

---

# OASEN - HEMGÅRDEN

---

Kostnadskalkyl



DEN 19 MARS 2018  
BYGGKONTROLL AB  
Snickerivägen 7, AX-22100 Mariehamn

Projekt nr:	Projektnamn	Projektadress	Kalkyldatum
<b>1526</b>	<b>Oasen - Hemgården</b>	<b>Godbyvägen 486, Jomala</b>	<b>19.03.2018</b>

## Innehåll

1.	Uppdraget.....	2
2.	Underlag för denna kalkyl .....	2
3.	Förutsättningar för beräkningarna .....	2
4.	Byggnaden .....	2
5.	Analys .....	3
6.	Kalkylens innehåll .....	4
a.	Rivningsarbeten.....	4
b.	Förnyande av yttertak .....	4
c.	Fasader .....	5
d.	Fönster och dörrar.....	5
e.	Dränerings- och markarbeten .....	5
f.	Renovering källarutrymmen.....	6
g.	Helrenovering bostadsutrymmen .....	6
h.	Helrenovering övriga utrymmen .....	6
i.	Upprustning innergård .....	6
7.	Kalkylen .....	7
8.	Slutord .....	8

Projekt nr:	Projekt namn	Projektadress	Kalkyldatum
1526	Oasen - Hemgården	Godbyvägen 486, Jomala	19.03.2018

## 1. Uppdraget

Oasen boende- och vårdcenter har av Bygghkontroll Ab begärt en kalkyl över renovering av befintligt äldreboende, det så kallade Ålands Hemgård omsorgsbostäder.



## 2. Underlag för denna kalkyl

Som underlag för denna kalkyl finns värderingsdokument upprättat av Roger Karlsson på Mäklarhuset Ab daterat 10 januari 2018 med bilagd konditionsgranskning upprättad av Oscar buss på Investigo Åland Ab. Underlaget inkluderar två planritningar. Kalkylen baserar sig helt på detta underlag.

## 3. Förutsättningar för beräkningarna

De i underlaget inkluderade planritningarna är inte skalenliga och är sparsamt mått satta, därför har uppskattningar fått göras i flera fall. Inget platsbesök har utförts.

## 4. Byggnaden



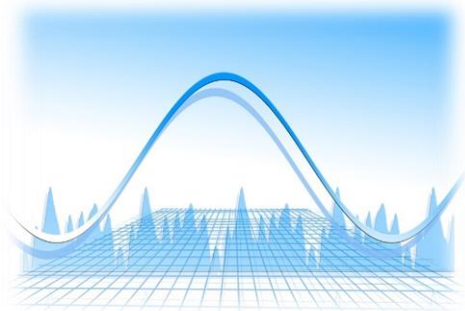
Enligt det underlag som delgetts Bygghkontroll Ab är fastigheten uppförd i ett plan 1972. Under del av byggnaden finns källare. Byggnadens stomme består av betong, fasaderna är till stor del oventilerad tegelfasad. Denna fasadkonstruktion är en dålig konstruktion eftersom den luftspalt som finns bakom fasaden av tegel inte medger luftrörelse. Detta innebär att den fukt som letar sig in bakom teglen vid t.ex. slagregn kommer att ha svårt att torka ut, varför höga fuktnivåer riskerar byggas upp över tid.

Förutom detta har i *Investigo Åland Ab:s* granskningsrapport bland annat anmärkts på vattentakets-, invändiga ytors-, fönsters- samt delar av fasaders- dåliga kondition. Rapporten konstaterar även bristfällig avledning av regnvatten, tidigare vattenskador som ej åtgärdats, tobakslukt, bristfällig ventilation osv. Vidare konstateras plastmattor på källargolven vilket på grund av fukt i golven ofta leder till olägenhet och det man i USA kallar "[SBS – Sick Building Syndrome](#)" (länk).

Projekt nr:	Projekt namn	Projektadress	Kalkyldatum
1526	Oasen - Hemgården	Godbyvägen 486, Jomala	19.03.2018

## 5. Analys

Byggnaden är 46 år gammal vilket innebär att de flesta ingående byggnadsdelarna börjar ha uppnått sin tekniska livslängd. *Investigo Åland Ab:s* granskningsrapport pekar även på ett omfattande renoveringsbehov och antyder att underhållet varit eftersatt en längre tid. Stommen är dock av betong, som sällan drabbas av allvarliga skador, alltså finns något att bygga vidare på.



*Byggkontroll Ab:s* bedömning är att det inte är någon vits att göra punktinsatser - det som lämnas ogjort i detta skede kommer ändå att behöva göras inom en snar framtid. Att dela upp åtgärderna kommer att skapa merkostnader eftersom vissa moment är beroende av varandra och kanske måste planeras och utföras i olika etapper. Det innebär även att fastigheten kommer att vara en byggarbetsplats under en lång tid framöver. *Byggkontroll Ab:s* samlade bedömning är därför att det totalekonomiskt mest fördelaktiga är att skala av byggnaden till ett rent betongskal (takkonstruktionen lämnas till den del den inte är skadad) och börja om från början.

Projekt nr:	Projektnamn	Projektadress	Kalkyldatum
1526	Oasen - Hemgården	Godbyvägen 486, Jomala	19.03.2018

## 6. Kalkylens innehåll

Punkterna nedan refererar till rubrik [7. Kalkylen \(länk\)](#).

### a. Rivningsarbeten

Hela byggnadens vattentak rivs ner till takstolarna. Eftersom granskningsrapporten inte anger hur stor del av yttertaket som har rötskador har kalkylen utgått från att 1/3 av byggnadens takstolar förnyas. Eftersom läckage uppdagats på flera ställen och för att förenkla dragning av nya installationer har kalkylen utgått från att all isolering på vind rivs. För att erhålla en fukttekniskt bättre fasad rivs samtliga fasader, inklusive tegel, ner till ren betong innan de byggs upp på nytt. Kalkylen har även utgått från att samtliga fönster och dörrar samt all el och VVS rivs. Hela byggnadens insida rivs ner till ren betong och alla golv på mark rivs i sin helhet för att möjliggöra stambyten samt få bort den mineralull som enligt granskningsrapporten finns i golven.

### b. Förnyande av yttertak

Kalkylen har utgått från att alla tak med tegel och korrugerad takplåt ersätts med ny råspont, underlagsfilt, läkter och nya betongtakpannor, alla filttak förnyas med nytt underlag och ny filt samt att hela byggnadens takavvattning och taksäkerhet förnyas.



Projekt nr:	Projektnamn	Projektadress	Kalkyldatum
1526	Oasen - Hemgården	Godbyvägen 486, Jomala	19.03.2018

### c. Fasader

För att erhålla en fukttekniskt bättre fasadkonstruktion har kalkylen utgått från förnyande av alla fasader i sin helhet. Detta inkluderar ny isolering på stommen, ny ventilerad fasad samt all erforderlig målning. Kalkylen motsvarar ny träfasad alternativt putsfasad.

### d. Fönster och dörrar

Kalkylen har utgått från förnyande av alla fönster och dörrar, alla plåtar och anslutningsdetaljer inkluderat.

### e. Dränerings- och markarbeten

För att leda bort takvatten och övrigt regnvatten från byggnaden har kalkylen utgått från förnyande av all dränering, förnyande av alla takavvattningsrör i mark samt installation av utvändigt fuktisolering typ *System Platon*.



Projekt nr:	Projektamn	Projektadress	Kalkyldatum
<b>1526</b>	<b>Oasen - Hemgården</b>	<b>Godbyvägen 486, Jomala</b>	<b>19.03.2018</b>



**f. Renovering källarutrymmen**

Kalkylen har utgått från förnyande av alla ytor i källaren, alla installationer inkluderade. Posten inkluderar även nytt isolerat betonggolvs.

**g. Helrenovering bostadsutrymmen**

Samtliga utrymmen förnyas i sin helhet och moderniseras, alla installationer inkluderade. Posten inkluderar även nytt isolerat betonggolvs.

**h. Helrenovering övriga utrymmen**

Samtliga utrymmen förnyas i sin helhet och moderniseras, alla installationer inkluderade. Posten inkluderar även nytt isolerat betonggolvs.

**i. Upprustning innergård**

Hela innergården renoveras upp med nya plattläggningar och planteringar.

Projekt nr:	Projektnamn	Projektadress	Kalkyldatum
1526	Oasen - Hemgården	Godbyvägen 486, Jomala	19.03.2018

## 7. Kalkylen

[Tillbaka till Kalkylens innehåll \(länk\)](#)

**Kostnadspunkter** (Samtliga kostnader angivna exklusive 24 % moms)

	å-pris	mängd	
a Rivningsarbeten	100	1 100 m <sup>2</sup>	110 000,00 €
b Förnyande av yttertak	150	1 400 m <sup>2</sup>	210 000,00 €
c Fasader	120	798 m <sup>2</sup>	95 731,20 €
d Fönster och dörrar	1 000	50 st	50 000,00 €
e Dränerings - och markarbeten	150	340 m	51 000,00 €
f Renovering källarutrymmen	500	150 m <sup>2</sup>	75 000,00 €
g Helrenovering bostadsutrymmen	900	730 m <sup>2</sup>	657 000,00 €
h Helrenovering övriga utrymmen	800	221 m <sup>2</sup>	176 800,00 €
i Upprustning innergård	300	383 m <sup>2</sup>	114 900,00 €
<b>Sammanställning:</b>			<b>1 540 431,20 €</b>
j Projekterings-, konsultkostnader	~ 7 %		107 830,18 €
k Byggherrekostnader	~ 3 %		46 212,94 €
l Oförutsedda kostnader	~ 8 %		123 234,50 €
<b>Totalsumma exkl. 24 % moms:</b>			<b>1 817 708,82 €</b>



Nyckeltal	
Totalyta [m <sup>2</sup> ]	1 100
Byggkostnad [€/m <sup>2</sup> ]	1 652 €



Projekt nr:	Projektnamn	Projektadress	Kalkyldatum
1526	Oasen - Hemgården	Godbyvägen 486, Jomala	19.03.2018

## 8. Slutord

Med dessa åtgärder har byggnaden moderniserats i sin helhet och de riskkonstruktioner och brister som noterats i *Investigo Ab:s* granskningsrapport är alla åtgärdade i sin helhet. Byggnaden har en modern värme- och ventilationsanläggning, är fri från drag, förbrukar mindre energi och är till funktion en helt ny byggnad.



Enligt uppdrag,

Robin Österlund, Byggkontroll Ab  
Byggingenjör SBR



Jag har tagit del av föreliggande dokument och de handlingar det baserar sig på. Jag intygar med min underskrift dess riktighet och kostnadernas rimlighet.

Tommy Saarinen, Byggkontroll Ab  
Byggingenjör SBR

