

Oppdragsgiver: **Namsos kommune**

Oppdragsnr.: **5200859** Dokumentnr.: **2**

**Til:** Namsos kommune v/Roger Johansen

**Fra:** Norconsult AS avd. Byggforvaltning

**Dato** 2020-04-28

## ► Supplement til Rapport Levetidsvurdering Namsos samfunnshus

Følgende notat er kun et supplement for Rapport Levetidsvurdering Namsos samfunnshus, med formål som internt støttenotat til saksforberedelse. Rapporten er uavhengig av dette notatet. Notatet har for øvrig samme grunnlag og forutsetninger som rapporten.

Tabellen under er hentet fra rapportens Tabell 2 i kapittel 4.2, men det er lagt til et «Alternativ 3, Revidert».

Alternativet er likt som alternativ 3, men med bruttoareal lik dagens bygningsmasse. Dette er gjort for at det skal bli mer sammenlignbart med alternativ 0 og 1. Det er imidlertid viktig å merke seg at ny bygningsmasse sannsynligvis vil være mer arealeffektiv enn dagens bygningsmasse. Det vil si at man får plass til flere funksjoner på nybygd areal enn på renovert areal.

I levetidskostnadene er det for «Alternativ 3, Revidert» ikke tatt med leiekostnader. Dette på grunn av endrede forutsetninger underveis, hvor kommunen nå kan løse arealbehov i egne bygg. Kostnaden vil likevel komme i form av drift av egne bygg, men dette er ikke inkludert her.

Størrelsen på leiekostnad i alternativ 0 og 1, er gitt av «8 Virksomhetsspesifikke kostnader» i tabellen under. Viktig å være obs på at man sammenligner på likt grunnlag, da denne utgjør en stor del av total årskostnad.

Arealspesifikk kostnad kan virke høy sammenlignet med entreprisekostnad eller prosjektkostnad for et kontorbygg. I denne sammenhengen er det inkludert flere kostnadsposter enn man vanligvis inkluderer i en tidligfase kalkyle. Dette er gjort for å synliggjøre totalt investeringsbehov med alle følgekostnader.

Beregnet investeringsbehov inkluderer alle felleskostnader, rivekostnad, entreprisekostnad, fast inventar, løst inventar, utendørsarbeider, midlertidige bygg, MVA, forventet tillegg og usikkerhetsavsetning. Det er i tillegg lagt til grunn høy standard på materialvalg.

Tabell 1: LCC-sammenstilling av alternativene. Lagt til "Alternativ 3 Revidert"

		Alternativ 0	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3	Alternativ 3 Revidert
		Totalrenovering + leie	Kombinasjon renov./nybygg + leie	Kombinasjon renov./nybygg + tilbygg	Nybygg	Nybygg
Forutsetninger	Bruttoareal [m <sup>2</sup> ]	5 200	5 200	11 300	7 000	5 200
	Levetid [år]	40	40 år renovering, 60 år nybygg	40 år renovering, 60 år nybygg	60 år	60 år
	Analyseperiode [år]	40	40	40	40	40
	Restverdi [NOK inkl mva]	-	30 000 000	75 000 000	75 000 000	55 000 000
	Kalkulasjonsrente [% p.a]	4	4	4	4	4
Investering	<b>Investeringsbehov [MNOK inkl mva]</b>	<b>249,3</b>	<b>258,3</b>	<b>451,3</b>	<b>332,6</b>	<b>261,3</b>
	Spesifikt investeringsbehov [NOK/m <sup>2</sup> inkl mva]	47 900	49 700	39 900	47 500	50 200
LCC Kontoplan [ÅK]	1 Investerings- /prosjektkostnader	11 965 000	12 417 000	22 355 000	16 173 000	12 568 000
	2 Forvaltnings- kostnader	325 000	325 000	622 000	438 000	325 000
	3 Drift- og vedlikeholds- kostnader	1 285 000	1 286 000	2 407 000	1 679 000	1 268 000
	4 Utsifting- og utviklingskostnader	1 800 000	1 800 000	3 442 000	2 265 000	1 731 000
	5 Forsynings- kostnader	963 000	937 000	1 594 000	1 205 000	895 000
	6 Renholds- kostnader	1 222 000	1 222 000	2 334 000	1 645 000	1 222 000
	7 Service- /støttekostnad til kjernevirksomheten	0	0	0	0	0
	8 Virksomhets- spesifikke kostnader (leiekostnader)	7 650 000	7 650 000	0	0	0
	9 Verdi- og inntektselementer (restverdi)	0	-316 000	-789 000	-789 000	-579 000
<b>Sum årskostnad</b>		<b>25 210 000</b>	<b>25 321 000</b>	<b>31 965 000</b>	<b>22 615 000</b>	<b>17 430 000</b>

# Notat

Oppdragsgiver: **Namsos kommune**

Oppdragsnr.: **5200859** Dokumentnr.: **2**

C01	2020-04-28	For bruk: Supplement til rapport.	AstRes	AndOve	AstRes
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.