

Analys nyproduktion av äldreboende i Farsta Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Stockholms Stadshus AB

Ulf Myrin

Vincent Åbom

Innehållsförteckning

1	SAMMANFATTNING	3
2	INLEDNING	4
2.1	Bakgrund	4
2.2	Allmän uppdragsinformation.....	4
2.3	Förutsättningar	5
2.4	Mål.....	5
3	GENOMFÖRANDE	6
3.1	Jämförelse av tidigare genomförda projekt	6
3.2	Kostnadsbedömning.....	6
3.3	Analys yteffektivitet.....	8
3.4	Analys driftkostnader	10
4	SLUTSATS.....	11
5	BILAGOR	12
	Bilaga 1 – Ytjämförelser	12
	Bilaga 2 – Sammanställning projektkostnader	12
	Bilaga – Kostnadsbedömning 8100 kvm.....	12
	Bilaga – Kostnadsbedömning 6000 kvm.....	12
	Bilaga – Kostnadsbedömning 5000 kvm.....	12

1 Sammanfattning

Analysen av ett yteffektivt nyproducerat sjukhem med mindre yta i jämförelse med totalrenovering av ett befintligt sjukhem med delvis ineffektiva ytor visar att ett nyproducerat sjukhem är ett tydligt alternativ.

Vid analys av ytor för befintligt sjukhem i Farsta i förhållande till ett nyproducerat sjukhem med tillhörande effektivisering av ytor bedöms att ytan kan minskas från 8100 kvm BRA + externa verksamheter till 5000-6000 kvm BRA + eventuella externa verksamheter.

Vid analysarbetet av yteffektivitet konstateras att normer och rekommendationer inom olika områden saknas. Eftersom ytor vid nyproduktion är kostnadsdrivande måste en fördjupad utredning göras om en större säkerhet i ytbehovet per boende skall uppnås.

Eventuell besparing av kostnad per kvm för fastighetsdrift mellan befintlig renoverad byggnad och nyproducerad byggnad är av underordnad betydelse i relation till den besparing som kan göras vid en mer yteffektiv nyproduktion. Besparingen i fastighetsdrift på grund av mindre yta skall tas med i jämförelsen. Riktvärde på förbrukning per kvm är 200-220 kWh/m² och år BRA.

Projektkostnad per kvm inkl moms för jämförelse av totalrenovering av ett befintligt sjukhem respektive nyproduktion redovisas nedan.

Kalkylerad projektkostnad inkl moms per kvm för nyproduktion av sjukhem ligger i spannet 24 900 kr till 28 200 kr. Spannet beror av vilken byggnadsyta beräkningen utförs på samt skillnader i antaganden för den fiktiva byggnaden.

Erfarenhetsvärden per kvm inhämtade av Micasa för nybyggnad av sjukhem utförda år 2003 och år 2005 är 20 500 kr inkl moms respektive 17 300 kr inkl moms.

Erfarenhetsvärden per kvm för ombyggnad av sjukhem utförda år 2008 är 13 200 kr inkl moms och 12 200 kr inkl moms.

Den slutgiltiga jämförelsen i valet att bygga ett nytt sjukhem som alternativ till att renovera Farsta Sjukhem, kan ej göras i rapporten. För att få en helhetsbild av jämförelsen måste fler påverkande ekonomiska parametrar vägas in. Dessa parametrar är värdering av intäkt vid försäljning av den befintliga fastigheten, kostnadsbedömning för inköp av mark för placering av det nya sjukhemmet, avskrivningar mm. Stockholms Stadshus AB ansvarar för dessa påverkande ekonomiska parametrarna.

2 Inledning

2.1 Bakgrund

Micasa har idag ett äldreboende i Farsta (Farsta Sjukhem) som är i behov av renovering. Ett förslag på utformning finns för Farsta Sjukhem.

Från tidigare genomförda projekt på Micasa finns erfarenhetsvärden på kostnader för nybyggnad respektive ombyggnad av sjukhem. Respektive projekt innehåller olika förutsättningar men en indikation finns gällande kostnadsbilden.

Som alternativ till renovering av Farsta Sjukhem skall jämförelse göras med vad det skulle kosta att bygga ett nytt sjukhem. I jämförelsen skall ingå driftkostnader för respektive byggnad. Kalkylen för nyproduktion är upprättad av Grontmij AB.

2.2 Allmän uppdragsinformation

Grontmij AB har fått i uppdrag av Stockholm Stadshus AB att göra en kalkyl för nyproduktion av ett sjukhem som funktionsmässigt skall innehålla samma antal boende som det idag är i Farsta Sjukhem.

Analys skall göras av om ytan i ett nyproducerat sjukhem kan minskas i jämförelse med det befintliga Farsta Sjukhem.

Värden på driftkostnad skall inhämtas på det befintliga sjukhemmet. Bedömning skall göras om det är möjligt att tillgodoräkna sig en minskad driftkostnad i det fall det befintliga Farsta Sjukhem renoveras samt en bedömning av en förväntad driftkostnad för nyproduktion av ett nytt sjukhem.

Uppdraget har genomförts med Ulf Myrin som uppdragsansvarig.

Kostnadsbedömning av ett nyproducerat sjukhem har gjorts av Vincent Åbom.

Jämförelse av tidigare genomförda projekt utifrån material från Micasa har gjorts av Vincent Åbom.

Analys av ytor och bedömning av ytbehov för att ett nyproducerat sjukhem har gjorts av Eva Külper.

Analys av driftkostnader har gjorts av Patrik Johansson där information har hämtats via branschkontakter på Locum, där fördjupad kunskap om driftkostnader finns.

Samtliga omnämnda personer är teknikkonsulter på Grontmij AB.

2.3 Förutsättningar

Ett antal möten samt telefonkontakter har hållits med representanter från Stockholms Stadshus AB och Micasa. För Stockholms Stadshus har Susanna Höglund deltagit. För Micasa har Anders Nordstrand och Stina Karlemyr deltagit. För Grontmij har Ulf Myrin, Vincent Åbom, Eva Külper och Patrik J Andersson deltagit. Information har även inhämtats från Lennart Wiksén, projektledare för ombyggnaden av Farsta sjukhem, Hans Berndtsson, arkitekt för ombyggnaden, Inger Svanteson, uthyrningschef på Micasa, samt Kristina Skytthammar tf verksamhetschef på Kattrumpstullen.

2.4 Mål

Målet med Grontmij's uppdrag är att ge Stockholms Stadshus underlag för att kunna jämföra vilket alternativ som är mest kostnadseffektivt gällande att renovera ett befintligt sjukhem eller att avyttra det befintliga sjukhemmet och bygga ett nytt sjukhem innehållande samma funktioner.

3 Genomförande

3.1 Jämförelse av tidigare genomförda projekt

Från tidigare av Micasa genomförda projekt, har inhämtats erfarenhetsvärden på projektkostnader.

Genomgång av erfarenhetsvärden har gjorts utifrån 2 st nybyggnader och 2 st ombyggnader av äldreboende.

Jämförelsen av projektkostnaden för respektive tidigare utförda projekt och med projektkostnaden för nyproduktion av ett äldreboende i Farsta skall ses som en övergripande jämförelse. Absoluta jämförelser kan inte göras i och med att varje projekt innehåller olika förutsättningar. Vissa kostnader för de genomförda projekten är att betrakta som "extremkostnader" och är exkluderade ur projektkostnaden.

4 miljoner kr för Kampementet avseende "Explosionsrisk för bensinstation". Kostnad ingår ej projektkostnaden.

1,5 miljon kr för Katrumpstullen avseende "Förstärkning mot vägtunnel". Kostnad ingår ej projektkostnaden.

5,5 miljon kr för Katrumpstullen och Kampementet avseende "Tillkommande hyresgästkostnader", d.v.s speciella verksamhetsanpassningar enligt hyresgästens önskemål. Kostnad ingår ej projektkostnaden.

Projektkostnaden inkl moms för nybyggnad av Kampementet (2005) och Katrumpstullen (2003) är ca 20 500 ,-/m² respektive ca 17 300 ,-/m².

Projektkostnaden inkl moms för ombyggnad av Frösätra (2005) och Älvsjö Sjukhem (2005) är ca 13 200 ,-/m² respektive ca 12 200 ,-/m².

Kostnadsbedömningen för nybyggnad av äldreboende i Farsta redovisas under rubriken 2.2 Kostnadsbedömning.

Sammanställning av kostnader för samtliga medtagna projekt enligt bilaga 2.

3.2 Kostnadsbedömning

Handlingar för ett nytt sjukhem saknas helt. Som underlag för kostnadsbedömning har programbeskrivning samt ritningar för renovering av det befintliga Farsta Sjukhem använts. En justering av ytor har sedan gjorts för att summera en produktionskostnad för ett mer yteffektivt sjukhem.

Utformning av kalkylerad byggnadskropp har valts till att vara betongstomme i fyra våningar. Som ett alternativ till denna utformning har även gjorts en kalkyl på en byggnadskropp i ett plan med trästomme. Kalkylen visar att dessa båda alternativ ligger i samma kostnadsnivå. Hänsyn har då ej tagits till olika behov av markyta.

Kostnad för nyproduktion med yta lika befintligt Farsta Sjukhem 8.100 m² BRA (8.748 m² BTA):

- 175,6 miljoner (motsvarar SEK 20.000,-/m² exkl moms).

Kostnad för nyproduktion med yta av 6.000 m² BRA (6.480 m² BTA):

- 139 miljoner (motsvarar SEK 21.500,-/m² exkl moms).

Kostnad för nyproduktion med yta av 5.000 m² BRA (5.400 m² BTA):

- 122 miljoner (motsvarar SEK 22.600,-/m² exkl moms).

Förutsättningar till kostnadsbedömning:

- Erhållna BRA-yltor har uppräknats med 8% för att motsvara BTA-yltor
- Utvändigt berörda ytor har antagits till mängd motsvarande BTA-yltan i respektive kostnadsbedömning
- Eventuell bergschakt eller grundförstärkning har ej medräknats
- Verksamhetsspecifik utrustning (exempelvis traverser och liftar) ingår ej
- Kafeteria och bibliotek ingår ej
- Kostnadsbedömningen förutsätter upphandling i konkurrens samt normalt konjunkturläge
- I byggherrekostnad ingår "oförutsett" med ett procentuellt påslag om 10 %
- Kreditivkostnad samt kostnad för eventuellt markförvärv eller tomträttsavgäld ingår ej
- Anslutningsavgifter ingår enligt schablon
- Samtliga angivna priser exkluderar mervärdesskatt

Den kalkylerade projektkostnad inkl moms per m² för nyproduktion av sjukhem ligger i spannet 24 900 kr till 28 200 kr. Spannet beror av vilken byggnadsyta beräkningen utförs på samt skillnader i antaganden för den fiktiva byggnaden.

Som ytterligare jämförelse av projektkostnader för äldreboende har priser inhämtas från Byggsanalys priskbok gällande för långvårdssjukhus (beräkning gjord på 3000 m²). Kostnadsbedömning utgår från prisnivå 0801 och ligger i spannet 24 900 ,-/m² till 26 500 ,-/m².

3.3 Analys yteffektivitet

Programskiss har studerats från Farsta sjukhem, daterad 2008-04-29, samt programunderlag.

Av materialet framgår att programmet förändrats under resans gång, från 130-140 lgh i hus A och B, till att omfatta endast hus A med 66 lgh + extern verksamhet. Som vanligt vid ombyggnader anpassas kraven till byggnadens förutsättningar. En ev fortsatt utredning av nybyggnadsalternativet bör därför innehålla en noggrann genomgång av lokalprogrammet, gärna med utgångspunkt i ett befintligt sjukhem med välfungerande lokaler typ Kampementet eller Kattrumpstullen. Här bör även frågor om optimal storlek på hemmet/avdelningar studeras. Sannolikt finns också stora möjligheter att vid nybyggnation effektivisera nyttjandet av personalresurser genom att analysera placeringen av personalutrymmen i förhållande till avdelningar, vertikala/horisontella kommunikationer, optimalt antal våningsplan mm.

Ytbehoven i särskilt boende för äldre påverkas av olika myndighetskrav. Särskilt boende för äldre skall uppfylla de grundläggande kraven för permanentbostäder enligt PBL. Boverkets byggregler har nyligen kompletterats beträffande gruppboenden och i Svensk standard finns måttkrav i tre olika nivåer. Förutom rena bostadskrav omfattas särskilt boende för äldre också av krav på arbetsplatsens utformning som regleras bl.a. i AFS 2000:42. Här anges kraven som funktionskrav vilket ger ett tolkningsutrymme beträffande mått. Kraven skiljer sig för olika typer av boenden för äldre. I Farsta sjukhem har inretts ett provhygienrum i syfte att bland annat få godkännande från arbetsmiljöverket. Micasas pågående arbete att utveckla WC-inredning för att de äldre i högre grad ska kunna klara toalettbesök utan medhjälpare är mycket intressant både för att spara yta och personalresurser.

Med tanke på framtida utbyggnader av särskilt boenden för äldre borde det vara av värde, kanske i samarbete mellan flera kommuner, att utarbeta rekommendationer för projekteringen, grundade på erfarenhet, teknik- och funktionsanalyser och godkända av de olika myndigheterna. Det vore intressant att få en bredare sammanställning av erfarenheter från olika sjukhem runt om i landet.

I avsaknad av entydiga rekommendationer har vi för utvärderingen av yteffektiviteten istället jämfört med några sjukhem som byggts nyligen. För jämförelse av ytor se bilaga 1. Areor kan mätas på många olika sätt och vi har försökt få jämförbara siffror för de olika byggnaderna, dels i BRA dels mätt i uthyrd yta som vi sedan relaterat till antalet lägenheter = antal boende i de olika hemmen. Tiden har inte medgett någon stor exakthet men det framgår ändå tydligt av materialet att nybyggnationerna är väsentligt mer yteffektiva. Kampementet har enligt vår beräkning 67 kvm BRA/boende och Kattrumpstullen 76 kvm att jämföra med 123 kvm BRA/boende i programskissen för Farsta sjukhem. För att få jämförbara siffror har vi då inte räknat med de externa ytorna i form av dagverksamhet, kafeteria, bassäng mm eftersom dessa verksamheter inte återfinns i de andra sjukhemmen och kostnaderna antas belasta annan hyresgäst.

Om man antar att Kampementet och Kattrumpstullen är tillräckligt väl fungerande sjukhem med goda kvaliteter för de boende betyder det att nybyggnation i bästa fall bör kunna planeras med ca 70 kvm BRA per boende och även om ett mindre sjukhem kan antas kräva större yta/boende bör 90 kvm BRA/boende vara ett rimligt antagande för 66 boende. Vår slutsats är att ytbehovet för Farsta sjukhem vid nybyggnation kan minskas från 8100 kvm BRA + externa verksamheter till 5000-6000 kvm BRA + eventuella externa verksamheter.

För att kontrollera att de ytsnåla nybyggnationerna inte innebär väsentliga avkall på funktion och kvalitet har vi talat med t.f. verksamhetschef på Kattrumpstullen. Kristina Skyttthammar är mycket nöjd med arbetsmiljön och hon har inte hört några allvarliga klagomål på huset. Boenderummen om 32 kvm upplevs som rymliga och trevliga med tillräckliga betjäningssytor för personalen. Förrådsytorna och de gemensamma utrymmena på våningsplanen fungerar bra. Duschrummen fungerar bra även för duschning av båriliggande. Hon påpekar dock att dörrarna mellan korridor och lägenheter är för smala för att köra ut sängar vilket är önskvärt bland annat för att även sängbundna ska ha möjlighet att komma ut i friska luften på uteplatsen. Även hissarna är för korta för sängtransporter.

Omklädnadsrummen skulle kunnat vara något större, då det tenderar att bli mycket timanställd personal.

Lägenhetsförråden (krav enligt BBR) används i mycket liten utsträckning.

"Överytorna" i ombyggnadsförlaget för Farsta kan hänföras dels till större lägenheter som i och för sig kan ge en extra kvalitet. Ändå har man, enligt projektledaren tyckt att rummen är små, kanske för att proportionerna inte varit ideala för funktionskraven, och därför också kompenserat med något större gemensamma utrymmen. I BV finns kulvertar, vakanta ytor och relativt stora teknikutrymmen. Förrådsytorna på våningsplanen tenderar att vara fler och större och korridorerna är något bredare än funktionen kräver. Genom att hygienrummen i lägenheterna är för små för duschning av båriliggande inrättas ett större utrymme per avdelning för detta ändamål. Utformat som SPA ger det också ett ökat välbefinnande för de boende.

3.4 Analys driftkostnader

Eventuell skillnad i driftskostnaden är marginell och är inte avgörande för vilket vägval man skall göra.

För det resonemanget har vi antagit att alla tekniska system även vid ombyggnaden byts ut så att driftskostnaden minskar även i det ombyggda alternativet.

Det som borde jämföras och som kräver lite mer avancerade beräkningar är följande:

- Vad är den totala byggkostnaden och omställningskostnaden (provisorier ökade kostnader pga vikarier etc) för verksamheten vid en ombyggnad kontra en nyproduktion
- För att kunna räkna ut om man kan investera mer i en nyproduktion kontra en ombyggnad så måste man göra en nuvärdesberäkning utifrån driftnettona för de olika alternativen ur ett fastighetsägarperspektiv.
- Kalkylperioden vid jämförelsen bör vara minst 10 år
- Fastighetsägaren svarar för allt underhåll. En hel del underhållskostnader (byte av golv, målning, belysning, tekniska system etc) förmodas då fastighetsägaren inte kunna föra som investeringskostnad, vilket då innebär en direktavskrivning av dessa kostnader.
- En avgörande faktor är vad alternativanvändningen av lokalen är vid en eventuell nybyggnad. Blir lokalen tomställd under ett antal år så kan man tillgodoräkna sig den kostnad som ändock finns i en tomställd lokal i en nuvärdesberäkning. Bedömer man att byggnaderna skall rivas så skall rivningskostnaden ingå som ett engångsbelopp i nuvärdeskalkylen vilket också gör att man kan investera lite till.

Med referens från Landstingsvärlden så är ett riktvärde på ett befintligt sjukhem, ej ombyggt, ca 200-220 kWh/m² och år BRA.

4 Slutsats

Nyproduktion av sjukhem kan göras betydligt yteffektivare med bibehållen funktion än befintliga Farsta Sjukhem.

Vid bedömning av vilket alternativ som är billigast mellan renovering av befintliga Farsta Sjukhem och nyproduktion av sjukhem skall kostnaden för nyproduktion ställas i relation till den mindre ytan. Eftersom detaljprojektering inte är gjord och antaganden istället är gjorda för ytor i en nyproduktion redovisas ytbehovet i ett spann på 5 000 – 6 000 kvm. Även projektkostnaden för nyproduktion bör studeras i ett spann där ytterligheterna redovisas för de olika ytorna i kostnadsnivåerna 24 900 – 28 200 kr inkl moms, per kvm.

Projektkostnaden för totalrenovering skall ställas i relation till ytan på befintliga Farsta Sjukhem som är 8 100 kvm. Projektkostnaden bör även vid detta tillfälle redovisas i ett spann eftersom det finns olika erfarenhetsvärden från tidigare ombyggnader. Spannet är inkl moms ca 13 200 kr per kvm - 12 200 kr per kvm.

Driftkostnaden bör studeras på samma sätt. Vid renovering ställs kostnaden i relation till 8 100 kvm och vid nyproduktion ställs kostnaden i relation till spannet 5 000-6 000 kvm. Riktvärde på förbrukning per kvm är 200-220 kWh/m² och år BRA.

Skillnaden i kostnad mellan nyproduktion och renovering enbart med hänsyn till den mindre ytan samt totalt sett lägre driftkostnad, kompenserar inte fullt ut den högre kostnaden för nyproduktion. För en komplett jämförelse måste även vägas in intäkter och kostnader från försäljning av befintliga Farsta Sjukhem samt kostnad för mark för ett nyproducerat sjukhem. Den jämförelsen ingår inte inom ramen för uppdraget i denna rapport.

5 Bilagor

Bilaga 1 – Ytjämförelser

Bilaga 2 – Sammanställning projektkostnader

Bilaga – Kostnadsbedömning 8100 kvm

Bilaga – Kostnadsbedömning 6000 kvm

Bilaga – Kostnadsbedömning 5000 kvm

Bilaga 1

Micasa - analys nyproduktion

Ytjämförelser

Hem	Antal boende	BRA kvm	BRA kvm/boende	Total uthyrd yta kvm*	Uthyrd yta kvm /boende	Lägenhetsstorlek kvm	Anm
Farsta sjukhem	66	8100	123			28-51	Efter ombyggnad enligt förslagsskiss 2008-04-29, Exkl ytor för bassäng, kök, på plan 2 och bibliotek, kafeteria och dagverksamhet på plan 1, sammanlagt ytterligare ca 2100 kvm
Kattrumpstullen	97	7402	76	6152	63	32	Nybyggnad 2003
Kampementet	96	6425	67	5282	55	28	Nybyggnad 2005
Rio 8	94	10300	110	7613	81	30-39	Efter ombyggnad, (pågår)
Stureby	106	12545 (BTA) = ca 11500 kvm BRA	108				Efter ombyggnad

* inkluderar all area , dvs bostäder, verksamhetsyta samt komplementyta

Stockhoms Stadshus AB								
Micasa Fastigheter i Stockholm AB								
Sammanställning byggkostnader								
Dat 2008-11-25								
Entreprenadkostnad	Tkr Kampe- mentet	kr/m2 BTA	Tkr Kattrumps- tullen	kr/m2 BTA	Tkr Frösätra	kr/m2 BTA	Tkr Älvsjö sjukhem	kr/m2 BTA
		7 027 m2		7 402 m2		4 000 m2		2 340 m2
Mark/Anläggning	ingår i hus		ingår i hus		ingår i hus		16 500	7 051
Hus	87 100	12 395	89 550	12 098	32 000	8 000		
VS	ingår i hus		ingår i hus		ingår i hus			
El	ingår i hus		ingår i hus		ingår i hus			
Transport	ingår i hus		ingår i hus		ingår i hus			
Vent och Styr o övervakning	ingår i hus		ingår i hus		ingår i hus			
Köksmaskiner o utrustning	ingår i hus		ingår i hus		ingår i hus			
Kyla	ingår i hus		ingår i hus		ingår i hus			
Oförutsett	ingår i hus		ingår i hus		3 200	800	2 475	1 058
Summa entreprenadkostnad:	87 100	12 395	89 550	12 098	35 200	8 800	18 975	8 109
Byggherrekostnad								
Utredning	2 000	285	970	131				
Projektering	8 000	1 138	7 000	946	5 280	1 320	2 846	1 216
Byggherreadministration	1 900	270			1 056	264	569	243
Myndighetsavgifter ink avdr. för bidrag	1 800	256	850	115	704	176	380	162
Kapitalkostnader	4 000	569	3 800	513				
Summa byggherrekostnad:	17 700	2 519	12 620	1 705	7 040	1 760	3 795	1 622
Vinst:	10 489	1 493						
Totalkostnad exkl moms:	115 289	16 407	102 170	13 803	42 240	10 560	22 770	9 731
Mervärdeskatt	28 822	4 102	25 543	3 451	10 560	2 640	5 693	2 433
Totalkostnad inkl moms	144 111	20 508	127 713	17 254	52 800	13 200	28 463	12 163
Prisnivå (år)	2005		2003		2008		2008	
Noter	Nybyggnad		Nybyggnad		Ombyggnad		Ombyggnad	

Stockhoms Stadshus AB			115 289			Dat 2008-11-25	
Micasa Fastigheter i Stockholm AB							
Sammanställning byggkostnader							
	Tkr	kr/m2	Tkr	kr/m2	Tkr	kr/m2	
	Bedömd kostnad	BTA	Bedömd kostnad	BTA	Bedömd kostnad	BTA	
Entreprenadkostnad	Kv Perstorp 1		Kv Perstorp 1		Kv Perstorp 1		
	BTA:	8 748 m2	BTA:	6 480 m2	BTA:	5 400 m2	
Mark/Anläggning							
Hus ink. hiss och omkostn.	99 737	11 400	80 721	12 457	71 781	13 293	
VS	6 999	800	5 184	800	4 320	800	
El	13 122	1 500	9 720	1 500	8 100	1 500	
Transport							
Vent och Styr o övervakning	9 623	1 100	7 128	1 100	5 940	1 100	
Köksmaskiner o utrustning							
Kyla							
Oförutsett							
Arvode	3 574	410	2 803	433	2 436	451	
Summa entreprenadkostnad:	133 055	15 210	105 557	16 290	92 578	17 144	
Byggherrekostnad							
Utredning							
Projektering, kopiering, byggledning	23 285	2 662	18 473	2 851	16 201	3 000	
Byggherreadministration							
Myndighetsavgifter	3 289	376	2 472	381	2 083	386	
Kapitalkostnader							
Oförutsett	15 963	1 825	12 650	1 952	11 086	2 053	
Summa byggherrekostnad:	42 537	4 862	33 595	5 184	29 370	5 439	
Totalkostnad exkl moms:	175 592	20 072	139 152	21 474	121 948	22 583	
Mervärdeskatt	43 898	5 018	34 788	5 369	30 487	5 646	
Totalkostnad inkl moms	219 490	25 090	173 940	26 843	152 435	28 229	
Prisnivå (ååmm)	0806		0806		0806		
Noter	Nybyggnad		Nybyggnad		Nybyggnad		

Stockhoms Stadshus AB				
Micasa Fastigheter i Stockholm AB				
Sammanställning byggkostnader			Dat 2008-11-25	
Entreprenadkostnad	Tkr Enl. Bygg- analys prisbok Långvårdssjukhus	kr/m2 3 000 m2	Tkr Enl. Bygg- analys prisbok Långvårdssjukhus	kr/m2 3 000 m2
Mark/Anläggning				
Hus	32 700	10 900	32 700	10 900
VS	8 340	2 780	8 340	2 780
El	3 450	1 150	3 450	1 150
Transport	960	320	960	320
Vent och Styr o övervakning	900	300	900	300
Köksmaskiner o utrustning				
Kyla				
Oförutsett				
Summa entreprenadkostnad:	46 350	15 450	46 350	15 450
Byggherrekostnad				
Utredning				
Projektering	9 270	3 090	6 721	2 240
Byggherreadministration	1 391	464	927	309
Myndighetsavgifter	1 854	618	1 159	386
Kapitalkostnader				
Oförutsett	4 635	1 545	4 635	1 545
Summa byggherrekostnad:	1) 17 150	5 717	1) 13 442	4 481
Totalkostnad exkl moms:	63 500	21 167	59 792	19 931
Mervärdeskatt	15 875	5 292	14 948	4 983
Totalkostnad inkl moms	79 374	26 458	74 739	24 913
Prisnivå åamm	0801		0801	
Noter	Nybyggnad		Nybyggnad	

1) Bygganalys prisbok anger byggherrekostnader som procentsatser i intervall, ovanstående kalkyler är respektive extremer av dessa.

PROJEKT Kv Perstorp 1
Farsta

UNDERLAG: Programskiss dat 2008-04-29 med tillhörande ytsammanställning

KOSTNADSBEDÖMNING: Vincent Åbom

Sjukhem, fyra våningar

Nyproduktion 8.100 m2 BRA

DEL	m2 BTA	BYGGDEL	m2/ m2 BTA				
Plan 1	2 870	HUSUNDERBYGGNAD	0,33				
Plan 2	2 724	YTTERVÄGG	0,41				
Plan 3	1 578	INNERVÄGG	1,00				
Plan 4	1 576	BÄRANDE INNERVÄGG/HISSCHAKT	0,20				
		BJÄLKLAG	1,00				
SUMMA	8 748	TAK	0,33				
BYGGDEL	MÄNGD m2	KOMPONENT	MÄNGD/ m2 BYGGDEL	MTRL & UE	ARB (h) 400 kr	S:A kr	TOTAL kr
UTVÄNDIGT	8 748	PLANTERINGAR m2	0,20	400,00		699 853	
		KÖRBART/UTEPLATS/TERRASS m2	0,50	600,00		2 624 448	
		POLLARE st	0,002	5 000,00		100 000	
		LINJEMÅLNING ml	0,06	60,00		33 000	
		GÅNGYTOR m2	0,30	500,00		1 312 224	4 769 525
HUSUNDERBYGGNAD	2 870	SCHAKT m3	1,00	250,00		717 390	
		ÅTERFYLLNING m3	0,50	300,00		430 434	
		DRÄNERINGSLAGER m2	1,00	100,00	0,20	516 521	
		ISOLERING m2	1,00	100,00	0,10	401 738	
		DRÄNERINGSLEDNING lm	0,08	100,00	0,40	56 160	
		FORM m2	0,08	100,00	0,50	64 800	
		ARMERING kg	20,00	10,00	0,03	1 262 606	
		BETONG K 30 m3	0,25	1 500,00	0,50	1 219 563	
		HISSGROPAR st	0,001	50 000,00	40,00	264 000	
		BEHANDLING BETONG m3	1,00	30,00	0,20	315 652	5 248 864
YTTERVÄGG	3 554	TEGEL, BRUK, KRAMLOR m2	0,79	500,00	1,20	2 766 969	
		TEGELBALK lm	0,25	300,00	0,40	408 744	
		ISOLERING m2	0,79	100,00	0,10	395 281	
		FORM m2	2,00	100,00	0,40	1 848 235	
		ARMERING kg	11,92	10,00	0,03	931 735	
		BETONG K 25 m3	0,16	1 500,00	1,00	1 072 906	
		BEHANDLING BETONG m2	1,00	25,00	0,10	231 029	
		FÖNSTER m2	0,20	3 000,00	2,00	2 701 266	
		ENTRÉER m2	0,006	6 000,00		120 000	10 476 166
INNERVÄGG	8 748	GIPS 2*13 mm m2	3,00	30,00	0,20	2 886 893	
		REGLAR lm	3,00	20,00	0,10	1 574 669	
		ISOLERING m2	0,80	100,00	0,10	979 794	
		GLASPARTIER m2	0,05	2 000,00	1,00	1 049 779	
		BRANDKLASSADE PARTIER m2	0,05	4 000,00		1 749 632	
		DÖRRAR (inkl foder/beslag) m2	0,15	2 000,00	2,00	3 674 227	11 914 994
BÄRANDE INNERVÄGG	1 750	FORM m2	2,00	100,00	0,50	1 049 779	
		ARMERING kg	13,50	10,00	0,03	519 641	
		BETONG K 25 m3	0,18	1 500,00	1,00	598 374	
		BEHANDLING BETONG m2	2,00	25,00	0,10	227 452	
		DÖRRAR BD m2	0,10	2 750,00	2,50	656 112	3 051 358
BJÄLKLAG	8 748	FORM m2	1,00	100,00	0,50	2 624 448	
		ARMERING kg	20,00	10,00	0,03	3 849 190	
		BETONG K 25 m3	0,20	1 500,00	0,50	2 974 374	
		SPACKLING m2	1,00	150,00		1 312 224	
		BEHANDLING BETONG m2	1,00	25,00	0,10	568 630	11 328 867
TAK	2 870	TEGEL m2	1,00	150,00	0,50	1 004 346	
		PAPP m2	1,00	75,00	0,10	329 999	
		INBRÄDNING m2	1,00	100,00	0,40	746 086	
		UPPSTOLPNING lm	2,00	100,00	0,30	1 262 606	

PROJEKT Kv Perstorp 1
Farsta

UNDERLAG: Programskiss dat 2008-04-29 med tillhörande ytsammanställning

KOSTNADSBEDÖMNING: Vincent Åbom

Sjukhem, fyra våningar

Nyproduktion 8.100 m2 BRA

		ISOLERING m2	1,00	125,00	0,20	588 260	
		KOMPLETTERING (takfot, säkerhet) m2	1,00	75,00	0,30	559 564	4 490 861
YTSKIKT	8 748	LINOLEUM m2	0,72	300,00		1 877 181	
		SPORTGOLV m2	0,02	800,00		120 000	
		PLASTMATT, HALKSÄKER m2	0,17	400,00		582 400	
		KLINKER m2	0,10	800,00		707 912	
		KAKEL VÄGG m2	0,28	500,00		1 241 000	
		LAMINATSKIVA ml	0,08	350,00	0,50	396 000	
		LJUDABSORBENT m2	0,50	350,00		1 530 928	
		UNDERTAK HYGIEN m2	0,50	400,00		1 749 632	8 205 053
MÅLNING	8 748	MÅLNING m2	1,00	350,00		3 061 885	3 061 885
KOMPLETTERING	1	TRAPPLÖP (inkl räcken) st	18,00	25 000,00		450 000	
		VILPLAN m2	27,00	5 000,00		135 000	
		BALKONG m2	96,00	1 500,00		144 000	
		RÄCKE ml	44,00	3 500,00		154 000	
		PENTRY st	2,00	50 000,00	16,00	112 800	
		KÖK ml	48,00	25 000,00	4,00	1 276 800	
		WC st	14,00	4 000,00	2,00	67 200	
		RWC st	76,00	6 000,00	3,00	547 200	
		DUSCH st	16,00	4 000,00	1,00	70 400	
		STÅD st	4,00	10 000,00	8,00	52 800	
		TVÄTTSTUGA st	4,00	170 000,00	10,00	696 000	
		OMKLÄDNINGSSKÅP st	107,00	1 250,00	0,50	155 150	
		SKÅPINREDNING st	230,00	2 000,00	1,00	552 000	
		LÄGENHETSFÖRRÅD st	69,00	3 000,00	3,00	289 800	
		HANDLEDARE ml	360,00	1 000,00	0,30	403 200	
		SOPSTATION st	4,00	50 000,00	16,00	225 600	
		ÖVRIG FAST INREDNING m2	8748,16	50,00	0,15	962 298	
		VÄRDEFACKSKÅP st	66,00	1 500,00	0,50	112 200	
		PERSIENNER m2	767,00	250,00		191 750	
		BESLAG m2	8 748,16	25,00	0,10	568 630	
		SOCKEL OCH LIST lm	17 496,32	20,00	0,05	699 853	7 866 681
BYGG FÖR INSTALLATION	35 743 744 kr	BYGG FÖR INST. (inkl inst.ut.) %	1,00	10%		3 574 374	3 574 374
S:A							73 988 629
OMKOSTNADER ENLIGT BERÄKNING					15%		11 226 957
S:A EXKL ARVODE							85 215 586
ARVODE	10%						8 521 559
SUMMA BYGG							93 737 145
INSTALLATIONER:							
EL INKL BELYSN./DATA/TELE	8 748	PER m2 BTA	1,00	1 500		13 122 240	13 122 240
VA	8 748	PER m2 BTA	1,00	400		3 499 264	3 499 264
VÄRME	8 748	PER m2 BTA	1,00	400		3 499 264	3 499 264
LUFTBEHANDLING	8 748	PER m2 BTA	1,00	800		6 998 528	6 998 528
KYLA	8 748	PER m2 BTA	1,00	0		0	0
STYR-ÖVERVAKNING	8 748	PER m2 BTA	1,00	300		2 624 448	2 624 448
HISSAR	4	PER st	1,00	1 500 000		6 000 000	6 000 000

PROJEKT Kv Perstorp 1**Farsta**

UNDERLAG: Programskiss dat 2008-04-29 med tillhörande ytsammanställning

KOSTNADSBEDÖMNING: Vincent Åbom

Sjukhem, fyra våningar

Nyproduktion 8.100 m2 BRA

S:A		35 743 744
OMKOSTNADER	INGÅR OVAN	0
S:A EXKL ARVODE		35 743 744
ARVODE	10%	3 574 374
SUMMA INSTALLATION		39 318 118
SUMMA ENTREPRENAD		133 055 263
PER m2 BTA		15 210

PROJEKT Kv Perstorp 1
Farsta

UNDERLAG: Programskiss dat 2008-04-29 med tillhörande ytsammanställning

KOSTNADSBEDÖMNING: Vincent Åbom

Sjukhem, fyra våningar

Nyproduktion 8.100 m2 BRA

SAMMANSTÄLLNING
PRISLÄGE JUNI 2008

DEL	kk		
ENTREPRENADKOSTNAD	133 055		
SUMMA ENTREPRENADKOSTNAD		133 055	
MOMS Ingår ej	0		
SUMMA MOMS		0	
BYGGHERRKOSTNAD			
- Projektleddning och administration	3 992		
- Projektering	15 967		
- Bygglledning	1 996		
- Myndighetsavgifter	665		
- Kvalitetsansvar enl PBL	665		
- Anslutningsavgifter	2 624		
- Besiktning	665		
- Oförutsett 10,0%	15 963		
SUMMA BYGGHERREKOSTNAD		42 537	32%
SUMMA INVESTERINGSBELOPP		175 593	
PER m2 BTA		20,1	

Kommentarer:

Erhållna BRA-utor har uppräknats med 8% för att motsvara BTA-utor.

Utvändigt berörda utor har antagits till mängd motsvarande BTA-utan.

Eventuell bergschakt eller grundförstärkning har ej medräknats.

Nya hissar ingår med 4 st (enligt program). Planritning redovisar 2 st.

Verksamhetsspecifik utrustning (exempelvis traverser och liftar) ingår ej.

Kafeteria och bibliotek ingår ej.

Kostnadsbedömningen förutsätter upphandling i konkurrens samt normalt konjunkturläge.

I byggherrekostnad ingår "oförutsett" med ett procentuellt påslag om 10%.

Kreditivkostnad samt kostnad för eventuellt markförvärv eller tomträttsavgäld ingår ej.

Anslutningsavgifter ingår enligt schablon.

Samtliga angivna priser exkluderar mervärdesskatt.

PROJEKT Kv Perstorp 1
Farsta

UNDERLAG: Programskiss dat 2008-04-29 med tillhörande ytsammanställning

KOSTNADSBEDÖMNING: Vincent Åbom

Sjukhem, fyra våningar

Nyproduktion 6.000 m2 BRA

DEL	m2 BTA	BYGGDEL	m2/ m2 BTA				
Plan 1	2 303	HUSUNDERBYGGNAD	0,36				
Plan 2	2 157	YTTERVÄGG	0,47				
Plan 3	1 011	INNERVÄGG	1,00				
Plan 4	1 009	BÄRANDE INNERVÄGG/HISSCHAKT	0,20				
SUMMA	6 480	BJÄLKLAGE TAK	1,00 0,36				
BYGGDEL	MÄNGD m2	KOMPONENT	MÄNGD/ m2 BYGGDEL	MTRL & UE	ARB (h) 400 kr	S:A kr	TOTAL kr
UTVÄNDIGT	6 480	PLANTERINGAR m2	0,20	400,00		518 413	
		KÖRBART/UTEPLATS/TERRASS m2	0,50	600,00		1 944 048	
		POLLARE st	0,003	5 000,00		100 000	
		LINJEMÅLNING ml	0,08	60,00		33 000	
		GÅNGYTOR m2	0,30	500,00		972 024	3 567 485
HUSUNDERBYGGNAD	2 303	SCHAKT m3	1,00	250,00		575 640	
		ÅTERFYLLNING m3	0,50	300,00		345 384	
		DRÄNERINGSLAGER m2	1,00	100,00	0,20	414 461	
		ISOLERING m2	1,00	100,00	0,10	322 358	
		DRÄNERINGSLEDNING lm	0,08	100,00	0,40	49 972	
		FORM m2	0,08	100,00	0,50	57 660	
		ARMERING kg	20,00	10,00	0,03	1 013 126	
		BETONG K 30 m3	0,25	1 500,00	0,50	978 588	
		HISSGROPAR st	0,002	50 000,00	40,00	264 000	
		BEHANDLING BETONG m3	1,00	30,00	0,20	253 282	4 274 471
YTTERVÄGG	3 019	TEGEL, BRUK, KRAMLOR m2	0,79	500,00	1,20	2 347 467	
		TEGELBALK lm	0,25	300,00	0,40	347 210	
		ISOLERING m2	0,79	100,00	0,10	335 352	
		FORM m2	2,00	100,00	0,40	1 569 993	
		ARMERING kg	11,90	10,00	0,03	790 473	
		BETONG K 25 m3	0,16	1 500,00	1,00	910 242	
		BEHANDLING BETONG m2	1,00	25,00	0,10	196 249	
		FÖNSTER m2	0,20	3 000,00	2,00	2 294 605	
		ENTRÉER m2	0,007	6 000,00		120 000	8 911 592
INNERVÄGG	6 480	GIPS 2*13 mm m2	3,00	30,00	0,20	2 138 453	
		REGLAR lm	3,00	20,00	0,10	1 166 429	
		ISOLERING m2	0,80	100,00	0,10	725 778	
		GLASPARTIER m2	0,05	2 000,00	1,00	777 619	
		BRANDKLASSADE PARTIER m2	0,05	4 000,00		1 296 032	
		DÖRRAR (inkl foder/beslag) m2	0,15	2 000,00	2,00	2 721 667	8 825 978
BÄRANDE INNERVÄGG	1 296	FORM m2	2,00	100,00	0,50	777 619	
		ARMERING kg	13,50	10,00	0,03	384 922	
		BETONG K 25 m3	0,18	1 500,00	1,00	443 243	
		BEHANDLING BETONG m2	2,00	25,00	0,10	168 484	
		DÖRRAR BD m2	0,10	2 750,00	2,50	486 012	2 260 280
BJÄLKLAGE	6 480	FORM m2	1,00	100,00	0,50	1 944 048	
		ARMERING kg	20,00	10,00	0,03	2 851 270	
		BETONG K 25 m3	0,20	1 500,00	0,50	2 203 254	
		SPACKLING m2	1,00	150,00		972 024	
		BEHANDLING BETONG m2	1,00	25,00	0,10	421 210	8 391 807
TAK	2 303	TEGEL m2	1,00	150,00	0,50	805 896	
		PAPP m2	1,00	75,00	0,10	264 794	
		INBRÄDNING m2	1,00	100,00	0,40	598 666	
		UPPSTOLPNING lm	2,00	100,00	0,30	1 013 126	

PROJEKT Kv Perstorp 1
Farsta

UNDERLAG: Programskiss dat 2008-04-29 med tillhörande ytsammanställning

KOSTNADSBEDÖMNING: Vincent Åbom

Sjukhem, fyra våningar

Nyproduktion 6.000 m2 BRA

		ISOLERING m2	1,00	125,00	0,20	472 025	
		KOMPLETTERING (takfot, säkerhet) m2	1,00	75,00	0,30	448 999	3 603 506
YTSKIKT	6 480	LINOLEUM m2	0,64	300,00		1 237 605	
		SPORTGOLV m2	0,02	800,00		120 000	
		PLASTMATT, HALKSÄKER m2	0,22	400,00		582 400	
		KLINKER m2	0,12	800,00		599 048	
		KAKEL VÄGG m2	0,38	500,00		1 241 000	
		LAMINATSKIVA ml	0,11	350,00	0,50	396 000	
		LJUDABSORBENT m2	0,50	350,00		1 134 028	
		UNDERTAK HYGIEN m2	0,50	400,00		1 296 032	6 606 113
MÅLNING	6 480	MÅLNING m2	1,00	350,00		2 268 030	2 268 030
KOMPLETTERING	1	TRAPPLÖP (inkl räcken) st	18,00	25 000,00		450 000	
		VILPLAN m2	27,00	5 000,00		135 000	
		BALKONG m2	96,00	1 500,00		144 000	
		RÄCKE ml	44,00	3 500,00		154 000	
		PENTRY st	2,00	50 000,00	16,00	112 800	
		KÖK ml	48,00	25 000,00	4,00	1 276 800	
		WC st	14,00	4 000,00	2,00	67 200	
		RWC st	76,00	6 000,00	3,00	547 200	
		DUSCH st	16,00	4 000,00	1,00	70 400	
		STÅD st	4,00	10 000,00	8,00	52 800	
		TVÄTTSTUGA st	4,00	170 000,00	10,00	696 000	
		OMKLÄDNINGSSKÅP st	107,00	1 250,00	0,50	155 150	
		SKÅPINREDNING st	230,00	2 000,00	1,00	552 000	
		LÄGENHETSFÖRRÅD st	69,00	3 000,00	3,00	289 800	
		HANDLEDARE ml	360,00	1 000,00	0,30	403 200	
		SOPSTATION st	4,00	50 000,00	16,00	225 600	
		ÖVRIG FAST INREDNING m2	6480,16	50,00	0,15	712 818	
		VÄRDEFACKSKÅP st	66,00	1 500,00	0,50	112 200	
		PERSIENNER m2	767,00	250,00		191 750	
		BESLAG m2	6 480,16	25,00	0,10	421 210	
		SOCKEL OCH LIST lm	12 960,32	20,00	0,05	518 413	7 288 341
BYGG FÖR INSTALLATION	28 032 544 kr	BYGG FÖR INST. (inkl inst.ut.) %	1,00	10%		2 803 254	2 803 254
S:A							58 800 857
OMKOSTNADER ENLIGT BERÄKNING						16%	9 127 367
S:A EXKL ARVODE							67 928 225
ARVODE	10%						6 792 822
SUMMA BYGG							74 721 047
INSTALLATIONER:							
EL INKL BELYSN./DATA/TELE	6 480	PER m2 BTA	1,00	1 500		9 720 240	9 720 240
VA	6 480	PER m2 BTA	1,00	400		2 592 064	2 592 064
VÄRME	6 480	PER m2 BTA	1,00	400		2 592 064	2 592 064
LUFTBEHANDLING	6 480	PER m2 BTA	1,00	800		5 184 128	5 184 128
KYLA	6 480	PER m2 BTA	1,00	0		0	0
STYR-ÖVERVAKNING	6 480	PER m2 BTA	1,00	300		1 944 048	1 944 048
HISSAR	4	PER st	1,00	1 500 000		6 000 000	6 000 000

PROJEKT Kv Perstorp 1**Farsta**

UNDERLAG: Programskiss dat 2008-04-29 med tillhörande ytsammanställning

KOSTNADSBEDÖMNING: Vincent Åbom

Sjukhem, fyra våningar

Nyproduktion 6.000 m2 BRA

S:A		28 032 544
OMKOSTNADER	INGÅR OVAN	0
S:A EXKL ARVODE		28 032 544
ARVODE	10%	2 803 254
SUMMA INSTALLATION		30 835 798
SUMMA ENTREPRENAD		105 556 845
PER m2 BTA		16 289

PROJEKT Kv Perstorp 1
Farsta

UNDERLAG: Programskiss dat 2008-04-29 med tillhörande ytsammanställning

KOSTNADSBEDÖMNING: Vincent Åbom

Sjukhem, fyra våningar

Nyproduktion 6.000 m2 BRA

SAMMANSTÄLLNING
PRISLÄGE JUNI 2008

DEL	kk		
ENTREPRENADKOSTNAD	105 557		
SUMMA ENTREPRENADKOSTNAD		105 557	
MOMS Ingår ej	0		
SUMMA MOMS		0	
BYGGHERRKOSTNAD			
- Projektleddning och administration	3 167		
- Projektering	12 667		
- Byggläddning	1 583		
- Myndighetsavgifter	528		
- Kvalitetsansvar enl PBL	528		
- Anslutningsavgifter	1 944		
- Besiktning	528		
- Oförutsett 10,0%	12 650		
SUMMA BYGGHERREKOSTNAD		33 594	32%
SUMMA INVESTERINGSBELOPP		139 151	
PER m2 BTA		21,5	

Kommentarer:

Erhållna BRA-tytor har uppräknats med 8% för att motsvara BTA-tytor.

Utvändigt berörda tytor har antagits till mängd motsvarande BTA-tytan.

Eventuell bergschakt eller grundförstärkning har ej medräknats.

Nya hissar ingår med 4 st (enligt program). Planritning redovisar 2 st.

Verksamhetsspecifik utrustning (exempelvis traverser och liftar) ingår ej.

Kafeteria och bibliotek ingår ej.

Kostnadsbedömningen förutsätter upphandling i konkurrens samt normalt konjunkurläge.

I byggherrekostnad ingår "oförutsett" med ett procentuellt påslag om 10%.

Kreditivkostnad samt kostnad för eventuellt markförvärv eller tomträttsavgäld ingår ej.

Anslutningsavgifter ingår enligt schablon.

Samtliga angivna priser exkluderar mervärdesskatt.

PROJEKT Kv Perstorp 1
Farsta

UNDERLAG: Programskiss dat 2008-04-29 med tillhörande ytsammanställning

KOSTNADSBEDÖMNING: Vincent Åbom

Sjukhem, fyra våningar

Nyproduktion 5.000 m2 BRA

DEL	m2 BTA	BYGGDEL	m2/ m2 BTA				
Plan 1	2 033	HUSUNDERBYGGNAD	0,38				
Plan 2	1 887	YTTERVÄGG	0,51				
Plan 3	741	INNERVÄGG	1,00				
Plan 4	739	BÄRANDE INNERVÄGG/HISSCHAKT	0,20				
		BJÄLKLAG	1,00				
SUMMA	5 400	TAK	0,38				
BYGGDEL	MÄNGD m2	KOMPONENT	MÄNGD/ m2 BYGGDEL	MTRL & UE	ARB (h) 400 kr	S:A kr	TOTAL kr
UTVÄNDIGT	5 400	PLANTERINGAR m2	0,20	400,00		432 013	
		KÖRBART/UTEPLATS/TERRASS m2	0,50	600,00		1 620 048	
		POLLARE st	0,004	5 000,00		100 000	
		LINJEMÅLNING ml	0,10	60,00		33 000	
		GÅNGYTOR m2	0,30	500,00		810 024	2 995 085
HUSUNDERBYGGNAD	2 033	SCHAKT m3	1,00	250,00		508 140	
		ÅTERFYLLNING m3	0,50	300,00		304 884	
		DRÄNERINGSLAGER m2	1,00	100,00	0,20	365 861	
		ISOLERING m2	1,00	100,00	0,10	284 558	
		DRÄNERINGSLEDNING lm	0,09	100,00	0,40	47 320	
		FORM m2	0,09	100,00	0,50	54 600	
		ARMERING kg	20,00	10,00	0,03	894 326	
		BETONG K 30 m3	0,25	1 500,00	0,50	863 838	
		HISSGROPAR st	0,002	50 000,00	40,00	264 000	
		BEHANDLING BETONG m3	1,00	30,00	0,20	223 582	3 811 109
YTTERVÄGG	2 778	TEGEL, BRUK, KRAMLOR m2	0,79	500,00	1,20	2 158 366	
		TEGELBALK lm	0,25	300,00	0,40	319 472	
		ISOLERING m2	0,79	100,00	0,10	308 338	
		FORM m2	2,00	100,00	0,40	1 444 569	
		ARMERING kg	11,89	10,00	0,03	726 797	
		BETONG K 25 m3	0,16	1 500,00	1,00	836 917	
		BEHANDLING BETONG m2	1,00	25,00	0,10	180 571	
		FÖNSTER m2	0,20	3 000,00	2,00	2 111 293	
		ENTRÉER m2	0,007	6 000,00		120 000	8 206 323
INNERVÄGG	5 400	GIPS 2*13 mm m2	3,00	30,00	0,20	1 782 053	
		REGLAR lm	3,00	20,00	0,10	972 029	
		ISOLERING m2	0,80	100,00	0,10	604 818	
		GLASPARTIER m2	0,05	2 000,00	1,00	648 019	
		BRANDKLASSADE PARTIER m2	0,05	4 000,00		1 080 032	
		DÖRRAR (inkl foder/beslag) m2	0,15	2 000,00	2,00	2 268 067	7 355 018
BÄRANDE INNERVÄGG	1 080	FORM m2	2,00	100,00	0,50	648 019	
		ARMERING kg	13,50	10,00	0,03	320 770	
		BETONG K 25 m3	0,18	1 500,00	1,00	369 371	
		BEHANDLING BETONG m2	2,00	25,00	0,10	140 404	
		DÖRRAR BD m2	0,10	2 750,00	2,50	405 012	1 883 576
BJÄLKLAG	5 400	FORM m2	1,00	100,00	0,50	1 620 048	
		ARMERING kg	20,00	10,00	0,03	2 376 070	
		BETONG K 25 m3	0,20	1 500,00	0,50	1 836 054	
		SPACKLING m2	1,00	150,00		810 024	
		BEHANDLING BETONG m2	1,00	25,00	0,10	351 010	6 993 207
TAK	2 033	TEGEL m2	1,00	150,00	0,50	711 396	
		PAPP m2	1,00	75,00	0,10	233 744	
		INBRÄDNING m2	1,00	100,00	0,40	528 466	
		UPPSTOLPNING lm	2,00	100,00	0,30	894 326	

PROJEKT Kv Perstorp 1
Farsta

UNDERLAG: Programskiss dat 2008-04-29 med tillhörande ytsammanställning

KOSTNADSBEDÖMNING: Vincent Åbom

Sjukhem, fyra våningar

Nyproduktion 5.000 m2 BRA

		ISOLERING m2	1,00	125,00	0,20	416 675	
		KOMPLETTERING (takfot, säkerhet) m2	1,00	75,00	0,30	396 349	3 180 956
YTSKIKT	5 400	LINOLEUM m2	0,58	300,00		933 045	
		SPORTGOLV m2	0,03	800,00		120 000	
		PLASTMATTA, HALKSÄKER m2	0,27	400,00		582 400	
		KLINKER m2	0,13	800,00		547 208	
		KAKEL VÄGG m2	0,46	500,00		1 241 000	
		LAMINATSKIVA ml	0,13	350,00	0,50	396 000	
		LJUDABSORBENT m2	0,50	350,00		945 028	
		UNDERTAK HYGIEN m2	0,50	400,00		1 080 032	5 844 713
MÅLNING	5 400	MÅLNING m2	1,00	360,64		1 947 515	1 947 515
KOMPLETTERING	1	TRAPPLÖP (inkl räcken) st	18,00	25 000,00		450 000	
		VILPLAN m2	27,00	5 000,00		135 000	
		BALKONG m2	96,00	1 500,00		144 000	
		RÄCKE ml	44,00	3 500,00		154 000	
		PENTRY st	2,00	50 000,00	16,00	112 800	
		KÖK ml	48,00	25 000,00	4,00	1 276 800	
		WC st	14,00	4 000,00	2,00	67 200	
		RWC st	76,00	6 000,00	3,00	547 200	
		DUSCH st	16,00	4 000,00	1,00	70 400	
		STÅD st	4,00	10 000,00	8,00	52 800	
		TVÄTTSTUGA st	4,00	170 000,00	10,00	696 000	
		OMKLÄDNINGSSKÅP st	107,00	1 250,00	0,50	155 150	
		SKÅPINREDNING st	230,00	2 000,00	1,00	552 000	
		LÄGENHETSFÖRRÅD st	69,00	3 000,00	3,00	289 800	
		HANDLEDARE ml	360,00	1 000,00	0,30	403 200	
		SOPSTATION st	4,00	50 000,00	16,00	225 600	
		ÖVRIG FAST INREDNING m2	5400,16	50,00	0,15	594 018	
		VÄRDEFACKSKÅP st	66,00	1 500,00	0,50	112 200	
		PERSIENNER m2	767,00	250,00		191 750	
		BESLAG m2	5 400,16	25,00	0,10	351 010	
		SOCKEL OCH LIST lm	10 800,32	20,00	0,05	432 013	7 012 941
BYGG FÖR INSTALLATION	24 360 544 kr	BYGG FÖR INST. (inkl inst.ut.) %	1,00	10%		2 436 054	2 436 054
S:A							51 666 498
OMKOSTNADER ENLIGT BERÄKNING					16%		8 134 708
S:A EXKL ARVODE							59 801 206
ARVODE	10%						5 980 121
SUMMA BYGG							65 781 327
INSTALLATIONER:							
EL INKL BELYSN./DATA/TELE	5 400	PER m2 BTA	1,00	1 500		8 100 240	8 100 240
VA	5 400	PER m2 BTA	1,00	400		2 160 064	2 160 064
VÄRME	5 400	PER m2 BTA	1,00	400		2 160 064	2 160 064
LUFTBEHANDLING	5 400	PER m2 BTA	1,00	800		4 320 128	4 320 128
KYLA	5 400	PER m2 BTA	1,00	0		0	0
STYR-ÖVERVAKNING	5 400	PER m2 BTA	1,00	300		1 620 048	1 620 048
HISSAR	4	PER st	1,00	1 500 000		6 000 000	6 000 000

PROJEKT Kv Perstorp 1**Farsta**

UNDERLAG: Programskiss dat 2008-04-29 med tillhörande ytsammanställning

KOSTNADSBEDÖMNING: Vincent Åbom

Sjukhem, fyra våningar

Nyproduktion 5.000 m2 BRA

S:A		24 360 544
OMKOSTNADER	INGÅR OVAN	0
S:A EXKL ARVODE		24 360 544
ARVODE	10%	2 436 054
SUMMA INSTALLATION		26 796 598
SUMMA ENTREPRENAD		92 577 925
PER m2 BTA		17 144

PROJEKT Kv Perstorp 1
Farsta

UNDERLAG: Programskiss dat 2008-04-29 med tillhörande ytsammanställning

KOSTNADSBEDÖMNING: Vincent Åbom

Sjukhem, fyra våningar

Nyproduktion 5.000 m2 BRA

SAMMANSTÄLLNING
PRISLÄGE JUNI 2008

DEL	kk		
ENTREPRENADKOSTNAD	92 578		
SUMMA ENTREPRENADKOSTNAD		92 578	
MOMS Ingår ej	0		
SUMMA MOMS		0	
BYGGHERRKOSTNAD			
- Projektleddning och administration	2 777		
- Projektering	11 109		
- Byggläddning	1 389		
- Myndighetsavgifter	463		
- Kvalitetsansvar enl PBL	463		
- Anslutningsavgifter	1 620		
- Besiktning	463		
- Oförutsett 10,0%	11 086		
SUMMA BYGGHERREKOSTNAD		29 370	32%
SUMMA INVESTERINGSBELOPP		121 948	
PER m2 BTA		22,6	

Kommentarer:

Erhållna BRA-tytor har uppräknats med 8% för att motsvara BTA-tytor.

Utvändigt berörda tytor har antagits till mängd motsvarande BTA-tytan.

Eventuell bergschakt eller grundförstärkning har ej medräknats.

Nya hissar ingår med 4 st (enligt program). Planritning redovisar 2 st.

Verksamhetsspecifik utrustning (exempelvis traverser och liftar) ingår ej.

Kafeteria och bibliotek ingår ej.

Kostnadsbedömningen förutsätter upphandling i konkurrens samt normalt konjunkurläge.

I byggherrekostnad ingår "oförutsett" med ett procentuellt påslag om 10%.

Kreditivkostnad samt kostnad för eventuellt markförvärv eller tomträttsavgäld ingår ej.

Anslutningsavgifter ingår enligt schablon.

Samtliga angivna priser exkluderar mervärdesskatt.