

## **Forklaring av priser fra nytt fylkeshuskonkurranse**

### **Bakgrunn og prosess**

På prisområdet har fylkestingets vedtak i sak 10/ 20 lagt føringer for hvilke alternative prismekanismer som skulle etterspørres i konkurransen. Av de tre tildelingskriteriene har dette området vært det mest kompliserte å definere, både for fylkeskommunen og tilbyderne. Å kombinere både eie- og leiescenarier i samme konkurranse gjør at det må etableres mekanismer for å kunne sammenligne likt på tvers av de ulike prisscenariene. Det er avgjørende for tildeling på pris å kunne sammenligne.

Fylkeskommunen har hatt et 30-års totalkostnadsperspektiv (TCO) som utgangspunkt for prismodeller som er etterspurt, og evaluert. Dette for å få sammenlignbare kostnader på tvers av eie- og leieforhold. I et 30 års perspektiv vil kostnadene variere ulikt mellom de ulike scenariene. Over 30 år jevner dette seg ut og en får reelle kostnader over hele perioden.

For kjøpsalternativet ble det vurdert både kjøp på tomtetidspunktet, det vil si før en starter grunnarbeidet, og kjøp på nøkkelferdig tidspunkt. Etter flere dialogrunder med tilbyderne ble det klart at det gunstigste tidspunktet å kjøpe et fylkeshus på, vil være på tomtetidspunktet. Det ble besluttet å etterspørre kun dette som kjøpsalternativ i konkurransen.

I tråd med ordlyden i vedtaket ble det etterspurt en opsjon for å kunne kjøpe seg ut av en leiekontrakt. Innledningsvis i dialogfasen ble det etterspurt muligheten for å kjøpe seg ut av leieavtalen hvert femte år frem til år 30. At en valgte fem års intervaller for utkjøp henger sammen med at bygget skal tilfredsstillende tilstandsgrad 1 (TG1) ved utkjøpstidspunktene, som er hvert femte år. Sikring av denne tilstandsgraden kan gjøres ved å utløse en opsjon på drift og vedlikehold av bygget. Denne opsjonen kan både utløses uavhengig av om en fikk et eiealternativ eller et leiealternativ som laveste pris hos vinnende tilbyder. Ved å bruke opsjonsmuligheten på begge alternative prismekanismer vil en kunne legge til grunn tilsvarende kvaliteter og standard uavhengig av prismodell. Denne måten å løse drift og vedlikehold på, sikrer lik kvalitet i bygningene på de ulike tidspunkt en kan kjøpe seg ut av leieavtalen. Dermed er det mulig å sammenligne kjøps- og leiescenariene på likt grunnlag.

Etter dialog med tilbyderne ble det besluttet at en skulle redusere antall utkjøpsmuligheter. Det å ha mange utkjøpsmuligheter, ifølge tilbyderne, driver kostnadene unødige i været. På bakgrunn av dette ble utkjøpsopsjonen blitt satt til fem år og ti år. Etter 30 års leie, hvis en ikke utløser opsjonen, vil bygningen og tilhørende tomt tilfalle fylkeskommunen for 0 kroner. Det er også brukt et 30-års perspektiv på kostnadsvurderingene knyttet til eiealternativet.

Rasjonalet for å velge en finansiell leiemodell er blant annet at for å kunne sammenligne eie- og leiescenariene i en totalkostnadssammenheng i et 30-års perspektiv Da må en operere med avtalte priser på utkjøpsopsjonen. Hvis en opererer med antatte markedspriser, har en ikke en juridisk bindende pris for opsjonen, slik en har med alle andre priser som er etterspurt. En sammenligning mellom de ulike scenariene ville da bli vilkårlig.

For å kunne sammenligne priser på eie og leie med like forutsetninger, så ble alle priser nåverdiregnet. Den laveste prisen på følgende scenarier var den prisen som ble evaluert i konkurransen (kontraktsform i parentes):

1. Eie på tomtetidspunkt med FDVu (NS8407)
2. Leie med utkjøp etter 5 år med FDVu (fylkeskommunens leieavtale)
3. Leie med utkjøp etter 10 år med FDVu (fylkeskommunens leieavtale)
4. Leie med utkjøp etter 30 år til kr 0 kroner med FDVu (fylkeskommunens leieavtale)

Laveste pris hos vinnende tilbyder vil styre hvilken kontraktsmodell fylkeskommunen vil benytte seg av i inngåelse av kontrakt med tilbyder. Dette sikrer den laveste prisen i TCO-perspektiv over 30 år fra vinnende tilbyder.

Dette er etter fylkeskommunedirektørens mening, måten å få den beste konkurransen om gode priser basert på sammenlignbare kriterier på tvers av eie og leiealternativet.

### Pris på vinnende tilbud

Det har vært fri fastsettelse av pris på de ulike prisscenariene fra tilbydernes side i konkurransen. Ovennente føringer sikrer at prisene som er oppgitt er sammenlignbare på tvers av tilbyderne. En gjennomgående observasjon er at priser på eiealternativet er lavere enn leiealternativet. Det er ett sentralt forhold som driver dette. Fylkeskommunen kan få betydelig bedre lånebetingelser enn de private markedsaktørene. Dette er også bekreftet fra tilbyderne i dialogprosessen.

For å få et ryddig oppsett på kostnadene, har vi bedt om at prisene oppgis etter postene som er definert i NS 3454. Vinnende tilbyder tilbyr laveste pris for eiealternativet, det vil si til kjøp på tomtetidspunktet: Følgende kostnader er knyttet til vinnende tilbyders laveste pris.

### Tilbyders kostnader

Bygg type:	Nybygg	Tilbyder 2
<b>Bruttoareal (BTA):</b>		<b>7354</b>
Postnummer ihht NS 3454		
1-6	<b>Huskostnad (1-6)*</b>	<b>173 307 435</b>
7	Utendørs	1 785 050
	<b>Entreprisekostnad (1-7)</b>	<b>175 092 485</b>
8	Generelle kostnader*	9 134 538
	<b>Byggekostnad (1-8)</b>	<b>184 227 023</b>
9	Spesielle kostnader*	102 500 000
	mva 25% av byggekost	46 056 756
	<b>Grunnkalkyle (1-9)</b>	<b>332 783 779</b>

### \*Kommentarer til poster

1-6	Huskostnad består av felleskostnader, bygning, VVS-installasjoner, elkraftinstallasjoner, tele- og automatiseringsinstallasjoner og andre installasjoner.
8	Generelle kostnader inkluderer blant annet prosjektering, prosjekt- og byggleidelse og administrasjonskostnader
9	Tomt, prisstigning, fjernvarme, honorarutgifter, eksterne rådgivingsutgifter med mer.

### Byggherrekostnader

Byggherrens (fylkeskommunens) kostnader i eiealternativet (eie på tomtetidspunktet) er beregnet til å være følgende;

Bygg type:	Nybygg	Tilbyder 2
<b>Bruttoareal (BTA):</b>		<b>7354</b>
<b>Postnummer ihht NS 3454</b>		
8	Fylkeskommunale kostnader*	15 340 000
	<b>Byggekostnad (1-8)</b>	<b>15 340 000</b>
	Kunst	2 599 612
9	Fylkeskommunale kostnader*	24 785 000
	mva 25% av byggekost og 9 fylkeskommunale kostnader	10 031 250
	<b>Grunnkalkyle (1-9)</b>	<b>52 755 862</b>
0.1	Forventede tillegg (4,5%)	17 349 284
	<b>Forventet prosjektkostnad</b>	<b>70 105 145</b>
0.2	Sikkerhetsmargin (5%)	20 144 446
0.3	Avsetning første driftsår	1 500 000
	<b>Rammekostnad</b>	<b>91 749 591</b>

### \*Kommentarer til poster

8	Fylkeskommunale kostnader består av prosjektering, administrasjon, bikostnader og forsikring og gebyrer for Agder fylkeskommune.
9	Under punkt 9 består fylkeskommunale kostnader av inventar og utstyr, diverse knyttet til parkering, utomhus og diverse flyttekostnader.

I utarbeidelse av byggherrekostnader har vi også tatt med sikkerhetsmargin. Dette er midler som i utgangspunktet er anslått for å håndtere uforutsette hendelser, og er

derfor en buffer for usikkerhet som gjør at vi skal være trygge på å kunne levere prosjektet innenfor oppgitt ramme. Blir ikke sikkerhetsmarginen brukt, så vil dette redusere både totalkostnad og oppgitt m2-kostnad for prosjektet.

## Prosjektramme

Kostnaden fylkeskommunen må betale til tilbyder for å kjøpe eiendommen på tomtetidspunktet beløper seg til 332 783 779 kroner. I tillegg tilkommer det byggherrekostnader på 91 749 591 kroner. Total prosjektramme for nytt fylkeshus knyttet til eiealternativet beløper seg til 424 533 370 kroner. Beløpet vil bli lånefinansiert over en 30 års periode. Dette gir totale utbetalinger for fylkeskommunen i et 30 års perspektiv, på 599 040 000 kroner. Gjennomsnittlig lånekostnad (avdrag og renter) vil være 19 968 000 kroner per år inkl. mva.

Totalkostnaden for nytt Fylkeshus i eiealternativet, inkluderer følgende poster;

Nytt Fylkeshus Agder fylkeskommune					
<b>Bruttoareal (BTA):</b>					7354 m2
<b>NS3453</b>	<b>Tekst</b>		<b>mva.</b>	<b>Sum inkl. mva.</b>	<b>Kost/m2 inkl. mva.</b>
1	Felleskostnader				
2	Bygningsmessige arbeider				
3	VVS arbeider				
4	El-kraft arbeider				
5	Tele- og automatiseringsarbeider				
6	Andre installasjoner				
<b>Sum 1-6</b>	<b>Sum huskostnad nybygg</b>	<b>173 307 435</b>	<b>43 326 859</b>	<b>216 634 294</b>	<b>29 458</b>
7	Utendørsanlegg med mer	1 785 050	446 263	2 231 313	
<b>Sum 1-7</b>	<b>Sum entreprisekostnad</b>	<b>175 092 485</b>	<b>43 773 121</b>	<b>218 865 606</b>	<b>29 761</b>
8.1	Generelle kostnader	9 134 538	2 283 635	11 418 173	
8.2	Fylkeskommunale kostnader	15 340 000	3 835 000	19 175 000	
<b>Sum 1-8</b>	<b>Sum byggekostnad</b>	<b>199 567 023</b>	<b>49 891 756</b>	<b>249 458 779</b>	<b>33 922</b>
	Kunst	2 599 612	-	2 599 612	
9.1	Spesielle kostnader	102 500 000	-	102 500 000	
9.2	Fylkeskommunale kostnader	24 785 000	6 196 250	30 981 250	
	Merverdiavgift	56 088 005	-	56 088 005	
<b>Sum 1-9</b>	<b>Sum grunnkalkyle</b>	<b>385 539 640</b>	<b>56 088 006</b>	<b>441 627 645</b>	<b>60 053</b>
0.1	Forventede tillegg (4,5%)	17 349 284			
0.2	Sikkerhetsmargin (5%)	20 144 446			
0.3	Avsetning første driftsår	1 500 000			
<b>SUM</b>	<b>Prosjektkostnad</b>	<b>424 533 369</b>			<b>57 728</b>

### Kommentarer til punkt:

<b>Sum 1-6</b>	Post 1-6 er tilbyders kostnader ved å etablere nytt fylkeshus. Kostnadene inkluderer inventar og utstyr som tilbyder er ansvarlig for å fremskaffe. Huskostnad består av felleskostnader, bygning, VVS-installasjoner, elkraftinstallasjoner, tele- og automatiseringsinstallasjoner og andre installasjoner.
<b>7</b>	Det er medtatt kostnader for opparbeidelse/utførelse av veier, parkering, teknisk infrastruktur samt parkanlegg.

8	Generelle kostnader (8.1) inkluderer blant annet prosjektering, prosjekt- og byggleidelse og administrasjonskostnader. Under punkt (8.2) består fylkeskommunale kostnader av prosjektering, administrasjon, bikostnader, forsikring og gebyrer for Agder fylkeskommune.
9	Kunstbudsjett tilsvarer 1,5 % av huskostnad. Spesielle kostnader (9.1) inkluderer tomt og tilhørende dokumentavgift på 2,5%. Under dette punktet består fylkeskommunale kostnader (9.2) av inventar og utstyr, diverse knyttet til parkering, utomhus og diverse flyttekostnader.
0.1-0.3	Usikkerhet/reserve

## Sammenlikning eie- og leiealternativ

Dersom vi ser eiealternativet og tilhørende kontantstrømmer i et 30 års perspektiv, opp mot leiealternativene for tilsvarende periode (eks.mva), er leiealternativene for vinnende tilbyder dyrere enn deres tilbudte eielalternativ. Det har vist seg at leiealternativene er prosentvis dyrere som følger:

- 5 år: 4% dyrere
- 10 år: 11% dyrere
- 30 år: 83% dyrere

I forbindelse med prosjektforslag for nytt fylkeshus til fylkestingets behandling 28.4.2020 ble det hentet inn priser fra sentrale markedsaktører på operasjonell leie i Kristiansand sentrum. Disse er gjengitt i tabellen under som er hentet fra prosjektforslaget:

Parameter eller forutsetning	Verdi eller forutsetning
Kostnad pr. m2 pr år -lav kvalitet	1 900 i husleie + 180 i fellesutgifter eks. mva
Kostnad pr. m2 pr år -normal kvalitet	2 000 i husleie + 180 i fellesutgifter eks. mva
Kostnad pr. m2 pr år -høy kvalitet	2 200 i husleie + 180 i fellesutgifter eks. mva
Indeksregulering av leiepris	2,5 % av leiebeløpet årlig
Løpetid for avtalen	30 år
Antall m2 brukt i analysen	8 243 m2 *)

Det er verd å merke seg at de bygningsmessige kvaliteter som nå etterspørres ifm. nytt fylkeshus overgår det som kan legges i "høy kvalitet" ovenfor. Dette går eksempelvis på kvaliteter slik som pluss hus, passivhus, utslippsfri/fossilfri byggeplass og CO2vennlige materialer. Pris på "ekstra høy kvalitet", som det nye fylkeshuset vil få, anslås å ligge på 2400 kroner- til 2600 kroner per m2 per år eks. mva. og fellesutgifter.

For vinnende tilbyder er, som nevnt over, eiealternativet det rimeligste alternativet som tilbys. Eiealternativet gir en kvadratmeterpris på de tilbudte 7 354m2 på 2 150 kroner per m2 per år eks. mva når prosjektrammen legges til grunn.

Til sammenlikning har Agder fylkeskommune i 2020 betalt 24 050 000 kroner eks. mva. i ren husleie for TG 65. Dette gir en årlig snittpris per kvadratmeter på 2 370 kroner eks. mva. Bygget som leies på adressen TG 65 tilsvarer det vi ovenfor kaller «lav kvalitet».