

**Emne:**  
**Vedlegg:**

VS: Tredjepartsvurdering av Rambøll  
image004.png; image001.jpg

**Fra:** Per Erik Medhus <[pem@aa.no](mailto:pem@aa.no)>

**Emne:** **SV: Tredjepartsvurdering - Sameiet Grefsen Terrassehus/Rambøll**

**Dato:** 12. juni 2020 kl. 11:18:13 CEST

**Til:** Arnt Egil Andreassen <[arntegil@grefsenterrassehus.no](mailto:arntegil@grefsenterrassehus.no)>

Arnt Egil Andreassen,

Som du nevner i mailen nedenfor så har vi hatt en telefonsamtale rundt Rambøll sine kostnadsestimater knyttet til innbygging/riving/nybygg av garasjeanlegg i Sameiet Grefsen Terrassehus. Vi har gjort våre overordnede vurderinger i forbindelse med kalkylene og som meddelt på telefon, mener vi at kalkylene ikke ligger langt unna det vi ville ha kommet frem til. Vi har på overordnet nivå kostnadsregnet to generelle p-hus med tilsvarende størrelse som SGT sitt. Vi har basert våre kalkyler på Norsk prisbok sine priser fra 2019. Den ene kalkylen er et p-hus over terreng og den andre ett p-hus under terreng. Disse to prosjektene kommer ut med en entreprisekostnad på henholdsvis ca. 6.500 kr/m<sup>2</sup> for p-hus over terreng og 16.300 kr/m<sup>2</sup> for p-hus under terreng. I SGT sitt tilfelle, er i prinsippet tomten gravd ut allerede så anslagsvis ville kalkylene da havne et sted mellom disse to tallene. Fortrinnsvis noe over gjennomsnittet fordi ytterveggene må utføres som for et p-hus som ligger under terreng. I Rambøll sine kalkyler så havner de på entreprisekostnader på mellom ca. 11 og 12.000 kr/m<sup>2</sup>. Vi tror at våre kalkyler av entreprisekostnad også ville havnet i omtrent samme området. Vi synes det er riktig av oss å opplyse SGT om dette slik at de kan unngå å bruke penger på å komme frem til samme kalkyletall som det de allerede har.

Når det gjelder kjelleren som ønskes lukket og ombygget til areal for boder og sykkelparkering, er vår konklusjon den samme som for p-huset omtalt ovenfor. Bygningsmessige arbeider ved en komplett ombygging av eksisterende kontorlokaler ligger på ca. 5.000 kr/m<sup>2</sup>. Da er det inkludert en del riving og samtidig vil det være høyere krav til overflater i et kontorareal sammenlignet med et areal benyttet til boder og sykkelparkering. Rambøll har i sin kalkyle kommet frem til en entreprisekostnad på 4.000,- kr/m<sup>2</sup>. Jeg mener dette er et nivå som er i samme størrelsesorden som vi ville ha landet på. I kostnadsanslag for RIV ligger det slik jeg oppfatter det, inne en forutsetning om at eksisterende kanalnett benyttes og at det etableres et nytt ventilasjonsaggregat for å ivareta de nye bodarealene. Med den forutsetningen virker kalkylen å være rimelig. Kalkylen fra Rambøll for RIE, er på nivå med et komplett nytt el-anlegg for et p-hus. På oss virker det å være i nærheten av det vi ville ha anslått på det stadiet prosjektet nå er på.

Du er sikkert kjent med at det vil tilkomme en del kostnader utover entreprisekost. Nedenfor har jeg klipt inn et standard oppsett for en kostnadskalkyle.



For det første så kommer prosjektering og mva som et tillegg til enhetspriskostnaden. Det som imidlertid er viktig å merke seg er forventet tillegg og usikkerhetsavsetning. I tidlig fase av prosjektet når løsninger kun er overordnet prosjektert, er det viktig å ha fokus på disse postene. For å ha en sunn kalkyle og et realistisk budsjett er det ikke uvanlig å benytte ca. 10 % av entreprisekost på hver av disse postene. Etter hvert som prosjektets detaljeringsgrad øker, vil kostnadsbilde snevres inn og prosentandelen i disse postene kan reduseres. Som nevnt er disse usikkerhetspostene avhengig av modenheten i prosjektet. For å avstemme usikkerhet mot modenhet, benyttes det verktøyer og prosesser som gjennomføres av konsultantselskaper som f.eks Holte Consulting, Metier, med flere. Dersom SGT ønsker en sikrere styring av usikkerheten i prosjektet sitt, kan det være en ide å gjøre en slik usikkerhetsanalyse.

Når det gjelder kostnadene knyttet til selve utarbeidelsen av Rambøll sin rapport, så nevnte jeg 80-100.00,- eks. mva. Dette var i utgangspunktet basert på de enkelte fag sin beskrivelse i rapporten samt arbeidet med å sette tekstene sammen og lage et grovt kostnadsanslag. Det kan ligge mye bakgrunnsarbeid her i form av innhenting av grunnlag, analyser av fuktproblemer, arkitektstudier knyttet til omdisponering av arealer osv. som vi ikke kjenner til. Dette har med modenheten av prosjektet å gjøre, og påvirker de usikkerhetsavsetningene i budsjettet som jeg har nevnt ovenfor. Det kan være riktig strategi å gå litt mer ned i detaljene i en tidlig fase fremfor å sette i gang et prosjekt med store usikkerheter.

Med vennlig hilsen  
**Per Erik Medhus**  
Direktør Bygg



Lilleakerveien 4  
0283 Oslo  
Telefon: 22 51 30 00  
Direkte: 22 51 30 61  
Mobil: 90 59 09 73  
[pem@aai.no](mailto:pem@aai.no)  
[www.aas-jakobsen.no](http://www.aas-jakobsen.no)