



MASTERPLAN FOR AREAL 2025–2040

Universitetet i Bergen



UNIVERSITETET I BERGEN



FORORD	4
1. BAKGRUNN OG RAMMER FOR PLANARBEIDET	5
1.1 Oppnevning og mandat	7
2. OPPSUMMERING	9
3. VISJON OG MÅL FOR EIENDOMSUTVIKLING OG FORVALTNING VED UiB	13
3.1 Arbeidsmiljø for ansatte og studenter	13
3.2 Åpen og levende Campus	16
3.3 Grønt UiB – miljø og bærekraft	17
4. STATUS FOR UNIVERSITETETS BYGNINGSMASSE	20
4.1 UiBs bygninger og eiendommer	20
4.2 Areal etter formål	22
4.3 Tilstandsgrad og vedlikeholdsplanlegging	24
4.4 Finansieringsordninger for nybygg og vedlikehold	25
5. SENTRALE UTVIKLINGSPROSJEKTER	28
5.1 Campus Årstad/ Møllendal	28
5.2 Campus Nygårdshøyden	29
6. AREALØKONOMISERING	35
7. BUDSJETTRAMMER	39

FORORD

I møte 13.03.2025, sak 22/25, oppnevnte universitetsstyret et utvalg som skulle foreta en revisjon av UiBs masterplan for areal. Utvalget legger herved fram sin rapport.

Utvalget har lagt opp til åpen og gjennomsiktig prosess, der dekaner, fakultetsdirektører og avdelingsdirektører har vært orientert om arbeidet. I tillegg har universitetets forhandlingsutvalg, Arbeidsmiljøutvalget og studentene vært orientert i egne møter. Alle ansatte og studenter har vært invitert til å kommentere arbeidet gjennom et eget innspillsmøte. Styret har også fått presentert status for arbeidet i sitt møte i juni 2025 (sak 59/25).

Utvalget har gjennomført syv arbeidsmøter og rapporten avgis av et enstemmig utvalg.

Bergen 19/08 2025



Gottfried Greve

leder



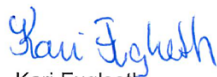
Kim Ove Hommen



Per Arne Foshaug



Kjartan Nesset



Kari Fuglseth



Gunn Mangerud



Karl Harald Søvig



Kari Loe Hjelle

Sekretariatet:

Steinar Vestad

1. BAKGRUNN OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

Universitetet i Bergen (UiB) er et internasjonalt forskningsuniversitet med et nasjonalt ansvar for å forvalte og utvikle en stor bredde av fagdisipliner. UiBs strategi 2023 – 2030 "Kunnskap som former samfunnet" viser hvordan UiBs prioriteringer settes for å videreutvikle UiB. Prioriteringene er oppsummert i følgende visjoner:

- UiB skal flytte kunnskapsgrensene og bidra til en bærekraftig og demokratisk framtid gjennom sterk forskning i og på tvers av disiplinene over en stor faglig bredde
- UiB skal utdanne kandidater som kan forme morgendagens samfunn, arbeids- og næringsliv med perspektiver fra ulike fagområder. Vi skal gi studenter et faglig fundament som varer hele livet og som bidrar til å skape kompetente og reflekterte samfunnsborgere.
- UiB skal være en åpen kunnskapskilde og en fremragende arena for forskningsbasert kunnskapsoverføring og samfunnsdialog.
- UiB skal være et attraktivt arbeids- og studiested som rekrutterer og utvikler sterk kompetanse og fremmer en samarbeidskultur om felles høye ambisjoner

Eiendomsutvikling og -forvaltning skal innrettes mot å løse UiBs unike behov for arealer for disse formålene. Et planmessig arbeid for utvikling av bygninger og arealer skal sørge for at utdannings-, forsknings-, innovasjons- og formidlingsfasilitetene holder god standard.

UiBs masterplan for areal er et overordnet styringsdokument med tydelige føringer for UiBs eiendomsutvikling både på kort og lang sikt, og viser hva som er viktige prioriteringer i utvikling av eiendomsmassen for at universitetet skal posisjonere seg som et internasjonalt ledende forskningsuniversitet. Forrige plan ble vedtatt i september 2023 (sak 65/23).

I Kunnskapsdepartementets (KD) tildelingsbrev til UiB for 2025 vises det til at *«regjeringen forventer at universitetene og høyskolene arbeider for å bruke eksisterende areal bedre fremfor å bygge nytt, og at de gjør grundige vurderinger av behovene for nybygg, rehabilitering, ombygging og leie av bygg.* Dette vil ha konsekvenser for universitets aktivitet og investeringsmuligheter og øker behovet for omstilling innenfor forvaltning og campusutvikling.

I Regjeringens [fellesføringer for statlige virksomheter](#) forventes det at statlige virksomheter jobber systematisk og helhetlig for å redusere klimagassutslipp, naturfotavtrykk og energibruk. Dette gir sterke føringer for forvaltning av universitetets bygningsmasse både når det gjelder energi, materialbruk i byggeprosjekter, inventar og avfallshåndtering.

UiB er én av få institusjoner som er "selvforvaltende", det vil si at UiB eier mesteparten av bygningsmassen og selv har ansvar for vedlikehold og drift av arealene. Dette innebærer krav om at det utarbeides langtidspaner for verdibevarende vedlikehold og oppgraderinger med tilhørende årlige budsjettavsetninger. Institusjonene får også årlig fullmakt gjennom Stortingets budsjettbehandling til å avhende eiendom i tråd med [avhendingsinstruksen](#) og kan bruke salgsinntektene til andre lokaler. Større arealendringer og prinsipielle saker må likevel legges fram for KD.

I henhold til [Strategi for bygg og eigedom i statleg sivil sektor](#) skal de selvforvaltende universitetene gjennomføre en periodisk tilstandsvurdering, som grunnlag for å styrke det verdibevarende vedlikeholdet. Med virkning fra 2024 har KD bedt de selvforvaltende universitetene om å utarbeide en årlig samlet tilstandsvurdering av eiendomsporteføljen.

UiB er også leietaker i bygg som eies av Statsbygg (Møllendalsveien 61 hvor kunst og design holder til, og det kommende bygget til Griegakademiet). I disse byggene betaler UiB leie til Statsbygg, som inkluderer drift og vedlikeholdsutgifter.

De siste årene har UH-sektoren opplevd økonomiske innstramminger. Rammekutt og lav lønns- og priskompensasjon har gjort den økonomiske situasjonen krevende. UiB vurderer nå kostnadsreduksjoner der det er mulig, med formål om å opprettholde størst mulig grad av vitenskapelig kapasitet og attraktive studietilbud.

Normalordningen er at UiB eier byggene, eventuelt leier gjennom Statsbygg, men UiB har også eierandeler i selskaper som eier bygg som UiB leier.

Eiendomsselskapene har vært viktige i arbeidet med utvikling av en eiendomsmasse tilpasset universitetets formål. I 2024 besluttet imidlertid KD at UiB ikke lenger kan benytte selskapene til å realisere nye prosjekter. Det er likevel åpnet for at låneopptak i selskapene kan skje for å dekke nødvendig vedlikehold og ombygginger i eksisterende leieforhold. I sum gir dette likevel betydelige begrensninger i forvaltning og utvikling av UiBs bygningsmasse.

UiB er ett av fem universitet som har et særskilt nasjonalt ansvar for å bygge opp, drive og vedlikeholde et universitetsmuseum med vitenskapelige samlinger og publikumsutstillinger (UHL §2-7). Dette ansvaret innebærer også å ha magasiner for å ta vare på materiale som ikke er utstilt.

Statlige føringer legger viktige premisser for valg som må tas ved behov for ytterligere magasinarealer. Det vises blant annet til at dersom behovet ikke kan dekkes i markedet uten at en oppfører et nytt og spesialtilpasset bygg, eller at en må binde seg til svært lange leiekontrakter, bør sta-

ten eie lokalene. Behovets varige karakter, grad av spesialtilpasninger, og risiko for at det kan oppstå en monopolsituasjon som følge av spesialisering, er momenter som underbygger dette.

1.1 Oppnevning og mandat

I 2025 utgjør kostnader knyttet til areal 0,9 mrd. kroner av UiBs samlede budsjett på 6 mrd. kroner. Arealressursene er således en betydelig kostnadskomponent i UiBs budsjett og en viktig del av de samlede ressursprioriteringene.

Økonomisering med areal vil være et av flere virkemidler for en mer effektiv og bærekraftig ressursforvaltning ved UiB. En sentral målsetting er å styrke det strategiske beslutningsgrunnlaget for arealforvaltning. Virkemiddel for arealøkonomisering kan være avhending eller frigjøring for utleie enkelteiendommer der virksomheten i eiendommen som avhendes tilbys fullgode alternativer i øvrige UiB eiendommer.

En mer effektiv arealbruk bør gi økt økonomisk handlingsrom uten at dette går på bekostning av kvalitet og formålstjenlige bygg. En sentral målsetting i den reviderte internhusleieordningen fra 2025 var derfor at ordningen skulle gi gode insentiver for arealeffektivisering. I arbeidet med ny modell for internhusleie ble det også foreslått å innføre en egen insentivordning for avhending av areal som kommer i tillegg til insentivene gjennom husleie-modellen.

Endringer i statlige rammebetingelser, utsikter i økonomien, [endringer i UiB sin modell for internhusleie](#), (jf. styresak

21/25) og fremdrift på strategisk viktige prosjekter, har medført behov for en revisjon av Masterplanen for perioden 2025 - 2040. På denne bakgrunn nedsatte styret i mars 2025 (styresak 22/25) et utvalg med følgende sammensetning for å gjennomføre en revisjon av Masterplanen.

Viserektor Gottfried Greve, (leder)
Assisterende universitetsdirektør Kari Fuglseth
Økonomidirektør Per Arne Foshaug
Dekan Gunn Mangerud
Dekan Karl Harald Søvig
Fakultetsdirektør Kim Ove Hommen
Museumsdirektør Kari Loe Hjelle
Eiendomsdirektør Kjartan Nettet
Seniorrådgiver Steinar Vestad, (sekretær)

Utvalget fikk følgende mandat:

- vurdere status for universitetets oppfølging av eksisterende Masterplan for areal
- vurdere eksisterende og fremtidige arealbehov
 - anbefale tydelige prioriteringer i og mellom prosjekter
 - anbefale ambisjonsnivå for bygningsmassens tilstandsgrad
- vurdere muligheter for arealøkonomisering og for avhending/frigivelse av bygg, gjennom samlokalisering, sambruk, digitalisering og fleksible arbeidsplasser.
- tydeliggjøre UiBs ambisjoner innen miljø og bærekraft
- tydeliggjøre UiB som en del av byutviklingen i Bergen
- vurdere økonomiske konsekvenser, inkludert finansieringsløsninger, av anbefalinger og tiltak

De siste ti årene har UiB arbeidet systematisk for å forbedre tilstanden på bygningsmassen, samtidig som man har tilpasset byggene til virksomhetens behov gjennom ombygginger. For å muliggjøre dette vedtok universitetsstyret i 2014 en årlig realvekst i husleien på 1,25 prosent. Denne ble senere økt til 1,5 prosent i

masterplan for areal i 2017. I revideringen av arealplanen i 2020 ble årlig realvekst på 1,5 prosent forlenget til 2025. I arbeidet med ny revisjon av masterplanen vil vurderinger av eiendomsbudsjettets størrelse, sett i forhold til ambisjoner om økt tilstandsgrad, være en del av vurderingsgrunnlaget.

2. OPPSUMMERING

Masterplan for areal ved UiB er et sentralt virkemiddel for å realisere universitetets strategi, «[Kunnskap som former samfunnet](#)», og skal bidra til å operasjonalisere universitetets ambisjoner som et internasjonalt ledende forskningsuniversitet. Den reviderte masterplanen følger opp ambisjonene og målsettingen fra tidligere masterplaner, og er oppdatert til dagens ambisjoner og målsettinger.

UiBs samlede bygningsmasse utgjorde i 2024 386.000 m². Av dette er 273.000 m² eide og 113.000 m² leide arealer. Innleie fra UiBs eiendomsselskaper utgjør 71.000 m² av total innleie.

UiB skal fortsatt konsentrere og videreutvikle sin virksomhet rundt de to campusene Årstad/Møllendal og Nygårdshøyden. Det legges vekt på åpne og levende campusområder som del av byutviklingen i Bergen, og det skal legges til rette for samarbeid med Bergen kommune og andre aktuelle aktører. Bygninger ved UiB skal være tilgjengelig for alle studenter, ansatte og besøkende og må oppfylle krav til universell utforming som sikrer et godt studie- og arbeidsmiljø.

Godt vedlikeholdte og tilrettelagte bygninger bidrar til trivsel, godt arbeids- og læringsmiljø, infrastruktur, studentvelferd. Dette er viktige forutsetninger for

å kunne skape fremragende forskningsformidlings- og utdanningsmiljø. Den reviderte arealplanen viderefører derfor et tydelig ambisjonsnivå for tilstandsgraden på universitetets bygninger tilsvarende TG 1 (inntil 1,5).

UiBs strategi for perioden 2023 – 2030 gir de overordnede føringene for arbeidet med miljø og bærekraft, mens konkrete tiltak er gitt i universitetets handlingsplan (styresak 37/25). I den reviderte masterplanen legges til grunn en videreføring av flere av ambisjonene og tiltakene fra 2023 planen. Det innebærer bl.a. fortsatt arbeid med å redusere energiforbruket og videreføring av arbeidet med at alle byggeprosjekter skal tilfredsstillе nasjonale miljøkrav. For øvrig innebærer den reviderte planen et økt fokus på arealøkonomisering og salg av bygg som virkemiddel. De viktigste prioriteringen er nytt Griegakademi, Realfaghøyden, HF- kvartalet og Haakon Shetelig's plass 10.

I samsvar med Masterplan fra 2023 skal universitetets samlede arealer reduseres med 10 prosent i perioden fram mot 2040. En viktig forutsetning for at målsettingen nås er gjennomføring av de store utviklingsprosjektene på de to campusområdene. Tabell 1 gir en oversikt over større prioriterte utviklingsprosjekter.

Tabell 1. Prioriterte utviklingsprosjekter

Tiltak	Finansieringsmodell	Tidsramme	Styringsramme (mill. kr)
Campus Årstad Møllendal			
Griegakademiet	Statsbyggs husleiemodell	2026 - 2029	940
Campus Nygårdshøyden			
Realfaghøyden			7 500
- Allegaten 64	Statsbudsjett	2030 - 2033	
- Fysikkbygget	Statsbudsjett	2034 - 2035	
- Realfagbygget	Statsbudsjett	2036 - 2040	
Rehabilitering Kulturhistoriske samlinger	Statsbudsjett	2028 - 2030	1 000
Rehabilitering av plantehuset i Musehagen	Annen finansiering	2028 - 2029	60
HF-kvartalet			550
- Nybygg Dokkeveien	Egen budsjettramme	2027- 2028	
- Rehabiliteringen Sydneshaugen skole	Egen budsjettramme	2028 - 2029	
- Rehabilitering dagens HF-bygg	Egen budsjettramme	2029 - 2030	

*Tidsramme for bygg finansiert over statsbudsjettet er satt ut fra når prosjektet er klart til oppstart fra UiBs side.

Campus Årstad/ Møllendal

I 2016 ble det bestemt at Fakultet for kunst, musikk og design (KMD) skulle etableres gjennom en sammenslåing av Griegakademiet og Kunst- og designhøgskolen. Siden da har universitetet jobbet med en samlokalisering i Møllendal.

I revidert nasjonalbudsjett for 2025 ble det gitt en oppstartbevilgning til bygget på 20 mill. kroner. Nybygget vil erstatte nedslitte og lite funksjonelle arealer i Nygård skole med lokaler som er tilrettelagt for musikk, og med lyd, lys og luftforhold som er verdige både for studenter og ansatte. Nybygget vil ivareta rammene som trengs for å ivareta musikkutdanning av høyeste kvalitet og et levende kulturliv på Vestlandet.

Statsbygg har kontrakt med entreprenør med opsjon på bygging. Dette betyr at byggeprosjektet er klart for oppstart høsten 2025/våren 2026, og med ferdigstilling i 2029.

Campus Nygårdshøyden

Rehabilitering av Realfagbygget og Fysikkbygget (Realfaghøyden) er kritisk viktig for UiBs store realfagsmiljø, for å sikre videre utvikling og styrking av Norges naturvitenskapelige og teknologiske kompetanse og kunnskapsbase. Infrastruktur tilknyttet undervisning, eksperimentell forskningsvirksomhet, innovasjon, IKT som ivaretar arbeidsmiljø og fellesfunksjoner er en viktig forutsetning. Begge byggene har overskredet teknisk levealder, og må rehabiliteres for å møte fremtidens behov for moderne laboratorier og forskningsinfrastrukturer som er fundamentet for å drive eksperimentell virksomhet.

Statsbygg og UiB anbefaler et konsept som innebærer totalrehabilitering av de to byggene, samt etablering av et avlastningsbygg på ca. 14.000 m². Dette konseptet kommer best ut fordi det har minst ulemper for fagmiljøene og studentene i byggeperioden, har lavest samlet kostnad

og den beste løsningen for forskning og utdanning. I tillegg medfører anbefalt konsept en arealeffektivisering for UiB på ca. 3.000 m².

Konseptet har et totalareal på 71.000 m², og anbefalt styringsramme på bygg og brukerutstyr på 7,5 mrd. kroner. Prosjektets størrelse gjør at UiB ikke kan gjennomføre dette uten bevilgninger gjennom statsbudsjettet. Prosjektet gjennomgår nå kvalitetssikring i regi av Finansdepartementet (KS1) som planlegges levert ved utgangen av året. I UiBs innspill til statsbudsjett 2026 er det bedt om 30 mill. kroner til igangsetting av forprosjekt.

Planene for et HF- nybygg på Dokkeveitommen bak Sydneshaugen skole, vil kunne samle HF-miljøene, som i dag er spredd i flere bygg og i lite hensiktsmessige boliggårder på Sydneshaugen.

Tomten ligger velegnet til med umiddelbar nærhet til eksisterende HF-bygg, Sydneshaugen skole og bibliotek for humaniora. En arkitektonisk løsning der et nytt bygg interagerer effektivt med det eksisterende HF-bygget og med gamle Sydneshaugen skole, vil redusere den fysiske avstanden mellom miljø som i dag er spredd i flere bygg.

Sydneshaugen skole har i dag store utfordringer når det gjelder moderne og studentaktive læringsareal. Bygningens romstruktur og innredning er lite tjenlig for mer moderne utdanningsmetoder. De fysiske læringsarealene skårer svært lavt i studentundersøkelser og det er behov for større oppgraderinger når det nye HF-bygget Dokkeveien står ferdig.

Eksisterende HF- bygg er det tredje bygget som utgjør HF- kvartalet. Dette bygget er fra 1967. Selv om bygget er jevnlig vedlikeholdt er det ikke gjort vesentlig modernisering i bygget de siste tiårene og bygget har nå et betydelig rehabiliteringsbehov. Det foreslås at rehabiliteringen av HF- bygget inngår som del av byggeprosjektet i Dokkeveien og rehabiliteringen av Sydneshaugen skole.

Samlet kostnadsramme for HF- kvartalet er satt til ca. 550 mill. kroner. Prosjektet skal finansieres gjennom egen budsjettamme og forutsetter salg av bygg.

I forbindelse med de planlagte salgene undersøkes nå muligheter for å omgjøre disse byggene til studentboliger. Dette vil kunne bidra til å skape en felles identitet for en inkluderende, levende og fremtidsrettet campus.

I styremøte 02.02.23 ([sak 12/23](#)) vedtok styret en stenging av Haakon Shetelig's plass 10, Kulturhistoriske samlinger, i påvente av totalrehabilitering. Behovet for rehabilitering er stort og det foreslås at bygget gis en sentral prioritet i forslaget til revidert Masterplan.

Utredning av idèfase er nå levert, med mål om å starte utredning av løsninger i konseptvalgfase i løpe at 2026. Bygget forutsettes finansiert gjennom statlige bevilgninger innenfor en estimert kostnadsramme på 1 mrd. kroner.

Muséhagen er en grønn lunge i sentrum, med sine gamle samlinger og store mangfold av planter. Hagen ble etablert i 1898 og i 1901 ble et plantehus reist i hagen, der planter bl.a. fra tropiske strøk kunne

stilles ut. Plantehuset ble fredet i 2013. Huset er nå i svært dårlig forfatning og i samarbeid med vernemyndigheter er det utarbeidet kostnadsestimat for renovring av bygget. Et renover plantehus vil fungere som et utstillingsrom for formidling av biodiversitet og klima som nyttes i undervisning og vil være en viktig utvidelse av publikumstilbudet i Muséhagen.

Basert på et skisseprosjekt fra 2021, er det utarbeidet en kostnadskalkyle på 60 mill. kroner for Plantehuset. Realisering forutsetter at det arbeides fram finansielle løsninger gjennom ulike eksterne bidrag. Plantehuset er derfor ikke lagt inn i planlagt investeringsbudsjett.

Finansiering

Prosjektene skal finansieres dels gjennom øremerkede midler i statsbudsjettet og dels gjennom UiBs egne midler. Samtidig

er realiseringen avhengig av eksterne faktorer som kan påvirke både framdrift og rekkefølge, som f.eks. endring i reguleringsplaner og statlige bevilgninger.

De omtalte prosjektene på ulike planleggingsnivå og for flere prosjekter er alle kostnader er foreløpige og grove anslag. Styringsrammen må derfor besluttet etter gjennomført forprosjekt med tilhørende ekstern kvalitetssikring. Det forutsettes at de enkelte prosjektene legges fram for universitetsstyret for endelig vedtak, når endelig prosjektering med detaljerte kostnadskalkyler foreligger.

Erfaringer fra arbeidet med tidligere Masterplaner tilsier at universitetets rammebetingelser kan endres også på kort sikt. Det legges derfor opp til at Masterplanen rulleres/ revideres hvert 4 – 5. år.

3. VISJON OG MÅL FOR EIENDOMSUTVIKLING OG FORVALTNING VED UiB

UiB er ett av to store klassiske breddeuniversiteter i Norge, og den ledende utdanningsinstitusjonen i Bergen, med 20.000 studenter og mer enn 5.000 ansatte. Studentene benytter hele byen som sin campus og bidrar til et ungt, levende og nyskapende bymiljø.

Masterplanen for areal er et viktig hjelpemiddel for å støtte opp om UiBs faglige prioriteringer slik de framkommer i strategien 2023 - 2030; *Kunnskap som former samfunnet*. Masterplanen tydeliggjør viktige prioriteringer i utvikling av eiendomsmassen, både gjennom vedlikehold, rehabilitering, arealeffektivitet og prioriterte nybygg, for at UiB skal posisjonere seg som et internasjonalt ledende forskningsuniversitet. Masterplanen skal tilrettelegge for at universitetet tilbyr et best mulig lærings- og forskningsmiljø som støtter opp om faglige prioriteringer og mål.

Ambisjonen, beskrevet i UiBs strategi, er at UiB skal *«skal bruke vår plassering i Bergen by i utviklingen av et levende universitetssamfunn med attraktive, åpne møteplasser og brukervennlige bygninger og*

arbeidsplasser.» Funksjonelle arbeidsplasser og fellesarenaer skal videreutvikles for å støtte opp om denne ambisjonen.

En aktiv campus betyr også fysisk tilstedeværelse av både studenter og ansatte. Arbeid på campus er derfor fortsatt hovedregelen ved UiB, og det skal stilles arbeidsplass til disposisjon for arbeidstakerne i UiBs lokaler.

3.1 Arbeidsmiljø for ansatte og studenter

Godt vedlikeholdte og tilrettelagte bygninger bidrar til trivsel, godt arbeids- og læringsmiljø og studentvelferd. Prinsippet om universell utforming er en lovpålagt oppgave og skal ligge til grunn for alle nye byggetiltak. For eiendomsutviklingen betyr dette i praksis at endringer, oppgradering og nybygg skal tilrettelegges for alle. Universell utforming er også viktig, og en klar ambisjon, for å ha et åpent byuniversitet for allmenheten. Gamle og lite tilpasningsdyktige bygninger gir imidlertid ulike begrensninger. Det samme gjelder for vernede og fredede bygninger. Begge deler er kostnadsdrivende. Derfor

kan det til tider være utfordrende for UiB å tilrettelegge for universell utforming i alle bygg.

God bygningsmessig standard, universell utforming, inneklima og ergonomi er gode parametere for om man klarer å ivareta HMS og et godt og mangfoldig universitetsmiljø. I tillegg legges det vekt på at vitenskapelig utstyr, forsknings- og utdanningsfasiliteter skal være trygge og funksjonelle. Dette er en viktige forutsetninger for å kunne skape fremragende arenaer for forskning, undervisning, innovasjon og formidling.

UiBs organisasjon, undervisningsformer og teknologibruk er i rask utvikling og setter nye krav til areal. Det medfører at arealforvaltning må innrettes med fleksibilitet for å ivareta ulike formål. Samtidig må arealforvaltningen balanseres mellom faglige behov og krav til moderne forvaltning. Prioritering og løsninger må ta utgangspunkt i de reelle faglige behovene, men samtidig må løsningene være arealeffektive slik at mest mulig ressurser kan innrettes mot kjernevirksomheten.

Et moderne læringsmiljø krever fleksible undervisningslokaler som kan støtte nye pedagogiske metoder og arbeidsformer. Dette innebærer blant annet bruk av mobilt inventar som enkelt kan omorganiseres for å tilpasses ulike læringssituasjoner – fra forelesninger og gruppearbeid til veiledningsøkter og studentpresentasjoner. For å understøtte dette er det behov for fleksible rom av varierende størrelse for grupper, der underviseren kan være veileder og fasilitator, snarere enn tradisjonell foreleser. Støydempende materialer er vesentlig i slike rom. Muligheter for mer fleksible rom der studentgrupper kan

arbeide mer uforstyrret, er også ønskelig. Dette innebærer en annen fordeling mellom arealtypene enn i mange av våre tradisjonelle bygg.

De senere årene er det etablert læringsentre der studentene finner bibliotekjetjenester, stille arbeidsplasser, arbeidsplasser som muliggjør kontakt med andre studenter, grupperom og kafé. Parallelt med at plass er blitt frigjort på grunn av digitalisering av litteratur og dokumenter, er det etablert moderne læringssentre med fleksible arbeidsplasser ved alle filialene til Universitetsbiblioteket. Oppgraderingen av U. Phil som studenthus og læringsareal er også eksempel på viktige tiltak. I 2025 er det satt i verk et ombyggingarbeid ved Studentsenteret som skal sikre flere fleksible arbeidsplasser for studentene.

Det renoverte museumsbygget på Muséplassen 3, inneholder aktive læringsarenaer og rom for fleksibelt bruk for studenter, ansatte og besøkende. Det kulturhistoriske museumsbygget på Haakon Shetelig's plass 10 (HS10) er stengt for publikum i påvente av midler til renovering. Det rammer formidlingen av vår kulturhistorie. Ved renovering av HS 10 må en ta høyde for at moderne formidlingsformer stiller andre krav til fleksibilitet både i utstillings- og publikumsareal enn de historiske byggene, samtidig som de må ha areal for effektiv drift av museet. De skal romme læringsareal for studenter og forskere og være møteplasser mellom akademia og samfunn med arealer for foredrag, opplevelser og diskusjoner.

UiB læringslab. i Media City Bergen (MCB) støtter undervisningsmiljøene i utvikling av nye undervisningsformer. Det er også

formaliserte samarbeid med store medie- og teknologiaktører. Dette skal bidra til digitalisering av undervisning og nyskapende infrastruktur til undervisning i hele bredden av UiBs virksomhet.

I Nygårdsgaten 5 er det etablert en moderne læringsarena, bestående av ulike læringsrom, støtterom, møterom og storsal med plass til rundt 120 mennesker. Arealene rommer deler av UiBs etter- og videreutdanningsaktivitet som har behov for fleksible læringsarealer. I tillegg er etasjen godt tilrettelagt for konferanser og seminarer, tjenesteutviklingsaktiviteter og opplæringstiltak for ansatte fra hele UiB. Læringsarenaen gir en egnet arena for samarbeid med eksterne aktører om ulike arrangementer og ulike former for formidling.

Tilgang på moderne laboratoriefasiliteter og egnet areal for eksperimentell virksomhet er en avgjørende forutsetning for å sikre høy kvalitet i forskning og forskningsbasert undervisning. Laboratorier og teknisk infrastruktur er en grunnleggende forutsetning for UiBs videre utvikling som et anerkjent forskningsuniversitet.

UiBs spesialrom dekker et vidt spekter av aktiviteter, fra kunstnerisk utviklingsarbeid til medisinsk forskning og realfag- og teknologi. Til tross for systematisk vedlikehold, er det en utfordring at flere av UiBs laboratorier er gamle og dårlig egnet for å møte framtidens behov for funksjonalitet og HMS standarder. Det er derfor et stort behov for oppgradering. En særlig utfordring er knyttet Realfaghøyden (Fysikk- og Realfagbygget). Begge byggene er over teknisk levealder og må rehabiliteres for å møte framtidens behov for moderne laboratorier og forskningsinfrastrukturer

som er fundamentet for å drive eksperimentell virksomhet.

Etablering av og oppgradering av laboratorier og spesialbygg av høy kvalitet betyr ofte høye investeringskostnader. Arbeidet med arealer til Griegakademiet og utviklingen av Realfaghøyden er eksempler på dette. Det er således svært viktig at framtidens spesialrom etableres på en slik måte at det gir effektiv utnyttelse.

Forholdet mellom flerbruk (fleksibilitet), spesialisering og samarbeid er viktige parametere i planleggingen av nye spesialrom og laboratorier. Generelt vil laboratorier med høy generalitet og med flere funksjoner kunne brukes av flere forskere og studenter til flere aktiviteter og fagfelt enn skreddersydde laboratorier til enkeltaktiviteter. Dette skal sikres gjennom samarbeid både mellom fagmiljø internt ved UiB og eksterne samarbeidspartnere.

UiB skal kunne tilby studenter, ansatte og gjester god tilgang til digitale tjenester på hele universitetsområdet, og på alle relevante digitale flater og plattformer. Digitalisering gjør at bruk av tjenestene blir mindre avhengig av plassering og vil gi flere kanaler for kommunikasjon og verktøyer for faglig virksomhet og administrasjon.

UiB har sterke tradisjoner for å sette kunnskap i bruk gjennom nye teknologiske løsninger, tjenesteinnovasjon og sosial innovasjon, og dermed overføre kunnskap og nye anvendelser av forskning til samfunnet. UiBs sentrale plass i kunnskapsbyen Bergen, de mange kunnskapsklyngene og sentre for forskningsdrevet innovasjon (SFI), gjør universitetet til en unik pådriver for samarbeid mellom nærings-, kultur- og samfunnsliv, både regionalt, nasjonalt

og internasjonalt. Areal for innovasjon er blant annet etablert innenfor flere av universitetets kunnskapsklynger, blant annet i Media City Bergen og Alrek Helseklynge. I tillegg er det etablert et eget innovasjonssenter med inkubator – Eitri.

For å lykkes med forskningsdrevet innovasjon og studentinnovasjon kreves et tett samarbeid med lokalt, regionalt og nasjonalt næringsliv og offentlig sektor. Slik samhandling med omverden og innovativ samskaping krever tilrettelagte arealer og gjerne samlokalisering av ulike faggrupper og sektorer.

Formidlingsaktiviteten stiller ulike krav til eiendomsutvikling, i første rekke ved Universitetsmuseet, Universitetsbiblioteket og det nye Griegakademiet. En tettere integrasjon mellom universitetets campus og den generelle byutviklingen vil gjøre UiB mer synlig i bybildet. Dette vil i seg selv øke interessen og mulighetene for aktiv formidling.

UiB skal i årene fremover tydeliggjøre sin rolle som en viktig møteplass for formidling og faglig aktivitet, og aktivt bruke Universitetsaulaen og læringsarenaen i Nygårdsgaten 5 til viktige arrangement og konferanser. Griegakademiet vil gi nye muligheter for formidling av skapende og utøvende kunst.

Det naturhistoriske museumsbygget legger til rette for nyskapende forskningskommunikasjon og formidling, ikke bare for de naturhistoriske samlingene, men også for formidling som gjenspeiler hele bredden av UiBs faglige virksomhet. I forbindelse med rehabilitering av det kulturhistoriske museumsbygget skal en tilsvarende fornying av forskningsformid-

ling omkring vår kulturarv utvikles. Skoleklasser er her en viktig målgruppe og det blir viktig å legge til rette for aktiv læring og gode læringsarealer også her.

3.2 Åpen og levende Campus

UiB er integrert i kunnskapsbyen Bergen både faglig, fysisk, sosialt og kulturelt, og bidrar betydelig til en ung tilflytting til byen og til det lokale næringslivs økonomi. Dette gjensidige samspillet styrker Bergens posisjon som kunnskapsby.

De siste årene har samarbeidet mellom UiB, næringsliv, kulturliv og offentlig sektor blitt styrket i betydelig grad. Dette har resultert i en rekke strategiske initiativ som mediebyen, Havbyen Bergen, samarbeid om å søke å bli et internasjonalt, marint innovasjonsdistrikt gjennom en omfattende EU-satsing (KIC), innovasjonssenteret Eitri, og det er etablert nye og sterke kunnskapsklynger med økt innovasjonskraft som har betydelige nasjonale og internasjonale nedslagsfelt.

I januar 2025 startet Bergen kommune arbeidet med ny kommuneplanen for areal (KPA), og planen er at bystyret skal vedta denne våren 2027. Samfunnsdelen av planen (KPS) skal vedtas i løpet av høsten 2025.

Med økende konkurranse om å tiltrekke dyktige studenter, er det viktig at UiB videreutvikler sitt fortrinn med en sentrumsnær campus. UiBs planer for arealutvikling vil ikke bare bidra til å styrke universitetet, men også til en vesentlig fornyelse og vitalisering av bykjernen. UiB vil videreføre og styrke dialogen med Bergen kommune, næringsliv og andre viktige samfunnsaktører for å videreutvikle

campus som en sentral del av byutviklingen i Bergen. UiB ønsker derfor å være en aktiv samarbeidspartner i arbeidet med kommunens arealplan. I dette arbeidet må det sikres at Bergen har et godt botilbud og at andre tiltak i byutviklingen er rettet mot studentene. Med en dekningsgrad på ca. 13 prosent, den laveste blant landets større universitetsbyer, er det et presserende behov for tiltak som styrker botilbudet for å sikre Bergens attraktivitet som studieby.

Studentsamskipnaden på Vestlandet (Sammen) er en viktig partner for UiB for å gi studenter og ansatte et godt servicetilbud på campus. Dette inkluderer helse og rådgivning, trening, fritidstilbud, matservering, barnehage og bolig. Mange av disse tjenestene finnes allerede i nærheten av universitetets ulike campusområder, mens en stor andel av Sammens studentboliger ligger et stykke unna.

I forbindelse med de planlagte salgene av byggene i Sydneskvartalet undersøkes nå muligheter for å omgjøre disse byggene til studentboliger. Dette vil kunne bidra til å skape en felles identitet for en inkluderende, levende og fremtidsrettet campus.

UiBs to campusområder er begge en del av den tette byen og ligger innenfor sentrumsformål/ byfortettingssoner i kommuneplanens arealdel. Videreutviklingen av områdene skjer derfor ikke i et vaku-um, men påvirkes av byen og påvirker byen tilbake. Her er det et stort potensial for positive effekter i begge retninger, der UiB gjennom sin campusutvikling kan

bidra til en god byutvikling og til levende byområder. Kommunen kan på sin side legge til rette for viktige målgrupper for universitetet og kunnskapsbyen.

3.3 Grønt UiB – miljø og bærekraft

I tråd med universitetets strategi skal UiB: «Arbeide for en klimanøytral eiendomsportefølje med en lokal, fornybar energiproduksjon». Med utgangspunkt i [klimasatsingen](#) er det iverksatt en rekke tiltak for å redusere egne klimagassutslipp.

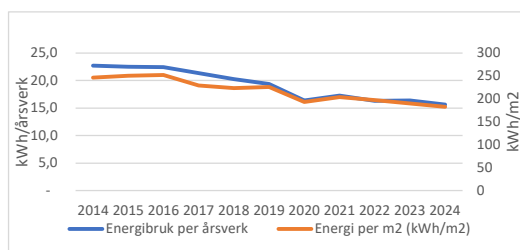
Klimaregnskapet for 2024 viser at det har vært nedgang i universitetets klimagassutslipp de siste årene, selv om det fortsatt er et stykke igjen til målsettingene innfris. Dette skyldes blant annet at iverksetting av vedtatte tiltak har tatt lengre tid enn planlagt. I den reviderte masterplanen legges til grunn en videreføring av ambisjoner og tiltak fra tidligere planer. Dette innebærer blant annet at alle nye byggeprosjekter i utgangspunktet skal bygges etter BREAM4 -standard «excellent» eller bedre, mens rehabiliterings- og ombyggingsprosjekter skal basere seg på BREEAM IN USE -standard «very good» eller bedre. Der det er fysisk mulig oppgraderes bygningene til gjeldende teknisk forskrift¹.

For både nybygg og rehabiliteringsprosjekter skal universitetets miljøprogram og spesifikke oppfølgingsplaner (MOP), benyttes som grunnlag for miljøstyring og dokumentasjon av prosjektets klimaaavtrykk.

¹ BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) er bransjens eget verktøy for å måle miljøprestasjon utviklet av Grønn Byggallianse i samarbeid med bygg- og eiendomsnæringen i Norge. Formålet er å motivere til bærekraftig design og bygging gjennom hele byggeprosjektet. Et BREEAM-NOR sertifikat utstedes i fem nivåer; Pass, Good, Very Good, Excellent og Outstanding. Sertifiseringen er basert på dokumentert miljøprestasjon i ni kategorier – ledelse, helse- og innemiljø, energi, transport, vann, materialer, avfall, arealbruk og økologi samt forurensning.

Energi

UiB har over flere år arbeidet målrettet med å ta ned energibruken. Hovedtiltakene har vært digitalisering av bygningsdriften, oppgradering av nærvarmeanlegg og flere mindre ENØK-tiltak. Dette har resultert i en betydelig nedgang i energibruk de siste ti årene. I 2024 ble det til sammen brukt energi tilsvarende 64,8 GWh, mot 81 GWh i 2014. Nedgangen gjelder også om det måles per ansatt og per m². En oversikt er gitt i figur 1.



Figur 1. Energiforbruk per ansatt og m² 2014 – 2024

I 2020 ble det vedtatt å iverksette ytterligere tiltak for energisparing gjennom en årlig avsetning på 15 mill. kroner. Denne ble senere økt til 17,5 mill. kroner fra 2023. Midlene finansieres gjennom UiBs strategiske avsetninger og kommer i tillegg til inntekter via husleieordningen. Det arbeides nå med ulike tiltak for å redusere forbruket ytterligere (jf. styresak 102/20). Dette gjelder i første rekke:

- Arealøkonomisering og rehabilitering av bygningsmassen
- Etablering av varmepumper i Realfagbygget som utnytter sjøvann som gårgjennom bygget
- Videre utbygging av solcelleanlegg
- Etterisolering og vindusutskiftning
- ENØK-prosjekter knyttet til effektivisering av tekniske anlegg

Arealeffektivisering og rehabilitering er viktige virkemidler med tanke på redusert energiforbruk. For eksempel ble Nygårdsgaten 5, som huser store deler av fellesadministrasjonen og felles læringsarena, bygget etter en BREEAM-NOR sertifisering og representerer samlet en betydelig arealeffektivisering i tillegg til å være et av UiBs mest miljøvennlige bygg. Etter rehabilitering har bygget redusert energibruken med 50 prosent.

Salg av Sydneskvartalet, som skal erstatte med nytt HF-bygg med høyeste mulig miljøstandard og nytt Griegakademi forventes også å gi betydelig reduksjon i energibruk.

Utvikling av UiBs grøntareal

UiBs største grøntareal ligger i Universitetsmuseets botaniske hager. Disse består av Muséhagen som omkranser museets bygninger, samt Arboretet og Bergen botaniske hage på Milde, 23 km sør for Bergen sentrum. I tillegg ligger Nygårdsparken i nær tilknytning til universitetsområdet ved at UiB har bygg både på Nygårdshøyden og Marineholmen, med parken mellom seg. Parken er en av Norges beste eksempler på en park utformet i engelsk landskapsstil, og den er et viktig rekreasjonsområde for både beboerne i nærmiljøet, bergensere generelt og tilreisende.

I en grønn utvikling, fokuseres det på biodiversitet og redusert forurensing, der utvikling av gode uteområder som driftes på en klimavennlig og fossilfri måte er sentralt. I størst mulig grad skal bruk av sprøytemidler stoppes og andre miljø- og helseskadelige stoffer skal fases ut.

Grønne uteområder og tak er ikke bare positivt for naturmangfoldet ved campus, men representerer også viktige opplevelseskvaliteter og møteplasser for studenter og ansatte. UiBs grønne uteområder er viktige for de arkitektoniske og kulturhistoriske kvalitetene ved våre bygg. De er også viktige som grønne lunger i byen. Bergen er en by der tak ofte beskrives som husenes femte fasade ved at de er godt synlige fra omliggende fjell. Grønne tak er derfor viktig for den visuelle opplevelsen av Bergen.

Det arbeides nå med å lage forvaltningsplaner for alle grøntarealer på UiB. Det er oppnevnt et eget «[Grønt utvalg](#)» som skal ha det overordnede ansvaret for dette arbeidet.

I nye byggeprosjekter skal det, så langt det er mulig, tilrettelegges for biosolare tak. Det vil si tak som kombinerer vegetasjon med solenergiproduksjon. I et klimatilpasningsperspektiv vil grønne tak og uteområder være en funksjonell og naturbasert løsning til å beskytte mot både økte mengder overvann, samt andre effekter av et endret klima.

Transport

Med sine 20.000 studenter og over 5.000 ansatte, er UiB avhengig av en helhetlig tilnærming knyttet til transport - både når det gjelder mennesker og varer.

UiB er sertifisert som Norges første sykkelvennlige universitet, og det arbeides kontinuerlig for at alle studenter og ansatte skal ha tilgang til gode sykkel fasiliteter både i eldre og nye bygg. Basert på reisevaneundersøkelser arbeides det

med tiltak for å få ansatte og studenter til å anvende grønnere mobilitetsformer som gange, sykkel, kollektivtransport og bildeling/samkjøring til og fra campus samt mellom campusområdene. I tiden framover vil det også skje en gradvis nedtrapping av antall parkeringsplasser, i første rekke knyttet til planlagte nybygg.

Transportmiddelbruk er en betydelig kilde til lokal luftforurensing og direkteutslipp knyttet til UiBs bygg- og anleggsvirksomhet er i hovedsak knyttet til anleggsmaskiner, tørking og transport. Både transport av betong og byggevarer er dominert av tunge kjøretøy. UiB ønsker å stille krav om fossilfrie og etter hvert utslippsfrie byggeplasser. Ved utskifting av interne kjøretøy skal fossilfrie varianter velges der dette er mulig.

4. STATUS FOR UNIVERSITETETS BYGNINGSMASSE

4.1 UiBs bygninger og eiendommer

UiBs samlede bygningsmasse utgjør nå vel 386.000 m². Av dette er 273.000 m² eide og 113.000 m² leide arealer. Innleie fra UiBs eiendomsselskaper utgjør 71.000 m² av total innleie.

Bygningsmassen er hovedsakelig lokalisert på campusområdene Nygårdshøyden og Årstad/Møllendal. Dette gjelder både leide og eide arealer.

Bygninger som ligger utenfor campusområdene er Espegrend marinbiologisk forskningsstasjon, Arboretet og Botanisk hage på Milde, Vingen helleristningsfelt i

Bremanger og velferdshyttene på Ustaoset og i Utne. I tillegg har Universitetsmuseet magasiner utenfor campusområdene. Utviklingen i UiBs arealer er gitt i tabell 2.

Oversikten i tabell 2 viser at arealporteføljen til UiB har holdt seg relativt stabil siden 2018. Som følge av vekst både i studenter og ansatte har det likevel vært en arealeffektivisering både per student og per ansatt i perioden. Dette skyldes dels at rehabilitering og vedlikehold har gjort det mulig å tilrettelegge for bedre løsninger og tilpasninger.

Tabell 2. Universitets arealer 2018 - 2024

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Arealer der det betales leie til andre organisasjoner	88 555	91 048	106 402	108 964	109 793	102 569	97 625
Arealer der det betales leie til Statsbygg	14 932	14 932	14 932	14 932	14 932	14 932	14 932
Arealer der det ikke betales leie	293 232	281 414	275 851	278 704	273 918	273 036	273 027
Sum	396 719	387 394	397 185	402 600	398 643	390 537	385 584
Areal per student	22	21	20	19	20	19	19
Areal per tilsatt	101	95	96	96	94	92	93

Det sammensatte bygningsmiljøet i universitetsområdet, som består av byggekunst fra sist på 1700-tallet til i dag, har svært høy arkitektonisk- og kulturhistorisk verdi. Dette unike bygningsmiljøet gir særpreg til UiB, med Universitetsmuseet på Muséplassen som universitetets fremste symbolbygg.

I 2014 ble 36 bygninger, fordelt på 15 anlegg, fredet som del av Kultur- og likestillingsdepartementets (KUD) Landsverneplan for kunnskapssektoren. De utvalgte bygningene er del av fortellingen om UiB sin rolle i utvikling av kunnskapssektoren i Norge, der UiB er en integrert del av byen, kulturen og næringslivet. Intensjonen bak de statlige fredningene er å bevare, vise, formidle og sikre historiske- og arkitektoniske kvaliteter og sammenhenger gjennom videre bruk.

Som statlig byggherre er UiB forpliktet til å sikre at nye funksjoner tilpasses på en slik måte at de kulturhistoriske verdiene ivaretas.² I Meld. St. 16 (2019–2020) *Nye mål i kulturmiljøpolitikken — Engasjement, bærekraft og mangfold* blir staten videre påminnet om sitt særlige ansvar som eier og forvalter av kulturhistoriske bygg.

UiB samarbeider med fylkeskonservator for dispensasjons-søknader i henhold til Kulturminneloven. Dette forpliktende samarbeidet med vernemyndighetene muliggjør kompliserte moderniseringer og utvikling av fredede bygg på en effektiv og vellykket måte, både med hensyn til vern, bruk og kvalitet. Alder, originale

bygningsdeler og strukturer gir tidsdybde og en merverdi når bygningen igjen står «ny» og klar til videre bruk. Samtidig er et slikt vern gjennom bruk en måte å ta vare på kulturminnene over tid, slik at fremtidige generasjoner også får muligheten til å oppleve disse verdiene. UiB vil ha høye ambisjoner for god og omsorgsfull forvaltning av de kulturhistoriske eiendommene til UiB også i fremtiden.

Det finnes flere eksempler på hvordan byggenes kulturhistoriske kvaliteter er videreført sammen med nye løsninger gjennom omfattende vedlikehold og rehabilitering. Dette gjelder for eksempel restaurering av den gamle museumsbygningen til et sikkert bygg med attraktive utstillinger, modernisering og revitalisering av Geofysen til funksjonelle rammer for samlokalisering av klimaklyngen, restaurering av lysthuset Fastings Minde til et hjem for Holberg stiftelsen og restaureringen av Lønningen lystgård.

Kostnader til vedlikehold av fredede bygg er imidlertid betydelig høyere enn for resten av bygningsmassen. Alle endringer krever dessuten godkjenning fra Fylkeskonservator, noe som gir redusert handlefrihet i forvaltningen av UiBs eiendomsmasse.

² Riksantikvaren anbefalte i eget brev til UiB datert 23.11.2017 om at Masterplan for areal må sikre at nye funksjoner tilpasses på en slik måte at det ivaretar de kulturhistoriske verdiene i henhold til statlige forpliktelser, jf. kongelig res.

4.2 Areal etter formål

En oversikt over UiBs bruk av arealer er gitt i tabell 3.

Tabell 3. UiBs arealer etter formål 2024

Formål	2024
Kontorvirksomhet	121 000
Studentvirksomhet	80 000
Forskningslaboratorier	32 000
Fristasjon	25 000
Utleie	22 000
Midlertidig ledig og areal under ombygging	12 000
Magasiner og utstillingsareal	26 000
Andre*	68 000
	386 000

UiB disponerer til sammen 121.000 m² til kontorformål. Dette tilsvarer om lag 15 m² per ansatt, og er noe høyere enn statens arealnorm på 13 m² per ansatt. Dette kan delvis forklares ved at statens arealnorm er fastsatt med utgangspunkt i nybygg, mens UiB har en svært heterogen bygningsmasse der enkelte av de historiske byggene ble reist for helt andre formål enn å drive et universitet i det 21. århundre.

Studentarealer summerer seg til ca. 80.000 m². Areal i forhold til antall studenter utgjør i undervisningsrom ca. 2,5 m² per student og studentarbeidsplasser 1,3 m² per student. Nye læringsformer og økt digitalisering stiller nye krav til det fysiske læringsmiljøet for studentene. Funksjonelle bygg med stor grad av fleksibilitet tilpasset den enkelte læringssituasjon er en forutsetning for å møte disse utfordringene. Dette er allerede et sentralt premiss i alle bygge- og rehabiliteringsprosjekter ved UiB. Studentarealene i fristasjonsarealene kommer i tillegg.

Forskningslaboratorier og andre spesialrom omfatter et bredt spekter av areal typer, fra enkle rom som er dedikert for vitenskapelig utstyr til høyt spesialiserte

rom med omfattende krav til ventilasjon, elkraft, vibrasjon, klimaregulering og bygningsmessige tilpasninger. Disse benyttes bl.a. til arbeid med avanserte instrumenter eller arbeid med kjemiske stoffer og biologisk materiale. Laboratoriearealer er i hovedsak lokalisert på Haukelandsområdet, Marineholmen, Real FAGbygget og Fysikkbygget. Totalt utgjør slike areal 32.000 m² i 2024.

UiB tilbyr **fristasjonsarealer** (ingen husleie) i hovedsak til Studentsamskipnaden på Vestlandet (Sammen) og studentorganisasjoner. Totalt utgjør fristasjonsarealet ca. 25.000 m² i 2024.

Utleie utgjorde i 2024 ca. 21.500 m². Utleie skjer i hovedsak til samarbeidspartnere innenfor forskning, utdanning, innovasjon og formidling. Utleieaktiviteten har økt noe de siste årene, hovedsakelig som følge av utleie til eksterne samarbeidspartnere i universitetets kunnskapsklynger (Alrek helseklynge), innflytting av Nansensenteret i Jahnebakken 3 (klimaklyngen) og inkubatorbygget Eitri i Haukelandsbakken.

Midlertidig ledighet utgjør ca. 9.000 m². Årsak til at arealer står ledig er sammenlagt, men vil typisk være en naturlig konsekvens av interne effektiviseringsprosesser og/eller bortfall/endring av behov. Arealmessig utgjør ledigheten ca. 2 prosent av samlet areal, som vurderes å være en naturlig arealreserve i en større arealportefølje.

UiB har et særskilt ansvar for areal til **magasiner og utstillingsformål**. Til sammen 24.000 m² er benyttet til dette formålet i 2024.

Etablering av tilstrekkelig magasinarealer av nødvendig kvalitet er en utfordring og om lag 5.500 m² av magasinarealene er innleide arealer. Leieutgiftene er til dels høye, og det gjøres nå gjennomganger for framtidige magasinløsninger. Målsettingen er å finne de riktige strategiske løsningene for magasin som gir høyest måloppnåelse for UiB sine virksomhetskrav og behov, samt hensyn til kostnader og myndighetskrav. Det er også lagt til rette for nye magasinarealer i rehabiliteringen av Realfagbygget.

En betydelig andel av UiBs arealer er definert i kategorien «andre areal». Disse dekker en rekke ulike formål som lager (inkludert lager for vitenskapelige prøver), tekniske rom, ganger, korridorer, toaletter, heiser, etc. Dette utgjør om lag 68.000 m² av UiBs samlede arealer.

I tillegg til eget areal leier UiB inn i underkant av 24.000 m² i det private leiemarkedet. Flere av leieforholdene er langsiktige og tilknyttet funksjonsbehov som ikke har latt seg dekke innenfor UiBs egen eiendomsportefølje. Enkelte leieforhold er inngått av mer faglige og strategiske årsaker, som for eksempel mediefagene som holder til i i [Media City Bergen \(MCB\)](#) og Det medisinske fakultets aktivitet på Haraldsplass.

Ved inngåelse av leieavtaler der leieavtalens samlede forpliktelse overstiger 30 mill. kroner, skal Statsbygg brukes som rådgiver. Leieavtaler med samlet forpliktelse over 100 mill. kroner, inkludert opsjoner, skal godkjennes av KD. Disse kravene gjelder også ved forlengelse av eksisterende avtaler.

Innleie av arealer fra private er en vesentlig dyrere løsning enn om byggene finansieres gjennom statsbudsjettet. I gjeldende Masterplan for areal er det derfor en målsetting at innleie fra det private markedet skal begrenses i årene framover.

Arealsamarbeid med Helse Bergen og helseforetakene

Utdanning av medisinerstudenter skjer i dag i nært samarbeid med avdelinger ved Helse Bergen HF. Til dette formålet disponerer UiB arealer i flere av bygningene ved Haukeland universitetssykehus. UiBs bruk av arealer ved Helse Bergen knytter seg til sykehusets status som universitetsklinikk. I 2024 disponerte UiB om lag 14.600 m² gjennom dette samarbeidet (kostnadsfritt). Dette kommer i tillegg til innleid areal omtalt over.

I tillegg til bruk av Helse Bergens arealer, leies det arealer ved sykehusene i Haugesund, Førde og Stavanger. Utvidelse av medisinerutdanningen gjennom prosjektet «Vestlandslegen» vil øke UiBs leiearealer ved det nye Universitetssykehuset i Stavanger på Ullandhaug med ca. 900 m². I tillegg forventes noe økning knyttet til studiestedene i Førde og Haugesund.

4.3 Tilstandsgrad og vedlikeholdsplanlegging

I henhold til [Strategi for berekraftig, kostnadseffektiv og samordna bygg og eigedomsforvaltning i statleg sivil sektor](#) har de selvforvaltende universitetene³ (U5) tilrettelagt for en felles rapportering av tilstandsgrad⁴ i bygningsmassen. Rapporten utgjør en felles veileder for tilstandsregistrering som nå skal benyttes ved registrering av bygningsmassen. Veilederen angir hva som er minimumsvurderinger ved tilstandsregistrering, samt beskriver noen element som er opp til den enkelte institusjon å supplere med.

Fra og med 2025 er rapportering av tilstandsgrad et krav for U5 (jf. Tildelingsbrev 2024).

Resultatet fra tilstandskartleggingen i 2024 viser at det overordnet er en tilfredsstillende tilstandsgrad for bygningsmassen i U5, samt at det er relativt små forskjeller i tilstandsgrad mellom universitetene. Generelt jobbes det godt med det verdibevarende vedlikeholdet i U5, men det er fortsatt et vedlikeholdsbehov i deler av bygningsmassen.

Tilstandsregistreringen er gjennomført som en integrert del av bygningsdriften, og tilstanden blir kontinuerlig vurdert og registrert i [FDV-systemet](#) (Forvaltning, drift vedlikehold). Tilstandskartleggingen

utføres på bygningsdelsnivå og vektes til bygningens/porteføljens tilstandsgrad.

Basert på tilstandskartleggingene har UiB lagt om sin vedlikeholdsstrategi, og samarbeidet på tvers mellom drift og prosjekt er styrket. Kartleggingen er nå utvidet til å gjelde flere tekniske fag, noe som gir et bredere og mer omfattende kartlagt materiale. I tillegg vurderes risiko og konsekvenstyper ved prioritering av tiltak. Tilstandskartleggingen har gitt et nytt verktøy for prioritering av tiltak og planlegging over en lenger tidshorisont. For større oppgraderinger og rehabilitering er tilstandskartleggingen en del av grunnlaget for prosjektmandatet.

UiBs ambisjon er at den samlede eiendomsmassen skal være tilfredsstillende vedlikeholdt, dvs. ikke ha dårligere gjennomsnittlig teknisk tilstandsgrad enn TG1 (inntil 1,5). Den nye veilederen vil være et nyttig virkemiddel når dette arbeidet skal følges opp og det legges opp til en årlig rapport om utviklingen knyttet til universitetets årsrapport.

Den gjennomsnittlige tilstandsgraden for UiBs eiendomsportefølje er per 2024 vurdert til 1,37. Tilstandsgraden for de vernebyggene på UiB er 1,78. Tilstandsgraden er altså innenfor målsettingen totalt sett, men noe lavere enn ambisjonen for de vernede byggene. Utfordringen i tiden

3 De fem selvforvaltende universitetene er UiO, UiB, NTNU, NMBU og UiTø. I det følgende omtales disse som U5.

4 Tilstandsgrad i bygningsmassen refererer til en vurdering av den tekniske tilstanden til en bygning, hvor man rangerer ulike deler av et bygg. Metoden brukes for å gi en standardisert måte å beskrive og dokumentere bygningens tilstand. Tilstandsgrader er rangert etter følgende skala:

- TG0 – Ingen avvik
- TG1 – Mindre eller moderate avvik
- TG2 – Vesentlige avvik
- TG3 – Store eller alvorlige avvik

framover vil være å holde oppe den gjennomsnittlige tilstandsgraden, samtidig som bygg med lav tilstandsgrad må oppgraderes. Dette skal gjøres gjennom rehabilitering og oppgraderinger i bygningsmassen i kombinasjon med avhending av bygninger med dårlig tilstandsgrad. De nye byggeprosjektene som presenteres i denne planen vil gi betydelige bidrag til en bedring av tilstandsgraden i universitetets bygninger.

Kostnadene for tiltak i vernede bygg kan være to til tre ganger høyere enn for bygg som ikke er vernet. Dette skyldes hovedsakelig mer omfattende søknadsprosesser med vernemyndigheter, krav til bruk av spesialmaterialer og tradisjonelle byggeteknikker, samt behov for stor grad av spesialkompetanse.

Tabell 4 viser utviklingen av tilstandsgrad i universitetets bygningsmasse. Oversikten viser at det var en betydelig bedring i vektet tilstandsgrad i universitetets bygninger fra 2017 til 2024. Antall bygg i kategori TG0/TG1 er økt fra 45 prosent i 2017 til 79 prosent i 2024. Samtidig er andel bygg i kategori 3 uendret fra 2017 til 2024.

Tabell 4. Tilstandsgrad i universitetets bygg

	2017*	2019**	2024
TG 0 (0–0,75)	12 %		3 %
TG 1 (0,75–1,5)	33 %	62 %	76 %
TG 2 (1,5–2,25)	51 %	36 %	17 %
TG 3 (2,25–3,0)	4 %	2 %	4 %

* Omfattet ikke leide arealer og mindre bygg som ble vurdert å ha sekundær verdi for masterplanen.

** TG 0 og TG 1 ble slått sammen i rapportering 2019

Tilstandsregistreringen er basert på kravene som gjaldt i bygningenes byggeår. Fremover vil arbeidet med arealreduksjon/fortetting kreve tiltak i henhold til nyere krav enn hva som er gjeldende, eksempelvis økt ventilasjon og bredere rømningsveier. Bygg med innvendig vern kan bli utfordrende og kostbart å tilpasse til dagens krav.

4.4 Finansieringsordninger for nybygg og vedlikehold

Universitetets bygg og vedlikeholdskostnader finansieres gjennom følgende ulike ordninger:

- Bevilgninger over statsbudsjettet
- Statsbyggs kurantordning
- Internhusleie og bevilgninger fra universitetsstyret
- UiBs eiendomsselskaper
- Leie i det private markedet

Bevilgninger over statsbudsjettet

I hovedsak blir større nybygg i sektoren finansiert gjennom øremerkede avsetninger i statsbudsjettet. Et viktig skille i finansieringen av nybygg gjøres mellom U5, og andre institusjoner i sektoren som i hovedsak betaler leie enten til Statsbygg eller til andre utleiere.

Statlig finansiering av nybygg til U5 skjer ved at byggene overføres universitetene ved ferdigstillelse. Universitetene overtar deretter ansvar for drifts- og vedlikehold av byggene. De fleste større byggene ved UiB er finansiert av statlige bevilgninger. Eksempler på slike bygg er Realfagbygget, Bygg for biologiske basalfag, SV-bygget, Studentsenteret og Odontologibygget.

Gjennomgang av tilstandsgrad, jf. omtale i kapittel 4.3, viser at UiB får gode resultater for sin eiendomsforvaltning.

De øvrige institusjonene i sektoren, som ikke selv forvalter sine bygg, betaler husleie til utbygger. Ved oppføring av nybygg vil disse institusjonene få deler av økningen i husleien som nybyggene medfører, gjennom økt rammetilskudd fra KD. Ved UiB er nybygget til KMD i Møllendal finansiert gjennom at UiB betaler husleie til Statsbygg etter denne modellen. Det nye bygget for Griegakademiet planlegges finansiert gjennom samme ordning.

Statsbyggs kurantordning

Mindre byggeprosjekter kan finansieres gjennom Statsbyggs kurantordning. Denne ordningen krever ikke behandling av Stortinget, men godkjenning av Finansdepartementet. Prosjektet kan derfor gjennomføres raskere enn ved en stortingsbevilgning. Kurantordningen innebærer at Statsbygg finansierer byggeprosjektet og blir eier av bygningen, mens institusjonene blir leietaker. Byggeprosjekter finansiert gjennom kurantordningen gir normalt ingen utstyrsbevilgning eller husleiekompensasjon fra staten, slik den ordinære husleieordningen gir. UiB har per 2025 ingen bygg finansiert gjennom denne ordningen.

Internhusleie og bevilgninger fra universitetsstyret

UiBs utgifter til drift, vedlikehold og investeringer i bygg dekkes gjennom husleie fra fakulteter og avdelinger. I 2025 har husleieordningen et omfang på 903 mill. kroner.

Dagens modell for internhusleie ble innført med virkning fra 01.07.2010 (styresak 19/10) og sist revidert i 2025 (styresak 21/25), og med virkning fra 2026. Den reviderte modellen innebærer en forenkling, samtidig som den har mekanismer som øker insentivene for arealeffektivitet. Modellen inneholder følgende komponenter:

- En grunnleie som varierer per m² etter lokalenes kvaliteter
- En komponent for drift og felleskostnader som beregnes per m²
- En komponent for energikostnader

I tillegg til husleien har UiB mulighet til å bevilge ekstra midler fra eget budsjett til byggeformål. De siste årene har dette blitt gjort ved at ekstramidler er bevilget fra overføringer eller gjennom forskutteringer i påvente av bevilgning. Forskutteringer innebærer at en endelig finansiering så sikres senere gjennom statlige bevilgninger eller andre inntekter. Dette gir universitetet nødvendig handlefrihet til å iverksette tiltak på et tidligere tidspunkt.

I henhold til instruks om avhending av statlig eiendom kan UiB selge bygg dersom inntekter fra salg av eiendommer brukes til kjøp, vedlikehold og bygging

av andre lokaler til undervisnings- og forskningsformål ved samme institusjon. Forskutteringer, salg av bygg og andre ekstrabevilgninger vil imidlertid ikke være en langsiktig og stabil finansieringskilde, slik som internhusleien er. Denne typen bevilgninger bidrar derfor først og fremst til finansiering av enkeltprosjekter og i mindre grad varige vedlikeholdskostnader.

Salg av bygg må også vurderes opp mot UiBs framtidige arealbehov og ekspansjonsmuligheter. Vurderingen av salg må derfor inngå som en del av de langsiktige strategiske vurderingene for utviklingen av UiB. I dette ligger også en vurdering av hvilke formål byggene skal selges til opp imot maksimering av salgspris.

Eiendomsselskaper

UiBs eiendomsselskaper har økt UiBs handlingsrom og gjort det mulig å gjennomføre viktige prosjekter for fagmiljøene. De aktuelle selskapene er etablert i forståelse med KD og organisert som aksjeselskap eiet av UiB (Universitetet i Bergen eiendom AS) og L. Meltzers høyskolefond (Nygårdshøyden eiendom AS). Nygårdshøyden eiendom AS (NEAS) eier også et mindre eiendomsselskap (Magør eiendom AS) som er etablert for å kunne håndtere en mindre eiendomsmasse som leies ut til rent kommersielle aktører.

Leieavtalene som er inngått mellom UiB og de aktuelle selskapene gir UiB rett til å overta leieobjektene mot å dekke gjestående gjeld. Eiendomsselskapene har vært viktige i arbeidet med utvikling av en eiendomsmasse tilpasset universitetets formål. Eksempler på eiendommer

helt eller delvis eiet av eiendomsselskapene, er Alrek helseklynge, Nygårdsgaten 5 og arealer på Marineholmen. Dette er alle prosjekter der UiB i samarbeid med eiendomsselskapene har bygget innenfor planlagte budsjett- og tidsrammer.

Bruken av eiendomsselskapene blir rapportert til KD og inngåelse av leieavtaler og kjøp og salg av eiendommer mellom UiB og selskapene skal godkjennes av KD.

I 2024 ga KD beskjed om at UiB ikke lenger kan benytte eiendomsselskapene til å realisere nye prosjekter. Det er likevel åpnet for at låneopptak i selskapene kan skje for å dekke nødvendig vedlikehold og ombygginger i eksisterende leieforhold. I sum gir dette likevel betydelige begrensninger i forvaltning og utvikling av UiBs bygningsmasse.

Leie i det private markedet utenom eiendomsselskaper

UiB har opp gjennom årene hatt arealbehov som er blitt løst ved innleie i det private markedet. I dag er omfanget av innleie i det private leiemarkedet på ca. 24.000 m² (innleie fra Statsbygg og Helse Bergen er ikke medregnet).

Flere langsiktige leieforhold er knyttet til magasin for samlinger ved Universitetsmuseet. Egnede magasinarealer, som blant annet skal oppfylle krav til arkivloven, er det lite av innenfor UiBs eiendomsmasse og det er naturlig at slike arealer leies inn.

5. SENTRALE UTVIKLINGSPROSJEKTER

Bygg og annen infrastruktur er grunnleggende innsatsfaktorer for at UiB skal kunne ivareta sin rolle som et internasjonalt forskningsuniversitet. Arenaer for banebrytende forskning skapes gjennom godt vedlikeholdte og tilrettelagte bygninger og spesialrom. Eiendomsforvaltningen skal tilby fysiske rammer som er tilpasset universitets virksomhet og samtidig utnytter de samlede ressursene optimalt.

Det legges vekt på åpne, miljøvennlige og levende campusområder som del av byutviklingen i Bergen og det skal legges til rette for samarbeid med Bergen kommune og andre aktuelle aktører. Bygninger ved UiB skal være tilgjengelig for alle ansatte og studenter og må oppfylle krav til universell utforming.

UiB skal fortsatt konsentrere og videreutvikle sin virksomhet rundt de to campusene Årstad/Møllendal og Nygårdshøyden. I dette kapitlet gis en gjennomgang av de viktigste utviklingsprosjektene innenfor de to campusområdene.

5.1 Campus Årstad/ Møllendal

Campus Årstad/Møllendal planen preges av to sentrale satsinger, utvikling av universitetets helsefaglige kompetanse, der Alrek helseklynge er en sentral aktør,

og samling av miljøene ved Fakultet for kunst, musikk og design.

Ved Det medisinske fakultet vil satsingen på Vestlandslegen medføre arealbehov i Bergen, i tillegg til Campusene i Stavanger, Førde og Haugesund.

UiB er sammen med Haukeland universitetssykehus i nasjonal sammenheng et kraftsenter for helsefaglig kompetanse og [Eitri](#) er blitt en merkevare som helseinkubator felles mellom institusjonene. Samtidig er det flere andre aktører i området som bidrar med avgjørende helsefaglig kompetanse. For at helsenæringene skal kunne vokse i Bergen er det viktig at det legges til rette arealer for dette i området Årstad – Haukeland – Kronstad, tett på FoU og sykehus. Det er derfor av stor betydning at arealplaner tar opp i seg behovet for å styrke området med næringsaktører innenfor helse. Dette er også bakgrunnen for at UiB har igangsatt et reguleringsarbeid for et tomteområde sør for Overlege Danielsens hus, der formålet er å tilrettelegge og vise muligheter for eventuell framtidig aktivitet.

Griegakademiet

Griegakademiet skal være en ledende arena for musikkutdanning som bidrar til å

utvikle samfunnsrelevante musikkpraksiser og bidra med forskning og kunstnerisk utviklingsarbeid med stor bredde innenfor musikkfeltet, og fremme tverrkunstnerisk forskning på et høyt internasjonalt nivå.

I 2016 ble det bestemt at Fakultet for kunst, musikk og design (KMD) skulle etableres gjennom en sammenslåing av Griegakademiet og Kunst- og designhøgskolen. Siden da har universitetet jobbet med en samlokalisering i Møllendal. Studenter, ansatte, UiB og et samlet bergensk kulturliv har arbeidet utrettelig for å få på plass et nytt bygg for Griegakademiet i Møllendal. I revidert nasjonalbudsjett for 2025 ble det gitt en oppstartbevilgning til bygget på 20 mill. kroner.

En samlokalisering vil gi betydelige synergieffekter i forhold til arealbruk mot studenter, undervisning og fellesfunksjoner og mot administrativ bemanning. Samlokalisering gir også muligheter for å videreutvikle sterke fagmiljø ved UiB, som også vil styrke Bergen som internasjonal kulturby.

Nybygget vil erstatte nedslitte og lite funksjonelle arealer i Nygård skole med lokaler som er tilrettelagt for musikk, og med lyd, lys og luftforhold som er verdige både for studenter og ansatte. Nybygget vil gi rammene som trengs for å ivareta musikkutdannelse av høyeste kvalitet og et levende kulturliv på Vestlandet.

Bygget er programmert til ca. 5.000 m² netto og 9.300 m² brutto, og skal omfatte blant annet ensemblerom, øvingsrom og undervisningsrom. Nybygget skal eies av Statsbygg og finansieres over statens husleieordning. Prosjektet har en styringsramme på 940 mill. kroner.

Statsbygg har kontrakt med entreprenør med opsjon på bygging. Dette betyr at byggeprosjektet er klart for oppstart høsten 2025/våren 2026, og med ferdigstilling i 2029.

5.2 Campus Nygårdshøyden

Gjennom campus Nygårdshøyden har UiB et godt utgangspunkt for videreutvikling av universitetets byarealer, med konsentrasjon av høyere utdanning, forskning og et attraktivt studentmiljø tett på byens kultur- og næringsliv, næringsliv, kulturtilbud og byliv. En campus i byens midte, med en rekke historiske og verneverdige symbolbygg, setter kunnskapen i sentrum, også geografisk. Det befester Bergens posisjon som studieby, og vil styrke byens omdømme som miljøby. Campus Nygårdshøyden skal videreutvikles med arealer som legger til rette for å utvikle fremragende forsknings- og utdanningsmiljøer.

Prosjekt Realfaghøyden

Rehabilitering av Realfagbygget og Fysikkbygget (Realfaghøyden) er kritisk viktig for UiBs store realfags – og teknologimiljø, for å sikre videre utvikling og styrking av Norges naturvitenskapelige og teknologiske kompetanse og kunnskapsbase. Infrastruktur for undervisning, eksperimentell forskningsvirksomhet, innovasjon og IKT som ivaretar arbeidsmiljø og fellesfunksjoner er en viktig forutsetning. Prosjektet vil bety en kraftig styrking av de viktige utdanningene som skal støtte opp under en nasjonal realfagssatsing og et kompetanseløft for næringslivet. Næringsklynger, innovasjonsarenaer, næringsliv, relevante myndigheter og sterke samarbeidspartnere som NORCE er lokalisert i umiddelbar nærhet, og pro-

sjektet vil styrke et innovativt forsknings-, utdannings- og næringsmiljø basert på Vestlandet.

Både Realfag- og Fysikkbygget har overskredet teknisk levealder, og må rehabiliteres for å møte fremtidens behov for moderne laboratorier og forskningsinfrastrukturer som er fundamentet for å drive eksperimentell virksomhet.

UiBs realfagsmiljøer utgjør en vesentlig del av den nasjonale FoU-kapasiteten. Omtrent 20 prosent av innsatsen innen naturvitenskap i Norge – og en betydelig del av Norges fremtidige evne til innovasjon og teknologisk utvikling. Hele 36 prosent av UiBs egne FoU-årsverk er innen dette området, og understreker hvor sentral denne satsingen er for UiB.

Konseptvalgutredningen (KVU) på rehabilitering av Realfagbygget og Fysikkbygget ble overlevert til KD juni 2024. I alt ble ti ulike alternativer for hvordan prosjektet kunne gjennomføres på en måte som er mest samfunnsøkonomisk lønnsom utredet.

Statsbygg konkluderte med at det er grunnlag for å vurdere tiltak for å oppgradere Realfagbygget og Fysikkbygget. Statsbygg og UiB anbefaler et konsept som innebærer totalrehabilitering av de to byggene, samt etablering av et avlastningsbygg på ca. 14 000 m². Dette konseptet kommer best ut fordi det har minst ulemper for fagmiljøene og studentene i byggeperioden, har lavest samlet kostnad og er den beste løsningen for forskning og utdanning. I tillegg medfører anbefalt konsept en arealeffektivisering for UiB på ca. 3.000 m². Prosjektet gjennomgår nå kvalitetssikring i regi av Finansdepartementet (KS1) som planlegges levert

ved utgangen av året. I UiBs innspill til statsbudsjett 2026 er det bedt om 30 mill. kroner til igangsetting av forprosjekt.

Konseptet har et totalareal på 71.000 m², og anbefalt styringsramme på bygg og brukerstyr på 7,5 mrd. kroner.

For å sikre kontinuitet i forskning og utdanning i rehabiliteringsperioden er det avgjørende at det finnes tilstrekkelige og hensiktsmessige lokaler og infrastruktur tilgjengelig gjennom hele i prosjektperioden. Utredningen dokumenterer at det er mer kostnadseffektivt å bygge et avlastningsbygg enn å leie lokaler til dette formålet. Kostnader til leie og bygging av midlertidige lokaler med brukerstyr, varierer fra ca. 0,3 til ca. 2 mrd. kroner i de utredede alternativene. I tillegg er det stor usikkerhet rundt tilgjengelighet og egnethet av slike arealer innen rimelig avstand til campus. Et avlastningsbygg vil dermed være både en strategisk og praktisk investering for å opprettholde aktivitetene i byggeperioden, og de nye lokalene gjør det mulig for UiB å avhende andre arealer i etterkant. Når UiB avhender lokaler som i dag leies i markedet, innebærer det at anbefalt konsept samlet sett gir en reduksjon i UiBs arealbruk, selv om det bygges et nybygg på 14.000 m².

Arbeidet med etablering av avlastningsareal (nødvendig før rehabilitering av de to store byggene kan starte) og arbeidene med selve rehabiliteringen er komplekst og omfattende. Tidsrammen fra oppstart forprosjekt til ferdigstillelse vil være ti til tolv år, og Fysikkbygget og Realfagbygget vil da ha en teknisk levealder på henholdsvis 70 og 60 år. Det er derfor kritisk viktig for virksomheten at regjeringen gir sin tilslutning til Statsbygg og UiBs anbefalte konsept for rehabilitering, og at

videre planleggingsarbeider pågår uten opphold.

Statsbygg og UiB har løpende dialog med KD og andre myndigheter, og arbeider videre med beslutningsunderlag for at det skal kunne bevilges oppstartsmidler til forprosjekt i statsbudsjettet for 2026.

HF- kvartalet

Planene for et nybygg på Dokkeveitommen, bak Sydneshaugen skole, vil kunne samle HF-miljøene, som i dag er spredd i flere eldre bygg og i lite hensiktsmessige boliggårder på Sydneshaugen.

En funksjonell, større enhet vil legge til rette for økt faglig samarbeid på tvers av faggrenser samtidig som man får bedre muligheter for administrativ samhandling.

Tomten ligger velegnet til med umiddelbar nærhet til eksisterende HF-bygg, Sydneshaugen skole og bibliotek for humaniora. En arkitektonisk løsning der et nytt bygg interagerer effektivt med det eksisterende HF-bygget og med gamle Sydneshaugen skole, vil redusere den fysiske avstanden mellom miljø som i dag er spredd i flere bygg.

Et planutkast skisserer et nybygg på 4.300 m² brutto. I samarbeid med fagmiljøene arbeides nå med en reguleringsplan som planlegges ferdigstilt våren 2026.

Sydneshaugen skole fra 1921 ble først bygget som middelskole, senere gymnas og ungdomsskole og inneholder opprinnelige romstrukturer med undervisningsrom og lesesaler. UiB overtok skolen i 1960 og har i dag store utfordringer når

det gjelder moderne og studentaktive læringsareal og universell utforming. Bygningens, rom og innredning er utformet for handlingsmønstrene som var ønskelig da de ble bygget og er lite tjenlige for mer moderne utdanningsmetoder. Strukturen i skolen svarer ikke til gjeldende læringsmetoder. De fysiske læringsarealene har svært lav score i studentundersøkelser og det er behov for større oppgraderinger av bygget.

Det planlegges å etablere et nytt rom mellom det eksisterende HF-bygget, nybygget i Dokkeveien og Sydneshaugen skole med ny felles hovedinngang. Moderne vrangle- og lunsjarealer og infosenter tilknyttet sentralrommet vil kunne skape gode muligheter for faglig og sosial kontakt mellom ansatte, studenter og administrasjon. Skolen er utformet med mange nivåforskjeller der universell utforming ikke er mulig uten vesentlig ombygging.

Eksisterende HF- bygg er det tredje bygget som utgjør HF- kvartalet. Dette bygget er fra 1967. Selv om bygget er jevnlig vedlikeholdt er det ikke gjort vesentlig modernisering i bygget de siste tiårene og bygget har nå et betydelig rehabiliteringsbehov. Det foreslås at rehabiliteringen av HF- bygget inngår som del av byggeprosjektet i Dokkeveien og rehabiliteringen av Sydneshaugen skole.

Basert på det generelle kostnadsnivået for kontorbygg, samt valgte løsninger for oppgraderingen av U. Phil som studenthus og læringsareal, stipuleres en samlet kostnadsramme på ca. 550 mill. kroner for HF- kvartalet. Prosjektet finansieres gjennom egen budsjetttramme og forutsetter salg av bygg, jf. omtale i kapittel 7.

I forbindelse med de planlagte salgene undersøkes nå muligheter for å omgjøre byggene til studentboliger. Dette vil kunne bidra til å skape en felles identitet for en inkluderende, levende og fremtidsrettet campus.

Rehabilitering av Haakon Sheteligs plass 10 – De kulturhistoriske samlinger

UiB har et lovfestet «særskilt nasjonalt ansvar for å bygge opp, drive og vedlikeholde museum med vitenskapelige samlinger og publikumsutstillinger» (UHL §2-7). Forskningsbaserte utstillinger er en viktig del av Universitetsmuseets formidling og samspill med omverdenen, og museets utstillinger og samlinger utgjør en faglig kjerneoppgave og en sentral forvaltningsoppgave for UiB. Universitetsmuseet har en av de største kulturhistoriske samlingene i landet og har i henhold til Kulturminneloven forvaltningsansvar for arkeologisk materiale fra Vestland og Sunnmøre.

De to museumsbyggene for hhv. naturhistorie og kulturhistorie, danner sammen med Plantehuset og Muséhagen et unikt anlegg med stor kulturhistorisk verdi for UiB, Bergen og Norge. Alle byggene og Muséhagen er fredet. Det kulturhistoriske museumsbygget på Haakon Sheteligs plass 10 (HS10), omtalt som en av de vakreste museumsbygningene i Norden, stod ferdig i 1927. Det er bygd som museumsbygg med alle dets funksjoner; magasiner, areal for publikumsutstillinger, verksteder og kontorer. Riksantikvaren vedtok totalvern av bygget i 2014 med formål å bevare et viktig universitetshistorisk anlegg og et monumentalt signalbygg for Universitetsmuseet og UiB. Det nærmere hundre år gamle bygget har

tjent som et viktig museumsbygg, men er nå teknisk og funksjonelt utdatert. Til tross for systematisk vedlikehold, er bygningen i svært dårlig stand.

I perioden 2020 - 2022 har det blitt utarbeidet flere tilstandsvurderinger av branntekniske forhold der en rekke avvik har blitt avdekket. Etter grundige vurderinger av byggets tilstand med hensyn til brann, rømningsforhold og sikkerhet, vedtok universitetsstyret i 2023 å stenge bygget for publikum i påvente av totalrehabilitering (styresak 12/23). Som en konsekvens av stengingen kan Universitetsmuseet ikke formidle kulturhistorien gjennom publikumsutstillinger.

Et museumsbygg skal ivareta uerstattelige gjenstander som ofte er skjøre og har spesielle krav til klima og sikkerhet. I tillegg er Universitetsmuseets samlinger av en størrelse som krever store areal for utstillinger. En helhetlig formidling av disse særdeles viktige samlingene og de store fortellingene der et bredt spekter av gjenstander stilles ut, kan ikke realiseres uten et rehabilitert bygg. Bygget fra 1927 har heller ikke areal som tilfredsstiller dagens krav til publikumsareal og moderne kommunikasjonsformer. UiB har ikke alternative egnede arealer for utstillinger av det omfang det her er snakk om. Uten et renoverte museumsbygg vil UiB ikke være i stand til å utføre sitt lovpålagte samfunnsoppdrag innen formidling av kulturhistorie gjennom publikumsutstillinger.

I påvente av rehabilitering bevilget Universitetsstyret midler for perioden 2024 - 2026 til et omfattende prosjekt for sikring av gjenstander og tømning av HS10. Bygget vil være tømt og klar for rehabilitering fra 2027.

UiBs kulturhistoriske museumsbygg må utredes for å komme frem til et fremtidsrettet forsknings-, formidlings- og læringsmiljø for vår kulturhistorie og kulturarv med moderne arealer knyttet til utstillinger, studiesamlinger og publikumsfasiliteter. Dette skaper fysiske møteplasser for academia og et bredt publikum. Med dette vil det kunne etableres et sterkt museumsfaglig fellesskap sentralt på Nygårdshøyden der museumsområdet blir til et slagkraftig kunnskapssentrum for UiB og kunnskapsbyen Bergen.

Utredning av idéfase er levert i 2025 etter oppdrag fra KD, med mål om å få starte utredning av løsninger i konseptvalgfase i 2026.

Plantehus i Musèhagen

Musèhagen er en grønn lunge i sentrum, med sine gamle samlinger og store utvalg av planter. Hagen ble etablert i 1898 og i 1901 ble et plantehus reist i hagen, der planter bl.a. fra tropiske strøk kunne stilles ut. Plantehuset ble fredet i 2013. Huset er nå i svært dårlig forfatning og har i flere år vært stengt for publikum etter bekymring for sikkerheten. I 2022 - 24 ble det utført kun helt nødvendige utbedringer i plantehuset for å sikre arbeidsmiljøet for ansatte og sikkerheten for ansatte og besøkende. Plantehuset kunne igjen åpnes for publikum i 2024.

I samarbeid med vernemyndigheter er det utarbeidet kostnadsestimat for renovering av bygget. Et renoverte plantehus vil fungere som et utstillingsrom for formidling av biodiversitet og klima som nyttes i undervisning og vil være en viktig utvidelse av publikumstilbudet i Musèhagen.

Basert på et skisseprosjekt fra 2021, er det utarbeidet en kostnadskalkyle på 60 mill. kroner for Plantehuset. Realisering forutsetter at det arbeides fram finansielle løsninger gjennom ulike eksterne bidrag. Plantehuset er ikke lagt inn i planlagt investeringsbudsjett.

Oppsummering

Til sammen utgjør de store byggeprosjektene en kostnadsramme på omlag 9,8 mrd. kroner i perioden fram til 2040. Av dette søkes det i størrelsesorden 9,5 mrd. kroner gjennom statsbudsjettet til prosjektene Griegakademiet, Realfaghøyden og De kulturhistoriske samlingene. Prosjektet HF- kvartalet skal dekkes av egne budsjetttrammer samt salg av bygg, jf. oversikt i tabell 7. Rehabilitering av Plantehuset i Musehagen søkes dekket gjennom andre eksterne midler. En oversikt er gitt i tabell 5.

I tillegg til de store prosjektene planlegges årlige avsetninger til mindre investerings- og ombyggingsprosjekter.

Tabell 5. Prioriterte utviklingsprosjekter

Tiltak	Finansieringsmodell	Tidsramme	Styringsramme (mill. kr)
Campus Årstad Møllendal			
Griegakademiet	Statsbyggs husleiemodell	2026 - 2029	940
Campus Nygårdshøyden			
Realfaghøyden			7 500
- Allegaten 64	Statsbudsjett	2030 - 2033	
- Fysikkbygget	Statsbudsjett	2034 - 2035	
- Realfagbygget	Statsbudsjett	2036 - 2040	
Rehabilitering Kulturhistoriske samlinger	Statsbudsjett	2028 - 2030	1 000
Rehabilitering av plantehuset i Musehagen	Annen finansiering	2028 - 2029	60
HF-kvartalet			550
- Nybygg Dokkeveien	Egen budsjetttramme	2027- 2028	
- Rehabiliteringen Sydneshaugen skole	Egen budsjetttramme	2028 - 2029	
- Rehabilitering dagens HF-bygg	Egen budsjetttramme	2029 - 2030	

**Tidsramme for bygg finansiert over statsbudsjettet er satt ut fra når prosjektet er klart til oppstart fra UiBs side.*

Det presiseres at alle kostnader er foreløpige og grove anslag og at styringsrammen skal bestemmes etter gjennomført forprosjekt med tilhørende ekstern kvalitetssikring. Det forutsettes derfor at de enkelte prosjektene legges fram for universitetsstyret for endelig vedtak, når endelig prosjektering med detaljerte kostnadskalkyler foreligger.

For å realisere Masterplanens prosjekter arbeides det mot flere planmyndigheter og finansieringskilder. Endring i reguleringsplaner og andre rammebetingelser som statlige bevilgninger etc. vil kunne påvirke framdriften i prosjektene.

6. AREALØKONOMISERING

Rehabilitering og vedlikehold de siste årene har gjort det mulig å benytte arealer mer effektivt. Målt per ansatt og per student har nedgangen vært henholdsvis 14 prosent og 8 prosent. Målt etter reell arealmengde har nedgangen vært om lag 3 prosent, jf. oversikt i tabell 2 side 20.

I revisjonen av Masterplanen er det gjort en ny gjennomgang for å vurdere mulighetene for ytterligere arealøkonomisering. Gjennomgangen har fokusert på muligheter for en reell nedgang i antall m².

En viktig forutsetning for en slik reduksjon er at eldre, lite formålstjenlige bygg erstattes av mer arealeffektive bygg. Dette vil gi mer hensiktsmessige arealer for forskning og utdanning, samt større muligheter for at fagmiljøer kan sitte samlet. I tillegg vil nærhet mellom studentarealer og ansatte være et viktig premiss.

Gjennomførte prosjekter som Alrek Helseklynge, Nygårdsgaten 5 og klimaklyngen i Geofysen har vist at det er mulig å få til arealeffektive og gode løsninger både for ansatte og studenter. Her har UiB forholdt seg til statens arealnorm og KD sine anbefalte arealerstørrelser pr. student (bachelor og master) til undervisningsrom og studentarbeidsplasser.

Arbeidet med å utvide antall fleksible arbeidsplasser for studentene har høy prioritet jf. omtale i kapittel 3.1. Med økende konkurranse om å tiltrekke dyktige studenter, er det viktig at UiB viderefører satsingen på moderne læringsarealer. Tilstrekkelige læringsareal skal sikres blant annet ved at samlet areal til studentarbeidsplasser ikke skal reduseres i planperioden.

Det legges videre til grunn at målsettingen om arealreduksjon kan justeres for endringer i aktivitetsnivå. For eksempel vil UiBs satsing på Vestlandslegen medføre økt arealbehov i Stavanger, Førde og Haugesund.

Bedre arealutnyttelse inkluderer god tilrettelegging og organisering av kontorarbeidsplasser, men også tilgang til tilpassede laboratorier og annet areal for eksperimentell virksomhet. God planlegging av bruk av auditorier og seminarrom øker arealeffektiviteten og reduserer behovet for å øke antall rom. Det samme gjelder bruken av laboratorier. På grunn av krav til teknisk infrastruktur som vann, ventilasjon og automasjon er dette kostbare rom å bygge. Det er derfor viktig å bruke dem effektivt for å redusere behov for nybygg⁵.

5 Organisering av avansert vitenskapelig utstyr gjennom kjernefasiliteter vil være eksempler på slik organisering.

Effektiv arealbruk øker UiBs og enhetenes økonomiske handlingsrom. En sentral målsetting i den reviderte internhusleieordningen fra 2025 var derfor at denne skulle gi gode insentiver for arealeffektivisering.

Våren 2025 har det vært ført dialoger med fakulteter og avdelinger om muligheter for arealøkonomisering. Selv om ikke alle prosesser er ferdigstilt viser foreløpige resultater gode muligheter for at UiBs samlede ambisjoner om arealøkonomisering kan nås i løpet av planperioden.

Arealreduksjon innebærer at UiB enten legger annen aktivitet til frigjorte bygg, leier ut til eksterne samarbeidspartnere eller selger byggene. Beslutningen om bygg skal selges eller leies ut må vurderes opp mot universitetets framtidige arealbehov og ekspansjonsmuligheter. En rekke av universitetets bygg er sentralt plassert i hjertet av Bergen og vil være vanskelig å gjenskaffe dersom de først blir solgt. Vurderingen av salg må derfor inngå i de langsiktige planene for utviklingen av UiB. I dette ligger også vurdering om UiB fortrinnsvis skal selge til formål som støtter opp om egen aktivitet.

Fortetting og interne omrokeringer har også en kostnadsside og det foreslås i den sammenheng å sette av egne midler til ombyggingstiltak. (ref. vurderinger i kapittel 7).

I det følgende gis en oversikt over planer og muligheter for arealøkonomisering innenfor universitetets to campuser.

Campus Årstad/Møllendal

Innenfor campus Årstad/Møllendal legges til grunn en potensiell besparelse på om lag 10.000 m² gjennom avhending av Armauer Hansens Hus (AHH) og nytt bygg for Griegakademiet.

AHH eies av UiB og er på til sammen 8.855 m² hvorav Helse Bergen disponerer 3.856 m². MEDs fakultetsadministrasjon disponerer 3.422 m². Øvrig areal er undervisningsrom samt noe ledig areal. Det vurderes nå om MED sine brukere kan flytte inn i frigjorte og ombygde arealer i BB bygget, som følge av at Det psykologiske fakultet (PSYK) har sagt opp deler av sine arealer i BB bygget. AHH vil i så fall kunne avhendes eller leies ut til eksterne samarbeidspartnere.

Nytt Griegakademi innebærer avhending av Nygård Skole og Jon Lunds plass 3, samt avvikling av et leieforhold i Møllendalsbakken 11. Totalt gir dette en samlet arealreduksjon på ca. 1.500 m² for UiB.

Campus Nygårdshøyden

På campus Nygårdshøyden ligger det største potensiale for arealøkonomisering i de store prosjektene nytt HF-bygg og Realfaghøyden. I tillegg har samtaler med fakulteter og avdelinger vist at det kan være potensiale for arealøkonomisering om en tar i bruk avhending av eiendommer som virkemiddel for å finansiere arealoptimalisering i gjenværende eiendommer. Blant annet vil det frigjøres arealer i Jekteviksbakken etter at rehabiliteringen av Christiesgate 12 er ferdigstilt. Det foreslås videre UiB finner alternative

løsninger for Sammen innenfor universitetets eksisterende bygningsmasse. Dette innebærer at Sammen kan flytte fra sine kontorer i Villaveien 10 slik at dette bygget kan selges.

HF er i dag lokalisert i 10 ulike bygg og ved oppføring av nytt HF bygg kan fakultetsadministrasjonen og to institutt samlokaliseres med øvrig virksomhet i eksisterende HF bygg og Sydneshaugen skole. Hele Sydneshkvartalet⁶ kan da avhendes og deler av Harald Hårfagres gate 1 kan disponeres til annen bruk. Samlet arealreduksjon for UiB er med dette ca. 8.000 m². Avhending av Sydneshkvartalet er en kritisk forutsetning for realisering av nytt HF- bygg. Tilknyttet Sydneshkvartalet disponerer UiB også noen mindre trehus som blir benyttet til utleieboliger⁷ for gjesteforskere. Det foreslås at disse byggene selges i forbindelse med salg av resterende deler av kvartalet. UiB vil i så fall undersøke muligheter for å inngå avtale med profesjonelle boligutleiere om leie av det antall boliger til internasjonale forskere som UiB har behov for.

I masterplanen legges til grunn at alle nye byggeprosjekter og større rehabiliteringsprosjekter som ønskes gjennomført ved UiB, uavhengig av finansieringskilde, skal gi økt arealeffektivisering. Dette tilsier at prosjektet rehabiliteringen av Haakon Shetelig's plass 10 – De kulturhistoriske samlinger skal gi økt arealøkonomisering. Planer for rehabiliteringen har imidlertid ikke kommet så langt at dette er tallfestet.

Gjennomføringen av Realfaghøyden prosjektet innebærer en totalrehabilite-

ring av Realfaghbygget og Fysikkbygget, samt etablering av et avlastningsbygg på ca. 14.000 m². Anbefalt konsept medfører en arealeffektivisering for UiB på ca. 3.000 m², blant annet gjennom redusert innleie. Her arbeides det med muligheter for ytterlige arealeffektivisering.

Utover Realfaghøyden jobbes det med en mulig arealøkonomisering på Marineholmen. I dette arbeidet legges det stor vekt på at samlokalisering skal gi bedre utnyttelse av infrastruktur, instrumentering og laboratorier.

I dag leier Universitetsmuseet både kontor og magasinarealer ved Bryggens Museum (Bymuseet). Endrede behov gjør det nå naturlig å vurdere omfanget av dette leieforholdet.

Oppsummering

UiBs utbyggingsplaner gir muligheter for en arealreduksjon på om lag 25.000 m². Dette skjer som følge av flere nye byggeprosjekter og fortetting av virksomheten som vil frigjøre bygg for salg eller ekstern utleie. I tillegg er det estimert at prosessene som føres mot fakulteter og avdelinger kan gi muligheter for ytterligere 5.000 m². I sum tilsier dette en reduksjon på om lag 8 prosent av eiendomsmassen, i tillegg til reduksjonen på tre prosent i perioden 2018 - 2024. Store deler av nedgangen er knyttet til de store byggeprosjektene og vil således være avhengig av gjennomføring av disse.

Det vil være viktig å sikre tilstrekkelig brukermedvirkning i de ulike prosessene

⁶ Kvartalet utgjøres av Dokkeveien 2b, Sydneshplassen 12/13, Øysteinsgate 1 og 3.

⁷ Dette gjelder adressene Sydneshaugen 4,8,10,14.

som er igangsatt ved fakultetene. Status for disse prosessene er ulik, der flere er avhengig av de nye byggeprosjektene. Det legges likevel opp til at målsettingen skal nås innenfor planperioden fram mot 2040.

En oppsummering er gitt i tabellen nedenfor.

Tabell 6. Mulig arealreduksjon i perioden 2024 - 2040

Bygg	Arealendring	Kommentar
Griegakademiet		
Nygård skole	-9 113	Salg
John Lunds plass 3	-791	Salg
Møllendalsbakken 11	-1 328	Oppsigelse av leiekontrakt
Nytt Griega kadem	9 400	Nybygg
Sum arealeffekt	-1 832	
HF- kvartalet		
Sydneshøgda	-11 817	Salg /Rive parkeringshus
Nytt HF- Bygg	4 200	Nybygg
Sydneshøgda 4,8,10,12,14	-1 452	Salg
Sum arealeffekt	-9 069	
Nygårdshøyden sør	-3 000	Rehabilitering/Nybygg/Flytting
Haukelandsbakken 28 (AHH)	-8 855	Mulig flytting/salg
Bryggens Museum	-1 000	Oppsigelse av leiekontrakt
Villaveien 10	-1 376	Mulig flytting/salg
Andre prosjekter*	-5 000	
SUM	-30 132	

*Andre prosjekter er estimert basert på pågående dialog med fakulteter og avdelinger.

7. BUDSJETTRAMMER

Inntekter

Eiendomsområdet, i hovedsak gitt ved EiAs budsjettrammer, finansieres i all hovedsak gjennom internhusleien, som i eiendomsbudsjettet for 2025 utgjør 903,2 mill. kroner. I tillegg kommer noen mindre eksterne inntektskilder samt direkte bevilgninger fra UiB som ikke inkluderes i internhusleien.

Som vist i kapittel 4.4 finansieres deler av investeringene over Statsbudsjettet. Det legges til grunn at denne ordningen fortsetter også for perioden 2025 – 2040 og at prosjektene Realfaghøyden og De kulturhistoriske samlingene finansieres gjennom denne modellen. Prosjektene er kostnadsberegnet til henholdsvis 7,5 mrd. kroner og 1 mrd. kroner per 2025. Disse prosjektene bidrar både til kritisk nødvendig rehabilitering og økt tilstandsgrad, men også til å dekke utvikling og arealeffektivisering av bygningsmassen.

I 2025 utgjør eksterne driftsinntekter 15,7 mill. kroner. I tillegg er det 17,5 mill. kroner som direkte finansiert utover husleien. Avsetningen gjelder klimasatsingen gjennom prosjekt Grønne bygg. Prosjektet har gitt gode bidrag å gjøre eiendomsforvaltningen mer miljøvennlig.

Erfaringene viser at det stilles stadig strengere miljøkrav i eiendomsforvaltningen. Miljøhensyn må derfor i større grad må inngå i alle bygge- og vedlike-

holdsprosjekter. I den sammenheng kan det vurderes om deler av avsetningen til «grønne bygg» bør inngå i den generelle avsetning til vedlikehold og investeringer framfor en fortsatt prosjektorganisering.

Arealeffektivisering er gjennomgått i kapittel 6. Ambisjonen er at UiB skal redusere sine areal med 10 prosent i perioden fram mot 2040. Dette utgjør om lag 38.000 m². Planen legger opp til at dette skal gi kostnadsreduksjoner tilsvarende syv prosent av internhusleien i perioden gjennom den såkalte handlingsregelen, som ble foreslått av utvalget som gjennomgikk universitetets [internhusleiemodel](#) jf. styresak 21/25. Samtidig er det lagt inn kompensasjon for økt husleie ved nytt Griegakademi. I sum innebærer dette at EiAs budsjettrammer vil være om lag 50 mill. kroner lavere i 2040 enn i 2025, dersom planen gjennomføres.

Som del av finansieringen av tiltakene i arealplanen foreslås salg av bygg tilsvarende 23.000 m² til en anslått samlet salgssum på om lag 630 mill. kroner. De foreslåtte salgene inngår som en del av de langsiktige strategiske vurderingene for utviklingen av UiB. I dette ligger også en vurdering av hvilke formål byggene skal selges til og om bygg primært skal selges til virksomhet som støtter opp om UiBs akrivitet.

Tabell 7. Salg av bygg

Salgsliste	Kommentar
Nygård skole	Griegakademiet
John Lunds plass 3	Griegakademiet
Sydnes kvartalet	Nybygg/rehab HF- kvartalet
- Dokkeveien 2B	
- Øysteinsgate 1 og 3	
- Sydneshaugen 12 og 13	
- Sydneshaugen 4,8,10,14	Nybygg/rehab HF- kvartalet
Haukelandsbakken 28 AHH	Mulig flytting av MED
Villaveien 10	Flytting av Sammen

I tillegg til oversikten i tabell 7 vil arbeidet med arealeffektivisering og fortetting kunne realisere flere salg eller gi økt utleie. Samtidig vil dette gi nødvendige inntekter for gjennomføring av arealplanen.

Kostnader

Universitetets kostnadsfordeling for eiendomsforvaltning baserer seg i stor grad på NS h3454 (Livssykluskostnader for bygg). Erfaringer viser at UiB forvalter bygningsmassen på en forsvarlig måte og at UiB ivaretar sitt ansvar som selvforvaltende universitet.

EiAs budsjettrammer er fordelt etter fire følgende formål:

- Bygningsdrift
- Energi
- Innleie
- Investering/vedlikehold

I det følgende gis en gjennomgang av EiAs budsjettrammer innenfor disse fire områdene.

Bygningsdrift

I 2025 er drift av bygningsmassen budsjettert med til sammen 255,7 mill. kroner. Av dette skal 95,2 mill. kroner dekke avdelingens lønnskostnader, mens resterende 160,4 mill. kroner skal dekke universitetets avtalekostnader innenfor renhold, vakthold, kommunale avgifter/renovasjon samt andre løpende driftskostnader ved EiA.

I perioden fram mot 2040 legges det opp til et driftsnivå på om lag som i 2025 korrigert for innsparinger knyttet til arealøkonomisering, som innebærer et kutt på syv prosent i perioden.

Energi

Energibudsjettet er satt til 130 mill. kroner i 2025. Avsetningen skal dekke kostnader for alle energikilder der UiB selv er kunde hos et energiselskap eller betaler energi fakturert ved tredje part.

De siste årene har det vært økt usikkerhet i energimarkedet og dette gjelder også for 2025. I de siste års budsjetter er det derfor lagt inn en risikosikring i EiAs budsjett som tilsier at UiB sentralt vil øke

budsjettet dersom energikostnadene blir høyere enn 130 mill. kroner. Dersom kostnadene blir lavere, vil innsparing kunne benyttes til andre tiltak innenfor eiendomsforvaltningen.

Tiltakene for energieffektivisering er beskrevet i kapittel 3.2 og er planlagt å gi betydelige innsparinger i forhold til dagens forbruk. For de største tiltakene for energieffektivisering skal innsparingen først dekke investeringen før den på sikt vil kunne disponeres til andre formål. Som følge av investeringene forventes at avsetningen til energi vil kunne reduseres med 10 - 15 mill. kroner i perioden fram mot 2040.

I tillegg vil arealeffektivisering gi ytterligere reduserte energikostnader. Dette vil i sin helhet gi redusert internhusleie og redusert EiA budsjett.

Innleie

Innleie er husleie og felleskostnader som UiB blir fakturert for i leieforhold med andre juridiske enheter.

Leiebudsjettet for 2025 utgjør om lag 322 mill. kroner. Om lag 50 prosent av leieutgiftene er knyttet til eiendomsselskapene, mens Statsbygg og andre eksterne utgjør om lag 25 prosent hver.

I årene framover er det i første rekke Griegakademiet som forventes å gi økte leiekostnader. Her er det estimert en økning i leiekostnader på om lag 45 mill. kroner når nytt Griegakademi står ferdig. Deler av dette skal kompenseres for gjennom prinsippene i statens husleiemodell. Erfaringer viser at ulike prosjekter i sektoren har fått ulik kompensasjon for husleie.

UiB vil arbeide for en kompensasjon som er rimelig i forhold til fakultetets virksomhet og faglige kjerneoppgaver.

I tillegg til økt leie ved Griegakademiet vil det tilkomme noen kostnadsøkninger som følge av økt behov i eiendommer som forvaltes av eiendomsselskapene. På den annen side vil innleiekostnad kunne reduseres som følge av avhending av bygg som i dag eies av eiendomsselskaper og annen arealeffektivisering/ framleie.

Investering og vedlikehold

Investering og vedlikehold er kostnader utenom lønn knyttet til alle bygge- og vedlikeholdsprosjektene EiA gjennomfører. Til dette formålet er det satt av 229 mill. kroner til investeringer og vedlikehold i 2025. Dette inkluderer planlagt nedbetaling av tidligere forskutteringer på 64,5 mill. kroner.

Innenfor området er det gjort et skille mellom vedlikehold og investeringsprosjekter. Deler av vedlikeholdskostnadene er knyttet til faste årlige avsetninger deriblant planlagt vedlikehold. Innenfor planlagt vedlikehold prioriteres hvert år tiltak innen tilgjengelig ramme basert på symptomer registrert i tilstandskartlegging av bygningsmassen og risiko/konsekvensrisikokategorier.

Andre vedlikeholdskostnader er knyttet til adhoc-behov som oppstår gjennom året. Uforutsett vedlikehold kan være akutte lekkasjer, skader og kostnader som en konsekvens av at UiB er selvassurandør mm. Med over 90 bygg vil det erfaringsmessig alltid oppstå en del uforutsett vedlikehold.

Prosjekter med vedlikeholdskarakter er knyttet til kostnader som er nødvendige for å opprettholde bygningene og tekniske installasjoner på et fastsatt kvalitetsnivå, og dermed gjøre det mulig å bruke bygningen til sitt tiltenkte formål innenfor en gitt brukstid.

I 2025 var det satt av 107 mill. kroner til ulike vedlikeholdsprosjekter. Snitt i perioden 2026 - 2040 er beregnet til 127 mill. kroner. I kombinasjon med de store byggeprosjektene skal denne avsetningen bidra til ambisjonen om å holde tilstandsgraden på TG 1 (inntil 1,5) oppnås.

Resterende midler er knyttet til ulike investeringsprosjekter. Kostnader som skal dekke standardheving betraktes også som en investering og inngår i kategorien. Med utvikling menes løpende, ombygginger som følge av faglige behov omorganisering, nytt utstyr, nye krav fra myndigheter samt standardheving ut fra utgangspunktet.

I 2025 ble det satt av til sammen 122 mill. kroner til slike tiltak, inkludert en nedbetaling av forskutteringer knyttet til tidligere investeringsprosjekter på 64 mill. kroner. I snitt i perioden 2026 – 2040 settes det av 50 mill. kroner som skal dekke de største investeringsprosjektene som er prioritert i masterplanen, der det største prosjektet i perioden er knyttet til nytt kontorbygg i Dokkeveien og rehabilitering av HF- kvartalet. I tillegg er det lagt inn to større prosjekter, der det ene er knyttet til en totalrehabilitering av Vivariet. Det andre er knyttet til rehabilitering av Christiesgate 12.

I tillegg kommer 30 mill. kroner til mindre utviklings/investeringsprosjekter og 15 mill. kroner til mulig fortetting.

For perioden 2025 – 2040 gir dette følgende disponering:

Tabell 8. Estimerte årlige budsjett for eiendomsforvaltning 2026 – 2040 (tall i mill. kroner)

Tiltak	Budsjett 2025	Snitt 2026 - 2040
Inntekter		
Husleiemodell	903	880
Merinntekt utenfor modellen	16	16
Direkte bevilgninger	18	18
Salg av bygg	0	42
Sum inntekter	936	955
Kostnader		
Bygningsdrift	256	246
Energi	130	120
Innleie	322	367
Investering og vedlikehold	229	222
- Forhåndsdisponering	65	0
- Vedlikehold	107	127
- Investeringer	57	95
SUM kostnader	936	955

I styrets behandling av masterplanen i 2023 (styresak 65/23) ble det lagt til grunn en realvekst på 1,5 prosent i intern-husleien fram til 2030. Dette forslaget ble kun vedtatt til 2025. Konsekvensen er at den reviderte arealplanen legges fram med en inntektsramme som er 200 mill. kroner lavere enn forslaget i 2023. Det foreslås likevel å opprettholde de sentrale prioriteringene fra 2023 planen. Dette er muliggjort gjennom følgende tiltak:

- Videreutvikling av planene for nytt HF bygg som inkluderer arealøkonomisering i HF bygget og Sydneshaugen skole (HF- kvartalet). Dette gir isolert sett ikke lavere byggekostnader, men en kan fordele investeringene over

flere år og man får inkludert rehabilitering av eksisterende HF bygg inn i prosjektet. Dette gir lavere vedlikeholdskostnader på sikt.

- Det er foretatt justeringer i prosjektet Realfaghøyden som følge av at UiB ikke lenger kan benytte eiendomsselskaper til deler av prosjektet.
- Arealeffektivisering gjennom salg av bygg er forventet å gi inntekter som kan styrke investeringsbudsjettet ut over investeringsbehov for fortetting. Samtidig forventes dette å gi lavere drifts- og vedlikeholdskostnader i tiden framover.
- I årene 2024 og 2025 er det foretatt nedbetalinger på om lag 100 mill. kroner for å dekke tidligere forskutteringer innenfor eiendomsområdet. Dette vil gi økt fleksibilitet i gjennomføringen både av utbyggingsprosjekter og vedlikeholdskostnader.

Risikovurderinger

De siste årene har UiB hatt negativ realvekst i sine bevilgninger fra KD. Gitt situasjonen nasjonalt og internasjonalt vil et mulig utfall være at denne trenden fortsetter i årene fremover, slik det beskrives i styresak 35/25, «*Prognoser for universitetets budsjetttrammer i perioden fram mot 2030*». Strammere budsjetttrammer gir økt risiko og vil gjøre det mer krevende å gjennomføre ambisjonene i den reviderte Masterplanen.

Samtidig er satsing på forskning og utdanning en helt nødvendig investering i en geopolitisk krevende situasjon og for fremtidig verdiskaping og utvikling av velferdssamfunnet. Arbeidet med å få finansiert Realfaghøyden over statsbudsjettet står i en særstilling. Dette prosjektet har et økonomisk omfang som UiB ikke kan greie innenfor egne budsjetttrammer. Samtidig er prosjektet kritisk viktig for at UiB kan opprettholde sine realfags- og teknologimiljø.



uib.no

Universitetet i Bergen / Postboks 7800, 5020 Bergen
post@uib.no / 55 58 00 00