NTNU **O-sak 1/06**
Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
12.1.2006 TA/AR
Arkiv

NOTAT

Til: Styret
Fra: Universitetsdirektøren
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 riving 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 universiteter fra 2003 ga følgende tall:

Institusjon	Areal (m²)	Studenter	m² pr. student
NTNU	488 000	20 000	24
Bergen	312 000	17 000	18
Oslo	500 000	30 000	17
Tromsø	150 000	6 400	23
Linköping	216 000	25 000	9
KTH, Stockholm	260 000	18 000	14
Uppsala	416 000	38 300	11
Göteborg universitet	366 000	40 000	9
København universitet	681 000	34 000	20

De store forskjellene i areal pr. student skyldes flere forhold. Tradisjonelle universiteter med en stor andel deltidsstudenter vil ha et lavt areal, mens læresteder med et stort laboratoriebehov vil trekke arealtallet oppover.

En skal selvsagt være forsiktig med å trekke for mange konklusjoner ut fra en slik enkel sammenligning, 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.

Som nevnt ovenfor har NTNU en stor bygningsmasse, og en kan ikke regne med at alle arealbehov kan dekkes ved nybygging. Det vil derfor være nødvendig med en reell husleieordning

der en frir seg fra dagens situasjon og innfører en fordelingsmodell som virker slik at fakultetenes midler til arealer vil være avhengig av aktiviteter og behov. I dag bidrar ordningen med internleie bare til å synliggjøre de enkelte fakulteters arealkostnader, men det ligger ingen insitamenter til å rasjonalisere med arealer.

Teknisk avdelings forslag til budsjett for 2005 og 2006 fremgår av tabellen nedenfor (alle tall i millioner kroner).

Artsklasse/artsnavn	2005	2006
4 Investeringer og påkostninger	42,750	32,539
5 Lønn etc.	112,000	122,500
6 Driftskostnader	234,865	278,291
7 Andre driftskostnader	2,589	2,985
Sum kostnader	392,204	436,315
3 Driftsinntekter	- 43,710	-44,935
9 Intern leie	-337,744	-377,330
9 Interne inntekter	- 8,250	-9,050
Sum inntekter	- 389,704	-431,315

Tabellene viser at driftskostnadene øker mer enn arealøkningen skulle tilsi. Dette skyldes i hovedsak driftskostnadene for St. Olavs Hospital, som nevnt ovenfor.

Kostnadene i artsklasse 4 ovenfor representerer vedlikehold av bygningsmassen og innkjøp av transportmidler. For 2005 utgjør beløpet 92 kr/m²/år. Tallet for 2006 er redusert til 69 kr/m²/år 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.

Tiltak	Beløp i mill.kr
Ekstraordinære prioriterte fellestiltak:	78,000
Ekstraordinære uprioriterte fellestiltak:	48,600
Forslag fra fakultetene:	44,950
Samlet:	93,550

Fordeling av og kommentarer til disse tallene finnes som punkt 3 i dette notatet.

I tillegg kommer større ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter med bakgrunn i pålegg fra offentlige myndigheter hovedsakelig knyttet til brannsikringskrav samt sikring av liv og helse. Sum prosjektkostnader er her 16 mill. kr.

Større ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter hvor mange er av en slik art at utsettelse vil påvirke arbeidsmiljøet og således kan utløse HMS-saker. Kostnadene er anslått til 200 mill kr.

2. Mulige endringer i eiendomsforvaltningen

I 2005 la et interdepartementalt utvalg frem utredning og et forslag om at eiendomsforvaltningen for blant annet universitetene skulle legges inn under et nytt statlig forvaltningsorgan eller selskap, i forslaget kalt Universitetsbygg. Hvordan selskapet ville bli organisert var ikke utredet i detalj, men det ble beskrevet som en parallell til det eksisterende Statsbygg, og altså ikke som en del av Statsbygg.

For Trondheims vedkommende kunne vi tenke oss en lokal avdeling av Universitetsbygg som hadde eiendommene til NTNU og HiST som ansvarsområde.

Universitetene har samlet gått i mot utvalgets konklusjoner, med den hovedbegrunnelsen at omtrent alle bygninger i universitetssektoren er formålsbygg, og dermed særskilt tilpasset virksomheten. Å sammenligne slike bygg med vanlige utleiebygg ville ikke gi noen mening. Videre ble det påpekt at den direkte kontakten man har hatt mellom driver og bruker har vært en forutsetning for effektiv drift. I mange tilfeller er det umulig å skille mellom laboratorier og byggene som de er i.

Utvalgets forslag medførte også at de ansatte ved de tekniske avdelingene måtte fordeles på Universitetsbygg og universitetene, noe som medførte at fagkunnskap og lokalkjennskap ble splittet på flere enheter.

Den forrige regjeringen hadde i sitt forslag til statsbudsjett foreslått at ordningen ble forberedt i 2006 og gjennomført fra og med 1.1.2007. En slik ordning forutsatte at vedlikeholdsetterslepet ble kartlagt og tatt igjen i løpet av fem år. Den nye regjeringen har imidlertid sløyfet forslaget i sitt budsjettforslag, men skrevet at en vil komme tilbake til saken.

Utvalgets konklusjoner hadde sin bakgrunn i at noen læresteder hadde valgt å nedprioritere vedlikeholdsarbeidene, og i stedet bruke midlene til primærvirksomheten. Dette skjedde i en periode med stor vekst i studenttallet, og var muligens forståelig i et kortsiktig perspektiv. Ved NTNU har vi klart å holde den bygningsmessige standard på et rimelig godt nivå, men vi ser for oss at bygningene fra 1950 og -60 årene om kort tid krever et krafttak. Utredningen anslo et årlig beløp i en viss periode for å ta igjen vedlikeholdsetterslepet, noe som kunne tolkes dit hen at bevilgningene til universitetene over lang tid hadde vært for små.

NTNU ønsker gjennom praktisk handling å vise at universitet er i stand til selv å ta vare på bygningsmassen. Dersom saken kommer opp på nytt er det flere forhold ved NTNU som må avklares. Her er en stor del av bygningsmassen, ca. 38 000 m², finansiert av eksterne og gitt til fagmiljøene, det vil si SINTEF og daværende NTH. Det aller meste av dette eies nå av NTNU. Juridiske forhold rundt en eventuell eiendomsoverdragelse til Universitetsbygg må utredes.

Etablering av Universitetsbygg forutsetter videre at det skal betales en reell husleie i tillegg til driftskostnader. Dette vil medføre av at NTNU må få en tilleggsbevilgning for å dekke denne merkostnaden. Dersom denne tilleggsbevilgningen er realistisk vil ordningen i første omgang ikke ha noen større økonomisk betydning for NTNU.

SINTEF bor i dag husleiefritt i de NTNU-arealene de selv har vært med på å finansiere, eller hvor SINTEFs nærvær og virksomhet var en av begrunnelsene for de eksterne bidragene. En

husleie på for eksempel 700 kr/m²/år vil for SINTEF, inkludert MARINTEK bety en merkostnad på 33 millioner kroner pr. år. I dagens situasjon er dette helt urealistisk.

I forbindelse med overdragelsen av Havlaboratoriet og forlengelsen av Slepetanken fra Norges Forskningsråd til NTNU, ble det forutsatt at MARINTEK ble garantert husleiefritak. Dette er også noe som må avklares.

Dersom NTNU vedtar å samle virksomheten rundt Gløshaugen forutsetter dette salg av Dragvollområdet. Dersom Universitetsbygg overtar alle universitetseiendommer blir statusen på samlokaliseringsprosjektet uklar.

3. Ekstraordinære fellestiltak etc. - kommentarer

A. Ekstraordinære prioriterte fellestiltak (alle tall i mill. kr)	
1. Inventar- og flytteprosjekter	18,000
2. Restfinansiering Sentralbygg 2	20,000
3. Tilbygg Petroleumsteknisk senter	12,000
4. Restfinansiering Sentralbygg 1	6,000
5. Ny ventilasjon Verkstedtekniske laboratorier	21,000
Sum	77,000

Kommentarer til pkt. A

1. Inventar- og flytteprosjekter
Posten omfatter inventar og flyttekostnader i forbindelse med nybygg og ombyggingsprosjekter. Behovet er knyttet til ferdigstilling av de forskjellige prosjektene, og spesifisert prosjektliste er utarbeidet. For 2006 er behovet 18 mill. kroner.

2. Sentralbygg 2
Prosjektet startet i 2005 og bygget blir etasjevis ferdigstilt og innflyttet. Forventet ferdigstillelse sommeren 2006. Hele prosjektet inkludert ombygging og utskifting av store deler av de tekniske anlegg har et budsjett på 40 mill. kroner.

3. 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 6 mill. kroner, noe som betyr at det må avsettes 12 mill. kroner i 2006.

4. Restfinansiering Sentralbygg 1
Prosjektet ble påbegynt i 2004 og ferdigstilt 1. kvartal 2005. Men det ble ikke ”tatt med” penger fra 2004 til 2005, selv om sluttoppgjøret skjedde i 2005. Det er behov for en restfinansiering på 6 mill. kroner.

5. Nytt ventilasjonsanlegg Verkstedtekniske laboratorier
Eksisterende anlegg er gammelt og nedslitt, og dekker heller ikke hele bygget. Det er også behov for en asbestsanering.

Nytt Nanosenter i Kjemiblokk 1
Dette prosjektet er tatt ut av budsjettet til Teknisk avdeling og forutsettes finansiert med egen bevilgning. Kostnadsbehov: 82 mill.kr.

B. Ekstraordinære uprioriterte fellestiltak
Nedenfor følger en liste over de ønsker som er fremkommet fra fakulteter og avdelinger i forbindelse med årlige kontaktmøter (alle tall i mill.kr):

1. Ventilasjonsanlegg Varmeteknisk lab. øst, VE-05	10,000
2. Ombygging av bokbinderi/konserveringsverksted (HMS-sak)	0,900
3. Rehabilitering av undervisningslaboratorium K-5	1,800
4. Utskifting av vinduer Elektro B, C og D	1,800
5. Installasjon varmepumpe MTS	1,600
6. Oppgradering ventilasjonsanlegg bygg 1 Dragvoll	3,000
7. Studentarbeidsplasser loft Gamle elektro	8,500
Sum	27,600

C. Forslag fra fakultetene (uprioritert rekkefølge):

DMF

9. Ombygging av 500 m^2 i MTFS	1,000

NT-fakultetet

10. Bygging av GMO-lab i Realfagbygget	2,500
11. Bygging av mesanin Bergbygget	1,300
12. Nytt ventilasjonsanlegg Kjemiblokk 4	8,000
13. Utskifting av vinduer Kjemiblokk 3 og mellombygg	2,600
14. Etablering av tynnfilmlaboratorium i Realfagbygget	0,350
15. Ombygging pga. makeskifte IBT/IKP i Kjemiblokk 4 og 5	1,700
16. Ventilasjon hall C, Kjemihallen	1,500

IVT-fakultetet

17. Rominndeling målehall i Byggteknisk	1,000
18. Oppgradering av to undervisningsrom i Byggteknisk	0,400
19. Auditorium/modellaboratorium Materialteknisk	8,500
20. Oppgradering av forskningshall i Vassbygget	2,000

SVT-fakultet

21. Ombygging møterom 8, bygg 1, Dragvoll	0,300

IME-fakultetet

22. Oppussing Gamle fysikk 2. etasje	0,300
23. IT-bygg vest, rom 464	0,500
24. Ombygging til studentarbeidsplasser Elektro D	1,800
25. Ferdigstillelse inngangsparti Elektro D	0,100
26. Utskifting av lysarmaturer Elektro A2	0,100
27. Prosjektering glassgård Gamle fysikk og IT-bygget	0,500

28. Prosjektering over foyer mellom IT-bygget og IT sydfløy	0,500
Vitenskapsmuseet	
29. Planlegging ny felles adkomst til museumsområdet	0,500
30. Forprosjekt glassoverbygg Gunnerushuset/boktårnet	0,500
31. Heisadkomst 4. etasje Gunnerushuset	0,500
32. Gårdsplass Vitenskapsmuseet	5,000
UBiT	
33. Nytt inngangsparti Gunnerusbiblioteket	2,000
34. Ombygging av skranke Teknisk hovedbibliotek	1,500
Sum	44,950
Totalt ekstraordinære uprioriterte fellestiltak	93,550

I forhold til fremlagt budsjettforslag er det ikke midler til fakultetenes forslag.