

2004

... i all verden ...

INNHOOLD



INTRODUKSJON

Direktørens beretning	5
Viktige hendelser	6
Nøkkeltall	8
Dette er Statsbygg	9



STATSBYGG

Her bygger vi	10
Her utvikler vi	11
Her forvalter vi	12
Her selger vi	13
Organisasjon og personal	14
Finansielt	16

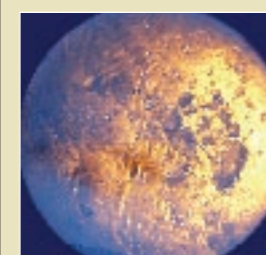


REGNSKAP

Resultatregnskap	19
Balanse	20
Noter	22
Prosjektopstilling	24
Aktivitetskart	3,4,25

Bildene viser ambassaden i Managua, utgravning ved Bispegården i Oslo, og Brussel, der den norske EU-delegasjonen og ambassaden ser over mot Berlaymont-bygningen.

WWW.STATSBYGG.NO/2004



Forsidebildet: Dette viser isskulpturen som Dronningen plasserte ved Troll i Antarktis da forskningsstasjonen ble åpnet i februar. Peder Istad har laget skulpturen av is fra Dælivann i Bærum.

Dette er en kortversjon av Statsbyggs årsberetning for 2004. Hovedutgaven av «I all verden!» finner du på www.statsbygg.no/2004



115 EIENDOMMER FORDELTE PÅ 67 BYER I OVER 50 LAND

- ABIDJAN ● ANKARA ● ANTARKTIS ● BANGKOK ● BEIJING ● BEOGRAD ● BERLIN ● BERN ● BRASILIA ● BRUSSEL ● BUDAPEST ● BUENOS AIRES ● CAIRO ● CANBERRA ● CAPE TOWN ● CARACAS ● DAR ES SALAAM ● DUBLIN ● EDINBURGH ● GENEVE
- HAAG ● HARARE ● HELSINGFORS ● HOUSTON ● KAMPALA ● KATMANDU ● KIEV ● KUALA LUMPUR ● KØBENHAVN ● LAGOS ● LILONGWE ● LISBOA ● LONDON ● LUSAKA ● MADRID ● MANAGUA ● MAPUTO ● MEXICO ● MINNEAPOLIS ● MOSKVA
- MURMANSK ● NAIROBI ● NEW DELHI ● NEW YORK ● OTTAWA ● PARIS ● PRETORIA ● RABAT ● REYKJAVIK ● RIGA ● RIYADH ● ROMA ● SAN FRANCISCO ● SANTIAGO ● SEOUL ● SINGAPORE ● SOFIA ● STOCKHOLM ● STRASBOURG ● TEHERAN ● TEL AVIV ● TOKYO ● VENEZIA ● WARSZAWA ● WASHINGTON ● WIEN



Global
[Globe icon]
over
100
years

Statsbygg på banen - over hele kloden

Statsbygg er til stede under alle himmelstrøk. Vi kjøper eiendommer når utenriktjenesten får nye behov, og selger når forutsetningene endres, som for eksempel i Zambia i fjor. I noen tilfeller bygger vi nytt eller bygger om, for å tilfredsstille utenriktjenestens endring i funksjonelle behov. I 2004 kan ambassaden i Nicaraguas hovedstad Managua stå som et godt eksempel på en vellykket ombygging, et prosjekt hvor det kun ble benyttet lokale krefter.



Eiendomsmassen i utlandet er på rundt 90.000 m² fordelt på 115 eiendommer i over 50 land. Landenes egenart, naturgitte forutsetninger, politiske forhold og ikke minst tilgang på kvalifisert arbeidskraft, betyr mange ulike utfordringer for Statsbygg. Hvert prosjekt og hver eiendom er i så måte unik. Helt spesielle forhold måtte vi også takle i Antarktis, der Statsbygg nettopp har stått for oppføringen av den første norske helårs forskningsstasjonen på Troll.

I Norge og på Svalbard forvalter vi mer enn 2 millioner m², eiendommer som er vel kjent for sitt gode vedlikehold, og hvert år har vi en rekke byggeprosjekter på gang. Det dreier seg bl.a. om høyskoler, universiteter, teatre, museer, regjeringsanlegg og fengsler, i tillegg til operahuset i Bjørvika, der Kongen la ned grunnsteinen i fjor. Ikke akkurat dusinbare.

Hvordan kan en og samme bedrift håndtere så mange forskjellige behov for lokaler på så mange ulike steder? Kompetanse er nøkkelordet. Medarbeidernes samlede kompetanse er meget bred og dekker alt fra arkitektur til drift, og fra kulturminner til høyteknologi. Og det er ikke minst samspillet mellom disse kompetanseområdene som gjør kompetansen så verdifull, og som gjør Statsbygg enestående.

I dag er jeg en svært tilfreds Statsbyggsjef. Det er fordi kundene og medarbeiderne er fornøyde, vi har god kontroll på økonomi og prosjekter, og våre anskaffelser skjer i henhold til regelverket. Dette har bidratt til et stadig bedret omdømme og fornøyde eiere.

Likevel, Statsbygg arbeider kontinuerlig med å videreutvikle styringssystemer og arbeidsprosesser, og ikke minst å realisere gevinstene av det vi allerede har fått til. Strømlijnet prosjektgjennomføring har vært et satsingsområde i 2004. Det er også utredet og gjennomført en rekke tiltak for å effektivisere administrasjonen og eiendomsdriften.

Statsråd Morten A. Meyer har satt ned et interdepartementalt utvalg som skal foreta en helhetlig vurdering av statens bygge- og eiendomspolitikk. Statsbygg har deltatt i utvalget som skal anbefale mulige endringer som vil gi en mer effektiv bygge- og eiendomsforvaltning i et samfunnsmessig perspektiv. Det er med stor spenning jeg ser fram til sakens behandling i regjering og storting.

Imens fortsetter vi å bevare statens eiendom og sette lavmælt preg på våre omgivelser – i Norge og i resten av verden.

Øivind Christoffersen

«Kompetanse er nøkkelordet».
Øivind Christoffersen;
administrerende direktør



1

JANUAR

- Statsbygg overtar forvaltning av 100 barne- og familieverneieidommer.
- Statsbyggs jury beslutter å kåre tre likestilte vinnere i designkonkurransen for utbygging av Kronstadtomta.
- Lasteptram blir funnet på operatoma i Bjørvika.
- SFT roser oppryddingen på Fornebu.
- Norsk Lyspris 2003 utdeles til **Munkholmen** i Trondheim.

2

FEBRUAR

- Telje - Torp - Aasen Arkitektkontor AS vinner designkonkurransen om ny sentralarrest i Oslo.
- Fem arkitektkontorer konkurrerer om å tegne nytt bygg for Odontologisk fakultet ved Universitetet i Bergen.
- Kobber- og blikkenslagerfirmaet Erling Freitag AS i Tønsberg får kontrakt med Skanska AS på kobberarbeidene på **Svalbard forskningspark**.
- Statsbygg avgir høringsuttalelser til Ryssdalsutvalgets innstilling om universiteter og høyskoler.

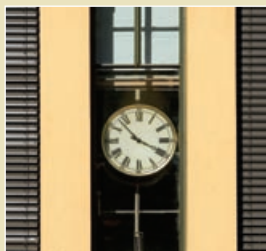
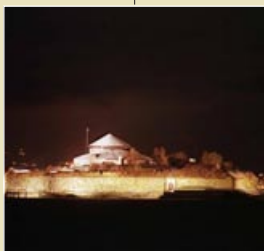
3

MARS

- La kamera gå: Filmskolens nye bygg på Lillehammer åpnes.
- Kristin Jarmund Arkitekter vinner designkonkurransen for nytt bygg til Odontologisk fakultet ved Universitetet i Bergen.
- Gravearbeid knyttet til det nye sentralbygget på Høgskolen i Stavanger blir innledet.
- FoU-prosjekt: Statsbygg arbeider for ansvarlig bruk av materialer i byggebransjen.
- Morten Meyer blir ny moderniseringsminister.

2004

6



7

JULI

- Statsbygg inngår kontrakt med Veidekke Entreprenør AS om oppføring av bærekonstruksjonene til det nye operahuset.
- HRTB AS Arkitekter MNAL og 13.3 landskapsarkitekter/Multiconsult AS vinner designkonkurransen om Universitetets nybygg på Gaustad i Oslo.
- Det restaurerte **uret til Urbygning ved Universitetet i Oslo** er på plass.
- Tredje etasje i Nordnorsk Kunstmuseum er ferdig rehabilitert.

AUGUST

- Statsbygg velger den **italienske steinleverandøren, Bianco Carrara La Facciata til det nye operahuset**.
- Osloarkitekt Reulf Ramstad arkitekter A/S og landskapsarkitekt Bjarne Aasen vinner designkonkurransen om å tegne vitenskapsbygget i Kautokeino.
- Statsbygg kårer Toten Bygg & Anlegg AS med arkitektkontor FuthArk arkitekter ANS som vinner av konkurransen om å bygge om deler av høyskolen på Gjøvik.
- Odd Einar Dørum åpner et utvidet og rehabilitert Tromsø fengsel.
- Kontrakt om glassfasader og glasstak til det nye operahuset inngås med Skandinaviske Glassystem.
- Studentene tar i bruk den nyrestaurerte Urbygningen.

9

SEPTEMBER

- H.M. Kongen legger ned **grunnsteinen for nytt operahus i Bjørvika**.
- Valgerd Svarstad Haugland legger ned grunnsteinen for Riksarkivet på Kringsjø i Oslo.
- Nyrestaurerte Domus Academica i Oslo åpnes offisielt.
- Parkivalen 2004: Miljøvernministeren åpner Gjenbruks-parken i Pilestredet Park.
- Miljøuke arrangeres i Statsbygg.
- Murverksprisen 2004 tildeles Høgskolen i Agder, Gimlemoen.
- Byggesettet som skal bli til Norges første helårs forskningsstasjon på Dronning Maud Land, skipes fra Oslo.

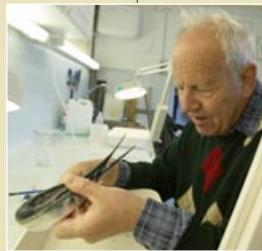
8



4

APRIL

- Valgerd Svarstad Haugland legger ned grunnsteinen for nytt teaterbygg for Hålogaland teater i Tromsø.
- Oslo kommune kjøper Hausmannskvartalet.
- Fornebu hovedgård legges ut for salg.
- **Besøksenter på operatomten åpnes.**
- Eiendommer som Statsbygg forvalter i Norge og verden over, samles på nettet.
- Statsbygg og Oslo kommune vedtar å gå videre med Irene Johnsens utkast «Lysende gress» som kunstnerisk utsmykking på Fornebu.



7

5

MAI

- HLM Arkitektur og Plan AS, Bergen og CUBO Arkitekter A/S, Århus, får oppdraget med prosjektering av Kronstad-tomta og samlokalisering av Høgskolen i Bergen.
- **Ny kai til Flødevigen forskningsstasjon i Arendal åpnes.**
- Vestbanevinneren O.M.A. feirer åpningen av Seattle Public Library - Oslo neste.

JUNI

- Tilvekst på Ås: Plantevernbygningen åpnes.
- Seismologiske undersøkelser foretas på operatomten.
- Statsbygg overdrar Fornebu hovedgård til ny eier, UMØE AS.
- Stiftsgårdsparken - grønn lunge åpnes for gjennomgang.
- Dreneringsarbeid på Oslo Bispegård avdekker skjeletter.
- Statsbygg overtar vestkysten av Bygdøy.

6

OKTOBER

- Statsbygg opprettholder valget av italiensk carraramarmor som hovedstein til det nye operahuset.
- Laila Dåvøy åpner Blåklukka foreldre- og barn-senter i Førde.
- Nytt flyttbart fengsel i Trondheim åpnes.
- **Nybygg ved Høgskolen Stord/Haugesund åpnes.**
- Statsbygg gir Oslo en kunstnerisk utsmykking av Spikersuppa i anledning 100-årsmarkeringen.
- H-blokkas møtesal i Regjeringskvartalet får en utendørs speilutsmykking.

10

NOVEMBER

- Arendal fengsel åpnes.
- Kvinneklinikken i Pilestredet Park selges.
- **Rehabilert og utvidet ambassade i Nicaragua åpnes.**
- Leieavtalen til Norsk Arkitekturmuseum til Bankplassen 3 i Oslo er på plass.

11

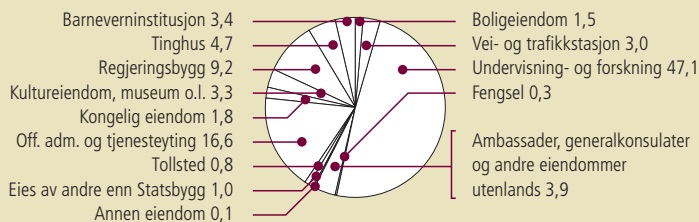
DESEMBER

- **På Fornebu åpnes Snarøyveien med ny kunst.**
- Statsbygg inngår kontrakt med Veidekke Entreprenør AS om bygningsmessige arbeider på det nye operahuset.

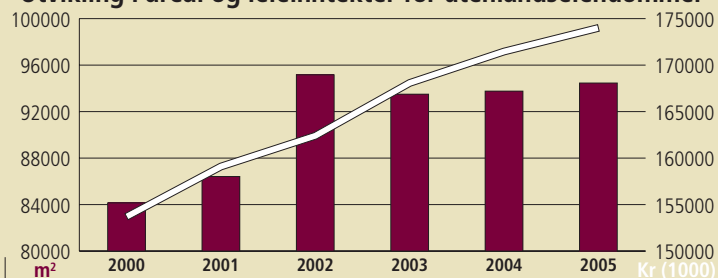
12



Fordeling av eiendomsporteføljen (i %)



Utvikling i areal og leieinntekter for utenlandseiendommer



Nøkkeltall 2004

		2004	2003	2002
Brutto forvaltningsareal	millioner m ²	2,2	2,1	2,1
Husleieinntekter	milliarder kroner	2,23	2,11	2,05
Driftsresultat	milliarder kroner	1,1	1,08	1,15
Antall prosjekter levert		10	11	11
Totalte investeringer bygg	milliarder kroner	2,35	1,99	2,23
Budsjettavvik	i prosent	1,2 %	-	-3 %
Gjennomsnittlig huskostnad for nybygg	kroner/m ²	17 624	16 566	10 900
Gjennomsnittlig projektkostnad	kroner/m ²	25 479	23 566	18 600
Salg av eiendom	millioner kroner	169,2	210,1	249
Kjøp av eiendom	millioner kroner	165,3	-	397
Renter til staten	millioner kroner	24	29	36
Utbytte til staten	millioner kroner	464,6	575	126
Aktiva	milliarder kroner	17,9	17,16	16 99
Langsiktig gjeld	millioner kroner	707,4	573	894
Totalt adminstert omsetning	milliarder kroner	5,94	4,97	4,88
Omsetning per ansatt	millioner kroner	8,9	7,7	7,5
Ansatte		667	646	650

FORVALTER EIENDOMMER PÅ TOTALT

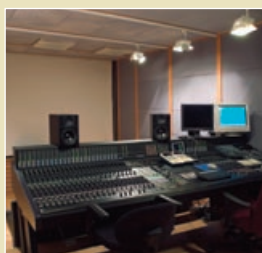
2,2 mill. m²

- til stede over hele verden

Statsbygg er Norges største sivile eiendomsaktør, og er til stede over hele verden.

Eiendomsmassen i utlandet er på rundt 90 000 m² fordelt på 115 eiendommer i over 50 land.

- Statsbygg forvalter 2,2 millioner m² eiendom til en verdi av ca. 18 milliarder kroner.
- Årlig inntekt er 2,3 milliarder, og investeringene ligger rundt 3 milliarder kroner i nybygg.
- Statsbygg driver planlegging, byggefaglig rådgivning, eiendomsforvaltning og styring av byggeprosjekter, for blant annet departementer, direktorater, universiteter og høyskoler.
- Statsbygg har hovedkontor i Oslo, fem regionkontorer, en filial på Svalbard og en utenlandsavdeling.
- Totalt har Statsbygg rundt 670 medarbeidere i hele landet, og en omsetning på 8,9 millioner kroner per ansatt.



Vokter pavens brev

29. september 2004 la statsråd Valgerd Svarstad Haugland ned grunnsteinen til det som skal bli det publikumsvennlige Riksarkivet på Kringsjå. Grunnsteinen inneholder bl.a. et fotografi av arkivets eldste dokument, som er et pavebrev fra 1189.

- Riksarkivet er ikke kun til for forskere og historikere. Når nå grunnsteinen legges ned til det «nye» Riksarkivet, skal det legges enda bedre til rette for at du og jeg skal kunne få glede av de godt bevarte skattene som finnes her, sier prosjektleder Peder Hagen i Statsbygg.

Det eksisterende bygget kommer til å bli utvidet med 2000 m², få ny fasade på forsiden og en romsligere og mer tilrettelagt publikumsinngang med vestibyle, utstillingsareal og auditorium.

Byggearbeidet startet i mai 2004, og det «nye» Riksarkivet skal stå ferdig 11 måneder etter grunnsteinsnedleggelsen, nærmere bestemt i august 2005. ■

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

- Arrangere og stimulere til konkurranse på vegne av statlige virksomheter for å dekke deres lokalbehov og forvalte eiendommene på en miljøriktig og kostnads-effektiv måte. Statsbygg skal 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 statlig regi.
- Gi råd til statlige virksomheter i bygge- og eiendoms-saker. Statsbygg skal organisere, planlegge og gjennomføre byggeprosjekter innenfor vedtatte rammer. Statsbygg skal sikre kvalitet med tanke på totaløkonomi, funksjonalitet og estetikk.
- Ivareta statens eiendomsverdier ved rasjonell drift og verdibevarende vedlikehold. Statsbygg skal ha særlig ansvar for bevaring av kulturhistoriske verdier av nasjonal betydning, og sørge for god utnyttelse av statens eiendommer gjennom eiendomsutvikling.

Verdiene våre

Lojal

Vi i Statsbygg er lojale når vi yter vårt beste og støtter opp om våre felles mål, strategier og policy.

Åpen og ærlig

Vi i Statsbygg opptremer åpent og ærlig slik at vi skaper et trygt miljø, der vi i tillit og respekt kan verdsette hverandre og gjøre hverandre bedre.

Raus og respektfull

Vi i Statsbygg verdsetter vidsyn og respekterer at folk er forskjellige.

Engasjert og endringsvillig

Vi i Statsbygg har mot og vilje til å gå nye veier.

Kunde- og resultatorientert

Vi i Statsbygg skaper merverdi for kunden ved å levere gode produkter og tjenester innenfor avtalt tid, kostnad og kvalitet.



Prosjekt Nytt Operahus

Fredag 3. september 2004 la H.M. Kongen ned grunnsteinen for nytt operahus, fire år før den planlagte åpningsforestillingen i det nye operahuset. I 2004 har det vært arbeidet for fullt med detaljprosjektering.



Med falkeblikk på Bondevik - og seg selv

Fallhøyden er stor fra toppen av Regjeringsbygget. Men det skjeller ikke den hyppige lunsjgjesten, som er en ekte luftakrobat. I 2004 ble det oppdaget en vandrefalk i hovedstaden, som hadde tilhold på Oslo Plaza og inntok lunsjen i regjeringskvartalet. Vandrefalken fanger duer i flukten, for så å fortære dem rett over hodet til statsminister Kjell Magne Bondevik. - Vi har ofte sett den sitte på toppen av Regjeringsbygget, hvor den spiser innmaten av duene, sier Morten Bergan, leder i Norsk Ornitologisk Forening Oslo og Akershus. Blir det nødvendig å forlate toppen av Regjeringsbygget i en fei, kan vandrefalken gjøre stup i en fart av 300-400 km/h. På veien ned kan han spille seg i installasjonen kunstneren Lisa Pacini Moland har montert på høyblokka. Som forvalter av bygningen har Statsbygg, i samarbeid med Norsk kulturråd, gitt støtte til «Several Circles», som skal reflektere årstidene. ■

Her bygger vi

Statsbyggs byggherrefunksjon skal ivareta statlig sivil sektors behov for byggherretjenester ved å organisere, planlegge og gjennomføre byggeprosjekter innenfor vedtatte rammer av kostnad, kvalitet og framdrift. Prosjekter er spredd over hele landet, på Svalbard, i Antarktis, og andre deler av verden.

Prosjekter i 2004

Virksomhetsområdet har 116 byggeprosjekter i ulike faser, hvorav 18 er i tidligfase, 15 i forprosjekt, 7 under detaljprosjektering, 30 under bygging og 46 i reklamasjonsperioden. 10 prosjekter er ferdigstilt i 2004, hvorav 4 er nybygg og 6 ombygging eller rehabilitering av eksisterende bygningsmasser (se Norgeskartet s. 25):

- Tromsø fengsel
- Urbygningen, Universitetet i Oslo
- Høgskolen Stord/Haugesund
- Høgskolen i Bodø, byggetrinn IVB
- Villa Grande
- NBR, ombygging depot I
- Vik fengsel, utbedring
- Molde fengsel, utbedringstiltak
- Ålesund fengsel, ventilasjonsanlegg
- Arendal fengsel, nybygg Håvet

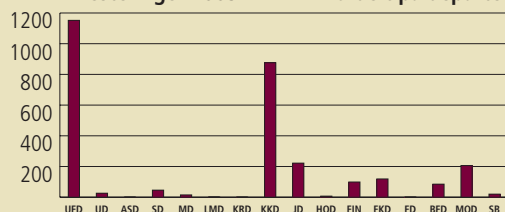
God prosjektstyring

God prosjektstyring har stått sentralt i året som har gått, med tanke på enhetlig kostnadsstyring, framdriftsstyring, usikkerhetsstyring og rapportering. Forbedring av prosesser og rutiner, spesielt innenfor HMS-området, er satt i gang.

Rådgivningsoppdrag

Statsbyggs rådgiverfunksjon skal ivareta statlig sivil sektors behov for rådgivning og utredning i forbindelse med innleie av lokaler og planlegging av byggeprosjekter. Statsbyggs rådgiverfunksjon omfatter beslutningsstøtte ved valg av lokaler, anskaffelse og kvalitetssikring ved privat innleie med hensyn til forretningsmessige og økonomiske forhold, samt å påse at overordnede hensyn til miljø, arkitektur og kulturminner blir ivaretatt. Ved årsskiftet hadde Rådgivning og byggherre 19 rådgivningsoppdrag. Dette omfattet både oppfølging av pågående byggeprosjekter i privat regi og bistand med leiekontrakter og utredninger m.m.

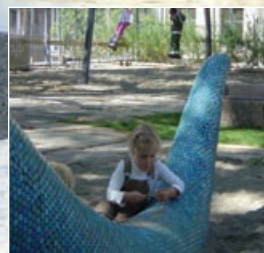
Investeringer 2005 i mill. kr fordelt på departement



UFD	Utdannings- og forskningsdepartementet
KKD	Kultur- og kirkedepartementet
UD	Utenriksdepartementet
HD	Helsedepartementet
JD	Justisdepartementet
MOD	Moderniseringsdepartementet (tidl. AAD)
FID	Fiskeridepartementet
SD	Samferdselsdepartementet
MD	Miljøverndepartementet
BFD	Barne- og familiedepartementet



Pilestredet Park



Pilestredet Park

15. september 2004 åpnet miljøvernministeren Hareide Gjenbruksparken i Pilestredet Park. I sin tale sa han at det er viktig at staten går foran og viser at det er mulig å gjennomføre et så stort prosjekt med omfattende krav til miljøvennlige løsninger. Resultatene vil inspirere både fagfolk og byens innbyggere til å satse på økologiske løsninger i andre byutviklingsprosjekter.

Her utvikler vi

Statsbygg bistår oppdragsgivere, brukere og kunder med kompetanse innenfor areal- og samfunnsplanlegging, eiendomsutvikling og utredning, og har spesielle oppgaver knyttet til eiendomssalg og byggeprosjekter. Statsbygg er engasjert i flere prosjekter der statlige eiendommer omdisponeres til nye formål. Det er en viss geografisk spredning på utviklingsprosjektene, selv om de fleste av dem er i Oslo-området (Pilestredet Park, Fornebu og Vestbanen).

Brøset i Trondheim

Statsbygg har i 2004 igangsatt mulighetsstudier for ny bruk av Brøset-området i Trondheim. Området ligger i tilknytning til eksisterende tettbebyggelse og har stort potensial til å bli et attraktivt bærekraftig boligområde med utgangspunkt i områdets kvaliteter. Mulighetsstudien vil være avsluttet i begynnelsen av 2005.

Gaustadbekkdalen i Oslo

I Gaustadbekkdalen har Statsbygg eiendommer med et utbyggingspotensial opp mot 100 000 m² til bruk for forskning og undervisning.

I den nordre delen av Gaustadbekkdalen planlegger Universitetet i Oslo å etablere et naturvitenskapelig senter, der et nytt bygg for Kjemisk institutt vil utgjøre bærebjelken.

Kronstad i Bergen

Statsbygg fremmer i 2005 forslag om en reguleringsplan for NSBs tidligere verkstedsområde på Kronstad. Statsbygg

kjøpte eiendommen på Kronstad etter vedtak i Stortinget i 2002, etter at bystyret i Bergen i 2001 vedtok at den nye høgskolen skulle lokaliseres til Kronstad.

I begynnelsen av 2004 ble det avholdt en plan- og designkonkurranse som tok for seg tomte som helhet. I 2004 er det utarbeidet forslag til reguleringsplan for hele tomte. For høgskoledelen er planforslaget basert på vinnerutkastet i plan- og designkonkurransen «KOBLING».

I planprosessen har det vært en tett og god dialog med offentlige etater, arkitekt for høgskolen og høgskolens ledelse.

I henhold til opprinnelig framdrift skulle planforslaget ut på høring høsten 2004. Av ulike årsaker ble dette utsatt til mars 2005.

Planforslaget legger til rette for 52 000 m² høgskole på søndre del og 38 000 m² næring og bolig i nord. I et alternativt planforslag er det foreslått tomt for riksbygg for svømming i nordre del.

Sykepleierskolen i Kristiansand

I november ble det avtalt med Kristiansand kommune å utarbeide en mulighetsstudie for å visualisere utbyggingspotensialet for tomte til sykepleierskolen i Kristiansand, med formål å få en politisk aksept for en omregulering.

I begynnelsen av desember ble vi gjort kjent med at kommunestyret hadde bedt administrasjonen om å legge til rette for en omregulering av eiendommen til boliger.

Planarbeidet ble igangsatt ved årsskiftet, med tanke på salg.

Glade lakser på Matre

Havforskningsinstituttet på Matre skal bygges ut med nytt forskningsbygg og laboratorium. Statsbygg er byggherre på oppdrag fra Fiskeridepartementet. Stasjonen ble opprettet i 1971 og er fundamentet i Havforskningsinstituttets forskning på laksefisk. Stasjonen holder internasjonal høy standard, og er spesiell fordi den kan holde alle stadier av laksefisk på samme lokalitet.

Flere forskningsgrupper på Havforskningsinstituttet jobber tett opp mot Matre, spesielt innenfor havbruk og laksefisk. Dette gjenspeiler seg i forskere og teknikere med spesialkompetanse på laksefisk, og fasilitetenes utforming som er tilpasset laksefisk. Matre har en rekke bygninger, blant annet sjøanlegg for storskalaforsøk, laboratorier og annet. Statsbygg overtok bygningene i 2002, og har begynt oppgraderingen. ■

Ambassaden i Nicaraguas hovedstad Managua

I Managua forvalter Statsbygg embetsbolig og kontorer. I november 2004 ble ambassadens lokaler gjenåpnet etter utvidelse og total rehabilitering. Bygningen har nå et areal på nesten 900 m². Forbedringene omfatter blant annet større kontorarealer, ny resepsjon, sikkerhetstiltak og nye tekniske anlegg. Det er også utført bygningsmessige tiltak som skal sikre bygget mot fremtidige jordskjelv.



Managua

Lastepram funnet på operatoma i Bjørvika

Arkeologer fra Norsk Sjøfartsmuseum har målt og sikret funnet av den omlag 200 år gamle båten, en trelastekter fra 1800-tallet. Båten er over 13 meter lang og 4,60 meter bred. Den har trolig vært brukt til å frakte trelast fra bordtomtene ved Akerselvas munning ut til skutene som lå til ankers i Bjørvika. Skutene ble lastet med trelasten inn gjennom porter i baug og akterende. Funnet er veldig illustrerende for Oslo som trelasthavn, og store deler av byens økonomi var fundert på trelasthandelen. - Lasteprammen forteller mye om havnas historie, og har en spennende konstruksjon, sier Dag Nævestad, marinarknolog ved Norsk Sjøfartsmuseum. ■

Her forvalter vi

Statsbygg som eiendomsforvalter

Målet til eiendomsforvaltningen er å sikre kostnadseffektiv drift og vedlikeholdende vedlikehold av eiendomsmassen. Videre skal eiendomsforvaltningen sikre at hensynet til tilgjengelighet, miljø, arkitektur og kulturhistoriske verdier blir avveid og ivaretatt.

Eiendommer på nett

Eiendommer på nett ble lansert i 2004 og presenterer et utdrag av Statsbyggs eiendomsportefølje på www.statsbygg.no.

Lønnsomhetsanalyser

Lønnsomhetsanalysen for Statsbyggs eiendommer ble påbegynt i 2003 og er i 2004 fullført for samtlige aktuelle eiendommer. Analysen har omfattet ca. 1,8 millioner m² areal. Gjennom lønnsomhetsanalysen har Statsbygg etablert et godt verktøy for vurdering og kontinuerlig overvåking av den faktiske lønnsomhet for den enkelte eiendom og grupper av eiendommer. Videre gir analysen grunnlag for å vurdere de økonomiske konsekvenser av tiltak knyttet til vedlikehold, drift, kontraktsfornyelse, investeringer med videre, samt eiendommens økonomiske verdi og potensial. Et viktig element i analysen er vurdering av risiko knyttet til den enkelte eiendom.

Utskiftning av PCB-holdige armaturer

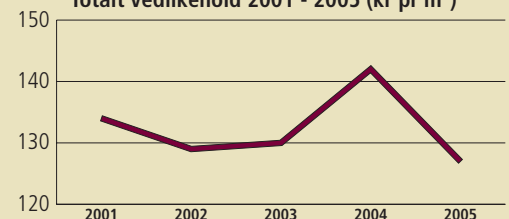
Statsbygg har gjennomført sitt program for kartlegging og utskiftning av lysarmaturer med PCB-holdige kondensatorer. Tiltakene er gjennomført på de fleste eiendommer innen fristen 1.1.2005. For noen eiendommer er det søkt om og fått godkjent utsatt frist. Dette gjelder eiendommer som står på salgslisten, og eiendommer hvor det gjennomføres store rehabiliteringer i 2005.

Andre områder

Internkontrollsystem innføres for alle forvaltningseiendommene i 2004-2005. Det har vært mye oppmerksomhet på miljø i 2004. Nye miljømål for energibruk, avfallshåndtering m.m. er utarbeidet for forvaltning av eiendomsmassen. Energibruken i 2004 er tilnærmet lik gjennomsnittsforkullet året før.

Statsbygg legger stor vekt på å sikre tilgjengeligheten på våre eiendommer. Krav til universell utforming ble i 2004 innarbeidet i prosjektstyrende dokumenter, herunder byggeprogram, og følges aktivt opp i byggeprosjektene. For eksisterende bygninger er det igangsatt en omfattende registrering av tilgjengeligheten, og det vil bli utarbeidet rapporter med tiltak for hvert bygg. Det er gjennomført tiltak for 11 millioner kroner i 2004.

Totalt vedlikehold 2001 - 2005 (kr pr m²)



Ambassade



Moskva – utenriksministerens favoritt

Når utenriksminister Jan Petersen får spørsmål om favoritter blant ambassadene, må han tenke seg om;

- Det er så mange flotte og verdige utenriksstasjoner, både compounds og embetsboliger. Han lander etter hvert på Moskva og residensen der.



Her selger vi

Statsbygg som eiendomsstrategi

Statsbyggs stabsenhet for eiendomsstrategi 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 i påvente av statlig behov eller solgt.

Kjøp og salg i 2004

I 2004 kjøpte Statsbygg eiendommer for om lag 165 millioner kroner. I samme perioden solgte Statsbygg eiendommer for rundt 400 millioner kroner.

Følgende eiendommer er kjøpt i 2004:

- Norges musikkhøgskole, tomt
- Høgskolen i Stavanger, innløsning ifm regulering
- Høgskolen i Sogn og fjordane, Førde, Helsefag
- Troms Marinyngel/SIVA, torskeyngelanlegg på Krakenes
- Kronstad - Innalsveien 22
- Helgelandskollektivet, boligeiendom
- Høgskolen i Haugesund, for utvidelse
- Høgskolen i Vestfold, Bakkenteigen - innløsning av eiendom
- Kronstad - HSD bygg på festetomt
- Bolig til barnevernet i Harstad
- Embetsbolig i Strasbourg
- Høgskolen i Østfold, restsum
- Håkøya
- Kirkeveien i Stjørdal, bolig til barnevern
- Boliger til barnevern i Stavanger
- Ungdomshjem i Alta
- Ishavsveien i Tromsø kjøp av eiendom til barnevernet

Følgende eiendommer er solgt i 2004:

- Høgskolen i Akershus, Stabekk
- Internat ved Villa Grande i Oslo
- Hausmannskvartalet
- Utleieboliger region Øst
- Lillegården, tomter, skolebygning
- Bergly, Rommetveit på Stord
- Jonas Lies vei 68A, Bergen
- Nedre Elvehavn
- Utleieboliger i region Nord
- Statens tomter i Narvik
- Generalkonsulbolig i Hamburg
- Generalkonsulbolig i Rotterdam
- Kanselli i Strasbourg
- Tjenestebolig i Lusaka, Zambia

Fornebu

- Fornebu hovedgård
- Villa Solstua
- To portnerboliger
- Villa Michelet

Pilestredet Park

- Søsterhjemmet
- Kvinneklivnikken
- Overlegeboligen
- Øre, nese, hals/Bakteriologisk
- Øye
- Gamle administrasjonsbygget

Vestbanevinneren feiret i Seattle – Oslo neste

Nesten 30 000 besøkende tok turen til Seattle Public Library, da det ble offisielt åpnet 23. mai. Interessen for spennende arkitektur er stor også i USA. Statsbygg setter pris på at nettopp Office for Metropolitan Architecture og Rem Koolhaas er omfattet med så overveldende interesse i forbindelse med et moderne bibliotek.

Det er O.M.A. som har tegnet vinnerprosjektet på Vestbanen i Oslo. ■

**Nyrestaurert Domus Academica:
Moderne universitet i gammel bygning**

Det blir sagt at Ibsen på sin daglige tur ned Karl Johan til Grand Café, stilte lommeuret sitt etter uret på Universitetet i Oslo. Men i et par år har tiden stått stille, mens Urbygningen er blitt restaurert. Nå er det ikke bare uret som viser rett tid igjen; den gamle festsalen framstår som for 150 år siden. Bare teknologien avslører at vi skriver 2005. Statsbygg har utført arbeidet i nært samarbeid med universitetet og Riksantikvaren.



Urbygningen



**Otilie Vihovde,
Statsbygg**

Nyansatt som planlegger

Å være der det skjer!

Det er hovedgrunnen til at Otilie valgte Statsbygg.

– Statsbygg har en viktig rolle. Et aktivt fagmiljø betydde også mye da jeg takket ja til jobben, sier Vihovde. Hun har tidligere vært avdelingsdirektør i Plan- og bygningsetaten i Oslo og arbeidet ved flere arkitektkontorer – og også drevet sitt eget.
– Nå er det ny bruk av Brøset-området i Trondheim som opptar meg, sier Otilie Vihovde, som stortrives med sine nye kolleger. De er både dyktige og hyggelige kolleger, sier arkitekten, som ivrer etter nye utfordringer. ■

Organisasjon og personal

Statsbygg skal være en attraktiv arbeidsplass som preges av helhetstenkning, god kommunikasjon og lagånd. En personalpolitikk som oppleves positiv blant de tilsatte er en viktig forutsetning for å nå disse målene.

Medarbeiderne er en viktig ressurs for Statsbygg. Derfor setter personalpolitikken fokus på hvordan medarbeiderne og den kompetansen de bringer med seg, kan utvikles til gjensidig fordel både for Statsbygg og den enkelte. Personalpolitikken er tuftet på Statsbyggs mål og verdier og skal bidra til å fremme disse. Ledere og medarbeidere skal ta ansvar og engasjere seg, og bidra til økt arbeidsglede og samhandling på alle nivåer i organisasjonen.

I 2004 har det blitt satt spesielt fokus på arbeidsmiljø og internkommunikasjon.

Likestilling

Kvinner utgjør 47 % av lønnsmassen i Statsbygg. Administrativ sektor har jevn kjønnsfordeling, mens driftssektor har 10 % kvinner. Blant ledere i Statsbygg er det 37 % kvinner og 63 % menn. Gjennomsnittlig lønnstrinn er likt for kvinnelige og mannlige ledere, mens totalt sett viser beregninger at kvinner i Statsbygg har høyere lønn enn menn.

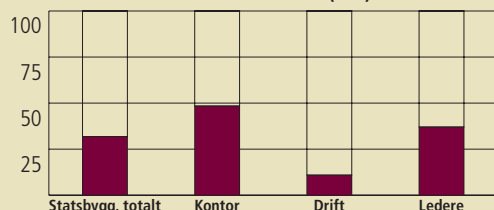
Medarbeidertilfredshet

Utviklingen i medarbeidertilfredshet viser marginale endringer. Tilfredsheten har økt fra 79 % ganske og meget tilfredse medarbeidere i 2003 til 80 % i fjor.

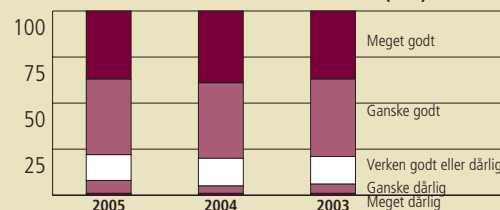
Personalomsetning

I 2004 var det en personalomsetning (turnover) på 7,0 % inklusive medarbeidere som gikk av med pensjon. Det er en økning i forhold til 2003, hvor personalomsetningen var på 5,4 %.

Kvinneandel i 2005 (i %)



Medarbeidertilfredshet i 2005 (i %)





Filmskolen

Nye lokaler for Den norske filmskolen

De nye lokalene til Den norske filmskolen på Lillehammer ble offisielt åpnet 9. mars 2004. Det nye tilbygget legger til rette for både teoretisk og praktisk undervisning innenfor regi, produksjon, foto, lyd og klipp. Temaet for utsmykkningene ved bygget er naturlig nok film. Hanne Nilsen har laget 4 malerier hvor Hollywoods 50-tallsversjon av Tarzan er motivet, og John Waters har laget 8 bilder.

Sykefravær

Det totale sykefraværet i Statsbygg har gått ned med 1,2 prosentpoeng fra 2003 til 2004. Hovedtyngden av reduksjonen er i sykefravær over 16 dager. Statsbygg har som IA-bedrift et mål om 5,1 % sykefravær i 2005.

Kompetanseutvikling

Et viktig konkurransefortrinn for Statsbygg er kompetansen. Den spenner vidt, gjennom en eiendoms hele livssyklus fra planlegging til bygging, drift, vedlikehold, utvikling og salg, og gjennom arkitektur- og bygningshistorien fra middelalder til høyteknologi. Som innkjøper i milliardklassen har Statsbygg enestående kunnskap om leverandørmarkedet i BAE-næringen og ditto kompetanse på anskaffelser. FoU-prosjekter bidrar til nyvinninger og spisskompetanse innenfor for eksempel miljø- og energiområder.

For stadig å holde kompetansen i hevd, ble Statsbyggskolen etablert i 2003. Den skal bidra til å videreutvikle kompetansen innenfor de ulike ansvarsområdene, samt kommunikasjon og andre ferdigheter. Lederutviklingen i Søyleprogrammene ble avsluttet i 2003. Systematisk lederutvikling er videreført i 2004 med satsing på teamutvikling og coaching av ledere.



Vidar Aakvaag,
Statsbygg

38 år som driftsleder
på Oslo trafikkstasjon

Det er gøy å gå på jobben!

Dette sier Aakvaag om hvorfor han har blitt værende i 38 år. Han begynte i Ullevålsveien, og var med på Risløkka helt fra planleggingsstadiet.

– Eierfølelse, spennende oppgaver og fornøyde brukere er de viktigste grunnene til at det er gøy å jobbe i Statsbygg.

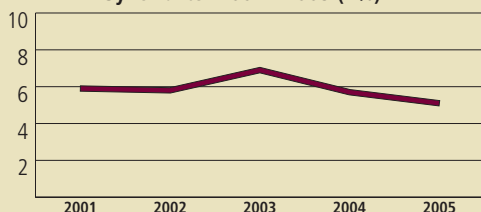
Kollegakontakten er også blitt god med alle på samme nett, og gjennom kurs og samlinger.

– Vi har så mye bra på gang, og jeg velger å tro at vi har en framtid i Statsbygg, sier Aakvaag. Han er optimist, og gleder seg til å møte direktøren på golfbanen. ■

OMSETNING PR. ANSATT

8,9 mill.

Sykefravær 2001 - 2005 (i %)



Tromsø fengsel utvidet og rehabilitert

24. august 2004 var det offisiell åpning av nye og rehabiliterte lokaler ved Tromsø fengsel. I forbindelse med prosjektet har form og estetikk vært et viktig tema. Fengselsstraff innebærer tap av frihet – men ikke nødvendigvis tap av trivsel. Innenfor strenge krav til sikkerhet er de ombygde og nye bygningsdelene gitt et enkelt, rolig og tidstypisk arkitektonisk formspråk.

Fengsel



Første av fire modulfengsler åpnet i 2004

Statsbygg er byggherre for fire såkalte modulfengsler, som alle skal planlegges, prosjekteres og bygges ferdige på under ett år. Det første av de fire, modulfengselet i Trondheim, ble åpnet fredag 29. oktober 2004, bare ti måneder etter at planleggingen ble innledet.

Modulfengselet i Trondheim, som har 15 lukkede plasser, er bygd på rekordtid. Tanken er at modulfengslene skal ha samme høye tekniske standard og krav til sikkerhet som vanlige fengsler, samtidig som de på en enkel måte skal kunne flyttes til andre steder etter behov. For at dette skal være mulig, er modulfengselet i Trondheim bygd opp av 18 like store, spesialbygde moduler som settes sammen som et byggesett, til et komplett bygg. Modulene i første etasje inneholder 15 romlige celler, godt utstyrt med varmekabler i gulvet, kabel-TV og flislagte bad. ■

Finansielt

Statsbygg er en forvaltningsbedrift og føres i statsbudsjettet under kapitтелserien for Statens forretningsdrift. Som forvaltningsbedrift gjelder en del unntak fra de vanlige ordningene. Statsbyggs investeringer blir aktivert i balansen og det beregnes og føres årlige avskrivninger på disse. Driftsbudsjettet er unntatt bruttoprinsippet og nettobudsjetteres. Overskudd utover årlig resultatkrav avsettes til reguleringsfond.

Statsbyggs inntekter ble økt med 99 millioner kroner i 2004 i forhold til 2003. Dette skyldes i hovedsak økte leieinntekter. I 2004 fikk Statsbygg overført og innlemmet i husleieordningen eiendommer fra Fylkesbarnevernet. Driftsutgifter ekskl. avskrivninger viser en økning på 29 millioner kroner i forhold til 2003, noe som skyldes økt satsning på vedlikehold. Statsbygg har også benyttet sine fullmakter til å bruke

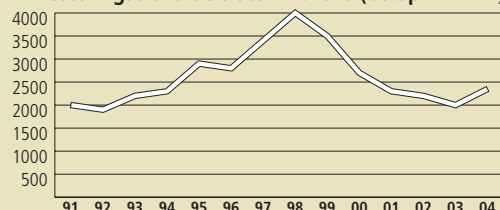
10,4 millioner kroner av reguleringsfondet for å finansiere investeringer. Økonomistyringen på investeringsprosjekter er også god. Av prosjekter som ble ferdigstilt i 2004 var det et budsjettavvik på $-6,0\%$, som er godt innenfor kravet på $2,5\%$. Likviditetstyringen er også god, med intet av bevilningene overført til 2005 på investeringer i bygg innenfor husleieordningen og $0,7\%$ på bygg utenfor husleieordningen. Resultatkravet for begge er at overføringene ikke skal overstige 10% av disponibel bevilgning.

Statens minimumskrav på total kapitalens rentabilitet, definert som resultat før finanskostnader i prosent av gjennomsnittlig investert kapital for året, er $6,0\%$. I 2004 ble den $6,3\%$ som er uendret fra 2003.

INVESTERINGER I 2004

2,35 mrd.

Investeringstrend de siste 14 årene (beløp i mill kr)





Troll i Antarktis

I desember 2004 ble det komplette byggesettet til Norges første helårs forskningsstasjon, Troll, losset på iskanten i Antarktis etter en lang seilas fra Norge via Tyskland og Sør-Afrika. I begynnelsen av desember begynte puslespillet for ti arbeidere med å sette 110 tonn med stålfundament og 35 rødmalte containere sammen til et permanent hjem for åtte polarforskere. Containerne er spesialinnredet på forhånd og ferdig isolert for å tåle opptil 60 minusgrader og 60 meter vind i sekundet under Antarktis ekstreme værforhold.

Troll

Eiendomssalg

Det var i 2004 lagt opp til å selge eiendommer for rundt én milliard kroner. Resultatet av salgsinntektene ble på ca. 400 millioner kroner. Avviket skyldtes at salg av Vestbanen og flere andre eiendommer ble utsatt til 2005, 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 m²

Huskostnadene per m² for ferdigstilte bygg var i 2004 på 17.624 kr/m². Det er en økning fra 2003, da kostnadene var 16.566 kr/m². Økningen i gjennomsnittlig prosjektkostnad pr m² skyldes ferdigstillelsen av ressurskrevende bygg som Tromsø fengsel, Urbygningen og Høgskolen i Bodø. Ferdigstilte bygg innbefatter både nye bygg og ombygging. De prosjektene som er en kombinasjon av nybygg/rehabilitering har en lavere kvadratmeterpris enn nybygg. To tredeler av brutto ferdigstilt areal i 2004 er nybygg.

Utleiegrad og leieinntekter

Selv om den generelle situasjonen i utleiemarkedet er dårligere enn på mange år, er Statsbyggs utleiegrad på 98,2 % 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.

Statsbygg på TV

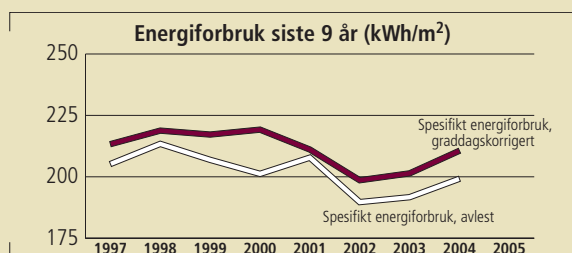
Mange av eiendommene Statsbygg forvalter er interessante for allmennheten, også utenom nyhetsbildet. En av de minste leietakerne våre er Siccajavre fjellstue i Finnmark med sine 100 m². Oddgeir Bruaset har i NRKs programserie «Der ingen kunne tru at nokon kunne bu» besøkt Siccajavre i 2004.

I samme serie var han også på besøk hos et ektepar, de siste fastboende på Bleikøya i Oslofjorden.

Toppen Beck har i «Herskapelig» vist fram både på Gamlehaugen i Bergen og vår embetsbolig i London i 2004. Hun har tidligere besøkt både Stiftsgården i Trondheim og Kongsvoll fjellstue på Dovre. ■

INNTEKTER I 2004

2,23 mrd.



ÅRETS BYGG 2004

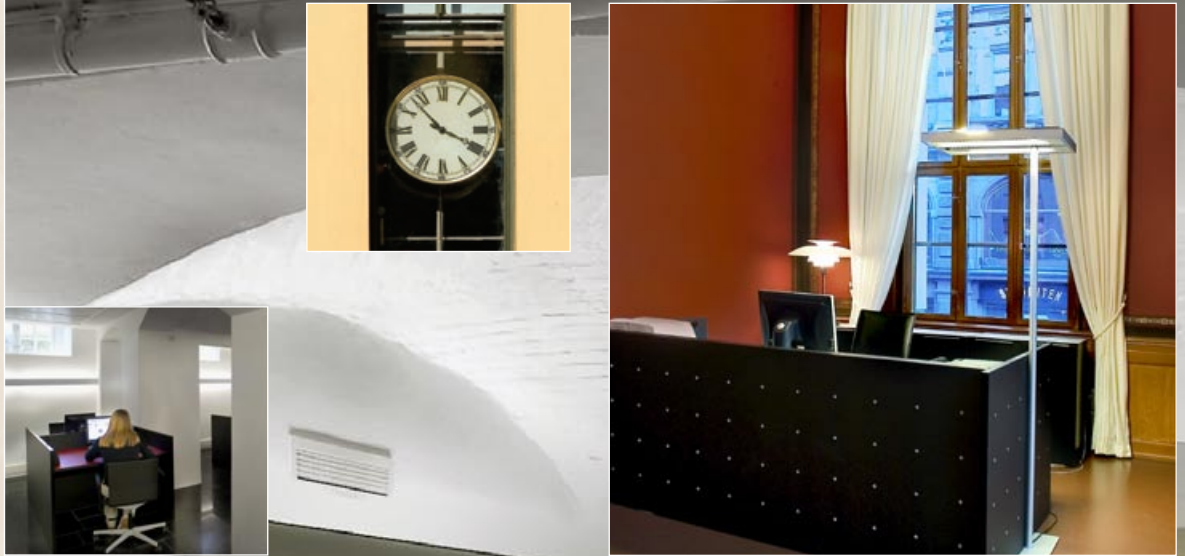


Statsbygg har vært byggherre for rehabiliteringen av Urbygningen til Universitetet i Oslo, som ble kåret til Årets bygg 2004 under ByggeGallaen i Oslo i mars. Det var entreprenørselskapet Skanska AS som ble tildelt førstepremien for rehabiliteringsarbeidet.

Prosjektleder i Statsbygg Lasse Kwetzinsky var selv tilstede under utdelingen av byggenæringens egen pris. – Skanska har utført et komplekst prosjekt på en svært overbevisende måte. Og vi har jobbet med dyktige fagfolk hele veien, sier Kwetzinsky, som synes det er spesielt gledelig at juryen har lagt vekt på det gode samarbeidet mellom byggherren og entreprenøren. Riksantikvaren har betegnet arbeidet med Urbygningen som «den viktigste restaureringsprosessen i Norge i dag» og har lagt klare premisser for hva som kan og ikke kan gjøres i bygningen. Statsbygg samarbeidet tett med Riksantikvaren i forbindelse med rehabiliteringen som ble gjennomført fra mai 2002 til juni 2004.

FILMPREMIER:

De første 100 som gir sine synspunkter på Statsbyggs årsberetning 2004 «I all verden!», får Filmen om Urbygningen på DVD som takk. Send dine synspunkter til skribente@statsbygg.no.



RESULTATREGNSKAP 2004

(tall i 1000 kr)

	Note	2 004	2003
Leieinntekter		2 234 279	2 105 637
Øvrige driftsinntekter		204 053	233 217
Sum driftsinntekter	2	2 438 332	2 338 854
Eiendomsdrift	3	587 181	531 008
Administrasjon, inkludert lønns- og personalkostnader		219 902	247 413
Avskrivninger	4	527 309	484 858
Sum Driftsutgifter		1 334 392	1 263 27
Driftsresultat		1 103 940	1 075 575
Renter statens kapital	5	24 018	29 033
Resultat før disponeringer		1 079 922	1 046 542
Til investeringsformål	10	728 761	647 717
Til reguleringsfond	10	-113 441	-176 549
Utbytte til statskassen		464 602	575 374
Sum disponeringer		1 079 922	1 046 542

BALANSE 2004

(tall i 1000 kr)

EIENDELER	Note	2 004	2003
Anleggsmidler			
Inntektsgivende			
Bygg under arbeid	4	1 854 907	2 007 649
Ferdigstilte bygg/eiendommer	4	13 815 241	13 069 180
Obligasjoner		688	
Tomter		1 625 412	1 407 490
Boliger		95 011	94 086
Ikke inntektsgivende			
Bygg under arbeid	4	61 182	82 010
Ferdigstilte bygg/eiendommer	4	112 403	73 355
Obligasjoner		31 465	31 750
Inventar og utstyr	1	10 022	
Sum anleggsmidler		17 606 331	16 765 520
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	8	300 116	391 109
Likvider	7		0
Sum omløpsmidler		300 116	391 109
Sum eiendeler		17 906 447	17 156 629



(tall i 1000 kr)

GJELD OG EGENKAPITAL		2 004	2003
Egenkapital			
Reguleringsfond		184 533	297 974
Annen egenkapital		16 898 958	16 191 813
Sum Egenkapital	10	17 083 491	16 489 787
Langsiktig gjeld			
Statens rentebærende gjeld	9	448 523	331 663
Statens ikke-rentebærende gjeld	9	258 850	242 046
Sum langsiktig gjeld		707 373	573 709
Kortsiktig gjeld		115 583	93 133
Sum gjeld og egenkapital		17 906 447	17 156 629

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 utgiftføres direkte på de respektive departementers kapitler.

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 anleggsmidler

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 og kjøpte 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.

Aktivert inventar og utstyr

Fra 1.7.04 har Statsbygg aktivert driftsmidler med levetid over 3 år og kostpris over 15 000 kroner. Ordinære avskrivninger foretas første gang året, etter anskaffelsen er skjedd.

Note 2 – Driftsinntekter

Statsbyggs driftsinntekter består i hovedsak av leieinntekter fra statlige 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 verdimeisig oppgradering av eiendommen, aktiveres i balansen. Utgifter til drift og vedlikehold i 2004 for ikke inntektsgivende bygg utgjorde 13,1 millioner kroner.

Note 4 – Avskrivninger og anleggsmidler

	Inntektsgivende bygg	Ikke inntektsgivende bygg
Ferdigstilte bygg:		
Akkumulert anskaffelseskost 1.1.04	14 327 775	73 355
Endring 2004	1 029 216	39 047
Akkumulert anskaffelseskost 31.12.04	15 356 991	112 402
Akkumulert avskrivning 1.1.04	1 260 624	
Endring 2004	281 126	
Akkumulert avskrivning 31.12.04	1 541 750	
Bokført verdi pr. 31.12.04	13 815 241	112 402
Bygg under arbeid:		
Bokført verdi 1.1.04	2 007 535	82 005
Endring 2004	-152 628	-20 823
Bokført verdi 31.12.04	1 854 907	61 182



Salg av eiendommer siste 2 år:

År	2004	2003
Salg	191 400	196 908

Statsbygg fikk i forbindelse med Nysalderingen St.prp. nr. 23 fullmakt til å justere ned balansen. Justeringer er en følge av at eiendommer er overført Entra Eiendom AS, prosjekter er overført andre kapitler eller videreført av private aktører samt investeringer i bygg og anlegg som ikke eies av Statsbygg. I tillegg er eiendommer som Statsbygg ikke eier, ført ut av balansen og belastet Statsbyggs resultatregnskap.

I 2004 overtok Statsbygg barneverneiendommer fra fylker og kommuner. Disse er aktivert i balansen med en verdi på 345,7 millioner kroner. I tillegg overtok Statsbygg 4 eiendommer på Svalbard, blant annet Longyearbyen skole.

Note 5 – Renter av statens kapital

Statsbygg har i 2004 en økning av låneopptaket med 116,9 millioner kroner. Oversikt over endringene i gjeld er vist i note 9. Rentesatsen de enkelte år er satt til fem års gjennomsnittlig obligasjonslånsrente. Det beregnes renter for lån-opptak det enkelte år opptaket har funnet sted etter regler fastsatt av Finansdepartementet.

Note 6 – Investeringer under kapittel 2445

Oppstillingen viser en oversikt over totale investeringer på ovennevnte kapittel.

Post	2004	2003
Igangsetting av bygg	30 84 548	194 421
Videreføring av bygg	31 998 614	431 335
Prosjektering av bygg	32 102 663	71 265
Større nyanskaffelser og vedlikehold	45 39 092	48 643
Kjøp av eiendommer	49 165 257	67 077
Sum investeringsposter	1 390 174	812 741

Note 7 – Likvider

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

Note 8 – Kortsiktige fordringer

År	2004	2003
Mellomregnskapet med statskassen	299 063	393 634
Andre fordringer	1 053	-2 525
Sum kortsiktige fordringer	300 116	391 109

Note 9 – Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	IB 01.01.04	Årets endring	UB 31.12.04
Rentebærende gjeld	331 663	+116 859	448 522
Ikke-renteb. gjeld	242 046	+16 804	258 850
Sum	573 709	133 663	707 372

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.

Note 10 – Egenkapital

Egenkapital	IB 01.01.04	Annen endring	Årets resultat	UB 31.12.04
Reguleringsfond	297 974		-113 441	184 533
Investeringsfond	9 598 507		728 761	10 327 268
Øvrig egenkapital	6 593 306	-21 616		6 571 690
Sum	16 489 787	-21 616	615 320	17 083 491

FERDIGSTILTE BYGG 2004 HVOR STATSBYGG ER BUDSJETTANSVARLIG

Prosjektnr	Kapittel	Prosjektnavn	Styrings- ramme	Rapportert sluttkostnad	m ²	Hus- kostnad	Prosjekt- kostnad
96037**	1580	Tromsø fengsel	190 900 000	170 000 000	5 665	130 000 000	170 000 000
10046	2445	Høgskolen Stord/Haugesund	57 300 000	57 300 000	3 220	43 700 000	57 300 000
93026**	1580	Urbygningen , UiO*	207 000 000	210 400 000	6 900	140 100 000	210 400 000
10014	2445	Høgskolen i Bodø, btr IVB	148 300 000	136 000 000	4 650	88 026 000	136 000 000
10138	2445	Villa Grande	72 800 000	62 000 000	3 241	35 715 000	64 000 000
10484	2445	NBR, ombygging depot I	10 700 000	10 000 000	1 500	6 800 000	10 000 000
		Sum	687 000 000	645 700 000	25 176	443 691 000	641 450 000

*) prosjektet har fått flere rammer i ulike omganger. Sist godkjente kostnadsramme med tilleggsfinansiering er 212 millioner.

***) utenfor husleieordningen.

Sluttkostnad i % av styringsrammen 93,988 %

Resultatmål 1: -6,01 %

Gjennomsnittlig huskostnad pr. m²

Resultatmål 11: 17 624

Gjennomsnittlig prosjektkostnad pr. m²

Resultatmål 12: 25 479

FERDIGSTILTE BYGG 2004 HVOR JUSTISDEPARTEMENTET ER BUDSJETTANSVARLIG

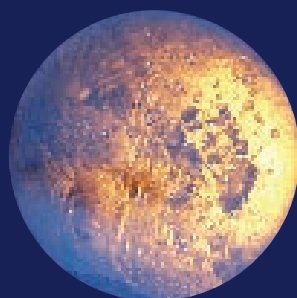
Prosjektnr	Kapittel	Prosjektnavn	Styrings- ramme	Rapportert sluttkostnad	m ²	Hus- kostnad	Prosjekt- kostnad
10176	430	Vik fengsel, utbedring	3 000 000	3 000 000			3 000 000
10444	430	Ålesund fengsel, ventilasj. anl.	1 029 000	1 020 000			1 020 000
10773	430	Molde fengsel, utbedringstiltak	1 200 000	1 200 000			1 200 000
10307	430	Arendal fengsel, nybygg Håvet	14 000 000	13 000 000	823	8 090 000	13 000 000
			19 229 000	18 220 000	823	8 090 000	18 220 000



10 FERDIGSTILTE BYGG 2004.

- TROMSØ FENGSEL ● HØGSKOLEN STORD/HAUGESUND ● URBYGNINGEN , UIO
 - HØGSKOLEN I BODØ ● VILLA GRANDE, BYGDØY ● NASJONALBIBLIOTEKET MO I RANA
 - VIK FENGSEL ● ÅLESUND FENGSEL ● MOLDE FENGSEL ● ARENDAL FENGSEL
- RUNDT 1500 EIENDOMMER TIL FORVALTNING (IKKE AVMERKET)





**STATSBYGG FÅR NYE TELEFON- OG FAKSNUMMER FRA 18. APRIL 2005
KONSERNNUMMER FRA 18. APRIL: 815 55 045 (FRAM TIL 18. APRIL: 22 24 28 00)**

www.statsbygg.no
postmottak@statsbygg.no

STATSBYGG
Byporten
Biskop Gunnerus' gt 6
Postboks 8106 Dep
0032 Oslo
Tlf: 22 95 40 00
Faks: 22 95 40 01

STATSBYGG SØR
Storgata 162
Postboks 254
3901 PORSGRUNN
Tlf: 35 56 26 20
Faks: 35 56 26 21

STATSBYGG MIDT-NORGE
Prinsensgate 39
Postboks 4433,
Hospitalsløkkan
7418 TRONDHEIM
Tlf: 73 99 38 00
Faks: 73 99 38 01

STATSBYGG ØST
Holbergs Terrasse
Stensberggt. 25
Postboks 8141 Dep
0033 Oslo
Tlf: 22 95 40 00
Faks: 22 95 40 01

STATSBYGG VEST
Valkendorfs g 6
Postboks 1024, Sentrum
5808 BERGEN
Tlf: 55 23 79 00
Faks: 55 23 79 01

STATSBYGG NORD
Kaigata 4
Postboks 338
9254 TROMSØ
Tlf: 77 62 57 00
Faks: 77 62 57 01