

2018

Förskolor

Repab Fakta 2018 – Nyckeltal för kostnader och förbrukningar



2018

Innehåll

Om boken

Om Årskostnader Förskolor.....	sid	3
--------------------------------	-----	---

Begrepp

Aktiviteter och kostnadslag - förklaringar	sid	6
Areabegrepp	sid	11
Gränsdragning mellan underhåll och investering	sid	13
Lågenergihus	sid	13

Riktvärden

Riktvärdesavsnittet innehåller	sid	16
Sammanställning	sid	17
Administration	sid	18
Försäkring	sid	20
Energianvändning, fjärrvärme.....	sid	24
Energianvändning, annan uppvärmningsform	sid	28
Korrigerig för energianvändning för uppvärmning.....	sid	32
Elanvändning	sid	34
Vattenförbrukning.....	sid	38
Tillsyn och skötsel	sid	40
Tillsyn och skötsel, mark	sid	42
Tillsyn och skötsel, byggnad	sid	48
Tillsyn och skötsel, installationer	sid	50
Sophämtning.....	sid	52
Städning.....	sid	54
Driftkostnader, totalt.....	sid	58
Felavhjälpande underhåll	sid	60
Planerat underhåll	sid	62
Planerat underhåll, mark	sid	64
Planerat underhåll, byggnad utvändigt.....	sid	66
Planerat underhåll, byggnad invändigt.....	sid	68
Planerat underhåll, installationer	sid	70

Statistik

Statistikavsnittet innehåller	sid 74
Så här använder du statistikavsnittet	sid 75
Hur beräknas nyckeltalen?	sid 76
Underlag och kostnadsläge	sid 78
Sammanställning	sid 79
Administration	sid 80
Försäkring	sid 82
Energianvändning, värme	sid 84
Elanvändning	sid 86
Vattenförbrukning	sid 88
Tillsyn och skötsel	sid 90
Sophämtning	sid 92
Städning	sid 94
Driftkostnader, totalt	sid 96
Felavhjälpande underhåll	sid 98
Planerat underhåll	sid 100
Lokalkostnad per plats	sid 102
Lokaleffektivitet-area per arbetsplats	sid 104

Om Årskostnader Förskolor

REPAB Fakta Årskostnader Förskolor är ett hjälpmedel för dig som vill jämföra dina egna nyckeltal för drift- och underhåll med andras. Boken är uppdelad i tre olika huvudavsnitt vilka kortfattat beskrivs nedan.

Begrepp

I detta avsnitt redogörs för:

Vilka begrepp och gränsdragningar som används för respektive aktivitet eller kostnadslag i boken.

Vilka areabegrepp som används och hur dessa är definierade enligt svensk standard.

Riktvärden

Riktvärdesavsnittet redovisar Aareons nyckeltal för typfastigheter. Typfastigheterna har vissa givna egenskaper och redovisas som nivå 1, nivå 2 och nivå 3. För vissa kostnadslag finns även nivå 0 (energianvändning).

Nyckeltalen redovisas i form av kostnader, förbrukningar och tidsåtgång. Angivna timkostnader för olika yrkeskategorier anges som ett genomsnittsvärde för hela landet. Alla kostnader avser prisläget i januari 2018.

Statistik

Statistikavsnittet används när du vill jämföra dig med andra.

Underlaget erhålls från förvaltare och ägare av förskolor samt genom konsultuppdrag som Aareon har utfört. Det insamlade materialet kommer från hela landet.

Samtliga värden redovisas som lågvärde (10%), undre kvartil (25%), median (50%), övre kvartil (75%) samt som högvärde (90%).

Varje kostnadslag redovisas på ett uppslag med uppgifter om omfattning, kommentarer, påverkande faktorer och kostnader och i vissa fall även förbrukning.

Synpunkter och frågor!

Har du synpunkter eller frågor på årets böcker? Hör av dig. Vi vill gärna få uppslag ifrån våra läsare så att vi kan förbättra för Er som använder dem.

Begrepp

Aktiviteter och kostnadsslag, definitioner

Allmänt

En uppdelning görs av aktiviteter och kostnadsslag med utgångspunkten om de är viktiga, möjliga att följa upp och påverkbara i den operativa styrningen av förvaltningsarbetet. Ett annat syfte är att läsaren skall kunna jämföra egna kostnader med REPAB Faktas och identifiera onormalt höga kostnader och förbrukningar för olika aktiviteter och kostnadsslag i enskilda fastigheter.

Jämförelse med AFF

Begrepp och definitioner i REPAB Fakta överstämmer i allt väsentligt med Aff (Avtal för fastighetsförvaltning och verksamhetsanknutna tjänster).

I Aff15 innefattar begreppet *drift*: tillsyn och skötsel.

I REPAB Fakta innefattas därutöver även administration, fastighetsavgift/ fastighetsskatt, försäkring och mediaförsörjning i begreppet *driftkostnad*.

Huvudgrupper

I nedanstående tabell redovisas de aktiviteter och kostnadsslag som ingår i REPAB Faktas statistik- och riktvärdesavsnitt. Samtliga aktiviteter och kostnadsslag redovisas i nivå 3 med undantag av planerat underhåll som i statistikavsnittet redovisas på nivå 2.

Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Driftkostnader	Administration	Administration
	Försäkring	Försäkring
	Mediaförsörjning	Energianvändning, värme Elanvändning Vattenförbrukning
Underhålls- kostnader	Fastighetsskötsel	Tillsyn och skötsel, mark
		Tillsyn och skötsel, byggnad
		Tillsyn och skötsel, installationer
		Sophämtning
		Städning
Underhålls- kostnader	Felavhjälpande underhåll	Felavhjälpande underhåll
	Planerat underhåll	Planerat underhåll, mark
		Planerat underhåll, byggnad utvändigt
		Planerat underhåll, byggnad invändigt
		Planerat underhåll, installationer

Administration

Omfattar alla kostnader för fastighetsorganisationens ledning och administration, dvs. personalkostnader, lokalkostnader, kontorsomkostnader och företagsomkostnader samt kostnader för köpta administrativa tjänster (konsult-, data-, förhandlingstjänster etc).

Kostnader för arbetsledning av tekniska förvaltningstjänster (drift och underhåll) ingår i respektive tjänst, medan gemensam ledningspersonal för t ex planering och upphandling ingår i administration.

Försäkring

Omfattar kostnad för fastighetsförsäkring för byggnad och tillhörande mark. Avser kostnader för försäkringspremien. Kostnader inklusive självrisk i samband med skador ingår i kostnadsslag felavhjälpare underhåll.

En fastighetsförsäkring har normalt ett grundskydd omfattande egendoms- skydd (brand, vattenskador, inbrott, maskinskador m.m.) samt ansvar och rättskydd. Hyresförluster som uppstår i samband med skador täcks vanligen av fastighetsförsäkringen.

Drift

Åtgärder med ett förväntat intervall minst en gång per år, vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt.

Media- försörjning

Avser kostnader för tillförsel av elenergi, bränsle, gas, fjärrvärme och fjärrkyla samt kostnader för vatten- och avlopp.

I REPAB Fakta redovisas följande tillhörande mediaförsörjning:

- Energianvändning för uppvärmning
- Elanvändning
- Vattenförbrukning

Tillsyn och skötsel

Omfattar kostnader för *driftåtgärderna* tillsyn och skötsel.

Observera! Kostnader för personal, materiel, hjälpmedel/maskiner, fordon, arbetsledning och entreprenörarvode ingår.

Tillsyn: Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avvikelser.

Skötsel: Driftåtgärder som omfattar en eller flera av åtgärderna justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.

Med **driftåtgärder** avses åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt.

Observera att städning i REPAB Fakta särredovisas som eget kostnadsslag för gemensamma utrymmen och kontorsutrymmen och därmed *inte* ingår i tillsyn och skötsel. Städning av driftutrymmen i exempelvis fläktrum, apparatrum m.m. ingår dock i skötsel.

Sophämtning

Avser kostnad för bortforsling av avfall. Intern hantering av avfall är en skötselåtgärd som ingår i kostnadsslaget tillsyn och skötsel.

Städning

Skötselåtgärder som omfattar rengöring inomhus och i anslutning till byggnad samt iordningställande av inventarier.

Städning uppdelas i förekommande fall i städning av gemensamma utrymmen och städning av verksamhetsutrymmen.

Observera att städning inte omfattar städning i driftutrymmen såsom exempelvis fläktrum, apparatrum m.m. Städning i dessa utrymmen ingår i skötsel.

Underhåll

Åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning. (Definition enligt Aff).

Felavhjälpande underhåll

Underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå. (Definition enligt Aff).

Planerat underhåll

Underhåll som är planerat till tid, art och omfattning. (Definition enligt Aff).

Planerat underhåll utförs med längre periodicitet än ett år och syftar till att återställa en byggdels funktion. Även underhåll som kan planeras men, som av någon anledning, måste utföras tidigare än planerat ingår (tidigarelagt planerat underhåll).

Observera! Kostnader för personal, material, maskiner, fordon, arbetsledning och entreprenörer ingår.

Observera!

Vid kostnadsanalyser och kalkyler fordras en klar gränsdragning mellan aktiviteter. För driftåtgärder har vi valt att dra gränsen mot planerat underhåll med åtgärdernas periodicitet. Se nedan:

Driftåtgärder omfattar åtgärder med periodicitet kortare än ett år.

Planerat underhåll omfattar följaktligen åtgärder med periodicitet längre än ett år.

Riktvärden

Riktvärdesavsnittet innehåller

Omfattning

I detta avsnitt redovisas riktvärden för tyfastigheter. Riktvärdena bör användas när du gör analyser eller kalkyler för enskilda fastigheter eller för områden med enhetliga egenskaper. Riktvärdesavsnittet innehåller delvis samma typ av nyckeltal som statistikdelen, men här redovisas dessutom andra nyckeltal för mer noggrann dimensionering. För tillsyn och skötsel samt städning finns dessutom enhetstider för överslagsmässig dimensionering.

Vad är riktvärden?

Riktvärdena beskriver arbetsplatsstorlek, förbruknings- och kostnadsnivåer som en välskött fastighet med angivna egenskaper bör nå. Riktvärdena är därför bättre lämpade än statistikvärdena som jämförelsetal för årskostnadsanalyser och som underlag vid kalkylering.

Hur har riktvärdena beräknats?

Riktvärdena baseras på kalkyler för tyfastigheter med vissa angivna egenskaper. Kalkylförutsättningar och egenskaper beskrivs under varje avsnitt och nivå (1, 2, 3).

Omräkningsfaktor

Nyckeltalen redovisas i huvudsak som kostnad eller förbrukning per kvm bruksarea (BRA). För omräkning till kostnad/förbrukning per kvm lokalarea (LOA) multiplicera med 1,02 och för omräkning till kostnad/förbrukning per kvm bruttoarea (BTA) multiplicera med 0,92.

Kostnadsläge

Angivna kostnader avser beräknat prisläge för januari 2018.

Mervärdesskatt

Mervärdesskatt ingår **inte** i angivna kostnader.

Taxor

Alla taxeberoende kostnader som värme, el och vatten baseras på ”normaltaxa” (riktvärde) vilket framgår i respektive delavsnitt.

Försäkring

Omfattning

Omfattar kostnad för fastighetsförsäkring för byggnad och tillhörande mark. Riktvärden avser kostnaden för försäkringspremien. Kostnader inklusive självrisk i samband med skador ingår i kostnadsslag felavhjälpande underhåll.

En fastighetsförsäkring har normalt ett grundskydd omfattande egendomsskydd (brand, vattenskador, inbrott, maskinskador m.m.) samt ansvar och rättskydd. Hyresförluster som uppstår i samband med skador täcks vanligen av fastighetsförsäkringen.

Brandpremien utgör den dominerande delen av kostnaden. Den varierar med:

- Byggnadsklass
- Ortens brandförsvår
- Egna brandtekniska skyddsåtgärder

Vattenskadedelen i premien påverkas av fastighetens ålder samt VA-installationernas ålder och skick.

Fastighetsförsäkringen är så kallad fullvärdesförsäkring, vilket innebär att ersättning utgår intill byggnadens fulla värde. Premien är direkt proportionell mot fastighetsvärdet. Byggnadsklassen har avgörande inverkan på brandförsäkringsdelen i premien.

Byggnadsklasser

Vid beräkning av premien indelas byggnader ur brandförsäkringssynpunkt i olika klasser.

Byggnadsklass 1 – STENHUS

Byggnader som påverkas i ringa omfattning av brand och som inte medverkar till brandspridning. Hit räknas byggnader med stomme och ytterväggar av sten eller betong.

Byggnadsklass 2, Övriga byggnader som inte klassas som byggnadsklass 1 eller 3

Byggnader som påverkas av brand utan att medverka till brandspridning, men hindrar inte brandspridning i väsentlig omfattning. Hit räknas till exempel stenhuss med träbjälklag och stål/plåtbyggnader.

Byggnadsklass 3 – TRÅHUS

Ytterväggar av trä eller trävägg skyddad med revetering. Byggnaden deltar i brand och som medverkar till brandspridning.

Skadeförebyggande åtgärder

- Håll ordning i soprum. Håll utrymmen låsta och städa undan skräp och brännbart material
- Kontrollera elinstallationer regelbundet
- Följ försäkringsbolagens regler för installation av disk- och tvättmaskiner
- Rensa avloppstammar och kontrollera VA-installationer regelbundet
- Installera brandlarm (ger cirka 20% rabatt på brandpremie)
- Installera sprinkler (ger cirka 50% rabatt på brandpremie)
- Sektionera byggnader i brandceller i samråd med brandmyndighet och försäkringsbolag

Skaderesultat

Försäkringspremien för stora fastighetsbestånd styrs i allt högre omfattning av det egna beståndets skaderesultat. Högt skaderesultat leder till högre premie och många frekvensskador leder till att försäkringsbolagen höjer självriskan. På motsvarande sätt ger ett historiskt lågt skaderesultat en lägre premie. Under senare tid har allt fler fastighetsbolag som har flyktingboende i sitt bestånd fått en stor ökning av sin premie.

Riktvärden

Nedan anges riktvärden för tre olika typfastigheter. I samtliga fall förutsätts att fastigheterna ingår i ett större bestånd om ca 100 000 kvm bruksarea som har försäkrats gemensamt i samma försäkringsbolag.

Egenskaper	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
	Byggnadsklass 1, stenhus Byggd 1990 eller senare Brandlarm Nya el- och VA-installationer av hög klass Belägen i innerstad i storstadsområde Normal självrisk, 5 basbelopp	Byggnadsklass 2 Byggd 1980-tal Brandlarm El- och VA-installationer av normal klass Belägen i ytterområde i storstad Normal självrisk, 5 basbelopp	Byggnadsklass 3, trähus Byggd 1960-tal eller tidigare Brandlarm 60-tals standard på VA-installationer Belägen i mindre tätort i landsortskommun Normal självrisk, 5 basbelopp

Riktvärden	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
Årlig försäkringspremie, kr/kvm BRA	10,00	15,00	40,00
Årlig försäkringspremie, promille av nyanskaffningsvärdet	0,50	0,75	2,25

Korrigera för

Korrigera för byggnadsklass och självrisk med faktorer enligt tabell.

Byggnadsklass	Faktor	Självrisk	Faktor
Klass 1 – Stenhus	1,0	2 basbelopp	2,0
Klass 2 – Annat än 1 eller 3	1,5	5 basbelopp	1,0
Klass 3 – Trähus	3,0-6,0	10 basbelopp	0,6

Exempel

En fastighet typ 1 med byggnadsklass 1 och en självrisk på 5 basbelopp bedöms ha en försäkringskostnad på 10,00 kr/kvm BRA.

Försäkringskostnaden för en motsvarande fastighet men i byggnadsklass 2 och med en självrisk på 10 basbelopp kan beräknas till

$$1,5 \times 0,6 \times 10,00 = 9,00 \text{ kr/kvm BRA}$$

Formel:

Försäkringskostnad = Byggnadsklass faktor x Självriskfaktor x Riktvärde

Tillsyn och skötsel, byggnad

Omfattning

Omfattar tillsyn, skötsel av byggnadens utvändiga och invändiga delar exklusive installationer.

Observera! Kostnader för personal, material, maskiner, fordon, arbetsledning och entreprenörer ingår.

Exempel på åtgärder är justering av dörrar och portar, rensning av hängrännor m.m.

Enhetskostnad

Enhetskostnaden beräknas som timkostnad för fastighetsskötare. Timkostnad för år 2018 är beräknad till 358 kronor exklusive moms. Se beräkning under avsnitt Tillsyn och skötsel.

Riktvärden

Angivna riktvärden för typfastigheterna baseras på kalkylerad tidsåtgång för åtgärder på byggnad. Riktvärden beskriver nivåer som en välkött fastighet med angivna förutsättningar bör kunna nå.

Egenskaper	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
	Låg intern sop- hantering Basnivå på service, lågt behov av hyres- gästkontakter	Normal intern sophantering Flexibel servicenivå	Hög intern sop- hantering Hög servicenivå, omfattande, högt behov av hyresgäst- kontakter Krav på hög tillgänglighet och driftsäkerhet
Riktvärden	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
Årlig tidsåtgång, tim/kvm BRA	0,029	0,043	0,066
Årskostnad, kr/kvm BRA	10,00	15,00	24,00

Statistik

Statistikavsnittet innehåller

Omfattning

Statistikavsnittet redovisar drift- och underhållskostnader från insamlade värden. Avsnittet innehåller även nyckeltal för lokaleffektivitet uttryckt i kvm BRA/plats och kostnad/plats.

På sidan 79 redovisas en sammanställning av nyckeltalen på de kostnadslag som ingår i detta avsnitt. För att få en jämförelse med riktvärden, se sammanställningen på sidan 17.

Nyckeltal

- Drift- och underhållskostnader anges i kr/kvm BTA, BRA och LOA
- Energianvändning anges i kWh/kvm BTA, BRA och LOA
- Vattenförbrukning anges i kbm/kvm BTA, BRA och LOA
- Lokaleffektivitet anges i kvm BRA/plats

Mervärdesskatt

Observera att samtliga kostnader redovisas **exklusive mervärdesskatt**.

BRA/BTA

På faktabladen angivna kostnader förutsätter att relationen mellan bruksarean och bruttoarean är 0,92.

BRA/LOA

På faktabladen angivna kostnader förutsätter att relationen mellan bruksarean och lokalarean är 1,02.

För byggnader med större skillnader mellan de olika ytorna bör man utgå från nyckeltalet per kvm lokalarea och räkna om med aktuell faktor.

Så här använder du statistikavsnittet

Generellt

Varje aktivitet/kostnadslag redovisas på ett uppslag. Här jämför du dina egna kostnader och förbrukningar med REPAB Faktas, vilka faktorer som påverkar och var du kan hitta motsvarande aktivitet i riktvärdesavsnittet.

Här beskrivs förutsättningar och definitioner för aktiviteten/kostnadslaget.

Förtydligande kommentarer av nyckeltalen och övrig kompletterande information.

Nyckeltalen redovisas både i tabell och diagram som låg, median och högvärde.

Energianvändning, värme

Omfattning Omfattar energianvändning för uppvärmning och varmvattenberedning. Kostnader avser inköp av fjärrvärme, el etc för uppvärmning.

Kommentar Redovisat förbrukningar (och kostnader) avser **normaliserad förbrukning i klimatzon 3** (se sid 28)
I redovisat underlag utgår uppvärmningsformerna eluppvärmning 28%, fjärrvärme 59%, olja 3% och annat 10% (t ex kombination el/värmepump). För att korrigera förbrukningen till **egen** aktuell temperaturzon, se riktvärdesavsnittet.

Påverkan

Sänker kostnader	Höjer kostnader
– byggnads- eller ombyggnadsår 90-tal eller senare	– äldre byggnad, byggnads- eller ombyggnadsår 70-tal eller tidigare
– effektiv värmeteringning	– lika byggnader, utspädd byggnadsform
– koncentrerad byggnadsform	– värmeteringning saknas

Riktvärden För analys och jämförelse hänvisas till riktvärdesavsnittet. Riktvärden för energianvändning finns på sidan 24-29.

84 Årskostnader Förskolor 2018

Statistik

	kr/kvm BTA	kr/kvm BRA	kr/kvm LOA
10% (låg)	62	67	69
25% (undre kvartil)	75	81	83
50% (median)	106	114	117
75% (övre kvartil)	138	149	153
90% (hög)	191	206	211
Medelvärde	128	138	142

Kostnad för värme förbrukning, kr/kvm BTA respektive kr/kvm BRA

	kWh/kvm BTA	kWh/kvm BRA	kWh/kvm LOA
10% (låg)	91	99	101
25% (undre kvartil)	109	118	121
50% (median)	132	143	146
75% (övre kvartil)	161	175	179
90% (hög)	188	203	208
Medelvärde	137	149	152

Värme förbrukning, kWh/kvm BTA respektive kWh/kvm BRA

REPAB Fakta

Årskostnader Förskolor 2018 85

Hänvisning till uppslag i riktvärdesavsnittet.

Anger de väsentligaste påverkande faktorerna.

Förbrukningar redovisas i tabeller och diagram i förekommande fall.

Hur beräknas nyckeltalen?

Generellt

Det insamlade underlaget presenteras i form av nyckeltal och räknas ut enligt följande:

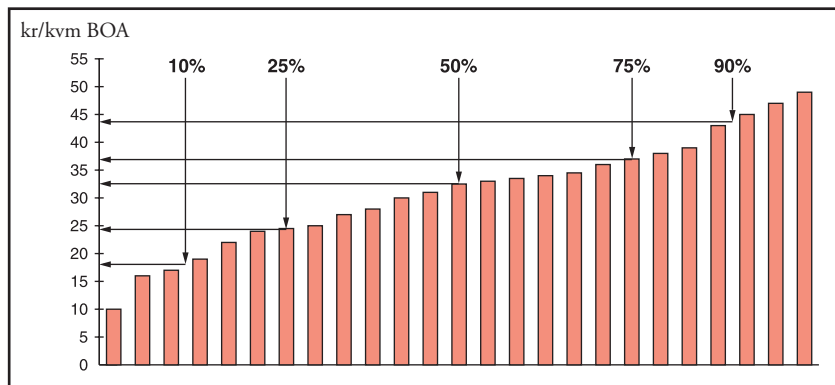
- varje fastighets kostnader och förbrukningar räknas var för sig
- kostnader indexuppräknas till enhetlig kostnadsnivå (beräknad kostnadsnivå för januari 2018)
- värmeförbrukningen räknas om till normalår och ortkorrigeras samtidigt till klimatzon 3

Förklaringar

För de korrigerade nyckeltalen beräknas lågvärde, undre kvartil, median, övre kvartil, högvärde och medelvärde

- med **lågvärde** (10%) avses det värde som totalt 10% av det insamlade materialet ligger under
- med **undre kvartil** (25%) avses det värde som totalt 25% av det insamlade materialet ligger under
- med **medianvärde** (50%) avses det värde som storleksmässigt ligger i mitten av det insamlade materialet, dvs hälften av värdena ligger under medianvärdet och hälften ligger över
- med **övre kvartil** (75%) avses det värde som totalt 75% av det insamlade materialet ligger under
- med **högvärde** (90%) avses det värde som totalt 90% av materialet ligger under
- med **medelvärde** avses genomsnittsvärdet av det insamlade materialet

Exempel



Exempel på hur statistikvärden redovisas

- **lågvärde** (10%) motsvarar ca 17,80 kr/kvm BRA
- **undre kvartil** (25%) motsvarar ca 24,50 kr/kvm BRA
- **medianvärde** (50%) motsvarar ca 32,50 kr/kvm BRA
- **övre kvartil** (75%) motsvarar ca 37,00 kr/kvm BRA
- **högvärde** (90%) motsvarar ca 44,20 kr/kvm BRA

Underlag och kostnadsläge

Underlag

Statistikunderlaget för REPAB Faktas Årskostnader utgörs av egen datainsamling samt konsultuppdrag som Aareon utfört.

Den totala bruksarean i underlaget är 65 700 kvm BRA och genomsnittstorleken per förskola är 800 kvm BRA.

Byggnadsår

I REPAB Faktas underlag är fastigheternas ålder fördelad enligt nedan.

Byggnadsår	Procentuell fördelning
- 1974	19
1975 - 1984	48
1985 - 1994	20
1995 -	13

Kostnadsläge

Angivna kostnader avser beräknad prisnivå för januari 2018.

Försäkring

Omfattning

Omfattar kostnad för fastighetsförsäkring för byggnad och tillhörande mark. Avser kostnader för försäkringspremien. Kostnader inklusive självrisk i samband med skador ingår i kostnadsslag felavhjälpande underhåll.

En fastighetsförsäkring har normalt ett grundskydd omfattande egendoms-skydd (brand, vattenskador, inbrott, maskinskador m.m.) samt ansvar och rättsskydd. Hyresförluster som uppstår i samband med skador täcks vanligen av fastighetsförsäkringen.

Påverkan

Sänker kostnader

- byggnadsklass 1 (stenhus)
- byggd 90-tal eller senare
- Innerstad, storstadsområde
- självrisk: 10 ggr basbeloppet

Höjer kostnader

- byggnadsklass 2 och 3 (trähus)
- byggd 60-tal eller tidigare
- Mindre tätort eller landsbygds-kommun
- självrisk: 2 basbelopp

Spartips

Rabatten påverkas av vilken självrisk man väljer. En vanlig självrisk är 5 basbelopp. En självrisk på 2 basbelopp innebär att premien kan öka med upp till 100% medan 10 basbelopp kan ge en premiereduktion på ca 40% jämfört med 2 basbelopp.

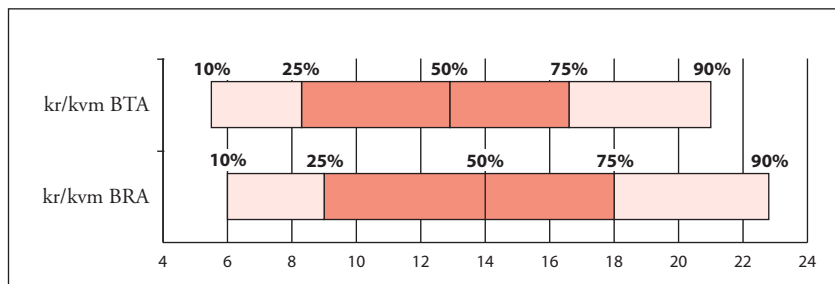
Brandrisken ger det största skadebeloppet. Men de vanligaste försäkrings-skadorna är vattenskador. Risken för vattenskador är störst i äldre fastigheter. Skadeförebyggande åtgärder (se riktvärdesavsnittet) har även betydelse för rabattsatsen.

Riktvärden

För analyser och årskostnadskalkyler hänvisas till riktvärdesavsnittet. Rikt-värden för försäkring finns på sidan 20.

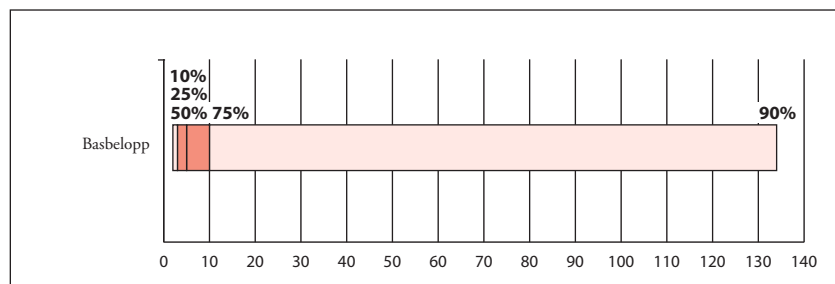
Statistik

	kr/kvm BTA	kr/kvm BRA	kr/kvm LOA
10% (låg)	5,50	6,00	6,10
25% (undre kvartil)	8,30	9,00	9,20
50% (median)	12,90	14,00	14,30
75% (övre kvartil)	16,60	18,00	18,40
90% (hög)	21,00	22,80	23,30
<i>Medelvärde</i>	<i>13,10</i>	<i>14,20</i>	<i>14,50</i>



Försäkringskostnad, kr/kvm BTA respektive kr/kvm BRA

	Antal basbelopp
10% (låg)	2
25% (undre kvartil)	3
50% (median)	5
75% (övre kvartil)	10
90% (hög)	134
<i>Medelvärde</i>	<i>26</i>



Försäkringar, Antal basbelopp.