

VEDLEGG G

# NÆRMERE OM KVALITETSSIKRERS ALTERNATIVANALYSE

KS1 Tullinløkka



# Innhold

|   |   |
|---|---|
| Investeringskostnader                   | 0 |
| Byggekostnader                          | 0 |
| Flyttekostnader, brukerstyr og inventar | 2 |
| Husleie                                 | 0 |
| FDV-kostnader                           | 0 |
| Utviklingskostnader                     | 0 |
| Andre driftskostnader                   | 0 |
| Salgsverdier                            | 0 |

## Investeringskostnader

Investeringskostnadene i KVUen består av tre elementer: byggekostnader, brukerutstyr og inventar og flyttekostnader. Byggekostnader inkluderer byggtekniske endringer av nåværende bygningsmasse. Brukerutstyr og inventar inkluderer løst utstyr som er nødvendig for å ta i bruk bygget (inkl. kostnader for innredning av eventuell åpningsutstilling). Flyttekostnader inkluderer kostnader ved flytting av en virksomhet. Videre beskrives basiskostnadene kvalitetssikrer har lagt til grunn for investeringskostnader med beskrivelse av endringer sett opp mot KVUens basiskostnader.

## Byggekostnader

Tabell-V 1: Byggekostnader, Mill. 2016-kroner, eks. mva

| Alternativ                   | Tiltak i KVU   | Tiltakets navn i kvalitetssikringen              | Basis kostnad fra KVU | Kvalitetssikrers basis kostnad | Diff. | Kommentar  | Kvalitetssikrers forventningsverdi |
|------------------------------|--|--|-----------------------|--------------------------------|-------|--|------------------------------------|
| <b>NASJONALGALLERIET</b>     |  |  |                       |                                |       |  |                                    |
| 0                            | 1. Minimum vedlikehold   | <b>Nullalternativet - minimum vedlikehold</b>    | 42                    | 41                             | -1    | Kvalitetssikrer har benyttet samme estimat, men uten avrundinger i detaljberegninger                             | 63                                 |
| 1                            | 2a & 2b. Videreføre dagens formål og ytelse - Skulpturgalleri          | <b>Skulpturgalleri (medium oppgradering)</b>     | 121                   | 121                            | 0     |  | 171                                |
| 2A                           | 3. KHM overtar Nasjonalgalleriet - oppgradere ytelse med dagens formål | <b>Kulturhistorisk museum (høy oppgradering)</b> | 349                   | 337                            | -12   | Restaurant i kjeller og alternativ inngang fra Tullinløkka lå inne dobbelt. Disse er dekket av egen kostnadspost | 452                                |
| 2B                           |  | <b>Nasjonalmuseet (høy oppgradering)</b>         |                       | 337                            |       |  | 452                                |
| 3                            | 6. Salg av Nasjonalgalleriet   | <b>Salg av Nasjonalgalleriet</b>                 |                       |                                |       |  |                                    |
| <b>TULLINLØKKA UTEOMRÅDE</b> |  |  |                       |                                |       |  |                                    |
| 0                            | 1. Ingen vesentlige tiltak, parkanlegg som i dag                       | <b>Ingen tiltak</b>                              |                       |                                |       |  |                                    |
| 1A                           |  | <b>Medium oppgradering - normal park</b>         |                       |                                |       |  |                                    |
|                              | 2a. Parkområde med normal standard, inkl. paviljong for servering      | - <i>Paviljong til servering</i>                 | 0                     | 6                              | 6     | Det manglet kostnad for paviljong  | 8                                  |
|                              |  | - <i>Park med normal standard</i>                | 43                    | 43                             | 0     |  | 46                                 |
| 1B                           |  | <b>Medium oppgradering - høystandard park</b>    |                       |                                |       |  |                                    |

|                          |   |   |     |     |    |   |     |
|--------------------------|---|---|-----|-----|----|---|-----|
|                          | 2b. Parkområde med høy standard   | - <i>Alternativet over, men bytter ut normal park med «park høy standard»</i> | 102 | 102 | 0  | Se kommentar over   | 108 |
| 2A                       |   | <b>Høy oppgradering - normal park</b>   |     |     |    |   |     |
|                          | 2a. Parkområde med normal standard, inkl. paviljong for servering           | - <i>Paviljong til servering</i>  | 0   | 6   | 6  | Se kommentar over   | 8   |
|                          |   | - <i>Park med normal standard</i>   | 43  | 43  | 0  |   | 46  |
|                          | 3a. Senkning av plassen for restaurantvirksomhet                            | - <i>Senkning av plass ved NG</i>   | 1   | 1   | 0  |   | 2   |
|                          | 5. Oppgradere kjeller til restaurantvirksomhet                              | - <i>Restaurant i kjeller i NG</i>  | 18  | 15  | -3 | Areal var feil. Endret fra 720 kvm til 350 kvm. Tatt ut mva. Økt med MNOK 3 for å få realistisk estimat | 22  |
|                          | 4. Alternativ inngang fra Tullinløkka, inkl. enkel passasje gjennom NG      | - <i>Alternativ inngang NG</i>  | 6   | 9   | 3  | Tatt ut mva, men økt til dobbel kostnad for å kunne realisere beskrevet nytte.                          | 13  |
|                          | 2. Alternativ inngang mot Tullinløkka                                       | - <i>Alternativ inngang HM</i>  | 6   | 9   | 3  | Samme som kommentar over  | 13  |
| 2B                       |   | <b>Høy oppgradering - høy park</b>  |     |     |    |   |     |
|                          | 2b. Parkområde med høy standard   | - <i>Alternativet over, men bytter ut normal park med «park høy standard»</i> | 102 | 102 | 0  | Se kommentar over   | 108 |
| 3                        | 5. Salg av plassen  | <b>Salg av Tullinløkka</b>  |     |     |    |   |     |
|                          | 4a. Utvidelse av KHM over og under bakkenivå (ca. 5 300 kvm).               |   | 297 | 298 | 1  | Avvik skyldes avrunding i alternativanalysen. Kvalitetssikrer har benyttet et mer detaljert grunnlag.   | 340 |
|                          | 4b. Utvidelse av KHM over og under bakkenivå (ca. 11 200 kvm)               |   | 605 | 605 | 0  |   | 683 |
|                          | 3. Tilpasse kjeller til publikumsrettet virksomhet                          |   | 18  | 15  | -3 | Areal var feil. Endret fra 720 kvm til 350 kvm. Tatt ut mva. Økt med MNOK 3 for å få realistisk estimat | 22  |
| <b>ST. OLAVS GATE 32</b> |   |   |     |     |    |   |     |
| 0                        |   | <b>Nullalternativet</b>   |     |     |    |   |     |
|                          | 1. Nødvendig vedlikehold  | - <i>Hovedbygg</i>  | 5   | 5   | 0  |   | 7   |
|                          | 1. Nødvendig vedlikehold  | - <i>Anneks</i>   | 11  | 11  | 0  |   | 15  |
| 1A                       |   | <b>Studenthus</b>   |     |     |    |   |     |
|                          | 3. Rehabilitering tilpasset studenthus, iht. forslag fra DNS                | - <i>Hovedbygg</i>  | 214 | 212 | -2 | Kvalitetssikrer har benyttet samme estimat, men uten avrundinger i detaljberegninger                    | 255 |
|                          | 2. Oppgradering tilpasset Statens kartverk, studenthus, galleri eller annet | - <i>Anneks</i>   | 35  | 33  | -2 | Avvik skyldes avrunding. Kvalitetssikrer har benyttet et mer detaljert grunnlag.                        | 40  |

|   |   |                             |     |     |    |  |     |
|---|---|-----------------------------|-----|-----|----|--|-----|
| 1B  |   | <b>Kontorbygg</b>           |     |     |    |  |     |
|   | 2. Rehabilitering tilpasset Statens Kartverk                                | - <i>Hovedbygg</i>          | 162 | 170 | 8  | Feil summering av kostnader for kapittel 2 Bygg                                  | 213 |
|   | 2. Oppgradering tilpasset Statens kartverk, studenthus, galleri eller annet | - <i>Anneks</i>             | 35  | 33  | -2 | Avvik skyldes avrunding. Kvalitetssikrer har benyttet et mer detaljert grunnlag. | 40  |
| 2   | 5. Salg av eiendommen   | <b>Salg av eiendommen</b>   |     |     |    |  |     |
| <b>HAGEN TILHØRENDE ST. OLAVS GATE 32</b>     |   |                             |     |     |    |  |     |
| 0   | 1. Ingen tiltak – park som i dag.   | <b>Ingen tiltak i hagen</b> |     |     |    |  |     |
| 1   | 2a. Parkområde med enkel standard   | <b>Enkel standard park</b>  | 7   | 7   | 0  |  | 8   |
| 2   | 2b. Parkområde med normal standard  | <b>Normal standard park</b> | 28  | 28  | 0  |  | 29  |
|   | 2. Nybygg for forsknings- og undervisningsformål (ca. 7000 kvm)             |                             | 203 | 203 | 0  |  | 246 |
| <b>UTBYGGINGSPOTENSIALET FREDERIKS GATE 3</b> |   |                             |     |     |    |  |     |
| 0   |   | <b>Ingen tiltak</b>         |     |     |    |  |     |
| 1   | 3. Salg av eiendommen   | <b>Salg</b>                 |     |     |    |  |     |

## Flyttekostnader, brukerstyr og inventar

Tabell-V 2: Flyttekostnader, brukerstyr og inventar, Mill. 2016-kroner, eks. mva

| Alt.                     | Tiltak i KVU   | Tiltakets navn i kvalitetssikringen              | Brukerstyr og inventar |                                |       |  | Flyttekostnader                     |                                     |
|--------------------------|--|--|------------------------|--------------------------------|-------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                          |  |  | Basis kostnad fra KVU  | Kvalitetssikrers basis kostnad | Diff. | Kommentar  | Kvalitetssikrers forventnings-Verdi | Kvalitetssikrers forventnings-Verdi |
| <b>NASJONALGALLERIET</b> |  |  |                        |                                |       |  |                                     |                                     |
| 0                        | 1. Minimum vedlikehold   | <b>Nullalternativet - minimum vedlikehold</b>    |                        |                                |       |  |                                     |                                     |
| 1                        | 2a & 2b. Videreføre dagens formål og ytelse - Skulpturgalleri          | <b>Skulpturgalleri (medium oppgradering)</b>     | 25                     | 19                             | -6    | Innspill fra UIO, men uten skiftende utstilling (615 m2). NM planlegger å gjenbruke brukerstyr | 21                                  | 9                                   |
| 2A                       | 3. KHM overtar Nasjonalgalleriet - oppgradere ytelse med dagens formål | <b>Kulturhistorisk museum (høy oppgradering)</b> | 87                     | 71                             | -15   | Innspill fra UIO, men uten skiftende utstilling (615 m2).                                      | 77                                  | 9                                   |

|                              |  |  |     |     |     |   |    |    |
|------------------------------|--|--|-----|-----|-----|---|----|----|
| 2B                           |  | Nasjonalmuseet (høy oppgradering)                                      |     | 19  |     | Innspill fra UIO, men uten skiftende utstilling (615 m2). NM planlegger å gjenbruke brukerutstyr  | 21 | 9  |
| 3                            | 6. Salg av Nasjonalgalleriet   | Salg av Nasjonalgalleriet  |     |     |     |   |    |    |
| <b>TULLINLØKKA UTEOMRÅDE</b> |  |  |     |     |     |   |    |    |
| 0                            | 1. Ingen vesentlige tiltak, parkanlegg som i dag                       | Ingen tiltak   |     |     |     |   |    |    |
| 1A                           |  | <b>Medium oppgradering - normal park</b>                               |     |     |     |   |    |    |
|                              | 2a. Parkområde med normal standard, inkl. paviljong for servering      | - Paviljong til servering  |     |     |     |   |    |    |
|                              |  | - Park med normal standard   |     |     |     |   |    |    |
| 1B                           |  | <b>Medium oppgradering - høystandard park</b>                          |     |     |     |   |    |    |
|                              | 2b. Parkområde med høy standard  | - Alternativet over, men bytter ut normal park med «park høy standard» |     |     |     |   |    |    |
| 2A                           |  | <b>Høy oppgradering - normal park</b>                                  |     |     |     |   |    |    |
|                              | 2a. Parkområde med normal standard, inkl. paviljong for servering      | - Paviljong til servering  |     |     |     |   |    |    |
|                              |  | - Park med normal standard   |     |     |     |   |    |    |
|                              | 3a. Senkning av plassen for restaurantvirksomhet                       | - Senkning av plass ved NG   |     |     |     |   |    |    |
|                              | 5. Oppgradere kjeller til restaurantvirksomhet                         | - Restaurant i kjeller i NG  |     |     |     |   |    |    |
|                              | 4. Alternativ inngang fra Tullinløkka, inkl. enkel passasje gjennom NG | - Alternativ inngang NG  | 0,6 | 0,6 | 0   |   | 1  |    |
|                              | 2. Alternativ inngang mot Tullinløkka                                  | - Alternativ inngang HM  | 0,6 | 0,6 | 0   |   | 1  |    |
| 2B                           |  | <b>Høy oppgradering - høy park</b>                                     |     |     |     |   |    |    |
|                              | 2b. Parkområde med høy standard  | - Alternativet over, men bytter ut normal park med «park høy standard» |     |     |     |   |    |    |
| 3                            | 5. Salg av plassen   | Salg av Tullinløkka  |     |     |     |   |    |    |
| 4a                           | 4a. Utvidelse av KHM over og under bakkenivå (ca. 5 300 kvm).          |  | 42  | 42  | 0   |   | 45 | 1  |
| 4b                           | 4b. Utvidelse av KHM over og under bakkenivå (ca. 11 200 kvm)          |  | 128 | 63  | -65 | Basert på innspill fra KHM med ca 50/50 areal kjerne/vandretstilling hvorav kjerneutstilling beregnes som brukerutstyr og vandretstilling i andre | 68 | 10 |

|   |   |                             |    |    |    |   |    |     |
|---|---|-----------------------------|----|----|----|---|----|-----|
|   |   |                             |    |    |    | driftskostnader (mail 11. nov 2016).  |    |     |
|   | 3. Tilpasse kjeller til publikumsrettet virksomhet                          |                             |    |    |    |   |    |     |
| <b>ST. OLAVS GATE 32</b>                      |   |                             |    |    |    |   |    |     |
| 0   |   | <b>Nullalternativet</b>     |    |    |    |   |    |     |
|   | 1. Nødvendig vedlikehold  | - <i>Hovedbygg</i>          |    |    |    |   |    |     |
|   | 1. Nødvendig vedlikehold  | - <i>Anneks</i>             |    |    |    |   |    |     |
| 1A  |   | <b>Studenthus</b>           |    |    |    |   |    |     |
|   | 3. Rehabilitering tilpasset studenthus, iht. forslag fra DNS                | - <i>Hovedbygg</i>          | 11 | 7  | -4 | Legger til grunn 3000 kr/m2 for hele arealet  | 8  | 0,7 |
|   | 2. Oppgradering tilpasset Statens kartverk, studenthus, galleri eller annet | - <i>Anneks</i>             | 1  | 1  |    |   | 1  |     |
| 1B  |   | <b>Kontorbygg</b>           |    |    |    |   |    |     |
|   | 2. Rehabilitering tilpasset Statens Kartverk                                | - <i>Hovedbygg</i>          | 12 | 0  | 0  | Satt til null. Antar at brukeren uansett ville ha investert i brukerstyr i alternativt lokale |    |     |
|   | 2. Oppgradering tilpasset Statens kartverk, studenthus, galleri eller annet | - <i>Anneks</i>             | 1  | 0  | 0  |   |    |     |
| 2   | 5. Salg av eiendommen   | <b>Salg av eiendommen</b>   |    |    |    |   |    |     |
| <b>HAGEN TILHØRENDE ST. OLAVS GATE 32</b>     |   |                             |    |    |    |   |    |     |
| 0   | 1. Ingen tiltak – park som i dag.   | <b>Ingen tiltak i hagen</b> |    |    |    |   |    |     |
| 1   | 2a. Parkområde med enkel standard   | <b>Enkel standard park</b>  |    |    |    |   |    |     |
| 2   | 2b. Parkområde med normal standard  | <b>Normal standard park</b> |    |    |    |   |    |     |
|   | 2. Nybygg for forsknings- og undervisningsformål (ca. 7000 kvm)             |                             | 16 | 16 | 0  |   | 18 |     |
| <b>UTBYGGINGSPOTENSIALET FREDERIKS GATE 3</b> |   |                             |    |    |    |   |    |     |
| 0   |   | <b>Ingen tiltak</b>         |    |    |    |   |    |     |
| 1   | 3. Salg av eiendommen   | <b>Salg</b>                 |    |    |    |   |    |     |

## Husleie

For beregning av husleie har vi antatt at dersom leietakeren er en kommersiell aktør vil denne aktøren betale en markedsleie. Denne markedsleien er beregnet med utgangspunkt i de samme verdiene som ble lagt til grunn i KVUen. Dersom leietakeren er en offentlig aktør har vi lagt til grunn at aktøren betaler en kostnadsdekkende leie, beregnet med utgangspunkt i (Bjørberg, Larsen, & Øiseth, 2007).

Tabell-V 3: Husleie, Mill. 2016-kroner

| Alt.                         | Tiltak   | Forventet husleie for eier | Leietaker | Kommentar   |
|------------------------------|--|----------------------------|-----------|---|
| <b>NASJONALGALLERIET</b>     |  |                            |           |   |
| 0                            | <b>Nullalternativet - minimum vedlikehold</b>                          | 11,4                       | Privat    | Det er antatt en markedspris per BTA på 1 200 kroner. Det er lagt til en årlig reduksjon i markedsleie på fem prosent. Ettersom dette er antatt overført aktivitet, vil ikke leieinntekten til eier motsvares av utgifter for leietaker. Dette er fordi det er antatt at leietaker vil ha en tilsvarende leie i referansebanen. |
| 1                            | <b>Skulpturgalleri (medium oppgradering)</b>                           | 24,8                       | Offentlig | Beregnet en kostnadsdekkende leie for offentlig leietaker   |
| 2A                           | <b>Kulturhistorisk museum (høy oppgradering)</b>                       | 36,6                       | Offentlig | Beregnet en kostnadsdekkende leie for offentlig leietaker   |
| 2B                           | <b>Nasjonalmuseet (høy oppgradering)</b>                               | 36,6                       | Offentlig | Beregnet en kostnadsdekkende leie for offentlig leietaker   |
| 3                            | <b>Salg av Nasjonalgalleriet</b>                                       |                            |           | Leien reflekteres i salgsverdien  |
| <b>TULLINLØKKA UTEOMRÅDE</b> |  |                            |           |   |
| 0                            | <b>Ingen tiltak</b>  |                            |           | Ingen utleie  |
| 1A                           | <b>Medium oppgradering - normal park</b>                               |                            |           |   |
|                              | - Paviljong til servering  | 1,1                        | Privat    | Det er antatt en markedspris per BTA på 4000 kroner. Ettersom dette er antatt overført aktivitet, vil ikke leieinntekten til eier motsvares av utgifter for leietaker. Dette er fordi det er antatt at leietaker vil ha en tilsvarende leie i referansebanen.   |
|                              | - Park med normal standard   |                            |           | Ingen utleie  |
| 1B                           | <b>Medium oppgradering - høystandard park</b>                          |                            |           |   |
|                              | - Alternativet over, men bytter ut normal park med «park høy standard» |                            |           |   |
| 2A                           | <b>Høy oppgradering - normal park</b>                                  |                            |           |   |
|                              | - Paviljong til servering  | 1,1                        | Privat    | Se kommentar over   |



|   |  |      |           |   |
|---|--|------|-----------|---|
|   | - Park med normal standard   |      |           | Ingen utleie  |
|   | - Senkning av plass ved NG   |      |           | Ingen utleie  |
|   | - Restaurant i kjeller i NG  | 1,5  | Privat    | Se kommentar over   |
|   | - Alternativ inngang NG  |      |           | Ingen utleie  |
|   | - Alternativ inngang HM  |      |           | Ingen utleie  |
| 2B  | <b>Høy oppgradering - høy park</b>                                     |      |           | Leien reflekteres i salgsverdien  |
|   | - Alternativet over, men bytter ut normal park med «park høy standard» |      |           |   |
| 3   | <b>Salg av Tullinløkka</b>   |      |           |   |
| <b>ST. OLAVS GATE 32</b>                      |  |      |           |   |
| 0   | <b>Nullalternativet</b>  |      |           |   |
|   | - Hovedbygg  | 5,9  | Privat    | Det er antatt en markedspris per BTA på 1 200 kroner. Det er lagt til en årlig reduksjon i markedsleie på fem prosent. Ettersom dette er antatt overført aktivitet, vil ikke leieinntekten til eier motsvares av utgifter for leietaker. Dette er fordi det er antatt at leietaker vil ha en tilsvarende leie i referansebanen. |
|   | - Anneks   | 0,7  | Privat    | Det er antatt en markedspris per BTA på 1 200 kroner. Det er lagt til en årlig reduksjon i markedsleie på fem prosent. Ettersom dette er antatt overført aktivitet, vil ikke leieinntekten til eier motsvares av utgifter for leietaker. Dette er fordi det er antatt at leietaker vil ha en tilsvarende leie i referansebanen. |
| 1A  | <b>Studenthus</b>  |      |           |   |
|   | - Hovedbygg  | 19,5 | Offentlig | Beregnet en kostnadsdekkende leie for offentlig leietaker   |
|   | - Anneks   | 2,8  | Offentlig | Beregnet en kostnadsdekkende leie for offentlig leietaker   |
| 1B  | <b>Kontorbygg</b>  |      |           |   |
|   | - Hovedbygg  | 12,2 | Privat    | Det er antatt en markedspris per BTA på 2500 kroner. Ettersom dette er antatt overført aktivitet, vil ikke leieinntekten til eier motsvares av utgifter for leietaker. Dette er fordi det er antatt at leietaker vil ha en tilsvarende leie i referansebanen.   |
|   | - Anneks   | 1,9  | Privat    | Det er antatt en markedspris per BTA på 3100 kroner. Ettersom dette er antatt overført aktivitet, vil ikke leieinntekten til eier motsvares av utgifter for leietaker. Dette er fordi det er antatt at leietaker vil ha en tilsvarende leie i referansebanen.   |
| 2   | <b>Salg av eiendommen</b>  |      |           | Leien reflekteres i salgsverdien  |
| <b>HAGEN TILHØRENDE ST. OLAVS GATE 32</b>     |  |      |           |   |
| 0   | <b>Ingen tiltak i hagen</b>  |      |           | Ingen utleie  |
| 1   | <b>Enkel standard park</b>   |      |           | Ingen utleie  |
| 2   | <b>Normal standard park</b>  |      |           | Ingen utleie  |
| <b>UTBYGGINGSPOTENSIALET FREDERIKS GATE 3</b> |  |      |           |   |

|   |                     |  |  |                                  |
|---|---------------------|--|--|----------------------------------|
| 0 | <b>Ingen tiltak</b> |  |  | <i>Ingen utleie</i>              |
| 1 | <b>Salg</b>         |  |  | Leien reflekteres i salgsverdien |

## FDV-kostnader

Tabell-V 4: Forvaltning, drift og vedlikehold, Mill. 2016-kroner, eks. mva

| Alt.                         | Tiltak  | Forventet FDV | Kommentar                                     |
|------------------------------|---|---------------|---|
| <b>NASJONALGALLERIET</b>     |   |               |   |
| 0                            | <b>Nullalternativet - minimum vedlikehold</b>                                 | 7,8           | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden. |
| 1                            | <b>Skulpturgalleri (medium oppgradering)</b>                                  | 9,7           | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden. |
| 2A                           | <b>Kulturhistorisk museum (høy oppgradering)</b>                              | 9,7           | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden. |
| 2B                           | <b>Nasjonalmuseet (høy oppgradering)</b>                                      | 9,7           | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden. |
| 3                            | <b>Salg av Nasjonalgalleriet</b>  |               |   |
| <b>TULLINLØKKA UTEOMRÅDE</b> |   |               |   |
| 0                            | <b>Ingen tiltak</b>   | 0,6           | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden. |
| <b>1A</b>                    | <b>Medium oppgradering - normal park</b>                                      |               |   |
|                              | - <i>Paviljong til servering</i>  | 0,2           | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden. |
|                              | - <i>Park med normal standard</i>   | 0,6           | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden. |
| <b>1B</b>                    | <b>Medium oppgradering - høystandard park</b>                                 |               |   |
|                              | - <i>Alternativet over, men bytter ut normal park med «park høy standard»</i> | 0,9           | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden. |
| <b>2A</b>                    | <b>Høy oppgradering - normal park</b>   |               |   |
|                              | - <i>Paviljong til servering</i>  | 0,2           | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden. |
|                              | - <i>Park med normal standard</i>   | 0,6           | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden. |
|                              | - <i>Senkning av plass ved NG</i>   |               |   |
|                              | - <i>Restaurant i kjeller i NG</i>  | 0,8           | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden. |
|                              | - <i>Alternativ inngang NG</i>  |               |   |
|                              | - <i>Alternativ inngang HM</i>  |               |   |

|    |   |      |   |
|----|---|------|---|
| 2B | <b>Høy oppgradering - høy park</b>  |      |   |
|    | - <i>Alternativet over, men bytter ut normal park med «park høy standard»</i> | 0,9  | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden.   |
| 3  | <b>Salg av Tullinløkka</b>  |      |   |
|    | <b>ST. OLAVS GATE 32</b>  |      |   |
| 0  | <b>Nullalternativet</b>   |      |   |
|    | - <i>Hovedbygg</i>  | 3,9  | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden.   |
|    | - <i>Anneks</i>   | 0,5  | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden.   |
| 1A | <b>Studenthus</b>   |      |   |
|    | - <i>Hovedbygg</i>  | -6,1 | Lagt til grunn differansen mellom forventede FDV-kostnader i St. Olavs gate 32 og frigjort FDV i Chateau Nuef. Det er antatt at de to byggene har samme FDV per BTA, men ettersom Chateau Nuef er et større bygg enn St. Olavsgate 32 vil DNS ha en netto besparelse. Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden. |
|    | - <i>Anneks</i>   | 0,6  | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden.   |
| 1B | <b>Kontorbygg</b>   |      |   |
|    | - <i>Hovedbygg</i>  | 4,9  | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden.   |
|    | - <i>Anneks</i>   | 0,6  | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden.   |
| 2  | <b>Salg av eiendommen</b>   |      |   |
|    | <b>HAGEN TILHØRENDE ST. OLAVS GATE 32</b>                                     |      |   |
| 0  | <b>Ingen tiltak i hagen</b>   | 0,3  | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden.   |
| 1  | <b>Enkel standard park</b>  | 0,3  | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden.   |
| 2  | <b>Normal standard park</b>   | 0,3  | Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden.   |
|    | <b>UTBYGGINGSPOTENSIALET FREDERIKS GATE 3</b>                                 |      |   |
| 0  | <b>Ingen tiltak</b>   |      |   |
| 1  | <b>Salg</b>   |      |   |

## Utviklingskostnader

Tabell-V 5: Utviklingskostnader, forventningsverdi, Mill. 2016-kroner, eks. mva

| Alt. | Tiltak  | Hvert 10 år | Hvert 20 år | Hvert 40 år | Kommentar  |
|------|---|-------------|-------------|-------------|--|
|      | <b>NASJONALGALLERIET</b>  |             |             |             |  |
| 0    | <b>Nullalternativet - minimum vedlikehold</b>                                 | 8           |             |             | Kostnad påløper hvert 10 år etter tiltakets ferdigstillelse  |
| 1    | <b>Skulpturgalleri (medium oppgradering)</b>                                  |             | 152         | 65          | Kostnad påløper hvert 20 år etter tiltakets ferdigstillelse. Kvalitetssikrer forutsetter at tilstandsanalysen dekker det som må håndteres nå og at det holder i 20 år. Etter 20 år er det behov for betydelig reinvestering, blant annet på tekniske anlegg. En betydelig del av kostnadene som ligger i alternativet med høy oppgradering bør tas etter 20 år for dette alternativet. |
| 2A   | <b>Kulturhistorisk museum (høy oppgradering)</b>                              |             | 87          | 87          | Kostnad påløper hvert 20 år etter tiltakets ferdigstillelse. Bygget har vært gjennom betydelige rehabiliteringskostnader og det legges til grunn utskifting av teknisk anlegg som har nådd levetid og diverse andre arbeider som er nødvendig for å opprettholde standard  |
| 2B   | <b>Nasjonalmuseet (høy oppgradering)</b>                                      |             | 87          | 87          | Kostnad påløper hvert 20 år etter tiltakets ferdigstillelse. Bygget har vært gjennom betydelige rehabiliteringskostnader og det legges til grunn utskifting av teknisk anlegg som har nådd levetid og diverse andre arbeider som er nødvendig for å opprettholde standard  |
| 3    | <b>Salg av Nasjonalgalleriet</b>  |             |             |             |  |
|      | <b>TULLINLØKKA UTEOMRÅDE</b>  |             |             |             |  |
| 0    | <b>Ingen tiltak</b>   |             |             |             |  |
| 1A   | <b>Medium oppgradering - normal park</b>                                      |             |             |             |  |
|      | - <i>Paviljong til servering</i>  |             | 2           | 2           | Kostnad påløper hvert 20 år etter tiltakets ferdigstillelse  |
|      | - <i>Park med normal standard</i>   |             | 5           | 5           | Kostnad påløper hvert 20 år etter tiltakets ferdigstillelse  |
| 1B   | <b>Medium oppgradering - høystandard park</b>                                 |             |             |             |  |
|      | - <i>Alternativet over, men bytter ut normal park med «park høy standard»</i> |             | 5           | 5           | Kostnad påløper hvert 20 år etter tiltakets ferdigstillelse  |
| 2A   | <b>Høy oppgradering - normal park</b>   |             |             |             |  |
|      | - <i>Paviljong til servering</i>  |             | 2           | 2           | Kostnad påløper hvert 20 år etter tiltakets ferdigstillelse  |
|      | - <i>Park med normal standard</i>   |             | 5           | 5           | Kostnad påløper hvert 20 år etter tiltakets ferdigstillelse  |

|   |  |   |    |    |  |
|---|--|---|----|----|--|
|   | - Senkning av plass ved NG   |   |    |    |  |
|   | - Restaurant i kjeller i NG  |   | 2  | 2  | Kostnad påløper hvert 20 år etter tiltakets ferdigstillelse  |
|   | - Alternativ inngang NG  |   |    |    |  |
|   | - Alternativ inngang HM  |   |    |    |  |
| 2B  | <b>Høy oppgradering - høy park</b>                                     |   |    |    |  |
|   | - Alternativet over, men bytter ut normal park med «park høy standard» |   | 5  | 5  | Kostnad påløper hvert 20 år etter tiltakets ferdigstillelse  |
| 3   | <b>Salg av Tullinløkka</b>   |   |    |    |  |
| <b>ST. OLAVS GATE 32</b>                      |  |   |    |    |  |
| 0   | <b>Nullalternativet</b>  |   |    |    |  |
|   | - Hovedbygg  | 4 |    |    | Kostnad påløper hvert 10 år etter tiltakets ferdigstillelse  |
|   | - Anneks   | 1 |    |    | Kostnad påløper hvert 10 år etter tiltakets ferdigstillelse  |
| 1A  | <b>Studenthus</b>  |   |    |    |  |
|   | - Hovedbygg  |   | 44 | 44 | Kostnad påløper hvert 20 år etter tiltakets ferdigstillelse. Kvalitetssikrer legger til grunn samme pris per kvadratmeter som for Nasjonalgalleriet høy oppgradering |
|   | - Anneks   |   | 5  | 5  | Kostnad påløper hvert 20 år etter tiltakets ferdigstillelse. Kvalitetssikrer legger til grunn samme pris per kvadratmeter som for Nasjonalgalleriet høy oppgradering |
| 1B  | <b>Kontorbygg</b>  |   |    |    |  |
|   | - Hovedbygg  |   | 44 | 44 | Kostnad påløper hvert 20 år etter tiltakets ferdigstillelse. Kvalitetssikrer legger til grunn samme pris per kvadratmeter som for Nasjonalgalleriet høy oppgradering |
|   | - Anneks   |   | 5  | 5  | Kostnad påløper hvert 20 år etter tiltakets ferdigstillelse. Kvalitetssikrer legger til grunn samme pris per kvadratmeter som for Nasjonalgalleriet høy oppgradering |
| 2   | <b>Salg av eiendommen</b>  |   |    |    |  |
| <b>HAGEN TILHØRENDE ST. OLAVS GATE 32</b>     |  |   |    |    |  |
| 0   | <b>Ingen tiltak i hagen</b>  |   |    |    |  |
| 1   | <b>Enkel standard park</b>   |   | 2  | 2  | Kostnad påløper hvert 20 år etter tiltakets ferdigstillelse  |
| 2   | <b>Normal standard park</b>  |   | 2  | 2  | Kostnad påløper hvert 20 år etter tiltakets ferdigstillelse  |
| <b>UTBYGGINGSPOTENSIALET FREDERIKS GATE 3</b> |  |   |    |    |  |
| 0   | <b>Ingen tiltak</b>  |   |    |    |  |
| 1   | <b>Salg</b>  |   |    |    |  |

## Andre driftskostnader

Tabell-V 6: Andre driftskostnader, Mill. 2016-kroner, eks. mva

| Alt.                         | Tiltak  | Forventningsverdi andre driftskostnader | Kommentar   |
|------------------------------|---|---|---|
| <b>NASJONALGALLERIET</b>     |   |   |   |
| 0                            | <b>Nullalternativet - minimum vedlikehold</b>                                 |   | Ingen andre driftskostnader ettersom det antas at aktørene alternativt ville ha leid lokaler andre steder   |
| 1                            | <b>Skulpturgalleri (medium oppgradering)</b>                                  | 19                                      | Lagt til anslag fra Nasjonalmuseet. Estimaten er basert på notat fra Nasjonalmuseet (Nasjonalmuseet, 2016), telefonsamtale med Nasjonalmuseet 07.12.16 samt e-post fra Nasjonalmuseet til Oslo Economics 01.02.16. Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden. Estimaten inkluderer personalkostnader, kostnader til å innrede midlertidige utstillinger og vakthold  |
| 2A                           | <b>Kulturhistorisk museum (høy oppgradering)</b>                              | 22                                      | Lagt til grunn anslag fra Kulturhistorisk museum. Estimaten er basert på brev fra UiO til Statsbygg 15.10.15 (UiO, 2015b) og e-post fra KHM til Menon Economics sendt 23.11.16. Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden.   |
| 2B                           | <b>Nasjonalmuseet (høy oppgradering)</b>                                      | 19                                      | Lagt til anslag fra Nasjonalmuseet. Estimaten er basert på notat fra Nasjonalmuseet (Nasjonalmuseet, 2016), telefonsamtale med Nasjonalmuseet 07.12.16 samt e-post fra Nasjonalmuseet til Oslo Economics 01.02.16. Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden. Estimaten inkluderer personalkostnader, kostnader til å innrede midlertidige utstillinger og vakthold. Kostnadene påløper hvert år i driftsperioden. |
| 3                            | <b>Salg av Nasjonalgalleriet</b>  |   | Ingen andre driftskostnader ettersom det antas at aktørene alternativt ville ha leid lokaler andre steder   |
| <b>TULLINLØKKA UTEOMRÅDE</b> |   |   |   |
| 0                            | <b>Ingen tiltak</b>   |   | Ingen «andre driftskostnader», og kun FDVU.   |
| 1A                           | <b>Medium oppgradering - normal park</b>                                      |   |   |
|                              | - <i>Paviljong til servering</i>  |   | Ingen andre driftskostnader ettersom det antas at aktørene alternativt ville ha leid lokaler andre steder.  |
|                              | - <i>Park med normal standard</i>   |   | Ingen «andre driftskostnader», og kun FDVU.   |
| 1B                           | <b>Medium oppgradering - høystandard park</b>                                 |   |   |
|                              | - <i>Alternativet over, men bytter ut normal park med «park høy standard»</i> |   | Ingen «andre driftskostnader», og kun FDVU.   |
| 2A                           | <b>Høy oppgradering - normal park</b>   |   |   |
|                              | - <i>Paviljong til servering</i>  |   | Ingen «andre driftskostnader», og kun FDVU.   |
|                              | - <i>Park med normal standard</i>   |   | Ingen «andre driftskostnader», og kun FDVU.   |
|                              | - <i>Senkning av plass ved NG</i>   |   | Ingen «andre driftskostnader», og kun FDVU.   |

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
|    | - Restaurant i kjeller i NG  |  | Ingen «andre driftskostnader», og kun FDVU.  |
|    | - Alternativ inngang NG  |  | Ingen «andre driftskostnader», og kun FDVU.  |
|    | - Alternativ inngang HM  |  | Ingen «andre driftskostnader», og kun FDVU.  |
| 2B | <b>Høy oppgradering - høy park</b>                                     |  |  |
|    | - Alternativet over, men bytter ut normal park med «park høy standard» |  | Ingen «andre driftskostnader», og kun FDVU.  |
| 3  | <b>Salg av Tullinløkka</b>   |  |  |
|    | <b>ST. OLAVS GATE 32</b>   |  |  |
| 0  | <b>Nullalternativet</b>  |  |  |
|    | - Hovedbygg  |  | Ingen andre driftskostnader ettersom det antas at aktørene alternativt ville ha leid lokaler andre steder. |
|    | - Anneks   |  | Ingen andre driftskostnader ettersom det antas at aktørene alternativt ville ha leid lokaler andre steder. |
| 1A | <b>Studenthus</b>  |  |  |
|    | - Hovedbygg  |  | Ingen andre driftskostnader ettersom det antas at aktørene alternativt ville ha leid lokaler andre steder. |
|    | - Anneks   |  | Ingen andre driftskostnader ettersom det antas at aktørene alternativt ville ha leid lokaler andre steder. |
| 1B | <b>Kontorbygg</b>  |  |  |
|    | - Hovedbygg  |  | Ingen andre driftskostnader ettersom det antas at aktørene alternativt ville ha leid lokaler andre steder. |
|    | - Anneks   |  | Ingen andre driftskostnader ettersom det antas at aktørene alternativt ville ha leid lokaler andre steder. |
| 2  | <b>Salg av eiendommen</b>  |  | Ingen andre driftskostnader ettersom det antas at aktørene alternativt ville ha leid lokaler andre steder. |
|    | <b>HAGEN TILHØRENDE ST. OLAVS GATE 32</b>                              |  |  |
| 0  | <b>Ingen tiltak i hagen</b>  |  | Ingen «andre driftskostnader», og kun FDVU.  |
| 1  | <b>Enkel standard park</b>   |  | Ingen «andre driftskostnader», og kun FDVU.  |
| 2  | <b>Normal standard park</b>  |  | Ingen «andre driftskostnader», og kun FDVU.  |
|    | <b>UTBYGGINGSPOTENSIALET FREDERIKS GATE 3</b>                          |  |  |
| 0  | <b>Ingen tiltak</b>  |  | Ingen «andre driftskostnader», og kun FDVU.  |
| 1  | <b>Salg</b>  |  | Ingen andre driftskostnader ettersom det antas at aktørene alternativt ville ha leid lokaler andre steder. |



## Salgsverdier

Tabell-V 7: Salgsverdier, Mill. 2016-kroner

| Alt. | Tiltak   | Forventningsverdi | Kommentar  |
|------|--|-------------------|--|
|      | <b>NASJONALGALLERIET</b>   |                   |  |
| 0    | Nullalternativet - minimum vedlikehold                                 |                   |  |
| 1    | Skulpturgalleri (medium oppgradering)                                  |                   |  |
| 2A   | Kulturhistorisk museum (høy oppgradering)                              |                   |  |
| 2B   | Nasjonalmuseet (høy oppgradering)                                      |                   |  |
| 3    | Salg av Nasjonalgalleriet  | 170               | Salgs- og verddivurdering av eiendommene (Statsbygg, 2016) |
|      | <b>TULLINLØKKA UTEOMRÅDE</b>   |                   |  |
| 0    | Ingen tiltak   |                   |  |
| 1A   | <b>Medium oppgradering - normal park</b>                               |                   |  |
|      | - Paviljong til servering  |                   |  |
|      | - Park med normal standard   |                   |  |
| 1B   | <b>Medium oppgradering - høystandard park</b>                          |                   |  |
|      | - Alternativet over, men bytter ut normal park med «park høy standard» |                   |  |
| 2A   | <b>Høy oppgradering - normal park</b>                                  |                   |  |
|      | - Paviljong til servering  |                   |  |
|      | - Park med normal standard   |                   |  |
|      | - Senkning av plass ved NG   |                   |  |
|      | - Restaurant i kjeller i NG  |                   |  |
|      | - Alternativ inngang NG  |                   |  |
|      | - Alternativ inngang HM  |                   |  |
| 2B   | <b>Høy oppgradering - høy park</b>                                     |                   |  |

|   |   |     |   |
|---|---|-----|---|
|   | - <i>Alternativet over, men bytter ut normal park med «park høy standard»</i> |     |   |
| 3   | <b>Salg av Tullinløkka</b>  | 39  | Salgs- og verdivurdering av eiendommene (Statsbygg, 2016) |
| <b>ST. OLAVS GATE 32</b>                      |   |     |   |
| 0   | <b>Nullalternativet</b>   |     |   |
|   | - Hovedbygg   |     |   |
|   | - Anneks  |     |   |
| 1A  | <b>Studenthus</b>   |     |   |
|   | - Hovedbygg   |     |   |
|   | - Anneks  |     |   |
| 1B  | <b>Kontorbygg</b>   |     |   |
|   | - Hovedbygg   |     |   |
|   | - Anneks  |     |   |
| 2   | <b>Salg av eiendommene</b>  | 105 | Salgs- og verdivurdering av eiendommene (Statsbygg, 2016) |
| <b>UTBYGGINGSPOTENSIALET FREDERIKS GATE 3</b> |   |     |   |
| 0   | <b>Ingen tiltak</b>   |     |   |
| 1   | <b>Salg</b>   | 51  | Salgs- og verdivurdering av eiendommene (Statsbygg, 2016) |