



ÅRSBERETNING  
02



# INNHold

## INTRODUKSJON

- 3 Viktige hendelser 2002  
Kort om Statsbygg
- 4 Direktørens beretning
- 5 Nøkkeltall 2002
- 6 Miljørapport i kortversjon

## «EN FRAMTIDSRAPPORT»

### HVA SKAL STATSBYGG BETY FOR ...

- 8 ...kundene
- 10 ...myndighetene
- 12 ...medarbeidere
- 14 ...virksomheten

## ÅRSBERETNING

- 16 Prosjektoppstilling
- 17 Resultatregnskap
- 18 Balanse
- 19 Noter til regnskap og balanse

## VIRKSOMHETEN

- 21 Virksomhetene: mål og resultat
- 22 Ferdigstilte prosjekter i 2002
- 23 Arkitektur og kulturminner

Internett er en stadig viktigere informasjonskilde og en effektiv kanal. Statsbyggs nye strategi er at nettet skal være førstevalget ved publisering. For tredje år på rad er hovedutgaven av årsberetningen å finne på vårt nettsted, se <http://www.statsbygg.no/aarsberetning2002/> Her finner du utfyllende informasjon om virksomheten og prosjektene.

## VIKTIGE HENDELSER 2002

### JANUAR

- Statsbygg får forvaltningen av Slottet og Bygdø kongsgård
- Stjernearkitekter i konkurranse om Vestbanen-utforming

### FEBRUAR

- Norsk vegmuseum på Øyer i Gudbrandsdalen åpnes
- Lyspris tildeles Arkitektthøgskolen i Oslo

### MARS

- Regjeringen legger fram proposisjon om nytt operahus
- Politikk for statens kulturminnebygg, forprosjekt gis statsråd Norman

### APRIL

- Nordnorsk kunstmuseum i Tromsø åpnes av Dronningen
- Avspark for Hovedstadsaksjonen for Oslos byrom

### MAI

- Prinsessebryllup i Stiftsgården
- Ny Snarøyvei på Fornebu åpnes

### JUNI

- Stortingsvedtak om videreføring av nytt operahus
- OMA vinner arkitektkonkurransen om Vestbanen

### JULI

- Statsbyggs regnskap for 2001 godkjennes av Riksrevisjonen
- HLM vinner arkitektkonkurransen om Halden fengsel

### AUGUST

- Alf Prøysens hus Høgskolen i Hedmark åpnes
- Sametinget får Nordnorsk Arkitekturpris 2002

### SEPTEMBER

- Statsbygg kjøper Kronstad til Høgskolen i Bergen
- Første etappe i Hovedstadsaksjonen: Eidsvolds plass

### OKTOBER

- Nordlåna ved Høgskolen i Nord-Trøndelag åpnes
- Selmer Skanska kjøper tomt i Pilestredet Park til gjenbrukshus

### NOVEMBER

- Statsbygg foreslår å bli AS i rapport til AAD
- Kampanje for strømsparing i statens bygg

### DESEMBER

- Forprosjektet til Svalbard forskningspark fullført
- Storskog grensekontrollstasjon i Finnmark åpnes

## KORT OM STATSBYGG

Statsbygg er statens sentrale rådgiver i bygge- og eiendomssaker, byggherre, eiendomsforvalter og eiendomsutvikler. Statsbygg har ca. 650 medarbeidere og hovedkontor i Oslo og regionkontorer i Oslo, Porsgrunn, Bergen, Trondheim og Tromsø.

Formålet er å sørge for funksjonelle lokaler og realisere vedtatte samfunnspolitiske mål i forhold til arkitektur og statlige planinteresser, kulturminnevern og miljø.

Statsbygg organiserer, planlegger og gjennomfører 200 prosjekter i ulike faser, hvorav 10–20 blir ferdigstilt hvert år.

Forvaltningsbedriften er en matriseorganisasjon med en ressurspool som tilfører faglige ressurser til de tre virksomhetsområdene Eiendomsforvaltning, Rådgivning og byggherre og Plan og utredning.

For mer informasjon se <http://www.statsbygg.no>.



# DIREKTØRENS BERETNING

**Nye Statsbygg er i støpeskjeen. Regjeringen har fokusert på modernisering av offentlig sektor. Statsbygg startet moderniseringsarbeidet i februar 2002, og Arbeids- og administrasjonsdepartementet (AAD) ga i juli Statsbygg i oppdrag å utrede sentrale forhold for statlig bygge- og eiendomsvirksomhet. Vår anbefaling ble levert departementet 15. november 2002 og skal behandles av AAD og Regjeringen før saken legges fram for Stortinget, sannsynligvis høsten 2003.**

En viktig rettesnor har vært å rydde opp i roller og sette søkelyset på noen prinsipper. Staten har en betydelig eiendomsmasse som det krever profesjonalitet å ta vare på. Statsbygg har derfor en prinsipiell holdning om at eiendomsforvaltning bør ivaretas av virksomheter som har dette som primæroppgave.

Dagens rammebetingelser er til hinder for privatfinansiert bygging i Statsbyggs regi. Det er en av grunnene til at Statsbygg ønsker å omdanne deler av virksomheten til et aksjeselskap. Men de bygninger som staten må ta et spesielt ansvar for, bør fortsatt være knyttet til staten. Det er snakk om store både symbolske og økonomiske verdier. Det er også naturlig å ha myndighetsutøvelse, utviklingsoppgaver og rådgivning i nær tilknytning til der politikken utformes.

Statsaksjeselskap vil gi en friere stilling i forhold til staten fordi det ikke er underlagt Stortingets bevilgningsmyndighet og kan ta opplån i det private markedet. Slik kan byggeprosjekter gjennomføres uavhengig av rigide statlige finansieringsordninger. Som AS er det mulig å ta oppdrag for omstilte deler av forvaltningen som i dag faller utenfor vårt legale marked. Staten vil likevel ha politisk kontroll gjennom den aktuelle statsråden som generalforsamling. Konkurransen er sunt i den forstand at det tvinger oss til å være mer effektive og jobbe mer på kundens premisser. Med den kompetansen vi har i Statsbygg i dag, har vi alle muligheter til å lykkes.

## VIRKSOMHETEN OG NØKKELTALL

Statsbyggs totale investeringer var på vel to milliarder kroner i 2002, som er omtrent samme nivå som de siste tre årene, men lavere enn på 1990-tallet. Toppåret var 1998 med fire milliarder investerte kroner. Av Statsbyggs 201 byggeprosjekter i 2002, var så mange som 100 under planlegging og prosjektering, mens 41 var under bygging og ferdigstilling. Av dem ble 11 prosjekter ferdigstilt og regnskapsført i 2002. De siste 60 var i garantifasen. Økningen i aktiviteter før byggefase henger blant annet sammen med at fra 2000 er prosjekter ført fram til forprosjekt før det fremmes forslag til kostnadsramme.

Aktivitetene har i pakt med behovene dreid seg mer mot rådgivning. Ved årsskiftet kunne vi notere ti rådgivningsoppdrag med oppfølging av byg-

geprosjekter i privat regi, bistand med leiekontrakter og utredninger. Av prosjekter innen areal- og samfunnsplanlegging var Vestbanen, Pilestredet Park, Gaustadbekkdalen, Bjørvika og Fornebu de største.

Eiendomssalgene var i hovedsak knyttet til salg av statlige boliger, et delområde på Brøset i Trondheim, og salg av Nasjonalbiblioteket i Oslo som gikk til Entra Eiendom AS for 120 millioner kroner for gård og grunn. Med tanke på samlokalisering av Høgskolen i Bergen, ble Kronstad-området kjøpt for 169 millioner kroner. Et annet viktig kjøp var bygningen midt i Brussel, der EU-delegasjonen og ambassaden holder til.

Husleieinntektene hadde en liten økning og ligger på vel to milliarder kroner. Statsbygg har et langsiktig vedlikeholdsprogram og betydelige beløp går til verdibevarende vedlikehold av rundt 1500 eiendommer, både nasjonale kulturminner og nyere bygninger. Utleiegraden var på over 98 prosent, og nærmere nitti prosent av kundene var tilfredse med Statsbygg i 2002, omtrent som året før. Tilbakemeldinger fra kundene bruker vi til å forbedre oss, og kunderettede tiltak er videreført i 2003.

I motsetning til året før, så vi i 2002 en tydeligere polarisering i medieomtalen av Statsbygg. Etter en kraftig forbedring i 2001, fikk vi en svak tilbakegang i fjorårets omtale. Operahuset, bryllup i Stiftsgården og utspill om at Statsbygg vil bli AS bidro til positiv omtale, men kunne ikke kompensere for Riksrevisjonens merknader til 2001-regnskapet og høy temperatur om arkitektkonkurransen på Vestbanen. At interessen var stor viser også mer enn dobling av nettbesøket i 2002.

Turnover og sykefravær var relativt lavt i Statsbygg også i 2002. Sammen med resultatet fra medarbeiderundersøkelser og mange års høy søkning til stillinger, viser det at Statsbygg er et interessant arbeidssted. Statsbygg har en høy kvinneandel, og 45 prosent av lederne er kvinner. Antall ansatte gikk ned rundt fem prosent i 2002.

I 2002 var omsetningen 7,5 millioner kroner per ansatt. Resultatet var totalt sett bra i fjor: Omsetningen per ansatt er økt og driftsresultatet er forbedret. Vi ser også en mer effektiv prosjektstyring enn tidligere, da noe lavere prosjektkostnader ga tre prosent kostnadsreduksjon i forhold til investeringsbudsjettet.

Statsbygg hadde høyt fokus på interne tiltak som lederutvikling, bedre styring, revisjoner og ikke minst utredningsarbeid i forbindelse med Regjeringens program for modernisering, effektivisering og forenkling av offentlig sektor. ■



# NØKKELTALL 2002

	2002	2001	2000
<b>Brutto forvaltningsareal, kvm</b>	2.098.418	2.154.464	2.102.544
<b>Utleiegrad, i prosent</b>	98,20	98,37	97,98
<b>Husleieinntekter, tusen kroner</b>	2.052.105	2.028.566	2.142.679
<b>Driftsresultat, tusen kroner</b>	1.153.137	1.088.128	984.564
<b>Eiendomsforvaltning, driftsutgifter, millioner kroner</b>	112	114	125
– driftsutgifter, kroner/kvm	53	53	54
<b>Eiendomsforvaltning, vedlikehold, millioner kroner</b>	103	132	126
– vedlikehold, kroner/kvm	49	61	55
<b>Eiendomsforvaltning, større utskiftninger, millioner kroner</b>	153	125	155
– større utskiftninger, kroner/kvm	73	58	67
<b>Antall prosjekter levert</b>	11	16	17
<b>Totalte investeringer, tusen kroner</b>	2.231.971	2.266.638	2.590.087
<b>Budsjettavvik, i prosent</b>	- 3	+ 2,5	+ 1
<b>Gjennomsnittlig huskostnad for nybygg, kroner/kvm</b>	10.900	11.700	20.800*
<b>Gjennomnittlig prosjektkostnad, kroner/kvm</b>	16.400	18.600	30.100*
<b>Salg av eiendom, millioner kroner</b>	249	164	198
<b>Kjøp av eiendom, millioner kroner</b>	397	240	152
<b>Renter til staten, millioner kroner</b>	36	31	44
<b>Utbytte til staten, millioner kroner</b>	126	40	24
<b>Aktiva, millioner kroner</b>	16.993	16.113	13.345
<b>Langsiktig gjeld, millioner kroner</b>	894	881	972
<b>Totalt administrert omsetning, millioner kroner</b>	4.884	5.035	5.162
<b>Omsetning per ansatt, millioner kroner</b>	7,5	7	8,1
<b>Driftsinntekter per ansatt, millioner kroner</b>	3,6	3,2	3,7
<b>Ansatte</b>	650	684	640
<b>Kvinneandel, i prosent</b>	31	31	–
– administrasjon/drift/totalt	48/10/31	48/12/31	49/12/31
– i ledelse	45	45	35
<b>Sykefravær, i prosent</b>	5,6	5,9	5,35
<b>Medieomtale, positiv/nøytral i prosent</b>	74	78	66
<b>Kundetilfredshet, i prosent; fullstendig og meget tilfreds/ganske tilfreds</b>			
– Eiendomsforvaltning	56/33	54/36	–
– Rådgivning og byggherre	50/33	56/31	–

\* inkl. Rikshospitalet

# MILJØRAPPORT KORTVERSJON

**Statsbygg er som statlig byggherre, eiendomsforvalter- og utvikler «medeier» i landets totale miljøutfordring. Statsbygg har som mål at miljøhensyn skal innarbeides i alle prosjekter og rutiner, og bidra til den totale kvaliteten i all vår virksomhet. Våre satsinger er blant annet; gjenbruk, håndtere spesialavfall, bruk av miljøeffektive materialer, energifleksible systemer.**

Pilotprosjektet Grønn stat ble avsluttet i desember 2001. For å sikre overgangen fra prøveprosjekt Grønn stat ble det i 2002 utviklet en strategi for at den framtidige miljøatsingen skal bli en integrert del av Statsbyggs styringssystem. Statsbygg har blant annet:

- utarbeidet en miljøhandlingsplan for 2001-2003 og gjennomført en rekke tiltak i planen.
- dokumentert oppnådde resultater gjennom miljørapport.
- bistått departementene i gjennomføringen av Grønn stat-prosjektet som ble startet i 2002.

Statsbygg gjennomførte i 2002 en kartlegging av PCB-holdige lysrørarmaturer i egne bygg oppført før 1980, som er et krav i PCB-forskriften. I tillegg ble det igangsatt utskifting av slike armaturer ved enkelte bygg, arbeidet skal videreføres ut 2004.

## ENERGISTYRING

Samfunnets energibehov øker stadig. Statsbygg klarer likevel å holde energiforbruket på et hyggelig lavt nivå. Statsbygg har et registrerings-system for energidata, som er et styringsverktøy for energibruk i våre bygg og hos andre statlige eiendomsforvaltere. Eiendommene rapporterer kvartalsvis til denne statistikken. Energibruken i våre bygg har de siste årene vært relativt stabil med en nedadgående trend, til tross for økende energibehov som følge av flere energikrevende tekniske installasjoner, som for eksempel pc og kjøleanlegg.

I 2002 ble det satt av 4,5 millioner kroner til tiltak for energisparing for å sikre de miljømessige og økonomiske gevinstene som oppnås ved optimale energi- og sparetiltak i egne bygg. Av dette ble 2,8 millioner kroner øremerket gjennomføring av tiltak for energisparing ved atten eiendommer, deriblant etterisolering i fyrhus, utskifting av lysrørarmaturer, styring av lysanlegg og etterisolering av bygningsdeler. I tillegg ble det satt i gang tiltak for styring av gatevarmeanlegg, installasjon av varmegjenvinning på ventilasjonsanlegg og etablering av energioppfølgings-system. Nye bygg utstyres med energifleksible systemer, slik at våre leietakere kan velge rimeligste energikilde. Driftspersonalet er svært bevisste og kreative når det gjelder å holde energiforbruket nede.

## FORNEBU

Arbeidet med kartlegging og opprydding forurenset grunn og grunnvann på Fornebu følger planlagt fremdrift. Prosjektet er et foregangsprosjekt i Norge når det gjelder utvikling og bruk av blant annet modeller for risikovurdering som danner grunnlaget for hvilke tiltak som settes i gang for å rydde forurenset grunn.

Om lag 100 mål asfaltflater er så langt frest bort for å komme til tjæreforurensningene i de gamle bærelagene under asfalten. Totalt er det gravd og håndtert ca. 130.000 tonn asfalt og bærelagsmasser i 2002. Det meste av jorden (99 prosent) som er gravd opp er gjenbrukt i veibygging og i terreng i samsvar med massehåndteringsplanen for Fornebu. Dette er godt over målsetningen for gjenbruk i miljøoppfølgingsprogrammet som var 75 prosent.

## PILESTREDET PARK

Pilestredet Park prosjektet har gjennom miljøoppfølgingsprogrammet stilt krav om 100 prosent sanering av helse og miljøfarlig avfall. Alle materialer som inneholder helse – og miljøfarlige stoffer er sortert og levert til godkjent mottak. Eksterne utbyggere i bransjen rapporterer til Statsbygg i hvilken grad de har nådd målet i miljøoppfølgingsprogrammet. Statsbygg er på den måten med på å sette standarder innenfor miljø i bransjen.

De tunge rivemassene, som betong og tegl er kontrollert for miljøgifter. Der hvor det er funnet høyere verdier enn fastsatte grenseverdier, er massene skilt ut og levert til spesielle mottak.

I miljøoppfølgingsprogrammet for Pilestredet Park er det satt et krav om at 90 vektprosent av rivemassene skal gjenbrukes og kun 10 prosent skal til deponi. Resultater viser at 98,2 vektprosent av rivemassene er levert til gjenbruk.

Realisering av Gjenbrukshuset har vært et viktig mål fra starten av for Pilestredet Park prosjektet. Statsbygg tok initiativ til prosjektet for å demonstrere hvordan systematisk gjenbruk av materialer og komponenter fra revne bygg kan utgjøre en ressurs i nybygging. I et forprosjekt ble det utviklet en metodikk for testing av gjenbruksprodukter basert på både en økonomisk og teknisk vurdering. Gjenbrukshuset ble i 2002 solgt til en privat aktør som blir ansvarlig for byggingen. Statsbygg har lagt inn konkrete forpliktelser i salget som sikrer muligheten til å påvirke den videre utviklingen av Gjenbrukshuset. ■

# «EN FRAMTIDSRAPPORT»

HVA SKAL STATSBYGG  
BETY FOR

- ... KUNDENE
- ... MYNDIGHETENE
- ... MEDARBEIDERNE
- ... VIRKSOMHETEN



# SPENST

**Justissektoren har vært og er en av Statsbyggs største kunder. Er Statsbygg «innenfor murene» også i fremtiden? – Ja, tror den nye ekspedisjonssjefen i Justisdepartementets (JD) avdeling for kriminalomsorg, Kristin Bølgen Bronebakk (52). Samtidig som justissektoren endrer seg og blir en annerledes oppdragsgiver forventer hun et endret Statsbygg som yter tjenester til kriminalomsorgens 3000 ansatte og 3000 innsatte.**

– Stortinget har vedtatt en ambisiøs plan for justissektoren de neste fem år som berører både politi, domstoler og fengselssektoren. Listen over det som skal gjennomføres er lang, ambisiøs og kostbar. Derfor må vi finne de mest lønnsomme måtene å gjøre dette på.

*Spiller det noen rolle hvem som bygger for dere?*  
– Jeg har et pragmatisk syn på det. I fremtiden kan private byggherrer være et alternativ i enkelte tilfeller også i kriminalomsorgen, mener Bølgen Bronebakk. Hun har solid erfaring med Statsbygg som tidligere ekspedisjonssjef i JDs polaravdeling og i den nedlagte domstolavdelingen. – For utpregede formålsbygg tror jeg likevel private byggherrer vil bli vanskelig. Vi har ikke noe prinsipielt imot privat deltakelse i våre byggeprosjekter, men jeg vet ikke hvor lett det blir å få en privat aktør til å legge ned store summer i et fengsel som ikke uten videre lar seg selge videre og brukes til andre formål. Eller for den saks skyld et bygg man som eier ikke har tilgang til, sier hun.

*Er det annerledes med tinghus?*

– Ja, flere steder leier domstolene og politiet lokaler av private allerede, uten at noen reagerer på det. I noen tilfeller er problemstillingen å avhende lokaler og komme ut av langsiktige leie-

kontrakter heller enn å bygge nytt. Politireformen har frigjort plass vi ikke trenger, og domstolsreformen gjør at 21 steder ikke skal ha domstol lenger. Dessverre kan ikke disse lokalene nødvendigvis brukes til noe annet nyttig for oss.

*Private bygger og driver fengslene i England?*

– Innen kriminalomsorgen mener jeg en del ting ikke kan privatiseres, særlig de funksjoner om innebærer maktutøvelse. Det er verken ønskelig, eller politisk vilje til, å privatisere alt her. Men selvfølgelig skal vi snu mange steiner for å se hvordan vi kan drive mest effektivt og rasjonelt.

Om flere kan bygge er Bølgen Bronebakk likevel klinkende klar på at staten trenger en sentral rådgiver som ivaretar de funksjonene Statsbygg har i dag. – Den kompetansen som finnes i dag må beholdes. Det ville være meningsløst om departementene skulle bygge opp slike tjenester hver for seg. Selv om vi til en viss grad også kjøper konsulenttjenester av private, erstatter ikke dette den erfaring og kompetanse Statsbygg over tid har bygget opp.

*Er det ikke et paradoks at plassmangel er en propp i straffesystemet og kriminalpolitikken?*

– Det skal åpnes 367 lukkede fengselsplasser de neste årene. Etter prognosene skal det dekke behovet, men det kan selvsagt skje uventede ting. Kriminalitetsutvikling, mer effektivt politi, flere saker som fremmes for domstolene, strengere straffer for en del forbrytelser og at man ikke like lett slipper ut etter 2/3 soning er noe som kan øke cellebehovet. På den annen side kan alternative konfliktløsningsmodeller redusere antall saker som ender opp i vårt system.

**«FOR UTPREGEDE FORMÅLSBYGG TROR JEG PRIVATE BYGGHERRER VIL BLI VÆNSKELIG»**

*Så da må politikerne finne flere raske løsninger?*

– Det er ikke opp til meg å avgjøre. Det er naturlig at vi tilbys ledige offentlige eiendommer, men det er mange hensyn å ta for at det skal kunne fungere som fengsel. Soningskøene er først og fremst et problem på Østlandet. Det er derfor ikke aktuelt å overta eiendommer eller bygge nytt hvor som helst i landet.

*Dere har mange års erfaring med Statsbygg. Hva er fordelene?*

– En samarbeidspartner som forstår våre behov og dermed gjør prosessen enklere. At organisasjonen finnes over hele landet, akkurat som oss, er også en fordel, noe som blir enda tydeligere nå med en uavhengig domstolsadministrasjon og 27 politidistrikt som i større grad vil styre seg selv. Nye modeller for prosjektering og bygging stiller store krav til omstilling også for oss i departementet. Men oppgaver er det nok av fremover enten man velger den ene eller annen løsningsmodellen.

Justissektoren vil ha store behov både på rådgivningssiden og byggesiden i mange år framover. Hvordan dette skal løses og hvem vi skal samarbeide med avgjøres i siste instans av politikerne. Men at kompetansen som dagens Statsbygg besitter vil behøves også i fremtiden er det absolutt ingen tvil om. Hvilke løsninger som til slutt velges er derfor spennende – også for oss, avslutter ekspedisjonssjefen. ■



A photograph of a woman with short, light-colored hair and glasses, wearing a brown coat and a matching scarf. She is looking down and to the left. A large, white, stylized graphic element, resembling a large letter 'D' or a similar shape, is overlaid on the right side of the image. The background is a light, neutral color.

# KUNDENE

**Kristin Bølgen Bronebakk er ekspedisjonssjef i Justisdepartementets avdeling for kriminalomsorg.**

# LØP

**Nå går det snart like fort å gjøre et midlertidig fredningsvedtak som å skrive ut en p-bot. Riksantikvaren er i krigshumør, eller skal vi si fredningshumør. Han er klar for å la sine folk bevæpnes med blokk og penn – og slå kulturminneloven i hodet på hvem det skal være.**

– Ta for eksempel Bygdø kongsgård. Hvis ikke Riksantikvarens råd blir fulgt i restaureringen av Kongsgården, freder vi den bare, sier riksantikvaren i egen person, Nils Marstein.

Selv er han arkitekt og liker best litt uferdige bygninger. Råbygg kan han drømme ferdig i sitt eget hode og få nettopp slik han vil ha det. Nå har han muligheten til å tegne sitt framtidsbilde av arbeidet med kulturhistoriske bygninger.

– Det er ikke uvesentlig hvordan arbeidet organiseres, sier han, og henviser til diskusjonen om statens rolle og Statsbyggs mulige omdanning til aksjeselskap. – Det viktigste er å få en eiendomsforvalter av statens kulturhistoriske bygninger som er faglig sterk nok til å gå foran og stille krav til antikvarisk kompetanse, sier Marstein med ettertrykk.

– Her er det uante muligheter for arkitekter, entreprenører, rådgivere og håndverkere, som kanskje står uten oppdrag om ikke lenge, spør Marstein. – De har en unik sjanse til å tenke nytt og innrette seg

mot et marked med et skrikende behov i lang tid framover.

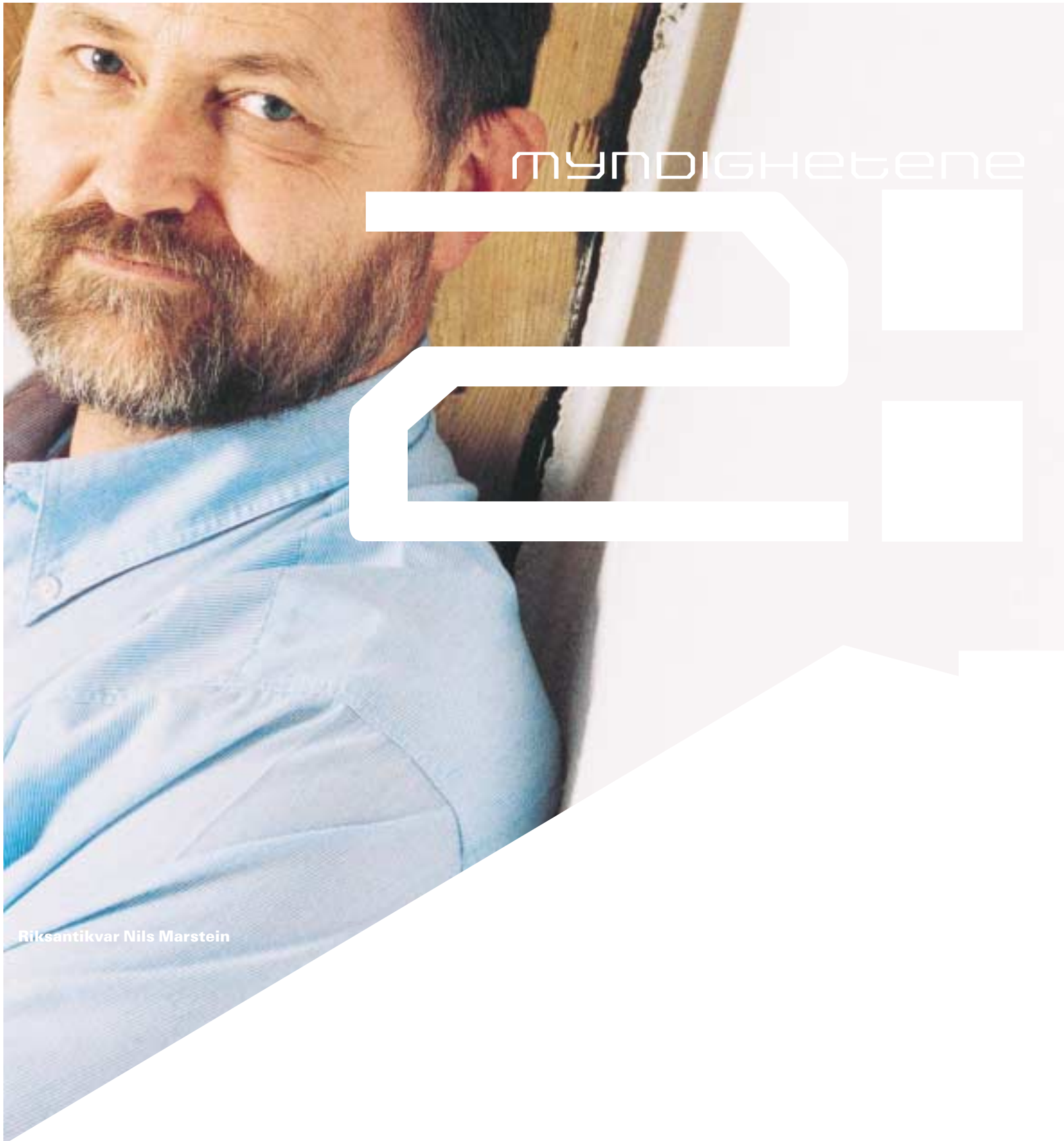
Vi har mer enn nok eiendommer å ta tak i - selv om de fleste av Norges kulturhistoriske skatter egentlig ligger i København, ler han. – Det skal vi kanskje være glad for, sier Marstein, og minner høytidelig om at Kulturminneloven er en særlov som overstyrer for eksempel Plan- og bygningsloven. Nå vil han sette mer makt bak kravene.

Parolene er mange hos Riksantikvaren: Gjenbruk framfor å bygge nytt. Bruk er beste vern. Det høres jo samfunnsøkonomisk og bra ut, men er det økonomi i fredede bygninger? - En fredet bygning kan nok også være rentabel, men vi har ikke god nok statistikk på det. Men det vi vet er at det kan vise seg dyrt å restaurere eller forsterke på andre premisser enn bygningens. Det er dessverre mange eksempler på at feil valg av materialer og metoder gir store reparasjonskostnader.

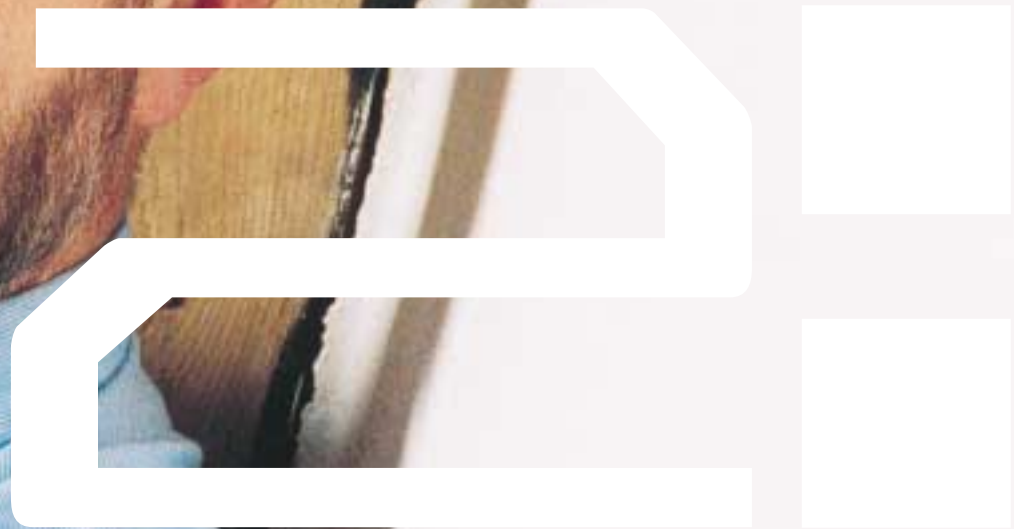
Det vil lønne seg for AS Norge å utvikle et statlig kraftsentrum med kompetanse og fokus på forvaltning, drift, vedlikehold og ikke minst utvikling av kulturhistoriske eiendommer.

– Det ville undre meg sterkt om det er politisk vilje til å overføre nasjonale symbolbygg til et AS. – I så fall mener jeg staten svikter sin oppgave, sier Riksantikvar VII. ■

**«DET VIL LØNNE SEG FOR NORGE Å  
UTVIKLE ET STATLIG KRAFTSENTRUM  
MED KOMPETANSE OG FOKUS PÅ  
FORVALTNING, DRIFT, VEDLIKEHOLD OG  
IKKE MINST UTVIKLING AV KULTUR-  
HISTORISKE EIENDOMMER.»**



MYNDIGHETENE



Riksantikvar Nils Marstein

# SPISS

«EN AS-LØSNING VIL  
FØRE TIL MER  
LÆNGSIKTIGHET»

**Omorganisering og modernisering er tidens melodi, så også for Statsbygg. Rundt om i landet lurer 650 ansatte på hva framtida vil bringe. Og mens politikere er i tenkeboksen forberedes nye tider. For at noe må skje for at Statsbygg skal ha en rolle i morgendagens samfunn, var de sju ansatte vi samlet til en prat, enige om.**

– Det er utrolig mye kompetanse i denne organisasjonen, men vi kan ikke fortsette med å bli utsatt for konkurranse samtidig som vi ikke får konkurrere på lik linje med andre. Klart noe må skje, sier **Einar Ofstad** (57). **Kjell A. Johansen** (65) med 14 års fartstid i Statsbygg er enig. – Nå brenner vi lyset i begge ender. Politiske beslutninger stenger oss ute fra en del oppdrag, samtidig som vi blir pålagt å selge eiendommer og avgi penger fra fondene våre.

– Den største fordel med AS-forslaget, er nok at vi får større kontroll med vår egen virksomhet og mulighet til å finansiere prosjekter på andre måter enn i dag, sier **Rigmor Leirvik** (45). Einar mener at uansett hva som skjer må det være lønnsomt for alle parter å ha et Statsbygg. Organisert på riktig måte er det uten tvil behov for oss.

– At vi diskuterer oss selv er bra. Når samfunnet og rammebetingelser endrer seg, må også vi endre oss, sier Kjell. **Morten Ryjord** (52) mener noen må ta seg av bygg som er nasjonale kulturminner og spesialbygg som man ønsker å ha statlig kontroll over. – Her dekker vi et behov jeg vanskelig kan se man kan kjøpe i det private markedet, sier han.

– En AS-løsning vil føre til mer langsiktighet, at perspektivene blir lengre enn stortingsperio-

den, sier Einar. Kjell legger til at når man begynner i Staten vet man at politikerne har og skal ha styringen, og får nikk fra alle rundt bordet. Det er en tendens til politisk innblanding i dagens statlige aksjeselskaper. – Men ja, jeg tror større uavhengighet vil være bra både for Statsbygg og staten, sier Kjell.

*Hvorfor bør Statsbygg videreføres?*

**Knut Felberg** (44) har jobbet langt mer i det private og mener at kompetansen er unik. – Vi er mer enn i stand til å konkurrere med hvem som helst på de produktene som leveres. Det er likevel ikke til å komme forbi at det finnes systemer og byråkrati som gjør det vanskelig i dag. Statsbygg har vært gjennom en ryddeprosess de siste årene og det ligger et uforløst potensial som kanskje vil utnyttes enda bedre ved en annen organisering.

– Noen må ivareta statens interesser, og til det trenger staten vår unike innkjøpskompetanse, mener Morten. – Ingen er så dyktige som Statsbygg på å anskaffe, drifte og forvalte spesialbygg. Det er kompetansen og erfaringen som er viktig, og den besitter vi. At vi kan ta ut flere synergieffekter tror jeg likevel er klart, sier Kjell. – Det må være gunstig for staten med én stor rådgiver og eier. Skal dette overlates til hvert enkelt departement får man mange små miljøer som vil bli svake. Å holde et slikt fagmiljø samlet betyr mye både for oppdragsgivere og ansatte, mener **Odd Tore Skytterholm** (30).

**Randi Høvik** (35) påpeker at det finnes jo også noen politiske mål for miljø, arkitektur og mer. Statsbygg har vært en foregangsbedrift innen bygge- og anleggsbransjen på mange av disse områdene, blant annet gjennom innovative løsninger. – Ikke glem den unike kompetansen på

drift, og at vi vedlikeholder eiendommene veldig bra. Vi må få anledning til å være mer aktive overfor markedet om vi skal ha en framtid, hevdet Rigmor. – Mange spiser seg inn på våre doméner mens vi bedriver egen navlebeskuelse. Det kan ikke fortsette, sier Morten.

*Hva har tidligere turbulens gjort med utgangspunkter for framtida?*

– Det er ikke til å komme forbi at det har skortet på rutiner. Når det på plass og framtida ser lys ut, sier Einar. Knut er vant til privatsektor og synes vi noen ganger er mer katolske enn paven. – I den fasen vi har vært gjennom, tror jeg det har vært både riktig og viktig å være ekstra forsiktige, sier Randi.

– Det har nok vært en tendens til å dra med vel mange i de fleste sammenhenger for å være helt på den sikre siden. Den lærdommen må vi ta med oss videre, sier Einar. – Jeg håper angsten for å gjøre noe galt snart slipper taket, sier Rigmor.

*Er det morsommere å jobbe i Statsbygg nå?*

– Ja! Vi har jobbet godt for å komme seg over kneika og er stolte over alles innsats, sier de i fellesskap. Det var en stund Randi ikke orket å bruke Statsbygg-paraplyen, slik er det ikke lenger. Kjell sier at vi nok har levd i den tro at alle så på oss når det stormet som verst. Slik er det heldigvis ikke. Som mange andre bedrifter med ups and downs, har vi kommet styrket ut av det, sier Morten.

*Hva om fem og ti år?*

– Fornøyde kunder er det vi lever av. Om både de og vi får større valgfrihet vil dette gå riktig bra. Det er ikke noe problem for Statsbygg å konkurrere. Vi sitter på de beste verktøyene og de beste hodene i landet innen det vi driver med, sier Einar og får samtykkende nikk fra de andre. ■



medarbejderne

# MOT

**Statsbygg er slett ikke redd for konkurranse. Tvert om skal vi klare oss utmerket i et fritt marked. Men da må vi ha rammevilkår og struktur som gjør oss i stand til å konkurrere, slår administrerende direktør Øivind Christoffersen fast. Vi ba han tenke høyt om hvor Statsbygg er om fem år.**

– Det er feil når det framstilles som om det ene og alene er politikerne som driver fram en omorganisering. Endringer i omgivelsene gjør at endringer i rammebetingelsene våre er helt nødvendige. Derfor er en ny og annerledes organisasjon og tilknytning både ønsket og villet av Statsbygg. Om ikke Statsbygg og våre rammebetingelser endrer seg i takt med omgivelsene, vil vi raskt bli akterutseilt, sier han.

Spesielt opptatt er Christoffersen av at Statsbygg i dag ikke kan ta oppdrag for selvstendige rettssubjekter, som de nye helseforetakene. – Når vi ikke kan konkurrere i for eksempel sykehussektoren skrumper markedet vårt. Ved at fagdepartementene søker løsninger utenfor statsbudsjettet er vi allerede i dag de facto utsatt for konkurranse, og da må vi få rammebetingelser som gir oss anledning til å konkurrere. Som del av et politisk system tas noen overordnede beslutninger ut fra andre prioriteringer enn de rent

bedriftsøkonomiske og hva som ville vært bra for bedriften. For eksempel skal vi i år selge eiendommer for store summer, og vi har fått store kutt i reguleringsfondet. Dette hemmer oss i å utvikle Statsbygg og gripe de mulighetene markedet gir oss.

*Hva er viktigst for staten å beholde, rådgivning eller byggherre?*

– Rådgivning er avgjørende for byggefase og sluttprodukt, men det er totalkompetansen som er unik. Når staten skal bygge må den ha bestillerkompetanse. Den har vi, og jeg er helt sikker på at ingen kan konkurrere med den kunnskapen og erfaringen vi besitter. *Og den får du beholde?* – Vi lever jo av den kunnskapen hver enkelt medarbeider har, og den må vi sørge for å beholde. Derfor er det viktig at vi får en rask avklaring på hva som skal skje med organisasjonen. Usikkerhet om organisering gir også usikkerhet for de ansatte – og det er slett ikke bra hvis vi skal beholde denne enestående kompetansen.

*Er fokus på kundene godt nok?*

– Den er definitivt bedret de siste tre årene. Men en del uheldige saker rundt tusenårskiftet gjorde det tvingende nødvendig å sette i verk interne prosesser for å rydde opp. Det betyr at det har blitt litt for lite fokus på leveransene og kanskje litt for mye på «det indre liv». *Du er svært ærlig nå?* – Er man ikke det, kommer man ingen vei. Noen ganger må man spørre seg hvorfor vi er til. Ikke alltid svarene er like behagelige, men øvelsen må gjøres.

*Hva betyr det i et 5-års perspektiv?*

– At vi ser en sterkt kundepreget og kundefokusert organisasjon. Det er ikke grunnlag for oss om det ikke blir slik.

*Tror du politikerne velger tredelingen som Statsbygg har foreslått?*

– Det er så langt vi kan se den beste løsningen. For å ta best mulig vare på verdiene er jeg dessuten overbevist om at man bør skille mellom eier og forvalter og bruker i de fleste tilfeller. At staten trenger et organ som ivaretar dens behov er jeg overbevist om. Men dette er det ikke opp til oss å bestemme.

*Hva er Statsbyggs omdømme i dag, på en skala fra 1 til 10?*

Jeg tror folk flest har et bedre inntrykk av oss nå enn da vi var oppi de verste stormene. Da ble det skapt et bilde av Statsbygg i media som gjorde at mange syntes det var flaut å si at de jobber her. *Og sånn er det ikke nå?* – Nei, selv om det nok henger igjen en del. Men vi er definitivt på rett vei, og jeg har som mål å lede en bedrift medarbeiderne er stolte av. *Hva betyr operabygget for Statsbygg?* – Vi har ansvaret for et av de største og mest prestisjefylte byggeprosjektene i landet de neste årene. Det er helt kritisk for oss at byggingen av ny opera blir en suksesshistorie. Feiltrinn her vil slå rett inn på Statsbyggs omdømme, og det har vi ikke råd til – så enkelt er det.

*Hvor er du om 5 år?*

– Jeg har fire år igjen av åremålet mitt, så det er ikke godt i si. *Om du vil fortsette og får fornyet tillit, jobber du da i et AS?* – Ja! ■

«DET ER TOTAL-

KOMPETANSEN SOM ER UNIK.

NÅR STATEN SKAL BYGGE MÅ DEN

HÅ BESTILLERKOMPETANSE»

VIRKSOMHEDEN



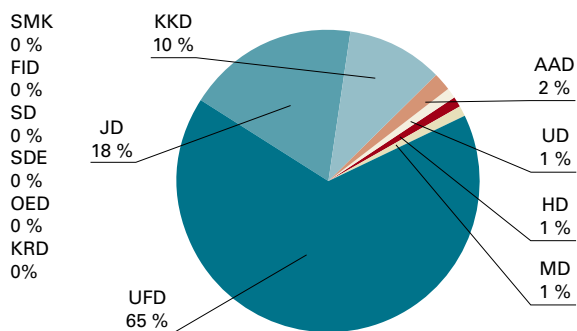
**Administrerende direktør  
Øivind Christoffersen i  
Statsbygg**

# INVESTERINGSTALL FOR ALLE PROSJEKTER I STATSBYGGS REGI 2002

Statsbygg har i tillegg til egne investeringer (under kap. 2445) også byggherreansvaret for andre statlige byggeprosjekter der byggene ikke inngår i husleieordningen. Tabellen nedenfor gir en oversikt over det totale omfanget av statlige investeringer i bygg for 2002 fordelt pr. departement og om de omfattes av husleieordningen eller ikke.

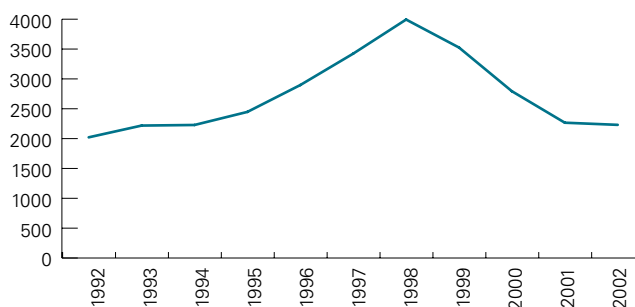
<b>Totale investering i 2002 (regnskapstall)</b>	<b>Utenfor husleieordn.</b>	<b>Innenfor husleieordn.</b>	<b>Sum forbruk 2002</b>
<b>Byggevirksomheten:</b>			
Arbeids- og administrasjonsdepartementet (AAD)	2.734.690	22.802.314	25.537.004
Fiskeridepartementet (FID)	0	6.107.513	6.107.513
Justisdepartementet (JD)	87.126.973	205.051.443	292.178.415
Utdannings- og forskningsdepartementet (UFD)	614.714.287	434.110.360	1.048.824.647
Kommunal- og regionaldepartementet (KRD)	3.704.879	2.166	3.707.045
Kultur- og kirke departementet (KKD)	78.592.221	80.730.210	159.322.432
Landbruksdepartementet (LD)	29.441.748	3.668.212	33.109.961
Miljøvern departementet (MD)	20.516.189	459.410	20.975.599
Nærings- og handelsdepartementet (NHD)	0	5.969.641	5.969.641
Samferdselsdepartementet (SD)	88.216	2.477.562	2.565.778
Helse departementet (HD)	15.747.467	565.187	16.312.654
Sosialpartementet (SDE)	0	0	0
Finans- og tolldepartementet (FIN)	0	887.084	887.084
Olje- og energidepartementet (OED)	0	0	0
Utenriksdepartementet (UD)	900	23.368.862	23.369.762
Statsministerens kontor (SMK)	0	0	0
<b>Sum byggevirksomheten:</b>	<b>852.667.571</b>	<b>786.199.965</b>	<b>1.638.867.536</b>
Div tilskudd fra fylker, kommuner, private	146.547.000	0	146.547.000
Større utstyrsanskaffelser og leieboertilskudd	0	78.235.000	78.235.000
Kjøp av eiendommer m.m.:	0	397.203.910	397.203.910
<b>I alt:</b>	<b>999.214.571</b>	<b>1.261.638.875</b>	<b>2.260.853.446</b>

## FORDELING AV INVESTERINGER



Prosentvise fordeling av investeringene mellom de forskjellige departementene. UFD, JD og KKD er Statsbyggs største oppdragsgivere.

## UTVIKLING I INVESTERINGER FRA 1992 TIL 2002



Utbetalinger til byggearbeid, ombygging, utvidelser, større utstyrsanskaffelser og vedlikehold, kjøp av eiendommer og leieboerinnskudd.



# RESULTATREGNSKAP

(tall i 1000 kr)	Note	2002	2001
Leieinntekter		2.056.105	2.028.475
Øvrige driftsinntekter	2	290.114	189.102
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2.346.219</b>	<b>2.217.577</b>
Eiendomsdrift	3	579.306	606.200
Administrasjon, inkludert lønns- og personalkostnader	4	268.478	223.180
Avskrivninger		345.298	300.070
<b>Sum driftsutgifter</b>		<b>1.193.082</b>	<b>1.129.450</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.153.137</b>	<b>1.088.127</b>
Renter statens kapital	6	36.420	31.135
Resultat før disponeringer		1.116.717	1.056.992
Til investeringsformål	11	887.235	798.228
Til reguleringsfond	11	103.669	218.764
Utbytte til statskassen		125.813	40.000
<b>Sum disponeringer</b>		<b>1.116.717</b>	<b>1.056.992</b>

## BALANSE

EIENDELER (tall i 1000 kr)	Note	2002	2001
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygg under arbeid	5	2.018.239	3.380.270
Ferdigstilte bygg/eiendommer	5	12.648.375	10.476.479
Tomter		1.463.578	1.370.040
Boliger		103.848	150.543
<b>Sum inntektsgivende eiendommer</b>		<b>16.234.040</b>	<b>15.377.332</b>
<b>Sum eiendeler</b>			
Bygg under arbeid	5	86.103	144.099
Ferdigstilte bygg/eiendommer	5	82.976	88.395
Obligasjoner/leieboerinnskudd		32.722	33.074
<b>Sum ikke-inntektsgivende eiendommer</b>		<b>201.801</b>	<b>265.568</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16.435.841</b>	<b>15.642.900</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	9	557.470	457.873
Likvider	8	0	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>557.470</b>	<b>457.873</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>16.993.311</b>	<b>16.100.773</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL (tall i 1000 kr)</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Reguleringsfond		474.522	370.854
Annen egenkapital		15.542.301	14.761.627
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>16.016.823</b>	<b>15.132.481</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Statens rentebærende gjeld	10	647.856	571.821
Statens ikke-rentebærende gjeld	10	245.685	309.452
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>893.541</b>	<b>881.273</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		<b>82.947</b>	<b>87.019</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>16.993.311</b>	<b>16.100.773</b>

# NOTER TIL REGNSKAP OG BALANSE

(alle tall i 1000 kroner)

## NOTE 1 – GENERELLE VURDERINGER OG KOMMENTARER

### Resultatregnskap og balanse

Statsbyggs resultatregnskap omfatter bare den delen av driften som kommer inn under eget kapittel (kapittel 2445) i statsregnskapet. På samme måte omfatter balansen bare egne bygg, hvor majoriteten er inntektsgivende eiendommer, og inngår som en del av statens husleieordning. Statsbygg ivaretar et byggherreansvar også i de tilfeller hvor vi selv ikke skal forvalte og eie bygningen. Majoriteten av denne byggevirksomheten er samlet i et eget kapittel i statsbudsjettet (kapittel 1580) og en mindre del utgiftsføres direkte på de respektive departementers kapitler. En oversikt over aktivitetene i prosjekter utenom husleieordningen er vist i en egen oppstilling på side 16.

### Regnskapsprinsipper

Som en statlig forvaltningsbedrift har Statsbygg nettobudsjettet driftsresultat i Statsbudsjettet. Resultatregnskap og balanse føres etter kontantprinsippet. Investeringene aktiveres i balansen og avskrivningene reduserer lån fra statskassen etter gjeldende regler.

### Klassifisering

Fordringer og gjeld som er relatert til den løpende drift er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld i balansen.

### Aktiverte bygninger

Under anleggsmidler er det skilt ut eiendommer som ikke er inntektsgivende. Verdien av hele bygningsmassen er registrert per eiendom. Inntektsgivende eiendommer avskrives lineært med følgende avskrivningsperioder:

- Nybygg eller kjøpt eiendom: 60 år
- Eldre bygningsmasse: 40 år
- Ombygging/utvidelse: 30 år

Enkelte spesialbygg kan ha avvikende avskrivningsperiode ut fra vurdering av forventet levetid.

Ordinære avskrivninger foretas første gang året etter at bygningene er kjøpt eller ferdigstilt og tatt i bruk.

## NOTE 2 – DRIFTSINNEKTER

Statsbyggs driftsinntekter består i hovedsak av leieinntekter fra statlig leietakere, mens en mindre del kommer fra boligutleie og fra utleie til private selskap. Øvrige innbetalinger som finansinntekter og refusjoner er inntektsført etter bruttoprinsippet og inngår i diverse inntekter. Salgsinntekter av eiendommer under kapittel 2445 er inkludert i driftsinntektene, og fremkommer under note 5.

## NOTE 3 – EIENDOMSDRIFT

Her inngår alle kostnader, inklusiv lønn til driftspersonale, som relaterer seg til forvaltning, drift og vedlikehold av bygningsmassen. Vedlikehold og påkostninger som representerer en verdimessig oppgradering av eiendommen, aktiveres i balansen.

## NOTE 4 – ADMINISTRASJONSKOSTNADER

Her inngår lønn, direkte personalkostnader og andre administrasjonskostnader som relateres til Statsbyggs administrasjon.

## NOTE 5 – AVSKRIVNINGER OG ANLEGGSMIDLER

	<i>Inntektsgivende bygg</i>	<i>Ikke inntektsgivende bygg</i>				
<b>Ferdigstilte bygg:</b>						
Akkumulert anskaffelseskost 1.1.01	9.873.887	88.324				
Tilgang i året	1.365.019	71				
Avgang	-29.378					
<b>Akkumulert anskaffelseskost 31.12.01</b>	<b>11.209.528</b>	<b>88.395</b>				
Akkumulert avskrivning 1.1.01	505.080					
Tilgang (årets avskrivninger)	228.578					
Avgang	-609					
<b>Akkumulert avskrivning 31.12.01</b>	<b>733.049</b>					
Bokført verdi 31.12.01	10.476.479	88.395				
	<i>Inntektsgivende bygg</i>	<i>Ikke inntektsgivende bygg</i>				
<b>Ferdigstilte bygg:</b>						
Akkumulert anskaffelseskost 1.1.02	11.209.528	88.395				
Tilgang i året	2.616.766	5.550				
Avgang	-180.592	-10.969				
<b>Akkumulert anskaffelseskost 31.12.02</b>	<b>13.645.702</b>	<b>82.976</b>				
Akkumulert avskrivning 1.1.02	733.049					
Tilgang (årets avskrivninger)	273.190					
Avgang	-8.912					
<b>Akkumulert avskrivning 31.12.02</b>	<b>997.327</b>					
Bokført verdi 31.12.02	12.648.375	82.976				
<b>Bygg under arbeid:</b>						
Bokført verdi 1.1.02	3.380.270	144.099				
Tilgang i året	5.548.715	437.594				
Avgang	-6.910.746	-495.590				
<b>Bokført verdi 31.12.02</b>	<b>2.018.239</b>	<b>86.103</b>				
<b>Salg av eiendommer siste fem år:</b>						
År	2002	2001	2000	1999	1998	1997
Salg	253.176	163.844	198.084	116.277	59.071	125.953

**NOTE 6 – RENTER AV STATENS KAPITAL**

Statsbygg har i 2002 et låneopptak på kr. 12,3 mill. Låneopptaket forutsettes å ha blitt gjort jevnt gjennom året. Oversikt over endringene i gjeld er vist i note 10. Rentesaften de enkelte år er satt til fem års gjennomsnittlig obligasjonslånsrente. Det beregnes renter for lånopptak det enkelte år opptaket har funnet sted etter regler fastsatt av Finansdepartementet.

**NOTE 7 – INVESTERINGER UNDER KAPITTEL 2445**

Oppstillingen viser en oversikt over totale investeringer på ovennevnte kapital.

	Post	2002	2001	2000
Igangsetting av bygg	30	47.091	68.242	1.130
Videreføring av bygg	31	665.641	545.439	742.992
Prosjektering av bygg	32	76.367	82.834	33.974
Infrastruktur Blindern/ Gautstadorrådet	34	0	0	2.810
Utvikling av Pilestredet park	37	0	4.844	6.567
Større nyanskaffelser og vedlikehold	45	78.235	69.856	81.249
Kjøp av eiendommer	49	397.204	240.742	151.705
Sum investeringsposter		1.264.538	1.011.957	1.020.427

**NOTE 8 – LIKVIDER**

På linje med andre statsetater er Statsbygg med i statens konsernkontoordningen, noe som blant annet betyr at Statsbygg ikke har egne likvide beholdninger.

**NOTE 11 – EGENKAPITAL**

Egenkapital	IB 01.01.02	Annen endring	Årets resultat	UB 31.12.02
Reguleringsfond	370.854		103.669	474.522
Investeringsfond	8.063.556		887.234	8.950.791
Øvrig egenkapital	6.698.071	-106.560		6.591.510
Sum	15.132.481	-106.560	990.903	16.016.823

**NOTE 9 – KORTSIKTIGE FORDRINGER**

År	2002	2001
Mellomregnskapet med statskassen	554.998	454.305
Andre fordringer	2.472	3.568
Sum kortsiktige fordringer	557.470	457.873

**NOTE 10 – LANGSIKTIG GJELD**

Langsiktig gjeld	IB 01.01.02	Årets endring	UB 31.12.02
Rentebærende gjeld	571.821	76.035	647.856
Ikke-rentebærende gjeld	309.452	-63.767	245.685
Sum	881.273	12.268	893.541

Opptak av rentebærende gjeld er knyttet til bygg som inngår i husleieordningen, mens ikke rentebærende gjeld er knyttet til den ikke inntektsgivende del av bygningsmassen.

# VIRKSOMHETENE: MÅL OG RESULTAT

**Statsbyggs overordnede prioritering i 2002 har vært å levere tjenester i tråd med våre kunders ønsker og behov, samt å nå de hovedmål som er satt i tildelingsbrevet innenfor våre tre virksomhetsområder *Eiendomsforvaltning, Rådgivning og byggherre og Plan og utredning.***

Kundeundersøkelsene viser at vi i stor grad har tilfredse kunder. Resultatene målt ved fastsatte resultatindikatorer viser også stor grad av mål-opnåelse. Forvaltning av statlige oppgaver er Statsbyggs viktigste inntektskilde. Statsbygg har ferdigstilt 11 bygge- og ombyggingsprosjekter i 2002. Året var også preget av store utviklingsprosjekter, blant annet på Vestbanen, på Fornebu og Pilestredet Park.

Statsbygg med sine holdninger og fagkompetanse oppleves som premissgivere i byggebransjen. Dette kommer til uttrykk gjennom enkeltprosjekter og vår deltakelse i råd, utvalg og standardiseringsarbeid nasjonalt og internasjonalt. Statsbygg er organisert med en ressurs-pool som tilfører faglige ressurser til nedenstående virksomhetsområder. Støttefunksjoner for samfunnskontakt, finans, strategi, internrevisjon og service er organisert i stab.

## EIENDOMSFORVALTNING

Statsbyggs eiendommer registreres elektronisk i et digitalt tegningsarkiv blant annet for å gjøre Statsbyggs eiendomsmasse mer oversiktlig. I 2002 ble to tredeler av Statsbyggs eiendommer innlemmet i arkivet. Statsbygg ønsker å øke inntektene og det ble gjort en rekke tiltak for å innlemme flere statlige eiendommer i husleieordningen. 1. januar 2002 tok Statsbygg over forvaltningen av fem fiskeri- og havforskningsstasjoner, samt statens kongelige eiendommer i Oslo; Slottet, Oscarshall og Bygdø kongsgård.

PCB-forskriften krever at PCB-holdige kondensatorer i lysrørarmaturer utskiftes innen 1. januar 2005. Det ble i fjor gjort en omfattende kartlegging av PCB-holdige lysrørarmaturer ved Statsbyggs eiendommer for å få en oversikt over status på området. Utskiftning er påbegynt og skal fortsette helt til 2005.

Samfunnets energibehov øker stadig. Statsbygg klarer likevel å holde energiforbruket på et hyggelig lavt nivå. Ved siden av arealeffektivitet, legges vekt på fleksible systemer, høy bevissthet og gode løsninger. Statsbygg setter årlig av midler til tiltak for energisparing for å sikre de miljømessige og økonomiske gevinstene som oppnås ved energioptimalisering og sparetiltak i egne bygg. I 2002 ble det tildelt 4,5 millioner kroner til dette formålet.

I 2002 er det utarbeidet nye og mer tilpassede brukermaler for leiekontrakter for private og offentlige leietakere.

I vedlikeholdsplanene til Statsbygg øremerkes midler hvert år for å bedre tilgjengeligheten for funksjonshemmede. I 2002 er det gjennomført to prosjekter: «System for sikring av universell utforming i nye byggeprosjekter» og «Registrering av eksisterende bygninger». Det siste er et pilotprosjekt med systemtest på noen bygg for å kunne utarbeide konkrete planer for eksisterende bygg. Pilotprosjektet videreføres i 2003.

## RÅDGIVNING OG BYGGHERRE

Statsbyggs rådgivningsfunksjon omfatter beslutningsstøtte ved valg av lokaler, anskaffelse og kvalitetssikring ved privat innleie med hensyn til forretningsmessige og økonomiske forhold, samt at det tas overordnede hensyn til miljø, arkitektur og kulturminner.

Ved årsskiftet hadde Statsbygg 10 rådgivningsoppdrag som omfattet både oppfølging av pågående byggeprosjekter i privat regi, bistand med leiekontrakter og utredninger.

11 bygge- og ombyggingsprosjekter ble ferdigstilt i 2002. Virksomhetsområdet har i tillegg ca 190 byggeprosjekter i ulike faser. Det har vært en viss vekst i aktiviteter knyttet til prosjekter før byggefase. Dette henger blant annet sammen med den prosjektmodellen som Stortinget innførte 1.1.2000 hvor prosjekter skal føres frem til forprosjekt før det fremmes forslag til kostnadsramme. Det har blitt arbeidet videre med utvikling av nye modeller for kontrahering av prosjekter. I flere prosjekter prøves det ut ulike modeller som tar sikte på bedre forutsigbarhet, enklere prosesser og lavere kostnader.

## PLAN OG UTREDNING

Plan og utredning har ansvar for å bistå Statsbyggs oppdragsgivere og kunder med kompetanse innen areal- og samfunnsplanlegging, eiendomsutvikling og utredning. Avdelingen har arbeidet både med Statsbyggs egne og eksterne prosjekter innen areal- og samfunnsplanlegging og eiendomsutvikling. Det gjelder Vestbanen, Pilestredet Park, Gaustadbekkdalen, Bjørvika, Fornebu og Groruddalen. På egne prosjekter har Plan og utredning bistått i prosjekter som fengsel i Halden og i Molde, ny bruk av Vardåsen leir til fengsel, Gulating lagmannsrett, Statens senter for epilepsi, høgskoler i Stavanger, Bergen og Vestfold, samt Villa Grande.

I 2002 har Statsbygg brukt ca 9 millioner kroner fordelt på mange enkeltprosjekter innen forskning og utvikling (FoU). Hovedsatsingen har vært på miljøområdet. Energi har her stått helt sentralt gjennom energisparing og -fleksibilitet. Energilagring, bruk av varmepumper og mer energieffektive ventilasjonsløsninger har vært andre viktige satsingsområder. Det gjelder også gjenbruk og ombruk av materialer, samt håndtering av helse- og miljøfarlige stoffer. ■

# FERDIGSTILTE PROSJEKTER I 2002

Nr	Prosjektnavn	Styringsramme (1000 kr)	Sluttkostn. inkl tilleggs- finansiering (1000 kr)	Sluttkostn.i % av k-rammen	Bruttoareal kvm	Huskostnad (1000 kr)	Huskostnad (1000 kr)	Prosjekt- kostnad pr kvm (1000 kr)
<b>Innenfor husleieordningen</b>								
NYBYGG								
96014	Statsarkivet i Tromsø	42.300	42.300	100 %	2.000	29.600	14,8	21,15
10135	Storskog Grensekontrollstasjon	19.400	19.400	100 %	721	13.205	18,3	26,9
96021	Høgskolen i Molde	98.512	98.512	100 %	4.387	61.410	14,0	22,5
97035	Høgskolen i Hedmark, Hamar	43.500	43.500	100 %	2.800	30.800	11,0	15,5
<b>Sum nybygging</b>		<b>203.712</b>	<b>203.712</b>	<b>100 %</b>	<b>9.908</b>	<b>135.015</b>	<b>13,6</b>	<b>20,6</b>
<b>Kombinert nybygg og ombygging</b>								
99035	Høgskolen i Nord-Tr.lag, Røstad II	78.910	74.500	94 %	5.140	51.270	10,0	14,5
97062	UiO, Forskningsveien 3	111.200	103.000	93 %	8.461	67.112	7,9	12,2
<b>Sum komb. nybygg og ombyg.</b>		<b>19.110</b>	<b>177.500</b>	<b>93 %</b>	<b>13.601</b>	<b>118.382</b>	<b>8,7</b>	<b>13,1</b>
OMBYGGING								
98.026	Nordnorsk Kunstmuseum	38.900	41.000	105 %	1.770	29.000	16	23
10.161	Nasjonalgalleriet, modernisering publ. arealer	10.000	8.000	80 %	176	3.500	20	45
<b>Sum ombygging</b>		<b>48.900</b>	<b>49.000</b>	<b>100 %</b>	<b>1.946</b>	<b>32.500</b>	<b>16,7</b>	<b>25,2</b>
<b>Utenfor husleieordningen</b>								
NYBYGG								
95051	Ila fengsel, aktivitetsbygg	20.050	19.900	99 %	915	14.250	15,6	21.748,6
<b>Sum Nybygg</b>		<b>20.050</b>	<b>19.900</b>	<b>99 %</b>	<b>915</b>	<b>14.250</b>	<b>15,6</b>	<b>21,7</b>
KOMBINERT NYBYGG OG OMBYGGING								
<b>Sum kombinert nybygg og ombyg.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
OMBYGGING								
10137	NLH, Palasset	7.500	7.500	100 %	1.553	4.873	3,1	4,8
<b>Sum ombygging</b>		<b>7.500</b>	<b>7.500</b>	<b>100 %</b>	<b>1.553</b>	<b>4.873</b>	<b>3,1</b>	<b>4,8</b>
<b>Total</b>		<b>470.272</b>	<b>457.612</b>	<b>97 %</b>				
<b>Sum nybygginsareal</b>					<b>10.823</b>			
<b>Sum ombygginsareal</b>					<b>3.499</b>			
<b>Totalt areal (nybygg, komb. og ombygg)</b>					<b>27.923</b>			

# ARKITEKTUR OG KULTURMINNER

## SAMFUNNSANSVAR – ARKITEKTUR

**Som statlig byggherre har Statsbygg ansvaret for å sette den vedtatte arkitekturpolitikken ut i livet. Vår satsing i mange år har vært vellykket – vi har mottatt priser gjennom flere år.**

Sametinget i Karasjok fikk Nordnorsk Arkitekturpris for 2002. Bygningen gir en interessant nytolkning av forhold til landskap, og av tradisjonelle former og materialbruk, mente juryen. Arkitektthøgskolen i Oslo var også en av tre av i alt 22 kandidater som ble innstilt til Oslo kommunes pris for god byarkitektur i 2002. Kunsten ved Arkitektthøgskolen i Oslo ble kåret til månedens utsmykking for juni/juli av Utsmykkingsfondet.

Målet er at Statsbygg skal legge til rette for god arkitektur i alle prosjekter, både som byggherre, eiendomsutvikler og -forvalter. Som landets største byggherre griper staten direkte inn i endringene av fysiske omgivelser. Staten skal være et forbilde for andre byggherrer, både offentlige og private. Statsbygg bygger morgendagens kulturminner og skriver norsk arkitekturhistorie med sine prosjekter.

Statsbygg har i 2002 arbeidet med retningslinjer for vår arkitekturpolitikk. I denne sammenheng har det vært innhentet synspunkter fra Norske Arkitekters Landsforbund (NAL). Det tilstrebes bredde i konkurranseformer med en rimelig fordeling på prosjektkonkurranser, anbuds-konkurranser og andre former. Konkurransformen må vurderes ut fra det enkelte prosjekts egenart, hensyn til overordnede føringer og samlet omfang.

I tillegg til god arkitektur skal Statsbygg sikre bærekraft i prosjektene. I 2002 er det arbeidet med anvendelse av livssyklus-kostnader både med hensyn til arkitektur, kulturminner og miljø, noe som i sin tur vil påvirke arkitekturen ved at byggene må gis en form som imøtekommer kravene.

## SAMFUNNSANSVAR – KULTURMINNEVERN

**Som forvalter av en stor statlig eiendomsportefølje og med byggherreansvaret for utvikling av de statlige eiendommene, har Statsbygg et særskilt ansvar for å sikre at hensynet til kulturminnevern ivaretas. Dette er nedfelt i våre strategiplaner og overordnede Stortingsproposisjoner.**

Hensynet til de kulturhistoriske eiendommene ivaretas gjennom vår egen eiendomsforvaltning og gjennom rådgiving og innspill til plan- og byggeprosjekter i regi av Statsbygg. Det arbeides kontinuerlig med å fremme forståelse for dette fagområdet i alle relevante sammenhenger.

I 2002 har Statsbyggs faggruppe for kulturminnevern deltatt i ca. 20 løpende plan- og byggesaker.

Statsbygg har i 2002 utarbeidet to vær varsom-plakater for godt byggevett ved vedlikehold og reparasjoner, og godt byggevett ved ombygginger. Disse skal hjelpe alle nivåer i etaten til riktigere bygningsvern.

Arbeids- og administrasjonsdepartementets forprosjekt «Statens kulturhistoriske eiendommer – Politikk for eierskap og forvaltning» ble avsluttet i mars 2002, og rapport foreligger. Arbeidet ble gjennomført med medvirkning fra Statsbygg. Forprosjektet følges opp med igangsettelse av hovedprosjekt i 2003. ■

Lenke til plakater for godt byggevett og vedlikehold: <http://www.statsbygg.no/aktuelt/Godt%20byggevett.pdf>

**Statsbygg**

Byporten  
Biskop Gunnerus' gate 6  
Postboks 8106 Dep  
0032 OSLO  
Tlf: 22 24 28 00  
Faks: 22 24 28 06

**Statsbygg Øst**

Holbergs Terasse  
Stensberggt 25  
Postboks 8141 Dep  
0033 OSLO  
Tlf: 22 24 43 10  
Faks: 22 24 44 80

**Statsbygg Sør**

Storgata 162  
Postboks 254  
3901 PORSGRUNN  
Tlf: 35 93 21 00  
Faks: 35 93 21 01

**Statsbygg Vest**

Valkendorfs gate 6  
Postboks 1024, Sentrum  
5808 BERGEN  
Tlf: 55 23 74 00  
Faks: 55 23 74 10

**Statsbygg Midt-Norge**

Prinsens gate 39  
Postboks 4433  
Hospitalsløkkan  
7418 TRONDHEIM  
Tlf: 73 80 93 00  
Faks: 73 80 93 29

**Statsbygg Nord**

Kaigata 4  
Postboks 338  
9254 TROMSØ  
Tlf: 77 61 54 10  
Faks: 77 68 90 75

**Statsbygg Nord, Svalbard**

Postboks 537  
9171 LONGYEARBYEN  
Tlf: 79 02 45 60  
Faks: 79 02 45 61

[www.statsbygg.no/aarsberetning2002/](http://www.statsbygg.no/aarsberetning2002/)

[www.statsbygg.no](http://www.statsbygg.no)  
[postmottak@statsbygg.no](mailto:postmottak@statsbygg.no)

