

Til Universitetsstyret
Fra Universitetsdirektøren

Sakstype: Diskusjonssak
Møtesaksnr.: D-sak 1
Møtenr.: 1/2015
Møtedato: 27. januar 2014
Notatdato: 15. januar 2014
Arkivsaksnr.:
Saksbehandler: Isabell Lexow, Eiendomsavdelingen

Utarbeidelse av masterplan for UiOs eiendommer – avholdelse av styreseminar 27.01 i den forbindelse

Bakgrunn

I forbindelse med utarbeidelse av en ny masterplan for UiOs eiendommer, skal det avholdes et styreseminar 27.01.2015. Ønsket om et seminar ble fremmet under diskusjonssak om masterplanen i styremøte 02.12.2014. Det ble i samme møte fremmet ønske om en mer åpen prosess med tettere involvering av styret.

I prosessen med masterplanen så langt har saken vært fremmet i styret 26.11.2013 (d-sak), 04.02.2014 (d-sak), 10.09.2014 (o-sak), 21.10.2014 (o-sak), 02.12.2014 (d-sak). I tillegg til styreseminaret den 27.01.2015 legges det i 2015 opp til opp til en diskusjonssak i styret 10.03 og en vedtakssak 23.06.

I tillegg til styrebehandling har vi også hatt/vil ha dialog og forankring av masterplanen hos fakulteter, studenter, vernelinjen og tjenstemannsorganisasjonene.

Hovedtemaene i presentasjon av masterplan i møte 02.12.2014 var behov for funksjonell oppgradering, mer effektiv bruk av eksisterende arealer, fortetting/utviklingspotensiale, integrasjon mellom campus og byen, offentlige funksjoner i 1. etg., miljøstrategi, prioritering av prosjekter og utredning av finansieringsalternativer.

Fokus på styreseminaret vil være rammene for EAs virksomhet og UiOs bruk av arealer.

Hovedproblemstillinger

1. Dagens ordninger for finansiering gir universitetet liten forutsigbarhet i forhold til større vedlikeholdsoppgaver, oppgradering av bygningsmassen og nybygg. Videre representerer dagens internhusleieordning ikke noe insitamant for god og effektiv bruk av arealer.
2. For å kunne realisere en strategisk masterplan, trengs det mer forutsigbarhet i finansiering og større evne til å ta store løft. På denne bakgrunn ønsker vi å starte en prosess og diskusjon omkring:
 - Utrede muligheter for finansiering innenfor dagens rammer, inkludert internhusleie.
 - Utrede mulighetene for mer effektiv bruk av eksisterende arealer.





Gunn-Elin Aa. Bjørneboe
universitetsdirektør



John Skogen
eiendomsdirektør

Vedlegg:

- Program for styreseminar 27.01.2015
- Dokumenter fra siste styremøte 02.12.2014; notat og presentasjon
- Rapport «Økonomimodeller UiO» - vil bli ettersendt

Styreseminar om masterplanen

Tidspunkt: 27.01.2015, kl. 0900-1200

Sted: Tøyen hovedgård

Hovedtema: Rammer for finansiering av større byggeprosjekter

Program:

09.00 Velkommen – v/Ole Petter Ottersen, rektor UiO (ordstyrer)

09.10 Organisering og finansiering av større vedlikeholdsoppgaver og byggeprosjekter - v/John Skogen, Eiendomsdirektør UiO

09.20 UiO's muligheter og utfordringer og andres vei ut av en vanskelig situasjon – v/ Svein Bjørberg, Multiconsult/professor II NTNU

09.50 Pause

10.00 Innledning til diskusjon – v/Ole Petter Ottersen

10.10 Diskusjon og refleksjoner

11.50 Oppsummering – v/Gunn-Elin Aa. Bjørneboe, universitetsdirektør UiO

TIL
UNIVERSITETSSTYRET

«Rom for et fremragende universitet» – Ny masterplan for Universitetet i Oslo.

INNLEDNING

Bakgrunn for arbeidet

UiOs masterplan er ingen formell plantype etter Plan- og bygningsloven, men et internt dokument som definerer de overordnede rammene for en ønsket fysisk utvikling av institusjonen som helhet fremover. Planen gir samtidig en samlet oversikt over institusjonens store bygningsmasse - over teknisk og funksjonell standard for hver enkelt bygning – og over de ulike fagmiljøenes ønsker og behov for fornyelse og oppgradering. For Eiendomsavdelingens virksomhet er dette et viktig fundament.

Eksisterende masterplan er fra 2007. I dette dokument er basisinformasjon om universitets bygninger samlet og gjort allment tilgjengelig for første gang og tilstanden og utfordringene er beskrevet. Men en slik oversikt trenger oppdatering. Et tilbakeblikk viser at mye har mye skjedd på de 7-8 årene som har gått, og mange prosjekter er også under arbeid i Statsbyggs eller i egen regi for tiden. Nå er det åpenbart på høy tid å se fremover igjen – både med en kort og en lang planhorisont.

Status for de store prosjektene

I 2010 var masterplanen fra 2007 et viktig grunnlag for prioritering av de store nybyggprosjektene som omtales i Strategi 2020:

- 1- Livsvitenskapsbygget (LVS)
Statsbygg har fått bevilgning til skisseprosjekt for Livsvitenskapsbygget etter avholdt konkurranse for valg av prosjekt og planleggingsteam
- 2- Kulturhistorisk museum (KHM)
Plan- og designkonkurranse for nytt vikingtidsmuseum på Bygdøy er under forberedelse i regi av Statsbygg (første fase KHM-fornyelse)
- 3- Odontologisk fakultet (OD)
KD har lagt frem konseptvalgutredning, konseptvalgutredningen går inn for nybygg på nytt sted. Kvalitetssikrer, Dovregruppen og Transportøkonomisk

institutt, konkluderer derimot med utbygging på egen tomt i Geitmyrsveien. KD har derfor gitt Statsbygg i oppdrag å vurdere dimensjoneringsgrunnlag og utbyggingsmuligheter på egen tomt. Statsbygg sitt arbeid vil foreligge i januar 2015.

4- Utstillingsveksthus på Tøyen

KD har gitt Statsbygg i oppdrag å studere mulighetene for å realisere museets konsept innenfor tidligere godkjente kostnadsrammer. Studien er levert med gode løsninger og det er gitt positive kommentarer fra UiO (EA og NHM)

5- Nytt magasinbygg for Naturhistorisk museum på Tøyen (NHM)

Ingen endring i dette prosjektet. Midlertidig magasiner etableres på Økern.

To andre store prosjekter nevnes også i Strategi 2020:

1. Samlingen av realfagsbibliotekene i Wilhelm Bjercknes hus – som UiO selv har bekostet – er fullført og ble tatt i bruk våren 2012
2. Samlingen av virksomheten til det juridiske fakultet er vedtatt av universitetsstyret, Entra er byggherre og UiO vil være leietaker. Det gjenstår fortsatt en endelig aksept fra KD, samt godkjenning av byggeprosjektet i Oslo kommune. Det vil anslagsvis være fire år til innflytting kan skje.

Roller og ansvar

Eiendomsavdelingen (EA) ved UiO har forvaltningsansvaret for bygningsmassen ved UiO og prosjektansvaret for nye tiltak i universitetets egen regi. Ved gjennomføring av store prosjekter for universitetene er Statsbygg ansvarlig byggherre, og bevilgninger til slike prosjekter gis av Stortinget over Kommunal- og fornyingsdepartementets budsjett direkte til Statsbygg. Forut for bevilgning, ligger omfattende og tidkrevende arbeidsprosesser styrt av Finansdepartementets krav til store, statlige investeringsprosjekter. Første fase er prioritering av byggeprosjektet fra Kunnskapsdepartementets side, og KD har en lang liste over prosjekter som venter på realisering. Oslo kommune er regulerings- og planmyndighet i hovedstaden, og UiO må også forholde seg både til Byantikvaren og Riksantikvaren når det er ønskelig å gjøre endringer i eksisterende bygningsmasse.

Internt ved UiO har EA i praksis to roller - eier (strategi og utvikling) og forvalter (FDV) av bygningsmassen. Studentene, fagmiljøene og LOS er brukerne, og det samme er Studentsamskipnaden i Oslo (SiO), som etter forskriftene til Samskipnadsloven har krav på fri-stasjon (lokaler stilt vederlagsfritt til disposisjon) for det meste av sin virksomhet ved alle medlemsinstitusjoner. UiO har også enkelte kommersielle leietakere, men de disponerer et svært begrenset areal. Eiendomsmassen utgjør tilsammen 460.000 kvm i egne bygg i 2014. I tillegg leier UiO 110.000 kvm.

Hensikten med en ny masterplan

Den nye planen har arbeidstittelen "*Rom for et fremragende universitet*", og den er i større grad tenkt som en utviklingsplan for UiOs bygningsmasse – også i et mer langsiktig perspektiv. Den skal forsøke å gi svar på hvordan viktige mål formulert i Strategi 2020 kan legges til grunn for prioriteringer av investeringstiltak knyttet til bygninger og infrastruktur. I det endelige plandokumentet bør UiO samle seg om noen klare signaler på overordnet nivå om ønsker og ambisjoner for fremtidig utvikling av sine viktigste campusområder. Det innebærer også å avklare nærmere hva UiO ser seg i stand til å gjøre selv innenfor egne budsjetttrammer. Videre må vi formidle og begrunne institusjonens behov til staten om prioritering av bevilgninger til fornyelse og forbedring av UiO's fysiske infrastruktur fremover. Vi ser en klar tendens til at staten i økende grad ser på slike investeringer som viktige strategiske satsinger. Hvordan skal vi vinne frem i en hard konkurranse? Og hvordan skal vi dekke påtrengende behov som ikke kan sies å ha tydelig fagstrategisk karakter?

EA har så langt i arbeidet vært i dialog med Studentparlamentet, alle fakultetene, de to museene, UB, SiO m.fl.. Et eget vedlegg til planen inneholder faktakunnskap om bygningene og om ulike enheters arealsituasjon og – ønsker.

I tillegg har EA også innhentet synspunkter og råd fra eksterne vedr. finansiering, porteføljestyring, klima og miljø, fortetting, by-integrasjon, arealbrukseffektivisering etc. Alle innspill og forslag har gitt inspirasjon til og inngår i underlaget for masterplanen. Masterplanen vil ikke gi konkrete svar på alle interne ønsker, men setter ulike typer utfordringer inn i en mer overordnet sammenheng og peker på hvilke områder og tema som bør utforskes nærmere de kommende årene.

EAs arbeidsform og - prioriteringsprosesser

Masterplandokumentet må være tilstrekkelig konkret slik at det kan avklares hvilke større prosesser og oppgaver som skal ha prioritet fremover. Det handler selvsagt om å bidra til å fullføre igangsatte prosjekter sammen med Statsbygg og til å utnytte intern kapasitet og ressurser best mulig, men det handler også om den løpende kontakten mellom EA og brukermiljøene om brukerbehov..

EA har etablert en halvårlig dialog med brukermiljøene der både dagsaktuelle problemer og mer langsiktig behov registreres. Godt samarbeid forutsetter at også brukerne evner å prioritere og at EA får dedikerte kontaktpersoner fra den enkelte avdeling/enhet. Det er i tillegg innført et årlig fellesmøte for alle enhetene som inngår i budsjettprosessen der prioritering av interne forbedringsprosjekter diskuteres. Fagmiljøenes og studentenes synspunkter tillegges stor vekt. Det oppleves nyttig at alle får se helheten og forstår nødvendigheten av å prioritere innenfor tilgjengelige økonomiske rammer, samt avklart roller og ansvar mellom EA og enhetene.

God dialog om behov og prioriteringer følges opp av mer presise bestillinger fra brukerne. Avdelingen er nylig omorganisert, og mange av EAs medarbeidere er kurset i prosjektledelse og-styring det siste året. Et nytt prosjektporteføljestyrrings-verktøy er også under implementering, dette skal sikre forutsigbarhet og prioritet for prosjekter som støtter tett opp om UiOs strategi. Alt dette handler om å profesjonalisere løpende eiendomsutvikling.

Samtidig har EA også ansvaret for at UiO overholder HMS-krav, f.eks. inneklimakrav og andre krav til bygningenes utforming og standard. Med UiOs aldrende bygningsmasse, er dette en betydelig utfordring – også økonomisk.

DISKUSJONSTEMA

Fornyelsesbehov

Nye behov - nye undervisnings- og studieformer - rom for samarbeid/ tverrfaglighet

Det som åpenbart har skjedd de senere årene, er at mange studenter har tatt i bruk foajeer, andre fellesrom, kantiner og kaffebarer som studiesteder. Laptop og nettbrett, god nett-tilgang og stadig flere digitale tjenester gjør dette mulig, og mange synes å trives med å finne seg et arbeidssted midt i fellesskapet. Bibliotekets læringsentre er en suksess, og de ansatte følger forsiktig etter ut av kontorene. Det er behov for å kartlegge konsekvensene av disse endringene når det gjelder arealbruk. Hvis gamle lesesalsplasser står ubrukt og mange kontorer først og fremst fungerer som et personlig lager, er det kanskje på tide å vurdere ny bruk av areal med lav anvendelse?

Flere miljøer ønsker seg lokaler som kan disponeres i fellesskap av forskningsprosjekter der ansatte, stipendiater, gjesteforskere og andre kan jobbe sammen over tid. Store eksterne tildelinger av forskningsmidler, for eksempel til sentre for fremragende forskning (SFF), har utløst stort internt ombyggingsbehov. Men etterspørselen etter prosjektlokaler gjelder også andre typer samarbeid. Skal UiO få til mer tverrfaglig forskning og undervisning, vil også det sannsynligvis øke etterspørselen etter egnede felleslokaler ytterligere.

UiO utdanner studenter som vil få viktige posisjoner i samfunnet, bidra til samfunnsutviklingen og trygge landets fremtidige levekår. Kan UiO forberede studentene bedre på dette ved å gi rammer for et tettere samarbeid med utvalgt næringsliv? Dette vil kreve at virksomheter kan lokaliseres i en mer integrert struktur på eller i nærheten av campus.

EA ønsker å undersøke muligheter for mer effektivt og systematisk bruk av lokaler også med tanke på egnethet og mulighet for omdisponering til nye formål. Det forutsettes at utredningene skjer i samarbeid med fakultetene. EA ber omstyrets synspunkter og tilslutning til at arbeidet igangsettes i forlengelsen av masterplanarbeidet.

Offentlig tilgjengelighet og funksjoner på 1. etasjeplan

Den oppgraderingen av uteområdene på Blindern som har funnet sted de siste årene, er høyt verdsatt og har virkelig løftet universitetets største campus. Samtidig har Blindern fått flere kaffebarer og ulike typer spisesteder. Ved oppgradering av bygninger, er det lagt vekt på å åpne opp foajeer og gi studenter og ansatte mer anvendelige sosiale rom. Mange steder er disse arealene også prydet med utvalgte kunstverk av høy kvalitet. EA mener denne utviklingen bør fortsette med en ambisjon om å gjøre det til en mer attraktiv opplevelse å besøke universitetet, både på Blindern og på andre campus-områder. Det som til daglig er til glede for ansatte og studenter, kan sannsynligvis også med hell presenteres og gjøres attraktivt for et større publikum – noe UiO bevisst bør legge til rette for mer generelt.

Alle store, statlige byggeprosjekter har et tilhørende kunstbudsjett, og UiOs kunstforvalter deltar aktivt i arbeidet med å finne egnede utsmykkingsobjekter og -former. UiOs kunstsamling er betydelig og er i stadig vekst. Den bør brukes og promoterer mer bevisst som et aktivum.

Fortsatt er servicetilbudet på campusområdene svært begrenset. Mange etterlyser et bedre tilbud, men skal vi lykkes med å få mer kommersiell aktivitet til Blindern, må det sannsynligvis skapes et større marked, og UiO må spille på lag med aktørene i aktuelle bransjer. Det må tenkes målrettet og langsiktig og jaktes etter konkrete muligheter hver gang et endringsprosjekt igangsettes.

Fredrikke-bygget sto ferdig i 1961 og er fortsatt kjernen i UiOs tilbud til studentene. Det er gjort utbedringer i mange faser, men EA mener tiden er moden for å se nærmere på hvordan studenttilbudet på landets største campus kan gjøres mer attraktivt.

Lokaler som ikke er omfattet av «fristasjonsavtaler» skal leies ut på markedsmessige vilkår. Dog hensyntatt den utviklingsfasen Blindern er i forhold til dette.

EA har intensjon om å gjøre universitetets bygninger åpne og mer tilgjengelig og attraktive også for allmennheten. EA foreslår å legge det inn som et funksjonelt programkrav i nye bygninger eller når gamle bygninger skal oppgraderes.

Effektivisering

Arealeffektivisering i eksisterende bebyggelse

Mange miljøer opplever at de har arealknapphet. I følge arbeidet med faktadelen av planen gjelder det både kontorer, undervisningsareal og enkelte spesialrom (eks. magasiner). En årsak til at man opplever arealknapphet kan være at deler av UiO's arealer ikke er tilstrekkelig hensiktsmessige i forhold til dagens bruk. I dag mangler EA pålitelig statistikk som forteller om bruksfrekvens for ulike typer rom, og det er derfor vanskelig å se tendenser og endringer over tid.

Det er trolig en viss utvikling i retning av mer felles bruk av møterom og undervisningsrom – i alle fall innenfor fakultetene, men dette kan ikke dokumenteres, og vi vet heller ikke hva det ville være mulig å hente av effektiviseringsgevinst om vi forsøker å stimulere aktivt til det.

EA foreslår å undersøke omfanget av uegnete arealer og vurdere om disse bør tas i bruk til andre formål som studentboliger, forskerboliger eller tilhørende servicefunksjoner. Dette kan bidra til økt aktivitet på campus gjennom døgnet, noe som bla. gir økt trygghet i området. Eventuelle behov for nye egnete arealer kan løses gjennom fortetting på egen eller nærliggende eiendom. Vi ber om innspill og tilslutning til at dette arbeidet gjennomføres i forlengelsen av masterplanarbeidet.

Internhusleie

EA oppfatter at UiO's internhusleieordning ikke bidrar til effektiv bruk av arealer og er moden for revisjon. KD har også bebudet en evaluering av alle universitetenes internhusleieordninger, men arbeidet er ikke igangsatt ennå. EA vil komme tilbake til hvilke prinsipper som bør legges til grunn for en ny husleieordning. Ønsket er å utvikle en ny ordning som fungerer som et reelt incitament for lokal arealeffektivisering. En endring av internhusleieordningen må også sees i sammenheng med eventuelt nye finansierings- og organiseringsformer for EA.

I denne omgang ønskes styrets signaler om bruken av slike virkemidler.

Utvikling/fortetting

Fortetting på egen grunn?

Når Livsvitenskapsbygget er realisert, er hele det store ekspansjonsarealet i Gaustadbekkdalen tatt i bruk. Det betyr at UiO må vurdere fortettingsmulighetene på eller nær Blindern for å sikre fremtidige utbyggingsmuligheter.

Studier viser at potensialet er der. På Blindern har myndighetene tidligere tillatt bygging opp til 10-12. etg., så det er kanskje også mulig å vokse mer i høyden enkelte steder. Men etter at Riksantikvaren sommeren 2014 vernet aksene og utomhusanlegget samt mange

av bygningene på Blindern, må det vurderes grundigere hva det er realistisk å få gjennomslag for. Det vil sannsynligvis være behov for en ny reguleringsplan for hele eller deler av Blindern og i en slik planprosess mener EA at utbyggingspotensialet også bør kartlegges nærmere.

EA foreslår å utarbeide en plan som belyser utbyggingspotensialet på Blindern og ønsker synspunkter fra styret på fortetting på Blindern Campus.

Fortetting rundt sentrale knutepunkter/ekspansjonsmuligheter i nærområde?

Da det på 1920-tallet ble besluttet at universitetets videre utbygging skulle skje på Blindern, var dette svært landlige omgivelser. Den første bygningen – Farmasibygningen – ble reist i 1931. Bortsett fra Blindern studenthjem (1925), var Ullevål hageby og villaområdene på Frøn den gang de nærmeste naboene. Fortsatt oppleves Blindern som stille og ganske isolert fra omgivelsene selv om det kun er to stopp på T-banen til Nationaltheatret.

I dag er Oslo den raskest voksende hovedstaden i Europa og det forventes en stor befolkningsvekst i byen fremover. Majorstuaområdet i sør står foran en stor fortetting og NRK har planer om å flytte fra Marienlyst. Opplysningsvesenets fond eier tomtegrunn - også flere tomter som UiO fester – og fondet er opptatt av å utnytte disse verdiene bedre. Det må forventes høy utnyttelse på areal som fondet evt. selger nær Blindern. Nord for Blindern har Oslo Universitetssykehus kraftige ekspansjonsplaner Byen vil komme nærmere.

Tidligere forsøk på å få staten til å sikre ny byggegrunn for UiO i nærområdet, har ikke ført frem. UiO har svært begrenset anledning til å handle på egne vegne. Nemko solgte nettopp sin eiendom midt i kjernen av dagens campus uten at statlige forkjøpsmuligheter ble forsøkt tatt i bruk og nord for Blindern arbeider Oslo universitetssykehus med store utbyggingsplaner

Studentsamskipnaden i Oslo (SiO) arbeider for å øke antallet studentboliger i hovedstaden, og tomter nær T-banens holdeplasser er særlig av interesse. SiO eier flere eiendommer i Blindernveien og Eiendomsavdelingen ser det som positivt å få flere studenter bosatt i umiddelbar nærhet av Blindern. Ved Forskningsparken stasjon ligger det muligheter for fortetting som kan dekke flere formål – eks. studentboliger eller forskerhotell. Bør vi her ha med noe om utvikling av uegnede kontor- og undervisningsbygging til eksempelvis boliger, på campus?

EA ser behov for å kartlegge eiendomsforhold og reguleringsstatus i nærområdet rundt Blindern med tanke på mer målrettet arbeid for å sikre fremtidige ekspansjonsområder for UiO. Vi ber om styrets synspunkter og tilslutning til å igangsette et slikt arbeid.

Gjennomføring

Miljøambisjoner

Universitetets gamle bygninger holder ikke på langt nær den miljøstandard som klimautfordringene tilsier at vi bør sikte mot. Det er riktignok gjort en del forbedringer de senere årene, men store skritt i riktig retning får vi bare til ved bevisst omlegging når et ombyggingsprosjekt eller rehabiliteringsprosjekt skal planlegges. For nye bygg, øker nå Statsbygg sine miljøambisjoner på statens vegne.

CO₂ nøytralitet bør være et mål, og helst bør bygningene omgjøres slik at de om mulig blir energipositive på lengre sikt. Det anslås en prisøkning for ombygging av et eksisterende bygg på 17-20% om det løftes fra å være et konvensjonelt prosjekt til å bli et energinøytralt bygg. Tallet er usikkert og vil opplagt variere fra bygg til bygg. For noen bygninger vil arealtapet ved å gjøre mer drastiske tiltak for å oppnå bedre miljøstandard, kunne bli så stort at det ikke er tilrådelig.

Imidlertid ønsker EA å se nærmere på hvordan de gamle bygningene på Nedre Blindern kan tilpasses en annen energibruk når de etter hvert kan tas i bruk for nye formål. Dette bør også være et mål for rehabiliteringsprosjektene på Tøyen. Dette betyr at UiO må være villig til å eksperimentere mer enn tidligere.

EA foreslår at det ved større rehabiliteringsprosjekter settes et mål om BREEAM-Excellent og ved nybygg stilles krav om BREEAM-Excellent. Vi ber om styrets innspill og tilslutning til et slikt ambisjonsnivå og generelle føringer for våre miljømål.

Finansiering - nye grep/nye funksjoner og nye samarbeidspartnere

Det er et faktum at statens finansiering av bygningsmessig vedlikehold er langt fra tilfredsstillende. Forholdet er belyst i Riksrevisjonens rapport *Om statens forvaltning av eiendomsmassen i universitets- og høyskolesektoren*, Dok. 3:4:2013, som tidligere er fremlagt for universitetsstyret. Selv om Kunnskapsdepartementet for tiden utreder en ny finansieringsmodell for U&H-sektoren, virker det ikke som økonomien knyttet til eiendom er inkludert med tanke på behov for å gi noen institusjoner endrede rammer.

Gapet i forholdet til behov for oppgradering er særdeles stort for UiO fordi vi har så mange store, gamle og teknisk nedslitte bygninger som ikke er funksjonelle for dagens bruk. Mange av disse bygningene er samtidig av nasjonal og kulturell verdi, og i 2014 fredet eller vernet Riksantikvaren rundt 70 % av eksteriører, mange inngangspartier og en del interiører ved UiOs bygninger og anlegg. Det er i utgangspunktet positivt at verdifulle bygninger fredes eller vernes, men det gjenstår å avklare hvilke problemer dette skaper for UiO i forhold til endringsbehov og oppfølgingsarbeid. En ny masterplan vil omtale dette mer i detalj så langt det er klart innen juni 2015.

Rammene for å drive eiendomsutvikling på en mer profesjonell måte er i dag ikke tilstede for UiO. Universitetet kan ikke lånefinansiere tiltak eller investeringer i nybygg, og vi har heller ikke anledning til å selge eiendom uten statlig godkjenning.

UiO evner ikke å sikre et verdibevarende vedlikehold av sin store bygningsmasse uten å avsette langt større ressurser enn i dag til formålet. Fordi dette er penger som bare kan hentes fra faglig virksomhet, ansees det nærmest umulig å få til merkbare endringer på kort sikt. I praksis øker vedlikeholdsetterslepet hver dag selv om det kommer nybygg. Driftskostnadene som følge av økt areal forutsettes også dekket innenfor egne budsjett-rammer.

EA foreslår å utrede ulike finansielle instrumenter som kan bidra til å løse utfordringer for eiendomsmassen. Vi ber omstyrets innspill og tilslutning til å igangsette en slik prosess.

De kommende planområdene – fire prioriterte områder for planlegging

Skjematisk kan UiO deles i seks geografiske områder:

- Øvre Gaustad (på oversiden av Ringveien)
- Nedre Gaustad inkl. Gaustadbekkdalen
- Øver Blindern (på oversiden av Blindernveien)
- Nedre Blindern
- Sentrum inkl. Bygdøy
- Tøyen, inkl. Økern

De største utfordringene i første faser av planperioden vil være:

Gaustadbekkdalen med Livsvitenskapsbygget

Som det fremgår at oversikten på side 1, innebærer Livsvitenskapsbygget at det vil bli store endringer i Nedre Gaustad det neste ti-året. Dette vil først og fremst skje i Statsbyggs regi i nært samarbeid med UiO. I dette området vil også OUS sine planer om nytt samlet sykehus påvirke utviklingen i stor grad.

Sentrumsområdet inkl. Tullinløkka og Bygdøy

Statsbygg vil også arbeide med sentrumsområdet, og her må også UiO nedlegge betydelig innsats for å sikre god intern koordinering og god dialog med ulike eksterne aktører. Vi må avklare UiO's ønsker for dette sentrale byområdet på lengre sikt. Dette både i forhold til Juridisk fakultet og KHM.

Nedre Blindern

Etter at Livsvitenskapsbygget ferdigstilles vil lokalene til kjemi og farmasi på Nedre

Blindern fraflyttes. Dette vil kreve en endret bruk av mange bygninger i dette området og vi må forberede for denne nye situasjonen.

Tøyen

Hele Tøyen-området er i støpeskjeen med «Tøyen-løftet» og for UiO/NHM vil det nye veksthuset være sentralt i den videre planleggingen av området. De gamle bygningene ved NHM på Tøyen har et meget store rehabiliteringsbehov som vil legge beslag på betydelige ressurser fra UiO i overskuelig fremtid.

Eiendomsavdelingen ser behov for å prioritere disse fire områdene for utredning og planlegging de nærmeste årene og ønsker styrets synspunkter på en slik prioritering.

UiO • Universitetet i Oslo

ROM FOR ET FREMRAGENDE UNIVERSITET

UiO Masterplan 2015



Styrebehandling - dialog - forankring

- Styresak D-SAK 26.11.2013
 - Styresak D-SAK 04.02.2014
 - Styresak O-SAK 10.09.2014
 - Styresak O-SAK 21.10.2014
 - Styresak D-SAK 02.12.2014
 - Styresak D-SAK 10.03.2015
 - Styresak V-SAK 23.06.2015
- *Dialog og forankring hos fakulteter, UiO-ledelse, studenter.*
 - *Råd fra ekstern referansegruppe*
 - *Videre prosess med LOS, vernelinje, tjenstemanssorg. mv.*



Nye Blindern stasjon?



Status store prosjekter

- Livsvitenskapsbygget
- Vikingtidsmuseet KHM
- Odontologisk fakultet
- Utstillingsveksthus NHH
- Juridisk fakultet



Behov for en masterplan?

Eiendomsavdelingen skal gjennom forvaltning og utvikling av bygningsmassen legge til rette for fremragende studie- og forskningskvalitet. Masterplanen vil legge føringer for retningen i dette arbeidet.

Fornyelsesbehov

- Nye undervisnings- og studieformer - rom for samarbeid/tverrfaglighet
- Offentlig tilgjengelighet og funksjoner på 1. etasjeplan

Effektivisering

- Arealeffektivisering i eksisterende bebyggelse
- Husleieordningen/sambruk/flere daglige brukstimer

Utvikling/fortetting

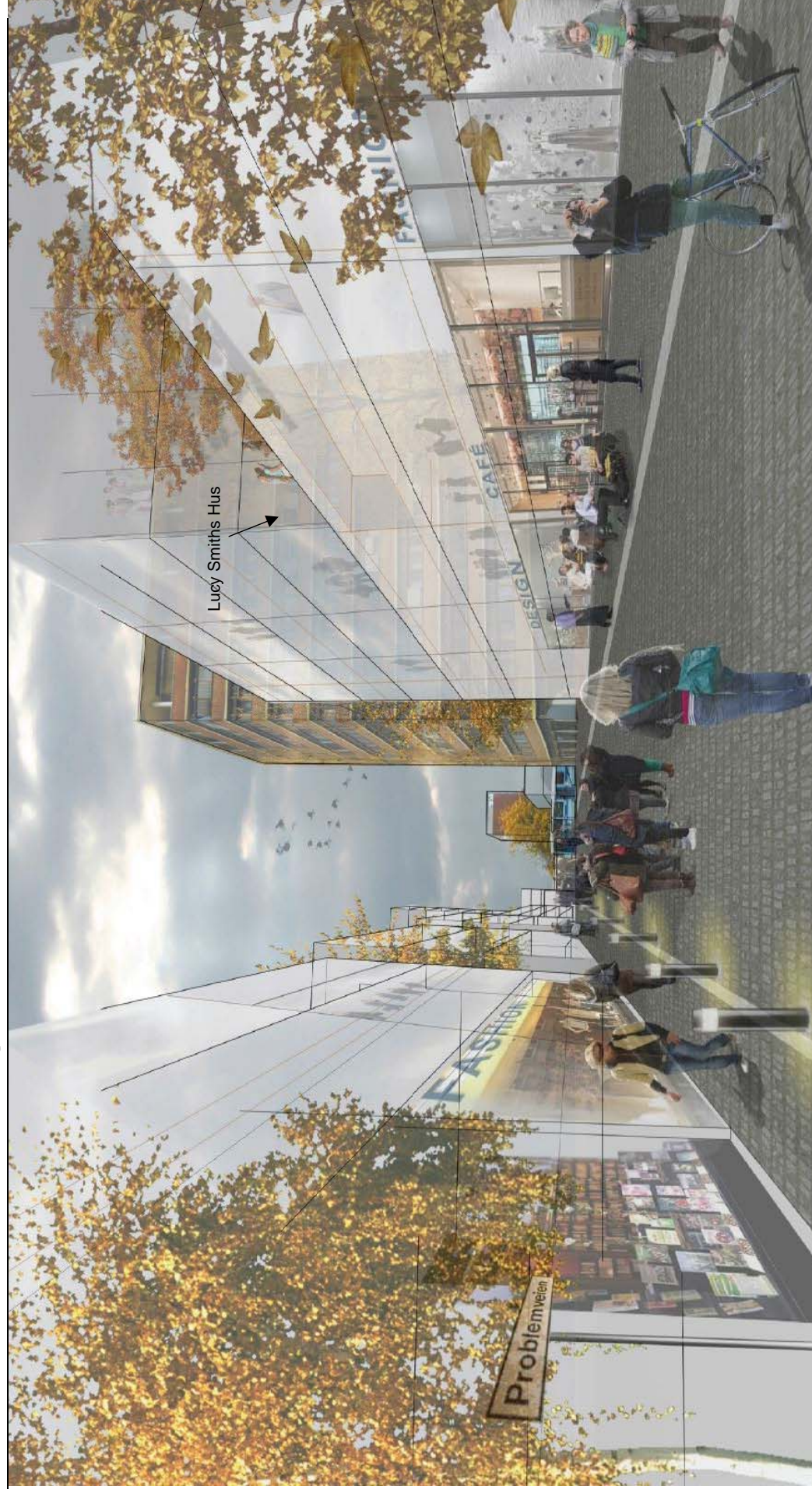
- Fortetting på egen grunn/fortetting rundt sentrale knutepunkter
- Ekspansjonsmuligheter i nærområde

Gjennomføring

- Miljøambisjoner
- Finansiering

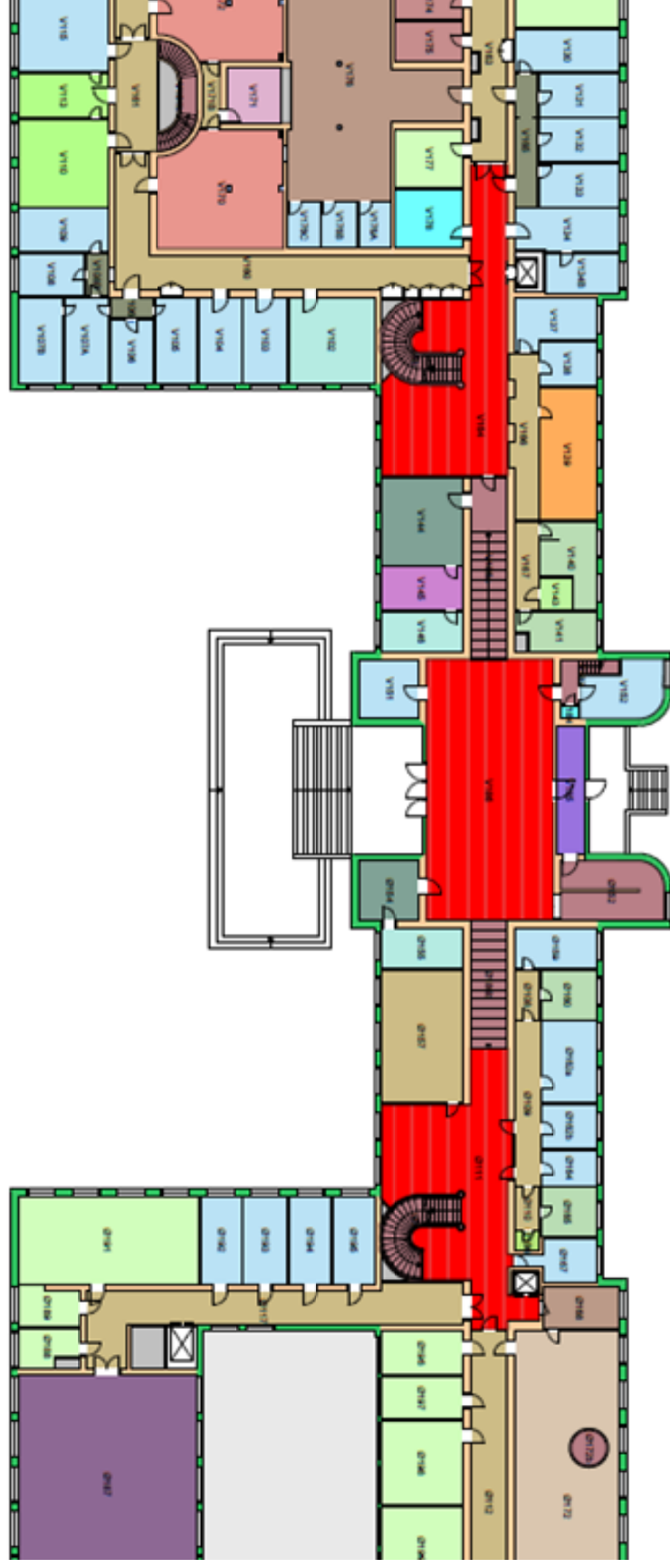
Fornyelsesbehov

Hypotese: «UiO må fornye seg for å imøtekomme nye behov og opprettholde sin attraktivitet»



Arealeffektivisering

Hypotese: «Effektiv arealbruk kan bidra til redusert arealbehov»



Arealeffektivisering

Multimap – egnethetsvurdering (dagens formål – Blindern)

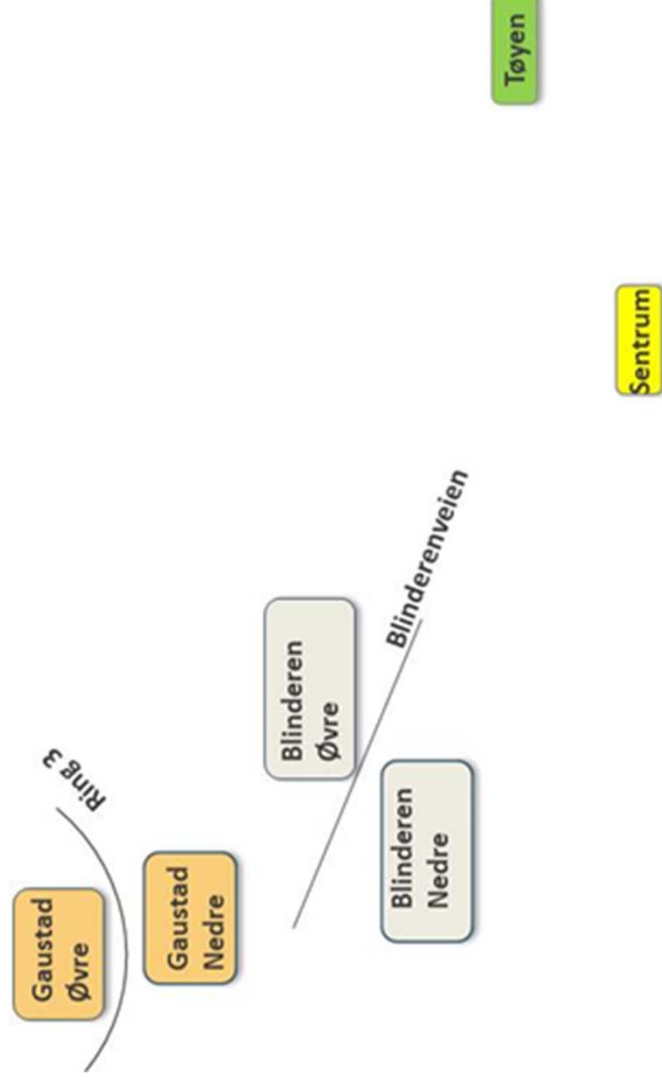
Grad av egnethet

<p>Dårlig egnet, men god tilpasningsdyktighet</p> <p>Eks: Fredrikke Eks: Kjemibygningen</p>	<p>Dårlig egnet og dårlig tilpasningsdyktighet</p> <p>Eks: Nils Treschows hus Eks: Geologbygningen</p>
<p>Godt egnet og god tilpasningsdyktighet</p> <p>Eks: Sophus Bugges hus Eks: Georg Sverdrups hus</p>	<p>God egnethet men dårlig tilpasningsdyktighet</p> <p>Eks: ZEB-bygningen Eks: Nils Henrik Abels hus</p>

Grad av tilpasningsdyktighet

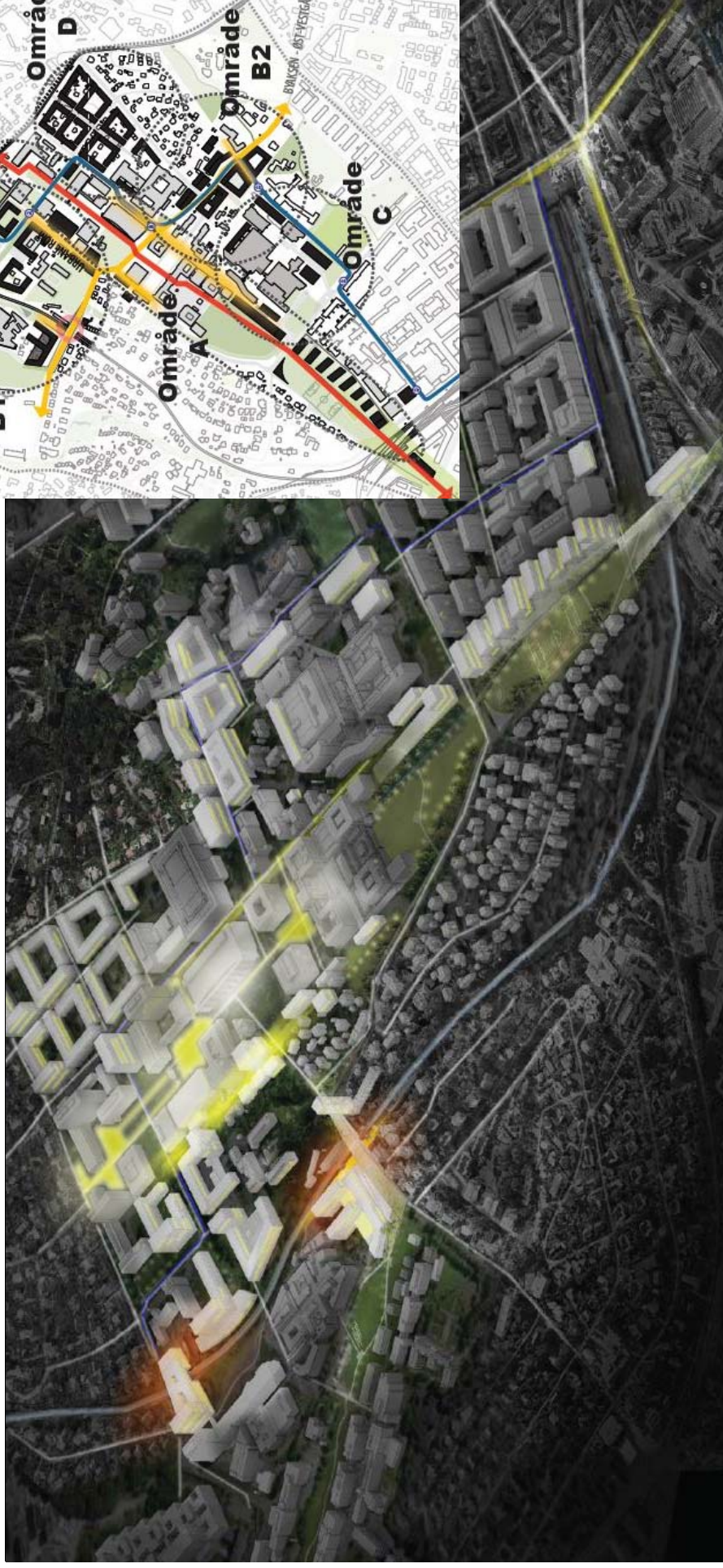
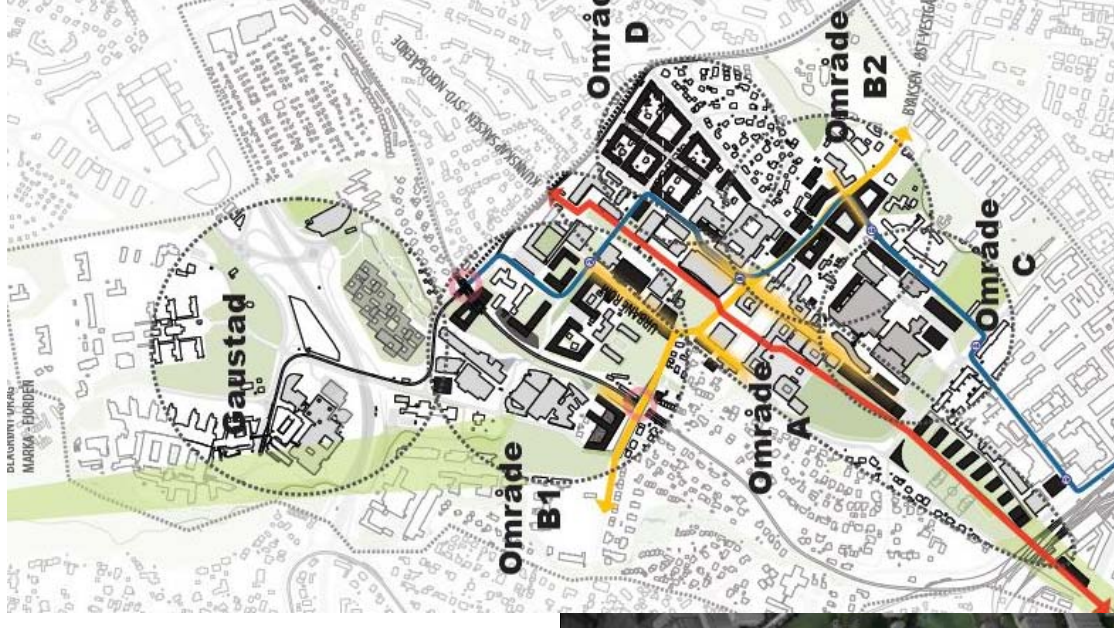
Utvikling og fortetting

Hypotese: «For å kunne ivareta fremtidige behov må vi ha en plan for ekspansjonsmuligheter»



Utvikling og fortetting

Muligheter?



Gjennomføring - miljø

Hypotese: «UiOs bygninger holder ikke den miljøstandarden som klimautfordringene tilsier at vi bør sikte mot»

Miljøstrategi for bygningsmassen og for drift på UiO

- Skal EA lede an denne utviklingen?
- Bør forskningsmiljøer ved UiO ha en rolle slik at eiendomsavdelingens prosjekter fungerer som «testbase»?
- Skal vi velge energisparemål, eller knytte oss opp til internasjonale miljøstandarder, med et bredt fokus?

Energi

CO₂

Miljøambisjoner

Miljø

Gjennomføring

Hypotese: «Dagens finansieringsmodell legger ikke grunnlag for nødvendig vedlikehold/oppgradering av bygningsmasse og nybygg»

- Utforske muligheter for finansiering innenfor dagens rammer, inkludert internhusleie
- Mandat til å arbeide videre med andre finansieringsalternativer, som ligger utenfor dagens rammer
- Nye grep/nye samarbeidspartnere

Finansiering

3 tidshorisonter

2015 – 2020 (5 år)

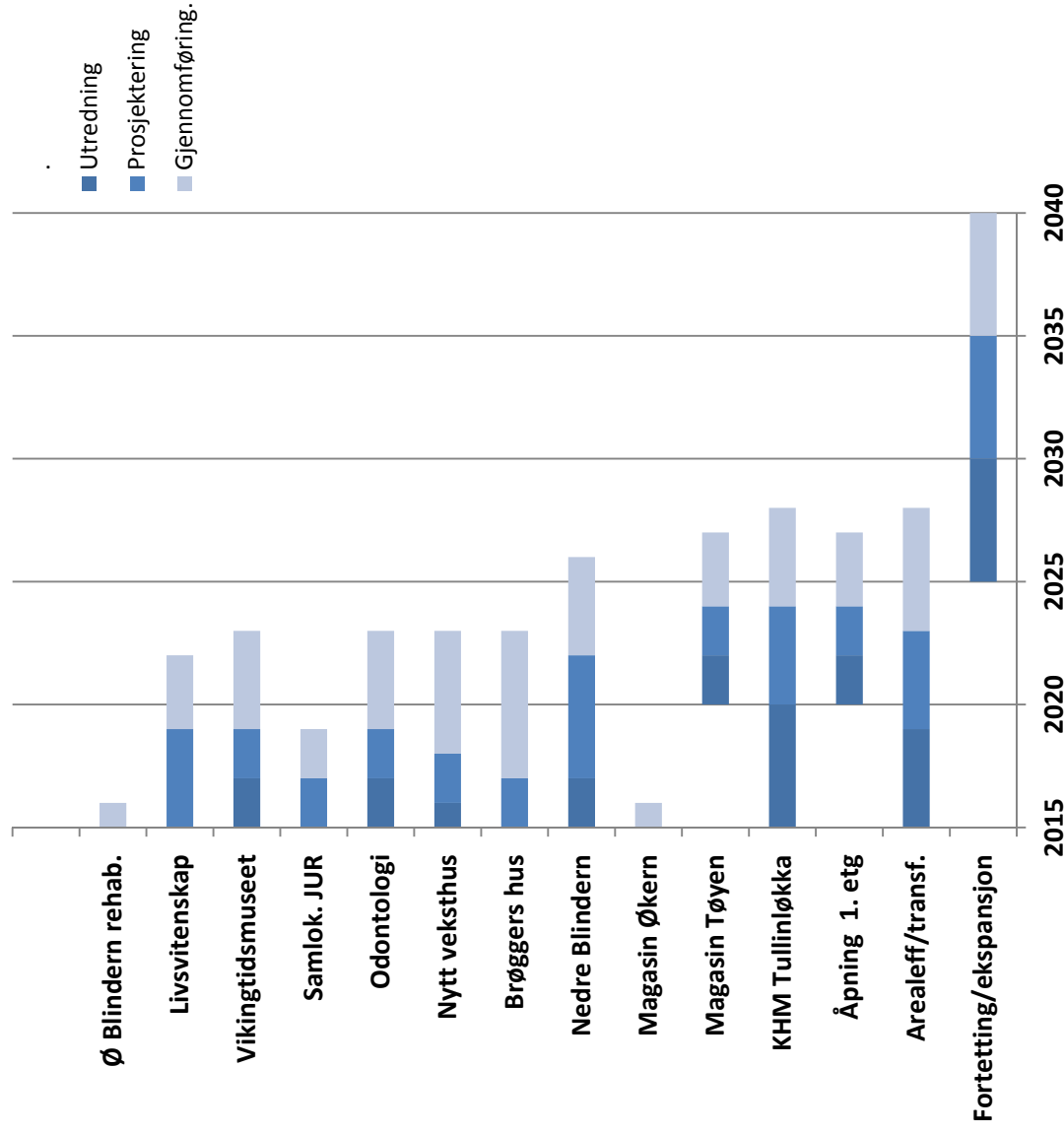
- JUR fakultet
- Livsvitenskap
- Vikingtidsmuseet
- Areal effektivisering
- Avklare økonomiske rammevilkår

2020 – 2027 (7 år)

- Nedre Blindern, Tøyen og Sentrum
- Åpne 1. etasjer
- Transformasjon
- Sikre ekspansjonsmuligheter

2027 – 2040 (13 år)

- Fortetting og ekspansjon



Fokusområder

- Funksjonell oppgradering og arealeffektivitet
- Utviklingsplan
- Vernede bygninger og uterom
- Miljøstrategi
- Finansieringsmodeller
- Prioritering av prosjekter



Til diskusjon

- Finansiering - utrede ulike finansielle instrumenter
- Arealeffektivisering - mer effektiv og systematisk bruk av lokaler
- Nye formål - kan uegnete arealer tas i bruk til andre formål som studentboliger, forskerboliger, næring og servicefunksjoner?
- Fortetting - nye egnede arealer kan løses gjennom fortetting på egen eller nærliggende eiendom
- Åpne campus - gjøre universitetets eiendommer åpne, mer tilgjengelig og attraktive også for allmennheten
- Ekspansjon - utarbeide en plan som belyser utbyggingspotensialet på Blindern
- Miljø - mål om BREEAM-Excellent ved rehabilitering og krav om BREEAM-Excellent ved nybygg

Til Universitetsstyret
Fra Universitetsdirektøren

Sakstype: Diskusjonssak
Møtesaksnr.: D-sak 1
Møtenr.: 1/2015
Møtedato: 27. januar 2014
Notatdato: 23. januar 2014
Arkivsaksnr.:
Saksbehandler: Isabell Lexow, Eiendomsavdelingen

Utarbeidelse av Masterplan for UiOs eiendommer – avholdelse av styreseminar 27.01.2015 i den forbindelse

Ettersendelse av rapport «Finansiering av bygningsvedlikehold og eiendomsutvikling»

Det vises til oversendelse av styresak D-sak 1 pr. 15. januar 2015. Vedlagt følger som varslet rapporten «Finansiering av bygningsvedlikehold og eiendomsutvikling» utarbeidet av konsulentselskapet Multiconsult AS.

Vi har gitt Multiconsult i oppdrag å utforske mulighetsrommet for økonomimodeller ved UiO. I dette notatet er et bredt utvalg av muligheter belyst. Flere av alternativene vil ikke være aktuelle for UiO på nåværende tidspunkt. Men det er ønskelig at vi tar et bredt utgangspunkt som grunnlag for en diskusjon om utviklingen i både et kort og et lengre tidsperspektiv.


Gunn-Elin Aa. Bjørneboe
universitetsdirektør


John Skogen
eiendomsdirektør

Vedlegg:

- Rapport «Finansiering av bygningsvedlikehold og eiendomsutvikling»



RAPPORT

Finansiering av bygningsvedlikehold og eiendomsutvikling

OPPDRAKSGIVER
Universitetet i Oslo

EMNE
Finansieringsmodeller

DATO : 22. januar 2015
DOKUMENTKODE: 126721-TVF-RAP-001



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Tredjepart har ikke rett til å anvende rapporten eller deler av denne uten Multiconsults skriftlige samtykke.

Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

RAPPORT

OPPDRAG	126721 Underlag til masterplanen	DOKUMENTKODE	126721-TVF-RAP-001
EMNE	Finansieringsmodeller	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Universitetet i Oslo	OPPDRAGSLEDER	Svein Bjørberg
KONTAKTPERSON	Jan Erik Johansen og Inger Stray Lien	UTARBEIDET AV	Svein Bjørberg, Bjørn Fredrik Kristiansen, Margrethe Foss, Anne Kathrine Larssen og Heidi Stien
		ANSVARLIG ENHET	1064 Oslo Eiendomsledelse

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
03	22.01.2015	Oppdatert rapport	SB, BFK	SB	SB
02	05.01.2015		SB BFK	SB	SB
01	23.12.2014	Revidert Utkast	SB BFK	SB	SB
00	7.11.2014	Utkast	SBJ, BFK, MF, AKL og HS	SBJ	SBJ

Sammendrag

Denne rapporten er en delrapport av masterplan for utvikling av Universitetet i Oslo (UiO) basert på Strategi 2020. Strategien sier at UiO skal styrke sin internasjonale posisjon som ledende forskningsuniversitet gjennom et nært samspill mellom forskning, utdanning, formidling og innovasjon. Langsiktig porteføljevaltning og utvikling av eiendom har et betydelig lengre perspektiv enn strategiperioden (2020), denne rapporten har derfor et perspektiv frem mot 2040.

Hovedmålet med UiOs eiendomsmasse er at den skal fungere optimalt for kjernevirksomheten og at den skal kunne utvikles for å møte kjernevirksomhetens krav over tid. Slik eiendomsmassen fremstår i dag, er det utfordringer knyttet til at over 40 % av bygningsarealet er vurdert som dårlig egnet for sitt formål, og at det er et omfattende akkumulert vedlikeholdsbehov. Investeringsbehovet for å innhente det tekniske og funksjonelle oppgraderingsbehovet er estimert til ca. 8,6 milliarder kroner. Med utgangspunkt i investeringsnivået på 180 millioner kroner, som er budsjettert for 2015, vil det ta alt for lang tid å lukke dette gapet. UiO har virkemidler innenfor sine fullmakter som kan benyttes til å øke investeringstakten.

Når Livsvitensenteret etter planen tas i bruk i 2021/22 er over 40.000 kvadratmeter av dagens bygningsmasse planlagt fristilt. Dette gir muligheter til å oppgradere disse arealene, eller benytte dem som erstatningslokaler mens andre arealer oppgraderes. Noe av bygningsmassen kan kanskje vurderes avhendet.

Erfaringene fra prosessen med Livsvitensenteret viser at det krever mye tid og store ressurser å realisere helhetlige og langsiktige løsninger. Det ligger et stort potensial i forbedring av den eksisterende bygningsmassen. For at denne bygningsmassen skal kunne tilpasses UiOs behov over tid, er det viktig at gjennomføringen av store og små prosjekter kan skje når de skal. Det er en stor utfordring i dagens situasjon at det ikke er tilstrekkelig forutsigbarhet i tilgang på ressurser og finansiering. Dette gir utilstrekkelig gjennomføringskraft i forhold til de krav som stilles fra fakulteter og institutter.

Målbildet med denne rapporten å bidra til mer forutsigbarhet og robusthet mht. økonomi på sikt, slik at de strategiske planer som UiO legger til grunn i sin kjernevirksomhet kan realiseres.

Multiconsults mandat er forankret i diskusjonsmøter med UiO via eiendomsavdelingen (EA) om problemstillingene og et ønske fra UiO om en oppsummering av synspunkter og anbefalinger. Basert på dialogen med UiO inneholder rapporten:

- **Gjennomgang av noen relevante rapporter om eiendomsforvaltning i offentlig regi**

Rapportene som belyses i denne rapporten er NOU2004:22, «Riksrevisjonens undersøkelse om statens forvaltning av eiendomsmasse i universitets- og høyskolesektoren Dokument 3:4 (2012-2013), Tildelingsbrev for Universitetet i Oslo (kap 260 i statsbudsjett for 2014 og for 2015), Stm 7 (2014-2015) Langtidsplan for Forskning og høyere utdanning, Prop 1S (2014-2015), Evaluering av eiendomsforvaltningen i Statsbygg, Utredningen om alternative forretningsmodeller for Helsebygg Midt Norge.

Disse rapportene danner grunnlaget for læring med hensyn til økonomimodeller, finansiering og organisering.

- **En utviklingsmodell relatert til UiO, basert på Multiconsults metode for strategisk porteføljevaltning og –utvikling – multiMap.**

Med denne modellen ønsker vi å sette rapporten i sammenheng med UiOs Masterplan.

- Dagens status
- Relevante forhold som må legges til grunn

I disse delene settes dagens situasjon opp mot relevante forhold omkring rammebetingelsene for eiendomsforvaltningen.

- **Systematisert informasjon om type ressursbehov og relevante finansieringsmodeller innenfor dagens regelverk og rammer.**

De ressursbehovene som er inkludert her er:

- driftsmidler til FDV, slik FDV er definert i NS3454:2013. Finansieringsmodellen som er diskutert for å sikre forutsigbarhet og nødvendige økonomiske rammer er bruk av husleieordninger. Dette er aktuelt for alle bygninger i UiO portefølje.
- forutsigbarhet og hensiktsmessige økonomiske rammer for utvikling slik det er definert i NS 3454:2013. To finansieringsmodeller er diskutert, husleieordning og/eller UiOs midler gjennom statsbudsjettet. Dette gjelder for alle UiOs eiendommer.
- finansiering av investering i eiendom/bygg. Finansieringsmodeller som er drøftet er lånemuligheter i tillegg til finansiering fra egne totale middel fra årlig statsbudsjett.
- finansiering/rammebetingelser for områdeutvikling inklusive tomt/arealer. Her har vi blant annet diskutert ulike former for sambruk/samarbeid med eksterne aktører.

For å kunne overføre den strategiske masterplanen til aktiv handling er det en forutsetning at forutsigbarheten i finansiering er tilstede. Ferdigstilling av Livsvitensenteret, på ca. 67.000 m2, vil være «åpningstrekket» for gjennomføring av planen.

Forslag til videre arbeid.

Basert på vurderinger utført i dette arbeidet anbefales videreføring i fire deler:

1. Kartlegge av dagens effektivitet mhp bruk av arealer
2. Identifisere hvilke arealer som kan benyttes som de er, og hvilke som må oppgraderes når Livsvitensenteret er klart til bruk. Også hvilke arealer som eventuelt kan avhendes eller leies ut til eksterne brukere utenfor UiO.
 - Livsvitensenteret er en start for gjennomføring av hovedintensjonene i masterplanen
3. Estimere ressursbehovet og sette inn i en tidsplan relatert til UiO Masterplan.
 - Plan A: en fremdrift med utgangspunkt i dagens rammebetingelser og virkemidler
 - Plan B: vurdere supplerende virkemidler for raskere gjennomføring, større forutsigbar og ivaretar behov for kontroll.
 - Utarbeide en egen oppgraderingsplan for museumsbyggene uavhengig av masterplanen
4. Utvikle finansieringsmodellene:
 - Utvikle muligheter innenfor dagens system
 - husleie for det løpende
 - finansiering for prosjektene
 - muligheter for salg og utleie
 - muligheter for samarbeid med næringslivet og andre aktør

INNHOLDSFORTEGNELSE

Sammen drag	4
Del I Basismateriale	7
1 Bakgrunn og meldinger	7
1.1 Introduksjon.....	7
1.2 Utviklingsmodell for UiO.....	8
1.3 Relevante rapporter om eiendomsforvaltning i offentlig regi	8
1.3.1 NOU 22:2004 «Velholdte bygninger til alle».....	8
1.3.2 Riksrevisjonens Dokument 3:4 (2012-2013)	10
1.3.3 Stm. 7 (2014-2015) Langtidsplan for Forskning og høyere utdanning	10
1.3.4 Prop 1S (2014-2015) Statsbudsjettet	11
1.3.5 Tildelingsbrev for Universitetet i Oslo.....	11
1.3.6 Finansiering for kvalitet, mangfold og samspill - Nytt finansieringssystem for universiteter og høyskoler.....	11
1.3.7 Hva koster en student?	11
Del II Dagens forvaltningssituasjon av eiendom ved UiO	13
2 Eiendomsforvaltning ved UiO i dag	13
2.1 Dagens organisering	13
2.2 Fullmakter	13
2.3 Eiendomsforvaltning og finansiering	14
2.4 Teknisk tilstand, funksjonell egnethet, tilpasningsdyktighet og potensial for utvidelse.....	16
2.5 Tilgjengelige ressurser til vedlikehold og investeringer	20
Del III Sammenlignbare organisasjoner i offentlig eiendomsforvaltning, organisering og tilknytningsformer	21
3 Offentlige eiendomsforvaltere	21
3.1 Eiendomsforvaltning i Statsbygg.....	21
3.2 Eiendomsforvaltning i nasjonalt helsebyggforetak	21
4 Kategorisering av ressursbehov og forslag til finansiering	23
4.1 Ressursbehov	23
4.1.1 FDV-kostnader	23
4.1.2 Relokalisering innen eget virksomhetsområde	23
4.1.3 Større prosjekter	23
4.1.4 Områdeutvikling	23
4.2 Finansiering.....	24
4.2.1 Husleie	24
4.2.2 Salg og tilbakeleie	26
4.2.3 Livsløpsmodell.....	26
4.2.4 Prosjektsamarbeid med næringslivet	26
4.2.5 Salg eller utleie av eiendom som ikke skal benyttes	27
4.2.6 Låneopptak med sikkerhet i egne bygg.....	27
5 Alternative modeller og tilknytningsformer	28
5.1.1 Forvaltningsorgan med særskilte fullmakter – dagens organisering	28
5.1.2 Forvaltningsbedrift.....	28
5.1.3 Statsforetak.....	29
5.1.4 Aksjeselskap	29
6 Oppsummering og forslag til videre arbeid	30

Del I Basismateriale

1 Bakgrunn og meldinger

1.1 Introduksjon

Denne rapporten er en delrapport av masterplan for utvikling av Universitetet i Oslo (UiO) basert på Strategi 2020 som sier at «UiO skal styrke sin internasjonale posisjon som ledende forskningsuniversitet, gjennom et nært samspill mellom forskning, utdanning, formidling og innovasjon». Strategien er delt i 5 hovedkapitler

- Grensesprengende universitet
- Læringsuniversitet
- Samfunnsengasjert universitet
- Handlekraftig universitet
- Det gode universitet.

I masterplanen 2007-2020 ble tiltaksprosjekter lagt inn i tidsplan. Av disse prosjektene manglet ca 100.000 m2 finansiering / godkjenning av Stortinget. Anslått manglende finansieringsbeløp NOK 5 MRD. Planen er allerede forskjøvet, spesielt som følge av det nye Livsvitensenteret med planlagt ferdigstillelse 2014 og påfølgende ombygging av kjemibygget med ferdigstillelse i 2019.

Livsvitensenteret forventes nå ferdigstilt 2021-22 under forutsetning av bevilgninger. Da kan Kjemibygget ferdigstilles tre år senere.

Dette viser at porteføljeforvaltning og -utvikling av eiendom i offentlig sektor har et lengre perspektiv enn UiOs strategiperiode (2020), og denne rapporten har derfor et perspektiv frem mot 2040.

Dagens hovedutfordring for å gjennomføre Forvaltning, Drift og Vedlikehold (FDV) og langsiktige satsninger (U for Utvikling) er liten forutsigbarhet i tilgang på ressurser. Slik uforutsigbarhet gir begrenset gjennomføringskraft for å møte krav som stilles fra fakulteter og institutter.

Målbildet med denne rapporten er å synliggjøre muligheter til å ta igjen akkumulert vedlikeholdsbehov, ombyggings- og investeringsbehov innenfor dagens situasjon med dagens tilgang til ressurser / finansiering, og primært innenfor dagens rammebetingelser. I tillegg skal det vises alternative muligheter som benyttes av andre sammenlignbare statlige institusjoner. De strategiske planer som UiO legger til grunn for sin virksomhet forutsetter forutsigbarhet for å kunne realiseres.

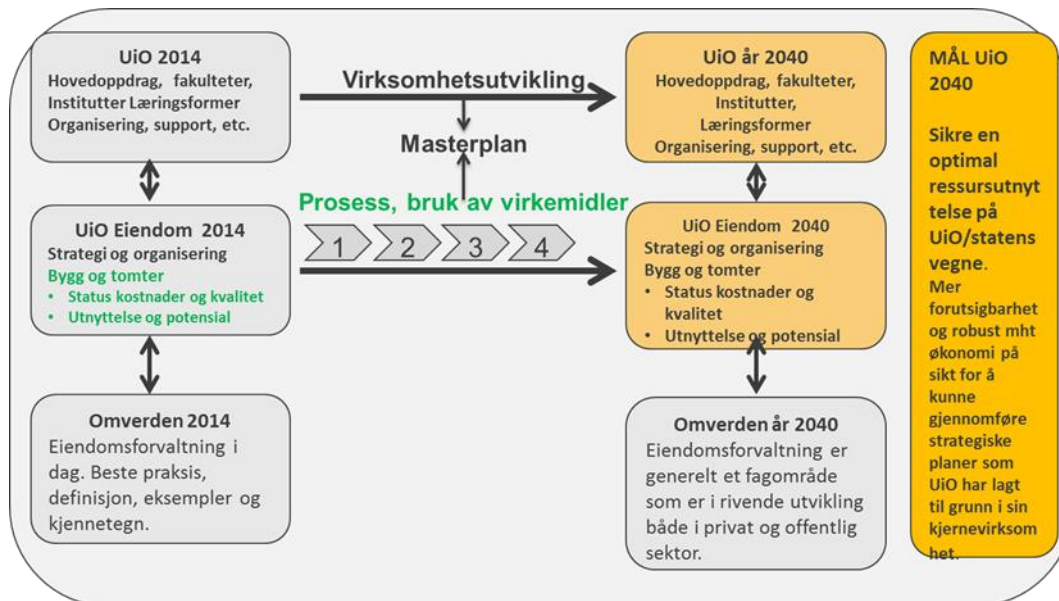
Multiconsults mandat for denne rapporten har forankring i diskusjonsmøter med UiO gjennom Eiendomsavdelingen (EA) om problemstillingene og et ønske fra UiO om en oppsummering av synspunkter og anbefalinger. Ut fra dette har Multiconsult:

- gjennomgått noen relevante rapporter om eiendomsforvaltning i offentlig regi
- utarbeidet en utviklingsmodell relatert til UiO, basert på Multiconsults metode «multiMap» for strategisk porteføljeforvaltning og -utvikling, multiMap.
- oppsummert dagens situasjon og utviklingsbehov innen delområder
- oppsummert i vurderinger, konklusjon og anbefalinger

1.2 Utviklingsmodell for UiO

Modellen i figur 1-1 setter denne rapporten inn i sammenheng med Masterplanen. Fokus i denne delrapporten er markert med grønt. I tillegg til å definere sammenhenger og avgrensninger definerer modellen den overgripende målsetningen og prosessen for å oppnå målet.

For kartlegging av gapet mellom dagens situasjon i bygningsmassen og fremtidig situasjon sett i relasjon til masterplanen ved UiO, er Multiconsults metode og modell for strategisk porteføljeforvaltning og –utvikling, «multiMap», benyttet. Resultater fra denne kartlegging skal, sammen med masterplanen, danne grunnlag for å estimere behov for investeringer i masterplanperioden.



Figur 1-1 Sammenheng mellom Masterplan 2015 og denne rapportens fokus

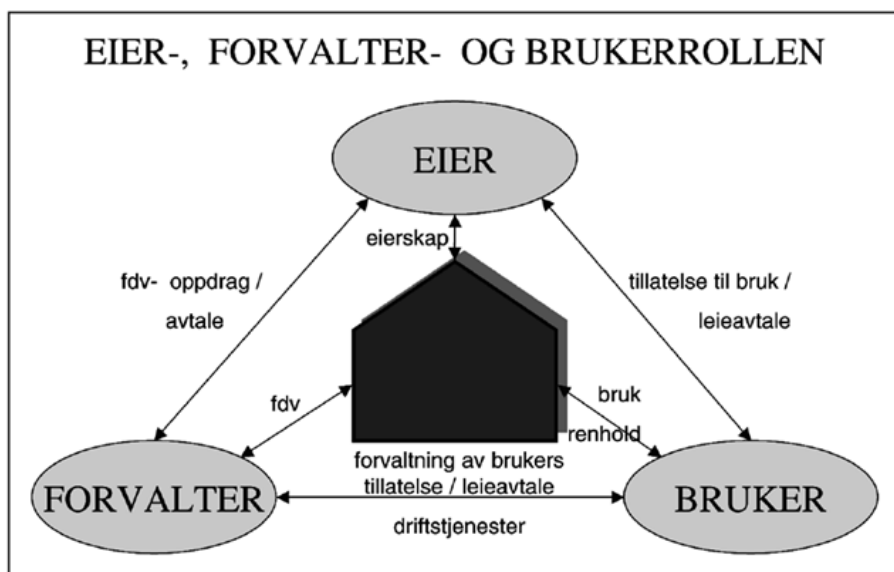
Resultater fra den tekniske tilstandsregistreringen med tilhørende oppgraderingsbehov er i utgangspunktet delt i to prioriterte perioder, 0-5 år og 6-10 år. Dette skal også samordnes med Masterplanen, vedlikeholdsbehov skal sees i sammenheng med funksjonell (brukerrelatert) oppgradering der dette er et behov.

1.3 Relevante rapporter om eiendomsforvaltning i offentlig regi

Videre er det gitt en innføring i relevante rapporter og eiendomsforvaltning i offentlig regi.

1.3.1 NOU 22:2004 «Velholdte bygninger til alle»

Det er et mål i seg selv at universitetets virksomhet skal kunne foregå i gode lokaler. Dette prinsippet er godt beskrevet i NOU 22:2004 «Velholdte bygninger gir mer til alle». For å oppnå dette må ansvars- og oppgavefordeling være definert. I tillegg anbefales det å utarbeide en strategi for vedlikehold slik at verdi for eier og bruker opprettholdes over tid. Figur 1-2 beskriver sammenhengen mellom roller, ansvar og oppgavefordeling.



Figur 1-2 Sammenhengen mellom roller og ansvar (NOU22:2004)

Eierrollen ivaretar funksjoner som følger eierskapet. Funksjonene omfatter blant annet fastsettelse av mål for eiendomsporteføljen og hver bygning, beslutninger og gjennomføring av, kjøp, salg, innleie, utleie. Det daglige FDVU-arbeidet (Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Utvikling) ivaretas av forvalterfunksjonen på vegne av eier iht. de avtaler som er inngått med eier. Forvalterens oppdrag innebærer også å ivareta brukerens interesser og dekke brukerens behov for tjenester av den typen forvalter (inklusive driftsorganisasjonen) leverer. Brukerrollen ivaretas av virksomheten i bygningene, dvs. ledelse, ansatte i brukervirksomheten, studenter og besøkende.

For UiO varierer disse rollene noe, avhengig av type prosjekt. Dette er omtalt i Del II kap. 2.1.

NOU 2004:22 anbefaler konkrete mål og kriterier for god eiendomsforvaltning.

Kriteriene er godt egnet for vurdering av ulike organisasjons- og tilknytningsformer.

- Kriterium 1 Det foreligger overordnede politisk bestemte mål for eiendomsforvaltningen.
- Kriterium 2 Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen.
- For at eiendomsforvaltningen skal kunne foregå på en rasjonell, målrettet og effektiv måte ut fra de overordnede målene, må det stilles krav til eiendomsforvaltningens system for planlegging og styring på taktisk nivå, slik at aktiviteter og ressursbruk planlegges og rapporteres i forhold til vedtatte mål.
- Kriterium 3 Generelle delkriterier:
 - Følgende kriterier bør generelt inngå som kriterier på god eiendomsforvaltning:
 - Tilfredsstillende prioriterte brukerbehov
 - Effektiv arealutnyttelse
 - Godt, verdibevarende vedlikehold
 - Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning
 - Målrettet utvikling av eiendommens kvaliteter
 - En hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen, som legger til rette for god faglig kompetanse på alle nivåer i eiendomsforvaltningen, et godt samarbeid og en god gjensidig rolleforståelse med klare ansvarsforhold i trekantforholdet mellom eier, forvalter og bruker
 - Riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter, kunne sette av tilstrekkelig med penger til å ta større vedlikeholdsoppgaver.
- Kriterium 4 Lovpålagte krav overfor eier og bruker blir ivarettatt.

1.3.2 Riksrevisjonens Dokument 3:4 (2012-2013)

Riksrevisjonens Dokument 3:4 (2012-2013) «Riksrevisjonens undersøkelse om statens forvaltning av eiendomsmasse i universitets- og høgskolesektoren» trekker frem noen viktige hovedfunn, samt anbefalinger til departementet om oppfølging:

Hovedfunn:

- En tredel av statlig eiendomsmasse i universitets- og høgskolesektoren er vurdert til å ha en dårlig tilstand. Statsbygg sikrer i hovedsak et verdibevarende vedlikehold og har en bygningsmasse med en god tilstand.
- De selvforvaltende utdanningsinstitusjonene arbeider lite langsiktig og systematisk med vedlikehold.
- Det er svakheter i styringsinformasjon på områder som er viktige for å sikre et verdibevarende vedlikehold.
- Det er risiko for at statens husleieordning ikke vil være tilstrekkelig for å håndtere framtidige utfordringer.
- Sentrale myndigheter kan forbedre sin oppfølging av forvaltningen av eksisterende bygningsmasse.

Riksrevisjonens anbefalinger:

Kunnskapsdepartementet bør ha en mer aktiv styring og oppfølging av de selvforvaltende utdanningsinstitusjonene for å sikre at disse etablerer systemer for en god og hensiktsmessig eiendomsforvaltning. Riksrevisjonen mener Kunnskapsdepartementet bør:

- Stille tydeligere krav til de selvforvaltende utdanningsinstitusjonenes eiendomsforvaltning, blant annet ved at utdanningsinstitusjonene utarbeider
 - Tydelige mål for teknisk tilstand som vedlikeholdsarbeidet kan forankres i
 - Langsiktige planer for verdibevarende vedlikehold og utvikling av bygningsmassen
 - Mer systematisk rapportering på sentrale utfordringer for eksisterende bygningsmasse
- Utforme internhusleieordningen slik at den gir større økonomisk forutsigbarhet for å sikre verdibevarende vedlikehold
- I større grad bruke rådgiverfunksjonen til Statsbygg i arbeidet med å forvalte eksisterende bygningsmasse
- Tilrettelegge for læring og forbedring for de selvforvaltende utdanningsinstitusjonene, for eksempel gjennom å etablere læringsarenaer

1.3.3 Stm. 7 (2014-2015) Langtidsplan for Forskning og høyere utdanning

For å oppnå målene i langtidsplanen om fremragende forskningsmiljø på internasjonalt nivå må bygningsmassen ha stor betydning:

- Forskere og studenter skal ha tilgang til bygg og infrastruktur av topp kvalitet
- Moderne og hensiktsmessige bygg og det fremste av forskningsinfrastruktur er viktig for å utvikle verdensledende fagmiljøer. Det er også viktig for å være attraktive samarbeids-partnere for næringslivet. Utstyret i seg selv gir mulighet for gjennombrudds-forskning. Moderne og hensiktsmessige bygg og infrastruktur tiltrekker seg den fremste internasjonale ekspertisen. Norge deltar i det europeiske samarbeidet om forskningsinfrastruktur blant annet for å

tiltrekke seg de internasjonale toppforskerne, men også for å gi norske fagfolk tilgang til det beste utstyret som finnes i Europa.

- Realiseringen av Livsvitensssenteret ved Universitetet i Oslo vil legge til rette for utvikling av et verdensledende fagmiljø innenfor livsvitenskap og muliggjørende teknologier gjennom nyskapende og tverrfaglig forskning. Internasjonal samhandling preger forskningen, og i de fleste industrinasjoner skjer det betydelige investeringer innenfor livsvitenskap

1.3.4 Prop 1S (2014-2015) Statsbudsjettet

For universiteter og høyskoler sies det klart at:

- de skal innenfor den nasjonale målstrukturen og regjeringens forventninger og prioriteringer, fastsette egne virksomhetsmål tilpasset institusjonens egenart/profil og utvikle egne strategier og planer for å nå målene.
- Dette betyr at en langsiktig og strategisk masterplan må legges til grunn.

1.3.5 Tildelingsbrev for Universitetet i Oslo

Tildelingsbrevet omtaler regjeringens satsning på videreutvikling av kunnskapssamfunnet hvor universiteter og høyskoler skal være selvstendige strategiske aktører med høye ambisjoner som grunnlag for gjennomføring av egne prioriteringer. Planer skal bli handlinger. For å oppnå dette ble det i egen Stortingsmelding fremlagt langtidsplan for forskning og høyere utdanning, se neste delkapittel.

I tildelingsbrev for 2015 henvises igjen til Riksrevisjonens Dokument 3:4 (2012-2013) om bygningsmassens tilstand (ca. 40 % er dårlig). I den anledning bevilges 75 millioner kroner til oppgradering av bygg i sektoren og forventer samtidig at tilsvarende beløp fra de institusjoner som mottar midler. Fordeling vil skje i begynnelsen av 2015

1.3.6 Finansiering for kvalitet, mangfold og samspill - Nytt finansieringssystem for universiteter og høyskoler

Forslag i januar 2015 fra ekspertgruppe oppnevnt av Kunnskapsdepartementet 8. april 2014. Ekspertgruppens innstilling inneholder ikke mye om museer og bygninger. Rapportens hovedpoeng er at det er uhensiktsmessig å trekke disse midlene ut av institusjonenes budsjetter og budsjettere dem på departementsnivå; det ville begrense institusjonenes handlingsrom.

Fra museenes side kan det være ønskelig å synliggjøre en særskilt oppgave innenfor institusjonen og å gi denne oppgaven spesiell oppmerksomhet i budsjettarbeidet.

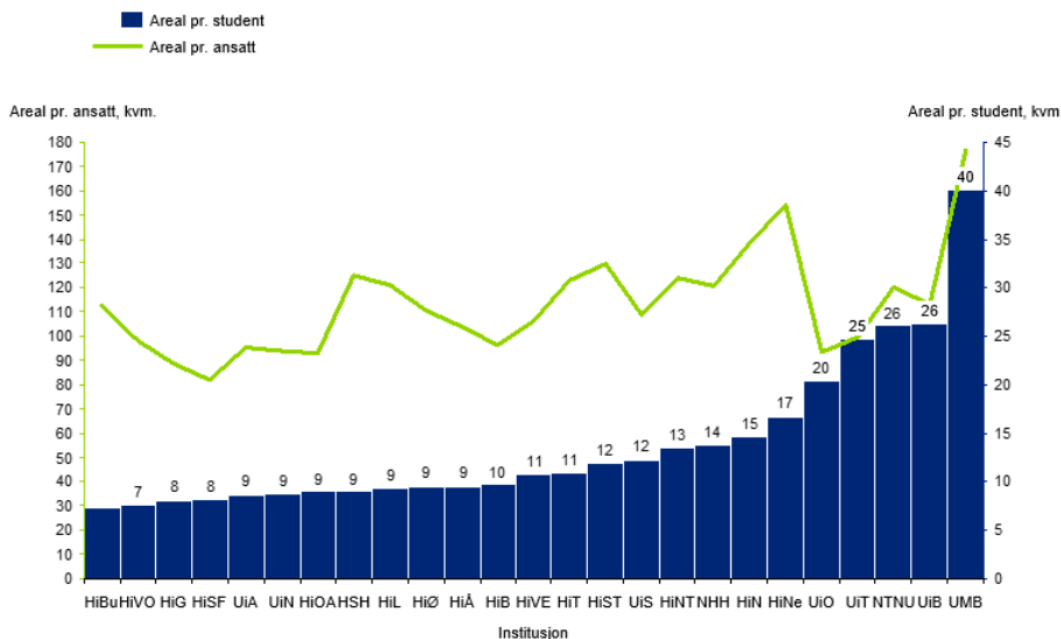
Når det gjelder bygninger, inneholder utredningen lite / intet om arealkostnader, ei heller om nødvendigheten av å finne mekanismer for å hindre fortsatt akkumulert vedlikeholdsbehov i den bygningsmassen som de selvforvaltende institusjonene disponerer. Det sies heller ikke noe om hvordan det kan legges til rette for nødvendig utvikling i form av nybygg, ombygging/tilpasning og utvidelser på en mer hensiktsmessig måte enn finansiering av hvert enkelt prosjekt over statsbudsjettet.

1.3.7 Hva koster en student?

En kostnadskartlegging av universiteter og høyskoler NIFU og Deloitte leverte i desember 2014 en rapport fra sitt prosjekt for Kunnskapsdepartementet med kartlegging av kostnadene i norske universiteter og høyskoler. Prosjektet kartla hvordan kostnadene fordeler seg på ulike deler av kjernevirksomheten, og analyserte forskjeller i kostnadsnivå mellom institusjoner og ulike studier i universitets- og høyskolesektoren.

Særlig interessant med tanke på UiOs utfordringer med arealeffektivitet er at rapporten påpeker et mønster i retning av at de små høyskolene har noe mindre arealbruk per student enn de store høyskolene. De nye universitetene har omtrent samme størrelse per student som de større høyskolene, mens NHH og de gamle universitetene har større areal per student. Rapporten påpeker videre at «de selvforvaltende institusjonene nok har noe høy arealbruk, særlig per student og i noen grad per ansatt. Vi husker at de selvforvaltende enhetene har lave arealkostnader. Disse resultatene tilsier at det som hovedregel ikke skyldes deres arealeffektivitet.».

Rapportens figur 3.14 (ref. under) summerer opp to uttrykk for arealeffektivitet: kvadratmeter per student og kvadratmeter per årsverk. Universiteter og høyskoler inngår i samme figur.



Rapporten fra Deloitte og NIFU inneholder i tillegg kartlegging av kostnader til eiendomsforvaltning og sammenligning mellom kostnader ved eierskap og innleie. Her er det så vidt mange usikkerhetsfaktorer i dataunderlaget at vi velger å utelate disse viktige elementene i vår rapport.

1.3.8 Skriftlig spørsmål fra Trine Skei Grande til kunnskapsministeren (januar 2015)

Spørsmål stilt til ministeren 9. januar 2015: På hvilken måte vil statsråden sikre bedre finansiering av universitetsmuseene, herunder rehabilitering av W. C. Brøggers hus i Oslo og De naturhistoriske samlinger i Bergen?

I begrunnelsen vises det til St. Meld nr 15 (2007-2008) «Tingenes tale». Stortingets komiteen som behandlet dette uttrykte bla: «komiteen vil ytterligere understreke at de bygningsmessige forholdene ved museene er det mest kritiske ved universitetsmuseenes nåværende situasjon». Dette har ikke endret seg og Skei Grande understreker at egnede bygg er en vesentlig forutsetning for forskning, utdanning og formidling av museene. Derfor må det være en prioritert oppgave for departementet å sørge for tilstrekkelige bevilgninger slik at man kan oppgradere bygningsmassen.

I svaret sies det at det er dialog med UiO om problemstillingen. Departementet arbeider for å skaffe midler til Vikingtidsmuseet og Naturhistorisk museum. De forutsetter rehabilitering av byggene på Tøyen innenfor UiOs egne budsjettammer. I statsbudsjettet for 2015 er det bevilget 75 millioner kroner til oppgradering av bygg ved selvforvaltende institusjoner. Departementet arbeider med en fordeling av disse midlene.

Del II Dagens forvaltningssituasjon av eiendom ved UiO

2 Eiendomsforvaltning ved UiO i dag

2.1 Dagens organisering

UiO er et forvaltningsorgan med særskilte fullmakter. Tilknytningsformen innebærer at UiO er en del av Staten som rettssubjekt og forvalter eiendomsmassen på vegne av Staten som eier.

Eiendomsforvalterrollen er ivaretatt av Eiendomsavdelingen (EA), som er en avdeling ved UiO. Brukerrollen ivaretas av de enkelte virksomheter innenfor UiO. Eierrollen er for det meste ivaretatt av UiO på vegne av staten ved KD. For bygningsmassen som UiO leier er eierrollen ivaretatt av henholdsvis eksterne private utleiere (ca. 70 %) og av Statsbygg (ca. 30 %). Byggherrerollen, dvs. oppdragsgiverrollen i byggeprosjekter, ivaretas av UiO selv eller av Statsbygg for prosjekter som er finansiert over statsbudsjettet. Der Statsbygg er eier/utleier, er Statsbygg også byggherre i prosjektfasen. Tabellen i figur 2-1 gir en oversikt over rollefordelingen ved ulike prosjekter.

Type	Eier	Byggherre	Bruker	Forvalter
Statsbudsjettet	KD v/UiO	UiO el. Statsbygg	UiO	EA
Kurantordningen	Statsbygg	Statsbygg	UiO	Statsbygg
FDV	KD v/UiO	EA	UiO	EA
Mindre tilpasninger	KD v/UiO	EA	UiO	EA

Figur 2-1: Oversikt over rollefordelingen ved ulike prosjekter/eierformer

2.2 Fullmakter

Fullmaktene gitt i forbindelse med tildelingsbrevet angir hvilket handlingsrom UiO har til å dekke sitt arealbehov og bygningsmassens behov for utvikling og oppgradering. Tildelingsbrevet for 2015 angir et sett av virkemidler som UiO har til sin rådighet:

- Vedtaket om nettobudsjettering innebærer at UiO disponerer eksterne inntekter fullt ut til sitt formål, i tillegg til bevilgning på 50-post. UiO disponerer eventuelt positivt årsresultat og har ansvaret for å dekke eventuelt negativt årsresultat.
- UiO kan, i henhold til vedtak om merinntektsfullmakter, avhende fast eiendom og bruke inntekter fra salg av eiendommer til kjøp, vedlikehold og bygging av andre lokaler til undervisnings- og forskningsformål ved UiO. Saker som er av prinsipiell art, eller som innebærer større arealendringer, skal legges frem for KD.
- UiO kan opprette nye selskap og eie aksjer i selskap som er av faglig interesse for institusjonen.
- UiO kan inngå leieavtaler. Kostnader til leie skal dekkes innenfor uendret bevilgningsnivå i leieperioden. Gjelder prosjekter både innenfor kurantordningen og på privat marked. Fullmakten gjelder kontraktsverdi oppad til 80 MNOK og maks ti års varighet.

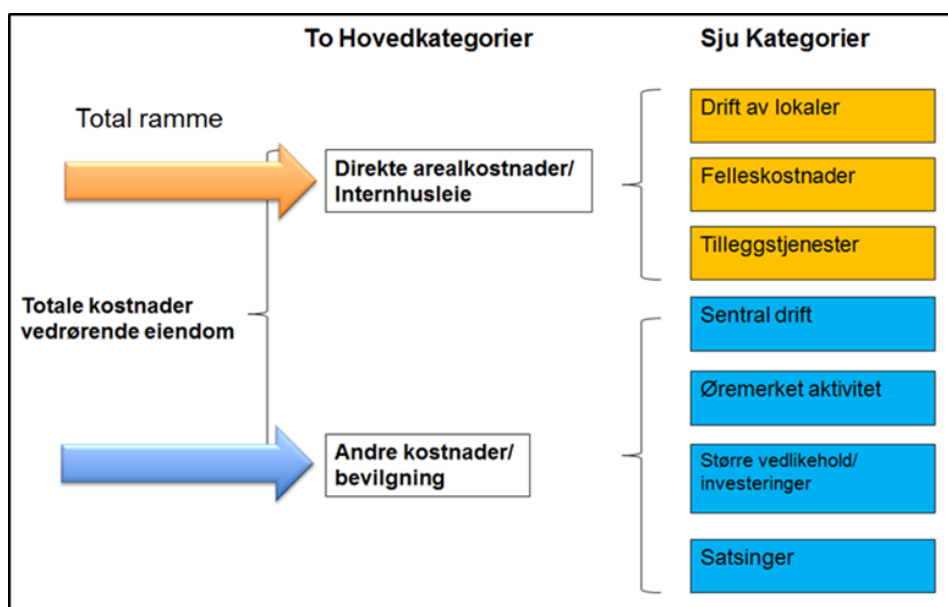
2.3 Eiendomsforvaltning og finansiering

EA får rammebevilgninger som skal dekke kostnader som vist i figur 2-2 fra presentasjon «Budsjettprosess 2015».

Investeringer finansieres på følgende fire måter (Ref. Masterplan 1 pkt. 3.1 april 2014):

- Ordinært prosjekt bevilget over statsbudsjettet - Strenge krav til godkjenning og gjennomføring, tidkrevende prosess. Konkurransen med andre prosjekter, dvs. uforutsigbar fremdrift. Eksempler på dette er Ole-Johan Dahls hus (IFI II), Georg Sverdrups hus (biblioteket) og Sentrumsanlegget, samt Livsvitenskapsbygget og nytt Vikingstidsmuseum.
- Prosjekt finansiert ved Statsbyggs «kurantordning» - Krever ikke behandling av Stortinget men godkjenning av Finansdepartementet. Om lag 30 % av det UiO leier i dag, leies av Statsbygg. Kurantordningen gjelder for prosjekter med samlet investering opp til 500 MNOK. Ordningen oppfattes som kostbar da kostnader til inventar kommer i tillegg og belastes UiO. Domus Medica på Gaustad og Harald Schjelderups hus (ombygging og utvidelse av gamle Treteknisk institutt der Psykologisk institutt nå holder til) er eksempler i denne kategorien.
- Prosjekt finansiert innenfor UiOs ramme - Universitetsstyret bevilger gjennom årlig prosess ved kopleing av ressurser fra Eiendomsavdelingen og virksomheten(e). Georg Morgenstiernes hus og Realfagsbiblioteket på Blindern er eksempler.
- Leie på det private markedet - Direkte leie i privat marked. Dette utgjør ca.70 % av det som leies i dag. Entras nybygg for juristene i sentrum vil bli et leieobjekt.

Figur 2-2 illustrer hvordan eiendoms kostnader er fordelt i dagens modell ved UiO.



Figur 2- 1 Fordeling av eiendoms kostnader i dagens modell («Budsjettprosess 2015»)

Dagens internhusleieordning finansierer innleiekostnader og driftsrelaterte kostnader, men synliggjør ikke de totale kostnadene vedrørende eiendom. Kostnader til avskrivninger og kapitalbinding i eksisterende bygningsmasse er ikke vist i internhusleieordningen. Dette gir ikke det totale bilde av hva arealene faktisk koster og dermed et utilstrekkelig insentiv til optimal utnyttelse av arealene.

De andre kostnadene/bevilgningene er delt i fire kategorier (ref.: foilserie om økonomistyring 24.04.2012.):

- **Sentral drift** er rammestyrte på lik linje med øvrige enheter i SA, over og underskudd dekkes av TA selv. Ikke skjermet for kutt.
- **Øremerkede midler** er spesifikke kostnader som TA i mindre grad selv kan påvirke kostnadsnivået på. Prioriteringer vedtas av Udir basert på et grunnlag fra TA. Kan ikke omprioritere mellom poster og salderes ved årsslutt. Skjermet for kutt.
- **Større vedlikehold/investeringer**; årlig nivå fastsettes av universitetsstyret, og prosjektene vedtas av Udir basert på et grunnlag fra TA.
- **Satsinger** er spesifisert av universitetsstyret. TA kan ikke omprioritere mellom poster, og et evt overforbruk må dekkes av TA sentral drift. Underforbruk tilbakeføres styret for omprioriteringer. KD bevilgninger overføres TA basert på kostnadsprognoser fra TA. Differanse mellom bevilgning og prognosene avregnes mot UiO bank.

Tabellen i figur 2-2 viser budsjettert omfang av de fire kostnadskategoriene for 2014 og 2015. (SA = Sentral Administrasjonen = dagens LOS, TA = Teknisk Avdeling = dagens EA)

	2014	2015
Direkte arealkostnader/internt husleie	653 519	696 397
Sentral drift	86 145	97 136
Øremerket aktivitet	3 914	2 965
Større vedlikehold/investeringer	174 700	179 600
Satsinger	16 215	183 900
SUM	934 493	1 159 998

Figur 2-2: Fordeling av fire kostnadskategorier

Kategoriseringen av kostnadene i dagens ordning er ikke i samsvar med standarder i eiendomsbransjen, og det gjør det komplisert å sammenligne med/lære av andre. Det anbefales at EA tar i bruk NS 3454:2013 for kategorisering og kalkulasjon av kostnadene, slik at det etableres et sammenlignings- og læringsgrunnlag.

2.4 Teknisk tilstand, funksjonell egnethet, tilpasningsdyktighet og potensial for utvidelse

Bygningsmassen ved UiO er kartlagt ved hjelp av et verktøy for porteføljevaltning og -utvikling, multiMap. Dette verktøyet er benyttet på over 60 % av den offentlige eide bygningsmassen i Norge.

For UiO er teknisk tilstand for alle eide bygg, ca. 460.000 m², kartlagt (gir grunnlag for estimering av akkumulert vedlikeholdsbehov). Av disse byggene er ca. 360.000 m² kartlagt for egnethet og tilpasningsdyktighet, ref. rapport fra Multiconsult desember 2014.

Tabellen i figur 2-3 viser omfanget av kartlagt bygningsmasse.

Område	Antall bygninger	Vektet gjennomsnittsalder [år]	Vurdert bruttoareal [m ²] teknisk tilstand	Vurdert bruttoareal [m ²] tilpasningsdyktighet	Vurdert bruttoareal [m ²] funksjonell egnethet
Andre områder*	8	71	3 656	1 276	1 276
Blindern	36	44	287 596	255 554	254 850
Forskerboliger	31	34	3 520	0	0
Gaustad	6	19	75 318	55 843	55 843
Geitmyrsveien	2	58	17 574	14 633	14 633
Sentrum	11	139	45 166	12 760	11 965
Tøyen	13	107	26 032	20 019	20 019
Samlet	107	53	458 862	360 085	358 586

*Det Norske institutt i Athen er ikke tatt med i kartleggingen. Dette utgjør 245 m².

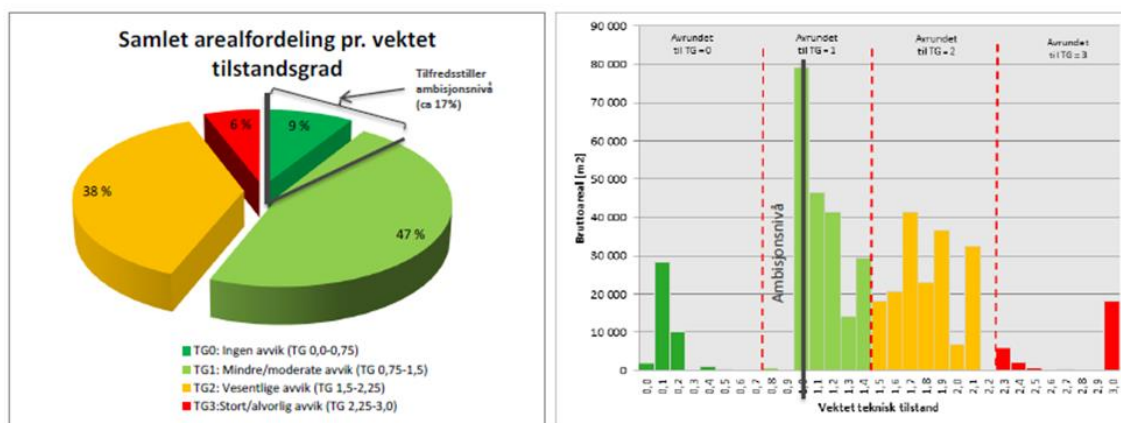
Figur 2-3: Omfang av kartlagt bygningsmasse

(Teknisk tilstand for 107 bygg, 460.000 m², Tilpasningsdyktighet og egnethet for 68 bygg, 360.000 m²)

I tillegg til disse 460.000 m² disponerer UiO ca 100.00 m² leid areal (av Statsbygg og i markedet) samt ca 41.000 m² bruksrett ved OUS (Oslo Universitets Sykehus) som det ikke betales leie.

Teknisk tilstand

Kartleggingen viser at kun 17 % av bygningsmassen har en god teknisk tilstand. Det akkumulerte vedlikeholdsbehovet er estimert til ca. 2,8 milliarder kroner. Vedlikeholdsbehovet omfatter blant annet oppgradering og utskifting av tekniske anlegg som vil kunne gi bedre innemiljø og energiøkonomi.



Figur 2-4 Fordeling av teknisk tilstand etter gradering i NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk»

Levedyktighetsmodellen: Funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet

Figur 2-5 viser hvordan bygningsmassen vurdert med tanke på funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet.



Figur 2-5: Bygningsmassen vurdert på egnethet og tilpasningsdyktighet (gjelder for 68 bygg)

Figuren viser at

- 26 % av bygningsmassen er vurdert som både uegnet og lite tilpasningsdyktig. Dette indikerer at bygningene bør avhendes eller vurderes for annen bruk. Men mye av bygningsmassen er vernet/bevaringsverdig, og dermed vanskelig å avhende eller bygge om.
- 49 % er vurdert som godt egnet og har god tilpasningsdyktighet. Disse bygningene vil kunne fungere i lang tid for sitt formål, og teknisk oppgradering bør gjennomføres.
- 15 % er vurdert som dårlig egnet, men har god tilpasningsdyktighet. Her må teknisk oppgradering ses i sammenheng med ombygging, for å bedre funksjonell egnethet.
- 10 % er vurdert å være godt egnet i dag, men har liten tilpasningsdyktighet. Det indikerer tidsbegrensning før de blir uegnet, hvis det for eksempel kommer nye tekniske eller funksjonelle krav. Her må teknisk oppgradering ses i relasjon til tidsbegrensningen.

I tillegg til 2,8 MRD kroner for lukking av akkumulert vedlikeholdsbehov er det av EA estimert ombyggingsbehov for å forbedre egnethet til ca. 5,8 MRD kroner, dvs. totalt 8,6 MRD kroner.

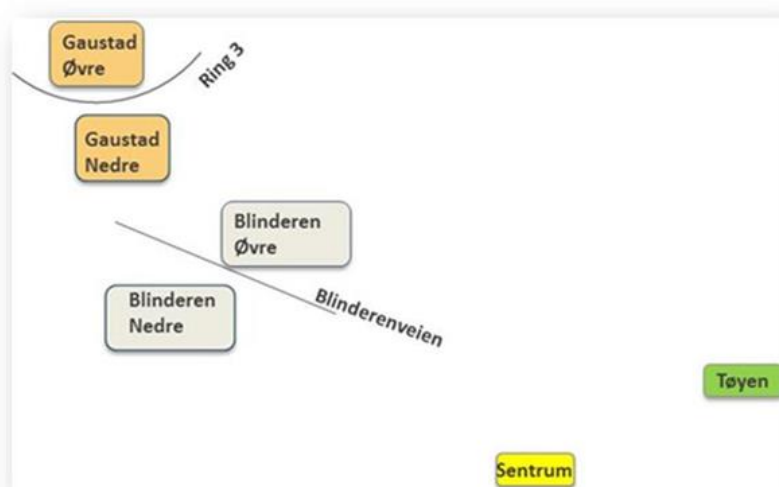
Potensial for utvidelse av bygningsmassen

Med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplaner ble av EA ved utarbeidelsen av masterplan 2007 estimert et nybyggpotensiale på om lag 100.000 m², fordelt på de respektive delområdene som vist i tabellen i Figur 2-6.

Område	Areal m ²	
Blindern Øvre		
A	4 800	Ikke eid av UiO
D3	13 500	
D4	21 225	
D5	3 445	
D7	5 500	
sum	48 470	
Blindern Nedre		
E	8 500	
G+M	7 500	
sum	16 000	
Blindern totalt	64 470	
Gaustad	-	
Sentrum	-	
Tøyen	15 000	Foreslått nybygg
Bygdøy	20 000	Vikingskip
UiO totalt	99 470	

Figur 2-6 Fordeling av mulighet for nybygg på delområder (det kan være endring i dette siden 2007)

Bygningsmassen er delt inn i seks delområder, med ulike potensial og behov for fremtidig utvikling, se figur 2-7. Det er naturlig å vurdere de enkelte områder opp mot ressursbehov, med utgangspunkt i teknisk tilstand og teknisk oppgraderingsbehov, funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet, og mulig finansieringsmodell.



Figur 2-7 Bygningsmassens delområder

Til masterplanrapporten 2007 meldte fakultetene inn et arealbehov utover daværende bruk på noe over 27.000 m². Dette tilsvarer ca. 5 % av UiOs disponible bygningsmasse på ca. 570 000 m².

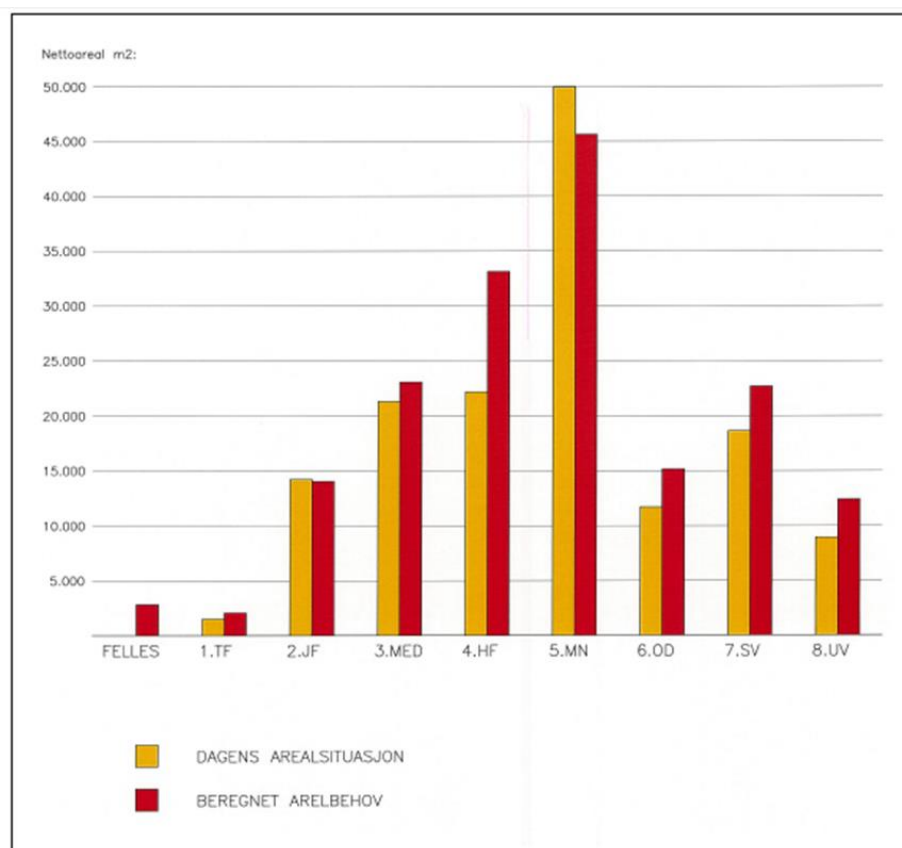
Tabellen i figur 2-8 og bildet i figur 2-9 viser det innmeldte behovet.

Beregnet arealunderskudd (netto) for fakultetene og administrative enheter:

0. Felles for UiO	:	-2.840 m ²	
1. Det teologiske fakultetet	:	-576 m ²	-38%
2. Det juridiske fakultetet	:	180 m ²	+1%
3. Det medisinske fakultetet	:	-1.784 m ²	-8%
4. Det humanistiske fakultetet	:	-10.963 m ²	-49%
5. Det matematisk-naturvitenskapelige fakultetet*	:	4.336 m ²	+9%
6. Det odontologiske fakultetet	:	-3.435 m ²	-29%
7. Det samfunnsvitenskapelige fakultetet	:	-4.061 m ²	-22%
8. Det utdanningsvitenskapelige fakultetet	:	-3.477 m ²	-39%
11. Enheter direkte under Universitetsstyret	:	-450 m ²	
12. Sentraladministrasjonen	:	-200 m ²	
Sum inkl. MatNat	:	-23.271 m ²	
Sum ekskl. MatNat	:	-27.607 m ²	

*) Ekskl. Institutt for Informatikk og Kjemisk institutt
Ekskl. KHM, NHM og Universitetsbiblioteket.

Figur 2-8 Innmeldt arealbehov i 2007 (behovet og dagens bruk kan være endret siden 2007)



Grafisk framstilling av arealsituasjonen for fakultetene:
Sammenlikning eksisterende arealsituasjon – beregnet arealbehov

Figur 2-9 Innmeldt arealbehov i 2007 (behovet og dagens bruk kan være endret siden 2007)

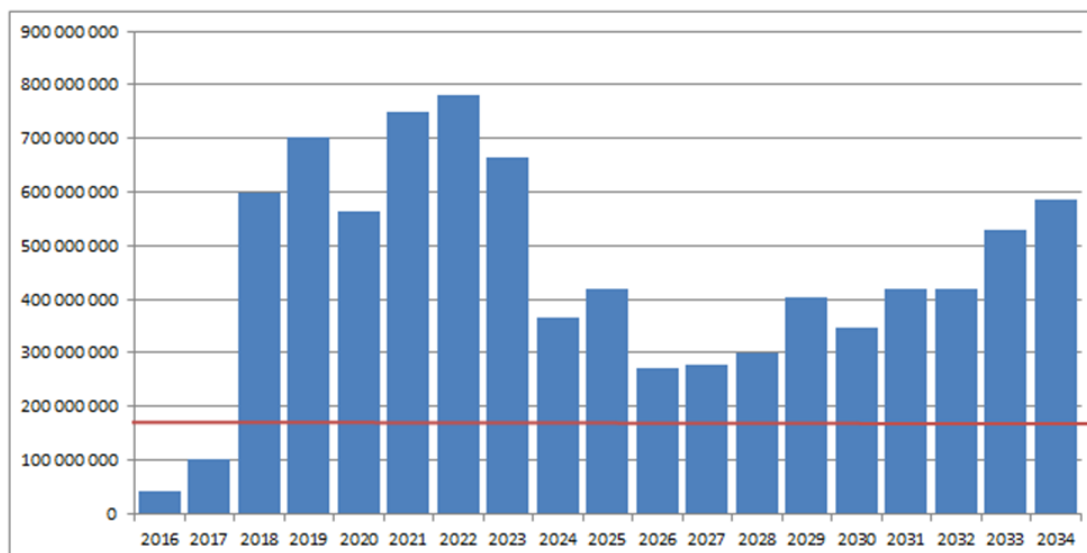
2.5 Tilgjengelige ressurser til vedlikehold og investeringer

Kartleggingen i 2013 viste at bygningsmassens akkumulerte vedlikeholdsbehov er ca. 2,8 milliarder kroner. I tillegg estimerer EA at investeringsbehovet knyttet til nødvendig forbedring av funksjonell egnethet er ca. 5,8 milliarder. Totalt oppgraderingsbehov i eksisterende bygningsmasse er dermed estimert til ca. 8,6 milliarder kroner.

Skulle oppgraderingsbehovet innhentes i løpet av ti år, ville den årlige innsatsen, utover et forsvarlig regelmessig vedlikehold, ligge på ca. 860 MNOK pr år. UiO budsjetterer med ca. 180 millioner kroner i 2015 til større vedlikehold og investeringer. Dersom UiO opprettholder dette nivået over tid, vil det ta nesten 50 år før bygningsmassens oppgraderingsbehov er innhentet. Dette er alt for lenge for brukere som har utilfredsstillende lokaler, og samsvarer ikke med ambisjonene om å tiltrekke seg ledende forskere og studenter.

Bygningsmassens verdi ved UiO ble vurdert til 8,6 MRD kr i 2010 (2010-kroner) (Undersøkelse om statens forvaltning av eiendomsmassen i universitets- og høgskolesektoren (Dokument 3:4 (2012-2013)) som kom i desember 2012. Verdianslagene er riktig nok forsiktige, men det er verd å merke seg at verdien bygningsmassen er anslått til samme beløp som det estimerte oppgraderingsbehovet.

Figur 2-10 viser forholdet mellom faktisk ressurstilgang (180 MNOK/år med rød linje) og estimert oppgraderingsbehov (blå søyler).



Figur 2-10 Ressursbehov for funksjonelt og teknisk oppgraderingsbehov. Ressurser til nye bygg, inkl. Livsvitensenteret, er ikke medtatt. Rød strek angir tilgjengelig ressurs på 180 millioner pr år.

Del III Sammenlignbare organisasjoner i offentlig eiendomsforvaltning, organisering og tilknytningsformer

3 Offentlige eiendomsforvaltere

3.1 Eiendomsforvaltning i Statsbygg

KPMG og Multiconsult har (KPMG og Multiconsult, 2011) gjennomført en vurdering av Statsbyggs eiendomsforvaltning hvor UiO og Akademiska Hus var «benchmarkingpartnere».

Blant utredningens hovedfunn var at UiO har høyere driftskostnader enn Statsbygg til eieroppgaver, og at utgifter til vedlikehold var på omtrent samme nivå som i Statsbyggs universitets- og høgskoleportefølje. Sammenligningen av nøkkeltall omfattet regnskapsårene 2009 og 2010. Den korte tidsserien, og det faktum at 2009 var et år med ekstraordinære bevilgninger til vedlikehold, gjør at tallene er for usikre til å konkludere entydig. Det er dokumentert gjennom flere karlegginger at Statsbyggs bygningsmasse har bedre teknisk tilstand enn UiOs.

Akademiska Hus AB er et aksjeselskap eid av det svenske finansdepartementet og med utleie av universitets- og høgskolebygg som primær oppgave. Akademiska Hus bruker vesentlig mer enn Statsbygg og UiO på vedlikehold. Leietakerne kan velge å leie av andre enn Akademiska Hus, så det brukes store resurser på å legge til rette for undervisningen og de andre funksjonene. Siden selskapet er et AS, er det naturlig å anta at utgiftsføring til vedlikehold, i stedet for aktivisering av investeringer, er noe høyere enn det ville ha vært dersom virksomheten var underlagt et offentlig økonomireglement med en annen avgrensning mellom drifts- og kapitalmidler.

3.2 Eiendomsforvaltning i nasjonalt helsebyggforetak

EY og Multiconsult har utredet alternative forretningsmodeller for Helsebygg Midt Norge, herunder et nasjonalt helsebyggforetak med utgangspunkt i Helsebygg Midt-Norge (EY & Multiconsult, 2012). Her var Locum AB, Statsbygg, Forsvarsbygg og Undervisningsbygg Oslo KF referanseorganisasjoner.

Rapporten beskriver at fellestrekk for eiendomsvirksomhetene som scorer høyest på kriterier for god eiendomsforvaltning er at de har bygget opp gode kompetansemiljøer innen hele livssyklusen: tidligfase, prosjektgjennomføring og drift. Til selve utførelsen benytter de egne ansatte og markedet på ulike måter og i ulikt omfang.

Organisasjonene har tilstrekkelig stor forvaltnings- og prosjektportefølje (som UiO) til å drive kontinuerlig forbedring og profesjonalisering, og til å dra nytte av stordrift og standardisering.

Multiconsult ser en trend mot mer helhetlig langsiktig planlegging og strategisk virksomhetsutvikling i samarbeid med kundene, dvs. sterkere satsning på strategisk planlegging i tidligfase for å sikre gode og riktige beslutninger. Livsløpstankegang og forståelse for konsekvensene i driftsfasen av beslutninger som tas i tidligfase blir sentralt. At disse organisasjonene i tillegg til byggherrefunksjonen også har forvaltnings- og driftsansvar styrker muligheten til å lykkes med dette. Alle fremhever dette som en styrke.

Oppsummert mener organisasjonene at nøkkelen til suksess ligger i følgende forhold:

- Holde fokus på kjernevirksomheten og samfunnsnyttene
- Tydelig definerte roller som eier og bruker (kjernevirksomhetene), samt at rollene er kompletterende (ikke overlappende) og etterleves. Rolleavklaringen må inkludere mandat

(oppgave, økonomi etc.) og medfølgende prosessbeskrivelser med hensyn til samhandlingen for de ulike oppgavene og i de ulike fasene.

- At eier, forvalter og brukere har fokus på helhetlig og langsiktig strategisk planlegging. Dette sikrer omforent prioritering og forutsigbarhet.
- Tydelige mål og krav til alle parter (eier, forvalter og bruker) om måloppnåelse. Det vil si gjennomføring og oppfølging av nøkkeltallsanalyser, omdømmeundersøkelser, kundetilfredshet etc. Fokus på kontinuerlig forbedringsarbeid.
- Gjennom måloppnåelse i virksomheten kunne vise kundene og eierne at virksomheten skaper verdi, både økonomisk og kvalitativt.
- Sikre spesialistkompetanse som forstår sin rolle i drift og prosjekter.
- God oversikt over tilstand (teknisk, egnethet, funksjonalitet, arealbruk etc.) i porteføljen, sikrer best mulig utnyttelse på kort og lang sikt.
- Profesjonelle, høyt motiverte medarbeidere
- God kommunikasjon mellom alle parter. Dette krever forankrede strategier og planer, virksomhetssystem, informasjonsinfrastruktur (virtuelle og fysiske), godt samarbeidsklima.

4 Kategorisering av ressursbehov og forslag til finansiering

4.1 Ressursbehov

Behov for ressurser til vedlikehold og utvikling kan grovt deles i fire grupper:

1. FDV-kostnader.
2. Relokalisering innen egne virksomhetsområder
3. Større prosjekter
4. Områdeutvikling

4.1.1 FDV-kostnader

FDV-kostnadene (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) skal sikre verdibevarende vedlikehold og en definert teknisk standard for brukerne over tid. Kostnadene kan inkluderes i en husleiemodell / husleieavtale. Mindre justeringer / ombygginger i arealene kan finansieres av leietaker selv eller av utleier slik at leietaker betaler endringene ved påslag i husleien. Serviceavtaler kan inngå i avtalen, eller tjenester kan leveres i henhold til separat avtale med spesifisert tjenesteomfang, ytelse og pris. UiO har mulighet til å sette av et forutsigbart beløp til systematisk verdibevarende vedlikehold.

Behovet for tilpasninger og ombygginger varierer fra år til år. Litt historisk granskning vil avdekke hvor mye som vanligvis må bevilges, slik at det også her kan legges til rette for forutsigbarhet i rammen. Dette vil sikre en bedre kontinuitet i planlegging og gjennomføring.

4.1.2 Relokalisering innen eget virksomhetsområde

Planendringer innen leietakers område for bedre utnyttelse / organisering av arealer. Dette kan finansieres på samme måte som skissert i pkt. 4.1.1, men prosjektene er ofte så store at det neppe er riktig å satse på å finansiere dette som en årlig ramme. Slike prosjekter kan enten finansieres av EA og dekkes av økt leie, eller direkte av leietaker selv.

4.1.3 Større prosjekter

Dette omfatter nybygg og større ombygginger i eksisterende bygg iht. masterplanens forutsetninger. Slike prosjekter finansieres tradisjonelt over statsbudsjettet eller gjennom Statsbyggs kurantprosjektordning (blir da leie fra Statsbygg). For å sikre fremdrift, god totaløkonomi og forutsigbarhet bør flere enkeltprosjekter kunne sees i sammenheng, som følge av masterplanen, og sikres full finansiering. Her er finansiering av enkeltstående prosjekter over statsbudsjettet lite egnet. UiOs rammebetingelser innenfor dagens ordning gir liten forutsigbarhet i fremdrift og gjennomføring. En adgang til lånefinansiering tilsvarende helseforetakenes vil gi bedre forutsigbarhet og fleksibilitet med tanke på endring i fremdrift og omfang (HF'ene har opptil 70 % lånefinansiering).

4.1.4 Områdeutvikling

Dette gjelder utvikling av virksomhetenes egne lokaler samt enkeltbygg for næring eller i sambruk med næring. Denne typen eiendomsutvikling kan med fordel utvikles som egne rettssubjekter, for eksempel et selskap etablert med det aktuelle prosjektet som formål. En mulighet er å la en ekstern aktør utvikle prosjektet og UiO kan leie / kjøpe andel når prosjektet er ferdig.

Ved Høyskolen i Ålesund (HiÅ) er det utviklet et nært samarbeid mellom skole og privat næringsliv representert ved Rolls Royce Marine (RRM). RRM utvikler moderne skipsmotorer og styringsystemer samt skolerer brukere i eget skolesenter i tilknytning til HiÅ med blant annet simulatorer. Simulatorer

benyttes også av HiÅ og samarbeidet fører til effektiv arealbruk samt sambruk og utvikling av fagkompetanse og lærerkrefter.

Det finnes etter hvert flere varianter av samspillmodeller som det kan trekkes erfaringer fra. FoU-prosjektet OSCAR, finansiert av forskningsrådet, skal i perioden 2014 – 2017 systematisere kunnskap om, og utvikle, modeller som ivaretar verdiskaping sett fra både brukers og eiers perspektiv.

4.2 Finansiering

I det etterfølgende skisseres noen aktuelle finansieringsmodeller:

1. Husleie
2. Salg og tilbakeleie
3. Livsløpsmodell
4. Prosjektsamarbeid med næringslivet
5. Salg eller utleie av eiendom som ikke skal benyttes
6. Låneopptak med sikkerhet i bygg (ikke aktuelt med dagens fullmaktsstruktur)

4.2.1 Husleie

For statlige leietakere er det i hovedsak to prinsippmodeller for fastsettelse av leie;

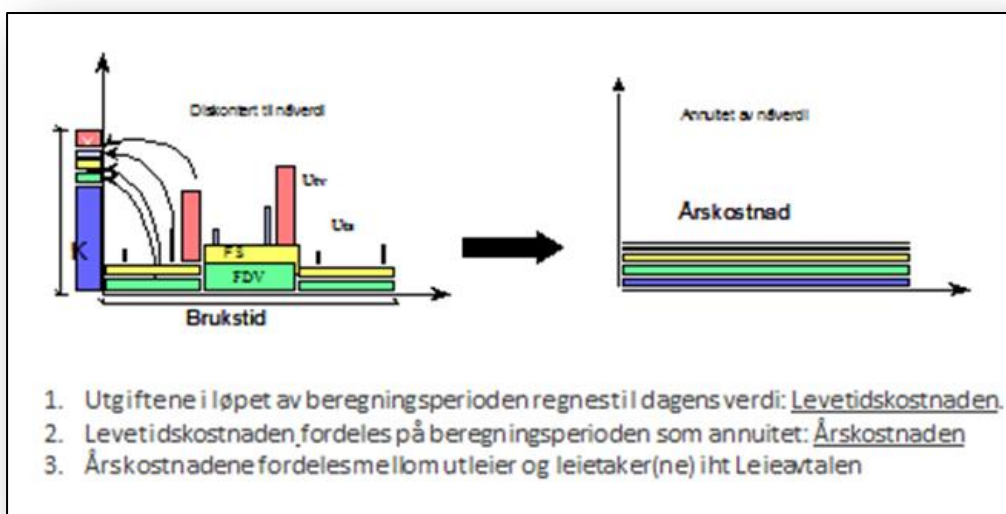
- Markedsleie, som benyttes i det åpne markedet. Markedsleie fastsettes etter forhandling mellom partene, basert på leienivået i markedet.
- Kostnadsdekkende leie, som kalkuleres for å dekke utleiers kostnader i leieperioden, eksempelvis Statsbyggs modell.

Teknisk tilstand for bygninger i statlig undervisningssektor innenfor og utenfor husleieordning ble kartlagt i 2002 (Multiconsult), totalt ca 1,9 millioner m² BTA. Uten at man gikk dypt inn i bakenforliggende årsaker viste resultatene at bygninger uten husleieordning var i dårligere forfatning enn de som hadde internhusleieordning.

Statsbygg innførte «Kostnadsdekkende husleie» i 1. januar 1993 med bakgrunn i ønsket om å:

- synliggjøre de faktiske kostnader ved bruk av arealer
- sikre et verdibevarende vedlikehold av eiendommene
- gi insentiv til effektiv arealutnyttelse
- gi muligheter for brukertilpasninger og endringer i leieperioden

I figur4-1 er prinsippet for kostnadsdekkende husleie illustrert. Faktiske kostnader ved å eie bygg varierer og kalkuleres/fastsettes derfor individuelt i leieavtalen for hvert bygg.



Figur 4-1 Prinsippmodell for kostnadsdekkende husleie.

Kostnadsdekkende husleie skal være riktigst mulig leie uten profitt fastlagt av Statsbygg etter beste vurdering av kostnadene i leieperioden. I leieforhold hvor det ikke benyttes felleskostnader (der det er én bruker/leietaker) kan fordelingen mellom partene være som beskrevet i figur4-2.

Kostnadsart	Dekkes av utleier	Dekkes av leietaker
Kapitalkostnader	Utleier dekker kostnader til renter og avdrag	Leietaker dekker ikke kapitalkostnader
Forvaltningskostnader	Utleier dekker planlegging, budsjettering, administrasjon, forsikring, med mer	Leietaker dekker ikke forvaltningskostnader
Driftskostnader	Utleier dekker løpende drift av bygninger og utearealer	Leietaker dekker renhold og energi og reparasjoner som skyldes leietaker eller hærverk
Vedlikehold *)	Utleier dekker alt planlagt vedlikehold	Leietaker dekker reparasjoner
Utvikling	Leietaker og utleier avtaler i hvert tilfelle hvordan ombygging og oppgradering skal gjennomføres og betales	

*) iht. utleier forestår innvendig vedlikehold, ikke leietaker slik det står i leieavtalen

Figur 4-2 Kostnadsfordeling mellom utleier og leietaker er definert i leieavtalen, hovedsakelig på denne måten.

4.2.2 *Salg og tilbakeleie*

Salg og tilbakeleie av eiendom er oftest benyttet for å frigjøre kapital, som er bundet i eiendomsmassen, til andre investeringer. Modellen har vært mye benyttet i industrien ved behov for investeringer i produksjonsutstyr eller ny eiendomsmasse. I transaksjoner mellom private aktører kan vi regne med at det er sammenlignbare finansieringskostnader.

Modellen vil innebære at UiO selger eiendommen til en ekstern aktør som leier den tilbake til UiO. Dette vil frigjøre investeringsmidler for UiO, sannsynligvis til en høyere kostnad for staten enn i ordinære statlige prosjekter.

Salg av eksisterende bygning med krav om oppgradering har vært benyttet eksempelvis ved Torggata Bad og Logen på Grev Wedels plass. Selskapet som kjøper og oppgraderer kan enten opptre som en ordinær utleier, eller det kan avtales en leieperiode før bygningen går tilbake til opprinnelig eier.

4.2.3 *Livsløpsmodell*

Med livsløpsmodell (LLM) mener vi modeller hvor investering og FDV-kostnader ses i sammenheng samt hvordan de påvirker økonomien til det som foregår i bygget. Dette betyr et åpent samarbeid mellom involverte parter i form av definert samspillmodell hvor livsløpet ivaretas.

En livsløpsmodell vil som regel innebære kontraktsoppdeling i byggekontrakt, kapitalleie, FDV-leie, og tjenesteleveranseavtaler. Hvert av disse kontraktselementene kan utformes på ulike vis avhengig av type virksomhet som skal benytte eiendommen.

I mange eksempler finansieres investeringen av den private parten, men det er flere eksempler på at den offentlige parten investerer (eks. Lyngdal-modellen) der dette gir lavest total kostnad.

4.2.4 *Prosjektsamarbeid med næringslivet*

Områder med et potensiale for næringsutvikling i tilknytning til Universitetet bør vurderes for ulike samarbeidsformer med private aktører. Aktuelle modeller kan være at

- UiO leier arealer UiO behøver og overlater til utleier å finne leietakere på resten
- UiO er partner i prosjektet og eier deler av eiendommen, og deltar i eiendomsutviklingen
- UiO fester bort grunn som privat aktør eller et Joint Venture selskap bygger
- I universitetsområdet, spesielt på Blindern, finnes ingen næringsvirksomhet i umiddelbar nærhet. Men det er et stort tomtepotensiale med tilhørende muligheter. Blindern ligger sentralt i aksene Gaustad-Ullevål og dermed foreligger potensielle synergieffekter med OUS HF, Forskningsparken mfl. Det er et potensiale for vekst innen leverandørnæring og forskernæring i fremtiden. Sentrale knutepunkt for T-bane, trikk og buss tilsier næringsutvikling på sikt.

UiO har en ambisjon om å utvikle seg til et internasjonalt toppuniversitet. I den sammenheng bør det utvikles en bedre mulighet for store nasjonale og internasjonale konferanser med auditorier og møterom i direkte tilknytning til et hotell. Et samarbeid med en hotellutbygger for sambruk av arealer burde ligge til rette.

NRK på Marienlyst har vedtatt å flytte til leide arealer. Eiendommen med dagens bygningsmasse burde være et interessant utgangspunkt for utvikling i et samarbeid med privat aktør.

Dersom UiO skal inn på eiersiden i det aktuelle eiendomsselskapet, vil det antakelig være mest hensiktsmessig å etablere et UiO-heleid aksjeselskap som eier UiOs del av eierselskapet.

4.2.5 Salg eller utleie av eiendom som ikke skal benyttes

Rapporten «hva koster en student» indikerer at UiO har et potensial for mer effektiv bruk av bygningsarealer. Det indikerer at realiseringen Livsvitensenteret med 70 000 nye kvadratmeter bør kunne vil frigjøre mer enn 70 000 gamle kvadratmeter. Denne typen fristilte arealer kan potensielt representere en inntektskilde for UiO i form av utleie eller salg. Dersom UiO kan bygge nye og mindre arealer til erstatning for eldre bygningsmasse, vil også FDV-kostnadene kunne reduseres.

4.2.6 Låneopptak med sikkerhet i egne bygg

Helseforetakene har fått aksept på lån for å gjennomføre investeringer med inntil 70 % av prosjektkostnaden. I tillegg til mulighet for låneopptak så overføres midler for investeringer og vedlikehold som del av generell basisramme. Disse midlene er ikke øremerket men de regionale helseforetakene og helseforetakene har ansvar for prioritering i tråd med styringssignaler. Med andre ord så har de fullmakt til å planlegge samt igangsette investeringsprosjekter inntil 500 millioner kr. Beløp ut over dette må forelegges departementet før vedtak.

Det er viktig å huske på at det er kjernevirksomheten i helsesektoren som hittil har vært foretaksorganisert. Dersom det er aktuelt å reorganisere universitetene, til mer selvstendige enheter, er parallellen til helsesektoren nærliggende. For helsesektoren er det åpnet for at det kan etableres et helseforetak. Sykehusbygg HF er høsten 2014 under etablering med hovedoppgaver innenfor planlegging og prosjektgjennomføring. Det er foreløpig ikke lagt opp til å overføre eierskapet til eiendommene fra helseforetakene til et forvaltningsforetak for helsebygg. I helseforetakssektoren er det utarbeidet særskilte krav til utviklingsplaner, vedlikeholdsplaner, forvaltningsplaner for kulturhistoriske eiendommer, samt tilstandsklassifisering iht NS 3424.

5 Alternative modeller og tilknytningsformer

Formålet med dette kapitlet er å beskrive tilknytningsformer som innebærer muligheter til mer langsiktighet og forutsigbarhet i ressurstilgangen, for å kunne finansiere de tiltakene som er nødvendige for å dekke UiOs behov for hensiktsmessige lokaler. Denne forutsigbarheten er vesentlig for å kunne gjennomføre strategien i masterplanen.

Når Livsvitenskapssenteret realiseres, vil omtrent 43 000 kvadratmeter av dagens lokaler (Kjemi- og Farmasibygget) ledigstilles. Dette vil være et vesentlig startpunkt som gir muligheter til en gradvis utvikling av bygningsmassen i hele UiO, og vil fordre store investeringer. På dette tidspunkt må det foreligge finansieringsplaner for de påfølgende handlinger / prosjekter i masterplanen.

I forbindelse med større prosjekter kan det være aktuelt for UiO å delta i samarbeide med andre aktører både som eier og som leietaker. I dag kan UiO inngå leieavtaler, men det er ikke uten videre adgang til å eie, eksempelvis en andel av et eiendomsselskap, i fellesskap med andre aktører. Denne typen samarbeid kan være aktuelt i forbindelse med utvikling av nye eiendommer hvor investeringene kan komme opp i flere hundre millioner kroner.

UiO kan gjøre EA mer uavhengig ved å gi EA en mer selvstendig rolle som utleier til UiOs brukere, men erfaring fra andre store statlige organisasjoner, herunder helseforetakene, tilsier at dette er lite realistisk, i alle fall på kort sikt.

5.1.1 Forvaltningsorgan med særskilte fullmakter – dagens organisering

Universitetene og flere av høyskolene og forskningsinstitusjonene er forvaltningsorganer med særskilte fullmakter til bruttoføring av inntekter og utgifter utenfor statsbudsjettet.

Forvaltningsorganer med særskilte fullmakter til bruttoføring av inntekter og utgifter utenfor statsbudsjettet ("nettobudsjetterte virksomheter") omfattes av reglement for økonomistyring i staten og bestemmelser om økonomistyring i staten. Dette gjelder med mindre det er gjort unntak for slike virksomheter i regelverket eller i rundskriv fra Finansdepartementet. Dette er nærmere omtalt i bestemmelsene om økonomistyring i staten (om hhv. årsregnskapet og rapportering til statsregnskapet) og i Finansdepartementets rundskriv R-106 Presiseringer av økonomiregelverket for virksomheter som har fått unntak fra bruttobudsjetteringsprinsippet.

Unntak fra bruttobudsjetteringsprinsippet i bevilgningsreglementet må vedtas av Stortinget og blir bekreftet hvert år ved vedtak av nettobevilgning under utgiftspost 50. Stortingsvedtaket innebærer at virksomheten blant annet får overført resultatet av årets drift til påfølgende budsjettår. Virksomheten disponerer eventuelt positivt årsresultat og har ansvaret for å dekke eventuelt negativt årsresultat. Fullmaktene til institusjonen er nærmere beskrevet i tildelingsbrevet.

5.1.2 Forvaltningsbedrift

En forvaltningsbedrift (som Statsbygg) er en del av Staten og ikke et selvstendig rettssubjekt.

Det samme regelverket som gjelder for ordinære forvaltningsorgan gjelder generelt også for forvaltningsbedriftene. Forvaltningsbedriftene er imidlertid gitt viktige unntak i bevilgningsreglementet § 6 «Budsjettet for forretningsdriften», der de blant annet blir pålagt å aktivere og avskrive investeringer. Forvaltningsbedriftenes driftsbudsjett er nettobudsjettert og virksomhetene har derfor en friere stilling til å påvirke omfang av virksomheten og sammensetning av produksjonen sammenlignet med ordinære forvaltningsorgan.

Forvaltningsbedriftene har imidlertid ikke adgang til selv å finansiere investeringer utover det som eier (departementet) gir fullmakt til. Eksempel på det siste er kurantprosjektene til Statsbygg. De innebærer at Statsbygg kan benytte fremtidige husleieinntekter til å finansiere egne prosjekter opp til (for tiden) 500 MNOK i total investering der hvor leietaker har husleiemidler til å dekke leiekostnadene.

At forvaltningsbedriften fører eget resultat- og balanseregnskap bidrar til å synliggjøre fullstendige arealkostnader og å evaluere om husleieordningen er kostnadsdekkende.

Forvaltningsbedriften Statsbygg har gode rammebetingelser for forvaltning av eksisterende bygninger, men det er flere eksempler på at beslutningsprosessene knyttet til utvikling av større prosjekter tar for lang tid, og at Statsbygg har tapt til eksterne aktører, blant annet til Entra.

5.1.3 Statsforetak

Et statsforetak (SF) er en særskilt organisasjonsform for statseide virksomheter, regulert i egen lov. Foretaket er et eget rettssubjekt og ikke en del av staten, det er eid av staten. Et statsforetak ledes av et styre og en administrerende direktør som står for den forretningsmessige ledelsen. Statens innflytelse i foretaket kan bare skje gjennom foretaksmøtet, som er foretakets øverste myndighet, og hvor statsråden representerer staten som eier. Eksempler på virksomheter som er organisert som statsforetak er Statkraft SF, Statnett SF og Statskog SF.

Dette er virksomheter som forvalter realkapital i form av grunneiendommer og infrastruktur, og hvor virksomheten har forretningsmessig karakter. Tilknyningsformen kan være godt egnet for eiendomsforvaltning, som innebærer å forvalte både grunneiendom og bygningsmasse, og hvor virksomheten som regel er finansiert ved leieinntekter. Det er imidlertid ikke eksempler på at tilknyningsformen er benyttet ved styring og drift av bevilgningsfinansiert forskning og utdanning.

Helseforetakene er en «variant» av statsforetakene. Disse driver ikke kommersiell virksomhet med markedsbaserte priser som inntektskilde. Oppmyking i foretakene adgang til lånefinansiering har hatt gunstig effekt på gjennomføring av prosjekter innen med-tek utstyr og eiendom.

5.1.4 Aksjeselskap

Et aksjeselskap (AS) følger bestemmelsene i aksjeloven. Det ledes mellom generalforsamlingene av et styre. AS etableres oftest for virksomheter som opererer i et konkurranseutsatt marked.

Selskapsformen er mindre egnet til å organisere virksomhet som styres i politiske prosesser.

Vedtektene vil regulere hvor kommersielt/selvstendig selskapet skal være. Det er lite hensiktsmessig å velge AS hvis ikke hensikten er å drive forretning. AS kan være en hensiktsmessig organisasjonsform for å inngå ulike former for samarbeide med ekstern(e) eiendomsutvikler(e).

Dersom en institusjon skiller ut eiendomsvirksomheten som AS, vil det kanskje naturlig høre sammen med at selskapet tar oppdrag fra andre enn bare institusjonen.

6 Oppsummering og forslag til videre arbeid

I tabell 6-1 er kostnadstyper / ressursbehov oppsummert og underdelt i fire grupper.

Kostnadstype	Bygg	Finansiering i dag	Foreslått finansiering	Kommentarer
FDV	Alle	Ulike budsjetposter	Husleie	Leieavtalene må definere om leietaker skal ha ansvar for innvendig vedlikehold, renhold, energi etc.
Løpende utvikling etter Brukers behov	Alle	Budsjettpost "Brukerbehov"	Betales av Bruker, alternativt som påslag i leie	Mindre arbeider hvor brukerne ofte er i lokalene samtidig som prosjektet gjennomføres
Ombygging / Nybygg	"Alle"	Kurantprosjektordningen. Alternativt over statsbudsjettet	Kurantprosjektordningen. I tillegg ved UiOs låneopptak på samme måte som HF'ene. Alt.livsløpsmodeller.	
Område- / prosjektutvikling	"Noen"	Ikke definert. Mest sannsynlig enkeltprosjekt over statsbudsjettet i egen regi eller med Statsbygg.	Samarbeid med andre. Sameie, livsløpsmodell, og mange andre muligheter	Kan omfatte etablering av selskap, evt. At UiO leier fra utviklingsselskapet. Gjelder delområder der det ligger til rette, eks. Nedre Blindern

Tabell 6-1: oppsummering av typer tiltak og anbefalt finansiering

Basert på vurderinger utført i dette arbeidet anbefales videreføring i fire deler:

1. Kartlegge av dagens effektivitet mhp bruk av arealer
2. Identifisere hvilke arealer som kan benyttes som de er, og hvilke som må oppgraderes når Livsvitensenteret er klart til bruk. Også hvilke arealer som eventuelt kan avhendes eller leies ut til eksterne brukere utenfor UiO. Livsvitensenteret er en start for gjennomføring av hovedintensjonene i masterplanen
3. Estimere ressursbehovet og sette inn i en tidsplan relatert til UiO Masterplan.
 - Plan A: en fremdrift med utgangspunkt i dagens rammebetingelser og virkemidler
 - Plan B: vurdere supplerende virkemidler for raskere gjennomføring, større forutsigbar og ivaretar behov for kontroll. vise full utnyttelse av markedets virkemidler
 - Utarbeide en egen oppgraderingsplan for museumsbyggene uavhengig av masterplanen
4. Utvikle finansieringsmodellene:
 - Utvikle muligheter innenfor dagens system
 - husleie for det løpende
 - finansiering for prosjektene
 - muligheter for salg og utleie
 - muligheter for samarbeid med næringslivet og andre aktører