

NOTAT

Til: Styret
Fra: Rektor
Om: NTNUs eiendomsforvaltning – status 2005/2006

1. Dagens situasjon

NTNU har ansvar for drift og vedlikehold av en stor bygningsmasse. Oversikten nedenfor illustrerer dette på forskjellige måter (alle tall i brutto kvadratmeter).

Eide arealer	465 000
Leide arealer	67 000
Driftsansvar	494 000
Egen bruk	450 000

En ytterligere oppsplitting av tallene viser at:

- SINTEF og de øvrige forskningsinstitusjonene bruker 56 000 m² av NTNUs arealer
- NTNU har driftsansvaret for noen arealer som eies av andre
- 22 700 m² av NTNUs arealer brukes av NTNUI, Studentsamskipnaden, Tapir og annen forretnings- og servicevirksomhet.

NTNU eier også de tomtene bygningene står på, disse er i de fleste tilfeller langt større enn det som er nødvendig for virksomheten. På Dragvoll er for eksempel det totale tomtearealet 50 ganger større enn grunnflaten av bygningene. I tillegg eier NTNU eiendommer som ikke er regulert til utbyggingsformål, blant annet på Jakobsli.

Videre eier NTNU også noen boligeiendommer som i sin tid ble anskaffet med tanke på rivning og videre utbygging. Et stort antall slike eiendommer er nå solgt, men enkelte er beholdt og brukes i dag som utleieboliger for gjester og korttidsansatte.

I forhold til antall ansatte og antall studenter har NTNU en stor bygningsmasse. En sammenligning med noen andre nordiske universiteter fra 2003 viste at det var store forskjeller i areal pr. student, noe som kan skyldes flere forhold. Tradisjonelle universiteter vil vanligvis ha et lavt areal, mens læresteder med et stort laboratoriebehov vil trekke arealtallet oppover. Fordeelingen mellom heltids- og deltidsstudenter vil også være med på å nyansere dette bildet.

En skal selvsagt være forsiktig med å trekke for mange konklusjoner ut fra slike enkle sammenligninger, men det er ingen ting som tyder på at NTNU som helhet har knapt med areal.

Arbeidet med bygningsmassen utføres av Teknisk avdeling og kan grovt deles opp slik:

- Daglig drift av bygninger og uteanlegg
- Ombygging
- Nybygging
- Vedlikehold

Driftskostnadene er direkte avhengige av arealstørrelsen, mens ombygging og nybygging rimeligvis vil variere over tid, avhengig av behov som måtte dukke opp. Å erstatte eide arealer med leide arealer vil normalt ikke påvirke driftskostnadene, men vil bli dyrere over tid dersom leieforholdet blir langvarig.

Formålet med vedlikeholdsarbeid er å sørge for at verdien til bygninger og infrastruktur for øvrig opprettholdes. Offentlige pålegg, for eksempel krav til helse, miljø og sikkerhet, kan medføre at verdien vil øke.

Fra 2005 til 2006 vil endringen i arealtallene være slik (alle tall i brutto kvadratmeter):

	2005	2006	Økning
Eide arealer	465 000	493 000	28 000
Leide arealer	67 000	71 000	4 000
Driftsansvar	494 000	500 000	6 000
Egen bruk	450 000	483 000	33 000

Økningen for eide arealer og egen bruk skyldes i hovedsak nye arealer på St. Olavs Hospital. Det spesielle med disse arealene er at driftskostnadene for disse er vesentlig høyere enn for de arealene NTNU eier alene.

Teknisk avdeling disponerer i 2006 431 millioner kroner. Disse midlene kommer i hovedsak fra internleien, men ca. 54 millioner kommer som driftsrefusjoner og andre inntekter fra forskningsinstitusjonene og diverse leietakere. Teknisk avdelings budsjett benyttes for det aller meste til den daglige, løpende driften. I 2006 er det satt av 30 millioner kroner til vedlikehold, noe som utgjør 65 kr/m² dersom vi holder arealene ved St. Olavs Hospital utenfor. Til sammenligning kan det nevnes at satsene for vedlikehold i gjennomsnitt har vært i overkant av 120 kr/m²/år de senere årene for Statsbyggs bygninger.

I forbindelse med budsjettprosessen Teknisk avdeling har hvert år søkt om midler til ekstraordinære fellestiltak med bakgrunn i behov for oppføring av nye bygg samt ombygging og rehabilitering av eksisterende bygninger. Tiltakene finansieres delvis ved øremerkede bevilgninger og delvis ved salg av eiendommer. For 2006 er fellestiltakene delt inn i prioriterte og ikke prioriterte tiltak. I tillegg har fakultetene foreslått en rekke tiltak.

2. Endringer i eiendomsforvaltningen

Som nevnt ovenfor har NTNU en stor bygningsmasse, og en kan ikke regne med at alle arealbehov kan dekkes ved nybygging. En reell husleieordning der midler til arealkostnader er

avhengig av aktiviteter og behov kan gi en bedre styring av arealbruken. I dag bidrar ordningen med internleie bare til å synliggjøre de enkelte fakulteters arealkostnader, men det ligger ingen insitamenter til å rasjonalisere med arealer. Styret vedtok i sitt møte 22.2.2006 å nedsette en arbeidsgruppe som skulle vurdere behovet for å endre den nåværende husleieordningen.

3. Ekstraordinære fellestiltak

Denne posten har styret vedtatt skal være totalt 80 millioner i perioden 2006-2009. Vi ser for oss at det vil være spesielt store behov i den første del av perioden, og vi foreslår derfor at den årlige fordelingen gjenspeiler dette. En beskrivelse av de viktigste tiltakene følger nedenfor.

3.1 Sentralbygg 2

Prosjektet startet i 2005 og bygget blir etasjevis ferdigstilt og innflyttet. Forventet ferdigstillelse er sommeren 2006. Hele prosjektet inkludert ombygging og utskifting av store deler av de tekniske anlegg har et budsjett på 40 mill. kroner. Hele prosjektet er sluttfinansiert gjennom årets bevilgning på 20 millioner kroner til fellestiltak.

3.2 Tilbygg Petroleumsteknisk senter

Bygget er under oppføring og vil bli ferdigstilt høsten 2006. Budsjettet er på 22 mill. kroner hvorav 4 mill. kroner ble bevilget i 2005. Brukermiljøet bidrar med 9 mill. kroner, noe som betyr at det må avsettes 9 mill. kroner i 2006. Dette finansieres med midler fra salg av eiendom.

3.3 Dragvoll, bygg 6B

Tilbygget blir på ca 4 500 m² og vil inneholde over 1 400 arbeidsplasser for studenter. Kostnadene vil bli ca. 70 millioner kroner. Hele beløpet skaffes til veie ved salg av eiendommer.

3.4 Inventar- og flytteprosjekter

Posten omfatter inventar og flyttekostnader i forbindelse med nybygg og ombyggingsprosjekter som allerede er igangsatt. Foreløpig anslag er 18 millioner kroner for 2006. Behovet er blant annet knyttet til ferdigstilling av følgende prosjekter:

- Dragvoll, bygg 6B
- NTNU Sealab, Brattørkaia
- Nytt forskningsfartøy
- Dokkhuset, Nedre Elvehavn
- Paviljong, Petroleumsteknisk senter

For å finansiere inventar og utstyr må posten for fellestiltak for perioden 2006- 2009 forskutteres, da prosjektene ovenfor vil bli ferdige i 2006.

3.4 Nytt ventilasjonsanlegg Verkstedtekniske laboratorier

Eksisterende anlegg er gammelt og nedslitt, og dekker heller ikke hele bygget. Luft fra anlegget har inneholdt asbest og anlegget er derfor stoppet. Kostnadene for et nytt ventilasjonsanlegg er anslått til 21 millioner kroner. Også her må kostnadene forskutteres.

4. Andre forhold

Teknisk avdeling har et hovedansvar for å foreslå og gjennomføre rent bygningsmessige tiltak, samt tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet. Forslag fra fakultetene vil normalt dreie seg om lokale prosjekter, ofte oppussingsarbeider eller bygningsmessige arbeider som vil gi flere eller bedre arbeidsplasser.

Til denne saken finnes tre vedlegg som gir en nærmere spesifisering av noen andre forhold rundt eiendomsforvaltningen og tiltak i den forbindelse.

[Vedlegg 1](#) – Større rehabiliterings- og nybyggprosjekter ved NTNU de siste årene
Listen viser arbeider som er gjennomført i egen regi og de store byggeprosjektene som Statsbygg har stått bak.

[Vedlegg 2](#) – Ekstraordinære fellestiltak
Gjelder tiltak som vil bli startet i 2006

[Vedlegg 3](#) – Forslag fra fakultetene
Med ett unntak vil ingen av disse forslagene bli gjennomført i 2006.