



| Saksnummer | Utvalg        | Møtedato   |
|------------|---------------|------------|
| 80/2025    | Formannskapet | 27.10.2025 |
| 70/2025    | 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          |
| <b>Sum prosjektkostnader fremover (P50)</b> | <b>140 700 000</b> | <b>35 175 000</b> | <b>175 875 000</b> |
| Lekeplass Jektvik - reetablering tomt       | 200 000            | 50 000            | 250 000            |
| Medgått til nå                              | 5 291 461          | 1 322 865         | 6 614 326          |
| <b>Sum kostnadestimat</b>                   | <b>146 191 461</b> | <b>36 547 865</b> | <b>182 739 326</b> |

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           |
| <b>Sum tidligere bevilgninger med finansiering eks låneopp</b> | <b>114 200 000</b> | <b>91 360 000</b>  | <b>22 840 000</b> | <b>8 400 000</b> | <b>13 050 722</b>        | <b>44 290 722</b> |
| Tilleggsbevilgning i denne saken                               | 68 539 326         | 54 831 461         | 13 707 865        | 890 000          |                          | 14 597 865        |
| <b>Sum prosjekt</b>                                            | <b>182 739 326</b> | <b>146 191 461</b> | <b>36 547 865</b> | <b>9 290 000</b> | <b>13 050 722</b>        | <b>58 888 587</b> |

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       |
| <b>Behov for tilleggsbevilgning</b> | <b>68 539 326</b> |

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        |
| <b>Sum finansiering eks lån</b>    | <b>44 290 722</b> | <b>14 597 865</b> | <b>58 888 587</b> |

|                                |                                  |                    |
|--------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| <b>Rest finansieringsbehov</b> | <b>182 739 326 - 58 888 587=</b> | <b>123 850 739</b> |
|--------------------------------|----------------------------------|--------------------|

\* 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.

|                                      | <b>Beløp</b>       |
|--------------------------------------|--------------------|
| Låneopptak                           | 46 000 000         |
| Disposisjonsfond                     | 77 850 739         |
| <b>Sum dekket finansieringsbehov</b> | <b>123 850 739</b> |

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 hovedlegekantor med tannhelse i Jektvik, og et utekantor på Rødøya.*

- 1. Kommunestyret vedtar å bygge nytt hovedlegekantor 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.**

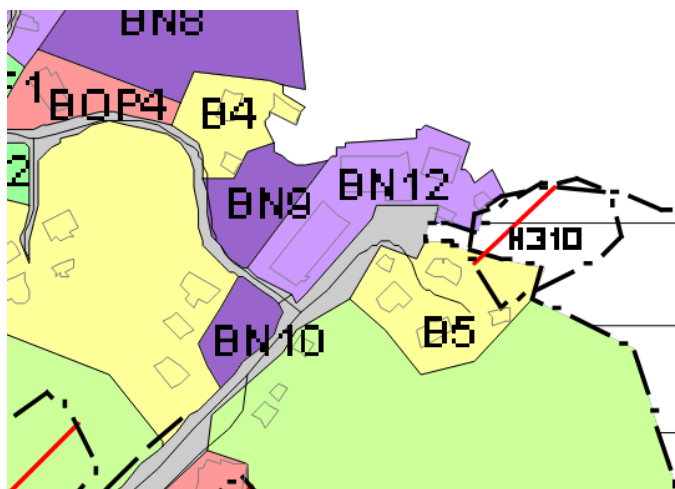
Det ble utviklet et skisseprosjekt, som dannet grunnlaget til anbudskonkurransen. Anbudskonkurransen gikk ut på å utarbeide komplett forprosjekt med bakgrunn i utarbeidet skisseprosjekt, gjennomføre en kalkyle av byggeprosjektet, og forberede seg til å gjennomføre byggeprosjektet. Selve byggingen av 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 m<sup>2</sup>) 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 Bygganalyse. 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

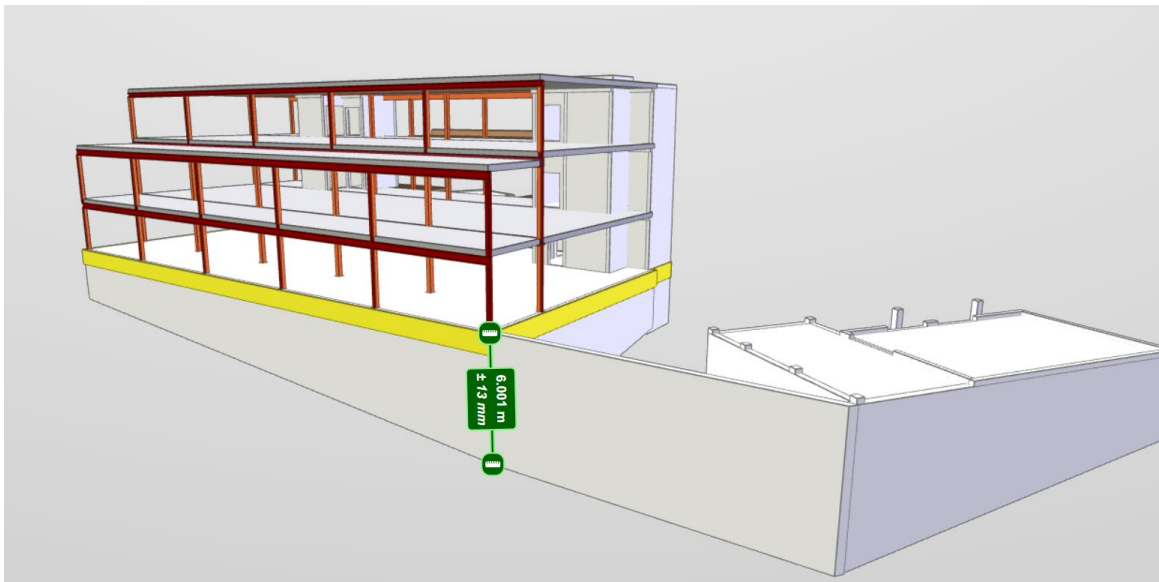
Entreprisen ble lyst ut som en samspillsentreprise og entreprenøren som vant konkurransen har arbeidet videre med skisseprosjektet Rødøy kommune fikk utarbeidet. Arbeidet endte med et forprosjekt som fremstår godt gjennomarbeidet. Entreprenøren har hatt med seg rådgiver fra de ulike fagene.

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

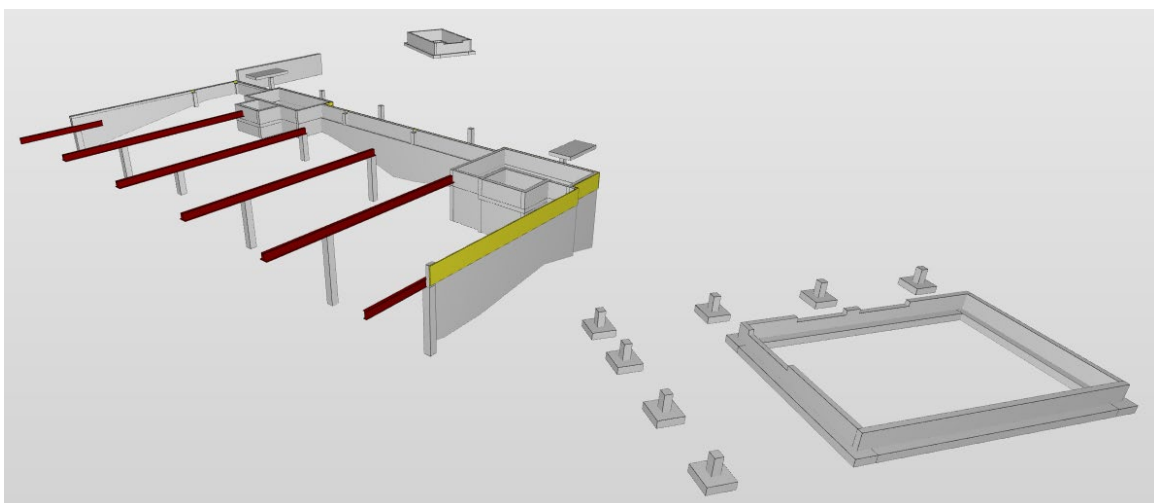
kontrakten, og en 60/40 deling, både på overskudd og underskudd i prosjektet blir beregnet. Dette gir en ekstra motivasjon til å holde kostnadene så lave som mulig, både for byggherre og entreprenør.

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  |
|                        |            | <b>127 200 257</b> |            |

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 20250901\_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.pdf
- 5 Vurdering av usikkerhetsanalyse.pdf
- 6 Særutskrift FREPF sak 20/2025 Brukerutvalg uttalelse

## Bærekraftsmål

|                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3</b> GOD HELSE OG LIVSKVALITET<br>               | <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>                                                                          |
| <b>7</b> REN ENERGI TIL ALLE<br>                   | <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>                                                    |
| <b>8</b> ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST<br>   | <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>                                                     |
| <b>9</b> INDUSTRI, INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR<br> | <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>                                                      |
| <b>10</b> MINDRE ULIKHET<br>                       | <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> |
| <b>11</b> BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN<br>    | <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>                        |
| <b>13</b> STOPPE KLIMAENDRINGENE<br>               | <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>

# Utskrift av møteprotokoll

for Rødøy formannskap i møte 27. oktober 2025, Rødøy rådhus.

Av 5 medlemmer var 5 til stede (medregnet møtende varamedlemmer).

---

*Utsettelsesforslag til sak 80/2025 fra RFL: Saken utsettes i påvente av fylkestingets behandling av saken om tannklinikkstruktur. Forslaget falt med to stemmer for (avgitt av RFL) og tre stemmer mot (avgitt av AP/KRF).*

## 80/2025 Investeringsbeslutning prosjekt Hovedlegekontor m.m.

*Formannskapets behandling i møte den 27.10.2025:*

### Kommunedirektørens innstilling:

1. Prosjekt Hovedlegekontor med tannhelse/Rødøy Produkter/omsorgsboliger i Jektvik m.m. besluttet 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.

### Forslag fra RFL:

1. Prosjekt Hovedlegekontor m.m. avsluttes.
2. Administrasjonen utreder så raskt som mulig tidligere vedtatte sak 79/2023 om samfunnsbåt hvor tjenestene leveres til folket i kretsen hvor de bor.
3. På byggeklar tomt i Jektvik utredes nytt funksjonelt bygg til Rødøy produkter.
4. Behov for omsorgsboliger utredes i egen sak, og vurderes i tilknytning til nye lokaler for Rødøy produkter.

### Vedtak:

**Som innstillingen. Mot to stemmer som ble avgitt for forslaget fra RFL, av RFL.**

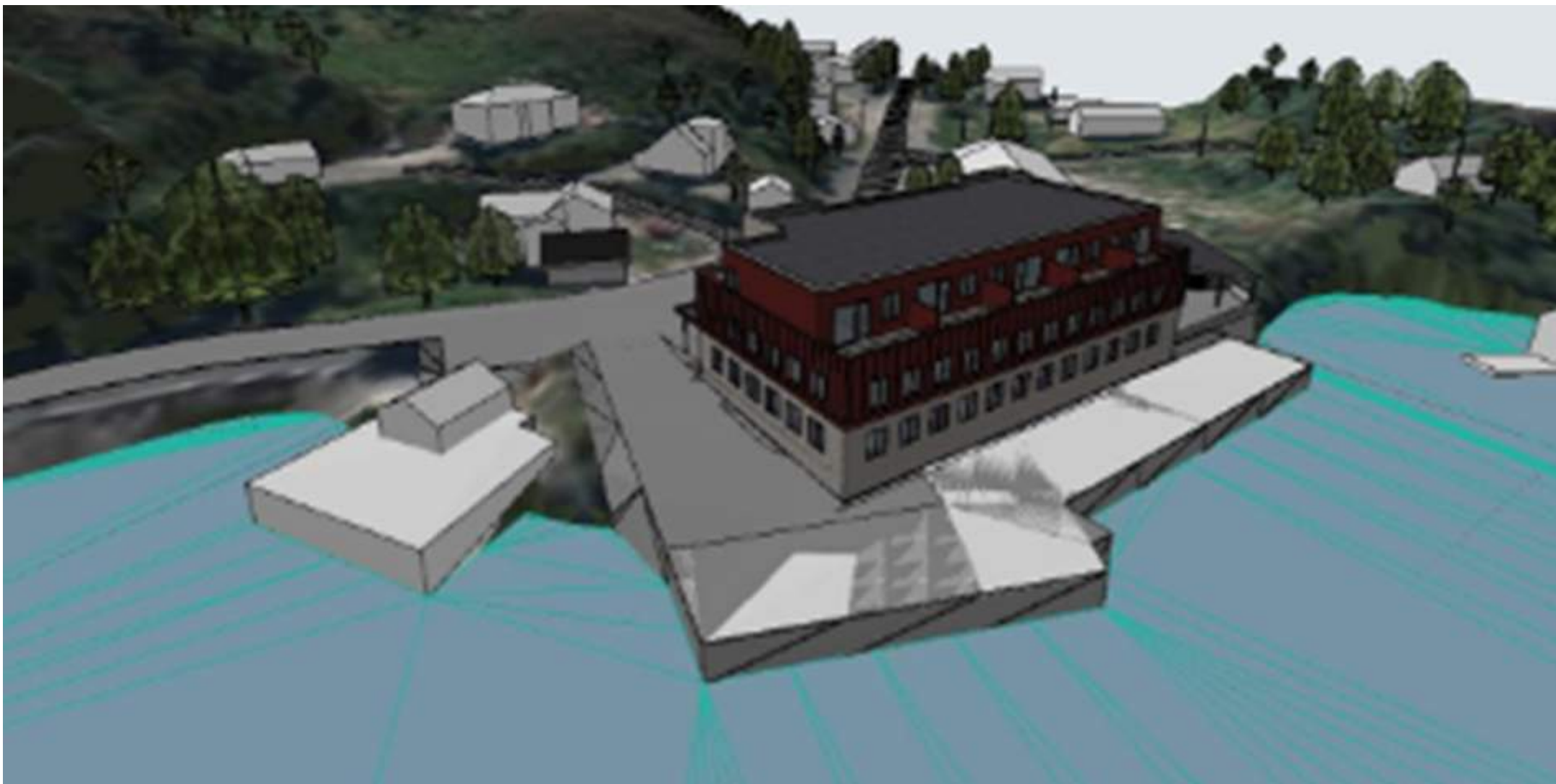
*Rett utskrift bekreftes*

*Rødøy kommune, formannskapskontoret 29.10.25  
Ragnhild Aakre Seljevoll, kontorsjef*

# Forprosjekt

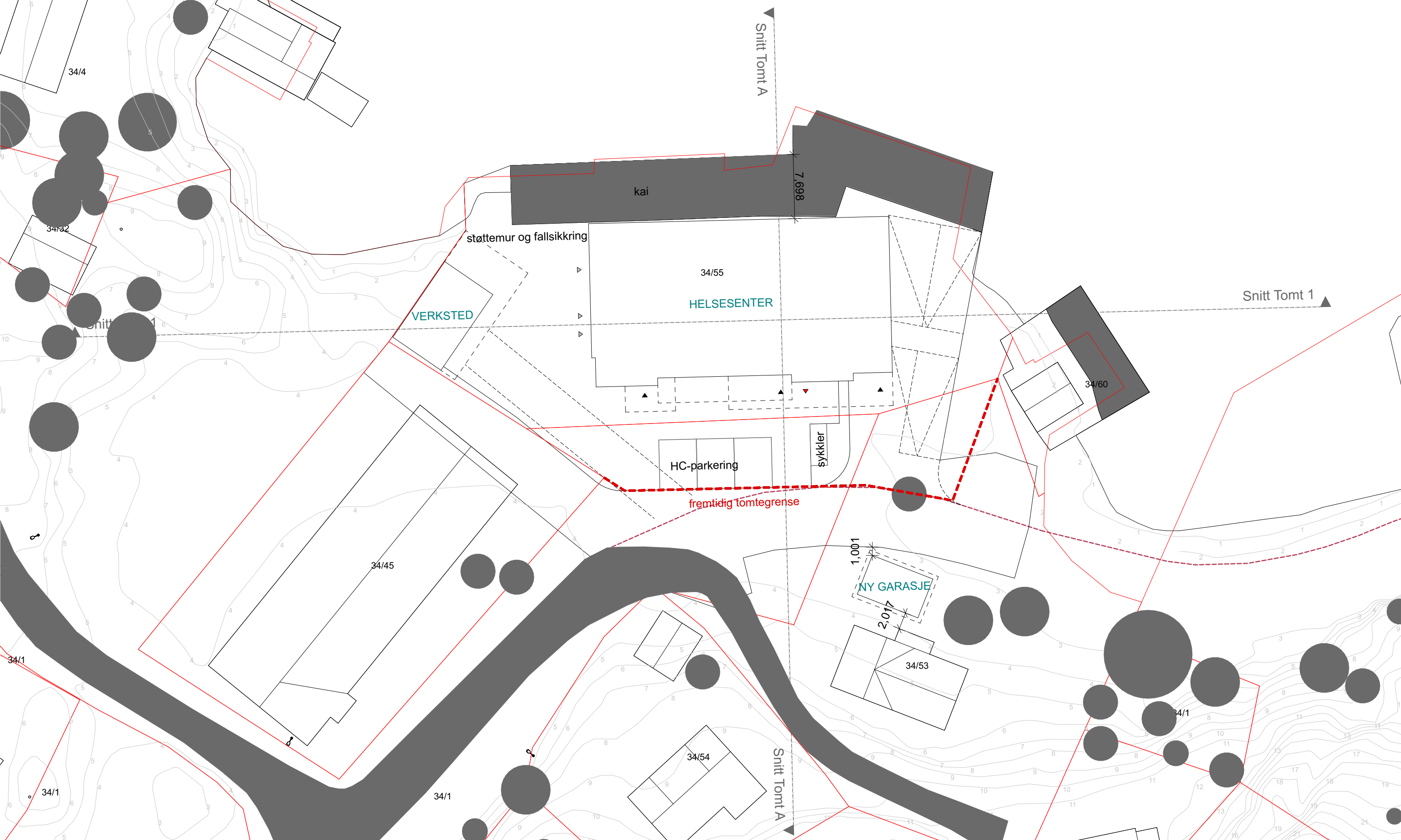
Helsehus med omsorgsboliger og ROPRO

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 |       |          |           |                                                |          |                               |              |           |       |          |           |

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



Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:  
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma:



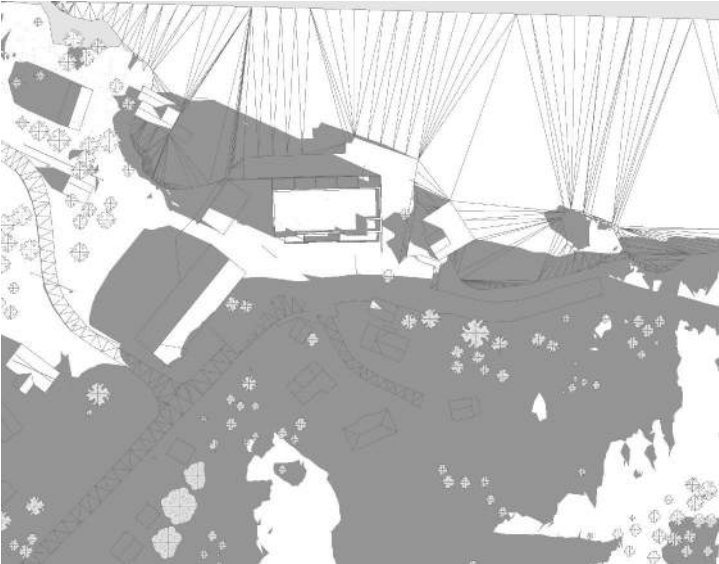
Oslo 0151, Rådhusgata 4  
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

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

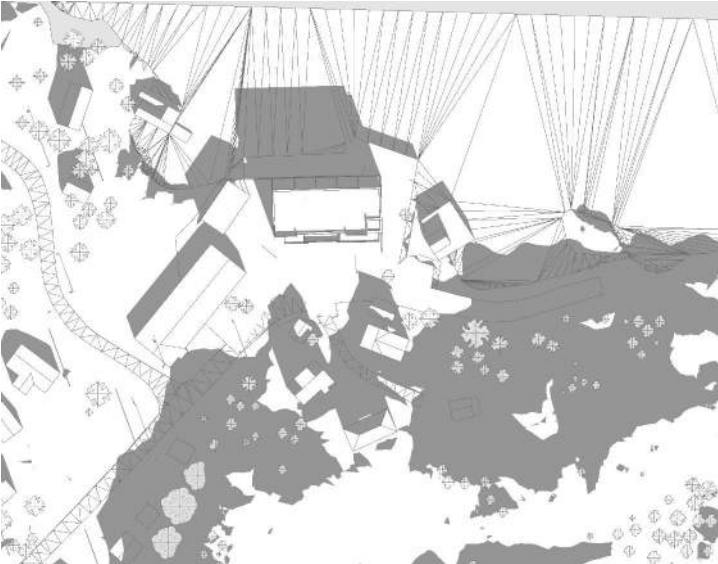
Stavanger 4014, Kvitsøygata 15  
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

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



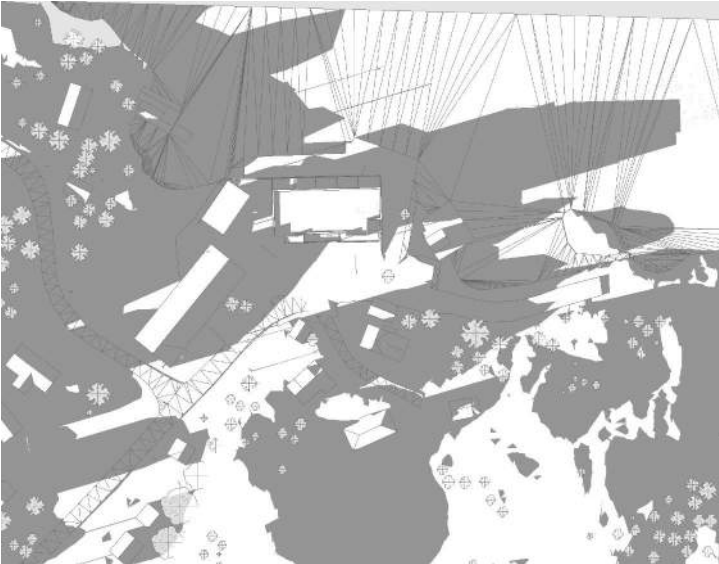
Vårjevndøgn kl. 09:00



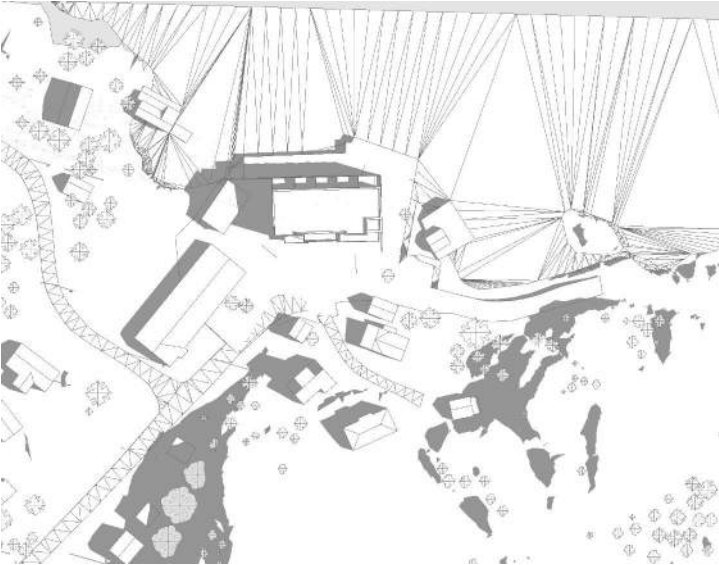
Vårjevndøgn kl. 12:00



Vårjevndøgn kl. 15:00



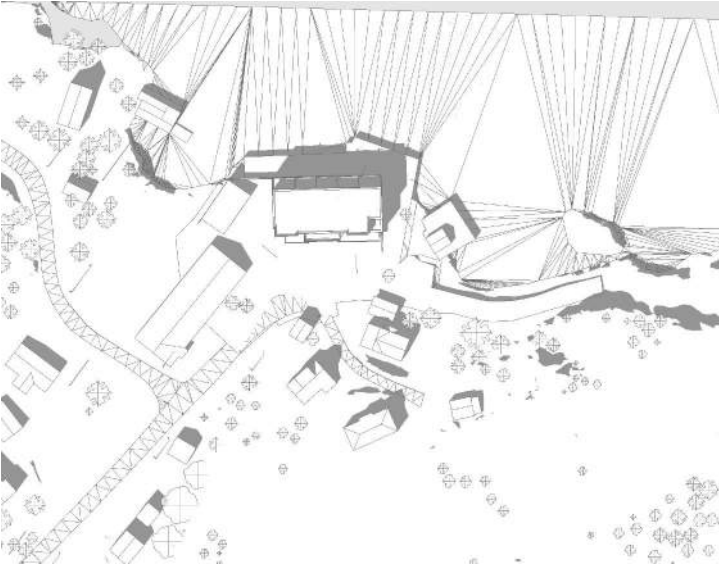
Vårjevndøgn kl. 18:00



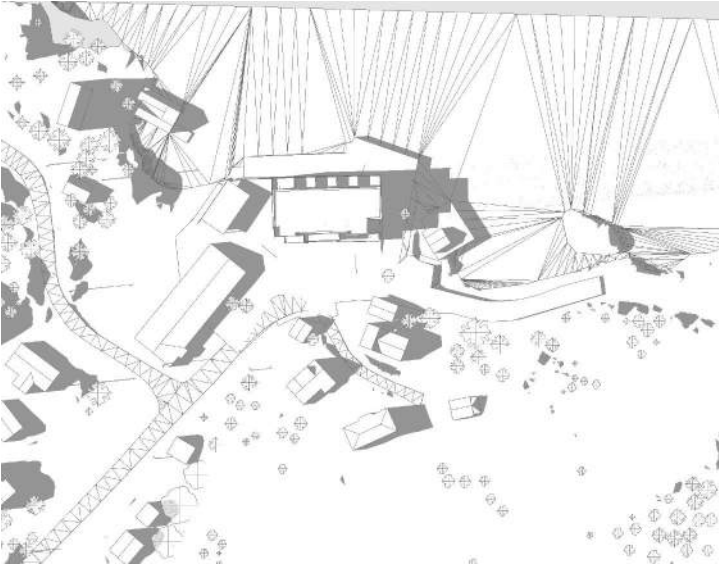
Sommersolhverv kl. 09:00



Sommersolhverv kl. 12:00

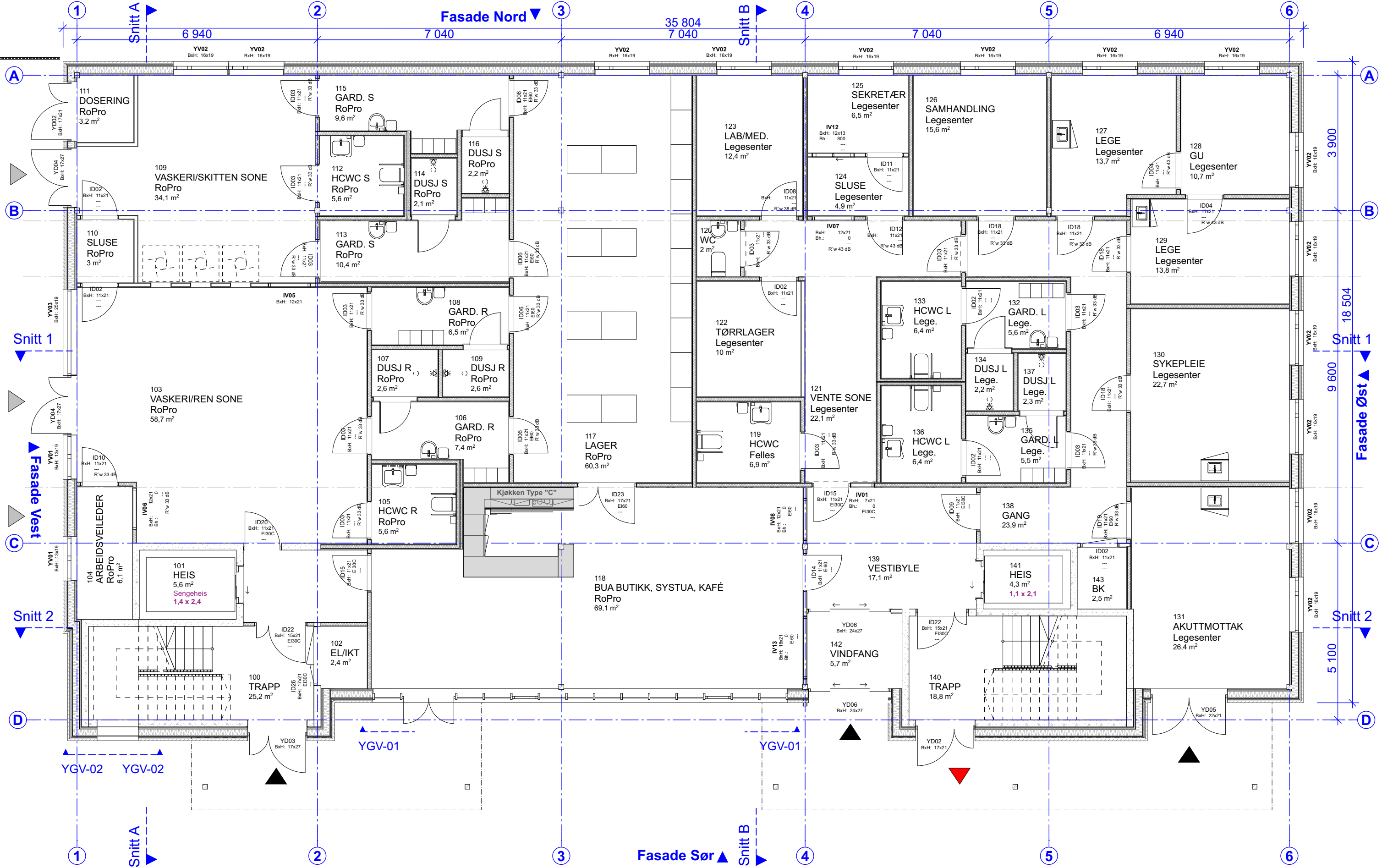


Sommersolhverv kl. 15:00



Sommersolhverv kl. 18:00

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



## Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

### Tiltakshaver:

Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

Firma:

**SPINN**

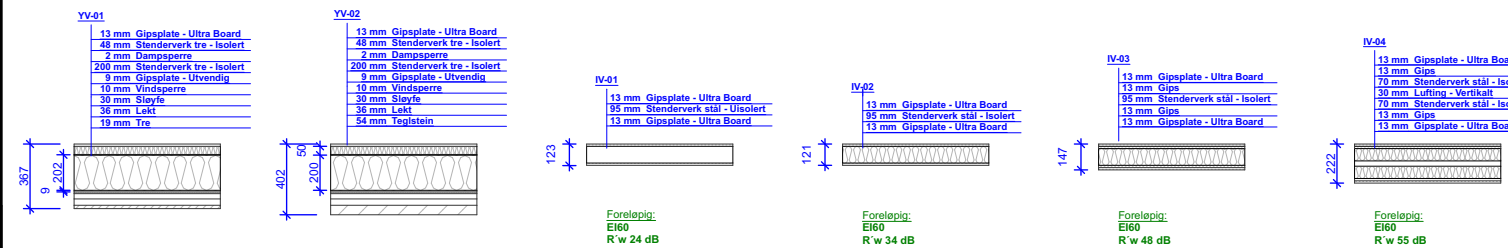
Oslo 0151, Rådhusgata 4  
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

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

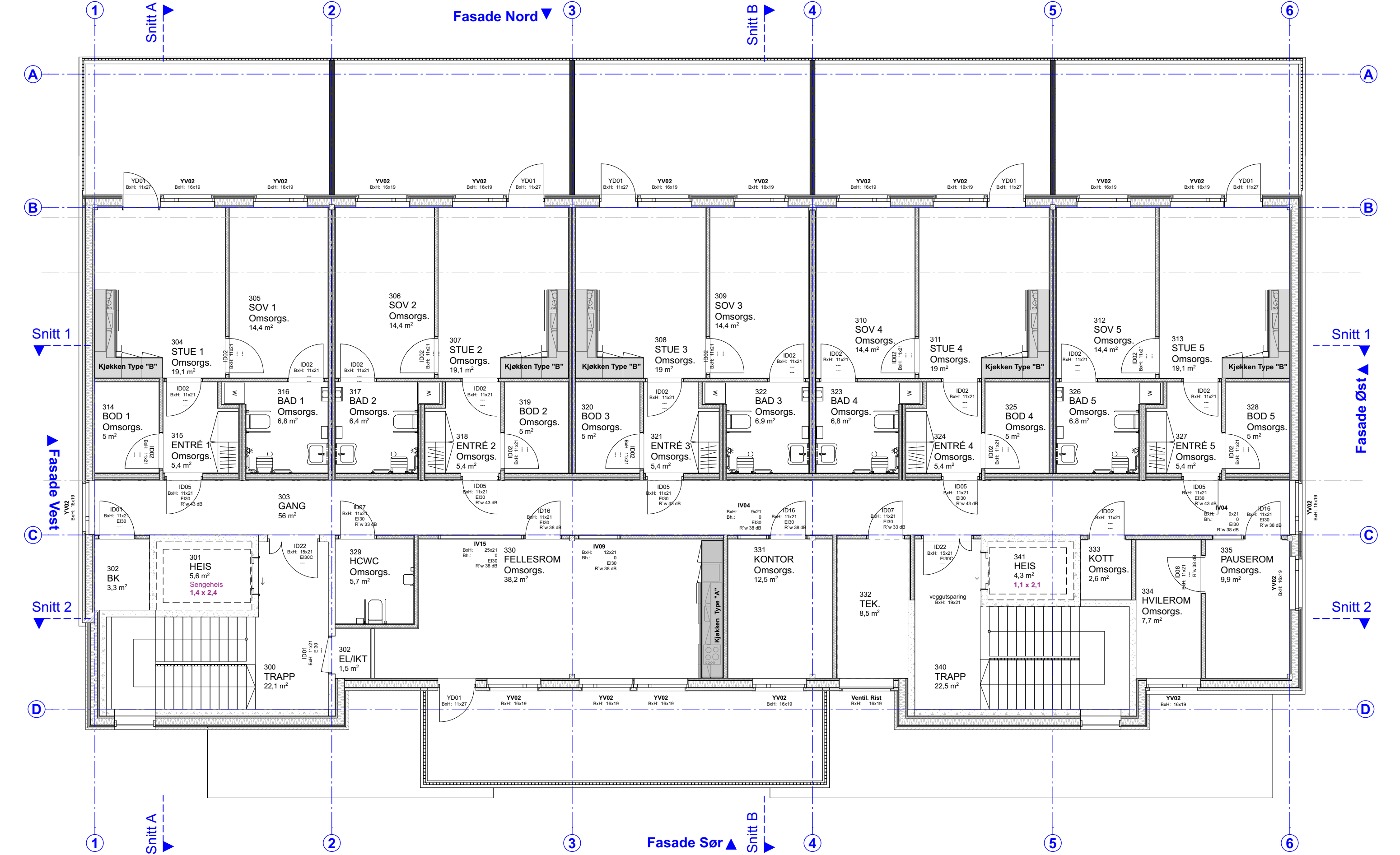
Stavanger 4014, Kvitsøygata 15  
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

|                      |                      |                       |                             |                                  |                     |            |                     |
|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------|------------|---------------------|
| Prosjektnr.:<br>2408 | Fase:<br>Forprosjekt | Tegningsnr.:<br>A21_1 | Tegningsnavn:<br>Plan 1.Etg | Tegning opprettet:<br>30.04.2025 | Målestokk:<br>1:100 | Ark:<br>A3 | Gnr./Bnr.:<br>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.:<br>2408 | Fase:<br>Forprosjekt | Tegningsnr.:<br>A21_3 | Tegningsnavn:<br>Plan 3.Etg | Tegning opprettet:<br>30.04.2025 | Målestokk:<br>1:100 | Ark:<br>A3 | Gnr./Bnr.:<br>35/55 |
|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------|------------|---------------------|

YV-01

13 mm Gipsplate - Ultra Board  
48 mm Stenderverk tre - Isolert  
2 mm Dampsperre  
200 mm Stenderverk tre - Isolert  
9 mm Gipsplate - Utvendig  
10 mm Vindsperre  
30 mm Stygje  
36 mm Lekt  
19 mm Tre

367  
9  
202

YV-02

13 mm Gipsplate - Ultra Board  
48 mm Stenderverk tre - Isolert  
2 mm Dampsperre  
200 mm Stenderverk tre - Isolert  
9 mm Gipsplate - Utvendig  
10 mm Vindsperre  
30 mm Stygje  
36 mm Lekt  
54 mm Tegstein

50  
202

IV-01

13 mm Gipsplate - Ultra Board  
95 mm Stenderverk stål - Isolert  
13 mm Gipsplate - Ultra Board

123

Forelepip:  
EI60  
R w 24 dB

IV-02

13 mm Gipsplate - Ultra Board  
95 mm Stenderverk stål - Isolert  
13 mm Gipsplate - Ultra Board

121

Forelepip:  
EI60  
R w 34 dB

IV-03

13 mm Gipsplate - Ultra Board  
13 mm Gips  
70 mm Stenderverk stål - Isolert  
50 mm Luffing - Vertikalt  
70 mm Stenderverk stål - Isolert  
13 mm Gips  
13 mm Gipsplate - Ultra Board

147

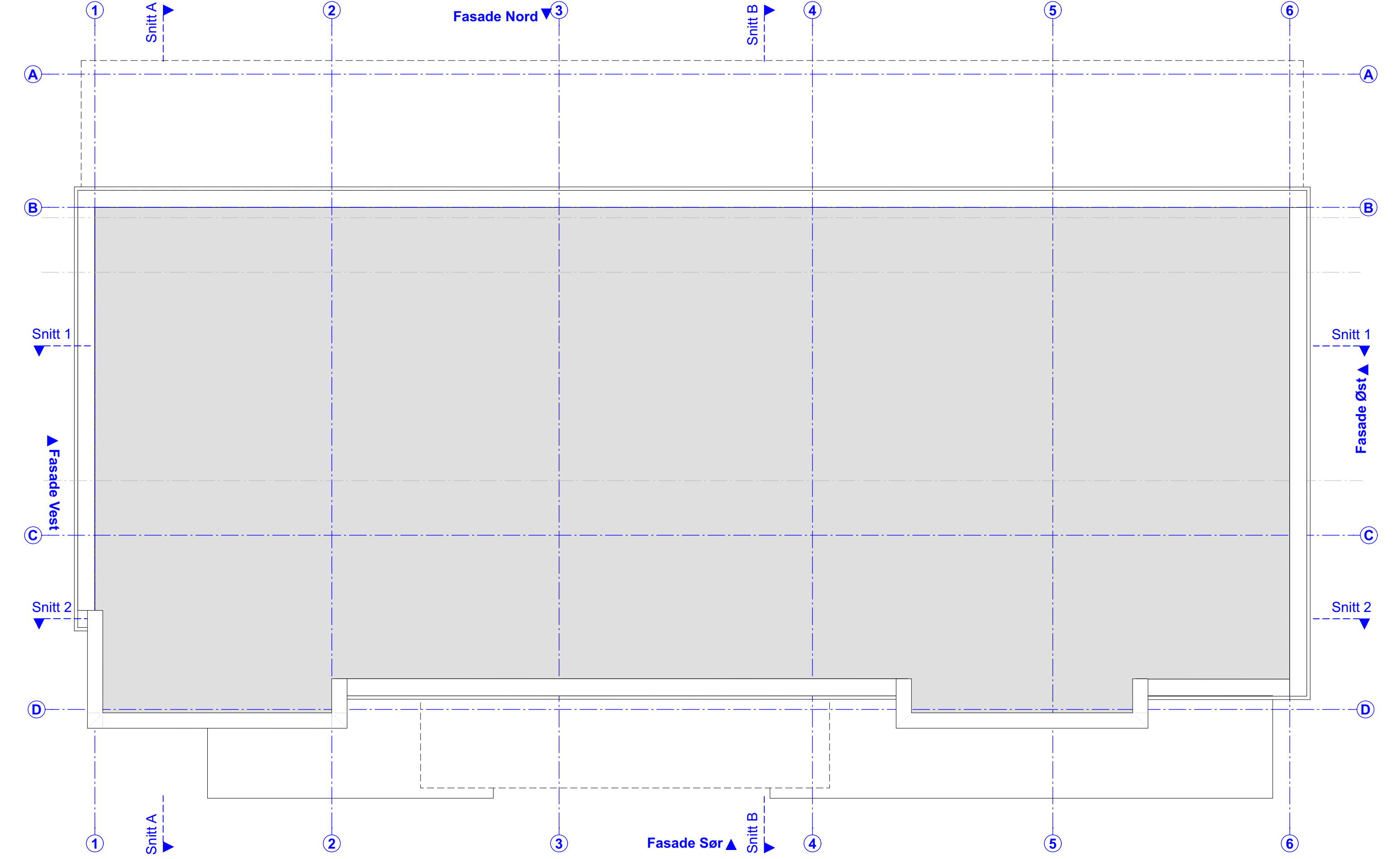
Forelepip:  
EI60  
R w 48 dB

IV-04

13 mm Gipsplate - Ultra Board  
13 mm Gips  
70 mm Stenderverk stål - Isolert  
50 mm Luffing - Vertikalt  
70 mm Stenderverk stål - Isolert  
13 mm Gips  
13 mm Gipsplate - Ultra Board

222

Forelepip:  
EI60  
R w 55 dB



|                                                                                                                                                                   |                      |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                     |            |                     |  |  |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|------------|---------------------|--|--|--|--|--|
| <div><div>Rødøy Helsehus</div><div>Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge</div><div>Tiltakshaver:<br/>Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge</div></div> |                      |                       | <div><div><div>Firma:</div><div><div></div><div><div>Oslo 0151, Rådhusgata 4<br/>+47 472 80 770   post@spinnark.no</div><div>Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14<br/>+47 971 73 249   nord@spinnark.no</div><div>Stavanger 4014, Kvitsøygata 15<br/>+47 411 89 292   vest@spinnark.no</div></div></div></div><div><div>Entreprenør:</div></div></div> |                                  |                     |            |                     |  |  |  |  |  |
| Prosjektnr.:<br>2408                                                                                                                                              | Fase:<br>Forprosjekt | Tegningsnr.:<br>A21_4 | Tegningsnavn:<br>Takplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Tegning opprettet:<br>30.04.2025 | Målestokk:<br>1:100 | Ark:<br>A3 | Gnr./Bnr.:<br>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.:<br>2408 | Fase:<br>Forprosjekt | Tegningsnr.:<br>A22_1 | Tegningsnavn:<br>Himlingsplan 1.Etg | Tegning opprettet:<br>30.04.2025 | Målestokk:<br>1:100 | Ark:<br>A3 | Gnr./Bnr.:<br>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\_2

Tegningsnavn:  
Himlingsplan 2.Etg

Tegning opprettet:  
30.04.2025

Målestokk:  
1:100

Ark:  
A3

Gnr./Bnr.:  
35/55

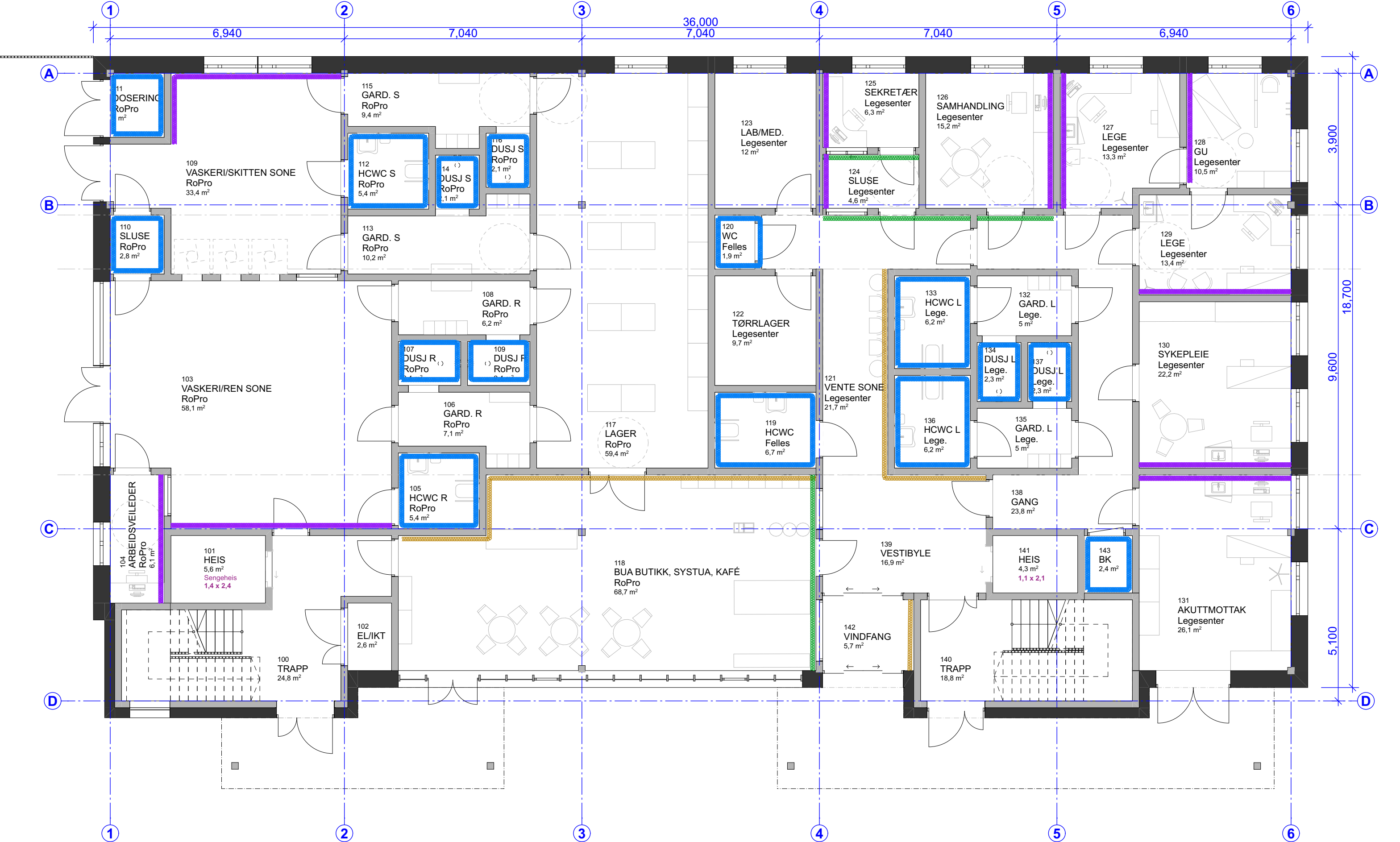
H1 Systemhimmling 60x60

H2 Hygienehimmling 60x60

H3 Systemhimmling 60x120

H4 Spiller

H4 Spiller



Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:  
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

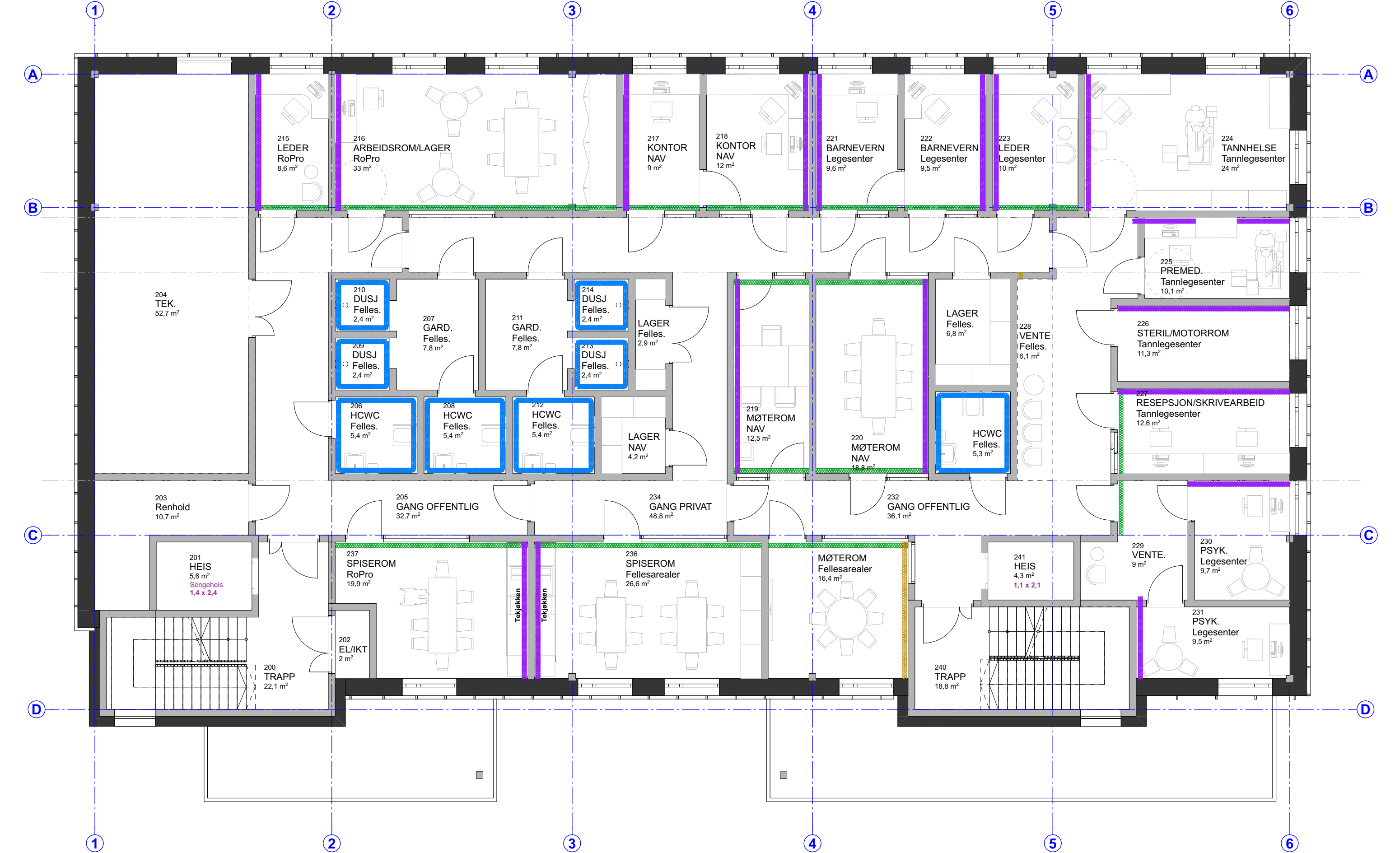
Firma: **SPINN**  
Oslo 0151, Rådhusgata 4  
+47 472 80 770 | post@spinnark.no  
Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14  
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no  
Stavanger 4014, Kvitsøygata 15  
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

|                      |                      |                       |                                            |                                  |                     |            |                     |
|----------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|------------|---------------------|
| Prosjektnr.:<br>2408 | Fase:<br>Forprosjekt | Tegningsnr.:<br>A23_1 | Tegningsnavn:<br>Veggbehandlingsplan 1.Etg | Tegning opprettet:<br>30.04.2025 | Målestokk:<br>1:100 | Ark:<br>A3 | Gnr./Bnr.:<br>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\_2**

Tegningsnavn: **Veggbehandlingsplan 2.Etg**

Tegning opprettet: 30.04.2025

Målestokk: 1:100

Ark: A3

Gnr./Bnr.: 35/55

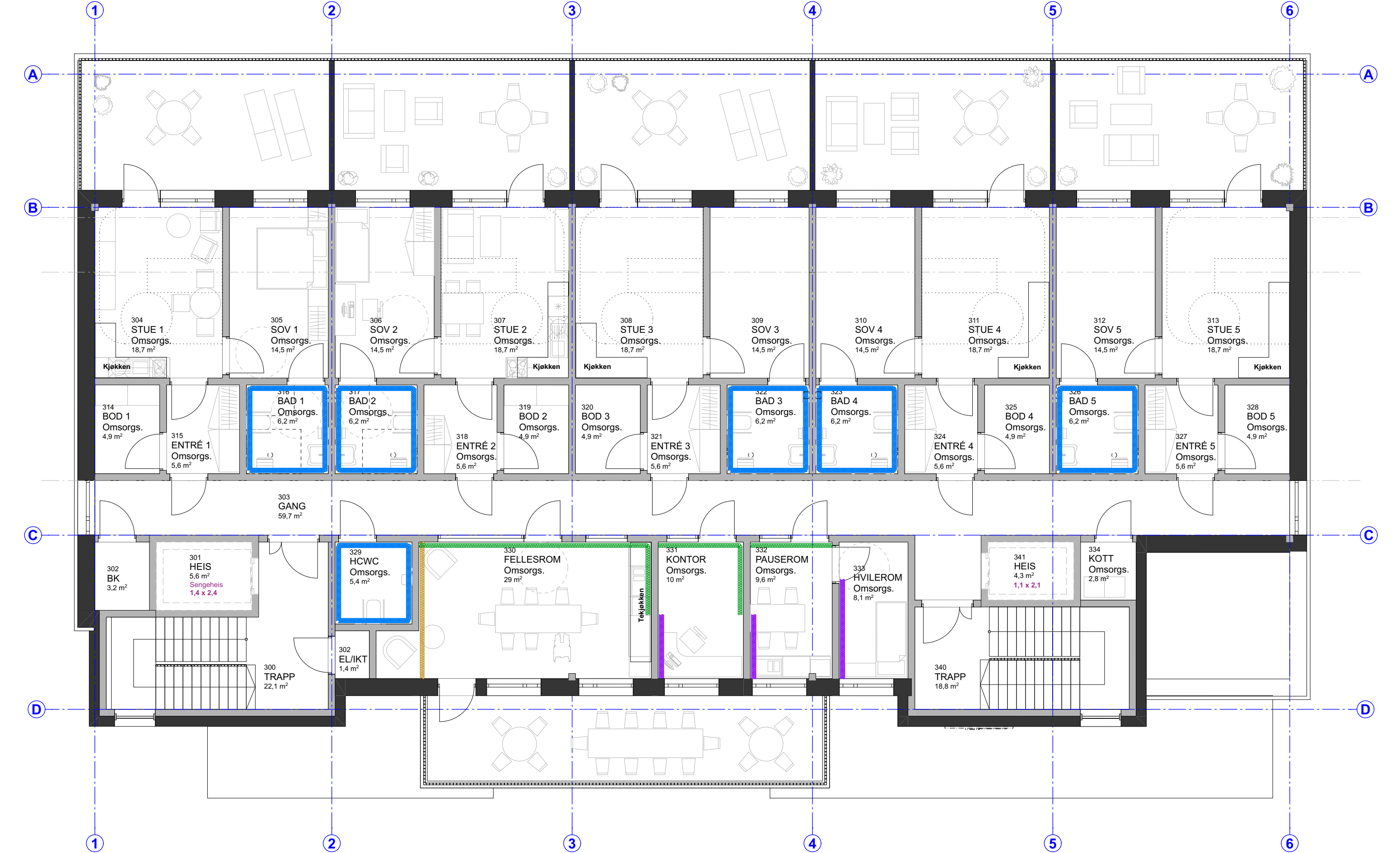
Vegg med akustiske tiltak

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:

Vegg med akustiske tiltak

Flis

Glass systemvegg

Trespiler med akustiske duk bak

Vegger uten markering = malt overflate

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



## 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

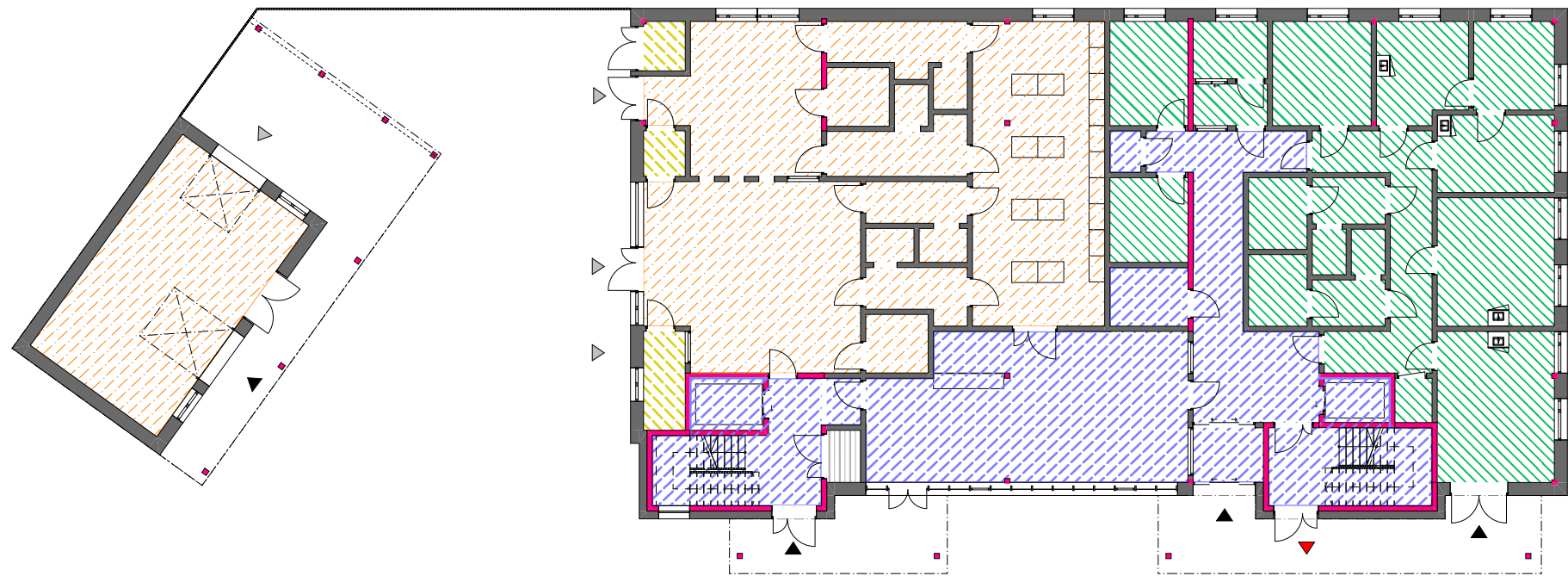
Gnr./Bnr.:  
35/55



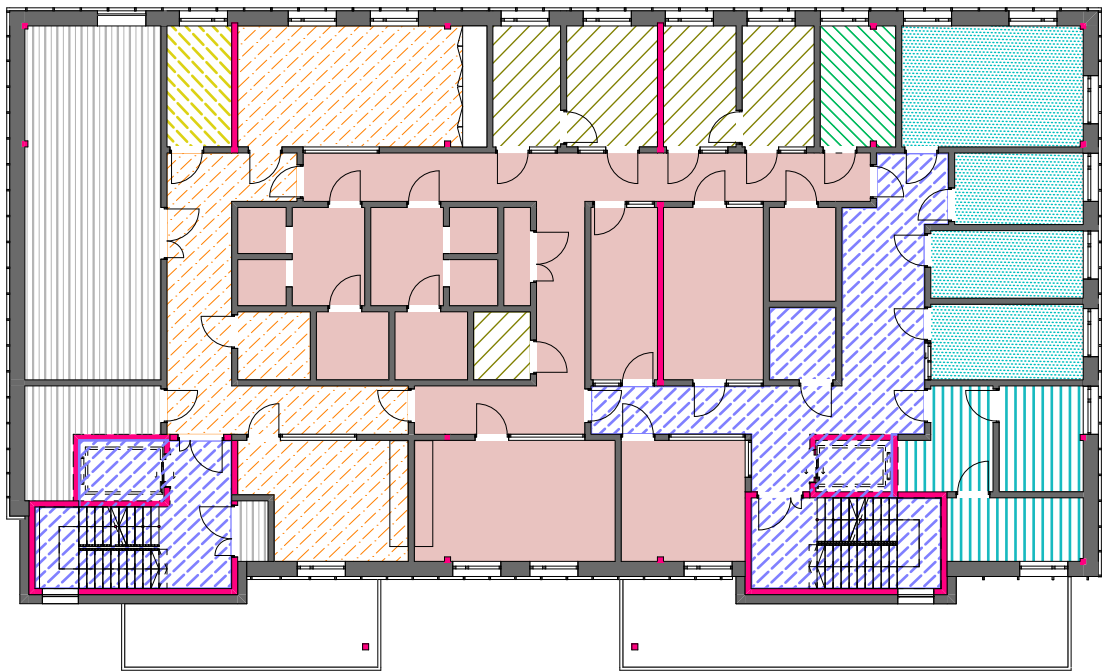
|                                                                                                                                                          |                      |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                  |                     |            |                     |                                                                                                      |  |                                                                                                                                           |  |                                                                                                              |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <div>Rødøy Helsehus</div> <div>Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge</div> <div>Tiltakshaver:<br/>Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge</div> |                      |                       | <div><div><div>Firma:</div><div><div><div>SPINN</div></div><div><div>Oslo 0151, Rådhusgata 4<br/>+47 472 80 770   post@spinnark.no</div><div>Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14<br/>+47 971 73 249   nord@spinnark.no</div><div>Stavanger 4014, Kvitsøygata 15<br/>+47 411 89 292   vest@spinnark.no</div></div></div><div>Entreprenør:</div></div></div> |                                  |                     |            |                     | <div><div><div></div><div>G1 Vinyl</div></div><div><div></div><div>G2 Vinyl våtrom</div></div></div> |  | <div><div><div></div><div>G3 Vinyl teknisk rom og lager</div></div><div><div></div><div>G4 Linoleum med trinnlyddemping</div></div></div> |  | <div><div><div></div><div>G5 Nedfelt matte</div></div><div><div></div><div>G6 Slipt betong</div></div></div> |  |
| Prosjektnr.:<br>2408                                                                                                                                     | Fase:<br>Forprosjekt | Tegningsnr.:<br>A24_2 | Tegningsnavn:<br>Gulvbehandlingsplan 2.Etg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Tegning opprettet:<br>30.04.2025 | Målestokk:<br>1:100 | Ark:<br>A3 | Gnr./Bnr.:<br>35/55 |                                                                                                      |  |                                                                                                                                           |  |                                                                                                              |  |



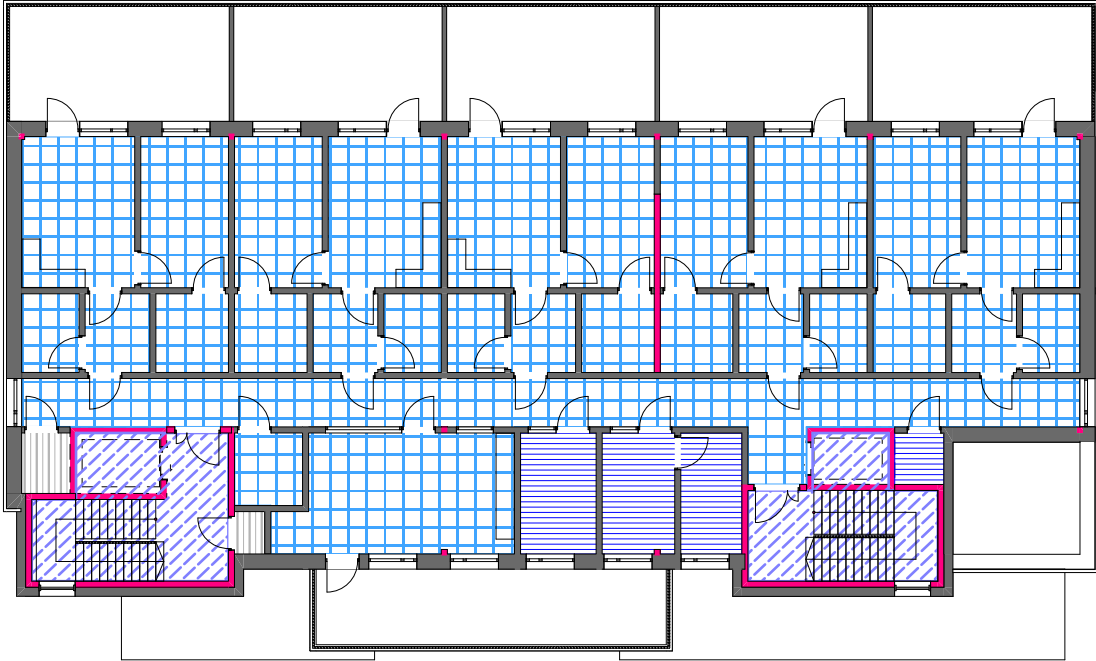
|                                                                                                                                                                   |                      |                       |                                                                                        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

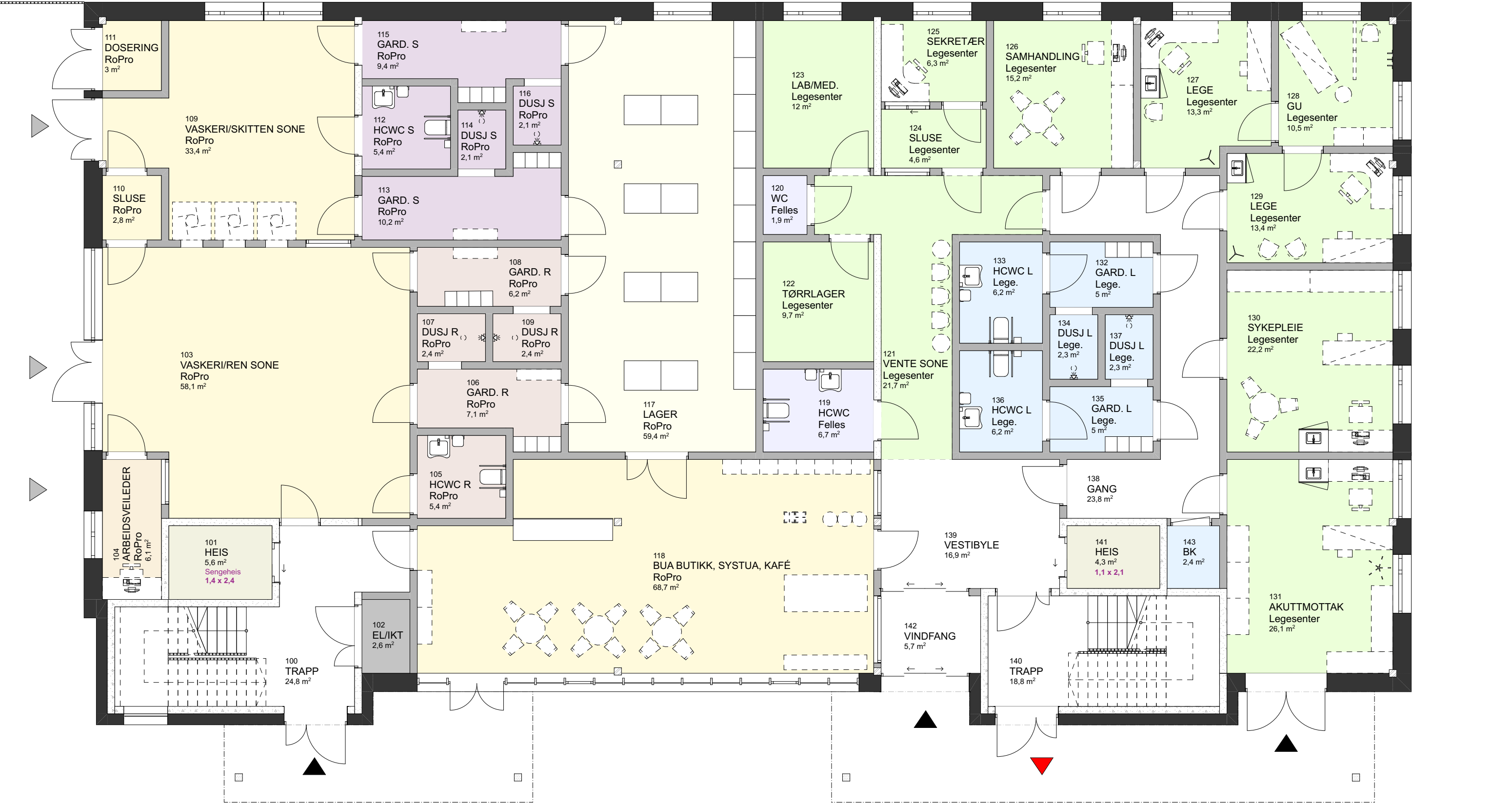
NAV / barnevern

Ansatte på legesenter, helsesenter, barnevern, NAV og omsorgsboliger

Beboere omsorgsboliger

Ansatte omsorgsboliger

Teknisk personal / renhold



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



Rødøy Helsehus

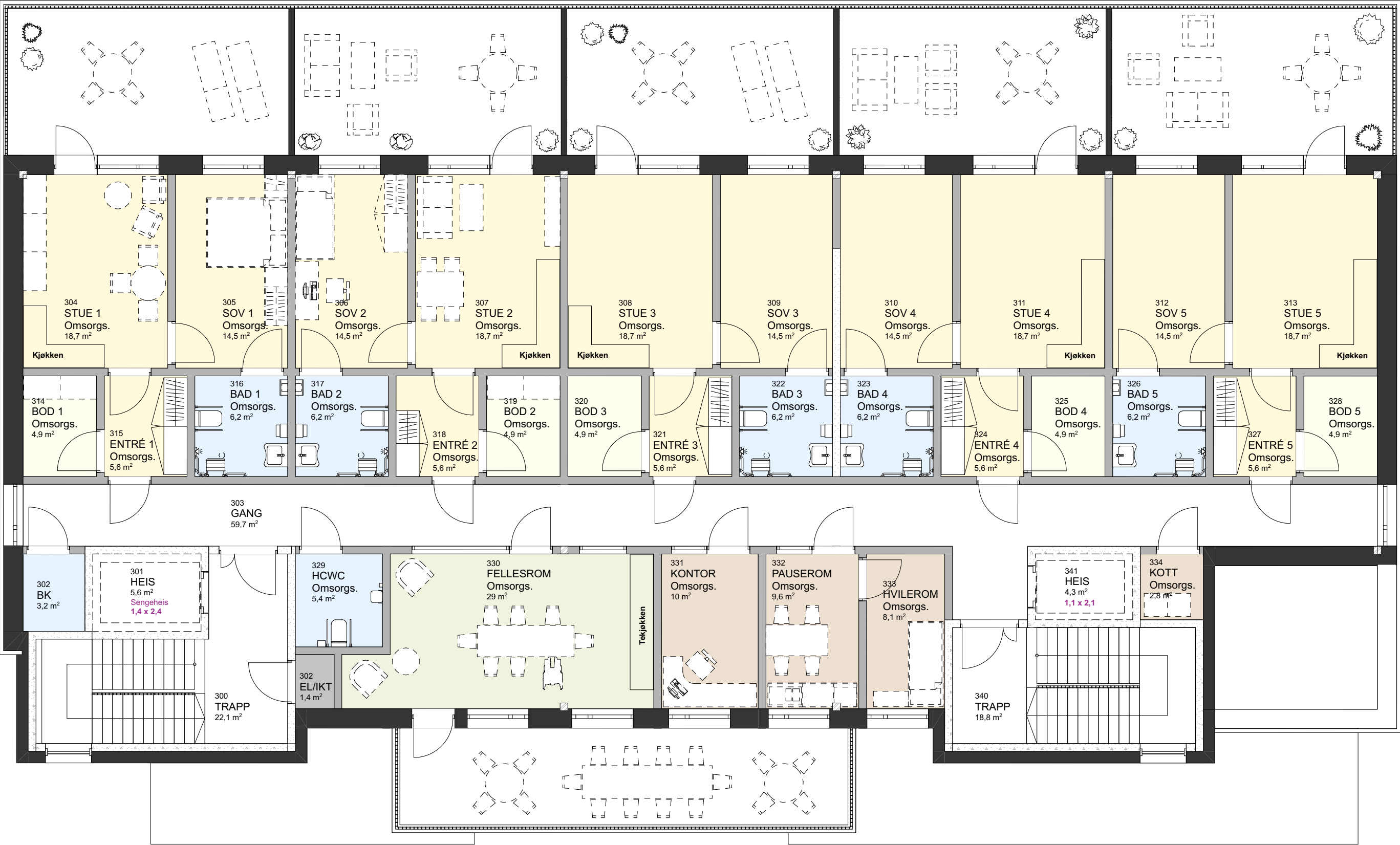
Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

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.:<br>2408 | Fase:<br>Forprosjekt | Tegningsnr.:<br>A26_2 | Tegningsnavn:<br>Møbleringsplan 2.Etg | Tegning opprettet:<br>30.04.2025 | Målestokk:<br>1:100 | Ark:<br>A3 | Gnr./Bnr.:<br>35/55 |
|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------|------------|---------------------|



**Rødøy Helsehus**

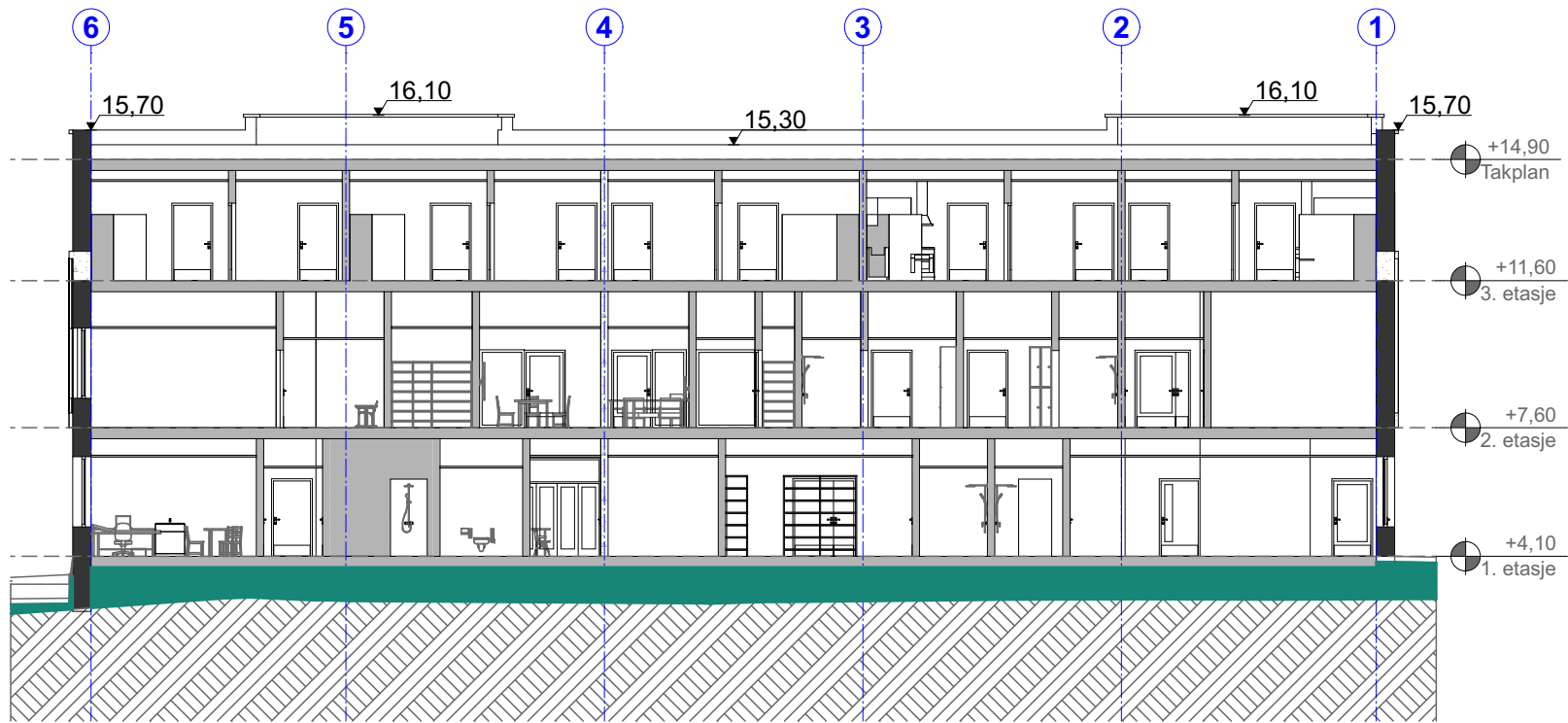
Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

Tiltakshaver:  
Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

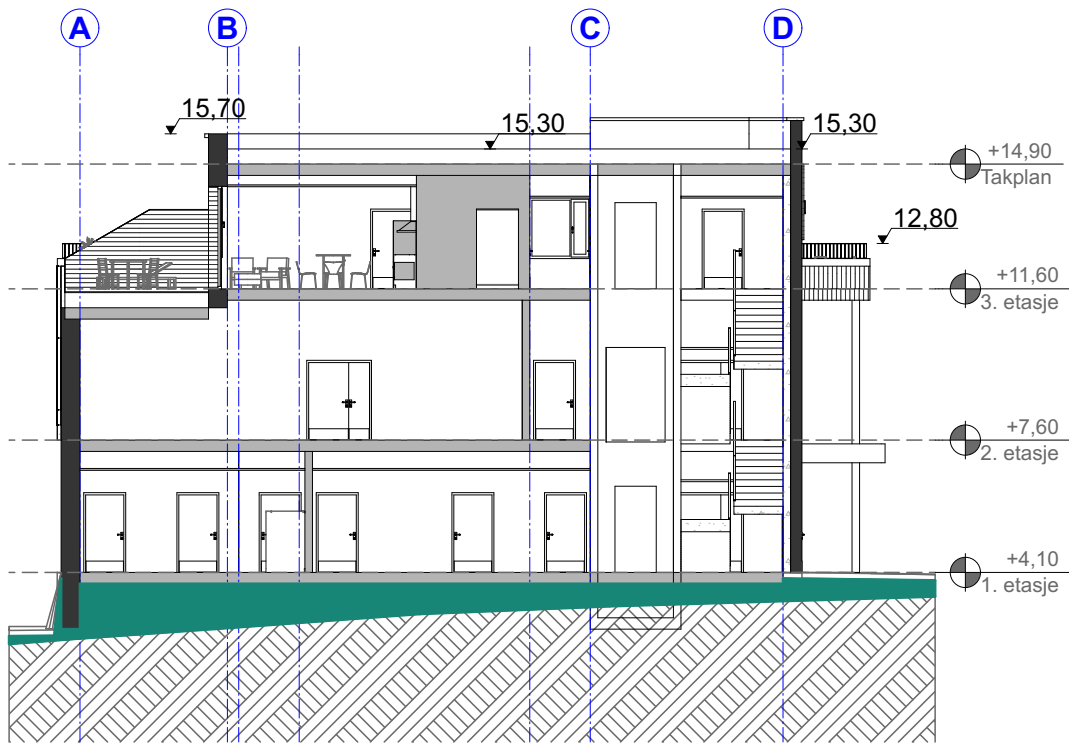
Firma: **SPINN**  
Oslo 0151, Rådhusgata 4  
+47 472 80 770 | post@spinnark.no  
Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14  
+47 971 73 249 | nord@spinnark.no  
Stavanger 4014, Kvitsøygata 15  
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

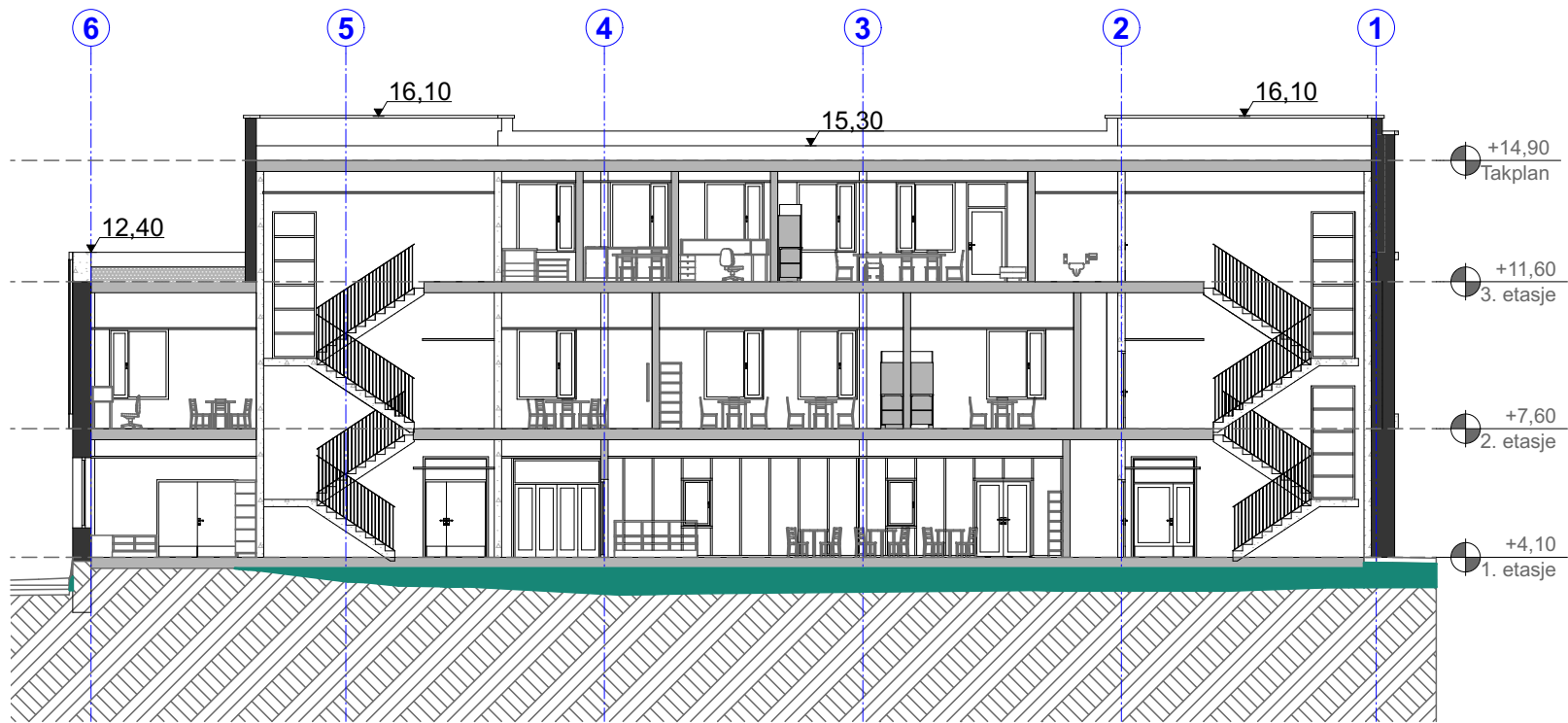
|                      |                      |                       |                                       |                                  |                     |            |                     |
|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------------------------|--------------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



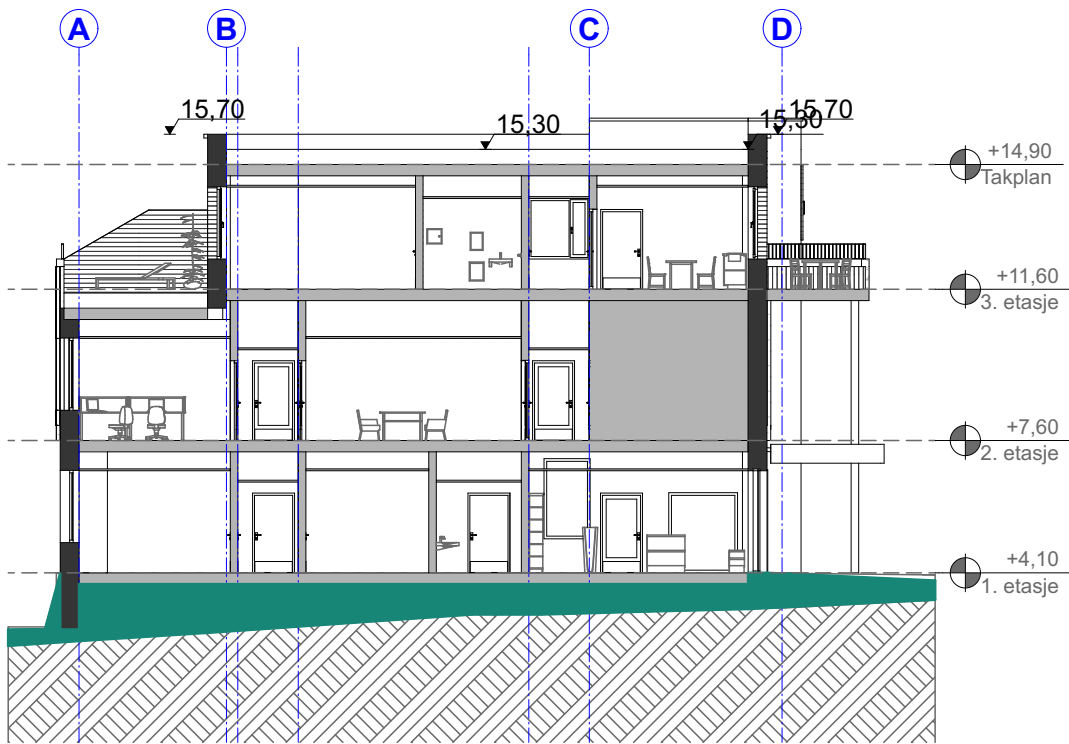
Snitt 1 1:200



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**

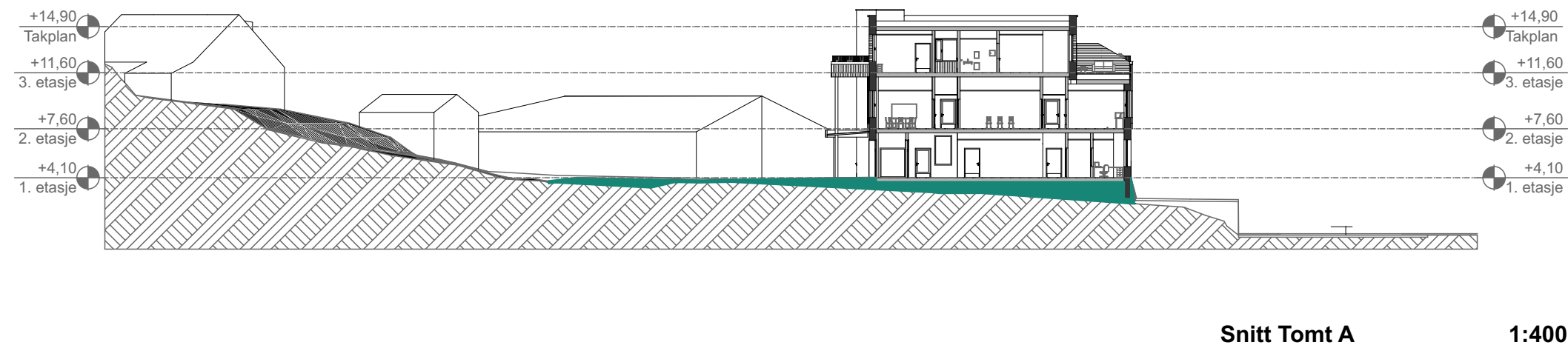
Oslo 0151, Rådhusgata 4  
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

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

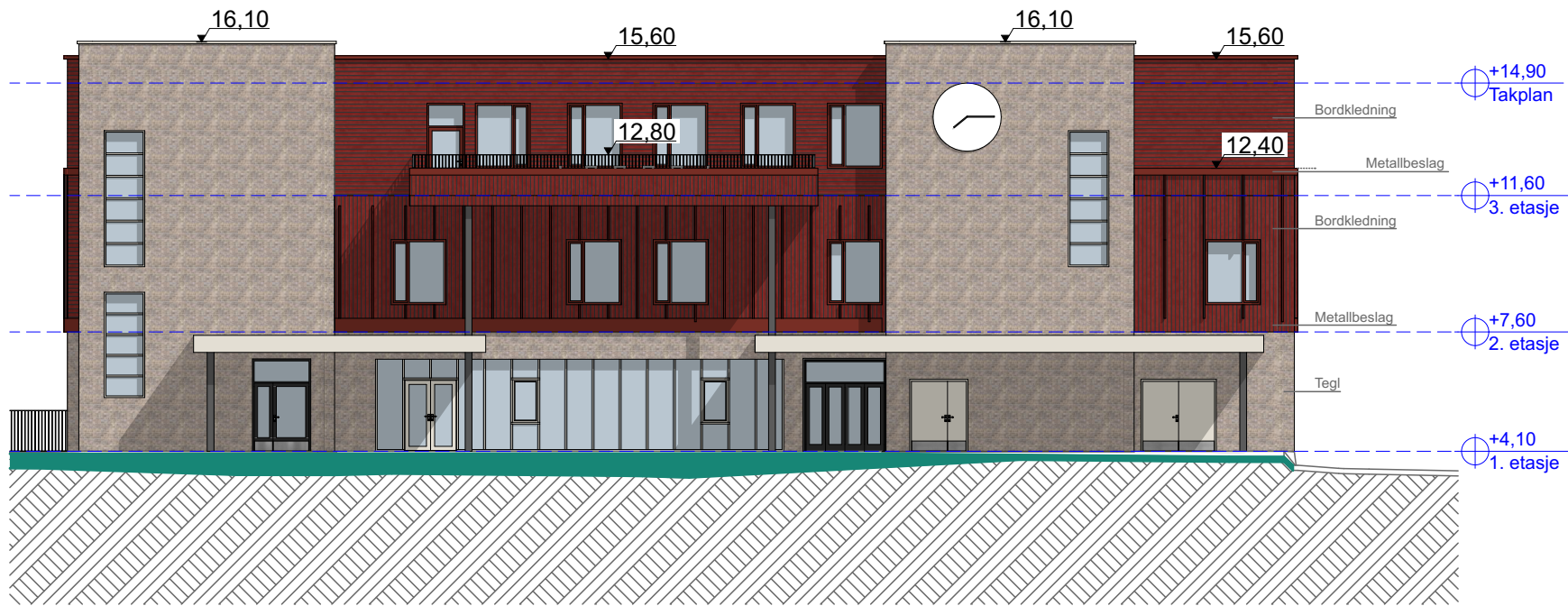
Stavanger 4014, Kvitsøygata 15  
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

Entreprenør:

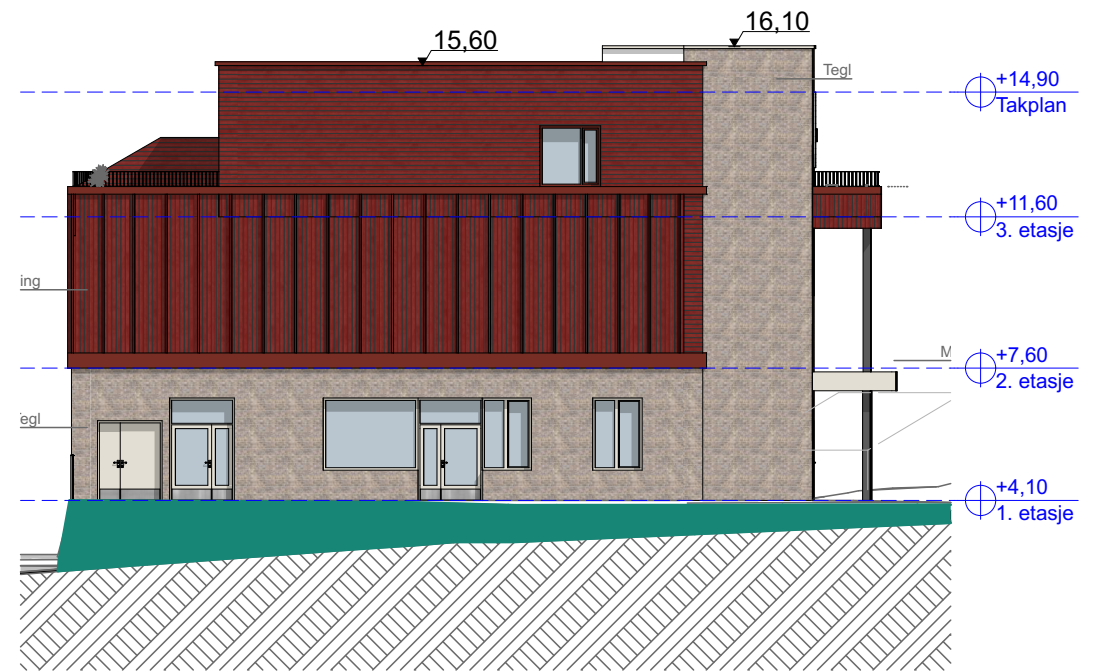
|                      |                      |                       |                        |                                  |                     |            |                     |
|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------|---------------------|------------|---------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



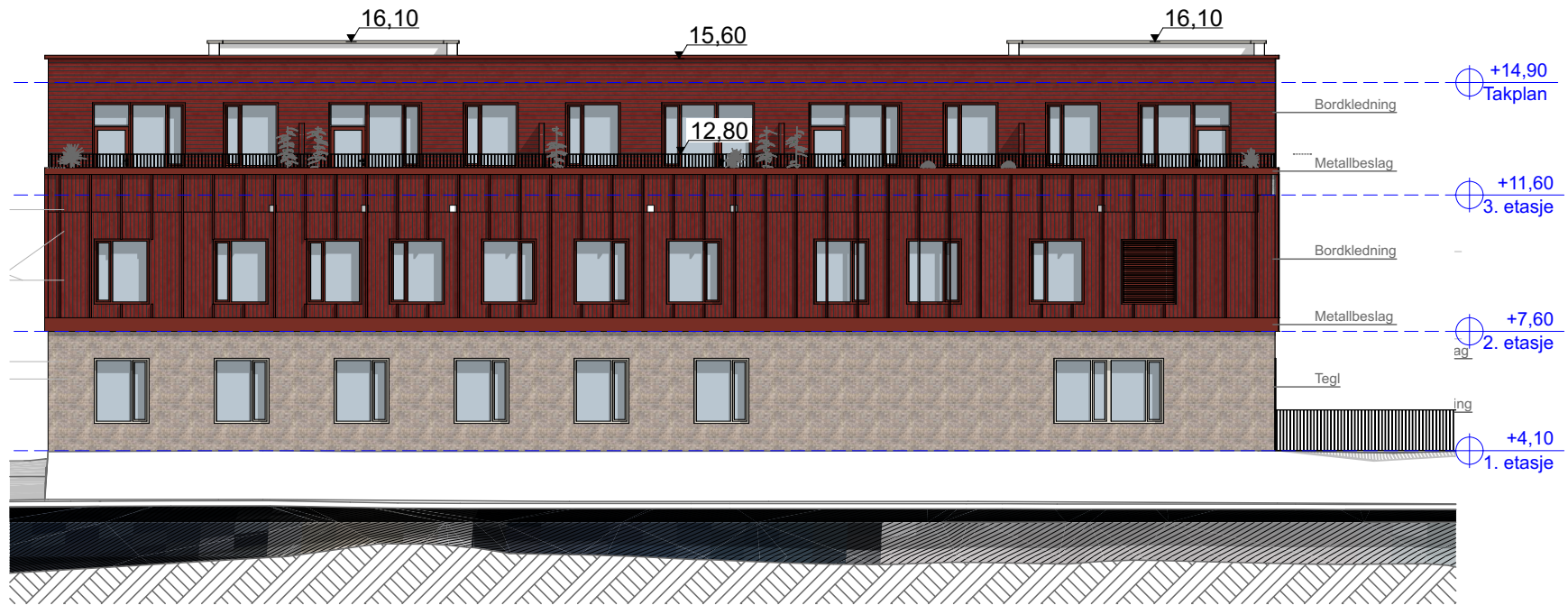
|                                                                                                                                         |                      |                       |                                                                                                                  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



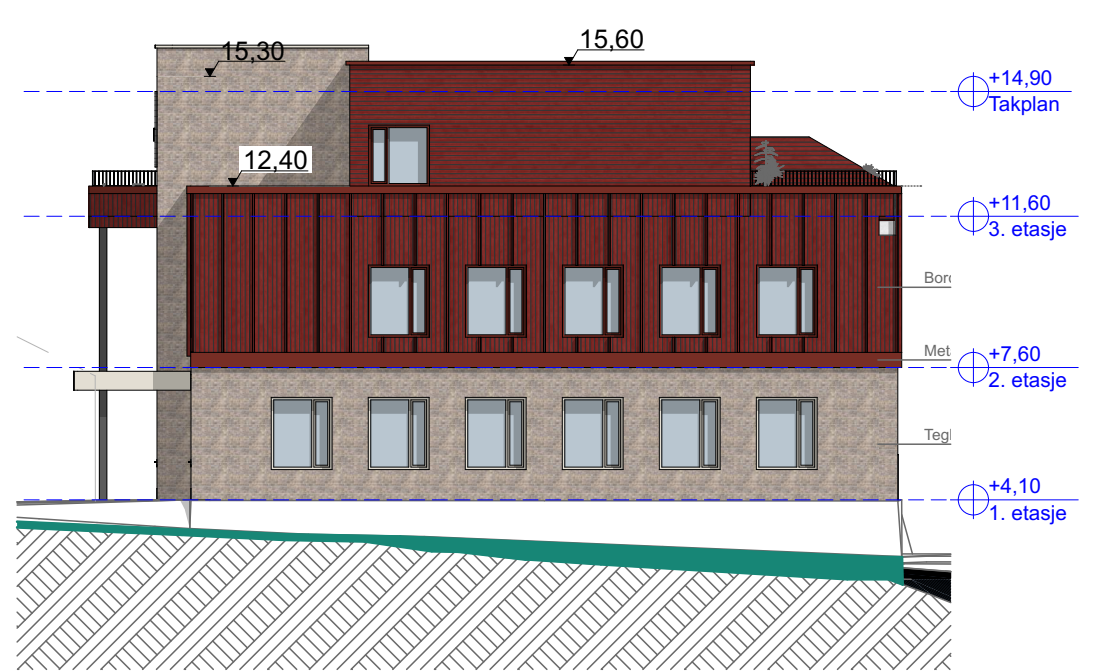
Fasade Sør 1:200



Fasade Vest 1:200



Fasade Nord 1:200



Fasade Øst 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.:  
A40\_1

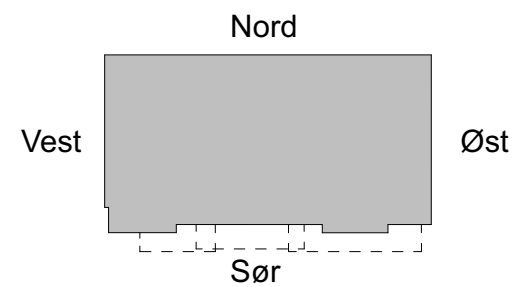
Tegningsnavn:  
Fasader

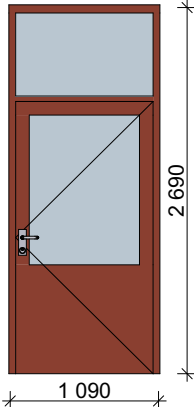
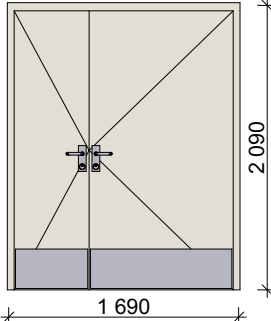
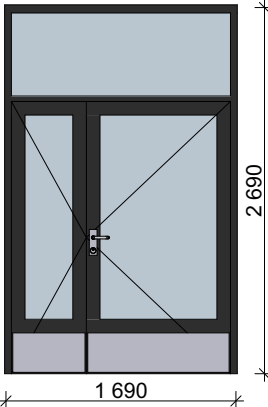
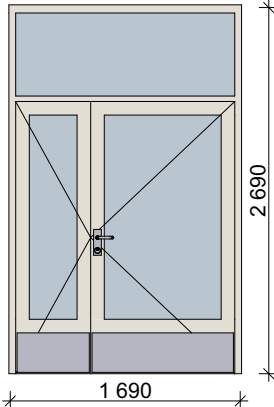
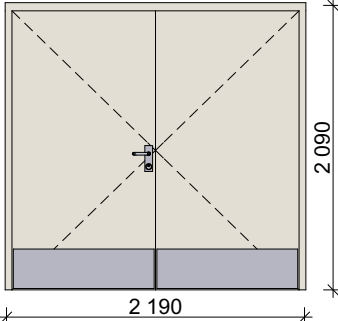
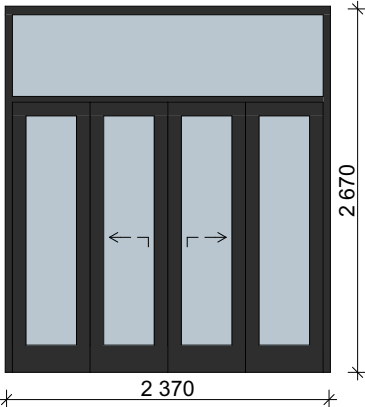
Tegning opprettet:  
30.04.2025

Målestokk:  
1:200

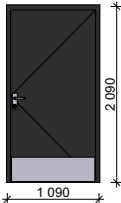
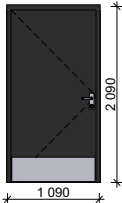
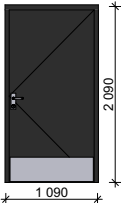
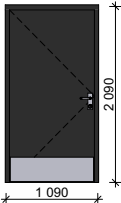
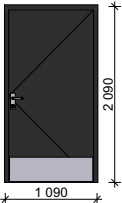
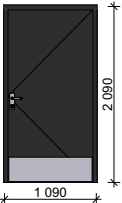
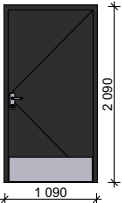
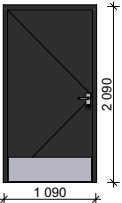
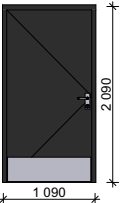
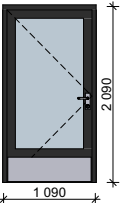
Ark:  
A3

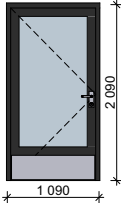
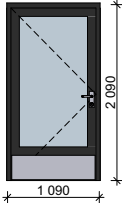
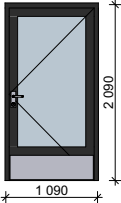
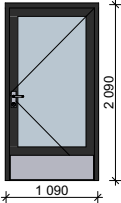
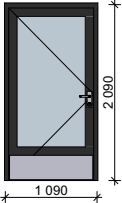
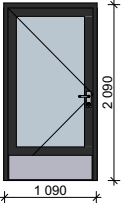
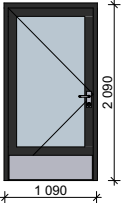
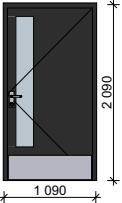
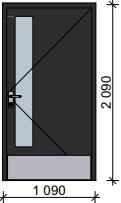
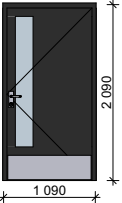
Gnr./Bnr.:  
35/55

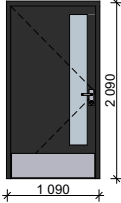
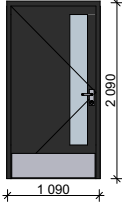
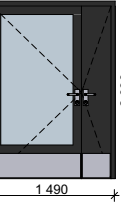
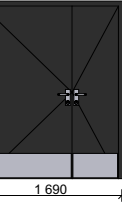


| Rødøy Forprosjekt Skjema Ytterdører |              |                                                                                   |  |                                      |                                                                                   |  |                    |                                                                                     |  |                                      |                                                                                     |  |                                      |                                                                                     |  |                    |                                                                                     |  |    |  |
|-------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|----|--|
| 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                          |              |                                                                                   |  |                                      |                                                                                   |  |                    |                                                                                     |  |                                      |                                                                                     |  |                                      |                                                                                     |  |                    |                                                                                     |  |    |  |

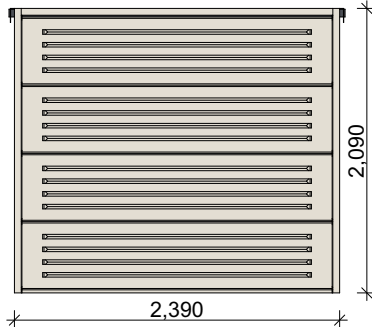
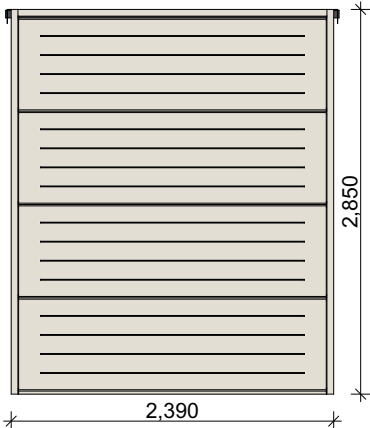
|                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                    |                                  |            |            |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------|------------|---------------------|
| <div><div><div>Rødøy Helsehus</div><div>Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge</div></div><div><div>Tiltakshaver:</div><div>Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge</div></div></div> | <div><div><div>Firma:</div><div><div></div><div><div>Oslo 0151, Rådhusgata 4<br/>+47 472 80 770   post@spinnark.no</div><div>Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14<br/>+47 971 73 249   nord@spinnark.no</div><div>Stavanger 4014, Kvitsøygata 15<br/>+47 411 89 292   vest@spinnark.no</div></div></div><div><div>Entreprenør:</div></div></div></div> |                       |                                    |                                  |            |            |                     |
| Prosjektnr.:<br>2408                                                                                                                                                                          | Fase:<br>Forprosjekt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Tegningsnr.:<br>A61_1 | Tegningsnavn:<br>Skjema Ytterdører | Tegning opprettet:<br>30.04.2025 | Målestokk: | Ark:<br>A3 | Gnr./Bnr.:<br>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<br>H= 2 090                                                              | 1 090<br>2 090                                                                    | 1 090<br>2 090                                                                    | 1 090<br>2 090                                                                      | 1 090<br>2 090                                                                      | 1 090<br>2 090                                                                      | 1 090<br>2 090                                                                      | 1 090<br>2 090                                                                      | 1 090<br>2 090                                                                      | 1 090<br>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<br>H= 2 090                                                              | 1 090<br>2 090                                                                    | 1 090<br>2 090                                                                    | 1 090<br>2 090                                                                      | 1 090<br>2 090                                                                      | 1 090<br>2 090                                                                      | 1 090<br>2 090                                                                      | 1 090<br>2 090                                                                      | 1 090<br>2 090                                                                      | 1 090<br>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<br>H= 2 090                                                                | 1 090<br>2 090                                                                      | 1 490<br>2 090                                                                      | 1 690<br>2 090                                                                        | 1 690<br>2 090                                                                        | 1 690<br>2 090                                                                        | 1 690<br>2 090                                                                        |
| Brannkrav                           | EI30C                                                                               | <Undefined>                                                                         | EI30C                                                                               | EI60                                                                                  | 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                          |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |

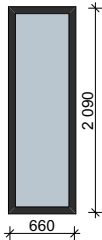
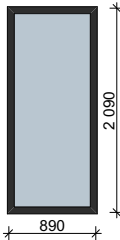
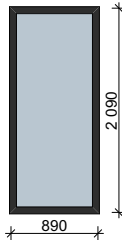
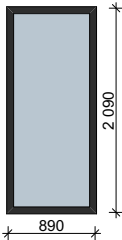
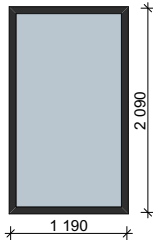
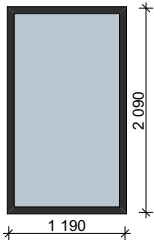
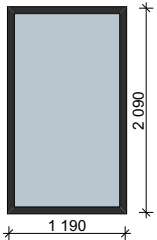
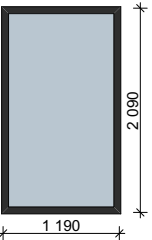
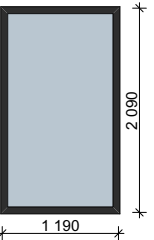
|                                                                                                                                                                 |                      |                       |                                                                                          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

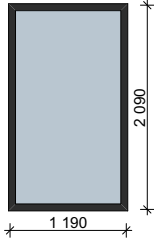
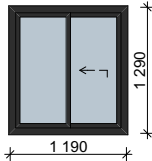
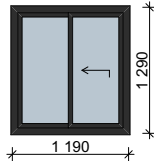
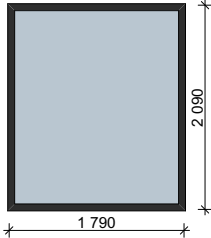
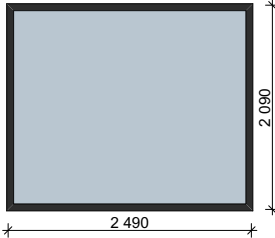
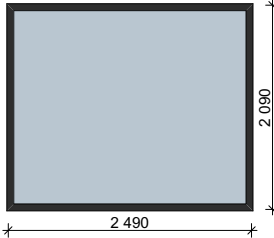
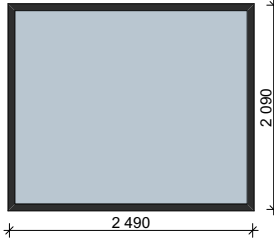
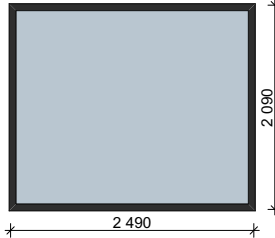
| Rødøy Forprosjekt Skjema Port |             |                                                                                   |                                                                                    |   |
|-------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 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                    |             |                                                                                   |                                                                                    |   |

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

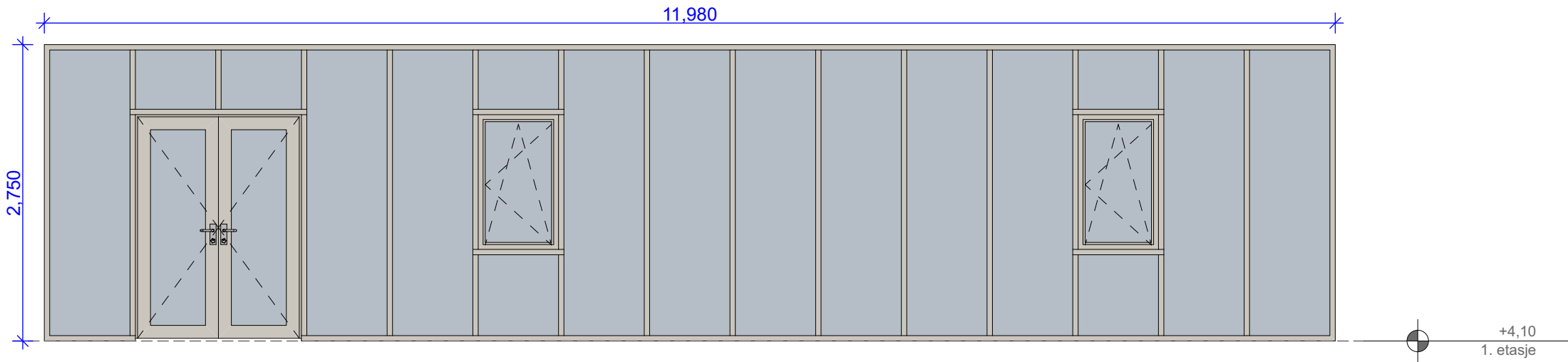
| Rødøy Forprosjekt Skjema Yttervinduer               |                                      |       |                |                                      |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|-------|----------------|--------------------------------------|
| ID                                                  | YV01                                 |       | YV02           | YV03                                 |
| Slagretning                                         | H (1), V (3)                         |       | H (22), V (30) | (1)                                  |
| Åpningstype                                         | ---                                  |       | ---            | ---                                  |
| Antall                                              | 4                                    |       | 52             | 1                                    |
| Rev. ID                                             | <Undefined>                          |       | <Undefined>    | <Undefined>                          |
| Endringsnr.                                         |                                      |       |                |                                      |
| <div> <div> </div> <div> </div> <div> </div> </div> |                                      |       |                |                                      |
| Størrelse                                           | B=                                   | 1 290 | 1 590          | 2 490                                |
|                                                     | H=                                   | 1 890 | 1 890          | 1 890                                |
| Brannkrav                                           | <Undefined>                          |       | <Undefined>    | <Undefined>                          |
| Lydkrav                                             | <Undefined>                          |       | <Undefined>    | <Undefined>                          |
| Funksjon                                            |                                      |       |                |                                      |
| Terskel                                             | ---                                  |       | ---            | ---                                  |
| Glass                                               |                                      |       |                |                                      |
| Glassareal                                          | 1,802                                |       | 2,319          | 4,228                                |
| Farge karm                                          | Light Grey (NCS S 3500-N) [ForaForm] |       | Metall - Rød   | Light Grey (NCS S 3500-N) [ForaForm] |
| Farge dørblad                                       | ---                                  |       | ---            | ---                                  |
| Anmerkning                                          |                                      |       |                |                                      |

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

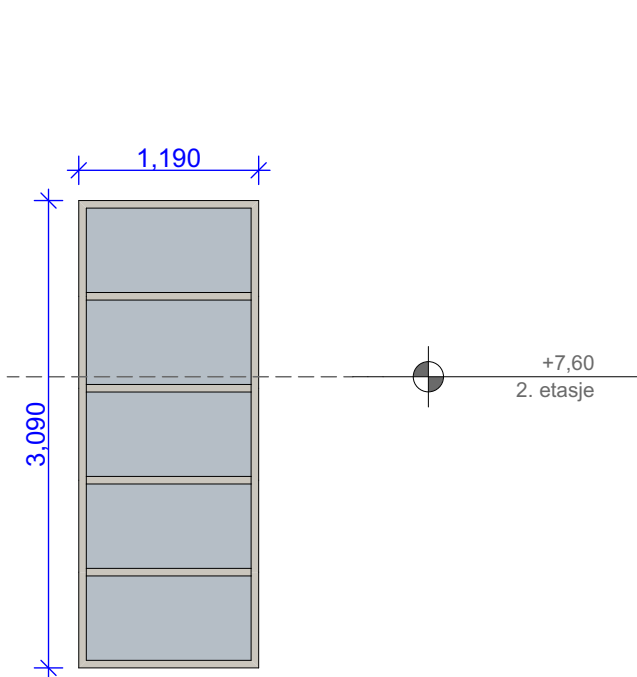
| Rødøy Forprosjekt Skjema Innervinduer |                   |                                                                                   |                   |                                                                                   |                   |                                                                                   |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |  |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
| ID                                    | IV01              |                                                                                   | IV02              |                                                                                   | IV03              |                                                                                   | IV04              |                                                                                     | IV05              |                                                                                     | IV06              |                                                                                     | IV07              |                                                                                     | IV08              |                                                                                     | IV09              |                                                                                     |  |
| Slagretning                           | (1)               |                                                                                   | (5)               |                                                                                   | (1)               |                                                                                   | (2)               |                                                                                     | (2)               |                                                                                     | (1)               |                                                                                     | (2)               |                                                                                     | (1)               |                                                                                     | (1)               |                                                                                     |  |
| Åpningstype                           | ---               |                                                                                   | ---               |                                                                                   | ---               |                                                                                   | ---               |                                                                                     | ---               |                                                                                     | ---               |                                                                                     | ---               |                                                                                     | ---               |                                                                                     | ---               |                                                                                     |  |
| Antall                                | 1                 |                                                                                   | 5                 |                                                                                   | 1                 |                                                                                   | 2                 |                                                                                     | 2                 |                                                                                     | 1                 |                                                                                     | 2                 |                                                                                     | 1                 |                                                                                     | 1                 |                                                                                     |  |
| Rev. ID                               | <Undefined>       |                                                                                   | <Undefined>       |                                                                                   | <Undefined>       |                                                                                   | <Undefined>       |                                                                                     | <Undefined>       |                                                                                     | <Undefined>       |                                                                                     | <Undefined>       |                                                                                     | <Undefined>       |                                                                                     | <Undefined>       |                                                                                     |  |
| Endringsnr.                           |                   |                                                                                   |                   |                                                                                   |                   |                                                                                   |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |  |
|                                       |                   |  |                   |  |                   |  |                   |  |                   |  |                   |  |                   |  |                   |  |                   |  |  |
| Størrelse                             | B=                | 660                                                                               |                   | 890                                                                               |                   | 890                                                                               |                   | 890                                                                                 |                   | 1 190                                                                               |                   | 1 190                                                                               |                   | 1 190                                                                               |                   | 1 190                                                                               |                   | 1 190                                                                               |  |
|                                       | H=                | 2 090                                                                             |                   | 2 090                                                                             |                   | 2 090                                                                             |                   | 2 090                                                                               |                   | 2 090                                                                               |                   | 2 090                                                                               |                   | 2 090                                                                               |                   | 2 090                                                                               |                   | 2 090                                                                               |  |
| Brannkrav                             | EI30C             |                                                                                   | <Undefined>       |                                                                                   | <Undefined>       |                                                                                   | EI30              |                                                                                     | <Undefined>       |                                                                                     | <Undefined>       |                                                                                     | <Undefined>       |                                                                                     | EI60              |                                                                                     | EI30              |                                                                                     |  |
| Lydkrav                               | <Undefined>       |                                                                                   | R' w 38 dB        |                                                                                   | R' w 43 dB        |                                                                                   | R' w 38 dB        |                                                                                     | <Undefined>       |                                                                                     | R' w 33 dB        |                                                                                     | R' w 43 dB        |                                                                                     | <Undefined>       |                                                                                     | R' w 38 dB        |                                                                                     |  |
| Funksjon                              |                   |                                                                                   |                   |                                                                                   |                   |                                                                                   |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |  |
| Terskel                               | ---               |                                                                                   | ---               |                                                                                   | ---               |                                                                                   | ---               |                                                                                     | ---               |                                                                                     | ---               |                                                                                     | ---               |                                                                                     | ---               |                                                                                     | ---               |                                                                                     |  |
| Glass                                 |                   |                                                                                   |                   |                                                                                   |                   |                                                                                   |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |  |
| Glassareal                            | 1,084             |                                                                                   | 1,539             |                                                                                   | 1,539             |                                                                                   | 1,539             |                                                                                     | 2,132             |                                                                                     | 2,132             |                                                                                     | 2,132             |                                                                                     | 2,132             |                                                                                     | 2,132             |                                                                                     |  |
| Farge karm                            | _Rødøy Innerdører |                                                                                   | _Rødøy Innerdører |                                                                                   | _Rødøy Innerdører |                                                                                   | _Rødøy Innerdører |                                                                                     | _Rødøy Innerdører |                                                                                     | _Rødøy Innerdører |                                                                                     | _Rødøy Innerdører |                                                                                     | _Rødøy Innerdører |                                                                                     | _Rødøy Innerdører |                                                                                     |  |
| Farge derblad                         | ---               |                                                                                   | ---               |                                                                                   | ---               |                                                                                   | ---               |                                                                                     | ---               |                                                                                     | ---               |                                                                                     | ---               |                                                                                     | ---               |                                                                                     | ---               |                                                                                     |  |
| Anmerkning                            |                   |                                                                                   |                   |                                                                                   |                   |                                                                                   |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |                   |                                                                                     |  |

| Rødøy Forprosjekt Skjema Innervinduer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |     |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------|--|-------------------|-------|--|-------------------|-------|--|-------------------|-------|--|-------------------|-------|--|-------------------|-------|--|-------------------|-------|--|-------------------|-------|--|-----|--|--|--|
| ID                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | IV10              |       |  | IV11              |       |  | IV12              |       |  | IV13              |       |  | IV14              |       |  | IV15              |       |  | IV16              |       |  | IV17              |       |  |     |  |  |  |
| Slagretning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | (1)               |       |  | H (1)             |       |  | V (1)             |       |  | (1)               |       |  | (2)               |       |  | (1)               |       |  | (2)               |       |  | (1)               |       |  |     |  |  |  |
| Åpningstype                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  |     |  |  |  |
| Antall                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1                 |       |  | 1                 |       |  | 1                 |       |  | 1                 |       |  | 2                 |       |  | 1                 |       |  | 2                 |       |  | 1                 |       |  | 26  |  |  |  |
| Rev. ID                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <Undefined>       |       |  | <Undefined>       |       |  | <Undefined>       |       |  | <Undefined>       |       |  | <Undefined>       |       |  | <Undefined>       |       |  | <Undefined>       |       |  | <Undefined>       |       |  |     |  |  |  |
| Endringsnr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |     |  |  |  |
| <div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |     |  |  |  |
| Størrelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | B=                | 1 190 |  |                   | 1 190 |  |                   | 1 190 |  |                   | 1 790 |  |                   | 2 490 |  |                   | 2 490 |  |                   | 2 490 |  |                   | 2 490 |  |     |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | H=                | 2 090 |  |                   | 1 290 |  |                   | 1 290 |  |                   | 2 090 |  |                   | 2 090 |  |                   | 2 090 |  |                   | 2 090 |  |                   | 2 090 |  |     |  |  |  |
| Brannkrav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <Undefined>       |       |  | <Undefined>       |       |  | <Undefined>       |       |  | EI60              |       |  | <Undefined>       |       |  | EI30              |       |  | <Undefined>       |       |  | <Undefined>       |       |  |     |  |  |  |
| Lydkrav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | R' w 38 dB        |       |  | R' w 28 dB        |       |  | <Undefined>       |       |  | <Undefined>       |       |  | R' w 50 dB        |       |  | R' w 38 dB        |       |  | R' w 43 dB        |       |  | R' w 38 dB        |       |  |     |  |  |  |
| Funksjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |     |  |  |  |
| Terskel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  |     |  |  |  |
| Glass                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |     |  |  |  |
| Glassareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2,132             |       |  | 1,031             |       |  | 1,031             |       |  | 3,319             |       |  | 4,704             |       |  | 4,704             |       |  | 4,704             |       |  | 4,704             |       |  |     |  |  |  |
| Farge karm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | _Rødøy Innerdører |       |  | _Rødøy Innerdører |       |  | _Rødøy Innerdører |       |  | _Rødøy Innerdører |       |  | _Rødøy Innerdører |       |  | _Rødøy Innerdører |       |  | _Rødøy Innerdører |       |  | _Rødøy Innerdører |       |  |     |  |  |  |
| Farge derblad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  | ---               |       |  | --- |  |  |  |
| Anmerkning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |                   |       |  |     |  |  |  |

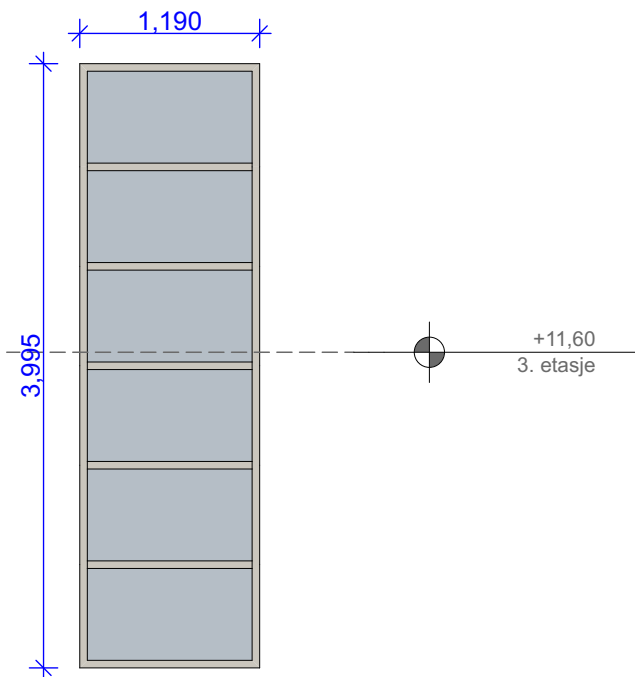
|                                                                                                                                                                 |                      |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                  |            |            |                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------|------------|---------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <div>Rødøy Helsehus</div> <div>Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge</div> <div>Tiltakshaver:</div> <div>Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge</div> |                      |                       | <div><div><div>Firma:</div><div><div><div>SPINN</div></div><div><div>Oslo 0151, Rådhusgata 4</div><div>+47 472 80 770   post@spinnark.no</div></div><div><div>Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14</div><div>+47 971 73 249   nord@spinnark.no</div></div><div><div>Stavanger 4014, Kvitsøygata 15</div><div>+47 411 89 292   vest@spinnark.no</div></div></div><div><div>Entreprenør:</div></div></div></div> |                                  |            |            |                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Prosjektnr.:<br>2408                                                                                                                                            | Fase:<br>Forprosjekt | Tegningsnr.:<br>A62_2 | Tegningsnavn:<br>Skjema Innervinduer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Tegning opprettet:<br>30.04.2025 | Målestokk: | Ark:<br>A3 | Gnr./Bnr.:<br>35/55 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |



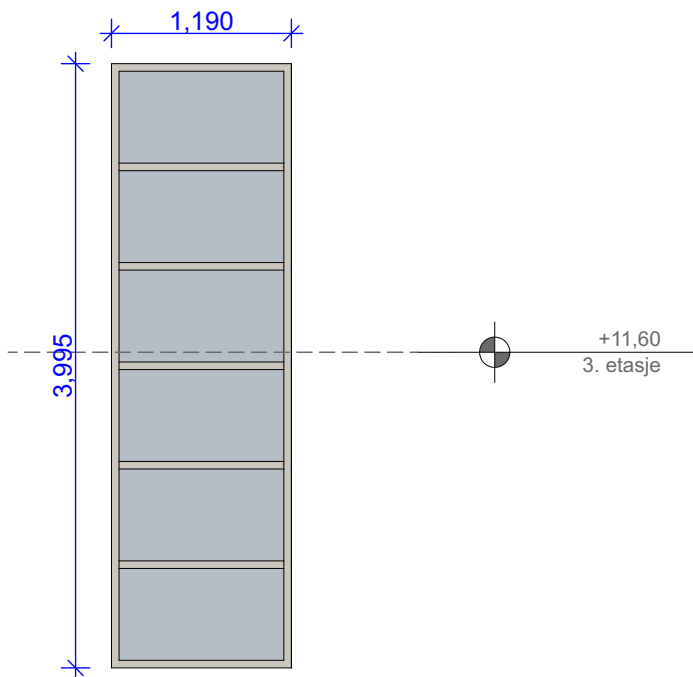
YGV-01 1:50



YGV-02 1:50

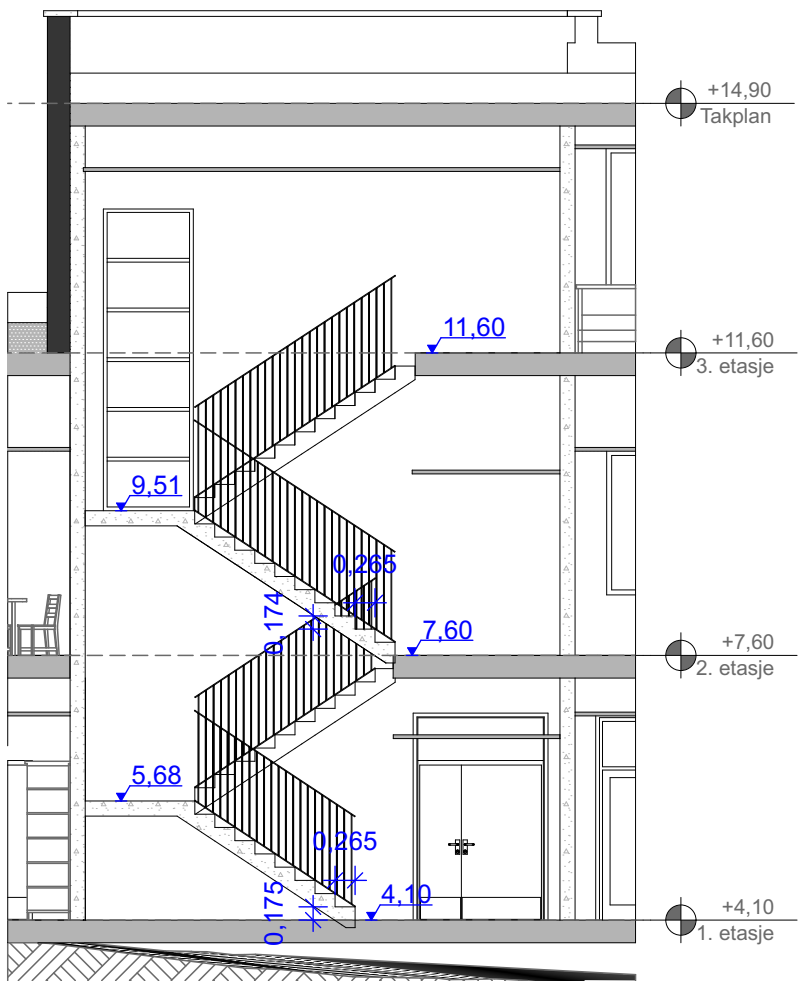


YGV-03 1:50

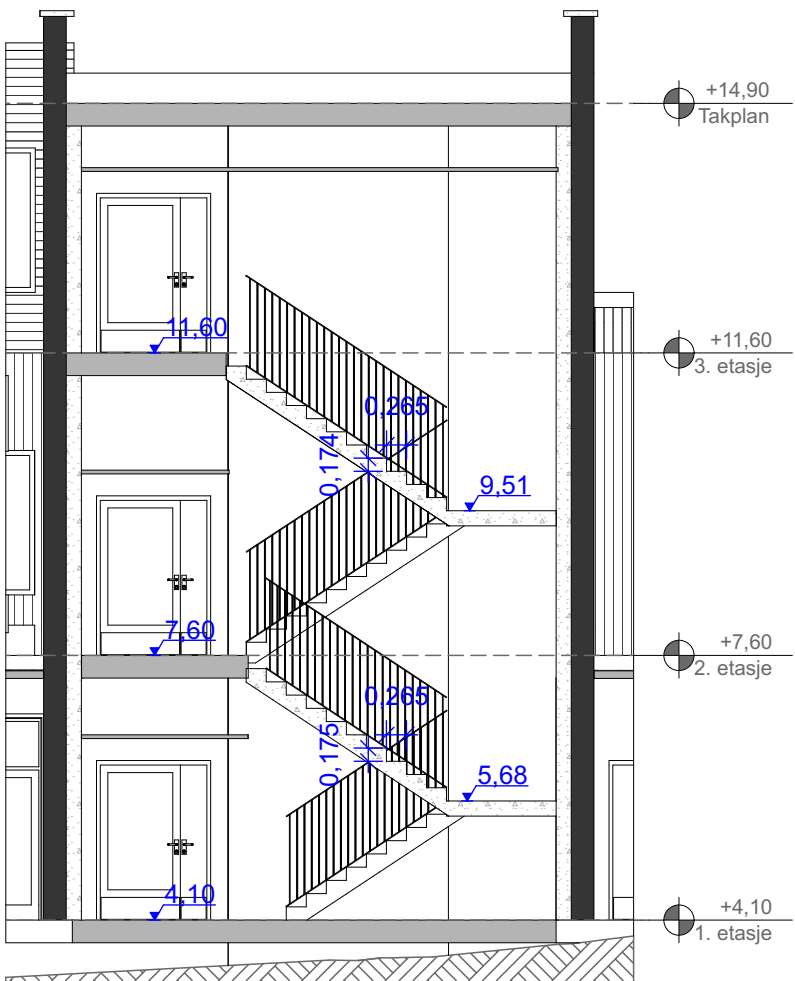


YGV-04 1:50

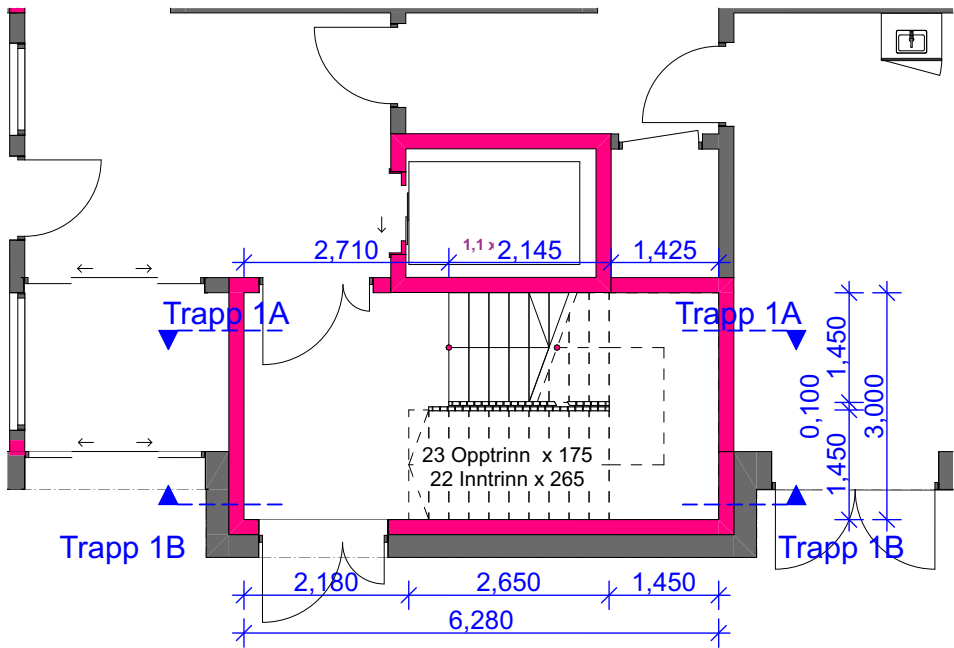
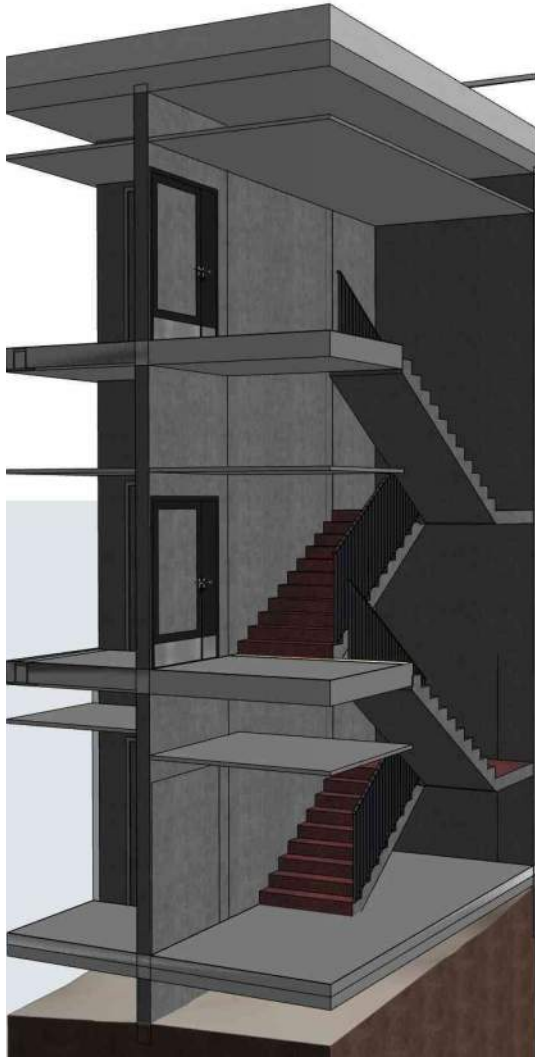
|                                                                                                                                                                 |                      |                       |                                                                                          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



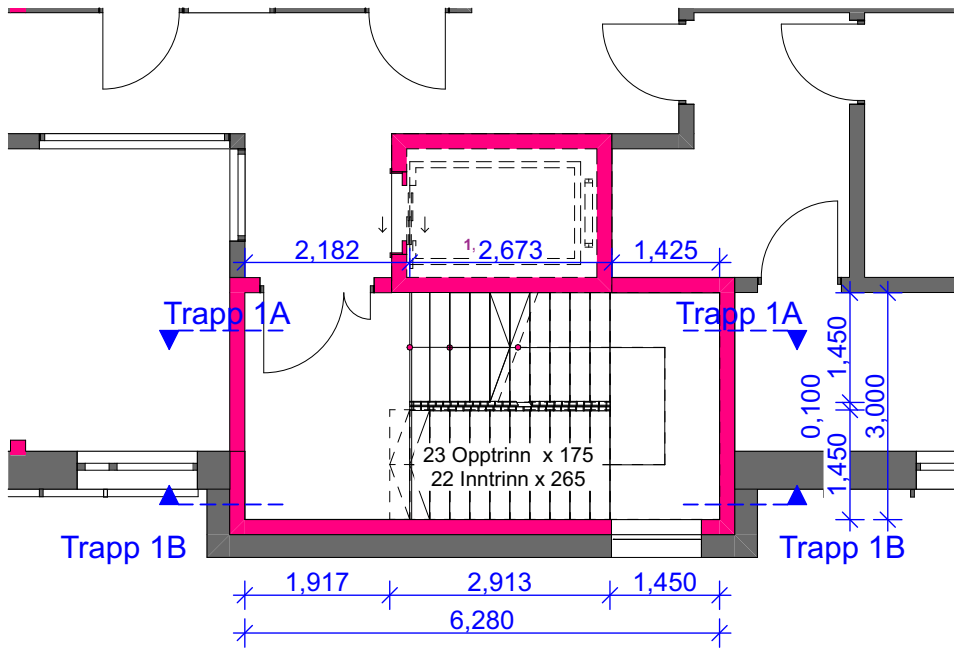
Trapp 1A 1:100



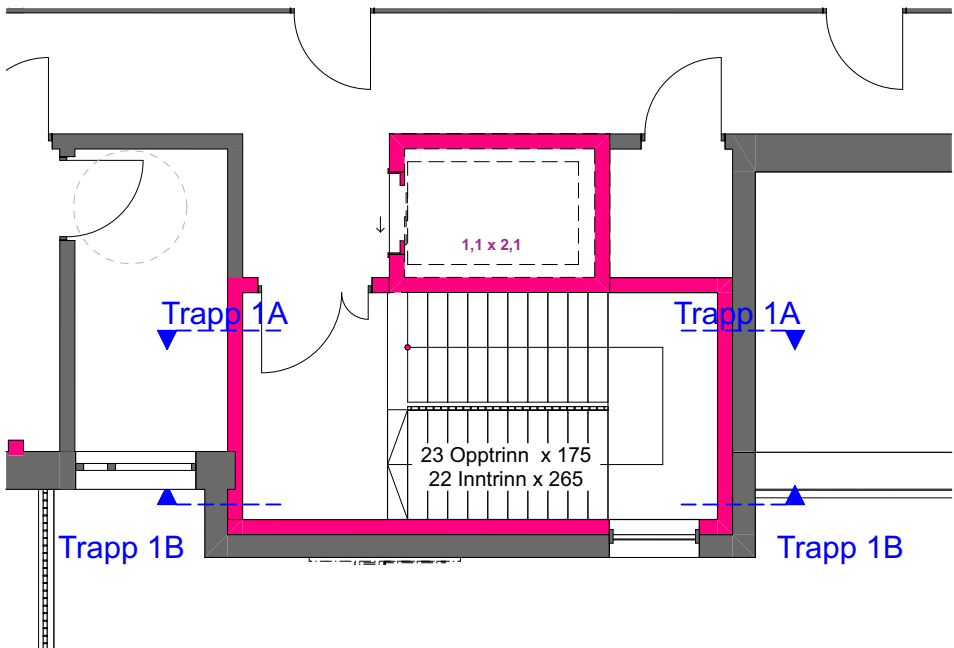
Trapp 1B 1:100



Trappeplan 1. etasje 1:100

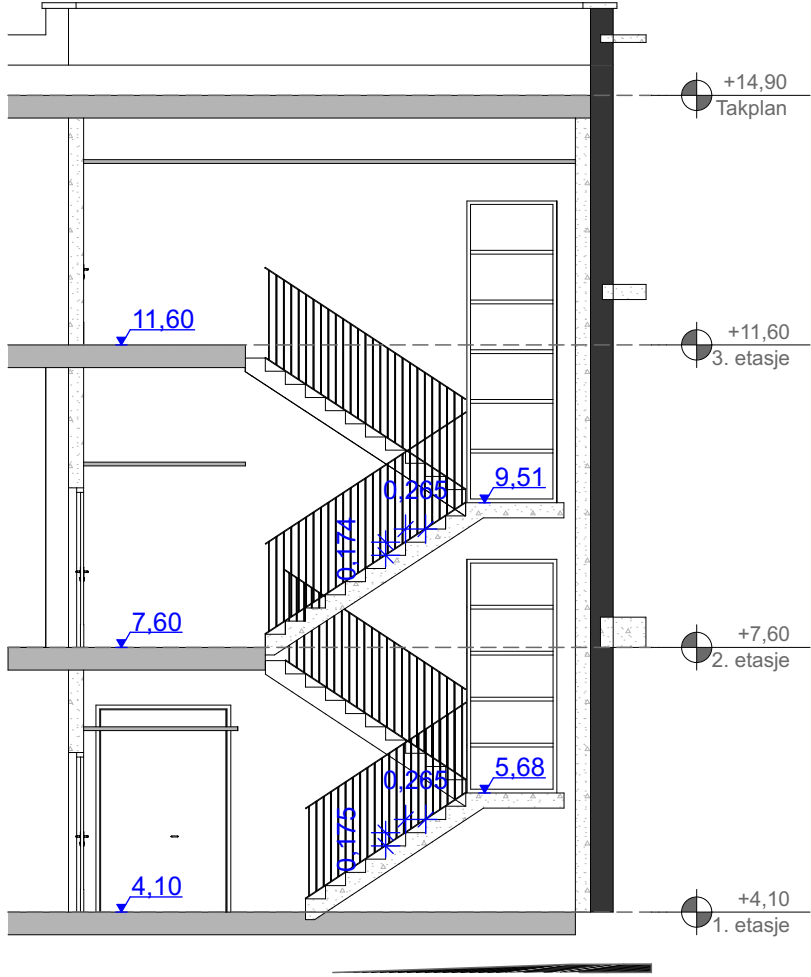


Trappeplan 2. etasje 1:100

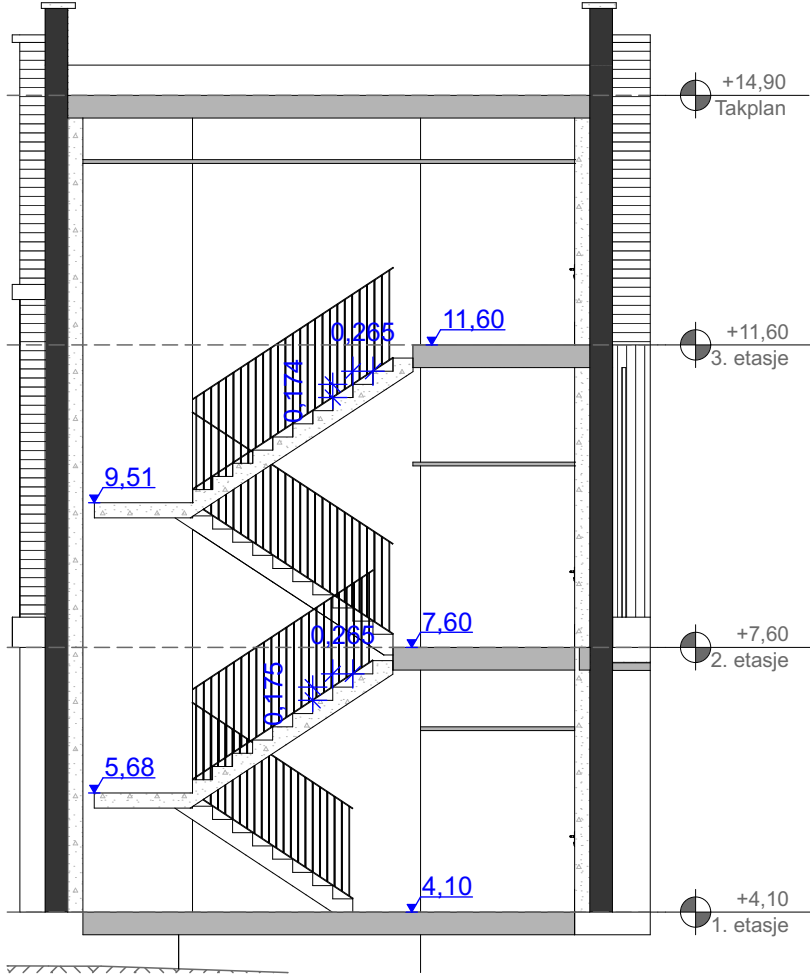


Trappeplan 3. etasje 1:100

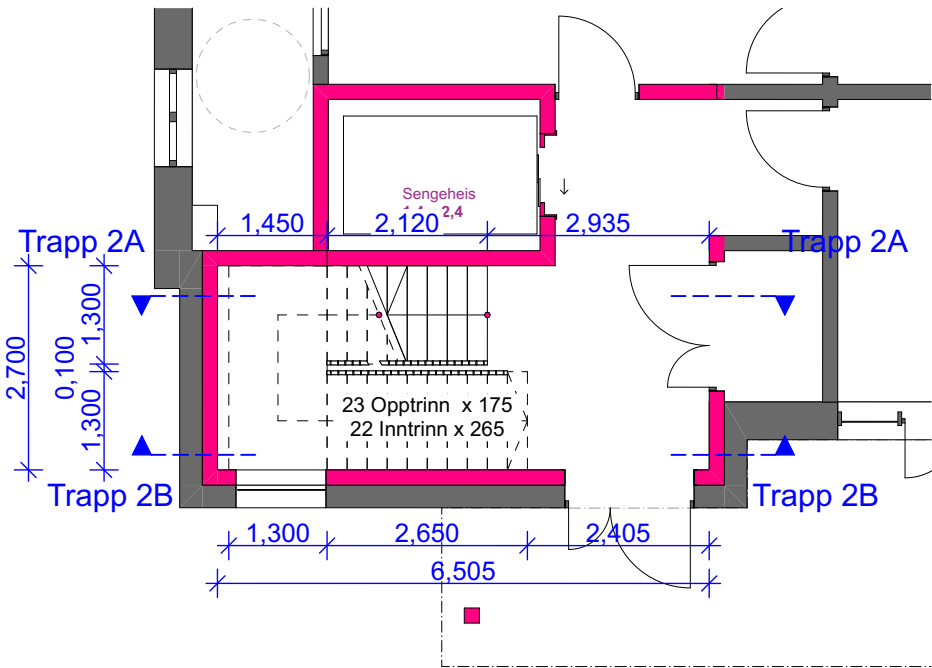
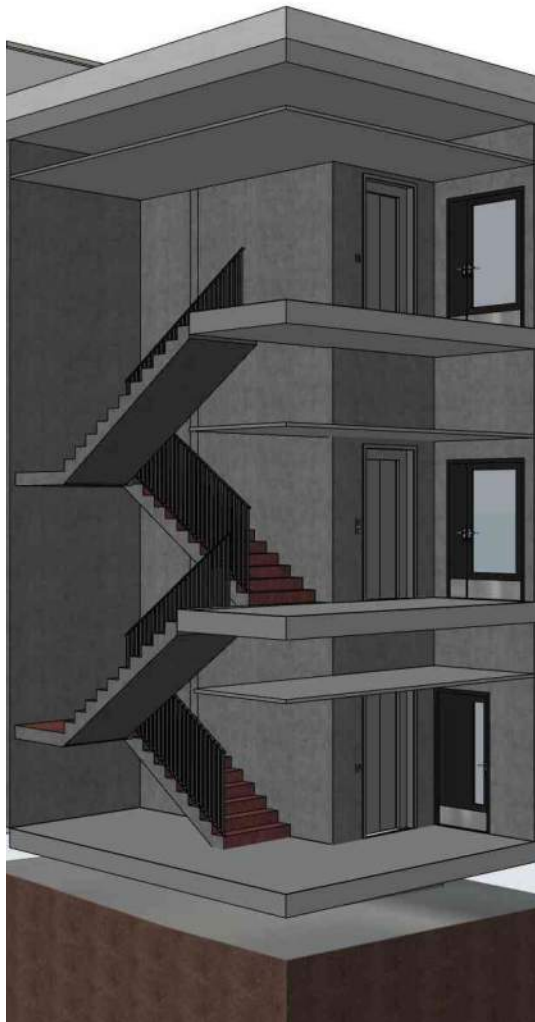
|                                                                                                                                         |                      |                       |                                                                                                                  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



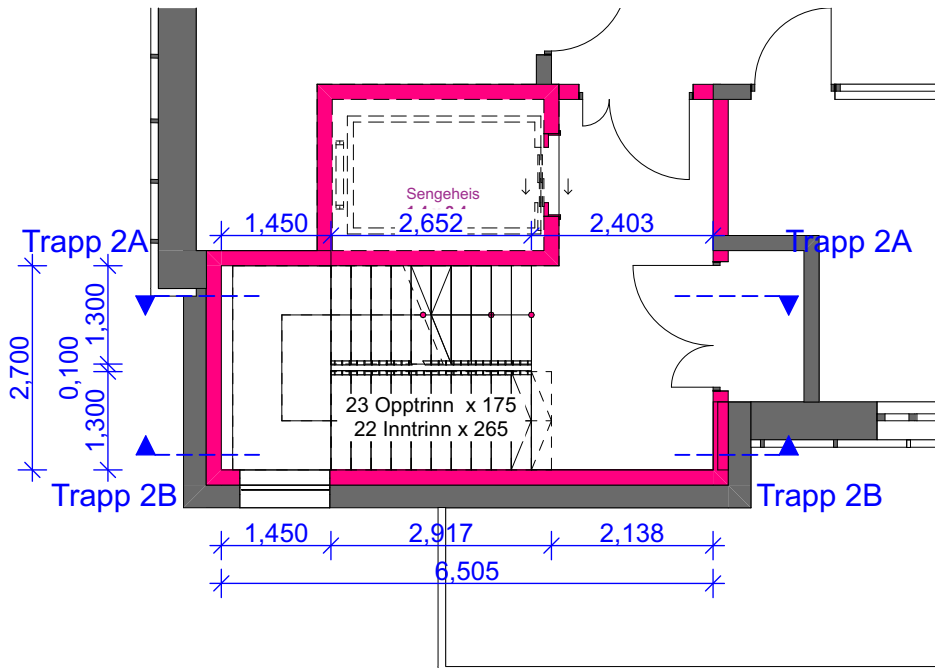
Trapp 2A 1:100



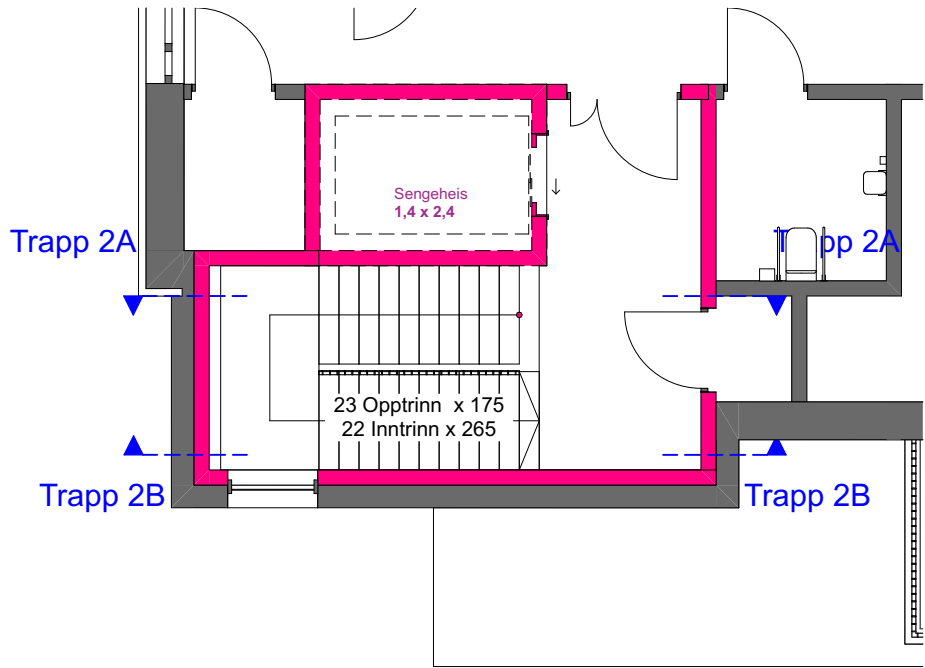
Trapp 2B 1:100



Trappeplan 1. etasje 1:100

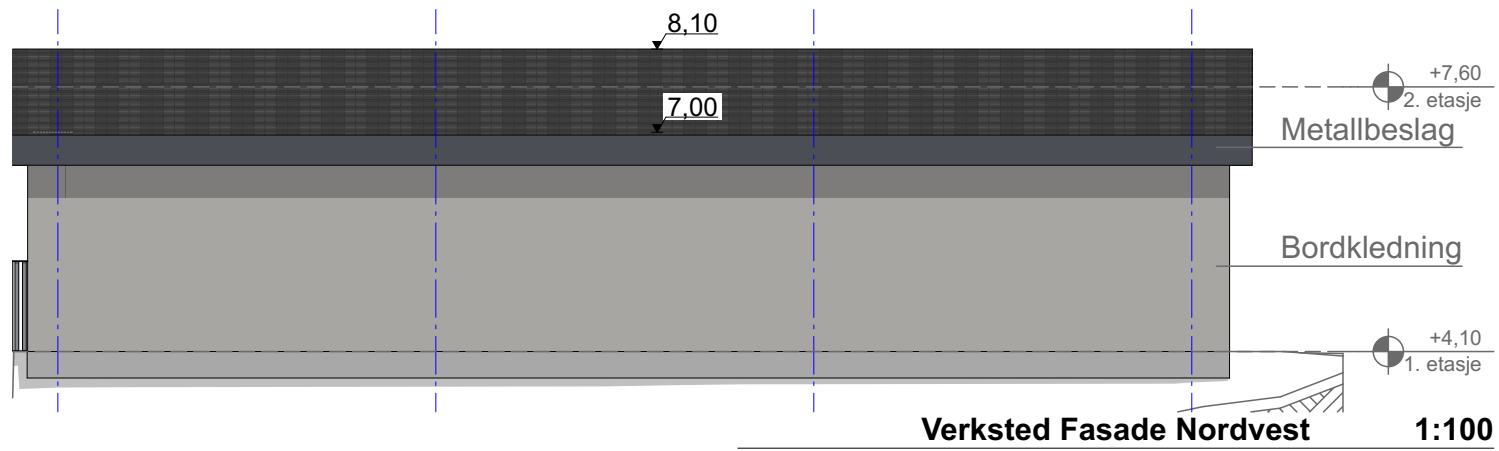
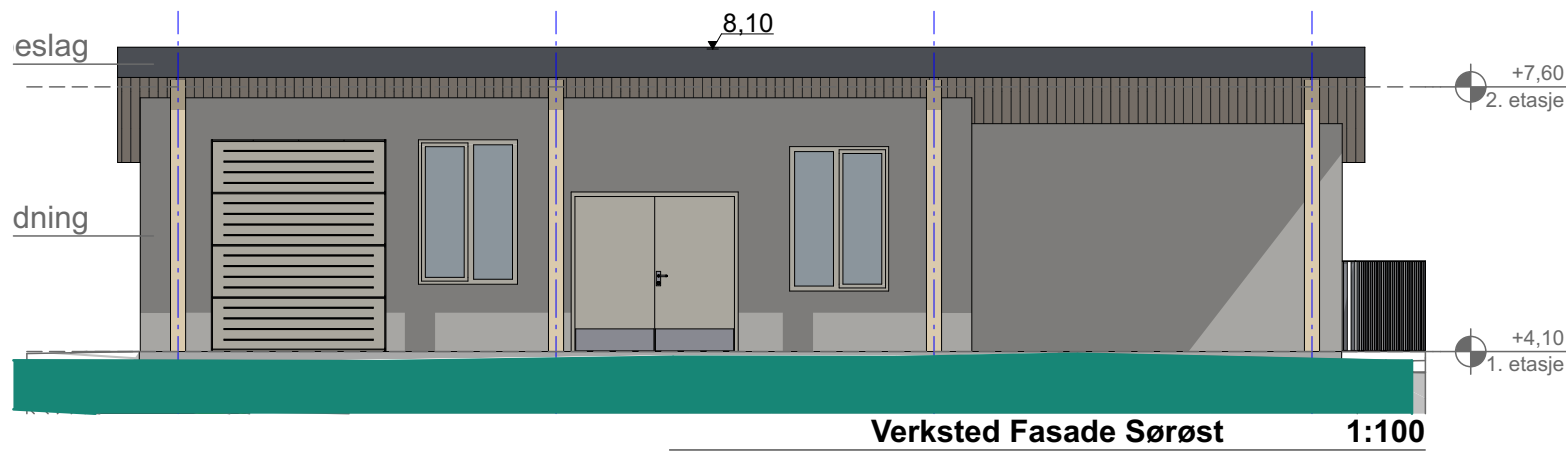
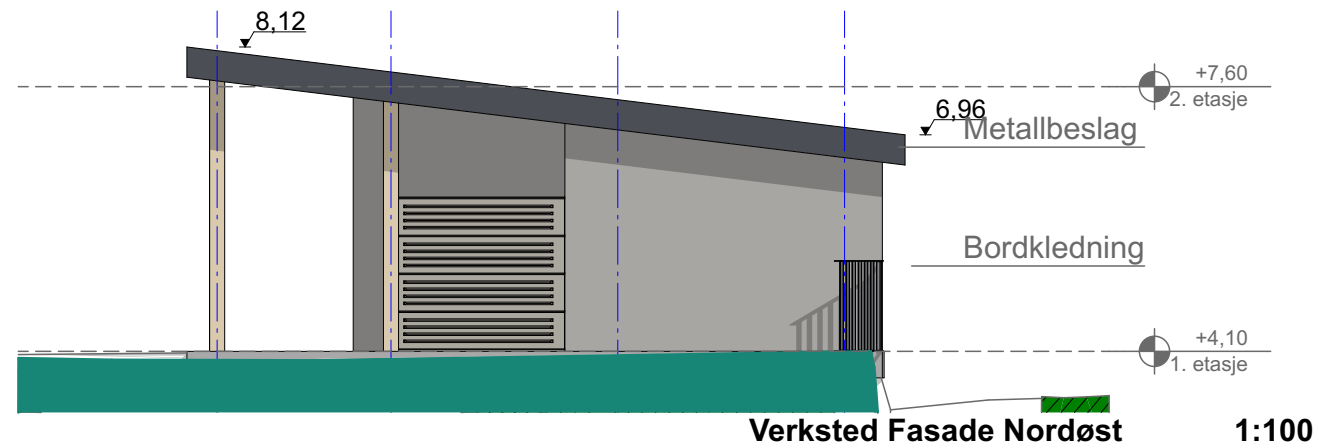
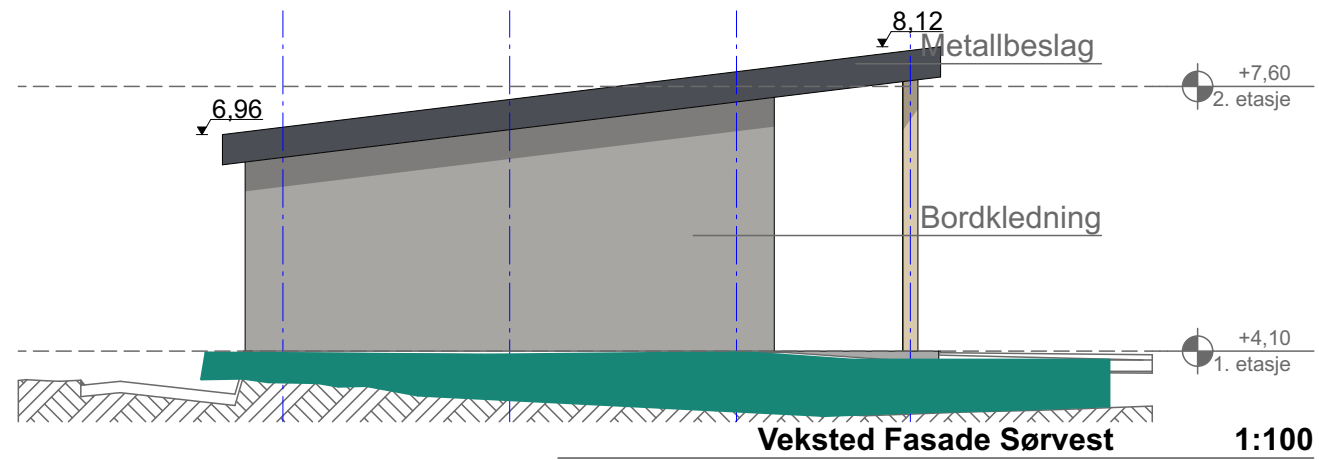
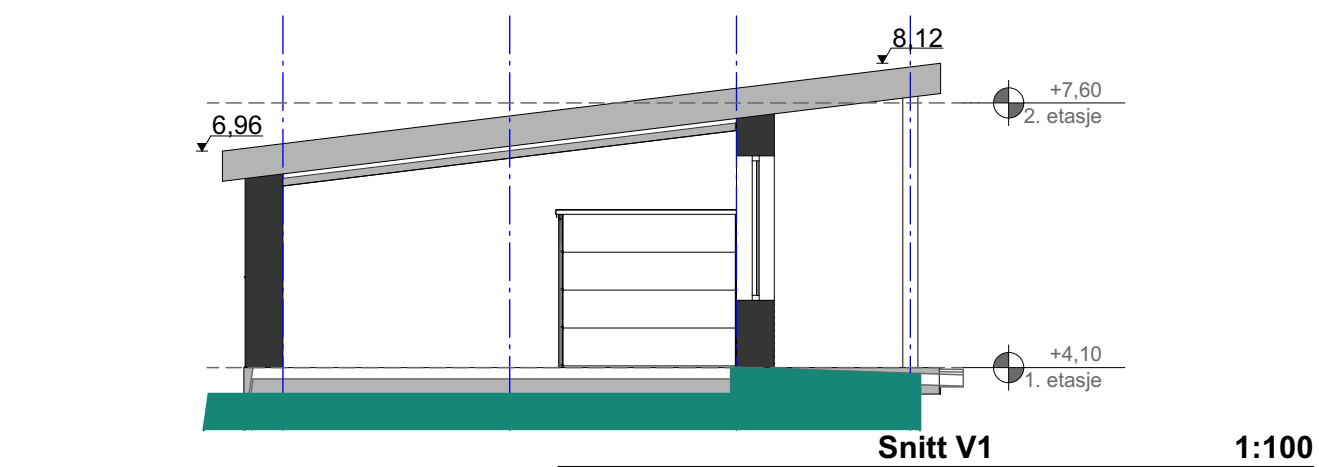
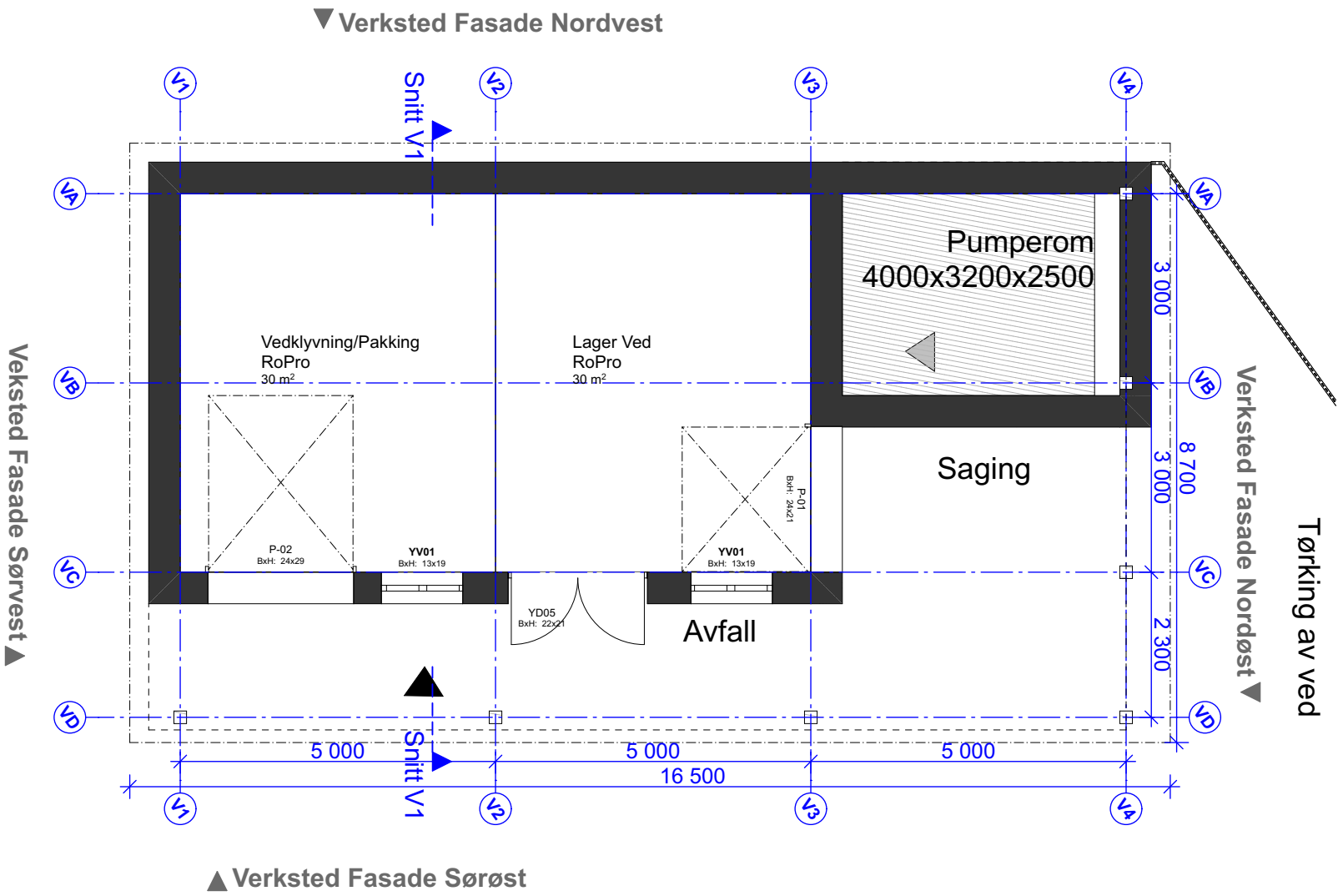


Trappeplan 2. etasje 1:100



Trappeplan 3. etasje 1:100

|                                                                                                                                         |                      |                       |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                     |            |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|------------|---------------------|
| <b>Rødøy Helsehus</b><br>Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge<br><br>Tiltakshaver:<br>Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge |                      |                       | Firma: <b>SPINN</b><br>Oslo 0151, Rådhusgata 4<br>+47 472 80 770   post@spinnark.no<br>Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14<br>+47 971 73 249   nord@spinnark.no<br>Stavanger 4014, Kvitsøygata 15<br>+47 411 89 292   vest@spinnark.no<br>Entreprenør: |                                  |                     |            |                     |
| Prosjektnr.:<br>2408                                                                                                                    | Fase:<br>Forprosjekt | Tegningsnr.:<br>A63_2 | Tegningsnavn:<br>Skjema Trapp 2                                                                                                                                                                                                                        | Tegning opprettet:<br>30.04.2025 | Målestokk:<br>1:100 | Ark:<br>A3 | Gnr./Bnr.:<br>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\_1

Tegningsnavn:

Planer verksted

Tegning opprettet:

30.04.2025

Målestokk:

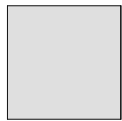
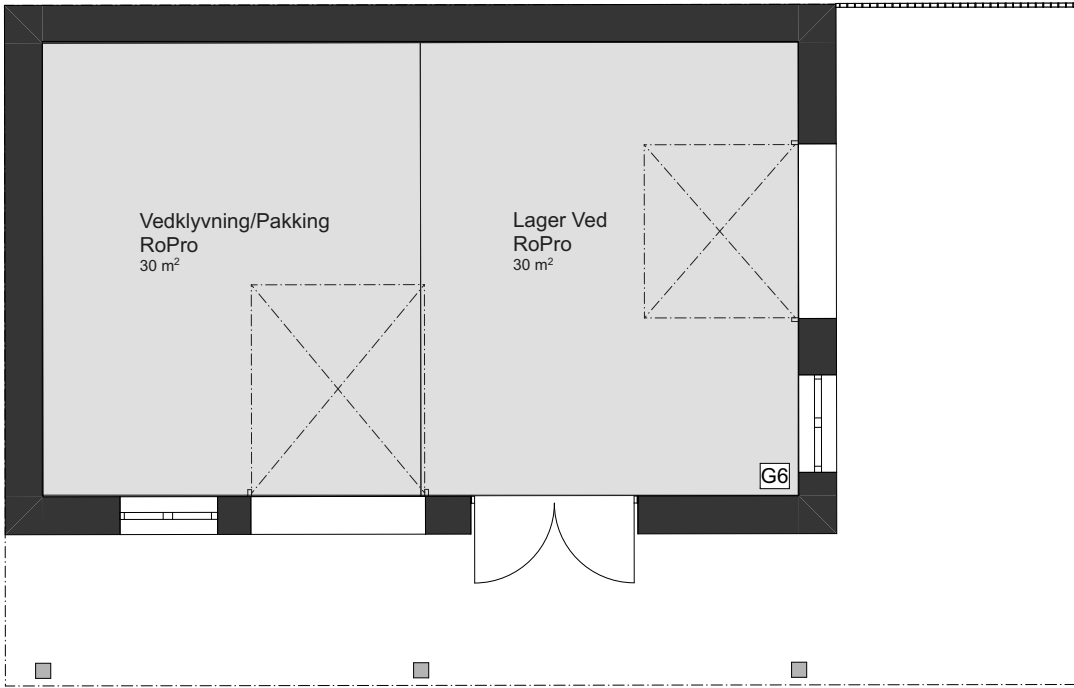
1:100

Ark:

A3

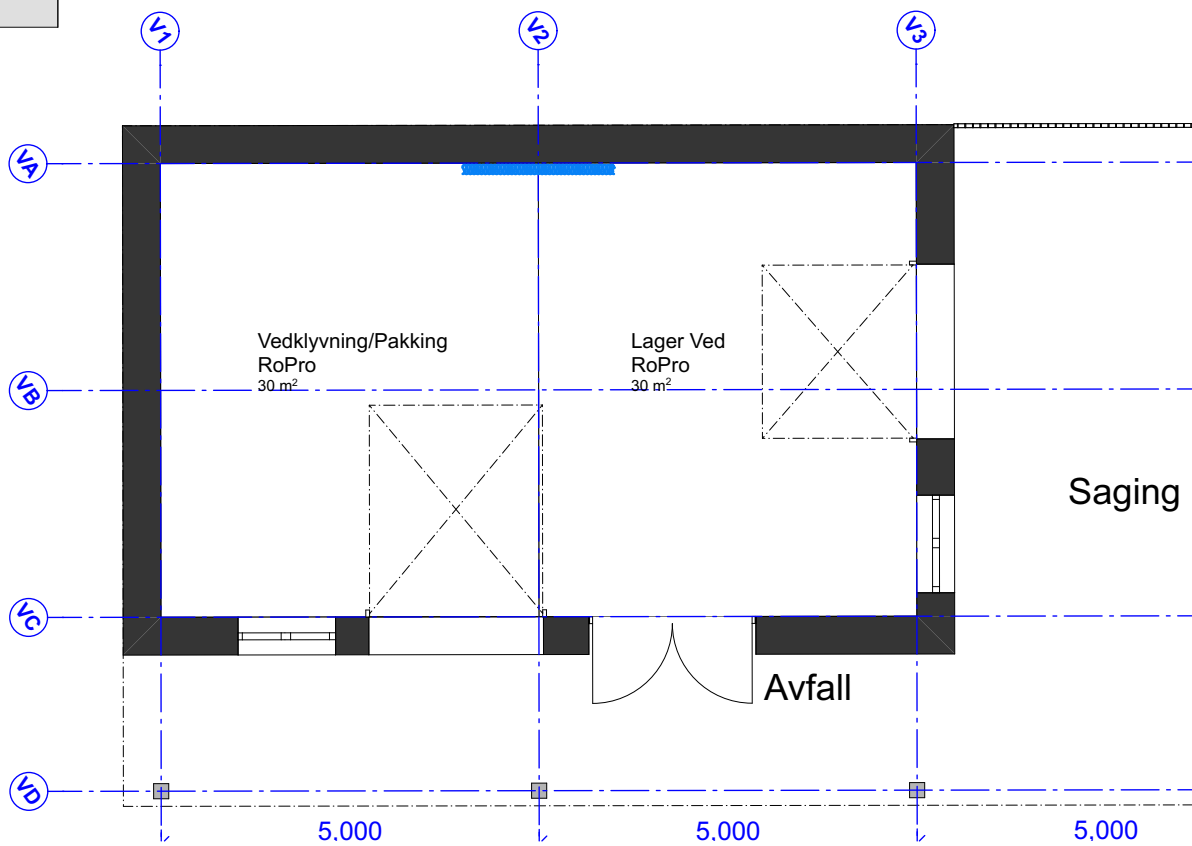
Gnr./Bnr.:

35/55



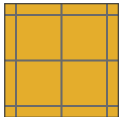
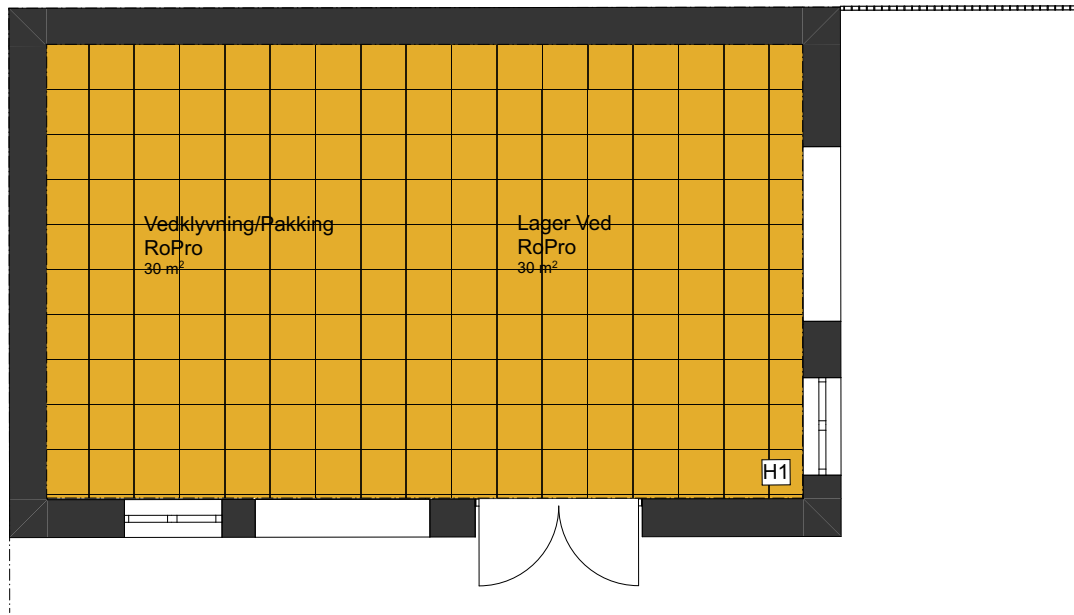
G6 Slipt betong

### Gulvbehandlingsplan



Flis

### Veggbehandlingsplan



H1 Systemhimmling 60x60

### Himmlingsplan

## Rødøy Helsehus

Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge

### Tiltakshaver:

Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge

### Firma:



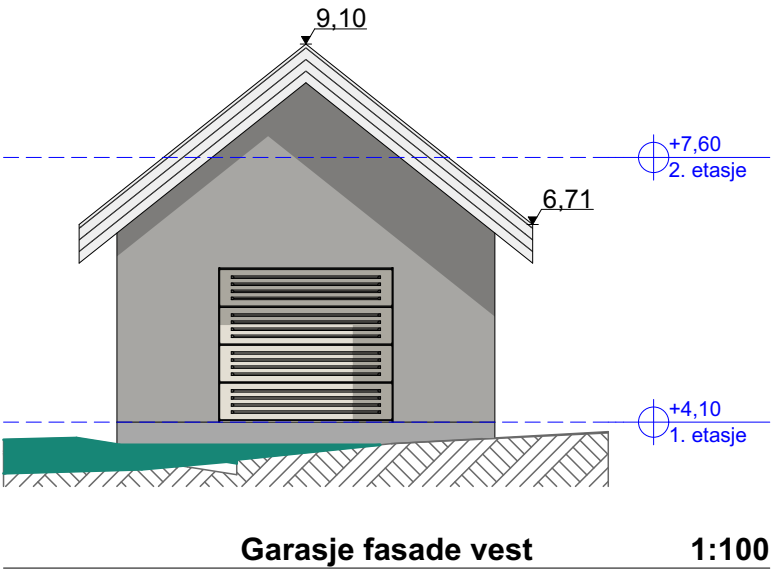
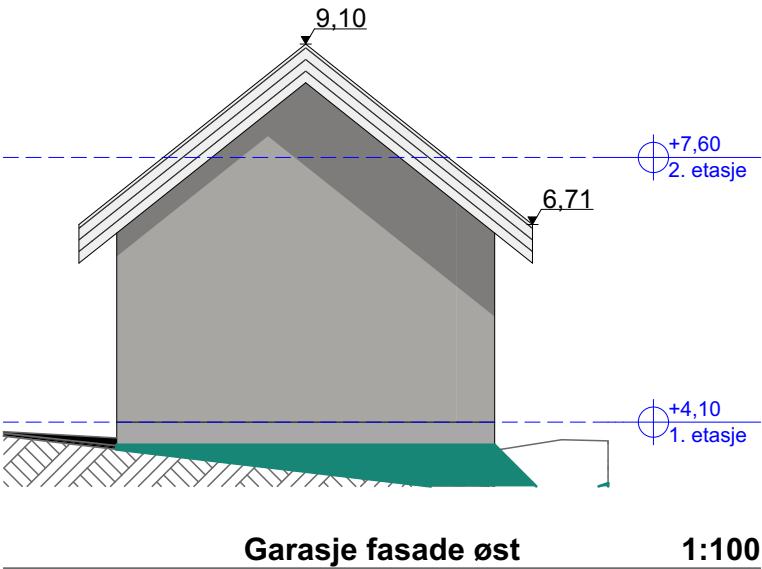
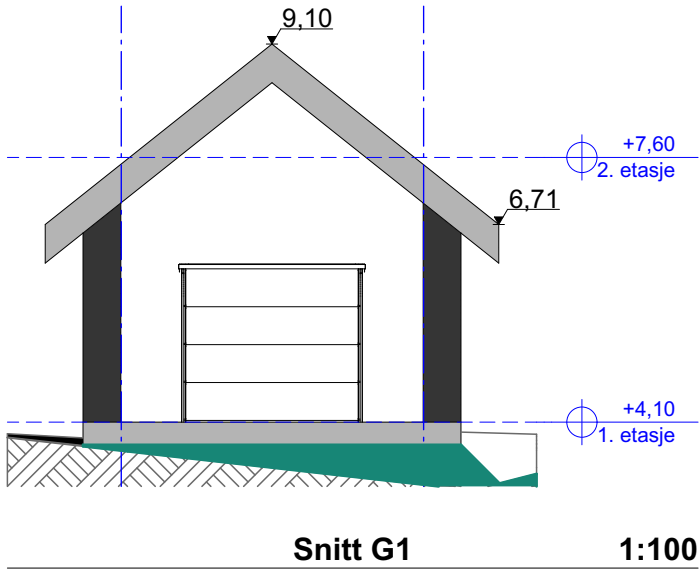
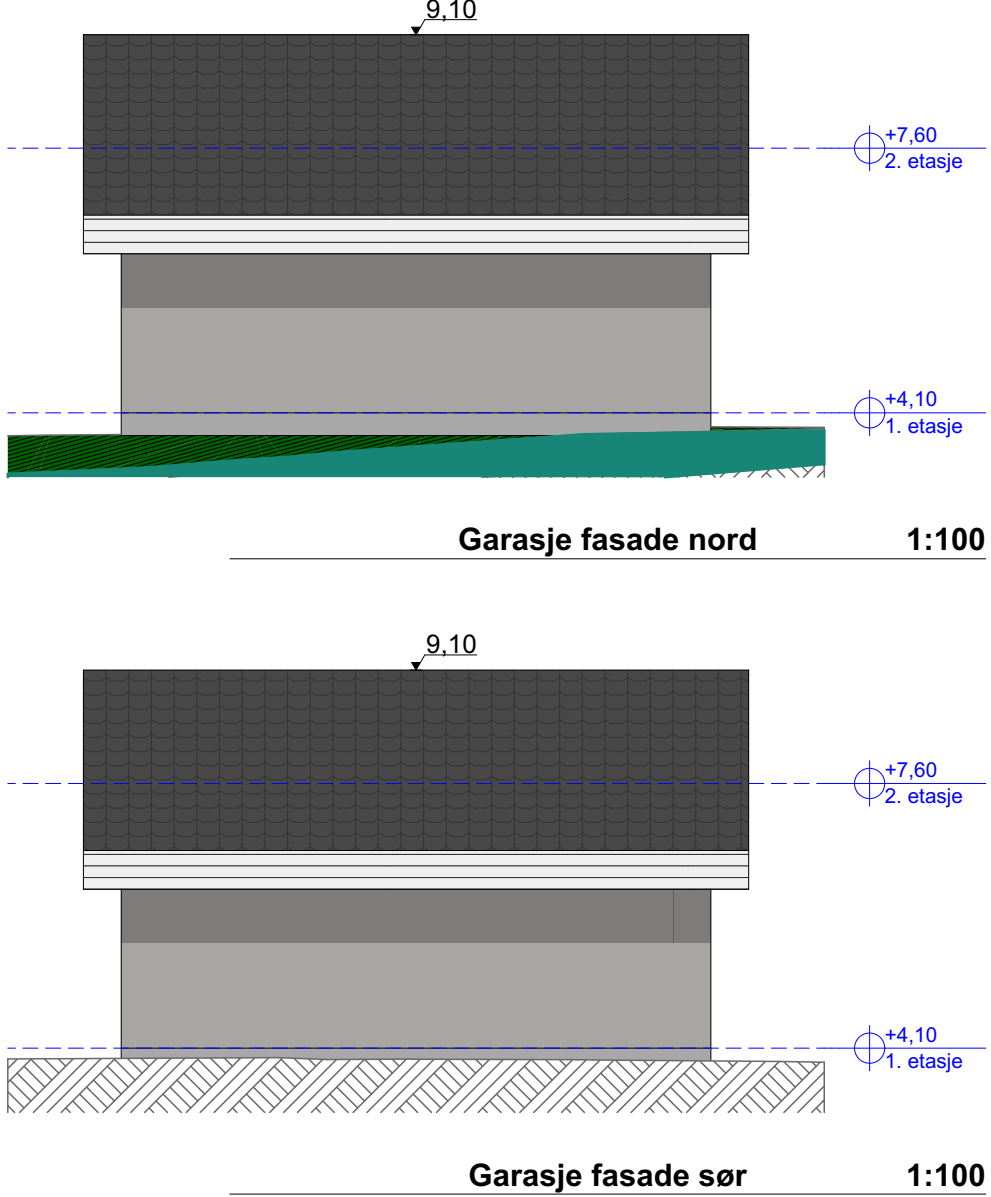
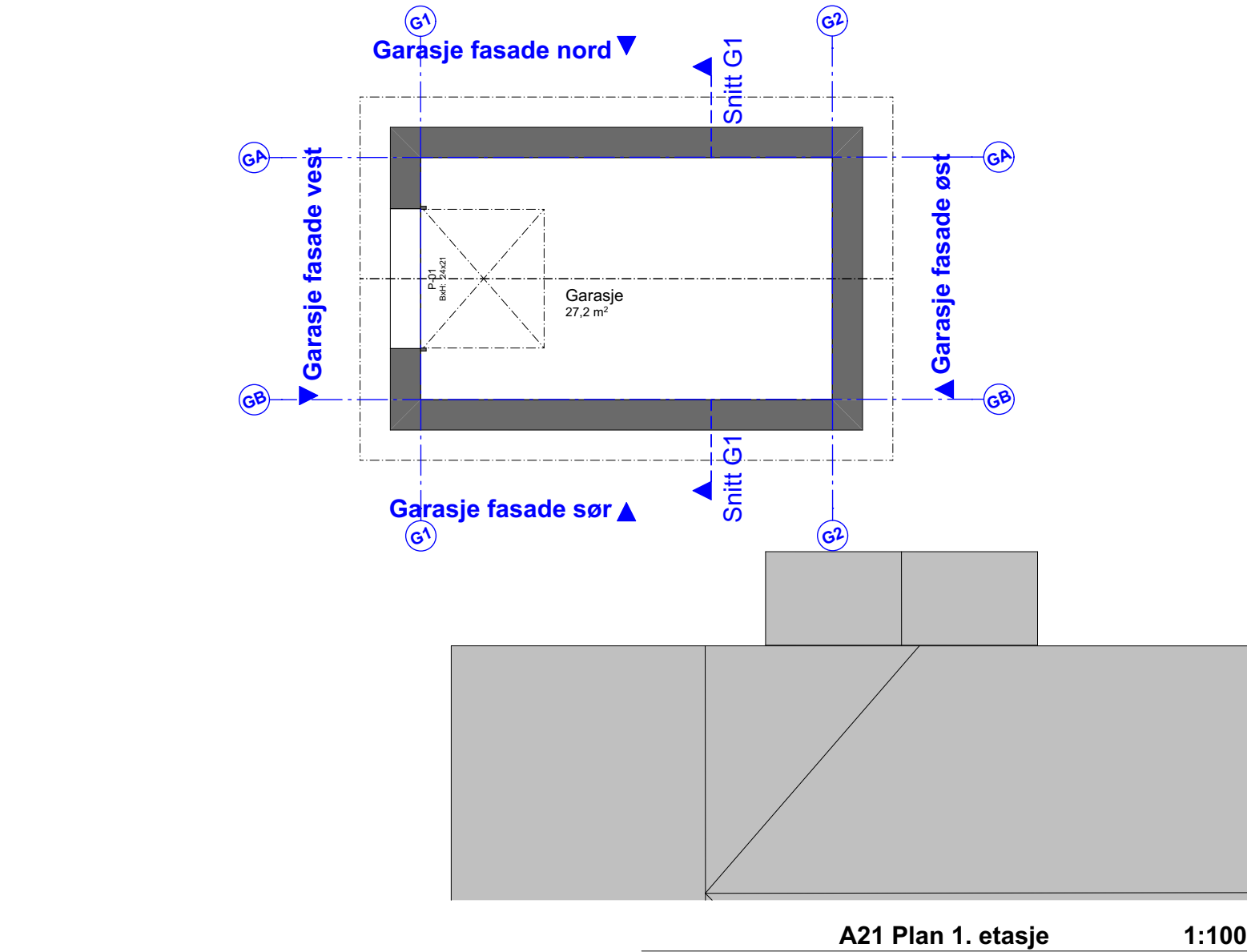
Oslo 0151, Rådhusgata 4  
+47 472 80 770 | post@spinnark.no

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

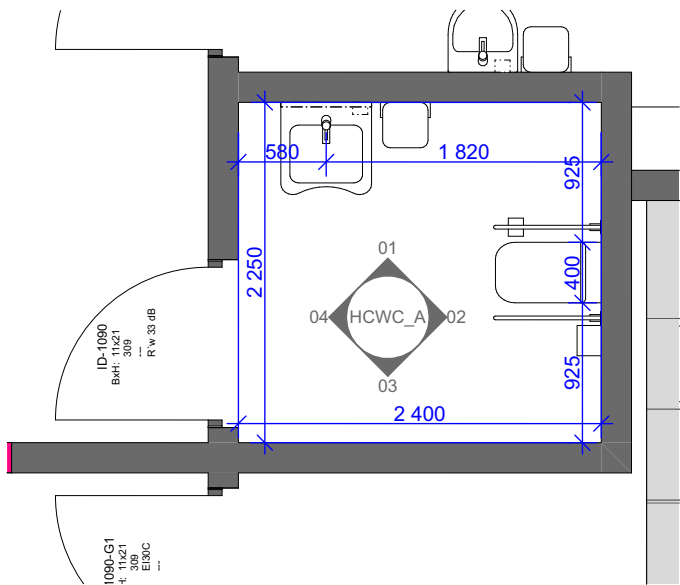
Stavanger 4014, Kvitsøygata 15  
+47 411 89 292 | vest@spinnark.no

### Entreprenør:

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

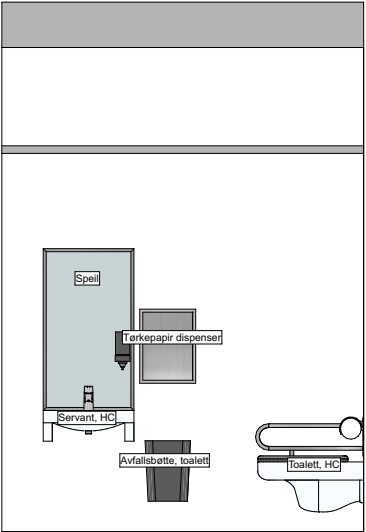


|                                                                                                                                         |                      |                       |                                                                                                                  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

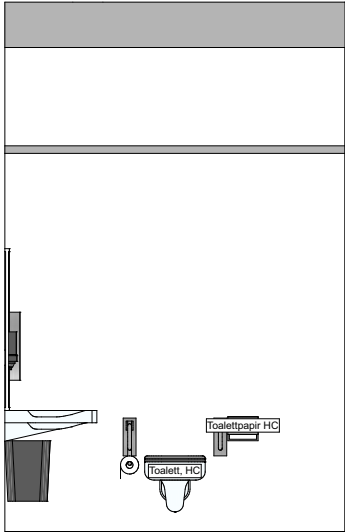


Typisk HCWC A\_Planutsnitt

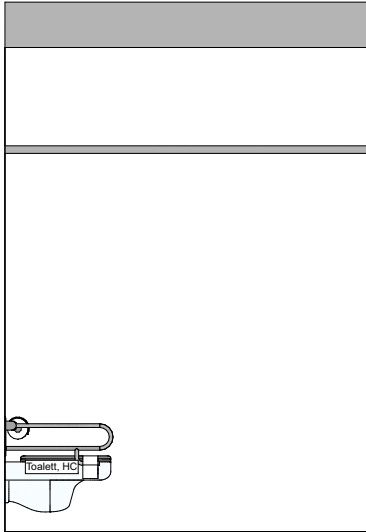
1:50



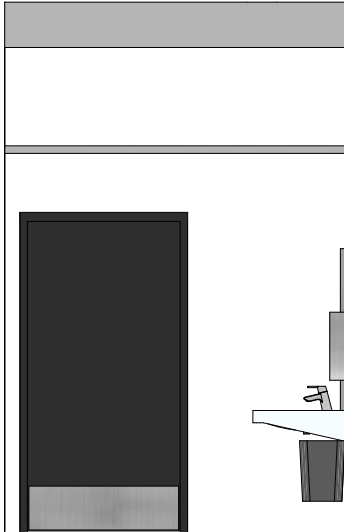
Oppriss A-01 1:50



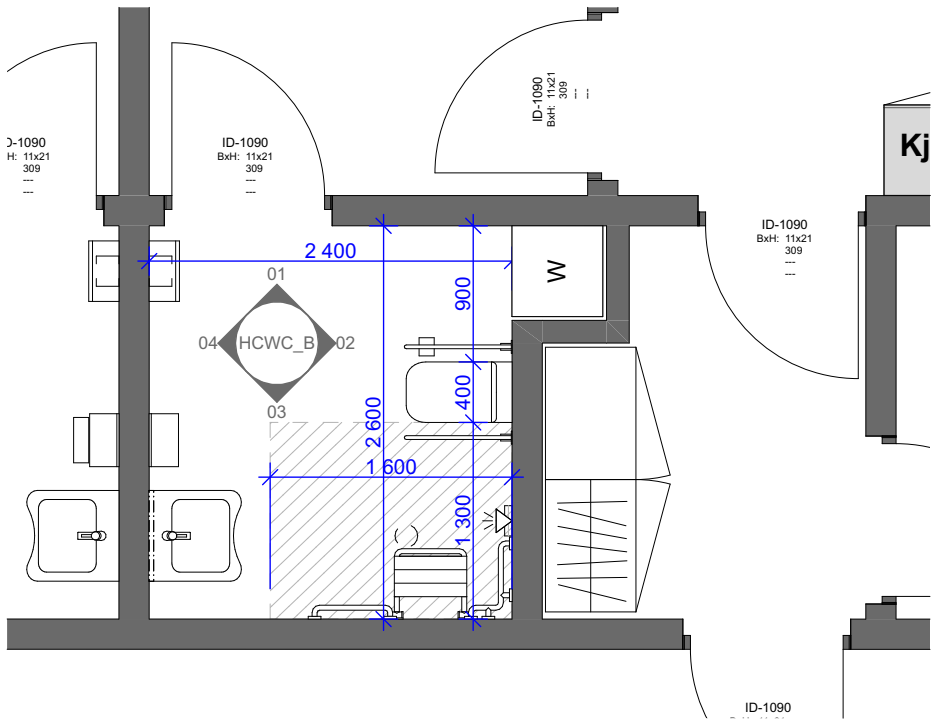
Oppriss A-02 1:50



Oppriss A-03 1:50

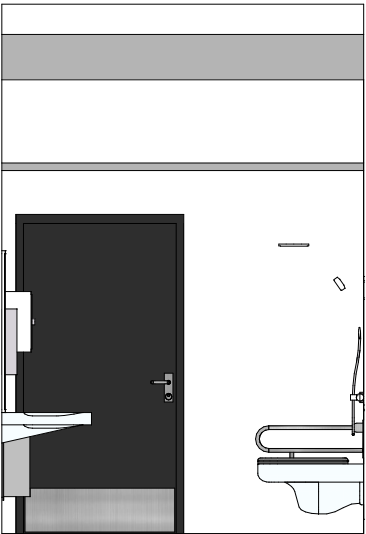


Oppriss A-04 1:50

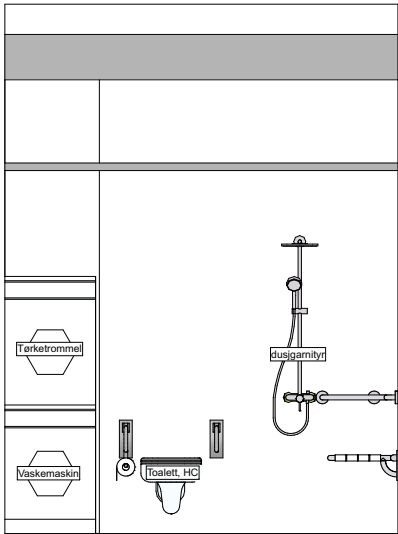


Typisk HCWC Planutsnitt - Omsorgsbolig

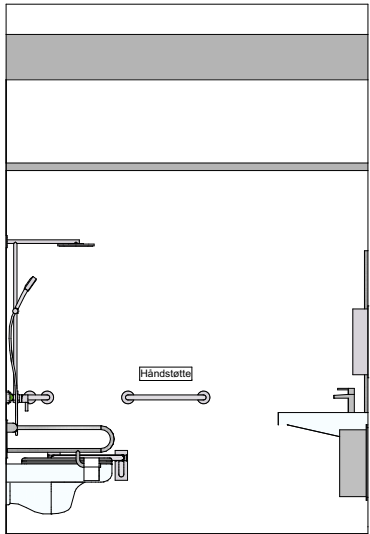
1:50



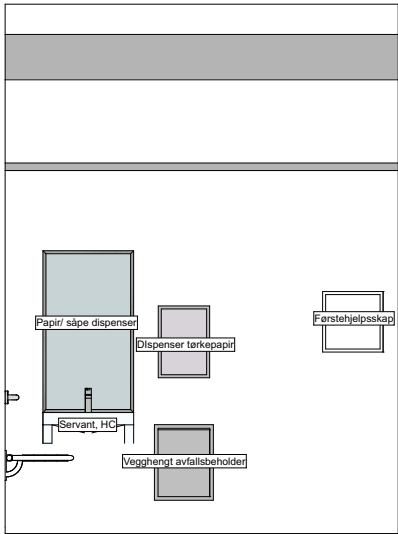
Oppriss B-01 1:50



Oppriss B-02 1:50



Oppriss B-03 1:50



Oppriss B-04 1:50

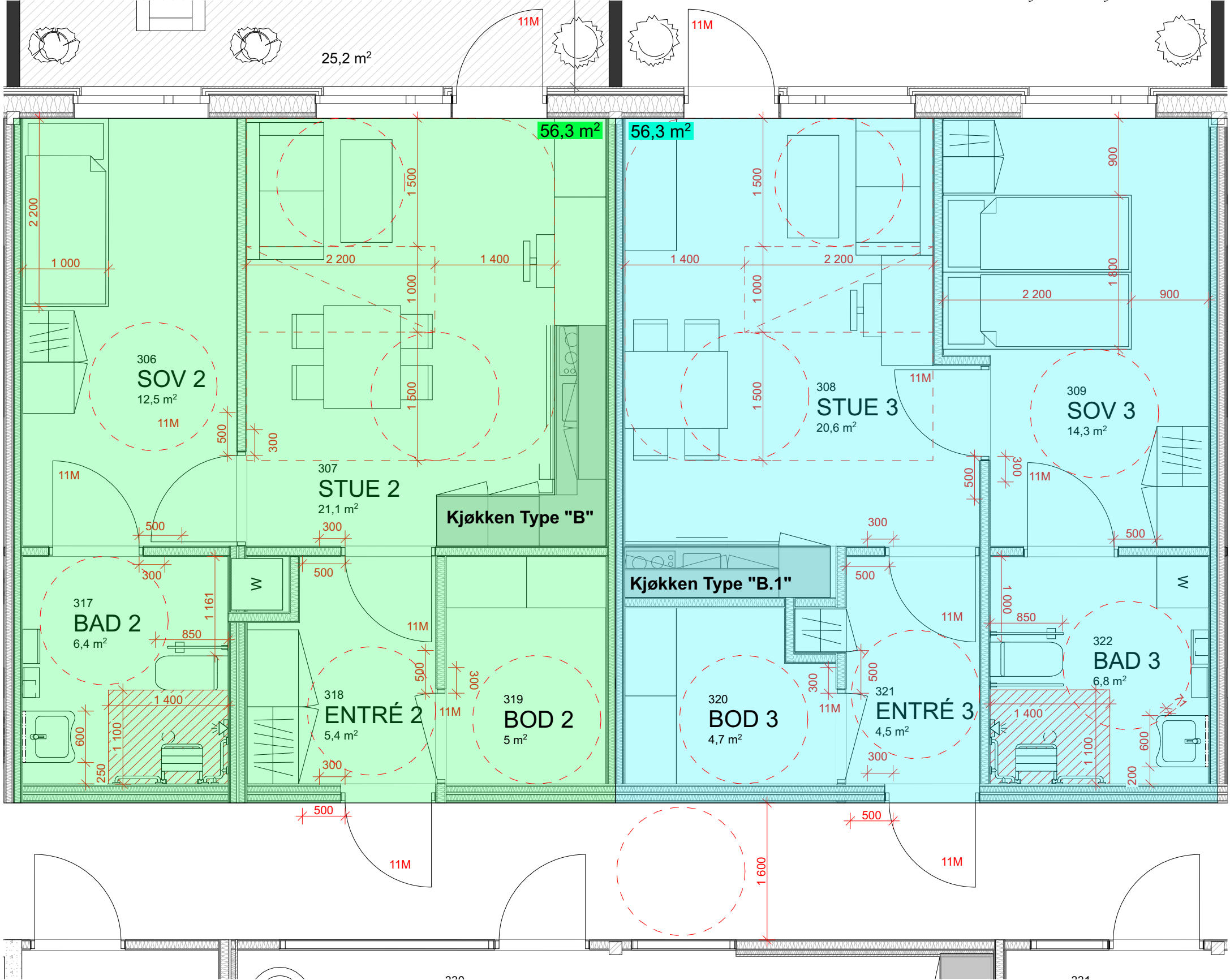
|                                                                                                                                                                 |                      |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                  |                    |            |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|------------|---------------------|
| <div>Rødøy Helsehus</div> <div>Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge</div> <div>Tiltakshaver:</div> <div>Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge</div> |                      |                       | <div><div><div>Firma:</div><div><div></div><div><div>Oslo 0151, Rådhusgata 4</div><div>+47 472 80 770   post@spinnark.no</div></div><div>Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14</div><div>+47 971 73 249   nord@spinnark.no</div></div><div><div>Stavanger 4014, Kvitsøygata 15</div><div>+47 411 89 292   vest@spinnark.no</div></div></div><div>Entreprenør:</div></div> |                                  |                    |            |                     |
| Prosjektnr.:<br>2408                                                                                                                                            | Fase:<br>Forprosjekt | Tegningsnr.:<br>A66_4 | Tegningsnavn:<br>HCWC skjema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Tegning opprettet:<br>30.04.2025 | Målestokk:<br>1:50 | Ark:<br>A3 | Gnr./Bnr.:<br>35/55 |



Aksonometri A



Aksonometri 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.:<br>2408 | Fase:<br>Forprosjekt | Tegningsnr.:<br>A66_5 | Tegningsnavn:<br>Leilighet Skjema, Opsjon A og B | Tegning opprettet:<br>30.04.2025 | Målestokk:<br>1:50 | Ark:<br>A3 | Gnr./Bnr.:<br>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   |           |

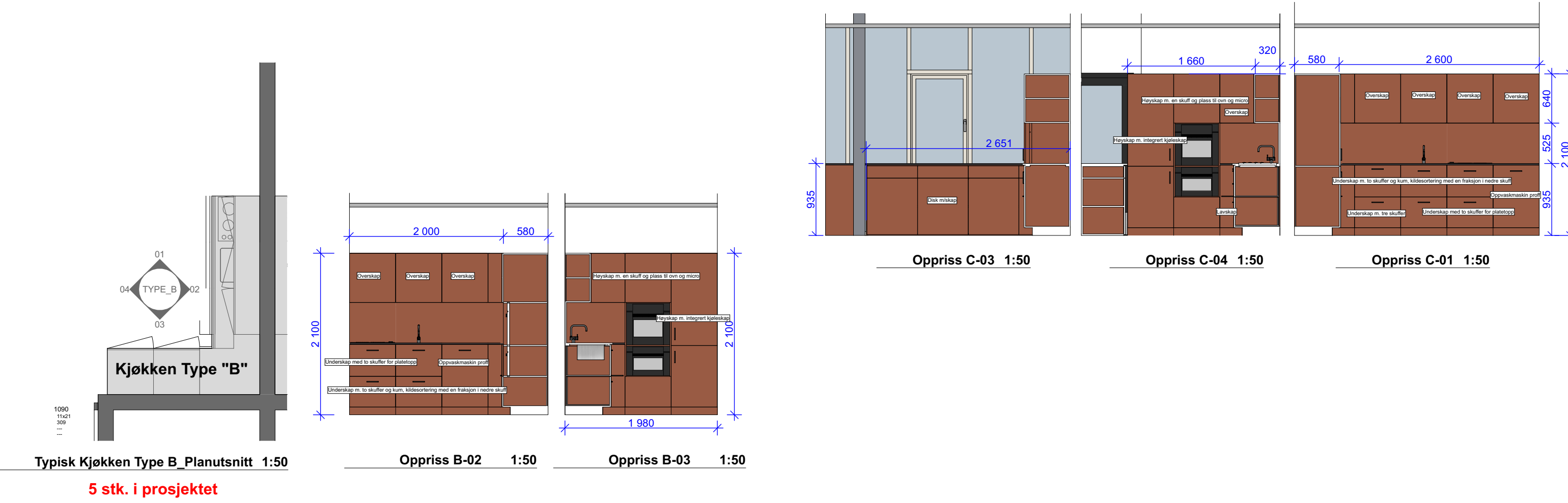
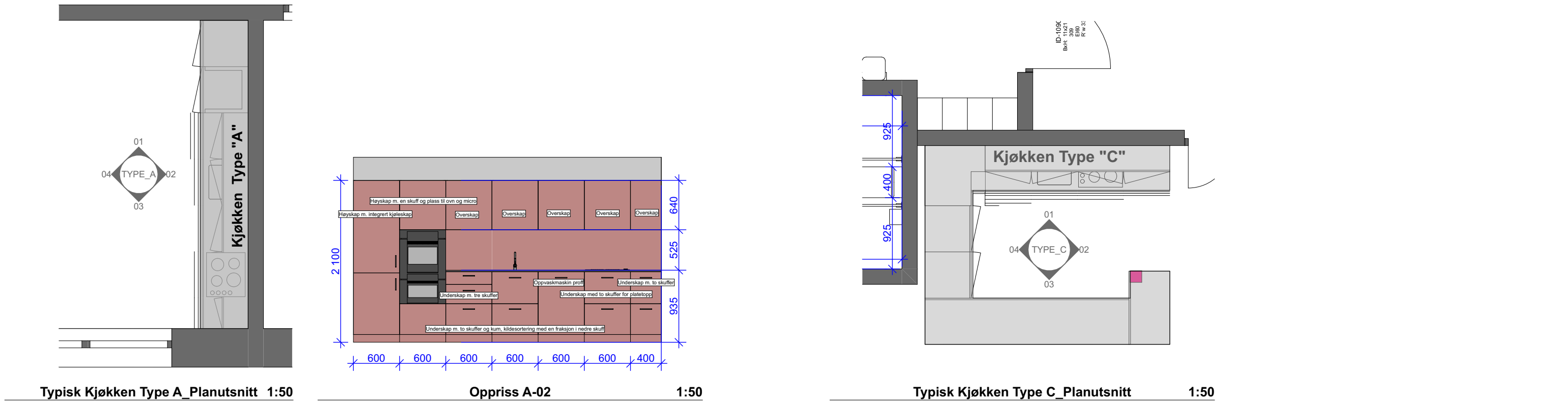
|                                                                                                                                                                 |                      |                       |                                                                                          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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                       |                                                   |                                  |            |            |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|------------|------------|---------------------|
| <div><div><h2>Rødøy Helsehus</h2><p>Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge</p><p><b>Tiltakshaver:</b><br/><b>Rødøy Kommune</b>, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge</p></div><div><div>Firma:</div><div><div><div>Oslo 0151, Rådhusgata 4<br/>+47 472 80 770   post@spinnark.no</div><div>Tromsø 9008, Fredrik Langes gate 14<br/>+47 971 73 249   nord@spinnark.no</div><div>Stavanger 4014, Kvitsøygata 15<br/>+47 411 89 292   vest@spinnark.no</div></div></div><div>Entreprenør:</div></div></div> |                      |                       |                                                   |                                  |            |            |                     |
| Prosjektnr.:<br>2408                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Fase:<br>Forprosjekt | Tegningsnr.:<br>A68_1 | Tegningsnavn:<br>Fastinventar etter rom (3-sider) | Tegning opprettet:<br>30.04.2025 | Målestokk: | Ark:<br>A3 | Gnr./Bnr.:<br>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    |           |

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



|                                                                                                                                                                   |                      |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  |                    |            |                     |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|------------|---------------------|--|--|
| <div><div>Rødøy Helsehus</div><div>Jektvikveien 202 Jektvik 8187 Norge</div><div>Tiltakshaver:<br/>Rødøy Kommune, Vågaveien 100 Vågaholmen 8185 Norge</div></div> |                      |                       | <div><div>Firma:</div><div><div><div><div>Oslo 0151, Rådhusgata 4</div><div>+47 472 80 770   post@spinnark.no</div></div><div><div>Tromsø 9008, Fredrik Langes gale 14</div><div>+47 971 73 249   nord@spinnark.no</div></div><div><div>Stavanger 4014, Kvitsøygata 15</div><div>+47 411 89 292   vest@spinnark.no</div></div></div><div>Entreprenør:</div></div></div> |                                  |                    |            |                     |  |  |
| Prosjektnr.:<br>2408                                                                                                                                              | Fase:<br>Forprosjekt | Tegningsnr.:<br>A68_2 | Tegningsnavn:<br>Typisk Kjøkken Skjema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tegning opprettet:<br>30.04.2025 | Målestokk:<br>1:50 | Ark:<br>A3 | Gnr./Bnr.:<br>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.:<br>2408 | Fase:<br>Forprosjekt | Tegningsnr.:<br>A70_1 | Tegningsnavn:<br>Aksonometri 1.Etg | Tegning opprettet:<br>30.04.2025 | Målestokk: | Ark:<br>A3 | Gnr./Bnr.:<br>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.:<br>2408 | Fase:<br>Forprosjekt | Tegningsnr.:<br>A70_2 | Tegningsnavn:<br>Aksonometri 2.Etg | Tegning opprettet:<br>30.04.2025 | Målestokk: | Ark:<br>A3 | Gnr./Bnr.:<br>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.:<br>2408 | Fase:<br>Forprosjekt | Tegningsnr.:<br>A70_3 | Tegningsnavn:<br>Aksonometri 3.Etg | Tegning opprettet:<br>30.04.2025 | Målestokk: | Ark:<br>A3 | Gnr./Bnr.:<br>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

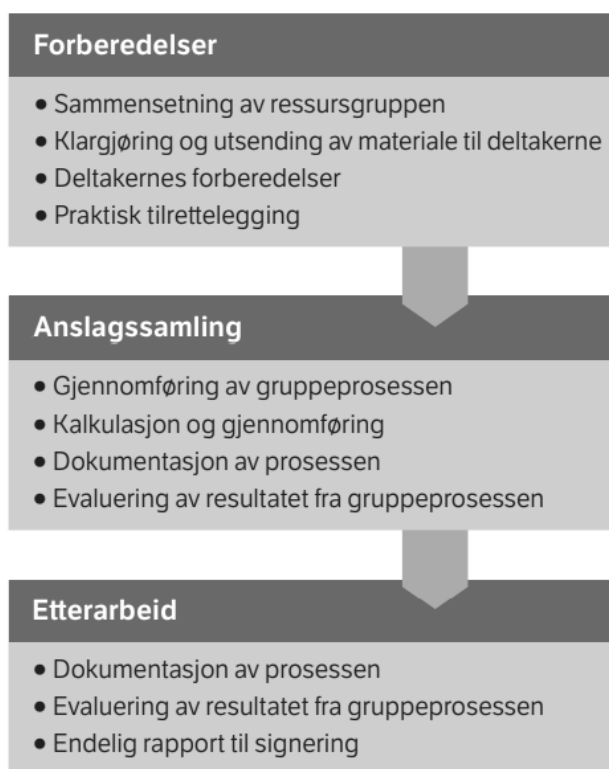
|     |                                             |    |
|-----|---------------------------------------------|----|
| 1   | Om analysen                                 | 4  |
| 1.1 | Metode og prosess                           | 4  |
| 1.2 | Målsetting for analysen                     | 5  |
| 1.3 | 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

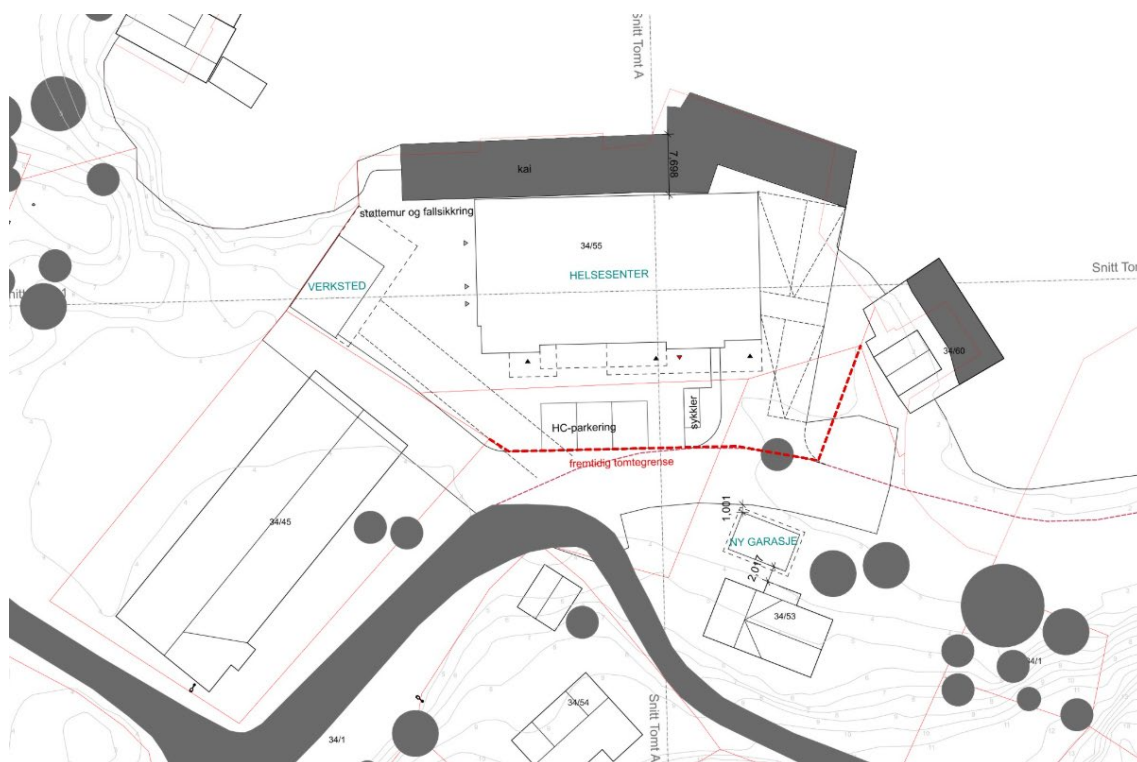
- Etablere et realistisk kostnadsestimat for prosjektet med tall for P50 (sannsynlig projektkostnad) og P85 (prosjektramme)
- Avdekke usikkerheter i prosjektet
- Gi et konstruktivt bidrag til prosjektets videre usikkerhetsstyring

## 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 beskjedne. 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**

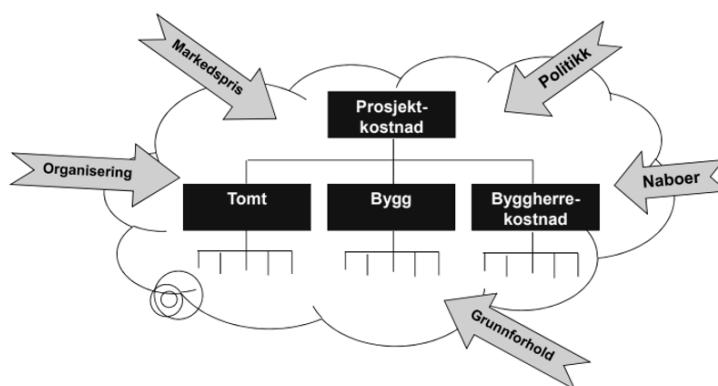
De gule boksene er entreprisekostnader. De blå boksene er byggherrekostnader. De oransje boksene er usikkerhetsfaktorer.

## 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:

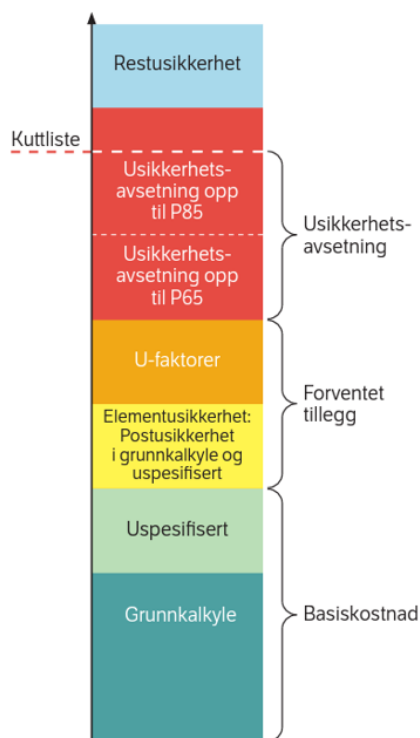
| Resultater usikkerhetsanalyse |          |
|-------------------------------|----------|
| P 85-verdi                    | 172 MNOK |
| P 50-verdi                    | 166 MNOK |
| Relativt standardavvik        | 3,6%     |

**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.

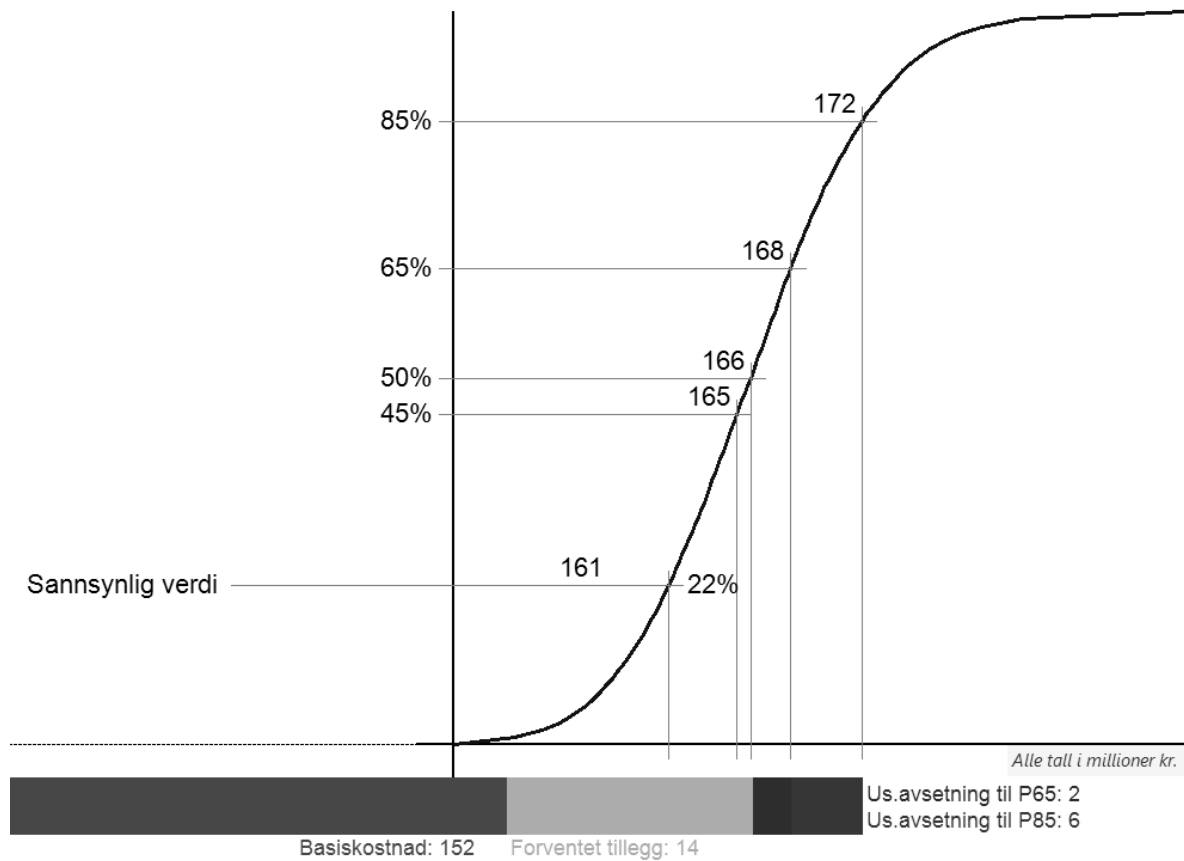
P50-verdien er 166 MNOK. Det betyr at det er 50% sannsynlig at prosjektet vil være innenfor denne kostnaden. Normalt sett vil det være prosjektleders styringsmål.



**Figur 6: Elementer i kostnadsoverslaget**

## 2.3 S-kurve

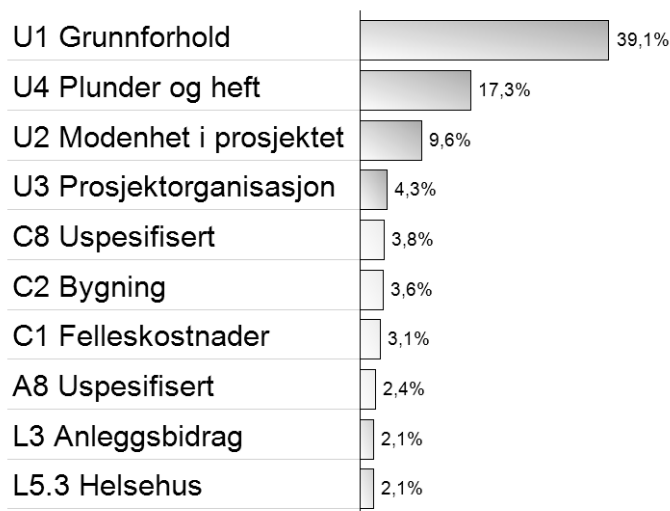
Sannsynlighetskurven for prosjektet er følgende:



**Figur 7: S-kurve for prosjektet**

## 2.4 Usikkerhetsprofil

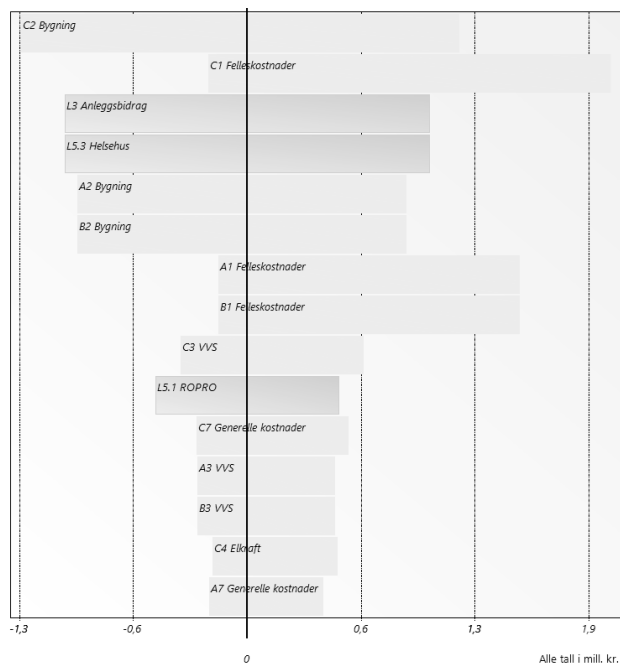
De ti største bidragsyterne til prosjektets usikkerhet. Prosentatsen angir hvor stor del av prosjektets usikkerhet som ville blitt borte dersom angitt post ikke hadde hatt usikkerhet.



**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 |
|----------|---------------------------------|------------|------------|--------------------|------------|----------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| <b>A</b> | <b>ROPRO</b>                    | <b>Sum</b> |            | <b>42 371 281</b>  |            | <b>42 371 281</b>    | <b>43 481 506</b>   | <b>3%</b>      | <b>1 110 225</b>  |
| 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>B</b> | <b>Omsorgsboliger</b>           | <b>Sum</b> |            | <b>42 371 281</b>  |            | <b>42 371 281</b>    | <b>43 460 610</b>   | <b>3%</b>      | <b>1 089 329</b>  |
| 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           |
| <b>C</b> | <b>Helsehus</b>                 | <b>Sum</b> |            | <b>56 495 039</b>  |            | <b>56 495 039</b>    | <b>57 958 509</b>   | <b>3%</b>      | <b>1 463 470</b>  |
| 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           |
| <b>L</b> | <b>Andre byggherrekostnader</b> | <b>Sum</b> |            | <b>11 100 000</b>  |            | <b>11 100 000</b>    | <b>11 247 839</b>   | <b>11%</b>     | <b>147 839</b>    |
| 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           |
| <b>U</b> | <b>Usikkerhetsfaktorer</b>      | <b>Sum</b> |            | <b>9 140 256</b>   |            | <b>9 140 256</b>     | <b>9 970 440</b>    | <b>49%</b>     | <b>830 184</b>    |
| U1       | Grunnforhold                    | Faktor     | 0,990      | 1,020              | 1,050      | 3 046 752            | 3 098 056           | 118%           | 51 304            |
| U2       | Modenhhet 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         |
|          | <b>Totalsum:</b>                |            |            | <b>161 477 857</b> |            | <b>161 477 857</b>   | <b>166 118 905</b>  | <b>4%</b>      | <b>4 641 048</b>  |

## 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 Modenhhet 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           |
| = <b>Grunnkalkyle</b>          | <b>134,5</b>  | <b>134,5</b>  |
| + Uspesifisert                 | 6,5           | 2,6           |
| + Risikoavsetning              | 9,0           | 3,6           |
| = <b>P50</b>                   | <b>150,0</b>  | <b>140,7</b>  |
| + Reserve til prosjekteier     | 4,0           | 1,6           |
| = <b>P85</b>                   | <b>154,0</b>  | <b>142,3</b>  |

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

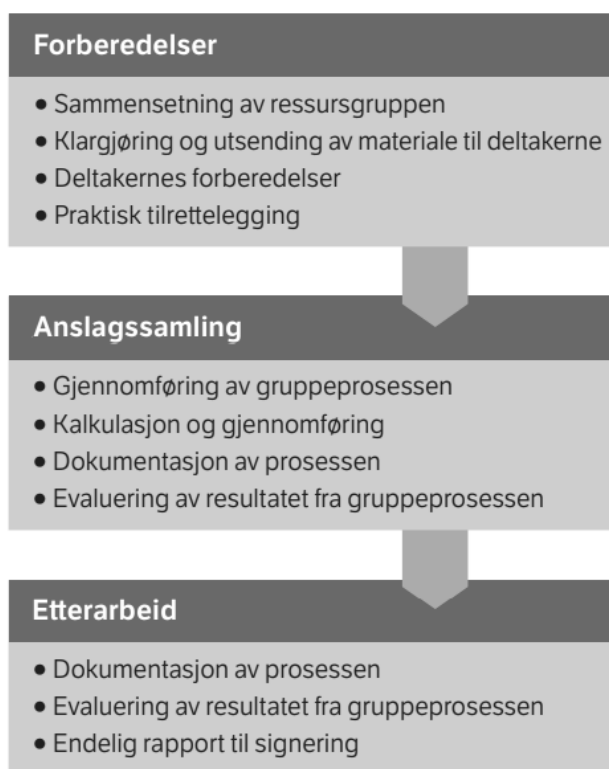
|     |                                   |    |
|-----|-----------------------------------|----|
| 1   | Om analysen                       | 4  |
| 1.1 | Metode og prosess                 | 4  |
| 1.2 | Målsetting for analysen           | 5  |
| 1.3 | Om prosjektet                     | 5  |
| 1.4 | 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

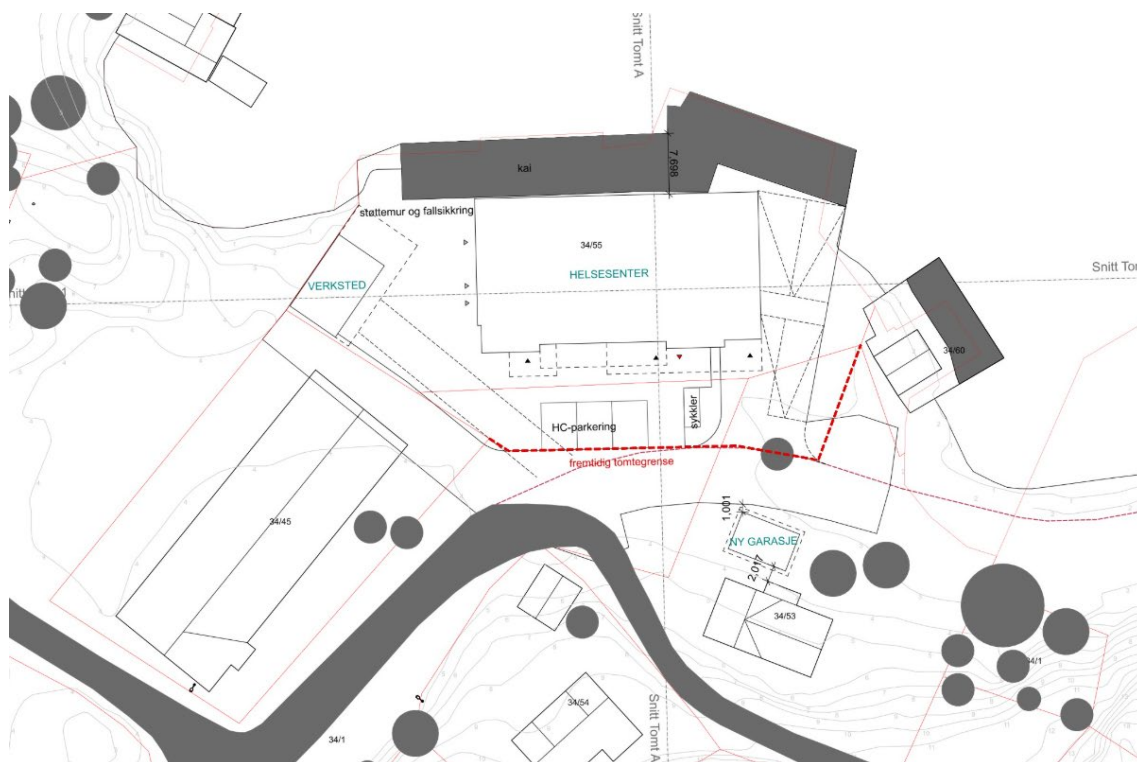
- Etablere et realistisk kostnadsestimat for prosjektet med tall for P50 (sannsynlig projektkostnad) og P85 (prosjektramme)
- Avdekke usikkerheter i prosjektet
- Gi et konstruktivt bidrag til prosjektets videre usikkerhetsstyring

## 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

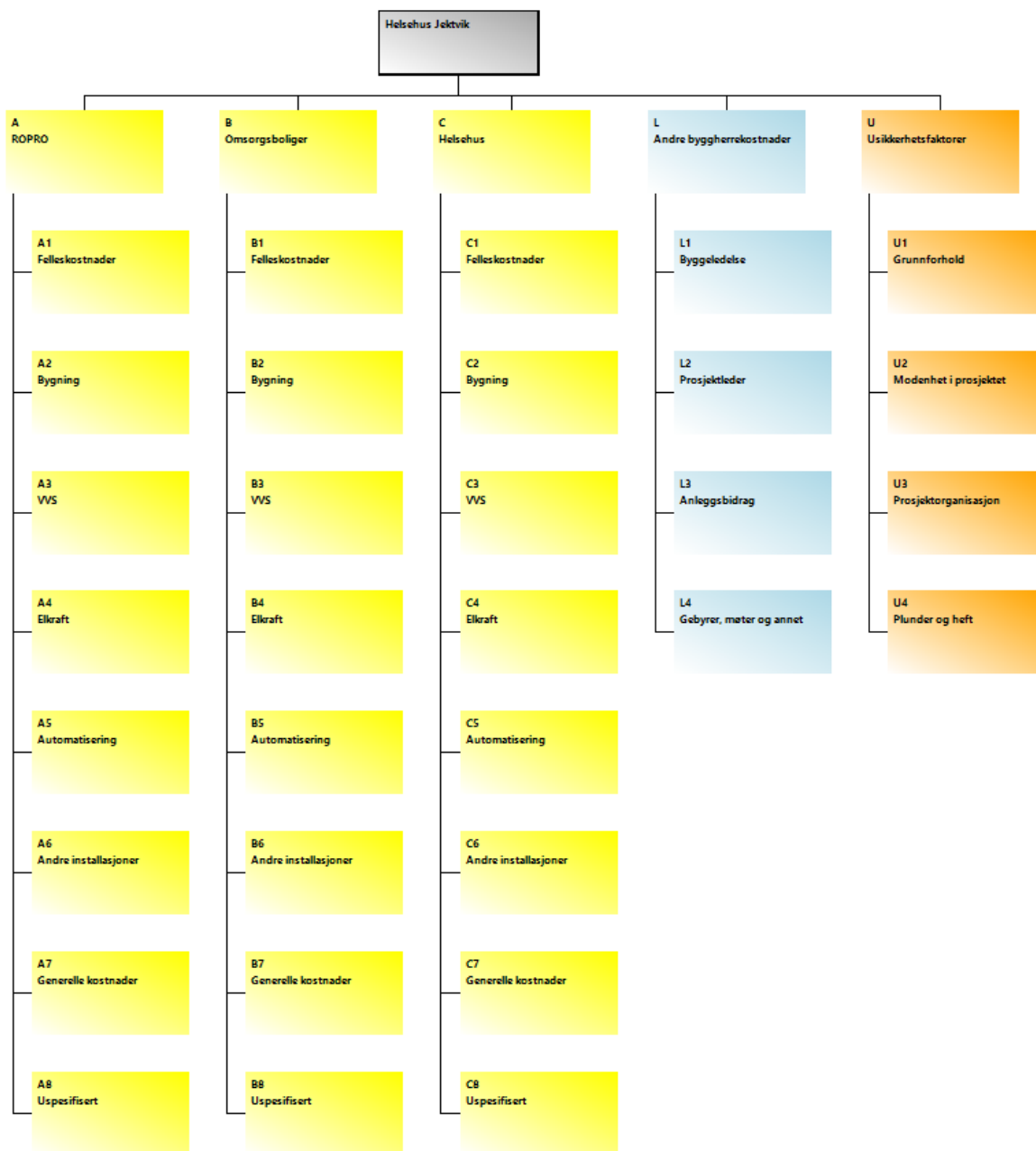
Prosessleder mottok flere kalkyler fra Rødøy kommune før selve samlingen. Hinnstein brukte disse som utgangspunkt før møtene. Enkelte poster ble endret i selve samlingen etter diskusjoner og avklaringer. Kalkylene mottatt fra Rødøy kommune ble brukt for å utforme kostnadstreet til samlingen. Kalkylen 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.

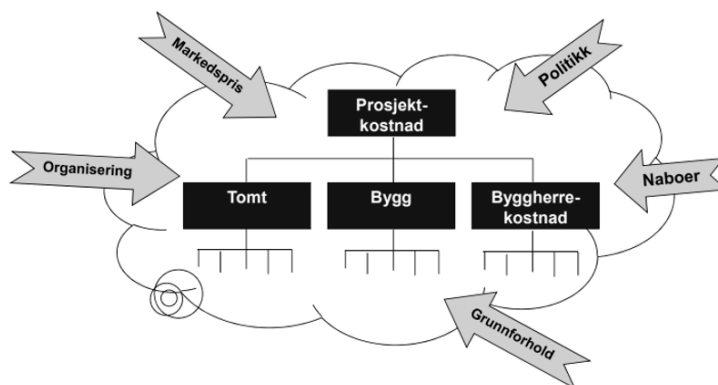
## 2 Resultater

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:

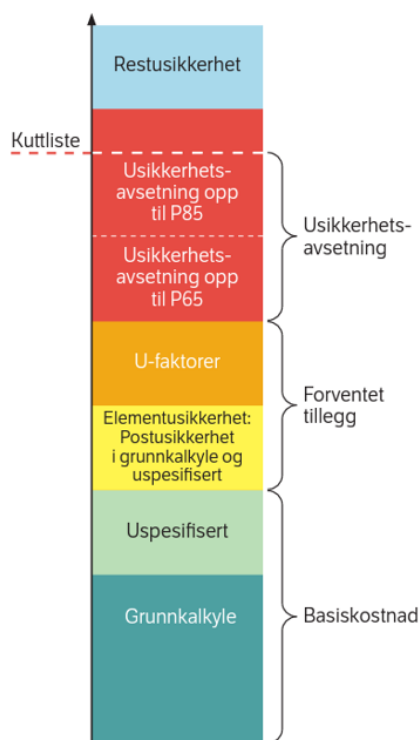
| Resultater usikkerhetsanalyse  | Totalprosjekt | Andel kommune |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Entreprenørkostnader (målpris) | 127,2         | 127,2         |
| + Byggherrekostnader           | 7,3           | 7,3           |
| = <b>Grunnkalkyle</b>         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

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.

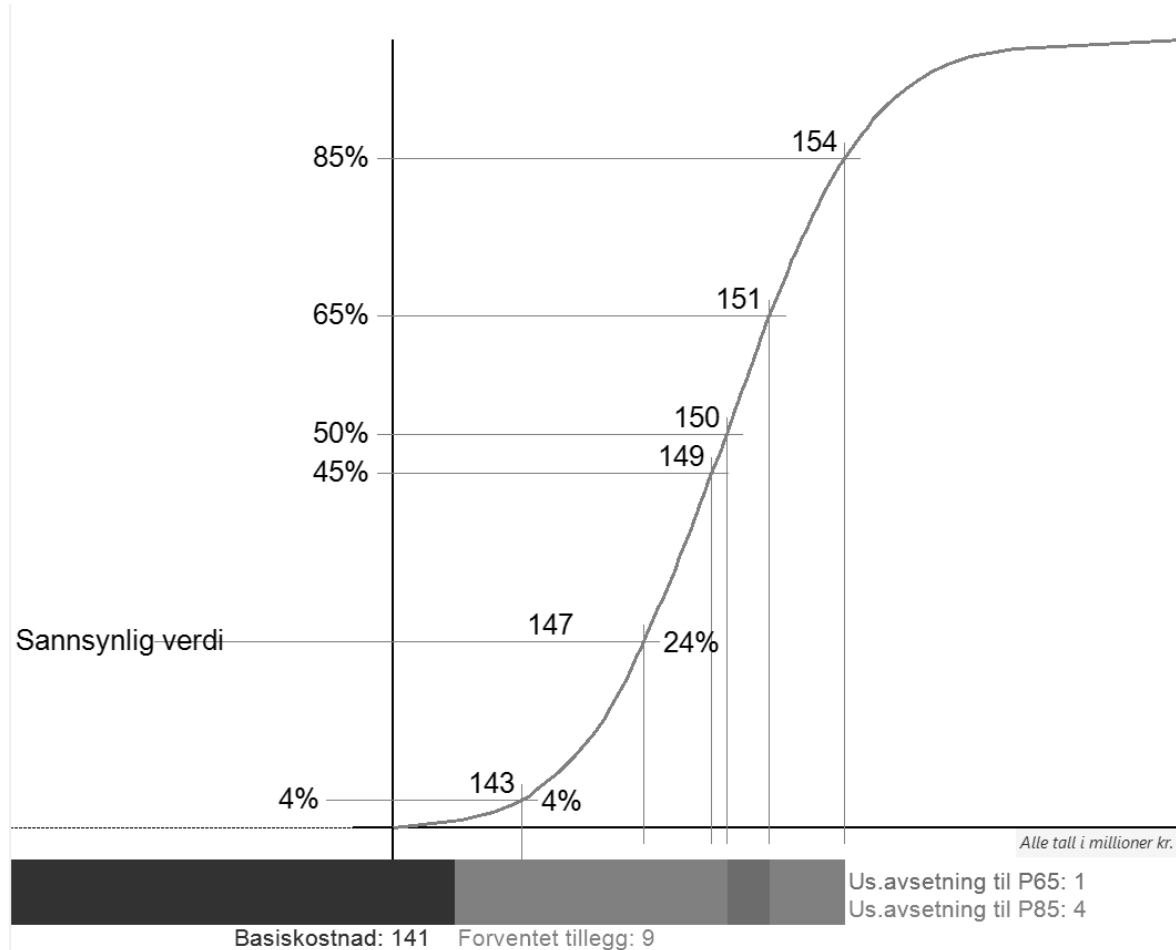
P50-verdien er 150 MNOK. Det betyr at det er 50% sannsynlig at prosjektet vil være innenfor denne kostnaden. Normalt sett vil det være prosjektleders styringsmål.



Figur 6: Elementer i kostnadsoverslaget

## 2.3 S-kurve

Sannsynlighetskurven for prosjektet er følgende:



**Figur 7: S-kurve for prosjektet**

## 2.4 Usikkerhetsprofil

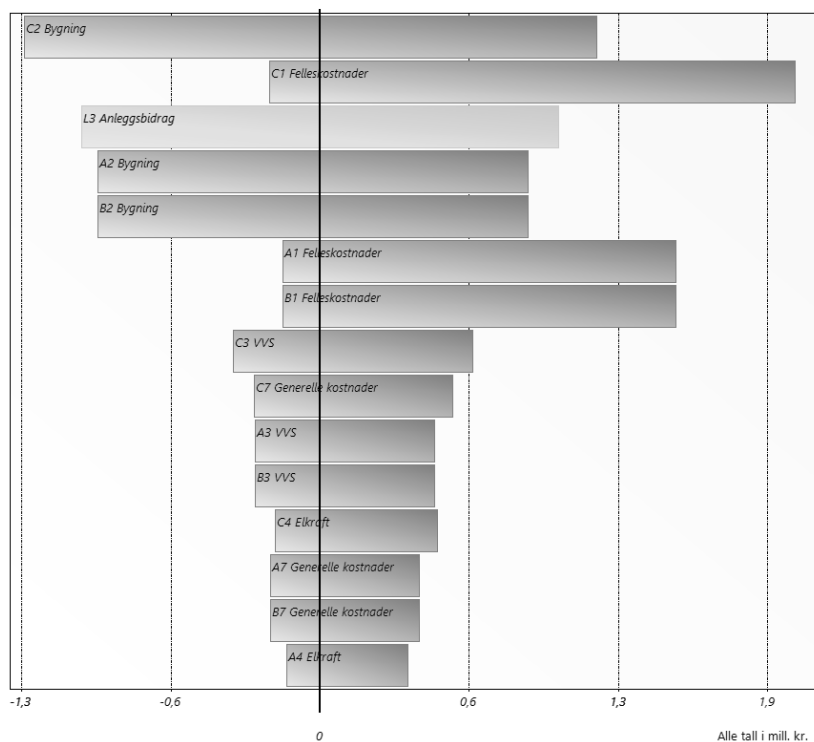
De ti største bidragsyterne til prosjektets usikkerhet. Prosentatsen angir hvor stor del av prosjektets usikkerhet som ville blitt borte dersom angitt post ikke hadde hatt usikkerhet.



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  |
|----------|---------------------------------|------------|------------|--------------------|------------|
| <b>A</b> | <b>ROPRO</b>                    | <b>Sum</b> |            | <b>40 068 082</b>  |            |
| 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>B</b> | <b>Omsorgsboliger</b>           | <b>Sum</b> |            | <b>40 068 082</b>  |            |
| 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      |
| <b>C</b> | <b>Helsehus</b>                 | <b>Sum</b> |            | <b>53 424 108</b>  |            |
| 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      |
| <b>L</b> | <b>Andre byggherrekostnader</b> | <b>Sum</b> |            | <b>7 100 000</b>   |            |
| 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    |
| <b>U</b> | <b>Usikkerhetsfaktorer</b>      | <b>Sum</b> |            | <b>6 329 712</b>   |            |
| 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      |
|          | <b>Totalsum:</b>                |            |            | <b>146 989 984</b> |            |

### 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*