



Karlsøy
kommune

2026

KOSTNADSESTIMAT

Barnehagebygg i Karlsøy kommune

Versjon 29.04.2026

Innhold

1	Sammendrag	2
	1.1 Kostnadsoverslag	2
	1.2 Rom og funksjoner	2
	1.3 Byggeteknisk tilstand	3
	1.4 Barnehagekvalitet etter gjennomføring av anbefalte tiltak	4
2	Hensiktsmessig avdelingsstørrelser	5
	2.1 Ringvassøy	5
	2.2 Vannøy	5
3	Sammenslåing i eksisterende bygningsmasse- Ringvassøy	6
	3.1 Alternativ 1: tre avdelinger på 24 plasser	6
	3.2 Alternativ 2: Fire rene avdelinger – to «småbarn» og to «storebarn».	6
4	Sammenslåing i eksisterende bygningsmasse – Vannøy	8
5	Rehabilitering Vannvåg barnehage	9
	5.1 Oppsummert kostnader	11
6	Rehabilitering Hansnes barnehage	12
	6.1 Tilbygg 100 m ²	13
	6.2 Ombygg innvendig 200 m ²	14
7	Ny barnehage på Gamnes for 36 plasser	15
8	Nybygg barnehage Ringvassøy 72 plasser	16
	8.1 3 avdelinger	16
	8.2 4 avdelinger	17
9	Bygge ut Hansnes barnehage (72 plasser- 3 avdelinger)	19
10	Bygge ut Hansnes barnehage (72 plasser- 4 avdelinger)	21
11	Nybygg barnehage på Vannøy 36 plasser	24
12	Midlertidig barnehage- modulbygg	26
13	Utendørsarbeider	27

1 Sammen drag

1.1 Kostnadsoverslag

Alternativ	Kostnad iht. Norsk prisbok	* Tilleggsfaktor 1,5 (50%)
Rehabiliterer Vannvåg barnehage (30 plasser) til å tilfredsstille krav i lov og forskrift.	0,5 – 1,1 MNOK	0,75 – 1,7 MNOK
Rehabiliterer Hansnes barnehage (54 plasser) til å tilfredsstille krav i lov og forskrift.	12 - 15 MNOK	18 – 22,5 MNOK
Bygge ut Hansnes barnehage (72 plasser- 4 avd.)	23 - 25 MNOK	34,5 – 37,5 MNOK
Bygge ut Hansnes barnehage (72 plasser- 3 avd.)	36 - 40 MNOK	54 – 60 MNOK
Nybygg Gamnes barnehage (36 plasser)	33 - 36,5 MNOK	49,5 – 55 MNOK
Nybygg barnehage Vannøy (36 plasser)	33 - 40 MNOK	49,5 – 60 MNOK
Nybygg barnehage Ringvassøy (72 plasser) 3 eller 4 avd.	52,5 - 60 MNOK	79 – 90 MNOK
Modulbygg under bygging	2,4 - 7 MNOK	**

* Av bransjeeerfaring opererer man ofte med en tilleggsfaktor på tallene fra Norsk prisbok for geografiske/ demografiske forhold. Prisene i norsk prisbok hensyntar ikke om prosjektet planlegges for det sentrale østlandet eller i distriktet/ nord- Norge.

** Ikke tall fra Norsk prisbok

1.2 Rom og funksjoner

Rom og funksjoner	Hansnes	Gamnes	Vannvåg	Vannareid
Leke- & opphold inne	Yellow	Green	Green	Green
Leke- & opphold ute	Green	Green	Green	Green
Barnas garderober	Yellow	Yellow	Green	Green
Stelle- & toalettrom	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Universell utforming barn	Yellow	Red	Green	Red
Felleskjøkken	Red	Yellow	Yellow	Yellow
Renholdssentral	Red	Red	Green	Red
Lager	Yellow	Green	Yellow	Yellow
Garderobe personal	Red	Red	Red	Red
Pauserom personal	Red	Yellow	Green	Yellow
Kontorarbeidsplasser	Yellow	Yellow	Green	Yellow
Møterom	Yellow	Red	Green	Green
Universell utforming personal	Red	Red	Yellow	Red

Tabellen er laget som en visuell fremstilling på bakgrunn av kartleggingen som er gjort av de respektive barnehagebyggene. Disse finnes som vedlegg til denne rapporten.

Fargekodene representerer om det som er undersøkt tilfredsstillende kriterier som ligger til grunn i veileder til "Forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger", veileder til "arbeidsplassforskriften" og byggforskblad 342.107.

Grønn: Tilfredsstillende

Gul: Tilfredsstillende, men holder lav kvalitet, eller
Tilfredsstillende ikke, men kan utbedres.

Rød: Tilfredsstillende ikke, og krever mer omfattende utbedring.

1.3 Byggteknisk tilstand

BHG	Byggår	Rehabiliteringer/ Utvidelser	Teknisk tilstand	Kommentar	Dokumentasjon
Hansnes	1993	Opprinnelig del, nå «Tårnet»		Innvendige overflater har betydelig vedlikeholdsbehov.	Befaring MNI 2025
	2016	Tilbygg «Kardemomme»		Ingen visuelle tegn. God teknisk stand.	
	2019*	Modulbygg «Løvehulen»		Har vært utettheter i tilslutningene og det har kommet setninger. Bærer preg av at det er brukte/eldre moduler.	
Gamnes	1959	Opprinnelig del		Bygget har passert dimensjonert brukstid.	Tilstandsrapport taksthuset nord 2018
	1987	Ombygg til barnehage		Fukt i underkonstruksjon og teknisk anlegg som ikke fungerer.	
Vannvåg	2015	Ombygg til barnehage			Befaring MNI 2026
	2019	Ombygg Bad/stellerom			
Vannareid	1978	Opprinnelig del		Har mangelfull isoleringsevne. Har vært stengt vinterstid før.	Rapport Tenkon 2024 & P-a Dahl 2023
	2004	Tilbygg		Deler av yttervegg har 70mm-100mm isolasjon. Dagens standard er 250mm.	

* Opprinnelig eldre enn 2019, siden modulene var brukt før de ble montert.

I tabell om byggeteknisk tilstand er det tilstandsrapporter og/eller befaring på stedet som ligger til grunn for vurderingene. Der det er gjort visuell befaring, er det byggfaglige vurderinger som ligger til grunn. Fargekodene representerer vedlikeholdsbehov, utviklingsbehov og gjenværende levetid.

1.4 Barnehagekvalitet etter gjennomføring av anbefalte tiltak

Det er ikke sånn at alle de undersøkte alternativene gir det samme resultatet av hensyn til kvalitet. Begrepet kvalitet er i denne sammenheng knyttet til bygningsmassenes tekniske kvalitet og gjenstående levetid, samt til hvordan rom og funksjoner vil fungere i praksis sammenlignet med en optimalt prosjektert barnehage etter dagens standard.

Alternativ	Kvalitet 1-5
Rehabiliter Hansnes barnehage (54 plasser) til å tilfredsstill lovkrav.	3
Rehabiliter Vannvåg barnehage (30 plasser) til å tilfredsstill lovkrav.	3,5
Nybygg Gamnes barnehage (36 plasser)	5
Bygge ut Hansnes barnehage (72 plasser- 3 avdelinger)	4
Bygge ut Hansnes barnehage (72 plasser- 4 avdelinger)	3
Nybygg barnehage Ringvassøy (72 plasser)	5
Nybygg barnehage Vannøy (36 plasser)	5

2 Hensiktsmessig avdelingsstørrelser

For å prissette reelle alternativ, må det være definert hva som er en ønsket eller optimal størrelse på barnehagene. Styrer ved Hansnes barnehage har bistått i vurderinger knyttet til antall avdelinger og størrelse på disse i denne rapporten.

Bemanningsnormens krav

- 1 ansatt per 3 barn under 3 år
- 1 ansatt per 6 barn over 3 år

Pedagognormens krav

- 1 pedagog per 7 barn under 3 år
- 1 pedagog per 14 barn over 3 år

Barnegrupper bygges ofte i tall som går opp i bemanningsnormen, spesielt ved opptelling av årsverk. 72 plasser er et tall som bedre lar seg dele inn i **jevne grupper** enn eksempelvis 70, og dette reduserer risiko for "hengende barn" som kan skape behov for ekstra ressurs uten å gi nok barn til en full gruppe. 72 plasser gir tre avdelinger med 24 plasser (12 småbarn + 18 blandet + 24 store barn), eller fire avdelinger med 18 plasser (9 småbarn + 9 småbarn + 18 store barn + 18 store barn). En plassøking som følger normene, skaper **mer forutsigbar situasjon mtp. økonomi**, fordi en plassøking som følger normene gir stabile bemanningsutgifter, færre ekstraårsverk som må settes inn pga. "mellomliggende" barn, mer effektiv bruk av pedagogkompetanse og generelt bedre grunnlag for forutsigbar drift.

2.1 Ringvassøy

Hansnes barnehage er godkjent for 54 plasser fordelt på tre avdelinger. Det er i dag 33 barn der som tar opp 46 plasser. Gamnes barnehage er godkjent for 30 plasser, fordelt på to avdelinger. I dag er det 12 barn der som teller 16 plasser. Totalt er det kapasitet for 84 plasser, mens det er 62 plasser som er i bruk. For en sammenslåing av barnehagene på Ringvassøy er det hensiktsmessig å planlegge for 72 plasser, ettersom dette gir god nok kapasitet for behovet i dag, samtidig som man har rom for å ta inn flere. Dette sikrer også god utnyttelse av bemanningsnormen.

2.2 Vannøy

For barnehagene på Vannøya er Vannvåg barnehage godkjent for 30 plasser og Vannareid barnehage godkjent for 15 plasser. I desember 2025 var det 9 barn (11 plasser) i Vannvåg barnehage, og 9 barn (10 plasser) i Vannareid barnehage. Ved sammenslåing av barnehagene er det tilstrekkelig kapasitet i begge barnehager, så det er ikke behov for å tilføre arealer i noen av tilfellene, slik behovene er i dag. Det er hensiktsmessig å planlegge for 36 plasser for en barnehage på Vannøya (ved nybygg) for å sørge for god kapasitet, samt sikre god utnyttelse av bemanningsnormen.

3 Sammenslåing i eksisterende bygningsmasse- Ringvassøy

3.1 Alternativ 1: tre avdelinger på 24 plasser

Alternativet tar sikte på å beholde eksisterende småbarnsavdeling (kardemomme). Det må tilføres noe leke- og oppholdsareal for å være godkjent for 24 plasser slik den er i dag, men dette lar seg gjøre ved bevisst planlegging av den nye delen som bygges. Videre vil bygningsmasse til Tårnet samt Løvehula rives, for så å bygge et tilbygg med to nye avdelinger med 24 plasser hver (total 72 plasser).

Fordeler med alternativet

Dette alternativet gir en **robust og fleksibel avdelingsstruktur**. Tre avdelinger på 24 plasser skaper **forutsigbar drift**, fordi bemanning og pedagogstillinger kan regnes ut presist.

Blandet avdeling kan **fremme aldersblanding**, gi **jevnere overgang** for 2-åringene og gi **pedagogisk fleksibilitet**.

Kostnadsbesparende utbygging. Ved å bruke eksisterende småbarnsavdeling **kan kostnader og byggeperiode reduseres noe**. Hvor kostnadsbesparende det blir i realiteten sammenlignet med nybygg er vanskelig å kalkulere, ettersom det alltid knyttes stor usikkerhet i prosjekter som involverer nytt mot gammelt.

Enheter på 24 plasser gir **optimal oppfyllelse av normene**, og dermed mer effektiv ressursbruk. Dette fordi:

- Gir 2 pedagoger og 2 fagarbeidere/assistenter pr. avdeling.
- Det forenkler turnusplanleggingen

3.2 Alternativ 2: Fire rene avdelinger – to «småbarn» og to «storebarn».

I dette alternativet kan avdelingene som er der i dag brukes videre, for så å bygge en ekstra avdeling på 18 plasser i form av tilbygg eller moduler. Det anbefales at eksisterende bygningsmasse rehabiliteres for å imøtekomme bestemmelsene i barnehageloven og arbeidsmiljøloven, samt de konkrete krav i veilederne til forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger, og i arbeidsplassforskriften (se vedlegg: Rom og funksjoner Hansnes barnehage).

Skjev pedagogfordeling i alternativ 2

Pedagognormens krav baserer seg ikke for hver enkelt avdeling, men på barnehagens totale barnetall.

Det totale barnetallet (18 små barn og 36 store barn) tilsier at det skal være 3 pedagoger for småbarnsavdelingene, og 3 pedagoger for storbarns-avdelingene.

Som resultat av dette:

- Småbarnsavdeling 1: 2 pedagoger
- Småbarnsavdeling 2: 1 pedagog
- Storbarnsavdeling 1: 2 pedagoger
- Storbarnsavdeling 2: 1 pedagog

Ofte bør det være 2 pedagoger til stede for å sikre forsvarlig drift. Dette er en svakhet ved 4-avdelingsmodellen (alternativ 2) sammenlignet med alternativ 1, hvor 24-barnsavdelinger gir en helt jevn og normtilpasset pedagogfordeling. Dette skaper et dilemma for barnehagestyrerne, enten planlegge for ulik pedagogtetthet eller påta seg økte kostnader.

Fordeler med alternativet

Mindre barnegrupper – god for barns trivsel og utvikling

- Småbarnsavdelinger med **9 barn** gir små, oversiktlige grupper
- Storebarnsavdelinger med **18 barn** er moderate i størrelse og gir gode forutsetninger for lek og samspill
- Mindre grupper gir mer tid til hvert enkelt barn og styrker relasjoner
- Det skaper ro, forutsigbarhet og trygghet
- Personalet får bedre kvalitet i arbeid med språk, sosial kompetanse og emosjonell støtte
- Mindre grupper er spesielt gunstig for sårbare barn og barn som trenger ekstra oppfølging

Dette er et betydelig faglig argument i **favør av dette alternativet**.

4 Sammenslåing i eksisterende bygningsmasse – Vannøy

Skal barnehagene slås sammen i Vannvåg barnehages lokaler byr dette på noen utfordringer av hensyn til barnehagelokelene. Vannvåg barnehage er godkjent for 30 plasser, så det er nok leke- og oppholdsareal for å ta imot barna fra Vannareid. Det er fra høsten 2026 planlagt at skolen skal benytte et rom på 16 m² som barnehagen disponerer i dag. Da må det antagelig ny godkjenning til, og en reduksjon på 16 m² i leke- og oppholdsareal tilsvarer 4 barnehageplasser. Det er fortsatt tilstrekkelig areal for å gjøre en sammenslåing, men det vil bli en relativt stor avdeling uten mange alternativ til å dele opp barnehagegruppen i mindre grupper når de er inne. Dette er fysiske forhold ved barnehagen som kan skape slitasje hos barn og personell over tid.

Det er ikke plass i bygningen til å lage to avdelinger med en enkel ombygging. Da må det tilføres areal i form av tilbygg eller moduler, eller ha en total ombygging. Selv da er det vanskelig å se for seg at det er nok areal for to fullverdige avdelinger med hensyn til fasiliteter som trengs og god kvalitet på disse. Totalt areal for barnehagen er 217 m², og med brutto-/ nettofaktor på 1,25 gir dette et totalareal (med vegger, trafikkareal, sjakter og føringsveier) på 271 m². For å sammenligne er arealbehov for en ny barnehage på 36 plasser på 400-500 m².

Samles så mange barn i en stor avdeling, vil det skape sanitære utfordringer. I dag er det to toaletter forbeholdt barna, der det ene er i sambruk med stellerom.

Personalet har i dag en for dårlig personalgarderobe, som også brukes som lager for barnehagen. Skal det komme flere ansatte til, må det utvikles og utstyres slik at arbeidsplassforskriftens bestemmelser oppfylles.

Det er heller ikke et vognskur eller en hensiktsmessig god løsning for soving ute i dag hvis barna har behov for å sove ute i vogn. Dette må i så fall anlegges.

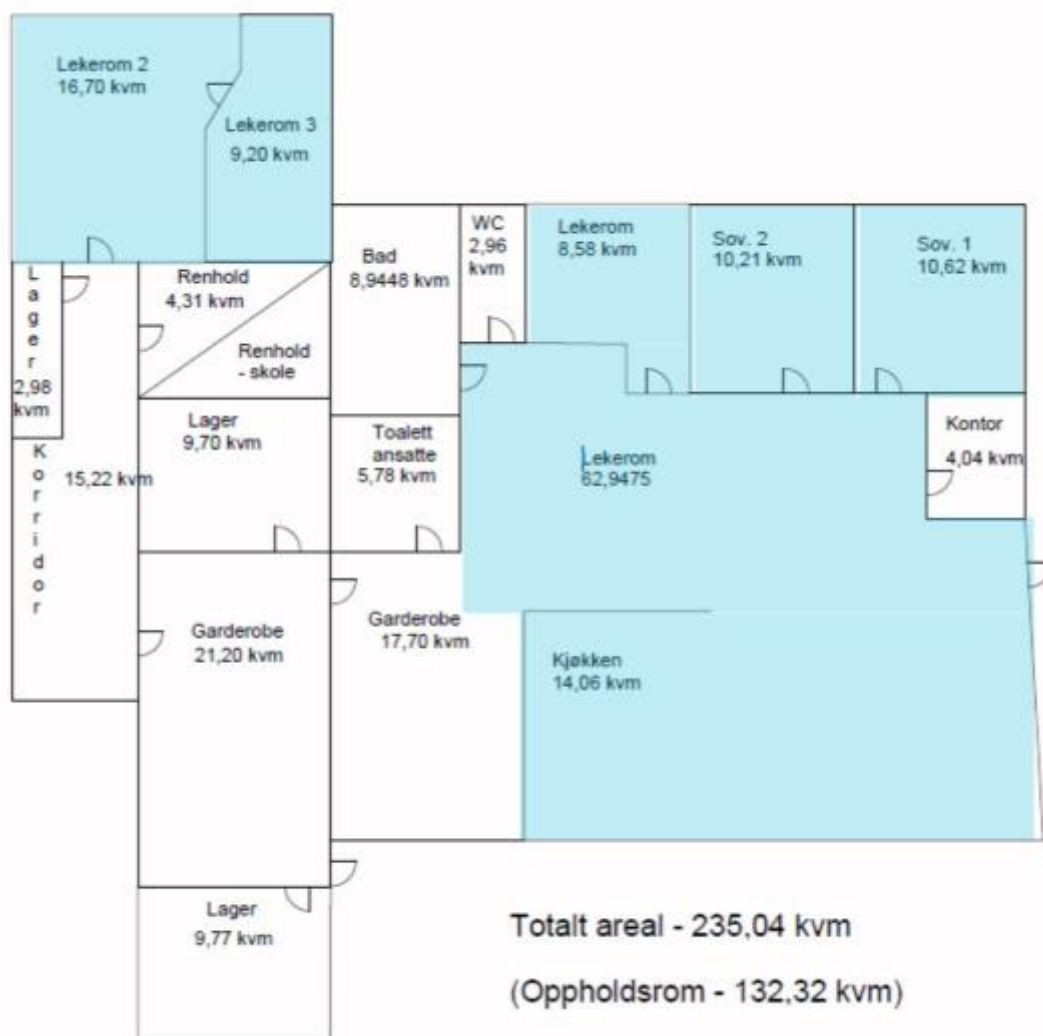
Foreslåtte tiltak for å sikre barnehagekvalitet iht. lov og forskrifter vil være:

1. Utstyre personalgarderobe med nye skap for oppbevaring av personlige klær og verdigjenstander og tørkeskap tilpasset barnehagedrifta.
2. Bygge om bad for barna slik at man kan ha wc som tar hensyn til skjerming, samtidig som man kan etablere innsynsfelt inn til stellerom.

5 Rehabilitering Vannvåg barnehage

Det er behov for å rehabilitere deler av Vannvåg barnehage uavhengig om den slås sammen med Vannareid. Personalgarderoben holder en for dårlig stand iht. arbeidsplassforskriften. Hvis det kommer over 20 barn til avdelingen vil det være behov for sanitære utbedringer. I tillegg er det ønskelig (ikke et forskriftskrav) å anlegge et vognskur slik at barn kan sove ute.

Plantegning fra barnehagegodkjenningen:



Ombygg våtrom 9m²

#	Konto – Kalkyle	Pris kr
01	Felleskostnader	24 605
02	Bygning	174 751
03	VVS- installasjoner	100 315
04	Elkraftinstallasjoner	34 434
05	Ekonom og automatisering	0
06	Andre installasjoner	0
	SUM 01-06 HUSHOLDNING	334 105
07	Utendørs	0
	SUM 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	334 105
08	Generelle kostnader	36 036
	SUM 01-08 BYGGEKOSTNAD	370 141
09	Spesielle kostnader	0
10	Mva.	92 535
	SUM 01-10 BASISKOSTNAD	462 676
11	Forventet tillegg	9 254
	SUM 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	471 930
12	Usikkerhetsavsetning	9 254
	SUM 01-12 KOSTNADSRAMME	481 183
13	Prisregulering	0
	SUM KALKYLE	481 183

Det er mulig at det ikke kreves full rehabilitering av wc/stellerom, men at man kan klare seg med å flytte vegger. Da kan denne posten bli mindre.

Personalgarderobe

Priselement	Beskrivelse	Antall	Pris	Kostnad
Garderobeskap	sittebenk i lakkert tre, 1 rom/dør, lakkert stål, størrelse b x h x d = 300 x 2300 x 550 mm, uten låsanordning	11	11 642	128 062
Benk og oppheng ytterklær	Sittebenk og knagger	3	3 435	10 305
Tørkeskap	Bredde = 600 mm, høyde = 2000 mm, dybde = 600 mm	3	9 399	28 197
Maling vegg	Normal god behandling med maling på panelte innervegger	30	750 kr/m ²	22 500
Maling tak	Normalt god behandling på underside av fast gipsplatehimling	10	500 kr/m ²	5 000
SUM				194 064

Vognskur

Priselement	Kostnad iht. Norsk prisbok, kr	Kommentar	Kostnad
Utebod uisolert	22192	20 m2	443 840

5.1 Oppsummert kostnader

Tiltak	Kostnad iht. Norsk prisbok, kr	Tilleggsfaktor 1,5 (50%)
Ombygg våtrom	481 183	721 774,5 kr
Personalgarderobe	194 064	249 846 kr
Vognskur	443 840	665 760 kr
SUM Total	1 119 087	1 678 630 kr

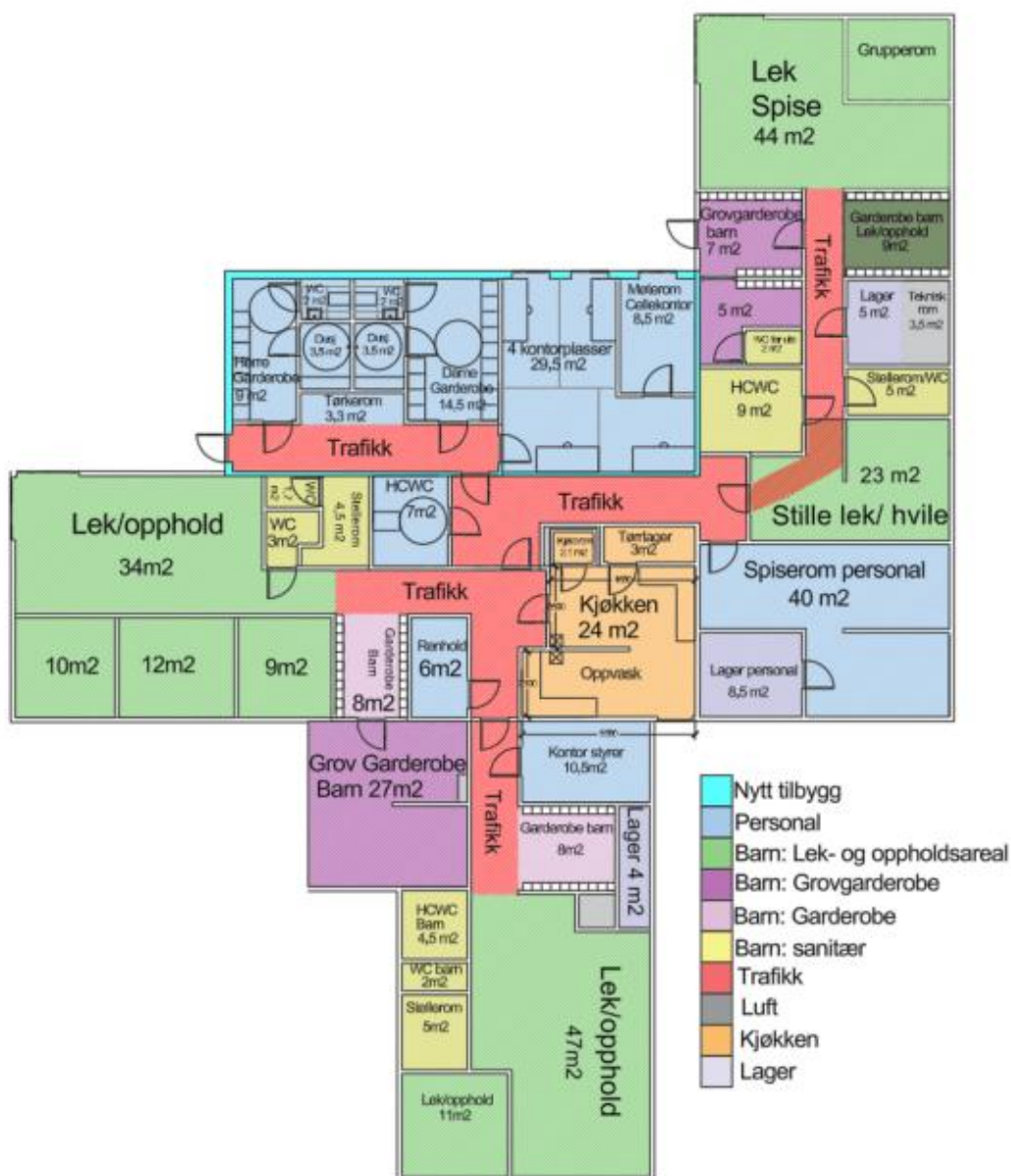
Tilleggsfaktoren på 1,5 tar høyde for geografiske/ demografiske forskjeller i norsk prisboks prosjektkostnader.

Kostnad på det som bør gjøres uavhengig om sammenslåing eller ikke, er på ca. 200 000 kr. I tilfellet der det kommer flere barn til Vannvåg, bør det sanitære utbedres for et anslag på ca. 750 000 kr. Ønsker man i tillegg vognskur til barnehagen blir den samlede totalkostnaden på ca. 1,7 MNOK.

6 Rehabilitering Hansnes barnehage

Følgende beskrives et scenario der man ikke slår sammen Gamnes og Hansnes, men ønsker å rehabilitere Hansnes barnehage til god kvalitet iht. lovkrav.

Forslag til utbedring ved Hansnes barnehage for å få nåværende barnehage til å svare til lovkrav uten utvidelse av barnehageplasser.



Tiltak

- Ombygg Løvehula 200 m² for å frigjøre mer leke- og oppholdsareal for barna, samt få til et egnet pause/spiseområde for personale.
- Ombygg tårnet v/kjøkken og personalgarderobe («Hjertet» av bygget) for å til et kjøkken, HCWC og renholdsrom.
- Tilbygg 100m² for kontor og garderober til personal.

6.1 Tilbygg 100 m²

For tilbygget har jeg brukt Isy Calcus med norsk prisboks erfaringstall fra versjon (2026 01). Jeg har brukt «kontorbygg 5000m² som modellprosjekt» og satt BYA til 100m². Jeg har fjernet de mest åpenbare elementene som ikke hører hjemme i kalkylen som heis, betongtrapp og kantine samt justert opp kostnad på garderober.

#	Konto – Kalkyle	Pris kr
01	Felleskostnader	603 670
02	Bygning	2 294 334
03	VVS- installasjoner	704 473
04	Elkraftinstallasjoner	377 386
05	Ekonom og automatisering	210 622
06	Andre installasjoner	82 913
07	Utendørs	0
08	Generelle kostnader	503 590
09	Spesielle kostnader	0
10	Mva.	1 194 247
11	Forventet tillegg	417 986
12	Usikkerhetsavsetning	298 562
13	Prisregulering	0
	SUM KALKYLE	6 637 783

Drøfting av grovkalkylen

6.687.783 kr på 100 m² gir en m²-pris på **66 878 kr**. Dette er høyere m²-pris enn hva Norsk prisboks oppgir som er på 59 143. Gitt at m²-pris erfaringsmessig blir høyere jo mindre areal som bygges virker dette som en plausibel pris for tilbygget.

I m²-prisen til norsk prisbok er alle elementer til et barnehagebygg medregnet, mens for dette tilbygget er kun noen elementer som skal inn. Tilbygget inneholder derimot elementer som er prisdrivende, og derfor trekkes m² prisen opp. Ca. 50 % av tilbygget vil være våtrom og garderober. M²-pris for barnehage på 1 etasje med høy miljøambisjon er på 66 309 kr/m².

6.2 Ombygg innvendig 200 m²

#	Konto – Kalkyle	Pris kr
01	Felleskostnader	322 159
02	Bygning	1 374 232
03	VVS- installasjoner	584 938
04	Elkraftinstallasjoner	170 406
05	Ekonom og automatisering	33 342
06	Andre installasjoner	726 401
07	Utendørs	0
08	Generelle kostnader	416 719
09	Spesielle kostnader	0
10	Mva.	907 049
11	Forventet tillegg	272 115
12	Usikkerhetsavsetning	181 410
13	Prisregulering	0
	SUM KALKYLE	4 988 771

Drøfting grovkalkylen

Også denne kalkylen er laget med Isy Calcus og erfaringstall fra norsk prisboks versjon (2026 01). Det er benyttet priselement «ombygging kontor», siden det er eneste priselement som tar for seg en innvendig ombygging. Så har jeg gått inn i kalkylen og gjort noen manuelle tilpasninger. 4.988.771 kr for ombygging av BTA 200 m² gir en m² pris på **24 944 kr/m²**. I norsk prisbok er m² pris for ombygg kontor 32.324 kr. Det er etter min mening mindre komplekst å bygge om barnehage enn moderne kontorlokaler, så derfor tenker jeg det er plausibelt at m² – prisen er noe lavere.

Kalkyler som sammenblander nytt mot gammelt er de som ofte knyttes størst usikkerhet til. Når denne grovkalkylen anslår ca. 12 MNOK, er det faktorer i dette arbeidet som kan gjøre det dobbelt så dyrt. Jeg velger å ha 12-15 MNOK som et utgangspunkt.

Med tilleggsfaktor 1,5 på norsk prisbok-prisene for å ta høyde for geografiske/ demografiske forskjeller i prosjektkostnader, anslås totalsummen for alle arbeider å bli **ca. 18 – 22,5 MNOK**.

7 Ny barnehage på Gamnes for 36 plasser

36 plasser og to avdelinger.

Personell

Sammensetning barn	Barn/ (Plasser)	Personell
Avdeling 1: Små barn	9 / (18)	2 pedagoger + 1 øvrig personell.
Avdeling 2: Store barn	18 / (18)	2 pedagoger + 1 øvrig personell.

Arealprogram

Barnehage 36 plasser, to avd.	Rom, funksjon og areal	Nettoareal i m ²
Leke- og oppholdsareal	36 x 4 m ² .	144
Kjøkken	Ren/skitten sone 24 m ² , kjølerom 2,1 m ² og tørrlager m/fryseboks 3 m ² .	30
Barnas garderober	2 Grovgarderober på 12 m ² . 2 fingarderober på 10 m ² .	44
Stellerom + toalettrom for bevegelsehemmede	2 stellerom på 5m ² , 1 HCWC på 10 m ² , 3 WC på 2 m ² .	26
Møte- pauserom	Møterom 10m ² + pauserom på 30 m ²	40
Kontorer	4 kontorarbeidsplasser til Ped.ledere på 6 m ² hver. En plass til styrer.	30
Personalgarderober + toalett & dusj + HCWC	Regnet inn garderobeplass for de 6 faste, pluss styrer og fem ekstra for bemanningsrotasjon. 15 m ² garderober, 8 m ² dusj og toaletter, tørkerom 3,5 m ² .	27
Lager og renholdssentral	Renholdssentral 7 m ² , 2 avd. lager på 6 m hver, og et felleslager på 10 m ²	29
Sum		370 m ²
Sum Brutto/netto- faktor 1,25		463 m ²

Kostnadsestimat

Priselement	Kr/m ²	Pris
Sanering eksisterende bygg	3000 kr/m ²	1.100.000 NOK
Barnehage, 1 etasje	59 143 kr/m ²	27.379.042 NOK
Barnehage 1 etg. Høy miljøambisjon	66 309 kr/m ²	30.701.067 NOK
Utendørs arbeider barnehage 2000 m ² .	2840 kr/m ²	5.681.000 NOK

Priser er basert på norsk prisboks erfaringstall (versjon 2026 01). Utendørs arbeider er tall hentet fra Isy Calcus. Med tilleggsfaktor 1,5 på norsk prisbok-prisene for å ta høyde for geografiske/ demografiske forskjeller i prosjektkostnader, anslås totalsummen å bli **ca. 49,5 – 55 MNOK**.

8 Nybygg barnehage Ringvassøy 72 plasser

Dette alternativet kan brukes som et utgangspunkt for prisestimat for nybyggalternativer til en barnehage på Ringvassøy med 72 barnehageplasser.

Personell

Sammensetning barn	Barnefordeling små/blandet/store	Bemanning
3 avdelinger	12/18/24	Småbarn: 2 pedagoger, 2 fagarbeidere/assistenter. Blandet: 2 pedagoger, 2 fagarbeidere/assistenter. Store barn: 2 pedagoger, 2 fagarbeidere/assistenter
4 avdelinger	9/9/18/18	Småbarnsavdeling 1: 2 pedagoger, 1 fagarbeidere/assistenter Småbarnsavdeling 2: 1 pedagog, 2 fagarbeidere/assistenter Storbarnsavdeling 1: 2 pedagoger, 1 fagarbeidere/assistenter Storbarnsavdeling 2: 1 pedagog, 2 fagarbeidere/assistenter

8.1 3 avdelinger

Arealprogram

Barnehage 72 plasser, 3 avd.	Rom, funksjon og areal	Nettoareal i m ²
Leke- og oppholdsareal	72 x 4 m ²	288
Kjøkken	Ren/skitten sone 24 m ² , kjølerom 2,1 m ² og tørrlager m/fryseboks 3 m ² .	30
Barnas garderobes	3 Grovgarderobes på 15 m ² . 3 fingarderobes på 12 m ² .	81
Stellerom + toalettrom for bevegelseshemmede	3 stellerom på 5m ² , 1 HCWC på 10 m ² , 5 WC på 2 m ² .	35
Møte- og pauserom	Møterom 10m ² + pauserom på 40 m ²	50
Kontorer	6 kontorarbeidsplasser til Ped.ledere på 6 m ² hver. En plass til styrer.	42
Personalgarderobe	Regnet inn garderobeplass for de 12 faste, pluss styrer og sju ekstra for bemanningsrotasjon. 26 m ² garderobes, 12 m ² dusj og toaletter, tørkerom 3,5 m ² .	41,5
Lager og renholdssentral	Renholdssentral 12 m ² , 3 avd.lager på 6 m hver, og et felleslager på 10 m ²	40
SUM Nettoareal	Areal av nødvendige rom og funksjoner.	607 m²

Barnehage 72 plasser, 3 avd.	Rom, funksjon og areal	Nettoareal i m ²
Brutto/netto-faktor 1,25	Konstruksjonsareal (areal som vegger og andre konstruksjoner opptar) og kommunikasjonsareal (korridorer, trapper og heiser), tekniske rom og føringsveier for VVS, elektroteknikk, tele og data.	759 m²

Kostnadsestimat

Priselement	Pris/m ²	Pris ny barnehage
Barnehage, 1 etasje	59 143	44.889.537 kr
Barnehage, 1 etasjer - høy miljøambisjon	66 309	50.328.531 kr
Barnehage, 2 etasjer - høy miljøambisjon	64 101	48.652.659 kr
Utendørs arbeider 3000 m2 (lekeplass, parkering etc.)	2525 kr/m ²	7.576.000

Priser er basert på norsk prisboks erfaringstall (versjon 2026 01). Utendørs arbeider er tall hentet fra Isy Calcus. Med tilleggsfaktor 1,5 på norsk prisbok-prisene for å ta høyde for geografiske/ demografiske forskjeller i projektkostnader, anslås totalsummen å bli **ca. 79 - 87 MNOK**.

8.2 4 avdelinger

Arealprogram

Barnehage for 72 storbarnsekvivalenter	Kommentar	Nettoareal i m ²
Leke- og oppholdsareal	72 x 4 m ²	288
Kjøkken	Ren/skitten sone 24 m ² , kjølerom 2,1 m ² og tørrlager m/fryseboks 3 m ² .	30
Barnas garderober	4 Grovgarderobes på 12 m ² . 4 fingarderobes på 10 m ² .	88
Stellerom + toalettrom for bevegelsehemmede	4 stellerom på 5m2, 1 HCWC på10 m ² , 7 WC på 2 m ² .	44
Møte- og pauserom	Møterom 10m2 + pauserom på 40 m ²	50
Kontorer	6 kontorarbeidsplasser til Ped.ledere på 6 m ² hver. En plass til styrer.	42
Personalgarderobe	Regnet inn garderobeplass for de 12 faste, pluss styrer og sju ekstra for bemanningsrotasjon. 26 m ² garderobes, 12 m ² dusj og toaletter, tørkerom 3,5 m ² .	41,5
Lager og renholdssentral	Renholdssentral 12 m ² , 4 avd.lager på 6 m ² hver, og et felleslager på 10 m ²	46
SUM Nettoareal	Areal av nødvendige rom og funksjoner	629,5 m²

Barnehage for 72 storbarnsekvivalenter	Kommentar	Nettoareal i m²
Brutto/netto-faktor 1,25	Konstruksjonsareal (areal som vegger og andre konstruksjoner opptar) og kommunikasjonsareal (korridorer, trapper og heiser), tekniske rom og føringsveier for VVS, elektroteknikk, tele og data.	787 m²

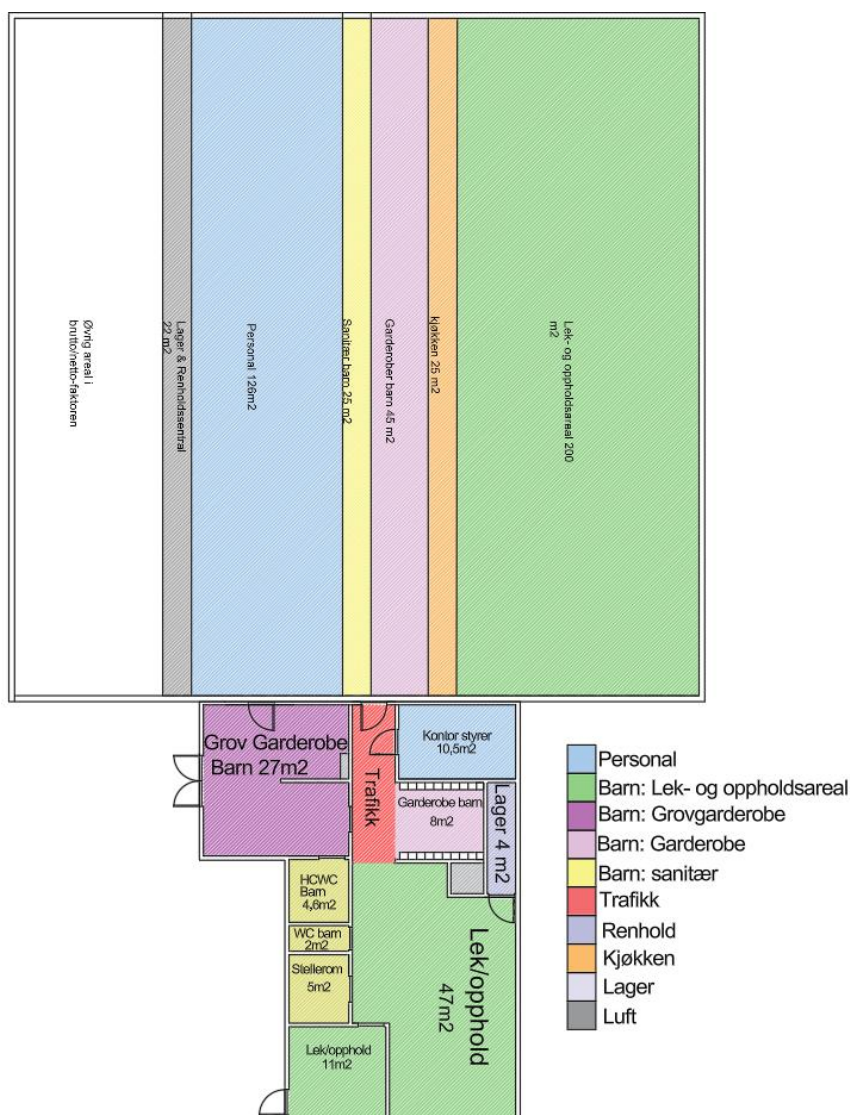
Kostnadsestimat

Priselement	Pris iht. norsk prisbok (kr/m²)	Kostnad
Barnehage, 1 etasje	59 143	46. 545.541 kr
Barnehage, 1 etasjer - høy miljøambisjon	66 309	52.185.183 kr
Barnehage, 2 etasjer - høy miljøambisjon	64 101	50.447.487 kr
Utendørs arbeider 3000 m2 (lekeplass, parkering etc.)	2525	7.576.000

Priser er basert på norsk prisboks erfaringstall (versjon 2026 01). Utendørs arbeider er tall hentet fra Isy Calcus. Med tilleggsfaktor 1,5 på norsk prisbok-prisene for å ta høyde for geografiske/ demografiske forskjeller i prosjektkostnader, anslås totalsummen å bli **ca. 81 - 90 MNOK**.

9 Bygge ut Hansnes barnehage (72 plasser- 3 avdelinger)

For å prise dette alternativet er det foreslått å rive avdeling «Tårnet» og «Løvehulen», for å sammenføre nytt tilbygg med Kardemomme. Alternativet baserer seg på å rive de deler av bygningsmassen som har lav kvalitet, for så å bygge resten nytt. Om man ønsker en slik løsning må det undersøkes videre opp imot gjeldende reguleringsplan.



Personell iht. normer

Roller	Antall
Pedagoger	Små barn: 3, store barn 3
Øvrig personell	Små barn: 3, store barn: 3

Arealprogram tilbygg

Tilbygg for 48 storbarnsekvivalenter	Kommentar	Nettoareal i m2
Leke- og oppholdsareal	Arealbehov: 72 x 4 m ² - allerede eksisterende: 58 m ² .	230
Kjøkken	Ren/skitten sone 24 m ² , kjølerom 2,1 m ² og tørrlager m/fryseboks 3 m ² .	30
Barnas garderobes	1 Grovgarderobes på 15 m ² .	
2 fingarderobes på 12 m ² .	40	
Stellerom + toalettrom for bevegelseshemmede	2 stellerom på 5m ² , 1 HCWC på10 m ² , 4 WC på 2 m ² .	28
Møte- og pauserom	Møterom 10m ² + pauserom på 40 m ²	50
Kontorer	6 kontorarbeidsplasser til Ped.ledere på 6 m ² hver.	36
Personalgarderobe	Regnet inn garderobeplass for de 12 faste, pluss styrer og sju ekstra for bemanningsrotasjon. 26 m ² garderobes, 12 m ² dusj og toaletter, tørkerom 3,5 m ² .	41,5
Lager og renholdssentral	Renholdssentral 12 m ² , 2 avd.lager på 6 m ² hver, og et felleslager på 10 m ²	16
SUM Nettoareal	Areal av nødvendige rom og funksjoner	471,5 m².
Brutto/nettofaktor 1,25	Konstruksjonsareal (areal som vegger og andre konstruksjoner opptar) og kommunikasjonsareal (korridorer, trapper og heiser), tekniske rom og føringsveier for VVS, elektroteknikk, tele og data.	589 m².

Kostnadsestimat

Priselement	Pris iht. norsk prisbok (kr/m ²)	Kostnad
Rivekostnader	3000	1,2 MNOK
Tilbygg 1 etg	59 143	34.835.227 NOK
Tilbygg 1 etg. Høy miljøambisjon	66 309	39.056.001 NOK
Tilbygg 2 etg. Høy miljøambisjon	64 101	37.755.489 NOK
Sum riving og barnehage		Ca. 36-40 MNOK
Med tilleggsfaktor 1,5		Ca. 54 – 59 MNOK

Priser er basert på norsk prisboks erfaringstall (versjon 2026 01). Med tilleggsfaktor 1,5 på norsk prisbok-prisene for å ta høyde for geografiske/ demografiske forskjeller i prosjektkostnader, anslås totalsummen å bli **ca. 54 - 59 MNOK**.

Arealprogram tilbygg

Funksjoner BHG 36 plasser	Kommentar	Arealbehov m² netto
Leke- og oppholdsareal	Totalt arealbehov: 72 x 4 m ² - allerede etablert: 58 m ² + 65 m ² + 67	98
Barnas garderobes	1 Grovgarderobe på 12 m ² . 1 fingarderobe på 10 m ² .	22
Stellerom + toalettrom for bevegelsehemmede	1 stellerom på 5 m ² , 2 wc på 2 m ²	9
Møterom	1 møterom på 10 m ² .	10
Kontorer	6 plasser til ped.ledere på 6 m ² hver.	36
Personalgarderobe	Regnet inn garderobeplass for de 12 faste, pluss styrer og sju ekstra for bemanningsrotasjon. 26 m ² garderobes, 12 m ² dusj og toaletter, tørkerom 3,5 m ² .	41,5
Lager	1 lager på 10 m ² .	10
Sum		226 m²
Brutto/netto faktor 1,25		283 m²

Kalkyle ombygg 200 m²

#	Konto – Kalkyle	Pris kr
01	Felleskostnader	368 860
02	Bygning	1 477 003
03	VVS- installasjoner	776 088
04	Elkraftinstallasjoner	607 656
06	Andre installasjoner	447 417
07	Utendørs	0
08	Generelle kostnader	419 047
09	Spesielle kostnader	0
10	Mva.	1 024 018
11	Forventet tillegg	307 205
12	Usikkerhetsavsetning	204 804
13	Prisregulering	0
	SUM KALKYLE	5 632 098

Kalkylen er laget med ISY Calcus. Det eneste alternativet for ombygging i deres prisdatabase er «ombygg kontorer».

Jeg har gått inn i kalkylen og fjernet de åpenbare tingene som ikke stemmer, som eksempelvis heis, betongtrapp etc.

M²- prisen for ombygg kontorer er 32 324 kr/ m². Kalkylen utarbeidet med Isy Calcus gir en m²-pris på 28 500 kr/ m². I kostnadsestimat tar jeg et gjennomsnitt av disse tallene og bruker 30.000 kr/ m².

Kostnadsestimat

Priselement	Pris iht. norsk prisbok (kr/m ²)	Kostnad
Rivekostnader	4000	65.000 NOK
Ombygg	30.000	6.000.000 NOK
Tilbygg 1 etasje	59 143	16.737.469 NOK
Tilbygg 1 etasje, høy miljøambisjon	66 309	18.765.447 NOK
Tilbygg 2 etasjer, høy miljøambisjon.	64 101	18.140.583 NOK
Totalkostnad		Ca. 22, 8 – 25 MNOK
Med tilleggsfaktor 1,5		Ca. 34 – 37,5 MNOK

Priser er basert på norsk prisboks erfaringstall (versjon 2026 01). Med tilleggsfaktor 1,5 på norsk prisbok- prisene for å ta høyde for geografiske/ demografiske forskjeller i prosjektkostnader, anslås totalsummen å bli ca. **34 – 37,5 MNOK**.

Bemanning iht. norm

Roller	Antall
Pedagoger	Småbarnsavdeling 1: 2 Småbarnsavdeling 2: 1 Storbarnsavdeling 1: 2 Storbarnsavdeling 2: 1
Øvrig personell	Små barn: 3, Store barn: 3

11 Nybygg barnehage på Vannøy 36 plasser

Et nybygg på Vannøya er lite realistisk alternativ pdd. Siden det om ca. 10 år planlegges for NOKA2. Dette alternativet er priset som en frittstående barnehage uten tilknytning til NOKA2, og innlemmes det i prosjektet vil det være mulig å oppnå besparelser på prosjektering og prosjektgjennomføring.

To avdelinger med 18 plasser.

Sammensetning barn	Barn/Plasser	Personell
Avdeling 1: Små barn	9/18	2 ped.ledere, 1 øvrig.
Avdeling 2: Store barn	18/18	2 ped.ledere 1 øvrig.

Arealprogram

Barnehage 36 plasser, to avd.		m ² netto
Leke- og oppholdsareal	36 x 4 m ²	145
Kjøkken	Ren/skitten sone 24 m ² , kjølerom 2,1 m ² og tørrlager m/fryseboks 3 m ² .	30
Barnas garderobes	2 Grovgarderobes på 12 m ² . 2 fingarderobes på 10 m ² .	44
Stellerom + toalettrom for bevegelsehemmede	2 stellerom på 5m ² , 1 HCWC på 10 m ² , 3 WC på 2 m ² .	26
Møte- pauserom	Møterom 10m ² + pauserom på 30 m ²	40
Kontorer	4 kontorarbeidsplasser til Ped.ledere på 6 m ² hver. En plass til styrer.	30
Personalgarderobe + toalett & dusj + HCWC	Regnet inn garderobeplass for de 6 faste, pluss styrer og fem ekstra for bemanningsrotasjon. 15 m ² garderobes, 8 m ² dusj og toaletter, tørkerom 3,5 m ² .	27
Lager og renholdssentral	Renholdssentral 7 m ² , 2 avd. lager på 6 m hver, og et felleslager på 10 m ²	29
Sum		370 m²
Brutto/netto faktor 1,25		463 m²

Kostnadsestimat

Priselement	Pris iht. norsk prisbok (kr/m ²)	Kostnad
Barnehage, 1 etasje	59 143	27.383.209 NOK
Barnehage 1 etg. Høy miljøambisjon	66 309	30.701.067 NOK

Priselement	Pris iht. norsk prisbok (kr/m ²)	Kostnad
Utendørs arbeider 2000 m ² (lekeplass, parkering etc.)	2840	5.681.000 NOK
Totalkostnad		Ca. 33 – 36,5 MNOK

Arealprogrammet er det samme som for nybygg Gamnes, og er kalkylen lik for begge prosjekene. Det er likevel nærliggende å tro at det vil være økte kostnader å gjennomføre prosjektet på Vannøya, sammenlignet med å ha det på Gamnes. Dette pga. nærhet til Tromsø øker for alle leverandører, samt at de blir avhengige av ferge.

Kalkyle er utarbeidet av norsk prisboks erfaringstall (versjon 2026 01). Utendørs arbeider er tall hentet fra Isy Calcus. Med tilleggsfaktor 1,5 på norsk prisbok-prisene for å ta høyde for geografiske/ demografiske forskjeller i prosjektkostnader, anslås totalsummen å bli ca. **49,5 – 60 MNOK**.

12 Midlertidig barnehage- modulbygg

- Disse tallene gjelder for leverandøren Expandia. Det kan være forskjeller fra leverandør til leverandør, men de opererer jo i et marked så vurderer det til at tallene er representative for hva man kan forvente.
- Avdelinger: 2-3 stk
- Barn per avdeling: 20-25 stk
- Spesialrom: Administrasjon, Personalrom
- Planlagt leieperiode: 1-2 år

<p>Modulbygg under bygging.</p> <p>Leie To avdelinger (10 moduler og 350 m²) med 20 barn pr. avd.: Ca. 35.000 pr. mnd.</p> <p>Leie Tre avdelinger (18 moduler og 522 m²) med 25 barn pr. avd.: Ca. 61.000 pr. mnd.</p> <p>Montering: 2000 kr/m²</p> <p>Demontering: 1200 kr/m²</p> <p>Transport 70.000-80.000 pr. modul.</p> <p>Grunnarbeider: 0-2 MNOK</p>	<p>Grunnarbeider: 0 - 2 MNOK</p> <p>Leie: 450.000 kr – 1.5 MNOK</p> <p>Montering: 700.000 kr – 1.1 MNOK</p> <p>Demontering: 420.000 kr – 630.000 kr</p> <p>Transport: 800.000 kr – 1,5 MNOK.</p> <p>Totalt: 2,4 – 7 MNOK</p>
--	--

13 Utendørsarbeider

Inne i kalkylen ligger det:

- Bearbeide terreng
 - Rydding av tomt
 - Grovtterrassering og planering
 - Ledningsgrøft for el-installasjoner
- Utendørs konstruksjoner
 - Komplette støttemur
 - Rekkverk og beskyttelsesgjerde
 - Terrengtrapp
- Utendørs røranlegg
 - Overvannshåndtering
- Utendørs elkraft
 - Tilførsel utendørs el-installasjoner lagt i grøft
 - Frittstående lyktestolper
 - Pullertlampe
 - Utendørs belysning
 - Elbillader
- Veier og plasser
 - Asfalterte plasser
 - Asfaltert gangvei
 - Gatestein
 - Kantstein
 - Fallunderlag, gummidekke.
- Park og grøntanlegg
 - Lekeapparat, sykkelstativ,
 - Plen, busker, løvtrær
 - Benk, bord, søppelkasser
 - Plantekasser og hage
- Utendørs infrastruktur
 - Tilknytning eksternt VA-nett
 - Tilknytning strømnett

For 36 plasser – 2000 m²

#	Konto – Kalkyle	Pris kr
01	Felleskostnader	361 050
02	Bygning	0
03	VVS- installasjoner	0
04	Elkraftinstallasjoner	0
05	Ekonom og automatisering	0
06	Andre installasjoner	0
07	Utendørs	3 406 134
08	Generelle kostnader	561 419
09	Spesielle kostnader	0
10	Mva.	1 082 151
11	Forventet tillegg	162 323
12	Usikkerhetsavsetning	108 215
13	Prisregulering	0
	SUM KALKYLE	5 681 292

For 72 plasser – 3000 m²

#	Konto – Kalkyle	Pris kr
01	Felleskostnader	473 560
02	Bygning	0
03	VVS- installasjoner	0
04	Elkraftinstallasjoner	0
05	Ekonom og automatisering	0
06	Andre installasjoner	0
07	Utendørs	4 467 543
08	Generelle kostnader	831 483
09	Spesielle kostnader	0
10	Mva.	1 443 146
11	Forventet tillegg	216 472
12	Usikkerhetsavsetning	144 315
13	Prisregulering	0
	SUM KALKYLE	7 576 519



Karlsøy
kommune