BRØNNØY HAVN KF

til tjeneste – midt i landet – midt i leia

INNKALLING TIL STYREMØTE
i samråd med havnestyrets leder innkalles det til
havnestyremøte på havnekontoret
torsdag 25. februar 2021 kl. 10:00 – 13:00

Eventuelt forfall bes meldt slik at varamedlemmer kan innkalles

Sak:

06/21 Valg av løsninger i nytt spedisjon- og havnebygg
v/ prosjektleder Jan Støring, JST Arkitekter

Brønnøysund 17.02.21

Sølvi Helen Kristoffersen
Havnesjef

BRØNNØY HAVN KF

Sign.	Arkivnr.	H.sak		
SHK		06.21	**SAKSFRAMLEGG**	**INNSTILLING**

H.sak 06/21

Valg av løsninger i nytt spedisjon- og havnebygg

Viser til tidligere gjennomgang og vedtak i havnestyret sak 1/20, sak 9/20, sak 12/20, sak 16/20, sak 20/20, sak 23/20, sak 25/20, sak 35/20 og sak 2/21.

Gjennomgang av valg av materiell/ løsninger ved Jan Støring, JST Arkitekter

Foreslåtte endringer til påstøp gulv, parkett, gulvvarme og utvendig solavskjerming vil gi tillegg på kr. 1.330. 287,-, mens fratrekk av alumineumsvindu, gulv gang/trapperom og radioator anlegg vil gi besparelser på kr. 1.471.093,-. Oppdaterte tall blir lagt frem i møtet idet pris for alternativet radiatoranlegg kommer inn 24.02.

Oppsummering av kostnadsbildet i forhold til avtalen.

A. Mulige tillegg som kan bestilles av Brønnøy Havn KF:
a. Påstøp gulv 3. etasje: **kr. 86 490,-**
Denne løsningen gir mulighet for å velge mellom gulvvarme og radiatoranlegg.

b. Parkett i kontorarealer: **kr. 335 921,-**
Langt bedre visuell løsning og mere bestandig over tid/kan slipes og oljes ved for sterk slitasje i enkeltsoner. Øker fleksibiliteten i kontorarealene/gir mulighet for å endre planløsning i byggets levetid uten uheldige materialer i samme rom.

c. Utvendig solavskjerming: **kr. 423 418,-** Besparelse ved bruk av soldempende glass.

d. Gulvvarme: **kr. ,-**
Kostnadskonsekvens blir lagt frem i møtet; kommer inn i morgen 24.02.
På grunn av varmekilden; luft til vann-varmepumpe, er den beste og anbefalte løsningen gulvvarme. Dette fordi radiatoranlegg vil gi meget store radiatorer (lavtemperaturenheter), og langt mer vedlikehold.
Sum: **kr. ,-**

B. Løsning i henhold til avtale SNAS/Brønnøy Havn KF.
a. Aluminiumsvinduer: **kr. 925 008,-** (Priser fra antatt tilbud).
Avtale inngått mellon byggekomiteen og SNAS.
b. Gulv gjennomgang og trapperom: **kr. 52 510,-**
Besparelse ved valg av løsning i antatt tilbud.
c. Radiator-anlegg: kr. ,-

Beskrevne arbeider/alternative løsninger som er besluttet tatt ut av kontrakten.
Post 12.257.6: Spilehimling: kr. 778 300,-
Post 12.234.26: Sålbenk av naturstein: kr. 71 400,-
Post 12.234.27: Sålbenk av naturstein: kr. 159 390,-
Endret mengde påstøp (kun 3. etasje + etasjerepos: kr. 262 096,-
Fratrekk kontrakt pr. 28.01.2021: kr. 1 271 186,-

I tillegg vil det bli en besparelse på **kr. 423 418,-,** dersom styret beslutter løsningen med soldempende glass i stedet for utvendig screen.

Endringer i kostnader etter avtalte endringsarbeider.
Endret utførelse peling: kr. 1 260 824,-
Bortfall av 4. etasje: kr. 18 616,- pr. m2.
Endringer pr. 28.01.2021: ca. **kr. 1 279 440,-**

Reduserte kostnader i antatt tilbud pr. 28.01.2021: ca. kr. 2 550 626,-

Innstilling;
Følgende endringer gjøres i forhold til kravspesifikasjonen i avtale SNAS og Brønnøy Havn KF;
Tillegg som bestilles;
a. Påstøp gulv 3. etasje: **kr. 86 490,-**
b. Parkett i kontorarealer: **kr. 335 921,-**
c. Utvendig solavskjerming: **kr. 423 418,-**
d. Gulvvarme: **kr.** ,-
Sum: **kr.** ,-

Fratrekk av løsninger i henhold til kravspesifikasjonen
a. Aluminiumsvinduer: **kr. 925 008,- .**
b. Gulv gjennomgang og trapperom: **kr. 52 510,-**
c. Radiator-anlegg: kr. ,-

Det legges til grunn at valgte endringer i løsninger er rimeligere enn beskrevne løsninger i kravspesifikasjonen i avtalen mellom SNAS og Brønnøy Havn KF, og at dette vil gi besparelse for SNAS på kr xxx for oppføring av nytt havnebygg.

Beskrevne arbeider/alternative løsninger besluttes tas ut av kontrakten med entreprenører;
Post 12.257.6: Spilehimling: kr. 778 300,-
Post 12.234.26: Sålbenk av naturstein: kr. 71 400,-
Post 12.234.27: Sålbenk av naturstein: kr. 159 390,-
Endret mengde påstøp (kun 3. etasje + etasjerepos: kr. 262 096,-
Fratrekk kontrakt pr. 28.01.2021: kr. 1 271 186,-

Endringer i kostnader etter avtalte endringsarbeider;
Endret utførelse peling: kr. 1 260 824,-
Bortfall av 4. etasje: kr. 18 616,- pr. m2.
Endringer pr. 28.01.2021: ca. kr. 1 279 440,-

Reduserte kostnader i antatt tilbud pr. 28.01.2021: ca. kr. 2 550 626,-.

Brønnøysund, 23.02.21

Sølvi Helen Kristoffersen
Havnesjef

Vedlegg;
Avtale 23.2.18
NYTT HAVNEBYGG BRØNNØY HAVN KFNotat av 05
Brønnøyhavn KF - Rapport om radiator
Kommentar til mail fra SNAS

AVTALE

mellom

Søren Nielsen AS

og

Brønnøy Havn KF og Brønnøy kommune

SK

1. AVTALENS BAKGRUNN - PARTER OG EIENDOM

1.1

Søren Nielsen AS, org. nr. 814 600 692, (**SN**) har deltatt i en anbudskonkurranse om å bygge nytt kontorbygg (**Registerbygget**) for utleie til Registerenheten i Brønnøysund org. nr. 814 600 092 (**Brønnøysundregistrene**).

5. januar 2018 ble SN tildelt oppdraget med bygging av Registerbygget. Tildelingen er gjort med forbehold om at/under forutsetning av at SN senest innen inngåelse av leiekontrakt (**Leiekontrakten**) med Brønnøysundregistrene kan dokumentere full rettslig råderett over tomten Registerbygget skal oppføres på i henhold til Leiekontrakten.

Hensikten med denne avtale er å gi SN full rettslig rådighet og rett til å erverve nødvendig grunn for oppføring av Registerbygget i henhold til Leiekontrakten.

1.2

Brønnøy Havn KF, org. nr. 986 833 927, (**Brønnøy Havn**) eier gnr. 104, bnr. 95, 486, 487 og 488 med påstående bygninger og anlegg i Brønnøy kommune. Brønnøy Havn har kun grunnbokshjemmel til gnr. 104, bnr. 486 og 488. Grunnbokshjemmelen til gnr. 104, bnr. 95 og 487 innehas av Brønnøy kommune, org. nr. 964 983 291, (**Kommunen**).

Ovennevnte eiendommer benevnes samlet som **Eiendommene.** Eiendommene og eiendomsgrensene fremgår i *vedlegg 1.*

Registerbygget skal i henhold til Leiekontrakten oppføres blant annet på den delen av Eiendommen som er avmerket med gul skravur i vedlegg 1. Dette arealet betegnes i det følgende som **Arealet**.

1.3

En del av Arealet er umatrikulert grunn som er eiet av Kommunen. Denne delen av Arealet er også gjenstand for overdragelse slik det følger av punkt 2.1. nedenfor. Etter at Registerbygget og Ny Bebyggelse (slik som definert i punkt 3.1) er ferdigstilt skal partene i fellesskap sørge for endelig oppmåling og grensejustering knyttet til dette arealet.

1.4

For å sikre SN full rettslig rådighet og rett til å erverve nødvendig grunn for oppføring av Registerbygget i henhold til Leiekontrakten, er Kommunen part i denne avtalen for så vidt gjelder avtalens punkt 1, 2 og 4 første avsnitt.

Kommunen er ikke part i avtalen hva gjelder avtalens øvrige punkter, og bestemmelser i disse punkter medfører ingen rettslige forpliktelser for Kommunen verken privatrettslig eller offentligrettslig.

SK

2. RETT TIL ERVERV AV AREAL – AREALETS TILSTAND

2.1

Kommunen og Brønnøy Havn gir ved signering av denne avtalen SN en ubetinget rett til å erverve Arealet slik at Registerbygget kan oppføres i tråd med Leiekontrakten.

Ved benyttelse av retten til å erverve Arealet skal Brønnøy Havn for SN sin regning iverksette søknadsprosessen for fradeling fra Eiendommen eller på annen hensiktsmessig måte besørge at formell overføring av grunnbokshjemmelen til Arealet kan overføres til SN.

2.2

Arealet overdras fritt for pengeheftelser av enhver art. Eventuelle panteheftelser til sikkerhet for Kommunens eller Brønnøy Havns kreditorer, skal slettes i forbindelse med overdragelsen. Når det gjelder øvrige tinglyste heftelser på Arealet, vises det til grunnbok som er vedlagt denne avtale i *vedlegg 4*.

Kommunen og Brønnøy Havn innestår for at det ikke vil bli påheftet nye heftelser på Arealet fra avtaledato og frem til overdragelsestidspunktet, uten etter skriftlig samtykke fra SN. Kommunen og Brønnøy Havn garanterer at det ikke foreligger kjente offentlige eller private påbud som ikke er utført eller betalt, eller at det er utført arbeid hvor det vil oppstå refusjonskrav. Kommunen og Brønnøy Havn garanterer at det ikke knytter seg forkjøpsrett eller andre løsningsretter til Arealet.

SN har befart og foretatt nødvendige undersøkelser av Arealet, og overtar dette med tilhørende rettigheter og plikter "as is", det vil si i den samme stand og stilling som Arealet er på avtaledato. Brønnøy Havn er ikke ansvarlig for forurensning på Arealet, herunder eventuelle krav som måtte komme som følge av slik forurensning, utover eventuell forurensning Kommunen eller Brønnøy Havn selv har forårsaket.

SN er oppfordret til å la seg bistå av sakkyndige i sine undersøkelser og vurderinger, herunder undersøkelser av grunnforhold, offentligrettslige forhold og servitutter.

3. SN SIN MOTYTELSE

3.1 *Ny bebyggelse til Brønnøy Havn*

Avståelse av Arealet vil innebære at eksisterende bebyggelse (**Eksisterende Bebyggelse**) på Eiendommen må rives. Eksisterende Bebyggelse består i dag av to bygg til bruk for Brønnøy Havn og Brækkans Ekspedisjon AS.

Ved benyttelse av retten til å erverve Arealet vil SN sin motytelse (**Motytelsen**), se nærmere under punkt 3.3, bestå blant annet i at SN bekoster prosjektering og oppføring av bygg/lokaler (**Ny Bebyggelse**) som nærmere omtalt nedenfor i punkt 3.2. Motytelsen vil også omfatte dekning av Brønnøy Havn sine kostnader knyttet til rivning av Eksisterende Bebyggelse

3.2 *Nærmere om Ny Bebyggelse*

Ny Bebyggelse skal ivareta Brønnøy Havn og Brækkans Ekspedisjon AS sitt behov for kontorlokaler og lagerlokaler.

Ny Bebyggelse skal oppføres og lokaliseres i tråd med vedlagte kravspesifikasjon, *vedlegg 2,* (**Kravspesifikasjonen**) og vil bestå av et kombinert kontor og lagerbygg (enkeltvis betegnet som **Havnebygget**) med grunnflate ca. 500 m2 BTA og et lagerlokale med grunnflate på ca. 300 m2 BTA(enkeltvis betegnet som **Havnelageret**). Ny Bebyggelse vil som beskrevet i Kravspesifikasjonen bestå av følgende:

Havnebygget:

- 1. etasje med skipsekspedisjon, hovedsakelig bestående av lagerfunksjon ca. 500 m2 BTA.
- 2. etasje. Kontor ca. 500 m2 BTA.
- 3. etasje Råbygg ca. 500 m2 BTA.
- 4. etasje. Råbygg ca. 500 m2 BTA.

Havnelageret:

- Ca. 300 m2 BTA lager.

Ny Bebyggelse skal ha alminnelig god kvalitet og standard både hva gjelder funksjonalitet og kvalitet i tråd med Kravspesifikasjonen.

Oppføring av Ny Bebyggelse vil utløse krav om reguleringsplan etter reglene i plan- og bygningsloven, herunder med regulering av adkomst som grovillustrert i vedlegg 1 og 2. SN har – parallelt med Brønnøy Havn – rett til å disponere areal som er avmerket til vei som grovillustrert i vedlegg 1 og 2 i bygge og anleggsperioden for Registerbygget. SN skal besørge at Ny Bebyggelse inntas i reguleringsplanen for nytt Registerbygg slik at Ny Bebyggelse kan oppføres i tråd med Kravspesifikasjonen. For det tilfellet at reguleringsplanen åpner for det skal partene lojalt arbeide for en mulig endring av Ny Bebyggelse, eksempelvis slik at Ny Bebyggelse kan oppføres samlet (dvs. at Havnelageret ikke etableres) og med en grunnflate på ca. 600 m2 over tre etasjer. En eventuell slik endring vil også innebære en endring av Motytelsen, blant annet ved at kompensasjonen som nevnt i punkt 3.3.2.1 nedenfor økes til NOK 2 500 000, men slik at punkt 3.3.2.4 gjelder tilsvarende.

Brønnøy Havn skal være byggherre i forbindelse med rivning av Eksisterende Bebyggelse og oppføring av Ny Bebyggelse, herunder prosjektering og prosjektledelse (samlet benevnt **Byggeprosjektet**). Etter reglene om offentlige anskaffelser må Byggeprosjektet utlyses på anbud. SN, eller et selskap utpekt av SN, har rett til å delta i anbudskonkurransen på lik linje med andre aktører. SN, eller det selskap SN utpeker, har rett til bruk av underentreprenører i Byggeprosjektet.

3.3 Nærmere om Motytelsen

3.3.1 – Kostnader i forbindelse med Byggeprosjektet

Motytelsen består i at SN dekker Brønnøy Havn sine nødvendige dokumenterbare netto utgifter knyttet til byggeledelse, prosjektering og utførelse/gjennomføring av Byggeprosjektet (eksklusiv merverdiavgift) i det omfang og slik det er definert i Kravspesifikasjonen. For det tilfellet at det etter ønske fra Brønnøy Havn bygges mer areal enn det som fremgår i Kravspesifikasjonen og punkt 3.2 over skal dette dekkes av Brønnøy Havn. Byggeprosjektet og anbudskonkurransen skal gjennomføres med basis i alminnelige brukte bransjestandarder både hva angår entreprisekontrakt/modell og avtale for byggeledelse/prosjektering.

Eventuelle kostnader som pådras utover det som er en del av den offentlige anskaffelsen, jf. Kravspesifikasjonen, skal diskuteres med og godkjennes av SN.

Motytelsen forfaller etter regning og påkrav fra Brønnøy Havn i tråd med Byggeprosjektets fremdrift.

3.3.2 – Kompensasjon til Brønnøy Havn

3.3.2.1 - Kompensasjon

I tillegg til ytelsen som beskrevet i punkt 3.3.1 over består Motytelsen også i et kompensasjonselement fra SN til Brønnøy Havn slik som følger:

- Erstatning for tapte utviklingsmuligheter på havnen.
- Erstatning for delt lagerløsning slik som beskrevet i Kravspesifikasjonen og punkt 3.2 over (ref. Havnelagerets beliggenhet i nord).
- Tapt mulighet for trafikkterminal på egen tomt.

Størrelsen på kompensasjonen i dette punkt 3.3.2.1 er avtalt til NOK 1 500 000. Beløpet forfaller til betaling 30 dager etter at reguleringsplanen er vedtatt.

3.3.2.2 – Kompensasjon for prosjektutgifter

Motytelsen består også i at SN dekker Brønnøy Havn sine dokumenterbare utgifter i forbindelse med fremforhandling av denne avtalen. Beløpet er oppad begrenset til NOK 750 000. Beløpet forfaller til betaling 30 dager etter signering av denne avtalen.

3.3.2.3 Parkeringsløsning

Ethvert forhold knyttet til parkeringsplasser/parkeringsløsninger for Brønnøy Havn sitt nybygg, ivaretas av Brønnøy Havn/ Kommunen. Dersom SN etter fullført prosjekt for Brønnøysundregistrene ved arealvurdering kan dokumentere overskudd av frikjøpte plasser ut over krav i lokale parkeringsvedtekter, skal Brønnøy Havn ha bruksrett til inntil 13 slike

SK

plasser. Evt. oppmerking av reserverte plasser vil være et anliggende mellom Brønnøy Havn og Kommunen.

3.3.2.4– Etablering av rubbhall

Som kompensasjon for at Brønnøy Havn ikke kan benytte lagerløsning i Eksisterende Bebyggelse i perioden mellom rivning av Eksisterende Bebyggelse og Ny Bebyggelse skal SN etter nærmere avtale med Brønnøy Havn besørge og bekoste oppføring av en midlertidig rubbhall til benyttelse for Brønnøy Havn. SN og SN sine kontraktsmedhjelpere skal også ha rett til å benytte rubbhallen i forbindelse med bygging av Registerbygget, dog slik at SN sin benyttelse av denne ikke skal skje til fortrengsel for Brønnøy Havn.

Rubbhallen skal lokaliseres etter angivelse fra Kommunen, fortrinnsvis i Havnegata, slik at Brønnøy Havn sine behov ivaretas i perioden for benyttelse av rubbhallen. Kommunen vil gi/fremskaffe de nødvendige midlertidige tillatelser relatert til rubbhallen, herunder ivaretakelse av trafikale forhold relatert til rubbhallen. Den midlertidige tillatelsen skal gis inntil Byggeprosjektet og Registerbygget er ferdigstilt.

3.3.2.5 – Øvrig

For det tilfellet at Byggeprosjektet eller bygging av Registerbygget påfører Brønnøy Havn tap eller kostnader knyttet til drift av havnen skal SN dekke Brønnøy Havn sine dokumenterbare kostnader, dog slik at SN ikke er ansvarlig for kostnader eller forhold knyttet til

- Ethvert forhold knyttet til parkeringsplasser/parkeringsløsninger utover det som er beskrevet i punkt 3.3.2.3.
- Midlertidige kontorlokaler i perioden mellom rivning av Eksisterende Bebyggelse og Ny Bebyggelse.
- Flyttekostnader.
- Forhold knyttet til Brønnøy Havn sitt leieforhold med Brækkans Ekspedisjon AS.
- Offentligrettslige forhold knyttet til oppføring av rubbhall, ref. punkt 3.3.2.3.

Ved mulige driftsforstyrrelser i havnens virksomhet skal partene lojalt drøfte mulige løsninger for å ivareta havnens og brukernes behov på en mest mulig kostnadseffektiv og rasjonell måte.

4. OVERTAKELSE

SN kan kreve å overta (**Overtakelse**) Arealet med 3 måneders forutgående skriftlig varsel fra SN etter at Leiekontrakten er inngått.

Når ovenstående varsel er sendt har SN rett til å fastsette et tidspunkt for påbegynnelse av rivning av Eksisterende Bebyggelse på Eiendommen. Tidspunktet for rivning kan ikke være tidligere enn Overtakelse og skal skje med minimum 1 måneds varsel.

SK

5. SÆRSKILT

5.1 Havnelageret

SN skal besørge at eierskapet og grunnbokshjemmel til Havnelageret overføres til Brønnøy Havn ved at det utskilles en egen matrikkel for tomten Havnelageret står på, slik vist i *vedlegg 2*, på hensiktsmessig måte, eksempelvis ved seksjonering eller opprettelse av anleggseiendom. Alternativt skal grunnbokshjemmelen til eiendommen Havnelageret skal etableres på overskjøtes til Brønnøy Havn med tilhørende heftelser som sikrer Brønnøysundregistrene og SN tiltenk bruk av havneparken. Partene skal nærmere diskutere hensiktsmessige løsningsalternativer knyttet til dette. Dersom flere av løsningene er mulige å gjennomføre vil Brønnøy Havn kunne velge den løsningen som anses mest hensiktsmessig for Brønnøy Havn.

5.2 Øvrig

For det tilfellet at Ny Bebyggelse ikke lar seg oppføre i henhold til Kravspesifikasjonen på grunn av reguleringsmessige forhold skal partene lojalt forhandle om andre alternativer som kan løse Brønnøy Havn sitt arealbehov og en tilsvarende endring i Motytelsen. Dette endrer ikke SN sin rett til å erverve Arealet.

For det tilfellet at SN ikke utøver sin rett til å erverve Arealet innen 1. oktober 2019 eller tidligere dersom nåværende konkurranse for oppføring av Registerbygget blir avlyst, bortfaller partenes rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen, dog slik at SN skal dekke utgifter som omtalt i punkt 3.3.2.2.

6. MANGLER

6.1

SN kan i henhold til avhendingsloven § 3-9 kun gjøre gjeldende mangel ved Arealet i følgende tilfeller:

- Når SN ikke har fått opplysninger om forhold ved Arealet som Brønnøy Havn kjente eller måtte kjenne til, og som SN hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt
- Når Brønnøy Havn har gitt uriktige opplysninger om Arealet. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide
- Når Arealet er i vesentlig dårligere stand enn mottaker hadde grunn til å regne med ut fra vederlagsfastsettelse og forholdene ellers

SN kan under ingen omstendigheter gjøre gjeldende mangler som SN kjente eller burde kjenne til, herunder forhold knyttet til kaien og grunnen under dagens kai og havnebygg. Dette inkluderer forurensning som ikke Brønnøy Havn eller Kommunen har forårsaket.

SK

Utover det som uttrykkelig fremgår av avtalen reguleres virkningen av mislighold av bakgrunnsretten, dog slik at partene kun hefter for den annen parts direkte tap. Indirekte tap kan ikke påberopes med mindre den annen part har opptrådt grovt uaktsomt eller forsettlig.

SN må, dersom SN ønsker å påberope seg mangler/mislighold, reklamere innen rimelig tid etter at SN ble eller burde ha blitt klar over forholdet.

6.2
Mislighold på SNs side reguleres av alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper. I denne sammenheng presiseres at det ved forsinket betaling fra SNs side også påløper forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

7. UFORUTSETTE HENDELSER

Partene er enige om at risikoen for uforutsette hendelser knyttet til oppføring av Registerbygget ligger hos SN. Dette inkluderer blant annet tiltakenes virkning på grunnforholdene til omliggende eiendommer, skade på kaianlegg, og offentlig infrastruktur.

8. GARANTI

SN forplikter seg til å stille økonomisk garanti for kontraktsmessig oppfyllelse av sine forpliktelser i henhold til denne avtalen. Garantien skal stilles i form av bankgaranti til sikkerhet for at innholdet i kontrakten blir oppfylt. Garantien skal stilles i en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Garantien skal være begrenset til MNOK 40 og skal stilles ved Overtakelse. Garantien skal nedtrappes etter hvert som Motytelsen gjøres opp.

9. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Brønnøy tingrett som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

10. MEDDELELSER

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per e-post til følgende adresser:

For Brønnøy Havn KF: Styreleder Jørn Johansen, jorn.g.johansen@bronnoy.kommune.no

For Søren Nielsen AS: Jon Christian Syvertsen, js@klavenessmarine.no

For Brønnøy kommune: Ordfører Johnny Hanssen, johnny.hanssen@bronnoy.kommune.no

11. VEDLEGG

Vedlagt følger:

SK

1. Kartutsnitt
2. Kravspesifikasjon
3. Firmaattester for partene
4. Grunnboksutskrifter

12. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Brønnøysund/Oslo, 23. februar 2018

for Søren Nielsen AS

Jon Christian Syvertsen

for Brønnøy Havn KF

Jørn Johansen og Sølvi Kristoffersen

for Brønnøy Kommune

Johnny Hanssen

Pål Trælvik

SK

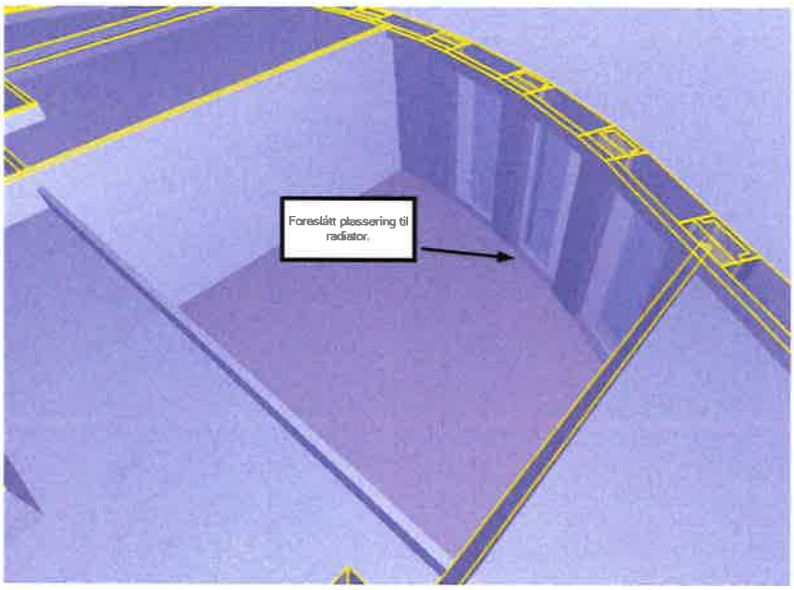
Brønnøyhavn KF

Plan 03 – Radiator

Det har blitt forespurt om å levere radiator som oppvarmingssystem til plan 03 på Brønnøyhavn. Plan 03 er planlagt å bli kontorlandskap(næring).

Bakgrunnen ved bruk av radiatorer, kan gi noen konsekvenser som:

- Varmeanlegget til bygget skal styres med varmepumpe, som er lav temperaturs anlegg. Det er ikke noe anbefalt styring for radiatorer, med tanke på varmeavgivelse. Størrelsen på radiatorer blir også mye større. Det blir vanskelig å styre varmebehovet med radiator til kontorlandskap.
- Ved bruk av radiatorer så må det installeres mest sannsynlig fordelerskap til hver enkelt rom pga. stengeventiler og reguleringsventiler er nødvendig.
- Ettersom føringsveier for varmerør ikke kan legges over himling og må legges i gulv i påstøpet, og det mest sannsynlig legges veggboks og «rør i rør» føringer. Dette krever at gulvoppbyggingen må være minimum 7-8cm.
- Ved plassering av radiatorer til rommene vil gi store utfordringer.
    - Eks. i øst-fasaden så er det buet fasade som gir utfordringer med å plassere radiatorer.
    - Vinduene som er i fasadene, har store mål som gir utforinger med å plassere radiatorer ut i fra anbefalt inneklima krav. (se bildet under). Eks. radiator under vindu pga. kaldras. Det for lite tette vegger i de fleste rommene for å ha radiatorer som oppvarmingskilde.
    - Med effektmengden som bygget krever, så er det ikke nok plass til å ha radiatorer i fasaden!
    - Å ha radiatorer i gulv vil gi mindre bruksareal og gir større krav til renhold.



Anbefaling til oppvarmingskilde

Det vi anbefaler av løsning for oppvarmingskilde til bygget er å bruke:

- Plan 01 – Små rom, kontorer, toalett: Gulvvarme og evt. radiator
- Plan 01 – Tørrlager: Varmluftsvifte.
- Plan 02 – Kontorlandskap, evt, toalett: Varmluftsvifte (ivareta frostsikring foreløpig).
- Plan 03 – Kontorlandskap: Gulvvarme (hele etasjen).

BRØNNØY HAVNEBYGG Notat av 15.02.21

KOMMENTAR TIL MAIL FRA J. C. Syversen, datert 15.02.2021.

Pkt. 1:

Dette er forhold jeg ikke kommenterer i denne sammenhengen.

Pkt. 2:

Forhold andre må ta stilling til.

Pkt. 3:

Generelt: SNAS vurdering av at de forholdene som er tatt opp i notat av 07.01.2021, er «en mindre del» av de totale avvikene fra spesifikasjonen, finner vi ikke grunn til å kommentere. Det er imidlertid grunn til å påpeke at avtalen inneholder bestemmelser som skal håndtere avvik fra de spesifikasjonene som ligger i avtalen: Sitat pkt 3.3.1 – *Kostnader i forbindelse med byggeprosjektet:*

3.3.1 – Kostnader i forbindelse med Byggeprosjektet

Motytelsen består i at SN dekker Brønnøy Havn sine nødvendige dokumenterbare netto utgifter knyttet til byggeledelse, prosjektering og utførelse/gjennomføring av Byggeprosjektet (eksklusiv merverdiavgift) i det omfang og slik det er definert i Kravspesifikasjonen. For det tilfellet at det etter ønske fra Brønnøy Havn bygges mer areal enn det som fremgår i Kravspesifikasjonen og punkt 3.2 over skal dette dekkes av Brønnøy Havn. Byggeprosjektet og anbudskonkurransen skal gjennomføres med basis i alminnelige brukte bransjestandarder både hva angår entreprisekontrakt/modell og avtale for byggeledelse/prosjektering.

Eventuelle kostnader som pådras utover det som er en del av den offentlige anskaffelsen, jf. Kravspesifikasjonen, skal diskuteres med og godkjennes av SN.

Motytelsen forfaller etter regning og påkrav fra Brønnøy Havn i tråd med Byggeprosjektets fremdrift.

Det er forhold knyttet til det forholdene som er beskrevet i denne delen av avtalen som nå er under avklaring, og som SNAS betegner som avvik fra avtalen.

- Mesaninetasjen
  Tidligere/i forprosjektet, var det en egen mesaninetasje. Denne ble tatt ut av prosjektet.
  For å kunne komme i nærheten av det avtalte lagerarealet (500m2 BTA), var det nødvendig å plassere kontor/ekspedisjonsrom for gods-speditør på en mesanin. Inkludert denne mesaninen, er det totale arealet for lagerfunksjonen 454 m2 BTA, i avtalen: *søylefritt lager på plan 1 med grunnflate 500 m2 BTA.* En differanse på 46 m2/-9%.
  Kostnads-konsekvensen av denne mesaninen, er vist i notat av 07.01.2021.

- **Trapperomsutførelsen, herunder både trapp og vegger.**
  Dette er et forhold som SNAS har bemerket flere ganger, og som de fortsatt mener er i strid med avtalen. Vi har vurdert dette flere ganger og påpekt overfor SNAS at dette er et designspørsmål og ikke i strid med inngått avtale. En avtale som ikke spesifiserer form på trapp, kun materialbruk/konstruksjonsmåte: *Hovedtrapp med løp og repos i betongelementer. Fliser 30*30, i hovedtrapp.* Beskrevet løsning er i samsvar med dette, med unntak av overflate, som er beskrevet som slipte trinn, en vesentlig billigere løsning enn flis.
  Veggene i trapperommet er beskrevet som innmurt stålkonstruksjon med pusset overflate. Stålkonstruksjonen er bæring av dekke-elementene mot trapperommet.
  Disse forholdene er det redegjort for i notat av **07.01.2021.**
  Vegg er endret til prefabrikerte betongelementer, uten endring i pris.

- **Murte konstruksjoner i trapperom og skille konstruksjoner.**
  For trapperommet, se over.
  Øvrige skillevegger i 1. etasje er beskrevet som murte og pussede vegger. Vi kan ikke se at dette hverken er en unormal løsning eller en løsning som er vesentlig forskjellig i kostnad i forhold til løsningen som er beskrevet i avtalen: *Innervegger i 1. etasje som grenser mot lagerarealet i plassbygd utførelse. Isolasjon 200mm A-kvalitet. Side mot lager med utskiftbare sementbaserte plater. Innside med dampsperre, gipsplatekledning, sparklet og malt to strøk.*
  Dette er et punkt som det er greit å få frem en kostnadskonsekvens av, og det er fullt mulig å endre løsningen til det som står i avtalen, tilpasset kravene i brannrapporten.

- **Brannklassifiserte glassdører**
  De brannklassifiserte dørfeltene er i samsvar med brannrapporten. Det er forutsatt glassdører fra trapperom til arealene i 2. **og 3. etasje. Disse dørene er ikke spesifisert i avtalen. De beskrevne dørene inn til arealene i 2. etasje (uinnredet etasje) kan utgå og den ene døren (for adkomst til etasjen og teknisk rom) kan erstattes med en midlertidig tett dør, men med brannsikring som forutsatt i brannrapporten.**

- **Fasadesystemer/glassfasader**
  Det er ingen spesifikasjoner mht. glassfasader i avtalen, kun for vinduer: ***Trevinduer med aluminiumsavdekning. U-verdi iht. krav i TEK 17, soldempeglass mot øst, sør og vest.***
  Beskrevne glassfasader mot kaia og glassfelt i 2. og 3. etasje i trapperommet, kan endres til vinduer med beslag i etasjeskillene, slik at vi kun gjenstår med alu-glassfelt i inngangspartiet og mot trappa.
  Det er ingen vinduer/glassfelt i sørfasaden/mot TTS-bygget.
  Vi har pris for både soldempeglass og utvendig solavskjerming.
  Disse forholdene er det redegjort for i notat av **07.01.2021.**

- **Vindusstørrelser**
  Det er ingen spesifikasjon mht. vindusstørrelser i avtalen.

- **3 kjøkken ekstra**
  Avtalen mangler ett kjøkken; kjøkkenet som erstatter det som var i Brekkans skipsekspedisjon.
  Disse forholdene er det redegjort for i notat av **07.01.2021.**

Brønnøy havn betaler for ekstra kjøkkenenheter.

- **Omfang innredning og omfang av teknisk installasjon (erstatningsbygg; kun innredning for Brønnøy Havn KF og Brækkens Skipsekspedisjon).**
  Omfang teknisk på samme nivå som tidligere (erstatningsbygg; kun for Brønnøy Havn KF og Brækkans skipsekspedisjon, i omfang som tidligere)
  Avtalen spesifiserer innredning av 1. etasje og innredning av en etasje for havnekontoret:
  Pkt. 3.2: 2. etasje. Kontor 500m2 BTA. 1. etasje med skipsekspedisjon, hovedsakelig bestående av lagerfunksjon ca. 500 m2 BTA.
  BTA i prosjektets kontordel i 3. etasje er: 530 m2 BTA, en differanse på 30 m2/+6%. Sett i sammenheng med arealene for 1. etasje, er dette et meget beskjedent avvik fra avtalens bestemmelser.

- **Adgangskontroll**
  Eventuelle tilleggskostnader i forhold til avtalen (*GH-låssystem*), bekostes av byggherren.

- **Inertgassanlegg**
  Nødvendig brannsikring av El-sentralen. En selvfølgelig del av bygget ut fra gjeldende forskrifter. Bekostes av SNAS.

- **Kameraanlegg**
  Kamera er byggherrens leveranse. SNAS må dekke kostnadene for montering/remontering (inkludert nødvendige kabelfremføringer) av de kameraene som ble demontert på tidligere Havnebygg.

- **Oppvarming plan 3, endres fra radiator til gulvvarme (som følge av valgt vindusstørrelse, og utenfor kontrakt)**
  Har ingenting med vindusstørrelse å gjøre, men et alternativ byggherren kan velge og bekoste merutgiften med.

- **Påstøp plan 3, se overstående punkt, samme grunn.**
  Merutgift som byggherren må bekoste.
  Disse forholdene er det redegjort for i notat av **07.01.2021.**

- **Oppvarming plan 2.**
  Denne etasjen leveres uinnredet og må ha en minimumsoppvarming for å hindre nedkjøling av dekke mot 3. etasje samt kondensering/fuktskader. En følge av avtalens forutsetninger om en uinnredet etasje.

- **Sprinkeranlegg (som følge av valgt vindusstørrelse, og utenfor kontrakt)**
  Dette er et forhold som det er redegjort for ovenfor SNAS tidligere. Det er ikke valgt vindusstørrelse som er bakgrunnen for kravet om sprinkel, men beregnet brannenergi i lageret i 1. etasje. Beskrevet løsning er i henhold til TEK17.
  SNAS har hevdet at bygget ville unngått kravet om sprinkel dersom 1. etasje hadde en konstruksjon som oppfylte brannmotstand EI 180. Dette er det redegjort for i Brannrapporten.
  Hulldekker med gjeldende spenn har en brannmotstand på EI 60.
  En slik løsning ville medført vesentlige kostnader, både konstruksjonsmessig og med hensyn til vinduer og porter.

JSTArkitekter AS
v/ Jan Støring

Prosjektleder

NYTT HAVNEBYGG BRØNNØY HAVN KF Notat av 07.01.2021

OPPSETT OVER AVVIK MELLOM TILBUD/INNGÅTT KONTRAKT OG AVTALEN MELLOM SNAS OG BRØNNØY HAVN KF.

Avtaletekstens omfang av ytelsene; generelt:

Det skal leveres et bygg som skal tilfredsstille krav i henhold til TEK17.

Det er avtalt at 1. og 2. etg. leveres ferdig innredet, mens 3. og 4. etg. leveres som råbygg.

For råbygg i 3. og 4. etg. gjelder at disse fremstår som råbygg/uinnredet.

- Yttervegger med vinduer, som for øvrige deler av bygget, innvendig ubehandlet.
- Hulldekker, ferdig fugestøpt, uten ytterligere behandling på over og underside.
- Ingen rominndeling, himling, overflatebehandling eller tekniske installasjoner

Følgende leveres i 3. og 4. etg.

- Trapperom leveres ferdig overflatebehandlet i alle etasjer i henhold til punktliste.
- En låsbar dør leveres fra trapperom og til uinnredede lokaler i hhv. 3. og 4. etg.
- Heisinstallasjon fullføres for alle etasjer, programmert for bruk over 2 etasjer.
- Teknisk rom på plan 3/alternativt plan 4.

1. etg. som skal tilpasses og i hovedsak ivareta funksjoner for lager og ekspedisjon, og etasjen skal fremstå som ferdig. Forhold knyttet til denne etasjen reflekteres i understående punktliste.

2. etg. skal tilpasses og ivareta funksjoner for havnekontor, og etasjen skal fremstå som ferdig. Forhold knyttet til denne etasjen reflekteres i understående punktliste.

Ved valg av tre etasjes løsning med grunnflate ca .600m2, betyr dette at 1. etasje innredes for lager og ekspedisjon, en etasje leveres uinnredet bortsett fra teknisk rom og en etasje innredes for havnekontor.

Avtaletekstens omfang av ytelsene; spesifikt:

21. Grunnarbeider/fundamentering

- Riving eksisterende tomt bygg
- Etablering av infrastruktur for tekniske anlegg 1 meter utom ringmur
- Ivaretakelse av eksisterende etablert infrastruktur
- Tilrettelegging for ny infrastruktur fra 1 meter utom ringmur og inn i bygg
- Nødvendig peling.
- Ringmurer på fjell/peler

22. Bæresystem

- Nybygg baseres på betongelementer med bærende veggelementer i yttervegger.
- Innvendige bærende søyler av betong. Søylefritt lager på plan 1 med grunnflate 500 m2.

Inngått kontrakt med entreprenør er i samsvar med avtalen mellom partene, både for kap.21: Grunnarbeider/fundamentering og kap.22: Bæresystem.
Det har imidlertid ikke, pga. både nyttelaster og fornuftige spennvidder, vært økonomisk og størrelsesmessig (kun 600m2 bruttoareal) mulig å oppfylle avtalen om søylefritt lager på 500m2.

23. Yttervegger

- Yttervegger av bærende betongelementer. Overflatetilpasset registerbyggutførelsen, for harmonisert utseende.
- Utvendig overflate i farget betong.
- Innvendig overflate i stålglattet betong. Sparkling og maling to strøk
- Trevinduer med aluminiumsavdekning. U-verdi iht. krav i TEK 17, soldempeglass mot øst, sør og vest.
- Ytterdører i aluminium og glass. GH-låssystem
- 2 stk. leddheiseporter med to fjernkontroller, vindklasse 5. Galvanisert og lakkert stål, vindusrekker i element 3 og 4. Valgfri RAL-farge fra leverandørens standardsortiment
- Beslag i lakkert aluminium. 0,8mm.

Inngått kontrakt med entreprenør er i hovedsak i samsvar med avtalen. SNAS har skriftlig godkjent at de kan betale for alu-vinduer. Det er innhentet pris på trevinduer med aluminiumsavdekning og tilleggspriser for aluminiumsvinduer.
For sålbenkbeslag er det innhentet pris på både aluminiumsbeslag og naturstein. Aluminiumsbeslag er besluttet benyttet; naturstein utgår.
Vinduer er beskrevet med klart glass, med alternativ pris/tillegg for soldempeglass. Alternativ løsning med utvendig solavskjerming av vinduer, er beskrevet som egen post.

Vinduer.

Kostnadskonsekvens: (Postene 12.234.6, 12.234 6.1, 12.234.8, 12.234.8.1, 12.234.10, 12.234.10.1, 234.12, 12.234.12.1, 12.234.14, 12.234.14.1, 12.234.16, 12.234.16.1, 12.234.18, 12.234.18,1)

(Sorte tall viser kostnader i samsvar med avtale, røde tall avvikende løsninger)

12.234.6: Trevinduer: **kr. 369 072,-**
12.234 6.1: Tilleggspris aluvinduer: **kr. 456 067,-**

12.234.8: Trevinduer: **kr. 73 824,-**
12.234.8.1: Tilleggspris aluvinduer: **kr. 49 170,-**

12.234.10: Trevinduer: **kr. 210 492,-**
12.234.10.1: Tilleggspris aluvinduer: **kr. 168 629,-**

12.234.12: Trevinduer: **kr. 11 088,-**
12.234.12.1: Tilleggspris aluvinduer: **kr. 12 632,-**

12.234.14: Trevinduer: **kr. 51 888,-**
12.234.14.1: Tilleggspris aluvinduer: **kr. 59 812,-**

12.234.16: Trevinduer: **kr.136 968,-**
12.234.16.1: Tilleggspris aluvinduer: **kr. 163 993,-**

12.2341.8: Trevinduer: **kr. 13 872,-**
12.234.18.1: Tilleggspris aluvinduer: **kr. 14 705,-**

Differanse:	**kr.925 008,-**

Glasstype/utvendig solavskjerming.

Tillegg for soldempeglass i vinduer:

Post 12.234.21: Ikke priset i kontrakt. Det er sendt forespørsel til Birger Pedersen AS om pris på den alternative løsningen.

Pris fra Birger Pedersen:	**kr. 100 390,-**

Tillegg for utvendig solavskjerming:

Post 12.234.22:	**kr. 523 808,-**
Differanse:	**kr.423 418,-**

24. Innervegger

- Innervegger i 1. etg. som grenser mot lagerarealer i plassbygd utførelse. Isolasjon 200mm A-kvalitet. Side mot lager med utskiftbare sementbaserte plater. Innside med dampsperre, gipsplatekledning, sparklet og malt to strøk.
- Innervegger i kontorsoner, og sosial fløy 1. etg. utføres med systemvegger type Moelven Modus eller tilsvarende. Glassvegger i ønsket omfang i tilknytning til cellekontorrer og møterom.
- Innerdører i plassbygde vegger – malte dører.
- Innerdører i systemvegg – dører tilpasset systemvegg – tette dører
- Trapperomsvegger og heissjakt i kompakte betongelementer, sparklet og malt to strøk. Innside sjakt, malt to strøk.
- Teknisk rom i 4. etg. i plassbygd utførelse, brannsparklet og malte gipsplater.
- Kjøleromsvegger for kjølt lager i 1. etg. leveres som stål sandwichelementer, og som prefabrikkert kjølerom, inkludert tak, montert på dekke.

Inngått kontrakt med entreprenør er i samsvar med avtalen mellom partene. Teknisk rom for 2. og 3. etasje er plassert i uinnredet 2. etasje. Eget ventilasjonsrom for 1. etasje er plassert på mesaninetasje/over søppelrom.
Kontrakten omfatter ikke kjølerom.

25. Dekker og himlinger

- Gulv på grunn. Industrigulvkvalitet med bæreevne 50 KN/m2
  - Avrettet topplag av grus på sprengsteinsfylling
  - Trykksterk isolasjon iht. lastkrav, og isolasjonsverdi lht. Tek 17
  - Radonsperre
  - Armert betongdekke iht. angitt bæreevne
  - Stålglatting
  - Støvbinding, type Lithurin
- Dekke over 1. etg., fra underside og opp.
  - Sementbaserte plater på lekter
  - Isolasjon i nedforet bjelkelag iht. TEK 17
  - Hulldekkeelementer iht. dimensjoneringstekniske krav i NS, kontor
  - Flytsparkelavretting
  - Belegg av linoleum/vinyl i normal kvalitet i kontorsoner og korridorer
  - Flis på våte rom
  - Parkett (prosjektkvalitet) på hovedmøterom og kontor havnefogd.
  - Fotlister av eik.

Dekke over 2. etg.

- Systemhimling av mineralullplater, 60x60, A-kant, T24.
- Hulldekkeelementer dimensjonert iht. NS., kontor

Dekke over 3. etg.

- Hulldekkeelementer dimensjonert iht. NS., kontor

For disse arbeidene er det delvis avvik for enkelte løsninger og innhentet pris på alternative løsninger:
(Sorte tall viser kostnader i samsvar med avtale, røde tall avvikende/alternative løsninger)

1. Deler av gulv i 1. etasje (publikumsarealene i gjennomgangen fra kai til Havnegata og trapperommet) er beskrevet med slipt betong, ikke stålglatting. Dette er arealer som krever en annen finish enn lagerarealene, både mht. utseende og rengjøring.
   Trapperom i alle tre etasjer er beskrevet med slipt betong, ikke flis som i avtalen.

   Kostnadskonsekvens: (Postene 05.252.16 og 05.252.17)

Stålglatting i publikumsareal/gjennomgang:	44 m2 a. kr. 104,40,-:	**kr. 4 594,-**
Sliping i publikumsarealene:	44 m2 a. kr. 194,40,-:	**kr. 8 554,-**
Sliping i trapperom:	66 m2 a. kr 194,40,-: :	**kr. 12 830,-**
Flis i trapperom:	66 m2 a. kr. 1 050,-/m2:	**kr. 69 300,-**
Differanse:		**kr. 52 510,-**

2. Avretting av gulv i kontoretasje. Her er det innhentet pris på alternativ løsning med påstøp som alternativ til flytsparkelavretting. Denne løsningen er valgt fordi den gir mulighet for

varmerør i gulvet som alternativ til radiatorløsning, rom for varme i gulv i våtrom uten høydeforskjeller (som vil være i strid med kravene til Universell Utforming) og ikke behov for isolering under dekke mot uinnredet etasje (gulvvarme vil kunne erstatte temperiringstiltak i uinnredet 2. etasje for å hindre varmelekkasje).

Kostnadskonsekvens: (Postene 05.253.1, 05.253.2, 05.253.4 og 05.253.5 og 05.253.6)

Post 05.253.1 utgår, inngår i post 05.253.2. Alle postene er justert for å kun gjelde 3. etasje.

Post 05.253.2: 90mm påstøp i 3. etasje: 44,5m3 a.3.668,-:	**kr. 163 244,-**
Flytsparkelavretting 3. etasje: 512m2 a. kr. 250,- (Kalkylepris):	**kr. 128 000,-**
Post 05.253.4: Armeringsnett påstøp 3. etasje: 1.700kg a. 26,10,-:	**kr. 44 370,-**
Post 05.253.5: Kamstenger påstøp 3. etasje: 300kg a. 22,92,-:	**kr. 6 876,-**
Isolering av underside dekke mot 2. etasje: Ukjent pris.	
Differanse:	**kr. 86 490,-**

3. Overflatebelegg gulv i 3. etasje. Her er det innhentet pris på vinyl i kontorsoner og korridorer unntatt hovedmøterom og kontor havnefogd. I tillegg er det innhentet pris på alternativ løsning med parkett i øvrige kontorsoner og korridorer. Flis i alle våtrom inkl. forrom.

Kostnadskonsekvens: (Postene 12.254.2, 05.255.2, 05.255.3 og 21.255.7)

Parkett i stort møterom og kontor havnefogd: 97,5m2 a. kr. 1.050,- kr. 102 375,-

Sliping parkett i møterom og kontor: 97,5m2 a. 157.50,- kr. 15 356,-

Oljing parkett i møterom og kontor: 97,5m2 a. 183,75,- kr. 17 916,-

Parkett i øvrige kontorarealer: 335m2 a. kr. 1 050,-:	**kr. 351 750,-**
Sliping i øvrige kontorarealer: 335m2 a. 157.50,-:	**kr. 52 763,-**
Oljing i øvrige kontorarealer: 335m2 a. 183,75,-:	**kr. 61 556,-**
Vinyl i kontorsoner og korridorer: 335m2 a. kr.388,50,-:	**kr. 130 148,-**
Differanse:	**kr. 335 921,-**

4. Himlinger.

Det er innhentet pris på alternativ himling av tre-spiler i kontorarealene. Denne løsningen utgår.

5. Mesanin 1. etasje/kontor ekspeditør.

Post 09.251.1: Lecaplank:	kr. 42 374,-
Post 05.253.3: Tynnavretting:	kr. 4 289,-
Post 21.255.7 Vinyl i mesaninrom: 19m2 a. kr.388,50,-:	kr. 7 382,-
Post 12.244.4: Dør til rømningstrapp.	Kr. 5 592,-
Post 12.267.1. Himling mesanin: 19m2 a. kr.432,-:	kr. 8 208,-

Sum bygningsmessig mesanin: **kr. 67 845,-**

Bør tas opp som en del av diskusjon om totalarealet i bygget.

27. Fast innredning

- Kjøkkeninnredning pauserom, omfang som dagens Havnebygg. Type Sigdal Vidde eller tilsvarende.
- Liten kjøkkeninnredning pauserom ekspedisjon. Type Sigdal Vidde eller tilsvarende
- Baderomsinnredning til dusjbad Havnekontor.
- Hvitevarer-oppvaskmaskin, kjøleskap, i tilsvarende kvalitet som eksisterende løsning.

Det er innhentet pris på flere typer kjøkken. Det som inngår i avtalen, er de to kjøkkenene beskrevet over + ett ekstra kjøkken i oppholdsrom for fiskere; skriftlig bekreftet av SNAS at de vil dekke. Størrelse og utstyr bør diskuteres nærmere mellom partene.

28. Trapper, balkonger etc.

- Hovedtrapp med løp og repos i betongelementer
- Fliser, 30x30, i hovedtrapp
- Rømningstrapp med belegg, eller strekkmetall.
- Det leveres evt. balkong i tilknytning til havnekontor med overflate i pusset betong eller trykkimpregnert tre. Rekkverk i glass.

Hovedtrapp er utført med betongelementer med slipt overflate på trinnene. Rømningstrapp er spiraltrapp i stål med gitterrist-trinn. Rekkverk i begge trappene er av stål.

For sammenligning av kostnader kan bemerkes:

Hoved-trapp:

Sliping pr m2 (enhetspris fra kontrakten): ca. kr. 194,-/m2. For trappetrinn betydelig høyere.
Flis pr m2 (enhetspris fra kontrakten): ca. kr. 1 050,-

Rømningstrapp:

Denne trappen er i samsvar ned avtalen.

Balkong:

Utførelse i samsvar med avtalen.

29. Bygningsmessig for elektro og VVS

- Nødvendig bygningsmessige arbeider for innredning plan 1 og 2.

Utførelse i samsvar med avtalen.

31. Sanitær

- Veggmonterte toaletter og servanter i normal kvalitet på WC og baderom.
- Beslag og batterier i kjøkkensoner.
- Ett VV-beredersystem for hele bygget. Forvarming via VP, el-element for legionellasikring.
- Fordelingsanlegg basert på rør i rør-system, PEX.
- Evt. synlige rør i forkrommet utførelse
- Normal anerkjent kvalitet på porselensvarer
- Vanninntak, inkludert klargjøring forsyningsanlegg for skip. Inntak dimensjoneres for full utnyttelse av hele bygget, og nødvendig slukkevann for brannslanger.
- Aco-drainrenner i lagergulv

Utførelse i samsvar med avtalen.

32. Varme

- Oppvarming basert på VP og el.
- Varmepumpe luft-vann
- Elektrokjel
- Fordelingsanlegg for kontor, 2. etg.
- Radiatorer på vegg, tilpasset lavtemperaturanlegg 40/50 (varmepumpe)
- Det monteres ikke varmeanlegg i lager 1. etg.

Utførelse i samsvar med avtalen, unntatt for oppvarming av 3. etasje hvor det er innhentet pris på gulvvarme og bedt om alternativ pris på radiatorløsning. Antatt entreprenør (Rørlegger1 AS), har ikke gitt pris på alternativ løsning. Den andre tilbyderen (Alta Rør AS), har gitt pris, og det er denne vi kan sammenligne med på dette tidspunkt. Det er sendt forespørsel til Rørlegger1 AS om pris på den avtalte løsningen.

Kostnader gulvvarme 3. etasje:

Kontraktspris:	**kr. 459 608,-**
Elektriske varmekabler toaletter/våtrom:	
HCWC 3. etasje (Samme pris som for tilsvarende i 1. etasje):	- kr. **3 500,-**
HCWC og garderobe/wc/dusj i 3. etasje (samme kostnad pr. m2 som HCWC): 18,8m2 a. kr. 500,- /m2:	- **kr. 9 400,-**
Differanse (Sammenlignings-grunnlag gulvvarme/radiatorer):	**kr. 446 708,-**
Pris radiatorløsning fra Alta Rør AS:	**kr. 940 283,-**
Differanse:	**kr. 493 575,-**

33. Brannslokking

- Det monteres brannslanger og håndslukkeapparater iht. krav i TEK17

På bakgrunn av brannrapporten fra RiBR er det nødvendig med sprinkleranlegg. Dette er at avvik fra avtalen med bakgrunn i gjeldende forskrifter.

36. Luftbehandling

- Det levere ventilasjonsaggregat med kapasitet for hele bygningsmassen, montert i teknisk rom i 4. etg.
- Inntak i fasade øverste etasje og avkast via jethette over tak.
- Fordelingsanlegg basert på spirokaneler.
- Vertikal sjakt for tilluft og avtrekk dimensjonert for hele bygget, stusser for avgrening etasjevis.
- Skult kanalanlegg over himling i kontorsoner.
- Konstante luftmengder
- Tillufts dyseventiler og avtrekksventiler plasseres i systemhimling på rom der dette er montert. I rom uten himling som åpent system, eller evt. med ventiler i vegg.
- Luftmengder og utførelse ventilasjonsanlegg i henhold til Arbeidstilsynets krav for rom og romtyper. Dimensjoneres etter normal personbelastning for de enkelte rom.
- Dersom behov kan Leveres avtrekksanlegg for lager 1. etg.
- Nødvendig luftekanaler/trykkavlasting i heissjakt.

Utførelse i samsvar med avtalen.

41. Basisinstallasjoner for el-kraft

- Det leveres nødvendige kabelbroer for vertikal føring i sjakt.
- Over himling nødvendige horisontale broer i 1. og 2. etg.
- I kontorarealer monteres kabelkanaler for montering av stikk for el og IKT

42. Høyspent forsyning

- Det leveres ikke høyspentanlegg

43. Lavspent forsyning

- Mottak av forsyningskabel fra kraftselskap, innføring til hovedtavle.
- Inntak og hovedtavle i 1. etg.
- Hovedtavle forberedt for stigekabler til 3. og 4. etg.
- Hovedtavle forberedt for avgang strømforsyning skip/lading.
- Nødvendig lavspentkabling for 1.og 2. etg.

44. Lysanlegg

- Belysningsanlegg basert på LED-teknologi i alle rom med varig opphold/bruk.
- Innfelte armaturer i systemhimling.
- Downlight effektbelysning LED i hovedmøterom, ekspedisjon og kontor havnefogd.
- Detektering av tilstedeværelse
- Utvendig belysning ved inngangsdører og over porter, styrt over astrour.

45. El-varme

- Evt. elvarme for underordnede rom med sporadisk behov. Manuell styring.

46. Driftsteknisk

- Lokal styringsenhet for varmeanlegg og ventilasjonsanlegg.

Utførelse i samsvar med avtalen.

51. Basisinstallasjoner for tele og automatikkanlegg

- Fremtrekk av kabler fra leverandør av tele/data fra 1 meter utom ringmur til grensesnitt.
- Det leveres nødvendige galvaniske skiller på broer, for skille mellom IKT og strømforsyning.

52. Integrert kommunikasjon

- For hovedstrekk monteres IKT-kabler på egne broer.
- Nødvendig Rack for distribusjon tele og data. Omfang som for dagnes anlegg for hhv. Brønnøy Havn KF og ekspedisjon
- Spredenett kat 6.
- Det leveres ikke nettverkselektronikk.

53. Telefoni og personsøking

- Eksisterende system reetableres på ny lokasjon

54. Alarm og signalsystemer

- Eksisterende system reetableres på ny lokasjon
-

55. Lyd og bildesystemer

- Eksisterende system reetableres på ny lokasjon

56. Automatisering

- Det leveres et enkelt system for lokal styring av ventilasjonsanlegg og varmeanlegg, med grensesnitt tilpasset tilkobling kommunalt topp-system

Utførelse i samsvar med avtalen.

62 Heisanlegg

- En stk. heis, 1-4 etg., plassert i tilknytning til hovedtrapperom
- Etablert mulighet for to dører i 1. og 2. etg., tilpasset terminalløsning med styring av trafikk.
- 10 personer
- Båreheis.
- Overflate børstet rustfritt stål/speil
- 1,0 m/s.

Utførelse innenfor avtalen. Heisen går imidlertid kun over 3 etasjer, og har kun en dør/heisfront pr etasje, noe som reduserer kostnadene vesentlig i forhold til avtalens formulering.

Utomhus

- Betongfundament med fotskraperist foran inngangsdører
- Asfaltering inntil fasade på nord, øst og sørside. Betongplatt mot vest, mellom bygg og kai, som i dag.

Det er innhentet pris på renne/med rist langs fasader mot tverrgata og Havnegata pga. fallforholdene i disse gateløpene, noe som gir fall mot fasaden. I tverrgata vil, etter heving av bygget (injisert av løsning for ny kai og tilpasset reguleringsplanens bestemmelse samt kommunal plan for minstehøyde nybygg mot sjøen), behovet for renne langs nord-fasaden minskes vesentlig. Dette vil bli avklart i løpet av kort tid.

Oppsummering av kostnadsbildet i forhold til avtalen.

A. Mulige tillegg som kan bestilles av Brønnøy Havn KF:

a.	Påstøp gulv 3. etasje:	**kr. 86 490,-**
b.	Parkett i kontorarealer:	**kr. 335 921,-**
c.	Utvendig solavskjerming:	kr. 423 418,-
d.	Gulvvarme:	**kr. 446 708,-**
Sum:		kr. 1 330 287,-

B. Løsning i henhold til avtale SNAS/Brønnøy Havn KF.

a.	Aluminiumsvinduer:	**kr. 925 008,-**
b.	Gulv gjennomgang og trapperom:	**kr. 52 510,-**
c.	Radiator-anlegg:	kr. 493 575,-
Sum:		**kr. 1 471 093,-**

Utførelser hvor det pd mangler tilbudspriser i kontraherte entrepriser er merket blå.

Øvrige priser er tatt ut fra kontraherte entrepriser.

Beskrevne arbeider som er besluttet tatt ut av kontrakten.

Post 12.257.6: Spilehimling:	kr. 778 300,-
Post 12.234.26: Sålbenk av naturstein:	kr. 71 400,-
Post 12.234.27: Sålbenk av naturstein:	kr. 159 390,-
Endret mengde påstøp (kun 3. etasje + etasjerepos:	kr. 262 096,-
Fratrekk kontrakt pr. 28.01.2021:	**kr. 1 271 186,-**

Besparinger etter avtalte endringsarbeider.

Endret utførelse peling:	(fradrag)	kr. 1 260 824,-
Bortfall av 4. etasje:		kr. 18 616,-Endringer
pr. 28.01.2021:		ca. **kr. 1 279 440,-**
Reduserte kostnader pr. 28.01.2021:		ca. kr. 2 550 626,-