

Styresak B 86 / 2015

Moholt 50|50 – Status og økonomi

Bakgrunn

Siste behandling av Moholt 50|50 var styresak B75/2015 – Bibliotek, aktivitetshus og næringsarealer og O67/2015 – Status og Enovasøknad.

Studentboliger



Bilde 1 Tårn A uke 46

Status fremdrift

Fremdriften er iht overordnet plan.

- Tårn A: Innvendig takt følges. Støping av gulv og legging av gulvbelegg startet. Himlingsarbeider startet. Ferdigstilling fasader (Ferdigbefaringer har funnet sted for tårn A). Montering utvendig solavskjerming begynt.
- Tårn B: Massivremontasje avsluttet. Innvendig takt følges.
- Tårn D: Massivremontasje
- Tårn C og E: Betongarbeider

Næringsarealer i førsteetasjer tårn

- Tårn A: Kontraktsarbeid er i slutfasen. Innflyttingsdato for legesenteret er satt til 01. 10. 2016.
- Tårn B: Treningssenter. Prosess etter planen, SiT Idrett er godt involvert. Risiko for støyttransmisjon fra styrkerom oppover. Skal testes før innflytting.
- Tårn C: Ca. 100m². I utgangspunktet tiltenkt studentrettet aktivitet, men det vurderes eksterne leietakere for å skape en mer attraktiv og utadvendt Allmenning.
- Tårn D: Ca. 50m² Frisør. Utkast til kontrakt skal sendes til Grande frisør AS. Tekniske avklaringer er gjort med noen få unntak. Ca. 150m² vaskeri (samt tilhørende såperom i kjeller) under siste etappe prosjektering.
- Tårn E: Ca. 100m². Tiltenkt studentrettet aktivitet.

Økonomi

Som tidligere orientert i styresaker, er økonomien i studentboligprosjektet særdeles presset. Dette skyldes i hovedsak utviklingen av eurokursen. I Dagens Næringsliv 26.10.15, spår DNB Markets at man må forvente en eurokurs på 9,7 rett over nyttår. Dette gjør at vi i snitt forventer en kurs på faktureringsstidspunkt for gjenstående leveranse på 9,5. Dette er 1,2 høyere enn det som lå til grunn i kontrakten.

Dette medfører at den totale merkostnaden for prosjektet er estimert som følger:

- Studentboliger: 15 MNOK
- Barnehagen: 1 MNOK
- **Totalt: 16 MNOK**

Det har hele tiden vært tatt høyde for en viss belastning fra valutamerkostnad, men den siste analysen viser at vi ikke har mulighet til å holde kostnadsrammen på 800.000 kr/HE med denne belastningen. Valutabelastningen utgjør ca 24.000 kr/HE, eller 3 % av total investeringen. Dette er en kostnad som er økt utenfor vår kontroll, og som heller ikke gir oss noe merverdi eller forbedret/endret produkt. Hvis det ikke gjøres noen grep, vil vi estimere en overskridelse i størrelsesorden 6-7 MNOK.

Forslag til løsning

Det er i byggherrebudsjettet lagt inn en post på fast inventar i hybler på 15,8 MNOK. Fast møblering på hybler kan i utgangspunktet trekkes ut fra prosjektet i sin helhet. Bakgrunnen for at vi ønsker fast møblering på hyblene, er at det skal være så enkelt som mulig for studentene (de trenger kun å ha med seg madrass og kontorstol), samt at dette er med på å redusere slitasje på byggene ifm inn- og utflytting. Det gir oss også mulighet til å lage robuste løsninger som både er enkle å renholde og vedlikeholde ved behov. Dette kan gi to mulige løsninger:

1. Trekke ut leveransen for fast inventar i sin helhet fra prosjektet, og erstatte dette med enklere skap og hyller. Dette vil kunne gi en besparelse i størrelsesorden 10 MNOK

2. Trekke ut leveransen for fast inventer i sin helhet fra prosjektet, og finansiere dette utenom prosjektet f.eks ved bruk av egenkapital som tilbakebetales (lån fra SiT), eller, hvis mulig, lån i Husbanken.

Fordeler og ulemper ved løsningen:

1. Fordeler: Reell kostnadsbesparelse i størrelsesorden 10 MNOK. Vil kunne gi et godt nok handlingsrom for med stor sikkerhet å kunne realisere prosjektet innenfor kostnadsrammen.
Ulemper: Vil medføre en vesentlig økt slitasje på bygningen ifm inn- og utflytting. Erfaringsmessig vet vi at enklere skap har kortere levetid, så levetidskostnaden vil være betraktelig høyere enn for en løsning med fast inventar. Med bakgrunn i at rommene er så små som de er, vil det også kunne gi studentene utfordringer ift møblering med både seng og skrivepult som ikke er tilpasset rommets størrelse. Det vil ikke være økonomi i prosjektet til å møblere fast på et senere tidspunkt. Dette må i så fall gjøres ved bruk av vedlikeholdsavsetninger eller annen egenkapital/lån.
2. Fordeler: Frigjøre 15,8 MNOK fra prosjektet, som gir et godt handlingsrom for å kunne realisere prosjektet innenfor kostnadsrammen. Vil kunne gi et handlingsrom for at det kan tas inn deler av leveransen i prosjektet igjen, når endelig kostnad for prosjektet er klart, slik at totalt behov for frigjort kapital kan justeres ved prosjektets slutt.
Ulemper: Ved å benytte seg av en løsning med lån, hvor hele beløpet kommer i tillegg til opprinnelig prosjektkostnad ($800.000 + 25.000 = 825.000$ kr/HE), vil dette *kunne* medføre en husleieøkning i størrelsesorden 150-180 kr/HE/mnd (worst-case). Mest sannsynlig vil ikke hele beløpet komme i tillegg til opprinnelig prosjektkostnad, og den ekstra belastningen ift husleien vil ikke bli så stor (foreløpig estimat investering $786.100 + 25.000 = 811.100$ kr/HE). Dette vil *kunne* gi en økt husleie i størrelsesorden 50-80 kr/HE/mnd.

Uavhengig av løsning 1 eller 2, vil en frigjøring av midler medføre at vi kan vurdere å ta inn noen de smarte løsningene i prosjektet som har blitt avdekket gjennom prosjekteringen, men som vi hittil har måttet avslå. Dette er endringer som påvirker både ventilasjon, innemiljø, energibruk, skallsikring (elektronisk låssystem) og kvalitet på overflater/estetikk. Det har ikke vært snakk om økonomisk store endringer, men med bakgrunn i den pressede økonomien har man valgt å ikke gå for disse endringene. Dette er endringer som kan påvirke både livssyklus-kostnader og studentenes opplevelse av boforholdene positivt.

Prosjektet anbefaler alternativ 2, da dette både gir en bedre økonomisk situasjon og at den beste løsningen i forhold til studentene og byggets levetid kan velges.

Barnehagen

Fremdrift

I barnehagen er massivtreelementene for yttervegger mer oppdelte enn for tårna. På grunn av store vindusfelt i barnehagen, var det hensiktsmessig å bestille elementene i flere deler, som tilpasses rundt vinduene, i stede for å bestille hele vegger med utsparinger for vindusfeltene. På denne måten sparte prosjektet kostnader, ved at en unngikk å måtte betale for massivtreet i vindusfeltene, som ellers ville vært et svinn. I og med at det ble flere elementer å montere, går det noe mere tid til

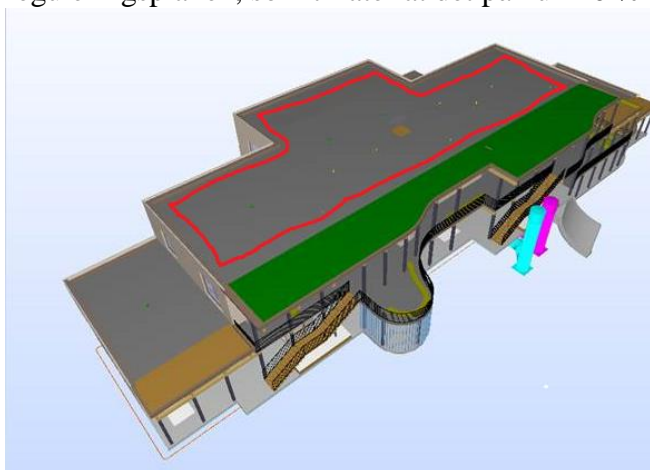
montering, noe det ikke var tatt tilstrekkelig høyde for fra montørens side. For å holde trinn med fremdriftsplanen er det derfor satt inn to arbeidslag for montering av massivtreet. Aktiviteten er derfor høy og fremdriften holdes.

Ny adkomstløsning

Kjøpet av Haugen-tomta har gitt oss en mulighet og et spillerom til å planlegge for en bedre adkomst- og parkeringsløsning ved barnehagen. Det er tegnet ut et forslag som vil gi noen flere parkeringsplasser for henting og bringing, samt en tydeligere og mer trafikksikker adkomst-situasjon. Denne løsningen vurderes nærmere.

Solfangere

Som en del av Enovasøknaden og -tilskuddet, er det aktuelt med et solfangeranlegg som skal tilknyttes varmesentralen for geovarmen. Solfangerne skal tilføre nødvendig varme til brønnene og er i tilfelle tenkt plassert på taket av barnehagen, innenfor skissert rød linje på tegningen under. Før endelig beslutning om å etablere dette anlegget tas, må bygningsmessige og planmessige forutsetninger sjekkes ut. Anlegget vil blant annet kreve en søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen, som tillater at det på kun 20 % av takarealet kan installeres tekniske anlegg.



Økonomi

Valutakostnader har også for barnehagen spist store deler av reserven (1 MNOK). Det er likevel mulig å styre prosjektet mot en sluttkostnad innenfor budsjett.

Utomhus og p-kjeller

Når det gjelder utomhus Allmenning er mange avklaringer allerede gjort, men det gjenstår fremdeles noen beslutninger. Dette arbeidet styres ut fra løpende budsjettoppfølging knyttet mot kontrakt.

Prosjekteringsmøter for p-kjeller er i slutfasen, og det har i siste periode vært flere avklaringer knyttet opp mot fundament og løsninger mot Biblioteks-/Aktivitetsbygg. Det gjenstår i hovedsak å avklare tekniske løsninger mot brukerfunksjoner i p-kjeller, samt krav knyttet til telematikkrommet som på sikt vil bli det nye hovedkommunikasjonsrommet på Moholt-området. Pr i dag ligger dette i Bregneveien 67.

Geovarme

Prosjektet er i slutfasen med koordinering og avklaringer knyttet til både prosjektering og fremdrift videre i prosjektet mellom AF EMT (leverandør av geovarmeanlegget) og Veidekke. Dette gjelder i hovedsak i de tekniske rommene i prosjektet. Føringer for geovarme vil legges i grunnen senvinter/våren 2016.

Det pågår en avklaring knyttet mot gjennomføring av tiltak som inngår i Enova-søknaden. De konkrete tiltak vurderes nå med utgangspunkt i pristilbud for gjennomføring i de aktuelle tidsrom. Det styres mot et samlet investeringsbudsjett på 18,2 millioner kroner, hvorav 8,2 millioner er tilskudd fra Enova. Investeringsbudsjett på kr 10 mill ligger i SiT Geovarme AS.

Avfallssuganlegg

Utbyggingsavtalen mellom SiT og Trondheim Kommune v/ Eierskapsenheten er nå signert. Kontraktsdokumentene mellom Trondheim Kommune og Logiwaste er oversendt Logiwaste for signering. Alle føringene for denne foreligger gjennom den offentlige anskaffelsen og Utbyggingsavtalen, og dermed vil selve signeringen kun være en formalitet.

Foreløpig kostnadsoversikt er fortsatt noe høyere enn forutsatt, men det jobbes videre med ulike avklaringer i forhold til dette. I forbindelse med mottak av signert Utbyggingsavtale med Trondheim kommune, fikk vi bekreftet at Trondheim Kommune også bidrar med finansiering på 17 % av avfallssugbygningen, med et øvre tak på 1 020 000 kr. Det er også fortsatt noe å hente på å finne en bedre løsning som gir mindre omfang av dyre komponenter i systemet gjennom prosjekteringsfasen som pågår nå.

Underlag som skal utlyses i forbindelse med den offentlige anskaffelsen av avfallssugbygningen er under utarbeidelse. Når tilbudene kommer inn i forbindelse med denne anskaffelsen får vi avklaringer knyttet til budsjettet som er avsatt for dette. Det planlegges med kontrahering av entreprenør for bygningen i mars, og oppstart bygging i juni. Målet er da at avfallssuganlegget vil være ferdig til bruk 1.mars 2017.

Noe av årsaken til at man nå ligger noe høyere i budsjettet enn forutsatt, er at ikke alle arbeidene med avfallssuganlegget kan fratrekkes merverdiavgift da de ikke kunne tas inn i den offentlige anskaffelsen. Dette av fremdriftsmessige hensyn i prosjektet Moholt 50|50. Styret vil få forelagt resultatet av forhandlingene med kommunen og eventuelle endrede forutsetninger for budsjettet, så snart dette er endelig avklart.

Biblioteket

Utkast til leieavtale for biblioteket er oversendt Trondheim kommune (TK). Det vil bli gjennomført et forhandlingsmøte ila uke 48/49.

Det er definert en 6 ukers samspillsfase med Veidekke med hensikt å videreutvikle og optimalisere prosjektet. Det defineres kostnadsmål som må oppnås for at VD skal få totalentreprisekontrakt. Utgangspunktet for samspillsfasen er foreliggende planer som er omforent med TK og SiT, samt kostnadsoverslag/ leveransebeskrivelse fra VD.

Det vil også jobbes med å implementere tiltakene fra Enovasøknaden i prosjektet.

Vedrørende tidspunkt for bygging av bygget, må dette ses i sammenheng med riggplan, logistikk, og sikkerhetsperspektiv. Det er ønskelig å ha råbygget på plass innen innflytting av de 3 første tårnene i august 2016. Det jobbes nå med å se på løsninger for dette.

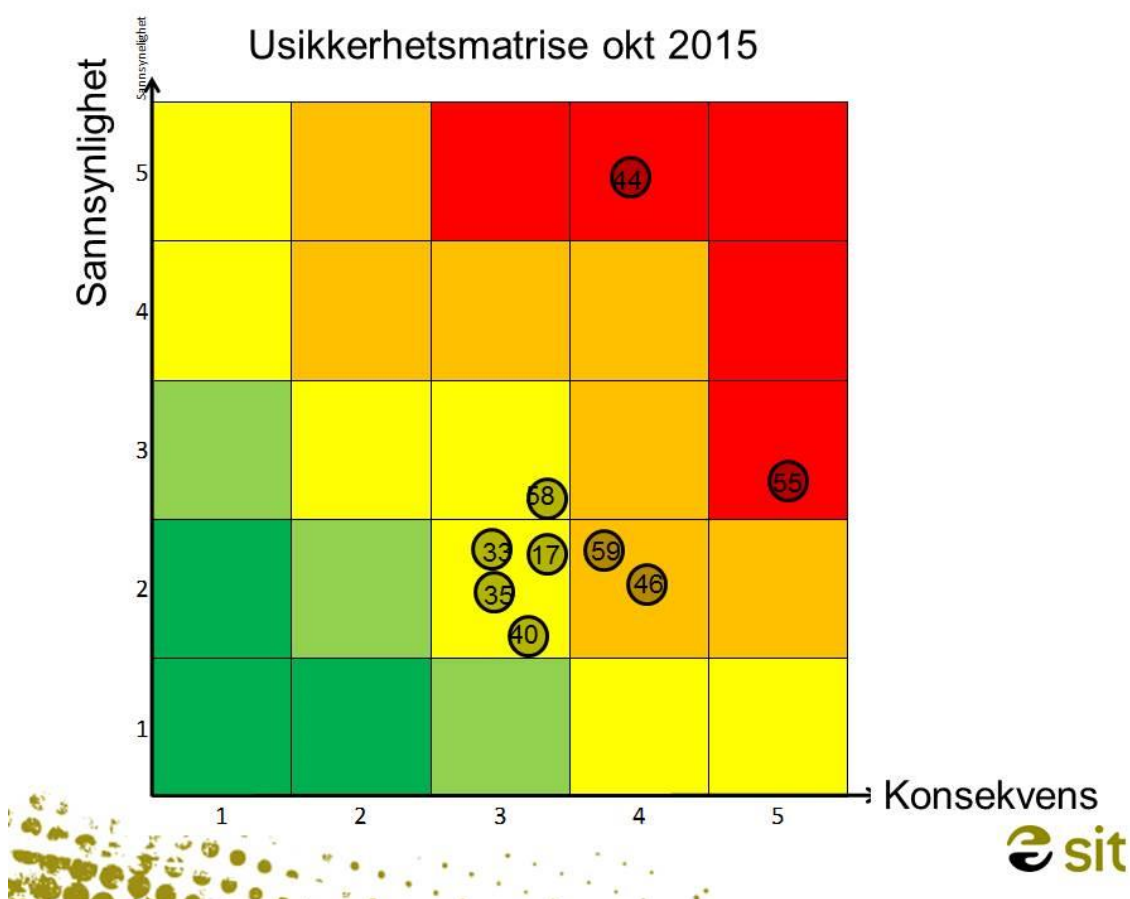
Interesse for prosjektet

Det er fremdeles stor interesse rundt prosjektet. Det har fra oktober til midten av november vært gjennomført ca 10 befaringer med eksterne, samt en del interne. Dette både i regi av VD og av

SiT. Blant annet er det stor interesse fra forskningsmiljøene på NTNU og Sintef. Boligrådet og en delegasjon fra Velferdstinget har også vært på befaring. Av medieinteresse, så har blant annet NRK Trøndelag presentert prosjektet på morgensendingen 19.11. Prosjektet har også blitt forespurt å holde et innlegg på neste års Enovakonferanse og bekreftet dette.

Risikobilde

Risikobildet er ikke endret siden forrige styremøte. Bildet og matrise viser topp 9 risikomomenter som følges opp av prosjektet, fra mest kritisk og synkende.



ID	Usikkerhetselement	Beskrivelse	Tiltak
44	Eurokurs - egne innkjøp	Stort innkjøp fra EU - stor konsekvens når valutakursen er høyere enn 8,3.	Utviklingen overvåkes. Allokert andel av usikkerhetsavsetning, vurderer kontinuerlig om denne må økes.
55	Økonomi Studentboliger	Presset økonomi grunnet valutasvingninger og store endringsmeldinger. Se punkt om studentboliger	Full stopp i endringsmeldinger fra VD. Detaljert gjennomgang av budsjett og prognoser.
58	Treningscenter i 1. etg i boligblokk	Kan oppstå utfordringer med lydoverføring fra treningscenter til boliger over.	Lydtester planlegges før åpning og innflytting. Det jobbes med mulige tiltak.
46	Ferdigstillelse ift semesterstart 2016 – studentboliger	Store konsekvenser ved forsinket ferdigstillelse - tomgang/husleietap	Følger opp VD nøye på fremdrift. Varsel om mulig Force majeure mottatt, grunnet

			flyktningssituasjonen i Europa førte til strengere grensekontroll.
59	Økonomi Utomhus	Usikkerhet rundt endelig sum for utomhus, da avtalen med VD legger opp til mengdejustering.	Har en målsum som det styres etter, og det jobbes med en detaljert gjennomgang og oppdatering.
33	Streik i byggeperioden	Streik kan påvirke prosjektet i byggeperioden	Ikke direkte økonomisk konsekvens for SiT, men kan påvirke fremdrift. Streik vår 2016 spesielt. Prosjektet påvirkes også hvis det streikes i EU. Overvåkes.
35	Alvorlige ulykker i byggefase	Kan skje ulykker som volder stor skade, både materielt og på personer	Sterkt fokus på SHA fra byggherrens side. Følger opp VD kontinuerlig og deltar på vernerunder.
40	Overflateparkering	Næringsleietakere stiller krav om overflateparkering	Vurdere om hvilke muligheter vi har for å gjøre næringsarealene så attraktive som mulig mtp muligheter for overflateparkering
17	Tilskudd KD – studentboliger	Mangler fremdeles tilskudd til 350 HE, har mottatt totalt 282. Påvirker kortsiktig finansiering.	Kontinuerlig arbeid politisk for å få mest mulig ved neste tildeling.

Risiko 44 og 55 vil kunne reduseres/fjernes hvis tiltak foreslått i denne saken gjennomføres.

Milepæler

Mars 2016: Første studentboligtårn ferdigstilt

Aug. 2016: Tre studentboligtårn og barnehage ferdig for innflytting

Nov. 2016: Siste to studentboligtårn ferdig for innflytting

Saksbehandler: Lisbeth Glørstad Aspås / Arvid E. Skjervik

Tilrådning:

Konsernstyret er orientert om prosjektets fremdrift, status og utfordringer.

Konsernstyret godkjenner alternativ 2 som innebærer frigjøring av 15,8 MNOK fra prosjektet som skal finansieres med lån.

Trondheim, 19. november 2015

Knut Solberg