



Til: Universitetsstyret
Fra: Universitetsdirektøren

Sakstype: Informasjonssak
Møtesaksnr: I-sak 21/22
Møtenr: 7/2022
Møtedato: 6. desember 2022
Notatdato: 28. november 2022
Arkivsaksnr:
Saksansvarlig: Eiendomsdirektør John Skogen

Status bygg- og eiendomssaker

Status for bygg- og eiendomssaker er tidligere behandlet av styret flere ganger, senest 11. mai 2022.

Hovedproblemstillinger i saken

Universitetsstyret ga 23. juni 2021 sin tilslutning til *Rom for et fremragende, grønt universitet - og for kunnskapsbyen Oslo, Masterplan for UiOs eiendommer 2021*. Masterplan for UiOs eiendommer skal sikre en helhetlig og profesjonell eiendomsforvaltning og skal være premissgivende for videre utvikling og arbeid med eiendomsmassen som UiO forvalter.

I denne saken presenterer vi status for de viktigste prosjektene og aktivitetene innen eiendomsområdet.

Arne Benjaminsen
universitetsdirektør

John Skogen
Eiendomsdirektør

Vedlegg:

Fremleggsnotat «Status bygg og eiendomssaker»



FRA
UNIVERSITETSDIREKTØREN

FREMLEGGNOTAT

Møtesaksnr.: I-sak 21/22
Møtedato: 6. desember 2022
Notatdato: 28. november 2022
Arkivsaksnr.:
Saksbehandler: John Skogen

TIL
UNIVERSITETSSTYRET

Status bygg- og eiendomssaker

Det er for tiden stor aktivitet på bygg- og eiendomssiden ved UiO. Vi ønsker spesielt å rette styrets oppmerksomhet mot følgende saker.

Implementering av revidert masterplan

Rom for et fremragende, grønt universitet - og kunnskapsbyen Oslo, Masterplanen for UiOs eiendommer 2021 ble vedtatt av styret 23. juni 2021.

Campusutvikling

UiO er engasjert i en rekke delprosesser i arbeidet med å videreutvikle Blindern som en attraktiv og aktiv del av kunnskapshovedstaden, og realisere Oslo Science City, Norges første innovasjonsdistrikt.

Eiendomsavdelingen (EA) er sentral i oppfølgingen av arbeidet med mulighetsstudien for området.

Som ledd i arbeidet med å følge opp tiltaksplanen for UiOs klima- og miljøstrategi, arbeides det med å etablere trygge sykkelparkeringer nær alle større bygninger. Videre skal arbeidet med Mobilitetsplan ferdigstilles i løpet av 2023. Det utredes og skal gjennomføres flere tiltak for å bedre læringsmiljø og studentopplevelsen.

UiO har også arbeidet med å forsterke Universitetsplassen som arena for kulturformidling og samfunnsdebatt, i hjerte av Oslo. Målet er å formidle forskning og bringe academia ut i bymiljøet. I september 2022 åpnet den nye debattarenaen i Domus Bibliotheca. Et tett samarbeid mellom AKS, USIT og EA, har gitt UiO en ny debattarena. Programmet i Aulaen utvides, og på Historisk museum oppgraderes salene for å kunne brukes til nye utstillinger for Kulturhistorisk museum.

Oslo Science City

Oslo Science City (OSC) er en medlemsorganisasjon som har som formål å utvikle en pulserende og bærekraftig bydel med plass til forskning, næringsliv og sterke økosystem for innovasjon og kommersialisering av forskning og ideer. OSC har egen administrasjon og det er pt. fjorten medlemmer som hver har ett styremedlem. UiO ved rektor har styreledervervet.

OSC utarbeidet i 2021 en Mulighetsstudie som ble lansert i november 2021. Denne fikk mye oppmerksomhet og omtale. Mulighetsstudien er fulgt opp gjennom to arbeidsgrupper, en for områdeutvikling og en for faglig utvikling som har foreslått videre arbeid og utvikling av OSC. UiO deltar aktivt i begge gruppene.

OSC er først og fremst en paraplyorganisasjon som skal bidra til å skape aktivitet og samarbeid og gjøre innovasjonsdistriktet til et attraktivt, levende byområde. Det arbeides med større samordning av møteplasser og arrangementer i området. I 2023 vil blant annet Life Science konferansen arbeide tettere med OSC.

Prosjekter finansiert over statsbudsjettet

Livsvitenskapsbygget

Etter beslutningen om at OUS sin *Klinikk for laboratoriemedisin* skal inn i Livsvitenskapsbygget (LVB), har UiO arbeidet tett sammen med OUS/HSØ og Statsbygg for å replanlegge bygget som dermed øker i areal. Regjeringen godkjente de utvidete rammene for prosjektet i 2021, og bygningsarbeidene er godt i gang. Nye kostnads- og styringsrammer for prosjektet er definert etter videreutviklingen av prosjektet og ekstern kvalitetssikring, sist revidert ved behandlingen av revidert nasjonalbudsjett (RNB) for 2022. Sannsynlig ferdigstilling er nå 2026 iht. gjeldende fremdriftsplan. Det er opprettet et prosjektstyre som skal påse at prosjektet styres i henhold til oppdraget gitt av Kunnskapsdepartementet (KD) og Helse Sør-Øst (HSØ). Mandatet for prosjektstyret er styringsrammen (P50). Styret er sammensatt av KD, HSØ, Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD), Statsbygg, UiO, Oslo Universitetssykehus (OUS) og Helse- og omsorgsdepartementet (HOD).

Det er besluttet at LVB skal inngå i statens husleieordning som betyr at UiO og OUS blir leietakere hos Statsbygg. Prosjektet hadde, per juli 2022, en kostnadsramme (P85) på 12,4 mrd. kr., og en styringsramme (P50) på 10,8 mrd. kr. Prosjektet opplever fortsatt stor påvirkning av global pandemi og krig i Ukraina. Det medfører reell fare for at prosjektet ikke kan ferdigstilles innenfor prosjektets styringsramme. Forventet sluttkostnad er p.t. 11.9 mrd. kr. basert på pristilbud fra april 2022. Forventningen ligger over styringsrammen, men innenfor kostnadsrammen. Basert på vedtaket fra prosjektstyret 24. juni 2022, arbeider prosjektet med nødvendige tiltak for å redusere forventet sluttkostnad. Tiltakene omfatter optimaliseringer, kutt og usikkerhetsreducerende tiltak, og pågår i samarbeid med totalentreprenørene og brukere. Usikkerhetsanalysen i november 2022 og februar 2023 forventes å tallfeste effekt av tiltakene og gi oppdatert forventet sluttkostnad.

For tiden arbeider partene med å beregne fremtidig husleie og FDV-kostnader, og de utreder fremtidig driftsmodell. Arbeidet er forlenget ut 2023 for å ta høyde for usikkerhetene i prosjektkostnadene. UiO får i henhold til stortingsvedtaket, husleiekompensasjon for investeringskostnaden tilsvarende opprinnelig kostnadsramme før utvidelse, med tillegg for midlertidig stans, merkostnader knyttet til pandemi, kompensasjon for tomtekostnader og flytting av brukerutstyr til bygg. Rammen for husleiekompensasjon for kapitalelementet er underlagt samme indeksregulering som prosjektets styrings- og kostnadsrammer. Det er risiko knyttet til størrelsen på endelige prosjektkostnader og dermed husleiens størrelse og graden av kompensasjon. Ut fra dagens forventede sluttkostnad, vil UiO ha en årlig ukompensert kapitalleie på ca. 70 mill. kr., tilsvarende en husleiekompensasjon på ca. 80%. I tillegg til dagens internhusleie for UiO, kommer merkostnader knyttet til løpende drifts, vedlikehold og utvikling og egne driftskostnader knyttet til de ytelsene som Statsbygg ikke leverer. Fremtidige leiekostnader vil bli krevende for planlagte brukere av bygget og UiO som helhet. Det er derfor i UiOs interesse at sluttkostnaden kommer innenfor rammen for husleiekompensasjon, og at man benytter mulighetsrommet til arealeffektivisering i egne bygg og redusere øvrig innleie, for å tilstrebe en helhetlig bærekraftig økonomi når anlegget tas i bruk.

UiOs arbeider med opprettelse av et mottaksprosjekt for LVB. Mottaksprosjektet er et administrative prosjekt som opprettes fra 2023 for å ta i bruk LVB når dette står klart til innflytting i løpet av 2026. Mottaksprosjektet omfatter planlegging, forberedelse og gjennomføring av overgangen byggeprosjekt til

driftsfase; bygget ferdigstilles, anlegget settes i drift, utstyr flyttes inn og installeres, ansatte og studenter flytter inn, UiOs virksomhet er i gang i bygget. Prosjektperioden er antatt fra 2023-2027.

Vikingtidsmuseet

Stortinget godkjente i desember 2019 oppstartsbevilgning i forbindelse med behandling av St.prp. nr. 1 (2019-20). Prosjektet med brukerutstyr hadde opprinnelig en samlet kostnadsramme 2,4 mrd. kr (P85) og en styringsramme på 2,1 mrd. kr (P50). Bygget skulle stå ferdig i 2025.

I styremøtet 8. februar varslet vi styret om betydelige kostnadsøkninger for det nye Vikingtidsmuseet. I løpet av 2022 har det blitt klart at disse rammene ikke er tilstrekkelige for å fullføre det vedtatte prosjektet. Etter kuttprosesser tidligere i år er det fortsatt ikke mulig å fullføre prosjektet innen eksisterende rammer og regjeringen planlegger å fremme forslag til justert styrings- og kostnadsramme for Stortinget høsten 2022. Forventet åpning av museet er nå 2027.

Ekstern kvalitetssikring (EKS) gjennomført av Atkins og Oslo Economics, fremhever i sin rapport fra november 2022, at VTM på mange områder et unikt prosjekt med et bredt sett av utfordringer. Sentrale deler av prosjektet er komplisert og sikringsarbeidene er langt på vei nybrotsarbeid. Modenheten i de ulike delprosjektene og løsningene varierer, blant annet som følge av de nylige kuttprosessene som har gitt behov for omprosjektering og at delprosjektene har ulike oppstartstidspunkt. Prosjektet har et uvanlig og krevende målhierarki der vesentlige forhold for samlingens sikkerhet prioriteres foran øvrige resultatmål. Interessentbildet er naturlig sammensatt og omfattende. Leverandørmarkedet er generelt usikkert og kontraktene for nybygg og sikringsarbeider kan være krevende å følge opp. Videre er prosjektets gjennomføring utfordrende, spesielt knyttet til sikringsarbeidene. EKS skriver videre at tidligere usikkerhetsanalyser gjennomgående har vært for snevre, og at det er påvirket de kostnadsutfordringene prosjektet har i dag

KD har gitt klarsignal for oppstart av grunnarbeider innenfor godkjente styringsrammer. Regjeringen har i nysalderingsproposisjonen pr. 2022 (St. prop. 21 S) lagt frem forslag til ny kostnadsramme for prosjektet på 3.770 mill. kroner.

Prosjekter i egen regi

Konsekvensene av pandemien og krigen i Ukraina

Aktørene i byggenæringen har opplevd en ekstraordinær prisvekst på materialer og byggevarer både nasjonalt og globalt fra tidlig 2020 til i dag. Pandemien har redusert tilbudet av arbeidskraft og varer betydelig, og fraktratene har økt. Dette har medført økte priser. Det har også gitt usikre og lange leveringstider som har gitt forsinkelser i flere prosjekter. Effektene fra pandemien er blitt forsterket av krigen i Ukraina og flere leverandører varsler kostnadsøkning i pågående prosjekter.

Vi har også fått en konkurs hos en av våre entreprenører i et av våre større rehabiliteringsprosjekter. Det medfører noe forsinket fremdrift, men er nå løst gjennom ny kontrakt med en av underentreprenørene på samme prosjekt.

Eilert Sundts hus B - rehabilitering

Eilert Sundts hus B (ESHB) brukes av Det samfunnsvitenskapelige fakultet (SV) og ble ferdigstilt i 1967. En del av bygningen har ikke vært rehabilitert siden ferdigstilling og er svært nedslitt. Med fakultetets ambisjoner om å hevde seg sterkt internasjonalt, er det lite tilfredsstillende å tilby en lite tidsmessig og nedslitt bygning. Av de prioriterte rehabiliteringene i Masterplan 2015 for Øvre Blindern var det bare Eilert Sundts hus B som gjensto primo 2021.

Byggearbeidene startet opp høsten 2021 og er i tråd med forventet ferdigstillelse nå i ferd med å tilbakeleveres fra entreprenør. To etasjer er allerede tatt i bruk av SV. Øvrig tilbakeflytting skjer i løpet av desember 2022.

Styret fastsatte å øke en for prosjektet i sitt møte 8. september 2021 på 320 mill. kroner. Per november 2022 ser det ut til at prosjektet gjennomføres innenfor gjeldende kostnadsramme.

I-lab og taket på Kjemibygningen

Styret bevilget i sitt møte 9.3.21 (V-SAK 7 Søknad til Kunnskapsdepartementet om oppgraderingsmidler) 30 mill. kr til prosjektet I-lab og taket på Kjemibygningen. Totalt har prosjektet en ramme på 140 mill. kr for finansiert som følger: Det matematisk-naturfaglige fakultet dekker 26 mill. kr, styret bevilget 30 mill. kr, KD tildelte 39 mill. kr og 45 mill. kr dekkes av a internhusleiens øremerkede ramme for Større vedlikehold og investeringer (SVI).

Planleggingen har startet opp i samarbeid med bruker og prosjekteringsgruppe. Det pågår nærmere undersøkelser for å avklare omfanget av nødvendige arbeider på taket. Det er tett dialog mellom Eiendomsavdelingen og bruker for å tilpasse fremdriften til virksomheten i bygningen. Byggearbeidene skal etter planen starte opp sommeren 2023.

Tilrettelegging for SFF-er

UiO har blitt tildelt fem nye sentre for fremragende forskning (SFF). Forrige tildeling i SFF IV i 2017 utløste flere tiltak det ikke var tatt høyde for, med betydelige kostnader på SVI og hos brukerne. Basert på disse erfaringene er rutinene endret.

Tildelingene i 2022 har mindre utfordrende konsekvenser på eiendomssiden. Fire av de fem nye SFF-ene bruker eksisterende lokaler uten større tilpasninger. Det arbeides sammen med Det utdanningsvitenskapelige fakultet (UV) for å finne egnet lokalisering av deres SFF «Like muligheter for utdanning».

Andre strategiske aktiviteter

Klima- og miljøarbeidet

UiO har siden 2018 utarbeidet et samlet klimagassregnskap for sin virksomhet i samarbeid med konsultentselskapet Asplan Viak. Klimagassregnskapene er fremlagt i styremøtene 13/2020 (2018, 2019) og 7/2021 (2020).

Vi videreutvikler metodene slik at klimagassregnskapet for 2021 både er i tråd med Helhetlig miljø- og klimastrategi for UiO, og at dataene kan sammenlignes med klimagassregnskapene for 2018, 2019 og 2020.

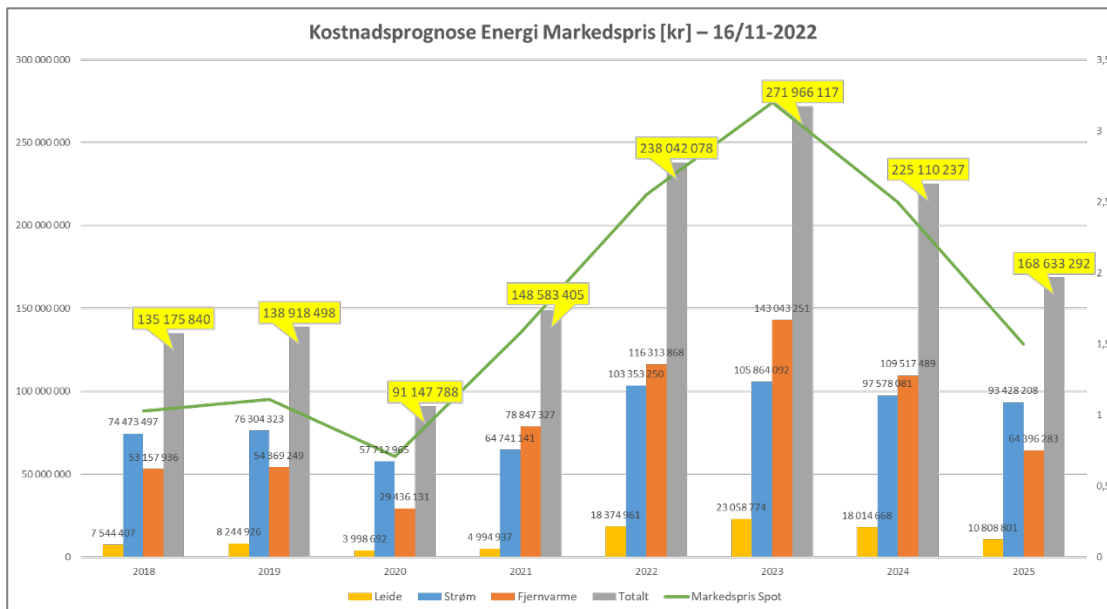
I mars 2022 meldte UiO seg inn i Oslo kommunes nettverk «Næring for klima» og skulle, som en del av medlemskapet, få bistand av Oslo kommunes avtalepartner Asplan Viak til å utarbeide klimaregnskap for 2021. Asplan Viak har ikke kunne stille ressurser til disposisjon for oss i tide. Vi har nå hentet inn bistand fra COWI. Vi vil legge frem klimaregnskap både for 2021 og 2022 for styret på våren 2023.

Energiforbruk, -kostnader og -sparetiltak

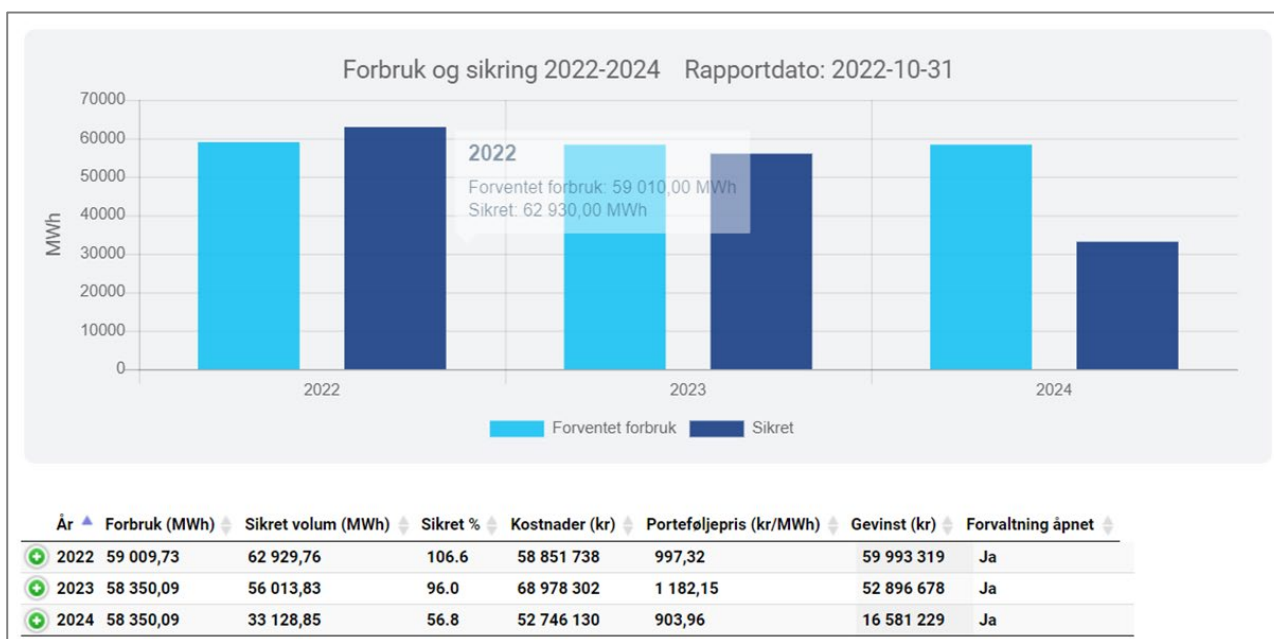
Eiendomsavdelingen arbeider kontinuerlig med å redusere klima- og miljøbelastning i UiOs drift. I *Helhetlig miljø- og klimastrategi for UiO* er målet å redusere energibruk i bygningene med minst 30% fra 2018 til 2030. Universitetets energiforbruk har holdt seg stabilt gjennom 2022, med en moderat økning i

energiforbruket i tråd med lettelser i koronarestriksjoner og økt aktivitet. Energiforbruket er redusert med 24% i perioden 2016-2022.

Spotprisen på energi har vært svært høy gjennom store deler av 2022. Dette har flere årsaker. Det har vært lav vannstand i magasinene i Norge, CO2-prisene har økt som følge av «det grønne skiftet», og invasjonen av Ukraina har påvirket tilgangen til russisk gass. Kraftprisene har derimot sunket i 4. kvartal 2022 grunnet mye nedbør. Dette demper kostnadsprognosene for energi ved UiO noe, men det blir totalt en høy merkostnad i både 2022 og 2023.



Vi har lenge arbeidet med sikring av strømprisene, og dette sparer UiO betydelig summer på. Figurene under viser at UiO i 2022 sparer ca. 60 mill. kr i forhold til spotpris. Vi arbeider nå med å sikre strømvolumet for de kommende årene. Fjernvarme kan ikke sikres slik det norske markedet fungerer i dag, og all fjernvarme handles til spotpris.



Høsten 2022 har vi sett svært høye energipriser. Vi viser til fordelingssaken for kostnadsprognoser for 2023. For å redusere kostnadene har UiO satt i verk flere tiltak som bidrar til å redusere energiforbruket. Temperaturene i bygningene reduseres, men ikke lavere enn til 19 grader. Det vil i enkelte bygninger være sambruk av studentarealer og lesesaler etter kl. 16, hvor vi opprettholder innetemperatur på 19 grader og ventilasjon etter kl. 16. Ventilasjon i arealer som ikke er i bruk skrur av og temperatur kan falle etter kl. 16. Elbilladere ble stengt fra 14. november 2022 med unntak for tjenestebiler. Alle tiltak er drøftet med enhetene, studenter og fagforeninger, og det blir tett dialog med vernetjenesten. Ingen tiltak blir satt i verk før Eiendomsavdelingen og fakultetene har hatt dialog.

Det odontologiske fakultet og Lovisenberggate 6

På styremøtet i juni orienterte vi om planene for å oppgradere Folkehelseinstituttet (FHI) sine lokaler i Lovisenberggate som er nabobygget til Det odontologiske fakultet (OD) i Geitmyrsveien. Dette ville medføre at Klinisk forskningslaboratorium (KFL) og Avdeling for biomaterialer (Biomat) ved OD måtte flytte ut fra laboratoriene (672 kvm) som de disponerer i kjelleren der. Tilrettelegging for nye arealer med tilhørende forskningsinfrastruktur ble estimert til 100 mill. kr. Basert på dialogen med KD, har vi sagt at vi kan akseptere å flytte ut av Lovisenberggate 6 forutsatt at UiO får dekket kostnadene ved å tilrettelegge for KFL og Biomat i Geitmyrsveien 69/71.

I statsbudsjettet for 2023 ligger det ikke inn noe knyttet til oppgradering av FHI sine arealer, og vi ser at FHI har fått betydelig kutt i sine budsjetter som vi antar at vi medføre en reduksjon i aktiviteten deres.

Forsknings- og høyere utdanningsminister Ola Borten Moe var på besøk på OD 20. oktober, og vi tok bl.a. opp denne problemstillingen med ham. Eiendomsavdelingen følger nå opp saken overfor Statsbygg og FHI for å sikre at OD kan fortsette å sitte i FHI sine arealer fremover.

Kapitalbelastning / kapitalelement for nye bygg

Vi viser til vår orientering i junimøtet om at KD skriver i sitt budsjettforslag for 2022 «Regjeringa vurderer ulike alternativ for å bidra til bedre insentiv i vurderinga og gjennomføringa av nye bygg i universitets- og høgskulesektoren. Regjeringa tek sikte på å innføre kapitalbelastning for nye bygg ved sjølvforvaltande universitet og høgskular. Regjeringa vil kome tilbake til Stortinget med oppfølging seinast i statsbudsjettet for 2023.» Det er satt ned en arbeidsgruppe med representanter fra flere departementer som arbeider med dette. I statsbudsjettet for 2023 ser vi at dette ikke innføres neste år. Det er vår forståelse at regjeringa tar sikte på å legge frem en modell for dette og innføre det i statsbudsjettet for 2024.