

Bilaga 3 - Hyrespåverkande händelser

INCITAMENTSAVTAL

I grunden är ersättningsformen löpande räkning där självkostnadsprincipen kompletteras genom att parterna enas om en rikt kostnad som blir en uppskattning av slutkostnaden. Skulle självkostnaden bli lägre (vinst) eller högre (förlust) än rikt kostnaden delar parterna på mellanskillnaden. Rikt kostnaden kommer att justeras vid omfattande ändringar av entreprenadens innehåll och funktion. Exempel på detta skulle kunna vara att kommunen beslutar att sporthallen ska ersättas med en multiarena (höjd rikt kostnad) eller om skolan ska utföras i två paralleller (sänkt rikt kostnad).

Vid ersättning enligt självkostnadsprincipen har entreprenören ingen ekonomisk vinning av att effektivisera arbetena i projektets olika faser utan arbetar endast mot den förutbestämda rikt kostnaden och ersätts enligt självkostnadsprincipen. Beställaren tar härmed ensam risken för ett överskridande av entreprenadkostnaderna såvida ett takpris inte avtalats.

Vid incitamentsdelning arbetar entreprenören aktivt för att minimera kostnaderna, främst genom att utse den kompetens som är bäst lämpad och effektiv för respektive uppdrag.

Ett exempel är hantverkare där entreprenören genom ackordsersättning motiverar sina egna och UE:s hantverkare att effektivisera arbetet. Detta genererar en högre ersättning genom lön till arbetstagaren men en lägre kostnad per moment för entreprenören.

Entreprenören arbetar även aktivt för att samordna samtliga större inköp samt utöka antalet produktkategorier som konkurrensutsätts vid inköp.

Incitamentsavtalet mellan beställare och entreprenör har för Maglehill begränsats till en reglering om +5% i förhållande till rikt kostnaden, där över-/understigande kostnader jämfört mot rikt kostnaden delas lika mellan beställare och entreprenör. Parterna har enats om ett takpris om 450 Mkr vilket innebär att entreprenören ansvarar för alla kostnader om slutkostnaden överstiger 5% av rikt kostnaden inkl. den riskavsättning som beskrivs nedan. Takpriset och incitamentsdelningen förutsätter att angivna ytor, material, kvalitet och hittills producerade handlingar efterföljs.

Kommundirektören har ingen möjlighet att påverka ersättningen enligt incitamentsavtalet, vilket kan innebära både en ökning eller sänkning av hyresnivån beroende på utfallet.

Maximal hyrespåverkan med hänsyn till incitamentsavtalet är +/- 600 000 kr/år ex. moms.

RISKAVSÄTTNING

I alla projekt finns det risker där vissa är kalkylerbara och andra inte.

I ABT 06 finns dessa oförutsedda hinder angivna t.ex. omständigheter hos beställare eller entreprenören, krig, epidemi, strejk, osedvanliga väder- och vattenförhållanden eller myndighetsbeslut som medför brist på hjälpmedel, material eller arbetskraft. Kostnaden för ovan nämnda hinder kan vara väldigt höga men sannolikheten att de allvarligaste hinderna ska inträffa är relativt små. Kan beställaren påvisa att denne inte skäligen kunnat räkna med hindret och inte heller skäligen kunnat undvika eller övervinna följderna av det delas kostnaderna lika mellan beställare och entreprenör.

I riktkostnaden har det avsatts 5 Mkr för hinder där dessa avsatta medel inte är incitamentsgrundande. Detta innebär att riskavsättningen kan komma att innebära en sänkning av hyran på upp till 300 000 kr/år ex. moms om riskavsättningen inte behöver nyttjas. Läget på världsmarknaden gör att okalkylerbara materialprishöjningar är den reellt största risken i detta projekt.

Riskavsättningen kommer endast att nyttjas under ovanstående förutsättning och därmed har kommundirektören ingen möjlighet att påverka utfallet.

Maximal hyrespåverkan med hänsyn till riskavsättning är 0 kr/år ex. moms.

STATLIGA BIDRAG

Boverket erbjuder statligt stöd för nybyggnation av särskilda boendeformer för äldre. Stödet baseras på lägenheternas storlek, antalet personer lägenheten är avsedd för samt storleken på gemensamma utrymmen avsedda för de boende. Stödet kan sökas fram till 6 månader från byggstart och byggprojektet ska vara färdigställt 2 år efter ansökan inkommit.

Det finns i dagsläget inga angivelser när stödet kommer att upphöra och därmed finns det en viss risk att stöd inte kommer betalas ut eller betalas ut i mindre omfattning än beräknad både med hänsyn tagen till ev. justeringar i stödet samt Länsstyrelsens avgörande tolkning av gemensamma utrymmen för de boende.

Stödet är för Maglehill kalkylerat till 10,8 Mkr där kommundirektören inte har någon möjlighet att påverka stödets utfall.

Maximal hyrespåverkan med hänsyn till uteblivet statligt stöd är 640 000 kr/år ex. moms.

ÄNDRINGS- OCH TILLÄGGSARBETEN

Ett av syftet med en samverkansentreprenad är att undvika ändrings- och tilläggssarbeten genom att utföra projektering i nära samarbete mellan beställare, entreprenör och verksamhet. Trots detta finns det risk för ändrings- och tilläggssarbeten för arbeten som entreprenören inte kunnat förutse och som inte är inkluderade i riskavsättningen. Exempel på detta är markarbeten där provborring och geoteknisk undersökning är missvisande och därmed innebär högre kostnader för entreprenören vilken denne inte kunnat förutse. Annat exempel är nya riktlinjer eller krav från verksamheten som innebär utökade system eller installationer vilka inte varit kända för entreprenören då anbudet avgavs.

För Maglehill har 3,5 % av riktkostnaden avsatts för ändrings- och tilläggssarbeten. Kommundirektören har möjlighet att inte nyttja avsatta medel för ändrings- och tilläggssarbeten men påverkan av detta kan innebära stillestånd i produktionen alt. att verksamheten inte kan bedrivas utifrån nya riktlinjer eller krav.

Maximal hyrespåverkan med hänsyn till ändrings- och tilläggssarbeten är 968 000 kr/år ex. moms.

YTORJUSTERINGAR

I etapp 2 innefattande skola, förskola och idrottshall har en programhandling innefattande ytor per rumstyp redovisats och godkänts av Höors kommun. Vid den fortsatta projekteringen finns det en risk att ytorna utökas pga. att verksamhetens önskemål avseende flöden i byggnaden kräver överytor eller att delar av byggnaden ska kunna nyttjas för fler verksamheter och föreningar ex. idrottshall och matsal.

För denna etapp har 7% total ökning av lokalytorna i förskola, skola och idrottshall avsatts vilket motsvarar 746 kvm LOA.

Kommundirektören har möjlighet att inte nyttja avsatta medel för utökade ytor men det kan innebära att flödet i byggnaderna inte blir optimalt för verksamheterna samt att lokaler som med relativt små medel hade kunnat anpassas för en utökad nyttjandegrad inte kan erhållas.

Maximal hyrespåverkan med hänsyn ytjusteringar är 972 000 kr/år ex. moms.

SUMMERING HYRESPÅVERKANDE HÄNDELSER

Hyrespåverkande händelse	Investeringskostnad	Hyresjustering
Incitamentsavtal	10 215 000 kr	600 000 kr
Riskavsättning	5 000 000 kr	0 kr
Statliga bidrag	10 800 000 kr	640 000 kr
Ändrings- och tilläggssarbeten (3,5% av entr. kostnaden)	16 445 000 kr	968 000 kr
Etapp 2, Ytjustering 7%	16 527 000 kr	972 000 kr
Totalt	58 987 000 kr	3 180 000 kr