

Budsjettgrunnlag – tomannsbustad Hakesflot vest

Tomannsbustad Hakesflot vest – gnr./bnr. 25/68

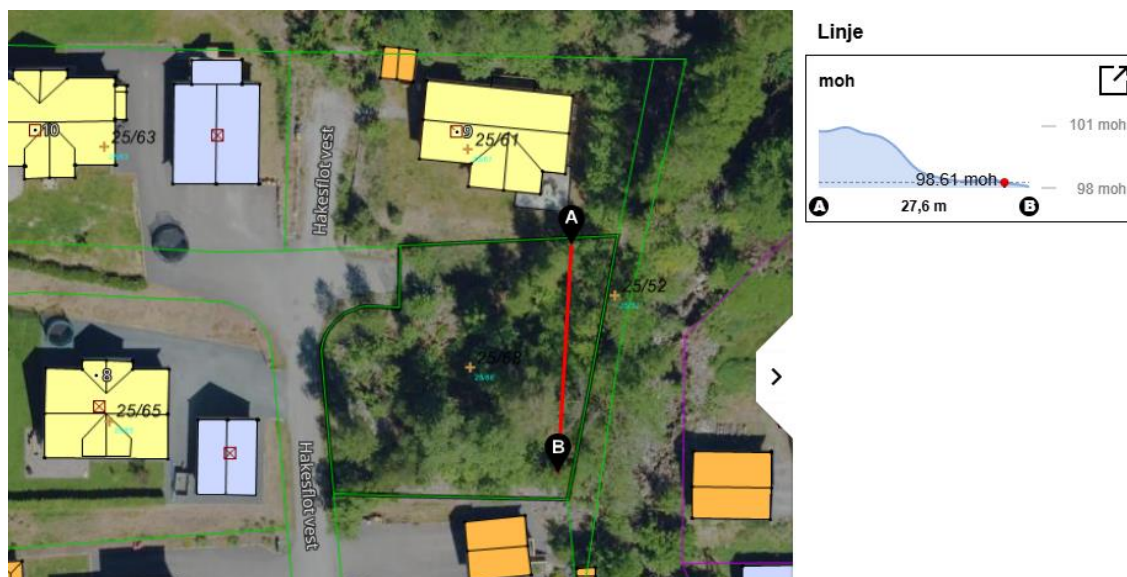
1. Føremål og avgrensing

Dette vedlegget dokumenterer føresetnadene bak budsjettprisen. Det er ikkje eit forprosjekt og inneheld ikkje endeleg arkitektur, planløyising eller entreprisgrunnlag. Målet er å ha eit etterprøvbart kostnadsgrunnlag før kommunen eventuelt vedtek å gjennomføre prosjektet.

Ved eventuell gjennomføring skal endeleg løysing utviklast innanfor funksjonskrava, med vekt på standardisering, enkel bygningsgeometri, robuste material og låge livsløpskostnader.

2. Tomta og infrastrukturen

Tema	Førebels status
Eigedom	Gnr./bnr. 25/68, ca. 910–911 m ²
Eigarskap	Tokke kommune
Planføremål	Bustad
Utnytting	Inntil 30 % BYA etter gjeldande føresegner
Høgder/tak	Inntil 2 høgder; saltak 22–38°
Parkering	1,5 plass per husvære – minimum 3 plassar totalt
Veg	Eksisterande kommunal veg direkte ved tomta
Vatn	Kommunal vasskum ved nordvestre del av tomta
Avløp	Kommunalt nett ved tomta; godt fall sørover
Straum/fiber	Ligg i eksisterande grøft ved tomta
Terreng	Moderat fall mot sør



Figur 1. Tomta 25/68 i Hakesflot vest. Terrenget fell mot sør.



Figur 2. Eksisterende kommunale VA-leidningar og kummar ved nordvestre del av tomta.

Naturfareanalysen gir utslag i overordna aktsomheitskart, men området er også detaljert kartlagt for skredfare. For budsjettføremål er det ikkje lagt inn større sikringstiltak. Endeleg byggeplassering må kontrollerast mot gjeldande faresonekart og byggtekniske krav. Området har høg radonaktsomheit, noko som blir føresett handtert gjennom ordinær radonsikring for nybygg.

3. Funksjonskrav til bustaden

Det er funksjonen kommunen skal kjøpe ikkje ei bestemt planteikning. Førebels krav er to familiebusader på eitt plan med tre soverom per eining. Storleiken blir sett til om lag 90–95 m² BRA per eining. Ei løysing noko under eller over dette kan akseptierast dersom funksjonen blir betre og samla kostnad blir lågare.

Funksjon	Rettleiande nivå	Grunngjeving
Kjøkken/stove	ca. 30–34 m ²	Tilstrekkeleg familieareal utan å bruke unødvendige m ² på opphaldsrom.
Hovudsoverom	ca. 11–12 m ²	Plass til dobbeltseng og garderober.
Barnerom 1	ca. 9–11 m ²	Seng, garderober og skrive-/lekseplass.
Barnerom 2	ca. 9–11 m ²	Seng, garderober og skrive-/lekseplass.
Bad	ca. 6–6,5 m ²	Skal kunne løysast funksjonelt og tilgjengeleg.
Bod/vask/teknisk	ca. 4–5 m ²	Plass til vask, teknikk og nødvendig oppbevaring.
Entré/gang	Effektiv løysing	Plass til garderober og sirkulasjon, men minst mogleg reint gangareal.

4. Kvifor eitt plan

- Alle hovudfunksjonar blir tilgjengelege utan innvendig trapp.
- Bustaden kan nyttast av fleire brukargrupper gjennom levetida.
- God løysing for småbarnsfamiliar og ved mellombels eller varig redusert rørsleevne.
- Enklare drift, reinhald og framtidig omdisponering enn bustader med interne trapper.
- Terrengfallet på tomte er moderat og gjer ikkje to etasjar nødvendig.

Eitt plan gir større grunn- og takflate enn same BRA fordelt på to etasjar. Det kan isolert sett auke nokre byggekostnader, men standardhusmarknaden viser at eittplans bustader rundt 95 m² kan leverast kostnadseffektivt når planløysinga og konstruksjonen er standardisert.

5. Prinsipp for kostnadseffektiv bygging

Prospekta frå Hedalm Anebyhus viser eit tydeleg kostnadsprinsipp: standardmodellar med avgrensa tilpassing held kostnaden nede. Løvis blir marknadsført som ein modell som ikkje kan endrast/tilpassast, nettopp for å halde kostnadene nede. Leveransen er nøkkelferdig over støpt plate.

- Enkel rektangulær bygningskropp og ordinært saltak.
- To spegelvende einingar med felles skiljevegg.
- Leverandøren kan tilby eigen standardmodell/serieprodukt dersom funksjonskrava blir oppfylte.
- Få materialvariantar og minst mogleg bruk av tilval.
- Standard kjøkken og sanitærutstyr i nøktern kvalitet.
- Klikkvinyll av robust kvalitet i tørre opphaldsrom og soverom.
- Flis på bad og i inngangssone der dette er funksjonelt.
- Enkle måla veggflater og standard innerdører.
- Tekniske løysingar skal vere driftssikre og enkle å vedlikehalde.

6. Marknadsreferansar

Følgjande referansar er brukte som realitetskontroll. Dei er ikkje direkte samanliknbare med ein ferdig prosjektkostnad på Hakesflot, men viser kva standardiserte bustader kan leverast for.

Referanse	Nøkkeldata	Kva vi lærer
Hedalm Anebyhus Løvis	94,6 m ² BRA, 1 plan, 3 soverom. Fastpris frå 2,618 mill. kr (2026), nøkkelferdig over støpt plate.	Funksjonen kommunen ønskjer kan løysast rundt 95 m ² . Standardisering gir låg pris.
Hedalm Anebyhus Løvis Mini	66,9 m ² BRA, 1 plan, 2 soverom.	Viser kor mykje funksjon ein kan få inn med effektiv planløysing.
Hedalm Anebyhus Melbos	Standardisert tomannsbustad, 2 etasjar, 3 soverom per eining.	To spegelvende einingar og standardisering er eit etablert kostnadsgrep.
Gullkopp 8B, Dalen	Nybygg 2026, 82 m ² BRA-i, 1 plan, 3 soverom, prisantydning 2,65 mill. kr.	Lokal marknadsreferanse. 82 m ² er mogleg, men planløysinga er etter vår vurdering for kompakt for kommunal langtidsbruk.

Fastprisane over er ikkje totale prosjektpisar. Hedalm opplyser at grave-/tomtearbeid og mur-/betongarbeid/støpt plate i utgangspunktet blir levert av kunden, og at frakt kjem i tillegg. Prospekta viser samtidig at normal byggesøknad, teikningar, trykktesting, energimerking og byggeleing/rigg inngår i standardleveransen.

7. Førebels kostnadskalkyle – 2027

Kalkylen er eit budsjettanslag. Han er ikkje basert på innhenta entreprenørtilbod. Marknadsreferansane er justerte for gjennomføring i 2027 og supplerte med kostnader som ikkje ligg i standardleveransen over støpt plate.

Kostnadspost	Førebels intervall inkl. mva.
Bygg over ferdig plate – 2 einingar	ca. 5,4–5,8 mill. kr
Grunnarbeid, fundament og støpt plate	ca. 0,9–1,2 mill. kr
VA, straum og fiber frå eksisterande anlegg	ca. 0,2–0,35 mill. kr
Parkering, avkøyrsl og enkel utomhus	ca. 0,35–0,55 mill. kr
Transport, etablering og andre prosjektkostnader	ca. 0,2–0,35 mill. kr
Byggherreoppfølging / mindre uavklarte kostnader	ca. 0,3–0,5 mill. kr
Samla mogleg intervall	ca. 7,35–8,75 mill. kr
Forventa prosjektkostnad / styringsmål	ca. 7,8–8,3 mill. kr
Tilrådd budsjettpris	9,0 mill. kr

Den tilrådde budsjettprisen gir ein margin på om lag 0,7–1,2 mill. kr over forventa kostnadsnivå. Marginen er vurdert som tenleg fordi prosjektet ikkje er prosjektert og det enno ikkje er gjennomført konkurranse.

8. Konkurransestrategi – kostnadsgrep

Dersom prosjektet blir vedteke, bør konkurransegrunnlaget i størst mogleg grad beskrive funksjon og yting framfor ei detaljert kommunespesifikk løysing. Dette gir leverandørane høve til å bruke etablerte konstruksjonar, elementproduksjon og standardiserte planløysingar.

Eit mogleg hovudkrav kan vere:

«Levering av tomannsbustad med to bueiningar på om lag 90–95 m² BRA kvar, eitt plan og tre soverom per eining. Leverandøren kan tilby eigen standardisert bustadmodell eller tilpassa serieprodukt når funksjons-, kvalitets- og reguleringskrava er oppfylte.»

Dette hindrar ikkje kommunen i å stille tydelege krav til robustheit, tilgjengelegheit, lyd/brann, inneklima, energibruk og drift. Poenget er å unngå unødvendig spesialprosjektering av form og detaljar som marknaden allereie har gode standardløysingar for.

9. Usikkerheit og vidare arbeid

- Endeleg plassering og BYA må kontrollerast mot reguleringsplan og parkering.
- Grunnforhold og behov for lokale terrengtiltak må kontrollerast før kontrakt.
- Endeleg romprogram og tilgjengelegheit må dokumenterast i prosjekteringa.
- Prisnivået er avhengig av konkurranse og marknad i 2027.
- Budsjettprisen føreset at kommunen held fast på standardisering og avgrensar tilval og endringar undervegs.

10. Konklusjon

25/68 er ei kommunalt eigd og godt tilrettelagd bustadtomt med eksisterande infrastruktur tett ved eigedomen. Ei standardisert eittplans tomannsbustad med to bueiningar på om lag 90–95 m² BRA, tre soverom og robust kommunal standard blir vurdert som eit godt konsept for tomta.

Marknadsreferansane viser at prosjektet bør kunne gjennomførast vesentleg rimelegare enn ein generell høg kvadratmeterkalkyle dersom kommunen opnar for standardiserte løysingar. Forventa prosjektkostnad blir sett til ca. 7,8–8,3 mill. kr inkl. mva., medan tilrådd budsjettpris for 2027 er 9,0 mill. kr inkl. mva.

Kjelder og referansegrunnlag

- Reguleringsføresegner – Reguleringsplan for Dalen og Vistad.
- Norkart: Plananalyse og tiltaksanalyse for gnr./bnr. 25/68, utskrift 21.08.2026.
- Hedalm Anebyhus: Prospekt Løvis, Løvis Mini og Melbos.
- Hedalm Anebyhus: nettsider og gjeldande fastprisar, kontrollert 21.08.2026.
- FINN.no: Gullkopp 8B, Dalen, nyoppført tomannsbustad, FINN-kode 458104801.
- Norsk Prisbok 2026-01: referanse «Tommansbolig uten kjeller» (kontrollreferanse).
- Kart og VA-opplysningar frå Tokke kommune.