

**UNIVERSITETET
I OSLO**

Masterplan for UiOs eiendommer 2026



Masterplan for UiOs eiendommer 2026

Utgave: August 2026

Utgitt av: Universitetet i Oslo, Eiendomsavdelingen

Layout og trykk: Grafisk senter

Font: Swis721BT, Times New Roman og Arial

Papir: omslag 200 gr Olin /innmat 120 gr Olin

Omslagsfoto: Ingeborg Kang Jørgensen/UiO

Trykkeriet er en svanemerket grafisk bedrift. Vi jobber kontinuerlig med miljøprosessene i bedriften, for hele tiden å ligge i forkant av miljøkravene som stilles.



INNHold

Forord	4	5 Rammer og føringer for planarbeidet	44
Sammendrag	6	5.1 Lover og forskrifter	45
		5.2 Roller og ansvar	46
1 Innledning	10	5.3 Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2023 –2032	46
2 Eiendomsmassen	12	5.4 Statens strategi for en bærekraftig, kostnadseffektiv og samordna bygg- og eiendomsforvaltning	47
3 Visjon og mål – rom for et fremragende, grønt universitet	14	5.4.1 Veileder for statlige universiteter og høyskoler og samarbeid i bygg- og leiesaker.	48
3.1 Samle en enda større andel av studenter og ansatte på campus	16	5.5 Internhusleie	48
3.2 Gode arbeidsplass- og læringsmiljøløsning	16		
3.2.1 Arbeidsplasser og arbeidsmiljø	16	6 Dagens situasjon	50
3.2.2 Studie og læringsmiljø	17	6.1 UiOs eiendommer	51
3.3 Effektivisere og redusere arealbruken	18	6.1.1 Selvforvaltede og leide eiendommer	52
3.4 Rehabiliterer Kjemibygningen, Kristine Bonnevis hus og Farmasibygningen	20	6.1.2 Arealer til universitetsfunksjonen i universitets- sykehusene	50
3.5 Redusere UiOs leiekostnader og bruke besparelsene til oppgradering	20	6.1.3 Livsvitenskapsbygningen	53
3.6 Avhending av eiendommer UiO ikke har bruk for lenger	21	6.1.4 Vikingtidsmuseet	54
3.7 Bygningene skal være egnede og tilfredsstillende vedlikeholdt	21	6.2 Gjennomførte prosjekter 2021 –2026	55
3.8 Universell utforming	22	6.2.1 Moderne studie- og læringsmiljø	55
3.9 Åpne og trygge campuser	23	6.2.2 Fremragende forskningsmiljø	56
3.10 Klima, miljø og bærekraft	23	6.2.3 Formidling	56
3.11 Kompetanse	27	6.2.4 Vedlikehold og utskiftning	58
		6.3 Bygningsmassens tilstand	59
4 Strategisk porteføljestyling og prioriterte prosjekter	28	6.3.1 Teknisk tilstand 2025	60
4.1 Vedlikeholdsstrategi –prioriteringsmodell for verdibevarende vedlikehold	30	6.3.2 Funksjonell egnethet i 2026	61
4.2 Prioriteringsmodell for strategiske brukerbehov	33	6.3.3 Tilpasningsdyktighet og strukturelle egenskaper 2026	59
4.3 Prioriterte prosjekter og utredninger i egen regi 2026 –2031	34	6.4 Fredning og vern	62
4.3.1 Campus Blindern	35	6.5 Bærekraft og miljø i eiendomsmassen	65
4.3.2 Campus Sentrum	38		
4.3.3 Campus Tøyen	40	7 Vedlegg	66
4.4 Prioriterte satsningsprosjekter som må finansieres over statsbudsjettet	41		
4.5 Perioden 2031 til 2051	43		



Forord

Universitetet i Oslo står foran en periode med store endringer i eiendomsmassen. Masterplan for UiOs eiendommer 2026 er et overordnet styringsdokument som skal sikre at utvikling og vedlikehold av universitetets bygninger og uteområdet understøtter UiOs Strategi 2030 og øvrige rammer for virksomheten.

I forrige masterplanperiode hadde byggearbeidene på Livsvitenskapsbygningen (LVB) og Vikingtidsmuseet nylig startet opp. Nå, i 2026, har vi allerede begynt å flytte inn i LVB, og vi forbereder oss på å ta over et verdensledende museum som skal vise bredden av vikingtiden i 2027.

Innflyttingen til LVB markerer også starten på en historisk strategisk mulighet for UiO. Det vil gi oss muligheten til å samle enda flere studenter og ansatte på campus, redusere leide arealer og legge enda mer til rette for arealeffektive, moderne og bærekraftige lærings- og arbeidsmiljøer på Blindern.

I kommende masterplanperiode vil hovedfokuset være på utviklingen av Nedre Blindern, som i stor grad blir tømt når LVB tas i bruk. Rehabilitering og ny bruk av særlig Kjemibygningen, Kristine Bonnevis hus og Farmasibygningen blir avgjørende for å samle flere mennesker på Campus Blindern og å oppnå arealeffektivisering. Areal er den viktigste kostnadsdriveren i eiendomsforvaltning. Et av målene er å si opp dyre, eksterne leieavtaler for å kunne frigjøre midler til å oppgradere disse bygningene, og tilpasse dem for utdanning, forskning, formidling og innovasjon.

Masterplan for UiOs eiendommer 2026 er en strategi for hele universitetet. Med denne masterplanen legger vi rammene for en mer målrettet, bærekraftig og kunnskapsbasert utvikling av UiOs eiendommer – til beste for studenter, ansatte og samfunnet.

Oslo, 23. juni 2026

Ragnhild Hennum
rektor

Arne Benjaminsen
universitetsdirektør

Sammendrag



Masterplan for UiOs eiendommer 2026 legger rammene for hvordan Universitetet i Oslo skal utvikle, forvalte og bruke eiendomsmassen i en periode preget av store endringer. UiOs Strategi 2030, med ambisjonene om fremragende forskning, utdanning og formidling, samt bærekraft og innovasjon, setter rammer for utviklingen av eiendommene. Klima- og miljøhensyn integreres i alle tiltak, i tråd med universitetets klima- og miljøstrategi.

UiOs eiendomsportefølje består av nær 650 000 m² fordelt på selvforvaltede og leide arealer, med Campus Blindern, Campus Sentrum og Campus Tøyen som tyngdepunkter. I 2026 nås to store milepæler: Ferdigstillelse og innflytting i Livsvitenskapsbygningen (LVB) og sluttfasen av utbyggingen av Vikingtidsmuseet. Bygningene har stor strategisk betydning, både faglig og eiendomsøkonomisk.

UiO har de siste ti årene gjennomført et omfattende arbeid med verdibevarende vedlikehold og tilpasninger for brukerne. Dette har resultert i forbedring av teknisk tilstandsgrad for eiendomsporteføljen fra 1,52 i 2021 til 1,48 i 2025 og en betydelig økning i funksjonell egnethet. Nå er 93 % av eiendommene godt egnet for UiOs bruk. Likevel er det fortsatt betydelige utfordringer, blant annet med utdatert teknisk infrastruktur i flere av de store bygningene på Nedre Blindern. Det er også kritiske setningsskader på Historisk museum.

Innflyttingen i LVB frigjør betydelige arealer på Nedre Blindern. Dette gir UiO en unik mulighet for å samle fagmiljøer, redusere ekstern leie, styrke faglige satsinger og utvikle attraktive arbeids- og læringsmiljøer som bidrar til en levende campus. UiO må prioritere stramt i utviklingen av eiendomsporteføljen og ved vurdering av nye prosjekter. Areal er den viktigste kostnadsdriveren i eiendomsforvaltning, og både økonomiske og miljømessige hensyn krever en betydelig reduksjon i leide arealer og bedre utnyttelse av den selvforvaltede bygningsmassen. De frigjorte bygningene på Nedre Blindern, særlig Kjemibygningen, Kristine Bonnevis hus og Farmasibygningsen, vil spille nøkkelroller i utviklingen, men rehabiliteringsbehovet er omfattende og krever store investeringer.

UiOs arbeids- og læringsmiljøer skal videreutvikles i tråd med virksomhetens behov. Arbeidsplassutforming skal ta høyde for de ulike rollene ansatte har gjennom en arbeidshverdag som kombinerer undervisning, forskning, digital samhandling og konsentrasjonsoppgaver. UiO legger til grunn at ansatte i fulle stillinger skal ha faste arbeidsplasser. For studentene skal nye læringsrom, fleksible bruksformer, digitalt understøttede undervisningsmiljøer og sosiale møteplasser være kjernen i utviklingen. Fysiske omgivelser skal støtte både tilhørighet, faglig aktivitet og samarbeid på tvers av studieretninger. Dette skal ses i nær sammenheng med arbeidet med universell utforming og arbeidet for å skape attraktive, åpne, trygge og inkluderende campuser.

UiO vil redusere egen arealbruk over tid, primært ved å si opp eksterne leieavtaler og avhende eiendommer som kjernevirksomheten ikke lenger har behov for. Enkelte brukere vil da få et midlertidig opphold i alternative lokaler før de kan flytte inn i de rehabiliterte arealene. Beparelser og inntekter fra salg skal brukes til å finansiere oppgraderinger av selvforvaltede bygninger på Nedre Blindern som skal tas i bruk av nye fagmiljøer. Sirkulærøkonomi, gjenbruk av bygg, energieffektivisering og klimahåndtering inngår som sentrale premisser. Dette er nødvendig både av hensyn til klima og for å sikre økonomisk bærekraft i eiendomsforvaltningen. Forventningene i statens eiendomsstrategi og i UiOs klima- og miljøstrategi er førende.

UiO skal være en profesjonell eiendomsforvalter. UiOs vedlikeholdsstrategi skal sørge for at midler går til de bygningene der vedlikehold og oppgradering gir størst langsiktig verdi. Prioriteringsmodellen for verdibevarende vedlikehold brukes til å velge ut tiltak basert på

- teknisk tilstand
- risiko
- HMS
- energi-, klima- og miljøgevinster
- opprettholdelse av funksjonalitet
- kulturminneverdier
- mulige synergier

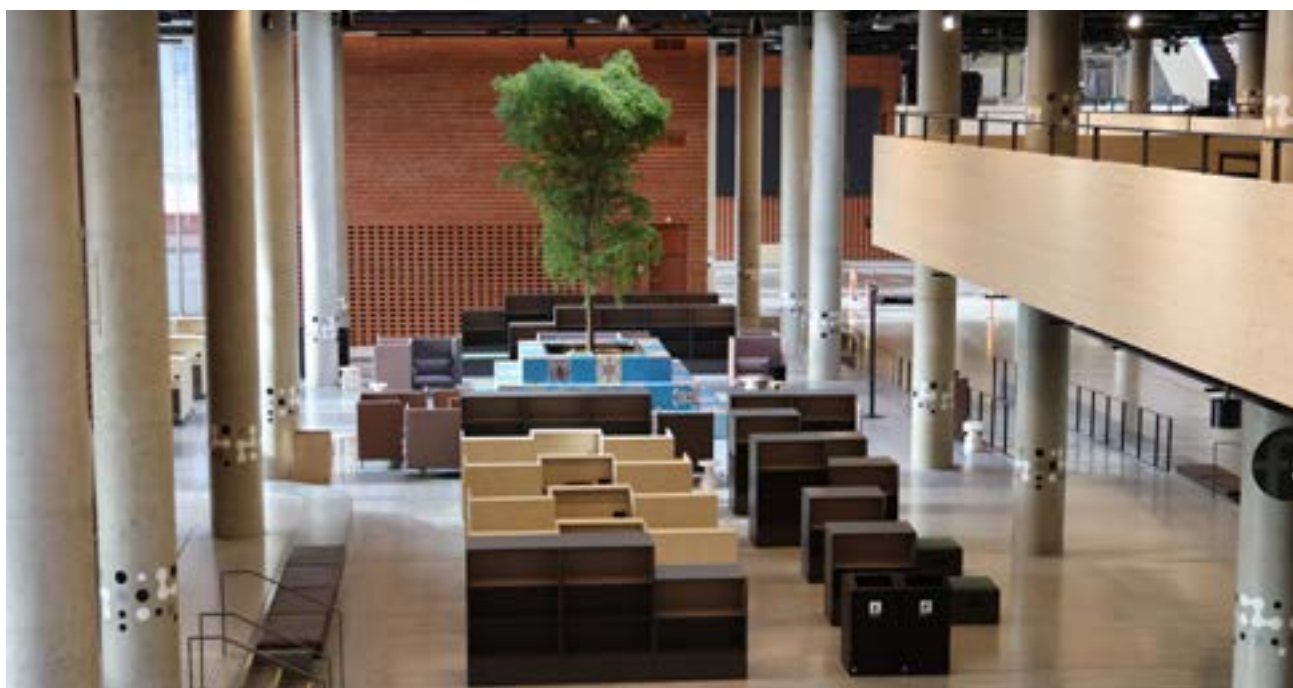
En tilsvarende prioriteringsmodell for strategiske brukerbehov gir UiO mulighet til å veie prosjekter mot hverandre på tvers av enheter, basert på bidraget til arbeidsmiljø, studentopplevelse, tverrfaglighet, forskning, innovasjon og miljø. Denne systematikken er særlig viktig når økonomien er presset.

Hovedtyngden av konkrete tiltak i planperioden 2026–2031 er knyttet til utviklingen av Nedre Blindern. Her skal Farmasibygningen rehabiliteres i ett løp, mens Kristine Bonnevis hus må gjennomføres i flere trinn over en

lengre periode. Kjemibygningen har den mest krevende tekniske og bygningsmessige situasjonen og kan ikke rehabiliteres innenfor UiOs egen økonomiske ramme, men må gjennomføres med statlig finansiering. Parallelt skal campusområdene videreutvikles, blant annet gjennom bedre uteområder, universell utforming og styrket sambruk av arealer på tvers av enheter.

To større prosjekter vil meldes inn som satsinger i statsbudsjettet. Kjemibygningen er høyest prioritert og er avgjørende for videreutviklingen av Campus Blindern. Refundamenteringen av Historisk museum er nødvendig for å sikre et viktig kulturminne og en av UiOs sentrale formidlingsarenaer.

UiO går inn i en krevende, men strategisk svært viktig fase på eiendomssiden. For å lykkes, må universitetet kombinere langsiktig prioritering, arealeffektivisering og tilrettelegging for effektiv bruk av selvforvaltede bygninger. Klima- og miljøinnsatsen i masterplanperioden vil rettes mot utvikling av eiendommene på Nedre Blindern. Dette forutsetter tett kobling mellom faglige ambisjoner og økonomisk realisme og vil kreve klar styring, tydelige valg og sterk forankring i hele UiO.



Første etasje i Livsvitenskapsbygningen



Rehabiliteringen av Kjemibygningen må gjennomføres med statlig finansiering.

Viktigste punkter

- UiO opprettholder to satsingsforslag for kommende masterplanperiode:
 - oppgradering av Nedre Blindern (i praksis Kjemibygningen)
 - refundamentering av Historisk museum
- UiO tar sikte på å gjennomføre følgende større prosjekter innenfor egen ramme så langt dette er mulig. Prosjekter som går utover rammen for Større vedlikehold og investeringer (SVI), vil legges frem for styret til beslutning og må prioriteres ut fra midlene UiO har til disposisjon.
 - rehabilitering av fasader og tekniske anlegg på Fredrikke
 - oppgradering av Farmasibygningen til ny bruk
- tilpasning av Kristine Bonnevie's hus til nye formål
- rehabilitering av de gamle veksthusene i Botanisk hage
- rehabilitering av fasaden på Domus Medica
- Oppsigelse av eksterne leieforhold og tilbakeflytting til selvforvaltede arealer
- Salg av eiendommer som UiO ikke har behov for lenger
- UiO skal gjennomføre en revisjon av internhusleieordningen etter at LVB er tatt i bruk og UiO har tilstrekkelig oversikt over økonomien rundt LVB. Målet er å sikre en bærekraftig økonomisk og teknisk forvaltning av eiendomsporteføljen.

1 Innledning



Kunnskap – ansvar – engasjement: For en bærekraftig verden. Slik innleder og oppsummerer Universitetet i Oslo *Strategi 2030*. Dette innebærer at UiO skal fremme uavhengig, banebrytende og langsiktig forskning, utdanne studenter med kunnskap, evne og vilje til å skape en bedre verden, styrke dialogen med omverdenen, arbeide for at kunnskap tas i bruk og være en nyskapende organisasjon og et attraktivt arbeids- og studiested.

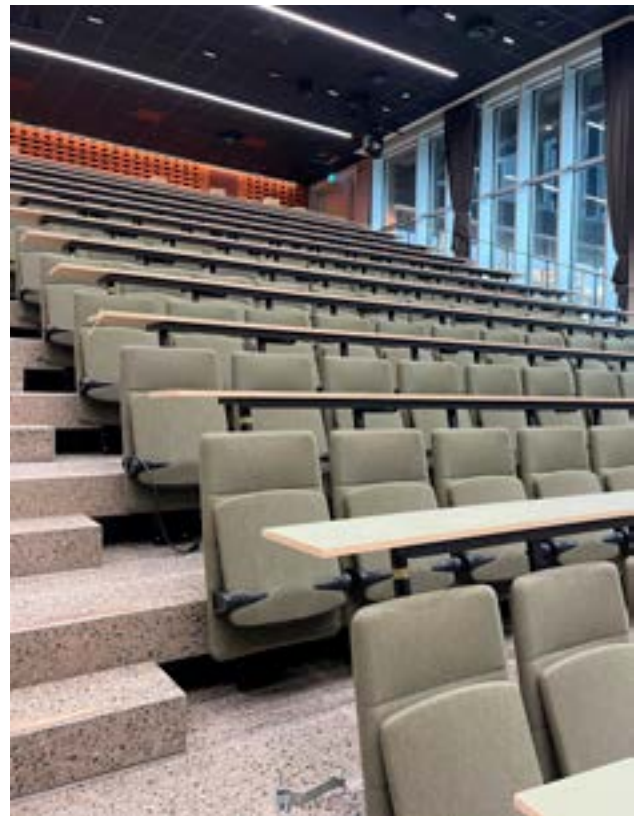
Fra et eiendomsperspektiv er det en rekke viktige føringer i *Strategi 2030*. *Masterplan for UiOs eiendommer 2026* beskriver hvordan universitetets eiendommer skal bidra til studentopplevelsen og et godt studie- og læringsmiljø, og legge til rette for tverrfaglighet og banebrytende forskning. Klima og miljø står sentralt i strategien, og i februar 2022 vedtok universitetsstyret *Helhetlig klima- og miljøstrategi*. Masterplanen beskriver hvordan UiO skal arbeide med klima- og miljøtiltak i eiendommene. *Strategi 2030* understreker også at UiO skal drive en helhetlig campusutvikling som ivaretar bredden av virksomheten og som styrker viktige samarbeidsrelasjoner i Osloregionen.

UiO er et selvforvaltende universitet¹. Det betyr at staten eier bygningene, og at UiO forvalter dem på vegne av staten. Eiendomsmassen må gjøre det mulig å innfri UiOs ambisjoner. Som en forvalter av statens eiendommer, forholder UiO seg til en rekke lover, forskrifter og føringer. *Statens strategi for bygg og eiendom i statlig sivil sektor* står helt sentralt. Kunnskapsdepartementet har en tett oppfølging av de selvforvaltende universitetene på eiendomssiden.

Rammer og føringer for planarbeidet

Målet er at denne masterplanen skal være et vesentlig bidrag til at UiOs eiendommer utvikles slik at de støtter UiOs strategier og ambisjoner og er funksjonelle for fremtidens bruk. Ambisjonen for arbeidet med masterplanen har vært å utforme et overordnet styringsdokument med tydelige føringer for universitetets eiendomsutvikling de neste fem årene («masterplanperiode») og peke ut retning på lang sikt.

Masterplanen foretar ikke økonomiske disponeringer eller forpliktelser. Alle disponeringer av økonomiske midler til eiendom vil gjøres på vanlig måte gjennom UiOs årlige budsjettprosess. Større investeringer i eiendomsrelaterte prosjekter behandles i universitetsstyret, som vil vurdere disse opp mot UiOs økonomiske handlingsrom til enhver tid eller melde de inn som satsingsforslag i statsbudsjettet.



Nytt auditorium i Livsvitenskapsbygningen

¹ UiO er et av fem selvforvaltende universiteter i Norge. De andre er Universitetet i Bergen (UiB), Norges teknisk-naturvitenskapelig universitet (NTNU), UiT Norges arktiske universitet (UiT) og Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU).

2 Eiendomsmassen



UiOs bygningsmasse består av UiO 473 000 m² selvforvaltede og 170 953 m² leide eiendommer. Den største delen av bygningsmassen er på Campus Blindern, Campus Sentrum og Campus Tøyen. Tøyen hovedgård fra 1760 og sentrumsbygningene på Karl Johan fra 1852 er eldst. Den nyeste bygningen UiO bruker, er Livsvitenskapsbygningen på Campus Blindern. Byggingen av en ny fløy på Vikingskipshuset, som skal hete Vikingtidsmuseet når det står ferdig, er i sluttfasen. De fleste av UiOs bygninger er formålsbygg og flerbruksbygninger som omfatter læringsarealer, forskningsarealer og kontorer. Mange av bygningene ved UiO er kulturhistoriske bygninger som er fredet eller vernet.

Det har vært en stor økning av leide arealer som følge av at UiO signerte leiekontrakten for Livsvitenskapsbygningen (LVB) våren 2026. Regjeringen besluttet i 2021 at Oslo universitetssykehus (OUS) skulle flytte inn i LVB. Med det vedtok de også at Statsbygg skulle forvalte eiendommen, og at både UiO og OUS skulle være leietakere.

UiOs eiendommer hadde tett på 100 % arealutnyttelse før flyttingen til LVB. I løpet av 2026 vil det samlede arealet UiO disponerer øke med 70 000 m², en arealøkning på nærmere 12 %. Leid areal øker da med 67 % og leiekostnadene med ca. 148 % de neste to årene. Dette er før det er tatt hensyn til husleiekompensasjonen for LVB. I 2027 øker de selvforvaltede arealene med ytterligere nesten 10 000 m² i Vikingtidsmuseet.

Etter innflytting i LVB står UiO overfor et omfattende arbeid med å flytte brukere og aktivitet inn i de selvforvaltede arealene som blir ledige på Nedre Blindern. Samtidig skal en rekke leieavtaler avvikles. Se kapittel 7.3 for oversikt over alle UiOs leieforhold.

UiOs eiendommer har 29 tilfluktsrom, hvorav 27 er operative. Det foreligger midlertidig dispensasjon for de to siste. Uteområdene til UiO er på til sammen 470 mål.

Institutt for klinisk medisin ved Det medisinske fakultet bruker arealer ved OUS og Akershus universitetssykehus HF (Ahus) til sin integrerte forsknings- og undervisningsvirksomhet. I senere år er utdanningen av leger også utvidet til Sørlandet sykehus HF og Sykehuset Innlandet HF. Alle de fire helseforetakene er underlagt Helse Sør-Øst RHF.

Samtidig har UiO de siste fem årene gjennomført et omfattende arbeid med verdibevarende vedlikehold og tilpasninger for brukerne. Dette har resultert i forbedring av teknisk tilstandsgrad for eiendomsporteføljen fra 1,52 i 2021 til 1,48 i 2025. Det har vært en betydelig økning i funksjonell egnethet, og 93 % av eiendommene er nå godt egnet for UiOs bruk. Likevel er det fortsatt betydelige utfordringer, blant annet med utdatert teknisk infrastruktur i flere av de store bygningene på Nedre Blindern. Det er også kritiske setningsskader på Historisk museum. Oversikt over alle bygningene med areal, tilstandsgrad og vernestatus fremgår av vedleggene.



Leseplasser i Livsvitenskapsbygningen

3 Visjon og mål – rom for et fremragende, grønt universitet



Universitetet i Oslo står foran en historisk omforming av eiendomsporteføljen, der Livsvitenskapsbygningen og Vikingtidsmuseet markerer en ny fase for forskning, utdanning, formidling og innovasjon. Frigjøringen av store arealer på Nedre Blindern gir en unik mulighet til å ta ut faglige synergier og tverrfaglighet ved å samle flere studenter og ansatte på campus og utvikle moderne og attraktive lærings- og arbeidsmiljøer. UiO skal arealeffektivisere, rehabilitere bygninger og redusere leiekostnader, samtidig som faglige mål skal nås. Campusene skal være trygge, åpne og universelt utformet. Klima, miljø og bærekraft ligger til grunn. Eiendomsvirksomheten skal virkeliggjøre visjonen om å skape rom for et fremragende, grønt universitet i tråd med Strategi 2030.

Universitetet i Oslo står midt i en stor endring. Aldri før har UiO hatt en så stor økning i formålsarealer på så kort tid. I løpet av 2026 og 2027 tas LVB i bruk som en felles bygning for ledende universitets- og sykehusmiljøer innen livsvitenskap og sikrer Norge internasjonal konkurransekraft på området. Her skal ulike fagmiljøer jobbe tverrfaglig for å utvikle nye løsninger på store utfordringer innen livsvitenskap. UiO disponerer 70 % av den 100 000 kvadratmeter store bygningen. Deretter overtar UiO det nye Vikingtidsmuseet som skal gi skip og gjenstander forsvarlige bevaringsforhold og som skal utvikles til et ledende globalt senter for kunnskapsformidling og forskning på vikingtiden.

I kjølvannet av flyttingen til LVB frigjøres om lag 70 000 m² på Nedre Blindern. Dette gir UiO en unik strategisk mulighet. Flere studenter og ansatte, som hittil har sittet perifert i leide lokaler, kan samles på UiOs hovedcampus. Dette bidrar til et mer samlet og bedre studiemiljø, mer liv på campus og øker muligheten for tverrfaglig samarbeid. Samtidig innebærer dette også en stor utfordring: Eiendommene trenger betydelige oppgraderinger for å tilrettelegges for ny bruk, i en tid hvor UiO opplever en realnedgang i bevilgningene.

Hovedfokuset i *Masterplan for UiOs eiendommer 2026* er hvordan UiO best kan utnytte muligheten til å sikre gode og arealeffektive bygninger for utdanning, forskning og formidling i tråd med målene i *Strategi 2030*.

Målene med å tilrettelegge Nedre Blindern for ny bruk er å

- ytterligere forbedre studie- og arbeidsmiljøet ved UiO
- tilrettelegge for tverrfaglighet
- bedre klima- og miljøbidraget fra UiOs eiendomsmasse
- bevare og utvikle verdien av de eiendommene UiO forvalter på vegne av staten
- tilføre midler til eiendommene på Nedre Blindern med minst mulig påvirkning på kjernevirksomheten

Virkemidlene er å

- samle en enda større andel av studenter og ansatte på campus
- lage gode arbeidsplass- og læringsmiljøløsninger
- effektivisere og redusere arealbruken
- rehabilitere Kjemibygningen, Kristine Bonnevis hus og Farmasibygningen
- søke å få finansiert oppgraderingen av Kjemibygningen over statsbudsjettet
- redusere UiOs leiekostnader og bruke besparelsene til oppgradering
- avhende eiendommer det ikke lenger er bruk for

3.1 Samle en enda større andel av studenter og ansatte på campus

Flere studenter og ansatte vil få tilhold på Campus Blindern ved at enheter flytter fra leide eller perifere selvforvaltede arealer. Det vil bety endring i opplevelsen av både bygningene og Nedre Blindern som helhet, fra en samling av relativt stille enebrokerbygg til flerbrukerbygg med betydelig flere mennesker til stede på campus. Riktig utvikling av eiendommene vil kunne gi mer liv på campus, bedre læringsmiljø enn «satellittene» mange kommer flyttende fra, og mer tverrfaglighet på grunn av samlokaliseringen. Den fysiske utformingen vil kunne bidra til mer trivsel, tilstedeværelse og bedre læringsmiljø, faktorer som er viktige for gjennomføring i alle deler av undervisningen og for arbeidsmiljøet.

3.2 Gode arbeidsplass- og læringsmiljøløsninger

Både ansattes og studenters arbeidsdag ved UiO er svært variert. Aktivitetene varierer avhengig av fag og rolle gjennom dagen. Bruken av digital samhandling og møter har økt etter pandemien.

3.2.1 Arbeidsplasser og arbeidsmiljø

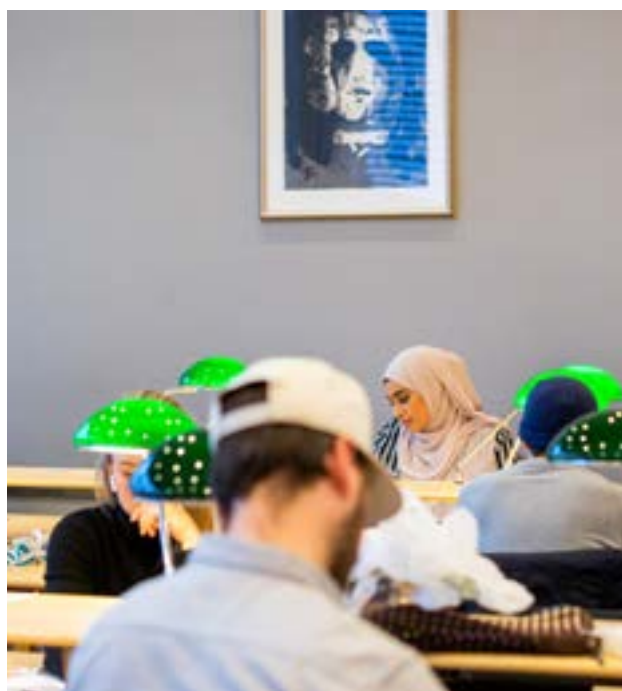
Hovedarbeidsstedet for UiOs ansatte er på universitetet², og *Strategi 2030* legger vekt på at UiO skal være et attraktivt arbeids- og studiested. Det er en viktig føring for utviklingen av morgendagens arbeidsplasser. Arbeidsplassene på UiO må være attraktive og best mulig egnet slik at ansatte ønsker å utføre sitt arbeid på campus. UiO skal tilrettelegge for hensiktsmessige arbeidsplasser som er tilpasset arbeidsoppgavene til de ansatte. De ansattes arbeidshverdag varierer avhengig av fag og rolle og gjennom dagen.

Bruken av digital teknologi har økt kraftig de siste årene, noe som stiller krav til at den digitale infrastrukturen spiller godt sammen med det fysiske arbeidsmiljøet. Dette krever tilsvarende variasjon i utforming av arbeidsplassene. For noen kan arbeidsplassen være en kontor-plass, for andre er det et avansert laboratorium med tung

forskningsinfrastruktur. Forskning innebærer lesing og refleksjon ved et arbeidsbord, faglige diskusjoner med kollegaer i et møterom eller digitale møter med internasjonale samarbeidspartnere. De vitenskapelige ansatte underviser noen ganger foran i et auditorium, noen ganger gjennom diskusjoner i et seminarrom og noen ganger gjennom en-til-en veiledning på et stillerom eller kontor.

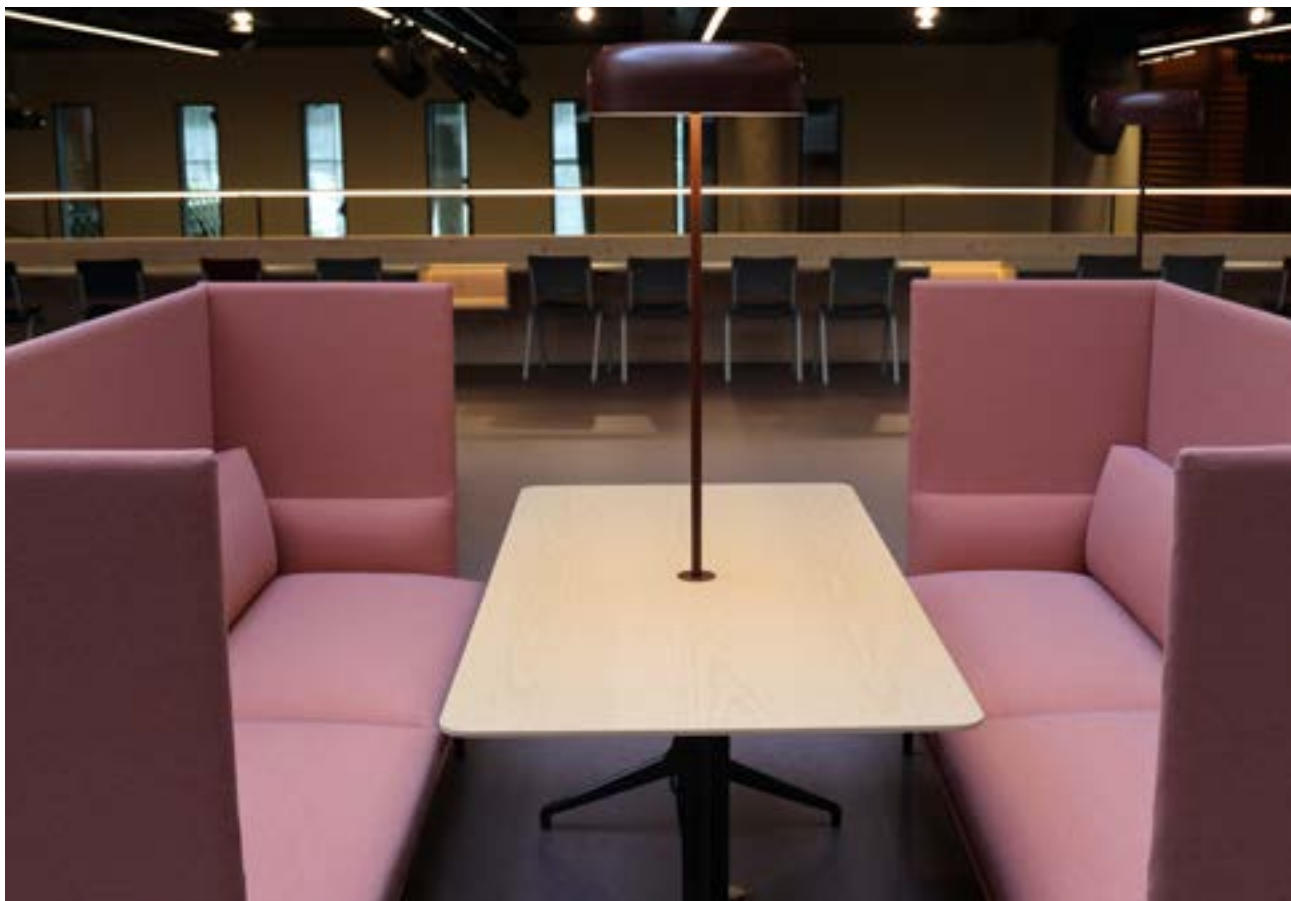
Innovasjonssamarbeid krever arealer for samhandling med ulike partnere. UiO vil legge til rette for både samhandling og konsentrasjonsarbeid. Fleksible rom kan brukes på begge måter. Akademia er mangfoldig og kan vanskelig presses inn i en felles sjablongaktig arealnorm. En bedre tilnærming vil være å studere de ulike brukernes arbeidshverdag for å identifisere muligheter til å optimalisere arealene på andre måter.

Hovedarbeidsstedet for UiOs ansatte er i universitetets bygninger. Utviklingen av Nedre Blindern vil legge vekt på en god arbeidsplassutforming som danner grunnlag for et godt fysisk arbeidsmiljø der folk kan trives. Arbeidsplassutforming er under kontinuerlig utvikling i takt med endringer i bruk av ulike hjelpemidler og arbeidsmåter. På Nedre Blindern skal bevisste valg rundt utforming av arbeidsomgivelsene gi gode løsninger på kort sikt,



UiO skal legge til rette for gode studie- og arbeidsplasser.

² Retningslinjer for fjernarbeid ved UiO: uio.no/om/regelverk/personal/felles/fjernarbeid/retningslinjer



Arbeidssone i Livsvitenskapsbygningen

samtidig som de skal sikre tilstrekkelig generalitet for å tilrettelegge for fleksibel bruk over tid. Tett dialog med brukerne for å oppnå best mulig arealutnyttelse blir sentralt. Behovene for spesialtilpassede løsninger må likevel sees i forhold til behov for fleksibilitet over tid.

UiO legger til grunn at ansatte i fulle stillinger skal ha fast primærarbeidsplass. Det vil planlegges for fleksible løsninger for prosjektplasser og deltidsstillinger. Aktivitetsbaserte løsninger tas ikke opp som tema i denne masterplanperioden.

3.2.2 Studie- og læringsmiljø

Også når det gjelder studie- og læringsmiljø vil de største arbeidene gjøres på Nedre Blindern i kommende periode. Eksisterende læringssenter, undervisnings- og seminarrom i Kjemibygningen og Kristine Bonnevis hus opprettholdes. De siste årene er det etablert en rekke uformelle læringsarenaer i form av sosiale soner i ganger og større rom. Tiltakene har vært veldig positivt mottatt hos studen-

tene og er blant de mest brukte studieplassene på campus. I lokalene som rehabiliteres på Nedre Blindern, vil UiO fortsette arbeidet med å etablere ulike sosiale soner for selvstudier og samarbeid.. Studie- og læringsmiljøene utvikles i tett samarbeid med fakultetene, universitetsbiblioteket og studentrepresentanter. Universitetsbiblioteket utgjør en tverrfaglig læringsarena som legger til rette for variasjon, tilhørighet og inkludering for studenter. UiO arbeider med en utredning knyttet til eksamensgjennomføring som blant annet ser på hvilke krav som vil stilles til slike arealer fremover.

Dagens og morgendagens studenter har vokst opp med digital teknologi, andre læringsformer og andre læringsmiljøer enn de tradisjonelle lesesalene på universitetene. Nye læringsformer stiller nye krav til det fysiske miljøet, som for eksempel lokalt nettverk og lademuligheter for digitale enheter. Store deler av studentenes hverdag kretser rundt digitale enheter. Derfor må alle arealer legges til rette med god dekning og kapasitet for trådløse nett.



God eiendomsutvikling gir liv på campus.

Koronapandemien understreket også behovet for fysisk samarbeid og sosiale møteplasser. De fysiske omgivelsernes identitetsskapende effekt har stor betydning for opplevelsen av tilhørighet. Så vel studenter som ansatte bør oppleve arealene som gruppens «egne», og som steder der man oppholder seg og treffer andre mellom programmerte aktiviteter. Det er en tydelig utvikling mot stadig større grad av samarbeid og tverrfaglighet i studiehverdagen og i bruken av uformelle møteplasser som kaffebarer og kantiner til både selvstudier og samarbeid.

Ambisjonen er å forstå hvordan studentenes arbeids- og læringsmåter endrer seg og å utvikle universitetets eendommer slik at de legger til rette for moderne studie- og læringsmiljøer og gode studentopplevelser. Dette kan innebære en annen fordeling mellom ulike arealtyper enn i dag.

Det er økt etterspørsel etter arealer som kan brukes fleksibelt til flere formål. Måten dagens studenter foretrekker å bruke arealene på, visker i noen grad ut grensene mellom læringsarealer og sosiale arealer. Arealer som er tilrettelagt for digitale arbeidsformer og som har god akustikk og lys, blir aktivt brukt uavhengig av hva rommene er ment for. Bevisst møblering med lett flyttbart inventar vil gjøre dette enda lettere. Utviklingen av studie- og læringsmiljøene vil skje i dialog med representanter for studentene.

Et moderne studie- og læringsmiljø bygger på følgende pilarer:

- **Rom for selvstudie** – fra lesesal til kaffebar.
- **Rom for læring gjennom eksperimenter** – fra laboratorier til fagnære rom der studentene får praktisk erfaring med faget sitt. Moderne laboratorier og andre spesialrom stiller høyere krav til infrastruktur enn tidligere, både på grunn av det teknologiske utstyret og for eksempel renhetskrav.
- **Rom for kollektiv læring og diskusjoner** – fra kollokvierom til kaffebar.
- **Rom for kunnskapsoverføring og samhandling** – fra møterom til minglearealer. Fellesområder der vitenskapelig ansatte og studenter kan omgås mer eller mindre formelt, og som inviterer til faglige samtaler og utveksling av kunnskap.
- **Rom for undervisning og formidling** – fra auditorier og grupperom til digital undervisning.

3.3 Effektivisere og redusere arealbruken

Arealer er kostnadsdriveren innen eiendomsforvaltning. Hver kvadratmeter representerer en varig økonomisk forpliktelse gjennom forvaltning, drift og vedlikehold, og kostnadsnivået endres i takt med arealporteføljen.

En økning i areal gir tilsvarende økte driftskostnader, mens redusert arealbruk frigjør ressurser som kan om-disponeres til kjernevirksomheten. Arealer er også en vesentlig miljøfaktor. Bygg- og eiendomssektoren står for 40 % av energiforbruket, 40 % av materialressursene og 40 % av de totale klimagassutslippene på verdensbasis. Et av de viktigste grepene UiO kan gjøre i sitt klima- og miljøarbeid er å redusere og gjenbruke arealer.

UiO skal kun leie nye arealer når alle muligheter for innplassering i egne arealer er uttømt. I slike tilfeller skal UiO alltid sikre seg mulighet til å fremleie ved behov og en opsjon på å kjøpe eiendommen etter et visst antall år eller hvis bygningen skal selges der dette er relevant. Et viktig unntak er UiOs bruk av arealer i sykehusene til klinisk utdanning av leger. *Langtidsplanen for forskning og høyere utdanning 2019–2028*³ slår fast at sykehusene skal være eiere og universitetene leietakere.

Deler av UiOs virksomhet benytter kostbar forskningsinfrastruktur som er integrert med bygningene, for eksempel gjennom elektriske anlegg, vannforsyning og ventilasjon. Slik forskningsinfrastruktur skal i utgangspunktet plasseres i selvforvaltede eiendommer og ikke i leide eiendommer. På den måten kan universitetet dra nytte av investeringene som må gjøres i eiendommene over lang tid, også i forbindelse med oppgradering av forskningsinfrastrukturen. Hvis UiO plasserer utstyrstunge virksomheter i leide bygninger, skal de ha lang leieperiode. Før avtaleinngåelse skal UiO utføre en risikovurdering knyttet til investeringene.

I denne masterplanperioden er målet å utvikle flest mulig leieforhold og flytte aktiviteten til Campus Blindern. Hovedprinsippet for UiOs arealbruk er at virksomheten skal foregå i selvforvaltede eiendommer.

Effektiv arealbruk handler ikke bare om kvadratmeter, men også om at arealene blir brukt mest mulig. Effektiv bruk av auditorier og seminarrom for grupper av riktig størrelse reduserer behovet for nye læringsarealer.

Dette krever aktiv planlegging av timeplaner og bruksmønstre. Laboratorier er blant de mest kostnadskrevenne arealene i UiOs portefølje. Effektiv sambruk, koordinert planlegging og oppdaterte prinsipper for laboratoriedimensjonering bidrar til bedre kapasitetsutnyttelse og reduserer behovet for kostbare nybygg eller utvidelser.

UiO tar sikte på å redusere arealer gjennom å si opp innleieavtaler og avhende eiendom. Av de ca. 100 000 m² UiO leier (eksklusivt LVB), er noen leieforhold av en slik art at de ikke kan eller bør sies opp eller omdisponeres til andre formål. Disse er Domus Juridica (ca. 17 500 m²), museumsmagasinene på Økern (ca. 13 400 m²) og Domus Medica tilbygg (ca. 11 000 m²). Det er heller ikke ønskelig å si opp eksamenslokalene i Silurveien (ca. 3 700 m²) på kort sikt. Totalt utgjør disse avtalene 45 600 m².

I diskusjoner om arealbruk differensieres det mellom spesialarealer, formålsarealer (laboratorier o.l.) og arealer for kontorarbeidsplasser. Det er særlig arealbruken til kontorarbeidsplasser som staten ønsker å effektivisere. Arealnormen⁴ for fremtidige statlige kontorlokaler og for kontordelen i bygg til virksomheter med arealkrevende formål er fastsatt til 23 m² bruttoareal (BTA) per ansatt. Denne normen gjelder ikke for formålsarealene i bygningene. Når UiO rehabiliterer eksisterende eiendomsmasse, vil UiO sikte mot å møte denne normen for kontordelene av bygningen innenfor fornuftige økonomiske rammer. Ved et universitet er det større variasjon i arbeidsoppgaver og -former, skjermingsbehov og bruk av ulike hjelpemidler enn ved mer vanlige kontorvirksomheter. Dette gjør normering svært utfordrende når man samtidig vil sørge for at UiOs mangfoldige virksomhet skal ha best mulige fysiske rammer til å lykkes i sine oppgaver. De eksisterende bygningenes utforming begrenser i noen tilfeller mulighetene til normert og optimalisert arealutnyttelse.

I denne masterplanperioden vil UiO vurdere muligheten for bedre felles utnyttelse av undervisningsarealer på tvers av enhetene.

³ Meld. St. 4 (2018-2019) Langtidsplanen for forskning og høyere utdanning 2019-2028, jfr. side 82, iv

⁴ Rundskriv om normer for energi- og arealbruk for statlige bygg: regjeringen.no/no/dokumenter/rundskriv-om-normer-for-energi-og-arealbruk-for-statlige-bygg/id2474498/

3.4 Rehabiliterer Kjemibygningen, Kristine Bonnevis hus og Farmasibygningen



UiO skal sikre gjenbruk av fraflyttede eiendommer. Farmasibygningen er en av bygningene som skal få ny bruk.

Det er behov for å rehabilitere Kristine Bonnevis hus, Farmasibygningen og Kjemibygningen. Felles for alle disse bygningene er at de trenger betydelige oppgraderinger for å tilrettelegges for ny, arealeffektiv bruk. Det samlede arealet på ca. 70 000 m² er egnet for ulike typer virksomheter, med ca. 60–65 % arealer som har tilstrekkelig dagslys for faste arbeidsplasser og 35–40 % arealer som er mørke og ikke er egnet for faste arbeidsplasser.

Bygningene har mye asbestholdige byggematerialer både i innvendige veggkledninger og i isolasjon av tekniske føringer. Dagens regelverk krever at man skal sanere all asbest i tiltakssonen dersom man utfører et byggetiltak. Dette betyr at UiO i praksis har valgt mellom å sanere hele bygningen eller utvalgte deler av bygningen, eller å ikke gjennomføre byggetiltak i det hele tatt. Den tekniske infrastrukturen (ventilasjon, oppvarming og el-installasjoner) i bygningene har passert forventet levealder, er allerede nå delvis defekt og kan ikke forventes å fungere særlig mange år fremover. Også fornying av den tekniske er byggetiltak som utløser krav om full asbestsanering i tiltakssonen, noe som for bygningsteknisk infrastruktur i praksis betyr hele bygningen.

For å oppnå målene over, er bedre arealutnyttelse helt sentralt. En stor andel av arealene i alle de tre bygningene er laboratorier. Dagens brukere flytter til nye, moderne laboratoriefasiliteter i LVB. De nye brukerne på Nedre Blindern vil ikke ha samme behov for laboratoriekapasitet. Planleggingen tar utgangspunkt i at arealene i de tre bygningene for det meste tilrettelegges som kontorarealer.

Bygningenes tekniske infrastruktur må fornyes slik at de får tilstrekkelig kapasitet til økt antall brukere. Laboratoriene bygges om til kontorareal, noe som innebærer nedrigging av laboratorieutrustning, avtrekksskap osv. Dette vil medføre asbestsanering. UiO vil da kunne utnytte hele bygningen og legge til rette for en generalitet som gir fleksibilitet for enhetene som bruker bygningen over tid.

UiO vil utrede hvordan rehabiliteringen av Kristine Bonnevis hus og Farmasibygningen kan gjennomføres i takt med å flytte nye brukere inn i bygningene. Her skal Farmasibygningen rehabiliteres i ett løp, mens Kristine Bonnevis hus må gjennomføres i flere trinn over en periode som strekker seg godt inn på 2030-tallet. En slik tilnærming vil medføre at bygningene vil benyttes midlertidig «som de er» for å kunne flytte ut av eksterne leieforhold når de løper ut. Enkelte brukere vil da få et midlertidig opphold i alternative lokaler før de kan flytte inn i de rehabiliterte arealene.

3.5 Redusere UiOs leiekostnader og bruke besparelsene til oppgradering

I Masterplan 2026 er rehabiliteringen av Kristine Bonnevis hus og Farmasibygningen sentralt. UiO vil blant annet benytte virkemidlene som ligger i internhuseleieordningen til å bidra til finansieringen av rehabiliteringene.

Areal er en strategisk ressurs for UiO og skal støtte kjernevirksomheten. Den store omrokkingen som følger overtakelsen av LVB gir mulighet til å ta ut faglige gevinster gjennom samlokalisering og samarbeid på tvers. Dette er viktige ikke-økonomiske insentiver som fagmiljøene legger vekt på.

Når UiO sentralt legger til rette for at enheten kan flytte inn i oppgraderte, selvforvaltede arealer, må besparelsene komme UiO-fellesskapet til gode. Besparelser fra redusert innleie skal brukes til å tilrettelegge selvforvaltede lokaler til ny bruk. På lengre sikt vil færre innleieavtaler gi en bedre og mer forutsigbar eiendomsøkonomi.

Når UiO i 2026 og 2027 tar i bruk LVB, gir dette en så stor endring i universitetets eiendomsportefølje at det vil bli behov for å revidere internhusleieordningen. UiO tar sikte på å gjennomgå internhusleieordningen i 2028/2029. Målet er å sikre en bærekraftig økonomisk og teknisk forvaltning av eiendomsporteføljen.

3.6 Avhending av eiendommer UiO ikke har bruk for lenger

Selv om besparelsene fra oppsagte leieavtaler kan nærme seg 90 mill. kr per år ved full effekt, er det langt fra nok til å finansiere tilretteleggingen av Kristine Bonnevis hus og Farmasibygningen til ny bruk. Disse besparelsene kommer også først etter at brukerne flytter ut av de leide arealene. Det vil måtte legges ned stor innsats for å sikre andre inntekter til investeringene som kommer før kostnadene påløper.

Alle eiendommene som UiO selv forvalter kan i prinsippet avhendes eller selges, forutsatt at inntektene fra salget går til «kjøp, vedlikehold og bygging av andre lokaler til undervisnings- og forskningsformål ved samme institusjon»⁵. Tidligere masterplaner har etablert prinsipper for hvilke eiendommer som kan vurderes solgt. Disse videreføres.

- UiO skal selv forvalte bygninger og eiendommer som støtter UiOs kjernevirksomhet, det vil si formålsbygg.
- Bygninger som både er dårlig egnet til formålet, har dårlig tilpasningsdyktighet og som ikke ligger sentralt på én av de tre campusene, kan vurderes solgt.

- UiO skal ikke binde opp kapital ved å eie andre typer eiendommer som tar fokus bort fra kjenevirksomheten.
- Anbefalte salg vil fremmes for universitetsstyret som enkeltbeslutninger.
- Salg av eiendommer må avklares med Kunnskapsdepartementet.

3.7 Bygningene skal være egnede og tilfredsstillende vedlikeholdt

En forutsetning for at en bygning skal fungere etter hensikten, er at den er i god stand. Med det menes at bygningen skal være egnet for den virksomheten som drives der og at den skal være tilfredsstillende teknisk vedlikeholdt. UiOs mål for eiendomsmassen er at

- alle bygninger må være trygge å arbeide og oppholde seg i og tilfredsstillende HMS-kravene
- minst 80 % av UiOs bygninger skal være godt egnet for virksomheten som drives der
- UiOs samlede eiendomsmasse skal være tilfredsstillende vedlikeholdt og ikke ha dårligere gjennomsnittlig teknisk tilstandsgrad (TG) enn TG1, dvs. ikke dårligere enn 1,5
- ingen bygninger skal ha dårligere tilstandsgrad enn TG2, dvs. ikke dårligere enn 2,24
- ingen bygningsdeler skal ha tilstandsgrad TG3

Begrepet tilstandsgrad er beskrevet i kapittel 6.3 om bygningsmassens tilstand.

⁵ Fullmakter – Statlige universiteter og høyskoler, punkt 2.2: regjeringen.no/contentassets/51e8b6fdb35141658a1559190a88b13e/vedlegg-2025-fullmakter-statlige-uh.pdf

3.8 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming (UU) er nedfelt i formålsparagrafen § 1-1 i plan- og bygningsloven. Loven krever at UU skal ligge til grunn for både planlegging og gjennomføring av det enkelte byggetiltak.

For UiO er universell utforming viktig for å gi alle tilgang til utdannings- og forskningsmuligheter, uavhengig av funksjonsevne. For eiendomsutviklingen betyr dette i praksis at endringer, oppgraderinger og nybygg skal

tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne.

Begrepet universell utforming har fått en positiv betydning for forståelsen av god funksjonalitet for alle. Det er en samfunnskvalitet og står for likestilling og god tilgjengelighet. Prinsippene om UU skal legges til grunn i alle faser i UiOs eiendomsforvaltning: Fra mulighetsstudier og konseptutredninger gjennom planprosesser, programmering, prosjektering, utførelse, forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling. UiO skal ha høy kompetanse og gode arbeidsprosesser på UU.

Mål for UiOs arbeid med universell utforming

Alle nybygg og ombygging- og rehabiliteringsprosjekter, inkludert uteområder, skal være universelt utformet.

- UiO skal gjennom høy UU-kompetanse tilføre kvalitet til bygg og uteområder. Universell utforming skal inngå som en arkitektonisk kvalitet i byggeprosjektene.
- Prosjektets styrende dokumenter skal beskrive prosessen rundt vurderinger og oppfyllelse av UU i prosjektene og avveininger mellom konkurrerende interesser. Forhold knyttet til funksjon, beliggenhet og kulturminnehensyn skal være vurdert. UU-ambisjonene nedfelles i prosjektets mandat.
- Krav til UU skal innarbeides i prosjektmodellen med tilhørende dokumenter.

Eksisterende arbeids-, student- og publikumsbygninger, inkludert uteområder, skal i så stor utstrekning som mulig være universelt utformet innen 2030.

- UiO er ansvarlig for at de selvforvaltede bygningene er universelt utformet i så stor utstrekning som mulig i forhold til bygningens egenart, funksjon, kulturminnehensyn og kostnader sett opp mot nytten av tiltakene.

- UiO har etablert systemer for innmelding, utvelgelse og tildeling av midler til gjennomføring av prosjekter og UU-tiltak.

UiOs bygninger skal registreres digitalt med oppdatert informasjon om status for UU for publikum.

- Alle UiOs arbeids-, student- og publikumsbygninger skal være registrert med oppdatert informasjon om status for UU.
- UiOs kartløsning og nettsider skal gi informasjon til publikum om status for UU for hver bygning per etasje og utomhus.

UiO skal gjennomføre kompetansehevende aktiviteter innen UU.

- UiO skal kontinuerlig oppdatere egen UU-kompetanse og tilegne seg ny kunnskap innen feltet. Det er etablert interne UU-forum for drøfting av aktuelle temaer. Det skal årlig tilbys kurs i universell utforming.
- Brukere skal få råd og veiledning knyttet til gjeldende UU-krav.

3.9 Åpne og trygge campuser

Åpenhet har lenge vært en grunnleggende verdi ved universitetet, og studenter skal kunne ta kontakt med undervisere og forskere for å diskutere fag og ta opp spørsmål. Campusene og museene er også viktige arenaer for formidling av kunnskap til publikum og kontakt mot samfunnet.

UiO forvalter store verdier på vegne av samfunnet. Universitetet har om lag 7 000 ansatte og vel 27 000 studenter, og er med det en av Norges største arbeidsgivere og landets nest største utdanningsinstitusjon. Formålet om forskning, formidling og utdanning gjør UiO til et samlingssted for mange mennesker, både studenter, ansatte og museumsbesøkende, som oppholder seg kortere eller lengre tid på campus. Her møtes mennesker fra ulike land og kulturer, med forskjellige holdninger og atferd, i et felles kunnskapssentrum. UiO skal være et trygt og sikkert sted for alle disse gruppene.

UiO forvalter også en rekke verdier som kan deles inn fem hovedgrupper:

- mennesker
- forsknings-, utdannings- og administrative data
- materiell, for eksempel forsøksdyr, farlige stoffer og vitenskapelige samlinger

- IKT-utstyr, inkludert instrumentering
- bygninger og arealer, som laboratorier, museumsbygg og datahaller

Dagens risikobilde gjør det nødvendig å balansere åpenheten med ansvarlig sikring. UiO har dessverre opplevd et bredt spekter av uønskede hendelser, fra tyverier, hærverk og ildspåsettelse til vold mot ansatte. Samtidig peker nasjonale trusselvurderinger på at fremmede makter har interesse for UiOs virksomhet og aktiviteter. Det arbeides derfor etter en målsetting om en campus som er så åpen som mulig, men så lukket som nødvendig, der tiltakene tilpasses reelle behov og baseres på systematiske risiko- og sårbarhetsvurderinger (ROS). Ved behov for å låse deler av arealene på campus må hensynet til sikkerhet veies opp mot de negative konsekvensene dette kan ha for læringsmiljøet.

UiOs sikkerhetspolicy fastslår at sikkerhet og beredskap er et lederansvar på alle nivå i organisasjonen. Sikkerhets- og beredskapsarbeidet ved UiO skal baseres på ROS-analyser og sikringsrisikoanalyser (SRA). Ansatte, studenter og besøkende skal ha et trygt arbeids- og læringsmiljø, og UiO skal aktivt forebygge trusler og vold mot ansatte, studenter og besøkende. Lokalene skal også sikres mot uautorisert adgang og bruk for å ivareta UiOs verdier.



UiOs campuser skal være åpne og trygge.



Klima, miljø og bærekraft er viktig for UiO.

3.10 Klima, miljø og bærekraft

Strategi 2030 fastslår at UiO skal redusere eget klimafotavtrykk og legge til rette for at studenter og ansatte tar miljøbevisste valg. *Helhetlig klima og miljøstrategi* konkretiserer målene videre med et overordnet mål om å redusere UiOs klimagassutslipp med minst 50 % innen 2030 og utvikle en campus som gjenspeiler en bærekraftig institusjon. Eiendom har en betydelig påvirkning på klima og miljø, og dette området er derfor sentralt i masterplan. UiOs klimagassregnskap for 2025 viser at mer enn 45 % av utslippene er knyttet til eiendom og energi.

Statens eiendomsstrategi, *Ei berekraftig, kostnadseffektiv og samordna bygg- og eideomsforvaltning for bygg og eiendom i statlig sivil sektor (2021)*, gir tydelige krav og forventninger til hvordan statens eiendommer skal forvaltes og utvikles med hensyn til ressursbruk, klima, miljø og energi. Hovedfokuset er på klimagassutslipp, sirkulærøkonomi, klimatilpasning og energi. I tildelingsbrevet for 2026 sier Regjeringen at «Det er et mål med systematisk og helhetlig arbeid for å redusere klimagassutslipp, naturfotavtrykk og energibruk. Universitetet i Oslo skal følge opp dette målet. I dette arbeidet skal det tas hensyn til ivaretagelse av virksomhetens kjerneoppgaver og kostnadseffektivitet».

UiO prioriterer de bærekraftstiltakene for eiendomsvirksomheten som har størst påvirkning og vesentlighet.

Arealbruk er en vesentlig miljøfaktor. Ett av de viktigste grepene UiO vil gjøre i sitt klima- og miljøarbeid, er å redusere og gjenbruke arealer. Den mest miljøvennlige bygningen er den som ikke er bygget. En bygning krever mye energi, men de totale utslippene vil sjelden bli lavere ved å rive og bygge en ny, selv om den nye bygningen er svært energieffektiv. I den kommende masterplanperioden vil miljøarbeidet være sterkt knyttet til arealeffektivisering og ny bruk av arealer i eksisterende bygninger på Nedre Blindern.

UiO skal ha systematisk miljøstyring ved forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendomsmassen.

Målene og ansvaret for klima- og miljøarbeidet skal være tydelige og følges opp regelmessig gjennom årlig måling, analyse og rapportering.

Klimagassutslipp

UiO skal redusere utslippet fra eiendommene ved å redusere arealbruken i virksomheten og ved å redusere energibehovet i arealene som brukes. Universitetet skal arbeide målrettet med utslippsreduksjon gjennom energieffektivisering og andre klimatiltak i byggeprosjekter, klima- og miljøkrav i anskaffelser, i tillegg til klimavennlige material- og produktvalg. Effekten av arbeidet skal fortsatt følges opp gjennom UiOs årlige klimagassregnskap.

Sirkulærøkonomi

UiO skal utnytte ressursene i eiendomsvirksomheten så effektivt som mulig, i tråd med det grunnleggende prinsippet i sirkulærøkonomien. For bygg- og eiendomsmassen innebærer dette å redusere avfall og forbruk av naturressurser gjennom hele livsløpet. I denne masterplanperioden står verdibevaring og gjenbruk av eksisterende bygninger sentralt. Det vil si at behov for arealer løses innenfor eksisterende bygningsmasse.

I rokkeringene som følger flyttingen til LVB, vil gjenbruk av møbler og inventar være viktig. Gjenbruk av bygningsmaterialer er et mål i oppgraderingsprosjektene. UiO skal velge produkter og løsninger som bidrar til å ivareta en sirkulærøkonomi. Høy grad av kildesortering er viktig for å sikre at flest mulig avfallstyper kan resirkuleres i stedet for å gå til energigjenvinning («brenning»). UiO vil sikre forsvarlig håndtering av avfall som ikke egner seg for ombruk. Asbest og annet farlig avfall fra ombyggingsprosjektene vil utgjøre betydelige mengder.



Pilotprosjekt på resirkulering av brukte håndtørkepapir.

Klimatilpasning

Klimatilpasning handler om å sikre UiOs eiendommer mot klimarelatert påvirkning, som i Oslo-området i hovedsak er styrtregn og regnflom. Økt omfang av vannlekkasjer og overvann kan få omfattende konsekvenser for UiOs eiendommer og for virksomheten som benytter arealene. UiO har kartlagt klimarisikoen ved alle de større eiendommene, et arbeid som må gjøres løpende for å identifisere nødvendige tiltak. Tiltak for lokal overvannshåndtering, som regnbed og fordøyingsbassenger, skal etableres på steder der det er nødvendig. Klimatilpassing krever investeringer, men kostnadene og konsekvensene ved å ikke gjøre det kan bli langt større.

Energi, varme og vann

UiO har siden 2016 arbeidet aktivt med tiltak for å redusere energiforbruket. Universitetsstyret har vedtatt at energibruken i bygningene skal reduseres med minst 30 % i 2030 sammenlignet med 2018. Ved utgangen av 2025 var reduksjonen i energiforbruk i UiOs bygninger 21 %. Mange av de enkle tiltakene er allerede gjennomført, og reduksjonen i energiforbruket har stagnert de senere årene. Å ta ut den siste delen av effektiviseringen vil kreve betydelige investeringer. Videre vil det være spesielt viktig å innarbeide relevante og tilstrekkelige energitiltak i vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter, samtidig som tiltakene ikke skal gå på bekostning av fullt forsvarlig inneklima. Reduksjon i UiOs arealer blir et viktig grep, men dette arbeidet tar tid. Samtidig vil det totale energiforbruket øke som følge av UiO tar i bruk 70 000 m² arealer i LVB i løpet av 2026.

Vann er en sårbar ressurs, og miljøbelastningen og kostnadene ved å produsere drikkevann og rense avløpsvann blir ofte undervurdert. UiO bør arbeide for å redusere utslipp og forurensning, der store kostnadsøkninger gir sterke insentiver til å unngå sløsing og redusere vannforbruket. Oppfølging av indikatorer knyttet til forbruk av energi, varme og vann vil være viktig i kommende masterplanperiode, både for å sikre måloppnåelse og for å bedre kunnskapsgrunnlaget for fremtidige prioriteringer.



UiO kartlegger det biologiske mangfoldet på campusene.

Naturverdier og biologisk mangfold

UiOs uteområder består av både kulturlandskap og naturlandskap. Deler av uteområdene er underlagt vern som kulturminner. Det er stort biologisk mangfold på campus og interessante geologiske forekomster. Dette skal bevares, og det biologiske mangfoldet skal økes. Det fysiske miljøet ved UiO skal kunne fungere som et levende laboratorium for utforskende prosjekter om biologisk mangfold, energiproduksjon, gjenbruk, reparasjon, overvannsproblematikk, mat og lignende.

Tilrettelegging for økt naturmangfold på campus og for utforskende, faglig aktivitet, skal balanseres med andre hensyn som funksjon, estetikk og kulturminneforvaltning. Det skal arbeides med å etablere korridorer mellom grøntområdene, siden dette har betydning for en rekke organismer.

UiO kartlegger det biologiske mangfoldet ved campusene. I perioden 2021–2023 ble det etablert en basislinje for biologisk mangfold for Campus Blindern, Campus Sentrum og en rekke andre eiendommer. Innen en tiårsperiode skal kartleggingen gjentas for å fange opp eventuelle endringer. Basislinje for biologisk mangfold skal etableres for de eiendommene der dette mangler.

Mobilitet

Universitetsområdene ligger sentralt til, har god kollektivdekning og er lett tilgjengelige for syklende og gående. I 2025 gjennomførte UiO en reisevaneundersøkelse som viser at de fleste reiser grønt. 74 % av studentene og 50 % av ansatte reiser til campus via kollektivtransport. 23 % av studentene og 33 % av ansatte går, sykler eller bruker elsykkel eller elsparkesykkel. UiO har en lav bilandel, hvor 15 % av ansatte og 3 % av studentene oppgir at de bruker bil til campus. En liten andel oppga at de bruker andre transportmidler enn alternativene i undersøkelsen.

En del bilister har tilgang på et godt kollektivtilbud og har kort reisevei. Derfor finnes det et potensiale for ytterligere reduksjon i bilbruken. 1. desember 2025 innførte UiO parkeringsavgift. Den nye parkeringsordningen vil evalueres for å undersøke om det har resultert i en reduksjon i andel bilister og flere som reiser grønt.

UiO arbeider videre med å legge til rette for syklende og gående gjennom tiltak som flere trygge sykkelparkeringsplasser, gode dusj- og garderobefasiliteter, kampanjer og mer. UiO vil innhente, analysere og ta hensyn til data om brukerbehov for å legge enda bedre til rette for miljøvennlig transport til og fra campus.



Trygg sykkelparkering i sykkelbokser



Ny permanent sykkelvask i Niels Henrik Abels hus

3.11 Kompetanse

UiOs nøkkelkompetanse innen eiendomsutvikling og -forvaltning skal være knyttet til å løse UiOs unike behov for eiendommer for forskning, utdanning, formidling og innovasjon. Universitetet skal ha kompetanse på de rammebetingelsene i dette dokumentet gir: Miljø og bærekraft, universell utforming og utvikling av vernede bygninger til moderne universitetsformål. UiO er ikke, og skal ikke være, entreprenør og utfører av større bygge- og vedlikeholdsarbeider. UiO skal fortsette å kjøpe slike tjenester på en bærekraftig måte, både når det gjelder miljø og arbeidsvilkår. UiO skal ha høy kompetanse på å planlegge, styre og kontrollere leverandørenes arbeid og utnytte leverandørenes kompetanse og faglige fortrinn. UiO skal også ha høy kompetanse på HMS for å ivareta dette i eiendommene og på sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) i prosjektering og gjennomføring av bygge- og anleggsarbeider.

UiO er Norges fremste universitet, og det er attraktivt for vitenskapelig ansatte å arbeide her. Samtidig er universitetet som eiendomsforvalter og -utvikler lite kjent i arbeidsmarkedet, til tross for at det er en av de største eiendomsforvalterne i landet. Eiendomsvirksomheten må derfor profileres, både med tanke på miljøfokus og universitetets bidrag i byutviklingen, slik at UiO fremstår som en synlig og attraktiv arbeidsgiver.

Det er innenfor universitetsspesifikk eiendom at UiO skal ha sin kompetanse og bruke sine ressurser. Utvikling og forvaltning av eiendommene skal skje i god dialog med universitetets brukere på fakultetene, museene og tilsvarende enheter.

4 Strategisk porteføljestyring og prioriterte prosjekter



Den viktigste kostnadsdriveren i eiendomsforvaltning er areal. UiO står foran et omfattende arbeid på eiendomssiden, der rehabilitering og arealeffektivisering skal finansieres under strammere økonomiske rammer. Strategisk porteføljestyling skal sikre at ressursene brukes der de gir størst verdi, eksempelvis gjennom aktiv bruk av internhusleieordningen, en tydelig vedlikeholdsstrategi og prioriteringsmodeller for både verdibevarende vedlikehold og strategiske brukerbehov. Prosjekter for å utvikle Nedre Blindern blir sentrale de nærmeste årene.

UiOs eiendomsportefølje består av bygninger i ulike stadier: Noen er under bygging, andre trenger vedlikehold, mens andre har behov for vesentlige tilpasninger. Både bygningene og enhetene som benytter dem er i stadig endring. Aktiv og langsiktig porteføljestyling er et verktøy for å sikre gode beslutninger, både når det gjelder å ivareta eiendommenes verdi og å tilpasse dem slik at de støtter verdiskaping for brukerne.

Universitetet står overfor et omfattende løft på eiendomssiden de nærmeste årene. Oppgradering og tilpasning av Nedre Blindern skal samle enda større deler av UiOs aktivitet på Campus Blindern. Den skal også bidra til at eiendommene kan driftes både kostnads- og energieffektivt i årene som kommer. Arealene på Nedre Blindern gjør

det mulig å avslutte en rekke eksterne leieforhold, men oppgraderingen vil kreve betydelige midler. Dette må dels finansieres innenfor universitetets egne rammer, men det vil også være behov for bevilgninger over statsbudsjettet for de største satsingene.

Finansieringen av videre utvikling av UiOs eiendommer vil være utfordrende. UiO hadde gjennom mange år realvekst i tildelingene fra KD, men de siste fem årene har det vært en realnedgang. For å nå målet om å oppgradere og utvikle universitetets bygningsmasse i tråd med denne masterplanen og krav fra KD, kreves stabil og riktig finansiering for å sikre forutsigbarhet og kvalitet i oppgraderingsarbeidet over tid.



Kristine Bonnevie's hus på Nedre Blindern blir sentral i utviklingen av Nedre Blindern.

4.1 Vedlikeholdsstrategi – prioriteringsmodell for verdibevarende vedlikehold

UiOs vedlikeholdsstrategi for eiendom danner grunnlaget for planmessig og målrettet vedlikehold av UiOs eiendomsmasse innenfor universitetets økonomiske rammer.

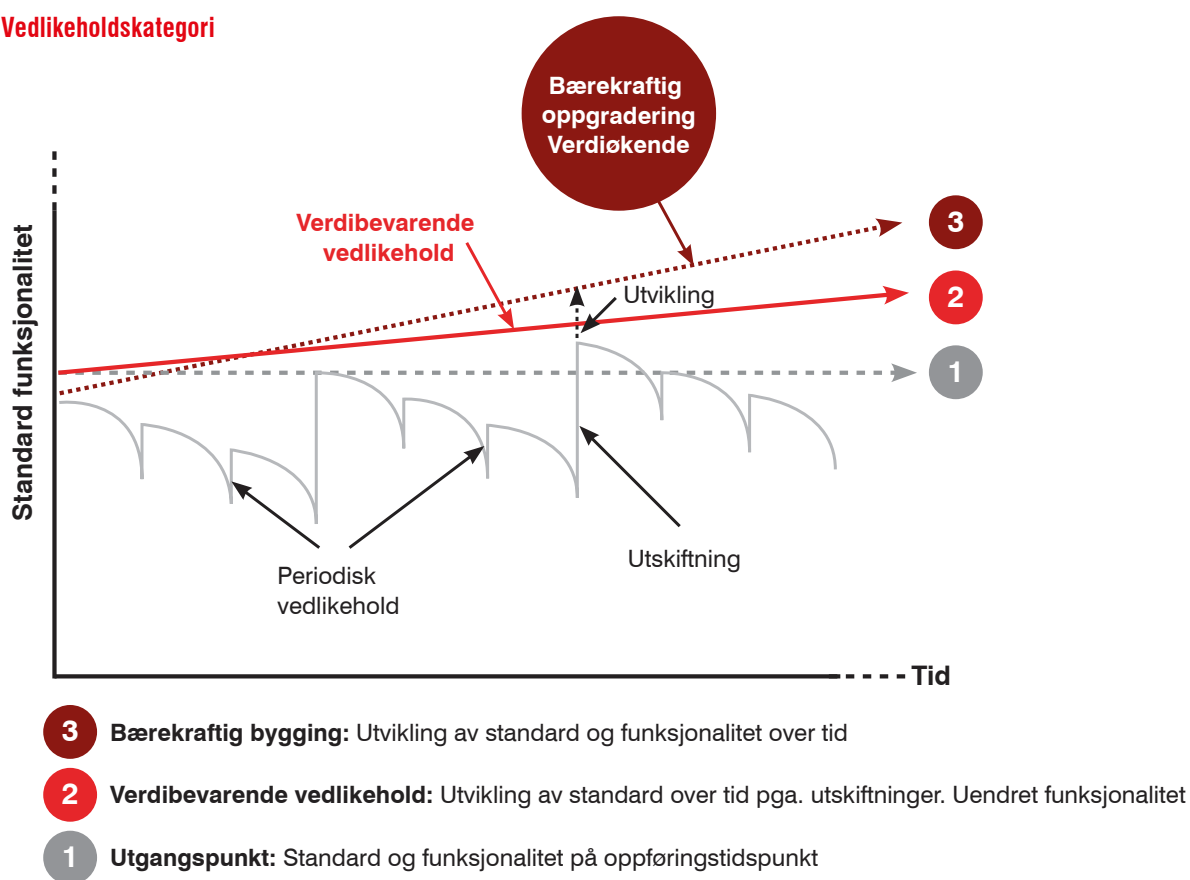
Den fastsetter noen prinsipper og beskriver hvordan vedlikeholdsarbeid skal prioriteres i ulike kategorier av eiendommer for å sikre at målene i denne masterplanen nås.

Tilstand og funksjonalitet i bygningene vil naturlig synke over tid som følge av normal slitasje og ulik levetid for bygningsdelene. Standard og funksjonalitet ved oppføringstidspunkt (se pkt. 1 i Figur 1) vil gradvis reduseres. Dette motvirkes ved å gjennomføre periodisk vedlikehold og utskiftninger, såkalt verdibevarende vedlikehold, som opprettholder den opprinnelige funksjonaliteten (pkt. 2 i Figur 1). De enkelte vedlikeholds- og utskiftningstiltake-

ne baserer seg på detaljerte tilstandsanalyser og operative vedlikeholdsplaner for å ivareta de eksisterende funksjonene i bygningene. Planlagt og tilstandsbasert vedlikehold vil gi mest verdi for staten som eier og for universitetet som forvalter og bruker, både på kort og lang sikt.

Vedlikeholdsstrategien legger til grunn at hele bygningsmassen vedlikeholdes periodisk gjennom løpende og planmessig vedlikehold med reparasjon av feil og skader som oppstår og mindre utskiftninger av komponenter. I prioriterte bygninger planlegges og gjennomføres utskiftningstiltak av større systemer og komponenter for å løfte standarden i bygningene. Utvalgte bygninger vil også prioriteres for oppgradering og utvikling av ny funksjonalitet og fremtidsrettede og digitale løsninger (pkt. 3 i Figur 1). Gjennom utviklingsprosjekter vil funksjonaliteten forbedres utover det opprinnelige nivået ved oppføringstidspunkt.

Vedlikeholdskategori



Figur 1 Prinsipper for vedlikehold og utvikling av bygninger

UiO har delt bygningene inn i tre ulike kategorier ut fra hvordan de skal prioriteres for vedlikehold.

Bygningskategori A – opprettholde god standard

Bygninger med høy standard, god egnethet og tilpasningsdyktighet vedlikeholdes for å opprettholde funksjonaliteten og tilstandsgraden i tråd med ambisjonsnivået for verdibevarende vedlikehold. Det gjennomføres løpende vedlikeholdsaktiviteter og utskiftningstiltak av bygningsdeler.

Bygningskategori B – prioritert for oppgradering i masterplan

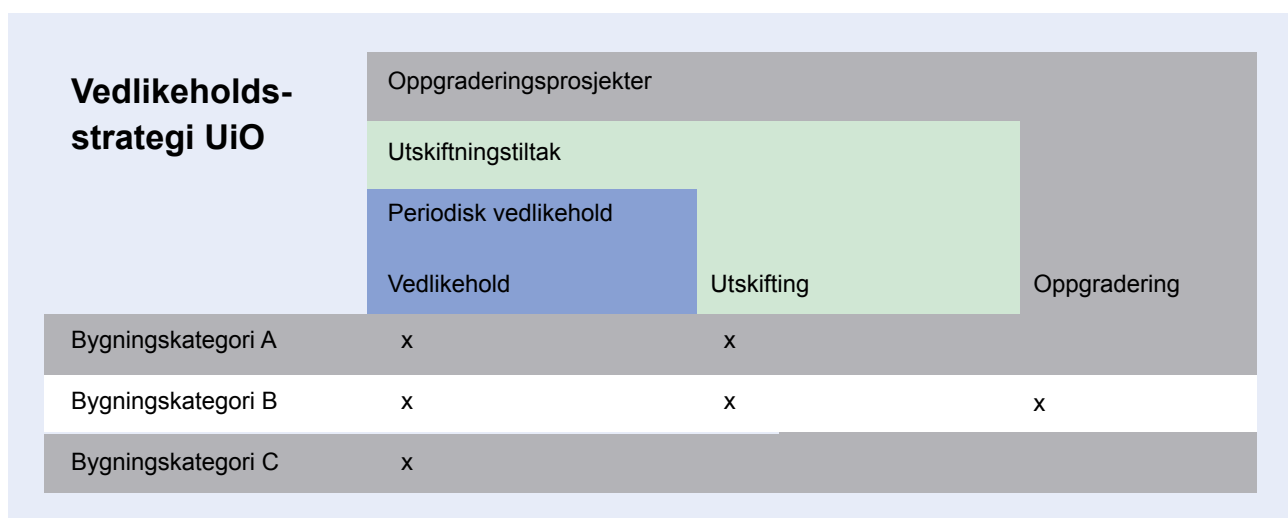
Bygninger med utilfredsstillende tilstand eller egnethet og som planlegges oppgradert i masterplanens periode. Målet med vedlikeholdet er å opprettholde bygningens funksjoner og gjennomføre vedlikehold i samordning med oppgradering. Større vedlikehold og oppgradering skal bidra til å løfte tilstanden til bygningene.

Bygningskategori C – nødvendig vedlikehold inntil byggets fremtid er avklart

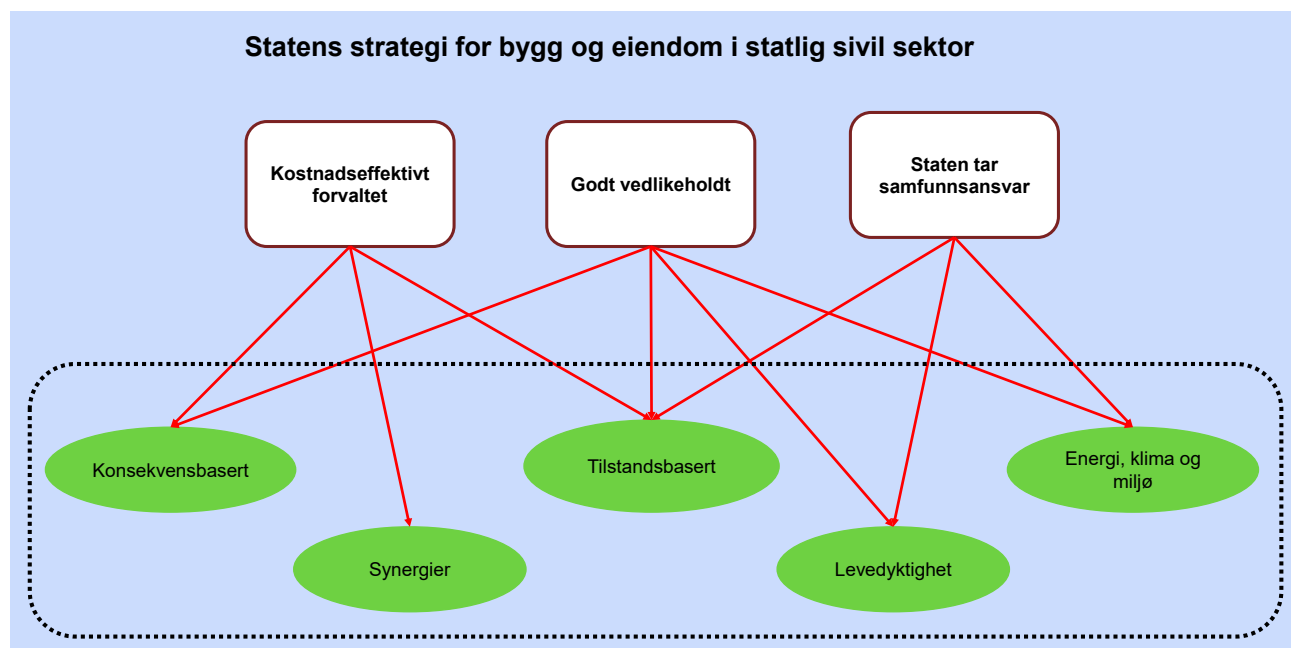
Kategorien omfatter bygninger som er lite egnet for nåværende bruk og samtidig er lite tilpasningsdyktige. Dette er bygninger som må vurderes opp mot annen bruk. Målet med vedlikeholdet er å opprettholde funksjonalitet. Periodisk vedlikehold for denne bygningskategorien legges på et minimumsnivå for å tilfredsstille de lovpålagte HMS-kravene.

Når en bygning i kategori B er rehabilitert, flyttes den over i kategori A. Hvilke bygninger som plasseres i kategori B vurderes som en del av den periodiske revideringen av masterplan og vedtas sammen med denne.

Vedlikeholdsstrategien danner, sammen med Norsk standard 2324 Tilstandsanalyse for byggverk⁶ og kravene i Statens strategi for bygg og eiendom i statlig sivil sektor, et godt grunnlag for å prioritere mellom ulike vedlikeholdstiltak ved UiO. Det er utarbeidet en prioriteringsmodell som brukes til å velge ut de viktigste vedlikeholdsarbeidene innenfor de tilgjengelig økonomiske rammene. Prioriteringsmodellen skal bidra til å sikre at målene for vedlikeholdet nås.



Figur 2 Vedlikeholdsstrategi for UiO per bygningskategori



Figur 3 Prioriteringsmodell for verdibevarende vedlikehold

Øverste del av prioriteringsmodellen i Figur 3 viser de tre føringene i Statens strategi for bygg og eiendom i Statlig sivil sektor som er relevante for vedlikehold. Nederste del av figuren viser de fem områdene som UiO legger vekt på i sitt vedlikeholdsarbeid. Modellen knytter hver føring fra statens strategi til ett eller flere områder.

Prioriteringsmodellen tar hensyn til følgende områder ved prioritering av større og langsiktig vedlikehold på eiendommene:

- **Tilstandsbasert:** Bygningssdeler med dårlig tilstandsgrad prioriteres fremfor de med god tilstand. Vedlikeholdet for en bygningsdel sees i sammenheng med tilstanden for den enkelte bygningen.
- **Konsekvensbasert:** Vedlikehold prioriteres ut fra konsekvensgrader og konsekvenstype. Forhold som vurderes er sikring, helse, miljø og sikkerhet (HMS), kulturminnevern, miljø og økonomi. Dårlig tilstandsgrad for klimaskjermer⁷ prioriteres særskilt for å unngå kostbare følgeskader.
- **Energi, klima og miljø:** Tiltak som gir mer energieffektive bygninger og bedrer miljøstandarden skal prioriteres. Energiøkonomiske tiltak med kort nedbetalingstid vektlegges.

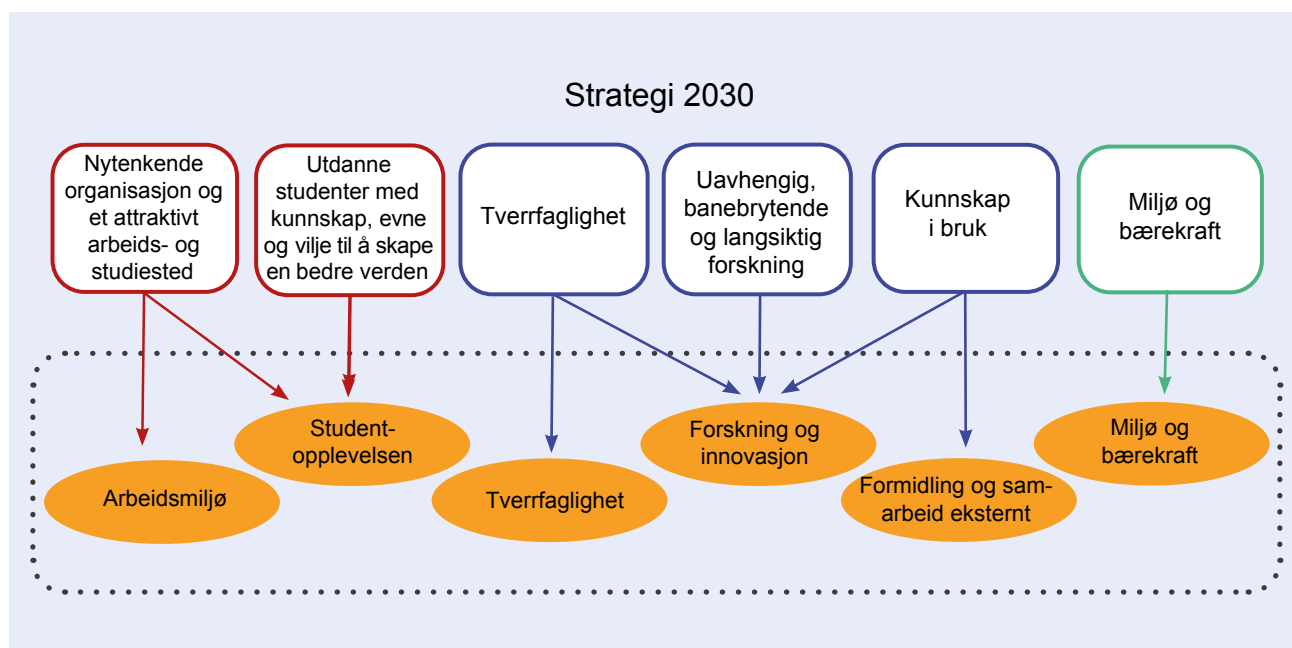
- **Levedyktighet:** Vedlikehold prioriteres for å opprettholde funksjonalitet og unngå tap av kulturminneverdier. UiOs forvaltningsplaner legges til grunn for vedlikehold og oppgradering av bygninger og anlegg med kulturhistorisk verdi.
- **Synergier:** Synergieffekter ved flere tiltak vektlegges. Dette kan være samkjøring av vedlikeholdstiltak med oppgraderingsprosjekter eller brukerbehovsprosjekter.

Prioriteringsmodellen viser at for å nå målet om at arealer skal være kostnadseffektivt forvaltet, må vedlikeholdet være konsekvensbasert og tilstandsbasert. Vedlikeholdstiltakene må også samkjøres for å ta ut synergier ved for eksempel å gjennomføre flere tiltak på samme eiendom i samme prosjekt.

⁶ NS2324:2012 og P-799

⁷ Med klimaskjerm menes fasade, tak, vegger og vinduer, dvs. den delen av bygningen som beskytter mot klimaet ute.

4.2 Prioriteringsmodell for strategiske brukerbehov



Figur 4 Prioriteringsmodell for strategiske brukerbehov

UiOs eiendommer skal understøtte UiOs Strategi 2030, Statens strategi for bygg og eiendom i statelig sivil sektor og andre strategiske føringer. Det første målet i statens strategi er at lokalene skal fremme god tjenesteproduksjon. For UiO handler dette om å tilrettelegge arealene for utdanning, forskning, formidling og innovasjon. Tilpasninger av eiendommene gjøres basert på innmeldte behov fra brukerne og hvilken tilrettelegging av arealer de trenger for å nå sine virksomhetsmål. Eksempler på dette er nye læringsformer, studentopplevelser eller nye forskningssentre. Prioriteringsmodellen for strategiske brukerbehov skal gjøre det mulig å prioritere tilpasning av eiendommer på tvers av virksomheten.

Prioriteringsmodellen er en tolkning av hva Strategi 2030 betyr for eiendomsutvikling. Den øverste delen av modellen i Figur 4 viser seks føringer fra Strategi 2030 som er relevante for eiendomsutvikling.

Den nederste delen av figuren viser de seks områdene som UiO legger vekt på for å utvikle eiendommene i tråd med virksomhetens behov.

Innenfor hver gruppe ligger det mer detaljerte kriterier som skal tas hensyn til ved prioritering.

- Arbeidsmiljø dekker hensiktsmessige arbeidsplasser og arealutforming som bidrar til samarbeid.
- Studentopplevelsen dekker arealutforming som bidrar til fleksible læringsmuligheter, tilrettelegging for digitale undervisnings- og læringsformer, sosiale møteplasser, arealer tilrettelagt for fysisk aktivitet og arealer for velferdstjenester.
- Tverrfaglighet dekker forskning og læring på tvers av fakulteter, institutter, avdelinger og fagnøytrale læringsarenaer.
- Forskning og innovasjon dekker arealer til SFI- og SFF-tildelinger, annen fremragende forskning og nasjonal infrastruktur, vitenskapelige samlinger og tilrettelegging for forskning og innovasjon.
- Formidling og samarbeid eksternt dekker arealer som tilrettelegges for formidlingsaktivitet og publikumsopplevelser, samt arealer som støtter samarbeid med eksterne parter.
- Miljø, klima og bærekraft dekker det å legge til rette for miljøriktige valg og arealer som oppnår høy miljøstandard.



CREATE – Senter for forskning på likhet i utdanning er et Senter for fremragende forskning (SFF).

Annethvert år søker UiO til Norges forskningsråd om å få tildelt Sentre for fremragende forskning (SFF) og Sentre for forskningsdrevet innovasjon (SFI). Hver tildeling gir forskningsstøtte i fem år. Deretter evalueres sentrene, og de som vurderes som vellykkede kan få støtte i fem år til. Så langt har universitetets sentre vanligvis blitt videreført. UiO opplever at nytten og inntektene fra slike forsknings-sentre ofte har positive ringvirkninger i årevis etter at de formelt er avsluttet. SFF og SFI krever vanligvis egne lokaler, og tiden det tar å etablere arealer for sentrene varierer med temaet. Moderne laboratorier tar lenger tid å etablere enn kontorbaserte sentre. I tillegg søker UiO om midler til nasjonal forskningsinfrastruktur, som også krever tilpasning av arealer.

Behovet for fleksible arealer for satsninger eller nye forskningsgrupper er like relevant for kommende masterplanperiode. UiO må raskt legge til rette for lokaler når det får tildelt SFF, SFI og nasjonal forskningsinfrastruktur. Derfor vurderes det å avsette arealer med god fleksibilitet og som raskt kan tilpasses nye sentre. Denne funksjon vil være en viktig kategori i planene for fremtidig utvikling av Blindern. Utgangspunktet er at nye sentre innplasseres i fakultetets eksisterende arealer, med færrest mulig tilpasninger. Gitt arealsituasjonen til UiO i de kommende årene, antas det at det ikke vil være behov for

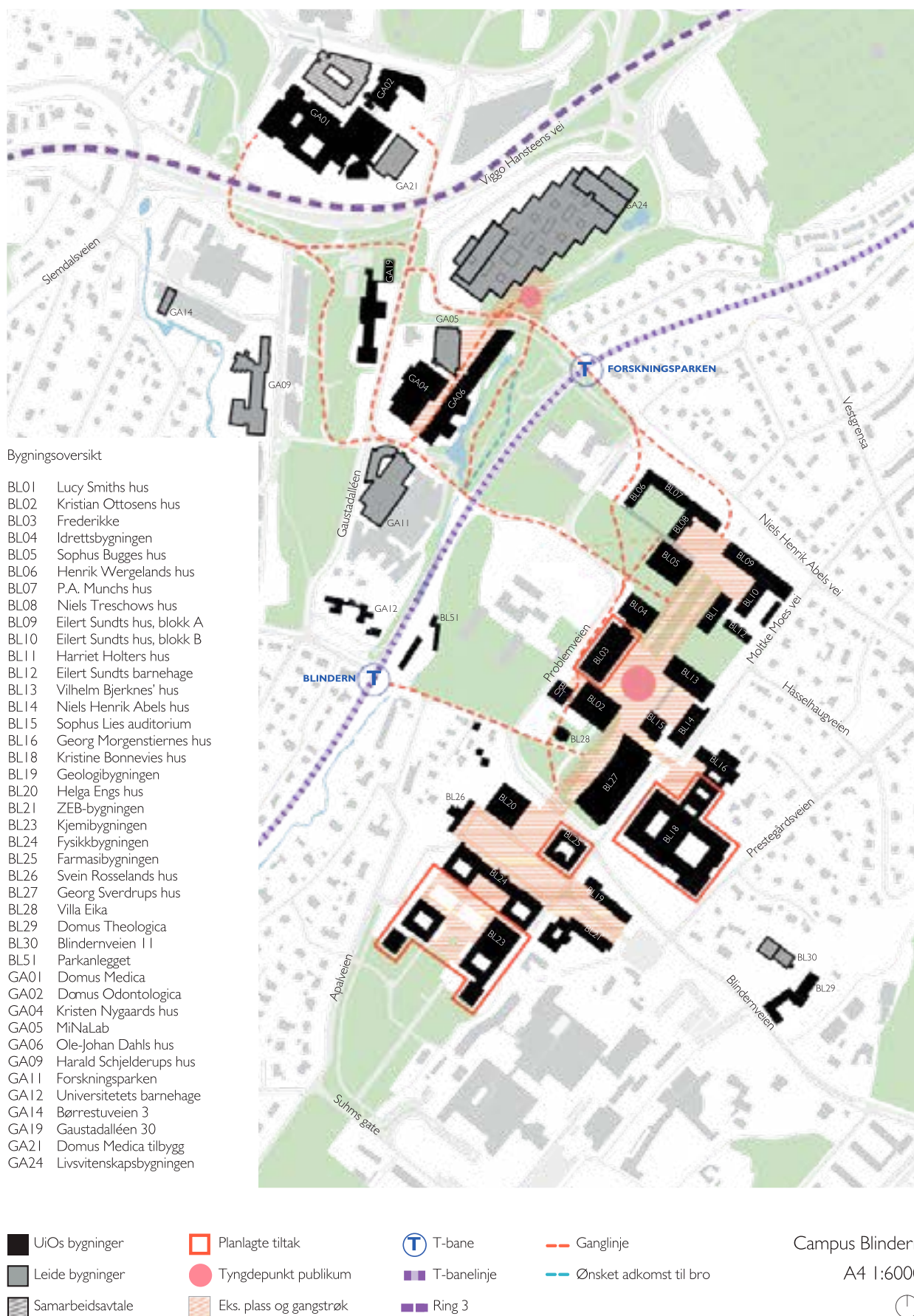
å leie arealer til dette formålet. Eventuelle leiekostnader må dekkes av senteret. Det legges til grunn at sentrene utviser nøkternhet både når det gjelder størrelse og standard på arealene.

4.3 Prioriterte prosjekter og utredninger i egen regi 2026–2031

Hovedinnsatsen på oppgraderingssiden de neste årene vil være knyttet til tilrettelegging av Nedre Blindern til ny bruk. UiO forvalter en stor eiendomsmasse, og det vil være behov for å gjennomføre en del tiltak også andre steder for å ivareta ta tilstanden til hele eiendomsporteføljen.

⁸ Forskrift om tekniske krav til byggverk

4.3.1 Campus Blindern



Figur 5 Campus Blindern

Både Kjemibygningen, Kristine Bonnevis hus og Farmasibygningen har alle vært i kontinuerlig bruk i over 50 år og har funksjons- og romløsninger som svarer til tidligere tiders behov. Bygningene trenger omfattende bygnings-teknisk rehabilitering før nye brukere kan flytte inn. Det er en utbredt bruk av asbest, særlig i Kjemibygningen og Kristine Bonnevis hus. De tekniske anleggene, som ventilasjon og oppvarming, er gjennomgående underdimensjonerte sett mot dagens standard (TEK17⁸) og planlagt areal effektivt bruk.

De fleste anleggene har passert sin forventede levetid, slik at de er krevende å drifte og kan havarere når som helst. Det er ikke tilgang til reservedeler og det er begrensede muligheter til ombygging og supplering av de tekniske anleggene.

UiO tar sikte på å gjennomføre rehabiliteringen av Farmasibygningen og Kristine Bonnevis hus innenfor egen økonomisk ramme så langt dette er mulig. Investeringsprosjekter som går utover rammen for Større vedlikehold og investeringer (SVI), vil legges frem for universitetsstyret til beslutning og må prioriteres i forhold til UiOs økonomiske handlingsrom. Farmasibygningen på ca. 6 800 m² planlegges rehabilitert i sin helhet som ett prosjekt, ferdigstilt i løpet av planperioden. Rehabiliteringen av Kristine Bonnevis hus på ca. 38 000 m² må gjennomføres trinnvis over flere år. Det betyr at det, i tillegg til endelige innplasseringer, også planlegges med midlertidige innplasseringer i de deler av bygningen som ikke er under rehabilitering.

Samtidig arbeider UiO for at KD skal igangsette en konseptvalgutredning (KVU) om rehabilitering av Kjemibygningen. En KVU er en lovpålagt utredning for store statlige prosjekter som vil danne grunnlaget for finansiering over statsbudsjettet, se kapittel 4.4.

Utflyttingen til LVB berører også andre bygninger på Nedre Blindern. Der planlegges det å endre sammensetning av brukergrupper. Dette gjelder primært Fysikkbygningen og ZEB-bygningen.

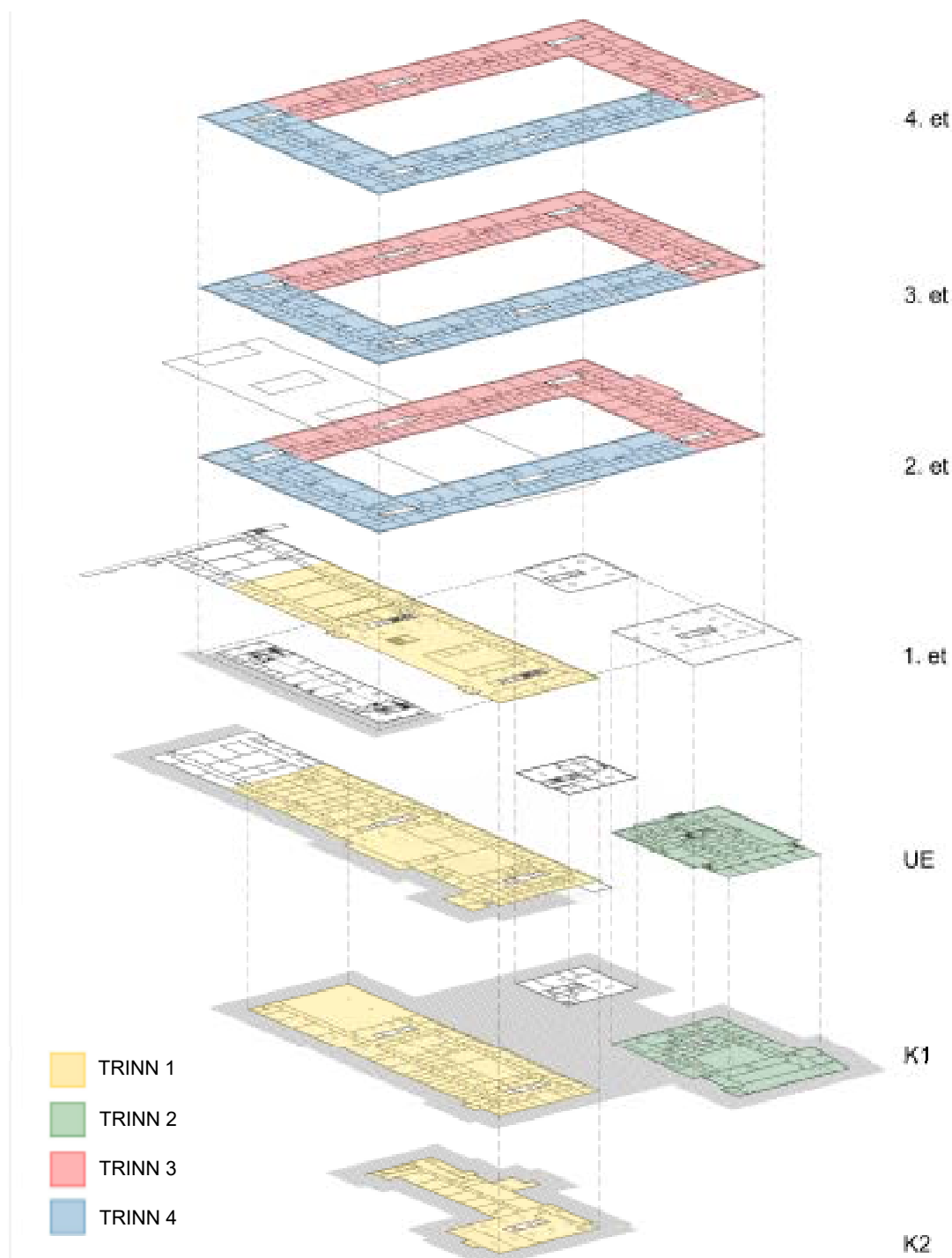
Endringene påvirker hele Nedre Blindern. UiO vil se på området som helhet og utrede hvordan det kan revitaliseres til inviterende og velfungerende rammer for nye studenter og ansatte langt inn i fremtiden. Aktuelle temaer, i tillegg til generell trivsel, vil være bedre UU-tilrettelegging, adkomstløsninger ved bygningene, eventuelle justeringer av gang- og sykkeltraseer, belysning og utvikling av uteområdene. Tiltakene skal også støtte opp under målene om tettere og åpnere tilknytning mellom campus og omkringliggende bystrukturer. Det gjelder særlig mot Majorstuen og NRK-området som vil være under transformasjon samtidig med rehabiliteringen av Nedre Blindern.

Frederikkeplassen skal beholde sin status som det naturlige samlingspunktet på Campus Blindern. UiO viderefører samarbeidet med studentorganisasjonene om tilrettelegging for tjenestetilbud og ulike aktiviteter. Tak og fasader på Frederikkebygningen planlegges rehabilitert i 2027.

Byggearbeider ved OUS Rikshospitalet vil pågå frem til tidlig på 2030-tallet. Arbeidene er omfattende og har stor påvirkning både på UiOs egne arealer og leide arealer hos OUS. UiO deltar aktivt i oppfølging av byggeprosessen for å ivareta Det medisinske fakultets behov for arealer til klinisk undervisning for medisinstudentene og andre nødvendige arealer knyttet til dette. UiO vil også ha en betydelig andel brukerutstyr i sykehuset som kan søkes finansiert over statsbudsjettet. Som nærmeste nabo følger også UiO nøye med på hvordan byggearbeidene påvirker egen virksomhet, blant annet gjennom endret logistikk i området, støy og andre forhold, frem til byggearbeidene er ferdigstilt.

Ved Domus Medica er det avdekket behov for rehabilitering av fasader. UiO tar sikte på å planlegge og gjennomføre rehabiliteringen i løpet av denne masterplanperioden.

Det odontologiske fakultetet har et sterkt behov for å samlokalisere den kliniske virksomheten med forskning og undervisning i odontologiske basalfag, som allerede er lokalisert på Gaustad, og for å komme tettere på de andre helsefagene som er lokalisert i Gaustadområdet. Dette behovet forsterkes av at arealene i Geitmyrsveien er lite

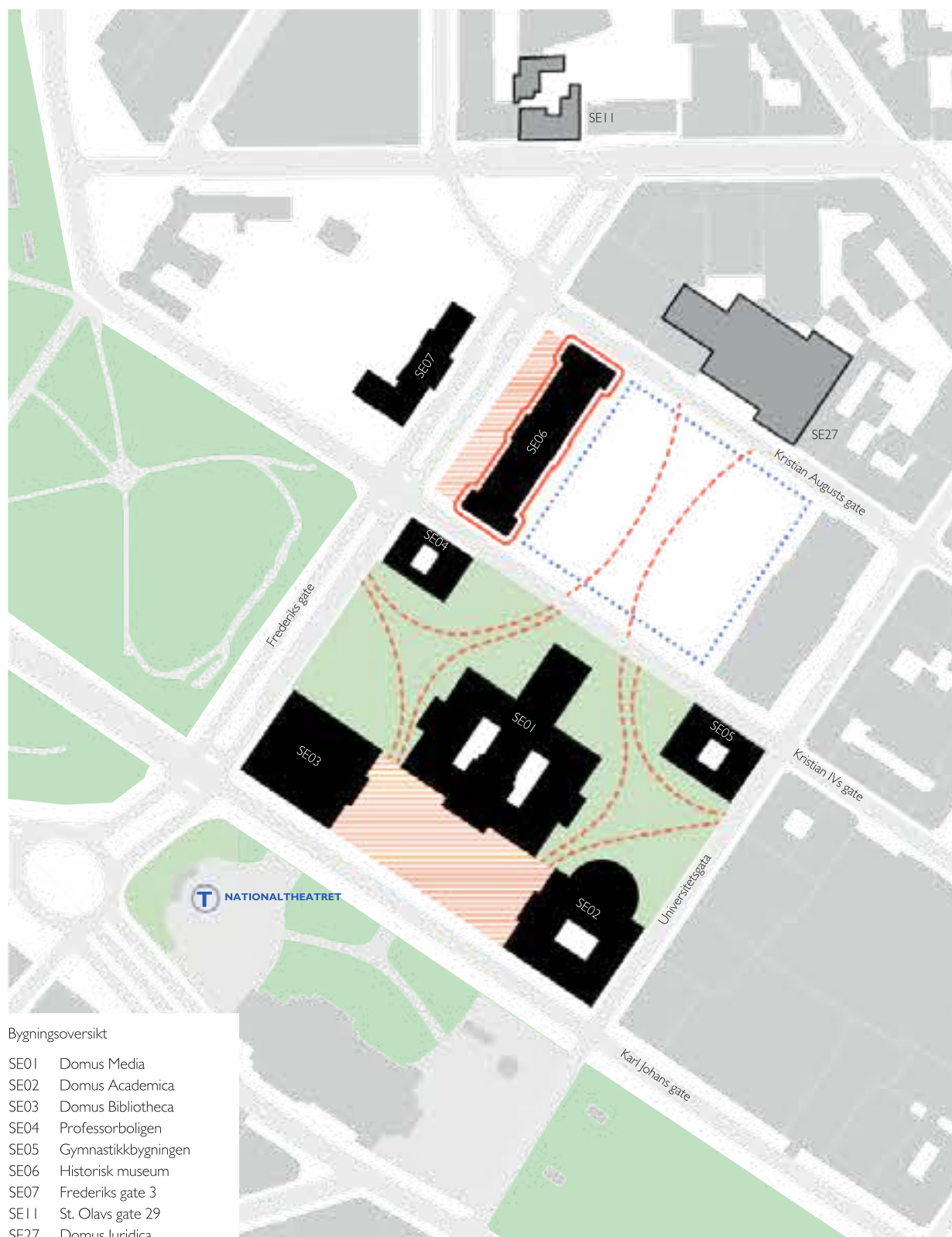


Figur 6 Trinnene i rehabilitering av Kristine Bonnevie's hus

egnet for moderne odontologiutdanning. Dette har blitt prekært etter at eksisterende lokaler er ytterligere fortettet for å få plass til den nye utdanningen i tannteknikk. Samtidig ligger Geitmyrsveien så langt fra Campus Blindern at tverrfaglig samarbeid innen forskning og utdanning er vanskelig. UiO skal i løpet av masterplanperioden utrede muligheter til relokalisering av Det odontologiske fakultet til Gaustadområdet.

Deler av områdene mot Gaustad er lite fotgjengervennlige og preges av trafikale barrierer som Ring 3 og T-banelinjen, samtidig som innflytting til LVB vil gi betydelig økning i antall myke trafikanter som ferdes i området. UiO vil videreføre samarbeidet med Oslo kommune for å skape attraktive og sammenhengende uteområder og gode gangforbindelser for alle brukere i området.

4.3.2 Campus Sentrum



Campus Sentrum

A4 1:2000



Figur 7 Campus Sentrum



Scene Domus Bibliotheca er UiOs dialog- og formidlingsarena.

Universitetets aula ble oppført til UiOs 100-årsjubileum i 1911 etter tegninger av arkitekt Holger Sinding-Larsen. Aulaen er dekorert med Edvard Munchs monumentale veggmalierier fra 1916 og er et sentralt rom i norsk samfunns- og kulturhistorie.

Maleriene er sårbare, og det er registrert pågående avflasing, krakelering, nedsmussing og bleking. UiO har satt i gang en utredning om nødvendige tiltak for å oppnå jevnere temperatur og luftfuktighet, mindre lyseksposering og økt sikkerhet ved brann. Tiltakene vil bli gjennomført i løpet av masterplanperioden. Målet er å få så gode forhold for maleriene som mulig, samtidig som det legges til rette for bruk av Aulaen og god formidling av Aulaens unike kulturhistoriske verdier.

Kulturhistorisk museum står sentralt på Campus Sentrum. Publikumsutstillingene i sentrum, sammen med det nye Vikingtidsmuseet på Bygdøy, bygger opp under UiOs museumspolicy⁹.

UiO gjennomførte nylig en omfattende rehabilitering av fasader og tak på Historisk museum. Det er også gjennomført en flere bygningsmessige tiltak og oppgraderinger av utstillinger innvendig for å følge opp museets langsiktige planer for oppgradering av utstillingene. Selv om det er gjennomført en rekke oppgraderinger,

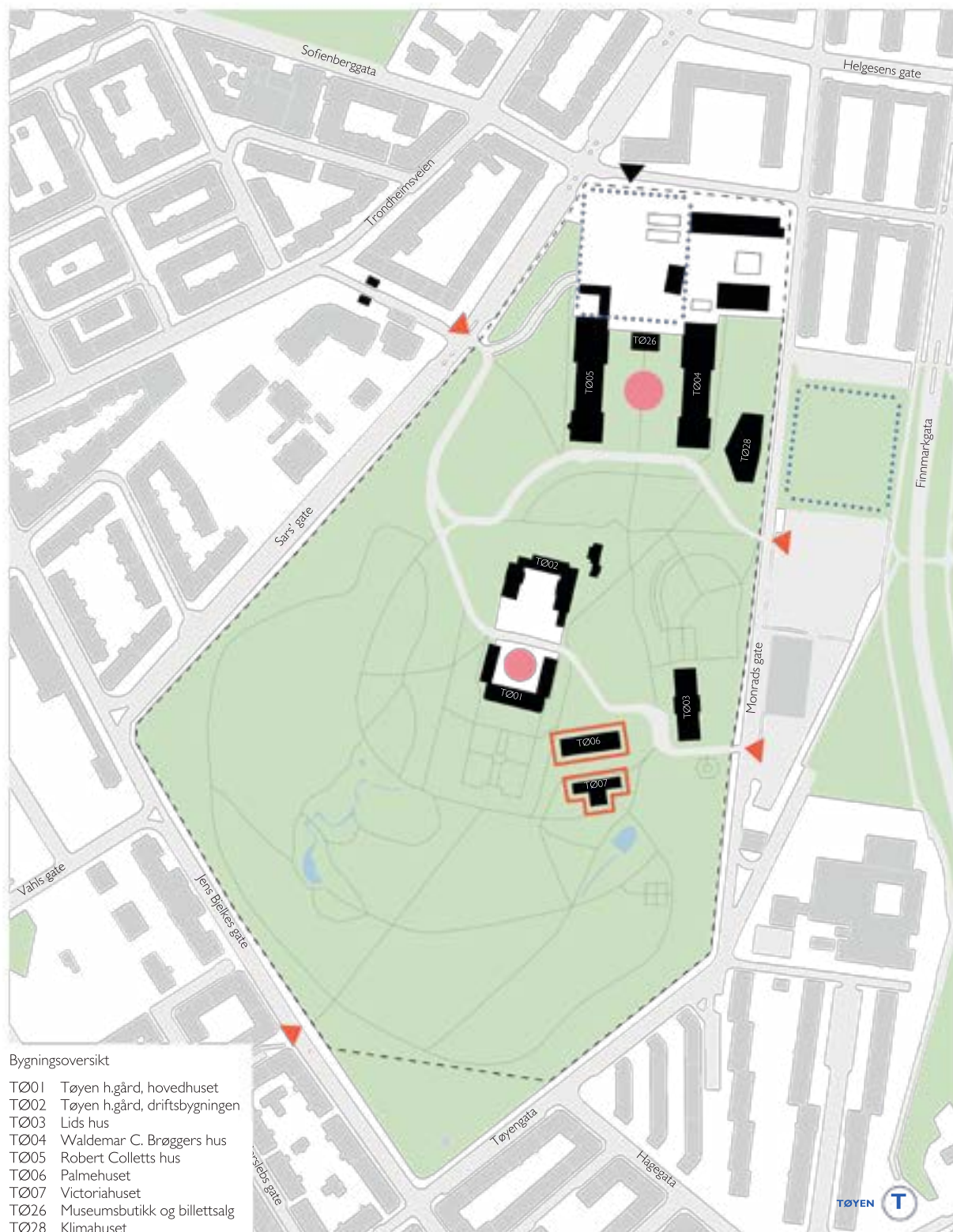
er det fortsatt store behov knyttet til klimakontroll og internlogistikk ved Historisk museum.

Nasjonalgalleriet står nå tomt og kan dekke viktige deler av KHMs arealbehov, samtidig som bygningen kan inngå i en helhetlig utvikling av Tullinløkka og Campus Sentrum. Å ta i bruk bygningen krever både rehabilitering og et økt driftstilskudd, men UiO kan ikke ta ansvar for å finansiere rehabiliteringen. Det ville gått dramatisk utover UiOs faglige virksomhet og arbeidet med å vedlikeholde og oppgradere øvrige eiendommer. UiO kan derimot overta en rehabilitert bygning, ta den i bruk i tråd med formålet og åpne den opp for publikum, forutsatt økt bevilgning til å dekke driften.

Aktivitetene knyttet til Universitetsplassen, Scene Domus Bibliotheca og Universitetets aula videreutvikles i tråd med UiOs strategi.

Museene: Synergier og samarbeid mellom Universitetets enheter: uio.no/om/strategi/museumspolicy

4.3.3 Campus Tøyen



Figur 8 Campus Tøyen

UiO har planlagt restaurering og energioppgradering av Palmehuset og Victoriahuset, samt utbedringer av samlingslaboratorier og personalarealer i Robert Colletts hus. Prosjektene vil bli gjennomført i løpet av masterplanperioden.

NHM melder at innkjøring til driftsområdet i nord vil fungere bedre om den blir flyttet fra Sars' gate til Sofienberggata. Oslo kommune planlegger også å tilrettelegge Sars' gate for mer sykkeltrafikk. Etablering av ny innkjøring fra Sofienberggata skal utredes i løpet av denne masterplanperioden. Bedre løsninger for sykkelparkering utenfor hagen utredes også.

Langsiktig utvikling av Campus Tøyen henger sammen med både oppfølging av utredningen om fremtidige magasiner til universitetets museer og pågående utredninger om ny bruk av Nedre Blindern. Det vil si at planlegging kan påbegynnes først mot slutten av masterplanperioden.

4.4 Prioriterte satsingsprosjekter som må finansieres over statsbudsjettet

Hver høst vedtar universitetsstyret en prioritert liste over satsinger i forbindelse med innspill til statsbudsjettet for året etter det neste. KD forutsetter at eiendomsrelaterte satsinger er forankret i et strategisk dokument hos universitetet, som for eksempel i en masterplan.

Masterplan for UiOs eiendommer 2021 presenterte seks satsingsprosjekter. Behovet for flere av prosjektene har endret seg de siste fem årene. Det er ikke kommet frem noen nye behov for eiendomssatsinger.

Oppgradering av Nedre Blindern (i praksis Kjemi-bygningen)

Utviklingen av Nedre Blindern handler også om å samle universitetets faglige aktivitet i selvforvaltede arealer og støtte UiOs faglige satsinger. Arealeffektivisering er sentralt for å få til dette, i tråd med Regjeringens forventninger i tildelingsbrevet for 2026. Oppgradering av Kjemi-

bygningen vil bli så kostbart at UiO ikke evner å håndtere dette innenfor egen økonomisk ramme, og prosjektet vil derfor kreve finansiering over statsbudsjettet. Oppgradering av Nedre Blindern skal skje gjennom rehabilitering av bygningsmassen. Bygningene skal være eksempler på bærekraft, der gjenbruk, energieffektive løsninger og klimavennlig bygging og drift legges til grunn. UiO arbeider for at KD skal starte en KVV for å få oversikt over mulige løsninger og kostnadsestimer for arbeidet. Videre prosjektfaser vil pågå gjennom hele masterplanperioden. Oppgradering av Nedre Blindern (Kjemibygningen) legges på satsingslisten som nr. 1.

Refundamentering av Historisk museum

Historisk museum ble oppført i 1902. Det er i dag den viktigste formidlingsarenaen for universitetets kulturhistoriske samlinger. UiO har gjort betydelige investeringer i bygningen og ferdigstilte i 2021 en omfattende fasaderehabilitering som kostet 250 mill. kr.

Det har pågått setninger ved Historisk museum siden bygningen sto ferdig. Setningene har gjort at bygningen i dag faller med en halv meter fra nord til sør. Setningsforløpet har likevel stort sett vært lineært, det vil si at bygningen har satt seg uten store vridninger. De siste årene har dette endret seg, og nordenden av bygningen har nå begynt å sette seg mot nordøst. Den blir dermed utsatt for sterke vridningskrefter som skaper store spenninger i bygningskonstruksjonene. Dette er dokumentert av Multiconsult, som i juli 2023 utarbeidet en rapport om de pågående setningene ved Historisk museum på oppdrag fra UiO. Rapporten anbefaler at bygningen må refundamenteres i løpet av en 5–10 års periode.

UiO har varslet KD om de registrerte setningsskadene og behovet for refundamentering av Historisk museum, og Statsbygg har satt i gang en KVV om hvordan refundamenteringen kan gjennomføres. Utredningen og påfølgende prosjektfaser vil pågå gjennom hele masterplanperioden. Refundamentering av Historisk museum legges på satsingslisten som nr. 2.

Nybygg for klinikkfunksjonene ved Det odontologiske fakultet (OD)

Opprinnelig lå det i prosjektet at OD og Tannhelsekompetanssenter Øst (TKØ) skulle flytte sammen i nytt bygg. UiO kjøpte i 2015 Gaustadalléen 30 («NEMKO-bygget») for å ha en god tomt for dette på campus. Prosjektets Oppstart forprosjekt (OFP)-rapport fra 2020 er utdatert, og signalene fra KD i tildelingsbrevet om arealeffektivisering og gjenbruk av arealer, i stedet for nybygg, er tydelige. De behovsutløsende faktorene som lå til grunn for forprosjektet, er imidlertid minst like aktuelle i 2026. Det er gjennomført en tilstandsvurdering av klinikkbygningen i Geitmyrsveien. Den viser at ombygging eller påbygging ikke vil kunne gi en bygning som er tilpasset dagens og fremtidens behov for god undervisning og pasientbehandling. Videre har OD et sterkt behov for lokalisering til Blindern/Gaustad-området for å komme tettere på de andre helsefagene og for å samlokalisere den basale og den kliniske aktiviteten til fakultetet. UiO har utredet ulike muligheter for OD. UiO arbeider videre med en konseptstudie for ulike løsninger for innplassering av fakultetet i eksisterende eiendommer, eventuelt et tilbygg til disse på Gaustadområdet. Behovene knyttet til klinikkfunksjoner for OD tas ikke med på listen over satsingsforslag.

Nytt veksthus på Tøyen

Det har vært arbeidet med planer om nytt veksthus på Veksthustomta på Tøyen i mange år. I 2022 fikk UiO beskjed fra KD om at dette prosjektet ikke ville bli tatt videre. Nytt veksthus, slik det til nå er prosjektert, er utdatert bygningsteknisk på grunn av den kraftige utviklingen i tekniske løsninger siden prosjekteringen. Det strykes fra satsingslista som fremmes i denne utgaven av masterplanen. UiO vil starte en prosess for å utrede et prosjekt som møter NHMs fremtidige behov, og som også kan være attraktivt for ekstern finansiering. Det legges vekt på gode miljømessige løsninger som kan driftes effektivt innenfor UiOs rammer. Behovene knyttet til veksthus på Tøyen tas ikke med på satsingslisten.

Lokaler for helsefagene

Masterplan 2021 beskrev et behov for et felles bygg for helsefagene. Det har vært en stor utvikling på dette området de siste fem årene. Blant annet har Det medisinske fakultet (MED) arbeidet aktivt med å desentralisere den kliniske delen av medisinnutdanningen. I den forbindelse er det etablert samarbeid med flere sykehus utenfor hovedstadsregionen, som blant annet omfatter bruk av arealer der. Byggingen av Nye Oslo universitetssykehus er godt i gang, og UiO vil leie store arealer i det nye sykehuset. LVB vil også huse deler av MEDs virksomhet. I forbindelse med oppgraderingen av Nedre Blindern vil Institutt for helse og samfunn samles her i selvforvaltede arealer, og UiO planlegger å finne arealer til MEDs fakultetsledelse i samme område. Behovet for et felles bygg for helsefagene har derfor falt bort i løpet av perioden, ettersom behovene er løst på andre måter. Lokaler til helsefagene strykes fra satsingslisten.

Magasinbygg for universitetsmuseene

I Masterplan 2021 ble rammene for å utrede behovene for museumsmagasiner lagt. UiO meldte et behov for å erstatte leieavtalen for museumsmagasiner på Økern med et formålsbygg. Det er gjennomført en omfattende utredning av behovene for museumsmagasiner. Utredningen konkluderte med at disse best kan løses ved å videreføre magasinene på Økern. Behovet for formålsbygg faller da bort. Det vil arbeides videre med de øvrige behovene som er kartlagt i magasinutredningen for å finne gode løsninger for begge museenes fagmiljøer og sikre forsvarlig samlingsforvaltning. Det gjelder også for våtsamlingene til NHM. Behovene knyttet til magasinbygg for universitetsmuseene tas ikke med på satsingslisten.

4.5 Perioden 2031 til 2051

Oppgradering og tilpasning av Nedre Blindern vil være hovedaktiviteten i masterplanperioden 2026–31. Ferdigstillelsen av Kristine Bonnevis hus og Kjemibygningen vil fortsette inn på 2030-tallet.

Pågående arbeider med KVV for Historisk museum og ønsket oppstart for Kjemibygningen vil i løpet av perioden ha kommet over i nye faser, og gjennomføring av prosjektene vil trolig være besluttet. Dette vil omfatte sikring av et viktig kulturminne i sentrum og tilrettelegging for forsvarlig forvaltning av museenes gjenstander og faglig utvikling på UiO.

Nye OUS ferdigstilles i flere etapper, hvor de største prosjektene, Nye Aker og Nye Rikshospitalet, etter planen står klare i 2031. I perioden 2026–31 vil UiO planlegge flyttingen fra Ullevål sykehus til nye lokaler på Gaustad og Aker. Dette er et betydelig arbeid som må organiseres godt med relevante ressurser. Erfaringene fra flyttingene til Domus Juridica, LVB og på Nedre Blindern vil tas med i planleggingen. Selve flyttingen skjer etter 2031.

I løpet av masterplanperioden vil UiO ferdigstille utredningen av behovene til OD ved en fremtidig samling i Gaustadområdet.



Fasaden på Historisk museum ble rehabilitert 2018-2021. Bygningen må refundenteres.

5 Rammer og føringer for planarbeidet



Universitetet i Oslo er en statlig virksomhet med Kunnskapsdepartementet (KD) som overordnet departement. Universitetets virksomhet reguleres av universitets- og høyskoleloven¹⁰. Loven angir universiteters formål, oppgaver og ansvar. For eiendomsvirksomheten er det særlig bestemmelsene om at studentene skal ha tilgang til et forsvarlig læringsmiljø, også fysisk¹¹, som er relevante.

5.1 Lover og forskrifter

Det fysiske arbeidsmiljøet for de ansatte omtales i arbeidsmiljøloven, som stiller krav til at det er fullt forsvarlig ut fra hensynet til arbeidstakernes helse, miljø, sikkerhet og velferd¹². Det fysiske arbeidsmiljøet omfatter bygningsmessige forhold som støy, lysforhold, stråling og inneklimate.

Universitetets eiendommer skal være universelt utformet både for studenter, ansatte og besøkende¹³. Plikten begrenses av tiltak som vil være uforholdsmessig byrdefulle for universitetet å gjennomføre¹⁴. Universitetet har et særskilt ansvar for å bygge opp, drive og vedlikeholde museer med vitenskapelige samlinger og publikumsutstillinger¹⁵, en type bygninger som krever både spesialisert kompetanse og infrastruktur.

Forskrift om tekniske krav til byggverk stiller minimumskrav til egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge. Gjeldende forskrift kalles TEK17, der tallet angir året den trådte i kraft. I forskriften heter det at tiltak skal planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi. Forskriften gir en rekke reguleringer knyttet til oppgradering og utvikling av bygninger. Et sentralt prinsipp er at ved mindre vedlikeholdsarbeider i en bygning, gjelder TEK-forskriften fra det året bygningen ble satt opp. Ved store oppgraderinger ("hovedombygginger") gjelder dagens TEK., gjelder dagens TEK. Dette medfører

ofte høyere kostnader per kvadratmeter fordi flere av de byggetekniske systemene må oppgraderes for å møte nye krav.

Dersom universitetet ønsker å selge eiendom, skal avhendingsinstruksen¹⁶ følges. Instruksen gir føringer for fremgangsmåten ved salg av statlige eiendommer. Sentralt er at salget skal gi staten det beste økonomiske utfallet¹⁷. Det følger av Grunnloven § 19 at statens eiendommer skal anvendes og bestyres slik Stortinget bestemmer, og at salg av statens eiendommer krever en særskilt fullmakt fra Stortinget. UiO får sin fullmakt til å avhende eiendom hvert år gjennom tildelingsbrevet fra KD¹⁸. Fullmakten regulerer også bruken av inntekter fra salg av eiendommer til kjøp, vedlikehold og bygging av andre lokaler til undervisnings- og forskningsformål ved samme institusjon. Før eiendommen avhendes skal departementene, den aktuelle statsforvalteren og Statsbygg forespørres om andre statlige aktører har behov for eiendommen. Dersom det er tilfelle, kan ikke eiendommen selges på det åpne markedet. Dette innebærer at det er to løp for salg av statlig eiendom, avhengig av om det finnes andre statlige interessenter eller ikke.

¹⁰ Lov 8. mars nr. 9 om universiteter og høyskoler (uhl).

¹¹ uhl. § 10-1 annet ledd siste punktum og Prop. 126 L (2022-2023) s. 333.

¹² aml. § 4-4.

¹³ uhl, arbeidsmiljøloven og likestillings- og diskrimineringsloven §§ 17 og 18.

¹⁴ uhl. § 10-2 annet ledd, jf. ldl. §§ 17 og 18.

¹⁵ uhl. § 2-7.

¹⁶ Instruks om avhending av statlig eiendom m.v: regjeringen.no/no/dokumenter/avhendingsinstruksen/id106661

¹⁷ Instruks om avhending av statlig eiendom m.v. pkt. 3.1 første ledd: regjeringen.no/no/dokumenter/avhendingsinstruksen/id106661/

¹⁸ Fullmakter – Statlige universiteter og høyskoler: regjeringen.no/contentassets/bd39e5357ca74704a531e63be939a233/vedlegg-2026-fullmakter-statlige-universiteter-og-hoyskoler.pdf

5.2 Roller og ansvar

Styret er UiOs øverste organ og har det overordnede ansvaret for forvaltning av universitetets eiendommer¹⁹. Styret har delegert mye av myndigheten og fullmaktene til universitetsdirektøren²⁰. Flere av universitetsdirektørens myndigheter og fullmakter på eiendomsområdet er delegert til eiendomsdirektøren²¹, slik at det i praksis er Eiendomsavdelingen som følger opp eiendommene.

UiO må følge de generelle reglene for statlig byggevirksomhet og for hvordan leiesaker skal håndteres, et politikkområde som forvaltes av Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet.

Hvert år mottar UiO rammer for inngåelse av leieavtaler i tildelingsbrevet fra KD, inkludert fullmakt til å inngå leieavtaler for en samlet verdi av fremtidige forpliktelser inntil 100 mill. kr. Hvis den samlede verdien av en leiekontrakt er over 30 mill. kr, må UiO bruke Statsbygg som rådgiver.



Studentene skal ha tilgang til et forsvarlig læringsmiljø, også fysisk.

Den statlige forvaltningsbedriften Statsbygg er statens hovedaktør for bygg og eiendom, og fungerer som både byggherre, forvalter og utleier av statens eiendommer. I statsforvaltningen ligger det til grunn at alle brukere eller leietakere skal betale husleie for de arealene de bruker. Slik får staten midler til å drifte og vedlikeholde eiendommene og dermed opprettholde verdien av dem over tid. Dette er prinsippet både for statens husleieordning, som Statsbygg forvalter, og for Fellesmodellen for internhusleie, som de fem selvforvaltende universitetene forvalter.

Når Stortinget gir prosjektbevilgning til nye eller oppgradering av universitetsbygninger, er Statsbygg byggherre og UiO har en brukerrolle i byggeprosjektet.

Når UiO selv er byggherre, dekkes alle kostnader innenfor universitetets økonomiske ramme. Eiendomsdirektøren har myndighet til å bestille og utføre vedtatte byggearbeider på UiOs vegne innenfor universitetets økonomiske handlingsrom. Lokal bruker, fakultet, museum eller tilsvarende enhet har arbeidsgiveransvaret for de berørte medarbeiderne hos seg. De har betydelig innflytelse på det som skal gjøres. De har ansvar for at verneombud og andre relevante parter får medvirke i prosjektet og for å sikre god intern informasjon i enheten om fremdrift, endringer og beslutninger.

5.3 Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2023–2032

Regjeringens Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2023–2032 setter tre overordnede mål for forskning og høyere utdanning: Styrket konkurransekraft og innovasjonsevne, miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft og høy kvalitet og tilgjengelighet i forskning og høyere utdanning²². Forventningene som stilles til universitets- og høyskolesektorens (UH-sektor) forvaltning av universitetsbygninger er beskrevet i langtidsplanens kapittel 9. Den poengterer at god forskning og utdanning forutsetter bygg som egner seg til å utvikle og formidle kunnskap, identitet og verdier. Dette er en følge av at utviklingen går

¹⁹uhl § 4-1.

²⁰Styreinstruks for universitetsstyret og for daglig ledelse ved Universitetet i Oslo, samt forretningsorden for gjennomføring av styremøter pkt. 3.3.2: uio.no/om/regelverk/orgadm/instruksdagligledelse/sekretorogunivdir

²¹Delegering av myndighet og fullmakt - Universitetet i Oslo.

²²Meld. St. 5 (2022–2023) Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2023–2032.



Oppgradering av Nedre Blindern vil være hovedaktiviteten i masterplanperioden.

i retning av hybride undervisningsformer, hvor undervisningslokalene må tilrettelegges for digitale løsninger. Regjeringen fremhever særlig at de arealene man allerede har, må utnyttes på best mulig måte. Utviklingen innenfor forskning og utdanning krever at man løpende må vurdere å tilpasse rom og bygg og den tilhørende organiseringen av tilbud og aktiviteter.

5.4 Statens strategi for en bærekraftig, kostnadseffektiv og samordna bygg- og eiendomsforvaltning

I 2021 kom statens eiendomsstrategi *Ei berekraftig, kostnadseffektiv og samordna bygg- og egedomsforvaltning*²³, som slår fast at statens lokaler skal fremme effektiv tjenesteproduksjon, være godt vedlikeholdt og kostnadseffektivt forvaltet. Strategien legger rammer og forventninger om at statens eiendomsvirksomhet skal være

- langsiktig og porteføljeorientert
- kostnads-, areal- og energieffektiv
- basert på dokumentert tilstand, livsløpsøkonomi og klima- og miljøhensyn
- ansvarlig i forvaltningen av kulturhistoriske eiendommer
- integrert i statens arbeid med sirkulærøkonomi, bærekraft og seriositet i bygg- og eiendomsnæringen

Dette innebærer at UiO skal dokumentere vedlikeholds- og utviklingsbehov, redusere vedlikeholdsetterslep, utnytte eksisterende bygningsmasse og sikre gjenbruk av fraflyttede eiendommer. Energi- og klimagasshensyn må innarbeides i alle prosjekter. Fordi UiO forvalter mange bygninger med høy kulturhistorisk verdi, må funksjonelle krav vurderes mot hensyn til vern i kulturmiljø i tett dialog med kulturmiljøforvaltningen.

²³ Ei berekraftig, kostnadseffektiv og samordna bygg- og egedomsforvaltning: regjeringen.no/no/dokumenter/ei-berekraftig-kostnadseffektiv-og-samordna-bygg-og-egedomforvaltning/id2875986

²⁴ Vegvisar for statlege universitet og høgskular om samarbeidet i bygge- og leigesaker: regjeringen.no/contentassets/53e434131e354b4e8710dc96f245ac32/vegvisar-for-statlege-universitet-og-hogskular-om-samarbeidet-i-bygge-og-leigesaker.pdf



Villa Eika ligger sentralt til på Blindern og huser Studentparlamentet, som skal ivareta studentenes interesser.

5.4.1 Veileder for statlige universiteter og høyskoler om samarbeidet i bygge- og leiesaker

KD har utviklet en veiviser²⁴ for statlige universiteter og høyskoler om samarbeidet i bygge- og leiesaker.

Formålet med den er å gi samlet informasjon om ansvarsfordelingen og forventningene til institusjonene i slike saker. Dokumentet beskriver roller og ansvar, rammer for forvaltning av statlig eiendom, prosesser ved endrede behov og oppfølging og rapportering. Veiviseren gir en nyttig sammenstilling av sentrale føringer knyttet til eiendomsvirksomheten for UH-sektoren.

5.5 Internhusleie

Internhusleie ble først innført ved UiO i 2000 etter pålegg fra departementet. Internhusleie er en modell der arealet en organisasjon disponerer får en internpris, og brukerne betaler husleie i henhold til arealbruk. Dagens internhusleieordning har sin opprinnelse i tildelingsbrevet for 2016, der det heter at «Kunnskapsdepartementet tar sikte på å innføre én internhusleieordning for selvforvaltende universiteter og høyskoler, herunder en modell som følger de samme prinsippene for forvaltning, drift og vedlikehold, forsyningskostnader og andre kostnader». Formålet med en felles internhusleiemodell er å opprettholde tilstands-

graden for bygningene og øke incitamentet for mer effektiv arealbruk hos enhetene. Samtidig skal den være enkel å administrere og et tjenlig verktøy for institusjonene.

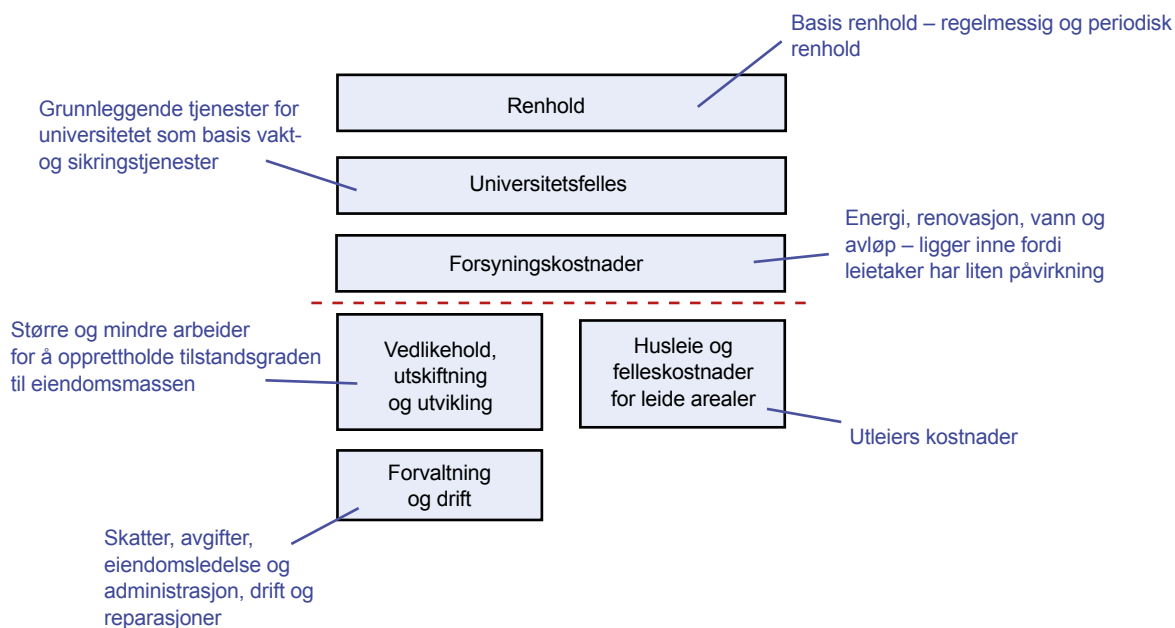
I Fellesmodellen for internhusleie²⁵ går det frem at følgende prinsipper legges til grunn at

- det skal normalt betales leie for alle arealer
- leietaker betaler for de arealene de til enhver tid leier/benyttar
- leietaker betaler mer når de utvider arealene og reduserer kostnader når de sier opp arealene. Det forutsettes at det settes oppsigelsestid og eventuelt andre betingelser i leieavtalen
- leietaker har et selvstendig ansvar for arealeffektivisering i egen enhet

Universitetsstyret vedtok i 2017 å innføre Fellesmodellen for internhusleie ved UiO fra 2018. I 2024 ferdigstilte UiO en evaluering av ordningen og styret vedtok høsten 2024 en forenklet prismodell som ble innført fra 2025. I saken til styret ble det spesielt understreket at «en internhusleieordning må suppleres med ledelsesbeslutninger i saker som er av strategisk eller fordelingsmessig karakter»²⁶. I dette ligger en sterkere sentral styring av

²⁵ Fellesmodellen – én internhusleieordning for selvforvaltende universiteter; Rapport fra Fellesgruppa for internhusleie ved de fem selvforvaltende universitetene, 6.12.16, kapittel 4.1 Roller og prinsipper, side 16.

²⁶ V-sak 43-24 Ny internhusleieordning fra og med 1. januar 2025, styremøtet 5/2024, 18.09.2024



Figur 9 FDVU-kostnader for universitetenes bygninger. Selvforvaltede arealer til venstre, leide arealer til høyre

UiOs samlede arealbruk. UiO skal også frigjøre midler ved å redusere innleide arealer så mye som mulig, slik at selvforvaltede arealer kan tilrettelegges bedre for kjernevirksomheten.

Når institusjonen legger til rette for at enheten kan flytte inn i oppgraderte, selvforvaltede arealer, vil ikke besparelsene tilfalle enheten. Dette kalles en strategisk omrokkering. Denne ordningen vil benyttes når UiO mottar nye arealer over statsbudsjettet som frigjør arealer i eksisterende bygningsmasse, som for eksempel Livsvitenskapsbygningen. I praksis betyr dette at enheten som flytter fra leide til rehabiliterte selvforvaltede arealer, be-

lastes internhusleie for de rehabiliterte arealene på vanlig måte. De vil beholde nøyaktig de midlene de trenger for å betale husleie for nye arealer. Besparelsen vil gå til å dekke deler av oppgraderingskostnadene. Dette prinsippet gjelder ikke når enhetene setter i verk arealeffektivisering på eget initiativ.

Den viktigste kostnadsdriveren i eiendomsforvaltning er areal. Fellesmodellen beskriver også felles kostnadsføring for de fem selvforvaltende universitetene (U5) basert på *Norsk Standard NS3454 Livssyklus-kostnader for byggverk*. Det gjør det lettere å sammenligne kostnader på tvers av U5.

6 Dagens situasjon



Universitetet i Oslo forvalter noen av landets flotteste bygninger og parker. Siden forrige versjon av Masterplan for UiOs eiendommer ble vedtatt av universitetsstyret i juni 2021, har UiO oppgradert eiendomsmassen og forbedret både eiendommenes tilstandsgrad og egnethet for virksomheten. Livsvitenskapsbygningen ble tatt i bruk fra våren 2026 og nytt Vikingtidsmuseum nærmer seg ferdigstillelse. Det er en stor glede at disse to viktige signalbygningene kan tas i bruk til henholdsvis banebrytende forskning og utdanning innen livsvitenskap og forskning på og formidling av Norges verdensarv.

6.1 UiOs eiendommer

6.1.1 Selvforvaltede og leide eiendommer

UiOs bygningsmasse består av UiO 473 000 m² selvforvaltede og 170 953 m² leide eiendommer. Den største delen av bygningsmassen er på Campus Blindern, Campus Sentrum og Campus Tøyen. Det odontologiske fakultet i Geitmyrsveien, Observatoriet ved Solli plass, museumsmagasinen på Økern og andre bygninger både i inn- og utland er også en del av universitetets eiendomsportefølje. UiO har blitt bygd ut i faser og er nå inne i den fjerde store utbyggingsfasen.

Tøyen hovedgård fra 1760, Observatoriet fra 1833 og sentrumsbygningene på Karl Johan fra 1852 er eldst. Den nyeste bygningen UiO bruker er Livsvitenskapsbygningen på Campus Blindern. Byggingen av en ny fløy på Vikingskipshuset, som skal hete Vikingtidsmuseet når det står ferdig, er i slutfasen. De fleste av UiOs bygninger er formålsbygg og flerbruksbygninger som omfatter læringsarealer, forskningsarealer og kontorer. Mange av bygningene ved UiO er kulturhistoriske bygninger som er fredet eller vernet. Oversikt over alle bygningene med areal, tilstandsgrad og vernestatus fremgår av vedleggene.

Som følge av at UiO signerte leiekontrakten for Livsvitenskapsbygningen våren 2026, har det vært en stor økning av leide arealer. Regjeringen besluttet i 2021 at OUS skulle flytte inn i LVB. Med det vedtok de også at Statsbygg skulle forvalte eiendommen, og at både UiO og OUS skulle være leietakere.

UiOs eiendommer hadde tett på 100 % arealutnyttelse før flyttingen til LVB. I løpet av 2026 vil det samlede arealet

UiO disponerer øke med 70 000 m², som tilsvarer nærmere 12 %. Leide arealer øker da med 67 % og leiekostnadene med ca. 148 % de neste to årene. Dette er før det er tatt hensyn til husleiekompensasjonen for LVB. I 2027 øker det med ytterligere nesten 10 000 m² i Vikingtidsmuseet. UiO står nå overfor et omfattende arbeid med å flytte brukere og aktivitet inn i de selvforvaltede arealene som blir ledige etter innflytting i LVB. Samtidig skal en rekke leieavtaler avvikles. Oversikt over alle UiOs leieforhold finnes i vedleggene.

UiOs eiendommer har 29 tilfluktsrom, hvorav 27 er operative. Det foreligger midlertidig dispensasjon for de to siste.



Frederiks gate 3, Campus Sentrum

Universitetets bygninger står både på selvforvaltet og festet grunn. De største festeavtalene er 45 mål tomt eid av Allstad på Nedre Blindern og 15 mål tomt som Ole-Johan Dahls hus står på og som forvaltes av Statsbygg. I statsbudsjettet for 2026 fikk UiO tilført tre parseller på til sammen nesten 17 mål kostnadsfritt fra Norges Forskningsråd, i forbindelse med at de har avviklet egen eiendomsforvaltning. Deres øvrige portefølje ble overført til Statsbygg.

Uteområdene til UiO er på til sammen 470 mål. Campus Blindern er 267 mål, Campus Sentrum 17 mål, Campus Tøyen 150 mål, Vikingtidsmuseet på Bygdøy 28 mål og Observatoriet åtte mål. De brukes av alle universitetets studenter og ansatte, i tillegg mange besøkende. Botanisk hage, med sine 150 mål, er i tillegg til et mye brukt rekreasjonsområde, en stor plantesamling til undervisning og forskning. UiO forvalter 446 mål med tomter knyttet til oldsakssamlingen. Festetomtene er i all hovedsak knyttet til Campus Blindern.

6.1.2 Arealer til universitetsfunksjonen i universitetssykehusene

Institutt for klinisk medisin ved Det medisinske fakultet (MED) bruker arealer ved OUS og Akershus universitetssykehus HF (Ahus) til sin integrerte forsknings- og undervisningsvirksomhet. I senere år er utdanningen av leger også utvidet til Sørlandet sykehus HF og Sykehuset

Innlandet HF. Alle de fire helseforetakene er underlagt Helse Sør-Øst RHF.

Samarbeidet om forsknings- og undervisningsvirksomheten er regulert gjennom samarbeidsavtaler mellom UiO og Helse Sør-Øst RHF og de fire helseforetakene. Samarbeidsavtalene tar sikte på å fremme et felles faglig og vitenskapelig miljø, at det enkelte universitetssykehus legger til rette for undervisning og andre tjenester for universitetet og at UiO legger forholdene til rette for optimal bruk av MEDs ressurser til forskning og undervisningsoppgaver i universitetssykehusene.

Universitetene kan kostnadsfritt disponere arealer til klinisk utdanning i sykehus som er bygget før 2018. For arealer som bygges etter dette, skal universitetene være leietaker og betale husleie og felleskostnader. De første arealene som er omfattet av den nye leiemodellen ble tatt i bruk høsten 2024, da UiO flyttet inn i ca. 1 000 m² i OUS Radiumhospitalet. UiO har disponert om lag 27 000 m² i Rikshospitalet, som er en del av OUS, siden 2000. I forbindelse med nybyggingen av Ahus i 2009 ble det avsatt 4 000 m² til universitetsformålene.

Helse Sør-Øst RHF og OUS har vedtatt å legge ned Ullevål sykehus og flytte virksomheten til Rikshospitalet på Gaustad og til Aker sykehus. I forbindelse med dette vil UiOs aktivitet på Ullevål følge med, og UiO må



Botanisk hage er et mye brukt rekreasjonsområde.

²⁷ Samarbeidsavtale mellom Oslo universitetssykehus HF og Universitetet i Oslo om disponering av eksisterende arealer for Institutt for klinisk medisin i nåværende arealer i Rikshospitalet signert 19.11.2021



Slik vil Livsvitenskapsbygningen se ut når alt er ferdig.

begynne å betale leie. Hvis OUS skulle ønske å flytte UiOs aktivitet internt på Gaustad, fra gamle til nye lokaler, skal det ikke betales husleie. Dette er også nedfelt i en avtale²⁷ mellom OUS og UiO. I statsbudsjettet for 2020 vedtok Regjeringen at UiO får 75 % husleiekompensasjon for arealene som erstatter lokalene ved Ullevål. Byggingen er i full gang. Arealene til UiO vil være klare for innflytting i begynnelsen av 2030-tallet.

I forbindelse med desentraliseringen av medisinstudiet, arbeides det med å etablere arealer i Sørlandet Sykehus og Innlandet Sykehus. Begge disse forholdene vil medføre nye leiekontrakter, men kostnadsnivået er foreløpig uavklart.

6.1.3 Livsvitenskapsbygningen

Livsvitenskap er en stor og viktig satsing for UiO. I 2018 vedtok Stortinget gjennomføring av prosjektet Livsvitenskapsbygningen (LVB). Samfunns målet er at investeringsprosjektet skal etablere en felles bygning for ledende universitets- og sykehusmiljøer innen livsvitenskap og sikre Norge internasjonal konkurransekraft på området. Første spadetak ble tatt i 2019.

Effektmålene for LVB er:

- Samlokaliseringen i LVB skal gi synergier mellom UiO og OUS som styrker forskning, utdanning, innovasjon og fag- og metodeutvikling.
- Sambruk av arealer og utstyr på tvers av virksomheter og fagområder skal gi økt tilgang og bedre utnyttelse av avansert vitenskapelig utstyr og teknologi innen forskning og diagnostikk.
- LVB skal være tilrettelagt for gode arbeidsforhold og gi fleksibel, kostnadseffektiv og miljøvennlig drift for virksomhetene.

Etter midlertidig stans av prosjektet og utredning i 2020, vedtok Stortinget at LVB skulle videreføres som et felles bygg for livsvitenskap for UiO og OUS, der UiO skal disponere 70 % av arealene. Samtidig ble det vedtatt at den ferdige bygningen skulle inngå i statens husleieordning. I forslaget til statsbudsjett for 2026 ble det klart at UiO mottar husleiekompensasjon. 13. februar 2026 signerte UiO husleieavtalen med Statsbygg.

I løpet av prosjektperioden 2023–2027 skal bygningen være ferdigstilt og anlegget satt i drift, utstyr flyttet inn og installert, ansatte og studenter flyttet inn og UiOs virksomhet i gang. UiOs flytting skjer i flere faser med oppstart våren 2026, mens OUS flytter inn i 2027.



Vikingtidsmuseet vil bli ferdigstilt sommeren 2027. Slik så byggeplassen ut i november 2025.

6.1.4 Vikingtidsmuseet

Regjeringen ga startbevilgning til rehabilitering og utbygging av Vikingtidsmuseet (VTM) i 2020. Samfunns målet er at VTM skal sikre befolkningen og kommende generasjoner tilgang til kulturhistorisk kunnskap om og forståelse av vikingtiden.

Effektmålene for VTM:

- bevare samlingene for kommende generasjoner på en museumsfaglig forsvarlig måte
- verdensledende museums- og forskningsinstitusjon innenfor vikingtid med bred nasjonal og internasjonal anerkjennelse for produksjon av ny kunnskap om vikingtiden
- aktuelle og attraktive utstillinger og aktiviteter som medfører en økning av besøkstallet
- bygningsutforming som legger rammer for hensiktsmessig arealdisponering, logistikk og rutiner og fremmer tids- og kostnadseffektiv drift av alle museumsfunksjoner

I starten av 2022 varslet Statsbygg at de eksisterende planene for prosjektet ikke kunne realiseres innenfor kostnadsrammen. Regjeringen besluttet derfor at det var nødvendig å gjøre omfattende kutt og endringer for å få ned kostnadene, samtidig som samlingens sikkerhet og de

unike kulturminneverdiene fra vikingtiden skulle bevares i henhold til opprinnelig plan. Fra sommeren 2022 er det lagt til grunn et nedskalert prosjekt, der rehabilitering av eksisterende bygning og en rekke sentrale funksjoner er tatt ut.

Regjeringen åpnet opp for ekstern finansiering for å tilbakeføre deler av prosjektet. UiO har gjennom eksterne



Osebergskipet ble flyttet til den nye bygningsdelen ved hjelp av en stor kranrigg.

givere (Sparebankstiftelsen DNB, Stiftelsen UNI og Eilif Holtes allmenntilretteleggende stiftelse) og egne midler bidratt til at viktige funksjoner som arealer for skole og undervisning, auditorium, gjenstandsbehandling og kafé er på plass ved åpning av museet.

Statsbygg ferdigstiller VTM for UiO sommeren 2027. Etter det trenger UiO noen måneder til å ferdigstille utstillinger, butikk og servering før det nye museet kan åpne ved årsskiftet 2027–28. VTM forblir en selvforvaltet eiendom hos UiO.

Etableringen av det nye VTM består av en rekke delprosjekter der Statsbygg og UiO samarbeider tett for å gjennomføre tiltakene sammen med investeringsprosjektet. Kulturhistorisk museum har et omfattende utstillingsprosjekt finansiert gjennom midler fra UiO og Eilif Holtes allmenntilretteleggende stiftelse.

6.2 Gjennomførte prosjekter 2021–2026

UiO utvikler løpende arealene for kjernevirksomheten basert på innmeldte behov fra fakultetene, museene og tilsvarende enheter. Det gjennomføres også en rekke større og mindre vedlikeholdsaktiviteter. Hvert år settes det av øremerkede midler fra internhusleien til dette formålet.

6.2.1 Moderne studie- og læringsmiljø

UiO har gjennomført en rekke prosjekter for å legge til rette for moderne og attraktive studie- og læringsmiljø.

- Flere biblioteks- og læringsarealer har gjennomgått en betydelig oppgradering
- Etablering av uformelle læringsmiljøer og sosiale soner for studenter flere steder på Campus Blindern. Kafe Niels i Niels Treschows hus har blitt fornyet i samarbeid med Studentsamskipnaden i Oslo
- Tilrettelegging for Honours-programmet i Kristine Bonnevis hus
- I Domus Medica er det gjort flere større oppgraderinger i undervisningsrom og -laboratorier for medisinutdanningen

Prosjektene har omfattet oppgradering av tekniske anlegg som ventilasjon og lys, overflatebehandling, ny arealplan med økt antall leseplasser og fleksibel og moderne møblering.



Klimahuset i Botanisk hage formidler informasjon om klimaendringene.

6.2.2 Fremragende forskningsmiljø

Siden 2023 har UiO blitt tildelt en rekke Senter for fremragende forskning (SFF) og Senter for fremragende utdanning (SFU). UiO har tilrettelagt lokaler for følgende:

- CREATE – Senter for forskning på likhet i utdanning ble etablert i Kristine Bonnevis hus i 2024
- Integreat – Norsk senter for kunnskapsdrevet maskinlæring ble etablert i Niels Henrik Abels hus i 2024
- INTED – Senter for tverrfaglig utdanning ble etablert i Kristine Bonnevis hus sammen med nye lokaler for Honours-programmet i 2025
- Etablering av lokaler for nytt bølgelaboratorium i Niels Henrik Abels hus

Sentrene har i første runde fem års driftstid. Derfor er det vesentlig at arealer for sentrene er raskt på plass.

UiO har opprettet en gruppe for å støtte søkere til SFF administrativt, der blant andre Eiendomsavdelingen

deltar. Neste runde med SFF tildeles etter planen i 2027. På eiendomssiden identifiseres arealbehovene for dem som kommer videre til siste runde. Utgangspunktet er at nye sentre plasseres i fakultetets eksisterende arealer med færrest mulig tilpasninger. Hvis det likevel skulle være behov for innleie, må leiekostnader dekkes av senteret. Det legges til grunn at søkerne utviser nøkternhet med tanke på størrelse og standard på arealene.

6.2.3 Formidling

Universitetsbiblioteket og de to universitetsmuseene, Naturhistorisk museum (NHM) og Kulturhistorisk museum (KHM), er populære besøksmål og viktige formidlingsarenaer som henvender seg til både publikum og fagmiljøer. UiO ønsker å stimulere til kunnskapsbaserte samtaler i offentligheten og å gjøre UiOs forskning mer synlig og tilgjengelig slik at den tas i bruk. Gjennom Universitetsbiblioteket og de to universitetsmuseene har UiO en unik mulighet til å synliggjøre sitt virke og vende seg ut mot samfunnet. Bibliotekene og museene gir både arenaer og



UiO har tilrettelagt lokaler for en rekke SFF-er. Her fra CREATE i Kristine Bonnevis hus.

kompetanse til å nå ut i samfunnet på nye måter og til å invitere folk inn til universitetet.

I Strategi 2030 løftes UiOs ansvar som kulturarvsforvalter og nasjonal hukommelse frem. Museenes rolle som formidlingsarena fremheves, men også behovet for en sterkere kobling av denne virksomheten til resten av universitetet. Museenes aktualitet mobiliseres også gjennom strategiens vektlegging av campus- og byutvikling, siden museene er plassert sentralt og strategisk i byen.

UiO har de siste årene gjennomført en rekke vedlikehold- og oppgraderingstiltak på museumsbygningene. Utstillingsarealer er oppgradert slik at eksisterende utstillinger kan fornyes, samtidig som det er lagt til rette for skiftende utstillinger.

Historisk museum, som er en del av KHM, ligger sentralt plassert i sentrum av Oslo. På grunn av betydelige utfordringer med vanninntrenging besluttet universitetsstyret i 2017 å starte arbeidet med å utbedre fasadene. Det ble gitt en tilleggsbevilgning i 2019 da fasadene ble åpnet, og skadene viste seg å være adskillig mer omfattende enn først antatt. Utbedringen av tak, vegger og vinduer ble fullført høsten 2021. Underveis i prosjektet ble det avdekket betydelige setningsskader, som i ettertid er målt og analysert. Dette er nærmere omtalt i kapittel 4.4 om prioriterte satsingsprosjekter som må finansieres over statsbudsjettet.

Siden VTM stengte for rehabilitering og utvidelse, har Historisk museum vært sentralt i KHM's formidling. Salene tilrettelegges løpende for nye utstillinger for å sikre gode og relevante utstillinger. Dagens utstillingsareal er derimot ikke tilstrekkelig for å kunne speile bredden av museets samlinger.

I samarbeid med private givere ble Klimahuset bygget for NHM i Botanisk hage for å skape forståelse for klimautfordringene, særlig blant barn og unge. Klimahuset sto ferdig i mars 2020.

Universitetsbiblioteket er i dag mye mer enn boksamlinger og leseplasser. Dagens universitetsbibliotek har

utviklet seg til en viktig lærings- og formidlingsarena som benyttes til kurs, utstillinger, boklanseringer, foredrag og konferanser både for ansatte og studenter. Det er scener og arealer i flere av biblioteksarealene.

Etter at store deler av Det juridiske fakultet flyttet til Domus Juridica på Tullinløkka i 2020, ble det frigjort en del arealer i de eldre bygningene i Campus Sentrum. Konseptet Universitetsplassen er etablert, og UiO har tilrettelagt arealer i Domus Bibliotheca og Domus Media til formidlings- og konsertarenaer. Det er bygget opp en profesjonell organisasjon rundt disse sentrale formidlingsarenaene. På Scene Domus Bibliotheca gjennomføres en rekke faglige dialog- og formidlingsarrangementer innenfor bredden av UiOs fagområder. I Universitetets aula har den etablerte konsertscenen fått tilskudd i form av Åpen aula, som tilbyr guidede omvisninger av Edvard Munchs fantastiske malerier.

6.2.4 Vedlikehold og utskiftning

Vedlikehold er oppgaver som er nødvendige for å opprettholde et fastsatt kvalitetsnivå på bygninger og tekniske installasjoner slik at de fungerer etter hensikt. I praksis



Scene Domus Bibliotheca, Campus Sentrum

innebærer dette en gradvis kvalitetsheving der eldre bygningsdeler skiftes ut med nye deler med høyere kvalitet. Med utgangspunkt i Masterplan for UiOs eiendommer 2021 har UiO gjennomført målrettet verdibevarende vedlikehold i bygningsmassen gjennom hele forrige masterplanperiode.

Hvert år setter UiO av midler fra internhusleien til Større vedlikehold og investeringer (SVI) for verdibevarende vedlikehold. Vedlikeholdsarbeidet og prosjektene er planlagt og prioritert med utgangspunkt i prioriteringskriteriene i UiOs vedlikeholdsstrategi som ble formulert i masterplanen fra 2021. Gjennom vedlikeholdsinnnsatsen har det vært prioritert å utbedre bygningsdeler, tekniske anlegg og utstyr med kraftige symptomer på avvik, dvs. tilstandsgrad 3 (TG3). Se kapittel 6.3 for definisjon av tilstandsgrad.

Et av de sentrale målene i masterplanene fra 2015 og 2021 var å gjennomføre teknisk oppgradering av eiendommene på Øvre Blindern, slik at UiO ville være klar til å legge mest mulig ressurser i utviklingen av Nedre Blindern når LVB sto ferdig. Arbeidet med å oppgradere bygningene på Øvre Blindern er så godt som ferdigstilt:

- Sophus Bugges hus ferdig i 2016
- Niels Treschows hus ferdig sommeren 2017
- Niels Henrik Abels hus ferdig sommeren 2018

- Kristian Ottosens hus ferdig april 2019
- Eilert Sundts hus, blokk B ferdig januar 2023

Det er også gjort betydelige løft på Nedre Blindern i perioden:

- Asbestsanering i Kristine Bonnevis hus ferdig i 2024
- I-lab og utbedring av taket på Kjemibygningen ferdig i 2024

I perioden 2021–2026 gjennomførte UiO verdibevarende vedlikehold og utskiftning på tvers av eiendommene for om lag 700 mill. kr, der bygningsdeler og komponenter med utgått levetid ble skiftet ut. Etter flere år med større arbeider med rehabilitering av hele bygninger, har prosjektene i større grad blitt orientert mot tilstandsbasert vedlikehold, tiltak for arealeffektivisering og mindre prosjekter. Blant prosjektene er det gjort rehabilitering av fasader blant annet på Historisk museum, Lucy Smiths hus, Niels Henrik Abels hus og Det norske institutt i Roma. Det er gjennomført større vedlikeholdsarbeider på forskningsstasjonene i Drøbak og på Finse. Det har også vært utført tilstandsbaserte utskiftninger av infrastruktur som elektriske tavler, heiser, automatiseringsutstyr og VVS-komponenter.



Den brosteinbelagte passen er det rehabiliterte taket på Kjemibygningen. Fysikkbygningen er i bakgrunnen.

6.3 Bygningsmassens tilstand

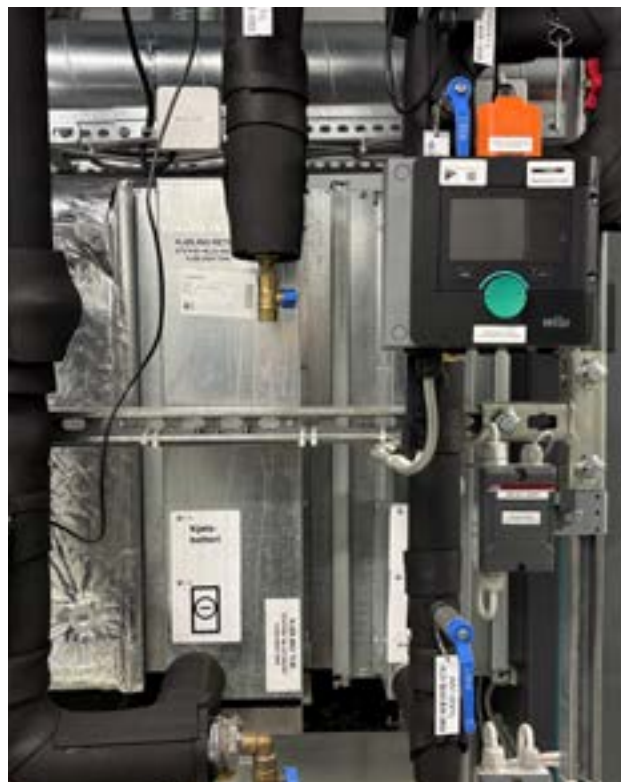
God eiendomsforvaltning krever god oversikt over bygningsmassens behov og muligheter. KD har økt fokuset på dette området de senere årene. Fra og med 2024 har de fem selvforvaltende universitetene (U5) rapportert tilstandsgrad²⁸ på eiendommassen som en del av universitetets årsrapportering. U5 har et godt og tett samarbeid knyttet til tilstandsregistrering, har tilpasset en felles metodikk og leverer en felles rapport til KD.

Kartlegging av bygningsmassen er gjennomført ved hjelp av to forskjellige metoder: multiMap²⁹ og tilstandsanalyse etter Norsk standard 3424 Tilstandsanalyse av byggverk. Analyseverktøyet multiMap bidrar til å synliggjøre bygningsporteføljens tekniske tilstand, funksjonelle egnethet og de strukturelle egenskapene til bygningene som sier noe om bygningens tilpasningsdyktighet på et overordnet nivå.

Analysen basert på NS 3424 går mer detaljert til verks og gir grundig og detaljert informasjon om den tekniske tilstanden til enkelte bygningsdeler og tekniske anlegg, systemer og utstyr. UiO har lagt seg på analysenivå 1, som passer for tilstandsanalyser som gjennomføres i en fireårssyklus. Det er per januar 2026 gjennomført tilstandsanalyse av 17 bygninger på til sammen ca. 170 000 m². Dette utgjør omtrent 36 % av UiOs selvforvaltede bygningsmasse. Innen utgangen av 2028 er planen å ha gjennomført tilstandsanalyse på 100 % av bygningsmassen.

Dette gir solide grunnlagsdata for å utvikle kortsiktige og langsiktige vedlikeholdsplaner. Å benytte begge metodene for tilstandsvurderinger gir en komplett oversikt over tilstanden og utviklingspotensialet til hele bygningsmassen, og legger til rette for god planlegging av det verdibevarende vedlikeholdet.

Teknisk tilstand er bygningens eller bygningsdelens tekniske verdi, også kalt gjenanskaffelsesverdi, på et gitt tidspunkt. Skader, mangler og slitasje vurderes, i tillegg til at kostnadene ved å erstatte disse estimeres.



Oppdaterte tekniske anlegg er viktig for å få et godt innneklima og energieffektive bygninger.

Funksjonell egnethet beskriver bygningens bruksverdi og forteller i hvilken grad virksomheten kan drive effektivt og utøve aktivitetene sine i lokalene. Funksjonell egnethet er uavhengig av teknisk verdi og markedsverdi.

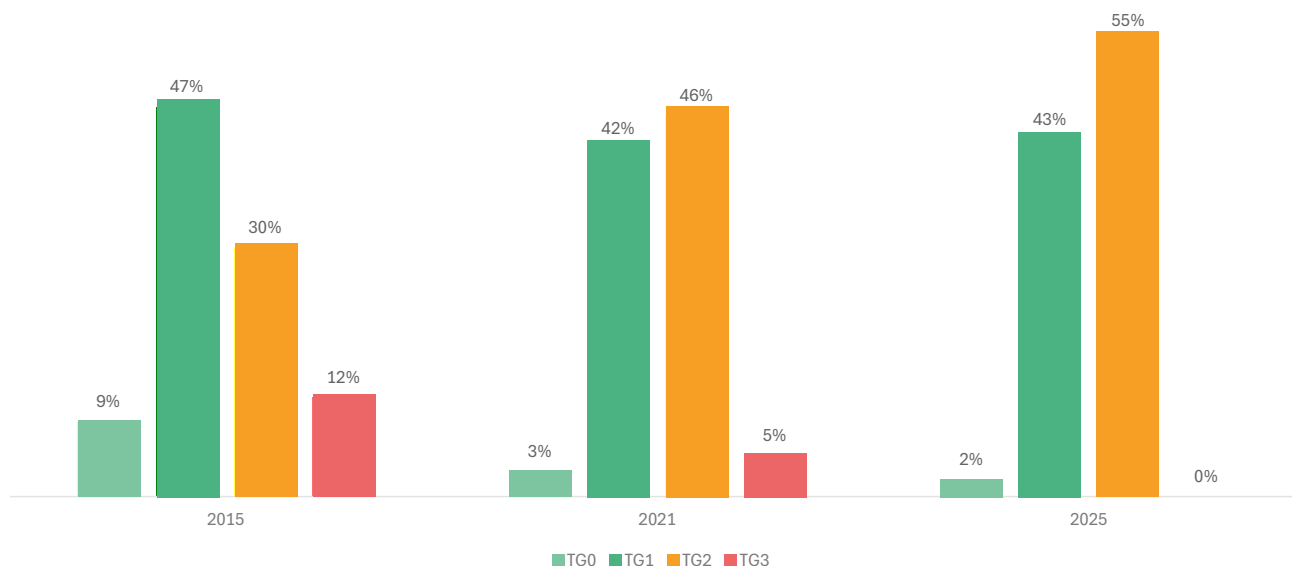
Tilpasningsdyktighet forteller om bygningens evne til å endre funksjon, utforming eller bruk i tråd med fremtidige behov, uten at det kreves omfattende riving eller ombygging. Fleksibilitet er bygningens evne til å tilpasses nye krav med fysiske endringer (f.eks. flyttbare skillevegger). Generalitet er bygningens evne til å møte vekslende funksjonelle krav uten å endre fysiske egenskaper (f.eks. åpne kontorlandskap som kan brukes av ulike leietakere). Elastisitet er bygningens evne til å utvides eller reduseres i volum (f.eks. påbygg eller utvidelse av etasjeareal). Når tilstandsgrad vurderes, ses den alltid i forhold til areal.

For en bygning eller en portefølje får man da en samlet vektet teknisk tilstandsgrad (VTTG). Tilstandsgrad deles i fire nivåer:

²⁸ Vegvisar for statlege universitet og høgskular om samarbeidet i bygge- og leigesaker pkt. 4.2: regjeringen.no/contentassets/53e434131e354b4e8710dc96f245ac32/vegvisar-for-statlege-universitet-og-hogskular-om-samarbeidet-i-bygge-og-leigesaker.pdf

²⁹ MultiMap er et analyseverktøy for tilstandsgrad utviklet av MultiConcult.

Prosentvis fordeling av tilstandsgrad 2015–2025



Figur 10 Utviklingen i tilstandsgrad for UiOs selvforvaltede eiendommer fra 2015 til 2025

- TG0: 0–0,75 Meget god tilstandsgrad, tilsvarende nybygg
- TG1: 0,75–1,5 God tilstand, ingen behov for utbedring
- TG2: 1,5–2,24 Utilfredsstillende tilstandsgrad, behov for vedlikehold og mindre utskiftning
- TG3: 2,25–3,0 Dårlig tilstand og behov for omfattende utbedring

6.3.1 Teknisk tilstand 2025

UiO gjennomfører periodisk tilstandsvurdering for å styrke det verdibevarende vedlikeholdet. Sammen med de andre selvforvaltende universitetene (U5) er det utviklet et felles system for periodisk tilstandskartlegging og rapportering av tilstandsgrad for bygningsmassen.

Kartleggingen for 2025 viser en forbedring av tilstandsgraden for hele eiendomsporteføljen fra TG 1,52 til TG 1,48. Kartleggingen viser at 45 % av eiendomsmassen har god eller tilfredsstillende teknisk tilstandsgrad. Dette er likt som sist. Forbedringen har kommet fordi investerin-

gene i bygningsmassen har ført til at ingen eiendommer nå har TG3. Andelen eiendommer med TG2 har økt fra 46 % i 2021 til 55 % i 2026.

Det er gjennomført flere store og omfattende tiltak i forrige masterplanperiode, som har bidratt til den gode utviklingen, se kapittel 6.2.

Det er noen bygninger med dårlig tilstand som det er naturlig å kommentere spesielt. Siden Farmasibygningen og Kjemibygningen skal fraflyttes, har vedlikeholdsnivået vært holdt på et lavt nivå i tråd med vedlikeholdsstrategien. Chateau Neuf har store skader på fasadene og et tilfluktsrom som ikke er operativt. Også Robert Colletts hus har et tilfluktsrom som ikke er operativt. Historisk museum har pågående setningsskader, se kapittel 4.4.

6.3.2 Funksjonell egnethet i 2026



Figur 11 UiOs eiendomsmasse fordelt på egnethet og tilpasningsdyktighet

Kartleggingen viser at 93 % av UiOs selvforvaltede arealer er godt funksjonelt egnet til virksomheten. Det vil si at de har egnet utforming og planløsning, bygningsmessig standard og kvalitet og tilfredsstillende funksjoner og kapasitet. Det er en økning på mer enn 20 prosentpoeng fra forrige vurdering, der 69 % av arealene var godt egnet. Dette er en meget positiv utvikling som viser resultatet av den betydelige innsatsen som er lagt ned for at UiOs arealer skal være egnet for kjernevirksomheten. Forbedringen er særlig tydelig på Campus Blindern, der det har vært gjennomført en rekke større oppgradering- og rehabiliteringsprosjekter, blant annet Eilert Sundts hus, Kristine Bonnevis hus og Helga Engs hus. Også tilpasningsprosjekter for SFF-er og SFU-er har gjort store arealer bedre egnet for dagens virksomhet.

6.3.3 Tilpasningsdyktighet og strukturelle egenskaper i 2026

En bygning er ikke nødvendigvis god selv om den er godt vedlikeholdt. Den er god når den fungerer godt for brukerne og deres arbeid, altså når den er funksjonelt egnet eller har god brukskvalitet. UiO har kartlagt i hvilken grad

bygningene er funksjonelt egnede. Kartleggingen viser at 93 % av UiOs arealer er godt egnet for virksomheten. Dette er en kraftig forbedring fra 2021 da tilsvarende tall var 69 %. Dette viser hvordan det systematiske arbeidet med vedlikehold og strategiske brukerbehov gir resultater. Tilpasningsdyktighet synliggjør hvordan arealer kan utvikles for å ivareta god brukskvalitet i fremtiden. Figur 11 viser sammenhengen mellom funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet i eiendomsmassen.

Forholdet mellom funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet er et viktig verktøy for å vurdere levedyktigheten til eiendommene. På et overordnet nivå viser det arealenes potensiale i porteføljen, og synliggjør også hvilke bygninger som bør vurderes for større oppgradering eller endret bruk, for at lokalene utnyttes på en effektiv måte.

6.4 Fredning og vern



Farmasibygningen er fredet. Her fra Drogerommet, som har det opprinnelige interiøret.

Mange av universitetets bygninger, bygningsmiljøer og parker er tegnet av sin tids fremste norske arkitekter og representerer viktige kulturminner for nasjonen og UiO. I lang tid var ikke statens bygninger underlagt samme formelle vern som mange private bygninger i Norge. Med prosjektet Statens kulturhistoriske eiendommer ble dette arbeidet intensivert. Formålet med prosjektet var å bidra til vern av et utvalg kulturminner og kulturmiljøer som representerer norsk samfunnsutvikling, vist gjennom statens historie og utvikling. Med hjemmel i Kulturminnelovens § 22a, vedtok Riksantikvaren i juni 2014 forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer innenfor Kunnskapsdepartementets landsverneplan. Totalt ble 70 % av fasadene til UiOs bygninger, og en del interiører, fredet eller vernet i 2014.

I 2006 vedtok Regjeringen en kongelig resolusjon om forvaltning av statens kulturminner. Her ble det lagt føringer for vedlikehold og utvikling og stilt krav til utarbeidelse av forvaltningsplaner. UiOs forvaltningsplaner er tilgjengelige på UiOs nettsider³⁰. De beskriver hvordan universitetets fredede og vernede bygningsmasse skal ivaretas. Planene gir informasjon om verneomfang, saksbehandlingsrutiner og nærmere beskrivelse av endringsmuligheter og hvordan vedlikeholdet skal utføres.

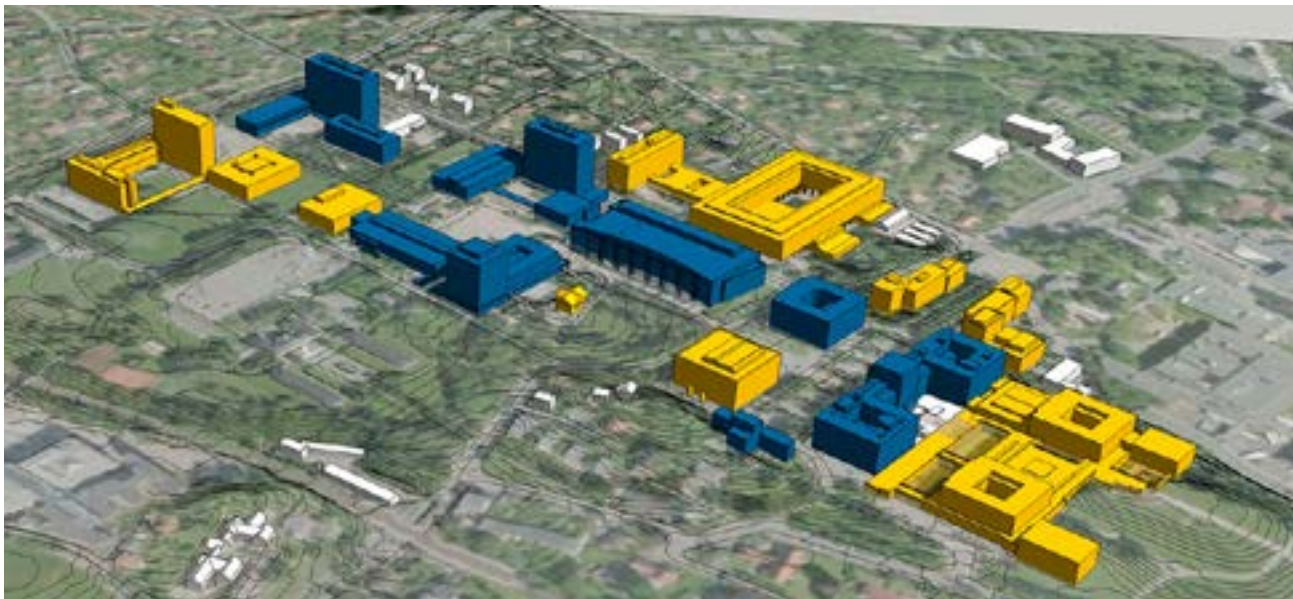
Hensikten er å sikre større forutsigbarhet både for brukere, forvaltere og vernemyndigheter.

Kulturminnene er en ressurs for UiO med stor bruksverdi og identitetsskapende verdi. Innenfor rammene av vernet skal UiO bidra til at bygninger og anlegg fortsatt kan bidra til at universitetet har de lokalene de trenger for å nå sine mål og ivareta sin virksomhet på en god måte. Vedlikehold av vernede bygg og anlegg krever ofte spesialkompetanse og mer tilpassede løsninger, noe som øker kostnadene sammenlignet med ordinære nøkkeltall for eiendomssektoren. Regjeringen forutsetter at statlige eiendomsforvaltere tar vare på de kulturminnene de forvalter uten særskilte tilskudd.

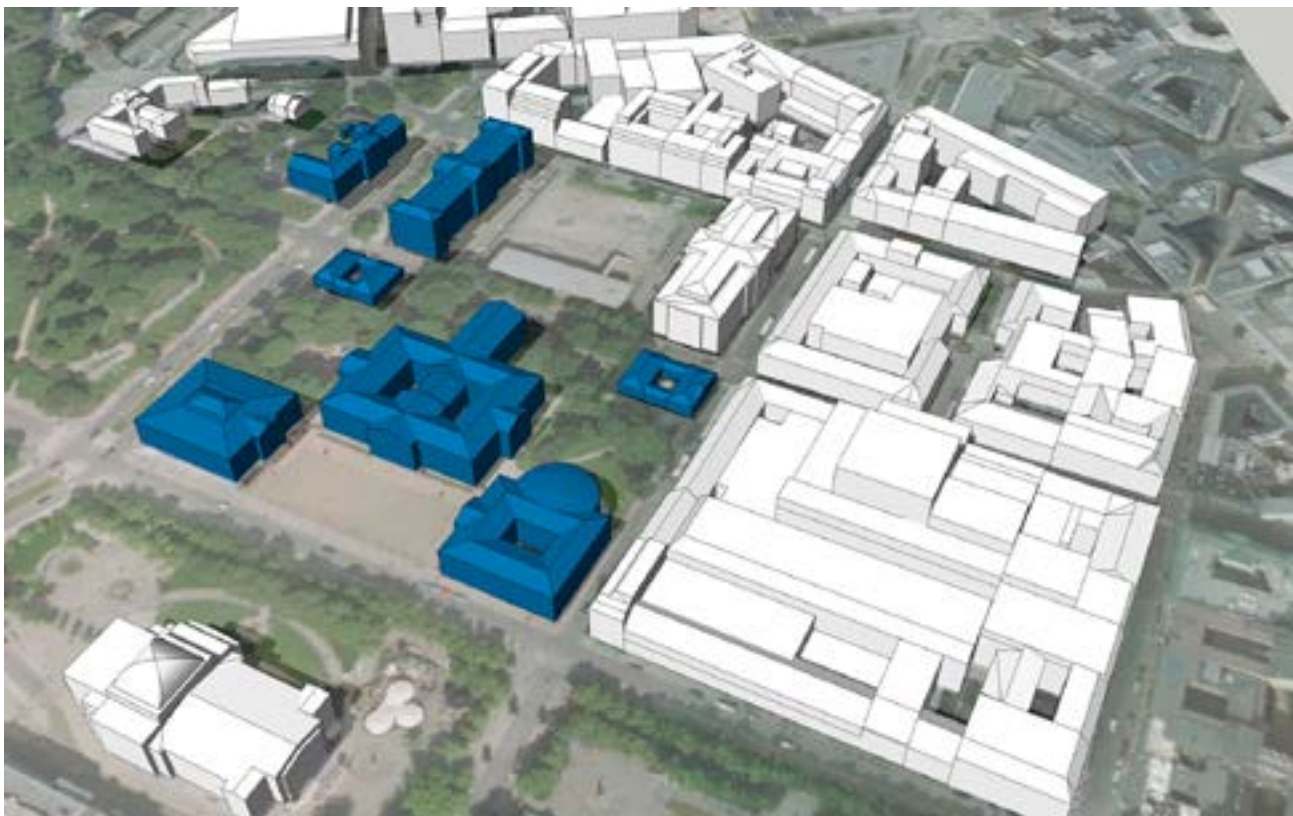
Eksisterende bygningsmasse har klare arkitektoniske kvaliteter som er med på å gi identitet til de ulike campusområdene. Dette er kvaliteter UiO spiller på i utviklingen av universitetets områder. De vernede bygningene faller innenfor alle kvadrantene av egnethet og tilpasningsdyktighet, og utvikling og bruk av bygningene må vurderes individuelt. Også i et bærekraftsperspektiv er kulturminnene viktige ressurser som UiO vil fortsette å vedlikeholde og utvikle i tråd med faglige mål og rammene fredningen gir.

Gjennom samarbeidet med antikvariske myndigheter har UiO erfart at det er spillerom for å tilrettelegge for nye behov, også i fredede bygninger og interiører. Konkrete forslag til utvikling i dialog med vernemyndigheter kan bidra til gode løsninger som ivaretar både eksisterende kvaliteter og behov for utvikling. UiO vil fortsette det gode samarbeidet med antikvariske myndigheter for å undersøke mulighetsrommet knyttet til utvikling av de ulike bygningene og områdene, slik at de kan gi tilpassede rom for forskning og undervisning også i fremtiden.

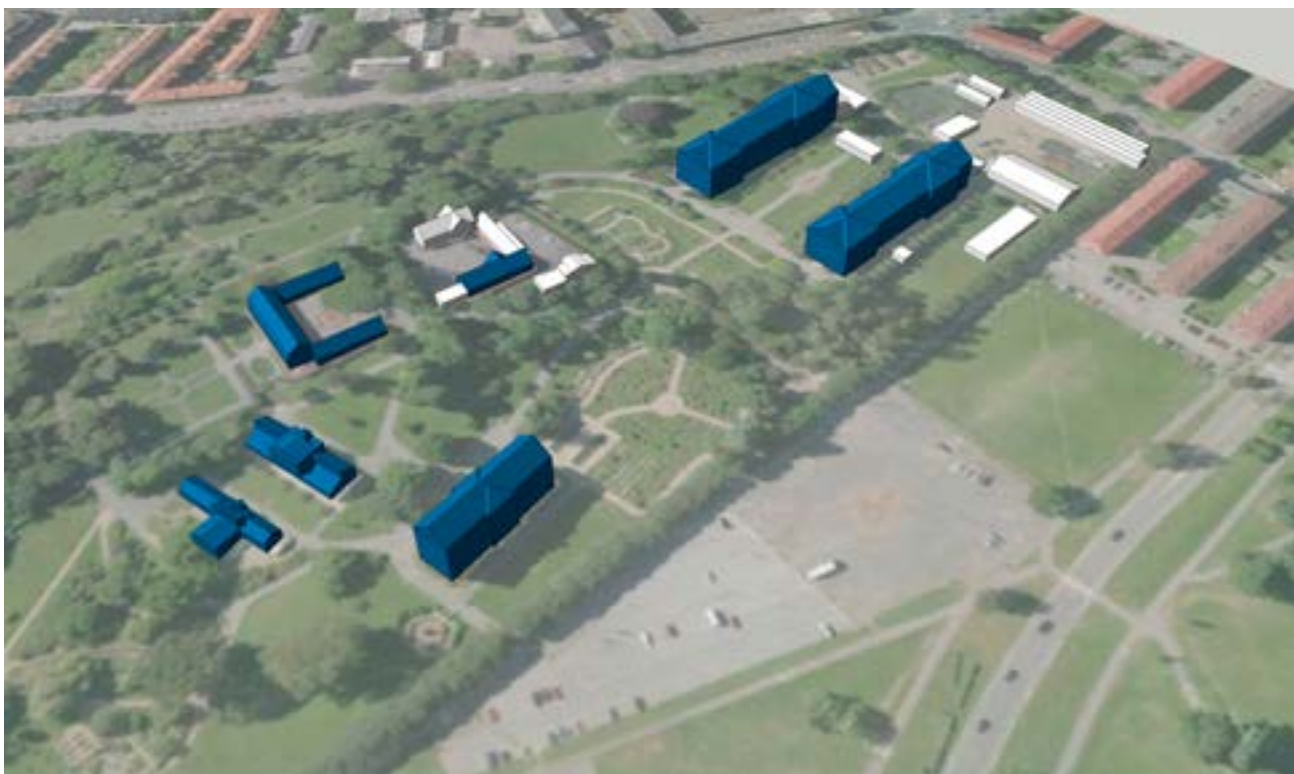
³⁰ Forvaltningsplaner: uio.no/tjenester/eiendom/utfore-arbeid-pa-uio-s-eiendom/forvaltningsplaner



Figur 12 Fredet (blå) og vernet (gul) bygningsmasse på Campus Blindern (illustrasjon fra 2015)



Figur 13 Bygningene på Campus Sentrum er fredet (illustrasjon fra 2015)



Figur 14 De fleste bygningene på Campus Tøyen er fredet. På Campus Tøyen er Klimahuset bygget og en brakke fjernet siden denne illustrasjonen ble laget, men omfanget av vernet er det samme (illustrasjon fra 2015)

Fredning og verneklasser

- Verneklasse 1 betyr fredning og omfatter bygninger og uteområder eller grøntanlegg som har meget høy verneverdi. Disse er fredet etter kulturminneloven. Fredningen kan omfatte både eksteriøret og interiøret. Vedtak om fredning innebærer at en ikke kan gjennomføre tiltak ut over vanlig vedlikehold uten tillatelse fra kulturminnemyndigheten.
- Kulturminner i verneklasse 2 skal reguleres til vern gjennom bruk av plan- og bygningsloven. I Oslo har Oslo kommune, ved Byantikvaren, ansvaret for å vurdere eiendommer i verneklasse 2.



Solcelleanlegget på taket av Ole-Johan Dahls hus er i full drift.

6.5 Bærekraft og miljø i eiendomsmassen

Masterplan 2021 vektla det å redusere klimafotavtrykk gjennom eiendomsrelaterte tiltak, med fokus på arealbruk, materialvalg, energi, avfall og bruk av miljøteknologi. I perioden frem til ny masterplanperiode, har UiO arbeidet aktivt med dette.

UiO har for eksempel arbeidet systematisk med å følge opp klimagassregnskapet for eiendomsvirksomheten. Det er også lagt til rette for at klima- og miljøhensyn tas inn i byggeprosjekter i tråd med endringer i anskaffelsesregelverket, som krever økt vektlegging av miljø. Vedlikeholdsprosjekter prioriteres ut fra tilstandsgrad, men også ut fra kriterier for miljøytelse og energieffektivisering i de aktuelle tiltakene.

Energieffektivisering og energiledelse er en viktig del av bærekraftarbeidet til UiO. Når fasader og tak har blitt utbedret, er det valgt løsninger som forbedrer isolasjonsevnene, samtidig som de er innenfor vernebestemmelsene. Dette har bidratt sterkt til reduksjonene i energiforbruk. Universitetet har også kartlagt potensialet for videre energieffektivisering og lokal fornybar energiproduksjon. Etableringen av solceller ved Ole-Johan Dahls hus i 2025 er et eksempel på begge deler.

For UiO er det viktig å legge til rette for klimavennlig transport til og fra campus. Universitetet er en organisasjon på størrelse med en mellomstor norsk by, og transportbehovene til studenter og ansatte er sammensatte. I forrige masterplanperiode ble det etablert løsninger for sikker sykkelparkering, som for eksempel mobilapp-drevne sykkelbokser og smarte, digitale sykkelstativ, i tillegg til oppgraderte fasiliteter for dusj og garderobe. Parkeringsordningen ble også gjennomgått og revidert, og i desember 2025 innførte UiO parkering mot avgift. Inntektene fra ordningen skal gå til klima- og miljøtiltak som kommer de ansatte til gode.

UiO har store parkanlegg som fungerer som utstillingsvindu for universitetet. Deler av uteområdene er underlagt vern som kulturminner, og her er et stort naturmangfold og interessante geologiske forekomster. Det er utarbeidet en basislinje for biologisk mangfold for Campus Blindern, Campus Sentrum og andre eiendommer. Tilrettelegging for økt naturmangfold på campus og for utforskende, faglig aktivitet skal balanseres med andre hensyn, som funksjon, estetikk og kulturminnebevaring. Bærekraft vurderes kontinuerlig i alt fra robuste plantevalg til elektrifisering av utstyrsparken.

7 Vedlegg



Vedlegg: UiOs bygninger med areal, tilstandsgrad og vernestatus

Campus Blindern

NR	BYGNINGSNAVN	BYGGE- ÅR	AREAL	TG	VHK (*)	VERN
BL01	Lucy Smiths hus	1964	8932	1,14	A	Verneklasse 1, eksteriør
BL02	Kristian Ottosens hus	1963	8539	1	A	Verneklasse 1, eksteriør
BL03	Frederikke	1961	5820	1,41	B	Verneklasse 1, eksteriør
BL04	Idrettsbygningen	1962	3537	1,22	A	Verneklasse 2, eksteriør
BL05	Sophus Bugges hus	1962	5458	1	A	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL06	Henrik Wergelands hus	1962	5630	1,41	A	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL07	P. A. Munchs hus	1962	7557	1,33	A	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL08	Niels Treschows hus	1963	8824	1	A	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL09	Eilert Sundts hus, blokk A	1967	6161	1,26	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL10	Eilert Sundts hus, blokk B	1967	13697	1,07	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL11	Harriet Holters hus	1967	5268	1,12	A	Verneklasse 1, eksteriør
BL13	Vilhelm Bjerknes hus	1966	6275	1,1	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL14	Niels Henrik Abels hus	1966	13117	1,12	A	Verneklasse 1, eksteriør
BL15	Sophus Lies auditorium	1966	2298	1,03	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL16	Georg Morgenstiernes hus	1968	9963	1,02	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL18	Kristine Bonnevis hus	1971	38528	1,4	B	Ikke vernet
BL19	Geologibygningen	1957	5912	2,02	A	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL20	Helga Engs hus	1994	12619	1,05	A	Verneklasse 2, eksteriør
BL21	ZEB-bygningen	1955	9987	1,39	A	Ikke vernet
BL23	Kjemibygningen	1969	35150	1,46	B	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL24	Fysikkbygningen	1936	21726	1,82	B	Verneklasse 1, eksteriør/interiør

NR	BYGNINGSNAVN	BYGGE- ÅR	AREAL	TG	VHK (*)	VERN
BL25	Farmasibygningen	1932	6841	1,42	B	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL26	Svein Rosselands hus	1934	2289	1,72	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL27	Georg Sverderups hus	1999	29519	1,1	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL28	Villa Eika	1899	704	1,12	A	Verneklasse 2, eksteriør
BL29	Domus Theologica	1960	4063	1,36	C	Ikke vernet
BL31	Husmannsplassene, Blindernveien 40	1899		239	x	A Verneklasse 2, eksteriør
BL32	Husmannsplassene, Blindernveien 42	1899		93	x	A Verneklasse 2, eksteriør
BL33	Duehaugveien 10	1949	356	x	C	Ikke vernet
BL43	Molke Moes vei 18	1921	498	x	C	Ikke vernet
BL44	Molke Moes vei 20	1921	498	x	C	Ikke vernet
BL45	Molke Moes vei 22	1921	498	x	C	Ikke vernet
BL46	Molke Moes vei 24	1921	474	x	C	Ikke vernet
BL49	Annekset, Domus Theologica	1960	172	1,36	C	Ikke vernet
BL51	Parkanlegget kontor	1999	282	1,1	A	Ikke vernet
BL52	Parkanlegget lager	1999	130	1	A	Ikke vernet
BL53	Parkanlegget garasje	1999	396	1,03	A	Ikke vernet
FB11	Blindernveien 46	1935	296	x	C	Ikke vernet
GA01	Domus Medica	1975	31650	1,6	A	Ikke vernet
GA02	Domus Odontologica	2000	4952	x	A	Ikke vernet
GA04	Kristen Nygaards hus	1988	7722	1,43	A	Ikke vernet
GA06	Ole Johan Dahls hus	2010	29164	1,25	A	Ikke vernet
GA12	Universitetets barnehage	1996	656	1,45	C	Ikke vernet
GA19	Gaustadalleen 30	1958	12015	1,66	C	Ikke vernet

Campus Sentrum

NR	BYGNINGSNAVN	BYGGE- ÅR	AREAL	TG	VHK (*)	VERN
SE01	Domus Media	1852	11426	2,15	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE02	Domus Academica	1856	7310	1,6	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE03	Domus Bibliotheca	1851	6909	2,2	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE04	Professorboligen	1856	1405	2,15	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE05	Gymnastikkbygningen	1856	776	1,89	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE06	Historisk museum	1902	8196	2,15	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE07	Frederiks gate 3	1875	3403	1,88	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør

Campus Tøyen

NR	BYGNINGSNAVN	BYGGE- ÅR	AREAL	TG	VHK (*)	VERN
TØ01	Tøyen hovedgård, hovedhuset	1760	1598	1,62	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
TØ02	Tøyen hovedgård, driftsbygning	1899	1053	1,56	A	Verneklasse 1, eksteriør
TØ03	Lids hus	1915	3113	1,48	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
TØ04	Waldemar C. Brøggers hus	1917	7738	1	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
TØ05	Robert Colletts hus	1909	8816	2,01	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
TØ06	Palmehuset	1868	935	1,68	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
TØ07	Victoriahuset	1876	544	1,8	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
TØ08	Oppformeringsveksthus	1999	736	1,23	A	Ikke vernet
TØ09	Garasje v/TØ05 - Zoologisk	1973	212	x	A	Ikke vernet
TØ14	Veksthus 5	1968	525	1,25	A	Ikke vernet
TØ22	Arbeidsbrakke/forsøksavdeling	x	170	x	C	Ikke vernet
TØ26	Paviljong, museumsbutikk	2014	167	x	A	Ikke vernet
TØ28	Klimahuset	2020	717	1,1	A	Ikke vernet

Andre

NR	BYGNINGSNAVN	BYGGE- ÅR	AREAL	TG	VHK (*)	VERN
AN01	Biologen i Drøbak	1894	483	1,2	A	Verneklasse 1, utomhus
AN02	Tollboden i Drøbak	1874	461	1,24	A	Verneklasse 2, eksteriør
AN04	Biologisk feltstasjon Finse 1	1965	594	2,54	B	Ikke vernet
AN05	Biologisk feltstasjon Finse 2	1996	680	1,87	A	Ikke vernet
AN10	Båthus, Sollerudstranda	1992	167	x	A	Ikke vernet
AN11	Det norske institutt i Roma	1929	1069	1,12	A	
AN15	Biologisk feltstasjon Finse 3	1900	73	x	A	Ikke vernet
BL38	Chateau Neuf	1971	9653	2,44	C	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
GV01	Det odontologiske fak. Gvn. 69	1926	4301	1,52	A	Verneklasse 2, eksteriør
GV02	Det odontologiske fak. Gvn. 71	1962	13185	1,5	A	Ikke vernet
SE09	Vikingtidsmuseet	1954/2027	Nytt areal	x	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE37	Observatoriet	1833	1167	1,2	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE38	Observatoriet, bestyrerboligen	1845	211	x	A	Verneklasse 1, eksteriør
TØ10	Portnerstuene i Blyths gate 1	1860	37	x	A	Verneklasse 1, eksteriør
TØ11	Portnerstuene i Blyths gate 2	1860	37	x	A	Verneklasse 1, eksteriør

Forskerboliger

FB12	Duehaugveien 6A, 6B, 6C, 6D, 6E 2008	600	x	C	Ikke vernet	
FB13	Duehaugveien 8A, 8B, 8C, 8D, 8E 2008	600	x	C	Ikke vernet	
FB21	Sognsveien 66 - leil. 208	2010	51	x	C	Ikke vernet
FB22	Sognsveien 66 - leil. 203	2010	51	x	C	Ikke vernet

NR	BYGNINGSNAVN	BYGGE- ÅR	AREAL	TG	VHK (*)	VERN
FB23	Sognsveien 66 - leil. 308	2010	51	x	C	Ikke vernet
FB24	Sognsveien 66 - leil. 309	2010	51	x	C	Ikke vernet
FB25	Sognsveien 66 - leil. 310	2010	51	x	C	Ikke vernet
FB26	Sognsveien 66 - leil. 311	2010	51	x	C	Ikke vernet
FB27	Sognsveien 66 - leil. 302	2010	51	x	C	Ikke vernet
FB28	Sognsveien 66 - leil. 303	2010	51	x	C	Ikke vernet
FB29	Sognsveien 66 - leil. 305	2010	51	x	C	Ikke vernet
FB30	Sognsveien 66 - leil. 306	2010	51	x	C	Ikke vernet
FB34	Sognsveien 66 - leil. 215	2010	47	x	C	Ikke vernet
FB41	Minister Ditleffs v 20, 103	1963	54	x	C	Ikke vernet
FB42	Minister Ditleffs v 20, 105	1963	39	x	C	Ikke vernet
FB43	Minister Ditleffs v 20, 106	1963	54	x	C	Ikke vernet
FB44	Minister Ditleffs v 20, 202	1963	39	x	C	Ikke vernet
FB45	Minister Ditleffs v 20, 205	1963	39	x	C	Ikke vernet
FB46	Minister Ditleffs v 20, 206	1963	54	x	C	Ikke vernet
FB47	Minister Ditleffs v 20, 401	1963	93	x	C	Ikke vernet
FB48	Minister Ditleffs v 20, 405	1963	39	x	C	Ikke vernet
FB49	Minister Ditleffs v 20, 502	1963	39	x	C	Ikke vernet
FB50	Minister Ditleffs v 20, 705	1963	39	x	C	Ikke vernet
FB51	Minister Ditleffs v 20, K0001	1963	78	x	C	Ikke vernet
FB52	Minister Ditleffs v 20, U0002	1963	39	x	C	Ikke vernet

Leide arealer

NR	BYGNINGSNAVN	UTLØP	AREAL	UTLEIER
AN24	Kabelgaten 32-40	31.12.2029	13422	Andre
AN25	Nic Waals Institutt	løpende*	226	Andre
AN34	Gullhaugveien 1-3	31.03.2028	890	Andre
AN36	Silurveien 2	løpende*	3705	Andre
AN37	Gunnar Randers vei 19	31.12.2026	2860	Andre
AN38	Brobekkveien 100E	31.12.2029	1680	Andre
AN39	Sandakerveien 130	31.03.2029	1720	Andre
BL30	Blindernveien 11	31.12.2027	1712	Statsbygg
GA05	Gaustadalleen 23, MiNaLab	31.12.2034	1773	Andre
GA09	Harald Schjelderups hus	31.07.2042	14123	Statsbygg
GA11	Forskningsparken	31.12.2034	7063	Andre
GA14	Børrestuveien 3	31.12.2027	1133	Andre
GA20	Sogn Arena	31.12.2028	5602	Andre
GA21	Domus Medica Tilbygg	31.08.2052	9735	Statsbygg
GV05	Frederik Holst hus	31.12.2028	4976	Andre
GV06	Søsterhjemmet	31.05.2027	1639	Andre
GV07	Cathinka Guldberg	31.01.2028	72	Andre
SE11	St. Olavsgate 29	31.12.2030	2333	Andre
SE27	Domus Juridica	30.09.2044	17373	Entra
SE43	Skippergata 23	31.12.2030	656	Andre
GA24	Livsvitenskapsbygget	31.12.2066	67825	Statsbygg
AN20	Radiumhospitalet Bygg L	31.08.2049	765	Andre

NR	BYGNINGSNAVN	UTLØP	AREAL	UTLEIER
----	--------------	-------	-------	---------

GA23	Forskningsveien 1	løpende	201	Andre
GA25	Forskningsveien 2B	31.12.2026	800	Andre
GV05	Frederik Holsts hus	31.12.2026	4976	Andre
GV06	Søsterhjemmet	31.05.2024	1639	Andre
GV07	Cathinka Guldberg	løpende	72	Andre
GV09	Nedre Ullevaal 9	28.02.2023	1096	Andre
SE44	Kongshavnveien 26/30	løpende	600	Andre

*Løpende betyr at leieforholdet ikke har en avtalt sluttdato, men kan sies opp.

Vedlegg: Mandat for arbeidet

Universitetsdirektøren ga følgende mandat for arbeidet.

Bakgrunn

Masterplan for UiOs eiendommer er Universitetet i Oslos eiendomsstrategi. Den skal legge rammene for at UiOs eiendommer brukes, forvaltes og utvikles for å støtte vår evne til å løse samfunnsoppdraget – utdanning, forskning, formidling og innovasjon. UiOs ambisjoner i Strategi 2030 og UiOs helhetlige klima- og miljøstrategi skal ligge til grunn for revisjonen. Masterplan ble etablert i 2015 og revideres hvert femte år.

I 2026 tar UiO i bruk Livsvitenskapsbygningen (LVB) som vil huse ledende universitets- og sykehusmiljøer innen livsvitenskap og sikre Norge internasjonal konkurransekraft på området. Her skal ulike fagmiljøer jobbe tverrfaglig for å utvikle nye løsninger på store utfordringer innen helse og bærekraft. Bygningen representerer også en økning av UiOs eiendomsmasse på omtrent 12% med tilhørende økning i drifts- og forvaltningskostnader.

Flyttingen frigjør store arealer på Nedre Blindern. Dette gir UiO en unik strategisk mulighet til å samle en enda større del av UiOs kjernevirksomhet på campus i selvforvaltede formålsbygg. En god eiendomsstrategi fremover må peke på hvordan disse arealene kan tilrettelegges for ny bruk, hvordan dette kan finansieres i en tid der UiO ser en realnedgang i bevilgningen, og ikke minst, hvordan gjenbruk av eksisterende eiendomsmasse er et viktig bidrag i UiOs klima- og miljøarbeid.

UiOs campuser er sentrale i bybildet, og UiO er en aktør med mange samarbeidspartnere. Forholdet til nærmiljøet og befolkningen må dekkes av strategien. Fra tidlig på 2030-tallet vil UiO ta i bruk universitetsarealer i Oslo universitetssykehus både på Aker og Rikshospitalet. Dette blir også sentraler brikker i UiOs eiendomsportefølje.

I en periode med store endringer i eiendomsmassen, må Masterplan for UiOs eiendommer også sikre både utvikling, vedlikehold og arealeffektivisering av hele eiendomsporteføljen slik våre eiere stiller tydelige krav til. Vi må også legge til rette for effektiv og profesjonell eiendomsdrift og -forvaltning.

Formål

Formålet med årets revisjon er å tilpasse eiendomsstrategien slik at den understøtter gjennomføringen av UiOs Strategi 2030 og Helhetlige klima- og miljøstrategi under de rammebetingelsene UiO vil arbeide under de neste 25 årene, med hovedfokus på de nærmeste fem årene.

Sentrale temaer

Sentrale temaer som skal utredes og behandles i Masterplan 2026, blir da:

- Arealeffektivisering
- Avhending av eiendom
- Klima- og miljøtiltak

- Prioritering av satsingsprosjekter
- Reduksjon av innleide arealer

Masterplan skal også tydeliggjøre det formelle rammeverket eiendomsvirksomheten for UiO opererer innenfor med henvisning til lover, forskrifter, veiledninger mm. Eiendomsforvaltning ved i staten, i UH-sektoren og for selvforvaltende institusjoner er bl.a. gitt i

- Meld. St. 4 (2022-2023) *Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2023- 2032*,
- *Ei berekraftig, kostnadseffektiv og samordna bygg- og eigedomsforvaltning – Strategi for bygg og eigedom i statelig sivil sektor* (Kommunal og moderniseringsdepartementet 11.10.2021),
- *Vegvisar for statlege universitet og høgskular om samarbeid i bygge- og leigesaker*¹

Arbeidsprosess

Arbeidet med revisjon av masterplan ble påbegynt høsten 2025. Universitetsdirektør Arne Benjaminsen har vært prosjekteier for arbeidet. Eiendomsdirektør John Skogen har ledet styringsgruppen for revisjonen. Styringsgruppen har bestått av økonomi- og virksomhetsstyringsdirektør Ellen Johanne Caesar, studiedirektør Audun Digerud, Ariel Sevendal (de tillitsvalgte), Thomas Aulin (hovedverneombud), Håvard Kongevold Hornnes (Studentparlamentet), underdirektør for Campusdrift Per Aas, underdirektør for Campusservice Elisabeth Idland, underdirektør for Livsvitenskapsbygget mottaksprosjekt Gunnar Dick, assisterende eiendomsdirektør Britt Amundsen Hoel og underdirektør for Campusutvikling Leif Johnny Johannessen. De to sistnevnte har hatt prosjektledelsen.

Arbeidet har vært organisert i temagrupper. Fra Eiendomsavdelingen har følgende personer deltatt i arbeidet: Seksjonssjef i EA Innkjøp Kristin Victoria Jansen; økonomisjef Per-Stian Støle; forvaltningssjef Victor Malmqvist; prosjektsjef Sahar Årma; parksjef Ane Guldahl; seksjonssjef for Bygningsdrift Steffen Hellesøe; seksjonssjef Paul Martin Lello og miljørådgiver Lise Kolberg i Teknikk, kvalitet og miljø; seksjonssjef Tarja Koskinen, seniorarkitekt Jostein Eidsvåg, seniorarkitekt Per Hårdmark og seniorarkitekt Henrik Frich i Tidligfase, kunst og kulturminne. Seksjonssjef Gaute Frøisland og seniorrådgiver Jørn H. Christiansen i Seksjon for virksomhets- og økonomistyring har deltatt fra Avdeling for økonomi- og virksomhetsstyring. Prosjektstøtte har vært gjort av administrasjonskonsulent Emil Olin. Kommunikasjonsrådgiver Ingeborg Kang Jørgensen og seniorkonsulent Vincent Vestly ved Grafisk senter på UiO har stått for korrektur, design og utforming.

Dekanmøtet har vært referansegruppe for arbeidet, og temaene har vært drøftet med de tillitsvalgte og vernelinjen sentralt ved UiO. Styret diskuterte temaer fra arbeidet i mai og vedtok Masterplan for UiOs eiendommer i juni 2026. Masterplan for UiOs eiendommer skal revideres hvert femte år.

¹ Vegvisar for statlege universitet og høgskular om samarbeidet i bygge- og leigesaker: regjeringen.no/contentassets/53e434131e354b4e8710dc96f245ac32/vegvisar-for-statlege-universitet-og-hogskular-om-samarbeidet-i-bygge-og-leigesaker.pdf