



# ÅRSBERETNING; 2003

<http://www.statsbygg.no/aarsberetning2003/>



# INNHold;

Statsbyggs strategi er at nettet skal være førstevalget ved publisering.

For fjerde år på rad er hovedutgaven av årsberetningen å finne på vårt nettsted, se

[www.statsbygg.no/aarsberetning2003/](http://www.statsbygg.no/aarsberetning2003/) Her finner du utfyllende informasjon om

virksomheten og prosjektene

## INTRODUKSJON

- 3** Nøkkeltall
- Viktige hendelser 2003
- 4** Direktørens beretning
- 5/6/7** Dette er Statsbygg

## RESULTATER/1

- 8/9/10** Kunde og samfunn
- 11** Læring og vekst

## KRONSTAD

- 12/17** Kronstad; Eksempel på helhetstenkning

## RESULTATER/2

- 18/19** Interne prosesser
- 20/21** Finansielt

## REGNSKAP/BERETNING

- 22** Resultatregnskap
- 23** Balanse
- 24/25** Noter
- 26/27** Prosjektopstilling

# NØKKELTALL; 2003

	2003	2002	2001
<b>Brutto forvaltningsareal</b> , millioner kvm	2,10	2,10	2,15
<b>Husleieinntekter</b> , milliarder kroner	2,11	2,05	2,03
<b>Driftsresultat</b> , milliarder kroner	1,08	1,15	1,09
<b>Antall prosjekter levert</b>	11	11	16
<b>Totale investeringer i bygg</b> , milliarder kroner	1,99	2,23	2,27
<b>Totalt administrert omsetning</b> , milliarder kroner	4,97	4,88	5,04
<b>Renter til staten</b> , millioner kroner	29	36	31
<b>Utbytte til staten</b> , millioner kroner	575	126	40
<b>Aktiva</b> , milliarder kroner	17,16	16,99	16,11
<b>Langsiktig gjeld</b> , millioner kroner	573	894	881
<b>Omsetning per ansatt</b> , millioner kroner	7,7	7,5	7,0
<b>Antall ansatte</b>	646	650	684

## VIKTIGE HENDELSER; 2003

### JANUAR

- Statsbygg kjøper bygg i Brussel for EU-delegasjonen og ambassaden
- Lunde & Løvseth Arkitekter AS vinner prosjekt-

- konkurransen om Psykologisk institutt, UiO
- Restaureringen av Bygdø kongsgård er vedtatt igangsatt

### FEBRUAR

- Kulturministeren tar første spadetak for nytt operahus
- Det gamle politihuset i Kirkenes åpnes for ny bruk

### MARS

- Statsbygg feirer 10 års jubileum med boka «Staten Bygger»
- Justisbygget i Kristiansand åpnes

- Lund Hagem Arkitekter AS vinner konkurransen om nytt informatikkbygg ved UiO

### APRIL

- Nytt tilbygg ved Høgskolen i Molde åpnes

### MAI

- Nytt tinghus i Tromsø åpnes
- Statsbygg sparer leietakerne for 28 millioner med lavt energibruk

### JUNI

- Statsbygg mottar miljøprisen Glassbjørnen for Pilestredet Park i kategorien Gjenvinning

- Statsbygg får oppgaven å bygge ut Troll i Antarktis
- Robotene overtar ved Nasjonalbiblioteket i Mo i Rana

- Bystyrevedtak om Bjørvika og Kulturoppfølgingsprogrammet

### JULI

- Statsbygg sørger for håndlagde glassbyggestein til restaureringen av Villa Stenersen

### AUGUST

- Østgaard Arkitekter AS vinner internasjonal plan- og designkonkurranse om Gulating lagmannsrett

- Fem grupper deltar i plan- og designkonkurransen om utvikling av Kronstadtomta
- Inngår avtale med Energico om kjøp av strøm

### SEPTEMBER

- Bygg for Biologiske Basalfag ved Universitetet i Bergen åpnes av H. M. Kongen
- Grunnstein legges for Svalbard forskningspark UNIS

- Arbeidet med bærekonstruksjonene for det 38.5000 kvadratmeter store nye operahuset starter
- Statsbygg blir IA-bedrift

### OKTOBER

- Anton Houens diplom til Arkitektthøgskolen i Oslo
- Fiabci Norways eiendomspris 2003 til Polarmiljøsentret / Polaria og Sametingsbygningen

- Kontrakt med Sverre Fehn om Norsk Arkitekturmuseum
- Askim/Lantto Arkitekter AS vant begrenset konkurranse om tatermuseum på Elverum

### NOVEMBER

- Samspillkontrakt med BundeBygg AS inngås for tilbygg til Riksarkivet på Kringsjø i Oslo

- SFT-inspeksjon konstaterer rene toner på operatomta

### DESEMBER

- Byggarbeidene i gang på Hålogaland teater
- Vestbanearkitekt Koolhaas vinner The Royal Gold Medal

## DIREKTØRENS BERETNING;

Statsbyggs mantra – effektive og gode arbeidsplasser. Enten man skuer utover eller innover.



■ Med en bokført verdi på 18 milliarder kroner og godt over to millioner kvadratmeter å ta vare på, er Statsbygg den største eiendomsaktøren i sivil sektor. Det er ikke vilkårlig hvordan vi forvalter de verdier Statsbygg er satt til å styre.

Å levere en effektiv arbeidsplass er noe helt annet enn 'bare' å bygge et hus eller renovere et bygg. Statsbygg setter sin ære og kompetanse inn på å skape inspirerende miljøer som hjelper statlige virksomheter og mennesker til å oppnå gode resultater innenfor sine kjerneområder. På deres premisser.

Kundeundersøkelser viser da også gode resultater og en positiv utvikling. 95 prosent av leietakerne våre er tilfreds med det arbeidet vi utfører. Fra departementene får vi gode tilbakemeldinger, og vår satsing på kvalitet og estetikk gir oss stadig flere priser og utmerkelse. Statsbyggs investeringer varierer over tid, men har de siste årene ligget mellom 1,5 og 3,5 milliarder. Med husleieinntekter på 2,1 milliarder og kjøp og salg av eiendommer betyr det at vår omsetning de siste årene har ligget over 4 milliarder. I 2004 forventer vi investeringer på ca. 3 milliarder, noe som er en økning på ca. 30 prosent, og en totalomsetning på godt over 5 milliarder.

Fra og med 2004 er eiendomsporteføljen utvidet med ca 100.000 kvm i forbindelse med statens overtakelse av barnevernsinstitusjoner, i tillegg til eiendommer på Bygdøy som før ble disponert av Kongen. Dette er en gledelig tilvekst, og det er godt å vite at Statsbygg er statens førstevalg. Dette skyldes blant annet vår jevne satsing på vedlikehold, og for 2004 vil vi investere 310 millioner i vedlikehold, en økning på 15 prosent fra året før. Ryssdal-utvalget innstilte på at universiteter og høyskoler skulle organiseres i stiftelseslignende foretak, og at eiendommene skulle forvaltes av institusjonene selv. Dette står i kraftig motstrid til et viktig prinsipp om å skille eier og leietaker. Det er imidlertid gledelig å se, at stadig flere ser fordelene med husleieordningen. I 1993 ble husleieordningen innført og Statens bygge og eiendomsdirektorat ble omdannet til forvaltningsbedriften Statsbygg. Dermed kunne Statsbygg feire 10-årsjubileum i 2003, selv om vi ved vår funksjon som «statsbygger» kan føre røttene tilbake til det tidlige 1800-tallet. I an-

ledning jubileet ga Statsbygg ut en bok om ti år med lange tradisjoner. Den handler først og fremst om arkitektur, og gir til beste et lite utvalg av den nasjonale bygningsarven.

Interne prosesser er noe vi har hatt sterkt fokus på i 2003. Statsbygg effektiviserer sin virksomhet, for å få ned administrasjonskostnadene og drive mer effektiv prosjektstyring og eiendomsforvaltning til beste for kundene. Det er satt i gang en rekke tiltak for å strømlinjeforme og modernisere Statsbygg, noe som er avgjørende for å lykkes i framtiden, enten vi skal fortsette virksomheten i dagens drakt eller får annen organisering og tilknytningsform. Vi håper 2004 vil gi svar på det.

Et annet fokusområde har vært våre anskaffelser og regnskapsføring. Etter en solid innsats i egne rekker var konklusjonen fra Riksrevisjonen i 2003 «ingen merknader» – og det skal vi fortsatt sikte mot. Våre medieanalyser viser for øvrig at det var større ro rundt Statsbygg i 2003. Oppslagene er gått ned i antall og blitt mye mer positivt vinklet. Positiv og nøytral omtale utgjør nå 83 prosent mot 66 i 2000. Slikt sett er vi inne i en positiv spiral. Det gir energi og mot til nye utfordringer.

Statsbygg går en spennende tid i møte. Vårt marked og våre omgivelser endrer seg og vi må utvikle oss i takt med det. Organisasjon og tilknytningsform, og hvordan vår kompetanse og kapasitet skal videreføres, gjenstår å se. Vårt mål er at Statsbygg også i framtiden skal være et viktig redskap for staten.

Uansett modell: Effektive og gode arbeidsplasser for våre kunder er og blir vårt mantra. ■

ØIVIND CHRISTOFFERSEN; administrerende direktør

## DETTE ER STATSBYGG;

Statsbygg driver planlegging, byggfaglig rådgivning, eiendomsforvaltning og styring av byggeprosjekter, for bl.a. departementer, direktorater, universiteter og høgskoler. Vi har hovedkontor i Oslo, fem regionkontorer, en filial på Svalbard og en utenlandsavdeling. Totalt har vi rundt 650 medarbeidere i hele landet.

### STATSBYGG ER NORGES STØRSTE SIVILE EIENDOMSAKTØR

■ Statsbygg forvalter mer enn 2,2 millioner kvm eiendom til en verdi av ca 18 milliarder kroner. Årlig inntekt er på 2,3 milliarder og årlige investeringer rundt 3 milliarder kroner i nye bygg. Statsbygg driver planlegging, byggfaglig rådgivning, eiendomsforvaltning og styring av byggeprosjekter, for bl.a. departementer, direktorater, universiteter og høgskoler. Vi har hovedkontor i Oslo, fem regionkontorer, en filial på Svalbard og en utenlandsavdeling. Totalt har vi rundt 650 medarbeidere i hele landet.

Statsbygg organiserer, planlegger og gjennomfører godt over hundre prosjekter i ulike faser, hvorav et tital 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.

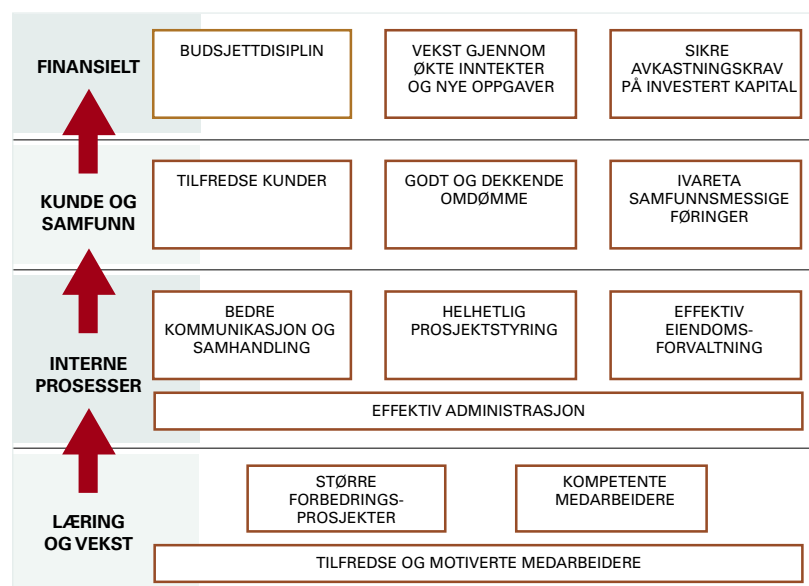
På Kapitals liste over Norges 500 største bedrifter, ligger Statsbygg på 141. plass. På listen over selskaper med høyest resultatmargin, ligger Statsbygg som nummer to med en margin på 49 prosent. Når det gjelder egenkapital er Statsbygg på tiende plass med 16 milliarder, og som nr. 13 på listen over selskaper med høyest overskudd. Kapital omtaler Statsbygg som en outsider i et tetfelt som nærmest utelukkende består av selskaper innen olje og gass, kraft eller shipping. Vi gjør oppmerksom på at Statsbyggs rammebetingelser er vesentlig annerledes enn mange på listen, slik at tallene ikke er direkte sammenliknbare.

### MÅL OG STRATEGI

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

Hovedmålene er å

- Realisere vedtatte samfunnspolitiske mål i forhold til arkitektur og statlige planinteresser, kulturminnevern og miljø. Arrangere og stimulere til konkurranse på vegne av statlige virksomheter for å dekke deres lokalbehov og for-

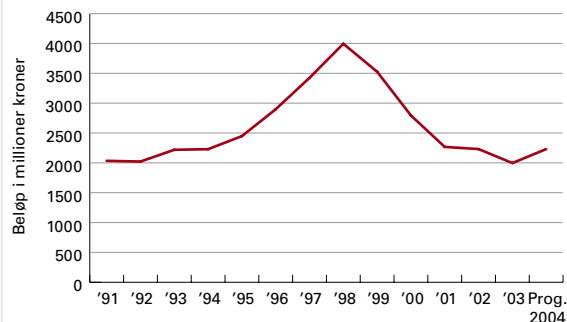


valte eiendommene på en miljøriktig og kostnadseffektiv måte. Bidra til effektivitet og faglig kompetanseutvikling i bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen.

- Gi faglig bistand og rådgivning til departementer og statlige virksomheter om arealbruk og samfunnsplanlegging, samt bidra til samordning av større utviklingsoppgaver i statlige regi
- Gi råd til statlige virksomheter i bygge og eiendomssaker. Organistere, planlegge og gjennomføre byggeprosjekter innenfor vedtatte rammer. Sikre kvalitet med tanke på totaløkonomi, funksjonalitet og estetikk.
- Ivareta statens eiendomsverdier ved rasjonell drift og verdibevarende vedlikehold. Ha særlig ansvar for bevaring av kulturhistoriske verdier av nasjonal betydning, og sørge for god utnyttelse av statens eiendommer gjennom eiendomsutvikling.

I lys av de utfordringer, mål og rammer som Statsbygg må drive virksomheten etter, er våre strategiske mål relatert til fire perspektiver. Resultatene i årsberetningen er inndelt etter matrisen over.

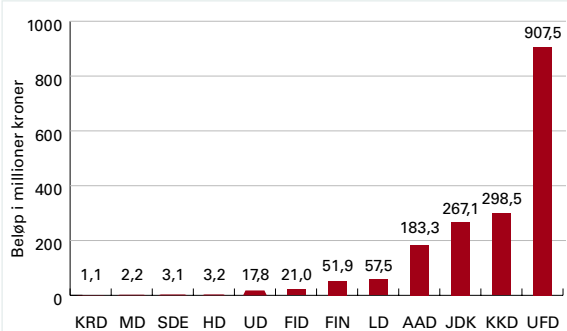
## INTRODUKSJON; DETTE ER STATSBYGG



**FIGUR 1**

### INVESTERINGS- TREND DE SISTE 12 ÅR

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



**FIGUR 2**

### INVESTERINGER 2003 I MILL. KRONER, FORDELT PÅ DEPARTEMENT

## DETTE BYGGER VI

Statsbygg ferdigstilte 7 nybygg og 4 nybygg/ombygginger i 2003. Rådgivning og byggherre hadde ved årsskiftet 133 byggeprosjekter i ulike faser. Av disse er 30 i tidligfase, 38 under prosjektering og 21 under bygging (inkludert nytt operahus) og 44 ferdigstilte bygg i reklamasjonsperioden.

Statsbygg innførte i 2003 et nytt prosjektstyringssystem, som gir bedre styringsinformasjon. I tillegg ble det gjennomført flere interne prosjekter for videreutvikling av arbeidsprosesser.

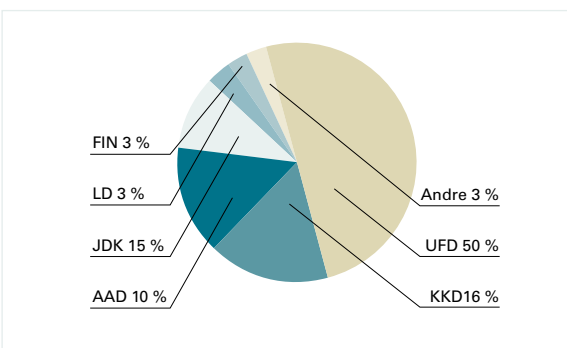
Ved årsskifte hadde virksomhetsområdet Rådgivning og byggherre også 18 rådgivningsoppdrag som omfattet både oppfølging av pågående byggeprosjekter i privat regi, bistand med leiekontrakter og utredninger.

Statsbyggs rådgiverfunksjon omfatter beslutningstøtte ved valg av lokaler, anskaffelse og kvalitetssikring ved private innleie med hensyn på forretningsmessig og økonomiske forhold, samt at overordnede hensyn til miljø, arkitektur og kulturminner blir ivarettatt.

## DETTE FORVALTER VI

Statsbygg er organisert med hovedkontor i Oslo og fem regionkontorer i Oslo, Porsgrunn, Bergen, Trondheim og Tromsø.

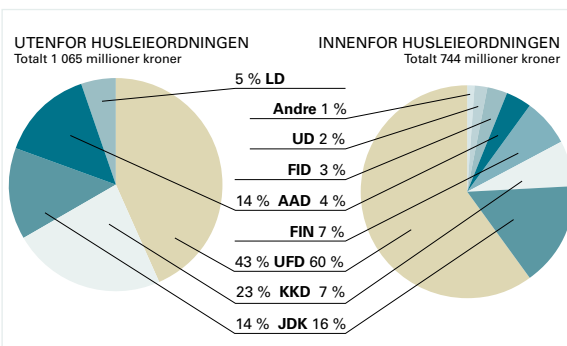
Statsbyggs regionkontorer har ansvaret for drifting, vedlikehold og økonomi ved en rekke eiendommer over hele landet, totalt 2,1 millioner kvadratmeter. Bygningene skal være formålstjenlige for kundene til enhver tid. Det vil si at de stadig må oppgraderes, ombygges og tilpasses kundenes primærvirksomhet. Dessuten skal bygningene driftes på en måte som tilfredsstillende denne brukergruppen både økonomisk og i det daglige. Bygningene skal være varige. Gjennom vedlikehold og oppgradering blir verdien som ligger i byggene ivarettatt på best mulig måte, for eierne og i vårt tilfelle også for skattebetalerne. Dette kalles verdibevarende vedlikehold.



**FIGUR 3**

### FORDELING AV INVESTERINGER I 2003, FORDELT PÅ DEPARTEMENT

Prosentvis fordeling av investeringene mellom de forskjellige departementene.



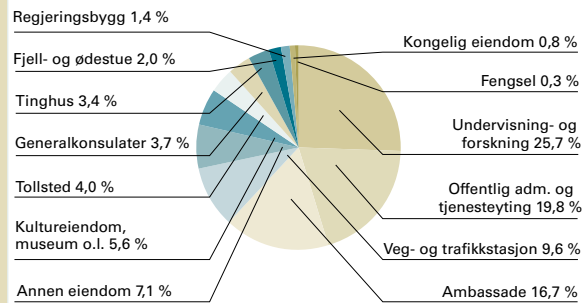
**FIGUR 4**

### INNENFOR OG UTENFOR HUSLEIE- ORDNINGEN

## EKSEMPLER PÅ PLANPROSJEKTER

### Aktuelle prosjekter som Plan og utredning er involvert i:

- Kronstad
- Høgskolen i Sør-Trøndelag
- Høgskolen i Vestfold
- Holocaustsentret
- Odontologisk institutt ved UiB
- Informatikkbygget i Gaustadbekkdalen
- Fornebu
- Pilestredet Park
- Bjørvika
- Vestbanen
- Groruddalen



FIGUR 5

FORDELING AV EIENDOMS- PORTEFØLJEN

Statsbygg forvalter også statens kongelige eiendommer i Oslo, med et særlig ansvar for ytre vedlikehold og tekniske anlegg.

Utenlandsenheten i Statsbygg er en del av virksomhetsområdet eiendomsforvaltning. Statsbyggs oppgaver er å anskaffe, eie og forvalte statens eiendommer som benyttes av Utenriktjenesten og NORAD. Eiendomsmassen er på cirka 83 000 kvadratmeter og består av om lag 115 eiendommer i over 50 land.

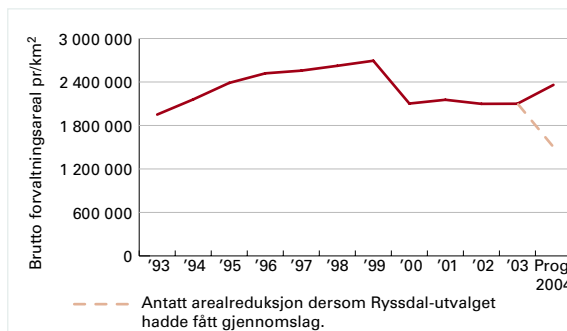
Driftspersonalet har ansvaret for den daglige driften av eiendommene og personlig oppfølging av kundene. Både stort og smått: En av de minste leietakerne er Ørje Tollsted med sine 150 kvadratmeter. Mer vanlig er det med slike leietakere som Høgskolen i Stavanger som har 75.364 kvadratmeter på Ullandhaug.

### DETTE UTVIKLER VI

Statsbyggs virksomhetsområde *Plan og utredning* [U] bistår Statsbyggs oppdragsgivere, brukere og kunder med kompetanse innenfor areal- og samfunnsplanlegging, eiendomsutvikling og utredning. Plan og utredning arbeider både med Statsbyggs egne og eksterne prosjekter. Flere oppgaver gjelder spesielle forhold rundt eiendomssalg og byggeprosjekter. I tillegg har avdelingen ansvaret for å samordne og planlegge FoU-virksomhet på vegne av staten innenfor bygge- og eiendomsnæringen, og skal bidra til å implementere statens politikk innenfor miljø, estetikk og arkitektur.

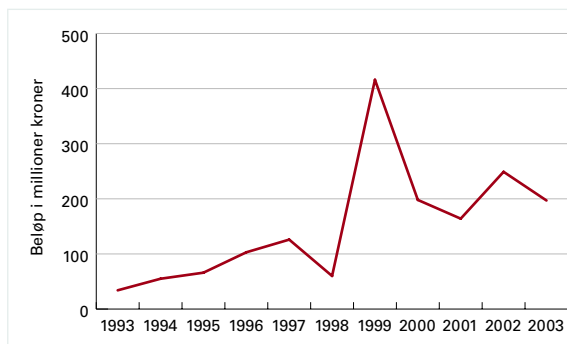
### DETTE SELGER VI

Statsbyggs stabsenhet for *Finans og strategi* [C] skal ivareta den strategiske, finansielle og formelle eierrollen for Statsbyggs eiendommer og ha overordnet ansvar for kjøp og salg av eiendommer. Eiendommer som ikke har statlige leietakere blir enten leid ut til private eller solgt. I 2003 kjøpte Statsbygg eiendommer for ca. 67 millioner kroner. I samme perioden solgte Statsbygg eiendommer for til sammen 210 millioner kroner, hvorav boliger for vel 48 millioner. ■



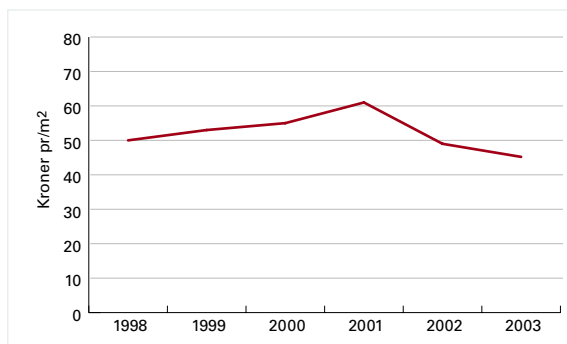
FIGUR 6

FORVALTNINGS- AREAL 1993–2003 MED PROGNOSE FOR 2004



FIGUR 7

SALG AV EIENDOMMER



FIGUR 8

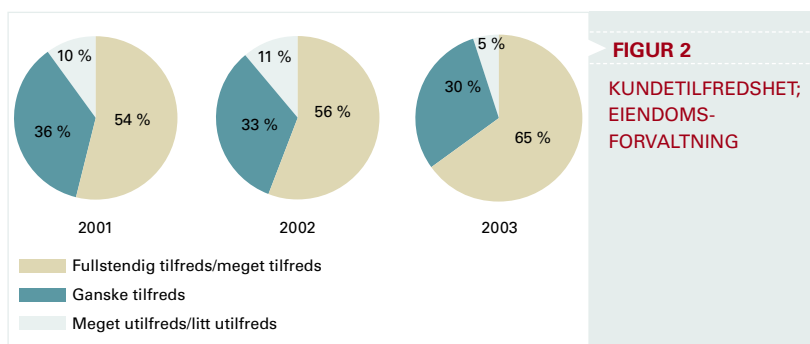
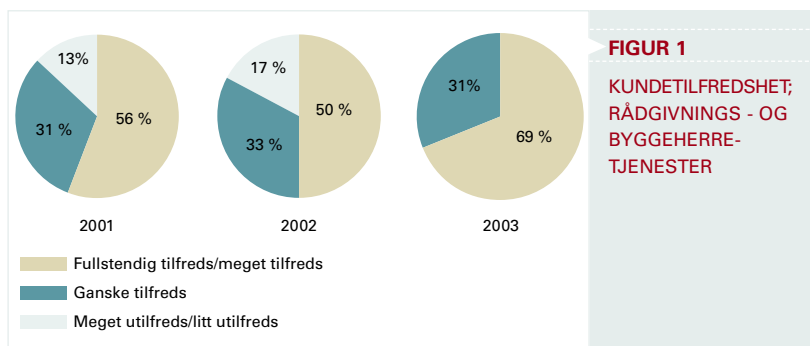
EIENDOMS- FORVALTNING, VEDLIKEHOLD- UTGIFTER, KRONER PR KVM

## KUNDE OG SAMFUNN;

Et godt omdømme handler i første rekke om tillit til at de produkter og tjenester vi leverer er av riktig kvalitet. Tillit hos kunder, myndigheter, samarbeidspartnere og politikere. Tillit i mediene og hos folk flest.



A Folkehelseinstituttets vaksinefabrikk i Oslo, som driftes av Statsbygg. Foto: Thomas Bjørnflaten



### TILFREDSE KUNDER

Kundeundersøkelsen for 2003 ble gjennomført i januar 2004 ved hjelp av spørreskjema på e-post. Respondentene blir bedt om å bedømme et sett av spørsmål ut fra en skala fra en til fem. Av rådgivnings- og byggherre-kunder ble det sendt ut spørreskjema til departementene o.a. til totalt 23 adressater. Resultatkravet for 2003 var 86 prosent fullstendig, meget eller ganske tilfreds. Alle som har svart er meget og ganske tilfreds. Nytt i 2003 er at ingen sier de er utilfredse. Ellers bør trenden leses med en viss forsiktighet, siden det er få respondenter i forhold til rådgivnings- og byggherretjenester.

321 leietakere ble tilsendt spørreskjema. Resultatkravet for 2003 var 90 prosent fullstendig, meget eller ganske tilfreds. Undersøkelsen for 2003 viser at 95 prosent av eiendomsforvaltningens kunder er tilfredse. Målingene for de tre siste årene viser at andelen fullstendig og meget tilfreds holder seg på et høyt nivå, og at trenden har gått oppover.

### BEDRET OMDØMME

Kvartalsanalyser gir løpende oversikt over mediedekningen. Hensikten er å få kunnskap om omfang, hvilke saker





**B** En jente knytter tepper i familiens hus utenfor Lahore, Pakistan. Foto: Fredrik Neumann/Samfoto

**C** Fornebu skal framstå som resultat av miljø- og samfunnsrettet planlegging. Foto: Statsbygg

som dekkes og på hvilken måte. Medieanalysene gir beslutningsstøtte for strategiske valg i mediearbeidet.

Det er større ro rundt Statsbygg i 2003. Antall oppslag er redusert med en tredel fra 2002, og de er mye mer positivt vinklet. Positiv dekning øker fra 31 prosent til 40 prosent i 2003. Den negative dekningen synker markant, og havner på 17 prosent i 2003. I 2002 var den samlede negative andelen 26 prosent. I 2000 var den negative andelen 36 prosent og den positive 14, som viser en tydelig og stabil utvikling. Medierettete initiativ fra Statsbygg står for 18 prosent av mediedekningen i 2003, mot 11 prosent i 2002.

Statsbygg har deltatt i en årlig undersøkelse av journalisters oppfatninger om en rekke bedrifters pressearbeid og inntrykk generelt. Av de 19 bedriftene som undersøkelsen målte presseprofilen, kommer Statsbygg på 9. plass. På noen områder oppleves Statsbygg som best sammenliknet med referansebedriftene; aktive overfor media, god bakgrunnsinformasjon, kompetent informasjonsledelse og god hjemmeside.

### SAMFUNNSANSVAR

Det er gitt politiske føringer på en rekke områder som påvirker Statsbyggs virksomhet. Det er ikke vilkårlig hvordan vi betrakter miljøet, samfunnet og økonomien som vi er en del av. Som en offentlig bedrift som forvalter store ressurser – og skattepenger – må vi være bevisst på hvordan vi gjør det.

SFT, Riksrevisjonen, media og andre går oss etter i sømmene. Da er det viktig med rolleforståelse og åpenhet. For å bidra til å holde interessen og debatten om det offentlige virksomhet levende og gi mulighet for påvirkning og utvikling, er Statsbyggs mål å være minst så åpne og etterrettelige som offentlighetsloven og andre lover og krav tilsier.

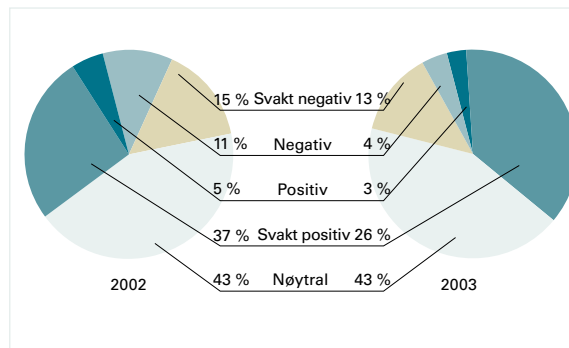
Statsbygg ønsker å være pådriver for samfunnsutvikling og miljøetsatsing i byggebransjen, og jobber bl.a. med å redusere og gjenbruke avfall, håndtere spesialavfall på en sikker måte og redusere bruken av miljøbelastende byggematerialer.

Det er stor oppmerksomhet om dilemmaer med hensyn til hva som er bærekraftig og etiske spørsmål rundt for eksempel tropisk trevirke og barnearbeid.

### Miljøfokus og gjenbruk satt pris på

I 2003 har Statsbygg bistått ulike departementer med Grønn stat-prosjekter. Regjeringen har satt som mål at statlige etater skal innføre miljøledelse som integrert del av organisasjonenes styringssystemer innen 2005. Et sektorovergripende ansvar for å utvikle og implementere et miljøstyringssystem er plassert og forberedelser til å utvikle et system basert på ISO 14001 er gjort. Arbeidet med å utforme elementer i miljøstyringssystem er iverksatt med fokus på den innsatsen som må til for å oppnå kontinuerlig forbedring.

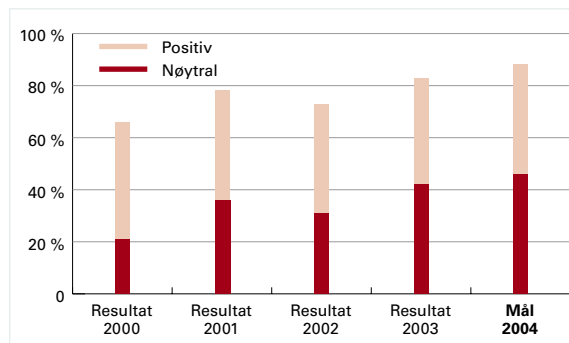
Miljøriktig riving av det gamle rikshospitalet i Pilestredet Park ble avsluttet i begynnelsen av 2003. Fasit er at 98,2



**FIGUR 3**

### MEDIEOMTALE

Medierettete initiativ fra Statsbygg har stått for 18 prosent av mediedekningen i 2003, mot 11 prosent i 2002.



**FIGUR 4**

### OMDØMMEMÅLING SISTE 4 ÅR – OG MÅL FOR 2004

vektprosent av materialene er gått til gjenbruk. For dette ble Statsbygg tildelt den nasjonale miljøprisen, *Glassbjørnen*, i klassen gjenvinning. Også i forbindelse med bearbeiding av de tunge rivningsmassene på stedet er det positive erfaringer. Dette har spart nærmiljøet for transportbelastning. Helse- og miljøfarlige stoffer er sortert ut og levert til godkjente mottak.

Stortinget har satt som mål at «Fornebu skal framstå som resultat av miljø- og samfunnsrettet planlegging». Masser fra den gamle flyplassen er gjenbrukt som kvalitetsmasser i nye veier og grøfter, og ved oppbygging av nytt terreng og landskap. Gjenbruket utgjør 95 prosent. Samfunnsøkonomisk nytte av dette evalueres, men det er allerede klart at mer enn 75 millioner kroner er spart på dette.

### **Sparer millioner på redusert energibruk**

I løpet av de to siste årene er energiforbruket i statens bygninger redusert med 40 millioner kilowattimer. Denne innsparingen tilsvarer energiforbruket i cirka 2000 boliger. Statsbygg leietakere har dermed totalt sett betalt 28 millioner kroner mindre i strøm enn det de ellers måtte ha gjort dersom man ikke hadde oppnådd denne innsparingen.

Statsbygg setter årlig av midler til tiltak for energisparing for å sikre de miljømessige og økonomiske gevinstene som oppnås ved energioptimaliserings- og sparetiltak i egne bygg. I 2003 ble det tildelt 4,3 millioner kroner til dette formålet. 2,7 millioner kroner av dette ble øremerket gjennomføring av energisparende tiltak ved 22 eiendommer.

Arbeidet med etablering, drift og gjennomføring av energinettverk, for et utvalg eiendommer i alle våre regioner ble videreført i 2003. I energinettverkene fokuserer man på energiledelse og energistyring ved opplæring av forvaltere, driftspersonell og brukere. Dette er et målrettet tiltak for å redusere energiforbruket i våre bygg.

### **Mørkt for lysarmatur med PCB**

Fram til 1980 ble det benyttet PCB-holdige kondensatorer i lysrørarmaturer. En kartlegging som ble gjennomført i 2002 viste at det er PCB-holdige lysrørarmaturer ved 120 av våre

eiendommer. Alle disse skal være skiftet ut innen 1. januar 2005. I 2003 har det vært fokus på å sette i gang utskifting og sanering av PCB-holdige armatur ved halvparten av disse eiendommene.

### **Bygningsarven teller**

Statsbyggs strategi for kulturminnevern ble vedtatt i mai 2003. Prosjekt *Statsbyggs kulturhistoriske eiendommer* ble igangsatt i august 2003 og koordineres med *Statens kulturhistoriske eiendommer* i regi av Arbeids- og administrasjonsdepartementet. Statsbygg har sluttført prosjektets første fase der alle eiendommene inkludert 1350 bygninger er vurdert, og cirka 450 bygninger er foreslått som verneverdige. Statsbygg har bistått med utvikling av registreringsverktøyet.

Statsbygg arbeider kontinuerlig med bevisstgjøring i forhold til kulturminnevern, spesielt når det skal foretas endringer og utskiftninger i bygninger vi forvalter og i byggeprosjekter der vi har byggherreansvar. Samarbeidsforumet for Riksantikvaren og Statsbygg er viktig for å sikre gode prosesser for å ivareta kulturminnehensyn.

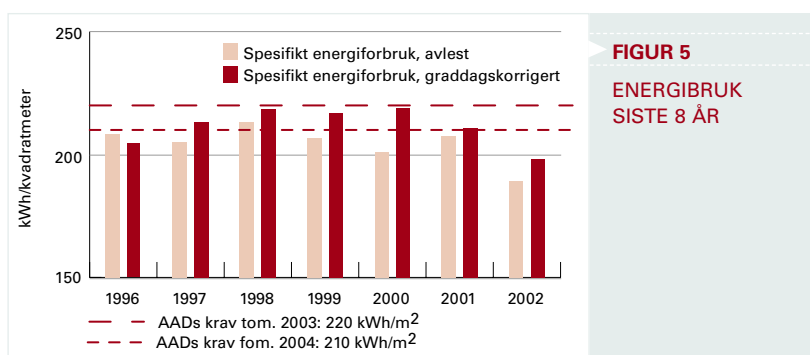
### **Arkitektur på opptur**

Statsbygg mottok tre arkitekturpriser i 2003. Lysprisen 2003 (utendørsbelysning) ble tildelt Statsbygg for lyssettingen av Munkholmen, i tillegg fikk Statsbygg hedelig omtale for restaureringen av «den franske sal» i Nasjonalgalleriet, der Café Pascal holder til. I oktober mottok Statsbygg Fiabci Norways Eiendomspris 2003 for Polarmiljøsentret Polaria i kategorien spesielle bygg og for Sametingsbygningen i kategorien offentlige bygg. Videre mottok Statsbygg og arkitektene Jar-mund og Vignæs det prestisjetunge Anton Christian Houens fonds diplom 2003 for Arkitekthøgskolen i Oslo.

Statsbygg deltok i Arkitekturtriennalen i 2003, i regi av Norske Arkitekters Landsforbund, der temaet var Visjoner for hovedstaden. Statsbyggs arkitekturpolicy som ble vedtatt i 2002 er fulgt aktivt opp i 2003. Det legges i denne sammenheng stor vekt på å ivareta samfunnspolitiske mål i forhold til arkitektur, miljø og eiendomsforvaltning. Det arbeides kontinuerlig med å utvikle konkurranseformer for kontrahering, slik at forutsetningene for måloppnåelse og fornøyde brukere blir de beste. I 2003 ble det arrangert/avrundet fem konkurranser.

### **Tilgjengelighet for alle**

For at alle skal få tilgang til statens bygg, har Statsbygg utarbeidet en plan for såkalt «universell utforming». Det er ikke nok at Statens hus i Steinkjer fikk tilgjengelighetsprisen i 2002. For å få oversikt over alle eksisterende bygninger, skal de kartlegges med hensyn til tilgjengelighet for alle i løpet et par år. For nye bygg ivaretas dette gjennom bl.a. prosjekteringsanvisninger. I 2003 ble det laget en utredning for tilgjengeligheten i nytt operahus spesielt, slik at bl.a. rullestolbrukere og svaksynte kan nyte oppsetningene i Bjørvika. ■



## LÆRING OG VEKST;

Medarbeiderne er vår viktigste ressurs. Investering i medarbeidere kommer kundene til gode – og skaper trivsel på arbeidsplassen.

A



A Kvinneandelen i Statsbygg er 45 prosent i ledelsen og 31 prosent totalt. Foto: Linda Cartridge

### MEDARBEIDERTILFREDSHET

Utviklingen i medarbeidertilfredsheten viser marginale endringer. Tilfredsheten har økt fra 76 prosent med ganske og meget tilfredse medarbeidere i 2002 til 79 prosent i fjor.

### TURN OVER I STATSBYGG

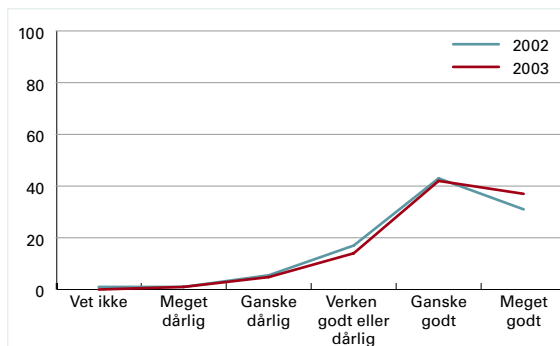
I 2003 var det en personalomsetning (turn over) på 5,4 prosent inklusive pensjonister.

### SYKEFRAVÆR

Det totale sykefraværet i Statsbygg har økt med 1,29 prosentpoeng fra 2002. Økningen er størst i driftssektor. Imidlertid er det langt færre personer som står for sykefraværet i 2003, men disse hadde tilgjengelig et lengre sykefravær. Statsbygg ble IA (inkluderende arbeidsliv)-bedrift i september 2003.

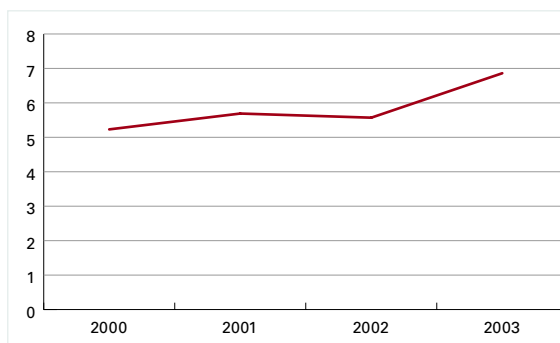
### LEDERUTVIKLING OG «STATSBYGG-SKOLEN»

Lederutviklingen i regi av Søylerprogrammene er avsluttet og evaluert. Evalueringen viste at deltakerne i hovedsak er godt fornøyde. Det ble i 2003 besluttet å etablere «Statsbygg-skolen», som har til hensikt å sikre at Statsbyggs bedriftsinterne opplæring blir videreført i et helhetlig system. ■



FIGUR 1

MEDARBEIDERTILFREDSHET



FIGUR 2

SYKEFRAVÆR SISTE 4 ÅR

## KRONSTAD; SLIK DET EN GANG VAR

Også statens eiendommer må tilpasses nye tider. Statsbygg er engasjert i flere prosjekter der statlige eiendommer omdisponeres til nye formål. Fornebu, Vestbanen og Pilestredet Park i Oslo, er blant de mest kjente eksemplene. Kronstad-tomta i Bergen, som fram til 1991 var NSBs vedlikeholdsbase for materiell på Bergensbanen, er et aktuelt eksempel.



# KRONSTAD; SLIK SKAL DET BLI

Kronstad-tomta skal utvikles til ulike formål. På søndre del skal Høgskolen i Bergen samlokaliseres i et nytt høgskolesenter. Resten av eiendommen kan benyttes til andre virksomheter, næring og bolig. Statsbygg samler trådene.

## PLAN

### – UTREDNINGER OG PLANPROSESSER

#### HVA

■ Kronstad-tomtas søndre del utvikles til område for høgskole, og utgjør ca 60 prosent av hele tomte. I tillegg til høgskole åpnes det for andre formål på tomtas nordre del, som er 30 mål. Disse formålene er under utredning. Reguleringsplanen forutsettes å avklare arealdisponering for hele tomte.

Høgskolen i Bergen (HiB) ble opprettet i 1994 gjennom sammenslåing av 6 høgskoler, og har arbeidet for samlokalisering siden da. En konsekvensutredning av mulige tomtealternativ - Kronstad, Nedre Nygård og Damsgårdveien - viste at tomtene var nokså like ut fra samfunnsmessige hensyn. På bakgrunn av en lokaliseringanalyse konkluderte et utvalg nedsatt av HiB i 2000 med at Kronstad var best lokalisering.

#### HVEM

■ Statsbyggs virksomhetsområde *Plan og utredning* [U] bistår Statsbyggs oppdragsgivere, brukere og kunder med kompetanse innenfor areal- og samfunnsplanlegging, eiendomsutvikling og utredning. *Plan og utredning* arbeider både med Statsbyggs egne og eksterne prosjekter. Flere oppgaver gjelder spesielle forhold rundt eiendomssalg og byggeprosjekter. I tillegg har avdelingen ansvaret for å samordne og planlegge FoU-virksomhet på vegne av staten innenfor bygge- og eiendomsnæringen, og skal bidra til å implementere statens politikk innenfor miljø, estetikk og arkitektur.

### ANDRE EKSEMPLER PÅ PLANPROSJEKTER

Nedenfor listes andre aktuelle prosjekter som *Plan og utredning* er involvert i.

- HØGSKOLEN I SØR-TRØNDELAGE
- HØGSKOLEN I VESTFOLD
- HOLOCAUSTSENTRET I VILLA GRANDE
- DET ODONTOLOGISKE FAKULTET VED UiB
- INFORMATIKKBYGGET I GAUSTADBEKKDALEN
- GRORUDDALEN

## BYGG

### – PROSJEKTERING OG STYRING AV BYGGEPROSJEKT

#### HVA

■ Undervisnings- og forskningsdepartementet ga i brev av 17.09.02 Statsbygg oppdraget med å starte planleggingen av nytt høgskolebygg på 30 800 kvadratmeter netto på Kronstad i Bergen. Tomte var konsekvensutredet basert på et areal på ca. 70 000 kvadratmeter, som var høgskolens anslåtte framtidige behov på utredningstidspunktet. Det nye høgskoleanlegget skal planlegges for 4 400 samtidig tilstedeværende studenter og 500 ansatte. Den totale styrende arealrammen for prosjektet er nå 48 000 kvm brutto samt parkering på 3 750 kvm. Det nye høgskoleanlegget skal inneholde auditorier, seminarrom og studie-plasser, bibliotek og mediesenter, laboratorier og andre spesialrom, samt administrasjonslokaler.

#### HVEM

■ Statsbyggs virksomhetsområde *Rådgivning og byggherre* [R] gjennomfører rådgivningsoppdrag for departementene ved lokalanskaffelser, og gir anbefalinger med bakgrunn i alternativvurderinger for om det skal kjøpes, bygges eller leies. *Rådgivning og byggherre* er byggherre på vegne av fagdepartementene ved nybygg av statlige formålsbygg. De ivaretar statlige krav til miljø, arkitektur og estetikk. Avdelingen følger opp departementenes politikk overfor bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen. Virksomhetsområdet er oppbygd slik at hvert fagdepartement har en egen avdeling/ kategori å forholde seg til.

Avdelingen Faglig ressurscenter [F] er en ressurs-pool som tilfører faglige ressurser til alle Statsbyggs virksomhetsområder, og har som oppgave å stille faglige krav til rådgivere, entreprenører og leverandører, og å følge opp kravene gjennom alle planleggings-, prosjekterings- og utførelsesfasene, og i driftsfase.

### ANDRE EKSEMPLER PÅ BYGGEPROSJEKTER

Statsbygg ferdigstilte 11 bygg i 2003. Rådgivning og byggherre hadde ved årsskiftet 133 byggeprosjekter i ulike faser. Av disse er 30 i tidligfase, 38 under prosjektering og 21 under bygging (inkludert nytt operahus), og 44 ferdigstilte bygg er i reklamasjonsperioden.

Ved årsskifte hadde virksomhetsområdet Rådgivning og byggherre også 18 rådgivningsoppdrag som omfattet både oppfølging av pågående byggeprosjekter i privat regi, bistand med leiekontrakter og utredninger.



■ Høgskoleanlegget vil være en sentral drivkraft i utvikling av hele bydelen og infrastrukturen. Hva resten skal brukes til vil vise seg når reguleringsplanen vedtas i bystyret i høst.



■ Hvis midler bevilges, vil høgskolen stå ferdig i 2012 med plass til 5000 studenter og 500 ansatte, med studietilbud i bl.a. helsefag, tekniske fag, pedagogikk, musikk og estetiske fag.





■ Inntil byggestart i 2007 er de fleste lokalene leid ut til verksted, lager, buss-selskap, elektrofirma etc. Både eksisterende og nye bygg skal forvaltes slik at verdiene bevarer.

### **MED KRONSTAD SOM INNFALLSPORT**

Kronstad-tomta ligger i en bydel der det vil skje mye de nærmeste årene. Bergen vil oppgradere offentlig kommunikasjon med bybane og ny søndre innfartsåre. Noen hundre meter unna ligger Brann stadion og områder for boligbygging. Næringsutvikling er i gang ved Kanalveien og Kronstadparken.

Statsbygg inviterer lokale aktører og næringsliv til å være med på utvikling av en tomt med store muligheter, slik det er lagt opp til i Regjeringens storbymelding. Staten ønsker altså fortsatt å ta et helhetsgrep.

Statsbygg har lang tradisjon for å ivareta dette helhetsgrepet. Kronstad-prosjektet er et godt eksempel på hvordan hele Statsbyggs kompetansebase er trukket inn og samvirker. Selv om oppgavene går over i hverandre og er integrert i hele Statsbyggs virksomhet, vises her hvilke arbeidsområder de enkelte avdelinger har hovedansvaret for.

■ Her kommer kanskje studentfamilieboliger og barnehager, kontor for småbedrifter, idrettsanlegg, treningssenter, servicefunksjoner som lege, tannlege, restaurant, reisebyrå, bank etc.



## FORVALTNING

### – VERDIBEVARENDE VEDLIKEHOLD

#### HVA

■ Statsbygg skal samarbeide med antikvariske myndigheter for å ta vare på deler av bygningsmassen på Kronstad slik at eiendommens historie bringes videre. Eksisterende bygninger skal vedlikeholdes. De skal benyttes midlertidig og leies ut. Husleien dekker inn verdibevarende vedlikehold og forvaltning av eiendommen. Som en konsekvens av at høgsolen samlokaliseres og flytter til Kronstad, skal det også planlegges for videre bruk av de lokaler på ulike steder i Bergen som HiB flytter fra.

#### HVEM

■ Statsbyggs virksomhetsområde *Eiendomsforvaltningen* [E] forvalter, drifter og vedlikeholder en rekke eiendommer over hele landet, totalt 2,1 millioner kvadratmeter. Bygningene skal være formålstjenlige for kundene til enhver tid. Det vil si at de stadig må oppgraderes, ombygges og justeres slik at kundene får drevet sin primærvirksomhet. *Eiendomsforvaltningen* er statens regionale nettverk innen bygg- og eiendomsbransjen, og er premissgiver for lokale leverandører. *Eiendomsforvaltningen* er organisert i fem regionkontorer. Det er *Statsbygg Vest* som forvalter Kronstad.

### ANDRE EKSEMPLER PÅ EIENDOMSFORVALTNING

- BYGG TIL UNDERVISNING OG FORSKNING
- BARNEVERNINSTITUSJONER (NYTT FRA 2004)
- REGJERINGSBYGG
- TINGHUS
- KULTURBYGG
- AMBASSADER
- VEG – OG TRAFIKKSTASJONER
- KONGELIGE EIENDOMMER SOM
  - BYGDØ KONGSGÅRD
  - SLOTTET
  - STIFTSGÅRDEN
  - GAMLEHAUGEN
- ANDRE KULTURMINNER SOM
  - AUSTRÅTTBORGEN
  - MUNKHOLMEN

## EIENDOMSUTVIKLING

### – UTVIKLING FOR NY BRUK OG SALG

#### HVA

■ Statsbygg kjøpte høsten 2002 Kronstad-tomta på 72 mål for 170 millioner kroner. Utover høgskoleformål skal det i størst mulig grad legges til rette for alternativ utnyttelse. Det kan være annen offentlig virksomhet, nærings- eller boligformål. Spesielt nordre del av Kronstad-tomta, som er 30 mål, skal utvikles for annen bruk, både midlertidig og permanent.

Et mål for staten er at eiendommen skal ha best mulig arealutnyttelse og gi god avkastning ved et eventuelt salg, dersom staten ikke har behov for (hele) eiendommen til eget bruk. Formålene er under utredning. Statsbygg inviterer lokale aktører og næringsliv til å være med på utvikling av en tomt med store muligheter. Reguleringsplanen forutsettes å avklare arealdisponering for hele tomte.

#### HVEM

■ Statsbyggs stabsenhet for *Finans og strategi* [C] skal ivareta den strategiske, finansielle og formelle eierrollen for Statsbyggs eiendommer og ha overordnet ansvar for kjøp og salg av eiendommer.

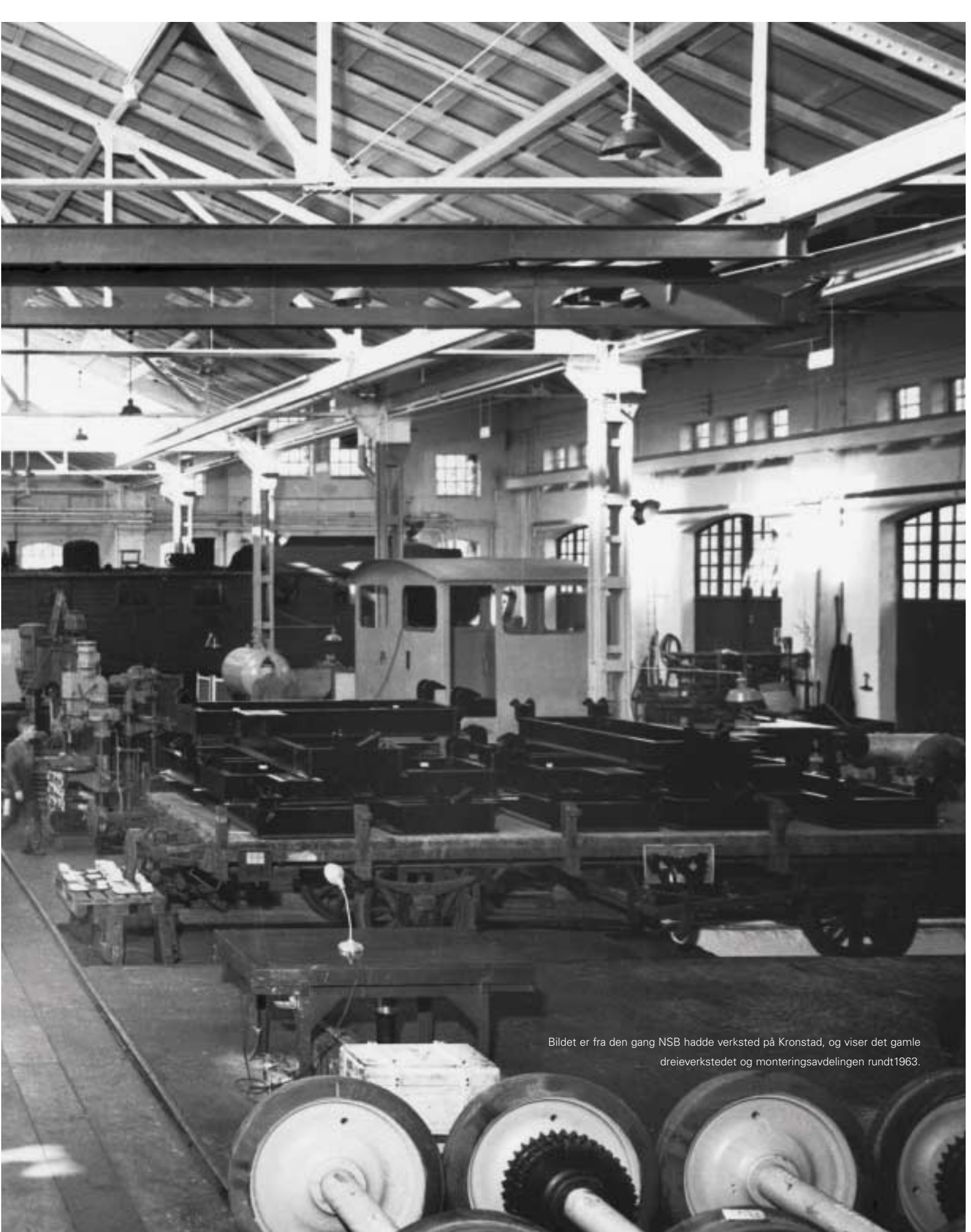
Statsbyggs virksomhetsområde *Plan og utredning* [U] bistår med kompetanse innenfor areal- og samfunnsplanlegging, eiendomsutvikling og utredning, og ivaretar spesielle forhold forbundet med byggeprosjekter og eiendomssalg.

Alle avdelinger i Statsbygg er involvert i utviklingsarbeidet ved Kronstad.

### ANDRE EKSEMPLER PÅ UTVIKLING FOR SALG

- FORNEBU
- PILESTREDET PARK
- BJØRVIKA
- VESTBANEN





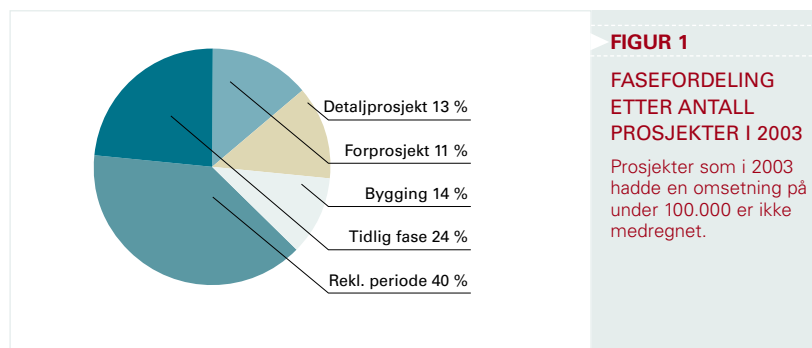
Bildet er fra den gang NSB hadde verksted på Kronstad, og viser det gamle dreieverkstedet og monteringsavdelingen rundt 1963.

## INTERNE PROSESSER;

Uavhengig av moderniseringsprogrammet i offentlig forvaltning har Statsbygg hele tiden fokus på effektivisering – både i prosjekter, eiendomsforvaltning og administrasjon.

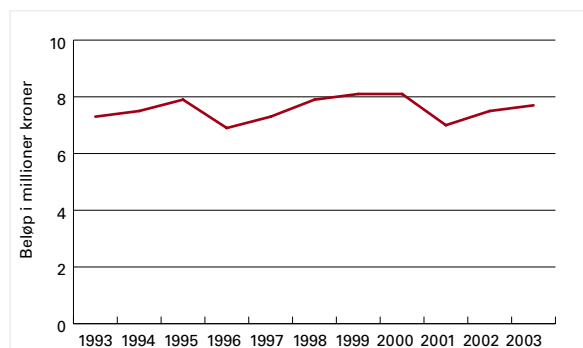


A Auditoriet ved Teorifagbygget ved Universitet i Tromsø. Foto: Torggrim Rath Olsen.



**FIGUR 1**  
FASEFORDELING  
ETTER ANTALL  
PROSJEKTER I 2003

Prosjekter som i 2003 hadde en omsetning på under 100.000 er ikke medregnet.



**FIGUR 2**  
OMSETNING PR  
ANSATT I STATS-  
BYGG 1993-2003

### EFFEKTIV PROSJEKTSTYRING

Statsbygg innførte i 2003 et nytt prosjektstyringssystem, som vil gi bedre styringsinformasjon. Virksomhetsområdet Rådgivning og byggherre gjennomførte dessuten i 2003 flere interne prosjekter for videreutvikling av arbeidsprosesser. De fleste prosjektene ble gjennomført med representanter fra flere enheter i organisasjonen og omhandlet følgende tema:

- Byggeprosjekter – metode for å kalkulere byggekostnader på kundens og markedets premisser
- Kunde- og markedsrelasjoner – Spisse organiseringen der regionene blir sterkere integrert
- Raskere og mer effektive byggeprosesser.
- Byggeprosjekter – Ledelse, styring av porteføljen, prosjektorganisering og bruk av faglige ressurser

Resultater fra arbeidsgruppene ble presentert i egne rapporter som vil danne grunnlag for videre oppfølging i 2004.

### EFFEKTIVISERING AV EINENDOMSFORVALTNINGEN

- Lønnsomhetsberegning av Statsbyggs eiendommer ble



**B** Nytt prosjektstyringssystem ble innført i 2003. Foto: Linda Cartridge

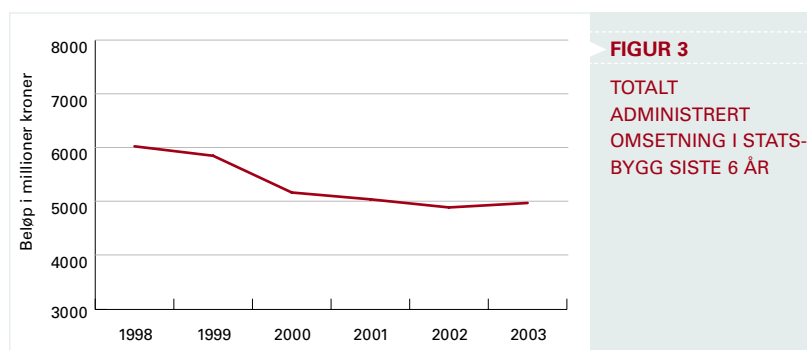
påbegynt i 2003. Systemet som er utviklet, gir muligheten til å vurdere lønnsomheten i enkeltbygg og i grupper av bygg.

Et system for planlagt og dokumenterbar drift og vedlikehold på de fleste av eiendommene er i 2003 utvidet til et komplett internkontrollsystem (IK-eiendom) for hele virksomheten knyttet til Statsbyggs eiendomsforvaltning. Det er etablert energinettverk i alle regioner, energioppfølgingssystem og gjennomført ENØK-tiltak på et betydelig antall eiendommer.

I 2003 har det vært fokus på utfasing av de PCB-holdige kondensatorene i lysrørarmaturene. Det ble også igangsatt prosjekter med utskifting og sanering av armaturene ved halvparten av de 120 eiendommene som har PCB-holdige lysrørarmaturer.

I 2003 ble det utarbeidet en handlingsplan for Universell Utforming (tilgang for funksjonshemmede i bygg) i Statsbygg.

Forarbeidet med prosjektet «Eiendommer på nett» ble gjennomført i 2003. «Eiendommer på nett» presenterer et utdrag av Statsbyggs eiendomsportefølje på [www.stats-](http://www.stats-)



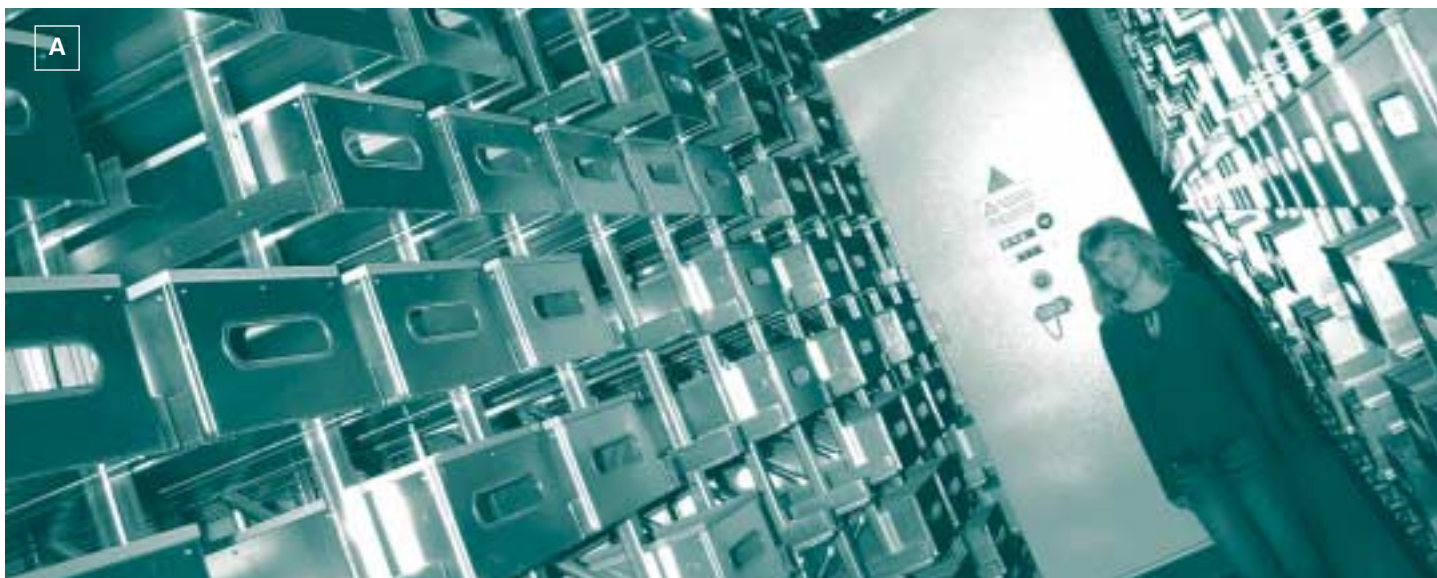
bygg.no, basert på et geografisk grensesnitt. «Eiendommer på nett» implementeres og lanseres i 2004.

#### EFFEKTIVISERING AV ADMINISTRASJONEN

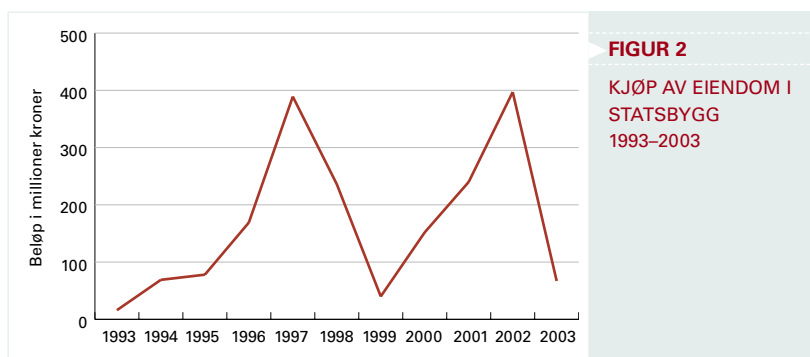
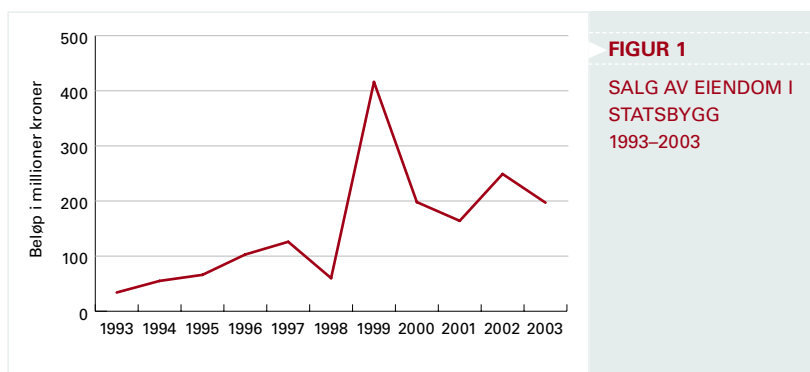
■ I påvente av retningsanangivelse for Statsbygg i sammenheng med moderniseringen av offentlig forvaltning, gjøres det et krafttak også i administrasjonen. Målet er å redusere administrasjonskostnadene for å kunne frigjøre midler til investeringer, som igjen kan føre til leieinntekt og annen avkastning. Effektiviseringsprogrammet skal pågå ut 2005. ■

## FINANSIELT;

Generelt gjelder statens vanlige budsjettssystem for Statsbygg. Viktige unntak er adgang til avsetning til reguleringsfond og særskilte fullmakter vedtatt av Stortinget som delegeres fra AAD (Arbeids- og administrasjonsdepartementet). Driftsbudsjettet er nettbudsjettet.



A Nasjonalbiblioteket i Mo i Rana med helautomatisert lagringssystem. Foto: Jørn Wad



Statsbyggs inntekter ble redusert med 7,4 MNOK i 2003 i forhold til 2002. Dette skyldes i hovedsak lavere salgsinntekter. Salg av eiendom ble redusert med ca 40 MNOK i forhold til 2002. Driftsutgiftene viser en nedgang på ca 70 MNOK i forhold til 2002, noe som bl. a. skyldes stram økonomisk styring. Statsbygg har også benyttet sine fullmakter til å bruke 48 MNOK av Reguleringsfondet for å finansiere våre investeringer. Økonomistyringen på våre investeringsprosjekter er også god. Av prosjekter som ble ferdigstilt i 2003 var det et budsjettavvik på 1,1 prosent, som er godt innenfor kravet på 2,5 prosent. Likviditetstyringen er også god, med 0 prosent av bevilgningene overført til 2004 på investeringer i bygg innenfor husleieordningen og 7,0 prosent på bygg utenfor husleieordningen. Resultatkravet for begge er at overføringene ikke skal overstige 10 prosent av disponibel bevilgning.

Statens minimumskrav på totalkapitalens rentabilitet, definert som resultat før finanskostnader i prosent av gjennomsnittlig investert kapital for året, er 6,0 prosent. I 2003 ble den 6,3 prosent som er en nedgang fra 7,0 prosent i 2002. Reduksjonen i totalkapitalens rentabilitet skyldes bl.a. at Statsbygg fikk redusert inntektene sine som følge av lavere salg og at totalkapitalen er økt med ca 0,5 mrd NOK fra 2002 til 2003.



**B** Hadeland Glassverk håndlager ny glassfasade til Villa Stenersen. Foto: Thomas Bjørnflaten

## EIENDOMSSALG

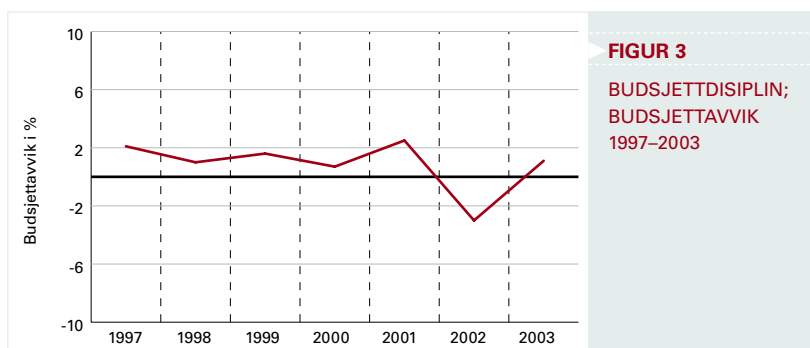
■ Det var i 2003 lagt opp til å selge eiendommer for til sammen 1,3 milliarder kroner. Resultatet av salgsinntektene ble på 210 millioner kroner. Avviket skyldtes at salg av Vestbanen og flere andre eiendommer ble utsatt til 2004, og at flere eiendommer ble solgt til en lavere salgspris enn forventet. Bakgrunnen for faseforskyvningene er at det tar tid å selge eiendommer i dagens marked.

## HUSKOSTNADER PER KVADRATMETER

■ Huskostnadene pr kvm for ferdigstilte bygg var i 2003 på 16.566 kr/kvm. Det er en markant økning fra 2002, da kostnadene var 10.900 kr/kvm. Hovedårsaken til denne økningen er at de byggene som ble ferdigstilte er kompliserte og teknisk avanserte bygg som Bygg for biologiske basalfag ved UiB, noe som påvirker kostnadene. Ferdigstilte bygg innbefatter både ny bygg og ombygging. De prosjekt som er en kombinasjon av nybygg/rehabilitering har en lavere kvadratmeterpris enn nybygg. To tredeler av brutto ferdigstilt areal i 2003 er nybygg.

## UTLEIEGRAD OG LEIEINNTEKTER

■ Selv om den generelle situasjonen i utleiemarkedet er dårligere enn på mange år, er Statsbyggs utleiegrad på 98,4



prosent likevel høy. Endringen er marginal i forhold til tidligere år. Noe av forklaringen til at utleiegraden har vært stabilt høy over tid, er at porteføljen består av langsiktige leiekontrakter med forholdsvis store leietakere.

Det har det siste året vært en generell økning i leieinntektene både for kontorbygg og utdanningsbygg. Inntektene er påvirket av flere forhold. Nybygg som kommer inn under husleieordningen vil kunne få en husleie som er høyere enn gjennomsnittet for eksisterende bygg, fordi det beregnes kostnadsdekkende husleie. Videre vil leieregulering av eksisterende husleiekontrakter hvor leien reguleres med prisindeksen også medføre økte inntekter. ■

## RESULTATREGNSKAP

(tall i 1000 kr)	Note	2003	2002
Leieinntekter		2.105.637	2.056.155
Øvrige driftsinntekter		233.217	290.064
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2</b>	<b>2.338.854</b>	<b>2.346.219</b>
Eiendomsdrift		531.008	579.307
Administrasjon, inkludert lønns- og personalkostnader	4	247.413	268.479
Avskrivninger		484.858	345.297
<b>Sum driftsutgifter</b>		<b>1.263.279</b>	<b>1.193.083</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.075.575</b>	<b>1.153.136</b>
Renter statens kapital	6	29.033	36.420
Resultat før disponeringer		1.046.542	1.116.716
Til investeringsformål	11	647.717	887.234
Til reguleringsfond	11	-176.549	103.669
Utbytte til statskassen		575.374	125.813
<b>Sum disponeringer</b>		<b>1.046.542</b>	<b>1.116.716</b>

## BALANSE

Eiendeler (tall i 1000 kr)	Note	2003	2002
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygg under arbeid	5	2.007.649	2.018.239
Ferdigstilte bygg/eiendommer	5	13.069.180	12.648.375
Tomter		1.407.490	1.463.578
Boliger		94.086	103.848
<b>Sum inntektsgivende eiendommer</b>		<b>16.578.405</b>	<b>16.234.040</b>
Bygg under arbeid	5	82.010	86.103
Ferdigstilte bygg/eiendommer	5	73.355	82.976
Obligasjoner/leieboerinnskudd		31.750	32.722
<b>Sum ikke-inntektsgivende eiendommer</b>		<b>187.115</b>	<b>201.801</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16.765.520</b>	<b>16.435.841</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	9	391.109	557.470
Likvider	8	0	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>391.109</b>	<b>557.470</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>17.156.629</b>	<b>16.993.311</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL (tall i 1000 kr)</b>		<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>Egenkapital</b>			
Reguleringsfond		297.974	474.522
Annen egenkapital		16.191.813	15.542.301
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>16.489.787</b>	<b>16.016.823</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Statens rentebærende gjeld	10	331.663	647.856
Statens ikke-rentebærende gjeld	10	242.046	245.685
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>573.709</b>	<b>893.541</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		<b>93.133</b>	<b>82.947</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>17.156.629</b>	<b>16.993.311</b>

# NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE

(alle tall i 1 000 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 byggevirk-somheten er samlet i et eget kapittel i statsbudsjettet (kapittel 1580) og en mindre del utgiftsføres direkte på de respektive departementers kapitler. Aktivitetene i prosjekter innenfor og utenfor husleieordningen er vist i figur 4, side 6.

### Regnskapsprinsipper

Som en statlig forvaltningsbedrift har Statsbygg nettobudsjettert 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 inntekts-givende. Verdien av hele bygningsmassen er registrert per eiendom. Inn-tektsgivende eiendommer avskrives lineært med følgende avskriv-ningsperioder:

- Nybygg og kjøpte eiendom: 60 år
- Eldre bygningsmasse: 40 år
- Ombygging/utvidelse: 30 år

Enkelte spesialbygg kan ha avvikende avskrivningsperiode ut fra vurde-ring av forventet levetid.

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

## Note 2 – Driftsinntekter

Statsbyggs driftsinntekter består i hovedsak av leieinntekter fra statlig leietakere, mens en mindre del kommer fra boligutleie og fra utleie til pri-vate selskap. Øvrige innbetalinger som finansinntekter og refusjoner er inntektsført etter bruttoprinsippet og inngår i diverse inntekter. Salgs-inntekter av eiendommer under kapittel 2445 er inkludert i driftsinntek-tene, 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 administrasjons-kostnader som relateres til Statsbyggs administrasjon.

## Note 5 – Avskrivninger og anleggsmidler

	Inntekts- givende bygg	Ikke inntekts- givende bygg
<b>Ferdigstilte bygg:</b>		
Akkumulert anskaffelseskost 1.1.03	13.645.700	82.976
Tilgang i året	1.098.347	36.345
Avgang	-414.245	-45.966
Akkumulert anskaffelseskost 31.12.03	14.329.804	73.355
<b>Avskrivninger:</b>		
Akkumulert avskrivning 1.1.03	997.327	
Tilgang (årets avskrivninger)	291.327	
Avgang	-28.023	
Akkumulert avskrivning 31.12.03	1.260.624	
<b>Bokført verdi:</b>		
Bokført verdi 31.12.03	13.069.180	73.355
<b>Bygg under arbeid:</b>		
Bokført verdi 1.1.03	2.018.240	86.103
Tilgang i året	1.126.036	50.380
Avgang	-1.136.627	-54.473
Bokført verdi 31.12.03	2.007.649	82.010



## NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE

**Salg av eiendommer siste fem år:**

År	2003	2002	2001	2000	1999
Salg	196.908	253.176	163.844	198.084	116.277

**Note 6 – Renter av statens kapital**

Statsbygg har i 2003 en nedbetaling av låneopptak på kr. 319,8 mill. Nedbetalingen forutsettes å ha blitt gjort jevnt gjennom året. Oversikt over endringene i gjeld er vist i note 10. Rentesatsen de enkelte år er satt til fem års gjennomsnittlig obligasjonslånsrente. Det beregnes renter for låneopptak 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 kapittel.

	Post	2003	2002	2001
Igangsetting av bygg	30	194.421	47.091	68.242
Videreføring av bygg	31	431.335	665.641	545.439
Prosjektering av bygg	32	71.265	76.367	82.834
Utvikling av Pilestredet park	37	0	0	4.844
Større nyanskaffelser og vedlikehold	45	48.643	78.235	69.856
Kjøp av eiendommer	49	67.077	397.204	240.742
Sum investeringsposter		812.741	1.264.538	1.011.957

**Note 11 – Egenkapital**

Egenkapital	IB 01.01.03	Annen endring	Årets resultat	UB 31.12.03
Reguleringsfond	474.522		-176.548	297.974
Investeringsfond	8.950.791		647.716	9.598.507
Øvrig egenkapital	6.591.510	1.796		6.593.306
Sum	16.016.823	1.796	471.168	16.489.787

**Note 8 – Likvider**

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

**Note 9 – Kortsiktige fordringer**

År	2003	2002
Mellomregnskapet med statskassen	393.634	554.998
Andre fordringer <sup>1)</sup>	-2.525	2.472
Sum kortsiktige fordringer	391.109	557.470

<sup>1)</sup> Kortsiktige fordringer er et kredittbeløp da leietakerne har forskuddsinnbetalt brukeravhengige driftskostnader som energi og renhold.

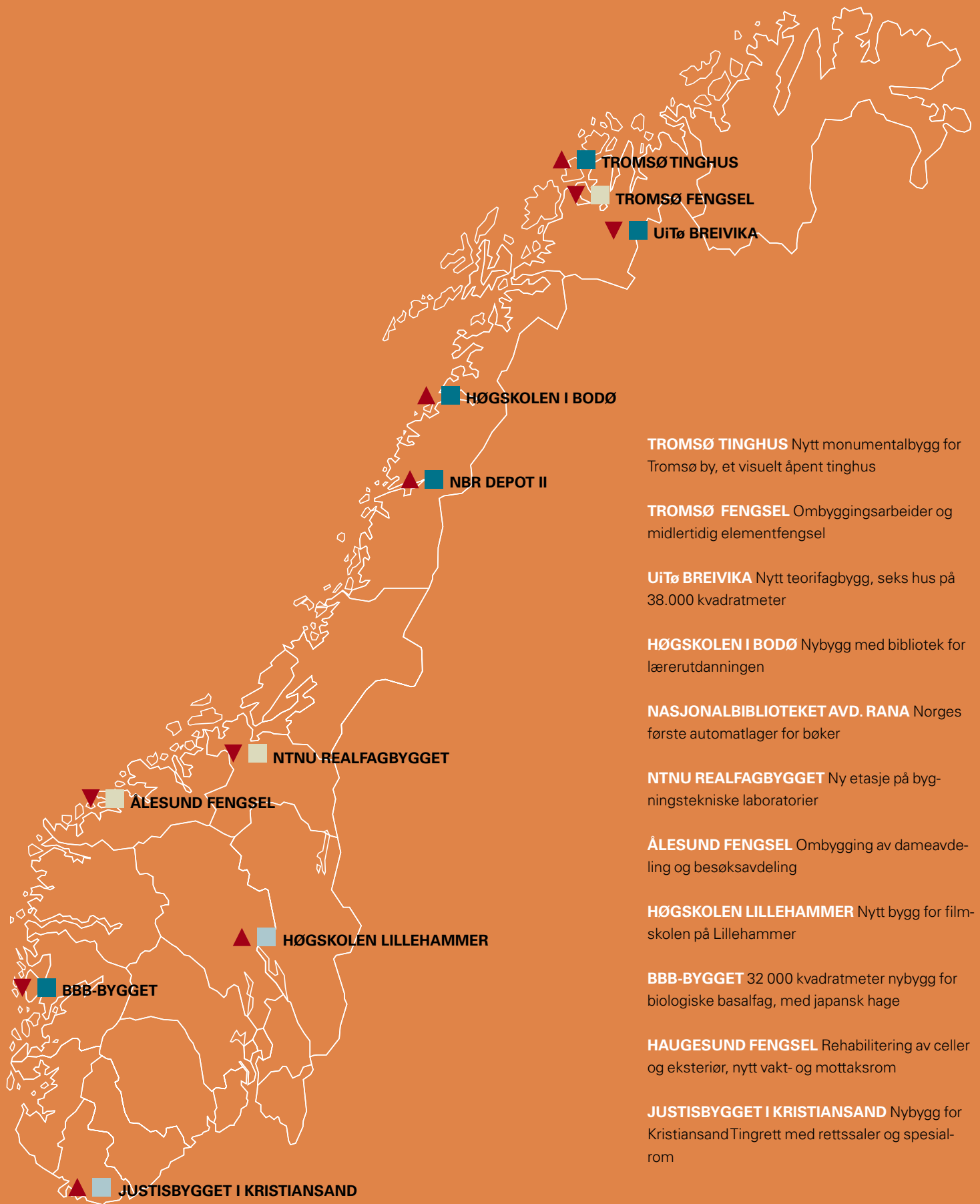
**Note 10 – Langsiktig gjeld**

	IB	Årets	UB
Langsiktig gjeld	01.01.03	endring	31.12.03
Rentebærende gjeld	647.856	-316.193	331.663
Ikke-rentebærende gjeld	245.685	-3.639	242.046
Sum	893.541	-319.832	573.709

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.

## FERDIGSTILTE PROSJEKTER I 2003

Nr	Prosjektnavn	Styrings- ramme (1000 kr)	Sluttkostn. inkl tilleggs- finansiering (1000 kr)	Sluttkostn.i % av k-rammen	Bruttoareal kvm	Huskostnad (1000 kr)	Huskostnad pr kvm (1000 kr)	Prosjekt- kostnad pr kvm (1000 kr)
<b>▲ Innenfor husleieordningen</b>								
<b>▲ ■ NYBYGG</b>								
95075	Tromsø tinghus	174 900	174 800	100 %	5 954	115 122	19,34	29,36
95065	NBR depot II	92 000	90 500	98 %	3 425	64 013	18,69	26,42
98029	Høgskolen i Bodø, btr. IV	188 400	188 400	100 %	6 700	158 991	23,73	28,12
<b>Sum nybygging</b>		<b>455 300</b>	<b>453 700</b>	<b>100 %</b>	<b>16 079</b>	<b>338 126</b>	<b>21,0</b>	<b>28,2</b>
<b>▲ ■ KOMBINERT NYBYGG OG OMBYGGING</b>								
99036	Høgskolen Lillehammer	39 600	39 600	100 %	2 630	31 007	11,79	15,06
96039	Justisbygget i Kristiansand	220 000	210 000	95 %	20 725	134 370	6,48	10,13
<b>Sum kombinert nybygg og ombygging</b>		<b>259 600</b>	<b>249 600</b>	<b>96 %</b>	<b>23 355</b>	<b>165 377</b>	<b>7,08</b>	<b>10,69</b>
<b>▲ ■ OMBYGGING</b>								
<b>Sum ombygging</b>		<b>479 600</b>	<b>459 600</b>	<b>96 %</b>	<b>44 080</b>	<b>299 748</b>	<b>6,80</b>	<b>10,43</b>
<b>▼ Utenfor husleieordningen</b>								
<b>▼ ■ NYBYGG</b>								
92013	BBB-bygget	991 953	991 500	100 %	28 600	603 746	21,11	34,67
95012	UiTø Breivika	817 200	816 200	100 %	38 000	570 000	15,00	21,48
<b>Sum Nybygg</b>		<b>1 809 153</b>	<b>1 807 700</b>	<b>100 %</b>	<b>66 600</b>	<b>1 173 746</b>	<b>17,62</b>	<b>27,14</b>
<b>▼ ■ KOMBINERT NYBYGG OG OMBYGGING</b>								
<b>Sum kombinert nybygg og ombygging0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>▼ ■ OMBYGGING</b>								
	Ålesund fengsel	11 699	11 699	100 %	700			-
	Tromsø fengsel	5 100	5 100	100 %	400			12,75
	NTNU Realfagbygget, restprosjekter	107 000	107 000	100 %	7 500			14,26
	Haugesund fengsel	7 645	7 645	100 %	910			8,40
<b>Sum ombygging</b>		<b>131 444</b>	<b>131 444</b>	<b>100 %</b>	<b>9 510</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>		<b>3 127 452</b>	<b>3 094 399</b>	<b>99 %</b>	<b>159 624</b>		<b>16,56</b>	



**TROMSØ TINGHUS**

**TROMSØ FENGSEL**

**UiTø BREIVIKA**

**HØGSKOLEN I BODØ**

**NBR DEPOT II**

**NTNU REALFAGBYGGET**

**ÅLESUND FENGSEL**

**HØGSKOLEN LILLEHAMMER**

**BBB-BYGGET**

**JUSTISBYGGET I KRISTIANSAND**

**TROMSØ TINGHUS** Nytt monumentalbygg for Tromsø by, et visuelt åpent tinghus

**TROMSØ FENGSEL** Ombygningsarbeider og midlertidig elementfengsel

**UiTø BREIVIKA** Nytt teorifagbygg, seks hus på 38.000 kvadratmeter

**HØGSKOLEN I BODØ** Nybygg med bibliotek for lærerutdanningen

**NASJONALBIBLIOTEKET AVD. RANA** Norges første automatlager for bøker

**NTNU REALFAGBYGGET** Ny etasje på bygningstekniske laboratorier

**ÅLESUND FENGSEL** Ombygging av dameavdeling og besøksavdeling

**HØGSKOLEN LILLEHAMMER** Nytt bygg for filmskolen på Lillehammer

**BBB-BYGGET** 32 000 kvadratmeter nybygg for biologiske basalfag, med japansk hage

**HAUGESUND FENGSEL** Rehabilitering av celler og eksteriør, nytt vakt- og mottaksrom

**JUSTISBYGGET I KRISTIANSAND** Nybygg for Kristiansand Tingrett med rettssaler og spesialrom

**Statsbygg**

Byporten  
Biskop Gunnerus' gate 6  
Pb. 8106 Dep  
0032 Oslo  
Tlf: 22 24 28 00  
Faks: 22 24 28 06

**Statsbygg Sør**

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

**Statsbygg Midt-Norge**

Prinsensgate 39  
Postboks 4433  
Hospitalsløkkan  
7418 TRONDHEIM  
Tlf.: 73 80 93 00  
Faks: 73 80 93 29

**Statsbygg Nord, Svalbard**

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

**Statsbygg Øst**

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

**Statsbygg Vest**

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

**Statsbygg Nord**

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

[www.statsbygg.no/  
aarsberetning2003/](http://www.statsbygg.no/aarsberetning2003/)

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

