

Kostnadsbedömning

Björkdalens Äldreboende, Tyresö

Ombyggnad

Uppdragsledare
Kurt-Erik Hansell

Datum
2020-03-27

Tel: +46 10-505 17 84
Mobil: +46 73-327 81 54
kurt-erik.hansell@afry.com

> **FÖRUTSÄTTNINGAR** **1**

PRODUKTIONSKOSTNAD **2**

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

Projektname: **771138 Björkdalens Äldreboende**Kostnadsläge: **2020-03-01**Kalkyl: **Ombyggnad**Datum: **2020-03-27****Projekt- / Kalkylbeskrivning**

Kostnadsbedömning i tidigt utredningsskede avseende ombyggnad av Björkdalens Äldreboende, Tyresö.

Tillkommande och ökade kostnader för alternativa utföranden med sportgolv och höj- och sänkbara WC i lägenheter redovisas i separat kalkylidel.

Kostnadsbedömningen har delats upp i följande kalkylidelar:

- Kalkylidel 10; Ombyggnad Björkdalen (souterrängplan, plan 1 - 4 samt vindsplan plan 5)
- Kalkylidel 20; Alternativa utföranden (sportgolv, höj- och sänkbara WC i lägenheter)

Kostnadsläge**2020-03-01****Entreprenadform**

Totalentreprenad

Ingående entreprenadkostnader

Finplanering/Utvändiga markarbeten (endast innanför fastighetgräns, innebär t ex endast på del av innergård)

Hus

VS

Sprinkler/brandsläckningssystem

Vent

El och tele

Styr och övervakning

Detaljeringspåslag/Öförtsett

TE-projektering/ledning

TE-arvode

Ej ingående entreprenadkostnader

Markarbeten för hus

Lös inredning och utrustning

Brukarens specialinredning

AV- och/eller konferensutrustning

Kyla

Hiss

Storkök

Solceller/Solpaneler

Sopsug

Centralsugare

Ev. förändringar/omläggningar av yttre installationer (såsom fjärrvärme, fjärrkyla, VA, el/tele/data)

Konstnärlig utsmyckning

Föreordnade schaktmassor

Eventuella merkostnader härrörande till arbeten utanför ordinarie arbetstid såsom dubbla arbetsskift

Ingående byggherrekostnader

Projektering

Projekt- och byggledning

Kontroll

Byggherreadministration

Myndighetsavgifter

Ej ingående byggherrekostnader

Markförvärv

Råmarkskostnad

Evakueringskostnad

Lagfart

Inteckningskostnad/pantbrev

Räntekostnad

Försäkring

Gatukostnadsersättning
Övriga tomtkostnader
Tomthyra/ tomträtt
Övrig fastighetsbildning

Finansiella kostnader
Kreditivkostnader
Förvaltningskostnader
Försäkringskostnader, BFF
Garantier
Räntekostnad, proj.- och planskede
Övriga finansiella kostnader

Kostnader tredje man
Hyresersättningar
Hyresförluster
Evakueringskostnader
Flyttkostnader
Ersättningslokaler
Ersättning intrångsskada

Indexmässiga kostnadsförändringar
Mervärdesskatt

Dokumentation

Kalkylen är i huvudsak baserad på följande kalkylunderlag:

- A-ritningar Björkdalen totalt 6 st nya planer, arbetsmaterial dat 2020-02-24 från Cedervall Arkitekter
- Gestaltningsidéer Björkdalens Äldreboende totalt 21 sidor från Cedervall Arkitekter, odaterad
- A-ritningar fasader Björkbacken tot 4 st relationsritningar el dyl dat 1993-02-02 med olika rev.datum
- A-ritningar översiktsplaner Björkbacken tot 3 st relationsritningar el dyl dat 1992-06-16, rev 1992-08-24
- A-ritningar delplaner Björkbacken tot 12 st relationsritningar el dyl dat 1993-01-15 resp 1993-01-20 med olika rev.datum

Tidigare kalkylunderlag som beaktats i huvudsak följande:

- Byggnadsbeskrivning Utredning utkast dat 2019-08-23 med synpunkter från arkitekt Hans B 2019-09-04
- Rumsbeskrivning Utredning utkast dat 2019-08-23 med synpunkter från arkitekt Hans B 2019-09-05
- Rumsfunktionsprogram Vård- och omsorgsboende, Underlag upphandling, utkast dat 2019-05-09
- Utredning K från Käver & Mellin dat 2019-09-03
- Utredning VVS-installationer inom Björkdalen 2:596 från Projektengagemang dat 2019-09-10
- Utredning EI-system Björkdalen Trygghetsboende från WSP dat 2019-09-10
- Muntlig och skriftlig information från Louise Bergman

Platsbesök 2019-09-03

Övrigt

Kalkylen förutsätter upphandling i konkurrens.
Budgetreserv ingår med 15% i Produktionskostnaden

Underlaget för denna kostnadsbedömning i tidigt skede är generellt översiktligt. Kostnadsbedömningen baseras på ett fåtal tidiga skisser, varför många kalkylposter är bedömda eller uppskattade till såväl omfattning, utförande som kostnad. Det innebär att den slutliga kostnaden kan komma att variera inom ett förhållandevis stort spann beroende på det slutliga utförandet, omfattningen o d.

Rivning av innerväggar utförs i betydande omfattning på bl a souterrängplan och på markplan = plan 1. I kalkylen förutsätts att huvudparten av de tjockare väggar som rivs på souterrängplan utgörs av betongväggar, vilket också konstruktören bekräftat i ett mail. Kostnad för rivning av dessa betongväggar inkl erf stål-förstärkningar m m har bedömts då K-ritningar o d saknas. Däremot har i kalkylen antagits att lägenhets-skiljande innerväggar m m som rivs på plan 1 utgörs av lättväggar såsom gipsväggar el dyl.

Övriga kalkylförutsättningar:

- Utvändiga markarbeten/Finplanering ingår inom fastighetsgräns med grovt bedömda kostnader, berörd utvändig markarea UMA bedömts till ca 1100 m².
- Nya innerdörrar och glaspartier ingår i kalkyl, förutom mot teknikrum och mot trapphus B där bef behålls. Innebär att även dörrar, partier m m som skall vara befintliga enligt nya A-planer räknats som nya.
- Takskenor med motorer i lägenheter ingår inte i kalkyl.
- Tvättmaskin i badrum i lägenheter ingår inte i kalkyl.
- Rivning av 2 st förbindelsegångar som ansluter mot ena gaveln ingår inte i kalkyl. Däremot ingår nya fönster, ytterdörrar, igensättningar o d enligt nya A-planer.
- Inredning i soprum på souterrängplan ingår inte i kalkyl (omfattning etc framgår ej).
- Fontän i entréhall/uppehållsrum (utanför tvättstuga) enligt dokument "Gestaltningsidéer" ingår inte i kalkyl.
- Förvarings-skåp, hyllinredning etc i korridorer, gemensamt vardagsrum m m enligt "Gestaltningsidéer" och bl a gestaltningskoncept med möblering i korridorstråk ingår inte i kalkyl.
- Inbyggd möbelvägg med sänggavel, förvaring etc i lägenheter enligt "Gestaltningsidéer" ingår inte i kalkyl.

- Storköksinredning o d såsom förvaringsenheter, skafferi, kylrum, frysrums, kylinstallationer, värmeskåp etc för mathantering i varumottagning el dyl ingår inte i kalkyl.
- Nya lägenhetsförråd på vindsplan ingår, omfattning lika befintlig planlösning, dvs totalt 15 st nya förråd.
- Renovering av ytterväggar, yttertak, fönster, fönsterdörrar, entrépartier, balkonger o d ingår inte i kalkyl. (endast mindre justering och komplettering av fönster och fönsterdörrar ingår).
- Renovering av hissar ingår inte.

- Alternativt utförande med sportgolv Taraflex Sport M Comfort Tj 12,5 el likv i lägenheter
- - Eventuella åtgärder för anpassning av innerdörrar, inåtgående fönsterdörrar och/eller dörröppningar i lägenheter pga höjda golvnivåer vid läggning av ett tjockt sportgolv ingår inte i kalkyl
- - Eventuella åtgärder pga nivåskillnad mellan golvbeläggning av sportgolv i lägenheter (Tj 12,5) och linoleum (Tj ca 2,0 - 2,5) i korridorer ingår inte i kalkyl (utförande/teknisk lösning framgår inte i handlingar)
- - Eventuella åtgärder pga nivåskillnad mellan golvbeläggning av sportgolv i lägenheter (Tj 12,5) och plastmatta (Tj ca 2,0) i badrum ingår inte i kalkyl (utförande/teknisk lösning framgår inte i handlingar)

- Alternativt utförande med elektriskt höj- och sänkbara WC-stolar i lägenheter
- - Elektriskt höj- och sänkbar WC-stol i lägenhet ingår enligt dokument Gestaltningssidéer från A, dvs väggstativ Scancare Gaius Elevate el dyl med traditionell WC-stol. Innebär att WC-stol med tvätt- och torkfunktion typ Scancare Gaius Bidé Elegant inte ingår i kalkyl

FÖRUTSÄTTNINGAR**1****> PRODUKTIONSKOSTNAD****2****3****4****5****6****7****8****9****10****11****12**

BJÖRKDALENS ÄLDREBOENDE, TYRESÖ

Ombyggnad

2020-03-27



KOSTNADSBEDÖMNING	Kalkydel 10:		Kalkydel 20:		TOTALT	
	Ombyggnad Björkdalen		Alternativa utföranden; Sportgolv + höj- och sänkbara WC i lägenheter		OMBYGGNAD + ALTERNATIVA UTFÖRANDEN	
	(Avser samtliga plan)		(Avser ökade kostnader)			
	4 550	m2 BTA	4 550	m2 BTA	4 550	m2 BTA
Kostnadsläge 2020-03-01	(40 st lägenheter)		(40 st lägenheter)		(40 st lägenheter)	
ÅF Infrastructure AB	TKR	Kr/m2 BTA	TKR	Kr/m2 BTA	TKR	Kr/m2 BTA
Kurt-Erik Hansell	3 000	659	0	0	3 000	659
Nedan redovisat såsom en Totalentreprenad	0	0	0	0	0	0
Utvändiga markarbeten (finplanering)	3 000	659	0	0	3 000	659
Markarbeten för byggnad	0	0	0	0	0	0
40 Allmänt	500	110	0	0	500	110
41 Rivningar, grundläggningar, kompletteringar	4 979	1 094	0	0	4 979	1 094
42 Stommar	0	0	0	0	0	0
43 Ytterväggar	606	133	0	0	606	133
44 Innerväggar	6 358	1 397	0	0	6 358	1 397
45 Bjälklag	4 472	983	600	132	5 072	1 115
46 Trappor	220	48	0	0	220	48
47 Yttertak	0	0	0	0	0	0
48 Huskompletteringar	0	0	0	0	0	0
49 Övrigt (målning, inredning m m)	7 438	1 635	0	0	7 438	1 635
Summa Byggnetto enligt ovan	24 574	5 401	600	132	25 174	5 533
Sanitet	5 500	1 209	600	132	6 100	1 341
Sprinkler	2 000	440	0	0	2 000	440
Kyla (kökskyla)	0	0	0	0	0	0
Värme	1 000	220	0	0	1 000	220
Ventilation	4 500	989	0	0	4 500	989
El och tele	8 000	1 758	0	0	8 000	1 758
Transport (hiss)	0	0	0	0	0	0
Styr och övervakning	1 000	220	0	0	1 000	220
Övrigt (Storkök)	0	0	0	0	0	0
Summa Installationer enligt ovan	22 000	4 835	600	132	22 600	4 967
(A) Summa Mark, Byggnetto och Inst enligt ovan	49 574	10 895	1 200	264	50 774	11 159
Byggplatskostnader inkl tjänstemän / APO (15%)	7 435	1 634	182	40	7 616	1 674
(B) Summa Entr.kostnad exkl TE-Proj/Ledn, TE-arvode	57 008	12 529	1 382	304	58 390	12 833
TE-projektering, ledning, samordning (ca 7%)	3 905	858	95	21	4 000	879
TE-arvode / Entreprenörsavode (ca 10%)	6 053	1 330	147	32	6 200	1 363
Avrundning	33	7	-23	-5	10	2
(C) Summa Entr.kostnad inkl TE-Proj/Ledn, TE-arvode	67 000	14 725	1 600	352	68 600	15 077
Byggherrekostnader (förslag)						
Projektering (ca 6%)	4 004	880	96	21	4 100	901
Projektledning, bygglledning, byggherreadm (ca 6%)	4 004	880	96	21	4 100	901
Myndighetsavgifter (ca 1%)	684	150	16	4	700	154
Avrundning	8	2	-8	-2	0	0
(D) Summa Byggherrekostnader enligt ovan	8 700	1 912	200	44	8 900	1 956
(E) Summa Produktionskostnad exkl budgetreserv	75 700	16 637	1 800	396	77 500	17 033
Budgetreserv (Bedömt 15% av Produktionskostnad ovan)	11 355	2 496	270	59	11 625	2 555
Avrundning	-55	-12	-70	-15	-125	-27
(F) Summa Produktionskostnad inkl budgetreserv (exkl moms)	87 000	19 121	2 000	440	89 000	19 560