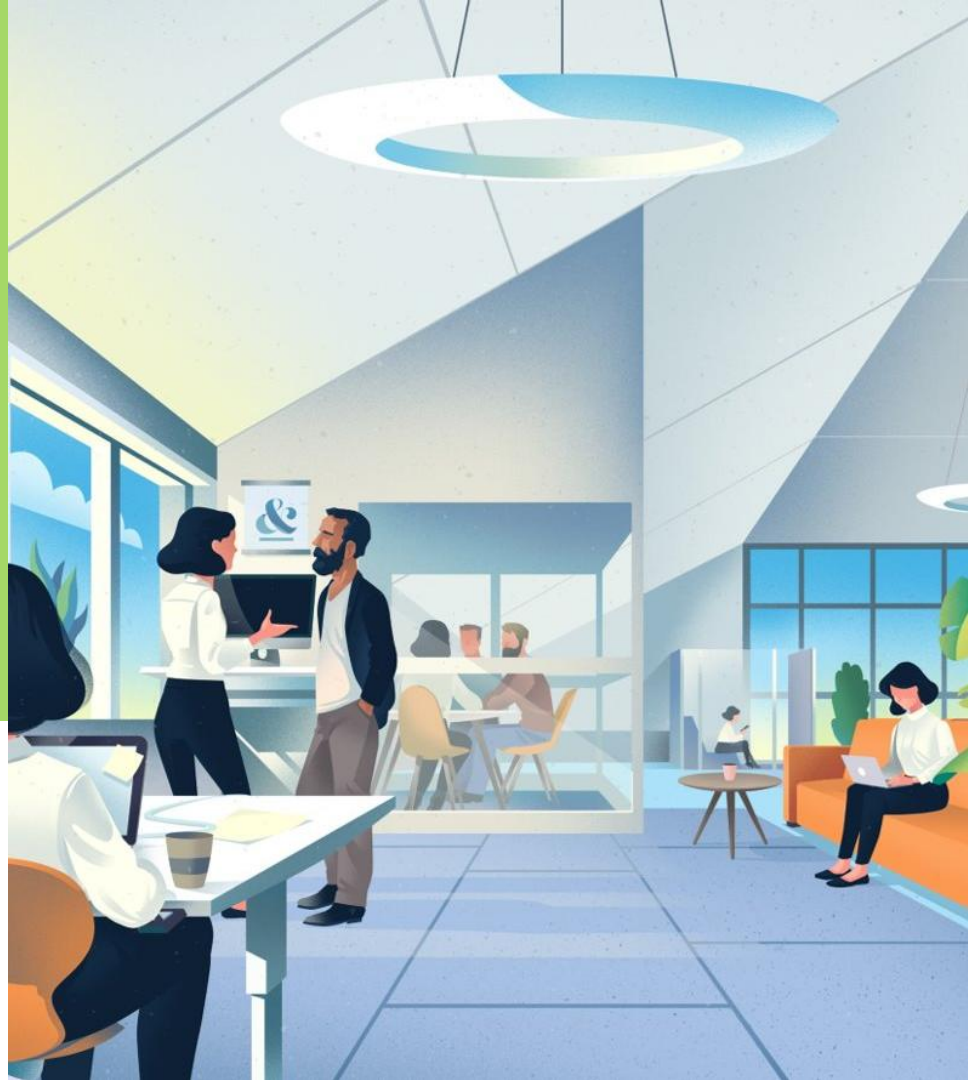


Hiø – campus Fredrikstad

Informasjon om kommende markedssøk og prosessen fremover

Fredrikstad, 1. Juni 2026
Live Spandow, Statsbygg



Agenda

Bakgrunn

Føringer fra KVU og KS1

Markedsundersøkelsen

Avklaringer fra KD

Rammer for leiesøk

Fremdrift



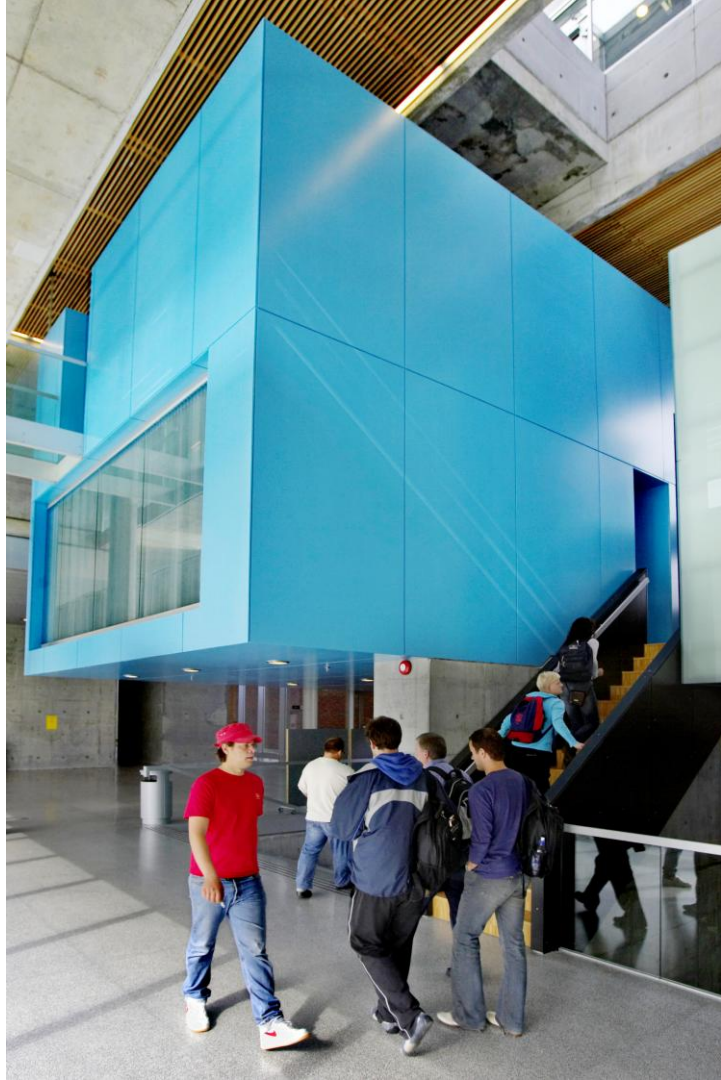
Bakgrunn

- Fra konseptvalgutredning (KVU): Valgt konsept 2B (Nybygg for HVO og IIØ, samt fortsett leie av K-bygget til ASC)
 - I anbefalt alternativ benyttes fortsatt dagens bygg for Akademi for scenekunst (scenekunst er nedlagt), og nybygget benyttes for Fakultet for informasjonsteknologi, ingeniørfag og økonomi (IIØ) og Fakultet for helse, velferd og organisasjon (HVO)
- Etterfølgende ekstern kvalitetssikring (KS1) anbefalte å innhente mer informasjon om leiemarkedet i Fredrikstad og HiØ fikk på bakgrunn av dette et oppdrag om å gjennomføre en markedsundersøkelse



Markedsundersøkelse

- Oppdrag fra Kunnskapsdepartementet (03.03.2025)
- Formål: Kartlegge markedet i Fredrikstad
- Innhente indikative tilbud
- Formålet var å innhente informasjon om:
 - Det finnes et velfungerende marked for høgskolens lokalbehov i Fredrikstad
 - a) Ledige lokaler i eksisterende bygg
 - b) Aktuelle tomter for utbygging
 - c) Indikasjon på prisnivå
- Muligheter, risiko og usikkerhet ved å leie i markedet



Oppdragsbrev KD – valg av gjennomføringsmodell

Tema	Kort forklart
Formell forankring	Brev fra KD (12.11.2025 og 23.01.2026) + møte 7.1.2026 mellom KD, HiØ og Statsbygg.
Prosjekteier	Kunnskapsdepartementet (KD) – setter føringer og godkjenner videre prosess.
Leieperiode	25 år som utgangspunkt.
Anskaffelse	Leieunntaket skal gjelde, men ekstern juridisk vurdering av FOA-leieunntak skal innhentes.
Rom- og funksjonsprogram	Utarbeides av HiØ med bistand fra Statsbygg. Skal være fleksibelt, arealeffektivt og med minst mulig spesialtilpasning.
Gjennomføringsmodell	Leie i markedet. Allerede besluttet av regjeringen – eventuelle endringer må behandles på nytt av regjeringen.



Statsbygg
Postboks 232 Sentrum
0103 OSLO

Deres ref

Vår ref
24/5090-

Dato
23. januar 2026

Svar på avklaringer om Høgskolen i Østfolds Campus Fredrikstad

Viser til brev fra Statsbygg den 10.12.2025, hvor Statsbygg ber om avklaringer fra Kunnskapsdepartementet (KD) om Høgskolen i Østfolds (HiØ) Campus Fredrikstad. Det vises også til møtet som ble avholdt mellom KD, HiØ og Statsbygg 7. januar 2026, hvor avklaringer rundt HiØs Campus Fredrikstad var tema.

Dette brevet og brev til høgskolen den 12. november 2025, gir samlet føringene for det videre arbeid.

Leieperiode

Statsbygg ber om at KD tar stilling til ønsket varighet på ny leieavtale. Statsbygg viser til at dagens leieavtale har en varighet på 22 år, og at det i markedsundersøkelsen ble lagt til grunn en varighet på 25 år, med opsjon på to perioder med inntil fem år.

KD ber om at Statsbygg og HiØ legger til grunn en varighet på 25 år, tilsvarende som i markedsundersøkelsen. Mindre justeringer kan gjøres dersom hensyn til leiepris og konkurransesituasjon tilsier at det er hensiktsmessig.

Lov om offentlige anskaffelser

Statsbygg skriver at de anser det som mest sannsynlige utfall at anskaffelsen av nye lokaler er omfattet av «leieinntaket» i Forskrift om offentlige anskaffelser (FOA). Statsbygg foreslår at det foretas en ekstern juridisk vurdering av om anskaffelsen kan skje i medhold av leieinntaket for å sikre at rett anskaffelsesmetode velges. KD støtter denne anbefalingen, og ber om at det innhentes en slik vurdering når en mer detaljert funksjonsbeskrivelse og romprogram foreligger.

KD legger til grunn at HiØ innhenter bistand fra Statsbygg i arbeidet med rom- og funksjonsprogram. Det skal legges til grunn minst mulig grad av spesialtilpasning, samtidig som arealbehovet til HiØ skal ivaretas på en god måte. KD forutsetter at det legges til grunn arealeffektive og fleksible løsninger, med sambruk av arealer der det er mulig.

Statsbygg skriver at dersom anskaffelse etter FOA viser seg nødvendig anbefaler de at KD og DFD avklarer om valg av gjennomføringsmodell står seg. KD viser til at regjeringen har besluttet konseptvalg og gjennomføringsmodell for HiØs Campus Fredrikstad. En eventuell endring i valg av gjennomføringsmodell kan derfor ikke avklares mellom KD og DFD, men må løftes til regjeringen for en ny beslutning. Dersom den eksterne juridiske vurderingen viser at anskaffelsen må følge FOA ber KD om at Statsbygg og HiØ kommer tilbake til departementet, slik at KD kan ta stilling til videre prosess.

Fremdriftsplan

KD er opptatt av videre fremdrift i saken. KD ber om at Statsbygg og HiØ kommer tilbake til departementet med en omforent fremdriftsplan for det videre arbeid.

Med hilsen

Maria Tagmatarchi Storeng (e.f.)
ekspedisjonssjef

Ingri Schaanning Bukkestein
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Kopi

Høgskolen i Østfold

Minst mulig grad av spesialtilpasning

Varighet
25 år

KD forutsetter at det legges til grunn arealeffektive og fleksible løsninger, med sambruk av arealer der det er mulig

Mål for statens leieforhold i markedet



Effektivisering av statens kostnader i leieforhold



Modernisering

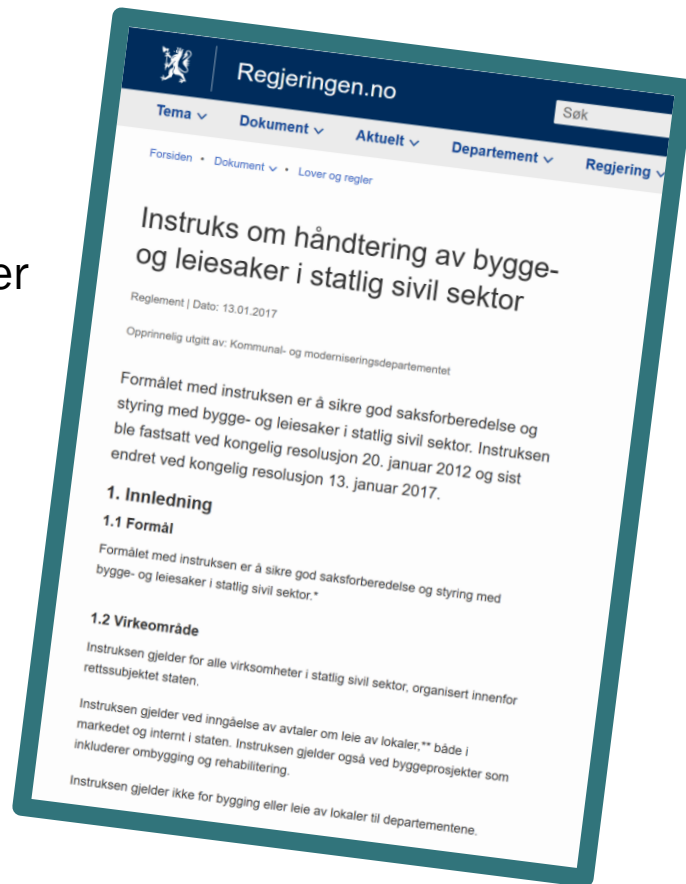


Fremtidsrettet, klimaorientert og kvalitetsorientert



Statens føringer og retningslinjer i anskaffelsesprosessen

- Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor
- Utredning og kvalitetssikring av konsept
- Innhenting av tilbud for leie av lokaler



INSTRUKSEN - Utredning og kvalitetssikring av konsept

- Ta hensyn til **effektiv areal- og ressursbruk**
- Graden av spesialtilpasning av lokalene skal **begrenses** til det høyst nødvendige
- Det skal normalt **ikke** planlegges for vekst i antall ansatte
- Det bør vurderes behov for endringer i **arbeidsplassutforming** som følge av nye arbeidsformer



Innhenting av tilbud for leie av lokaler

- For å sikre det mest gunstige leiealternativet for staten skal det innhentes flere tilbud
- Dette gjelder også ved fornyelse av eksisterende leiekontrakt
- Vurderingen skal ta hensyn til de totale leieforpliktelsene, og saksbehandlingen skal sikre likebehandling og sporbarhet



Veien til et nytt leieforhold



Strategibaserte målsettinger
og realisering av dem
Beslutning av overordnet APK

1. Målbildet og visjon – hvilke ambisjoner har HiØ
2. Lokalisering
3. Gevinstkartlegging
4. Arbeidsplasskonsept/arealkonsept
5. Kommunikasjon til ansatte



Konkurransesutsette
leiekontrakten

1. Søk
2. Indikative tilbud
3. Befaring
4. Konkurranse
5. Tilbudsevaluering
6. Forhandlinger
7. Signering av ny leieavtale



Ny fysisk løsning
tilpasset fremtidig
bruk

1. Tilpasning og brukerstyr
2. Innflytting
3. Gevinstrealisering
4. Brukertilfredshet

[illegible]



- **Konkurransesprinsippet**

- For å sikre det mest gunstige leiealternativet for staten skal det innhentes flere tilbud. Dette gjelder også ved fornyelse av eksisterende leiekontrakt
- Vurderingen skal ta hensyn til de totale leieforpliktelsene, og saksbehandlingen skal sikre likebehandling og sporbarhet



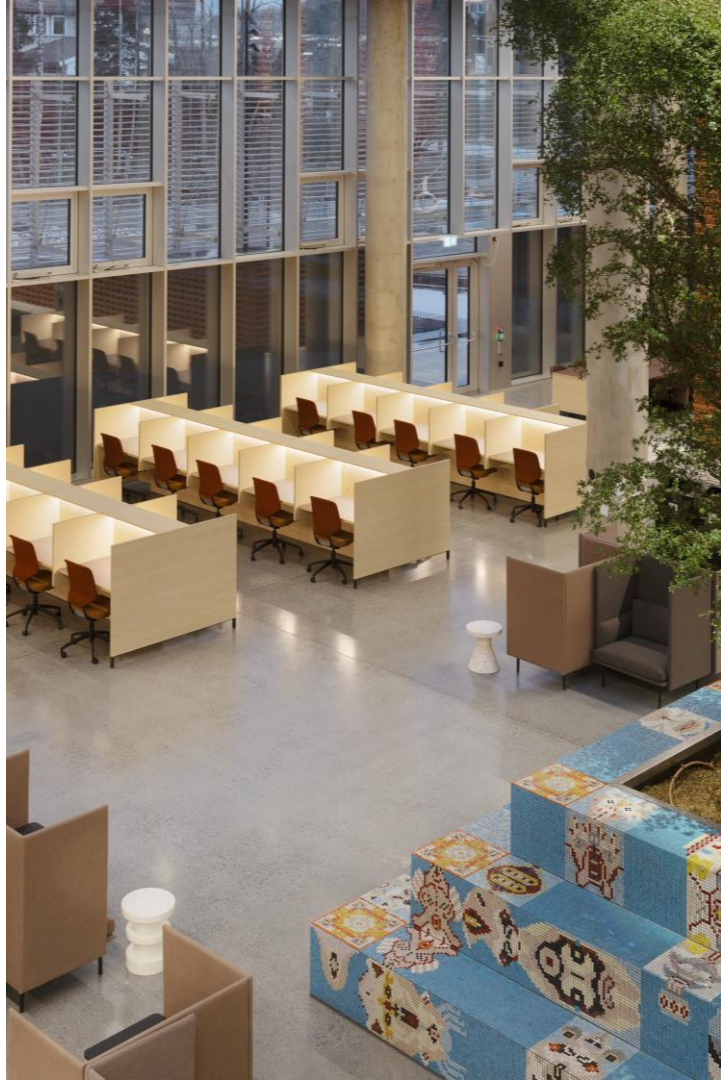
- **Tidspunkt for overtakelse**

- HiØ har en leiekontrakt som utløper 31. juli 2030. De nye lokalene ønskes å overtas i god tid før utløpet av dagens leiekontrakt.



- **Arealbehov**

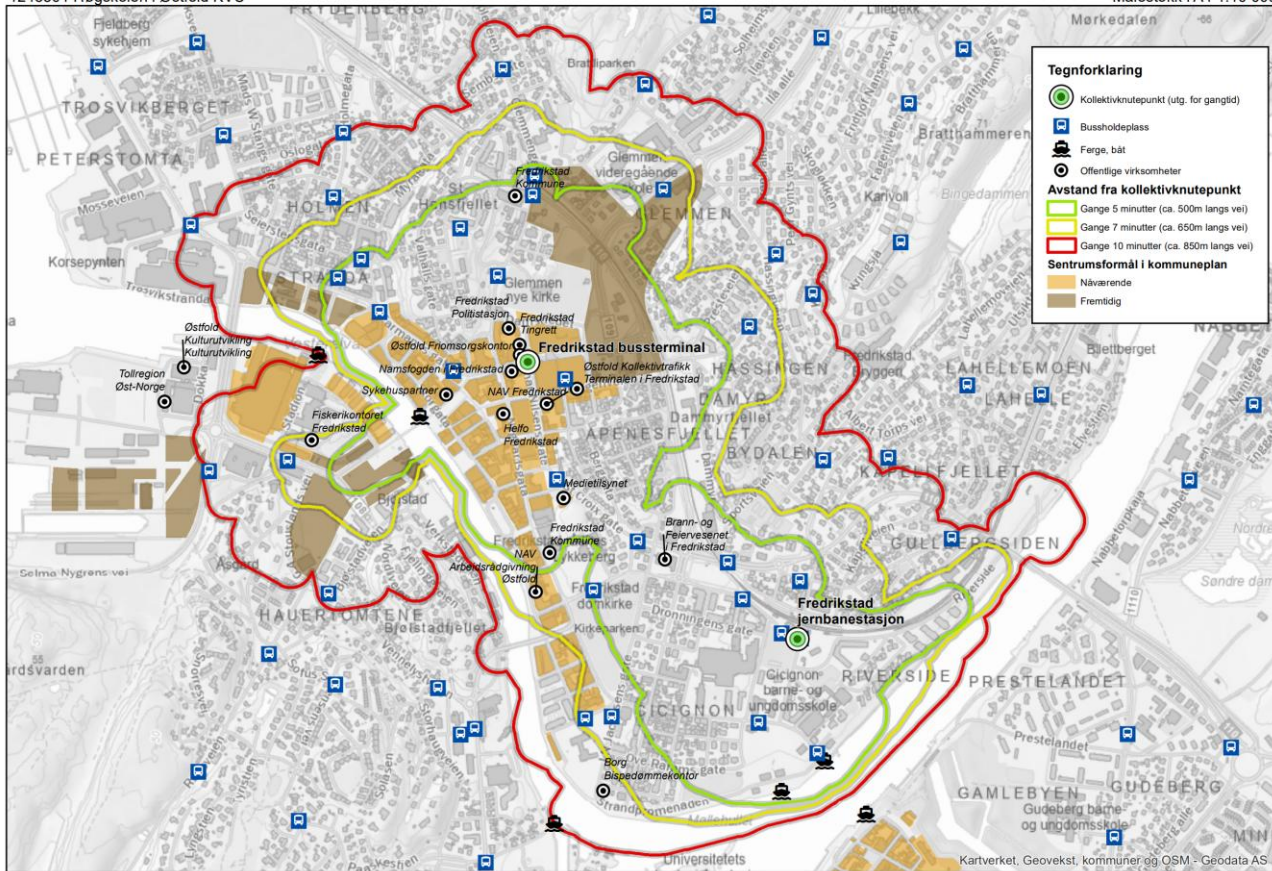
- Arealspenntet for søk er det samme som for markedsundersøkelsen 13.000 – 16.000 kvm. (Programmert areal 14 470 kvm BTA)
- Lokalene skal romme undervisningslokaler med tilhørende studentarealer for ca. 2500 studenter, samt arbeidsplasser for ca. 250 ansatte
- Undervisning- og forskning
- Arbeidsplassarealer
- Fellesarealer (vestibyle, servicesenter, kantine, café mv.)
- Sosiale soner og samhandling (møteplasser og student arbeidsplasser og aktiviteter)



Lokaliseringsanalyse (søkeområde)

1243501 Høgskolen i Østfold KVV

Målestokk i A4 1:10 000



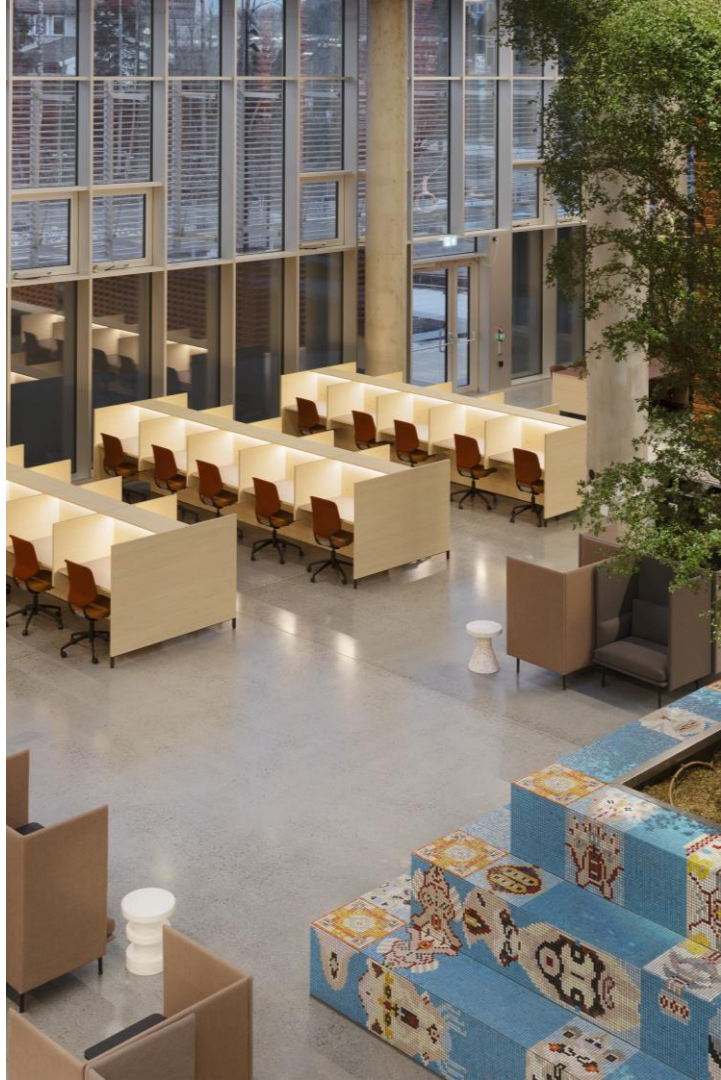
- Søkeområdet fra markedsundersøkelsen i 2025 legges til grunn.
- Planavdelingen i Statsbygg har vurdert lokiseringsanalysen og etter deres vurdering er det ikke skjedd noen planmessige endringer etter at dette kartet ble laget.
- Kommuneplanens arealdel for Fredrikstad ble vedtatt i 2023, parallelt med vårt arbeid med lokiseringsanalysen, og det er fortsatt den som er gjeldende.
- Kartet viser generelle gangavstander fra etablerte kollektivknutepunkter, og viser de områdene som gir best lokalisering med tanke på tilgjengelighet og kollektivtrafikk.
- Statsbygg anbefaler derfor at dette legges til grunn som søkeområde for leieobjekter.



- **Planstatus/reguleringsrisiko/gjennomføringsevne**
 - En statlig leietaker kan ikke ta noen risiko knyttet til regulering- eller gjennomføringsevne.



- **Evalueringskriteriene**
 - egnethet/kvalitet og totalkostnad. Helhetsvurdering av hvilket leieobjekt som er best egnet for HiØ.
- **Verdi av lang kontrakt**
 - I en konkurransesituasjon med flere tilbydere skal ikke verdien av offentlig leietaker på 25 års kontrakt undervurderes.



TAKK FOR OSS

Vedlegg

Begrepsforståelse

- Statlige leietakeres kostnader ved å leie lokaler kan i hovedsak deles i tre:
 - **Husleie:** Leiekostnader
 - **Felleskostnader:** Felleskostnader er brukeravhengige og gjelder de av eiendommens driftskostnader som ikke henføres til et bestemt leieforhold eller dekkes av gårdeier
 - **Mva. kompensasjon:** At leietaker ikke driver MVA-pliktig virksomhet medfører at utleier ikke får fradrag for merverdiavgift tilknyttet ombygningskostnader, driftskostnader, kostnader til vedlikehold og andre løpende eierkostnader. Utleier forutsetter derfor at leietaker kompenserer fullt ut for den ulempe dette medfører, som gjør seg gjeldende i mva. kompensasjonen.
 - Størrelsen på mva. kompensasjonen vil variere mellom leieobjektene, og vil være et resultat av omfanget på investeringene som må utføres (leietakertilpasninger, ombygging etc.). Et nybygg vil derfor normalt ha betydelig høyere mva. kompensasjon enn eksisterende bygg.
- I tillegg vil det påløpe direkte driftskostnader i eksklusive arealer, eksempelvis energi, renhold og leietakers vedlikeholdsplikt.