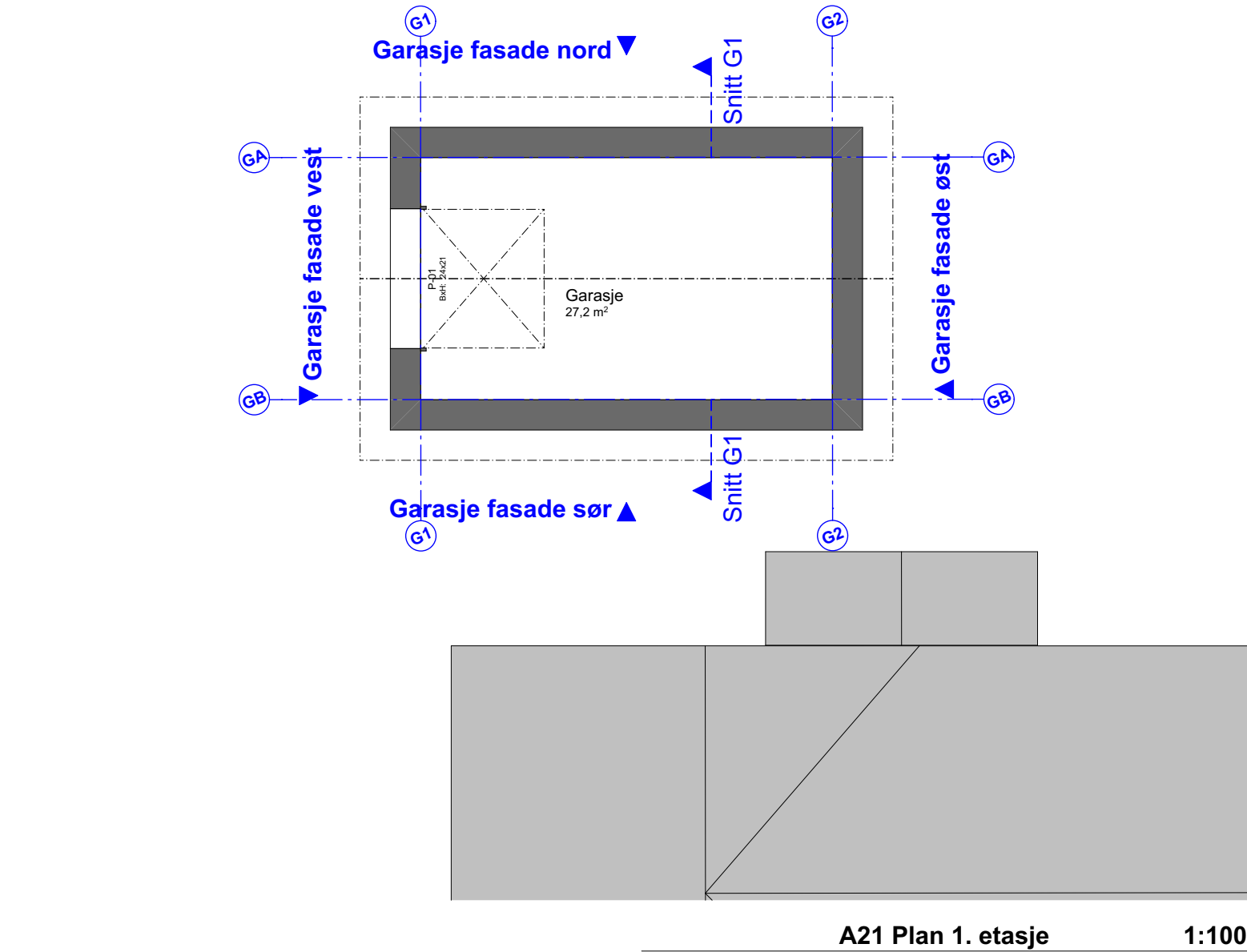
Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no

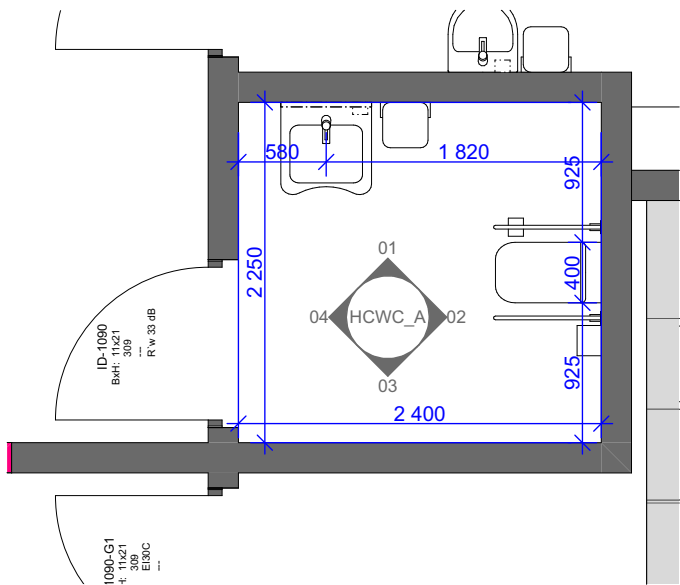
Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A66_2	Tegningsnavn: Materialplaner verksted	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55
----------------------	----------------------	-----------------------	--	----------------------------------	---------------------	------------	---------------------

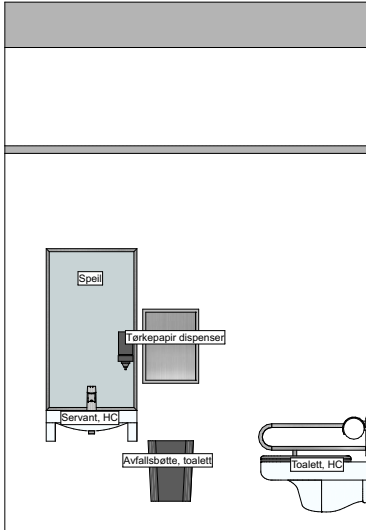


Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge			Firma: SPINN Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no Entreprenør:						
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A66_3	Tegningsnavn: Planer garasje	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:100, 1:200	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55		

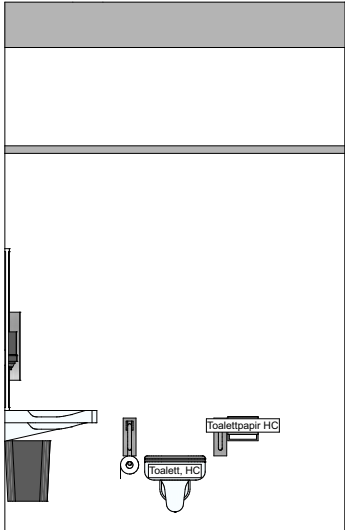


Typisk HCWC A_Planutsnitt

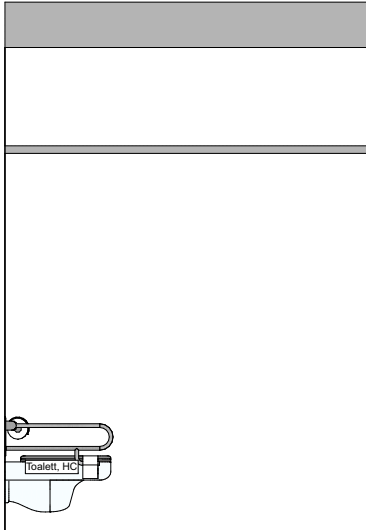
1:50



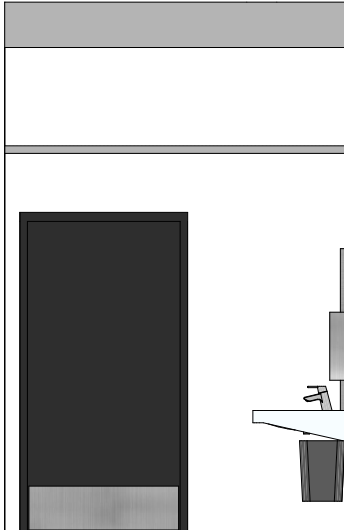
Oppriss A-01 1:50



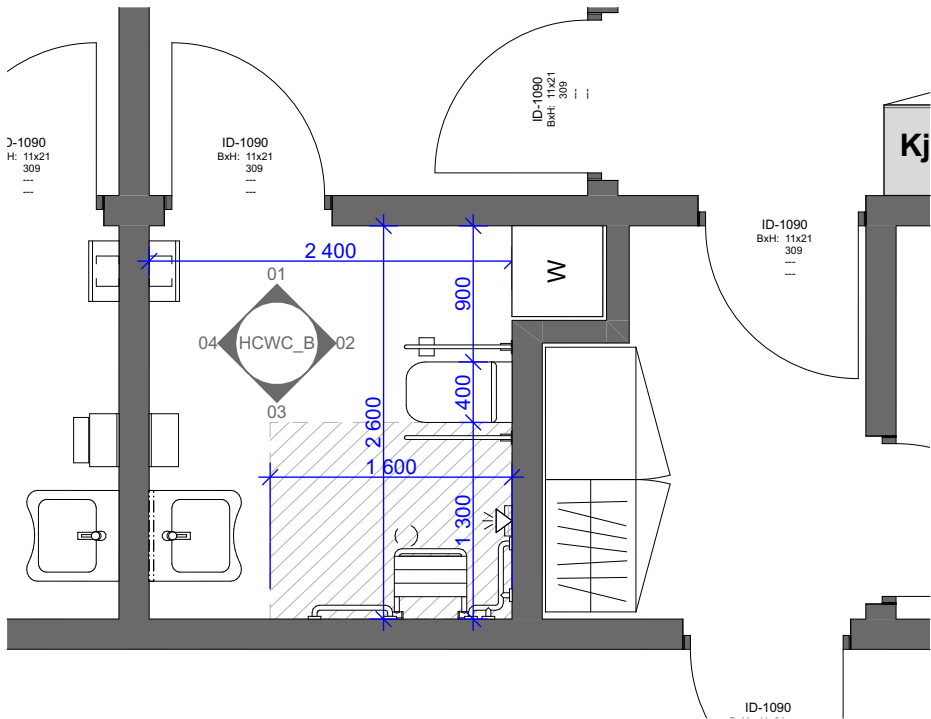
Oppriss A-02 1:50



Oppriss A-03 1:50

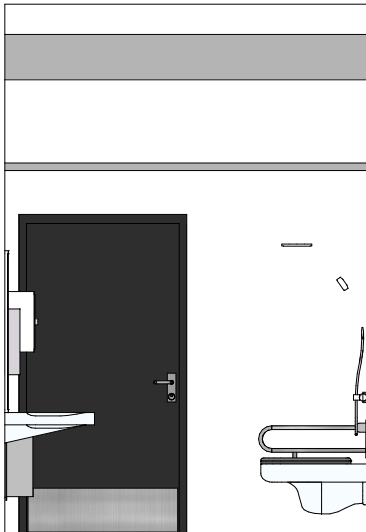


Oppriss A-04 1:50

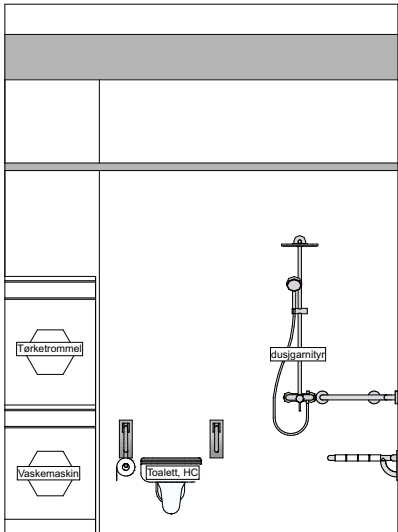


Typisk HCWC Planutsnitt - Omsorgsbolig

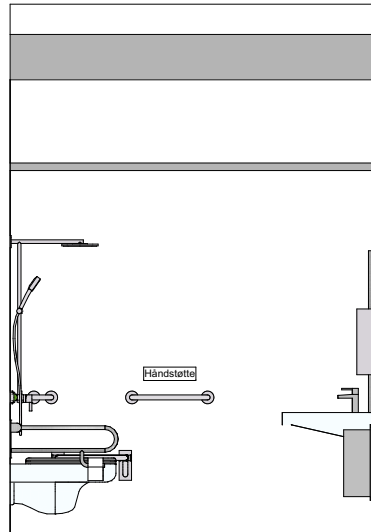
1:50



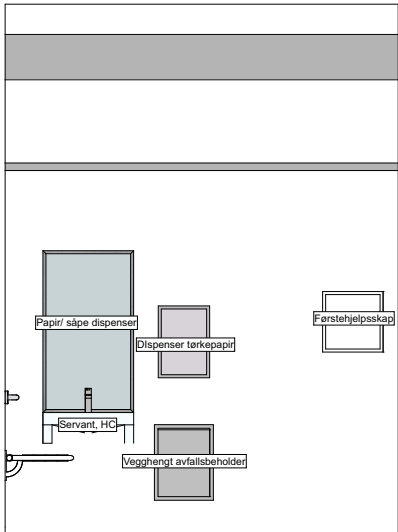
Oppriss B-01 1:50



Oppriss B-02 1:50



Oppriss B-03 1:50



Oppriss B-04 1:50

Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma:

SPINN

Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no

Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

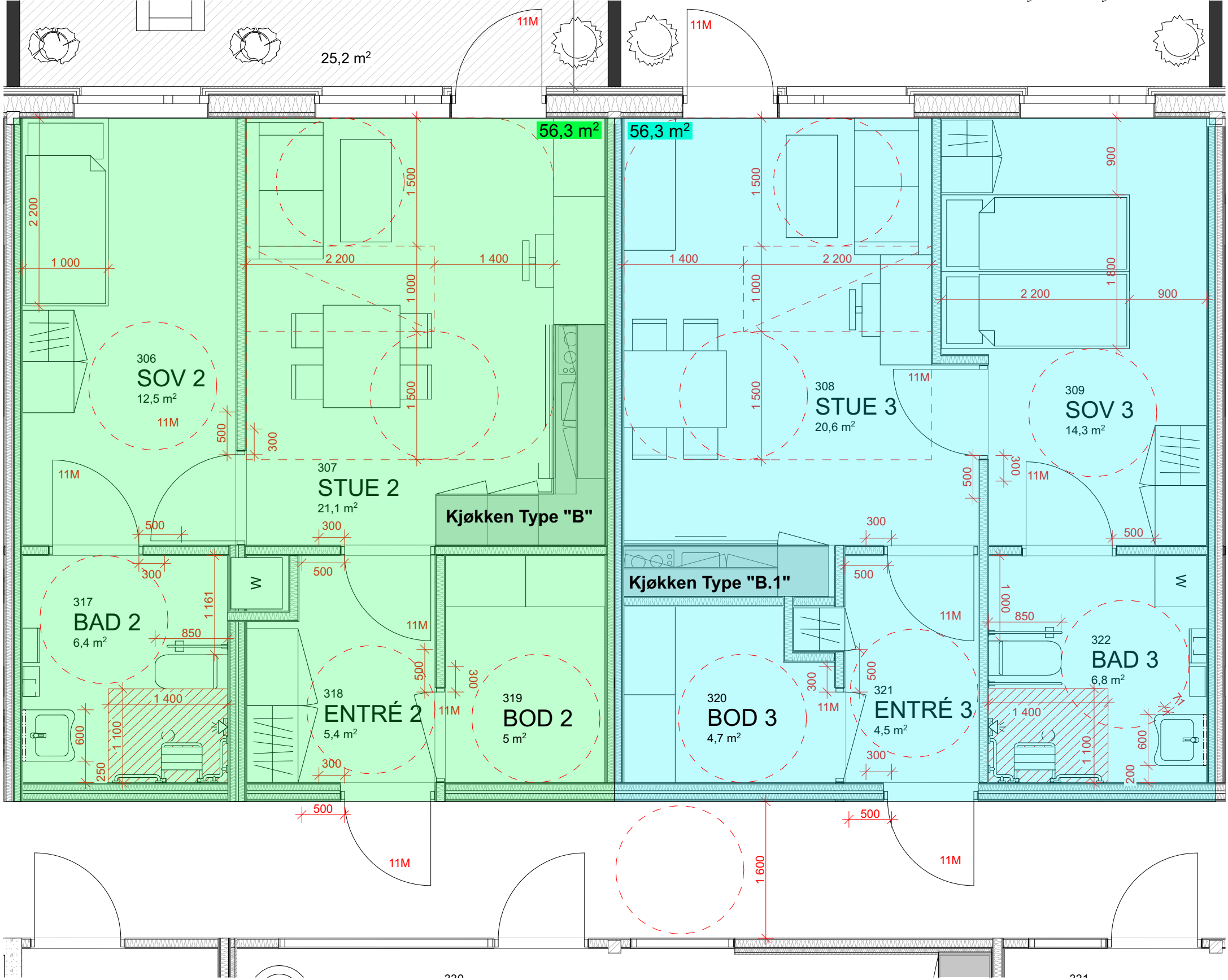
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A66_4	Tegningsnavn: HCWC skjema	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:50	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55
----------------------	----------------------	-----------------------	------------------------------	----------------------------------	--------------------	------------	---------------------



Aksonometri A



Aksonometri B



A

B

Typisk HCWC Planutsnitt - Omsorgsbolig 1:50

Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma: **SPINN**
Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no
Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no
Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A66_5	Tegningsnavn: Leilighet Skjema, Opsjon A og B	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:50	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55
----------------------	----------------------	-----------------------	--	----------------------------------	--------------------	------------	---------------------

Skjema fast inventar etter rom								
Tilhører rom nr	Tilhører rom navn	Antall	3D Front Axonometry	Element ID	Overordnede mål			Kommentar
					Dimensjon 1	Dimensjon 2	Høyde	
106	GARD. R	1		Underskap m. tre skuffer	1 300	1 400	2 100	
106	GARD. R	1		Garderobeskap todelt	1 300	420	2 200	
108	GARD. R	1		Underskap m. tre skuffer	1 300	1 400	2 100	
108	GARD. R	1		Garderobeskap todelt	1 300	420	2 200	
113	GARD. S	1		Garderobeskap todelt	1 300	420	2 200	
113	GARD. S	1		Underskap m. tre skuffer	1 300	1 400	2 100	
115	GARD. S	1		Underskap m. tre skuffer	1 300	1 400	2 100	
115	GARD. S	1		Garderobeskap todelt	1 300	420	2 200	
117	LAGER	4		Lagerhyller	2 000	800	2 200	
117	LAGER	5		Lagerhyller	2 000	600	2 200	
118	BUA BUTIKK, SYSTUA, KAFÉ	1		Disk m/skap	2 651	600	935	
118	BUA BUTIKK, SYSTUA, KAFÉ	1		Disk m/skap	950	530	935	
118	BUA BUTIKK, SYSTUA, KAFÉ	1		Stekeovn	600	20	560	
118	BUA BUTIKK, SYSTUA, KAFÉ	1		Mikro	600	20	400	
118	BUA BUTIKK, SYSTUA, KAFÉ	1		Underskap m. to skuffer og kum, kildesortering med en fraksjon i nedre skuff	600	580	815	
118	BUA BUTIKK, SYSTUA, KAFÉ	1		Underskap m. tre skuffer	600	580	815	
118	BUA BUTIKK, SYSTUA, KAFÉ	1		Underskap med to skuffer for platetopp	600	580	815	
118	BUA BUTIKK, SYSTUA, KAFÉ	1		Oppvaskmaskin proff	600	580	815	
118	BUA BUTIKK, SYSTUA, KAFÉ	1		Høyskap m. en skuff og plass til ovn og micro	600	580	2 000	
118	BUA BUTIKK, SYSTUA, KAFÉ	4		Overskap	600	320	640	
118	BUA BUTIKK, SYSTUA, KAFÉ	1		Høyskap m. integrert kjøleskap	600	580	2 000	
118	BUA BUTIKK, SYSTUA, KAFÉ	1		Platetopp	572	502	53	
118	BUA BUTIKK, SYSTUA, KAFÉ	1		Overskap	780	780	640	
118	BUA BUTIKK, SYSTUA, KAFÉ	1		Lavskap	780	780	915	
127	LEGE	1		Håndvask m/underskap	800	500	800	
129	LEGE	1		Håndvask m/underskap	800	500	800	
130	SYKEPLEIE	1		Håndvask m/underskap	800	600	800	
131	AKUTTMOTTAK	1		Håndvask m/underskap	800	600	800	
132	GARD. L	1		Underskap m. tre skuffer	1 300	1 400	2 100	
132	GARD. L	1		Garderobeskap todelt	1 300	420	2 200	
135	GARD. L	1		Underskap m. tre skuffer	1 300	1 400	2 100	
135	GARD. L	1		Garderobeskap todelt	1 300	420	2 200	
207	GARD.	2		Underskap m. tre skuffer	1 200	1 400	2 100	
207	GARD.	1		Garderobeskap todelt	900	420	2 200	
211	GARD.	1		Garderobeskap todelt	1 300	420	2 200	
211	GARD.	2		Underskap m. tre skuffer	1 525	1 400	2 100	
216	ARBEIDSROM/LAGER	1		Lagerskap	4 000	800	1 800	
236	SPISEROM	1		Mikro	600	20	400	
236	SPISEROM	1		Underskap m. to skuffer og kum, kildesortering med en fraksjon i nedre skuff	600	580	815	
236	SPISEROM	1		Underskap m. tre skuffer	600	580	815	
236	SPISEROM	1		Underskap med to skuffer for platetopp	600	580	815	
236	SPISEROM	1		Oppvaskmaskin proff	600	580	815	
236	SPISEROM	1		Høyskap m. en skuff og plass til ovn og micro	600	580	2 000	
236	SPISEROM	4		Overskap	600	320	640	
236	SPISEROM	1		Høyskap m. integrert kjøleskap	600	580	2 000	
236	SPISEROM	1		Underskap m. to skuffer	400	580	815	
236	SPISEROM	1		Overskap	400	320	640	
236	SPISEROM	1		Platetopp	572	502	53	
236	SPISEROM	1		Stekeovn	600	20	560	
237	SPISEROM	1		Underskap m. to skuffer og kum, kildesortering med en fraksjon i nedre skuff	600	580	815	
237	SPISEROM	1		Underskap m. tre skuffer	600	580	815	

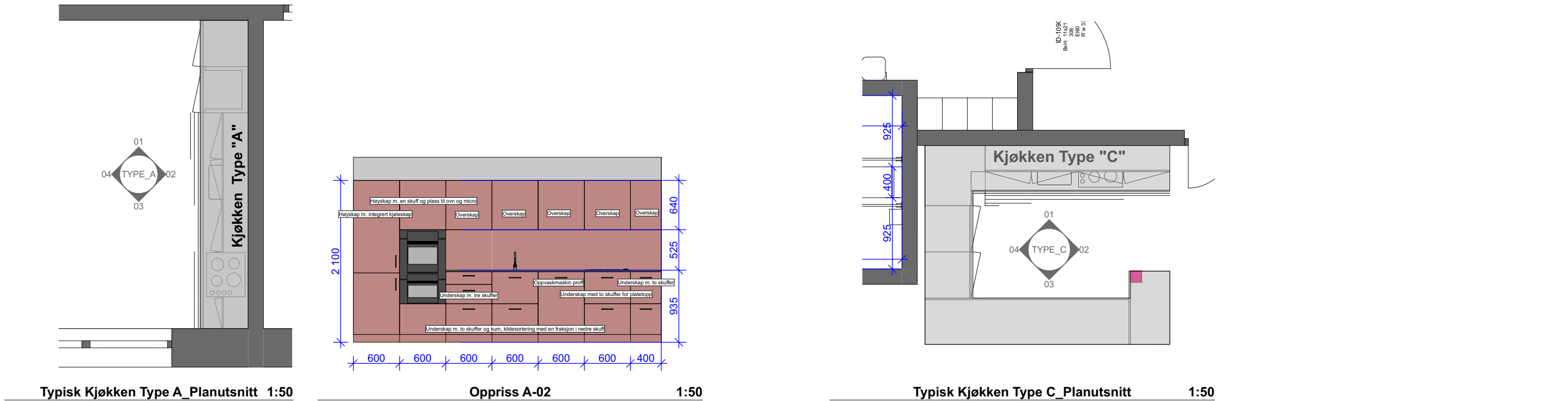
Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge			Firma:  Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no Entreprenør:							
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A68_1	Tegningsnavn: Fastinventar etter rom (3-sider)	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk:	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55			

Skjema fast inventar etter rom								
Tilhører rom nr	Tilhører rom navn	Antall	3D Front Axonometry	Element ID	Overordnede mål			Kommentar
					Dimensjon 1	Dimensjon 2	Høyde	
237	SPISEROM	1		Underskap med to skuffer for platetopp	600	580	815	
237	SPISEROM	1		Oppvaskmaskin proff	600	580	815	
237	SPISEROM	1		Høyskap m. en skuff og plass til ovn og micro	600	580	2 000	
237	SPISEROM	4		Overskap	600	320	640	
237	SPISEROM	1		Høyskap m. integrert kjøleskap	600	580	2 000	
237	SPISEROM	1		Underskap m. to skuffer	400	580	815	
237	SPISEROM	1		Overskap	400	320	640	
237	SPISEROM	1		Platetopp	572	502	53	
237	SPISEROM	1		Stekeovn	600	20	560	
237	SPISEROM	1		Mikro	600	20	400	
304	STUE 1	1		Overskap	780	780	640	
304	STUE 1	1		Oppvaskmaskin proff	780	780	915	
304	STUE 1	1		Stekeovn	600	20	560	
304	STUE 1	1		Mikro	600	20	400	
304	STUE 1	1		Underskap m. to skuffer og kum, kildesortering med en fraksjon i nedre skuff	600	580	815	
304	STUE 1	1		Underskap med to skuffer for platetopp	600	580	815	
304	STUE 1	1		Oppvaskmaskin proff	600	580	815	
304	STUE 1	1		Høyskap m. en skuff og plass til ovn og micro	600	580	2 000	
304	STUE 1	3		Overskap	600	320	640	
304	STUE 1	1		Høyskap m. integrert kjøleskap	600	580	2 000	
304	STUE 1	1		Platetopp	572	502	53	
307	STUE 2	1		Overskap	780	780	640	
307	STUE 2	1		Oppvaskmaskin proff	780	780	915	
307	STUE 2	1		Stekeovn	600	20	560	
307	STUE 2	1		Mikro	600	20	400	
307	STUE 2	1		Underskap m. to skuffer og kum, kildesortering med en fraksjon i nedre skuff	600	580	815	
307	STUE 2	1		Underskap med to skuffer for platetopp	600	580	815	
307	STUE 2	1		Oppvaskmaskin proff	600	580	815	
307	STUE 2	1		Høyskap m. en skuff og plass til ovn og micro	600	580	2 000	
307	STUE 2	3		Overskap	600	320	640	
307	STUE 2	1		Høyskap m. integrert kjøleskap	600	580	2 000	
307	STUE 2	1		Platetopp	572	502	53	
308	STUE 3	1		Overskap	780	780	640	
308	STUE 3	1		Oppvaskmaskin proff	780	780	915	
308	STUE 3	1		Stekeovn	600	20	560	
308	STUE 3	1		Mikro	600	20	400	
308	STUE 3	1		Underskap m. to skuffer og kum, kildesortering med en fraksjon i nedre skuff	600	580	815	
308	STUE 3	1		Underskap med to skuffer for platetopp	600	580	815	
308	STUE 3	1		Oppvaskmaskin proff	600	580	815	
308	STUE 3	1		Høyskap m. en skuff og plass til ovn og micro	600	580	2 000	
308	STUE 3	3		Overskap	600	320	640	
308	STUE 3	1		Høyskap m. integrert kjøleskap	600	580	2 000	
308	STUE 3	1		Platetopp	572	502	53	
311	STUE 4	1		Overskap	780	780	640	
311	STUE 4	1		Oppvaskmaskin proff	780	780	915	
311	STUE 4	1		Stekeovn	600	20	560	
311	STUE 4	1		Mikro	600	20	400	
311	STUE 4	1		Underskap m. to skuffer og kum, kildesortering med en fraksjon i nedre skuff	600	580	815	
311	STUE 4	1		Underskap med to skuffer for platetopp	600	580	815	
311	STUE 4	1		Oppvaskmaskin proff	600	580	815	
311	STUE 4	1		Høyskap m. en skuff og plass til ovn og micro	600	580	2 000	

Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge			Firma:  Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no Entreprenør:						
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A68_1	Tegningsnavn: Fastinventar etter rom (3-sider)	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk:	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55		

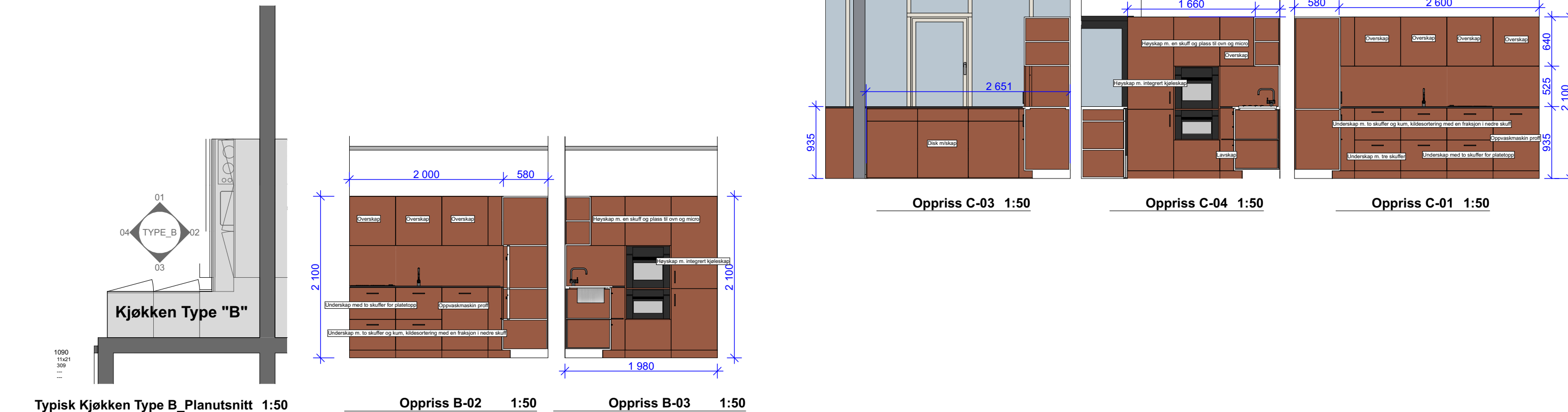
Skjema fast inventar etter rom								
Tilhører rom nr	Tilhører rom navn	Antall	3D Front Axonometry	Element ID	Overordnede mål			Kommentar
					Dimensjon 1	Dimensjon 2	Høyde	
311	STUE 4	3		Overskap	600	320	640	
311	STUE 4	1		Høyskap m. integrert kjøleskap	600	580	2 000	
311	STUE 4	1		Platetopp	572	502	53	
313	STUE 5	1		Overskap	780	780	640	
313	STUE 5	1		Oppvaskmaskin proff	780	780	915	
313	STUE 5	1		Stekeovn	600	20	560	
313	STUE 5	1		Mikro	600	20	400	
313	STUE 5	1		Underskap m. to skuffer og kum, kildesortering med en fraksjon i nedre skuff	600	580	815	
313	STUE 5	1		Underskap med to skuffer for platetopp	600	580	815	
313	STUE 5	1		Oppvaskmaskin proff	600	580	815	
313	STUE 5	1		Høyskap m. en skuff og plass til ovn og micro	600	580	2 000	
313	STUE 5	3		Overskap	600	320	640	
313	STUE 5	1		Høyskap m. integrert kjøleskap	600	580	2 000	
313	STUE 5	1		Platetopp	572	502	53	
315	ENTRÉ 1	2		Gard. skap-	600	600	850	
315	ENTRÉ 1	1		Gard. skap-	1 200	600	2 100	
318	ENTRÉ 2	1		Gard. skap-	1 750	598	2 100	
318	ENTRÉ 2	1		Tørketrommel	600	600	850	
318	ENTRÉ 2	1		Vaskemaskin	600	600	850	
321	ENTRÉ 3	2		Gard. skap-	600	600	850	
321	ENTRÉ 3	1		Gard. skap-	1 200	600	2 100	
324	ENTRÉ 4	2		Gard. skap-	600	600	850	
324	ENTRÉ 4	1		Gard. skap-	1 200	600	2 100	
327	ENTRÉ 5	2		Gard. skap-	600	600	850	
327	ENTRÉ 5	1		Gard. skap-	1 200	600	2 100	
330	FELLESROM	1		Stekeovn	600	20	560	
330	FELLESROM	1		Mikro	600	20	400	
330	FELLESROM	1		Underskap m. to skuffer og kum, kildesortering med en fraksjon i nedre skuff	600	580	815	
330	FELLESROM	1		Underskap m. tre skuffer	600	580	815	
330	FELLESROM	1		Underskap med to skuffer for platetopp	600	580	815	
330	FELLESROM	1		Oppvaskmaskin proff	600	580	815	
330	FELLESROM	1		Høyskap m. en skuff og plass til ovn og micro	600	580	2 000	
330	FELLESROM	4		Overskap	600	320	640	
330	FELLESROM	1		Høyskap m. integrert kjøleskap	600	580	2 000	
330	FELLESROM	1		Underskap m. to skuffer	400	580	815	
330	FELLESROM	1		Overskap	400	320	640	
330	FELLESROM	1		Platetopp	572	502	53	

Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge			Firma: Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no Entreprenør:									
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A68_1	Tegningsnavn: Fastinventar etter rom (3-sider)	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk:	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55					



3 stk. i prosjektet

1 stk. i prosjektet



5 stk. i prosjektet

Rødøy Helsehus Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge Tiltakshaver: Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge			Firma: Oslo 0151, Rådhusgata 4 +47 472 80 770 post@spinnark.no Tromsø 9008, Fredrik Langes gale 14 +47 971 73 249 nord@spinnark.no Stavanger 4014, Kvitsøygata 15 +47 411 89 292 vest@spinnark.no SPINN Entreprenør:					
Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A68_2	Tegningsnavn: Typisk Kjøkken Skjema	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk: 1:50	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55	



Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma:



Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no
Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no
Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A70_1	Tegningsnavn: Aksonometri 1.Etg	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk:	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55
----------------------	----------------------	-----------------------	------------------------------------	----------------------------------	------------	------------	---------------------



Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma:



Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no

Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A70_2	Tegningsnavn: Aksonometri 2.Etg	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk:	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55
----------------------	----------------------	-----------------------	------------------------------------	----------------------------------	------------	------------	---------------------



Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma:



Oslo 0151, Rådhusgata 4
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no

Stavanger 4014, Kvitsøygata 15
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

Prosjektnr.: 2408	Fase: Forprosjekt	Tegningsnr.: A70_3	Tegningsnavn: Aksonometri 3.Etg	Tegning opprettet: 30.04.2025	Målestokk:	Ark: A3	Gnr./Bnr.: 35/55
----------------------	----------------------	-----------------------	------------------------------------	----------------------------------	------------	------------	---------------------

Usikkerhetsanalyse



2024117

Helsehus Jektvik

01	Leveranse	01/09/25	AG	LS	AG
REV.	BESKRIVELSE	DATO	UTARB.	KONTR.	GODKJ.
Arkivreferanse: Usikkerhetsanalyse – Rapport – Rødøy kommune – Helsehus Jektvik					

Sammendrag

Hinnstein har på oppdrag fra Rødøy kommune gjennomført usikkerhetsanalyse av prosjekt «Helsehus Jektvik». Prosessleder har på forhånd mottatt flere kalkyler på de ulike delprosjektene. Disse ble brukt som utgangspunkt i møtene, og enkelte justeringer ble foretatt.

Usikkerhetsanalysen ble gjennomført på Teams. Alle tall i denne rapporten er ekskl.mva.

Resultatene etter Monte-Carlo-analyse er som følger:

Resultater usikkerhetsanalyse	
P 85-verdi	172 MNOK
P 50-verdi	166 MNOK
Relativt standardavvik	3,6 %

De ti største bidragsyterne til usikkerhet i prosjektet er:

U1 Grunnforhold	39,1%
U4 Plunder og heft	17,3%
U2 Modenhet i prosjektet	9,6%
U3 Prosjektorganisasjon	4,3%
C8 Uspesifisert	3,8%
C2 Bygning	3,6%
C1 Felleskostnader	3,1%
A8 Uspesifisert	2,4%
L3 Anleggsbidrag	2,1%
L5.3 Helsehus	2,1%

Hinnstein anbefaler at prosjektet gjør en rekke tiltak for å redusere usikkerheten.

Hovedtrekkene er som følger:

- Avklare plassering av bygg sett opp mot grunnforhold
- Sørge for at det er gjort tilstrekkelige miljø- og geotekniske undersøkelser
- Få kontroll på krav fra Husbanken
- Få gjennomført møter med brukergruppe
- Planlegge logistikk på byggeplass inkludert fergeavganger
- Starte i god tid med søknadsprosesser opp mot plan- og bygningsloven
- Avklare brukerutstyr og eventuelle nye behov i prosjektet
- Avklare strømbehov og VA-behov
- Avklare kontraktsform
- Sørge for at ressurser fra kommunen er tilgjengelig

Innhold

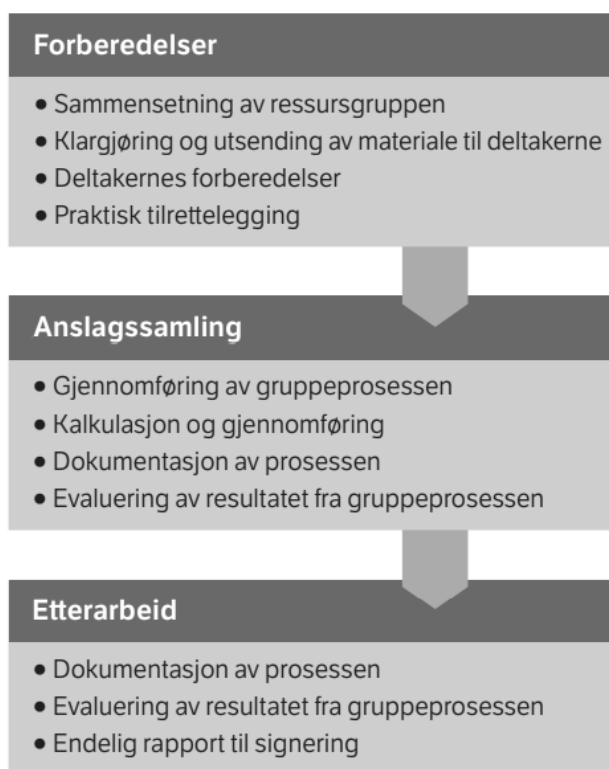
1	Om analysen	4
1.1	Metode og prosess	4
1.2	Målsetting for analysen	5
1.3	Om prosjektet	5
1.4	Forutsetninger og avgrensninger	6
1.5	Kalkyle	6
1.6	Kostnadstre	6
2	Resultater	8
2.1	Usikkerhetsdrivere	8
2.2	Resultater	9
2.3	S-kurve	10
2.4	Usikkerhetsprofil	11
2.5	Tornadodiagram	11
2.6	Hovedposter (simulerte forventningsverdier)	12
3	Vurderinger og anbefalinger	12
4	Vedlegg	13
4.1	Deltakere og agenda i samling	13
4.2	Poster i Anslag	14
4.3	Stikkord i usikkerhetsfaktorene	14

1 Om analysen

Hinnstein har på oppdrag fra Rødøy kommune utført usikkerhetsanalyse av prosjektet «Helsehus Jektvik». Prosessen startet i august 2025 og ble avsluttet i september 2025. Resultatet av analysen er denne rapporten med vedlegg. Prosessleder har hatt flere innledende møter med oppdragsgiver. Selve samlingen ble utført på Teams.

1.1 Metode og prosess

Anslagsmetoden bygger på suksessivprinsippet og trinnvisprosessen. Det betyr at prosessen med å etablere et kostnadsoverslag skal gjøres «top-down». Estimeringen foregår ved subjektive vurderinger. De ulike aktørene, under ledelse av en prosessleder, arbeidet systematisk gjennom hvert delprosjekt, med tanke på å finne et mest mulig realistisk kostnadsoverslag med usikkerhet. Hele gruppen deltok aktivt for å oppnå et godt resultat. Figuren under viser hvordan en anslagsprosess starter med forberedelser, fortsetter med selve anslagssamlingen og avsluttes med etterarbeid.



Figur 1: Anslagsprosess

Input fra gruppen ble så matet inn i dataprogrammet Anslag versjon 5.2.1, og det ble kjørt Monte-Carlo-simulering.

1.2 Målsetting for analysen

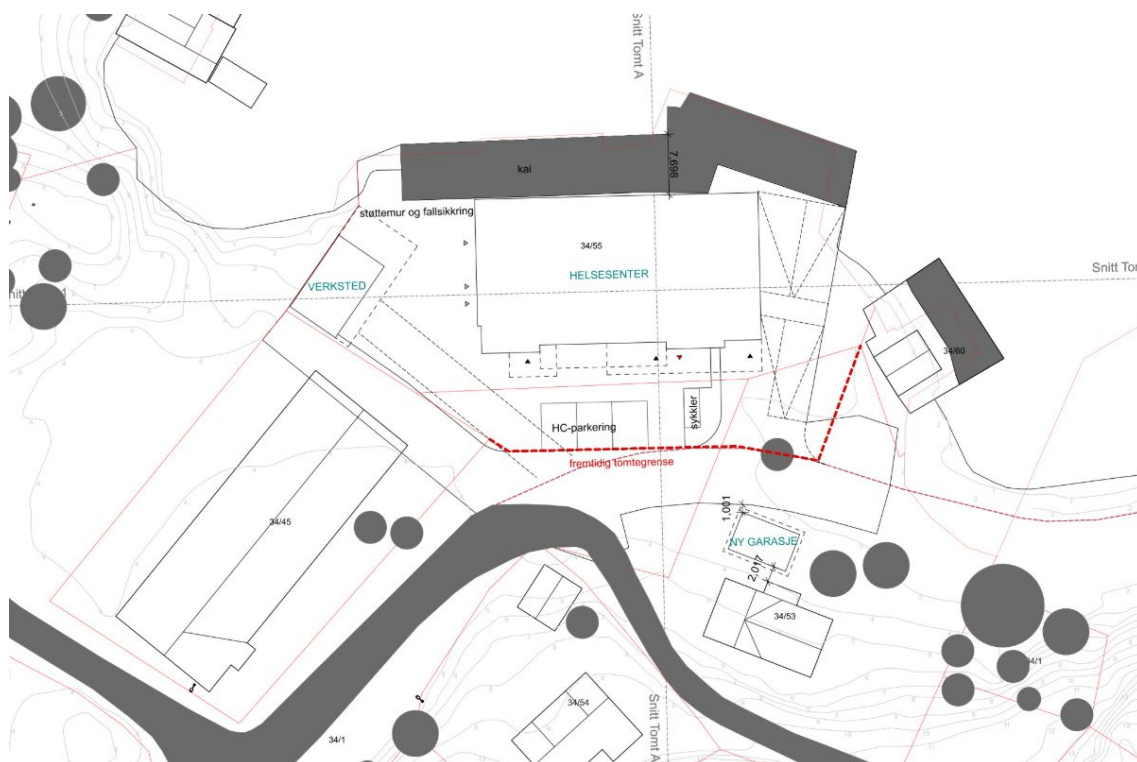
- Etablere et realistisk kostnadsestimat for prosjektet med tall for P50 (sannsynlig projektkostnad) og P85 (prosjektramme)
- Avdekke usikkerheter i prosjektet
- Gi et konstruktivt bidrag til prosjektets videre usikkerhetsstyring

1.3 Om prosjektet

Rødøy kommune jobber med totalentreprise med samspill for bygging av Rødøy helsehus, ROPRO og omsorgsboliger. Rødøy kommune me 1139 innbyggere ligger i Nordland fylke.

Rødøy kommune har til hensikt å bygge en flerfunksjonsbygning med lokaler/arealer som skal tilrettelegges for et arbeidssamvirketiltak, Rødøy Produkter AS, offentlige helsetjenester fra leger, psykologer, barnevern, tannleger, omsorgspleiere samt omsorgsboliger for heldøgns pleietrengende.

Samspillsentreprenøren skal, i samspill med byggherre, stille med alle nødvendige fag for både prosjektering og utførelse.



Figur 2: Situasjonsplan

1.4 Forutsetninger og avgrensninger

Følgende forutsetninger og avgrensninger er gjort for analysen:

- Prisnivå 2025-kroner – august
- Alle tall er eksklusiv merverdiavgift
- Det er ikke medtatt ekstremhendelser i analysen (krig, terror etc.)
- Finansieringskostnader / lånekostnader er ikke tatt med
- Lønns- og prisstigning er ikke tatt med
- Analysen gjelder fra 28.august 2025 og fremover. Den tar ikke hensyn til tidligere påløpte kostnader

1.5 Kalkyle

Prosessleder mottok flere kalkyler fra Rødøy kommune før selve samlingen. Hinnstein brukte disse som utgangspunkt før møtene. Enkelte poster ble endret i selve samlingen etter diskusjoner og avklaringer. Kalkylene mottatt fra Rødøy kommune ble brukt for å utforme kostnadstreet til samlingen. Kalkylen ble også brukt som et utgangspunkt for mest sannsynlig verdi i gruppesamlingene. Merk at enkelte poster ble justert i samlingen.

1.6 Kostnadstre

Kostnadstreet viser hele prosjektet brutt opp i deelementer. Alle elementene ble priset under samlingen på Teams.

Det vil aldri være mulig å definere og kalkulere alle detaljer i de ulike postene. Posten «uspesifisert» representerer kostnader som vi vet kommer, men som ikke kan spesifiseres på tidspunktet for gjennomføring av usikkerhetsanalysen. Dette er derfor noe annet enn usikkerhet. I forprosjekt er det vanlig med 10 – 12 – 15 prosent (lav – sannsynlig – høy), og i detaljprosjekt er det vanlig med 3 – 5 – 7 prosent (lav – sannsynlig – høy). I dette tilfellet har prosessleder vurdert at uspesifisert er satt til 5 – 7 – 10 prosent (lav – sannsynlig – høy). Dette har med modenhet av prosjektet å gjøre samt at det også er en egen usikkerhetsfaktor som omhandler modenhet.

Videre har alle deltakerne fått vurdere minimumsverdi (P10 – det er 10% sannsynlighet for at utfallet vil bli lavere enn denne verdien), sannsynlig verdi (P50 – det utfallet en har mest tro på, normalt grunnkalkylen) og høy verdi (P90 – det er 10% sannsynlighet for at utfallet vil bli høyere enn denne verdien) for alle deelementene. Der man er ganske sikker på kostnaden, så vil spredningen mellom lav og høy være beskjedent. I motsatt tilfelle, der man er mer usikker, så vil spennet mellom lav og høy være betydelig. Dette vil også påvirke resultatet.


Figur 3: Kalkyletre

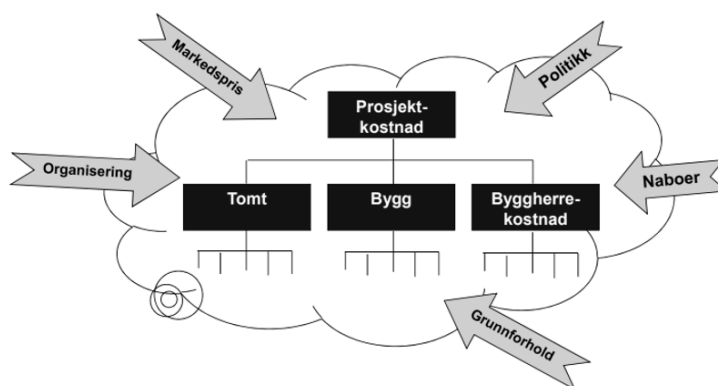
De gule boksene er entreprisekostnader. De blå boksene er byggherrekostnader. De oransje boksene er usikkerhetsfaktorer.

2 Resultater

Dette kapittelet viser resultatene av usikkerhetsanalysen.

2.1 Usikkerhetsdrivere

Det vil være indre og ytre faktorer som påvirker prosjektet. Gruppen ble utfordret på dette, og alle innspill ble notert ned.



Figur 4: Indre og ytre faktorer

På bakgrunn av dette, så fremkom følgende usikkerhetsfaktorer:

U1 Grunnforhold

Denne usikkerhetsfaktoren tar høyde for de krevende grunnforholdene i prosjektet. Det skal bygges helt inntil havet, slik at grunnforhold vil være en usikkerhet i prosjektet.

U2 Modenhet i prosjektet

Denne usikkerhetsfaktoren tar høyde for at prosjektet ikke er helt modent. Det kan komme endringer i konsept og utstyr fremover. Denne faktoren tar høyde for enkelte omfangsendringer, og skiller seg fra uspesifisert-påslaget. Uspesifisert er det vi vet kommer, men ikke klarer å sette fingeren på, mens modenhetsusikkerheten er at prosjektet kan endre seg i omfang og innhold. Derfor er det viktig å ha med begge deler.

U3 Prosjektorganisering

Denne usikkerhetsfaktoren tar høyde for hvordan prosjektet organiseres, hvilken kompetanse den enkelte deltaker har og hvilke kontrakter som skal brukes i prosjektgjennomføringen. Menneskene og organiseringen av prosjektet vil ha en helt avgjørende viktighet for en god og rasjonell utførelse.

U4 Plunder og heft

Denne usikkerhetsfaktoren tar høyde for at det alltid vil være noe friksjon i prosjektgjennomføringen. Det kan f.eks. være klager fra naboer, værforhold, logistikk på byggeplass, tilgang på ferge og endrede tillatelser og krav fra myndigheter.

2.2 Resultater

Følgende resultater ble beregnet etter simulering:

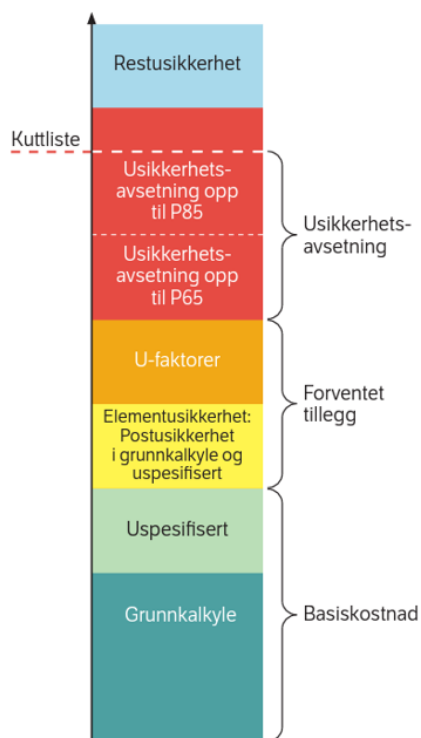
Resultater usikkerhetsanalyse	
P 85-verdi	172 MNOK
P 50-verdi	166 MNOK
Relativt standardavvik	3,6%

Figur 5: Resultater

Relativt standardavvik, estimert til 3,6%, kan betraktes som et mål på usikkerhetsspennet i kostnadsestimatet. Relativt standardavvik angir hvor stort standardavviket er i forhold til forventningsverdien. I dette tilfellet virker standardavviket unormalt lavt, hvilket kan bety at man kan ha vært for konservativ i spennet mellom lav og høy (avstanden mellom høy og lav verdi er generelt for liten).

P85-verdien er 172 MNOK. Det betyr at det er 85% sannsynlig at prosjektet vil være innenfor denne kostnaden. Normalt sett er det prosjekteier som sitter på reserven (differansen mellom P50-verdien og P85-verdien). I dette tilfellet utgjør denne differansen kun 6 MNOK.

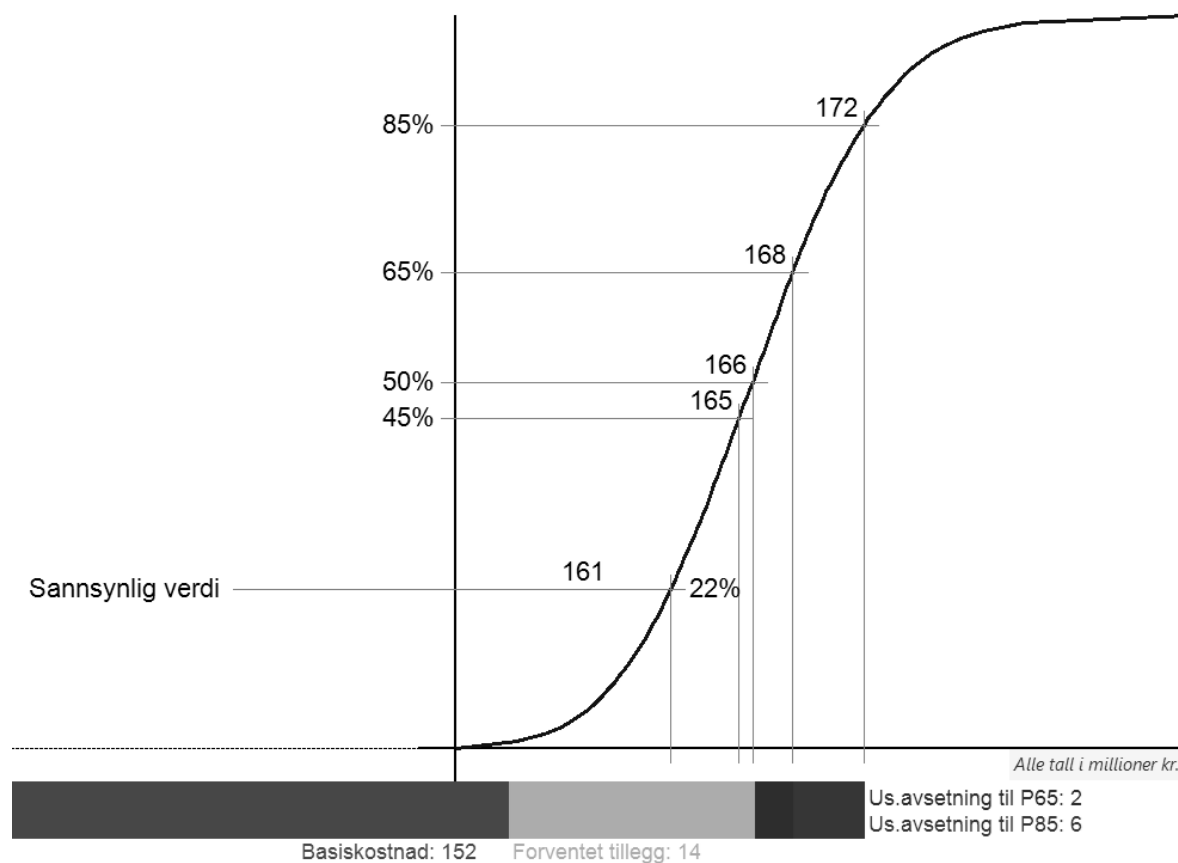
P50-verdien er 166 MNOK. Det betyr at det er 50% sannsynlig at prosjektet vil være innenfor denne kostnaden. Normalt sett vil det være prosjektleders styringsmål.



Figur 6: Elementer i kostnadsoverslaget

2.3 S-kurve

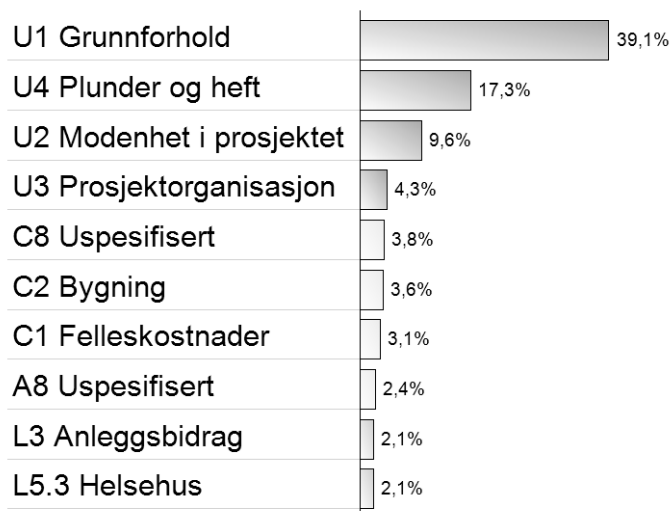
Sannsynlighetskurven for prosjektet er følgende:



Figur 7: S-kurve for prosjektet

2.4 Usikkerhetsprofil

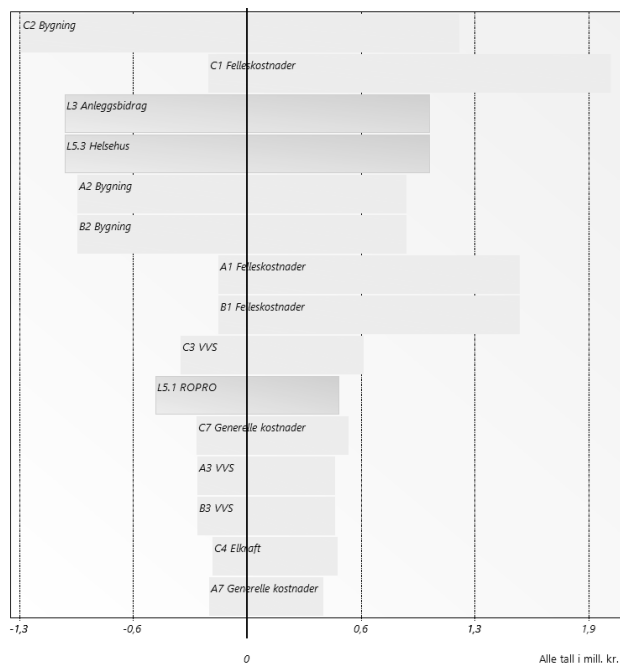
De ti største bidragsyterne til prosjektets usikkerhet. Prosentsatsen angir hvor stor del av prosjektets usikkerhet som ville blitt borte dersom angitt post ikke hadde hatt usikkerhet.



Figur 8: Usikkerhetsprofil

2.5 Tornadodiagram

Tornadodiagrammet viser de 15 postene som har størst spredning på lav og høy verdi basert på sannsynlig verdi for prosjektet. Nullpunktet for posten er markert med en svart søyle i figuren og representerer sannsynlig verdi for den aktuelle posten.



Figur 9: Tornadodiagram

2.6 Hovedposter (simulerte forventningsverdier)

Hovedpostene (delprosjektene) er listet opp under med simulerte forventningsverdier. Summen av disse utgjør P50-verdien.

Hovedposter	
ROPRO	43 MNOK
Omsorgsboliger	43 MNOK
Helsehus	58 MNOK
Andre byggherrekostnader	11 MNOK
Usikkerhetsfaktorer	10 MNOK

Figur 10: Hovedposter

3 Vurderinger og anbefalinger

Sammensetningen av gruppene som deltok i analysen var svært god. Det var personer der med ulik bakgrunn og erfaring som kunne belyse prosjektet godt og gi verdifulle innspill i prosessen. Det var særlig nyttig å ha en ekstern byggeleder i prosessen som kunne utfordre entreprenørens prising.

Sannsynlig prosjektkostnad (P50-verdi) er i dette tilfellet 166 MNOK. Det anbefales videre at prosjektleders styringsmål settes til P50 og at prosjekteier setter til side en reserve opp til P85. Differansen mellom P50 og P85 er kun 6 MNOK. Det betyr altså at prosjekteier må ha en reserve i dette prosjektet på 6 MNOK.

Hinnstein anbefaler at prosjektet gjør en rekke tiltak for å redusere usikkerheten.

Hovedtrekkene er som følger:

- Avklare plassering av bygg sett opp mot grunnforhold
- Sørge for at det er gjort tilstrekkelige miljø- og geotekniske undersøkelser
- Få kontroll på krav fra Husbanken
- Få gjennomført møter med brukergruppe
- Planlegge logistikk på byggeplass inkludert fergeavganger
- Starte i god tid med søknadsprosesser opp mot plan- og bygningsloven
- Avklare brukerstyr og eventuelle nye behov i prosjektet
- Avklare strømbehov og VA-behov
- Avklare kontraktsform
- Sørge for at ressurser fra kommunen er tilgjengelig

Videre bør Rødøy kommune få på plass et regime for usikkerhetsstyring, slik at prosjektet kan ta tak i usikkerhetene som er avdekket.

Generelt bør Rødøy kommune ta tak i de største usikkerhetene i prosjektet for å se om videre detaljering / tiltak kan redusere usikkerhetene.

4 Vedlegg

4.1 Deltakere og agenda i samling

Navn	Rolle	Organisasjon
Steinar Stien	Prosjektleder	Rødøy kommune (innleid)
Arild-Magne Larsen	Kommunalsjef teknisk	Rødøy kommune
Martin Lorentsen	Prisgiver – prosjektleder entreprenør	Tre og Betong
Andre Haugmo	Kalkulatør	Tre og Betong
Mads Størkersen	RIE	Haaland
Bjørn Arne Larsen	RIV	Haaland
Taylor Ferring	ARK	Spinn
James Dodson	ARK	Spinn
Andreas Aronsen Solhaug	PGL-ass	Norconsult
Rune Berntsen	Prisgiver	Hinnstein
Andreas Glad	Prosessleder	Hinnstein

Tid	Hva	Ansvarlig
09:00 – 09:15	Velkommen og gjennomgang av metodikk	Andreas
09:15 – 10:00	Presentasjon av prosjektet	Steinar / Entreprenør
10:00 – 10:45	Brainstorming av hva som kan påvirke prosjektet	Andreas / Alle
10:45 – 11:00	Pause	
11:00 – 11:30	Gjennomgang brainstorming	Andreas / Alle
11:30 – 12:00	Lunsj	
12:00 – 13:30	Prissetting av prosjekt del 1	Andreas / Alle
13:30 – 13:45	Pause	
13:45 – 14:30	Prissetting av prosjekt del 2	Andreas / Alle
14:30 – 16:00	Gjennomgang av usikkerhetsfaktorer og vurdering av disse	Andreas / Alle

4.2 Poster i Anslag

Post	Navn	Type	Lav verdi	Sanns.verdi	Høy verdi	Beregnet sanns.verdi	Simulert forv.verdi	Rel. std.avvik	Forventet tillegg
A	ROPRO	Sum		42 371 281		42 371 281	43 481 506	3%	1 110 225
A1	Felleskostnader	Rundsum	5 700 000	5 857 522	7 350 000	5 857 522	6 411 056	11%	553 534
A2	Bygning	Rundsum	20 055 000	20 984 669	21 855 000	20 984 669	20 963 117	3%	-21 552
A3	VVS	Rundsum	5 100 000	5 371 487	5 850 000	5 371 487	5 456 926	5%	85 439
A4	Elkraft	Rundsum	2 640 000	2 780 103	3 150 000	2 780 103	2 874 722	7%	94 619
A5	Automatisering	Rundsum	1 800 000	1 839 288	2 040 000	1 839 288	1 907 280	5%	67 992
A6	Andre installasjoner	Rundsum	660 000	688 080	750 000	688 080	702 228	5%	14 148
A7	Generelle kostnader	Rundsum	1 870 361	2 078 179	2 493 815	2 078 179	2 165 803	12%	87 624
A8	Uspesifisert	Påslag (%)	5,00%	7,00%	10,00%	2 771 953	3 000 374	27%	228 421
B	Omsorgsboliger	Sum		42 371 281		42 371 281	43 460 610	3%	1 089 329
B1	Felleskostnader	Rundsum	5 700 000	5 857 522	7 350 000	5 857 522	6 406 294	11%	548 772
B2	Bygning	Rundsum	20 055 000	20 984 669	21 855 000	20 984 669	20 958 065	3%	-26 604
B3	VVS	Rundsum	5 100 000	5 371 487	5 850 000	5 371 487	5 456 607	5%	85 120
B4	Elkraft	Rundsum	2 640 000	2 780 103	3 150 000	2 780 103	2 873 351	7%	93 248
B5	Automatisering	Rundsum	1 800 000	1 839 288	2 040 000	1 839 288	1 906 131	5%	66 843
B6	Andre installasjoner	Rundsum	660 000	688 080	750 000	688 080	702 197	5%	14 117
B7	Generelle kostnader	Rundsum	1 870 361	2 078 179	2 493 815	2 078 179	2 165 811	12%	87 632
B8	Uspesifisert	Påslag (%)	5,00%	7,00%	10,00%	2 771 953	2 992 154	26%	220 201
C	Helsehus	Sum		56 495 039		56 495 039	57 958 509	3%	1 463 470
C1	Felleskostnader	Rundsum	7 600 000	7 810 029	9 800 000	7 810 029	8 541 678	11%	731 649
C2	Bygning	Rundsum	26 740 000	27 979 558	29 140 000	27 979 558	27 950 058	3%	-29 500
C3	VVS	Rundsum	6 800 000	7 161 982	7 800 000	7 161 982	7 275 554	5%	113 572
C4	Elkraft	Rundsum	3 520 000	3 706 804	4 200 000	3 706 804	3 829 724	7%	122 920
C5	Automatisering	Rundsum	2 400 000	2 452 384	2 720 000	2 452 384	2 541 016	5%	88 632
C6	Andre installasjoner	Rundsum	880 000	917 440	1 000 000	917 440	936 254	5%	18 814
C7	Generelle kostnader	Rundsum	2 493 815	2 770 905	3 325 086	2 770 905	2 885 729	11%	114 824
C8	Uspesifisert	Påslag (%)	5,00%	7,00%	10,00%	3 695 937	3 998 497	27%	302 560
L	Andre byggherrekostnader	Sum		11 100 000		11 100 000	11 247 839	11%	147 839
L1	Byggeledelse	Rundsum	3 000 000	3 120 000	3 500 000	3 120 000	3 227 522	6%	107 522
L2	Prosjektleder	Rundsum	1 600 000	1 680 000	1 800 000	1 680 000	1 697 623	5%	17 623
L3	Anleggsbidrag	Rundsum	1 000 000	2 000 000	3 000 000	2 000 000	1 992 761	39%	-7 239
L4	Gebyrer, møter og annet	Rundsum	200 000	300 000	500 000	300 000	342 088	35%	42 088
L5	Byggherreløst					4 000 000	3 987 845	22%	-12 155
L5.1	ROPRO	Rundsum	1 000 000	1 500 000	2 000 000	1 500 000	1 500 996	26%	996,3
L5.2	Omsorgsboliger	Rundsum	400 000	500 000	600 000	500 000	500 598	16%	598,4
L5.3	Helsehus	Rundsum	1 000 000	2 000 000	3 000 000	2 000 000	1 986 250	39%	-13 750
U	Usikkerhetsfaktorer	Sum		9 140 256		9 140 256	9 970 440	49%	830 184
U1	Grunnforhold	Faktor	0,990	1,020	1,050	3 046 752	3 098 056	118%	51 304
U2	Modenhet i prosjektet	Faktor	1,000	1,020	1,030	3 046 752	2 492 232	74%	-554 520
U3	Prosjektorganisasjon	Faktor	0,990	1,000	1,010	0	-12 768	9 578%	-12 768
U4	Plunder og heft	Faktor	1,010	1,020	1,050	3 046 752	4 392 920	56%	1 346 168
	Totalsum:			161 477 857		161 477 857	166 118 905	4%	4 641 048

4.3 Stikkord i usikkerhetsfaktorene

U1 Grunnforhold:

- Tilpasning til eksisterende kai og fundamentering
- Dybde til fjell
- Arbeid under vann eksisterende kai
- Grunnforhold under bygget
- Endelig plassering av bygg mtp grunnforhold

U2 Modenhet i prosjektet:

- Endring av premissdokument knyttet til brann
- Brukerutstyr
- Nye behov, f.eks. slamavskiller
- Modell og tegninger, hvor godt henger de sammen

- Kapasitet elektro, nettilknytning
- Omfang utenomhusanlegg
- Forsyning VA
- Riktig prosjekteringsunderlag
- Nødstrøm, oppvarming
- Heis og båretransport
- Grunnerverv
- Fast og løst inventar
- Tilrettelegging for elbillading
- Feilkalkulering, prosjekteringsfeil
- Energibesparende tiltak

U3 Prosjektorganisasjon:

- Byggherrens beslutningsplan
- Krav fra brukergruppe og involvering av denne
- Utskiftning av nøkkelpersonell
- Kontraktsform
- Tilgang på ressurser i kommunen
- Organisering av prosjektet, komiteer, brukere, etc
- Beslutningsmyndighet hos byggherre
- Manglende opplæring av driftspersonell

U4 Plunder og heft:

- Utskifting av leietakere
- Krav fra myndigheter, rekkefølgekrav, regulering
- Krav fra Husbanken
- Vær og vind
- Logistikk og rigging på byggeplass
- Miljøforurensning i grunnen
- Byggetid
- Brøyting
- Tilgang på ferge
- Prisstigning på spesialutstyr, stål
- Leveranser fra byggherre
- Naboklager

Utskrift av møteprotokoll

for Rødøy kommunestyre i møte onsdag den 27.09.2023, Rødøy rådhus.

Av 17 medlemmer var 17 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

49/2023 Hovedlegekontor med tannhelse/Rødøy Produkter/Omsorgsboliger Jektvik, oppfølging k-sak 59/2022

Kommunestyrets behandling i møte den 27.09.2023:

Formannskapetets innstilling:

1. Kommunestyret vedtar å bygge nytt hovedlegekontor med lokaler for tannhelse, nye lokaler til Rødøy produkter, og etablering av boliger for personer med nedsatt funksjonsevne i Jektvik, i tråd med alternativ 5 i utarbeidet skisseprosjekt fra Tanken Arkitektur.
2. Investeringen har en foreløpig kostnad beregnet til 75,12 mill. kr. som dekkes opp ved låneopptak og tilskuddsmidler. Kommunestyret fremlegges forslag til vedtak angående finansiering av bygget sammen med behandlingen av budsjettforslag for 2024.
3. Kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å anskaffe nødvendige eksterne ressurser for å gå videre med prosjektet i tråd med framdriftsplanen slik den framkommer i saksutredningen. Utgiftene til dette føres under investeringsbudsjettet prosjekt HLK med tannhelse/Rødøy Produkter, Jektvik.

Forslag fra RFL, SP og FrP:

Saksframlegget bærer i stor grad preg av å handle om bygg og bygninger og ikke det viktigste av alt – tjenestene som skal leveres. Følgende momenter fremstår som ikke belyst/drøftet:

Del 1 – Hovedlegekontor med tannhelse

1. Saksframlegget drøfter ikke helsefaglige vurderinger lagt til grunn da sak tidligere ble behandlet og vedtatt ikke utbygd – nettopp på bakgrunn av disse.
2. Saksframlegget viser ikke hvilke endrede driftskostnader etableringen medfører (unntatt FDV) og sammenstiller ikke med nåværende driftskostnader. Det vises ikke til økonomiske effekt av samlokaliseringen.
3. Saksframlegget viser ikke hvilke inntekter etableringen medfører mht. leieinntekter fra tannhelsetjenesten og sammenstiller ikke med nåværende inntektsside. Det vises heller ikke til avtale mht. leie fra tannhelsetjenesten.

Del 2 – Nybygg Rødøy Produkter

Saksframlegget drøfter ikke kostnadsbildet for kommunen all den tid det er kommunen selv som dekker kostnadene til husleie for Rødøy Produkter.

Del 3 – Omsorgsboliger

Det vises til vedtak i sak 49/2019 samt udatert og usignert notat «Utredning av forespeilet behov for tjenester til mennesker med nedsatt funksjonsevne» distribuert til kommunestyret i mai. Vedtaket i sak 49/2019 viser til at: *det legges fram nye saker om tjeneste- og botilbud i Jektvik, så snart behovet er nærmere avklart.*

Notatet utsendt i mai 2023 er aldri politisk behandlet og inneholder ikke konkretisering av behovet og hvilken økonomisk effekt slik etablering vil medføre i driften.

Med bakgrunn i nevnte mangler vurderes saken å ikke være forsvarlig utredet og sendes tilbake til administrasjonen for utarbeidelse av nytt beslutningsgrunnlag.

Utskrift av møteprotokoll

for Rødøy kommunestyre i møte onsdag den 27.09.2023, Rødøy rådhus.

Av 17 medlemmer var 17 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Forslag fra AP/KrF og Henriette Blix (SP):

Rødøy kommune skal ha to legekontor – et hovedlegekontor med tannhelse i Jektvik, og et utekontor på Rødøya.

1. Kommunestyret vedtar å bygge nytt hovedlegekontor med lokaler for tannhelse, nye lokaler til Rødøy produkter, og etablering av boliger for personer med nedsatt funksjonsevne i Jektvik, i tråd med alternativ 5 i utarbeidet skisseprosjekt fra Tanken Arkitektur.
2. Investeringen har en foreløpig kostnad beregnet til 75,12 mill. kr. som dekkes opp ved låneopptak, tilskuddsmidler og bruk av fondsmidler. Kommunestyret fremlegges forslag til finansiering av bygget sammen med behandling av budsjettforslag for 2024.
3. Kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å anskaffe nødvendige eksterne ressurser for å gå videre med prosjektet i tråd med framdriftsplanen slik den framkommer i saksutredningen. Utgiftene til dette føres under investeringsbudsjettet prosjekt HLK med tannhelse/Rødøy Produkter, Jektvik.

Vedtak:

Som forslaget fra AP/KrF og Henriette Blix (SP). Mot åtte stemmer som avgitt for forslaget fra RFL, SP og FrP, av RFL, FrP, Arne Tore Bang (SP), Kristian Stensland (SP) og Siv Tove Hansen (AP/KrF).

Rett utskrift

Rødøy kommune, formannskapskontoret 29.09.23

June Seljevoll Brandth, konsulent

Usikkerhetsanalyse



2024117

Helsehus Jektvik

03	Revisjon av oppsett kostnader	15/10/25	AG	AG	AG
02	Revisjon etter oppdatering fra ent	13/10/25	AG	AG	AG
01	Leveranse	01/09/25	AG	LS	AG
REV.	BESKRIVELSE	DATO	UTARB.	KONTR.	GODKJ.
Arkivreferanse: Usikkerhetsanalyse – Rapport – Rødøy kommune – Helsehus Jektvik					

Sammendrag

Hinnstein har på oppdrag fra Rødøy kommune gjennomført usikkerhetsanalyse av prosjekt «Helsehus Jektvik». Prosessleder har på forhånd mottatt flere kalkyler på de ulike delprosjektene. Disse ble brukt som utgangspunkt i møtene, og enkelte justeringer ble foretatt.

Usikkerhetsanalysen ble gjennomført på Teams. Alle tall i denne rapporten er ekskl.mva. Det ble gjennomført en revisjon av analysen 13.oktober 2025 etter entreprenør fremla oppdaterte tall og har redusert risiko for grunnforhold. Byggherreleveranser er også tatt ut fra forrige gang. Det er verdt å merke seg at andel kommune er lavere enn totalprosjektet. Dette grunnet risikodeling i kontraktsformen (samspill).

Resultatene etter Monte-Carlo-analyse er som følger:

Resultater usikkerhetsanalyse	Totalprosjekt	Andel kommune
Entreprenørkostnader (målpris)	127,2	127,2
+ Byggherrekostnader	7,3	7,3
= Grunnkalkyle	134,5	134,5
+ Uspesifisert	6,5	2,6
+ Risikoavsetning	9,0	3,6
= P50	150,0	140,7
+ Reserve til prosjekteier	4,0	1,6
= P85	154,0	142,3

De ti største bidragsyterne til usikkerhet i prosjektet er:

U2 Modenhet i prosjektet	19,7%
U4 Plunder og heft	13,2%
U3 Prosjektorganisasjon	8,7%
C2 Bygning	7,4%
C1 Felleskostnader	6,9%
U1 Grunnforhold	5,4%
C8 Uspesifisert	5,1%
L3 Anleggsbidrag	4,9%
A2 Bygning	4,3%
A1 Felleskostnader	4,2%

Hinnstein anbefaler at prosjektet gjør en rekke tiltak for å redusere usikkerheten.

Hovedtrekkene er som følger:

- Få kontroll på krav fra Husbanken
- Få gjennomført møter med brukergruppe
- Planlegge logistikk på byggeplass inkludert fergeavganger
- Starte i god tid med søknadsprosesser opp mot plan- og bygningsloven
- Avklare strømbehov og VA-behov
- Sørge for at ressurser fra kommunen er tilgjengelig

Innhold

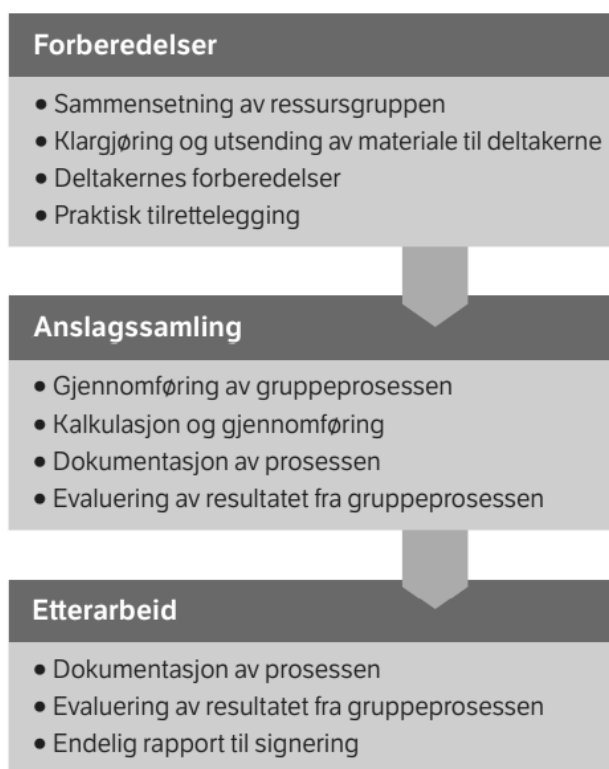
1	Om analysen	4
1.1	Metode og prosess	4
1.2	Målsetting for analysen	5
1.3	Om prosjektet	5
1.4	Forutsetninger og avgrensninger	6
1.5	Kalkyle	6
1.6	Kostnadstre	6
2	Resultater	8
2.1	Usikkerhetsdrivere	8
2.2	Resultater	9
2.3	S-kurve	10
2.4	Usikkerhetsprofil	11
2.5	Tornadodiagram	11
2.6	Kontraktsform og deling av risiko	12
3	Vurderinger og anbefalinger	12
4	Vedlegg	13
4.1	Deltakere og agenda i samling	13
4.2	Poster i Anslag	14
4.3	Stikkord i usikkerhetsfaktorene	15

1 Om analysen

Hinnstein har på oppdrag fra Rødøy kommune utført usikkerhetsanalyse av prosjektet «Helsehus Jektvik». Prosessen startet i august 2025 og ble avsluttet i oktober 2025. Resultatet av analysen er denne rapporten med vedlegg. Prosessleder har hatt flere innledende møter med oppdragsgiver. Selve samlingen og revisjonen ble utført på Teams.

1.1 Metode og prosess

Anslagsmetoden bygger på suksessivprinsippet og trinnvisprosessen. Det betyr at prosessen med å etablere et kostnadsoverslag skal gjøres «top-down». Estimeringen foregår ved subjektive vurderinger. De ulike aktørene, under ledelse av en prosessleder, arbeidet systematisk gjennom hvert delprosjekt, med tanke på å finne et mest mulig realistisk kostnadsoverslag med usikkerhet. Hele gruppen deltok aktivt for å oppnå et godt resultat. Figuren under viser hvordan en anslagsprosess starter med forberedelser, fortsetter med selve anslagssamlingen og avsluttes med etterarbeid.



Figur 1: Anslagsprosess

Input fra gruppen ble så matet inn i dataprogrammet Anslag versjon 5.2.1, og det ble kjørt Monte-Carlo-simulering.

1.2 Målsetting for analysen

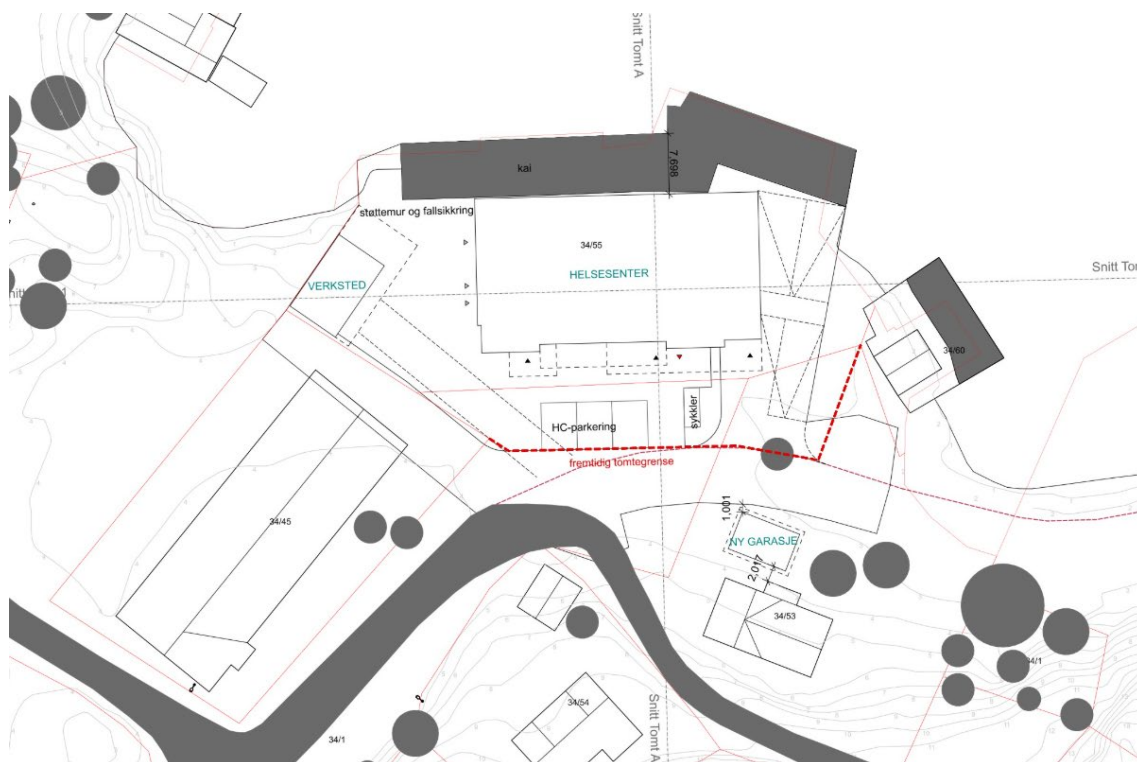
- Etablere et realistisk kostnadsestimat for prosjektet med tall for P50 (sannsynlig projektkostnad) og P85 (prosjektramme)
- Avdekke usikkerheter i prosjektet
- Gi et konstruktivt bidrag til prosjektets videre usikkerhetsstyring

1.3 Om prosjektet

Rødøy kommune jobber med totalentreprise med samspill for bygging av Rødøy helsehus, ROPRO og omsorgsboliger. Rødøy kommune med 1139 innbyggere ligger i Nordland fylke.

Rødøy kommune har til hensikt å bygge en flerfunksjonsbygning med lokaler/arealer som skal tilrettelegges for et arbeidssamvirketiltak, Rødøy Produkter AS, offentlige helsetjenester fra leger, psykologer, barnevern, tannleger, omsorgspleiere samt omsorgsboliger for heldøgns pleietrengende.

Samspillsentreprenøren skal, i samspill med byggherre, stille med alle nødvendige fag for både prosjektering og utførelse.



Figur 2: Situasjonsplan

1.4 Forutsetninger og avgrensninger

Følgende forutsetninger og avgrensninger er gjort for analysen:

- Prisnivå 2025-kroner – august
- Alle tall er eksklusiv merverdiavgift
- Det er ikke medtatt ekstremhendelser i analysen (krig, terror etc.)
- Finansieringskostnader / lånekostnader er ikke tatt med
- Lønns- og prisstigning er ikke tatt med
- Analysen gjelder fra 28.august 2025 og fremover. Den tar ikke hensyn til tidligere påløpte kostnader

1.5 Kalkyle

Prosessleder mottok flere kalkyler fra Rødøy kommune før selve samlingen. Hinnstein brukte disse som utgangspunkt før møtene. Enkelte poster ble endret i selve samlingen etter diskusjoner og avklaringer. Kalkylene mottatt fra Rødøy kommune ble brukt for å utforme kostnadstreet til samlingen. Kalkylen ble også brukt som et utgangspunkt for mest sannsynlig verdi i gruppesamlingene. Merk at enkelte poster ble justert i samlingen. Det ble også gjort en revisjon av kalkylen med entreprenør 13.oktober 2025.

1.6 Kostnadstre

Kostnadstreet viser hele prosjektet brutt opp i delelementer. Alle elementene ble priset under samlingen på Teams.

Det vil aldri være mulig å definere og kalkulere alle detaljer i de ulike postene. Posten «uspesifisert» representerer kostnader som vi vet kommer, men som ikke kan spesifiseres på tidspunktet for gjennomføring av usikkerhetsanalysen. Dette er derfor noe annet enn usikkerhet. I forprosjekt er det vanlig med 10 – 12 – 15 prosent (lav – sannsynlig – høy), og i detaljprosjekt er det vanlig med 3 – 5 – 7 prosent (lav – sannsynlig – høy). I dette tilfellet har prosessleder vurdert at uspesifisert er satt til 3 – 5 – 7 prosent (lav – sannsynlig – høy). Dette har med modenhetsgrad av prosjektet å gjøre samt at det også er en egen usikkerhetsfaktor som omhandler modenhetsgrad.

Videre har alle deltakerne fått vurdere minimumsverdi (P10 – det er 10% sannsynlighet for at utfallet vil bli lavere enn denne verdien), sannsynlig verdi (P50 – det utfallet en har mest tro på, normalt grunnkalkylen) og høy verdi (P90 – det er 10% sannsynlighet for at utfallet vil bli høyere enn denne verdien) for alle delelementene. Der man er ganske sikker på kostnaden, så vil spredningen mellom lav og høy være beskjedent. I motsatt tilfelle, der man er mer usikker, så vil spennet mellom lav og høy være betydelig. Dette vil også påvirke resultatet.


Figur 3: Kalkyletre

De gule boksene er entreprisekostnader. De blå boksene er byggherrekostnader. De oransje boksene er usikkerhetsfaktorer.

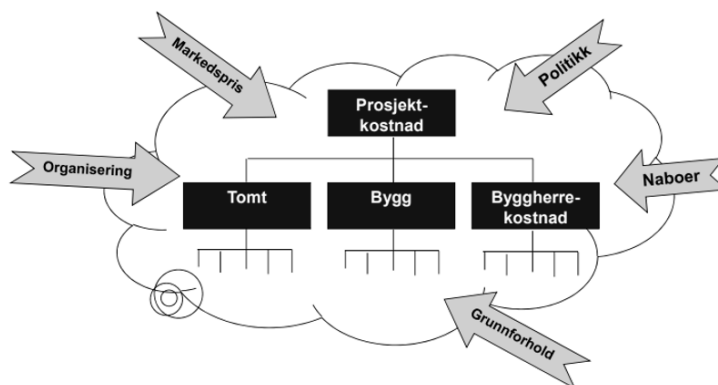
2 Resultater

Dette kapittelet viser resultatene av usikkerhetsanalysen.

I denne revisjonen la entreprenøren frem nye tall for postene bygning, VVS, elkraft, og automatisering. Prosjektet er også modnet ytterligere, slik at påslaget for uspesifisert er redusert. Usikkerhetsfaktorene er også noe nedjustert etter ytterligere detaljeringer med prosjektet. Posten for byggherreleveranser er tatt ut i sin helhet (spesielt teknisk utstyr).

2.1 Usikkerhetsdrivere

Det vil være indre og ytre faktorer som påvirker prosjektet. Gruppen ble utfordret på dette, og alle innspill ble notert ned.



Figur 4: Indre og ytre faktorer

På bakgrunn av dette, så fremkom følgende usikkerhetsfaktorer:

U1 Grunnforhold

Denne usikkerhetsfaktoren tar høyde for grunnforholdene i prosjektet.

U2 Modenhet i prosjektet

Denne usikkerhetsfaktoren tar høyde for at prosjektet ikke er helt modent. Det kan komme enkelte endringer i konsept fremover. Denne faktoren tar høyde for enkelte omfangsendringer, og skiller seg fra uspesifisert-påslaget. Uspesifisert er det vi vet kommer, men ikke klarer å sette fingeren på, mens modenhetsusikkerheten er at prosjektet kan endre seg i omfang og innhold. Derfor er det viktig å ha med begge deler.

U3 Prosjektorganisering

Denne usikkerhetsfaktoren tar høyde for hvordan prosjektet organiseres, hvilken kompetanse den enkelte deltaker har og hvilke kontrakter som skal brukes i prosjektgjennomføringen. Menneskene og organiseringen av prosjektet vil ha en helt avgjørende viktighet for en god og rasjonell utførelse.

U4 Plunder og heft

Denne usikkerhetsfaktoren tar høyde for at det alltid vil være noe friksjon i prosjektgjennomføringen. Det kan f.eks. være klager fra naboer, værforhold, logistikk på byggeplass, tilgang på ferge og endrede tillatelser og krav fra myndigheter.

2.2 Resultater

Følgende resultater ble beregnet etter simulering:

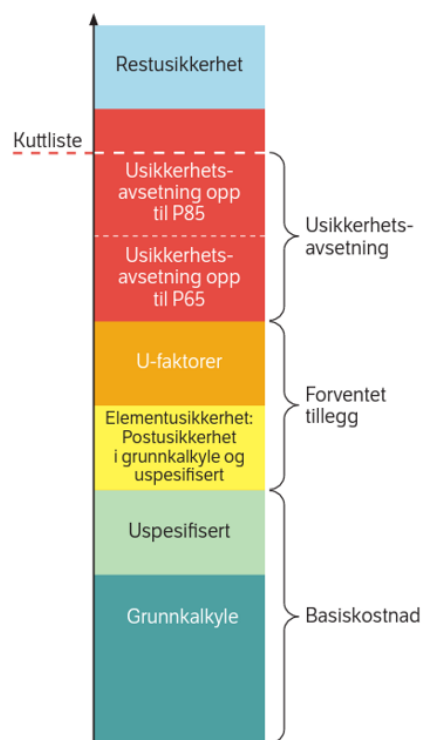
Resultater usikkerhetsanalyse	Totalprosjekt	Andel kommune
Entreprenørkostnader (målpris)	127,2	127,2
+ Byggherrekostnader	7,3	7,3
= Grunnkalkyle	134,5	134,5
+ Uspesifisert	6,5	2,6
+ Risikoavsetning	9,0	3,6
= P50	150,0	140,7
+ Reserve til prosjekteier	4,0	1,6
= P85	154,0	142,3

Figur 5: Resultater

Relativt standardavvik, estimert til 2,5%, kan betraktes som et mål på usikkerhetsspennet i kostnadsestimatet. Relativt standardavvik angir hvor stort standardavviket er i forhold til forventningsverdien. I dette tilfellet virker standardavviket unormalt lavt, hvilket kan bety at man kan ha vært for konservativ i spennet mellom lav og høy (avstanden mellom høy og lav verdi er generelt for liten).

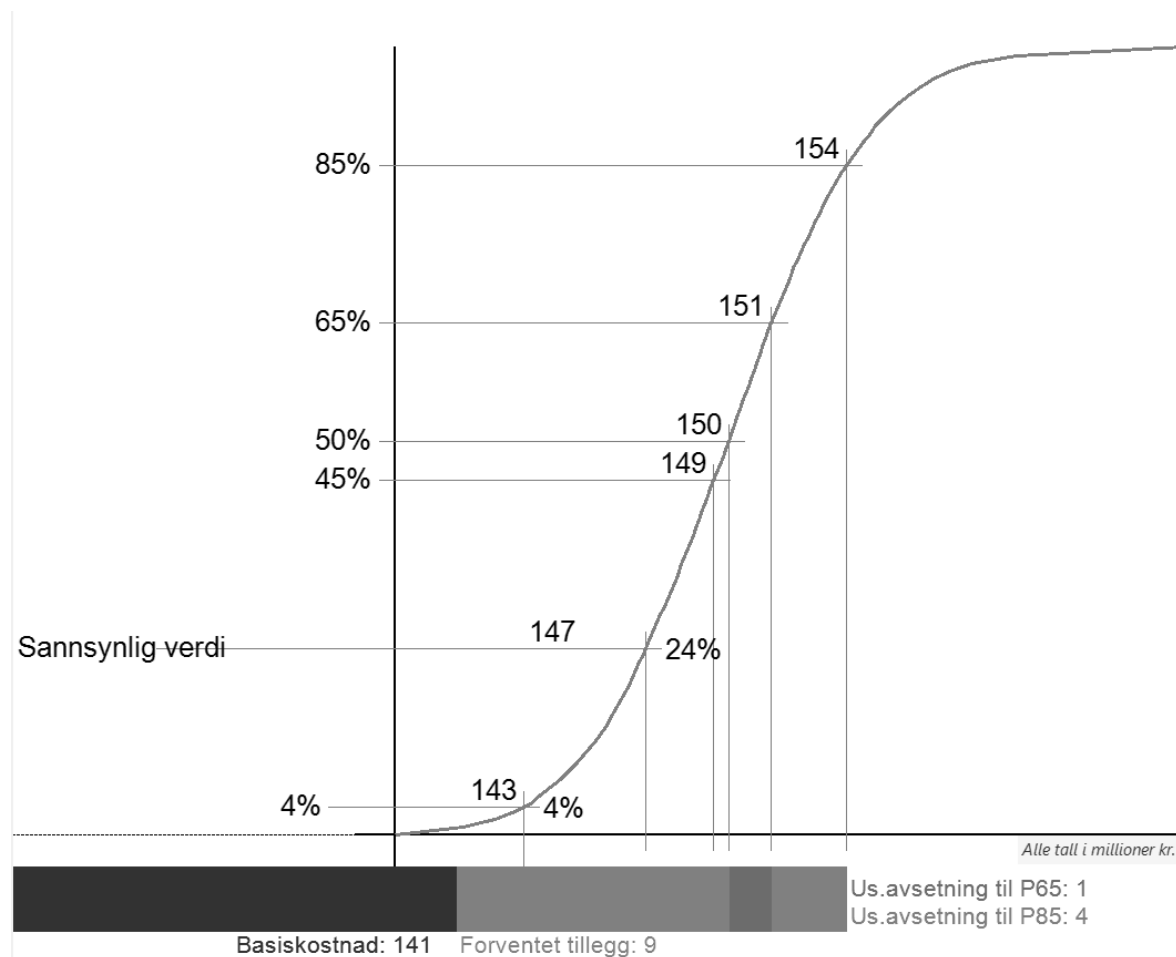
P85-verdien er 154 MNOK. Det betyr at det er 85% sannsynlig at prosjektet vil være innenfor denne kostnaden. Normalt sett er det prosjekteier som sitter på reserven (differansen mellom P50-verdien og P85-verdien). I dette tilfellet utgjør denne differansen kun 4 MNOK.

P50-verdien er 150 MNOK. Det betyr at det er 50% sannsynlig at prosjektet vil være innenfor denne kostnaden. Normalt sett vil det være prosjektleders styringsmål.



Figur 6: Elementer i kostnadsoverslaget

Sannsynlighetskurven for prosjektet er følgende:



Figur 7: S-kurve for prosjektet

2.4 Usikkerhetsprofil

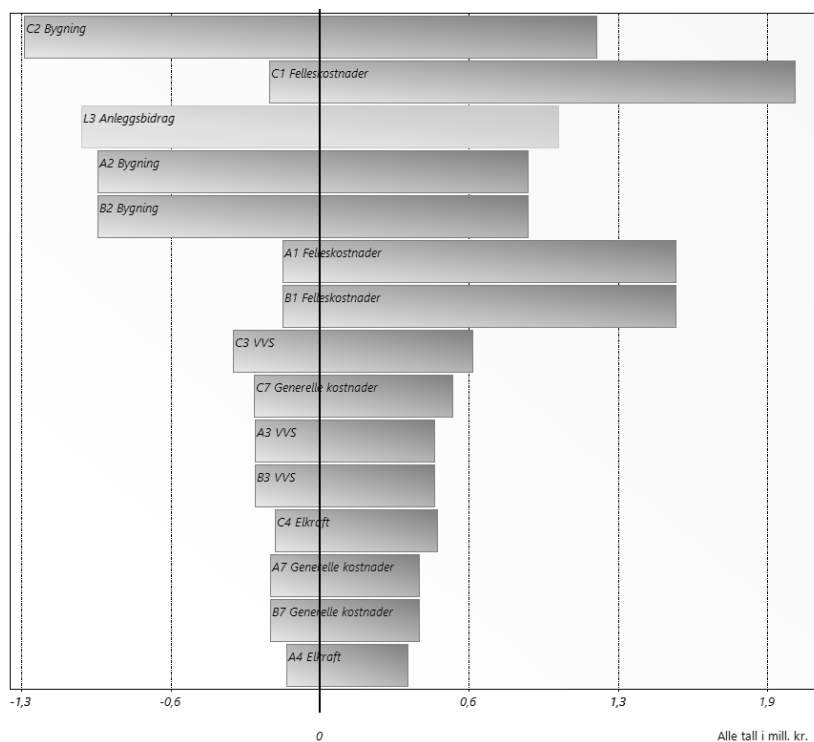
De ti største bidragsyterne til prosjektets usikkerhet. Prosentatsen angir hvor stor del av prosjektets usikkerhet som ville blitt borte dersom angitt post ikke hadde hatt usikkerhet.



Figur 8: Usikkerhetsprofilen

2.5 Tornadodiagram

Tornadodiagrammet viser de 15 postene som har størst spredning på lav og høy verdi basert på sannsynlig verdi for prosjektet. Nullpunktet for posten er markert med en svart søyle i figuren og representerer sannsynlig verdi for den aktuelle posten.



Figur 9: Tornadodiagram

2.6 Kontraktsform og deling av risiko

Rødøy kommune har inngått en samspillskontrakt med målpris. Det betyr at eventuelle kostnader over grunnkalkylen skal deles 40/60 mellom henholdsvis byggherre og entreprenør.

3 Vurderinger og anbefalinger

Sammensetningen av gruppene som deltok i analysen var svært god. Det var personer der med ulik bakgrunn og erfaring som kunne belyse prosjektet godt og gi verdifulle innspill i prosessen. Det var særlig nyttig å ha en ekstern byggeleder i prosessen som kunne utfordre entreprenørens prising.

Sannsynlig prosjektkostnad (P50-verdi) er i dette tilfellet 150 MNOK. Det anbefales videre at prosjektleders styringsmål settes til P50 og at prosjekteier setter til side en reserve opp til P85. Differansen mellom P50 og P85 er kun 4 MNOK. Det betyr altså at prosjekteier bør ha en reserve i dette prosjektet på 4 MNOK. Det er likevel verdt å merke seg at alle reserver og uspesifiserte kostnader skal dekkes 40/60 mellom byggherre og entreprenør.

Hinnstein anbefaler at prosjektet gjør en rekke tiltak for å redusere usikkerheten.

Hovedtrekkene er som følger:

- Få kontroll på krav fra Husbanken
- Få gjennomført møter med brukergruppe
- Planlegge logistikk på byggeplass inkludert fergeavganger
- Starte i god tid med søknadsprosesser opp mot plan- og bygningsloven
- Avklare strømbehov og VA-behov
- Sørge for at ressurser fra kommunen er tilgjengelig

Videre bør Rødøy kommune få på plass et regime for usikkerhetsstyring, slik at prosjektet kan ta tak i usikkerhetene som er avdekket.

Rødøy kommune bør også starte et eget prosjekt for å få avklart omfanget av byggherreleveranser / spesialutstyr.

4 Vedlegg

4.1 Deltakere og agenda i samling

Navn	Rolle	Organisasjon
Steinar Stien	Prosjektleder	Rødøy kommune (innleid)
Arild-Magne Larsen	Kommunalsjef teknisk	Rødøy kommune
Martin Lorentsen	Prisgiver – prosjektleder entreprenør	Tre og Betong
Andre Haugmo	Kalkulatør	Tre og Betong
Mads Størkersen	RIE	Haaland
Bjørn Arne Larsen	RIV	Haaland
Taylor Ferring	ARK	Spinn
James Dodson	ARK	Spinn
Andreas Aronsen Solhaug	PGL-ass	Norconsult
Rune Berntsen	Prisgiver	Hinnstein
Andreas Glad	Prosessleder	Hinnstein

Tid	Hva	Ansvarlig
09:00 – 09:15	Velkommen og gjennomgang av metodikk	Andreas
09:15 – 10:00	Presentasjon av prosjektet	Steinar / Entreprenør
10:00 – 10:45	Brainstorming av hva som kan påvirke prosjektet	Andreas / Alle
10:45 – 11:00	Pause	
11:00 – 11:30	Gjennomgang brainstorming	Andreas / Alle
11:30 – 12:00	Lunsj	
12:00 – 13:30	Prissetting av prosjekt del 1	Andreas / Alle
13:30 – 13:45	Pause	
13:45 – 14:30	Prissetting av prosjekt del 2	Andreas / Alle
14:30 – 16:00	Gjennomgang av usikkerhetsfaktorer og vurdering av disse	Andreas / Alle

Deltakere i revisjonen 13.oktober 2025: Arild-Magne Larsen, Harald Einar Erichsen, Martin Lorentsen, Andreas Glad

4.2 Poster i Anslag

Post	Navn	Type	Lav verdi	Sanns.verdi	Høy verdi
A	ROPRO	Sum		40 068 082	
A1	Felleskostnader	Rundsum	5 700 000	5 857 522	7 350 000
A2	Bygning	Rundsum	18 915 750	19 845 419	20 715 750
A3	VVS	Rundsum	5 000 000	5 271 487	5 750 000
A4	Elkraft	Rundsum	2 540 000	2 680 103	3 050 000
A5	Automatisering	Rundsum	1 700 000	1 739 288	1 940 000
A6	Andre installasjoner	Rundsum	660 000	688 080	750 000
A7	Generelle kostnader	Rundsum	1 870 361	2 078 179	2 493 815
A8	Uspesifisert	Påslag (%)	3,000	5,000	7,000
B	Omsorgsboliger	Sum		40 068 082	
B1	Felleskostnader	Rundsum	5 700 000	5 857 522	7 350 000
B2	Bygning	Rundsum	18 915 750	19 845 419	20 715 750
B3	VVS	Rundsum	5 000 000	5 271 487	5 750 000
B4	Elkraft	Rundsum	2 540 000	2 680 103	3 050 000
B5	Automatisering	Rundsum	1 700 000	1 739 288	1 940 000
B6	Andre installasjoner	Rundsum	660 000	688 080	750 000
B7	Generelle kostnader	Rundsum	1 870 361	2 078 179	2 493 815
B8	Uspesifisert	Påslag (%)	3,000	5,000	7,000
C	Helsehus	Sum		53 424 108	
C1	Felleskostnader	Rundsum	7 600 000	7 810 029	9 800 000
C2	Bygning	Rundsum	25 221 000	26 460 558	27 621 000
C3	VVS	Rundsum	6 666 667	7 028 649	7 666 667
C4	Elkraft	Rundsum	3 386 667	3 573 471	4 066 667
C5	Automatisering	Rundsum	2 266 667	2 319 051	2 586 667
C6	Andre installasjoner	Rundsum	880 000	917 440	1 000 000
C7	Generelle kostnader	Rundsum	2 493 815	2 770 905	3 325 086
C8	Uspesifisert	Påslag (%)	3,000	5,000	7,000
L	Andre byggherrekostnader	Sum		7 100 000	
L1	Byggeledelse	Rundsum	3 000 000	3 120 000	3 500 000
L2	Prosjektleder	Rundsum	1 600 000	1 680 000	1 800 000
L3	Anleggsbidrag	Rundsum	1 000 000	2 000 000	3 000 000
L4	Gebyrer, møter og annet	Rundsum	200 000	300 000	500 000
U	Usikkerhetsfaktorer	Sum		6 329 712	
U1	Grunnforhold	Faktor	1,000	1,010	1,015
U2	Modenhet i prosjektet	Faktor	1,000	1,020	1,030
U3	Prosjektorganisasjon	Faktor	0,990	1,000	1,010
U4	Plunder og heft	Faktor	1,005	1,015	1,030
	Totalsum:			146 989 984	

4.3 Stikkord i usikkerhetsfaktorene

U1 Grunnforhold:

- Tilpasning til eksisterende kai og fundamentering
- Dybde til fjell
- Arbeid under vann eksisterende kai
- Grunnforhold under bygget
- Endelig plassering av bygg mtp grunnforhold

U2 Modenhet i prosjektet:

- Endring av premissdokument knyttet til brann
- Brukerutstyr
- Nye behov, f.eks. slamavskiller
- Modell og tegninger, hvor godt henger de sammen
- Kapasitet elektro, nettilknytning
- Omfang utenomhusanlegg
- Forsyning VA
- Riktig prosjekteringsunderlag
- Nødstrøm, oppvarming
- Heis og båretransport
- Grunnerverv
- Fast og løst inventar
- Tilrettelegging for elbillading
- Feilkalkulering, prosjekteringsfeil
- Energibesparende tiltak

U3 Prosjektorganisasjon:

- Byggherrens beslutningsplan
- Krav fra brukergruppe og involvering av denne
- Utskiftning av nøkkelpersonell
- Kontraktsform
- Tilgang på ressurser i kommunen
- Organisering av prosjektet, komiteer, brukere, etc
- Beslutningsmyndighet hos byggherre
- Manglende opplæring av driftspersonell

U4 Plunder og heft:

- Utskifting av leietakere
- Krav fra myndigheter, rekkefølgekrav, regulering
- Krav fra Husbanken
- Vær og vind
- Logistikk og rigging på byggeplass
- Miljøforurensning i grunnen
- Byggetid
- Brøyting
- Tilgang på ferge

- Prisstigning på spesialutstyr, stål
- Leveranser fra byggherre
- Naboklager

Rødøy Kommune

v/Harald Einar Erichsen

Mo i Rana, 15.10.2025

Vurdering av usikkerhetsanalyse – Rødøy helsehus

Vi viser til de to usikkerhetsanalysene gjennomført av Hinnstein AS.

Etter at de første resultatene ble presentert, har vi jobbet for å redusere både risiko/usikkerhet og kostnader i prosjektet.

Sentralt i dette arbeidet har vært grunnundersøkelser, kartlegging av fjellformasjoner, kvalitetssikring av bæresystemet og generelle forenklinger som ikke går på bekostning av kvaliteten. Dette har gitt et sikkert beslutningsgrunnlag og gjort prosjektet mer forutsigbart.

Grunnforholdene ble i første omgang vurdert som den største risikoen, da prosjektet innebar graving inntil eksisterende steinmur i sjøen, arbeid delvis i vann og en risiko for skader på eksisterende kai. Ved å gjennomføre grunnundersøkelser, samt tilpasse og flytte bæresystem lenger fra havet (uten å flytte bygget) er disse utfordringene nå eliminert.

I tillegg har vi redusert kostnadene gjennom forenklinger – blant annet i utomhusområder, fasadeløsninger og enkelte tekniske anlegg. Samlet har dette bidratt til at prosjektet nå har en lavere kostnadsramme, men fortsatt høy kvalitet. Den største delen av prisreduksjonen kommer imidlertid som en konsekvens av at vi ved å gjennomføre grunnundersøkelsene fikk kontroll på mengden forskaling og betong som går med til fundamenteringsarbeidet.

Som følge av dette er vår målpris redusert fra ca. 131,9 til ca. 127,2 mill. Vi mener likevel at analysene fortsatt har lagt inn større risiko enn det som er reelt, gitt prosjektets modenhet og de avklaringer som nå er gjort. For oss fremstår prosjektet som så godt avklart at vi står trygt i at den estimerte målprisen vil holde.

Vi minner samtidig om at kontraktsformen med bonul/malus gir en ekstra sikkerhet for kommunen:

- Ved eventuelle overskridelser skal byggherre kun dekke 40% av merkostnaden.
- Ved besparelser tilfaller 60% av gevinsten kommunen.

Dette gir Rødøy kommune både forutsigbarhet og trygghet i gjennomføringen, samtidig som det gir sterke insentiver til kostnadskontroll gjennom hele prosjektet.



Martin Lorentsen

Tre og Betong AS

Utskrift av møteprotokoll

for Felles råd for eldre og personer med funksjonsnedsettelse i møte tirsdag 21. oktober 2025 på Rødøy rådhus.
Av 5 medlemmer var 4 til stede (medregnet møtende varamedlemmer).

20/2025 Brukerutvalg uttalelse

Felles råd for eldre og personer med funksjonsnedsettelses behandling i møte den 21.10.2025:

Kommunedirektørens innstilling:

Felles råd for eldre og personer med funksjonsnedsettelse er positive til etablering av helsehus/hovedlegekontor i Jektvik med omsorgsboliger som planlagt og stiller seg bak vedlagte tegninger og planlegging av huset som det foreligger.

Fellesforslag:

Kommunestyret i Rødøy kommune har i sak 49/2023 vedtatt bygging og etablering av helsehus/hovedlegekontor i Jektvik i tre etasjer med omsorgsboliger i tredje etasje.

Tegninger (løsning etasje for omsorgsboliger)

Fellesråd for eldre og personer med funksjonsnedsettelse ber om at det sees på muligheten for adgang til bad via entre, adgang til bad gjennom soverom kan være sjenerende for beboere. For bedre romutnyttelse kan det være en mulighet for skyvedørsløsning på rommene i boligene. Fellesråd vil påpeke viktigheten av universell og fleksibel utforming på løsninger i boligen til ulike fysiske funksjonsnedsettelse, eksempelvis hev/senk løsning på kjøkkeninnredning.

I tegning sørøsthjørne er ytterveggen trukket inn og mulig areal er ikke utnyttet. Kan det her eksempelvis etableres et lavterskel treningsareal for beboere?

Lokalisering (beliggenhet og plassering i bygg med andre funksjoner)

Beboerne i omsorgsboligene vil få nær tilgang til: - Butikk - Buss og båtforbindelser - Arbeidsplass som for mange i dette tilfellet vil være Rødøy produkter - Legekontor, NAV og andre offentlige tjenester i helsehuset - Cafe, samfunnshus og andre fritidsaktiviteter i nærområdet. Som tidligere nevnt vil et treningsrom komplettere tilbudet i bygget ytterligere. Etablering av disse boligene vil derfor kunne være med på å gi denne brukergruppen større grad av selvstendighet og innhold i hverdagen.

Antall og samlokalisering av to ulike målgrupper (eldre og personer med utviklingshemming)

Fellesråd ser i saksframlegget at det er tenkt 3 boliger for personer med funksjonsnedsettelse og 2 boliger for eldre. Rådet ber om at tildeling og sammensetting av beboere gjøres gjennom en prosedyre/saksbehandling som fører til trygghet, forutsigbarhet og bolyst for alle beboere i etasjen.

Vedtak:

Som forslaget. Enstemmig.

Rett utskrift

Rødøy kommune, formannskapskontoret 22.10.2025

Elisabeth Værang Pettersen, spesialkonsulent