

PA 0501 KOSTNADSKALKYLER

Innholdsfortegnelse

1	Generelt	3
2	Skisse- og forprosjekt (planleggingsfasen)	3
3	Detaljprosjekt (gjennomføringsfasen)	4
4	Ferdigstillelse (avslutningsfasen)	4

1 Generelt

Veiledningen gir generelle retningslinjer for hvordan de prosjekterende (PG) skal utarbeide kostnadskalkyler og – analyser for investeringskostnadene og livssyklus kostnadene. Kostnadskalkyler for alle bygningsdeler skal utarbeides iht. NS 3451 på 2-siffernivå for investeringskostnadene. For elkraft og tele (NS 3451, gruppe 4 og 5) skal kalkylene leveres på 3-siffernivå.

Alle summene på 2- og 3-siffernivå skal dokumenteres med underlag som spesifiserer mengder og enhetspriser på elementnivå.

Livssyklus kostnadene utarbeides iht NS 3454. Etter NOU 2012: 16 Samfunnsøkonomiske analyser og rundskriv R-109/14: «Prinsipper og krav ved utarbeidelse av samfunnsøkonomiske analyser mv.» fra Finansdepartementet skal den risikjusterte reelle kalkulasjonsrenten gjengitt i tabellen nedenunder benyttes som kalkulasjonsrente ved nediskontering:

	0 - 40 år	40 - 75 år	Etter 75 år
Risikjustert rente, reell	4,0 pst	3,0	2,0

Tabell: Valg av kalkulasjonsrente for statlige tiltak.

Det skal i samarbeid med Statsbyggs prosjekteringsleder (PRL) utarbeides en plan over hvilke **LCC – analyser** som skal gjøres i prosjekteringsfasen. Det er praktisk umulig å gi uttømmende LCC – analyse for alle mulige alternative løsninger i et prosjekt.

Antall alternativer bør begrenses av ressursmessige og håndterbare grunner. Hvilke alternativer som prioriteres for analyse, skal ta utgangspunkt i potensiell gevinst/ besparelse. Dette veies opp mot kompleksiteten (kostnaden) i analysen. Alternativsvurderinger bør gjøres når potensiell gevinst forventes å være høy.

2 Skisse- og forprosjekt (planleggingsfasen)

Om investeringskostnaden

PG skal ved skisse- og forprosjekt utarbeide kostnadskalkyler for alle bygningsdeler.

Det skal ikke innkalkuleres usikkerhet i de enkelte postene, da mengde- og prisusikkerhet og hendelsesusikkerhet vurderes i en egen usikkerhetsanalyse, hvor representanter fra PG må påregne å delta..

Uspesifisert legges vanligvis til som en % -sats. Det må komme klart frem hvilken % -sats som er benyttet og hvorfor. Uspesifisert er poster man vet kommer, men som man på grunn av prosjektets modenhetsgrad ikke greier å beskrive, eller er så små at de ikke fortjener en egen post. Det betyr at størrelsen på uspesifisert er avhengig av måten man beskriver/kalkulerer på og hvordan enhetsprisene fremkommer. Det er viktig at uspesifisert ikke forveksles med usikkerhet. Usikkerhet skal ikke på medtas i basiskalkylen, men kun behandles i usikkerhetsanalysen.

Felleskostnader består av rigg og drift for kapittel 2-6, entreprisadministrasjon av kapittel 3-6 og bygningsmessige hjelpearbeider beregnet av kapittel 3-6. Det benyttes vanligvis % - vurderinger, men er det spesielle rigg- og driftsforhold, så bør dette i tillegg kalkuleres spesifikt.

Rigg og drift for kapittel 7 Utendørs spesifiseres for seg under kapittel 7. Dette er fordi kapittel 1-6 er huskostnad og ikke skal inkludere utendørs.

Anleggsbidrag, tilknytningsavgifter og byggesaksgebyr medtas under kapittel 8 generelle kostnader. Disse postene oppgis derfor for seg.

Kalkyle for prosjektering, spesielle konsulenter, byggeledelse og bikostnader utarbeides av Statsbygg.

Eventuelle kuttmuligheter kalkuleres som fradragsposter i et eget oppsett.

Kalkylen må leveres i pdf- og excel-format. Dersom PG benytter ISY Calcus eller tilsvarende skal også denne filen leveres..

Prisdato for kalkylen skal fremgå tydelig. Merverdiavgift skal ikke medtas.

Forprosjektkalkylen skal sammenlignes med skisseprosjektkalkylen og eventuelle endringer skal forklares. Dersom det er satt et mål for kostnadene for prosjektet, skal eventuelle avvik fra dette forklares.

PG skal delta i usikkerhetsanalyser. Med mindre annet er avtalt, forutsettes at det gjennomføres en usikkerhetsanalyse etter innlevert forprosjekt. Usikkerhetsanalysen gjennomføres normalt med fellessamling (1 eller 2 dager) og eventuelt intervju av enkeltpersoner.

Om livsykluskostnadene (LCC)

PG skal ved ferdig skisse- og forprosjekt utarbeide **komplette LCC – beregninger**.

LCC – analyser må gjennomføres når det ansees hensiktsmessig. Dette avklares med PRL.

3 Detaljprosjekt (gjennomføringsfasen)

Med basis i omforent entreprisplan skal PG utarbeide kostnadskalkyler pr. entreprisekontrakt. Kalkylen skal omfatte forventet anbudssum og forventet sluttkostnad pr. entreprise.

LCC – analyser må gjennomføres når det ansees hensiktsmessig. Dette avklares med PRL.

4 Ferdigstillelse (avslutningsfasen)

PG skal oppdatere alle beregninger som er utført ved forprosjekt, slik at eventuelle endringer er tatt hensyn til. PG skal utarbeide FDVU – budsjett for de nærmeste 5- årene etter ferdigstillelse.