

Oppdragsgiver: Lindesnes kommune
Oppdragsnavn: Prosjektleder konseptfase – Forprosjekt Mandal sykehjem
Oppdragsnummer: 652945-01
Utarbeidet av: Mette Henriksen
Oppdragsleder: Line Fogedgaard Juul
Dato: 26.06.2026
Tilgjengelighet: Strengt fortrolig

Notat Mandal Kostnadsestimat



Sammendrag

Dette notatet er en del av konseptstudiet for nye Mandal sykehjem. Notat viser kostnadsestimat for tre ulike scenarioer.

Arealer er hentet fra romprogram og konseptstudiet datert juni 2026.

Sammendrag

1. Kostnadsestimat Mulighetsstudie

1.1. Forutsetninger

1.2. Kostnad pr m²

1.3. Arealer

1.4. Fremdrift

1.5. Forventet tillegg

1.6. Usikkerhet

1.6.1. U1 Prosjektutvikling og modenhet

1.6.2. U2 Stedlige forhold

1.6.3. U3 Gjennomføringsmodell, organisering og eierstyring

1.6.4. U4 Myndighetskrav og reguleringsplan

1.6.5. U5 Marked

2. Scenarioer

2.1. Scenario 1

2.2. Scenario 2

2.3. Scenario 3

2.4. Kostnad pr m²

2.5. Miljøambisjoner

2.6. Tilskudd

Versjonslogg:

03	02.07.26	Inkludert tabell tilskudd nivå 2026	MH	LJF
02	30.06.26	Dokumentleveranse	MH	LJF
01	26.06.26	Dokument til KS	MH	LJF
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

1. Kostnadsestimat Mulighetsstudie

Kostnadsestimat er gjort ut fra konseptstudiet datert juni 26. Prosjektet er i denne fasen lite detaljert og estimat bygger på areal m² (BYA og BTA) og erfaringstall for tilsvarende bygg (Prisbok 202601). Beregninger er gjort i ISY Calcus.

1.1. Forutsetninger

Oppsettet i kontoplanen følger Norsk Standard 3453. Mange kostnader er basert på prosjektets m², herunder prosjekterings og administrasjonskostnader.

01 Felleskostnader: Kostnader tilknyttet rigg og drift.

02-07: Entreprisekostnad for prosjektet fordelt på bygningsdel.

Sum 01-07; Entreprisekostnad

08 Generelle kostnader: Prosjekterings-kostnader, interne adm utgifter (BH)

09 Spesielle kostnader: Rente i byggetid, se punkt 1.4.

10: Mva

11: Forventet tillegg (reserver): Prosentvis andel av Basiskostnad. *Forventet tillegg* skal dekke kostnader som erfaringsmessig avdekkes gjennom mer detaljert planlegging. Dette er kostnader som forventes påløpt, men som ikke kan identifiseres på det tidspunktet estimatet utarbeides. Denne posten disponeres av prosjektleder. Forventet tillegg er inkludert i P50-estimat.

SUM 01-011: Prosjektkostnad (P50)

12. *Uforutsette kostnader* (Usikkerhet) skal dekke ting som ikke kan forutses. Dette er kostnader som i utgangspunktet ikke er forventet. Denne posten disponeres av prosjekteier. Uforutsett kostnader er inkludert i P85-estimat.

I en tidlig fase av prosjektet ligger den største usikkerheten i byggeprogram og løsning. Det er fortsatt mange forhold det ikke er gjort beslutninger om.

SUM 01-012: Kostnadsramme (P85) Usikkerhet er inkludert i P85-estimat.

13. Prisregulering. Prisøkning frem til ferdigstillelse.

#	Konto - Kalkyle
01	Felleskostnader
02	Bygning
03	VVS-installasjoner
04	Elkraftinstallasjoner
05	Ekonomi og automatisering
06	Andre installasjoner
	SUM 01-06 HUSKOSTNAD
07	Utendørs
	SUM 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD
08	Generelle kostnader
	SUM 01-08 BYGGEKOSTNAD
09	Spesielle kostnader
10	Mva
	SUM 01-10 BASISKOSTNAD
11	Forventet tillegg
	SUM 01-11 PROSJEKTKOSTNAD
12	Usikkerhetsavsetning
	SUM 01-12 KOSTNADSRAMME
13	Prisregulering
	SUM KALKYLE

1.2. Kostnad pr m²

Kostnadsestimatet er basert på Norsk Prisbok versjon 202601. Kostnader er basert på ulike kategorier bygg; Kontor og Sykehjem.

Prisnivå i Agder ligger erfaringsmessig noe under landsgjennomsnittet (Bygge kostnader 2. kvartal 2026). Dette tas med i betraktning ved vurdering av forventet tillegg og usikkerhet.

1.3. Arealer

Romprogrammet er basert på funksjonsbehov fra Lindesnes kommune.

Scenarioene har ulike størrelser ut fra hvilke funksjoner og antall sykehjemsplasser de inneholder.

Arealer er dimensjonert ut fra Husbankens normer, krav jf TEK17, Arbeidstilsynet samt erfaringstall fra Asplan Viak og normtall fra flergangsbyggheier.

1.4. Fremdrift

Det er forutsatt følgende fremdrift, forutsatt gjennomføring som samspill.

- Vedtak om oppstart av prosjekt høsten 2026
- Konkurransesamspill våren 2027
- Kontrakt med samspillsentreprenør høsten 2027
- Oppstart byggeplass våren 2028
- Byggetid 2 år

Her kan det gjøres varianter med oppstart av riving i forkant av nybygg. I denne fasen forenkles dette. Ut fra fremdriften over er det satt felles byggestart om 24 mnd.

Dette påvirker to prislinjer i kostnadsoppsettet

09 Spesielle kostnader: Renter i byggetiden. Rentenivå er satt til 3,5 %

11 Prisregulering: Forventet prisvekst er satt til 4 %

Dette er faktorer det er knyttet usikkerhet til.

1.5. Forventet tillegg

Estimat er basert på erfaringstall fra Norge siste år. Prosjektet er i tidlig fase og det er mange forhold som ikke er landet. *Forventet tillegg* skal dekke kostnader som erfaringsmessig avdekkes gjennom mer detaljert planlegging. Dette er kostnader som forventes påløpt, men som ikke kan identifiseres på det tidspunktet estimatet utarbeides. Forventet tillegg er satt til 10 %.

1.6. Usikkerhet

I en tidlig fase har vi en rekke usikkerhetsfaktorer. Usikkerheten vil være ulik for de forskjellige delprosjektene.

Det er gjort en forenkling og samlet usikkerhet er satt til 10 % for alle delprosjekter. I denne fasen, er dette en moderat antakelse. Det bør gjøres en usikkerhetsanalyse når prosjektet er mer modent og premisser er bedre kjent.

1.6.1. U1 Prosjektutvikling og modenhet

Usikkerhet knyttet til prosjektutvikling og eventuelt endring i omfang. Prosjektets modenhet, og videre modning i kommende faser omfattes også av forholdet. Forholdet omfatter i tillegg påvirkningen som følge av kommende bruker prosesser og byggherre beslutninger.

Prosjektet er i en tidlig fase med lav modenhet. Det foreligger foreløpig ikke avklarte løsninger for bygningsorganisering, konstruksjonsprinsipp, volumoppbygging eller tekniske systemer. Estimerer bygger i stor grad på erfaringstall og referanseprosjekter, og ikke på etterprøvde løsninger. Videre utvikling av prosjektet vil kunne medføre endringer i arealbehov, funksjonsfordeling og byggets utforming, med tilhørende konsekvenser for kostnader og gjennomførbarhet.

Den største faktoren her er areal, antall kvadratmeter.

1.6.2. U2 Stedlige forhold

Usikkerhet knyttet til lokale forhold, eksempelvis tilgjengelighet, riggforhold, grunnforhold og evt. forurensning i bakken, kapasitet og tilrettelegging av infrastruktur (vann og avløp inkludert slokkevann og overvannshåndtering, el og tele).

Usikkerhet mot krav fra naboer, statlige myndigheter og tilgrensende eiendommer / prosjekter.

1.6.3. U3 Gjennomføringsmodell, organisering og eierstyring

Forholdet omfatter konsekvenser av byggherrens videre prosjektstyring. Har byggherren et veletablert og godt innarbeidet styringssystem for byggeprosjekt? Byggherren må sikre kontinuitet og forankring i egen organisasjon både politisk og administrativt.

Kontinuitet i byggherrens oppfølging, herunder:

- Kunne gi tydelige premisser, kontroll og korrektiv
- Prosjektorganisering: Evne til å bemanne, planlegge og styre prosjekter etter anvisninger og mål

Dette innebærer føringer for

- Beslutningsstruktur, tidspunkt for beslutning
- Gjennomføringsmodell
- Fremdriftsplanlegging; gjennomføringstid
- Kontraktsform

1.6.4. U4 Myndighetskrav og reguleringsplan

Forholdet omfatter virkningen av nye eller endrede lover, forskrifter, planer og bestemmelser fra offentlige myndigheter og andre premissgivere. Forholdet omfatter også endringer og tilføyelser i prosjektomfanget eller utførelsen som skyldes innspill som kommer i kjølvannet av slike krav.

1.6.5. U5 Marked

Forholdet omfatter usikkerhet knyttet til både «global» og «lokal» markedsusikkerhet. De globale effektene består av virkninger som avviker fra den forventede lønns- og prisstigningen, som følge av:

- Konjunktursvingninger, BNP globalt og nasjonalt, privatøkonomisk utvikling
- Utvikling i markedene for boliger og næringsbygg
- Utbyggers virksomhet
- Utvikling i entreprenør- og leverandørmarkedene.
- Spesielle forhold: For eksempel markedsspesifikke forhold, politiske beslutninger og endringer som påvirker rammevilkårene for berørte bransjer og markeder

De lokale effektene består av virkninger som avviker fra den forventede lønns- og prisstigningen, som følge av at utførelsen av tiltakene ikke kan tilpasses den reelle situasjonen i relevante markeder til enhver tid.

2. Scenarioer

Det er sett på tre ulike scenarioer for utbygging av Mandal sykehjem. Areal og antall plasser i de ulike mulighetene er oppgitt i egen rapport.

Det er ikke medtatt kostnader for flytting av funksjoner eller midlertidige løsninger for bygg.

Det er ikke medtatt kostnader for løst inventar og utstyr.

Alle scenarioene er delt inn i delprosjekter. Noen delprosjekt går igjen i de ulike scenarioene.

Det forutsettes at p-kjeller ligger under nybygg. Det innebærer at noen av kostnadene tilknyttet grunnarbeider for nybygg, ligger på prosjektkostnadene for parkeringskjeller. Dersom parkeringskjeller utgår, vil kostnader for grunnarbeider og fundamentering for sykehjem øke.

For utearealene er det tatt utgangspunkt i et sykehjem i bymiljø. Tomten har relativ høy utnyttelse. Dette innebærer også at størstedelen av tomtearealet vil bli opparbeidet. Det lagt til grunn god kvalitet i dekker i uteområdet.

2.1. Scenario 1

Kombinasjon av riving, renovering og nybygg, se Konseptstudiet:

- Rive bygg 1 og 5
- Renovering bygg 2 og 4
- Produksjonskjøkken og vaskeri er ikke en del av romprogrammet
- Nytt bygg med 48 sykehjemsplasser

Totalt 84 sykehjemsplasser, hvorav 48 er nye og 36 er i eksisterende bygg 4

Evalueringen av konseptene viser at alternativet viderefører flere av utfordringene knyttet til dagens bygningsstruktur. Brukergruppen peker særlig på at bygg 4 vil kreve omfattende tilpasninger for å oppnå ønsket funksjonalitet og standard som del av et framtidig sykehjem. Det fremheves også at koblingene mellom byggene fremstår som mindre effektive, og at løsningen i stor grad viderefører dagens struktur med relativt separate bygg og avdelinger. Dette vurderes å gi svakere forutsetninger for samhandling, fleksibel ressursutnyttelse og effektiv drift sammenlignet med de øvrige alternativene.

Det ble derfor ikke valgt å gå videre med konseptutvikling for dette forslaget.

Renovering bygg 4:

For å få støtte fra Husbanken for sykehjemsplasser, må tiltak tilfredsstille dagens regelverk. Dette gjelder både TEK17 og Husbankens bestemmelser.

Vi kan ikke se at det er mulig å øke areal pr boenhet samt utvidelse av fellesareal i bygg 4, uten en større utvidelse og ombygging. Byggets utforming gjør det også utfordrende å bedre u-verdien for klimaskallet.

Renoveringskostnader har dermed ikke med seg kostnader for en slik oppgradering.

Lindesnes kommune kan ikke legge til grunn at Husbanken innvilger tilskudd for sykehjemsplassene i bygg 4. Det kan gis tilskudd for andre tiltak, se punkt 2.5.

Basert på tilstandsvurderingen er det er medtatt kostnader for rehabilitering av fasader (pussekonstruksjon) samt nye vinduer og dører i yttervegg.

Innvendig er det medtatt oppgradering av alle baderom samt nye gulvbelegg og oppmaling av alle flater. Det må medregnes nye himlinger grunnet skifte av ventilasjonsanlegg.

Det er medtatt nye tekniske anlegg.

Renovering bygg 2:

For bygg 2 er det medtatt full innvendig ombygging og renovering inkludert nye tekniske anlegg. Klimaskall oppgraderes med 10 cm etterisolering av yttervegger og tak, nye dører og vinduer i ytterskall.

Estimat Scenario 1

#	Konto - Kalkyle	Rive Bygg 1+5	Renovering bygg 4	Renovering bygg 2	Sykehjem 1	P-kjeller S1	Utendørs	Pris
01	Felleskostnader	690 000	6 601 000	9 389 000	24 967 000	4 466 000	1 495 000	47 608 000
02	Bygning	4 945 000	25 091 000	38 204 000	81 347 000	24 477 000	0	174 064 000
03	VVS-installasjoner	0	18 177 000	23 024 000	30 309 000	2 861 000	0	74 371 000
04	Elkraftinstallasjoner	0	9 111 000	13 957 000	15 117 000	2 301 000	0	40 486 000
05	Ekonom og automatisering	0	6 560 000	7 573 000	9 943 000	638 000	0	24 714 000
06	Andre installasjoner	0	0	1 447 000	1 604 000	0	0	3 051 000
	SUM 01-06 HUSKOSTNAD	5 635 000	65 540 000	93 594 000	163 287 000	34 743 000	1 495 000	364 294 000
07	Utendørs	0	0	0	0	0	10 991 000	10 991 000
	SUM 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	5 635 000	65 540 000	93 594 000	163 287 000	34 743 000	12 486 000	375 285 000
08	Generelle kostnader	440 000	7 785 000	8 947 000	28 958 000	3 492 000	2 393 000	52 015 000
	SUM 01-08 BYGGEKOSTNAD	6 075 000	73 325 000	102 541 000	192 245 000	38 235 000	14 879 000	427 300 000
09	Spesielle kostnader	44 000	1 052 000	1 471 000	5 517 000	549 000	53 000	8 686 000
10	Mva	1 529 750	18 594 250	26 003 000	49 440 500	9 696 000	3 733 000	108 996 500
	SUM 01-10 BASISKOSTNAD	7 648 750	92 971 250	130 015 000	247 202 500	48 480 000	18 665 000	544 982 500
11	Forventet tillegg	765 000	9 297 000	13 001 000	24 720 000	4 848 000	1 867 000	54 498 000
	SUM 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	8 413 750	102 268 250	143 016 000	271 922 500	53 328 000	20 532 000	599 480 500
12	Usikkerhetsavsetning	765 000	9 297 000	13 001 000	24 720 000	4 848 000	1 867 000	54 498 000
	SUM 01-12 KOSTNADSRAMME	9 178 750	111 565 250	156 017 000	296 642 500	58 176 000	22 399 000	653 978 500
13	Prisregulering	772 000	10 595 000	14 816 000	34 589 000	5 525 000	2 585 000	68 882 000
	SUM KALKYLE	9 950 750	122 160 250	170 833 000	331 231 500	63 701 000	24 984 000	722 860 500

2.2. Scenario 2

Kombinasjon av riving, renovering og nybygg, se Konseptstudiet.

- Riving bygg 1, 4 og 5
- Renovering bygg 2, tilsvarende scenario 1
- Nytt bygg med 96 sykehjemsplasser
- Nytt produksjonskjøkken
- Nytt vaskeri

Dersom parkeringskjeller utgår, vil kostand pr m² for nybygg, øke med ca 1000 kr/m². Den totale økning for nybygg (uten p-kjeller) vil i scenario 2 utgjøre ca 10 mill.

Estimat Scenario 2

#	Konto - Kalkyle	Rive Bygg 1+4+5	Renovering bygg 2	Sykehjem 2	P-kjeller S2	Utendørs	Pris
01	Felleskostnader	1 113 000	9 389 000	58 495 000	6 892 000	3 203 000	79 092 000
02	Bygning	7 977 000	38 204 000	193 748 000	37 775 000	0	277 704 000
03	VVS-installasjoner	0	23 024 000	68 730 000	4 414 000	0	96 168 000
04	Elkraftinstallasjoner	0	13 957 000	34 641 000	3 550 000	0	52 148 000
05	Ekonom og automatisering	0	7 573 000	22 784 000	984 000	0	31 341 000
06	Andre installasjoner	0	1 447 000	4 168 000	0	0	5 615 000
	SUM 01-06 HUSKOSTNAD	9 090 000	93 594 000	382 566 000	53 615 000	3 203 000	542 068 000
07	Utendørs	0	0	0	0	23 550 000	23 550 000
	SUM 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	9 090 000	93 594 000	382 566 000	53 615 000	26 753 000	565 618 000
08	Generelle kostnader	791 000	8 947 000	66 441 000	5 387 000	5 336 000	86 902 000
	SUM 01-08 BYGGEKOSTNAD	9 881 000	102 541 000	449 007 000	59 002 000	32 089 000	652 520 000
09	Spesielle kostnader	71 000	1 471 000	12 886 000	847 000	115 000	15 390 000
10	Mva	2 488 000	26 003 000	115 473 250	14 962 250	8 051 000	166 977 500
	SUM 01-10 BASISKOSTNAD	12 440 000	130 015 000	577 366 250	74 811 250	40 255 000	834 887 500
11	Forventet tillegg	1 244 000	13 001 000	57 737 000	7 481 000	4 026 000	83 489 000
	SUM 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	13 684 000	143 016 000	635 103 250	82 292 250	44 281 000	918 376 500
12	Usikkerhetsavsetning	1 244 000	13 001 000	57 737 000	7 481 000	4 026 000	83 489 000
	SUM 01-12 KOSTNADSRAMME	14 928 000	156 017 000	692 840 250	89 773 250	48 307 000	1 001 865 500
13	Prisregulering	1 256 000	14 816 000	80 785 000	8 525 000	5 575 000	110 957 000
	SUM KALKYLE	16 184 000	170 833 000	773 625 250	98 298 250	53 882 000	1 112 822 500

2.3. Scenario 3

Riving og nybygg, se Konseptstudiet.

- Riving alle bygg
- Nybygg med 120 sykehjemsplasser
- Nytt produksjonskjøkken

Estimat Scenario 3

#	Konto - Kalkyle	Rive Bygg 1+2+4+5	Sykehjem 3	P-kjeller S3	Utendørs	Pris
01	Felleskostnader	1 953 000	76 308 000	11 247 000	2 790 000	92 298 000
02	Bygning	13 996 000	252 675 000	61 498 000	0	328 169 000
03	VVS-installasjoner	0	89 589 000	7 277 000	0	96 866 000
04	Elkraftinstallasjoner	0	45 297 000	5 853 000	0	51 150 000
05	Ekonom og automatisering	0	29 793 000	1 621 000	0	31 414 000
06	Andre installasjoner	0	5 406 000	0	0	5 406 000
	SUM 01-06 HUSKOSTNAD	15 949 000	499 068 000	87 496 000	2 790 000	605 303 000
07	Utendørs	0	0	0	20 512 000	20 512 000
	SUM 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	15 949 000	499 068 000	87 496 000	23 302 000	625 815 000
08	Generelle kostnader	1 249 000	86 868 000	8 877 000	4 624 000	101 618 000
	SUM 01-08 BYGGEKOSTNAD	17 198 000	585 936 000	96 373 000	27 926 000	727 433 000
09	Spesielle kostnader	123 000	16 816 000	1 383 000	100 000	18 422 000
10	Mva	4 330 250	150 688 000	24 439 000	7 006 500	186 463 750
	SUM 01-10 BASISKOSTNAD	21 651 250	753 440 000	122 195 000	35 032 500	932 318 750
11	Forventet tillegg	2 165 000	75 344 000	12 220 000	3 503 000	93 232 000
	SUM 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	23 816 250	828 784 000	134 415 000	38 535 500	1 025 550 750
12	Usikkerhetsavsetning	2 165 000	75 344 000	12 220 000	3 503 000	93 232 000
	SUM 01-12 KOSTNADSRAMME	25 981 250	904 128 000	146 635 000	42 038 500	1 118 782 750
13	Prisregulering	2 186 000	105 421 000	13 925 000	4 852 000	126 384 000
	SUM KALKYLE	28 167 250	1 009 549 000	160 560 000	46 890 500	1 245 166 750

2.4. Kostnad pr m²

Nybygg kostnader for sykehjem baserer seg på referanseprosjekt Sykehjem fra Norsk Prisbok.

I referansen ligger pris/m² uten prisregulering og finanskostnader, for Sum 01-08 Byggekostnad, på 44 900 kr/m² pr 2. kvartal 2026.

Justert for grunnarbeider, er kostnadsestimatet for Mandal sykehjem på samme nivå pr m².

#	Konto - Kalkyle	Renovering bygg 4	Renovering bygg 2	Sykehjem 1	P-kjeller S1	Utendørs
	SUM 01-08 BYGGEKOSTNAD	23 600	26 800	40 800	22 700	5 950
	SUM KALKYLE	39 300	44 650	70 300	37 800	10 000

Estimat Scenario 2

#	Konto - Kalkyle	Renovering bygg 2	Sykehjem 2	P-kjeller S2	Utendørs (UMA)
	SUM 01-10 BASISKOSTNAD	26 800	41 600	22 700	5 750
	SUM KALKYLE	44 650	71 600	37 800	9 650

Estimat Scenario 3

#	Konto – Kalkyle kr/m ²	Sykehjem 3	P-kjeller S3	Utendørs (UMA)
	SUM 01-10 BASISKOSTNAD	41 500	22 500	5 750
	SUM KALKYLE	71 500	37 450	9 650

2.5. Miljøambisjoner

Nybygg kostnader for sykehjem baserer seg på referanseprosjekt Sykehjem. Det er ikke tillagt kostnader for miljøambisjoner/tiltak for høyere bærekraft.

Norsk prisbok har referansetall for sykehjems bygg med høye miljøambisjoner. Disse viser et tillegg på ca. 4 000 kr/m² på kostnadsrammen. Kostnader vil avhenge av hvilke tiltak som innarbeides i prosjektet.

2.6. Tilskudd Husbanken

Husbanken gir investeringstilskudd for etablering av både omsorgsboliger og institusjonsplasser (sykehjem). Investeringstilskuddet utgjør en prosent andel av maksimalt godkjent

anleggskostnader. Satsen er 55 prosent for plasser i institusjon (sykehjemsplasser), begrenset til et maksbeløp.

Husbanken beregner tilskuddet utfra anleggskostnader/prosjektkostnader inkludert merverdiavgift.

Anleggskostnader er det samme som prosjektkostnader (sum 01-11) definert i NS 3453. Det vil si uten usikkerhetsavsetning eller prisregulering.

Tilskuddsbeløp per plass i 2026

Type plass	Maksimalt beløp
Institusjonsplass	2 350 000
Omsorgsbolig	1 922 000

Tilskudd til andre arealer, tilbud og teknologi

For alle kommuner i hele landet gis det inntil 55 prosent av godkjente anleggskostnader til

- fellesareal, felles teknisk anlegg og velferdsteknologi i tilknytning til eksisterende omsorgsplasser
- lokaler for dagaktivitetstilbud

I 2026 ville dette tilsvart følgende støttebeløp.

Tilskudd	Enheter	Sats	SUM
Scenario 1*	48	2 350 000	112 800 000
Scenario 2	96	2 350 000	225 600 000
Scenario 3	120	2 350 000	282 000 000

*For scenario 1 er det forutsatt at det ikke oppnås støtte for renovering av plasser i eksisterende bygg 4.