

Moholt 50|50 – Status pr april 2016 og økonomi SiT Geovarme

Bakgrunn

Siste behandling av Moholt 50|50 var styresak O/201 – status pr februar 2016.

Studentboliger

Fremdriften er iht plan. Det planlegges overtakelse før fellesferien i stedet for rett etter, dvs overtakelse planlegges 8. juli. Dette gjelder for tårn A, B og D. Det gjennomføres fremdeles kvalitetsbefaringer, og det er startet opp med ferdigbefaringer i tårn A. Vi får tilgang til tårn A fra 19.05 og utover for montering av fast innredning og hvitevarer.

Det er signert kontrakt med Heimdal snekkeri for levering av fast inventar. Produksjonen er i full gang, og innredningsarbeidene starter 19.05. Det er gjennomført en konkurranse for konsept og møblering av felles arealene. Vinner ble Fagerhaug og Olstad, og det jobbes videre med utvikling av konseptet. Utstyr til kjøkkenet anskaffes på Ikea, og vil bli anskaffet ila våren.

Veidekke har startet med slutttesting av tekniske anlegg, og har i den forbindelse også involvert driftspersonalet i Sit Bolig ift opplæring.

Barnehagen

Det er hektisk aktivitet på prosjektet nå med mange ulike aktiviteter som pågår samtidig. Prosjektet følger fremdriftsplanen. Overtakelse av prosjektet er i henhold til kontrakt 1. august. Innredning av byggherreleveranser vil foregå i fellesferien. Selv om ikke hele utearealet vil være ferdig opparbeidet ved overtakelse, grunnet sådd plen, rigg og fortsatt byggeaktivitet på allmenningen, håper vi på en god oppstart i ny barnehage den 15. august.

Prosjektet ligger fortsatt an til å komme inn under budsjett. Det pågår en diskusjon med entreprenøren angående avregning av utomhusarbeider. Utfallet av denne diskusjonen vil ha betydning for hvor nært budsjetttrammen prosjektet til slutt lander.

Alle barnehageansatte gjennomførte en befaring i den nye barnehagen onsdag 27. april.



Utomhus og p-kjeller

De fleste avklaringer knyttet til utomhus er landet, og det er kun småjusteringer som gjenstår. Arbeidene startet opp i mars 2016 som planlagt, og med de avklaringer som er gjort vil planlagt fremdrift overholdes. Parallelt med denne prosessen pågår det fortsatt arbeider for å søke om dispensasjon til kommunen knyttet til overflateparkering i tilknytning til legesenteret (tårn A).

Store deler av p-kjelleren er nå bygget. I parkeringskjelleren etableres et også et nytt hovedkommunikasjonsrom for hele Moholt platået. Dette rommet vil stå ferdig til 18.05.2016 slik at etablering av ny fibertrase kan startes. Det gjenstår i hovedsak noen avklaringer til overflater i p-kjeller, men dette er etter avtale med Veidekke.

På grunn av krevende utvikling av utomhus og p-kjeller har vi først nå hatt den endelige oversikten over de økonomiske konsekvensene. Den endelige prosjektkostnaden er fremdeles ikke klar heller. P-kjelleren skal leies ut til besøkende som korttidsparkering. Dette med fører at vi vil kunne få mva-refusjon på hele eller deler av p-kjelleren. Dette vil kunne gi et betydelig positivt bidrag til prosjektkostnaden (størrelsesorden maks 2 MNOK). Det er heller ikke tatt i betraktning eventuelle spillemidler man får som følge av den utendørs treningsparken og buldresteinen.

Foreløpige beregninger viser at prognosen for utomhus/p-kjeller er noe høyere enn rammen (ekskl positivt bidrag fra mva-kompensasjon og spillemidler). Dette skyldes i hovedsak to elementer:

- Arbeider med tilrettelegging utenfor opprinnelig entreprisegrense, blant annet for;
 - o Tilpasninger utomhus knyttet til etableringen av avfallssugterminal-bygningen
 - o Valg om tilrettelegging av fremtidig hovedkommunikasjonsrom (HKR) i p-kjeller
- Endringer og tilpasninger knyttet til elementer i bakken samt etablering av trafo på området

Totalt for prosjektet Moholt 50|50 er prosjektet innenfor rammer gitt av konsernstyret.

Avfallssuganlegg

Det pågår for tiden detaljavklaringer på prosjektering for avfallssug-anlegget. Leverandør er klar for oppstart så snart alle avklaringer foreligger. Arbeidet med avfallssugterminalbygningen er avventet noe da denne etableres litt senere på grunn av behov knyttet til ferdigstilling av Veidekke sin leveranse på prosjektet.

Foreløpig kostnadsoversikt er fortsatt noe høyere enn forutsatt, ref også tidligere rapportering, men det jobbes kontinuerlig med ulike avklaringer i forhold til dette. Pristilbud på terminalbygningen vil være avgjørende knyttet til dette.

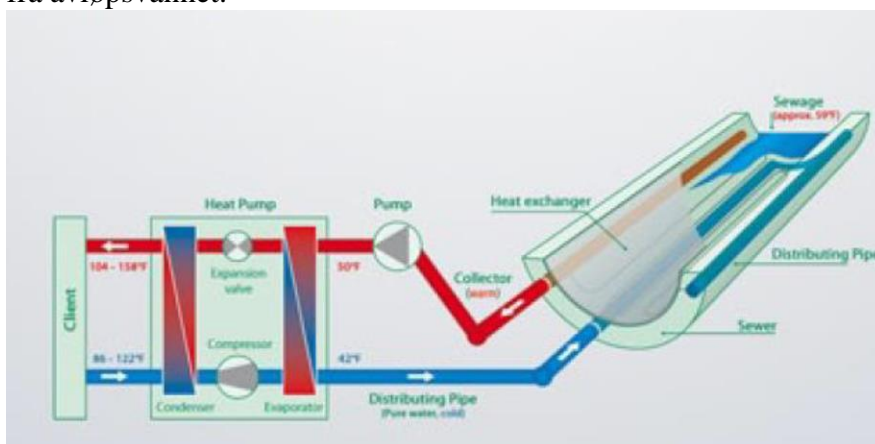
Geovarme

AF Energi & Miljøteknikk er godt i gang med sine arbeider på byggeplass, og samarbeidet mellom AF og Veidekke fungerer godt. Vedlagt bilde viser toppen av energibrønnene som er boret på Barnehage-området, og sammenkoblingen mellom disse.



Det har vært en del arbeider med avklaringer og implementering av delprosjekter som ligger inne i Enova-søknaden den siste tiden. Dette også sett opp mot budsjettammen for investeringen i Sit Geovarme.

Etter en gjennomgang av den økonomiske situasjonen knyttet til tiltaket har styret i Sit Geovarme sett det hensiktsmessig å øke investeringsrammen i prosjektet med 2,5 MNOK. Dette gir prosjektet muligheten til å ivareta samtlige delprosjekter knyttet til Enova-søknaden, som også bidrar til en optimalisering knyttet til investeringen/energiforsyningen. Dermed vil både solfangeranlegg og gråvannsgjenvinning etableres på prosjektet, men med et nedjustert omfang. Etablering av gråvannsgjenvinning er et særdeles innovativt element. Sit vil være de første som etablerer dette i Norge. Under ser man prinsippet for hvordan man henter ut energi fra avløpsvannet.



Illustrasjon 1 Prinsippet for hvordan gråvannsgjenvinning fungerer

Det har også vært gjennomført et statusmøte med Enova nylig, og de er meget fornøyd med arbeidet som er gjort. Enova vil ha stor fokus på prosjektet fremover med hensyn til profilering og nyhetssaker fra etableringen på prosjektet. De ønsker også at den øverste ledelsen er representert ved åpningen i august.

Bibliotek- og aktivitetsbygget (BA-bygget)

Prosjektet er i rute ihht. overordnet framdriftsplan med planlagt oppstart i uke 38/2016.

- Fasader og planløsninger er besluttet.
- Bruksmønster for begge etasjer er klarlagt
- Forutsetninger for videre detaljprosjektering er definert.

Foreløpig prognoser viser at Veidekke ligger noe høyt ift våre opprinnelige estimer. Dette grunner bla i at enkelt tekniske fag hadde utelatt viktige elementer i opprinnelige kalkyle. Det jobbes videre med kostnadsreducerende tiltak for å nå målene.

For å opprettholde ønsket fremdrift, er frist for signering av kontrakt med Veidekke uke 27. Men det er fremdeles en del forutsetninger som ikke er på plass for å kunne gjøre dette. Det vil ikke bli signert kontrakt hvis forutsetningene gitt av konsernstyret ikke er innfridd.

Revidert avtaleutkast, med leiepris og justert leieareal er oversendt Trondheim kommune, og vi avventer tilbakemelding.

Foreløpig fremdriftsplan er som følger:

- Oppstart kalkulering i uke 17. Avsatt 3 uker til dette.
- Rammesøknad inn uke 22.
- Bestilling massivtre uke 27
- Ideelt tidspunkt. for bestilling/ kontrakt – tidsrommet uke 22 – 26.
- Planlagt oppstart uke 38/2016.

Det foregår også dialog med aktuell kafedriver.

Interesse for prosjektet

Interessen for prosjektet er økende. Prosjektet er omtalt blant annet med en 11 siders artikkel i Veidekkes interne magasin, i tillegg til innslag på NRK nyhetene. En rekke befaringer er også gjennomført med bl.a 40 arkitektstudenter, Future built og studentsamskipnaden i Nord og SiO. Totalt har vi passert 300 besøkende ila byggeperioden.

Det planlegges offisiell åpning av første byggetrinn 15. august. Invitasjon er sendt KD, og endelig tidspunkt avhenger av tilbakemelding derifra.

Finansiering

Styret i SiT Geovarme har i vedtatt å utvide rammen for prosjektet fra 10 MNOK til 12,5 MNOK. Det betyr at lånebehovet fra SiT Geovarme AS til Sit har økt med 2,5 MNOK, ref avsnitt over om status SiT Geovarme.

Bydelsbasseng Moholt

Ifm reguleringsplanarbeidet var det dialog mellom Sit og Trondheim kommune vedrørende mulig etablering av bydelsbasseng for bydel øst på Moholt. Av forskjellige grunner gikk kommunen bort fra det alternativet. Trondheim kommune har nå tatt opp igjen dialogen rundt

dette. Sit har forespeilet mulig tomt mot Bregnevegen som alternativ, dvs området som i dag er parkeringsplass og aktivitetshus/vaskeri. Vi avventer ytterligere tilbakemelding fra kommunen på om de ønsker å gå videre med dette alternativet.

Risikobilde

Risikobildet er noe endret siden forrige styremøte. Det totale risikobildet er særdeles lavt. Bildet og matrise viser topp 10 risikomomenter som følges opp av prosjektet, fra mest kritisk og synkende.

Endringer siden sist er som følger:

Ut:

- 33 – Streik i byggeperioden. Hovedoppgjøret er i havn, så sannsynligheten for at dette påvirker prosjektet er redusert.
- 55 – Økonomi studentboliger. Tiltak som har er iverksatt har gitt lavere konsekvens for risikoen. Kostnaden for fast møblering blir lavere enn forutsatt, samt at eurokursen har utviklet seg positivt raskere en fryktet.
- 62 – Forsinkelse tårn, Force Majeure. Endring signert med Veidekke. Fremdrift som planlagt.

Endret:

- 63 – Tar lengre tid enn håpt å få signert kontrakt med Trondheim kommune. Sannsynlighet økt fra 2 til 3.
- 59 – Økonomi utomhus. Konsekvensen begynner å bli klar (reduert fra 4 til 3). Sluttsum noe høyere enn opprinnelig. Dette er redegjort for i eget avsnitt.
- 64 – Søknad om disp fra regulering barnehagen – adkomst og solfangere. Innvilget disp for adkomst. Ikke søkt om disp for solfangere enda. Redusert konsekvensen (fra 4 til 3) siden halve risikoen er fjernet.

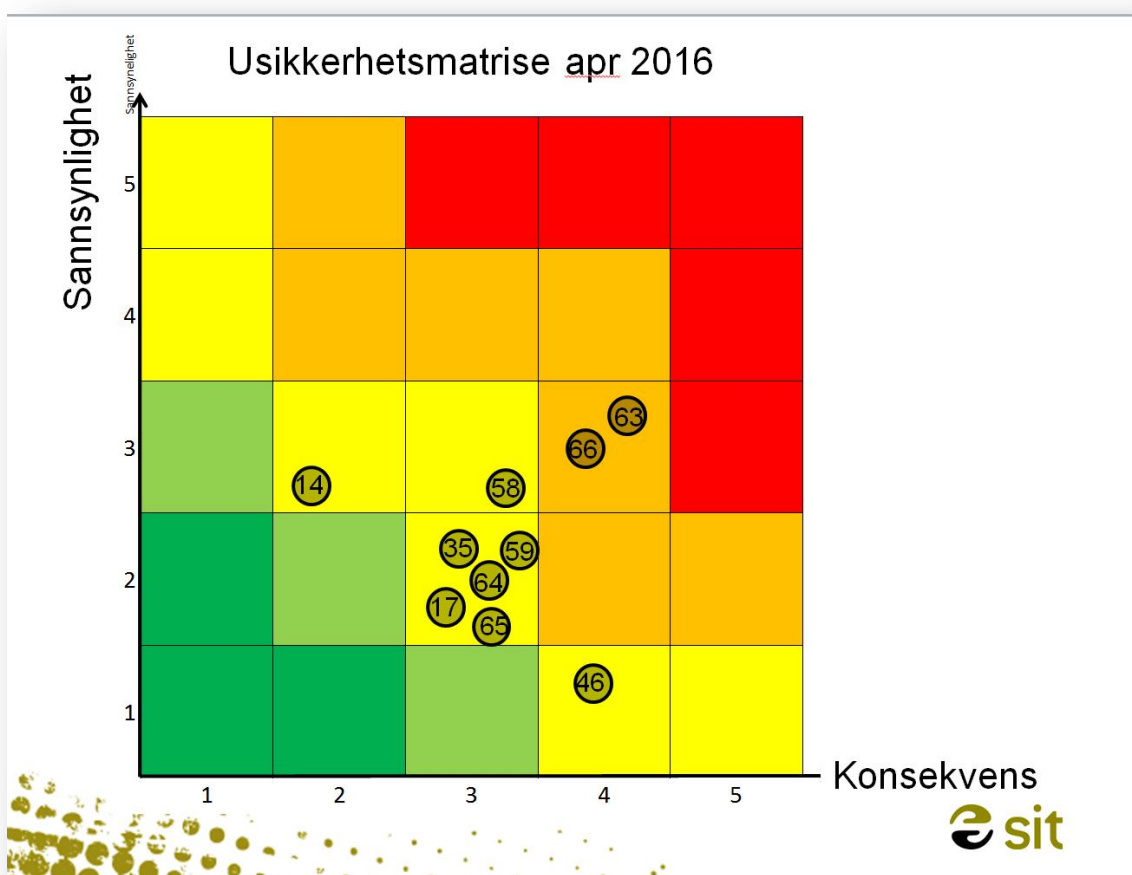
Nye:

- 66 – Bibliotek totalkostnad. Se beskrivelse under
- 14 – Kapasitet Sit Bolig – PU sjef har sagt opp. Lite kritisk da mye vil være på plass innen utgangen av oppsigelsestid, men kapasiteten for Sit Bolig PU vil bli redusert fra 01.09.16. Rådgiverressurser tilgjengelig for evt økt innleie ved behov.
- 35 – Alvorlig ulykke i byggeperioden. Overvåkes kontinuerlig og er ikke endret siden sist, men kommer inn på listen pga andre risikoer er redusert eller fjernet. Veidekke har godt fokus på HMS, men med bakgrunnen i kompleksiteten og omfanget av byggeplassen er det viktig at byggherren har et kontinuerlig fokus på dette.

ID	Usikkerhetselement	Beskrivelse	Tiltak
----	--------------------	-------------	--------

63	Leiekontrakt Trondheim kommune BA-bygget.	Trondheim kommune har nettopp tatt tak i leiekontrakten, denne må på plass før videre fremdrift.	Trondheim kommune følges opp tett ift dialog rundt leiekontrakt. God dialog etablert
66	Bibliotek - totalkostnad	Lagt ned mye ressurser i forprosjektet. Veidekkes estimat ligger noe høyt ift våre rammer.	Jobbes kontinuerlig med kostnadsreducerende tiltak. Må se totaløkonomien i prosjekt før det eventuelt signeres kontrakt for utførelse.
58	Treningssenter i 1. etg i boligblokk	Kan oppstå utfordringer med lydoverføring fra treningssenter til boliger over.	Lydtesting er startet. Ikke kommet frem til idrettsarealene enda, men rapport vil vise om det er behov for tiltak.
35	Alvorlig ulykker i byggefase	Hendelser med alvorlige ulykker	Veidekkes HMS-arbeid er veldig bra. Også fått skryt fra arbeidstilsynet etter uanmeldt besøk. Grunnet reduksjon i andre risiko, og prosjektets omfang og kompleksitet er risikoen inne på listen igjen. Sit følger opp Veidekke kontinuerlig
59	Økonomi utomhus	Usikkerhet rundt endelig sum for utomhus, da avtalen med VD legger opp til mengdejustering.	Har en målsum som det styres etter. Totalkostnad blir noe høyere enn tidligere, men fremdeles innenfor prosjektets rammer.
64	Søknad om disp fra regulering Barnehage - adkomst og solfangere	Adkomst er lagt om og det er tatt inn solfangere på tak. Medfører disp. fra reguleringsplan	Disp på adkomst innvilget. Solfangere ikke søkt om enda.
65	Bibliotek – planløsning, prosess, disp høyder	Det må søkes om disp fra reguleringsplan på høyder på biblioteket, ref nye fasadeløsning.	Veidekke avklarer disp. fra regulering med Trondheim kommune. Prosessen i gang igjen, og endelig planløsning avklart. Disp fra regulering gjenstår.
17	Tilskudd KD - studentboliger	Mangler fremdeles tilskudd til 50 HE, har mottatt totalt 582. Påvirker kortsiktig finansiering.	Kontinuerlig arbeid politisk for å få mest mulig ved neste tildeling.
14	Kapasitet SiT Bolig	Prosjektets omfang er større enn tilgjengelige ressurser i SiT Bolig	Prosjekt- og utviklingssjef har sagt opp. Prosjektet har kommet langt, og konsekvensen vurderes som

			lav. Prosjektet har rådgivere tilgjengelig for å fylle på med ressurser.
46	Ferdigstillelse ift semesterstart 2016 - studentboliger	Store konsekvenser ved forsinket ferdigstillelse - tomgang/husleietap	Følger opp VD nøye på fremdrift.



Finansiering

Det er søkt om utbetaling av 80 % av nylige mottatte 300 tilskudd. Dette tilsvarer 72 MNOK.

Befaring

Det jobbes med å få til befaring for konsernstyret, og vi vil komme tilbake med tidspunkt og opplegg.

Milepæler

Aug. 2016: Tre studentboligtårn og barnehage ferdig for innflytting

Nov. 2016: Siste to studentboligtårn ferdig for innflytting

Saksbehandler: Arvid E. Skjervik

Konsernstyret

12 .mai 2016

Tilrådning:

Konsernstyret er orientert om prosjektets fremdrift, status og utfordringer.
Konsernstyret godkjenner økt lån til Sit Geovarme AS på 2,5 mill. kr.

Trondheim, 4. mai 2016

Knut Solberg