AS Bygganalyse
Drammensveien 133
0277 OSLO

Dato
3. november 2026

Utarbeidet av
Sondre Hegna

Oppdal kommune
v/ Emmanuel Banda

Dokumentet er sendt
pr. e-post

Distribusjon
emmanuel.banda@oppdal.kommune.no

Tidligfasekalkyler – Oppdal ungdomsskole

Underlag for kalkyler er oversendte skissetegninger, romprogram og beskrivelser utarbeidet av Oppdal kommune, samt nødvendige avklaringer gjort underveis.

Det er utarbeidet kostnadsestimat for to alternativer:

Alternativ 1: ombygging + tilbygg	Alternativ 2B: nybygg
Ombygging av eksisterende skole + tilbygg. Inkludert arealer til voksenopplæring og sambruk med barneskolen.	Nybygg på egen tomt i nærheten. Ikke inkludert arealer til voksenopplæring og sambruk med barneskolen. Eksisterende skolebygg beholdes slik den står i dag.
Nettoareal programmert = 3 614 m^2	Nettoareal programmert = 3 035 m^2
Bruttoareal = 5 240 m^2	Bruttoareal = 4 245 m^2
B/N-faktor = 1,45	B/N-faktor = 1,40

Det jobbes også med et alternativ 2A, hvor dagens skole rives/demonteres, og erstattes med nybygg på samme tomt. Dette alternativet er ikke sett på ifm. kostnadsanalysen.

Generelle forutsetninger for kalkylen

1. Prisnivå: september 2026
   Inkludert prisstigning frem til byggestart og i byggeperioden.
   Forutsatt fremdrift: oppstart tidlig 2029 og ferdigstillelse til skolestart 2030.

2. Kalkylen inkluderer sum kostnadsramme, sum konto 01 – 13 iht. NS 3453:2016.
   - Kalkyleoppsett er strukturert iht. prosjekt gjennomført for samspill til forprosjekt, og totalentreprisekontrakt for gjennomføring.

3. I konto 8 «Generelle kostnader» inngår byggherrens kostnader:
   - Byggherrens egen administrasjon gjennom hele prosjektforløpet.
   - Utarbeide reguleringsplan i begge alternativer. Avsatt 1,0 mill. for alt. 1 - og 2,0 mill. for alternativ 2B.

- Rådgivertjenester for utredning/planlegging i tidligfase frem til kontrahering.
- Pris- og designkonkurranse inkl. godtgjørelse til entreprenør.
- Bikostnader og gebyrer (regulering-, byggesak- og tilknytningsgebyr).
- Inkludert anleggsbidrag for ny trafo/elkraftforsyning, ref. teknisk notat. Avsatt kr 1,5 mill. Trafo er i dag plassert i kjeller, og barneskolen forsynes fra samme hovedtavle. Løsning avklares nettleverandør.
- Inkludert avsetning til ny løsning for energiforsyning. Avsatt kr 2,0 mill. Dette må ses i sammenheng med energiforsyning til andre kommunale bygg i nærheten. NB! Relativt stor usikkerhet knyttet til dette arbeidet, og det anbefales at løsning avklare /vurderes tidlig i den videre planleggingen.
- Ikke inkludert evt. andre tidligere påløpte kostnader pr. september 2026.

4. I konto 9 «Spesielle kostnader» inngår:
   - Løst inventar og utstyr. Forutsatt noe ombruk i begge alternativene.
   - Finansieringskostnad for utbetalinger i byggeperioden – 5,0 % som avtalt.
   - Midlertidig skolebygg for skoledrift i byggeperioden for alternativ 1 inngår ikke som avtalt.

     For alternativ 2B nybygg, vil dagens skolebygg kunne benyttes i byggeperioden.
   - Kunstnerisk utsmykking – 1,0 % av byggekostnad som avtalt.

5. Konto 10 «MVA». Det er inkludert merverdiavgift for alle deler av prosjektet.

6. Konto 11 «Forventet tillegg» og 12 «Usikkerhetsavsetning»
   - I kalkylen inngår avsetning til forventet tillegg (P50) og usikkerhet (P85).

     NB! Vesentlig endring i programmert areal og prosjektets innhold er ikke inkludert i usikkerhetsavsetningen. Anbefales i et slikt tilfelle å oppdatere kalkyletallene.

7. Følgende inngår ikke i kalkylen som avtalt:
   - Midlertidig skolebygg i byggeperioden for alt. 1.

     En pekepinn for kostnad for midlertidig bygg er grovt anslått til ca. 16 mill. eks. mva.

     Kostnad vil variere avhengig av tilgjengelig teknisk infrastruktur der bygget plasseres, evt. behov for å opparbeide et midlertidig utendørsområde, samt om det er skolefunksjoner som kan løses i andre bygg kommunen har tilgang på. I tillegg bør det avklares om deler av dette bør finansieres med midler avsatt til dagens skoledrift.
   - Energisentral
   - Tomtekostnad / tomtekjøp.
   - Ikke inkludert tilfluktsrom – forutsatt at det gis dispensasjon fra krav.

Kalkylen – kort om innhold

Status arealplan

Prosjektet er planlagt oppført på dagens skoletomt. I alternativ 1 vil skolen beholdes der den ligger i dag. I alternativ 2B er det forutsatt at et nytt skolebygg plasseres på ubebygd området liggende sør for dagens skole.

I kommuneplanens arealdel inngår området rundt dagens skolebygg innenfor et større område avsatt til offentlig tjenesteyting. Gjeldende reguleringsplan er fra 1983.

For både alternativ 1 og 2B er forutsatt behov for utarbeidelse av ny reguleringsplan.



Følgende miljø-/klimastrategi er lagt til grunn:

Alternativ 1:

- Eksisterende skolebygg:
  Forutsatt at det tilstrebes ombruk av eksisterende skolebygg, hovedsakelig ved at dagens bærekonstruksjoner brukes videre, men også ved at det vurderes ombruk/gjenbruk av andre bygningsdeler der dette er mulig.

  Forutsatt at bygget oppføres i tråd med gjeldende krav i TEK17. Det er inkludert betydelig etterisolering/utskifting av eksisterende klimaskall (yttervegger og tak) for å imøtekomme dagens energikrav, men dette bør ses på i mer detalj ved evt. videre prosjektering.

- Tilbygg:
  Oppført iht. TEK17.
  Forutsatt oppført med høye krav til miljø / klima, hvor det tilstrebes bruk av materialer med lave klimagassutslipp – og et klimaskall isolert iht. passivhusstandard.

- Inkludert solcelle på tak (ca. 800 m^2 inkl. batteribank).

Alternativ 2B:

- Nybygg:
  Generelt oppført iht. TEK17.
  Forutsatt oppført med høye krav til miljø / klima, med bruk av materialer med lave klimagassutslipp og et klimaskall isolert iht. passivhusstandard

- Inkludert solcelle på tak (ca. 800 m^2 inkl. batteribank).

Alternativ 1 – oppsummert:

Her inngår funksjoner iht. foreløpig romprogram. Skolen dimensjoneres for 300 elever, samt avsatt areal til sambruk med barneskolen og voksenopplæring.
Utarbeidede skisseplaner er lagt til grunn.

- Ombygging – totalt bruttoareal = 3623 m^2

  NB! Prosjektet er på et svært tidlig stadium, og det er stor usikkerhet knyttet til ombyggingen av den eksisterende skole. Nedenfor redegjøres det kort for de forutsetninger er lagt til grunn for kostnadsestimatet – for å gi en pekepinn på omfang og kompleksitet.

  - Tatt med nødvendig riving:
    - Riving av gulvoverflater og himlinger i alle rom.
    - Riving av lette innervegger.
    - Forutsatt at betongkonstruksjoner og trapper tilstrebes beholdt.
      Inkludert avsetning til noe betongskjæring for åpninger / tilpasninger av eksisterende betongvegger.
    - Utvendig kledning og ytterveggskonstruksjon rives for komplett rehabilitering.
    - Eksisterende vinduer rives.
    - Tekniske anlegg rives.
    - Eksiterende gulv på grunn på plan U er forutsatt beholdt. Det er likevel forutsatt at det i enkelt rom (teknisk m.m.) vil bli behov for sluk i gulv el. lignende, hvor gulv må pigges opp og erstattes med nytt. I utgangspunktet forutsatt at sanitærinstallasjoner hovedsakelig plasseres i nytt tilbygg, men at det antas å bli behov for noe slissing i gulv på plan U for nye bunnledninger for etablering av toalett, håndvask eller annet.
    - Eksisterende yttertak rehabiliteres i sin helhet basert på utarbeidet prinsippsnitt.

  - Fundamentering antas å tilfredsstille dagens krav uten behov for forsterkninger for å tilfredsstille dagens lastkrav. NB! Anbefaler at dette avklares tidlig i den videre planleggingen.

    Heisgrube og heissjakt i tilbygget fra 2002 forutsettes benyttet videre.

  - Forutsettes at eksisterende betong bæresystem tilstrebes beholdt, men at det vil bli nødvendig med tilpasninger og noen nye bærekonstruksjoner, blant annet i korridor hvor det er relativt lav romhøyde.

  - Eksisterende plan U ligger delvis under terreng og det er tatt med ny utvendig drenering og isolasjon av yttervegg mot terreng.

    I bygg fra 1965 er det forutsatt komplett ny ytterveggskonstruksjon, inkludert utvendig isolering av betongbrystning på plan U. Ringmur isoleres utvendig.

    I tilbygg fra 2002 er det lagt til grunn ny ytterveggskonstruksjon der hvor planløsning og åpninger i fasade endres. Evt. bør det vurderes hvorvidt det er mulig å beholde noe av det isolerte bindingsverket i denne delen – evt. etterisolert med påforing el. lign.

    Alle vinduer skiftes ut, og det monteres solavskjerming på utsatte fasader.
    Nye inngangsdører og andre ytterdører.

  - Hovedsakelig nye innervegger og dører som tilfredsstiller gjeldende brann- og lydkrav.
    Forutsatt kompakte innerdører med høytrykkslaminat, inkl. nødvendig lås og beslag.

Hovedsakelig malt gips. Våtromsplater i rom med fuktbelastning – og akustiske veggplater iht. krav til lydabsorbsjon.

- I tilbygg fra 2002 er det forutsatt at eksisterende gulv på grunn er isolert og kan benyttes videre.

  I eksisterende skolebygg fra 1965 er det en 5 cm armert puss/betong over løs leca, også denne er forutsatt beholdt. Anbefaler at denne forutsetningen avklares tidlig i en evt. videre prosjektering både med tanke på isolasjon og radonsikring.

  Nye gulvoverflater og himlinger iht. normal standard på ungdomsskole.

- Forutsatt ny isolasjon og tekking på tilbygget fra 2002 – bærende dekke beholdes.

  Eksisterende tak over skolebygget fra 1965 skiftes ut. Bør vurderes om eksisterende limtrebjelker kan ombrukes / beholdes – evt. forsterket med nye limtrebjelker mellom de eksisterende om nødvendig - eller lignende løsning.

- Avsetning til fast inventar – komplett alt nytt.

- VVS-installasjoner
  - Nye sanitærinstallasjoner
  - Kombinasjon av gulvvarme hvor mulig – og radiatorer.
    Ikke inkludert egen varmeproduksjon med energibrønner eller lign. Forutsatt energi levert fra fjernvarme / ny energisentral.
  - Sprinkleranlegg
  - Komplett nytt behovsstyrt ventilasjonsanlegg.

- Elkraft:
  - Inkludert komplette elkraft-installasjoner med normalt god standard.
    Forutsatt en mindre andel ombruk av elektriske installasjoner. Dette må undersøkes nærmere.
  - Solcelle-anlegg på tak

- Ekom og automatisering:
  - Komplett nytt anlegg.

- Andre installasjoner
  - Eksisterende heis fra 2002 benyttes videre, men det etableres i tillegg en ny heis i nytt tilbygg som tilfredsstiller dagens krav til størrelse.

- Tilbygg – totalt bruttoareal = 1617 m^2

  - Komplett «nybygg» basert på utarbeidede skisseplaner.
  - Materialbruk m.m. basert på erfaring fra andre nyere ungdomsskolebygg.
  - Isolert iht. passivhusstandard.
  - Amfitrapp – 2 stk.
  - Glasstak over amfi.

- Utendørs:
  - Forutsatt behov for et opparbeidet utendørsareal på ca. 10 000 m2.
  - Antatt at aktivitetsparken i nærheten kan benyttes i skoletiden, både i alternativ 1 og 2B.
  - Lagt til grunn av eksisterende logistikkløsning for buss og parkering kan benyttes videre.
  - For alternativ 2B vil dagens parkering kunne utgå, og løsningen må ses nærmere på.
  - Nødvendig omlegging/tilknytning til VA-ledninger
  - Ny vanntilførsel for sprinklervann iht. teknisk notat. Grøft ca. 70 m.
  - Inkludert fordrøyningsmagasin for håndtering av overvann.
  - Nedgravde avfallscontainere
  - Skjermtak over inngangspartier
  - Utendørs belysning
  - Generell opparbeidelse av skolegård med overflater og utstyr av normalt god kvalitet og omfang tilpasset bruk tilknyttet en ungdomsskole.

Alternativ 2B – oppsummert:

Her inngår funksjoner iht. foreløpig romprogram for dette alternativet. Skolen dimensjoneres for 300 elever, men i det inngår ikke arealer for sambruk med barneskolen eller voksenopplæring. Det foreligger ikke skisseplaner for alternativet.

I kalkylen lagt til grunn et skolebygg med geometri, materialbruk m.m. basert på erfaring fra andre nyere ungdomsskolebygg.

Ikke behov for midlertidig skole i «brakker» for dette alternativet. Forutsatt at eksisterende skolebygg benyttes gjennom hele byggeperioden.

NB! Ikke inkludert riving av eksisterende skole etter ferdigstilt nybygg. Anbefaler at det startes opp en prosess som ser på mulig annen bruk av eksisterende skolebygg.

- Nybygg – totalt bruttoareal = 4245 m^2
  - Skolebygg i 2 etasjer med høy miljøambisjon.
  - Forutsatt oppført på en flat tomt, med relativt gode grunnforhold.

- Utendørs:
  - Samme omfang og løsning som for alternativ 1.

Sondre Hegna
AS Bygganalyse

Vedlegg: Tidligfasekalkyle Oppdal ungdomsskole, alt. 1 Ombygging - sendt 03.11.2026
Tidligfasekalkyle Oppdal ungdomsskole, alt. 2B Nybygg - sendt 03.11.2026

Oppdal ungdomsskole - alternativ 1

Ombygging + tilbygg

tidligfasekalkyle

	Ombygging	Tilbygg	Utendørs	SUM
Bruttoareal	BTA = 3 623	BTA = 1 617		BTA = 5 240
Utendørsareal			UMA = 10 000	UMA = 10 000

Entreprenørens kostnader

Prisnivå pr. september 2026

		kr / m²	kr / m²	kr / m²UMA	kr / m²
1	Felleskostnader				
	- rigg og drift av byggeplass	22 201 744 6 128	10 788 624 6 672	1 600 000 160	34 590 368 6 601
	- entreprenørs prosjektering og prosjektadministrasjon	8 832 874 2 438	4 462 920 2 760	1 300 000 130	14 595 794 2 785
2	Bygning	61 284 132 16 915	37 338 956 23 092	0 -	98 623 087 18 821
3	VVS-installasjoner	18 718 592 5 167	8 931 500 5 524	0 -	27 650 091 5 277
4	Elkraft	13 604 365 3 755	5 824 757 3 602	0 -	19 429 122 3 708
5	Ekom og automatisering	6 896 381 1 904	3 077 960 1 904	0 -	9 974 340 1 904
6	Andre installasjoner	99 995 28	588 911 364	0 -	688 906 131
7	Utendørs			14 000 000 1 400	14 000 000 2 672
	Mervediavgift Inngår nedenfor - totalt for prosjektet				
	Usikkerhetsmargin - entreprenørens del Inngår nedenfor - totalt for prosjektet				
Sum entreprisekostnad eks. mva inkl. prosjektering		131 638 100 36 334	71 013 600 43 917	16 900 000 1 690	219 552 000 41 899

Byggherrens kostnader

Prisnivå pr. september 2026

			sum	kr / m²
08				
	Byggherrens interne kostnader - alle faser:			
	Påløpte kostnader frem t.o.m. september 2025		0	0
	Egen administrasjon / ansatte i kommunen		5 000 000	954
	Brukerkoordinator / evt. frikjøp interne ressurser		500 000	95
	Andre bikostnader (reise, presentasjon, prosjekthotell o.l.)		400 000	76
	Pris- og designkonkurranse - godtgjørelse entreprenører		3 200 000	611
	Eksterne rådgiverkostnader:			
	Planarbeid - utarbeide reguleringsplan for området		1 000 000	191
	Utarbeide program og konkurransegrunnlag for Pris- og designkonkurranse, evaluering av tilbud		1 500 000	286
	Samspill, planlegging / prosjektering frem til kontrakt		8 800 000	1679
	Byggeledelse - innleid		1 700 000	324
	Rådgivere / ITB / prosjektbistand i gjennomføringsfase		800 000	153
	KP / SHA-koordinator, KU / uavhengig kontroll		1 000 000	191
	Andre byggherrekostnader:		sum	kr / m²
	Gebyr reguleringsplan, byggesak, tilknytningsgebyr etc.		1 000 000	191
	Anleggsbidrag - elkraft, ref. teknisk notat		1 500 000	286
	Anleggsbidrag - fjernvarme / ny energisentral		2 000 000	382
				0
09	Spesielle kostnader		sum	kr / m²
	Løst inventar og utstyr (inkl. planlegging, adm. og innkjøp)		9 000 000	1718
	Midlertidig skole i byggeperioden - ikke inkludert		0	0
	Finansieringskostnader	5,0 %	7 901 274	1508
	Kunsterisk utsmykking - 1,0 % av byggekostnad	1,0 %	2 500 000	477
Sum byggherrens egne kostnader, eks. mva			47 800 000	9 122

SUM - Entreprenørens og Byggherrens kostnader

	Ombygging	Tilbygg	Utendørs	SUM
Bruttoareal	BTA = 3623	BTA = 1617		BTA = 5 240
Utendørsareal			UMA = 10000	UMA = 10 000
	kr / m²	kr / m²	kr / m²UMA	kr / m²
Sum entreprisekostnad eks. mva				219 552 000 41 899
Sum byggherrens egne kostnader, eks. mva				47 800 000 9 122
Konto 10 MVA				65 463 000 12 493
Sum konto 1-10, inkl. mva				**332 815 000** 63 514

11	Forventet tillegg - P50	10,0 %			33 281 500
12	Usikkerhetsavsetning - P85	10,0 %			33 281 500
SUM - TOTALT - eks prisstigning					**399 400 000**

13	Prisregulering - ferdigstillelse skolestart 2030	4,5 %			57 839 919
SUM - TOTALT					**457 000 000**

Oppdal ungdomsskole - alternativ 2B

Nybygg

tidligfasekalkyle

	Nybygg		Utendørs		SUM	
Bruttoareal	BTA =	4 245			BTA =	4 245
Utendørsareal			UMA =	10 000	UMA =	10 000

Entreprenørens kostnader

Prisnivå pr. september 2026

			kr / m²		kr / m²UMA		kr / m²
1	Felleskostnader						
	- rigg og drift av byggeplass	27 586 133	6 499	1 600 000	160	29 186 133	6 875
	- entreprenørs prosjektering og prosjektadministrasjon	11 453 010	2 698	1 300 000	130	12 753 010	3 004
2	Bygning	94 094 670	22 166	0	-	94 094 670	22 166
3	VVS-installasjoner	21 781 944	5 131	0	-	21 781 944	5 131
4	Elkraft	16 919 297	3 986	0	-	16 919 297	3 986
5	Ekom og automatisering	8 080 358	1 904	0	-	8 080 358	1 904
6	Andre installasjoner	1 661 069	391	0	-	1 661 069	391
7	Utendørs			14 000 000	1 400	14 000 000	3 298
	Mervediavgift Inngår nedenfor - totalt for prosjektet						
	Usikkerhetsmargin - entreprenørens del Inngår nedenfor - totalt for prosjektet						
Sum entreprisekostnad eks. mva inkl. prosjektering		181 576 500	42 774	16 900 000	1 690	198 477 000	46 755

Byggherrens kostnader

Prisnivå pr. september 2026

			sum	kr / m²
08				
	Byggherrens interne kostnader - alle faser:			
	Påløpte kostnader frem t.o.m. september 2025		0	0
	Egen administrasjon / ansatte i kommunen		5 000 000	1178
	Brukerkoordinator / evt. frikjøp interne ressurser		500 000	118
	Andre bikostnader (reise, presentasjon, prosjekthotell o.l.)		400 000	94
	Pris- og designkonkurranse - godtgjørelse entreprenører		3 200 000	754
	Eksterne rådgiverkostnader:			
	Planarbeid - utarbeide reguleringsplan for området		2 000 000	471
	Utarbeide program og konkurransegrunnlag for Pris- og designkonkurranse, evaluering av tilbud		1 500 000	353
	Samspill, planlegging / prosjektering frem til kontrakt		6 900 000	1625
	Byggeledelse - innleid bistand		1 400 000	330
	Rådgivere / ITB / prosjektbistand i gjennomføringsfase		800 000	188
	KP / SHA-koordinator, KU / uavhengig kontroll		800 000	188
	Andre byggherrekostnader:		sum	kr / m²
	Gebyr reguleringsplan, byggesak, tilknytningsgebyr etc.		1 000 000	236
	Anleggsbidrag - elkraft		1 500 000	353
	Anleggsbidrag - fjernvarme / ny energisentral		2 000 000	471
				0
09	Spesielle kostnader		sum	kr / m²
	Løst inventar og utstyr (inkl. planlegging, adm. og innkjøp)		9 000 000	2120
	Midlertidig skole - ikke inkludert		0	0
	Finansieringskostnader	5,0 %	7 210 168	1699
	Kunsterisk utsmykking - 1,0 % av byggekostnad	1,0 %	2 300 000	542
Sum byggherrens egne kostnader, eks. mva			45 500 000	10 718

SUM - Entreprenørens og Byggherrens kostnader

	Nybygg		Utendørs		SUM	
Bruttoareal	BTA =	4245			BTA =	4 245
Utendørsareal			UMA =	10000	UMA =	10 000
		kr / m²		kr / m²UMA		kr / m²
Sum entreprisekostnad eks. mva					198 477 000	46 755
Sum byggherrens egne kostnader, eks. mva					45 500 000	10 718
Konto 10 MVA					59 619 250	14 045
Sum konto 1-10, inkl. mva					**303 596 250**	71 519

11 Forventet tillegg - P50	8,0 %			24 287 700
12 Usikkerhetsavsetning - P85	8,0 %			24 287 700
SUM - TOTALT - eks prisstigning				**352 200 000**

13 Prisregulering - ferdigstillelse skolestart 2030	4,5 %			51 003 259
SUM - TOTALT				**403 000 000**