

Styresak O 08 / 2017**Elgeseter gate 10 – Status****Bilde 1 De fem innleverte løsningsforslagene****Status**

Siste periode har hatt hovedfokus på å få på plass avtaler mellom Sit og hhv Statsbygg Oslo, Statsbygg Midt og NTNU. Arbeidet med disse avtaler er godt i gang, og Sit har arbeidet godt med innholdet.

Det har vært gjennomført en rekke forberedende møter til evalueringsprosessen, både for den interne forankringen og evalueringen i Sit og NTNU, men også for selve arbeidet i evalueringsutvalget.

Prosjektgjennomføringsavtale – Statsbygg Oslo

Sit har oversendt sine innspill til Statsbygg vedrørende denne avtalen. Revidert utkast fra Statsbygg er til behandling hos toppledelsen i Statsbygg. Viktige elementer denne avtalen omhandler er økonomiske forhold ved prosjektgjennomføringen, fordeling av tomtekostnad, fordeling av risiko og Sits involvering og rolle i prosjektet.

Det er planlagt at det skal foreligge en omforent prosjektgjennomføringsavtale mellom Statsbygg og Sit før kontrakt signeres med totalentreprenør. Valgt løsningsforslag vil kunne ha mindre påvirkning av endelig innhold, men prinsippene skal være omforent før signering med totalentreprenør.

Avtalen legger opp til en siste behandling for konsernstyret i Sit senest to måneder etter avsluttet forprosjekt. Dette vil anslagsvis være mellom 1. august og 1. september.

Forvaltningsavtale – Statsbygg Region Midt

Det er løpende dialog mellom Sit og Statsbygg Midt ift utvikling av denne avtalen. Dette arbeidet innebærer også utarbeidelse av vedtekter for sameiet Elgeseter gate 10 og fordeling av kostnader ved fellesarealene.

Hovedtrekk fra avtalen er som følger:

- Sit og Statsbygg har hver for seg ansvar for forvaltning og drift av sine seksjoner
- Statsbygg har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av fellesarealer, inkludert utvendig bygg og utomhus.
- Sit er forretningsfører for sameiet, og har ansvaret for den administrative oppfølgingen.

Avtalen forventes å være omforent mellom partene 1. januar.

Avtale NTNU

Arbeidet med avtaler med NTNU er i gang. Det arbeides med tre hovedelementer ifm avtale med NTNU. Dette er:

- Fri stasjon for arealer som ikke er idrettsarealer
- Leie av idrettsarealer til undervisning
- Renhold og drift

Alle disse elementene er viktig å få avtalefestet, da dette vil bidra til å sikre det økonomiske grunnlaget satt for prosjektet. Det er god dialog med NTNU om disse elementene, og man er omforent om prinsippene.

Finansiering og økonomi

Begreper

Styringsramme – Styringsrammen angir kostnadsrammen Statsbygg får fra Sit og KD, og er det som omtales som *forventet kostnad*. Med dette menes basiskostnad (forpliktete kostnader og grunnkalkylen) + et tillegg for å ivareta kostnader som man erfaringsmessig vet kommer, men som ikke er spesifisert i detalj. Innenfor denne rammen er det Statsbygg, som byggherre, som har fullmakt til å forplikte prosjektet. Altså ligger det inne en viss avsetning til uforutsett i denne rammen. Statsbygg må be oppdragsgiver om fullmakt til å gå utover denne rammen. Denne rammen omtales også som P50, noe som indikerer at med 50 % sannsynlighet vil prosjektet klare seg med denne rammen.

Kostnadsramme – Kostnadsrammen angir hvor mye KD og Sit må sette av for å finansiere prosjektet. Denne rammen inneholder en større avsetning til usikkerheter. Avsetningen skal være så stor at det er 85 % sannsynlighet for at prosjektet kan gjennomføres innenfor *kostnadsrammen* (P85).

Prosjektkostnad

Statsbygg utarbeidet i august 2016 et programestimat (tidlig kalkyleestimat). Dette angir det som defineres som P10 og P90 (hhv 10% sannsynlighet for at prosjektkostnaden blir mindre enn P10 og tilsvarende 90 % for P90). Denne kalkylen er også splittet på NTNUs del og Sits del. Basert på dette estimatet anslår Statsbygg at kostnaden for Sits andel blir mellom 191 og 305 MNOK (eks tomt).

Statsbygg gjennomfører et nytt kalkyleestimat i evalueringsfasen. Basert på dette vil Statsbygg melde inn *styringsramme* og *kostnadsramme* til Sit og KD 01.03.2017. Først da vil vi vite eksakte størrelse på disse rammene, og hvor mye Sit må sette av og forplikte seg til for gjennomføringen av prosjektet. En indikasjon på *kostnadsrammen* (et spenn topp/bunn) oversendes fra Statsbygg til Sit og KD den 27.01.2017 (dette presenteres i styremøtet).

Totalentreprisekonkurransen som er gjennomført, har hatt et kostnadstak for hele entreprisen på 450 MNOK eks mva. Ved en totalentreprisekostnad på dette nivået, estimerer Statsbygg at Sits arealer vil ha en kostnad på ca. 40.000 kr/kvm inkl mva, eks tomt. Dette tilsvarer en *styringsramme* på **236 MNOK**. *Kostnadsrammen* vil ligge et sted mellom dette og 305 MNOK (P90).

Tomtekostnaden kommer i tillegg til investeringen (kostnadsrammen), og defineres i gjennomføringsavtalen. Foreløpig antas kostnaden for tomt å komme på ca. **33,8 MNOK**.

Finansiering

Det totale kostnadsbildet for Sit vil avhenge av avtalene med Statsbygg og NTNU. Det jobbes med å få på plass en dynamisk modell for økonomien til Sit basert ulike scenarier. Dette arbeidet vil synliggjøre konsekvensene for Sit ved investeringen. Arbeidet vil være en viktig del av beslutningsunderlaget for hvor vidt Sit vil ha finansiell kapasitet til investeringen. Denne vil presenteres i neste styremøte.

Organisering av evalueringsfasen og samarbeid med NTNU

NTNU og Sit har sammen etablert en prosjektorganisasjon for evalueringsfasen. Det er tatt utgangspunkt i organisasjonen som ble benyttet ifm programmeringsarbeidet før sommeren. Det er etablert fire arbeidsgrupper med bred deltakelse fra NTNU og Sit. Studentene er også representert i alle gruppene. Disse arbeidsgruppene er:

- Ansattarealer
- Undervisnings- og forskningsarealer
- Fellesarealer
- Idrettsarealer

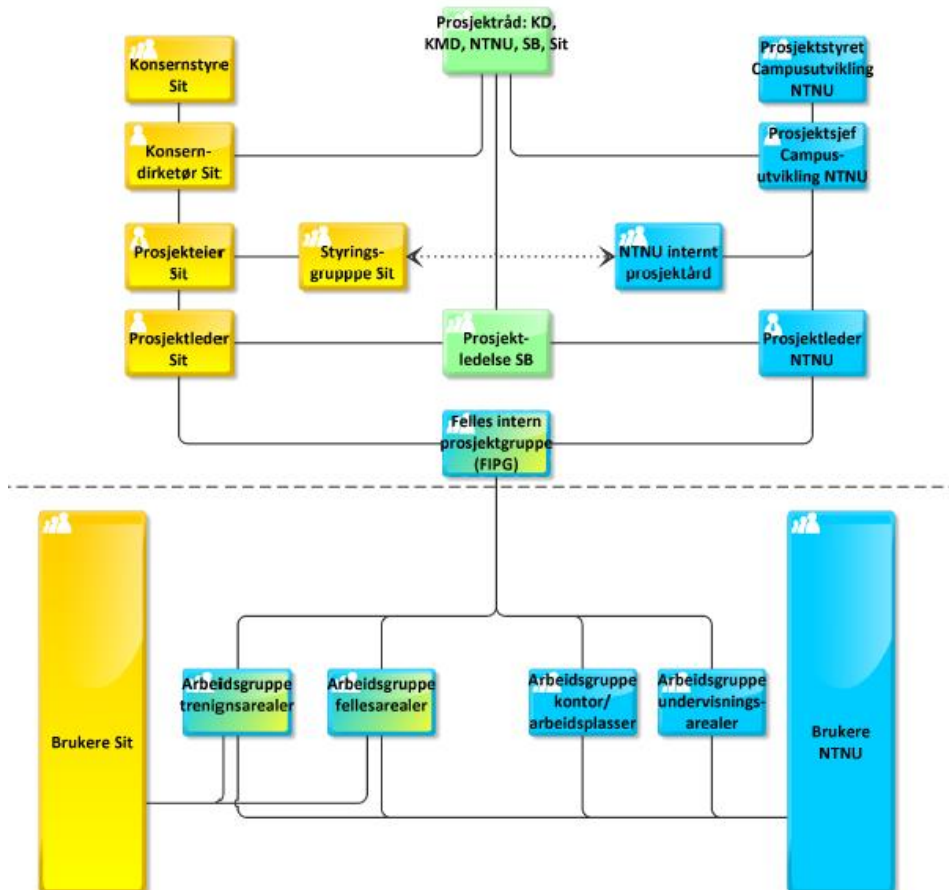
Sit deltar med ressurser i de to siste gruppene. Disse arbeidsgruppene skal gå gjennom løsningsforslagene og vurdere disse basert på de overnevnte fokusområder. Arbeidet i gruppene vil både resultere i innspill til evalueringsutvalget, men er også viktig ift forankring av løsningene utover i organisasjonene.

Over disse arbeidsgruppene er det etablert en felles intern prosjektgruppe (FIPG). Her vil helheten vurderes, og innspillene fra arbeidsgruppene koordineres. Sit deltar i denne gruppen.

Sit og NTNUs representanter i evalueringsutvalget vil ta med seg innspillene fra FIPG og arbeidsgruppene inn i utvalget.

Sit deltar i NTNUs interne prosjektråd, og NTNU er representert i Sits interne styringsgruppe. Dette for at NTNU og Sit skal ha en felles forståelse og arbeide sammen mot et godt sluttprodukt. Samarbeidet mellom Sit og NTNU fungerer veldig bra.

Sits andre representant i evalueringsutvalget ble utpekt i samarbeid med NTNU, og er læringsmiljøansvarlig i Studenttinget.



Figur 1 Illustrere hvordan arbeidet i innværende fase er organisert.

Denne organiseringen vil også bli benyttet i bearbeidelsesfasen sammen med totalentreprenør, slik at eventuelle tilpasninger i løsningen blir formidlet og forankret.

Løsningsforslag og utstilling

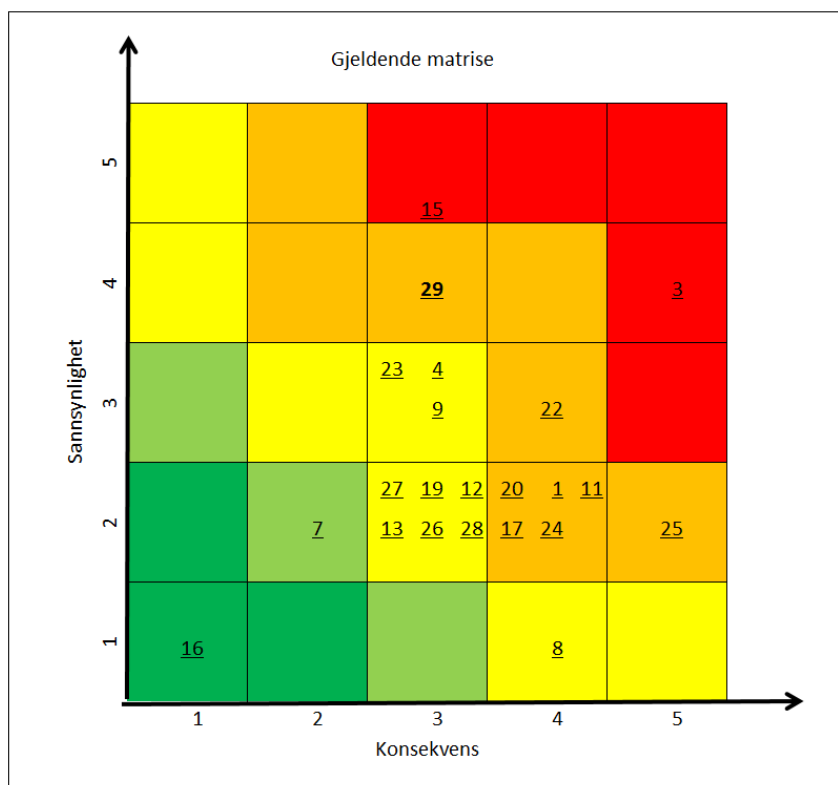
Løsningsforslagene fra totalentreprenørteamene står utstilt i NTNUs nybygg i Sverres gate 12. Det ble gjennomført en åpningsmarkering med innlegg fra både NTNUI, Statsbygg, NTNU og Sit. Løsningsforslagene er publisert elektronisk på nett.

Risikoanalyse

Det er kun mindre endringer i risikomatriksen siden forrige styresak. Risiko 29 – *Nøkkelpersoner som forsvinner fra prosjektet – kontinuitet* er redusert sannsynlighet, da nye personer i har tredd inn i roller, og kontinuitet opparbeides.

De tre største risikoene er da:

- 3 – Totaløkonomi for prosjektet
- 15 – Økt medlemskontingent Sit Idrett
- 22 – Fremdrift (mål om å nå 01.03.17)



Milepæler

Det er utarbeidet en omforent aktivitets- og beslutningsplan for prosjektet. Viktige milepæler for Sit i denne planen er som følger:

- 23.01.2017: Totalentreprenørteamene lever inn løsningsforslagene
- 25.01.2017: Statsbygg oversender indikasjon på kostnadsramme til KD og Sit
- 26.01.2017: Åpning av utstilling av løsningsforslagene
- 01.03.2017: Evalueringsutvalget oversender innstilling til Statsbygg
- 03.03.2017: Statsbygg oversender innstilling til evaluering av pris til Sit for behandling
- 07.03.2017: Prosjektrådet behandler innstillingen til valg av entreprenør og løsningsforslag
- 23.03.2017: Statsbygg meddeler kontraktstildeling til totalentreprenørene.
- 04.04.2017: Statsbygg inngår kontrakt med vinnende totalentreprenør, med forbehold om finansiering fra Sit og KD.

Saksbehandler: Lisbeth Glørstad Aspås / Arvid E. Skjervik

Tilrådning:

Tatt til orientering

Trondheim, 26. januar 2017

Knut Solberg

VEDLEGG: Brev fra KD til Statsbygg vedrørende prosjektering av idretts- og velferdsarealer for Studentsamskipnaden i Elgesetergate 10/14