

## VEDLEGG 1

### UiBs GJENNOMGANG SB RAPPORT "KUNNSKAPSGRUNNLAG FOR UNIVERSITETS- OG HØYSKOLESEKTOREN".

Intensjonen bak rapporten er et godt kunnskapsgrunnlag om utfordringer og behovene for investeringer i UH bygg, som grunnlag for en langsiktig plan for utvikling, forvaltning av og investeringer i eksisterende og fremtidige UH-bygg.

UiB er positiv til at det er gjennomført en kartlegging av sektoren som grunnlag for langsiktig planlegging. Vi synes at det er uheldig at institusjonene ikke er gitt mulighet for å lese korrektur av rapporten og datagrunnlaget i forkant, slik at åpenbare feil kunne vært rettet opp tidligere.

Rapportene opererer etter UiB sitt syn med feil tallgrunnlag og dette innebærer feil i faktaframstilling flere steder i rapportene. Vi har funnet det nødvendig å kommentere både på konkrete feil i rapporten, men også generelt på noen av de største avvikene vi opplever rapporten har for UiB sin del.

## GJENNOMGANG AV OG KOMMENTARER TIL RAPPORTEN

### DEL A

Rapporten gjennomgår fysisk bruk (arealbruk), der kun studieproduksjon er parameter. Vår institusjon kommer da ut som lite effektive med høy arealbruk per student. Ansatte og areal til forskning fremkommer ikke. Museumsareal er beskrevet, men ikke hensyntatt i vurderinger areal/student.

Bygningsmassens alder og sammensetning belyses ikke. UiB har flere eldre bygg som er bygget om fra andre formål. Det påvirker arealbruk negativt.

UiB registrerte inn arealene til Kunsthøgskolen på tampen av 2016 uten husleie for dette året (ca. 16 000 m<sup>2</sup>). Dette er en registreringsfeil som er vårt ansvar, og som medfører for høy arealbruk for UiB i rapportens arealtall. DBH har nå rette tallene for 2016 i databasen.

Rapporten tar ikke hensyn til areal UiB eier og leier ut til randsoneselskap (UNI, Norsk senter for forskningsdata osv.). Disse arealene blir da feilaktig fordelt ut på UiBs ansatte og studenter.

### Sammendrag

#### 2. Generell del

S.5 1.avsnitt – Rapporten hevder at inndelingen i universiteter, statlige vitenskapelige høyskoler og statlige høyskoler blir stadig mindre relevant pga. sammenslåingene - her er det en mangel på forståelse for virksomheten på universiteter som er forskningsbasert og derav mer arealkrevende, i tillegg til museumsvirksomheten ved universitetene.

#### 3. Persondimensjon

Som selvforvaltende institusjon vil vi ha flere ansatte knyttet til administrasjon / drift enn institusjoner som leier lokaler / har ekstern eiendomsforvaltning.

De selvforvaltende institusjonene har profesjonelle eiendomsavdelinger som forvalter bygningsmassen.

#### 2 Generell del

##### 2.2 Dagens UH-institusjoner – typer og antall

###### 2.1.1. Oversikt over UH-institusjoner

S.7 Oppgir at det er flere feilkilder i areal som bør rette opp før det foretas sammenligning og analyser – dette bør bli rettet opp slik at det blir sammenlignbart og egnet for analyser.

Campuser s.16 (tabell) + 17 (tekst) - UiB står oppført med 5 campuser. Vi regner Nygårdshøyden /Marineholmen og Årstad / Haukeland som to campuser. Fra 2017 ble Kunsthøyskolen innlemmet i UiB og tilknyttet campus Møllendal. UiB er definert som et byuniversitet og har kun tre campuser

## 2.4 UH-sektoren - størrelsesforhold

### 2.4.4 - størrelse målt i institusjonens totalbudsjett

S.22 Rapporten bruker totalbudsjett for inntekter som måleparameter - begrunnet med mer stabilt nivå enn regnskapstall, men tar med i figuren også inntekter fra for eksempel gevinster ved salg av eiendom, som er en svært variabel størrelse, både fra år til år, men også fordi det bare er selvforvaltende som kan selge eiendom – det medfører en unøyaktighet i sammenligningsgrunnlaget.

## 4.2 Bygningsmassens areal inkl. korreksjonsfaktorer

### 4.2.3 Arealer til Museer og andre spesielle funksjoner

S.59 - Arealer oppgitt for Museer er plukket fra DBH ut fra navn på bygg og lignende, og fra institusjonenes nettsider og innsendt dokumentasjon om Museene. Dette gir ikke korrekt bilde for UiB. Universitetsmuseet (UM) disponerer pr 31.12.17 **39.799kvm** fordelt som vist i tabellen under:

Bygg	Eid areal	Leid areal
Museplassen 3, Naturhistorisk Museum*	8400	
Haakon Shetelig's plass 10, Historisk Museum	7359	
Haakon Shetelig's plass 10, Magasin Historisk Museum	208	
Joachim Frieles gate 1	1367	
Magnus Lagabøtes plass 1, Jussbygg	1459	
Muséplassen 3, Gartnerbolig	469	
Muséplassen 3, Veksthus	287	
Allégaten 41, Realfagbygget	6508	
Villaveien 1A	1056	
Store Milde, Arboretet, Veksthuset	1302	
Store Milde, Arboretet, Driftsbygning	468	
Store Milde, Arboretet, Adm.bygg	380	
Store Milde, Arboretet, Garage	227	
Litle Milde, Arboretet, Tehuset	34	
Litle Milde, Arboretet, Pumpehuset	28	
Litle Milde, Arboretet, Lagerbygg	66	
Svaneviksveien 40, Solhaug	1490	
Sandbrekkesletta 30		1022
Nygårdsgaten 5, Stein Rokkans Hus		2995
Damsgårdsveien 131		177
Dreggsalmenningen 3, Bryggens Museum		1605
Thormøhlens gate 53A		691
Kalfarveien 76, Hansahallene (Hall 25)		2200
<b>Total sum:</b>	<b>31108</b>	<b>8691</b>

\*Muséplassen 3 er pr nå stengt for publikum for rehabilitering som ferdigstilles sommeren 2018

Arealer til museumsdrift som vist i tabellen over, er rapportert til NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, Seksjon for statistikk om høgere utdanning og forskning v/ Bjarne Mundal for oppdatering av arealdata i DBH.

Som andre spesial arealer er serverrom nevnt, men det er også en stor andel andre arealer som må betegnes som spesialrom – f.eks. dyrestaller, akvarier, avanserte laboratorier mm.

#### 4.2.4 Fristasjonsareal.

I Bergen har UiB tidligere fått ansvar som største lærested til å holde fristasjon for administrasjon til studentsamskipnaden på Vestlandet, studentsenter osv. Det medfører høyere arealbruk for vår institusjon enn øvrige høyskoler. Ved UiB er **25.135 kvm** disponert som fristasjon fordelt som vist i tabellen under:

#### Fristasjonsarealer ved UiB

Bygg	Avdeling	Under-avdeling	Sum areal (brutto + felles)
106 - Haakon Sheteligs plass 7, Universitetsbiblioteket	200000 - Fristasjon SiB	200000 - 200810 - SiB kantiner	23,5
123 - Magnus Lagabøtes plass 1, Dragefjellet, Jusbygget	200000 - Fristasjon SiB	200000 - 200810 - SiB kantiner	307,58
124 - Magnus Lagabøtes plass 1, Jusbygg	200000 - Fristasjon SiB	200000 - 200810 - SiB kantiner	742,96
128 - Sydneshaugen 10	200000 - Fristasjon andre	200000 - 351100 - Jusformidlingen	400,79
134 - Sydnesplassen 9, Sydneshaugen skole	200000 - Fristasjon SiB	200000 - 200810 - SiB kantiner	702,62
137 - Sydnesplassen 12/13	200000 - Fristasjon stud. org.	200000 - 200822 - Immaturos (studentteater)	93,75
201 - Nygårdsgaten 1b	200000 - Fristasjon stud. org.	200000 - 200823 - Student hovedorganisasjon	434,54
201 - Nygårdsgaten 1b	200000 - Fristasjon stud. org.	200000 - 200827 - Springbrettet	161,11
204 - Christies gate 13, Vektergården	200000 - Fristasjon SiB	200000 - 200811 - SiB Treningssenter	1968,95
206 - Christies gate 12, Bjørn Christiansens Hus	200000 - Fristasjon SiB	200000 - 200810 - SiB kantiner	297,23
214 - Fosswinckels gate 7	200000 - Fristasjon stud. org.	200000 - 200824 - Studentkultur	305,27
214 - Fosswinckels gate 7	200000 - Fristasjon stud. org.	200000 - 200826 - Det akademiske kvarter	361,66
215 - Fosswinckels gate 6, Lauritz Meltzers hus	200000 - Fristasjon SiB	200000 - 200810 - SiB kantiner	326,08
215 - Fosswinckels gate 6, Lauritz Meltzers hus	200000 - Fristasjon SiB	200000 - 200811 - SiB Treningssenter	170,8
215 - Fosswinckels gate 6, Lauritz Meltzers hus	200000 - Fristasjon stud. org.	200000 - 200825 - Studentmedia	135,14
219 - Harald Hårfagres gate 1	200000 - Fristasjon SiB	200000 - 200809 - SiB Veiledning og helse	51,74
241 - Olav Kyrres gate 49, Det Akademiske Kvarter	200000 - Fristasjon stud. org.	200000 - 200826 - Det akademiske kvarter	3202,01
243 - Parkveien 1, Studentsenteret	200000 - Fristasjon andre	200000 - 702000 - Akademika AS	732,71
243 - Parkveien 1, Studentsenteret	200000 - Fristasjon SiB	200000 - 200800 - SiB administrasjon	32,14
243 - Parkveien 1, Studentsenteret	200000 - Fristasjon SiB	200000 - 200809 - SiB Veiledning og helse	741,71
243 - Parkveien 1, Studentsenteret	200000 - Fristasjon SiB	200000 - 200810 - SiB kantiner	1720,03
243 - Parkveien 1, Studentsenteret	200000 - Fristasjon SiB	200000 - 200811 - SiB Treningssenter	5830,29
243 - Parkveien 1, Studentsenteret	200000 - Fristasjon stud. org.	200000 - 200823 - Student hovedorganisasjon	484,97
243 - Parkveien 1, Studentsenteret	200000 - Fristasjon stud. org.	200000 - 200825 - Studentmedia	584,96
260 - Villaveien 10	200000 - Fristasjon SiB	200000 - 200800 - SiB administrasjon	1376,42
292 - Nygårdsgaten 5, Stein Rokkans Hus	200000 - Fristasjon andre	200000 - 406000 - Fagforeninger	472,57
308 - Allégaten 41, Realfagbygget	200000 - Fristasjon SiB	200000 - 200810 - SiB kantiner	1927,71
309 - Allégaten 55, Bjørn Trumpys hus	200000 - Fristasjon stud. org.	200000 - 200823 - Student hovedorganisasjon	44,92
313 - Jahnebakken 3	200000 - Fristasjon stud. org.	200000 - 200823 - Student hovedorganisasjon	215,94
408 - Jonas Lies vei 91, BBB	200000 - Fristasjon SiB	200000 - 200810 - SiB kantiner	935,59
411 - Årstadveien 19, Odontologibyggget	200000 - Fristasjon SiB	200000 - 200810 - SiB kantiner	349,87
<b>Total sum:</b>			<b>25135,56</b>

#### 4.2.5 Arealer i sambruk med andre institusjoner

Areal til randsoneselskap, NSD og andre utgjør ganske store areal. Det burde vært korrigert for disse arealene, da det ikke fremgår i rapporten at det er noen arealer som er utleid til andre. Det er ikke hensyntatt i de arealtallene som benyttes som grunnlag for nøkkeltall for sammenligning mellom institusjonene

Generelt er det flere viktige arealdimensjoner tatt opp i kapittel 4 som burde vært redegjort for teoretisk i dette kapitlet – og ikke bare henvist til økonomisk dimensjon i del C. Kan gjerne ta den økonomiske dimensjonen i Del C, men teorien bør fremgå tydeligere i del A, kap.4

#### 4.3.2 Tilstandsgrad

I punktet Under Statsbyggs praksis – vises det til rapport fra Riksrevisjonen 2013 – der det pekes på at Statsbygg var vesentlig bedre på systemer og teknisk status enn de selvforvaltende institusjoner.

Dette er historie. Det har vært arbeidet aktivt med å profesjonalisere vår eiendomsforvaltning og styrke vår tekniske kompetanse de siste årene. UiB redegjorde i intervju med Statsbygg sist sommer om det arbeidet vi har gjort siden 2013. Hele vår bygningsmasse er tilstandsvurdert, UU-kartlagt og

energisertifisert. Dette fremkommer ikke tydelig av rapporten. Vi baserer vår oppfølging av vedlikehold på dette arbeidet og følger løpende opp tilstandsvurderinger.

På s.66 siste avsnitt- fremkommer en konklusjon om at de selvforvaltende institusjonene har store utfordringer knyttet til byggenes tekniske tilstand.

Dette er en sannhet med mange modifikasjoner. Generelt har vi ganske høy brukertilfredshet knyttet til arealene og svært lite inneklimaproblematikk. Våre utfordringer er i svært liten grad knyttet til manglende vedlikehold, men er først og fremst knyttet til stort behov for tekniske oppgraderinger til dagens standard i noen få bygg.

## **DEL B**

### **Sammendrag**

UiB sluttbehandlet og vedtok i universitetsstyret sin Masterplan areal på tampen av 2017. Statsbygg mottok en foreløpig utgave sist sommer. Masterplanen er forankret i UiBs overordnede strategi og prioriterer våre viktigste utviklingsprosjekt, mål om forskningsklynger. Den stiller klare krav til arealeffektivisering og viser hvordan vi skal legge til rette for å nå målet om oppnå tilstandsgrad 1 for vår bygningsmasse.

Rapport B har en kort beskrivelse av forskningsaktivitet i kap. 3.2 som viser bedre korrelasjon med vår arealbruk, men ellers fremkommer ikke denne sammenhengen tydelig. Vi finner ellers mange feil og mangler i kapitlene om funksjonell og miljødimensjon. Eksempelvis er hele vår virksomhet miljøsertifisert som Miljøfyrtårn uten at det fremkommer i rapporten. Det fremkommer ellers lite refleksjon om energibruk knyttet til forskjellige bygningstyper. Vi vet at de tunge laboratoriebyggene, spesielt eldre har svært høy energibruk.

### **6. Funksjonell dimensjon**

Oppsummerer at det er hurtige skifter, vil være behov for å kunne agere hurtigere på endrede behov i kjernevirksomheten. UiB har et klart syn på at dette er enklere som selvforvaltende institusjon som disponerer eget areal.

Siste avsnitt s.10 - Databasen bygg for alle – UiB har UU-kartlagt hele vår bygningsmasse i Bygg for alle og også registrert våre bygg i denne databasen. Dokumentasjon på dette ble sendt Statsbygg sist sommer. Vi har så langt ikke kjøpt lisens for å gjøre byggene våre søkbare for eksterne, da vi ikke er fornøyd med brukerfunksjonaliteten.

### **2.2 Institusjonenes dokumenter**

#### **2.2.1 Institusjonenes strategidokumenter**

Tabell s.17 - UiB står kun oppført med masterplanen under andre strategidokumenter. UiB har flere vedtatte handlingsplaner som er relevante, f.eks.:

- Handlingsplan for det ytre miljø
- UiB har miljøsertifisert hele sin virksomhet som Miljøfyrtårn. Dette krever løpende forbedringsaktivitet
- HMS-handlingsplan
- UU-strategi

### **2.3 Institusjonenes mål**

#### **2.3.1 Egne mål og faglig fokus**

Tabell s.20 – må korrigeres for: Gjennomføre Masterplan areal for UiB

## **4. Campusutvikling og lokalsamfunn**

## **4.2 Campusutviklings- og masterplaner**

### **4.2.1 Institusjonenes dokumenter**

Tabell s.35 - Feil om UiB - Møllendal og Årstad er omfattet av masterplanen og skulle hatt 2 i listen og nivå B ev. A. Det oppgis som 5 campuser. UiB har tre campuser:

- Nygårdshøyden/Marineholmen
- Årstadvollen/Haukeland
- Møllendal

### **4.2.2 Tidshorisonter**

3.kulepunkt - UiB har en masterplan som dekker 3 campuser – tabell s.35 bør rettes opp 4.2.3

Planenes innretning og fokus

S.39, tabell nederst – pkt. IV-A, påpeker at alle masterplanene er generelle i sine formuleringer om arealeffektivisering, men UiB har konkrete mål på arealeffektivisering (kutt) og kvm-norm for nye prosjekter. Det bør fremgå av figur og tabell s.39

Omtale av verden etter fusjonene

Tabell 2.44 - ingen tekst for UiB – det bør suppleres da UiB har klare visjoner om hvordan fusjonsprosessen har påvirket campusutviklingen. Et eksempel er at nybygget til Griegakademiet planlegges ved den nye kunsthøyskolen og danner et nytt campus for fakultet for Kunst, musikk og design.

### **4.2.4 Oppsummering om campusplanenes fokus**

Nest siste avsnitt s.45 –«i alle planene fravær av fokus på arealeffektivisering og bedre utnyttelse av egen, eksisterende bygningsmasse» Dette medfører ikke riktighet for UiB. Vi har satt både konkrete mål på arealeffektivisering (kutt) og kvm-norm for nye prosjekter. I tillegg til har vi pekt på egne arealeffektiviseringsprosjekter, blant annet et eget prosjekt som samler hele UiBs sentraladministrasjon i Nygårdsgaten 5.

Statlig arealnorm gjelder fullt ut i all vår planlegging av større ombygning- og rehabiliteringsprosjekt.

## **4.3 Relasjoner til lokalsamfunn**

### **4.3.1 Kommuneplaner og lokalsamfunn**

Tabell s.46 - Møllendal og Årstad er omfattet av masterplanen og skulle hatt 2 i listen og nivå B ev. A. Se kommentar pkt. Se vår kommentar til tabell side 35.

S.48 - 4.siste avsnitt – campusutviklingsplaner er ikke fulgt opp gjennom utarbeidelse av reguleringsplaner, med 2 unntak som ikke er UiB. UiB er i gang med regulering av tomt for nytt ENTEK-bygg. I tillegg planlegges reguleringsarbeid igangsatt inneværende år for Årstadveien 23.

### **4.3.3 Klimagassberegninger relatert til transport**

UiB har klare fordeler av transport for ansatte grunnet sentrumscampus med god kollektivdekning

## **5.2 Byggeprosjekter og annen arealvekst**

s.59 3.avsnitt rapport på prosjekter –sammen med tabell s.60 ser det ut til at UiB har 10 pågående prosjekter. Vi er usikker på om dette ikke er for få. Her burde kriterier for hvilke prosjekter som er tatt med i tallene vært avklart.

Tall på antall prosjekter avviker for UiB mellom tabell s.60 og tabell s.61

## **5.3 Prognose for samlede arealendringer**

### **5.3.1 prognose for arealendringer - alle prosjekter**

S.65 - tabell 2017 –«UiB nytt kunstfakultet» - UiB overtok Khib 01.01.17 – Deres nybygg er et Statsbygg-prosjekt på Statens husleieordning.

## **6. funksjonelle dimensjoner**

### **6.2 Bruksmønster**

#### **6.2.1 Tallfestet informasjon om bruksmønster**

Tabell s.71 - UiB har ikke sendt noe grunnlag. Vi har god tilgang på data fra rombruksrapporter for UV-rom.

### **6.5 Byggenes egnethet for bruk og brukere**

#### **6.5.3 Universell utforming**

S.91 4.avsnitt - siste setning ".....som er søkbare" - burde vært ".....som er offentlig søkbare"

S.91 5.avsnitt / S.95 siste avsnitt - Alle bygg ved UiB er registrert i databasen "Bygg for alle", men de er ikke tilgjengelig for offentlig søk. Alle dataene er imidlertid tilgjengelig med riktig tilgang.

Disse byggene kunne derfor også vært med i grafisk framstilling på s.92 og i teksten i 1.avsnitt.

## **7. Miljødimensjonen**

### **7.1.3 Miljømål for UH-sektoren**

S.102 hva har institusjonene selv – Det fremgår ikke at UiB har Handlingsplan for ytre miljø og Årsrapport ytre miljø.

### **7.2 Miljøstatus i UH-sektoren**

#### **7.2.1 Status energiklassifisering i UH-sektoren**

s.104 2.avsnitt og stolpediagrammer – selvforvaltende inkl. UiB har høyest andel areal uten energikarakter. Dette gir et unyansert bilde da hele UiBs bygningsmasse er energisertifisert.

S.107, øverste avsnitt – konkluderer med at det er sammenhengen mellom de selvforvaltende sinebygninger med tilstandsgrad over 1,5 og energikarakterer i spennet E-G – her trekkes det ikke inn at de selvforvaltende har den høyeste andelen eldre og vernede bygg og at dette også kan virke inn på energikarakteren – burde vært omtalt

S.107 2.avsnitt - konkluderes med at SB har høyest andel rød oppvarmingskarakter fordi de har bygningsmasse utenfor de store byene – vi stiller spørsmål om det er riktig at oppvarmingskarakterer påvirkes mest av geografi?

S.108 Miljøfyrtårn - UiB er ikke nevnt, men vi har som eneste institusjon sertifisert hele vår virksomhet.

S.108 siste avsnitt – UiB er også aktivt medlem av Klimapartner.

### **7.3 Energiforbruk og energiltak**

#### **7.3.2 Energiforbruk og lokal energiproduksjon**

S.112 2.avsnitt - her omtales energiproduksjon, at Statsbygg noen steder leverer strøm tilbake til nettet. Her kunne også vært omtalt at UiB med sitt sjøvannsanlegg og varmepumpeanlegg produserer energi til oppvarming og kjøling av store deler av egen bygningsmasse.

#### **7.3.3 Driftsinstrukser / driftsrutiner**

S.112 - siste avsnitt, beskrivelse av UiB. Vi savner omtale av vårt store SD-prosjektet der vi har

etablert et felles digitalt toppsystem for alle våre bygg og gjennom en 7 –års periode kobler opp og oppgraderer de digitale styringssystemene for alle våre bygg. Dette vil gi mye bedre styringsmuligheter av ENØK, inneklima og oppfølging av feil på tekniske anlegg.

## **7.5 Andre tiltak**

### **7.5.1 Avtaler med miljøgevinst**

S.116 - Hva er status i UH-sektoren på dette området.

1.avsnitt - viser til at det ikke betales leie for de selvforvaltende arealene. Det er feil. UiB har sitt internhusleiesystem, der brukerne belastes for energikostnader. I internhusleien vår er det en egen årlig budsjettpost for ENØK-tiltak, egen ENØK-ingeniør og vi arbeider løpende sammen med våre brukere for å redusere vår temperaturkorrigerede energibruk med 2 % årlig. Bidrag til dette er prioritering av ENØK-tiltak i alle våre ombyggnings- og rehabiliterings-prosjekt. Våre brukere og vår egen eiendomsforvaltning har klare felles incitament til å holde energikostnadene lave. Det er stor forståelse for bruk av midler til dette arbeidet, da det over tid gir lavere årlige kostnader og i tillegg er god miljøpolitikk.

## **DEL C**

### **SAMMENDRAG**

#### **2.Økonomisk dimensjon**

Generelt stemmer ikke flere av kostnadsammenstillingene med det arbeidet de selvforvaltende institusjonene gjorde i 2017 ved etablering av felles prinsipp for internhusleie. Eksempelvis viser sammenstillinger mye lavere renholdskostnader hos NTNU enn hos UiB. Dette vet vi fra benchmarking ikke stemmer og at vi har noenlunde like kostnader her.

Det er ulik regnskapsføring på institusjonene, eksterne som kommer inn for å analysere tallene klarer ikke uten videre å ta ut sammenlignbare tall. For de selvforvaltende universitetene er det ikke tatt hensyn til at en stor del av eiendomsforvaltningen skjer med egne ansatte og lønnskostnaden til dette er ikke hensyntatt. Det er ikke reelt å sammenligne FDV-kostnader uten å hensyn ta lønnskostnadene som inngår i FDV.

2.avsnitt s.5 – Rapporten angir at regnskapene er sammenlignbare på 3-siffernivå – ut fra våre erfaringer er vi usikker på om dette stemmer for alle konti.

2.avsnitt s.5 - det er gjort et stykke arbeid for å gjøre kontobruken enhetlig også på 4-siffer nivå – det framgår ikke av rapporten hva som er gjort. Burde framgå hvilke tilpasninger som er gjort slik at det er etterprøvbart.

#### **Begreper og tema**

S.6 1.avsnitt - institusjonene deles i forvaltningsregimer etter hovedtyngden min. 70% av bygningsmassen – UiB klassifiseres som selvforvaltende. Det er bare institusjonene inne samme forvaltningsregime som sammenlignes – for å være tilstrekkelig sammenlignbart.

Vi tenker at det også er veldig relevant å sammenligne mellom ulike forvaltningsregimer. Det burde være mulig å gjøre på samme måte som innen de enkelte forvaltningsregimene.

#### **Presentasjon av overordnet kostnadsbilde**

S.7 - 1.avsnitt - Selvforvaltende viser i snitt lavere kapitalkostnader og høyere FDV-kostnader enn de øvrige - hvilke kapitalkostnadene henvises det til her? Er det avskrivningene for de selvforvaltende institusjonene?

S.7 - 1.avsnitt - Samlet sett er regnskapsførte kostnader lavest for dette regimet (selvforvaltende) - hvilke kostnader vises det til her, totalkostnader? Knyttet til bygg og eiendom? Når det ikke er hensyntatt lønnskostnader i sammenligningene, medfører dette store avvik i faktiske FDV kostnader.

S.7 - 2.avsnitt - Om renhold - lønn til egne renholdere ikke tatt med. Rapporten har estimert lønnskostnader for renholdsansatte ved hver institusjon - utgjør i overkant av 45% av renholdskostnadene. Vi mener det burde vært brukt reelle tall i sammenligningen, det er for oss enkelt å ta det ut. UiB har en andel på lønnskostnader langt under 45% av renholds kostnaden. De selvforvaltende institusjonene har i forbindelse med etablering av felles internhusleieordning foretatt sammenstilling av alle FDV-kostnader. Rapportens tall samsvarer på ingen måte med de tallene som fremkom i arbeidet med internhusleieordningen.

S.7 - 4.avsnitt - Om fristasjon – praksis for innrapportering, er rapporteringskriteriene uklare? Er det uklart bør KD klargjøre hva som skal rapporteres og hvordan. Bør være enkelt å avklare.

Uheldige synsinger i rapporten om at variasjon av kvm til fristasjon er "en klar indikasjon" på at praksis for rapporteringen varierer og at det er hevdet at det er ulik praksis for rapportering og at det er uheldig fordi ved å maksimere areal til fristasjon så kan man redusere areal til øvrige arealer til undervisning og annet.

Det kan være uklarerhet rundt hva som skal innrapporteres knyttet til fristasjon. Universitetet i Bergen har høy andel fristasjonsarealer, også fordi vi har tatt ansvar for fristasjonsarealer for andre enn UiB studenter. F.eks. huser UiB administrasjon for Sammen Vestlandet og studentsenteret har aktiviteter for alle studenter i Bergen.

I vår kommentar til **Del A: 4.2.4 Fristasjonsareal** lister vi opp arealet som disponeres som fristasjon ved UiB. Riktig areal pr 31.12.17 er 25.135 kvm fordelt som vist i tabellen i kommentaren til pkt 4.2.4 i Del A over. Dette utgjør ca. 6,3% av UiBs samlede bygningsmasse eller ca. 1,6 kvm pr student.

### **Mulige forklaringsfaktorer**

S.8 3.avsnitt - I vår kommentar til **Del A: 4.2.3 Arealer til Museer og andre spesielle funksjoner** påviste vi at arealer oppgitt for Museer er plukket fra DBH ut fra navn på bygg og lignende, og fra institusjonenes nettsider og innsendt dokumentasjon om Museene og har dermed kun fått med ca. halvparten av det arealet Universitets museet disponerer ved UiB. Riktig areal pr 31.12.17 er 39.799 kvm fordelt som vist i tabellen i kommentaren til pkt 4.2.3 i Del A over. Dette utgjør nærmere 10% av UiBs samlede bygningsmasse.

## **2. Økonomisk dimensjon**

### **2.1 Innledning**

#### **2.1.2 Kilder**

S.12 2.avsnitt - viser til manglende enhetlig struktur i regnskapsrapporteringen - små forskjeller på 3-siffernivå og inkonsistent struktur på 4-siffer nivå. Viser til ekstrajobb ved bruk og tolkning av dataene.

Tolkning er generelt et dårlig grunnlag for sammenligning, det har vi sett gjennom vårt flerårige arbeid med benchmarking – for å få godt sammenligningsgrunnlag er det avgjørende med konsistente data for sammenligning – tolkning er sjelden et godt nok grunnlag. Spesielt når tolkningen er gjort uten avsjekk med institusjonene.

### **2.2 Rammer og retningslinjer**

#### **2.2.2 Om bruk av regnskapstall som kilde for økonomisk informasjon**

S.13 3.avsnitt - Regnskapene sammenlignbare på 3-siffernivå - stemmer det?

Justeringer og tilpasninger på 4-nivå gjort i rapporten – konto på 4-siffernivå er slått sammen.

Ønskelig med en fullstendig oversikt over denne sammenslåingen for å se hvilke kostnader som er plassert hvor.

S.14 2.avsnitt - institusjonene har varierende bruk av koststregene og det er usikkerhet knyttet til tallene på 4-siffernivå - det konstateres at det er utfordrende å bruke regnskapsinformasjon på 4-siffernivå uten justeringer for analyseformål i sektoren som helhet. Det usikre nivået brukes likevel i rapporten.

S.16 1.avsnitt - Det er gjort justeringer i konti for bygg og eiendom og øvrige kostnader til lokaler – det synliggjøres ikke hvilke justeringer som er gjort og materialet blir dermed ikke etterprøvbart for institusjonene.

### **2.2.3 Kort om enkelte regnskapsmessige begreper**

S.16 - siste avsnitt og s.17 1.avsnitt - "... Mer enn selve avskrivningen er det viktig at leieinntekten dekker finansieringskostnader og krav til gjeldsbetjening, og for øvrig er så høye som mulige ut fra hva markedet gir rom for" - Dette er sikkert riktig teori fra læreboken sett fra en privat utleiers synspunkt. For de selvforvaltende institusjonene er det et annet perspektiv med å ha hensiktsmessige og tilpassede arealer for kjernevirksomheten. Det står også at finansiering av bygget vil være en kombinasjon av gjeld og egenkapital, og husleien må dekke krav til avkastning på egenkapital i tillegg til renter på lån - i og med at institusjonene ikke har anledning til å lånefinansiere så er dette teoretiske betraktninger – burde vært fjernet eller omformulert, det blir ukjent terminologi for sektoren?

### **2.2.4 Husleie ved ulike forvaltningsregimer**

S.18 Tabell – det er satt en grense på 70% av arealet innen en forvaltningskategori for å komme med i kategorien – UiT og NHH av de selvforvaltende blir derfor stående som "ukategorisert" - hadde grensen vært 60% hadde disse vært med som selvforvaltende.

S.20 3.avsnitt - "leie fra andre inngås i all hovedsak på kommersielle vilkår" - UiB har fått godkjent en egen ordning med leie fra egenkontrollerte Eiendomsselskap. Prinsippet er at bygget nedskrives over 25 år og går deretter tilbake til Staten ved UiB. Ordningen er reelt kostnadsdekkende og gir UiB mulighet for fleksibel eiendomsutvikling. Dette burde vært omtalt, i tillegg til hvor stor del av UiBs innleide areal som er i denne kategorien.

S.20 4.avsnitt - "For selvforvaltende lokaler ivaretar brukeren forvaltningen og driften av eiendommen. Det innebærer at det ikke ligger husleiebetraktninger i kostnadsbildet" - Her er det to ting 1) For selvforvaltende lokaler er det eier gjennom en eiendomsorganisasjon som forvalter og drifter - ikke direkte brukerne av lokalene. 2) Det ligger i høyeste grad husleiebetraktninger i kostnadsbilde hos de selvforvaltende institusjonene – internhusleieordningen.

Det hevdes også at det er "enkelte kostnadsposter som ikke påløper for dette forvaltningsregimet" - hvilke kostnadsposter dette er må oppgis.

S.20 Figuren øverst på siden viser at leie fra SB er ca. kr 2300 pr kvm. UiB har kun ett leieforhold med Statsbygg og det er Møllendalsveien 61, tidligere Kunsthøyskolen i Bergen. Leiekontrakten er på 14932 kvm og årlig husleie er kr 62.738.600, noe som gir **leie fra SB på 4202 kr pr kvm**. Til sammenligning er UiBs internhusleie ca. kr 1330 pr kvm.

SB hevder de har mål om 8000kvm pr operativ driftsperson, men på Kunsthøyskolen har SB 1,5 årsverk på 14.932 kvm som blir 9954kvm pr årsverk. Ut fra erfaringen UiB har med SB sin forvaltning og drift av Kunsthøyskolen, kan vi påpeke en del andre viktige forskjeller: UiB har en del høyere servicegrad enn SB har i sine bygg. Inkludert i UiBs internhusleie er tjenester som interntransport/flyttetjenester, Campusbuss, post-tjenester, Park- og vintervedlikehold, indre vedlikehold etc. som SB ikke har. UiB organiserer en del tjenester for brukerne som SB ikke gjør for sine leietakere, typisk renhold, møblering, prosjekt- og byggeledelse for prosjekter brukerne betaler

selv. Det er også generelt stor forskjell på leveranseavtalene der en større del av ansvaret faller på Eiendomsavdelingen i UiB sine kontrakter. Dette er typisk tekniske anlegg som datahaller i NG5 og HiB, dyrestaller, trykkluftanlegg, gassanlegg, innvendig solavskjerming, skilting osv. I SB sin matrise er eksempelvis adgangskontroll og innbruddsalarmer brukers ansvar og kostnad. UiB har vakt- og beredskapsordninger og døgntkontinuerlig vekttertjeneste, SB har ingenting slike tjenester for Kunsthøyskolen. UiB sine 1330 kr/kvm inkluderer renhold, energikostnader og renovasjon, det gjør ikke SB sine 4202 kr/kvm.

Konklusjon: UiB vurderer at ordningen med Statsbygg sin leieordning vil gi økte leiekostnader og redusert service i forhold til egen forvaltning.

S.21 2.avsnitt - "Leie fra øvrige" – **vi viser til tidligere kommentar under s.20 3.avsnitt.**

S.21 4.avsnitt - Viser til at ved Leie fra øvrige kan fordeling av ansvar og kostnader være mindre presist enn i SB kontrakter – vår erfaring er at våre leiekontrakter med eksterne er spesifikke på ansvar og kostnader.

S.22 Tabell – Leie fra private – utleiers rolle – her burde leie fra egenkontrollerte Eiendomsselskapene ved UiB vært nevnt eksplisitt – det er en annen form for utleie som ikke er på kommersielle premisser.

S.22 Tabell – prosjektkostnad – grunnlag for leieberegning – under selvforvaltende står "byggelånsfinansiering" - institusjonene har ikke dette, ikke lov å låne

## **2.3 Samlede inntekter – fordeling og utvikling**

### **2.3.4 Inntekter ved salg av eiendom**

Disse inntekten vil naturlig variere mye fra år til år.

## **2.4 Samlede kostnader– fordeling og utvikling**

### **2.4.2 Leiekostnader**

Figur – areal tallene for UiB er korrigert av DBH og må oppdateres i rapporten (påvirker flere beregninger i rapporten basert på DBH arealtall)

S.36 Figur og 1.avsnitt – Feil datagrunnlag for UiB, Dette skyldes at Kunsthøyskolearealene er kommet med dobbelt.

### **2.4.4 renhold**

S.44 3.avsnitt - dersom renhold håndteres i egen organisasjon føres det som lønnskostnader og inngår ikke i FDV-kostnaden. Dette gir helt feil sammenligningsgrunnlag. Det er relativt enkelt å finne kostnaden for den enkelte institusjon. Tallene er ikke sammenlignbare uten. Tabellen på S.45 sier ingen ting om renholdskostnadene som er fornuftig å bruke i sammenligningen.

S.45 2.avsnitt - det vises til at det er tilgjengelig tall for ansatte innen ulike kategorier på hver institusjon – herunder ansatte som jobber innen renhold. Vi er veldig usikker på om gir det rette bilde av lønnskostnader for renhold. Hvis grunnlaget er tatt ut fra stillingskoder så er det flere stillingskoder bla. for ledere og fagarbeidere som ikke direkte er relatert til renhold – hvis det er rapportering på stillinger knyttet til renhold er det avhengig av at rapporteringen er korrekt. Her bør tallene sjekkes. Dersom ledelse og oppfølging av renhold ikke er hensyntatt er det rapportert for lave årskostnad og dette kan påvirker nivået på lønnskostnader renhold generelt.

### **2.4.6 Kostnadsføring fristasjoner**

S.47 1.-3.avsnitt - Om fristasjon – praksis for innrapportering, er rapporteringskriteriene uklare? Er

det uklart bør det klargjøre hva som skal rapporteres og hvordan. Bør være enkelt å avklare. UiB ligger høyt, blant annet fordi vi gir fristasjon til hele administrasjonen til Studentsamskipnaden i Bergen (nå Vestlandet) og studentsenteret for alle studenter i Bergen osv.

Uheldige synsinger om at variasjon av kvm til fristasjon er "en klar indikasjon" på at praksis for rapporteringen varierer og at det er hevdet at det er ulik praksis for rapportering og at det er uheldig fordi ved å maksimere areal til fristasjon så kan man redusere areal til øvrige arealer til undervisning og annet. Vi ser ikke helt motivet for dette.

UiB har høy andel fristasjonsarealer, også fordi vi har tatt ansvar for fristasjonsarealer for andre enn UiB studenter.

I vår kommentar til **Del A: 4.2.4 Fristasjonsareal** til **Del C S.7 - 4. avsnitt** lister vi opp arealet som disponeres som fristasjon ved UiB. Riktig areal pr 31.12.17 er 25.135 kvm fordelt som vist i tabellen i kommentaren til pkt 4.2.4 i Del A over. **Dette utgjør ca 6,3% av UiBs samlede bygningsmasse eller ca 1,6 kvm pr student.**

## 2.5 Variasjoner i faktisk kostnad

### 2.5.1 Om variasjoner og mulig forklaringsfaktorer

S.48 pkt.1 - oppgir at problematikken med regnskapsføring av renholdskostnader i egen organisasjon også kan gjelde andre kostnadsgrupper, men at det for disse ikke foreligger kostnadssplitt på tilstrekkelig detaljert nivå til å kunne beregne effekten – det er ikke riktig for UiB, det er mulig for institusjonene å hente dette ut fra sine egne tall (manuelt). Det er klart at dette har stor effekt på tallene, spesielt for de selvforvaltende der egne ansatte er en stor del av eiendomsforvaltningen.

S.49 2. avsnitt - her burde også vært med et punkt om andel bygg med vern da dette påvirker kostnadsbildet mellom institusjonene.

### 2.5.2 Tilstand og alder for bygningsmassen

S.49 nest siste avsnitt – hevdes at det ikke har vært tilgjengelige data for bygningsmassens alder – dette har institusjonene god oversikt over og det vil være et viktig parameter for vurdering av tilstandsgrad på bygningsmassen.

S.50 / 51 – figurene – har feil i overskrifter i headingen - står "og huskostnader per kvm" på alle, mens de i virkeligheten viser detaljer på ulike komponenter av huskostnaden (lys og varme, renhold, vakthold og vaktmestertjenester, Renovasjon, vann og avløp)

I tillegg er det viktig å være klar over at tungt brukerstyr knyttet til IT-infrastruktur, dyrestaller, våt-laboratorier inngår i energikostnaden uten å direkte kunne relateres til oppvarming og belysning.

S.51 1. avsnitt - her burde også vært tatt med at kostnader til energi til bruk i bygningsmassen øker ved nye bygg med mer teknologi, for eksempel komfortkjøling med mer. Energibruk til brukerstyr er ikke særskilt nevnt, men vi vet at spesielt laboratoriebygg, dyrestaller, sjøvannsforsøk for fisk og tungdrift IT trekker store energimengder.

### 2.5.5 Grad av museumsdrift el.

S.56 Stolpediagram – I vår kommentar til **Del A: 4.2.3 Arealer til Museer og andre spesielle funksjoner** og til Del C S.8 3. avsnitt, påviste vi at arealer oppgitt for Museer er plukket fra DBH ut fra navn på bygg og lignende, og fra institusjonenes nettsider og innsendt dokumentasjon om Museene og har dermed kun fått med ca halvparten av det arealet Universitetsmusèet disponerer ved UiB. Riktig areal pr 31.12.17 er 39.799 kvm fordelt som vist i tabellen i kommentaren til pkt 4.2.3 i Del A over.

## 2.7 Verdi av bygningsmassen

## **2.7.2 Verdier i sektoren**

S.65 nederste figur og nest siste avsnitt – UiB har liten del anlegg under utførelse - stemmer det? Hva er med i oversikten, burde vært en liste som vedlegg.

## **2.7.3 Om kostnader og forvaltningsregimer**

S.66 4.avsnitt – vi er ikke enig i de konklusjoner som trekkes vedr. at husleie kan være mer representativ for de virkelige kostnadene ved å bygningsmassen på lang sikt enn kostnadene som regnskapsføres for selvforvaltende lokaler og at husleie kan bidra til å rette fokus på verdibevarende vedlikehold

Her mener vi det er for ensidige konklusjoner – det samme er mulig gjennom internhusleien og vedlikeholdsplanlegging / prioritering av økonomiske ressurser som de selvforvaltende kan gjøre.

## **2.7.4 Avhendingsinstruksen og disponering av salgsinntekter fra eiendom**

S.67 2.avsnitt - står at selgende institusjoner ikke vil få inntekter fra salg dersom annen statsinstitusjon overtar – Det er kommet en presisering av avhendingsinstruksen som burde vært hensyntatt.

## **DEL D**

### **Sammendrag av rapport D**

#### **2. Litt om hoveddata for UH-sektoren**

S.4 2.avsnitt – Her burde det fremgå at de «gamle universitetene» har museumsvirksomhet, en stor grad av forskningsbasert undervisning og klinisk undervisning som er arealkrevende og kostnadsdrivende.

#### **3. Tema: Finansieringskategori, spesialromsbehov mm.**

S.5 2.avsnitt – veldig ensidig på at utviklingen i areal per student 2009-2016 utelukkende kan skyldes at institusjonene ikke har greid å skaffe mer areal til studentveksten. Ingen tanke for at det faktisk er tatt grep for å gjennomføre reell arealeffektivisering. Gir et veldig skjevt bilde av situasjonen, trekker utelukkende fram negative element eller element institusjonene ikke kan ha gjort noe med. Vi mener at det er tatt mange grep for å gjennomføre arealeffektivisering ved universitetet.

#### **2.Litt om hoved-data for UH-sektoren**

##### **2.2 Organisatoriske forhold**

S10. 2.avsnitt og tabell – her fremgår det ikke at UiB har en leieordning der vi leier av egneide / egenkontrollerte eiendomsselskap og drifter selv – i prinsippet selvforvaltende. Dersom vi regner arealet leid i egne / kontrollerte eiendomsselskap som UiB arealer så innebærer dette at 92% av UiB sine arealer er selvforvaltet.

S.11 1.avsnitt – Her endres det på grensene for %-vis andel i en kategori slik at flere faller utenfor kategorien selvforvaltende og over i ukategorisert – hva er hensikten med dette? Hadde grensen vært satt ned til 63% så ville NMBU og UiT kommet inn i kategorien selvforvaltende.

Her spiller også leie fra de egenkontrollerte eiendomsselskapene inn og UiB ville være på 92% selvforvaltet hvis det var hensyntatt. Forenklingen ved å slå sammen pkt 3 og 4 på side 10, første avsnitt, medfører at det for UiBs del gis en feilaktig fremstilling av «selv-forvaltningsgraden». Reell selvforvaltningsgrad for UiB er 92%.

#### **3. Tema: Finansieringskategori, spesialromsbehov mm.**

##### **3.3 Arealeffektivitet**

S.21 3.avsnitt – ref. kommentar til S.5 2.avsnitt

### **3.4 Finansieringskategorier, studieretninger og fysisk dimensjon**

#### **3.4.2 Utfordringer**

S.24 3.avsnitt – Vi registrerer spesialrom (i vårt forvaltningssystem LYDIA). Det har ikke vært noe arbeid for en systematisk og enhetlig registrering i sektoren. Vi er positive til en slik kategorisering for å skape bedre sammenligningsgrunnlag for senere bruk. Gjerne basert på eksisterende standarder.

#### **4. Innspill fra sektoren: Syn på rammebetingelser mm.**

#### **4.2 Finansieringssystemer for institusjonene – noen effekter**

S.27 – 2.avsnitt – avsnittet er veldig lite konkret, viser ikke eksemplene konklusjonene bygger på – gir ikke noe hjelp til å vurdere situasjonen eller hva man bør bli bedre på / fokusere på.

#### **Manglende insentiver for arealeffektivisering**

S.27 – nest siste avsnitt – de selvforvaltende institusjonen har i tett dialog med Kunnskapsdepartementet utarbeidet et felles grunnlag for internhusleieordning. Denne er gjort gjeldende fra 01.01.18.

S.27 – siste avsnitt – «ordningene ikke gir intensiver for arealeffektivisering ...» - vi er ikke enig i dette. Våre fakultet og enheter har opplevd stor økning i internhusleien de siste årene og vi opplever at det arbeides godt med arealeffektivisering ved vår institusjon.

S.28 1.avsnitt – «..fakultet-/instituttnivået vil dermed ikke beholde «økonomisk gevinst» ved å redusere arealet» - dette stemmer ikke med vår internhusleieordning. Hos oss får bruker redusert leiekostnad hvis de reduserer arealet. I statsbyggs husleieordning er arealene uoppsigelig og som ny leietaker opplever vi at den ordningen i mye større grad binder økonomien i flere tiår fremover.

#### **4.3 Finansiering av arealer**

S.28 4.avsnitt – Vi opplever at dette fungerer tilfredsstillende da universitetet har stor nok økonomi til å håndtere dette.

S.28 5.avsnitt – dette fungerer greit hos UiB, har gode interne rutiner og prosedyrer for dette.

#### **Husleiemodeller og verdibevarende vedlikehold**

S.29 – 1.avsnitt – «stort etterslep på vedlikehold» - UiB har i hovedsak etterslep knyttet opp til oppgradering av bygningsmassen for å nå dagens tekniske krav. Vi arbeider systematisk med vedlikehold og har planer for å lukke dette etterslepet.

S.30 – 2.avsnitt – UiB har prioritert mer midler til bygg gjennom økt andel internhusleie til fakultetene – dette har vært benyttet til vedlikehold av bygningsmassen og vedlikeholdsbehovet er redusert de senere årene. UiB øker sine internhusleiesatser med 1,5% utover prisstigningen for å styrke satsingen på vedlikehold og oppgradering i årene fremover.

#### **Om holdninger til forskjellige leiemodeller:**

S.30 1.avsnitt – Det er fra 2018 etablert felles internhusleiesystem for de selvforvaltende institusjonene. UiBs internhusleiesystem har i stor grad vært basert på de samme prinsipper de siste årene.

#### **4.5 Funksjonelle aspekter**

#### **Behov for mer kunnskap**

S.32 – siste avsnitt – UiB er enig i at det ville være nyttig å kunne innhente mer sammenlignbare data, da dette kan gi bedre grunnlag for å videreutvikle nye løsninger for framtidens arbeidsmønster.

#### **4.6 Andre forhold**

S.33 1.avsnitt – «de selvforvaltende ønsker bedre system for langsiktig utvikling av campusområdene. De satser mye på å utvikle langsiktige «masterplaner» / «Campusprosjekter» osv.» «Planene baseres på og omfatter organisasjonsutviklingsprosjekter, mer enn byggeprosjekter» - UiB har utviklet sin masterplan for bygg basert på institusjonens overordnede strategi for å sikre gjennomføring av denne. Vår «Masterplan areal» er utviklet er med utgangspunkt i en helhetlig tenkning rundt bygg, undervisning, forskning og næring.