

## Nøkkeltall for rehabilitering og nybygg av regjeringskontorer, og for eiendomspriser i Oslo

I tabellen under er det satt opp nøkkeltall for kostnader beregnet i kvm i BTA. Kostnadene er gruppert i hovedgrupper da det på dette tidspunktet er usikkert hvilken løsning og hvilke arealer som vil bli valgt; rehabilitering, nybygg, kjøp og rehabilitering, kjøp/riving/nybygg, samt garasje/kulverter. Det er ikke antydnet kostnader for rehabilitering av bygg som erverves og som skal bygges om til departementskontorer, da kostnadene avhenger av tilstanden på bygget som erverves. Nybygg og rehabiliteringskostnadene legger til grunn en god kvalitet med noe representasjonsarealer og sikkerhet i forhold til dagens nivå. Rehabiliteringskostnadene for de skadede byggene representerer en vesentlig oppgradering. Disse byggene hadde før 22. juli 2011 behov for oppgradering, hvor H- og S-blokken og noe i Y-blokken og R4, var under planlegging for oppgradering. Det er ikke medtatt kostnader for utbedring av eventuelle konstruktive skader, da dette ikke er avdekket per i dag.

Prosjekteringskostnadene er høyere enn ved andre prosjekter for å kunne håndtere strenge krav til sikkerhet. Sikkerhet utover dagens nivå (under og over bakken), samt ekstra kostnader for større park/minnesmerke etc, større trafikale endringer, er ikke medberegnet da disse per i dag er ukjent. Kostnadene er beregnet på et overordnet grovt nivå hvor flere elementer er usikre. Det er derfor beregnet et usikkerhetsspenn på +30/- 15%. Brukerutstyr er ikke medtatt.

Som grunnlag for kostnadsvurderingene er særlig benyttet nylige erfaringer fra R6-prosjektet og Gulating lagmannsrett. Kostnadene er inklusive mva.

	P50 kr/kvm BTA	Spenn fra kr/kvm BTA	Spenn til kr/kvm BTA
<b>Gjenoppbygging H-blokk</b>	<b>70.000*</b>	<b>60.000</b>	<b>90.000</b>
<b>Gjenoppbygging Y-blokk</b>	<b>40.000**</b>	<b>34.000</b>	<b>52.000</b>
<b>Gjenoppbygging S-blokk</b>	<b>50.000</b>	<b>43.000</b>	<b>65.000</b>
<b>Gjenoppbygging R4</b>	<b>53.000</b>	<b>45.000</b>	<b>70.000</b>
<b>Gjenoppbygging garasjer, kulverter</b>	<b>12.500</b>	<b>11.000</b>	<b>16.000</b>
<b>Nybygg RKV</b>	<b>53.000</b>	<b>45.000</b>	<b>70.000</b>
<b>Nye garasjer, kulverter RKV</b>	<b>27.000</b>	<b>23.000</b>	<b>35.000</b>
<b>Riving</b>	<b>4.000</b>	<b>3.000</b>	<b>6.000</b>

- Kostnadsnivå for H-blokk er lagt høyere enn øvrige bygg pga byggets form/høyde og krav om full antikvarisk tilbakeføring av en stor fasade. Det er også lagt inn et tillegg for særlige bygningstekniske krav pga funksjon.

\*\* Kostnadsnivå for Y-blokk gjelder rehabilitering av hele bygget selv om bare 30% av bygget er påført fysiske skader.

## Mulighets- og risikomomenter

Kostnadsoverslagene er basert på en rekke forutsetninger, som det er knyttet både muligheter og risiko til.

- Nivå på standard/kvalitet, både mulighet og risiko
- Beslutningsprosesser
- Skadeomfang vil øke dersom byggene står tomme lenge
- Brukerkrav, mange brukere
- Grensesnitt bygg/brukerutstyr
- Nivå på sikringstiltak
- Type sikkerhetsglass i vinduer
- Prosjektorganisasjonen
- Rådgiverkompetanse
- Rådgiverkapasitet
- Tekniske krav
- Omfang av skade på eksisterende konstruksjoner
- Mulighet for mindre skade i underetasjer, garasjer, kulverter
- Mulighet for at kjølemaskin i R4 kan gjenbrukes
- Store byggesaker er mer krevende
- Koordinering
- Rigg- og driftsforhold
- Markedssituasjonen

## Eiendomspriser i Oslo sentrum

For eventuelle kjøp av bygg til regjeringskontorer, er det vist priser på eiendommer sentralt i Oslo som har gangavstand til Stortinget. Ved kjøp av bygg må disse tilpasses regjeringskontorer i utforming og sikkerhet, enten ved rehabilitering eller ved riving og bygge nytt. Prisene er vurdert ut fra prisrapporter fra Eiendomsverdi næring AS, datert november 2011, på områder rundt 5 utvalgte eiendommer. Leieprisene på disse eiendommene varierer fra 2.040 til 2.840 kr/kvm BTA eks mva. Endelig pris på en eiendom vil være et forhandlingsspørsmål mellom kjøper og selger. Jo flere opplysninger som offentliggjøres angående spesifisering av hvor staten eventuelt ønsker å kjøpe eiendom, jo sterkere forhandlingskort har kjøper og kan presse prisen opp.

Indikasjoner på verdier for 5 utvalgte områder. Priser uten mva. Kjøpe av eiendom er ikke momsbelagt.

Adresse	Verdi per kvm BTA (eks mva)
Området Akersgata 55	48.060
Området Haakon VIIs gate 5	51.120
Området Kongens gate 4	36.720
Området Kristian Augusts gate	38.160
Området Storgata 33	37.260