



Boverkets föreskrifter och allmänna råd om schablonberäknad kostnad vid nybyggnad av bostäder;

Utkom från trycket
10 januari 1992

beslutade den 9 december 1991.

Boverket föreskriver¹ följande med stöd av 5-7, 10, 12 och 14 §§ förordningen (1991:1931) om särskild beräkning av bidragsunderlag för statligt stöd vid nybyggnad av bostäder.

Inledning

Denna författning innehåller föreskrifter och allmänna råd till förordningen (1991:1931) om särskild beräkning av bidragsunderlag för statligt stöd vid nybyggnad av bostäder – SBB.

De allmänna råden, som inte är bindande, innehåller rekommendationer och exempel beträffande tillämpningen av föreskrifterna i denna författning och i SBB. De allmänna råden är tryckta med mindre och indragen text omedelbart efter den föreskrift som de hänför sig till.

Termer och begrepp som inte definieras särskilt i denna författning, används i samma betydelse som i SBB samt i boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 1991:33) om statligt stöd vid ny- och ombyggnad av bostäder- SSB, samt boverkets nybyggnadsregler (BFS 1988:18)- NR.

Denna författning träder i kraft den 1 januari 1992.

GÖSTA BLÜCHER

Sonny Modig
(Byggavdelningen)

Yvonne Svensson
(Juridiska avdelningen)

¹Jfr prop. 1991/92:56, BoU9, rskr. 75.

Innehåll

1	ALLMÄNT OM SCHABLONBERÄKNAD KOSTNAD . . .	5
2	MÄTREGLER	6
2.1	Allmänt	6
2.2	Bruttoarea, BTA	6
2.3	Bruksarea, BRA	6
2.3.1	Byggnad	6
2.3.2	Mark	7
2.3.3	Bruksarea i småhus med golv delvis under mark	7
2.3.4	Inredningsbar vind i småhus	8
2.3.5	Fördelningsarea, fda	8
2.3.6	Bruksarea för temperaturreglerade utrymmen, BRA _(t)	8
2.3.7	Uppvärmda utrymmen	8
2.4	Övriga mätregler	9
2.4.1	Yttertaksarea	9
2.4.2	Ytterväggsarea	9
2.4.3	Fönsterarea	9
2.4.4	Fördelning bostäder- lokaler	10
3	MARKKOSTNADER	11
3.1	Definitioner m.m.	11
3.1.1	Beteckningar	11
3.1.2	Indelning i husklasser	11
3.1.3	Markkostnader för vissa parkeringsanläggningar	12
3.2	Tomtbelopp	12
3.2.1	Beräkning av tomtbelopp	12
3.2.2	Kommunens ansökan om tomtbelopp	13
3.2.3	Länsbostadsnämndens beslut om tomtbelopp	13
3.3	Exploateringsbelopp	14
3.3.1	Beräkning av exploateringsbelopp	14
3.3.2	Tillämpning i ett bidragsärende	14
3.4	Va-belopp	15
3.4.1	Beräkning av va-belopp	15
3.4.2	Tillämpning i ett bidragsärende	15
4	BYGGNADSKOSTNADER	16
4.1	Allmänt om byggnadskostnader	16
4.2	Schablonbelopp för baskalkyl	16
4.2.1	Allmänt	16
4.2.2	Grundkonstruktion	16
4.2.3	Bjälklagskonstruktion	17
4.2.4	Ytterväggar och fönster	18
4.2.5	Yttertak	19

4.2.6	Trappor/Trapphus	20
4.2.7	Hissar	21
4.2.8	Värmeanläggning	21
4.2.9	Innerväggar och ytskikt	22
4.2.10	Balkonger, dörrar m.m.	23
4.2.11	Tvättanordningar	24
4.2.12	Övrigt	26
4.2.13	Tillägg för uthyrningsrum, gemensamma utrymmen m.m.	27
4.2.14	Lägenhetsbelopp m.m.	28
4.2.15	Omräkning av baskalkyl för småhus	31
4.2.16	Inredning och utrustning i lokaler och gemensamma utrymmen	31
4.3	Ortskoefficienter	33
4.4	Tidskoefficienter	33
4.5	Tillägg till baskalkyl	34
4.5.1	Allmänt	34
4.5.2	Åtgärder som medför lägre energiförbrukning	35
4.5.3	Andra åtgärder som begränsar kostnader för drift och underhåll	36
4.5.4	Andra åtgärder som medför en högre standard på bostadslägenheter med tillhörande utrymmen	36
4.5.5	Åtgärder som underlättar framtida ändringar av byggnaden	37
4.5.6	Särskilt kostnadskrävande utformning av hus eller den yttre miljön	37
4.6	Övriga tillägg till baskalkylen	38
4.6.1	Allmänt	38
4.6.2	Objektsberoende kostnader	39
4.6.3	Anordningar för rörelsehindrade m.fl.	40
4.6.4	Utrustning i lokaler	40
4.7	Anslutningsavgifter m.m.	41
4.7.1	Fjärrvärmeanslutning	41
4.7.2	Engångsavgift för elektrisk energi	41
4.8	Justeringsfaktor	41
5	BYGGHERREKOSTNADER	42
5.1	Allmänt	42
5.2	Låntagarbyggda egnahem	42
5.3	Övriga hus	42
5.3.1	Allmänna byggherrekostnader samt kostnader för projektering och övriga konsultkostnader	42
5.3.2	Kostnader för pantbrev	43
5.3.3	Mervärdeskatt	43
5.3.4	Räntor under byggnadstiden	43
6	SÄRSKILDA TILLÄGG	45

6.1	Vintermerkostnad	45
6.1.1	Allmänt	45
6.1.2	Vinterområden	45
6.1.3	Beräkning av vintertillägg	46
6.1.4	Förfarande i bidragsärende	47
6.2	Konstnärlig utsmyckning eller gestaltning	47
6.3	Tillägg för vissa småhus	48
6.3.1	Tillägg för särskild kontroll och besiktning	48
6.3.2	Tillägg för garanti och försäkring	49
7	MINSKNING AV DEN SCHABLONBERÄKNADE KOST- NADEN	51
7.1	Avdrag för låg standard	51

1 ALLMÄNT OM SCHABLONBERÄKNAD KOSTNAD

1.1 Bidragsunderlag för statligt stöd till bostäder och sådana utrymmen i övrigt (lokaler och parkeringsutrymmen) för vilka bidrag lämnas enligt förordningen (1991:1933) om statligt räntebidrag för ny- och ombyggnad av bostäder, SRB, eller förordningen (1991:1923) om statligt investeringsbidrag för ny- och ombyggnad av bostäder, SIBB, skall, i den utsträckning regeringen särskilt föreskriver, beräknas med stöd av ett system med huvudsakligen schablonmässiga belopp för mark-, bygnads- och byggherrekostnader. Fastställandet av en sådan *schablonberäknad kostnad* behandlas närmare i denna författning.

1.2 I varje bidragsärende eller i varje del av ett ärende som får ett särskilt bidragsbeslut, skall en schablonberäknad kostnad fastställas.

1.3 Den schablonberäknade kostnaden skall avrundas till närmast högre 1000-tal kronor.

2 MÄTREGLER

2.1 Allmänt

2.1.1 Vid fastställande av den schablonberäknade kostnaden tillämpas mätreglerna i Svensk Standard SS 02 10 52, Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler, utgåva 1, med de avvikelser och tillägg som anges i det följande.

Enligt SS 02 10 52 skall ett mätvärt utrymme vara tillgängligt via dörröppning e.d. i samma plan, via trappa eller permanent stege eller via lucka med fällbar stege. Mätvärt utrymme skall ha golv. Trappor, hissöppningar m.m. som saknar golv, skall dock betraktas som mätvärda i varje våningsplan.

2.2 Bruttoarea, BTA

Med bruttoarea avses enligt SS 02 10 52 area av mätvärda delar av ett våningsplan, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning.

2.2.1 Vid tillämpningen av denna författning används begreppet bruttoarea endast i fråga om husets grundläggning och definieras då som bruttoarea för grundkonstruktion, BTA_{gr} . BTA_{gr} skall beräknas separat för ett hus eller en hustyp och avser husets utvändiga area, uppmätt omedelbart ovanför grundkonstruktionen. Om huset är underbyggt med källare som sträcker sig utanför husliv, skall i BTA_{gr} räknas med även denna del. Vid beräkning av BTA_{gr} skall trappa till loftgång räknas in, om den går ned till källare eller är kringbyggd med väggar som har grundlagts på normalt sätt.

2.3 Bruksarea, BRA

Med bruksarea avses enligt SS 02 10 52 area av nyttjandeenhet eller annan grupp sammanhörande, mätvärda utrymmen, begränsad av omslutande byggnadsdelars insida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning.

2.3.1 Byggnad

2.3.1.1 Bruksarea under vägg mellan skilda nyttjandeenheter räknas inte in i husets bruksarea.

2.3.1.2 Vid beräkning av bruksarea för småhus med vidbyggt garage skall bostadsdel och garagedel anses utgöra skilda nyttjandeenheter, om utrymmena åtskiljs av en vägg vars konstruktion i huvudsak är densamma som för övrig yttervägg vid uppvärmda utrymmen och garaget inte ingår som en del av bostadshuset.

2.3.1.3 Vid beräkning av bruksarea i källare, på vind eller i friliggande för-

rådsbyggnad skall varje enskilt utrymme inte räknas som särskild nyttjandeenhet. I stället skall bruksarea för sådana, sammanhängande utrymmen, hänförliga till bostäder respektive lokaler, mätas inklusive area för mellanväggar. Area under vägg mellan sådana skilda, sammanhängande utrymmen skall dock inte räknas med.

2.3.1.4 Invändig area för carport som är friliggande eller vidbyggd bostads-
huset räknas som bruksarea, om den är omsluten av väggar på fler än två
sidor. Som bruksarea räknas även invändig area av sådan carport som är om-
sluten av väggar på mindre än två sidor, om den ingår som en del av bostads-
huset och det över eller under carporten finns utrymmen som är mätvärda.

2.3.1.5 För att ett utrymme skall räknas som utrymme med bostadsstandard
eller annat utrymme eller lokal med motsvarande standard på innerväggar
och ytskikt, *BRA klass I*, förutsätts att utrymmet har en standard på inner-
väggar och ytskikt som motsvarar den utgångsstandard som anges i avsnitt
4.2.9.1.

2.3.1.6 För att ett utrymme skall räknas som biutrymme eller annat utrymme
eller lokal med innerväggar och behandlade ytor av lägre standard, *BRA
klass II*, förutsätts att utrymmet har en standard på innerväggar och ytskikt
som motsvarar den utgångsstandard som anges i avsnitt 4.2.9.2 och att stan-
darden är markant lägre än den standard som anges i avsnitt 2.3.1.5.

2.3.1.7 Bruksarea för mätvärda utrymmen som inte motsvarar den standard
på innerväggar och ytskikt som anges i avsnitt 2.3.1.5 eller 6 räknas som
andra utrymmen, *BRA klass III*.

2.3.2 Mark

2.3.2.1 Vid tillämpning av 2§ SBB beaktas endast bruksarean ovan mark.
Därvid skall dock inte beaktas bruksarean i sådana ekonomibyggnader som
huvudsakligen innehåller enklare utrymmen, t.ex. förråd, kallgarage och
soprum, med en standard på innerväggar och ytskikt som är lägre än *BRA
klass I*.

Bruksarean för utrymme på vind räknas med endast om utrymmenas stan-
dard motsvarar *BRA klass I*.

För våningsplan delvis under mark beaktas att endast bruksarean för så-
dana utrymmen där golvet ligger i nivå med eller över omgivande mark ut-
efter minst en vägg.

2.3.3 Bruksarea i småhus med golv delvis under mark

Sluttningsvåning

2.3.3.1 Med sluttningsvåning avses våningsplan som delvis ligger under

mark, men vars golv utefter minst en fönsterförsedd fasad i huvudsak ligger i nivå med eller över omgivande mark.

I slutningsvåning räknas följande utrymmen som bruksarea ovan mark:

1. Bostadsrum, inklusive i samma plan liggande utrymme för personlig hygien, såsom bad- och duschrum, toalett, bastu, tvättrum (tvättstuga) o.d., utrymme för klädförvaring och klädvård samt annat mindre förråd inom bostaden.

2. Utrymme inom bostaden för kommunikation mellan närliggande bostadsrum enligt 1, såsom entré, korridor och trappa.

Annan våning

2.3.3.2 I våningsplan som delvis ligger under mark, men som inte utgör slutningsvåning, räknas följande utrymmen som bruksarea ovan mark:

1. Utrymme som utgör byggnadens huvudentré med tillhörande trappa, kapprum, toalett o.d. (med direkt anslutning till entré).

2. Enstaka bostadsrum enligt 2.3.3.1 andra stycket punkt 1, där golvet utefter en fönstervägg ligger i nivå med eller över omgivande mark, samt bad eller dusch, toalett och klädkammare i direkt anslutning till sådant rum.

2.3.4 Inredningsbar vind i småhus

2.3.4.1 Med inredningsbar vind avses vind som helt eller delvis kan inredas till bostad, arbetsrum e.d. För att en vind skall räknas som inredningsbar skall vissa förberedelser ha gjorts. Det skall finnas trappa eller anordning för insättande av trappa, öppningsbara fönster i varje gavel, inklusive erforderlig infästning och avtäckning, stamledning för värme, vatten och avlopp, avsättning för anslutning av utrymmets ventilation till husets ventilationsanläggning samt tomrör för anslutning av elinstallation.

2.3.5 Fördelningsarea, *fda*

2.3.5.1 Med fördelningsarea, *fda*, avses summan av bruksarean för bostäder och lokaler i klass A-D samt halva bruksarean för lokaler i klass E, beräknat för ett hus eller en hustyp.

2.3.6 Bruksarea för temperaturreglerade utrymmen, $BRA_{(t)}$

2.3.6.1 Med bruksarea för temperaturreglerade utrymmen, $BRA_{(t)}$, avses bruksarean för sådana mätvärda utrymmen i ett hus eller en hustyp som är anslutna till husets uppvärmningssystem.

2.3.7 Uppvärmda utrymmen

2.3.7.1 Med uppvärmda utrymmen avses, vid tillämpning av denna författning, mätvärda utrymmen som ges ett sådant utförande att de uppfyller kraven enligt NR för ett utrymme som skall kunna värmas till mer än 18° C och som har en standard på innerväggar och ytskikt som motsvarar lägst BRA klass II.

2.4 Övriga mätregler

2.4.1 Yttertaksarea

2.4.1.1 Yttertaksarea mäts normalt i kvadratmeter verklig takarea. Det godtas även att arean mäts som horisontell area, inklusive takfot och utsprång över gavel, om den räknas upp med lutningskoefficient enligt följande tabell.

Taklutning	Koefficient	Taklutning	Koefficient
3°	1,00	30°	1,16
7°	1,01	35°	1,22
10°	1,02	38°	1,27
14°	1,03	45°	1,41
18°	1,05	50°	1,56
23°	1,09	55°	1,74
27°	1,12	60°	2,00

2.4.2 Ytterväggsarea

2.4.2.1 Med yttervägg avses vägg som utgör yttre begränsning av utrymmen i huset samt vägg mot jord och vägg mot öppen genomgång eller genomfart genom huskroppen.

Som yttervägg räknas även väggar vid takkupa och burspråk samt gavelspets eller annan vägg vid inte mätvärda utrymmen, om de utgör yttre begränsning enligt första stycket. Yttertak räknas som yttervägg, om taklutningen är större än 60°.

2.4.2.2 Ytterväggsarean mäts i kvadratmeter på väggens utsida från ovasidan av grundbjälklaget till skärningspunkten mellan ytterväggens utsida och undersidan av takkonstruktion.

2.4.2.3 Fönster, fönsterdörrar eller dörrar i yttervägg vid uppvärmda utrymmen räknas inte med i ytterväggsarean.

2.4.2.4 Vertikal area för vägg mellan bruksarea ovan mark skall räknas som yttervägg vid uppvärmda utrymmen, om väggkonstruktionen i huvudsak är densamma som för övrig yttervägg vid uppvärmda utrymmen.

2.4.3 Fönsterarea

2.4.3.1 Area för fönster och fönsterdörrar vid uppvärmda utrymmen mäts i kvadratmeter karmyttermått.

2.4.4 Fördelning bostäder – lokaler

2.4.4.1 Kommunikationsutrymmen, såsom inbyggda entréer, trapphus och hisschakt, räknas som bostäder till den del de betjänar bostäder och har direkt förbindelse med dem.

2.4.4.2 Förrådsvind, inredningsbar vind eller sådan mätvärd del av vind som är inredningsbar, räknas som bostäder till den del den är hänförlig till bostäder och som lokaler till den del den är hänförlig till lokaler.

2.4.4.3 Bruksarea för egentligt garage och sådan carport som uppfyller villkoren i avsnitt 2.3.1.4 räknas som lokal.

2.4.4.4 Sådana belopp som inte utan vidare kan hänföras till antingen bostäder eller lokaler skall, om det inte finns särskilda skäl till annat, fördelas på följande sätt:

1. Belopp för markkostnader fördelas efter förhållandet mellan bruksarean ovan mark för bostäder respektive lokaler. Därvid skall dock bruksarean för enklare ekonomibyggnader, innehållande t.ex. förråd, kallgarage eller soprum, inte räknas med.

2. Belopp för grundkonstruktioner och andra gemensamma belopp för byggnadskostnader fördelas efter förhållandet mellan fördelningsarcorna (fda).

3 MARKKOSTNADER (2 § SBB)

3.1 Definitioner m.m.

3.1.1 Beteckningar

3.1.1.1 För de belopp för tomtkostnader, exploateringskostnader och va-kostnader som enligt 2 § SBB får inräknas i den schablonberäknade kostnaden, används i denna författning beteckningarna

- tomtbelopp,
- exploateringsbelopp och
- va-belopp.

De i 3 § SBB föreskrivna maximibeloppen för exploaterings- och va-kostnader ändras månadsvis med hänsyn till kostnadsutvecklingen. Omräkningen skall ske med tidskoefficienten enligt 7 § SBB. Boverket publicerar i särskild ordning de omräknade maximibeloppen.

Samtliga maximibelopp är angivna exklusive byggherrekostnader. I redovisade kostnader i ärendet skall således, vid jämförelse med maximibeloppen, inte inräknas kostnad för mervärdesskatt eller andra sådana kostnader som är hänförliga till byggherrens åtagande, s.k. byggherrekostnader.

3.1.2 Indelning i husklasser

3.1.2.1 För de hus som anges i 3 § SBB, används i denna författning följande beteckningar:

Husklass 1	Friliggande småhus med ett avstånd av minst 8 meter till närmaste hus.
Husklass 2A	Hus med mindre än två hela våningsplan.
Husklass 2B	Hus med två men mindre än tre hela våningsplan.
Husklass 2C	Hus med tre hela och fler våningsplan.

3.1.2.2 Vid bedömningen av olika husklasser skall beaktas följande:

- Med våningsplan avses i detta sammanhang våning ovan mark som innehåller mätvärd bruksarea samt våningsplan som delvis ligger under mark, men vars golv utefter minst en fönsterförsedd fasad i huvudsak ligger i nivå med eller över omgivande mark.
- Vid bedömningen av om ett friliggande småhus skall hänföras till husklass 1, tas inte hänsyn till separat garage, förråd e.d. utanför huskroppen.
- Ett friliggande småhus hänförs till husklass 1, om avståndet från huset till närmaste tomtgräns är minst 4 meter.
- Om ett hus som annars skulle hänföras till husklass 2A till övervägande del innehåller lokaler, kan huset i stället hänföras till husklass 2B.
- Om husets storlek eller exploateringsgraden leder till en uppenbart otill-

fredsställande kostnadsanpassning på grund av indelningen i olika husklasser, kan belopp för husklass 2A tillämpas för husklass 2B och belopp för husklass 2B tillämpas för husklass 2C eller omvänt.

3.1.2.3 För specialbostäder, t.ex. gruppbo- städer i ett plan, som inte på ett naturligt sätt kan hänföras till vare sig husklass 2A eller 2B, får länsbostads- nämnden inom ramen för föreskrivna maximibelopp och efter samråd med kommunen, fastställa särskilda belopp för att erhålla en skäligen kostnadsanpassning i det enskilda fallet.

3.1.3 Markkostnader för vissa parkeringsanläggningar

3.1.3.1 I områden med samlad bebyggelse får i den schablonberäknade kostnaden för sådana parkeringsanläggningar som skall betjäna bostäder inom området även ingå tomt-, exploaterings- och va-belopp för aktuell husklass, om projektet får vidkännas ökade markkostnader på grund av parkeringsanläggningen. Därvid skall anläggningens bruksarea ur belåningssynpunkt jämföras med sådan bruksarea som anges i avsnitt 2.3.2.

Exempel på fall där belopp för markkostnader kan inräknas i den schablonberäknade kostnaden är när fastighetens byggrätt enligt plan inskränks på grund av parkeringsanläggningen. Av detta följer att belopp för markkostnader för källargarage normalt inte får ingå i den schablonberäknade kostnaden.

3.2 Tomtbelopp

3.2.1 Beräkning av tomtbelopp

3.2.1.1 Tomtbeloppet skall, inom ramen för föreskrivna maximibelopp, motsvara skäliga kostnader som genomsnittligt uppkommer för en byggnad i ett område utan samlad bebyggelse (*exploateringsområde*) med avseende på

- råmark,
- trafik- och parkeringsanläggningar utanför kvartersmark,
- parkeringsanläggningar,
- administration, såsom fastighetsbildning, detaljplanläggning, geoteknisk undersökning m.m.,
- skäliga ränta på nämnda kostnader fram till dess de egentliga byggnadsarbetena normalt påbörjas.

Vid fastställande av tomtbelopp får hänsyn tas till kostnader som avser trafik- och parkeringsanläggningar endast i den mån de normalt skall anses hänförliga till ett begränsat bostadsområde.

Sådan del av markkostnaderna som är hänförliga till särskilt gott bostads- läge, skall inte beaktas vid fastställandet av tomtbelopp.

3.2.1.2 Tomtbelopp kan avse en hel kommun eller viss del av den.

Vid fastställande av tomtbelopp skall beaktas om kommunen avser att ut- jämna sådana kostnadsskillnader vid nyexploatering inom olika områden

som beror på olikheter i markbeskaffenheten. Vidare skall beaktas kostnadsskillnader som är beroende på skillnader i planstandard.

De i 3 § SBB föreskrivna maximibeloppen är fastställda med utgångspunkt i s.k. traditionell planläggning, dvs. där tomterna har direkt utfart mot allmän gata, vad gäller husklass 1. För övriga husklasser är maximibeloppen bestämda med utgångspunkt i s.k. storkvartersexploatering, dvs. sådan bebyggelse där det till en grupp av hus, utöver enskild tomt, hör gemensamma interna anläggningar, såsom gårdar med planteringar och närlämpligheter, körbara gång- och cykelvägar (lokalgator) och parkeringsanläggningar.

Kommunens ansökan om tomtbelopp bör grunda sig på dessa planformer.

3.2.2 Kommunens ansökan om tomtbelopp

3.2.2.1 Kommunens ansökan om tomtbelopp skall åtföljas av en utförlig redovisning av kostnader och av protokollsutdrag rörande beslut om kostnadsuttag och i förekommande fall principer för utjämning av kostnader mellan olika områden. Vidare skall principer och motiv för kostnadsfördelningen mellan olika husklasser redovisas.

Kommunens ansökan skall åtföljas av detaljplan med illustration av exploateringsförutsättningarna för det område som ansökan baseras på (*referensområde*).

Av kommunens framställan skall framgå om beloppen avser område med lätta, normala eller svåra exploateringsförhållanden.

Som framgår av 3 § SBB skall de där föreskrivna maximibeloppen justeras med omräkningfaktorer, om exploateringsförutsättningarna är särskilt lätta eller svåra.

Av länsbostadsnämnden, för kommun eller del av kommun, fastställda tomtbelopp skall dock inte justeras i det enskilda bidragsärendet.

3.2.2.2 Om ansökan innebär att olika belopp skall gälla inom samma kommun för en och samma husklass, skall en *zonindelning* göras. De olika zonerna skall markeras på en karta eller åskådliggöras på något annat sätt som gör en entydig tillämpning möjlig.

Sådan zonindelning kan behöva göras, om det inom kommunen finns områden med olika markbeskaffenhet eller där det eljest gäller olika exploateringsförutsättningar.

3.2.3 Länsbostadsnämndens beslut om tomtbelopp

3.2.3.1 I länsbostadsnämndens beslut om fastställande av tomtbelopp skall översiktligt anges vilka planförutsättningar som ligger till grund för beloppet.

I länsbostadsnämndens beslut skall vidare anges dagen för ikraftträdande.

Denna dag får inte ligga tidigare än ett år före beslutet, om inte synnerliga skäl föranleder annat. Beslut som innebär en sänkning av tomtbelopp, får dock inte meddelas med retroaktiv verkan.

Tomtbeloppet skall tillämpas i ärende där beslut meddelas fr.o.m. ikraftträdandet.

3.3 Exploateringsbelopp

3.3.1 Beräkning av exploateringsbelopp

3.3.1.1 Exploateringsbeloppet skall, inom ramen för föreskrivna maximibelopp, i områden utan samlad bebyggelse (*exploateringsområden*) bestämmas i det enskilda bidragsärendet och motsvara skäliga redovisade kostnader för

- körbara gång- och cykelvägar och öppna parkeringsanläggningar på kvartermark samt tillhörande belysningsanordningar och utrustning,
- elektriska ledningar på kvartermark,
- grovplanering och grundberedning samt
- finplanering och tomtutrustning.

Med kostnad för grovplanering och grundberedning avses kostnader för röjning, sprängning, schaktning, återfyllning, utfyllnad under golv samt geotekniska åtgärder såsom pålning och gjutning av markförstärkningsplintar.

3.3.2 Tillämpning i ett bidragsärende

3.3.2.1 Vid bestämmande av exploateringsbelopp skall särskilt beaktas om det i ansökan inte redovisas tillräckliga åtgärder för att tillgodose kravet på en god utemiljö.

3.3.2.2 I områden med samlad bebyggelse skall exploateringsbeloppet motsvara skäliga genomsnittliga kostnader, för sådana åtgärder som anges i avsnitt 3.3.1.1, i ett exploateringsområde med likartad markbeskaffenhet.

3.3.2.3 Länsbostadsnämnden skall på lämpligt sätt, efter samråd med kommunen, informera om den kostnadsnivå som nämnden normalt kommer att lägga till grund för exploateringsbelopp i område med samlad bebyggelse, samt vilka plan- och markbeskaffenhetsförutsättningar denna bedömning utgår från.

3.4 Va-belopp

3.4.1 Beräkning av va-belopp

3.4.1.1 Va-beloppet skall, inom ramen för förekrivna maximibelopp, i området utan samlad bebyggelse (*exploateringsområden*) bestämmas i det enskilda bidragsärendet och motsvara skäligen redovisade kostnader för

- anläggningsavgift enligt lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar,
- vatten- och avloppsledningar på kvartersmark från förbindelsepunkt till husliv samt
- dräneringsledningar och därmed sammanhängande anordningar på kvartersmark.

3.4.2 Tillämpning i ett bidragsärende

3.4.2.1 I områden med samlad bebyggelse skall va-beloppet motsvara skäligen, genomsnittliga kostnader, för sådana åtgärder som anges i avsnitt 3.4.1.1, i ett exploateringsområde med likartad markbeskaffenhet.

3.4.2.2 Länsbostadsnämnden skall på lämpligt sätt, efter samråd med kommunen, informera om den kostnadsnivå som nämnden normalt kommer att lägga till grund för va-belopp i område med samlad bebyggelse, samt vilka plan- och markbeskaffenhetsförutsättningar denna bedömning utgår från.

4 BYGGNADSKOSTNADER (4-9 §§ SBB)

4.1 Allmänt om byggnadskostnader

4.1.1 Den del av den schablonberäknade kostnaden som avser byggnadskostnader, skall baseras på dels en *baskalkyl*, dels *tillägg till baskalkyl*.

4.1.2 Hur man beräknar baskalkylen beskrivs närmare under avsnitt 4.2 Schablonbelopp för baskalkyl.

4.1.3 Reglerna för beräkning av tillägg till baskalkyl samt storleken på dessa tillägg beskrivs under avsnitten 4.5 och 4.6.

Under avsnitt 6 redovisas ytterligare tillägg som kan förekomma i vissa fall.

4.2 Schablonbelopp för baskalkyl (5 § SBB)

4.2.1 Allmänt

4.2.1.1 Baskalkylen består av *schablonbelopp* för byggdelar, inredning och utrustning m.m. som sammantaget lägst motsvarar kostnaderna för att uppföra hus med en standard som uppfyller de grundläggande kraven i NR för att erhålla bygglöv.

4.2.1.2 Förutsättningarna för tillämpning av de angivna beloppen är att den byggnad som beräkningen avser, vad gäller byggnadstekniskt utförande och utrustning, överensstämmer med den utgångsstandard som redovisas i avslutning till respektive belopp. Därvid gäller att material eller utförande som i vissa fall anges i redovisningen, kan bytas mot annat som i fråga om underhåll och livslängd kan bedömas som likvärdigt utan att reduktion av schablonbeloppet enligt avsnitt 7 skall göras.

En mer utförlig redovisning av de materialval och alternativa konstruktionsutföranden som lagts till grund för beräkning av respektive schablonbelopp lämnas i boverkets rapport *Utgångsstandard för beräkning av boverkets baskalkyl*.

4.2.1.3 I de fall mängder, dimensioneringar, utföranden o.d. inte närmare anges förutsätts ett utförande som uppfyller kraven i NR.

Belopp för bostäder, gemensamma utrymmen och lokaler

4.2.2 Grundkonstruktion

4.2.2.1 Bottenplatta, hus med källare eller sluttningsvåning

455 kr/m² BTA_{gr}.

I beloppet ingår kostnad för bottenplatta och kantbalk i betong samt värmeisolering under platta och kantbalk.

4.2.2.2 Fribärande bjälklag 870 kr/m² BTA_{gr}.

I beloppet ingår kostnad för bjälklagskonstruktion i trä eller betong över inte mätvärt utrymme, grundmur samt värme- och fuktisolering.

Beloppet tillämpas även för annat fritt upplagt bjälklag som genom särskild utredning visas ha motsvarande funktion.

4.2.2.3 Platta på mark, uppvärmt utrymme 480 kr/m² BTA_{gr}.

I beloppet ingår kostnad för bottenplatta och kantbalk i betong samt för värme- och fuktisolering.

Beloppet tillämpas även för parkeringsdäck såvitt avser grundkonstruktion på mark.

4.2.2.4 Platta på mark, inte uppvärmt utrymme 295 kr/m² BTA_{gr}.

I beloppet ingår kostnad för bottenplatta och kantbalk i betong.

4.2.2.5 Enklare grundläggning, limmade kantblock eller motsvarande 150 kr/m² BTA_{gr}.

I beloppet ingår kostnad för asfaltbetong, pålimmade betonghålblock samt erforderliga infästningsdetaljer för vägg.

Beloppet tillämpas även för enklare grundläggning på betongplintar i kombination med hårdgöring i form av asfaltbetong eller trädgårdsplattor.

4.2.3 Bjälklagskonstruktion

4.2.3.1 Lägenhetsskiljande bjälklag 635 kr/m² BRA.

I beloppet ingår kostnad för bjälklag i tung konstruktion över den uppmätta arean.

Beloppet tillämpas även för parkeringsdäck såvitt avser utrymme under däck eller tak samt för brandavskiljande bjälklag i brandteknisk klass lägst B 60.

4.2.3.2 Inte lägenhetsskiljande bjälklag 375 kr/m² BRA.

I beloppet ingår kostnad för bjälklag i lätt konstruktion över den uppmätta arean.

Beloppet tillämpas även för bjälklag över inredd vind såvitt avser kostnad för komplettering av takstolar samt läkt, regler, beklädnadsskivor och bjälklag som omsluter den uppmätta arean.

4.2.3.3 Terrass- eller gårdsbjälklag över bruksarea, tillägg till 4.2.3.1 375 kr/m².

I beloppet ingår merkostnad för vattentät bjälklagskonstruktion i betong, inklusive avvattning, erforderlig isolering samt barriär och/eller fronter.

Beloppet tillämpas för mindre gårdsbjälklag över uppvärmt utrymme med fri spännvidd på maximalt ca 4 meter. Beloppet tillämpas även för gårdsbjälklag med större spännvidd över ouppvärmt utrymme samt för parkeringsdäck såvitt avser övre däck och fribärande ramper.

4.2.4 Ytterväggar och fönster

4.2.4.1 Yttervägg vid uppvärmt utrymme 835 kr/m².

I beloppet ingår kostnad för yttervägg vid uppvärmt utrymme med utvändigt beklädnad av träpanel, plåt eller plast, kalkputs, cementputs eller annan puts med ytskikt tunnare än 8 mm.

Beloppet tillämpas även för källaryttervägg vid uppvärmt utrymme.

4.2.4.2 Yttervägg vid inte uppvärmt utrymme 635 kr/m².

I beloppet ingår kostnad för yttervägg vid inte uppvärmt utrymme med utvändigt beklädnad av träpanel, plåt eller plast, kalkputs, cementputs eller annan puts med ytskikt tunnare än 8 mm.

Beloppet tillämpas även för källaryttervägg vid inte uppvärmt utrymme samt för inte uppvärmt, inglasat utrymme såvitt avser vägg.

4.2.4.3 Yttervägg vid inte mätvärt utrymme 465 kr/m².

I beloppet ingår kostnad för oisolerad vägg av enklare konstruktion med utvändigt beklädnad av träpanel, plåt eller plast, kalkputs, cementputs eller annan puts med ytskikt tunnare än 8 mm.

Beloppet tillämpas för gavelspets eller annan enklare yttervägg vid inte mätvärt utrymme. Beloppet kan även tillämpas som tillägg till belopp för takkonstruktion enligt 4.2.5.1 och 2 då traditionell gavelspets ersätts av valmad takkonstruktion. Därvid skall den "ersatta" gavelspetsens area användas.

4.2.4.4 Utvändigt fasadbeklädnad av fasadsten, betongelement, specialputs eller fasadglas, tillägg till 4.2.4.1 – 3 375 kr/m².

Tillägg medges för ytterväggar med utvändigt beklädnad av murad fasadsten eller kalksandsten, betong- eller lättbetongelement med fabriksplågd härdad specialputs (akryl e.d.). Beloppet kan även tillämpas för betongelement med ytskikt av frilagd ballast, skrapad puts eller spritputs med genomfärgat ytskikt av minst 8 mm tjocklek.

Såvitt gäller härdat och värmetestat fasadglas innefattar beloppet del av merkostnaden för sådan beklädnad.

Tillägg till baskalkyl får enligt 4.5.6.2 göras för tillkommande merkostnad för härdat och värmetestat fasadglas, inom ramen för föreskrivna maximibelopp.

4.2.4.5 Fönster, fönsterdörrar, takfönster samt inglasning
av vägg och/eller tak vid uppvärmda utrymmen 2 420 kr/m².

I beloppet ingår kostnad för målade fönster och fönsterdörrar med karm och båge av vakuumimpregnerat trä eller plast, inklusive beslag, fönsterbänk, utvändiga plåtarbeten (bleck av galvaniserad och lackerad plåt), tätning, elastisk fog, lister och målning.

Fönster och fönsterdörrar vid uppvärmda utrymmen ingår i belopp för yttervägg.

4.2.4.6 Fönster av beständigt material,
tillägg till 4.2.4.5 270 kr/m².

I beloppet ingår merkostnad för typgodkända fönster i trä av särskilt hög kvalitet eller aluminiumklädda träfönster.

Tillägg kan även medges för merkostnad avseende andra fönster som genom särskild utredning visas ha motsvarande beständighet.

Beloppet tillämpas för fönster, fönsterdörrar och takfönster samt för uppvärmda, inglasade utrymmen såvitt avser tak och/eller vägg med bärlister i motsvarande utförande.

4.2.4.7 Skärmvägg 440 kr/m².

I beloppet ingår kostnad för skärmvägg i enkel träkonstruktion på plintar, klädd med träpanel.

4.2.5 Yttertak

4.2.5.1 Yttertak över uppvärmt utrymme 580 kr/m².

Beloppet kombineras med belopp för bjälklag enligt 4.2.3.1 eller 2.

I beloppet ingår kostnad för uppstolpad yttertakskonstruktion över uppvärmt utrymme, inklusive taktäckning med betongtakpanna på bärläkt över underlagsskiva eller duk (alternativt taktäckning med underhållsfri papp på underlag av spontad träpanel), tillkommande värmeisolering på översta bjälklaget, takfot, vindskivor och skyddsanordningar på tak, samt plåtarbeten, inklusive hängrännor och stuprör.

4.2.5.2 Yttertak över inte uppvärmt utrymme 240 kr/m².

Beloppet kombineras med belopp för bjälklag enligt 4.2.3.2.

I beloppet ingår kostnad för yttertaks konstruktion med fribärande takstol över inte uppvärmt utrymme, inklusive taktäckning med betongtakpanna på bärläkt över underlagsskiva eller duk (alternativt taktäckning med underhållsfri papp på underlag av spontad träpanel), takfot, vindskivor och skyddsanordningar på tak, samt plåtarbeten, inklusive hängrännor och stuprör.

Beloppet tillämpas även för inte uppvärmt, inglasat utrymme såvitt avser tak.

4.2.5.3 Yttertak av enklare konstruktion 375 kr/m².

Beloppet tillämpas för enklare tak över byggnad som saknar underliggande bjälklagskonstruktion och skall *inte* kombineras med belopp för bjälklag.

I beloppet ingår kostnad för öppen yttertaks konstruktion, taktäckning med betongtakpanna på bärläkt över underlagsskiva eller duk (alternativt taktäckning med underhållsfri papp på underlag av spontad träpanel), takfot, vindskivor, samt plåtarbeten, inklusive hängrännor och stuprör.

4.2.5.4 Yttertaksbeklädnad av högre standard, tillägg till 4.2.5.1, 2 eller 3. 60 kr/m².

I beloppet ingår merkostnad för taktäckning med betong- eller tegelpannor på bär- och ströläkt över underlagstak av papp på spontad träpanel. Beloppet tillämpas även för yttertak beklätt med dubbelfalsad plåt.

4.2.5.5 Enklare skärmtak 1 100 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för enklare skärmtaks konstruktion över entré eller annat liknande tak på byggnad (ca 2,5 m²).

4.2.6 Trappor / Trapphus

4.2.6.1 Våningshög, utvändig trappa i trä eller betong 18 800 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för öppen trappkonstruktion, inklusive plintgrundläggning, räcken och handledare samt ytbehandling.

4.2.6.2 Utvändig källartrappa, inklusive källarentré 13 800 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för bottenplatta i betong, inklusive urschaktning för platta, spygatt, inklusive rördragning, grundmur av betonghålstén, trapplopps konstruktion av brädriven betong, räcke och handledare samt källarytterdörr i brandavskiljande klass B 30.

4.2.6.3 Trapphus 15 500 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för entrédörr i aluminium eller motsvarande beständigt utförande, inklusive torkmatta med ram/skrapgaller, våningsregister med anslagsdel och husnummerskylt med gatunummer samt vindslucka med inbyggd stega.

4.2.6.4 Våningshögt trapplopp i trapphus 30 400 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för trapploppskonstruktion av betong, ytskikt av cementmosaik, vilplan av betong, inklusive ytskikt av cementmosaik, samt räcken och handledare.

4.2.6.5 Dörr i brandsäker trappa, tillägg till 4.2.6.3 5 300 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för tillkommande branddörrar till trapphus vid loftgångar eller motsvarande.

4.2.7 Hissar

4.2.7.1 Hiss för högst 6 personer 243 000 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för hissmaskineri, inklusive, hisskorg, geidrar och installation, hissgrop av betong, ingjutet gods för hiss, betong i bjälklag, hisschaktstopp samt erforderlig isolering.

4.2.7.2 Hiss för mer än 6 personer eller möbelhiss 257 000 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för hissmaskineri, inklusive hisskorg, geidrar och installation, hissgrop av betong, ingjutet gods för hiss, betong i bjälklag, hisschaktstopp samt erforderlig isolering.

4.2.7.3 Stannplan, tillägg till 4.2.7.1 och 2 17 800 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för våningshögt hisschakt av betong, installation för stannplanet samt hissfront med manuellt öppnat, glasat dörrparti av aluminium.

4.2.8 Värmeanläggning

4.2.8.1 Egen värmeproduktionsanläggning i småhus 35 000 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för värmekälla, erforderlig värmeåtervinningsanläggning exklusive kanaldragning, del av styr- och reglerutrustning samt distributionsanläggning inom ett avgränsat utrymme i vilket värmekällan är placerad.

Beloppet tillämpas även för abonnentcentral i småhus med fjärrvärme som värmekälla inklusive erforderlig utrustning i centralen. Avgift för anslutning till fjärrvärmenätet ingår *inte* i beloppet.

Beloppet tillämpas även för egen anläggning som är ansluten till naturgasnät. Avgift för anslutning till naturgasnät inryms i beloppet.

Beloppet inrymmer inte kostnad för eventuell rökgaskanal.

4.2.8.2 Gemensam värmeproduktionsanläggning som
inte är ansluten till fjärrvärme 90 kr/m² BRA_(t).

I beloppet ingår kostnad för rökgaskanal, värmekälla, erforderlig värmeåtervinningsanläggning exklusive kanaldragning, del av styr- och reglerutrustning samt distributionsanläggning inom ett avgränsat utrymme i vilket värmekällan är placerad.

Beloppet tillämpas även för gemensam anläggning som är ansluten till naturgasnät. Avgift för anslutning till naturgasnät inryms i beloppet.

4.2.8.3 Gemensam värmeproduktionsanläggning som
är ansluten till fjärrvärme 60 kr/m² BRA_(t).

I beloppet ingår kostnad, utöver kostnader ingående i anslutningsavgift för fjärrvärme enligt avsnitt 4.7.1, för abonnentcentral, erforderlig värmeåtervinningsanläggning exklusive kanaldragning, del av styr- och reglerutrustning samt distributionsanläggning inom ett avgränsat utrymme i vilket abonnentcentralen är placerad.

4.2.8.4 Värmedistributionsanläggning,
vattenburet system 145 kr/m² BRA_(t).

I beloppet ingår kostnad för värmeledningar och radiatorer samt del av styr- och reglerutrustning.

4.2.8.5 Värmedistributionsanläggning,
luftburet system 50 kr/m² BRA_(t).

I beloppet ingår kostnad för tillkommande varmluftskanaler, tilluftsdon och isolering utöver ventilationsanläggning samt del av styr- och reglerutrustning.

4.2.8.6 Kulvert 350 kr/löpmeter rörlängd.

I beloppet ingår kostnad för värmekulvert av stål, exklusive kostnad för schaktarbeten.

4.2.9 Innerväggar och ytskikt

4.2.9.1 Utrymmen med bostadsstandard samt andra utrymmen och lokaler med motsvarande standard på

innerväggar och ytskikt, *BRA klass I* 765 kr/m² BRA.

I beloppet ingår kostnad för

- ytskikt för golv (20 m² parkettgolv i ek i vardagsrum, kravprofil C enligt SS 92 35 61 för övriga rum, kök och separat toaletttrum, kravprofil E för hall och kravprofil A för bad/duschrum och separat tvätttrum, erforderlig underbehandling samt golvlister av trä i rum, hall, kök och separat toaletttrum),
- ytskikt för innertak (målningsbehandling 2 ggr samt erforderlig för- och underbehandling),
- mellanväggar (betong respektive träreglar och gipsskivor, ljudisolering enligt NR),
- ytskikt för mellanväggar och insidan av yttervägg (målningsbehandling 2 ggr/tapet) samt erforderlig för- och underbehandling i rum, hall, kök, separat toaletttrum, separat tvätttrum.

4.2.9.2 Biutrymmen samt andra utrymmen och lokaler med innerväggar och behandlade ytor av lägre standard, *BRA klass II*

585 kr/m² BRA.

I beloppet ingår kostnad för

- mellanväggar och dörrar inklusive trådnätsväggar,
- brandsektionering,
- ytskikt för golv (målning),
- ytskikt för innertak (målning),
- ytskikt för mellanväggar (målning) samt
- ytskikt för insida av yttervägg (målning).

4.2.9.3 Andra utrymmen, *BRA klass III*

305 kr/m² BRA.

I beloppet ingår kostnad för enkla ytskikt och mellanväggar. Beloppet tillämpas för lägenhetsförråd på oisolerad vind eller i fristående enkla byggnader (t.ex. förråd, kallgarage eller soprum) ovan mark eller andra likvärdiga utrymmen som inte uppfyller förutsättningarna enligt 4.2.9.1 eller 2.

Belopp för bostäder och gemensamma utrymmen

4.2.10 Balkonger, dörrar m.m.

4.2.10.1 Balkong av beständig konstruktion

2300 kr/m².

I beloppet ingår kostnad för balkongplatta av betong, rostfritt stål eller aluminium, betongpelare, räcken eller skärmar av metall samt ytbehandling.

Belopp för balkong (enligt 4.2.10.1 och/eller 2) får medräknas för högst 15 m²/lgh.

4.2.10.2 Balkong av annan konstruktion

1500 kr/m².

I beloppet ingår kostnad för balkong av trä, förzinkat stål eller motsvarande, betongplintar, räcken av trä samt ytbehandling.

Belopp för balkong (enligt 4.2.10.1 och/eller 2) får medräknas för högst 15 m²/lgh.

4.2.10.3 Loftgång/loftbalkong av beständig konstruktion 1 900 kr/m².

I beloppet ingår kostnad för balkongplatta av betong, rostfritt stål eller aluminium, betongpelare, räcken eller skärmar av metall samt ytbehandling.

4.2.10.4 Loftgång/loftbalkong av annan konstruktion 1 300 kr/m².

I beloppet ingår kostnad för loftgångskonstruktion i trä, förzinkat stål eller motsvarande, betongplintar, räcken av trä samt ytbehandling.

4.2.10.5 Lägenhetsdörr mot det fria, tillägg 2 300 kr/st.

I beloppet ingår merkostnad i förhållande till lägenhetsdörr i trapphus.

4.2.10.6 Extra lägenhetsdörr mot det fria 8 200 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för extra lägenhetsdörr mot det fria vid groventré eller motsvarande.

4.2.10.7 Extra entrédörr 12 500 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för ytterdörr i aluminium eller motsvarande beständig konstruktion.

4.2.11 Tvättanordningar

4.2.11.1 Fastighetstvättstuga 25 400 kr/st.

Beloppet avser tvättstuga som är gemensam för minst tre lägenheter.

I beloppet ingår kostnad för

- erforderliga fundament för tvätt- och torkutrustning,
- tvättbänk/tvättlåda,
- arbetsskiva,
- kallmangel,
- lättvagnar,
- lakanssträckare,
- städhylla,
- kaphylla,
- anslagstavla,
- arbetsstol,

- utslagsback och golvbrunn,
- va inom utrymmet samt
- elinstallation till tvätt- och torkutrustning.

4.2.11.2 Tvättkapacitet i fastighetstvättstuga,
tillägg till 4.2.11.1 2 200 kr/lgh.

I beloppet ingår kostnad för tvättmaskinkapacitet, beräknad med utgångspunkt i en kapacitet på 0,6 kg per lägenhet.

4.2.11.3 Torkkapacitet i fastighetstvättstuga,
tillägg till 4.2.11.1 670 kr/lgh.

I beloppet ingår kostnad för torkkapacitet i torkskåp, beräknad med utgångspunkt i en kapacitet på 0,6 kg per lägenhet.

4.2.11.4 Anordning för tvätt i kök eller badrum 2 400 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för utrymme för tvätt- och torkanordningar i kök eller badrum samt förberedda anslutningar för el och va.

Beloppet får medräknas i baskalkylen endast om fastighetstvättstuga saknas.

I annat fall får anordning för tvätt i kök eller badrum medräknas under tillägg för högre standard, se avsnitt 4.5.4.

4.2.11.5 Anordning för tvätt i separat utrymme i lägenhet 3 100 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för tvätt- och torkanordningar i separat utrymme i lägenhet inklusive merkostnad för ytskikt samt förberedda anslutningar för el och va.

Beloppet får medräknas i baskalkylen endast om fastighetstvättstuga saknas.

I annat fall får anordning för tvätt i kök eller badrum medräknas under tillägg för högre standard, se avsnitt 4.5.4.

4.2.11.6 Tvättmaskin, tillägg till 4.2.11.4 eller 5 8 800 kr/lgh.

I beloppet ingår kostnad för automatisk tvättmaskin med centrifug inklusive anslutning till el- och va-installation.

Beloppet får medräknas i baskalkylen endast om fastighetstvättstuga saknas.

I annat fall får belopp för tvättmaskin medräknas under tillägg för högre standard, se avsnitt 4.5.4.

4.2.11.7 Torkskåp, tillägg till 4.2.11.4 eller 5 3 100 kr/lgh.

I beloppet ingår kostnad för torkskåp inklusive anslutning till elinstallation.

Beloppet får medräknas i baskalkylen endast om fastighetstvättstuga saknas.

I annat fall får belopp för torkskåp medräknas under tillägg för högre standard, se avsnitt 4.5.4.

4.2.11.8 Tvättlåda med anslutningar, tillägg till 4.2.11.4 eller 5. 3 100 kr/lgh.

I beloppet ingår kostnad för rostfri tvättlåda komplett med beslag, armering och anslutning till va-installation.

Beloppet får medräknas i baskalkylen endast om fastighetstvättstuga saknas.

I annat fall får belopp för tvättlåda med anslutningar medräknas under tillägg för högre standard, se avsnitt 4.5.4.

4.2.12 Övrigt

4.2.12.1 Våningstrappa i lägenhet, tillägg 13 800 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för trapploppskonstruktion av trä samt räcke och handledare av trä.

4.2.12.2 Inredningsbar vind i småhus 12 000 kr/st.

I beloppet ingår merkostnad för anordning för insättande av trappa, fönster i gavelspets, stamledning för värme, vatten och avlopp, avsättning för anslutning av utrymmets ventilation till husets ventilationsanläggning samt tomrör för anslutning av elinstallation.

4.2.12.3 Ytskikt av beständigt material i bad- och duschrum, tillägg 310 kr/m².

I beloppet ingår merkostnad för underbehandling av vägg samt kostnad för kakel, inklusive uppsättning.

Tillägg medges endast om uppsättning utförs på sådant sätt att ytskiktet blir vattentätt.

Beloppet tillämpas även för väggbeklädnad av annat likvärdigt material som genom särskild utredning visas ha motsvarande beständighet.

4.2.12.4 Städutrymme i flerbostadshus 11 000 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för rostfri utslagsback, komplett med beslag och armaturer, golvbrunn och anslutning till va-installation, hyllor och krokar samt merkostnad för ytskikt och extra förrådsdörr.

4.2.13 Tillägg för uthyrningsrum, gemensamma utrymmen m.m.

4.2.13.1 Kokskåp 13 000 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för

- diskbänkskåp,
- kylskåp,
- kokhäll (två plattor),
- rostfri diskbänk,
- väggskåp (ca 120 cm) samt
- el- och va-installation.

4.2.13.2 Kök/kokvrå 32 000 kr/st.

I beloppet ingår kostnad för

- skåpsnickerier (ca 360 cm),
- rostfri diskbänk, inklusive stänkskydd,
- spis, spisfläkt och kylskåp, inklusive elinstallationer,
- allmän- och arbetsbelysning samt
- va-installation.

4.2.13.3 Extra lägenhetsdörr 5 900 kr/st.

4.2.13.4 Extra toalett utan dusch 8 500 kr/st.

Beloppet avser extra toalett utöver de krav som anges i NR.

I beloppet ingår kostnad för

- tvättställ,
- wc-stol,
- badrumsskåp med spegel,
- handdukshängare,
- klädkrok,
- toalettpappershållare,
- belysningsarmatur, inklusive elinstallation, samt
- va-installation.

4.2.13.5 Extra toalett med dusch 13 000 kr/st.

Beloppet avser extra toalett och dusch utöver de krav som anges i NR.

I beloppet ingår kostnad för

- tvättställ,

- wc-stol,
- badrumsskåp med spegel,
- handdukshängare,
- klädkrok,
- toalettpappershållare,
- belysningsarmatur, inklusive elinstallation,
- duschutrustning, inklusive eventuell föreskriven skiljevägg, samt
- va-installation.

4.2.13.6 Lägenhetsskiljande vägg i småhus eller vid uthyrningsrum m.m. 140 kr/m².

I beloppet ingår kostnad för enkelsidig, ljudisolerad regelvägg, beklädd med dubbla gipsskivor.

Beloppet tillämpas för lägenhetsskiljande vägg mellan bostadsutrymmen eller utrymmen på vind eller i källare, i radhus eller parhus.

Beloppet skall därvid tillämpas per radhuslamell respektive per lägenhet i parhus.

Beloppet tillämpas även för uthyrningsrum med egen ingång och som omsluts av väggar som med hänsyn till ljudisoleringen kan anses som lägenhetsskiljande.

4.2.14 Lägenhetsbelopp m.m.

4.2.14.1 I tabellen nedan används följande koder för lägenhetstyper:

Första kodsiffran	Andra kodsiffran	Tredje kodsiffran	Fjärde kodsiffran
Kod för helrum.	Kod för halvrum	Kod för köksutrymmen	Kod för hygienutrymmen
Kodsiffran anger antal helrum	Kodsiffran anger antal halvrum	1 Kokmöjlighet saknas 2 Koksåp 3 Kokvrå 4 Kök	1 Toaletterum 2 Toaletterum med dusch 3 Badrum (med eller utan badkar) 4 Badrum + separat toaletterum 5 Badrum + separat toaletterum med dusch

4.2.14.2 I beloppen ingår kostnad för

- komplett lägenhetsdörr, fullt beslagen, inklusive tråkarm och foder,
- innerdörrar, fullt beslagna, inklusive karm och foder,
- utrustning i badrum (badkar, inklusive termostatblandare och duscharmatur på vägg, wc-stol, tvättställ, badrumsskåp med spegel, belysningsarmatur, toalettpappershållare, handdukshängare och klädkrokar samt golv med erforderligt fall),
- övrig rumskomplettering (målade högskåp, städkåp och kapphylla),
- utrustning i kök/kokvrå/koksåp enligt exempel i SS 91 42 31 (väggskåp, kryddhylla, fläkthylla, bänkskåp, högskåp, bänkskiva i plastlaminat, diskbänk, spisfläkt, kombinerat kyl/frysåp i lägenhet om 2 rok eller mindre, separat kyl och fryssåp i lägenhet större än 2 rok, spis 4 plattor, belysningsarmatur, hushållspappershållare samt kakel på vägg ovan diskbänk),
- särskilt toaletterum i lägenhet om 3 1/2 rum och kök eller större (tvättställ, wc-stol, badrumssåp med spegel, handdukshängare, klädkrok, toalettpappershållare och belysningsarmatur),
- elinstallation enligt SS 94 21 01, inklusive elcentral med mätare,
- ventilationsanläggning,
- va-installation,
- tomrör för svagströmsinstallationer,
- installationer för radio och TV, inklusive centralantennanläggning samt
- soprumsdörr och utrustning för avspolning av soputrymme, inklusive spygatt.

Kod	Lägenhetsbelopp, kr.	Kod	Lägenhetsbelopp, kr.
1011	35 000	4345	130 500
1012	41 000	4444	130 000
1013	51 000	4445	135 000
1022	54 500	5044	118 500
1023	65 000	5045	123 500
1032	72 500	5144	122 000
1033	83 500	5145	127 000
1043	83 500	5244	126 500
1132	76 500	5245	131 500
1133	87 000	5344	130 000
1143	88 000	5345	135 000
1243	92 500	5444	134 500
2033	89 000	5445	139 500
2043	90 000	6044	123 000
2133	99 000	6045	128 000
2143	100 000	6144	126 500
2144	108 500	6145	131 500
2243	104 500	6244	131 000
2244	113 000	6245	136 000
2245	118 000	6344	134 500
2343	108 000	6345	139 500
2344	116 500	6444	139 000
2345	121 500	6445	144 000
3043	101 000	7044	127 500
3044	109 500	7045	132 500
3045	114 500	7144	131 000
3144	113 000	7145	136 000
3145	118 000	7244	135 500
3244	117 500	7245	140 500
3245	122 500	7344	139 000
3344	121 000	7345	144 000
3345	126 000	8044	132 000
3444	125 500	8045	137 000
3445	130 500	8144	135 500
4044	114 000	8145	140 500
4045	119 000	8244	140 000
4144	117 500	8245	145 000
4145	122 500	9044	136 500
4244	122 000	9045	141 500
4245	127 000	9144	140 000
4344	125 500	9145	145 000

4.2.15 Omräkning av baskalkyl för småhus

4.2.15.1 I fråga om småhus skall schablonbelopp som beräknas enligt avsnitt 4.2.2.1 – 4.2.14.2 multipliceras med faktorn 0,9.

Belopp för lokaler och gemensamma utrymmen

4.2.16 Inredning och utrustning i lokaler och gemensamma utrymmen

4.2.16.1 Lokaler indelas med hänsyn till lokalernas standard i klasserna A-E.

4.2.16.2 Beloppen för inredning och utrustning i lokaler tillämpas såväl för egentliga lokaler som för parkeringsutrymmen och sådana gemensamma utrymmen för samvaro, hobby och lek för vilka de årliga kostnaderna skall betalas av de boende.

Beloppen tillämpas även för s.k. innerorg.

4.2.16.3 I beloppen för lokaler ingår kostnad för

- erforderlig förstärkning av stommen,
- erforderlig brand- och ljudisolering,
- kompletta dörrar inom och mellan lokaler fullt beslagna och inklusive karm och foder,
- utrustning i hygienrum och separat toaletterum, inklusive golv med erforderligt fall i lokaler i klass A-D,
- övrig fast inredning och utrustning,
- utrustning i kök/kokvrå/kokskåp i lokaler i klass B-D, dock inte s.k. storköksutrustning,
- del av elinstallation, inklusive elcentral med mätare,
- del av ventilationsanläggning (inte klimatanläggning),
- del av va- installation,
- svagströmsinstallationer,
- installationer för radio och TV,
- tomrördragning för telefon samt
- del av soprumsdörr och utrustning för avspolning av soputrymme, inklusive spygatt.

Inredning och utrustning i lokaler varierar kraftigt beroende på lokalens ändamål och standard. Vid beräkning av lokaltillägg för respektive lokalklass har inrednings- och utrustningsstandard enligt 4.2.16.3 anpassats till normalstandard för respektive lokaltyp.

Tillägg för särskilda fasta anordningar i lokaler utöver vad som anges i 4.2.16.3 medges inom ramen för tillägg till baskalkyl enligt avsnitt 4.6.4.

Lokaler klass A

4.2.16.4 Till klass A hänförs högvärdiga lokaler med mycket hög ytstandard och stora spännvidder.

4.2.16.5 Lokaltillägg 5 300 kr/m² BRA.

Exempel på lokaler i klass A är idrottshall, motionshall, badhall samt tvagningsrum i samband med idrotts- eller badanläggning.

Lokaler klass B

4.2.16.6 Till klass B hänförs andra högvärdiga lokaler för kommersiell eller social service.

För förskolor och fritidshem får inte räknas med ett högre belopp än som motsvarar 20 m² per plats.

4.2.16.7 Lokaltillägg 4 200 kr/m² BRA.

Exempel på lokaler i klass B är dagligvarubutik, annan mindre butik, mindre servering, frisersalong e.d., avdelningskontor för post, förskola, fritidshem, fritidsgård, samlingsal, biblioteksfilial, lokaler för distriktshälsovård, socialtjänst, apotek, lokal för hemvårdspersonal, terapi-, bad-, hår- och fotvårdslokaler, matservering inklusive kök (eventuellt samordnad med skolbetspising), gemensamma utrymmen, avsedda för de boende i ett begränsat bostadsområde, samt del av innetorg, innehållande gemensamhetsutrymmen, hobbyrum o.d.

Lokaler klass C

4.2.16.8 Till klass C hänförs övriga lokaler med hög ytstandard.

4.2.16.9 Lokaltillägg 3 000 kr/m² BRA.

Exempel på lokaler i klass C är omklädningsrum, hygienutrymme och personalutrymme i källare eller annat utrymme av lägre standard än lokal klass A och B samt del av innetorg utgörande kommunikationsutrymme.

Lokaler klass D

4.2.16.10 Till klass D hänförs enklare lokaler med släta behandlade ytor av högre standard.

4.2.16.11 Lokaltillägg 2 400 kr/m² BRA.

Exempel på lokaler i klass D är hantverkslokal, korridor i lokal samt fastighetsskötarexpedition.

Lokaler klass E

4.2.16.12 Till klass E hänförs enkla lokaler med behandlade ytor.

4.2.16.13 Lokaltillägg 650 kr/m² BRA.

Exempel på lokaler i klass E är förråd, lager samt varmgarage i brandsäker konstruktion med mer än 50 m² golvarea.

4.3 Ortskoefficienter (6 § SBB)

4.3.1 Summan av de belopp som har beräknats enligt avsnitt 4.2, skall multipliceras med en ortskoefficient.

Ortskoefficienten fastställs av regeringen och anges i en till SBB fogad förteckning.

Enligt 6 § andra stycket SBB får länsbostadsnämnden i fråga om byggnadsprojekt på vissa mindre orter bestämma en högre ortskoefficient än vad som följer av förteckningen.

4.3.2 För följande kommuner kan länsbostadsnämnden fastställa en högre ortskoefficient än vad som följer av den till SBB fogade förteckningen, dock högst 1,14 :

A-region	Kommun
Karlstad	Torsby
Mora	Malung, Älvdalen
Sundsvall	Ånge
Sollefteå	Sollefteå
Östersund	Berg, Bräcke, Härjedalen, Krokomb, Ragunda, Strömsund, Åre, Östersund
Skellefteå	Malå, Norsjö
Lycksele	Dorotea, Lycksele, Sorsele, Storuman, Vilhelmina, Åsele
Piteå	Arjeplog, Arvidsjaur
Luleå/Boden	Jokkmokk
Haparanda/Kalix	Övertorneå
Kiruna/Gällivare	Gällivare, Kiruna, Pajala

4.3.3 Det ankommer på länsbostadsnämnden att avgöra vad som skall avses med mindre ort samt vilken koefficient som skall gälla med hänsyn till kostnader för byggandet inom orten.

4.4 Tidskoefficienter (7 § SBB)

4.4.1 Summan av de belopp som har beräknats enligt avsnitt 4.2, skall efter omräkning med ortskoefficient enligt avsnitt 4.3 multipliceras med en tidskoefficient .

Tidskoefficienten fastställs av boverket och publiceras i BFS-serien TIK.

För tillämpning av de schablonbelopp för baskalkyl som anges i avsnitt 4.2 samt för omräkning av de högstbelopp för tillägg till baskalkyl och övriga tillägg som anges i avsnitten 4.5

och 4.6 gäller att tidskoefficienten för oktober 1990, TIK- 90, skall vara 1,0000.

4.4.2 Vid tillämpning av tidskoefficienten i ett bidragsbeslut används den koefficient som senast kommit till länsbostadsnämnsens kännedom.

4.5 Tillägg till baskalkyl (8 § SBB)

4.5.1 Allmänt

Av 8 § SBB framgår att tillägg till baskalkylen kan medges med högst följande belopp för respektive typ av åtgärder.

1. Åtgärder som medför lägre energiförbrukning
 - a) Hus med en lägenhet och egen uppvärmningsanläggning. 30 000 kronor per lgh, dock högst det kapitaliserade värdet av besparingen.
 - b) Övriga hus. 20 000 kronor per lgh, dock högst det kapitaliserade värdet av besparingen.
2. Andra åtgärder än åtgärder enligt 1 som begränsar kostnader för drift och underhåll. 350 kronor per m² bruksarea ovan mark, dock högst 20 000 kronor per lgh.
3. Andra åtgärder än åtgärder enligt 1 eller 2 som medför en högre standard på bostadslägenheter med tillhörande utrymmen. 20 000 kronor per lgh.
4. Åtgärder som underlättar framtida ändringar av byggnaden. 700 kronor per m² bruksarea ovan mark, dock högst 40 000 kronor per lgh.
5. Särskilt kostnadskrävande utformning av hus eller den yttre miljön. 350 kronor per m² bruksarea ovan mark, dock högst 20 000 kronor per lgh.

Krontalsbeloppen är beräknade i prisläge oktober 1990 och exklusive byggherrekostnader. Beloppen skall multipliceras med ortskoefficienten enligt 6 § SBB och månadsvis för tid efter oktober 1990 anpassas till ändringar i kostnadsutvecklingen. Därvid skall tidskoefficienten enligt 7 § SBB tillämpas. I redovisade kostnader i ärendet skall, vid jämförelse med maximibeloppen, inte räknas in kostnad för mervärdesskatt eller andra sådana kostnader som är hänförliga till byggherrens åtagande, s.k. byggherrekostnader.

skrivna maximibelopp, för särskilda, kostnadsprövade kvaliteter utöver kraven i NR. Tillägg medges för skäligena *merkostnader* i förhållande till det utförande eller den utrustning som följer av utgångsstandarden för baskalkylen enligt avsnitt 4.2.

4.5.1.2 Angivna maximibelopp skall vid tillämpning i ett bidragsärende omräknas med ortskoefficienten enligt avsnitt 4.3 samt tidskoefficienten enligt avsnitt 4.4.

4.5.1.3 Om det inte finns särskilda skäl, skall de av sökanden yrkade tilläggen godtas.

Särskilda skäl att frångå sökandens yrkande kan vara att uppgiven kostnad väsentligt avviker från vad som kan anses skäligt eller att den åtgärd för vilken tillägg yrkas inte innebär någon påtaglig minskning av de årliga kostnaderna för drift eller underhåll eller någon påtaglig standard- eller kvalitetshöjning.

4.5.1.4 Åtgärder för vilka tillägg yrkas skall redovisas så att merkostnaden jämfört med utförande enligt utgångsstandard kan bedömas.

4.5.2 Åtgärder som medför lägre energiförbrukning

4.5.2.1 Tillägg till baskalkylen får, inom ramen för föreskrivna maximibelopp, göras för sådana åtgärder som innebär att den beräknade årliga energiförbrukningen för huset understiger den teoretiska energiförbrukning, såvitt avser värme och varmvatten, som kan beräknas med ledning av föreskrifterna i NR, avsnitt 3 Värme.

4.5.2.2 För att tillägg skall medges skall det av redovisningen i ärendet tydligt framgå vilka åtgärder som vidtagits för att sänka energiförbrukningen utöver kraven i NR. Beräkning av värmegenomgångskoefficienten, $U_{m,krav}$ skall redovisas liksom aktuellt $U_{m,akt}$ för verklig byggnad.

Småhus

4.5.2.3 Tillägg till baskalkylen medges för småhus med följande belopp:

- | | |
|--|----------------|
| 1. $U_{m,akt}$ är mindre än 0,20 W/m ² K men inte 0,19 W/m ² K | 5 000 kr/lgh. |
| 2. $U_{m,akt}$ är mindre än 0,19 W/m ² K men inte 0,18 W/m ² K | 10 000 kr/lgh. |
| 3. $U_{m,akt}$ är mindre än 0,18 W/m ² K | 15 000 kr/lgh. |
| 4. Värmepump som både värmer byggnaden och ger tappvarmvatten | 15 000 kr/lgh. |

Vid kombination av beloppen 1, 2 eller 3 med belopp enligt 4 medges

högst 30 000 kronor för hus med en lägenhet och egen värmeproduktionsanläggning och 20 000 kronor per lägenhet för övriga hus.

Krontalsbeloppen skall vid tillämpning i ett bidragsärende omräknas med ortskoefficienten enligt avsnitt 4.3 samt tidskoefficienten enligt avsnitt 4.4.

Flerbostadshus

4.5.2.4 Då tillägg söks för flerbostadshus skall, utöver redovisning enligt avsnitt 4.5.2.2, referensbyggnadens teoretiska årliga energiförbrukning såvitt avser värme och varmvatten redovisas samt hur stor den verkliga årliga förbrukningen beräknas bli.

Tillägg får därvid göras med 5 kronor för varje kwh varmed den årliga energiförbrukningen beräknas understiga referensbyggnadens energibehov.

4.5.3 Andra åtgärder som begränsar kostnader för drift och underhåll

4.5.3.1 Tillägg till baskalkylen får, inom ramen för föreskrivna maximibelopp, göras med redovisad och godkänd kostnad för sådana åtgärder som innebär att de framtida drifts- och underhållskostnaderna begränsas.

Exempel på åtgärder för vilka tillägg till baskalkylen bör få göras:

- Kondenstorktumlare.
- ADB-styrd driftövervakning för större projekt.
- Eluppvärmda hängrännor och stuprör.
- Säkerhetsdörrar till lägenheter.
- Säkerhetsglas i dörrar och fönster.
- Värmelagring (dygnsackumulering).
- Kvalitetssäkring genom utökad oberoende byggkontroll.
- Förvaltningsinriktad projektering och dokumentation för större projekt.
- Anordning för källsortering av sopor.
- Sopsäcksväxlare.
- Sopsuganläggning.

Tillägg till baskalkylen för sopsuganläggning (lednings- och maskinsystem för bortforsling av hushållssopor) bör endast göras om det är sannolikt att årskostnaderna (kapital- och driftskostnaderna) för anläggningen senast inom 10 år kommer att understiga kostnaderna för sedvanlig sophämtning.

4.5.4 Andra åtgärder som medför en högre standard på bostadslägenheter med tillhörande utrymmen

2.5.4.1 Tillägg till baskalkylen får, inom ramen för föreskrivna maximibelopp, göras med redovisad och godkänd kostnad för sådana åtgärder som innebär att bostädernas utrustning och inredning förbättras i förhållande till den standard som följer av de grundläggande kraven i NR.

Åtgärden bör innebära ett påtagligt bättre utförande på stomme, ytskikt eller inredning eller, i fråga om tillkommande

inredning och utrustning, att bostadslägenheten tillförs nya funktioner.

Exempel på åtgärder för vilka tillägg till baskalkylen bör få göras:

- Extra ljudisolering.
- Extra stora trapphus eller entréer.
- Rumshöjd i lägenhet över 2,5 meter.
- Söpnedkast.
- Öppen spis, braskamin eller kakelugn inklusive rökgaskanal.
- Centraldammsugare.
- Extra duschutrustning.
- Lägenhetsbastu.
- Fast inmonterad elektronugn.
- Anordning för tvätt i separat utrymme i lägenhet.
- Anordning för tvätt i kök eller badrum.
- Automatisk tvättmaskin med centrifug i lägenhet.
- Torkskåp eller torktumlare i lägenhet.
- Tvättlåda med anslutningar i lägenhet.
- Utrymme för tvättmaskin i lägenhet.

Tillägg till baskalkyl för tvättutrustning i separat utrymme i lägenhet eller i kök eller bad, medges endast då motsvarande utrustning i gemensamt utrymme (fastighetstvättstuga) ingår i baskalkylen.

4.5.5 Åtgärder som underlättar framtida ändringar av byggnaden

4.5.5.1 Tillägg till baskalkylen får, inom ramen för föreskrivna maximibelopp, göras med redovisad och godkänd kostnad för sådana åtgärder som innebär att framtida ändring av planlösningar, lägenhetsfördelning eller byggnadens nyttjande underlättas.

4.5.5.2 Till redovisningen av åtgärderna skall fogas exempel på sådan lägenhetsfördelning eller alternativt nyttjande som blir möjlig genom att redovisade åtgärder vidtas.

Exempel på åtgärder för vilka tillägg till baskalkylen bör få göras:

- Förberedelse för inredning av vind i flerbostadshus i form av uppdragna och proppade stamledningar för el- och vvs-installationer m.m.
- Installation av rökgaskanal i småhus för anslutning av primär värmekälla.
- Förberedelse för framtida alternativ placering av kök eller hygienutrymme i gruppbofastad.
- Förberedelse för delning av lägenheter.
- Förberedelse för sammanslagning av lägenheter.
- Stomme med särskilt stora spännvidder och flyttbara innerväggar i flerbostadshus.
- Förberedelse för installation av hiss.

4.5.6 Särskilt kostnadskrävande utformning av hus eller den yttre miljön

4.5.6.1 Tillägg till baskalkylen får, inom ramen för föreskrivna maximibelopp, göras med redovisad och godkänd kostnad för sådana särskilt kost-

nadskrävande åtgärder som inte kompenseras i baskalkylen, om åtgärderna medför

- att utformningen av huset eller den yttre miljön ger särskilda kvaliteter för de boende i något angeläget avseende eller
- att huset ges en särskild utformning med hänsyn till bebyggelsemiljön i ett område med samlad bebyggelse.

Även om dessa förutsättningar inte är uppfyllda, kan tillägg få göras, om den särskilda utformningen ingår i ett experimentprojekt. I sådant fall erfordras medgivande av boverket.

4.5.6.2 Bidragssökanden skall till ansökan foga en utförlig beskrivning av i vilka avseenden beräkningen av bidragsunderlaget bör ske på särskilt sätt och vilka särskilda kvaliteter som uppnås genom den valda utformningen.

Exempel på åtgärder som utförs med hänsyn till bebyggelsemiljön och för vilka tillägg till baskalkylen bör få göras:

- Omsorgsfullt bearbetade plåtdetaljer inklusive skorstenar och ventilationshuvor.
- Fönster med profilerade detaljer och/eller fasta spröjsar och poster.
- Tegelfasader med mönstermurning.
- Omsorgsfull, detaljerad utformning av fasaddetaljer såsom balkongräcken eller takfot och vindskivor.

Exempel på åtgärder i den yttre miljön för vilka tillägg till baskalkylen bör få göras:

- Extra riklig växtlighet med inslag av större träd som nyplanteras.
- Flyttning av befintliga stora träd.
- Springvattenanläggning, bäck eller vattenspegel för de boendes trevnad.
- Uterum med plats för gemensam samvaro för minst 10 lägenheter.
- Åtgärder vilka underlättar ett framtida alternativt nyttjande av gården eller den yttre miljön.

4.5.6.3 Tillägg till baskalkylen får, inom ramen för föreskrivna maximibelopp, dessutom göras för sopsuganläggning, om anläggningen utförs för att förbättra den yttre miljön eller utförs med hänsyn till bebyggelsemiljön i ett område med samlad bebyggelse.

4.6 Övriga tillägg till baskalkylen

4.6.1 Allmänt

4.6.1.1 Utöver de tillägg som anges i avsnitt 4.5 kan tillägg till baskalkylen medges för vissa kostnader enligt detta avsnitt. Tillägg medges för skäligen *merkostnader* i förhållande till det utförande eller den utrustning som följer av utgångsstandarden för baskalkylen enligt avsnitt 4.2.

nader. I redovisade kostnader i ärendet skall således inte räknas in kostnad för mervärdesskatt eller andra sådana kostnader som är hänförliga till byggherrens åtagande, s.k. byggherrekostnader.

4.6.1.2 Om det inte finns särskilda skäl, skall de av sökanden yrkade tilläggen godtas.

Särskilt skäl att frångå sökandens yrkande kan vara att uppgiven kostnad väsentligt avviker från vad som kan anses skäligt.

4.6.1.3 Åtgärder för vilka tillägg yrkas skall redovisas så att merkostnaden jämfört med utförande enligt utgångsstandard kan bedömas.

4.6.2 Objektsberoende kostnader

4.6.2.1 Tillägg till baskalkyl medges, inom ramen för föreskrivna maximibelopp, för sådana merkostnader för nedan angivna åtgärder som uppkommer till följd av projektets lokalisering eller storlek, s.k. objektsberoende kostnader.

4.6.2.2 Förstärkning mot angränsande hus eller gata

redovisad och godkänd kostnad, dock högst 185 kr/m²
BRA (maximibeloppet omräknas med tids- och ortskoefficient).

För parkeringsdäck och källargarage får tillägg göras med högst 90 kr/m² BRA för anläggningen.

Tillägg medges endast för projekt i område med samlad bebyggelse.

4.6.2.3 Etablering och materialförsörjning

redovisad och godkänd kostnad, dock högst 185 kr/m²
BRA (maximibeloppet omräknas med tids- och ortskoefficient).

För parkeringsdäck och källargarage får tillägg göras med högst 90 kr/m² BRA för anläggningen.

Tillägg medges endast för projekt i område med samlad bebyggelse och om kostnaderna för projektet kan bedömas vara högre än normalt, beroende på trång arbetsplats.

4.6.2.4 Platsadministration

$\frac{4\,500}{\text{projektets m}^2\text{BRA}} \times 17\,000 \text{ kr,}$
dock högst 85 000
kr per projekt
(krontalsbeloppen
omräknas med
tids- och orts-
koefficient).

Tillägget avser att kompensera mindre projekt för deras relativt sett högre kostnader för platsadministration. Normalkostnader för platsadministration är inräknade i schablonbelopp för baskalkyl.

Tillägg, inom ramen för föreskrivet maximibelopp, medges för alla projekt. För småhus krävs dock att projektet omfattar minst tre lägenheter.

4.6.3 Anordningar för rörelsehindrade m.fl.

4.6.3.1 Tillägg till baskalkyl för anordningar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga medges för merkostnader för sådana generella anordningar för rörelsehindrade m.fl. som utförs utöver de krav som anges i NR. Tillägg får dock inte göras för s.k. trygghetslarm.

4.6.3.2 Tillägg görs med redovisad och godkänd kostnad exklusive kostnad för mervärdeskatt eller andra sådana kostnader som är hänförliga till byggherrens åtagande, s.k. byggherrekostnader.

Exempel på anordningar för vilka tillägg kan göras:

- Anordningar för automatisk öppning och stängning av dörrar i entréer, korridorer och hissar.
- Brandlarm.
- Ljussignaler för ringledning.
- Orienteringstavlor.
- Ledstänger i korridorer.
- Anpassning av hygienutrymmen e.d. för rörelsehindrade.
- Ramper.
- Höjning av uteplatser och entrégångar.
- Vägghasta sittplatser på vilplan och i entréer.
- Andra lyftanordningar än hissar.

För individuell anpassning av en lägenhet eller anpassning av ett bostadshus avsett för en speciell grupp av boende, kan bostadsanpassningsbidrag enligt förordningen (1987:1050) om statskommunalt bostadsanpassningsbidrag erhållas i stället för eller i kombination med schablontillägg.

4.6.4 Utrustning i lokaler

4.6.4.1 Tillägg till baskalkyl för utrustning i lokaler medges för sådana kostnader för särskilda, fasta anordningar i lokaler som inte inräknas i belopp för lokaler enligt avsnitt 4.2.16.

4.6.4.2 Tillägg görs med redovisad och godkänd kostnad exklusive kostnad för mervärdeskatt eller andra sådana kostnader som är hänförliga till byggherrens åtagande, s.k. byggherrekostnader.

Exempel på åtgärder för vilka tillägg kan göras:

- Kassavalv.
- Kyl- och frysrum.
- Skyltfönster och entrépartier.
- Täta ståljalusier.
- Våningshöjd över 3,0 m.
- Lastkaj.
- Klimatanläggning.
- Rulltrappa/rullband.
- Sprinklersystem.
- Simbassäng, inklusive kostnad för reningsanläggning.
- Fast utrustning i storkök.

4.7 Anslutningsavgifter m.m.

4.7.1 Fjärrvärmeanslutning

4.7.1.1 Gemensam fjärrvärmeanslutning 75 kr/m² BRA_(t).

4.7.1.2 Egen fjärrvärmeanslutning, småhus 12 800 kr/anslutning.

4.7.2 Engångsavgift för elektrisk energi

4.7.2.1 Gemensam elanslutning 25 kr/m² BRA.

4.7.2.2 Egen elanslutning, småhus 7 200 kr/anslutning.

4.8 Justeringsfaktor (9 § SBB)

4.8.1 Summan av de belopp som har beräknats enligt avsnitten 4.2 – 4.6 skall multipliceras med 0,8 (*justeringsfaktor*).

5 BYGGHERREKOSTNADER (10 § första stycket 1 SBB)

5.1 Allmänt

5.1.1 Till belopp som beräknats för tomt- exploaterings- och va-kostnader enligt avsnitten 3.2 – 3.5, för baskalkyl enligt avsnitt 4.2, för tillägg till baskalkyl enligt avsnitt 4.5 samt för övriga tillägg enligt avsnitt 4.6, får tillägg till den schablonberäknade kostnaden göras med skäligt belopp för sådana kostnader som är hänförliga till byggherrens åtagande, s.k. byggherrekostnader.

5.1.2 Med byggherrekostnader avses i detta sammanhang kostnader för

- lagfart,
- utredningar och övriga konsultinsatser,
- projektering,
- ritningar och ritningskopior,
- bygglov, utsättning och myndighetskontroll under byggnadstiden,
- projekt- och byggleddning,
- övrig byggadministration,
- pantbrev,
- mervärdeskatt samt
- räntor under byggnadstiden.

5.1.3 Byggherrekostnader får räknas in i den schablonberäknade kostnaden med belopp som följer av föreskrifterna i avsnitten 5.2 och 5.3.

5.2 Låntagarbyggda egnahem

5.2.1 Byggherrekostnader får räknas in i den schablonberäknade kostnaden med ett belopp som motsvarar 34% av summan av följande belopp:

- tomt-, exploaterings- och va-kostnader enligt avsnitten 3.2 -3.4,
- baskalkyl enligt avsnitt 4.2,
- tillägg till baskalkyl enligt avsnitt 4.5 samt
- övriga tillägg enligt avsnitt 4.6.

5.2.2 Beloppet enligt 5.2.1 skall omräknas med ortskoefficient och tiskoefficient enligt avsnitten 4.3 och 4.4 samt justeringsfaktor enligt avsnitt 4.8.

5.3 Övriga hus

5.3.1 Allmänna byggherrekostnader samt kostnader för projektering och övriga konsultinsatser

5.3.1.1 Kostnader för lagfart, bygglov, utsättning, myndighetskontroll under byggnadstiden samt projekt- och byggleddning och övrig byggadministration benämns allmänna byggherrekostnader.

5.3.1.2 Allmänna byggherrekostnader samt kostnader för projektering, ritningar och ritningskopior, utredningar och övriga konsultinsatser får räknas in i den beräknade kostnaden med ett belopp som motsvarar 9 % av summan av följande belopp:

- exploaterings- och va-kostnader enligt avsnitten 3.3 – 3.4,
- baskalkyl enligt avsnitt 4.2,
- tillägg till baskalkyl enligt avsnitt 4.5 samt
- övriga tillägg enligt avsnitt 4.6.

5.3.2 Kostnader för pantbrev

5.3.2.1 Med kostnader för pantbrev avses expeditionsavgift vid inskrivningsmyndigheten, stämpelskatt samt skäliga administrationskostnader för uttalande av pantbrev.

5.3.2.2 Kostnader för pantbrev får räknas in i den beräknade kostnaden med ett belopp som motsvarar 2,8 % av summan av följande belopp:

- tomt-, exploaterings- och va-kostnader enligt avsnitten 3.2 – 3.4,
- baskalkyl enligt avsnitt 4.2,
- tillägg till baskalkyl enligt avsnitt 4.5,
- övriga tillägg enligt avsnitt 4.6 samt
- belopp för anslutningsavgifter m.m. enligt avsnitt 4.7.

5.3.2.3 Tillägg för pantbrevskostnad medges endast då sådan kostnad belastar projektet.

5.3.3 Mervärdeskatt

5.3.3.1 Kostnader för mervärdeskatt får räknas in i den beräknade kostnaden med ett belopp som motsvarar 25% av summan av följande belopp:

- belopp för allmänna byggherrekostnader m.m. enligt avsnitt 5.3.1,
- exploaterings- och va-kostnader enligt avsnitten 3.3 – 3.4,
- baskalkyl enligt avsnitt 4.2,
- tillägg till baskalkyl enligt avsnitt 4.5,
- övriga tillägg enligt avsnitt 4.6 samt
- belopp för anslutningsavgifter m.m. enligt avsnitt 4.7.

5.3.4 Räntor under byggnadstiden

5.3.4.1 Kostnader för ränta under byggnadstiden får räknas in i den beräknade kostnaden med ett belopp som motsvarar räntesatsen enligt avsnitt 5.3.4.3, avseende *halva* byggnadstiden räknat i månader, beräknad på summan av följande belopp:

- tomt-, exploaterings- och va-kostnader enligt avsnitten 3.2 – 3.4,
- baskalkyl enligt avsnitt 4.2,
- tillägg till baskalkyl enligt avsnitt 4.5,
- övriga tillägg enligt avsnitt 4.6 samt

– belopp för anslutningsavgifter m.m. enligt avsnitt 4.7.

5.3.4.2 Det enligt avsnitt 5.3.4.1 beräknade beloppet skall multipliceras med faktorn 1,35 för att kompensera för räntekostnader även på byggherrekostnaderna.

5.3.4.3 Räntesatsen som skall tillämpas vid beräkning av räntekostnader enligt avsnitt 5.3.4.1 skall vara den räntesats som boverket fastställer för lån med rörlig ränta, SubB.

Räntesatsen fastställs den sista bankdagen i varje kalendermånad och gäller för påföljande kalendermånad. Räntesatsen publiceras månadsvis i efterhand i BFS-serien SUB.

5.3.4.4 Med byggnadstiden skall i detta sammanhang avses följande.

1. *Hyses- och bostadsrätts*hus: Tiden mellan påbörjandet av de egentliga byggnadsarbetena och färdigställandet av byggnadsföretaget. Beträffande tidpunkten för påbörjande respektive färdigställande skall föreskrifterna i avsnitten 4.2.1, 4.3.3.4 och 4.3.3.6 i SSB tillämpas.

2. *Säljarbyggda egna*hem: 6 månader.

5.3.4.5 Beloppen enligt 5.3.1 – 4 skall omräknas med ortskoefficient och tidskoefficient enligt avsnitten 4.3 och 4.4 samt justeringsfaktor enligt avsnitt 4.8.

6 SÄRSKILDA TILLÄGG

6.1 Vintermerkostnad (10 § första stycket 2 SBB)

6.1.1 Allmänt

6.1.1.1 I den schablonberäknade kostnaden får även räknas in beräknade merkostnader till följd av att produktionen bedrivs vintertid.

6.1.1.2 Tillägget görs med belopp som anges i tabellerna i 6.1.3.1 och 6.1.3.2.

Beloppen skall räknas om med Orts- och tidskoefficient enligt avsnitten 4.3 och 4.4.

6.1.2 Vinterområden

6.1.2.1 Landet indelas i fråga om vintertillägg i följande fem områden med genomsnittligt olika klimatförutsättningar – s.k. *vinterområden*:

1. Jämtlands län samt Västernorrlands, Västerbottens och Norrbottens län norr och väster om järnvägen Långsele – Vännäs – Boden – Karungi, utom orter vid järnvägslinjen.
2. Västernorrlands, Västerbottens och Norrbottens län söder och öster om järnvägen Långsele – Vännäs – Boden – Karungi samt orter vid järnvägslinjen.
3. Värmlands, Kopparbergs och Gävleborgs län.
4. Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Jönköpings, Kronobergs, Hallands, Göteborgs och Bohus, Älvsborgs, Örebro, Västmanlands och Skaraborgs län.
5. Kristianstads, Malmöhus, Blekinge, Kalmar och Gotlands län.

6.1.3 Beräkning av vintertillägg

6.1.3.1 Tillägg för flerbostadshus

Tidpunkt för påbörjande av de egentliga byggnadsarbetena	Tillägg i kr/m ² BRA				
	1	2	3	4	5
Vinterområde					
Januari	135	115	90	80	55
Februari	120	100	70	55	40
Mars	100	80	55	40	30
April	80	55	40	30	30
Maj	70	55	35	30	30
Juni	80	65	40	35	30
Juli	90	70	55	40	30
Augusti	100	85	55	50	35
September	120	105	80	65	50
Oktober	140	125	100	70	50
November	150	135	105	85	55
December	150	125	105	85	55

6.1.3.2 Tillägg för småhus

Vinterområde 1 – 3

Tidpunkt för påbörjande av de egentliga byggnadsarbetena	Tillägg i kr/hus eller lägenhet	
	Låntagarbyggda egna hem	Övriga småhus
Okt. – mars	27 000	22 000
April	13 500	11 000

Vinterområde 4 – 5

Tidpunkt för påbörjande av de egentliga byggnadsarbetena	Tillägg i kr/hus eller lägenhet	
	Låntagarbyggda egnahem	Övriga småhus
Nov. – feb.	19 000	15 000
Mars	9 500	7 500

6.1.3.3 Tillägget beräknas för varje hus för sig.

6.1.3.4 Tillägg medges inte för sådana ekonomibygnader som huvudsakligen innehåller enklare utrymmen, t.ex. förråd, kallgarage eller soprum.

6.1.3.5 Beträffande tidpunkten för påbörjande av de egentliga byggnadsarbetena skall föreskrifterna i avsnitten 4.3.3.4 och 4.3.3.6 i SSB tillämpas.

6.1.4 Förfarande i bidragsärendet

6.1.4.1 Sökanden skall i sin ansökan om stöd ange när han avser att påbörja de egentliga byggnadsarbetena. Om arbetena avses att påbörjas under period som berättigar till vintertillägg, skall sådant tillägg räknas in i den beräknade kostnaden. I samband med begäran om utbetalning skall sökanden ange dagen för det faktiska påbörjandet. Om det då visar sig att förutsättningarna för beräkning av vintertillägg har ändrats, skall länsbostadsnämnden korrigera den schablonberäknade kostnaden i enlighet med detta.

6.2 Konstnärlig utsmyckning eller gestaltning (11 § SBB)

6.2.1 I fråga om hyres- och bostadsrättshus får tillägg till baskalkylen göras för kostnader för motiverad bildkonst eller annan för boendemiljön betydelsefull arbetsinsats av bildkonstnär som konsult eller i direkt samarbete med arkitekten.

Om det finns särskilda skäl, får tillägg även göras för kostnader för fristående konstverk, utsmyckning av brandgavel e.d. som placeras på annan fastighet än den som skall bära kostnaderna.

6.2.2 Tillägget får omfatta ett skäligt belopp som motsvarar konstnärens arvode och omkostnader, kostnad för framställning och uppsättning samt administrations- och eventuella tävlingskostnader.

Konstnärens insats kan avse

a) gestaltning på projekteringsstadiet vad gäller hus eller när-

miljö (utformning av helheter eller detaljer, materialval, markbehandling, färgsättning m.m.); utformning av program och planer för den konstnärliga arbetsinsatsen vid projekteringen av en bostadsmiljö,

b) utformning och inordning i det större sammanhanget av olika bostadsmiljöelement, utförande av enskilda konstverk avsedda för bostadsprojekt eller andra konstverk som är ägnade att införlivas med bostadsmiljön.

Om bidrag till konstnärlig utsmyckning eller gestaltning lämnas enligt förordningen (1987:316) om bidrag till konstnärlig utsmyckning i bostadsområden, får tillägg göras endast för resterande del av redovisad och godkänd kostnad.

Enligt 11 § SBB får tillägget uppgå till högst 25 kr/m² bruksarea.

Bidrag till konstnärlig utsmyckning eller gestaltning lämnas med 40 % av skäligen kostnad, dock högst 16,70 kr/m² bruksarea. Maximalt schablon tillägg och bidrag för konstnärlig utsmyckning i ett ärende är således 41,70 kr/m² bruksarea. Vid beräkning skall endast bruksarea ovan mark beaktas.

6.2.3 Ansökan om tillägg för konstnärlig utsmyckning eller gestaltning skall lämnas in samtidigt som ansökan om stöd. Projektet skall redovisas så att den konstnärliga arbetsinsatsen kan bedömas och kostnaden för konstnärens åtagande utläsas och särskiljas. I samband med begäran om utbetalning av stöd skall kostnaderna specificeras.

Om det finns särskilda skäl, får tillägg sökas vid senare tidpunkt än vad som anges i första stycket, dock senast i samband med begäran om utbetalning.

6.3 Tillägg för vissa småhus (12 § SBB)

6.3.1 Tillägg för särskild kontroll och besiktning (12 § 1 SBB)

Kostnader för särskild kontroll och besiktning av egna hem och småhus som skall upplåtas med bostadsrätt får enligt 12 § 1 SBB räknas in i bidragsunderlaget, dock högst med 6 475 kronor.

Förutsättningar för tillägg

6.3.1.1 Tillägg får göras för kontroll och besiktning som uppfyller följande villkor:

1. En förutsättning för tillägg är
 - att kommunen utser eller godkänner kontrollant och besiktningsförrättare,
 - att kontrollanten och besiktningsförrättaren är fristående i förhållande till projektör, entreprenör, säljare och upplåtare,
 - att kontrollen utförs enligt en checklista som kommunen godtar och som minst omfattar grundläggning, dränering, stomme samt vvs- och elinstallationer samt
 - att utförandet av kontrollen och besiktningen dokumenteras tillfredsställande.

2. Om garantigivare som uppfyller villkoren i avsnitt 6.3.2 intygar att opartisk kontroll och/eller besiktning kommer att utföras, medges tillägg utan särskild prövning av om de villkor som anges i punkt 1 är uppfyllda.

6.3.1.2 Tillägg för kontroll under byggnadstiden medges utan att villkoren i avsnitt 6.3.1.1 är uppfyllda, om projektet omfattas av ett heltäckande kontrollsystem för tillverkning och kvalitetssäkring samt bevis avseende sådan kontroll har utfärdats av en kontrollorganisation som är fristående i förhållande till projektör, entreprenör, säljare och upplåtare, och som fortlöpande övervakar kontrollsystemet. I de fall huset helt eller delvis sätts samman på fabrik, får kontrollen på byggsplatsen minskas i den utsträckning som är skäligt med hänsyn till förtillverkningsgraden.

Storleken på tillägget

6.3.1.3 Tillägg medges enligt följande:

1. Kontroll under byggnadstiden, skälig redovisad kostnad, dock högst med 4 075 kronor.
2. Slutbesiktning, skälig redovisad kostnad, dock högst med 1 200 kronor.
3. Garantibesiktning, skälig redovisad kostnad, dock högst med 1 200 kronor.
4. I de fall huset helt eller delvis sätts samman på fabrik och förutsättningarna enligt avsnitt 6.3.1.2 är uppfyllda, får tillägg enligt punkt 1 göras för en mot förtillverkningsgraden svarande skälig kostnad för tillverkningskontroll på fabrik, dock högst med 2 000 kronor.

6.3.1.4 I fråga om tvåbostadshus skall tillägg göras för varje lägenhet.

6.3.2 Tillägg för garanti och försäkring (12 § 2 SBB)

Kostnader för garanti och försäkring av egnahem och småhus som skall upplåtas med bostadsrätt får enligt 12 § 2 SBB räknas in i bidragsunderlaget, dock högst med 5 000 kronor.

Förutsättningar för tillägg för produktionsgaranti

6.3.2.1 Med produktionsgaranti avses en garanti för att huset färdigställs i enlighet med köpe- eller entreprenadkontraktet i fall då leverantör eller entreprenör inte kan fullfölja sina åtaganden på grund av att denne försätts i konkurs eller eljest kommer på obestånd.

6.3.2.2 Tillägg för garanti lämnas under följande villkor:

1. Omfattningen och innebörden av garantin skall regleras i skriftligt avtal.
2. Garantin skall vara utfärdad av företag eller organisation som är fristående från säljare, husleverantör och entreprenör. Garantigivaren skall svara

för merkostnaderna för att utföra återstående arbeten enligt köpe- eller entreprenadkontrakt. Garantin behöver dock inte omfatta sådana kostnader som är hänförliga till att färdigställandet blir försenat.

Förutsättningar för tillägg för försäkring

6.3.2.3 Med försäkring avses en utfästelse att avhjälpa väsentliga skador på huset, orsakade av fel eller brister i konstruktion, utförande eller material.

6.3.2.4 Tillägg för försäkring lämnas under följande villkor:

1. Omfattningen och innebörden av utfästelsen skall regleras i skriftligt avtal.

2. Utfästelsen skall vara gjord av företag eller organisation som är fristående från säljare, husleverantör och entreprenör. Den som gjort utfästelsen skall svara för kostnaderna för avhjälpan av sådana skador enligt 6.3.2.3 som upptäcks under tiden efter garantitidens utgång till dess att tio år har förflutit räknat från slutbesiktningen. Garantitiden skall därvid vara minst två år, räknat från slutbesiktningen.

3. Utfästelsen får förenas med en självrisk som uppgår till högst 0,5 belopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring för varje skada. Om självrisk erlagts för viss skada och ytterligare skador därefter uppstår som tekniskt sammanhänger med samma fel eller brist, skall ny självrisk inte tas ut. Detta skall framgå av utfästelsen.

4. Utfästelsen skall vara återförsäkrad i skälig omfattning.

5. Husägaren skall vara tillförsäkrad rätten att få sina anspråk prövade av en särskild skadenämnd, där det ingår representanter för konsumentintressena.

Storleken på tillägget

6.3.2.5 Tillägg medges med skälig redovisad kostnad, dock högst med den andel av föreskrivet maximibelopp som svarar mot omfattningen av garantin och försäkringen.

7 MINSKNING AV DEN SCHABLONBERÄKNADE KOSTNADEN (13 § SBB)

7.1 Avdrag för låg standard

Den schablonberäknade kostnaden skall, enligt 13 § SBB, minskas i den utsträckning lägenheternas utrustning eller husets skick i övrigt väsentligt understiger den standard som baskalkylen enligt 5 § SBB utgår från.

7.1.1 Avdrag från den schablonberäknade kostnaden får göras, om byggnaden är av väsentligt lägre standard än som förutsatts vid fastställande av schablonbelopp enligt avsnitt 4.2. Avdrag får dock inte göras, om den lägre standarden är hänförlig till att byggnaden uppförs med tillämpning av äldre regler om bygglov enligt övergångsbestämmelserna till NR 1.

