



12321

K-sak 050/2021

Saksbehandler: Kjetil Hansen

Sakens hjemmelsgrunnlag:

Jnr. ref:

Arkiv: Gnr.

Klageadgang: Nei

Off. dok: Ja

## VEDR. PROSJEKT: NYE UMLEIEBOLIGER PÅ GJERØY OG NORDNESØY – EVT. ØKNING AV ØKONOMISK RAMME FOR PROSJEKTET.

Denne saken omhandler eventuell økning av den økonomiske rammen for prosjektet med bygging av nye utleieboliger på Gjerøy og Nordnesøy.

### BAKGRUNN/HISTORIKK

Kommunestyret i Rødøy har i investeringsbudsjett/økonomiplan for 2021 avsatt kr. 3,8 mill NOK inkl. mva. til bygging av 2 stk. nye utleieboliger på Gjerøy, og det samme beløpet til 2 stk. nye utleieboliger på Nordnesøy. Dvs. til sammen kr. 7,6 mill. NOK til sammen for alle 4 utleieboligene. Budsjettallene har er det kommunestyret selv som har fastsatt, en har ikke forespurt administrasjonen om kalkulasjoner etc.

### UTFØRTE ARBEIDER OG INVESTERINGER PR. DAGS DATO, GRUNNARBEIDER ETC.

Tomtegrunn på begge steder ble ervervet høsten 2020, og grunnarbeidene startet opp i oktober 2020.

Det var den lokale entreprenøren Gjerøy Maskinstasjon som hadde laveste pris på grunnarbeidene, og som fikk kontrakten med gjennomføring av disse arbeidene, og grunnarbeidene er pr. i dag ferdig på begge byggesteder.

Det gjenstår nå kun sluttbefaring/overtakelse, og sluttoppgjør.

En er godt fornøyd med de arbeidene som er utført, og en mener at tomtene på begge byggestedene fremstår som attraktive for de nye utleieboligene, med solrik beliggenhet og sjøutsikt.

Totalt, med kjøp av tomtegrunn, offentlige gebyrer og omkostninger etc., er det pr. d.d. brukt ca. netto kr. 1,7 mill. NOK totalt inkl. mva., på prosjektet, samlet for begge byggestedene.

I tillegg kommer kommunens egen arbeidsinnsats i forbindelse med prosjektet.

### ANBUDESRUNDE TOTALENTPREISE

Prosjektering og utarbeidelse av anbudsgrunnlag for en totalentreprise for selve bygningsmassen, et samlet prosjekt for alle 4 stk. utleieboligene, foregikk parallelt med grunnarbeidene utover høsten/vinteren, og den 29.03.21 ble totalentreprisen for bygging av selve boligene sendt ut på anbudsrunde, og annonsert i DOFFIN-basen.

En hadde lagt til grunn samme konsept/prosjekttegninger som for de utleieboligene som kommunen bygde 12 stk. av i 2012, og ytterligere 8 stk. av i 2015.

Da selvfølgelig justert for nye krav/forskriftsendringer som er kommet til i årene etterpå.  
Det dreier seg om vertikaldelte tomannsboliger, jfr. vedlagte tegninger.

Anbudsfristen for totalentreprisen gikk ut tirsdag den 04.05.2021 kl. 12.00, og samme dag kl. 13.00 ble det avholdt tilbudsåpning.

Det kom dessverre inn kun 1 stk. tilbud på totalentreprisen, med tilbudssum kr. 12,4 mill. NOK inkl. mva., som må sies å være svært høyt.

Sammen med de 1,7 mill. NOK inkl. mva. som er medgått pr. dags dato, til kjøp av tomt, grunnarbeider, offentlige gebyrer og avgifter etc., blir totalsummen for prosjektet, med 4 stk. utleieboliger med BRA 69,9 m<sup>2</sup> hver, i så fall **kr. 14,4 mill. NOK inkl. mva.** (NB: da er det ikke satt av noe til uforutsette kostnader, og kostnader til egne arbeider er ikke medtatt).

Dette er bortimot det doble av det beløpet som kommunestyret hadde satt av til prosjektet, en kostnadsøkning på hele 7 mill. NOK.

Når det gjelder bygging av utleieboliger, får kommunen ikke refundert mva. til slike investeringer.

Administrasjonen vurderte tilbudssummen som en hadde fått på totalentreprisen som uaktuell/høy, og dette, sammenholdt med at en ikke hadde fått konkurranse om prosjektet (kun 1 stk. tilbud), gjorde at en valgte å lyse ut totalentreprisen på nytt, nå med tilbudsfrist **07.07.2021 kl. 12.00.**

Frist for ønsket ferdigstilling er i dette nye anbudsgrunnlaget oppgitt til samme som i tidligere utlyste totalentreprise, dvs. 01.07.2022, som er sammenfallende med kommunens frist for ferdigstilling av prosjektet overfor Husbanken, i forhold til vilkår fastsatt i tilskuddstilsagn fra Husbanken, som er undertegnet av ordføreren i Rødøy kommune.

Det er iht. *forskrift om offentlige anskaffelser* anledning til å avlyse konkurransen og foreta ny utlysning, dersom en ikke har oppnådd konkurranse om prosjektet.

Så får en se hva slags tilbud en eventuelt får på den nye utlysningen av totalentreprisen, den 07.07.2021.

#### **HUSLEIBEREGNING, NYE UMLEIEBOLIGER GJERØY OG NORDNESØY**

I forhold til det faktiske kostnadsnivå en dessverre nå ser ut til å måtte forholde seg til for prosjektet, kan reell husleie for de nye boligene beregnes som følger:

Totalkostnad, antas:	ca. kr. 13.000.000,- inkl. mva.
- Tilskudd fra Husbanken:	ca. kr. 2.000.000,- inkl. mva.
-----	
Netto anskaffelseskost. =	ca. kr. 11.000.000,- inkl. mva.

Dvs. at investert kapital pr. boenhet blir: kr. 11.000.000,-/4 stk. = kr. 2.750.000,- inkl. mva.

- Avskrivningstid i leieberegningen settes til 50 år
- Rentefot i leieberegningen settes til 3,0 %
- Restverdi settes til kr. 1.000.000,-

Ved vanlig annuitetsberegning (ikke *inflatert* annuitet) kan en sette opp følgende leieberegning for månedsleie, pr. boenhet:

- Avskrivning: $((2.750.000 - 1.000.000) \text{kr} / 50 \text{ år}) / 12 \text{ mnd.}$	: kr. 2.917,-/mnd.
- Renter: $((2.750.000 - 1.000.000) / 2) \text{kr} \times 0,03 / 12 \text{ mnd.}$	: kr. 4.688,-/mnd.
- Komm. avgifter; vann, avløp, ren., feiing, forsikr. etc.	: kr. 1.200,-/mnd.
- Vedlikehold/drift, gjennomsnitt, minimum	: kr. 600,-/mnd.
<hr/>	
Sum, månedsleie	= kr. 9.405,-/mnd.

Videre må en regne en viss % tid ikke utleid. Ved å regne 80 % utleid tid, får en:

Månedsleie, selvkost, korrigeret for 20 % ledig tid:  $9.405,- / 0,80 = \underline{\text{kr. 11.756,-/mnd.}}$

Når det gjelder de tilsvarende boligene som kommunen bygde i 2012 og 2015, er månedsleien pr. i dag til sammenligning **kr. 7.749,-/mnd.**

#### VEIEN VIDERE

Dersom prosjektet med bygging av 4 stk. utleieboliger på Gjerøy og Nordnesøy skal realiseres, er det – etter gjennomført tilbudsrunde – på det rene at kommunestyret må vurdere om det er aktuelt å øke den rammen som kommunestyret tidligere har fastsatt til prosjektet, dvs. kr. 7,6 mill. NOK inkl. mva., som nok åpenbart er for liten.

Administrasjonen er oppmerksom på at kommunestyret for tiden har ambisjoner om å gå i gang med omfattende investeringsprosjekter i kommunen, som vil øke lånegjelden til kommunen i vesentlig grad, og som igjen vil bli svært krevende for kommuneøkonomien i årene fremover.

Kommunestyret må således være klar til å foreta strenge prioriteringer i forhold til øvrige ønskede investeringer/låneopptak, dersom dette prosjektet med bygging av utleieboliger på Gjerøy og Nordnesøy skal prioriteres/igangsettes.

Det er som kjent de siste ukene ellers kommet frem at det er blitt, og vil bli, vesentlige økninger i prisene på byggematerialer/byggekostnader, nå og fremover, noe som administrasjonen finner svært urovekkende i forhold til de prosjekter som kommunestyret har ambisjon om å gå i gang med.

Kommunen har fått tilsagn om ca. kr. 1,98 mill. i tilskudd til dette aktuelle prosjektet fra Husbanken, i forhold til at de aktuelle utleieboligene skal kunne benyttes til *vanskeligstilte på boligmarkedet* etc. I vilkårene fra Husbanken er det som nevnt blant annet en forutsetning at prosjektet ferdigstilles innen 01.07.2022.

Med den situasjonen en har hatt det siste året - med covid-19 - vil en imidlertid anta at det kan være mulig å få økt denne fristen, men dette er så langt ikke sjekket ut med Husbanken.

Slik administrasjonen ser det kan det være følgende alternativer for veien videre:

1. Kommunestyret øker den økonomiske rammen som kommunestyret tidligere har fastsatt til prosjektet, slik at prosjektet kan realiseres innenfor den igangsatte/pågående prosess, dvs. med totalentreprise for bygging av alle 4 stk. boenheter under ett. Økonomisk ramme må i så fall påregnes økt fra tidligere avsatt kr. 7,6 mill. NOK inkl. mva. til anslagsvis kr. 13 mill. NOK inkl. mva.
2. En vurderer annen gjennomføringsmåte for prosjektet med bygging av boligene, med oppdelte entrepriser, byggherrestyrt, for å søke å få ned kostnadene. I så fall må det påregnes at det vil ta noe lenger tid å realisere prosjektet, noe som igjen gjør at en må foreta avklaring i forhold til Husbanken vedr. vilkårene for tilskudd i forhold til frist for ferdigstillelse etc.
3. Økonomisk ramme økes ikke. Prosjektet avsluttes i denne omgang, og kjøpte og opparbeidede tomter legges på vent til eventuell fremtidig kommunal utbygging, eller legges ut i markedet og selges til høystbydende.

### OPPSUMMERING

Kommunestyret må vurdere prosjektet med bygging av nye utleieboliger på Gjerøy og Nordnesøy, i forhold til ovennevnte utredning, og i forhold til kommunestyrets tidligere ambisjoner og bevilgninger til prosjektet, og stake ut kursen for veien videre iht. alternativer listet over.

På nåværende tidspunkt kjenner en ikke resultat av pågående totalentreprise med tilbudsfrist 07.07.2021, og en må således eventuelt komme tilbake til saken igjen etter at denne anbudsrunderen er gjennomført, da avhengig av hvilke fullmakter kommunestyret eventuelt gir administrasjonen i vedtak i denne saken.

Administrasjonen legger derfor frem saken for kommunestyret uten innstilling, da den skisserte eventuelle økning i økonomisk ramme for prosjektet anses å ha vesentlige konsekvenser for øvrige aktuelle prosjekter og for kommuneøkonomien.

### Vedlegg:

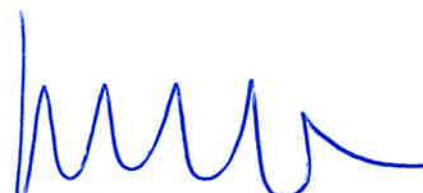
- Nye utleieboliger på Gjerøy og Nordnesøy, prosjekttegninger.

### **Rådmannen fremmer slik innstilling:**

Kommunestyrets vedtak; .....

Rødøy kommune, den 17. juni 2021

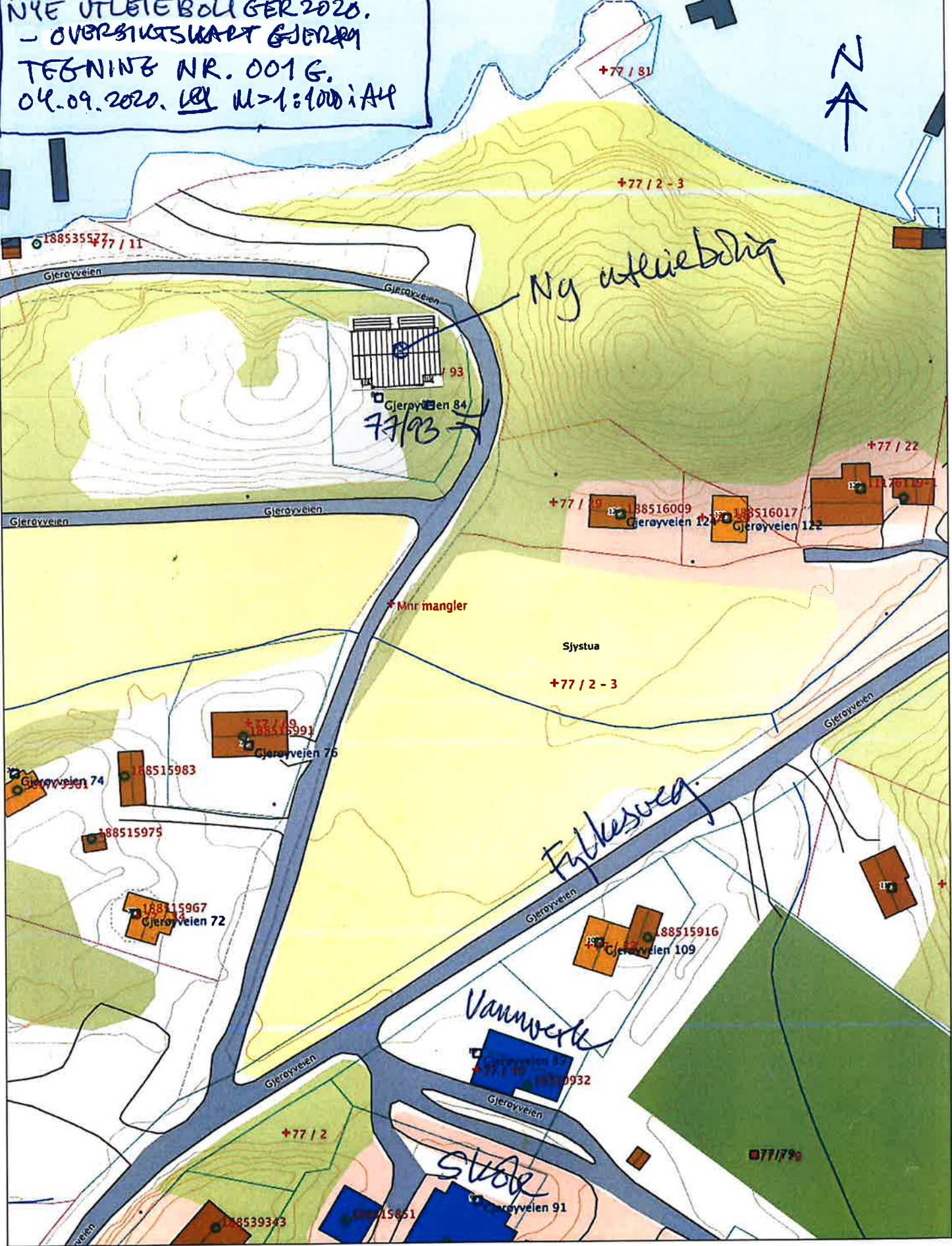
  
Kitt Grønningsæter  
Rådmann

  
Kjetil Hansen  
teknisk sjef



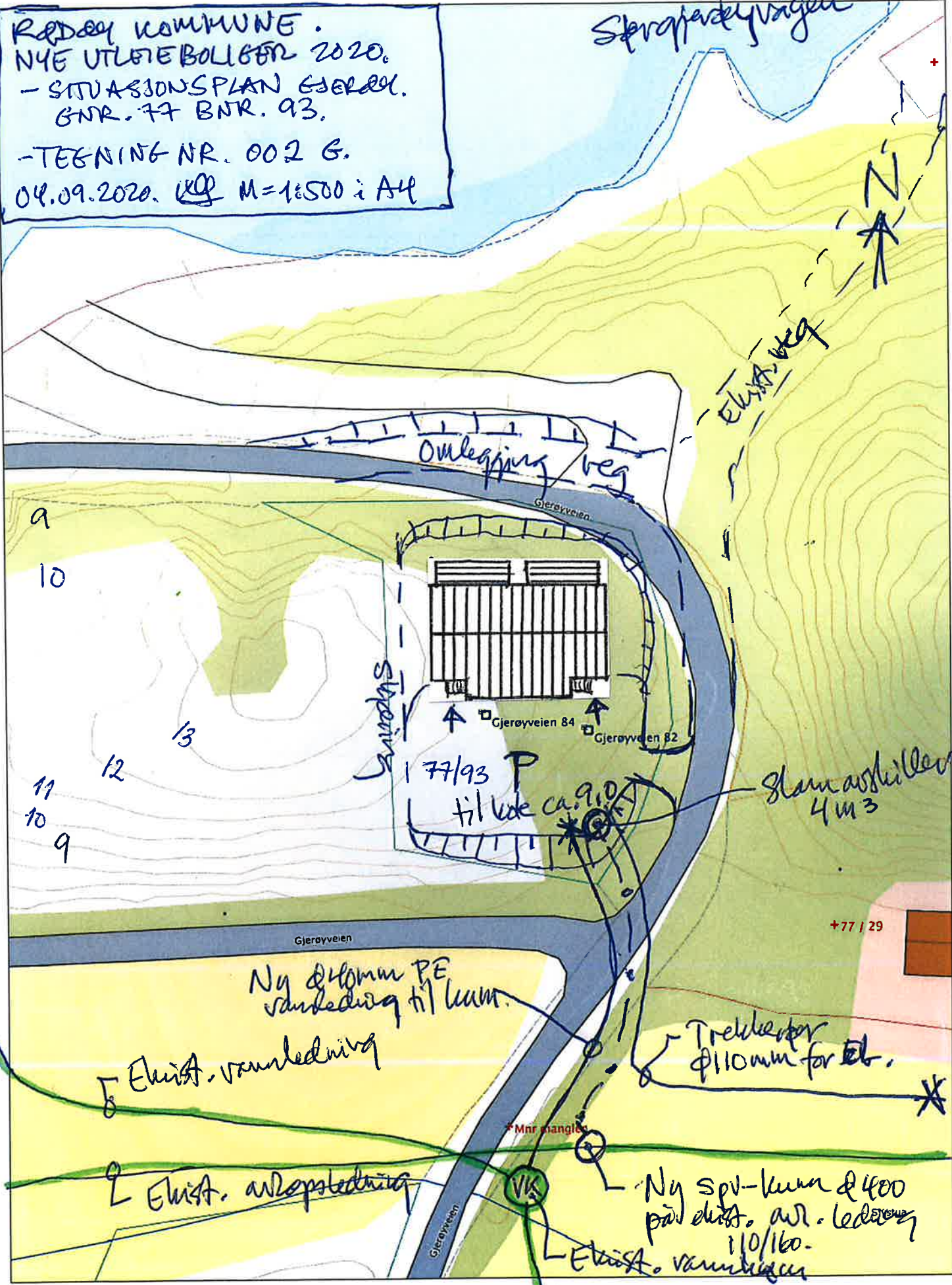
RÅDAL KOMMUNE.  
 NYE UTLEIEBOLIGER 2020.  
 - OVERSIKTSKART GJERØY  
 TEGNING NR. 001 G.  
 04.09.2020. 1:1000 i A4

SØRØSTREKKE VÅGEN





Rødøy KOMMUNE.  
 NYE UTLØSEBOLLER 2020.  
 - SITUASJONSPLAN Gjerøy.  
 GNR. 77 BNR. 93.  
 - TEGNING NR. 002 G.  
 04.09.2020. *KCP* M=1:500 i A4

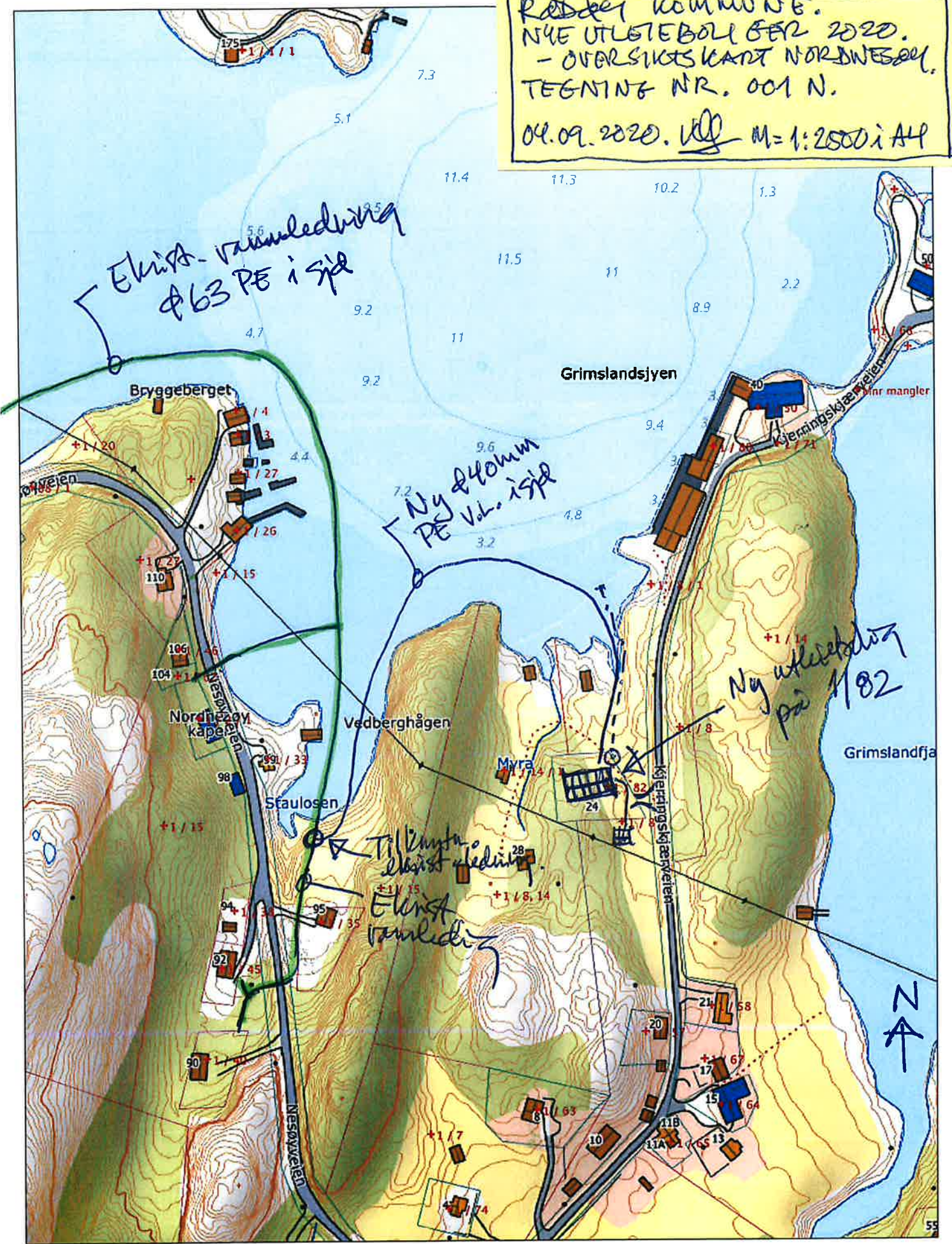


Senterposisjon: 411991.52, 7390219.73  
 Koordinatsystem: EPSG:25833  
 Utskriftsdato: 01.09.2020





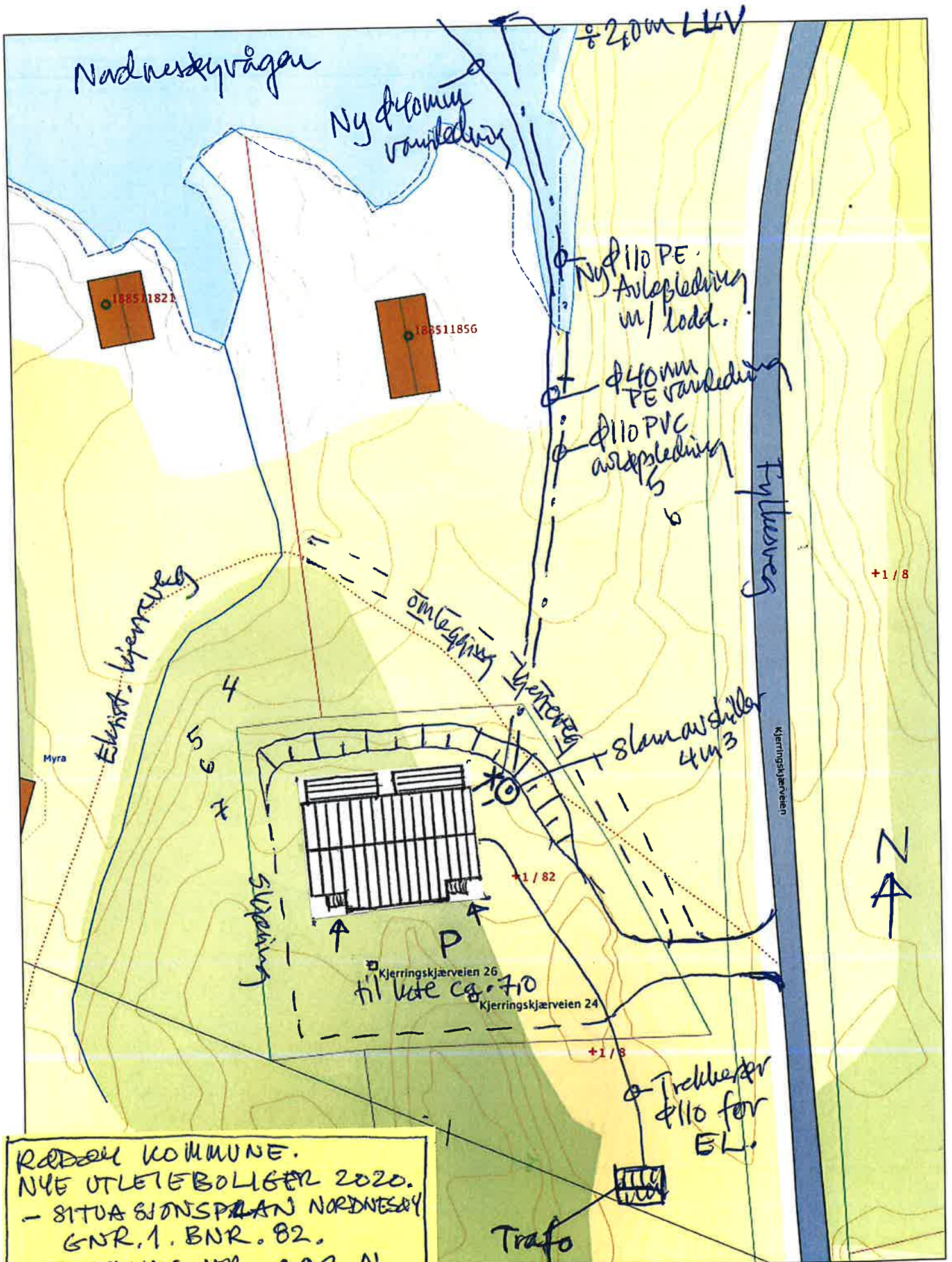
Rødde KOMMUNE.  
 NYE UTLEIEBOLL BÆR 2020.  
 - OVERSIKTSKART NORDNESØY,  
 TEGNING NR. 001 N.  
 04.09.2020. *[Signature]* M=1:2500 i A4



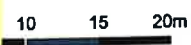
Senterposisjon: 395949.57, 7387729.06  
 Koordinatsystem: EPSG:25833  
 Utskriftsdato: 03.09.2020





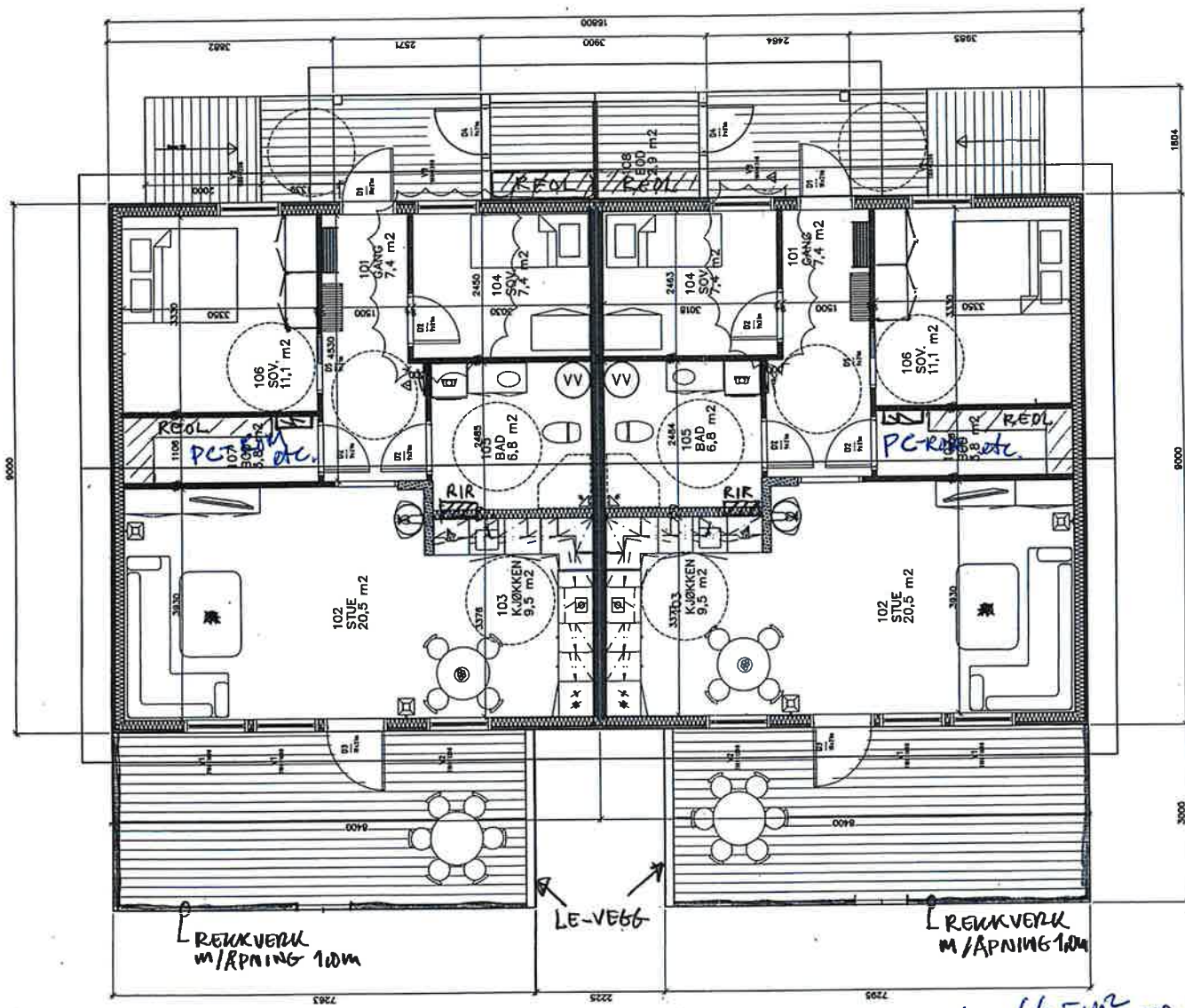


Rødøy KOMMUNE.  
 NYE UTLEIEBOLLIGER 2020.  
 - SITUA SJONSPLAN NORDNESØY  
 GNR. 1. BNR. 82.  
 - TEGNING NR. 002 N.  
 04.09.2020 *[Signature]* M=1:500 i A4





All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.



**ANMERKNINGER:**  
 KONTROLLKLASSE: NORMAL KONTROLL (NS 3420)  
 BETONGKVALITET: C35  
 OVERDEKNING: 25mm  
 50mm MOT GRUNN  
 BETONGTILSLAG:  
 STÅLKVALITET:  
 MELKELASSE: NA  
 TOLERANSEKLASSE: 2 (NS 3420)  
 - SOM REFERANSEKOTE DEFINERES FO  
 TEKNISK ROM SOM KT+0.000.

**HENVISNINGER:**  
 BP 101

ROM 101 :	7,6m <sup>2</sup>	7,4m <sup>2</sup>
ROM 102 :	20,5m <sup>2</sup> V	20,5m <sup>2</sup>
ROM 103 :	9,5m <sup>2</sup> V	9,5m <sup>2</sup>
ROM 104 :	6,2m <sup>2</sup>	7,4m <sup>2</sup>
ROM 105 :	8,1m <sup>2</sup>	6,8m <sup>2</sup>
ROM 106 :	11,3m <sup>2</sup>	11,1m <sup>2</sup>
ROM 107 :	3,8m <sup>2</sup> V	3,8m <sup>2</sup>
ROM 108 :	2,9m <sup>2</sup> V	2,9m <sup>2</sup>

**BRA = SUM = 69,9m<sup>2</sup> 69,4m<sup>2</sup>**

E	KORRIGERT PÅ 25.02.19	
D	NY SUPPLERING 06.07.15	
C	Endret vind og gang	17.10.2011
B	Endret bredde på korridor	23.09.2011
A	Overse anslutninger inn. vegger	07.09.2011
-	Konsepttegning	25.08.2011

**FASO**  
**TILBUDSTEGNING**  
 PROJEKTNAVN  
 RØDØY KOMMUNE  
 NYE  
 UTLEIEBOLIGER

<b>A</b>	ARKITEKT RØDØY KOMMUNE KOMMUNESJEF, 8185 VÅGÅNHEIM T.F. 75 09 80 30 FAX.
<b>B</b>	BYGGTEKNIKK RØDØY KOMMUNE KOMMUNESJEF, 8185 VÅGÅNHEIM T.F. 75 09 80 30 FAX.
<b>E</b>	ELEKTRO
<b>V</b>	VS

PROSJEKTSYNER	PROSJEKT 08/2011	TEGNET 07/15	DATE 07.08.2011
SÅKRETT	MALETTOR 1:75	UTL. I MM	KONTROLL

PLAN

TEG. NR.	REF. 2	TYP. P	BL. 101	UTL. I	MM

© RØDØY KOMMUNE  
 DENNE TEGNING ER BESKUTTET VED LUF OM OPPHETRET  
 TIL ANDRETS AN. 12.05.1991  
 TEGNINGEN MÅ BREV KOPIERES ELLER BRUKTETS UTEN  
 SAMTYKKE MED RØDØY KOMMUNE

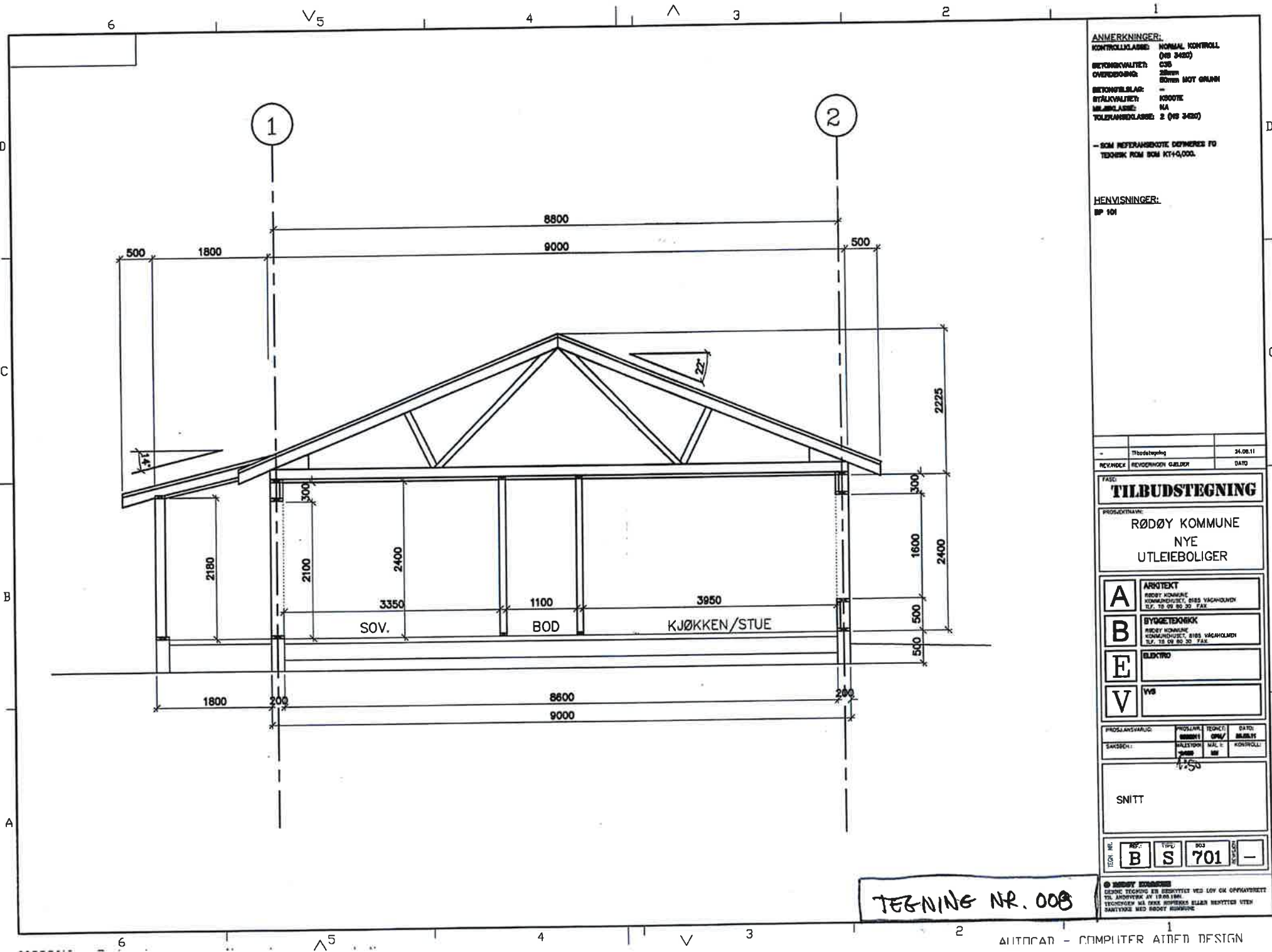
- Korrigeret arealer etc 25.02.2019



P-Romz 66,5m<sup>2</sup> pr. boenhet

**TEGNING NR. 007**

All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.



**ANMERKNINGER:**  
 KONTROLLKLASSE: NORMAL KONTROLL (NS 3400)  
 BETONKVALITET: C30  
 OVERDEKNING: 20mm SOMEN MOT GRUNN  
 BETONBELAG: KROOTE  
 BYRÅKVALITET: KROOTE  
 MÅLSTASSE: NA  
 TOLERANSEKLASSE: 2 (NS 3400)

- SOM REFERANSEKOTE DIMENSJES FØ TEKNIK ROM SOM KT1-0.000.

**HENVISNINGER:**  
 BP 101

-	Tilbudstegning	24.06.11
REV. NR.	REVISJONEN	GJELDER
		DATE

**FASE:**  
**TILBUDSTEGNING**  
 PROSJEKTNAVN:  
 RØDØY KOMMUNE  
 NYE  
 UTELEIEBOLIGER

<b>A</b>	<b>ARKITEKT</b> RØDØY KOMMUNE KOMMUNISJEFET, BISS VÅGÅVOLDEN TEL. 78 02 80 20 FAX
<b>B</b>	<b>BYGGETEKNIKK</b> RØDØY KOMMUNE KOMMUNISJEFET, BISS VÅGÅVOLDEN TEL. 78 02 80 20 FAX
<b>E</b>	<b>ELEKTRO</b>
<b>V</b>	<b>VS</b>

PROSJEKTSKED:	PROSJEKT DRAGEN	TEKNET GMS	DATE 20.06.11
SAKESNR.:	HALESTROM 1000	MÅL 1: M	KONTROLL M

155  
 SNITT

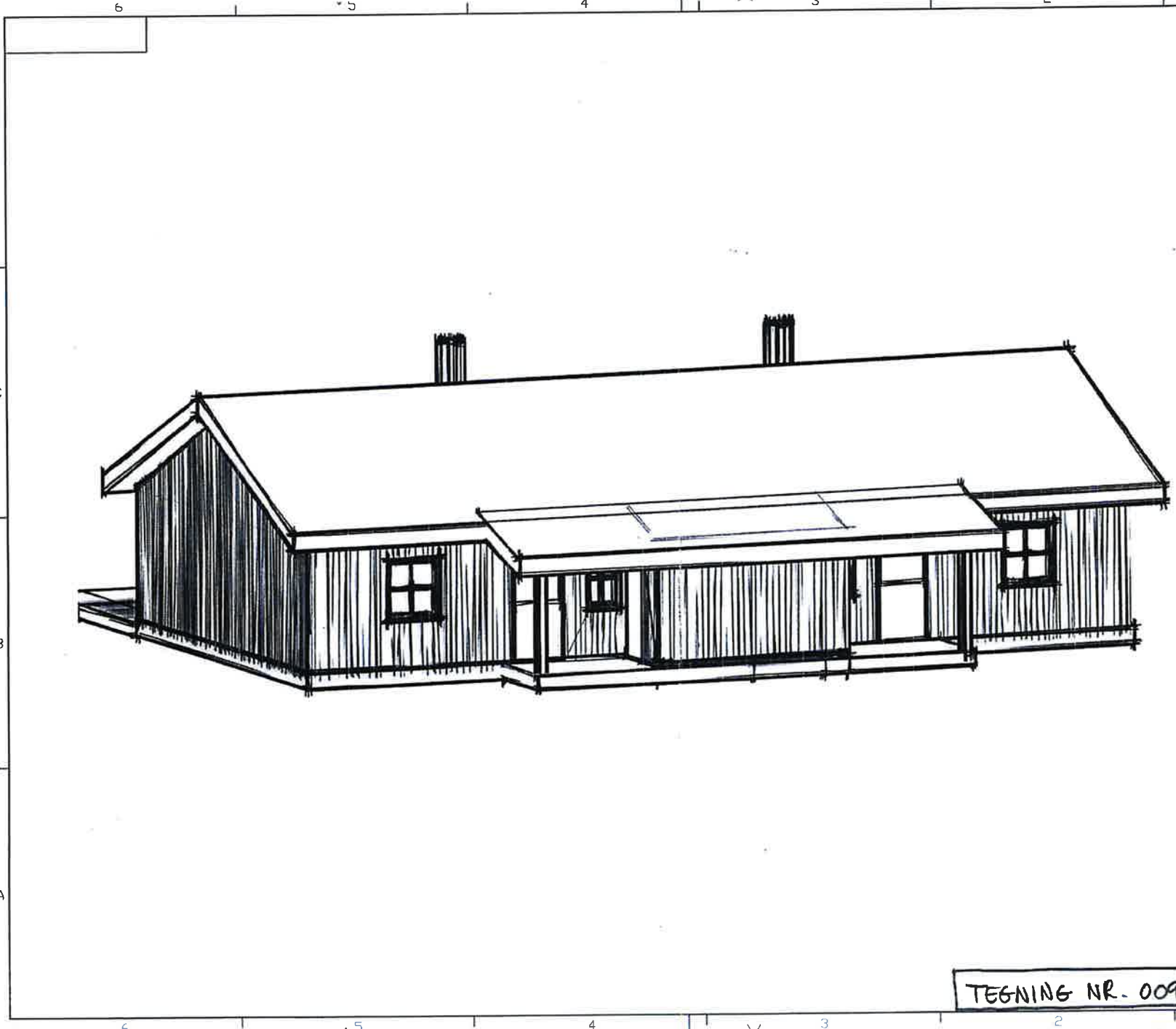
TEK. NR.	PROJ.	TYPE	NOJ	DATE
B	S	701	-	-

**TEGNING NR. 008**

© RØDØY KOMMUNE  
 DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHavsRETT  
 OG ANDRE LOVER AV 1900 TÅR.  
 TEKNIKKEREN MÅ IKKE SØPES ELLER REPRODUSERES UTEEN  
 SATTYKKE MED RØDØY KOMMUNE



All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.



**ANMERKNINGER:**  
 KONTROLLKLASSE: NORMAL KONTROLL (NS 3420)  
 BETONGKVALITET: C35  
 OVERDEKNING: 25mm  
 SØNN MOT GRUNN: -  
 BETONGTILSLAG: -  
 STÅLKVALITET: K500TE  
 MILJØKLASSE: NA  
 TOLERANSEKLASSE: 2 (NS 3420)

- SOM REFERANSEKOTE DEFINERES FØ  
 TEKNISK ROM SOM KTH-0,000.

**HENVISNINGER:**  
 BP 101

-	Konsept/tegning	02.02.2011
REVISJON	REVISJONEN GJELDER	DATE

FASE:  
**KONSEPTTEGNING**

PROSJEKTNAVN:  
 RØDDØY KOMMUNE  
 NYE  
 GJENNOMGANGSBOLIGER

- A** ARKITEKT  
 RØDDØY KOMMUNE  
 KOMMUNRÅDET, BIBS VÅGÅHOLMEN  
 TLF. 75 09 80 30 FAX.
- B** BYGGTEKNIKK  
 RØDDØY KOMMUNE  
 KOMMUNRÅDET, BIBS VÅGÅHOLMEN  
 TLF. 75 09 80 30 FAX.
- E** ELEKTRO
- V** IVS

PROSJEKTSYMBOL:	PROSJEKT NR.	TEGNE NR.	DATE:
SARSBEL:	0080011	001/	00010001
	1:100	00	KONTROLL:

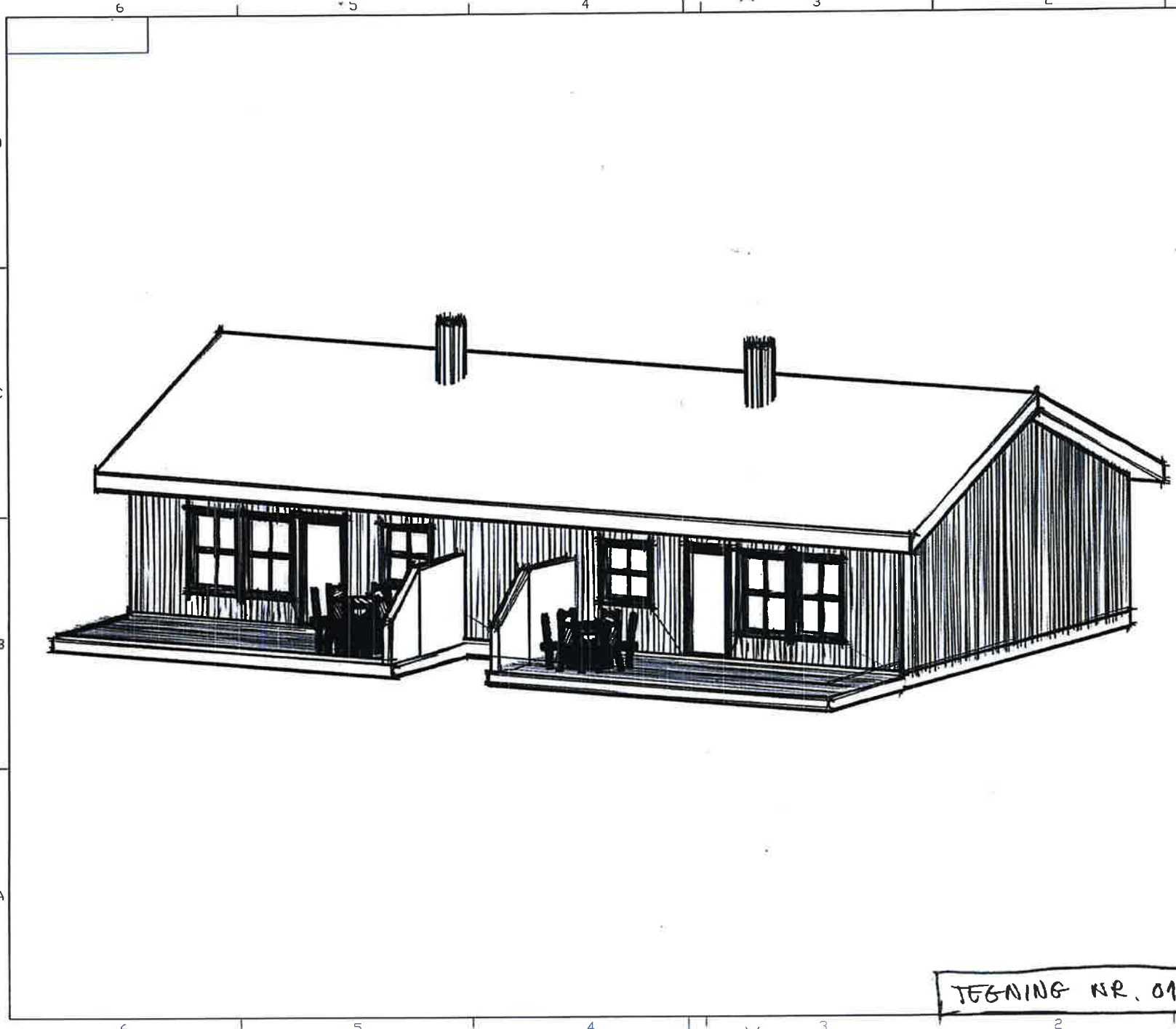
FAASADER

TEG. NR.	REV.	TYPE	NO	DATE
B		P	701a	-

**TEGNING NR. 009**

© RØDDØY KOMMUNE  
 DENNE TEGNING ER BESKUTTET VED SOF OG OPPHÅRRETT  
 TIL ARBEIDET. AN 12 05 1988  
 TEKNIKER MÅ IKKE SØPPESE BLÅR PRINTERE UTEN  
 SAMTYKKE MED RØDDØY KOMMUNE

All rights reserved. Passing on and copying of this document, use and communication of its contents not permitted without written authorization.



**ANMERKNINGER:**  
 KONTROLLKLASSE: NORMAL KONTROLL (NS 3420)  
 BETONGKVALITET: C35  
 OVERDEKNING: 25mm  
 BETONGTILSLAG: 60mm MOT GRUNN  
 STÅLKVALITET: K500TE  
 MILJØKLASSE: NA  
 TOLERANSEKLASSE: 2 (NS 3420)

- SOM REFERANSEKOTE DEFINERES FØ:  
 TEKNISK ROM SOM KT+0,000.

**HENVISNINGER:**  
 BP 101

REVISJON	Konsepttegning	02.02.2011
	REVISJONEN GJELDER	DATE

**FASE: KONSEPTTEGNING**

PROSJEKTNAMN:  
 RØDØY KOMMUNE  
 NYE  
 GJENNOMGANGSBOLIGER

- A** ARKITEKT  
 RØDØY KOMMUNE  
 KUNNINGSGUSET, 8185 VÅGÅHOLMEN  
 TLF. 75 52 80 30 FAX.
- B** BYGGTEKNIKK  
 RØDØY KOMMUNE  
 KUNNINGSGUSET, 8185 VÅGÅHOLMEN  
 TLF. 75 52 80 35 FAX.
- E** ELEKTRO
- V** VVS

PROSJEKTANSVTLIG	PROSJEKT ANSVTLIG	TEGNER	DISTR. ANSVTLIG
SAKSBEH.	MAKSTOFN 1:100	OPM/ MÅL 1: MM	KONTROLL

**FAASADER**

ST. TEGNER	REF.: <b>B</b>	TYPEN: <b>P</b>	SO: <b>701b</b>	REVISJON: -
---------------	-------------------	--------------------	--------------------	----------------

**TEGNING NR. 010**

© RØDØY KOMMUNE  
 DENNE TEGNING ER BESKUTTET VED LOV OM OPPHavsRETT  
 TIL ARBEIDEN AV 18.03.1997.  
 YNDNINGER MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRUKES UTEN  
 SAMTYKKE MED RØDØY KOMMUNE.