



Kostnadsestimat – Gullhaug Torg/Nydalsveien infrastruktur og utendørsanlegg

Att:

- Rambøll v/Kari Lundegaard
- Storebrand Asset Management AS v/Richard Kruse

Versjon 06 – 04.09.2025



Illustrasjon: A_LAB, Lala, Grindaker, MAD Arkitekter



Oppdraget og forutsetninger

AS Bygganalyse har fått i oppdrag å oppdatere deler av kostnadskalkylen for utendørs- og infrastrukturprosjekter i området Nydalsveien, Gullhaug Torg og Gullhaugveien.

Området er delt inn i nye delprosjekter, etter ny justering av inndelingen av reguleringsplanene for området.

Estimatet er gjennomført med bruk av ISY Calcus og organisert iht. bygningsdeltabellen (NS 3451) og 'Spesifikasjon av byggekostnader' (NS 3453). Kalkylen er strukturert ift. at delprosjektene utføres som en hovedentreprise.

Nærmere beskrivelse av forutsatt omfang og antakelser fremkommer under beskrivelse av kostnadsestimatet i denne presentasjonen under «Inndeling av kalkyle» og «Forutsetninger».

Kostnadsestimat baserer seg på følgende mottatt grunnlag:

- Oversiktskart, «GULLHAUG TORG 1 ALT.1». Datert 05.03.2025
- Oversiktskart, «NYDALSVEIEN 36-38 ALT.3». Datert 10.06.2025
- Reguleringsplan for Gullhaug torg 1 – alternativ 2. Datert 25.11.2024
- Reguleringsplan for Nydalsveien 36-38 – alternativ 3. Datert 10.06.2025
- Innspill/forklaring/oppsummering fra Rambøll. Datert 27.06.2025, 25.08.2025, samt etteranmeldte delprosjekter meddelt 01.09.2025

I kostnadsestimatet er følgende ikke inkludert:

- Tomtekostnad
- Kunstnerisk utsmykning
- Anleggsbidrag for strøm, VA, fjernvarme, etc.
- Gjenbruk/ombruk av materialer
- Eventuelle tiltak ifm. bygging ved T-banetrasé og T-banestasjon

Generelle kommentarer:

- Det forutsettes at delprosjektene utføres ved hovedentreprise.
- Det er ikke lagt til grunn BREEAM sertifisering.
- Det er lagt inn fullfinansiering i et år med rentesats 7% (kto. 01-08)
- Mva. er inkludert med 30% av de normale 25%.
- Det er lagt inn 30% på konto 11 forventet tillegg, usikkerhetsnivå P50.
- Prisnivå: Juni 2025 (Prisregulering er ikke medtatt under konto 13)

Vedlegg:

1. Kalkylesammenstilling (Excel)
2. Prosjektbok – Calcus



Inndeling av kalkyle STOREBRAND (1/2)

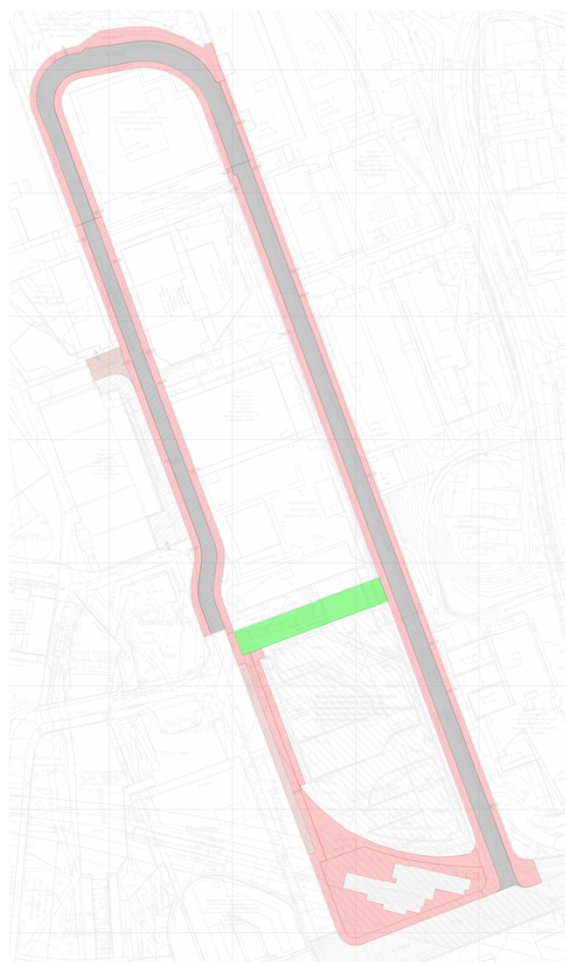
Under følger kort beskrivelse av forutsatt omfang for de ulike delprosjektene, samt oppstilling av arealer.

Del-prosjekter	Beskrivelse	Areal [UMA]	Kommentar
11.	o_Gatetun 1	247 m ²	Omfatter stripe ved Nydalsveien, markert på oversiktskartet med «o_Gatetun 1»
12.	o_Gatetun 2	144 m ²	Omfatter felt ved Fortau 7, markert på oversiktskartet med «o_Gatetun 2»
13.	o_Torg	881 m ²	Omfatter område som omslutter stasjonsbygget
14.	o_Torg (P-plass)	15 m ²	Omfatter P-plass ved stasjonsbygget, markert på oversiktskartet med «o_Torg»
15.	f_Torg	164 m ²	Omfatter stripe mellom Parkdrag 2 og o_Gangveg.
16.	Parkdrag 2	631 m ²	Omfatter søndre del av grønt-areal, markert på oversiktskartet med «Park»
17.	o_Veg 1	2.044 m ²	Omfatter 'rett strekk' i øst, markert på oversiktskartet med «o_Veg 1»
18.	o_Veg 2	1.201 m ²	Omfatter GT5 ('svingen' i nord), markert på oversiktskartet med «o_Veg 2»
19.	o_Veg 3	989 m ²	Omfatter GT1 og GT3, markert på oversiktskartet med «o_Veg 3»
20.	o_Gangvei	423 m ²	Omfatter område nord for o_Torg, markert på oversiktskartet med «o_Gangvei»
21.	o_Fortau 1	602 m ²	Omfatter stripe Park - stasjonen, markert på oversiktskartet med «o_Fortau 1»
22.	o_Fortau 2	992 m ²	Omfatter 'innerste' stripe v/ «o_Veg 1», markert på oversiktskartet «o_Fortau 2»
23.	o_Fortau 3	866 m ²	Omfatter 'ytterste' stripe v/ «o_Veg 1», markert på oversiktskartet «o_Fortau 3»
24.	o_Fortau 4	87 m ²	Omfatter 'svingen' i nord, markert på oversiktskartet med «o_Fortau 4»
25.	o_Fortau 5	410 m ²	Omfatter 'svingen' i nord, markert på oversiktskartet med «o_Fortau 5»
26.	o_Fortau 6	534 m ²	Omfatter GT1 og GT3, markert på oversiktskartet med «o_Fortau 6»
27.	o_Fortau 7	511 m ²	Omfatter GT1 og GT3, markert på oversiktskartet med «o_Fortau 7»
28.	o_Fortau 8	200 m ²	Omfatter 'svingen' i nord, markert på oversiktskartet med «o_Fortau 8»
29.	Fortau 9	375 m ²	Omfatter 'svingen' i nord, markert på oversiktskartet med «Fortau 9»
	SUM UMA	11316 m²	



Inndeling av kalkyle (2/2)

Grensesnitt delprosjekter 11 - 29



N3638 (Storebrand)

	<i>Emne</i>	<i>Areal</i>	<i>Enhet</i>
■	f_Torg	164	m ²
■	Fortau 9	375	m ²
■	o_Fortau 1	602	m ²
■	o_Fortau 2	992	m ²
■	o_Fortau 3	866	m ²
■	o_Fortau 4	87	m ²
■	o_Fortau 5	410	m ²
■	o_Fortau 6	534	m ²
■	o_Fortau 7	511	m ²
■	o_Fortau 8	200	m ²
■	o_Gangveg	423	m ²
■	o_Gatetun 1	247	m ²
■	o_Gatetun 2	144	m ²
■	o_Torg (P-plass)	15	m ²
■	o_Torg	881	m ²
■	o_Veg 1	2 044	m ²
■	o_Veg 2	1 201	m ²
■	o_Veg 3	989	m ²
■	Parkdrag 2	631	m ²



Kalkyleoversikt – Reguleringsområder / Prosjekter STOREBRAND

		Sum total (inkl. mva.)
Hovedsammendrag		
o_Gatetun 1		4 946 024
o_Gatetun 2		2 145 477
o_Torg		14 441 185
o_Torg (P-plass)		249 106
f_Torg		3 166 096
Parkdrag 2		12 240 709
o_Veg 1		15 970 658
o_Veg 2		11 190 155
o_Veg 3		8 698 223
o_Gangvei		6 877 854
o_Fortau 1		11 775 578
o_Fortau 2		17 300 303
o_Fortau 3		15 405 807
o_Fortau 4		1 388 138
o_Fortau 5		6 679 523
o_Fortau 6		11 445 992
o_Fortau 7		11 057 761
o_Fortau 8		2 983 500
Fortau 9		7 175 182
Kostnadsramme (konto 01 - 12)		165 137 272



Kalkyleoversikt – STOREBRAND 'torg' (inkl. mva.)

	o_Gatetun 1		o_Gatetun 2		o_Torg		o_Torg (P-plass)		f_Torg		Parkdrag 2		Sum Totalt	
Hovedsammendrag	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2
01 Felleskostnader	316 559	1 282	129 934	902	892 265	1 013	15 431	1 029	201 459	1 228	779 490	1 235	2 335 138	1 122
02 Bygning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
03 VVS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
04 Elkraftinstallasjoner	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
05 Ekom og automatisering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
06 Andre installasjoner	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sum Huskostnad (konto 01 - 06)	316 559	1 282	129 934	902	892 265	1 013	15 431	1 029	201 459	1 228	779 490	1 235	2 335 138	1 122
07 Utendørs	2 138 910	8 660	877 936	6 097	6 028 817	6 843	104 262	6 951	1 361 211	8 300	5 266 825	8 347	15 777 961	7 578
Sum Entreprensekostnad (konto 01 - 07)	2 455 468	9 941	1 007 870	6 999	6 921 082	7 856	119 693	7 980	1 562 671	9 528	6 046 316	9 582	18 113 099	8 700
08 Generelle kostnader	852 190	3 450	426 920	2 965	2 736 474	3 106	46 897	3 126	554 659	3 382	2 139 670	3 391	6 756 811	3 245
Sum Byggekostnad (konto 01 - 08)	3 307 658	13 391	1 434 790	9 964	9 657 556	10 962	166 590	11 106	2 117 330	12 911	8 185 986	12 973	24 869 910	11 945
09 Spesielle kostnader	231 536	937	100 435	697	676 029	767	11 661	777	148 213	904	573 019	908	1 740 894	836
10 Merverdiavgift	265 440	1 075	115 142	800	775 019	880	13 369	891	169 916	1 036	656 925	1 041	1 995 810	959
Basiskostnad (konto 01 - 10)	3 804 634	15 403	1 650 367	11 461	11 108 604	12 609	191 620	12 775	2 435 459	14 850	9 415 930	14 922	28 606 614	13 740
11 Forventede tillegg	1 141 390	4 621	495 110	3 438	3 332 581	3 783	57 486	3 832	730 638	4 455	2 824 779	4 477	8 581 984	4 122
Prosjektkostnad (konto 01 - 11)	4 946 024	20 024	2 145 477	14 899	14 441 185	16 392	249 106	16 607	3 166 096	19 305	12 240 709	19 399	37 188 598	17 862
12 Usikkerhetsavsetning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kostnadsramme (konto 01 - 12)	4 946 024	20 024	2 145 477	14 899	14 441 185	16 392	249 106	16 607	3 166 096	19 305	12 240 709	19 399	37 188 598	17 862
13 Prisregulering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kostnadsramme inkl prisregulering (konto 01 - 13)	4 946 024	20 024	2 145 477	14 899	14 441 185	16 392	249 106	16 607	3 166 096	19 305	12 240 709	19 399	37 188 598	17 862

*Alle m2-priser er per UMA [Utvendig mark areal].



Kalkyleoversikt – STOREBRAND ‘vei’ (inkl. mva.)

	o_Veg1		o_Veg2		o_Veg3		o_Gangvei		o_Fortau 1		o_Fortau 2		o_Fortau 3		o_Fortau 4		o_Fortau 5		o_Fortau 6		o_Fortau 7		o_Fortau 8		Fortau 9		Sum Totalt	
	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2	Sum	kr/m2
Hovedsammendrag																												
01 Felleskostnader	782 641	383	587 584	489	450 524	456	424 273	1 003	750 877	1 247	1 081 621	1 090	966 656	1 116	85 304	981	412 199	1 005	742 748	1 391	718 509	1 406	180 736	904	381 551	1 017	7 565 223	819
02 Bygning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
03 VVS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
04 Elkraftinst.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
05 Ekom og autom.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
06 Andre inst.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sum Huskostnad (konto 01 - 06)	782 641	383	587 584	489	450 524	456	424 273	1 003	750 877	1 247	1 081 621	1 090	966 656	1 116	85 304	981	412 199	1 005	742 748	1 391	718 509	1 406	180 736	904	381 551	1 017	7 565 223	819
07 Utendørs	5 288 114	2 587	3 970 161	3 306	3 044 080	3 078	2 866 711	6 777	5 073 490	8 428	7 308 253	7 367	6 531 456	7 542	576 378	6 625	2 785 131	6 793	5 018 565	9 398	4 854 793	9 501	1 221 191	6 106	2 578 047	6 875	51 116 370	5 536
Sum Entrepr.kostn. (konto 01 - 07)	6 070 755	2 970	4 557 745	3 795	3 494 604	3 533	3 290 984	7 780	5 824 367	9 675	8 389 874	8 458	7 498 112	8 658	661 682	7 606	3 197 331	7 798	5 761 312	10 789	5 573 302	10 907	1 401 927	7 010	2 959 598	7 892	58 681 593	6 355
08 Generelle kostn.	4 609 637	2 255	2 925 682	2 436	2 322 341	2 348	1 308 587	3 094	2 050 562	3 406	3 179 720	3 205	2 804 536	3 238	266 636	3 065	1 269 606	3 097	1 893 206	3 545	1 821 586	3 565	593 292	2 966	1 167 035	3 112	26 212 426	2 830
Sum Byggekost. (konto 01 - 08)	10 680 393	5 225	7 483 427	6 231	5 816 945	5 882	4 599 572	10 874	7 874 929	13 081	11 569 594	11 663	10 302 648	11 897	928 318	10 670	4 466 937	10 895	7 654 518	14 334	7 394 888	14 471	1 995 219	9 976	4 126 632	11 004	84 894 019	9 194
09 Spesielle kostn.	747 627	366	523 840	436	407 186	412	321 970	761	551 245	916	809 872	816	721 185	833	64 982	747	312 686	763	535 816	1 003	517 642	1 013	139 665	698	288 864	770	5 942 581	644
10 Merverdiavgift	857 102	419	600 545	500	466 810	472	369 116	873	631 963	1 050	928 460	936	826 787	955	74 498	856	358 472	874	614 275	1 150	593 440	1 161	160 116	801	1 103 874	2 944	7 585 457	821
Basiskostnad (konto 01 - 10)	12 285 121	6 010	8 607 812	7 167	6 690 941	6 765	5 290 657	12 507	9 058 137	15 047	13 307 926	13 415	11 850 621	13 684	1 067 798	12 274	5 138 094	12 532	8 804 609	16 488	8 505 970	16 646	2 295 000	11 475	5 519 371	14 718	98 422 057	10 659
11 Forventede tillegg	3 685 536	1 803	2 582 343	2 150	2 007 282	2 030	1 587 197	3 752	2 717 441	4 514	3 992 378	4 025	3 555 186	4 105	320 339	3 682	1 541 428	3 760	2 641 383	4 946	2 551 791	4 994	688 500	3 443	1 655 811	4 415	29 526 617	3 198
Prosjektkostnad (konto 01 - 11)	15 970 658	7 813	11 190 155	9 317	8 698 223	8 795	6 877 854	16 260	11 775 578	19 561	17 300 303	17 440	15 405 807	17 790	1 388 138	15 956	6 679 523	16 292	11 445 992	21 434	11 057 761	21 639	2 983 500	14 918	7 175 182	19 134	127 948 674	13 856
12 Usikkerhetsavsetn.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kostnadsramme (konto 01 - 12)	15 970 658	7 813	11 190 155	9 317	8 698 223	8 795	6 877 854	16 260	11 775 578	19 561	17 300 303	17 440	15 405 807	17 790	1 388 138	15 956	6 679 523	16 292	11 445 992	21 434	11 057 761	21 639	2 983 500	14 918	7 175 182	19 134	127 948 674	13 856
13 Prisregulering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kostnadsramme inkl prisreg. (konto 01 - 13)	15 970 658	7 813	11 190 155	9 317	8 698 223	8 795	6 877 854	16 260	11 775 578	19 561	17 300 303	17 440	15 405 807	17 790	1 388 138	15 956	6 679 523	16 292	11 445 992	21 434	11 057 761	21 639	2 983 500	14 918	7 175 182	19 134	127 948 674	13 856

*Alle m2-priser er per UMA [Utvendig mark areal].



Forutsetninger (1/2)

	Konto	Forutsetninger
01	Felleskostnader	Rigg, drift, byggeplassadministrasjon er vurdert ut fra delprosjektenes sitt omfang og kompleksitet. Det er <u>ikke</u> lagt til grunn at alle delprosjektene skal utføres samlet eller kontinuerlig, men det er forutsatt at det ikke vil kreves opparbeidelse av delprosjekter som evt. har blitt etablert før det enkelte delprosjektet kommer til utførelse. Det er priset som at arbeidene skal utføres som en hovedentreprise. Kostnadene for prosjektering, mv. er fordelt deretter under kto. 01.3/01.4 og kto. 08.2/08.3
071	Bearbeidet terreng	Rydding av tomt og fjerning av harde flater og vegetasjon er medtatt her. Kostnader for grovterrassering og avretting av utomhusarealer er lagt inn her. Lagt inn en et kostnader for grøfter for VVS- og elektroinstallasjoner, inkl. omleggingsgrøfter her.
072	Utendørs konstruksjoner	Kostnader for støttemurer er medtatt basert på tidligere utregninger av UMA-bidrag ift. total UMA. VVS-kummer og påkoblinger til overvann, samt trekkekummer og trekkerør er medtatt her.
073	Utendørs VVS	Det er medtatt kostnader for håndtering av overvann under denne kontoen. Det er ikke medtatt kostnader for snøsmelteanlegg.
074	Utendørs elkraft	Medtatt kostnader for lavspent fordeling av utendørskabler og veilysskap. Det er medtatt kostnader for etablering utendørs belysning, samt noe effektbelysning i tillegg. I tillegg har RIE bidratt med estimer for flytting/omlegging av kabler, samt koordinering av dette mot kabeletater.
076	Veier og plasser	Kostnader for harde flater som natursteinsdekke og asfalt er medtatt her. I tillegg er det medtatt kantstein, samt farefelter og oppmerksomhetsfelter. Det er ikke medtatt skilting.



Forutsetninger (2/2)

	Konto	Forutsetninger
077	Park og grøntanlegg	Det er medtatt kostnader for etablering av plantefelt, regnbed, busker og trær iht. grunnlag fra LARK. Vegetasjon i gater er inkludert spesielt utformet plantekumsystemer. Det er medtatt utstyr av høy standard, som sittebenker, sykkelstativer og søppelkasser.
078	Utendørs infrastruktur	Det er ikke medtatt egne poster i denne kontoen. Forutsatt inkludert i andre konti.
08	Generelle kostnader	Det er medtatt kostnader for byggherrens prosjektering, administrasjon, bi-kostnader og forsikringer, gebyrer o.l. Det er i tillegg lagt til 15% byggherrekostnader. Påløpte prosjekteringskostnader er <u>ikke</u> medtatt.
09	Spesielle kostnader	Det er lagt inn fullfinansiering i et år med rentesats 7%
10	Mva	Der hvor mva. er medtatt, er det hensyntatt refundering av 70% av mva. på delprosjekter som overtas av det offentlige (som starter med 'o_'; 30% av 25% = 7,5%). Øvrige delprosjekter er belagt med full mva. (25%).
11	Forventet tillegg (P50)	30% av konto 01-10 for alle delprosjektene (det er mao. medtatt forventet tillegg på mva. hvis mva. er inkludert)
12	Usikkerhetsavsetning (P85)	Usikkerhetsavsetning er ikke medtatt.
13	Prisregulering	Ikke medtatt.



Oppsummering

- Prosjektet er estimert ut ifra en del egne vurdering og antakelser slik at kalkylen er beheftet med en god del usikkerhet mtp. dette.
- I kalkylen er det medtatt kostnader for utskifting eller etablering av ny infrastruktur. Arbeider med dette er belagt med vesentlig usikkerhet. For eksempel er det forutsatt at det ikke er behov for omlegging av stor vannledninger i området.
- Eventuelle kostnader for tiltak knyttet til bygging nær T-banekulvert bør avklares slik at dette kan estimeres. BA har forutsatt at prosjektet per i dag unngår tiltak.
- Kostnader for flytting av fjernvarme er ikke medtatt.