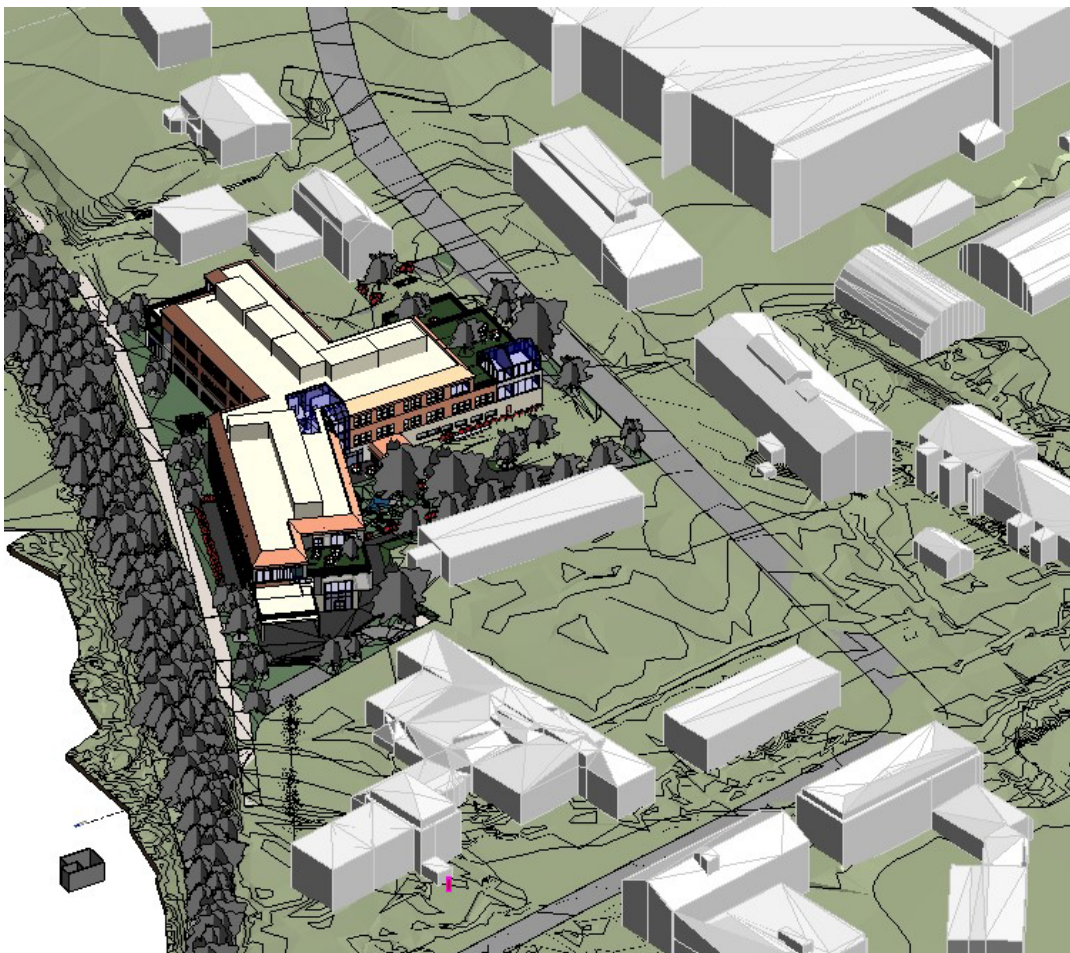


## Forprosjekt Nytt Omsorgssenter

Tittel:



## Sluttrapport

Bjørn Skjevdal  
Prosjektleder  
17.10.2025

## Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn .....	3
2.	Forprosjekt .....	3
3.	Forprosjekt - budsjett .....	4
4.	Forprosjektkalkyle .....	4
5.	Forprosjekt – avslutning av prosjektet.....	5
6.	Forprosjekt - organisering.....	6

## 1. Bakgrunn

Årdal kommune fekk i 2019 ny Helse- og omsorgsplan der det vart vedteke at det skulle byggast nytt omsorgssenter på Årdalstangen med moglegheit for samlokalisering av helsetenester. Den nye Helse- og omsorgsplanen 2019 – 2029 skulle leggest til grunn. Plassering av det nye omsorgssenteret skulle vera på 'bassengtomba', eit område som kommunen eig og disponera.

I august 2023 vart det inngått kontrakt med Norconsult om gjennomføring av Skisseprosjekt for nytt omsorgssenter.

I skisseprosjektfasen vart det klart at 'bassengtomba' var for liten. Mandatet vart endra til at prosjektet kunne slutføra skisseprosjektet med eit tilleggsareal til 'bassengtomba'. Skisseprosjektet vart avslutta i januar 2024.

Kontrakten med Norconsult inneheldt og ein opsjon om gjennomføring av Forprosjekt dersom det vart vedteke å gå vidare.

## 2. Forprosjekt

20.06.24 gjorde kommunestyret blant anna følgjande vedtak:

- 1. Framlegg til skisseprosjekt vert vidareført til eit forprosjekt med alternativ 2, omsorgssenter med 72 bueiningar, produksjonskjøken, ergo/fysioterapi og dagsenter. Forprosjektet må innarbeide justeringar tilpassa til økonomi og handlingsplan, inn i forprosjektet.*
- 2. Prosjektet skal realiserast med minst mogeleg tilleggsareal til bassengtomba. Kommunestyret ber om ein analyse av konsekvensane for forprosjektet ved ein størst mogeleg reduksjon av tilleggsareal.*

Forprosjektet starta opp i august 2024.

I fyrste fase av forprosjektet vart det testa ut to konsept og utforming:

- Konsept 1 – 'Tangenten': vidareutvikling av konseptet frå skisseprosjektet. Tangevegen 16, 18 og 20 inngår som tilleggsareal til bassengtomba.
- Konsept 2 – 'Stjerna': Talet på bueiningar er redusert til 69. To tilleggstomter, Tangevegen 16 og 18 inngår i tomtearealet.

Det vart vedteke at vidare prosjektering, kalkyle og endeleg forprosjekt skulle legga Konsept 2 til grunn.

Parallelt med forprosjektet pågjekk ein planprosess for omregulering av bassengområdet.

### 3. Forprosjekt - budsjett

Det vart vedteke ei ramme/budsjett på 22,5 mill. for forprosjektet. Budsjettramma skulle inkludera prosjektering inkl. geo- og miljøtekniske grunnundersøkingar og miljøkartlegging av bygningsmasse, administrasjon og evt. uforutsette kostnader.

**Rekneskapan for avslutta forprosjekt syner ein sluttkostnad på 13,9 mill.**

Forprosjekt - Sluttprognose (eks. mva.)				
Post	Beskrivelse	Gjeldande budsjett	Gjeldande prognose august 25	Sluttprognose
1	Prosjektering, Norconsult totalt	18 000 000	13 000 000	12 633 798
2	Administrasjon	3 500 000	3 500 000	1 279 099
3	Uforutsette kostnader	800 000	800 000	0
4	Div. kostnader	200 000	200 000	26 970
	<b>Sum</b>	<b>22 500 000</b>	<b>17 500 000</b>	<b>13 939 867</b>

### 4. Forprosjektkalkyle

Kalkylesamanstilling for endeleg forprosjektkalkyle:

Konto	Prosjekt	Årdal omsorgssenter	Parkering for PA-bustad	Utendørsareal	Sanering og grunnarbeid	Tilfluksrom (Alt.)	
01	Felleskostnader	77 390 872	69 124 561	494 451	4 227 200	3 544 660	1 126 228
02	Bygning	193 830 221	169 244 889	1 716 559	-	22 868 773	2 360 194
03	VVS-installasjoner	60 324 345	60 324 345	-	-	-	699 638
04	Elkraft	28 000 832	27 678 154	322 678	-	-	332 824
05	Tele og automatisering	21 465 011	21 428 685	36 326	-	-	264 523
06	Andre installasjoner	5 232 175	5 232 175	-	-	-	-
€ 01-06	<b>Huskostnad</b>	<b>386 243 456</b>	<b>353 032 809</b>	<b>2 570 014</b>	<b>4 227 200</b>	<b>26 413 433</b>	<b>4 783 407</b>
07	Utendørs	20 284 071	-	-	20 284 071	-	-
€ 01-07	<b>Entreprisekostnad</b>	<b>406 527 527</b>	<b>353 032 809</b>	<b>2 570 014</b>	<b>24 511 271</b>	<b>26 413 433</b>	<b>4 783 407</b>
08	Generelle kostnader	29 004 327	26 375 143	274 866	367 669	1 986 650	313 239
€ 01-08	<b>Byggekostnad</b>	<b>435 531 854</b>	<b>379 407 952</b>	<b>2 844 880</b>	<b>24 878 940</b>	<b>28 400 083</b>	<b>5 096 646</b>
09	Spesielle kostnader	36 743 923	36 620 928	122 995	-	-	-
10	Mva	-	-	-	-	-	-
€ 01-10	<b>Basiskostnad</b>	<b>472 275 777</b>	<b>416 028 880</b>	<b>2 967 875</b>	<b>24 878 940</b>	<b>28 400 083</b>	<b>5 096 646</b>
	Basiskostnad inkl. LPS	518 753 885	469 904 620	3 352 215	28 100 763	32 077 894	5 756 662
11	Forventet tillegg inkl. LPS	73 373 993	64 635 329	461 097	3 865 257	4 412 311	791 828
€ 01-11	<b>Prosjektkostnad inkl. LPS (P50)</b>	<b>592 127 878</b>	<b>534 539 949</b>	<b>3 813 312</b>	<b>31 966 020</b>	<b>36 490 205</b>	<b>6 548 490</b>
12	Usikkerhetsavsetning inkl. LPS	68 431 134	60 281 152	430 035	3 604 873	4 115 074	738 487
€ 01-12	<b>Kostnadsramme inkl. LPS (P85)</b>	<b>660 559 012</b>	<b>594 821 101</b>	<b>4 243 347</b>	<b>35 570 893</b>	<b>40 605 279</b>	<b>7 286 977</b>
€ 01-13	<b>Sum kalkyle</b>	<b>660 559 012</b>	<b>594 821 101</b>	<b>4 243 347</b>	<b>35 570 893</b>	<b>40 605 279</b>	<b>7 286 977</b>
	Mva	165 139 753	148 705 275	1 060 837	8 892 723	10 151 320	1 821 744
	<b>Sum kalkyle inkl. Mva</b>	<b>825 698 765</b>	<b>743 526 376</b>	<b>5 304 184</b>	<b>44 463 616</b>	<b>50 756 598</b>	<b>9 108 721</b>

## 5. Forprosjekt – avslutning av prosjektet

Forprosjektet er gjennomført i samsvar med avtalt framdrift.

- 30.05.25      Levering forprosjektkalkyle
- 04.06.25      Levering høringsutkast konkurransegrunnlag for entreprise 'Sanering og grunnarbeid'.
- 19.06.25      Gjennomført usikkerheitsanalyse på forprosjektkalkyle med deltaking frå administrasjon og styringsgruppa
- 22.06.25      Levering endeleg konkurransegrunnlag for entreprise 'Sanering og grunnarbeid'.
- 27.06.25      Levering forprosjektrapport
- 21.08.25      Presentasjon av forprosjektet for styringsgruppa.
- 26.09.25      *Levering høringsutkast konkurransegrunnlag for totalentreprise på bygg*
- 24.10.25      *Levering endeleg konkurransegrunnlag for totalentreprise på bygg*
- 
- 04.09.25      Avklart at administrasjonen i Årdal kommune vil innstilla på at bygging av nytt omsorgssenter ikkje vert realisert slik forprosjektet med tilhøyrande kalkyle føreligg.  
Same dag vert Norconsult beden om å frysa vidare prosjektering inntil endeleg vedtak føreligg.
- 25.09.25      Kommunestyret gjer bl.a. følgjande vedtak:  
  
*'Med bakgrunn i kommunen sin økonomiske situasjon og utsiktene i Økonomiplan 2026-2029, er det ikkje rom for å gå vidare med prosjekt nytt omsorgssenter slik forprosjektrapporten skissera'.*
- Avsluttande prosjektering (ca. 850 timar) for å møta dei to siste milepelane ovanføre, vart difor avbestilt. – og kontrakten med Norconsult avslutta.

## 6. Forprosjekt - organisering

Prosjektgruppa til Årdal kommune har bestått av ein fin miks med dyktige fagfolk frå kommunen og nokre innleigde prosjektfolk. Gruppa har gjennomført regelmessige prosjektmøter og delteke i prosjekteringsmøter med Norconsult etter behov.

Prosjektgruppa har rapportert månadleg til styringsgruppa.

### Nytt omsorgssenter – Organisasjonsplan Forprosjekt

