

**Styresak O 67 / 2015****Moholt 50|50 – Status og Enovasøknad****Bakgrunn**

Siste behandling av Moholt 50|50 var styresak B59/2015 – *Moholt 50|50, status, fradeling og selvskyldnerkausjon.*

**Enovatilskudd**

08.06.2015 ble det sendt en søknad til Enova på programmet «Energieffektive nybygg», og samtidig en søknad om å vurdere hele prosjektet som et områdeprosjekt. Søknaden er sendt fra SiT Geovarme, og omhandler følgende elementer i prosjektet:

- Energieffektive tiltak i nybygget (biblioteksbygget)
- Tilskudd til varmesentral for termiske energiforsyning til alle nybyggene, samt deler av eksisterende bygningsmasse på Moholt
- Etablering av geobrønner
- Gjenvinning av varme fra alle bygg på området (varmegjenvinning fra avløpsvann)
- Solfangere til lading av geobrønner og termisk energiforsyning i nybygget (biblioteket)
- Diverse andre tiltak som skal gi varmesentralen (varmepumpen) best mulig driftsvilkår.

Dette er delt opp i fem delprosjekter:

1. Profilerings og demoaktiviteter
2. Tiltak i eksisterende bygningsmasse
3. Tiltak i nybygget (biblioteket)
4. Nærvarmeanlegg
5. Annet

Totalt ble det søkt om tilskudd på 8,2 MNOK, dette utgjør 52 % av totale omsøkte prosjektkostnader. Totalkostnad i søknaden var på 17,4 MNOK. Prosjektet skal bidra til en nettoenergireduksjon på 88.800 kWh/år, og en total samlet årlig energiproduksjon på 992.229 kWh.

12.10.15 mottok vi tilsagnsbrevet fra Enova, hvor vi har fått tilsagn om tilskudd til hele det omsøkte beløpet på 8,2 MNOK.

Det er en forutsetning for prosjektet for at man skal få utnyttet tilsagnet fra Enova, at biblioteksbygget realiseres. Det er to hovedelementer som hver for seg er viktig for Enova, det er gjenvinning på avløpsvann og solfangere på taket.

Vedlagt saken er en mer detaljert beskrivelse av prosjektet.

Videre vil det jobbes med å innlemme løsningene fra denne beskrivelsen og inn i hovedprosjektet.

## Status studentboliger

Fremdrift på prosjektet er i henhold til overordnet plan. Ingen større avvik. Tårn B er nå ferdig med massivtremontrasje, og det er startet innvendige arbeider. Tårn A er godt i gang med innvendige arbeider. Det gjennomføres kontinuerlig kvalitetsbefaringer sammen med entreprenør og personell fra driftsavdelingen i SiT Bolig, for å avdekke mulig utfordringer som ikke er avdekket i prosjekteringen, samt en avsjekk av kvalitet.

Aktiviteter i kommende periode:

- Tårn A: Innvendig takt følges. Støping av gulv startet. Ferdigstillelse fasader (første ferdigbefaring har funnet sted).
- Tårn B: Massivtremontrasje avsluttes i uke 42. Innvendig takt følges.
- Tårn D: Massivtremontrasje starter i uke 44
- Tårn C og E: Betongarbeider



Bilde 1 Status på byggeplass uke 41, tårn A og B

Økonomien i prosjektet er fremdeles særdeles presset. Årsakene ble redegjort for i forrige styresak. Det har ikke noen vesentlig utvikling i verken negativ eller positiv retning, og det er derfor ikke med en detaljert gjennomgang av økonomien i denne styresaken. Vi har derimot fått bekreftet en del usikkerheter ift kostnader på endringer. Dette medfører at økonomien fremdeles er presset, men usikkerheten er noe redusert. Hvis det likevel skulle utvikle seg ytterligere negativt vil prosjektet se på muligheter for omdisponeringer og omfang av investeringer, eksempelvis vurderinger ift om hybler skal være møblert med fast inventar eller ikke. Dette er ikke en ønsket retning på prosjektet, da det vil medføre høyere drifts- og levetidskostnader for byggene, men det er en mulighet ift å redusere investeringsbehovet.

Det er satt husleie for prosjektet. Leiepriser fra høsten 2016 vil være:

Hybel i kollektiv med eget bad:	4.500,- eksl energi
Hybelleilighet (eget bad og kjøkken)	5.500,- eksl energi
Parleilighet	7.900,- eksl energi

Husleie for hybel i kollektiv på Lerkendal etter estimert prisøkning fra høsten 2016 vil være 4.510,- ekskl energi.

## Status barnehage

Massivtremonstasjen startet uke 42, en uke senere enn planlagt, men dette får ingen betydning for overleveringsdatoen 1. august 2015. Endelig begynner også barnehagen å ta form! Første uka i desember er barnehagen ferdig reist og innretningsarbeidet kan begynne.



Massivtremonstasje dag 1

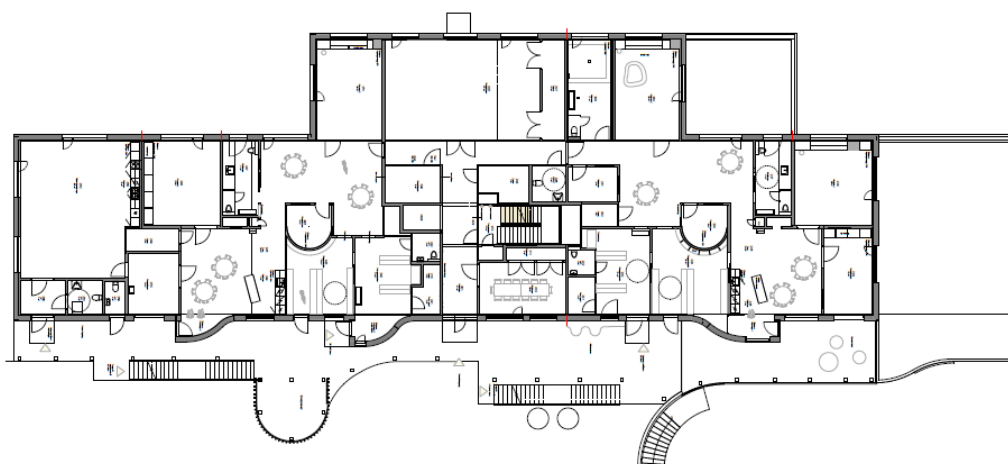


Massivtremonstasje dag 2

SiT Barn er i full gang med å forberede drifta i den nye barnehagen. Det er mange organisatoriske brikker som skal falle på plass i og med at to barnehager slås sammen til én. Dette er et krevende arbeid og kritisk viktig for å få til en god start i nye lokaler. Planlagt åpning av barnehagen er mandag 15. august 2016.

Den nye barnehagen setter nye fysiske rammebetingelser for drifta og åpner nye muligheter for samhandling og pedagogisk arbeid. Målsettingene for barnehagedrifta ligger til grunn for dette arbeidet:

*Barnehagetilbudet skal være spesialtilpasset studentforeldre og være en mangfoldig kulturarena for bydelen.*



Plantegning av plan 2 (totalt 3 plan)

På tegningen over ser vi hovedinngangen i midten, inngangen til åpen barnehage ytterst til venstre og inngang til to avdelinger på hver side av hovedinngangen. Hver avdeling har plass til 28 - 40 barn (14 – 20 barn pr. gruppe) og inneholder to grupperom, to prosjektrom,

stellerrom, garderober og et stort felles torg/kjøkken. I denne etasjen ligger også det store prosjektrummet, som kan benyttes av hele barnehagen, til større samlinger, forestillinger og lignende. Det er også andre sambruksrom i denne etasjen som møterom, samtalerom og vannleke-rom. Sambruk av arealene gir nye fysiske rammebetingelser for det pedagogiske arbeidet i barnehagen, samtidig som det er god ressursutnyttelse.



De ulike avdelingene får ulike farger (foreløpig illustrasjon).

Lånetilsagn fra Husbanken på 63 mill. kroner ble gitt i brev av 13.10.2015. Dermed er også de finansielle rammebetingelsene på plass i barnehagen. Av den totale budsjetttrammen på 83 mill. kroner, skal 20 mill. kroner finansieres av egenkapital. Prosjektet styrer mot en sluttkostnad innenfor budsjetttrammen.

### **Status utomhus og p-kjeller**

Det pågår mye prosjektering og avklaringer både for utomhus og p-kjeller. Gjenstående avklaringer er knyttet til sykkelskur, HC-parkering, miljøstasjon, overflateparkering, møblering, overflater, beplantning. Resterende avklaringer knyttet til leveransene på utomhus Allmenning og p- kjeller styres ut fra løpende budsjettoppfølging knyttet mot kontrakt. Prosjekteringsmøter for p-kjeller har startet, og det jobbes med å avklare løsninger for bæresystem og tekniske løsninger. Avklaringer knyttet til et eventuelt Biblioteks-/aktivtetsbygg ivaretas i denne prosessen.

### **Status geovarmesentral**

Det pågår koordinering og avklaringer knyttet til både prosjektering og fremdrift videre i prosjektet mellom AF EMT og Veidekke.

Det gjenstår noen interne avklaringer mellom hovedprosjektet og geovarmeprosjektet på ytterligere justering av grensesnitt og kostnadsfordeling i forhold til hva som faller naturlig innenfor SiT Geovarme sitt område. Dette må også sees opp mot tilskuddet knyttet til Enovasøknaden hvor SiT Geovarme er søker.

### **Status avfallssuganlegg**

SiT og Trondheim Kommune v/ Eierskapsenheten er kommet til enighet om Utbyggingsavtale, og den signerte avtalen skal foreligge snarlig. Prosess for signering av

kontrakt mellom Trondheim kommune og Logiwaste er også i gang. SiT har tidligere fått klarsignal på å starte prosessen med Logiwaste som om kontrakt er signert.

Foreløpig kostnadsoversikt er fortsatt noe høyere enn forutsatt, men det jobbes fortsatt videre med ulike avklaringer i forhold til dette. Utbyggingsavtalen med Trondheim kommune har gitt oss noen avklaringer, men det er fortsatt ytterligere muligheter på deler av investeringen som ikke er knyttet direkte opp mot kontraktsomfanget til leverandøren Logiwaste.

Det iverksettes nå også arbeider for å få gjennomført den offentlige anskaffelsen av avfallssugterminalbygningen. Når tilbudene kommer inn i forbindelse med denne anskaffelsen får vi avklaringer knyttet til budsjettet som er avsatt for dette.

Noe av årsaken til at man nå ligger noe høyere i budsjettet enn forutsatt er at ikke alle arbeidene med avfallssuganlegget kan fraskrives merverdiavgift da det 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.

### **Status bibliotek- og aktivitetshus**

Se egen B-sak.

### **Status næringsarealer i førsteetasjer tårn**

*Tårn A*

Kontraktforhandlinger med legesenter gjennomføres fremdeles. Det gjenstår mindre avklaring på ordlyd i kontrakten før den kan signeres. Innflyttingsdato er satt til 01.10.16.

Øvrig tårn intet nytt.

### **Eksisterende bebyggelse på Moholt**

Det er gjennomført et prøveprosjekt med rehabilitering av to oppganger med kollektiv i Herman Krags veg. Dette er de blokkene som er eldst på Moholt (Moholt I). Se for øvrig egen sak B74/2015.

Det er også satt i gang et prøveprosjekt med rehabilitering av familieleiligheter i Herman Krags veg. De to første leilighetene som rehabiliteres er de to som tidligere har blitt brukt som familiebarnehager. Prøveprosjektet omhandler følgende hovedelementer:

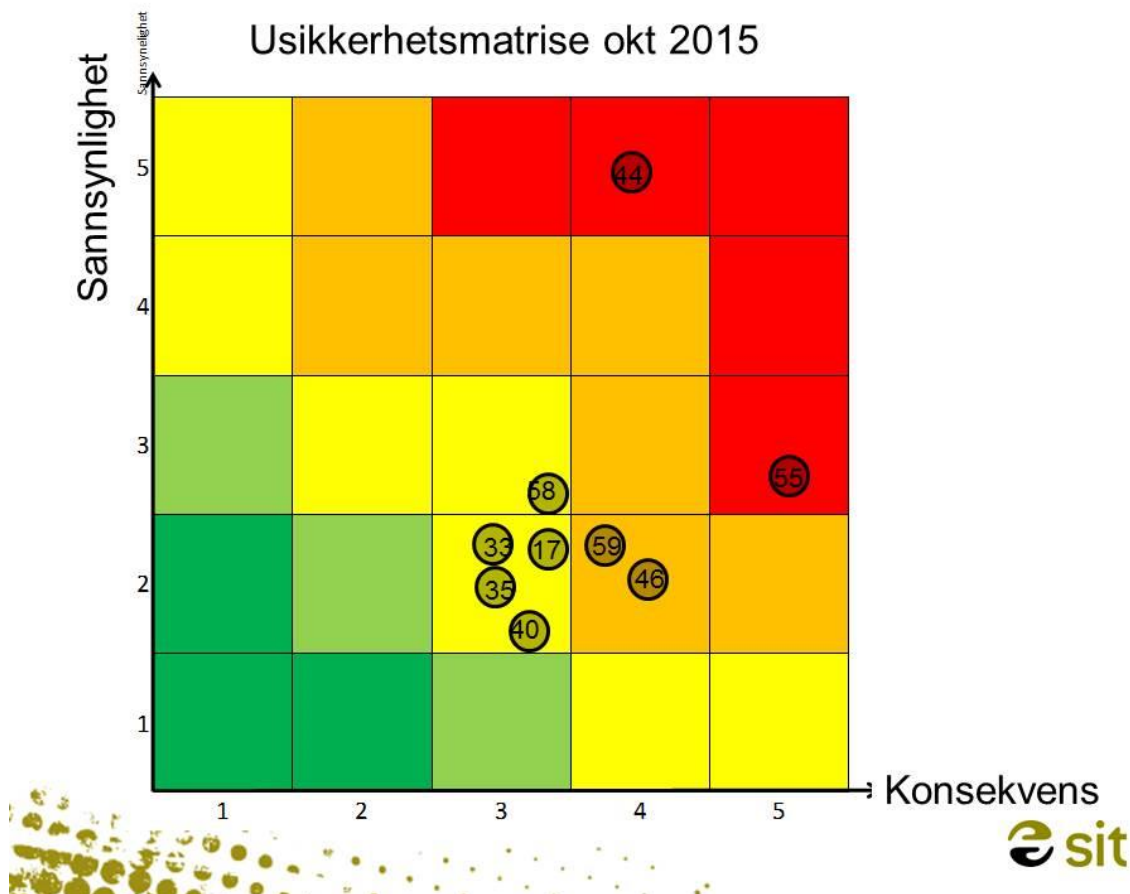
- Overflatebehandling av alle overflater
- Ombygging fra toroms til treroms
- Sammenslåing av bad og WC
- Utskifting/rehabilitering av bunnledninger
- Nytt kjøkken

Ved å bygge om fra toroms til treroms vil vi skape en mer robust løsning, både ift krav fra barnefamilier om et ekstra soverom, men det skaper også en mulighet til å leie ut leiligheten som en dublett (to-manns kollektiv). Tråd med nylig vedtatt boligstrategi om å rehabiliter eksisterende boligmasse for at den skal bli attraktiv, samt kunne tilby større variasjon i boformer. Prøve prosjektet gjennomføres for å få en detaljert oversikt over kostnadene, samt teste ut ny romløsning. Resultatene fra prøveprosjektet vil bli forelagt konsernstyre for videre behandling og beslutning. Totalt vil et rehabiliteringsprosjekt av familieleilighetene omhandle 12 blokker, a 12 leiligheter, totalt 360 HE (en familieleilighet er 2,5 HE). Det planlegges en

tilsvarende belastning på vedlikeholdsavsetningene som for rehabilitering av kollektivene, dvs 35.000 kr/HE, totalt 12,6 MNOK.

## Risikobilde

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	Treningssenter 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.

**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:

Tatt til orientering

Trondheim, 22. oktober 2015

Knut Solberg

Vedlegg: Prosjektbeskrivelse Innovative nybygg og fornybar energi Moholt studentby