



MODALEN NÆRINGS- OG TENESTESENTER

ROM- OG FUNKSJONSPROGRAM
AREALOVERSIKTAR
KOSTNADSKALKYLE

DESEMBER 2017

INNLEIING

Realisering av Modalen nærings- og tenestesenter er eit strategisk grep for å utvikle nye arbeidsplassar og styrke næringslivet i kommunen, i samsvar med Strategisk Næringsplan for Modalen og Kommuneplan for Modalen 2015 – 2026.

Kommunestyret har vedteke å utarbeide eit skisseprosjekt, og i mai 2015 inngjekk kommunen kontrakt med HRTB Arkitekter om prosjektering av nybygget. Skisseprosjektet vart presentert for Kommunestyret i oktober 2015.

I august 2017 vart HRTB Arkitekter engasjert til å utarbeide eit revidert skisseprosjekt basera på eit justert rom- og funksjonsprogram.

Rom- og funksjonsprogram er ei samanstilling av rom og funksjonar, samt kvalitative og kvantitative forhold som er avklart undervegs i prosessen og har vore førande for utviklinga av omforent Skisseprosjekt. Programmet er utarbeidd av HRTB Arkitekter i samråd med og etter innspel frå Styringsgruppa i Modalen kommune.

Arealoversikt er basera på skisseprosjekttekningar.

Kostnadsskalkyle er utarbeidd av Byggsanalyse AS.

Modalen / Oslo
desember 2017

INNHALD

VEDTAK OG PROSESS	4
FORANKRING	5
AMBISJONAR	6
INNHALD OG KONKRETISERINGAR	7
FELLESFUNKSJONAR	8
ARBEIDSPASSAR	9
STØTTEFUNKSJONAR	10
HOVUDKONSTRUKSJON OG MATERIALBRUK	11
ØVRIGE FORHOLD	12
ROM- OG FUNKSJONSPROGRAM	14
AREALOVERSIKT	15
BRUKSAREAL OG BRUTTOAREAL	16
KOSTNADSKALKYLE	17

VEDTAK OG PROSESS

BAKGRUNN

Kommunestyret i Modalen kommune har vedteke å utarbeide eit skisseprosjekt for "Modalen nærings- og tenestesenter" i Mo sentrum. I samband med dette vart det vinteren 2015 halde ein open anbodskonkurranse om arkitekttenester, og i mai 2015 inngjekk kommunen kontrakt med HRTB Arkitekter om prosjektering av nybygget. I oktober 2015 vart Skisseprosjekt presentert for Kommunestyret.

REVIDERT SKISSEPROSJEKT

I august 2017 vart HRTB Arkitekter engasjert til å utarbeide eit revidert Skisseprosjekt basera på eit justert Rom- og funksjonsprogram.

STYRINGSGRUPPA - NYTT NÆRINGS- OG TENESTESENTER

Modalen kommune har nedsett ei styringsgruppe for prosjektet med fylgjande samansetning:

- Tom Kristian Thorsen, ordførar
- Kristin Nåmdal, varaordførar
- Linda Neset, repr. formannskapet
- Ann-Jorunn Farestveit, repr. Formannskapet
- Kjetil Eikefet, repr. Formannskapet

I tillegg har fylgjande delteke på eit møte:

- Liv Anne Aanesen, Modalen sokneråd.

ADMINISTRASJONEN

Frå administrasjonen har fylgjande delteke:

- Tone Selmer Skuggevik, teknisk sjef / prosjektleiar / sivilarkitekt
- Jo Bjarte Tømmerbakke, rådmann (frå oktober 2017)

HRTB ARKITEKTER

Frå HRTB Arkitekter har fylgjande delteke:

- Kjell Beite, sivilarkitekt MNAL, partner og oppdragsansvarleg
- Grete Jarmund, sivilarkitekt MNAL

MØTER

Møter mellom Styringsgruppa for nytt nærings- og tenestesenter og HRTB Arkitekter er halde 4. oktober og 21. november. På møta er tidlegare referanser, analyse og konseptskisser summarisk gjennomgått og reviderte skisser presentert. Moment frå møta er lagt til grunn for vidare arbeid.

SKISSEPROSJEKT

Revidert Skisseprosjekt presenterast for Kommunestyret 14. desember 2017.

FORANKRING

Skisseprosjektet er forankra i Kommuneplan for Modalen 2015 – 2026:

Hovudmål 3 - Næringslivet i Modalen:

“Setje av gode næringsareal i sentrum til eit nærings- og tenestesenter som kan danne ein ramme for innovasjons- og satsingskultur i næringslivet.”

Kommuneplanen viser til Strategisk næringsplan for Modalen:

Næringsplanen løfter fram reiseliv som eit særskilt satsingsområde, medan planprogrammet til denne planen peiker på at kommuneplanen må legge til rette for vekstvilkår for IKT-miljøet og kompetansearbeidsplassar.

Slike arbeidsplassar krev gjerne lokalar med andre kvaliteter enn dei areala som ligg i planen i dag. Gjennom å samle IT- og

kontorarbeidsplassar, aktørar innanfor reiseliv og kommunale tenester under same tak kan ein skape fleire gunstige effektar som kan gje utvikling i ønska retning.

Ein slikt nærings- og tenestesenter kan saman med økonomiske verkemiddel bidra til at Modalen kan skape eit miljø for næringsetableringar som heile regionen kan ta del i.

Utfordringa er korleis dette kan gjerast slik at løysinga blir så god at næringsdrivande i etableringsfasen eller som ser seg om etter nye lokalar for si verksemd veljar Modalen.

På same måte som at Bryggjeslottet vert nytta av nabokommunane som fritidstilbod kan eit nærings- og tenestesenter verte ei næringsklynge for heile Osterfjord-området.



Rom- og funksjonsprogrammet er forankra i fylgjande tilgjengelege dokument:

- Konkurransgrunnlag for open anbodskonkurranse, utlyst av Modalen kommune, utlyst i januar 2015.
- Moment frå tidlegare møte, epostar og konkretiseringar fram til oktober 2015
- Rom- og funksjonsprogram og Skisseprosjekt avlevert i oktober 2015
- Moment frå møte i styringsgruppa 4. oktober og 21. november 2017, etterfylgd av konkretiseringar motteke på epost frå teknisk sjef 4. desember 2017.

AMBISJONAR

- Nybygget er eit strategisk grep for å utvikle nye arbeidsplassar og styrke næringslivet i kommunen, i samsvar med Strategisk Næringsplan og Kommuneplan 2015 – 2026.
- Kommunen har ambisjon om at nybygget – ”Modalen nærings- og tenestесenter” - skal bidra til å gjera Modalen attraktiv både for kommunens innbyggjarar og potensielle tilflyttarar.
- Dagens bygg oppfyller ikkje dagens og morgondagens krav til gode og funksjonelle arbeidsplassar, anten desse er offentlege eller private. Det må erstattast av eit ope, lett tilgjengeleg og lesbart, samt innbodande nybygg med romlege kvalitetar – både ute og inne.
- Nybygget skal vera ein møtestad for heile Modalen-samfunnet og styrke sentrumsfunksjonen til Mo.
- Nybygget skal leggje til rette for service – i vidaste forstand – både ovanfor tilsette, brukarar, besøkande og gjester utanfrå.
- Nybygget skal vera fleksibelt. Generelle og robuste løysingar skal etterstrebast slik at nybygget svarer til behov og ynskjer – på kort og lang sikt.
- Bruken av nybygget skal sjåast i samanheng med bruken av øvrige tilbod i Modalen inkludert Bryggjeslottet, Mobryggja og skulen.
- Realiseringa er ledd i omdømmebygginga til kommunen. Etter at Bryggjeslottet vart realisert i 2007, er Nærings- og tenestесenteret det neste store løftet for Modalen-samfunnet. Det er ynskjeleg at alle innbyggjarane i kommunen skal kjenne eigarskap og stoltheit, - og hyppig bruke bygget - både til kvardag, høgtid og fest.
- Som ledd i omdømmebygginga er det ynskjeleg at forhold knytt til miljø- og energi blir trekt inn som positive føringar for nybygget.
- Realiseringa av nybygget er basert på Modalen kommunes kraftinntekter, og dette kan synleggjerast med ljossetting ute og inne.

INNHALD OG KONKRETISERINGAR

Nybygget skal innehalde fellesfunksjonar for heile Modalen-samfunnet og arbeidsplassar for både kommunale og ikkje-kommunale funksjonar, fleksible næringsareal / utleige av arbeidsplassar, samt støttefunksjonar.

Undervegs i prosessen er fleire forhold som inngår i Rom- og funksjonsprogram konkretisert. Formålet med konkretiseringane er å sikre at nybygget ivaretek krav, behov og ynskje forankra i Modalen-samfunnet slik at nybygget blir ein møtestad for alle.

Føresetnader:

- Alle skal ha tilgang til fellesfunksjonar utanom vanleg arbeidstid og ha tilgang til toalett og garderobar.
- Dimensjonerande tal på arbeidsplassar er om lag 27 – 29.
- Alle arbeidsplassar – uavhengig av tilsetjing – skal ha tilgang til støttefunksjonar lista opp under.
- Teknisk rom vert dimensjonert i samsvar med arealbehov og funksjonar. Lokalisering skal optimaliserast for å sikre rasjonelle tekniske føringar.
- Det skal tilretteleggjast for fleksible tekniske løysingar og framtidige behov.
- Samlet brutto areal på om lag 1.200 m².

FELLESFUNKSJONAR

Nybygget skal innehalde fylgjande fellesfunksjonar:

- Hovudtilkomst og kundemottak
- Vestibyle
- Storsal - for fest / konferanse / kommunestyremøte / kulturarrangement m.m.
- Møterom – for formannskapsmøte m.m.
- Kantine – med kjøkken / anretningskjøkken

Alle fellesfunksjonar skal utanom vanleg arbeidstid ha tilgang til:

- Toalett
- Garderobe

TILKOMST OG KUNDEMOTTAK

Frå hovudtilkomst med kundemottak blir ein vist til:

- Administrasjonen i 2. etasje
- NAV-kontor i 1. etasje
- Kyrkjekontor – aktivitetsrom i 1. etasje
- Næringsverksemder i 1. og 2. etasje
- Turistinformasjon i 1. etasje i sumarsesongen

VESTIBYLE

Innanfor hovudinngangen skal det vera eit generøst areal som er dimensjonert for variert bruk av bygget. Arealet skal brukast fleksibelt, og frå vestibyla skal det vera lett tilgang og sikt til øvrige funksjonar.

STOR SAL

I løpet av prosessen er det avklart at nybygget skal innehalde ein fleksibel og elastisk sal dimensjonert for opptil 80 personar, for fleksibel bruk inkludert utleige til eksterne / private. Salen skal vera Modalen-samfunnets "storstove" og skal kunne nyttast til:

- Fest / konfirmasjon / gravferder / jubileer
- Konferanse – med fulle fasilitetar for offentleg bruk og utleige
- Kommunestyremøte – med plass til publikum / tilhøyrarar
- Større møter og arrangement
- Intime konsertar / sceneopptreden / filmframsyning
- Kulturskulearrangement

Det tilretteleggjast for fylgjande:

- Areal til formannskapssal og møterom vurderast lagt til / frådelt salen
- Nærlager som sikrar rasjonell transport av møblar og utstyr
- Teknisk infrastruktur og utstyr tilpassa variert bruk

MØTEROM

Det skal settast av 2 – 3 møterom – for 6 til 10 personar – for fleksibel bruk inkludert møter i formannskapet,

- Kan eventuelt frådelast den store salen.
- Teknisk infrastruktur og utstyr tilpassast variert bruk.

KANTINE MED KJØKKEN

Kantine – med kjøkken / anretningskjøkken. Innreiing, utstyr og drift sjåast i samanheng med eksisterande serveringsverksemd i Mobryggja

Kantinearealet skal kunne bli utstyrt og møblerast for variert bruk – både til kvardags, spesielle arrangement og til fest / konferanse / kulturarrangement.

I løpet av prosessen er det avklart at kjøkken og anretning med fasilitetar / utstyr dimensjonerast for følgjande:

- Matlaging / oppvarming / servering / rydding / oppvask / lager av dekketøy og utstyr for opptil 80 - 100 personar
- Tilrettelegging for småskalaproduksjon og andre mataktivitetar.
- Tilrettelegging for dugnadsinnsats.

ARBEIDSPLOSSAR

Nybygget skal gje plass til følgjande arbeidsplassar:

- **Kommunale arbeidsplassar** utgjer omlag 14- 15
- **Ikkje-kommunale arbeidsplassar** utgjer om lag 3 – 4
- **Fleksible næringsareal / utleige** av arbeidsplassar utgjer om lag 10.

Samlet tal på arbeidsplassar utgjer om lag 27 - 29.
Dette talet er dimensjonerande for Skisseprosjektet.

KOMMUNALE ARBEIDSPLOSSAR

- Lokalisering og inndeling i 14 – 15 arbeidsplassar skal reflektere dagens organisering av kommunens verksemd
- Generelle, fleksible og elastiske løysingar skal illustrerast
- Mest mogeleg lukka kontor
- 4 arbeidsplassar skal ha større areal, øyremerkt ordførar og rådmann, samt ass. rådmann og teknisk sjef
- Kommunalt kundetorg – 2 plasser i 1. etasje, 2 kontor i 2. etasje

IKKJE-KOMMUNALE ARBEIDSPLOSSAR

- NAV-kontor
 - plass til kundemottak med plass til pc for brukarar
 - mogeleg inndeling med glassvegg mellom kontor og samtalerom
 - diskret tilkomst og ventesone
- Turistkontor
 - kan integrerast i kundemottak som ei fleksibel løysing avhengig av årstid.
- Kyrkjekontor - aktivitetsrom
 - tilkomst utanom vanleg arbeidstid
 - lett tilgang til kjøkken
 - 2 kontorarbeidsplassar – fråskild frå øvrige arbeidsplassar
 - høve for bruk av religiøse symbol
 - tilrettelagt for aktivitetar for barn og unge, etter skuletid, barnekor m.v.
 - lett tilgang til felles møterom for konfirmantundervisning og samlingar

NÆRINGSVERKSEMD / UTLEIGE

Nybygget skal tilretteleggjast for utleige til næringsverksemd / utleige av om lag 10 arbeidsplassar. Følgjande skal ivaretakast:

- Areal skal kunne delast opp / av – og vera litt skjerma frå øvrige arbeidsplassar
- Tilgang til fellesfunksjonar og støttefunksjonar

STØTTEFUNKSJONAR

Alle arbeidsplassar – uavhengig av tilsetjingsforhold – skal ha tilgang til / betenast av følgjande støttefunksjonar:

- Moderne IKT infrastruktur
- Pauseareal med tekjøggen
- Toalett / WC / HCWC
- Garderobe med dusj
- Reinhaldsrom
- Lager
- Kopirom
- Arkiv – plasserast på loft

TEKNISK ANLEGG OG INFRASTRUKTUR

- Teknisk rom lokaliserast på loftet og dimensjonerast i samsvar med arealbehov og funksjonar og i samsvar med gjeldande regelverk knytt til blant anna arbeidsmiljø
- Utstrekning på teknisk rom optimaliserast for å sikre rasjonelle tekniske føringar
- Føringar horisontalt og vertikal avklarast i den vidare prosjekteringa
- Det skal takast omsyn til mogelege framtidige endringar i bruk og funksjonar ved å tilretteleggje for fleksible tekniske løysingar.

KOMMUNIKASJON

Nybygget skal ha rasjonelt og sjølvforklarande bevegelsesmønster horisontalt og vertikalt. Dette omfattar:

- Kommunikasjonsareal i kvar etasje
- Trapper og heis som bind etasjane saman
- Lokalisering av trapper og heisar skal sikre korte avstandar
- Alle forhold knytta til brann og rømning.

HOVUDKONSTRUKSJON OG MATERIALBRUK

KLIMA, MATERIALBRUK OG DETALJERING

Stadbundne forhold – både klima / årstider, tilgang på lokale materialer / sand, stein og trevirke, samt funksjonell detaljering – må viast merksemd for å sikre varigheit av bygget i eit livsløpsperspektiv.

- Avklarast i vidare prosjektering.

MASSIVTRE

Utforming av skisseprosjektet tek utgangspunkt i at bygget blir oppført i massivtre, som ein nyttar i yttervegger, dekker, søyler og berande veggskiver. Av omsyn til brann og akustikk kan betongpåstøyp oppå massivtredekke og gipskledning av enkelte vegger vera aktuelt.

Utstrekt bruk av massivtre har fylgjande fordelar:

- Industriell produksjon – elementbasert med høve for tilpassing og kontroll av fukt - ikkje utsatt for vær og vind -
- God utnytting av trevirke – miljøhensyn / miljøtiltak
- Låg vekt i forhold til styrke
- Kort byggetid – enkel montering
- Kontroll fukt
- Lang levetid og lite vedlikehald
- Låg byggehøgde – lange spenn
- Sunt inneklima
- Balansert / utjamna fukt og opplevd temperatur inne
- God isolasjonsevne
- Enkel vidare tilverking – innfesting / oppheng / holtaking
- Gjenbruk – demonterbart og omformbart

OVERFLATEBEHANDLING

Massivtre kan overflatebehandlast og vedlikehaldast som trevirke forøvrig. Diffusjonsopen overflatebehandling opprettheld trevirkets eigen evne til å skapa eit sunt inneklima og balansere / utjamne fukt.

- Avklarast i vidare prosjektering.

ØVRIG MATERIALBRUK

EKSTERIØR

Utforming av skisseprosjekt tek utgangspunkt i at skifer nyttast som takmateriale.

- Avklarast i vidare prosjektering.

INTERIØR

Fylgjande materialer er lagt til grunn i Skisseprosjekt:
Industriparkett¹ nyttast som gulvmateriale i 1. og 2. etasje.

- Øvrig materialbruk avklarast i vidare prosjektering.

¹ industrigulv i heltre, mosaikk og heltregulv fra 70 mm bredde og oppover. Industrigulv er også kjent som høykantparkett. Dette er et robust og slitesterkt gulv, spesielt egnet til offentlige miljøer, trapper og gangpartier der det forventes stor trafikk. Gulvet hellimes til undergulv og kan slipes flere ganger.

ØVRIGE FORHOLD

UNIVERSELL UTFORMING

- Nybygget skal vera universell utforma i samsvar med regelverk og forskrifter.

LOKALISERING OG UTSTREKNING

Skisseprosjektet utarbeidast innanfor fylgjande rammer:

- Nybygget plasserast der eksisterande kommunehus ligg i dag. Dermed unngår ein omregulering.
- Det er ønskeleg å forsterke gateløpet og plassrommet mellom nybygget, Coop / butikken og Mobryggja /servering.
- Det er ønskeleg å knytte Bryggjeslottet nærmare til bebyggelsen for øvrig Nærings- og tenestesenteret også henvender seg i den retninga.

UTOMHUS OG PARKERING

Skisseprosjektet omfattar fylgjande:

- Parkering i tilknytning til butikk oppretthaldast.
- Dagens parkeringskapasitet oppretthaldast
- Parkeringsplass aust for eksisterande kommunehus blir justert
- For utleige / næringsverksemder må fylgjande bli avsett:
 - parkering for 3 tenestebilar
 - parkering for privatbilar

ØVRIGE AKTIVITETER OG VERKSEMDER

Forhold som må takast omsyn til i skisseprosjektet:

- Bruken av nybygget må sjåast i samanheng med øvrige aktivitetar i Modalen og Mo sentrum. Det omfattar kommersiell verksemd, eksempelvis servering i Mobryggja. Det omfattar også aktivitetar som i dag er lokalisert i Bryggjeslottet, eksempelvis Biblioteket.

MILJØ OG ENERGI

Som ledd i omdømebygginga er det ønskeleg at forhold knytta til miljø- og energi blir trekt inn som positive føringar for nybygget. Det kan omfatte varmemagasiner / tung, termisk masse, bruk av fornybare materialer, bevisst og kortreist materialbruk m.m.

Ein tek sikte på at nybygget prosjekterast etter krav i TEK 10. TEK 17 er ennå ikkje implementert, men auka energikrav kan ventast.

- Konkretiseringar av miljø- og energiforhold avklarast etter omforent skisseprosjekt.

LYSSETTING

Realiseringa av nybygget er basert på Modalen kommunes kraftinntekter, og det kan synleggjerast gjennom medviten bruk av lys. Lyssetting ute / inne kan auke attraktiviteten til bygget gjennom døgnet og året.

- Avklarast etter omforent skisseprosjekt.

MØBLAR, INVENTAR OG UTSTYR

Kostnader til møblar, inventar og utstyr som er naudsynt for at Nærings- og tenestesenteret kan brukast i samsvar med Rom- og funksjonsprogrammet blir teke med i revidert skisseprosjekt.

- Løysingar avklarast etter omforent skisseprosjekt.

KUNSTNERISK UTSMYKKING

Som offentleg bygg vil kunstnarisk utsmykking av nybygget vera aktuelt. Dette kan også sjåast i samanheng med ljossetting ute og inne.

- Avklarast etter omforent skisseprosjekt.

ENTREPRISEFORM

Kommunens endelege valg av entrepriseform står att. Hovudentreprise framfor Totalentreprise vil gje kommunen større innverknad på valg av løysingar / materialer / detaljering.

- Avklarast etter omforent skisseprosjekt.

INVOLVERING OG DELTAKING

Kommunen har etablert ei styringsgruppe for prosjektet.

- Tid og høve for å orientere / trekke inn brukarar og Styringsgruppa avklarast fortløpande av prosjektleiar.

ROM- OG FUNKSJONSPROGRAM

Areal og kapasitet er revidert i samsvar med utviklinga av Skisseprosjekt.

FUNKSJON	KAPASITET	KOMMENTAR	1. ETG	2. ETG
FELLESFUNKSJONAR				
Hovudtilkomst og kundetorg			X	
Storsal for fest / konferanse / kommunestyre / kulturarrangement	opptil 80		X	
Nærlager		for møblar og utstyr	X	
Møterom inkl. formannskap	2 til 3	fleksibel inndeling	X	X
Kjøkken – for anretning	80-100		X	
Kyrkjekontor – aktivitetsrom + 2 kontorarbeidsplassar		for aktivitetar	X	
ARBEIDSPASSAR - OFFENTLEGE OG NÆRING				
Kommunale arbeidsplassar	4 - 15	4 m/ større areal	X	X
Ikkje-kommunale arbeidsplassar inkludert NAV-kontor – 2 arbeidsplassar og ventesone	3 - 4		X	
	2		X	
NÆRING / UTLEIGE				
Utleige av arbeidsplassar	om lag 10	Tilgang til støttefunksjonar	X	X
STØTTEFUNKSJONER - alle arbeidsplassar				
Moderne IKT infrastruktur			X	X
Pauseareal med tekjøkken				X
Toalett / WC / HCWC			X	X
Garderobe med dusj				X
Reinhaldsrom			X	X
Lager			X	X
Kopierom				X
Arkiv – på loft				
TEKNISK ROM OG INFRASTRUKTUR				
Dimensjonert for areal og funksjonar				X

AREALOVERSIKT

ETASJE	ROMNAVN	ARBEIDSPLASSER	GULVAREAL M2
--------	---------	----------------	--------------

1. ETASJE

	Hovudtilkomst		65,2
	Kundemottak – 1 – 2 plasser	1 - 2	41,0
	Storsal		91,5
	Møterom		31,3
	Kantine		54,4
	Kjøkken		28,1
	Kyrkjekontor - aktivitetsrom		35,7
	Kontor – 1 - 2 plasser	1 - 2	21,6
	5 kontorer – 1 plass	5	42,5
	Kopirom		5,1
	Nærlager		9,4
	Reinhaldsrom		5,9
	Garderobe		14,0
	2 WC		5,0
	HCWC		6,3

2. ETASJE

	Ordfører	1	25,0
	Rådmann	1	23,4
	Ass. rådmann	1	23,4
	Teknisk sjef	1	19,4
	Kundemottak – 1 – 2 plasser	1 - 2	34,9
	2 møterom		23,2
	14 kontorer - 1 plass	14	121,2
	Kontor - 2 - 4 plasser	2 - 4	25,1
	2 kopirom		16,8
	Reinhaldsrom		7,3
	2 WC		5,0
	Dusj / HCWC		6,3

BRUKSAREAL OG BRUTTOAREAL

- Bruksareal BRA = bruttoareal (BTA) minus yttervegger.
- Bruttoareal = BTA.

BRA	ETASJE	AREAL
	1. etasje	593,5
	2. etasje	526,2
SUM		1119,7

BTA	ETASJE	AREAL
	1. etasje	636,4
	2. etasje	633,7
SUM		1270,1

KOSTNADSKALKYLE

Kalkylen er utarbeidd av Bygganalyse AS ved Frank Roberg og Olle Rudén.

Kalkylen er basera på foreliggende tekningar, samt gjennomgang med HRTB Arkitekter ved Kjell Beite og Grete Jarmund 07.12.2017.

Modalen Nærings- og tjenesteseenter

Kostnadsestimert pr 08.12.2017

Side 1 av 1

Modalen Nærings- og tjenesteseenter					
	Bruttoareal	BTA	1 200	m2	
				Basert på skisser fra HRTB	
NB!	Andel mva som er medtatt i kalkylen	25,0 %			
	Hovedsammendrag		Sum	kr/m2	
				Merknad	
01	Felleskostnader		4 800 000	4 000	Rigg og drift, etc
02	Bygning		18 600 000	15 500	2 etasjer, bæresystem av massivtre, utvendig trekledning
03	VVS		4 320 000	3 600	Komplett ventilasjon, sanitær, etc
04	Elkraft		3 120 000	2 600	Komplett belysning og fremføring av stikk, etc
05	Tele og automatisering		1 440 000	1 200	Spredenett for tele/data, alarmanlegg, etc
06	Andre installasjoner		720 000	600	Heis og kjøkken
	Sum Huskostnad (konto 01 - 06)		33 000 000	27 500	
07	Utendørs		500 000	417	Kun opparbeidelse rundt bygget
	Sum Entreprisekostnad (konto 01 - 07)		33 500 000	27 917	
08	Generelle kostnader		6 700 000	5 583	Prosjektering, Prosjekt- og byggeledelse, gebyrer
09	Spesielle kostnader		2 400 000	2 000	Løst inventar og utstyr
10	Merverdiavgift	25,0 %	10 650 000	8 875	
11	Forventede tillegg	7,0 %	3 727 500	3 106	
	Prosjektkostnad (konto 01 - 11)		56 977 500	47 481	
12	Usikkerhetsavsetning	5,0 %	2 662 500	2 219	
	Kostnadsramme (konto 01 - 12)		63 367 500	52 806	
13	Prisregulering			-	Ikke medtatt evt prisstigning frem til ferdigstillelse
	Kostnadsramme inkl prisregulering (konto 01 - 13)		63 367 500	52 806	Kostnader er kontert som for en hovedentreprise

AS Bygganalyse

Dato: 08.12.2017

Desember 2017
HRTB Arkitekter
Kjell Beite / Grete Jarmund