

Prosjektinnramming HSYK 2025

Vurdering av økonomiske beregninger i bæreevneanalysen



Oppdrags- forståelse

- Vurdering av investeringskostnader for nybygg/rehabilitering benyttet i bæreevneanalysen.
- Vurdering av FDV-kostnader for nybygg/rehabilitering benyttet i bæreevneanalysen.
- Overordnet vurdering av usikkerhetsbildet.

Utførte aktiviteter

- Visuell befaring ved de tre sykehusene.
- Kvalitetssikring av at tilstandsdata fra multiMap er benyttet på riktig måte i bæreevne analysen.
- Vurdering av kostnadstall på **tidligfasenivå**:
 - Kvadratmeterpriser for nybygg.
 - Kvadratmeterpriser for teknisk oppgradering.
 - FDV-kostnader pr. kvadratmeter.
 - Ikke vurdert lokasjonsvariable kostnader.
- Overordnet vurdering av **usikkerhetsbilde**.

Befaring 19. og 20. September



Befaring 19. og 20. September

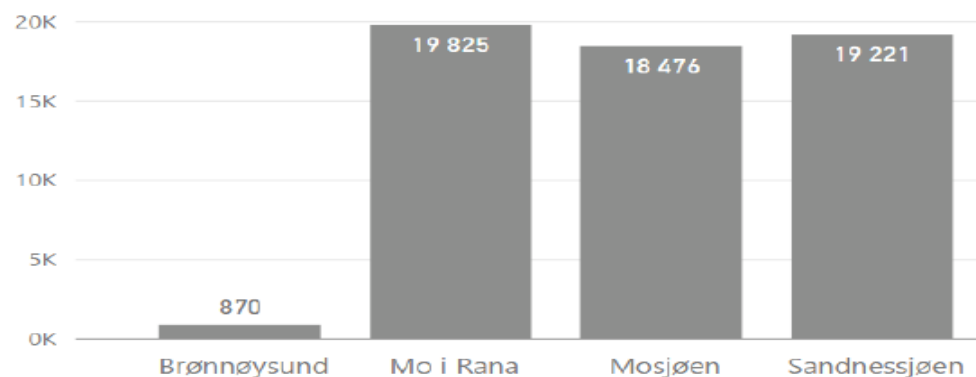
- Visuell befaring på hvert sykehus.
- Befaringene var forutsatt å gi et representativt inntrykk av tilstanden til de ulike byggene. Dvs. både deler av bygget som var i god stand og dårlig stand ble befart.

Vurderte parametere i multiMap

- Teknisk tilstand ihht. multiMap, og hvordan denne er benyttet videre i bæreevneanalysen
- Investeringskostnader for teknisk oppgraderingsbehov av eksisterende bygningsmasse
- Vurdering om informasjon i rapport basert på multiMap er korrekt benyttet

Kartlagt bygningsmasse [areal i m²]

- Gjennomsnittlig alder 45,7 år
 - Preger vedlikeholdsbehovet
- Mo i Rana har yngst (sett bort fra Brønnøysund) og størst bygningsmasse, men selv denne har et snitt på 40,6 år.

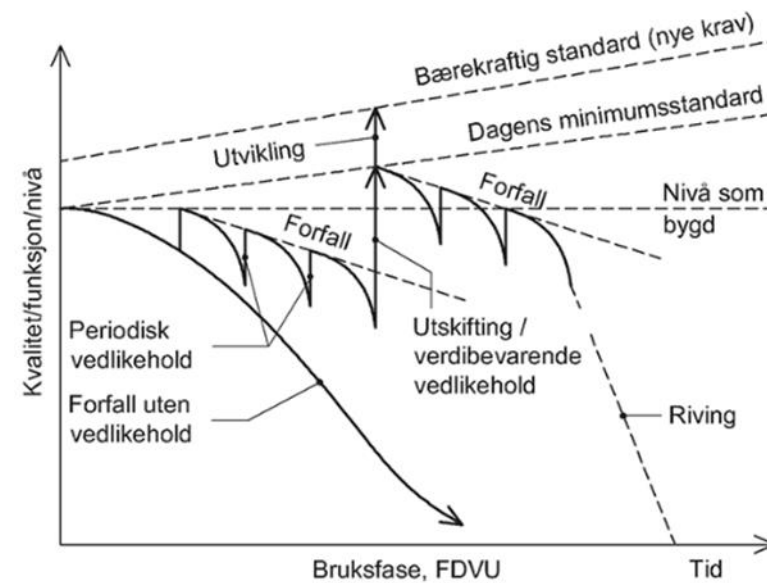


Lokasjon	Sist kartlagt	Antall Bygg	Vurdert Areal	Alder 2017
Brønnøysund	201707	1	870	11,0
Mo i Rana	201707	17	19 825	40,6
Mosjøen	201707	40	18 476	52,3
Sandnessjøen	201707	11	19 221	46,2
Total	201707	68	58 392	45,7

Vurderte parametere vedrørende kostnader

- Investeringskostnader nybygg somatikk
- Investeringskostnader nybygg psykiatri og rus
- FDV-kostnader nybygg somatikk
- FDV-kostnader nybygg psykiatri og rus
- FDV-kostnader eksisterende bygningsmasse
- Kostnader ved rekkefølgebestemmelser
- Vurderte FDV-kostnader pr. m2 bta. pr. år

Konto (NS3454)	Eksisterende Kr/m2	Nybygg Kr/m2
1. Anskaffelses- og restkostnader	ikke medtatt	ikke medtatt
2. Forvaltning	94	70
3. Drift og vedlikehold	433	270
4. Utsifting og utvikling	ikke medtatt	ikke medtatt
5. Forsyning	250	180
6. Renhold	350	280
Tøy	ikke medtatt	ikke medtatt
Service	ikke medtatt	ikke medtatt
Kjøkken/kantine	ikke medtatt	ikke medtatt
MTU	ikke medtatt	ikke medtatt
Sum FDV-kostnader	1 127	800



OPAK - Fagartikkel 01/2018 – Tilstand

Andre vurderte parametere

- Potensielle inntekter fra salg av potensielle restarealer
- Usikkerhet relatert til prosjektgjennomføring
- Levetid benyttet i analysen
- Nedbetalingstid lån
- Indeksregulering
- Klima og miljø
- Kjøp av tomt
- Rentesats



Kommentarer til tallstørrelser benyttet i bæreevneanalysen

- Indeksregulering av investeringskostnader er noe lav.
 - Byggekostnadsindeks for boligblokk er lagt til grunn. Denne inneholder lavere vektning av tekniske entrepriser enn hva som er gjeldende for sykehus.
 - Med grunnlag i prisutviklingen i markedet foreslås minimum 6% prisstigning benyttet istedede for bæreevneanalysenes 5%.
- Regnefeil i beregnet investeringskostnad for alternativ 2b-1(2) Påbygg. Vurderes ikke å ha alternativskillende betydning.
- Benyttede investeringskostnader, i form av kostnader pr. kvadratmeter vurderes å være på et riktig nivå.
 - Kostnad lagt til grunn for eksisterende lokaler tar kun høyde for teknisk oppgradering til opprinnelig standard.
- Det er benyttet identiske FDV-kostnader for både nybygg og eksisterende bygningsmasse.

Øvrige kommentarer å fremheve

- Investeringer i infrastruktur utenfor sykehusbyggene er medregnet med 99,6 MNOK i bæreevneanalysen. Uten nærmere spesifisering av lokasjonene lar det seg ikke gjøre å foreta en kvalifisert vurdering av disse kostnadene.
- I det videre arbeidet foreslås klimagassavtrykk og miljøpåvirkning inntatt som en del av beslutningsgrunnlaget.

Investeringskostnad nybygg

- Kostnadstall lagt til grunn i bæreevneanalysen, prisenivå februar 2019 inkl. mva:
 - Somatisk sykehus 100.000 pr. kvadratmeter.
 - Psykiatrisk sykehus 70.000 pr. kvadratmeter.
 - Tallene er inklusive felleskostnader og merverdiavgift. Kostnader til tomt og tilgrensende infrastruktur kommer i tillegg.
 - Tallene er presentert med sikkerhetsnivå tilsvarende **styringsramme (P50)**.
- Tallene stemmer godt med erfaringstall for sykehusbygg.
- Det at prosjektet er i en tidlig fase innebærer likevel en usikkerhet i forhold til presisjonen i kostnadstallene.

Investeringskostnad teknisk oppgradering

- Kostnadstall lagt til grunn i bæreevneanalysen, prisnivå februar 2019 inkl. mva:

Sykehus	Kvadratmeterkostnad
Mo i Rana	10 375 kr/m ² BTA
Mo i Rana – Selfors sykehjem	15 000 kr/m ² BTA
Sandnessjøen	20 890 kr/m ² BTA
Mosjøen	8 547 kr/m ² BTA

Tallene er inklusive felleskostnader og merverdiavgift.

- Beregnede kostnader omfatter oppgradering til opprinnelig standard.
- Beregnede kostnader tar ikke høyde for oppgraderinger som standardheving, funksjonsendring, tilpasninger til universell utforming eller endring av planløsning.
- Kostnadene er basert på registrerte tilstandsgrader og kalkulasjon i multiMap.
- Tallene er presentert med sikkerhetsnivå tilsvarende **styringsramme (P50)**.
- Tilstandsgrader registret i multiMap gir et dekkende bilde, og data fra multiMap er benyttet på korrekt måte inn i bæreevneanalysen.

Investeringskostnader fra bæreevneanalysen

- Helgelandssykehuset har bedt om en oppdatering av investeringskostnadene i bæreevneanalysen, med grunnlag i pr. nå gjeldende alternativer.
- Kostnader er oppgitt med samme forutsetninger som i bæreevneanalysen.
- Tallene representerer ikke absolutte verdier for byggekostnader.

Investeringskostnader fra bæreevneanalysen

	Stort akuttsykehus	Tall inkl. mva. oppgitt i MNOK i prisenivå februar 2019			
	Akuttsykehus	Tallene er presentert med sikkerhetsnivå tilsvarende styringsramme (P50)			
	DMS				
Alternativ	MiR	SSJ	MSJ	BrS	Sum ekskl. BrS
0-alt.	190	400	140	140	730
2a (1) Påbygg	1 465	85	35	140	1 585
2a (1) Nybygg Stort akuttsykehus Mo i Rana eller omegn	3 520	85	35	140	3 640
2a (2) Påbygg	40	1 980	35	140	2 055
2a (2) Nybygg Stort akuttsykehus Sandnessjøen eller omegn	40	3 520	35	140	3 595
2a (4) Påbygg	40	85	2 545	140	2 670
2a (4) Nybygg Stort akuttsykehus i Mosjøen eller omegn	40	85	3 520	140	3 645
2b-1 (1) Påbygg	765	250	35	140	1 050
2b-1 (2) Påbygg	125	1 280	35	140	1 440
2b-1 (2) Nybygg Stort akuttsykehus i Sandnessjøen eller omegn	125	2 820	35	140	2 980
2b-1 (5) Påbygg	125	85	1 845	140	2 055

Overordnet usikkerhetsbilde

- Oppgradering eksisterende bygningsmasse
- Funksjonsinnhold og arealbehov
- Endelig valg av tomt
- Grunnforhold og infrastruktur
- Leverandør-, rådgiver og entreprenørmarkedet
- Klimagass og miljø

Oppsummering

- Byggekostnader for nybygg og teknisk oppgradering er i bæreevneanalysen anslått på et realistisk nivå.
- FDV-kostnader mangler differensiering mellom nybygg og eksisterende bygg.
- Bæreevneanalysen, som er et dokument i prosjektes tidligfase gir ikke svar på kostnadene ved omgjøring av eksisterende bygg eller lokasjonsavhengige kostnader til tomt og infrastruktur.
- De avvikende forhold som er påpekt i gjennomgangen er ikke av en slik størrelsesorden at bæreevneanalysens konklusjoner endres vesentlig med hensyn til å skille mellom alternativene.