



ÅRSMELDING  
**2007**  
STATSBYGG SETTER SPOR

## 2 INNHOLD



## INNHOLD

Nøkkeltall	3
Leder: På rett kurs	4
Dette er Statsbygg	6
Satsingsområder i 2007	12
Prosjekter i 2007	14
Statsbyggs eiendommer	26
Fra idé til ferdig bygg	32
Statsbygg i samfunnet	36
Regnskap	38

### Årsmelding for Statsbygg 2007

Utgitt av Statsbygg, mars 2008  
 Opplag: 7500  
 Design: Teft Design as  
 Trykk: Nørhaven  
 Ansvarlig redaktør: Hege Njaa Rygh  
 Forside: Operaen, foto: Trond Isaksen

www.statsbygg.no



## STATSBYGGGS NØKKELTALL

	2007	2006	2005	2004
Brutto forvaltningsareal, millioner kvadratmeter	2,3	2,3	2,2	2,2
Husleieinntekter, milliarder kroner	2,59	2,45	2,29	2,23
Driftsresultat, milliarder kroner	1,38	1,30	1,29	1,10
Antall prosjekter levert	28	24	19	10
Totale investeringer bygg, milliarder kroner	3,06	2,98	3,08	2,35
Budsjettavvik i prosent	-4,6 %	-4,4 %	-8,1 %	-6,0 %
Gjennomsnittlig huskostnad for nybygg, kroner/kvadratmeter	16 481	13 537	20 576	17 624
Gjennomsnittlig prosjektkostnad, kroner/kvadratmeter	24 379	19 380	34 071	25 479
Salg av eiendom inkl. Vestbanen, millioner kroner	197,0	99,7	156,9	169,2
Kjøp av eiendom, millioner kroner	122,8	328,0	171,4	165,3
Renter til staten, millioner kroner	43	53	40	24
Utbytte til staten, millioner kroner	346,4	313,7	353,0	464,6
Aktiva, milliarder kroner	21,1	20,5	19,5	17,9
Langsiktig gjeld, millioner kroner	1 075,0	1 393,5	1 386,0	707,4
Totalt administrert omsetning, milliarder kroner	6,54	6,42	6,41	5,94
Omsetning per ansatt, millioner kroner	9,1	9,6	9,5	8,9
Ansatte	721	672	673	667



Statsbygg har ansvar for at regjeringsbygg forvaltes og driftes på en god måte. Finansdepartementet i Oslo er en av eiendommene som tas vare på av Statsbygg.

Foto: Statsbygg og Jiri Havran

# PÅ RETT KURS

Statsbygg har vedtatt fem strategiske mål for perioden 2007 til 2010. I 2007 har vi arbeidet med å forankre målene i organisasjonen, og vi har kommet et godt stykke på vei både når det gjelder å skape felles forståelse for hva målene betyr, gripe fatt i dem og i å videreutvikle de prioriterte områdene. Å styrke relasjonen til våre kunder og beslutningstakere har blant annet stått sentralt, og det er nå viktig å leve opp til og videreutvikle den tilliten som Statsbygg de senere årene har greid å etablere.

## Hele organisasjonen jobber for å nå de fem strategiske målsettingene:

- Vi skal ta samfunnsansvar.
- Vi skal gjøre våre kunder bedre.
- Vi skal ta helhetlige beslutninger og ivareta god styring og kontroll.
- Vi skal være ledende på bruk av moderne teknologi.
- Vi skal være en attraktiv arbeidsgiver.

Jeg er trygg på at vi er på rett kurs, men vi vil ikke slå oss til ro med det. Vi skal alltid se etter forbedringspunkter.

## I et stadig mer skjerpet marked har Statsbygg hatt høy aktivitet i 2007. Eksemplene er mange:

- Vår eiendomsavdelingen forvaltet og driftet 2, 3 millioner kvadratmeter fordelt på 1500 eiendommer både i innland og utland.
- Vi ferdigstilte 28 byggeprosjekter.
- Vi har igangsatt byggingen av Halden fengsel – som blir vårt største byggeprosjekt etter operabygget.
- På Svalbard har vi fått bred internasjonal oppmerksomhet og mediedekning av byggingen av Frøhvelvet.
- Vi mottok fire priser og utmerkelse for våre arbeidere, deriblant Statens

byggeskikkpris sammen med Oslo kommune for utviklingen av bolig- og næringsområdet Pilestredet Park i Oslo, og den internasjonale kulturminneprisen fra Europa Nostra, for rehabiliteringen av Domus Academica, Universitetet i Oslo.

Fornyings- og administrasjonsminister Heidi Grande Røys har uttalt at «Statsbygg er ikkje heilt som andre egedomsaktørar. Dei er noko meir. Dei er òg ein samfunnsaktør.»

Roller og plikten som nødvendig samfunnsaktør skal utøves både med respekt og ydmykhet. Vi eier og forvalter mange av de mest spennende eiendommene i landet – eiendommer som har en plass i samfunnsbildet og i folks bevissthet. Som byggherre leder vi store og til dels komplekse byggeprosjekter som bidrar til både å speile samtiden og til å sette spor i historien.

I 2007 brukte Statsbygg tid på å opprettholde og videreutvikle tillitsforholdet til våre omgivelser. Vi har lagt vekt på hvordan vi hele tiden kan forbedre oss. God dialog med beslutningstakerne og kundene har derfor høy prioritet.

Vårt arbeid krever dyktige og engasjerte medarbeidere. For å sikre rekrutteringen av nye medarbeidere og for å beholde gode fagfolk, bruker Statsbygg ressurser på å tilrettelegge for gode arbeidsforhold for de ansatte. Statsbygg skal være et godt sted å jobbe gjennom ulike faser av livet. Tillit, respekt, takhøyde og trygghet skal til enhver tid kjennetegne vår virksomhet. Godt arbeidsmiljø er en nøkkel til suksess.

*Øivind Christoffersen,*  
administrerende direktør





Tillit, respekt, takhøyde og trygghet skal til enhver tid kjennetegne vår virksomhet. Godt arbeidsmiljø er en nøkkel til suksess, mener Øivind Christoffersen, administrerende direktør i Statsbygg.

Foto: Mette Randem





# DETTE ER STATSBYGG

STATSBYGG ER STATENS FORVALTNINGSORGAN I BYGGE- OG EIENDOMSSAKER. STATSBYGGGS HOVEDOPPGAVE ER Å TILBY GODE OG FUNKSJONELLE LOKALER TIL STATLIGE VIRKSOMHETER.

Statsbygg skal gi råd ved kjøp og leie av lokaler, være byggherre på vegne av staten og sørge for god forvaltning av eiendommene som er knyttet til den statlige husleieordningen. I større eiendomsutviklingsprosjekter skal statlige interesser sikres.

Statsbygg er den største statlige eiendomsaktøren i sivil sektor i Norge og har i snart to århundrer bidratt til å styre statens byggeprosjekter og forvalte statens eiendommer etter prinsipper om verdibevarende vedlikehold.

### Regjeringens verktøy

I Statsbygg har regjeringen et verktøy for å kunne utføre sin politikk på flere områder. Statsbyggs rolle som tilbyder og forvalter av lokaler for statlig virksomhet gir ulike institusjoner det grunnlaget som skal til for at de kan utføre sine oppgaver. I denne rollen har Statsbygg fått mandat fra Stortinget og regjeringen som gir et særskilt ansvar for å fremme god arkitektur, tilgjengelighet for alle og ivaretagelse av kulturminner og miljø.

Statsbygg utvikler og planlegger for tilrettelegging og god utforming av

byggeprosjekter i samarbeid med kommuner, offentlig forvaltning og andre interessenter. Statsbygg er pådriver for innføring av teknologi som kan redusere energibruken i bygningene. Statsbygg har strenge miljøkrav som setter standarder for byggebransjen. Samtidig er Statsbygg med på å skrive byggehistorie ved å levere monumenter over norsk samtidsarkitektur og slik skape framtidens kulturminner.

### Stor eiendomsportefølje

Statsbygg eier og forvalter over 1500





2. Hus, Musikkhøgskolen i Oslo.  
Arkitekt for tilbygg om ombygging:  
Arkitektgruppen lille frøen AS.  
Glassmaleri: Katrine Giæver  
Foto: Ivan Rios, nyebilder.no



Foto: Jaro Hollan

Tinghuset i Tromsø. Arkitekt: Bergersen  
Arkitekter AS, Lusparken Arkitekter AS.



Foto: Jaro Hollan

Arne Retterdals hus, Universitetet i Stavanger.  
Arkitekt: HRTB AS.



Foto: Jaro Hollan

Norsk Vegmuseum, Fåberg. Arkitekt: JAF  
Arkitektkontor AS.



Foto: Jaro Hollan

Sentralbygget, Høgskolen i Gjøvik. Arkitekt:  
FuthArk Arkitekter.

eiendommer i Norge. Eiendomsporteføljen er på om lag 2,3 millioner kvadratmeter verdsatt til over 21 milliarder kroner. Årlige inntekter er på 2,6 milliarder kroner. I 2007 investerte Statsbygg i nybygg og oppgraderinger av eiendommer for nærmere 3,1 milliarder kroner.

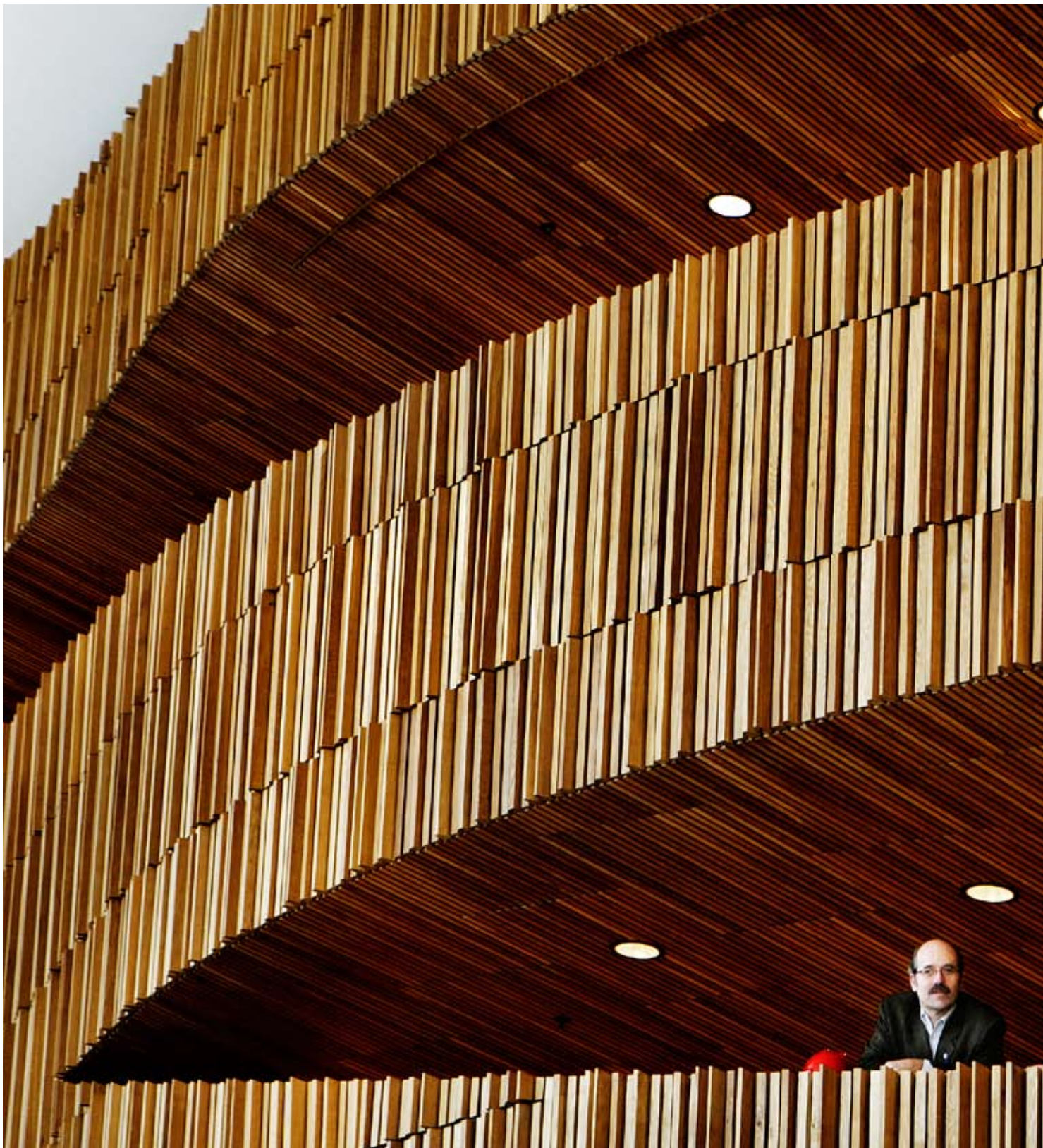
Statsbygg har til enhver tid igangsatt om lag 140 byggeprosjekter av ulik størrelse og type. Prosjekt Nytt Operahus er det største byggeprosjektet for tiden. Premieren i det nye operabygget holdes 12. april 2008. Halden fengsel som hadde byggestart i 2007, er det nest

største byggeprosjektet. Fengselet skal stå ferdig i 2010. Statsbyggs byggeprosjekter omfatter høyskoler, universiteter, fengsler, tinghus, teatre, museer, barnevernsinstitusjoner, regjeringskontorer, trafikkstasjoner m.m.

Statsbygg har 721 ansatte i hele landet. Hovedkontoret ligger i Oslo, og de fem regionkontorene finnes i Tromsø (Statsbygg Nord), Trondheim (Statsbygg Midt-Norge), Bergen (Statsbygg Vest), Oslo (Statsbygg Øst) og Porsgrunn (Statsbygg Sør).



## 8 DETTE ER STATSBYGG

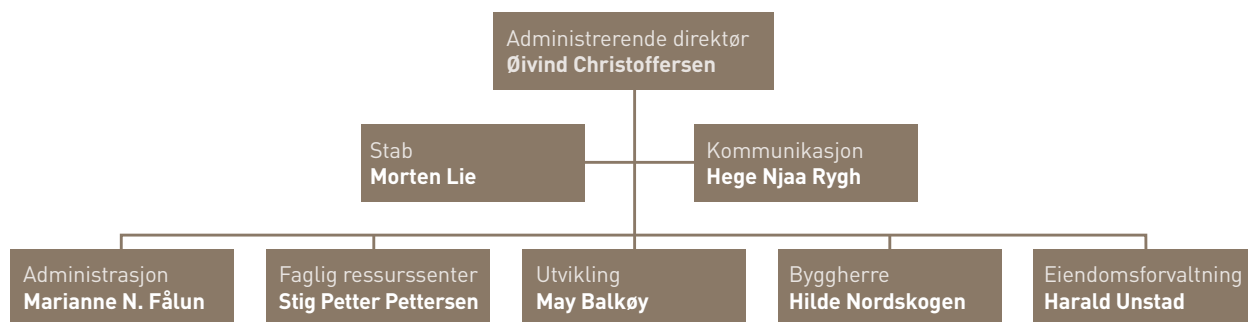


Medarbeiderne er den viktigste ressursen i Statsbygg. Både personalpolitikk og lederprinsipper setter fokus på hvordan medarbeiderne og kompetansen de bringer med seg kan utvikles til fordel for Statsbygg og den enkelte.

Ledelsen i Statsbygg: Morten Lie, Øivind Christoffersen,



# LEDELSEN I STATSBYGG



## 10 STATSBYGG SOM ARBEIDSPASS

MEDARBEIDERDEMOGRAFI	2007	2006
<b>Totalt antall ansatte</b>	721 (100 %)	672 (100 %)
– menn	475 (65,9 %)	452 (67,3 %)
– kvinner	246 (34,1 %)	220 (32,7 %)
<b>Gjennomsnittsalder</b>	48,4	48,3
<b>Ansiennitet i Statsbygg (år)</b>	9,1	9,5
<b>Høyere utdanning</b>		
– alle	237 (28,3 %)	207 (30,8 %)
– menn	121	114
– kvinner	116	93
<b>Ansatte med fagbrev</b>	141	142
<b>Gjennomsnittlig lønnstrinn</b>		
– alle	52 (381 100,-)	50 (362 900,-)
– menn	50 (367 800,-)	49 (356 700,-)
– kvinner	56 (409 100,-)	53 (383 000,-)
<b>Fagorganiserte</b>	564	553 (82,3%)

LEDERDEMOGRAFI	2007	2006
<b>Totalt antall ledere med personalansvar</b>	92 (100 %)	95 (100 %)
– menn	60 (65,2 %)	64 (67,4 %)
– kvinner	32 (34,8 %)	31 (32,6 %)
<b>Gjennomsnittsalder</b>	49,3	49,9

REKRUTTERING OG PERSONALOMSETNING	2007	2006
<b>Personalomsetning</b>	9,3 %	7,3%
<b>Rekruttering</b>		
– rekruttert internt	37	27
– rekruttert eksternt	107	55
– totalt antall søkere	1942	1325
<b>Totalt antall rekrutterte</b>	144	82
<b>Totalt antall sluttet</b>	67	49

SYKEFRAVÆR	2007	2006
Menn	4,0	5,5
Kvinner	6,0	6,5
Totalt	4,7	5,9

## KARRIERE OG REKRUTTERING

For å sikre motiverte medarbeidere jobber Statsbygg for et godt arbeidsmiljø med faglige utfordringer, flere karriereveier og arbeidsforhold som ivaretar enkeltmennesket i ulike livsfaser. I et stramt arbeidsmarked vant 37 interne søkere fram i konkurransen om 144 utlyste stillinger i 2007.

Statsbygg satser bredt og målrettet på kompetanseutvikling og har god nytte av egne ansatte i dette arbeidet. Hele 51

**Rune Fjone Dalen,**  
Ingeniør, Faglig ressurscenter

– Som nyansatt trives jeg svært godt i Statsbygg. En spennende del av jobben er å lære om virksomheten til våre kunder og de varierte tekniske utfordringene knyttet til deres behov.



**Magnus Bredeli Tveiten,**  
Arkitekt og jurist, Utviklingsavdelingen

– Jeg har alltid vært ute etter å oppsøke de interessante prosjektene der de måtte finnes. Her får jeg jobbe med sammensatte utbyggings- og utviklingsoppgaver som krever bred faglig kompetanse både bygningsmessig, planfaglig og juridisk. Jeg forholder meg i min hverdag til et mangfold av faglige miljøer i tillegg til media, og føler at jeg får utnyttet min faglige kompetanse godt her i Statsbygg.

Foto: Morten Brun



interne kursholdere bidro i fjor til god erfaringsoverføring. I 2007 var det 1212 deltakere på kurs via Statsbyggs eget utdanningstilbud «Statsbyggskolen». 21 medarbeidere tok interne kurs som gav studiepoeng. 28 nye stipender ble tildelt, og Statsbygg ble godkjent som lærlingbedrift.

#### **Trivsel og arbeidsmiljø**

Statsbygg ønsker å gi medarbeiderne en

meningsfylt arbeidsplass med rom for mangfold og utvikling. Det er derfor jobbet systematisk med oppfølging av arbeidsmiljøet gjennom lokale handlingsplaner, oppfølging av arbeidsmiljøutvalg og vernetjenesten. Den årlige medarbeiderundersøkelsen viser at Statsbygg ligger over landsgjennomsnittet på viktige områder som arbeidsmiljø og ledelse. Som en aktiv IA-bedrift er det oppnådd gode resultater, blant annet ved et lavt sykefravær.

#### **Ledelse**

Statsbygg er opptatt av at god ledelse er avgjørende for verdiskaping, trivsel og utvikling. Gjennom egne lederutviklingsprogrammer og ledelsesprinsipper er det utviklet en plattform med felles krav og forventninger til lederrollen. I året som har gått, er det spesielt lagt vekt på formidling av Statsbyggs mål, strategier og verdier, samt fokus på team og samhandling.

#### **Ingrid Egeberg,**

Arkitekt, Byggherreavdelingen

– Det er utfordrende å få jobbe med varierte prosjekter over hele landet. For tiden jobber jeg med Saemien Sijte, (sørsamisk kultursenter på Snåsa i Nord-Trøndelag), Statsarkivet i Stavanger og Arkitekturmuseet i Oslo.

#### **Ulrika Staugaard**

Arkitekt, Utviklingsavdelingen

– Statsbygg er en arbeidsplass med et godt arbeidsmiljø hvor jeg får interessante arbeidsoppgaver. Å jobbe her gir dessuten faglige utviklingsmuligheter – blant annet i forhold til mitt interessefelt, kulturplanlegging.

#### **Thava Arumugam**

Databaseadministrator, IKT

– Medarbeiderne i Statsbygg utgjør et unikt nettverk. Vi jobber i et profesjonelt og spennende arbeidsmiljø sammensatt av personer med kompetanse innen forskjellige fagområder. Sosiale forhold er veldig bra, og arbeidsoppgavene er utfordrende.

#### **Cuneyd Sever**

Ingeniør, Byggherreavdelingen

– I Statsbygg jobber vi i team og skaper resultater sammen. Det er et spennende miljø med engasjerte mennesker som har faglig variert bakgrunn. Prosjektene er utfordrende, og man får mulighet til å påvirke prosjektene helt fra idéfase til overlevering.



# SATSINGER 2007

STATSBYGG HAR FLERE SATSINGSOMRÅDER I TILLEGG TIL DEN ORDINÆRE VIRKSOMHETEN. HER PRESENTERES NOEN VIKTIGE SATSINGSOMRÅDER I 2007.



Grotten. Foto: Jiri Havran

## STATENS KULTURHISTORISKE EIENDOMMER

Statens kulturhistoriske eiendommer er et prosjekt under Fornyings- og administrasjonsdepartementet (FAD) med følgende oppgaver:

- registrere alle statens bygninger med hensyn til verneverdi
- initiere landsverneplaner for de ulike statlige sektorene
- lage overordnede retningslinjer for forvaltningen

Statsbygg har arbeidet med landsverneplaner for sektorområdene til FAD, Kunnskapsdepartementet og Justis- og politidepartementet. Barne- og likestillingsdepartementet har også bedt Statsbygg om bistand til sin landsverneplan.

Disse fire landsverneplanene omfatter 95 prosent av de om lag 450 bygningene som foreløpig er vurdert som verneverdige og som Statsbygg forvalter. De siste fem prosentene blir behandlet i landsverneplaner for fire andre departement.

## KLIMAGASSREGNSKAP FOR UTBYGGINGSPROSJEKTER

Statsbygg har prioritert utfordringer knyttet til klimaendringer. Hovedsatsingen var knyttet til et to-årig FoU-prosjekt: «Klimagassregnskap for utbyggingsprosjekter». Klimagassregnskapet er en nyutviklet metodikk og web-basert modell. Verktøyet synliggjør bygningens bidrag til klimagassutslipp på en ny måte, ved at man blant annet trekker inn utslipp knyttet til materialbruk og

transport eller lokalisering av bygningen.

Verktøyet har vært svært positivt motatt, og flere aktører har tatt modellen i bruk allerede for å regne ut klimagassutslipp fra egne bygninger eller planlagte prosjekter. Høsten 2007 ble det satt i gang fase 2 i FoU-prosjektet: «Videreutvikling av klimagassregnskapet». Klimagassverktøyet skal knyttes til bruk av BIM.

## MILJØ

Statsbygg er miljøsertifisert etter miljøstandarden ISO 14001 og jobber jevnlig med oppfølging av miljømålene, interne miljørevisjoner og kompetanseoppbygging. Det arbeides også med videreutvikling av prosedyrer, miljøkrav i kontrakter og rapporteringsmaler.

De fleste av Statsbyggs miljømål, som gjelder for perioden 2005-2009, ser ut til å nås. Men når det gjelder målet om reduksjon av energibruk i Statsbyggs bygninger, er det iverksatt korrigerende tiltak for at målene kan oppnås. I løpet av 2008 skal målene evalueres.



Øivind Christoffersen, administrerende direktør i Statsbygg sammen med fornyings- og administrasjonsminister Heidi Grande Røys på Kryss-konferansen. I midten Ragnvald Berggrav fra FAD.

## KULTURPLANLEGGING I BYER OG TETTSTEDER

Statsbygg arrangerte Kryss-konferansen i 2007 med temaet eiendom som kulturarena. Konferansen er en del av satsingen på kulturplanlegging i byer og tettsteder. Det er utviklet en veileder for kulturplanlegging og et nettsted for erfaringsutveksling innen kulturplanlegging, kryss.no.

Med denne konferansen ønsket Statsbygg å skape debatt om hvordan kulturarenaer er viktige elementer i planlegging og utvikling av byer og tettsteder, og å belyse hvordan kulturarenaer kan være viktige og særpregede elementer i utviklingen av eksisterende eiendommer og bygninger.





www.byggforalle.no

## TILGJENGELIGHET FOR ALLE – BYGGFORALLE.NO

Universell utforming innebærer lik tilgang for alle til Statsbyggs bygninger så langt dette er mulig. Statsbygg har registrert tilgjengeligheten til alle sine publikumsrelaterte bygninger. I mange bygninger er tilgangen god, men det er også identifisert mindre gode løsninger. Ofte tilfredsstillende de valgte løsningene noen krav, men ikke alle. Undersøkelser viser at det er svært få bygninger som er helt tilgjengelige for alle. Typiske eksempler på mindre gode løsninger er knyttet til heiser, HC-toalett, terskler, åpningskraft på dører, kontrastmar-

kering og skilting. Tilgjengeligheten varierer ikke bare mellom regioner, men også mellom ulike bygninger med like bruksformål. I Statsbygg er bygningsmassen svært ulik, det er forskjell i alder, stil og bruk. Det gjør at tilgjengeligheten varierer.

Nå testes nettstedet byggforalle.no. Dette er Statsbyggs nettsted hvor besøkende kan finne informasjon om tilgjengeligheten i offentlige bygninger på en strukturert måte. Statsbygg har så langt lagt inn 200 av sine publikumsrelaterte bygninger på nettstedet.

## STATSBYGG GÅR FOR BIM

BIM-teknologien (BIM= Bygnings-InformasjonsModeller) vil effektivisere samhandlingen i bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen. Statsbygg vedtok i 2007 at alle nye byggeprosjekter over EØS-terskelverdi skal gjennomføres ved hjelp av BIM innen 2010. Dette har gitt et viktig signal til markedet, og Statsbygg framstår som en krevende, men innovativ innkjøper.

Statsbygg har konsentrert utviklingsarbeidet sitt om utvikling av forretningsrutiner og praktisk anvendelse for å redusere antall designrelaterte byggefeil. I tillegg er universell utforming og energibruk analysert.

BIM medfører en digitalisering av planleggings-, bygge- og driftsprosesser som gjør at informasjonen i byggeprosjekter kan databehandles effektivt. BIM vil bidra til å utføre oppgavene i prosjekter bedre og bidra til at det oppstår færre feil. Statsbygg inngikk i 2007 et samarbeid med det norske IT-selskapet Nosyko om en Offentlig utviklingskontrakt (OFU) for å utvikle funksjonsprogrammering, eller en såkalt kravBIM.

Statsbygg ønsker at BIM skal være en standard i bransjen og vil bruke en åpen internasjonal kommunikasjonsstandard i arbeidet. Det innebærer at alle dataprogrammer kan kommunisere med hverandre på et åpent og uavhengig format.

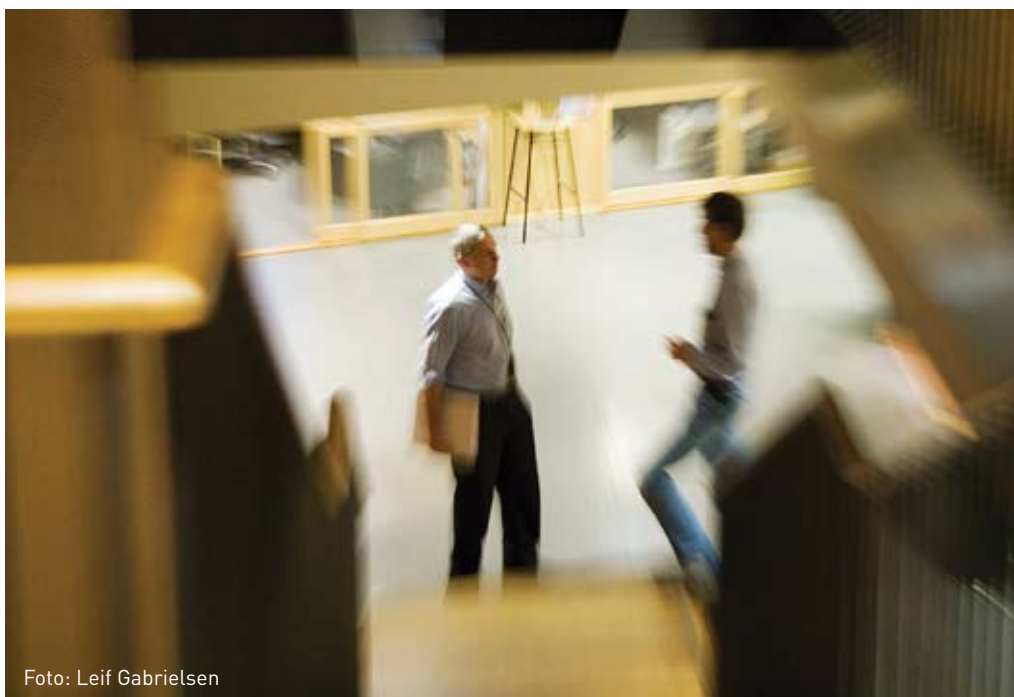


Foto: Leif Gabrielsen

## RELASJON TIL KUNDER OG MARKED

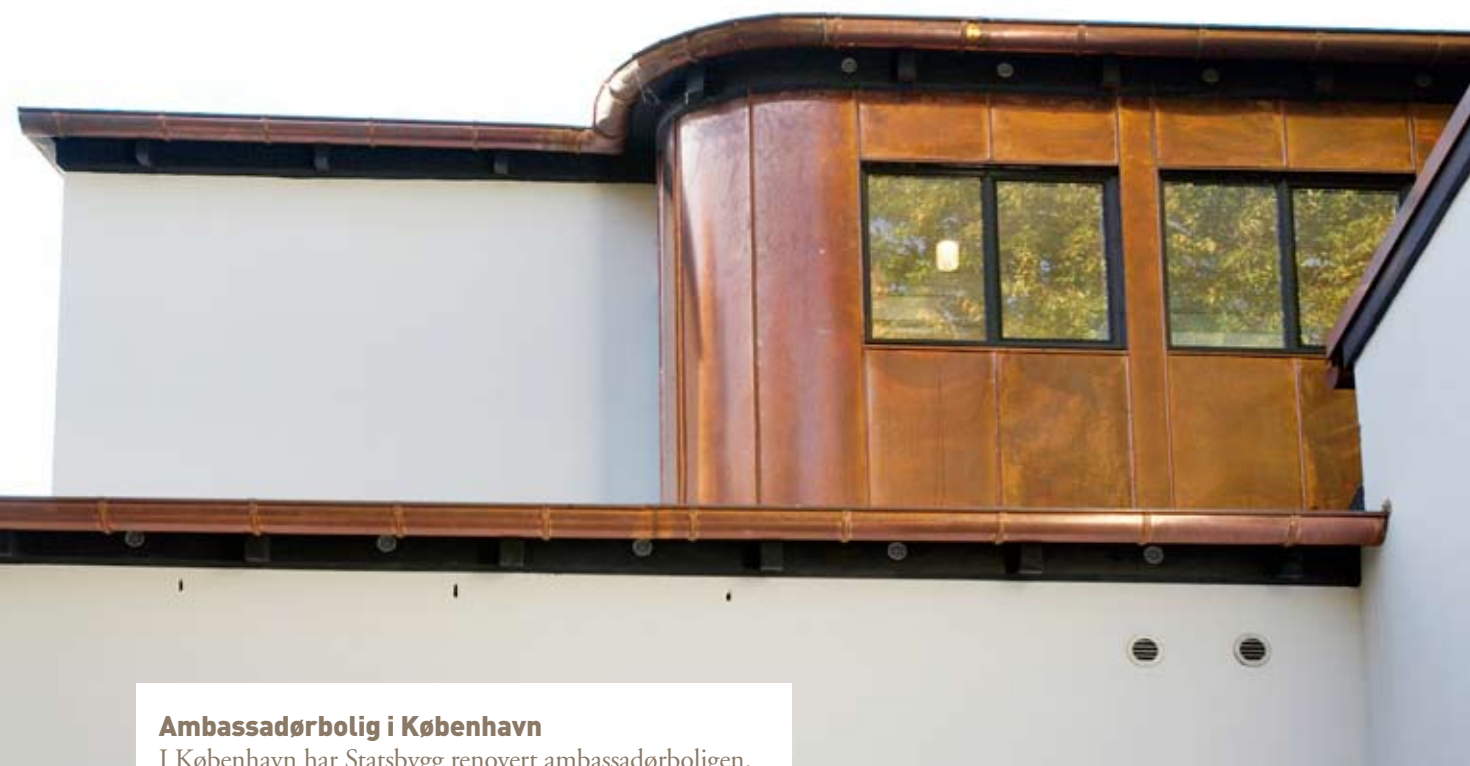
Statsbygg arbeider for å ha et større kunde- og markedsfokus. Med utgangspunkt i kundenes behov og deres relasjoner til Statsbygg er det lagt vekt på arbeidsområder som:

- markedsbearbeiding overfor eksisterende og nye kunder
- utvikling og koordinering av rådgivningstjenester

Et tverrfaglig markedsutvalg ble etablert i 2007 som ledd i å sikre engasjement, involvering og implementering av en forsterket markeds- og kundetilpasning i Statsbygg.

# PROSJEKTER I 2007

DET ER STOR VARIASJON OG BREDDE I STATSBYGGS ARBEIDSFELT. ANSVARET FOR STATS-BYGGGS PROSJEKTER KAN LIGGE HOS BYGGHERREAVDELINGEN, EIENDOMSFORVALTNINGEN ELLER I UTVIKLINGSAVDELINGEN. HER PRESENTERES ET UTVALG AV BYGGEPROSJEKTER OG UTVIKLINGSPROSJEKTER STATSBYGG HAR JOBBET MED I 2007.



## Ambassadørbolig i København

I København har Statsbygg renoverert ambassadørboligen. Den ligger nord for Københavns sentrum i en stor hvit funksivilla over to etasjer.

Huset er tegnet av arkitekten Hans Hansen og er fra 1934. I 1992 kjøpte Statsbygg eiendommen for å ta den i bruk som residens for den norske ambassadøren. Det ble den gangen gjort en delvis oppussing av huset, men etter flere tiårs elde og slitasje var huset modent for en omfattende rehabilitering. Arbeidet begynte høsten 2006 og ble ferdig ett år senere, tidsnok til at den nye ambassadøren, Jørg Willy Bronebakk, kunne flytte inn. Det overordnede målet med prosjektet var å tilbakeføre huset til opprinnelig form og utseende.

Med hjelp fra Susanne Kongsted, som var arkitekt for rehabiliteringen, framstår huset nå som et nydelig eksempel på mellomkrigstidens funksjonalisme.

Bilder fra embetsbolig, Norges ambassade i København.  
Arkitekt for rehabilitering: Kongsted Arkitekter MAA danske ark.  
Foto: Thomas Bjørnflaten, nyebilder.no

## R6 – utvidelse av kontorer til Regjeringskvartalet

R6-prosjektet har bakgrunn og forankring i Regjeringskvartalets behov for mer plass. Helse- og omsorgsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet skal etter planen flytte inn i det nye R6. I tillegg vil Departementenes servicesenter ha noen funksjoner i bygningen.

Det er utarbeidet et forprosjekt for istandsetting av eiendommene i Keysersgate 6-8 og Teatergaten 9 til R6. Lokalene vil erstatte leielokaler som departementene har andre steder enn i Regjeringskvartalet, og vil gjøre det mulig å plassere Miljøverndepartementet i Regjeringskvartalet.

Statsbygg slutførte forprosjektet i mai 2007. Kostnadsrammen er på 870 millioner kroner (Statsbudsjettet 2008). Prosjektets bruttoareal er 21 372 m<sup>2</sup>.



## Prosjekter i byggefasen

STATSBYGG HAR PER 31.12 2007 TOTALT 140 BYGGE-PROSJEKTER I GANG. PROSJEKTENE ER I ULIKE FASER. HER ER EN OVERSIKT OVER BYGGEPROSJEKTER SOM NÅ ER I BYGGEFASEN, TIL SAMMEN 28 PROSJEKTER:

---

**Lamo ungdomshjem**, Salangen

---

**Vadsø ungdomssenter**, Vadsø

---

**Nye Alta ungdomshjem**, Alta

---

**Vegkontrollstasjon Hungeren**, Tromsdalen

---

**Munkegata 2, 4 og 6** - rehabilitering for utleie til kirkelige formål, Trondheim

---

**Austevoll havbrukstasjon**, oppgradering, Austevoll

---

**Meltunet**, nytt kontorbygg, Eid

---

**Eidsvoll bo- og omsorgssenter**, Eidsvoll

---

**Ambassaden i Brussel**, rehabilitering

---

**Ny embetsbolig i Sofia**

---

**Ambassaden i Kathmandu**

---

**Oscarshall slott**, Oslo

---

**Høgskolen i Vestfold**, Horten

---

**Regjeringens representasjonsanlegg**, Oslo

---

**Samisk vitenskapsbygg**, Kautokeino

---

**Ny sentralarrest**, Oslo

---

**Riksarkivet**, fjellmagasin, Oslo

---

**Globalt frøhvelv**, Svalbard

---

**Prosjekt Nytt Operahus**, Oslo

---

**Institutt for Informatikk (IFI 2)**, Universitetet i Oslo

---

**Østsamisk museum**, Neiden

---

**Studentsenter**, Universitetet i Bergen

---

**Universitetet for miljø og biovitenskap**, rehabilitering, Ås

---

**Halden fengsel**, Halden

---

**Norges Bank**, ombygging, Oslo

---

**Norsk Arkitekturmuseum**, Oslo

---

**Ambassadørbolig**, Teheran

---

**Kvammen gård**, Melhus, tilbygg og rehabilitering

---



Det har vært stor interesse fra internasjonal presse rundt frøhvelvet. Her intervjues prosjektleder Magnus Bredeli Tveiten av nyhetsbyrået al-Jazeera.

### Globalt frøhvelv på Svalbard

Statsbygg har av Landbruks- og matdepartementet, Miljøverndepartementet og Utenriksdepartementet fått i oppdrag å bygge et hvelv for frø i en fjellhall på Svalbard. Dette frøhvelvet skal stilles til disposisjon for verdenssamfunnet ved at nasjonene kan deponere et visst antall eksemplarer av sine viktigste matfrø i lageret.

Byggestart var i april 2007, og prosjektet har hatt stor medieoppmerksomhet både fra nasjonal og internasjonal presse. I november ble anlegget vist fram for lokalbefolkningen, og om lag 300 personer møtte fram.

### Eidsvollbygningen tilbake til 1814

I forbindelse med Grunnlovens 200-års jubileum i 2014 ønsker Kultur- og kirkedepartementet å tilbakeføre Eidsvollbygningen til slik den var i 1814. Statsbygg har fått i oppdrag å utarbeide en plan for en slik tilbakeføring. Planen skal utarbeides i samarbeid med Riksantikvaren og Stiftelsen Eidsvoll 1814. Sannsynligvis vil dette omfatte Eidsvollbygningen, de to paviljongene og deler av parken.

Det ble høsten 2007 gjennomført hagearkeologiske undersøkelser for å avdekke fysiske spor etter tidligere tiders hageanlegg. Registreringene er viktig kildegrunnlag for å komme nærmere Carsten Ankers hage anno 1814. Innvendig i Eidsvollbygningen gjennomføres fargeundersøkelser av overflater, maling og tapet. Det gjennomføres også kartlegging av treverket for å fastslå bygningens tilstand.

## BRUKERNE OVERTAR

Statsbygg arrangerer sammen med brukerne seremonier for å markere at et bygg er ferdig og kan tas i bruk. I 2007 ble det arrangert 14 åpningsseremonier. Flere av byggene som ble overlevert, ble ferdigstilt året før.

### Disse bygningene ble overlevert med en seremoni i 2007:

Norges brannskole, Oslo tinghus (ombygging), Lyderhorn overgangsbolig i Gravdal, nybygg på Høgskolen i Hedmark, Longyearbyen skole, nye celler ved Indre Østfold fengsel, nybygg på Kvensk institutt, tilbygg på Norges musikkhøgskole, embetsbolig for ambassaden i Caracas (rehabilitering), nye celler ved Vik fengsel, rehabilitering av ambassaden i København, ny hovedvakt ved IIseng fengsel og nybygg og rehabilitering av Eidsvoll omsorgssenter.

Det ble også lagt ned to grunnstener i 2007: Samisk vitenskapsbygg i juli og Østsamisk museum i august.

Administrasjons- og kulturhus for Kvensk institutt, Børselv. Arkitekter: Odd Østbye og Ingolf Westbø.  
Kunst i taket: Eva Bekkeslett – «Gryning/Koitto»

Eidsvollbygningen har en grunnflate på 600 kvadrater og består av kjeller, to etasjer og loft. Parkanlegget har et totalareal på ca. 30 mål. Forundersøkelsene avsluttes i april 2008.

### Høgskolen i Vestfold

Høgskolen i Vestfold skal samlokaliseres på Bakkenteigen i Horten kommune. Utbygging av veikryss og parkeringsareal i tilknytning til eiendommen er gjennomført. Byggestart for videre arbeider er satt til mars 2008. Totalt areal for nybygget er på 16 625 m<sup>2</sup> og for ombygging 2344 m<sup>2</sup>. Byggearbeidene skal ferdigstilles i august 2010.

Prosjektet fikk startbevilgning i 2005. En opphetet markedssituasjon ga få tilbydere og høye priser på entreprisekontraktene. Prosjektet måtte derfor utsette byggestart for å gå i forhandlinger med entreprenørene og foreta kostnadsutt. Det ble gjennomført ny kostnadsgjennomgang i september 2007, og prosjektet fikk en kostnadsramme på 733 millioner kroner.

### Samisk vitenskapsbygg

Samisk vitenskapsbygg i Kautokeino er et kompetansesenter for urfolks rettigheter og reindriftens internasjonale fag- og formidlingssenter. Formålet med å samle disse samiske institusjonene har vært å få en synergieffekt for det samiske språket, kulturen, forskningen og utdanningen. Bygget vil romme Samisk høgskole, Nordisk samisk institutt, Samisk arkiv, Sametingets opplærings- og språkavdeling og Samisk spesialpedagogisk støtte.





Foto: Jaro Hollan

Byggingen startet i juni 2007, og ferdigstillelse er planlagt i 2009. Prosjektet har godkjent kostnadsramme på 330 millioner kroner (indeksjustert 15.09.07). Bygget har en arealramme på 8637 m<sup>2</sup>.

### Kulturhistorisk museum i Bjørvika

Statsbygg har fått i oppdrag fra Kunnskapsdepartementet å legge til rette for et nytt bygg for Kulturhistorisk museum i Bjørvika. Det ble i 2007 utarbeidet en utbyggingsplan med tilhørende konsekvensutredning. Statsbyggs anbefalte forslag innebærer en delt løsning for museet, der utstillingsdelen blir integrert i Middelalderparken sør for Bispegata, mens administrasjonsdelen blir plassert nord for Bispegata. Bygningene blir knyttet sammen via en kulvert under gateløpet. På oppdrag fra Byrådsavdeling for byutvikling har Plan- og bygningsetaten også fått utarbeidet et alternativ med hele museet lokalisert nord for Bispegata.

I juni 2007 oversendte Statsbygg sitt planforslag til Plan- og bygningsetaten med anmodning om utlegging til offentlig ettersyn. Etter en ny vurdering mente Plan- og bygningsetaten at det foreslåtte bygningsvolumet sør for Bispegata var for stort til at det kunne anbefales. Statsbygg har derfor bearbeidet sitt planforslag og redusert det foreslåtte bygningsvolumet med ca. en tredjedel. Nye illustrasjoner og et bearbeidet planforslag er nå under utarbeidelse.

Statsbygg håper at det reviderte planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn tidlig i 2008.

### Dømmesmoen

Statsbygg har kulturhistoriske eiendommer som satsningsområde og ønsker en klar eierstrategi for denne typen eiendommer. Dømmesmoen er ett av flere mulige prosjekter. Eiendommen er aktuell som pilotprosjekt siden Høgskolen i Agder (HiA) flytter ut av lokalene på Dømmesmoen i 2010, og Statsbygg skal ha en strategi for eiendommen når dette skjer. Eiendommen består av en rekke bygninger med kulturhistorisk verdi. Det er satt i gang et arbeid med å definere prosjektet og vurdere utfordringer knyttet til hvordan Statsbygg kan sikre framtidsrettet håndtering og levende bruk av Dømmesmoen.

### Embetsboligen i Caracas


Statsbygg rehabiliterte i 2007 embetsboligen i Caracas i Venezuela. Embetsboligen er på 750 kvadratmeter og ligger i området Valla-Arriba, sør i den venezuelanske hovedstaden. Boligen til ambassadøren er totalt rehabilitert. Det er kun bærevegger, søyler og tak som står igjen fra det opprinnelige bygget. Arbeidet ble påbegynt i juli 2006 og har kostet 17,9 millioner kroner.

Det er benyttet lokale entreprenører og arkitekter. Boligen som nå framstår som en blanding av norsk og søramerikansk stil og arkitektur, er tredelt.

Caracas er en av de farligste byene i verden med stort innslag av kriminalitet. Derfor har sikkerhet vært viktig. Dører og vinduer er skuddsikre, og det er montert et tjuetalls overvåkingskameraer. I tillegg går det en mur rundt eiendommen som sikres av bevæpnede vakter.

# HETT MARKED I BYGGEBRANSJEN

ET OPPHETET BYGGEMARKED HAR GITT  
STORE UTFORDRINGER FOR STATSBYGG I 2007.



Mangel på arbeidskraft og riktig kompetanse, manglende byggevarer, få tilbydere i tilbudskonkurranser og særdeles høye priser har gitt utfordringer for Statsbygg. Utfordringene ligger også i at kostnadsrammene for Statsbyggs prosjekter settes flere år før byggestart, mens de reelle kostnadene gjerne ligger høyere enn de vedtatte rammene allerede før byggingen begynner. Byggeprosjekter må nå ofte omprosjekteres for å komme innenfor de vedtatte rammene. Dette medfører forsinkelser. Bransjen påvirkes av at samarbeidsklimaet blir tøffere, og det er større risiko for useriøsitet hos aktørene.

Statsbygg tar utfordringene i det opphetede byggemarkedet og har flere tilnæringsmåter.

Statsbygg markedsfører prosjektene tidlig for å skaffe solid oppmerksomhet omkring arbeidet i markedet, og bidrar slik til å øke antall tilbydere og interessenter. Det gjennomføres markedsundersøkelser i forkant for å sikre riktige entreprisepdeling tilpasset leverandørmarkedet i det aktuelle geografiske området. Konkurranses grunnlagene forenkles der det er mulig. Statsbygg inntar en aktiv holdning til kostnadsreducerende tiltak samtidig som kvalitet og gode løsninger skal sikres. Sterk prosjektstyring med klare kontrollpunkter og gode rutiner er også et viktig virkemiddel i dagens markedssituasjon. Statsbygg legger stor vekt på at en godt organisert byggeplass med en erfaren byggeledelse skal sikre en god kvalitet på arbeidet, og at kontraktene som inngås, håndteres på en riktig måte.

## Halden fengsel

Statsbyggs nest største byggeprosjekt etter operabygget, Halden fengsel, er planlagt og påbegynt i et opphetet byggemarked. Ny gjennomgang av prosjektet, en vurdering av kostnadsreducerende tiltak og en oppdatering av de økonomiske rammene har gitt prosjektet en god byggestart. Fengselet skal bygges på 300 mål tomt på Torpum i Halden kommune. Det er planlagt bygging av 251 fengselsplasser med en total bygningssmasse på 27 500 m<sup>2</sup>. Prosjektet har fått navnet «Ja takk, begge deler», som innebærer at fengselet skal ivareta både den harde delen (frihetsberøvelsen) samt den myke delen (rehabiliteringen) av soningen. Det skal innarbeides miljøhensyn og miljøkrav i alle faser av prosjektet.

Norges mest moderne fengsel skal stå klart i 2010. HLM arkitektur og Plan AS/Erik Møllers Arkitekter AS har tegnet fengselsanlegget. Kostnadsrammen er på 1,394 milliarder kroner (indeksjustert 15.09.07).



## Ferdigstilte bygg i 2007

Prosjekt	Sluttkostnad	Kvm	Type prosjekt
Norges musikkhøgskole, Oslo	262 800 000	7005	Nybygg/ombygging
Matre Havbruksstasjon, Matredal	189 600 000	3190	Nybygg
Høgskolen i Ålesund	77 900 000	5944	Ombygging
Tronka, Trondheim	36 831 000	1594	Ombygging
Solbakken, Tromsø	32 400 000	1502	Nybygg
Avlsstasjon for torsk, Tromsø	32 000 000	3455	Nybygg
Håkøya ungdomshjem, Tromsø	30 424 000	1634	Nybygg
Ila fengsel og opplæringscenter, Bærum	29 000 000	1120	Nybygg
Kjell Henriksen-Observatoriet, Svalbard	24 700 000	780	Nybygg
Høgskolen i Hedmark, Evenstad	23 350 000	1013	Nybygg
Politi-høgskolen, Oslo	22 400 000	1127	Ombygging
Indre Østfold fengsel, Trøgstad	21 500 000	1450	Nybygg/ombygging
Ambassaden i Wien	20 264 000	950	Nybygg/Ombygging
Stjørdal ungdomssenter, Stjørdal	20 105 780	1135	Ombygging
Ambassaden i Tokyo	19 611 000	534	Ombygging
Vik fengsel, Vik i Sogn	18 918 000	602	Nybygg
Embetsboligen i Caracas	17 907 000	464	Ombygging
Høgskolen i Stord	17 561 000	1671	Ombygging
Ilseeng fengsel, Stange	16 700 000	730	Nybygg
Ambassaden i Brussel, kontorbygg	16 260 000	231	Ombygging
Nasjonalbiblioteket, Teknisk avdeling, Rana	13 730 000	475	Nybygg
Blåklukka foreldre- og barnsenter, Førde	10 521 000	850	Ombygging
Bregnetunet barne- og ungdomshjem, Førde	9 200 000	488	Nybygg/Ombygging
Høgskolen i Vestfold, Bakketeigen	5 043 000	350	Ombygging
Statens kartverk, Hønefoss	4 994 000	1020	Ombygging
Frogner Hovedgård, Skien	4 207 000	742	Ombygging
Høgskolen i Vestfold, Kontorpaviljong, Bakketeigen	3 770 000	540	Nybygg
Oslo fengsel, kistemur	2 550 000		Nybygg

PROSJEKT NYTT OPERAHUS

# SNART I MÅL!

2007 VAR ET HEKTISK ÅR FOR PROSJEKT NYTT OPERAHUS. ALT SKULLE STÅ KLART NÅR DEN NORSKE OPERA OG BALLETT SKULLE FLYTTE INN 7. JANUAR 2008. PREMIERE OG GALLAFORSTILLING HOLDES 12. APRIL 2008.





Det nye operahuset bader i aftensol, der det ligger vakkert plassert ved vannkanten i Bjørvika i Oslo. I alt 36 000 biter med marmor og granitt er satt sammen for å få det karakteristiske utseendet. Arkitekt: Snøhetta AS. Foto: Trond Isaksen

I juli 1999 fikk Statsbygg i oppdrag å planlegge nytt operahus. I 2000 ble det avholdt en åpen arkitektkonkurranse med den største oppslutningen noen arkitektkonkurranse i Norge har hatt. En internasjonal jury kåret arkitektfirmaet Snøhetta som vinner.

Operahuset er på 38 500 kvadratmeter og har nærmere 1000 bruksrom. Huset er delt i tre hoveddeler; publikumsdelen, prøve- og administrasjonsdelen og verksteddelen. Huset har tre saler: Hovedscenen med ca. 1400 sitteplasser, Scene 2 med inntil 440 sitteplasser og Prøvesal 1 som tar 200 tilskuere.

Verksteddelen med malerverksted, snekkerverksted og smie ble tatt i bruk 1. september 2007, seks måneder før opprinnelig planlagt.

### Gjennomføring

Totalt har 60 byggekontrakter blitt fulgt opp. Prosjektlederorganisasjonen har variert etter behov, men har i gjennomsnitt bestått av 20 personer og prosjektdirektør Roar Bjordal fra Statsbygg. I tillegg har prosjektorganisasjonen hatt 30 byggeledere knyttet til seg. I hele prosjektperioden har det vært et tett samarbeid med Den Norske Opera og Ballett.

Operahuset er et meget komplisert bygg, og det har vært krevende for alle parter som har deltatt i prosjektet. I tillegg har markedssituasjonen de siste årene vært en utfordring. Det har vært vanskelig å få tilbud, og de tilbudte prisene har til dels vært godt over budsjett. Dette har satt krav til forenklinger og stram styring for å få prosjektet i havn innenfor kostnadsrammen.

### Lysekronen

I 2007 har det i stor grad vært de tekniske entreprisene som er blitt gjennomført. Det vil si elektro, VVS og ikke minst teaterteknikk. I tillegg er de siste innredningsarbeidene blitt slutført. Stolene i salene er satt opp, og lysekronen i Hovedscenen er heist på plass. Den er fremstilt i samarbeid mellom Snøhetta, Eidskog Mekaniske Verksted og Hadeland Glassverk, og har en diameter på syv meter.

I 2007 ble de siste steinene lagt på forplassen. Da var alle de 36 000 bitene i marmor- og granittpuslespillet lagt. Alle var ferdig kuttet i ulike størrelser og mønstre. Foajeen fikk også marmorgulv.



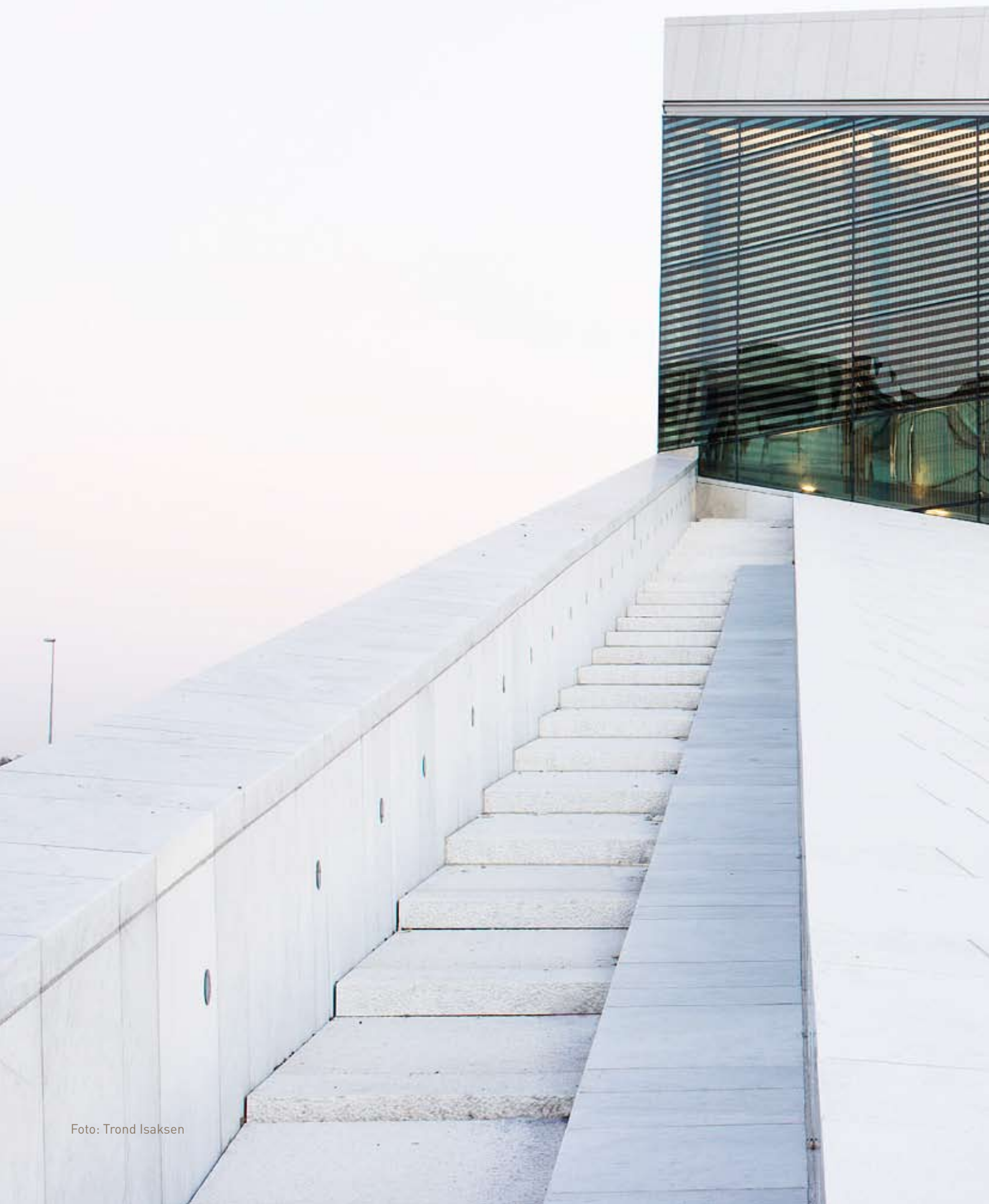
Hovedscenen med en imponerende akustikk har om lag 1400 sitteplasser.

Eik er et mye benyttet material innendørs i det nye operahuset - som her i en gang ved foajeen. Foto:Trond Isaksen

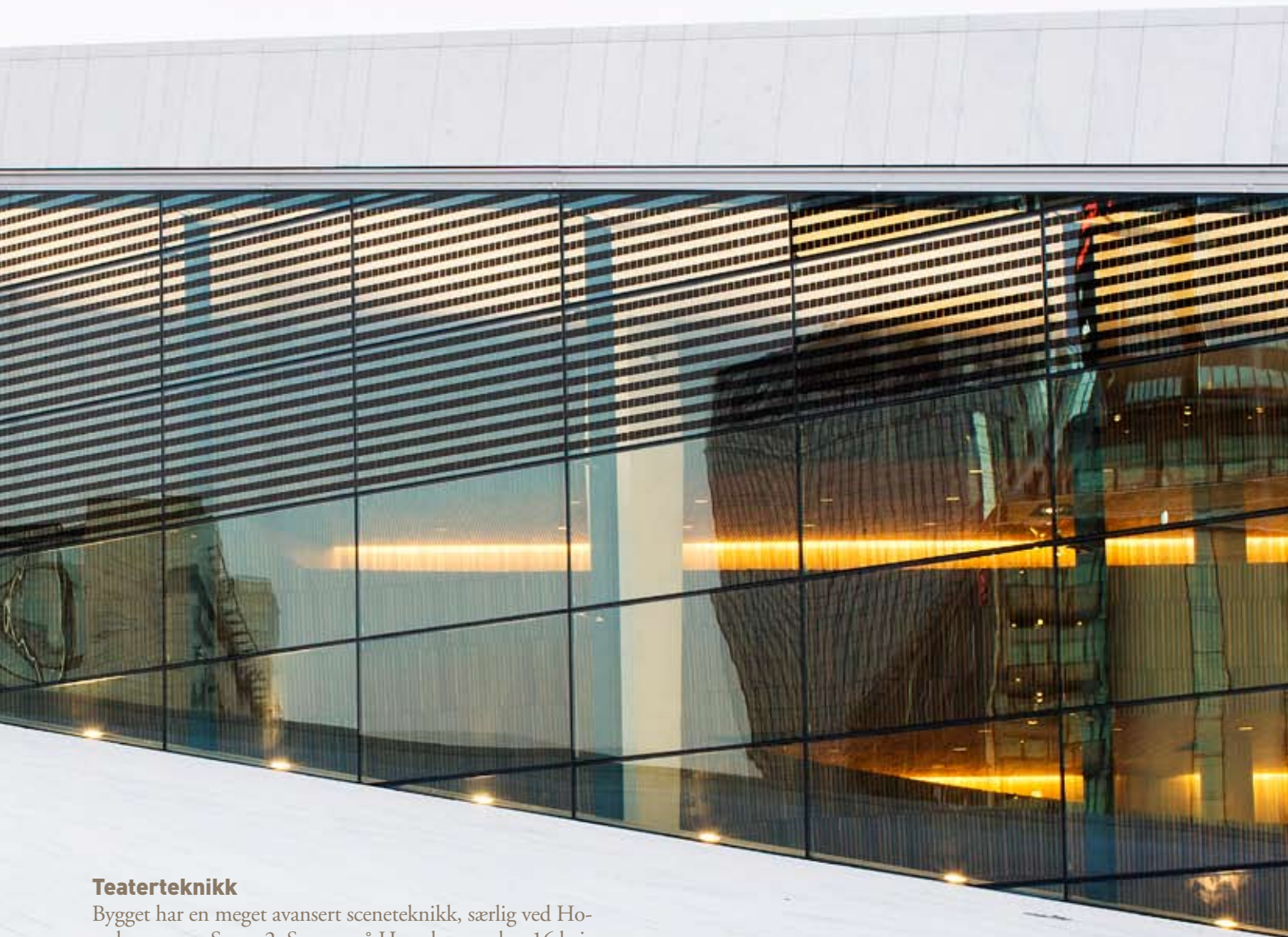












### **Teaterteknikk**

Bygget har en meget avansert sceneteknikk, særlig ved Hovedscenen og Scene 2. Scenen på Hovedscenen har 16 heiser som kan bevegges individuelt opp og ned. Den har flyttbar dreiescene, to sidsescener og en baksidescene. Scene 2 vil også ha avansert teaterteknikk med et meget komplisert elektrokustisk anlegg.

### **Måloppnåelse**

Overordnet mål for operahusprosjektet har vært at huset skulle framstå som et viktig monumentalt bygg som både markerer Norge som kulturnasjon og Den Norske Opera og Balletts betydning i nasjonens kultur- og samfunnsnivå. Den enorme oppmerksomheten som prosjektet har hatt i byggeperioden gir godt håp om at dette målet vil bli nådd. I byggeperioden har Statsbygg tatt i mot og orientert om bygget for over 70 000 mennesker. I tillegg har det vært to åpne dager. Begge arrangementene var godt besøkt.

### **Tilgjengelighet for funksjonshemmede**

Statsbygg har i hele byggeprosessen hatt et nært samarbeid med handikaporganisasjonene. De har vært inne og sett på tegninger, og kommet med mange gode innspill som er fulgt opp. Som eksempel kan nevnes at det er installert «talking signs» – eller snakkende skilt som vil rettlede blinde og svaksynte. Salene får teleslynger, og i Hovedscenen er det 72 mulige rullestolplasser.

### **Kunst**

Et eget utsmykkingsutvalg har forestått den kunstneriske utsmykningen av operahuset. Opprinnelig var det avsatt 30 millioner kroner til utsmykking. I tillegg er det gitt sponsorer til spesielle utsmykkingsprosjekter. Det er KORO som har ansvaret for kunsten.

Den indeksregulerte kostnadsrammen for det nye operabygget er på 4,4 milliarder kroner.







# STATSBYGG I UTLANDET

STATSBYGG FORVALTER 132 EIENDOMMER FOR NORSK UTENRIKSTJENESTE I 57 LAND. STATSBYGGGS OPPGAVER ER Å KJØPE, SELGE OG FORVALTE EIENDOMMENE PÅ VEGNE AV UTENRIKSTJENESTEN.

Det innebærer å se etter potensiale for å utvikle eiendommer og å lede byggeprosjekter verden over. En egen utenlandsseksjon i Statsbygg sørger for at prosjektene gjennomføres. En av utfordringene er å ivareta utenrikstjenestens ønsker og behov for å profilere Norge best mulig og samtidig skape et hjem og en arbeidsplass som fungerer optimalt.

## Ambassadørboligen i Wien

Den norske ambassadørboligen i Wien ble i 2007 ferdig restaurert fra kjeller til loft, og framstår nesten som da den var ny i 1924. Huset ble tegnet av arkitekt Jacques Oblatt og oppført i jugendstil i 1923/24. Da Norge overtok huset på 1960-tallet for å bruke det som ambassadørbolig, var det allerede sterkt preget av flere runder med ombygginger. Det var ikke noe bedre da Statsbygg for noen

år siden begynte å legge planer for en fullstendig rehabilitering.

Arkitekt Alfred Berger fra arkitektkontoret Berger/Parkkinen fikk oppdraget med å rehabilitere og samtidig modernisere huset. Bygningen skulle bygges om for å tilfredsstille moderne krav til komfort og bruk, og det er gjort på en skånsom og elegant måte. Blant annet er alle kabler og rør til belysning, ventilasjon og klimaanlegg skjult i veggen. I dag framstår huset som elegant og stilriktig. Blant annet er nye vinduer satt inn der vindusåpningene var murt igjen.

Den store overraskelsen møter deg når du går rundt huset og til baksiden. Her er det et nytt tilbygg i en lagvis form med en fasade av heldekkende kobber mot veien. På innsiden, mot hagen, er det glass fra gulv til tak. Det er den nye spisestuen.



Ambassadørboligen i Wien. Rehabilitering og tilbygg. Arkitekt: Berger+Parkkinen.  
Foto: Gerhard Zugmann

# DRIFT AV EIENDOMMENE INNENRIKS

STATSBYGG EIER OG FORVALTER OVER 1500 EIENDOMMER I NORGE. MANGE ER ARKITEKTONISKE GODBITER SOM HAR EN NATURLIG PLESS I SAMFUNNSBILDET. SPENNVIDDEN PÅ EIENDOMMENE ER STOR.

Museer og kultureiendommer som Nasjonalmuseet i Oslo og Stavern fort på Citadelløya i Stavern hører inn under Statsbyggs eiendomsparaply. En solid andel av eiendomsporteføljen består av høgskoler og offentlige administrasjonsbygg som Høgskolen i Bodø og Riksarkivet i Oslo.

Statsbyggs fem regionkontorer forvalter Statsbyggs eiendommer innenriks. Driftspersonalet har ansvaret for den daglige driften av eiendommene og oppfølging av kundene. Nærmere 300 personer har arbeidsoppgaver knyttet til forvaltning og drift av eiendommene. Eiendomsforvaltningens målsetting er å sikre kostnadseffektiv drift og verdibevarende vedlikehold av Statsbyggs eiendomsmasse.

## Statsbyggs fem regionkontorer forvalter Statsbyggs eiendommer innenriks.

### STATSBYGG NORD

Kontor: Tromsø  
Forvalter eiendommer i:  
Troms, Finnmark, Nordland  
(nord for Bodø) og på Svalbard

### STATSBYGG VEST

Kontor: Bergen  
Forvalter eiendommer i:  
Sogn og Fjordane,  
Hordaland og  
Rogaland

### STATSBYGG MIDT-NORGE

Kontor: Trondheim  
Forvalter eiendommer i:  
Sør- og Nord-Trøndelag,  
Møre og Romsdal og  
Nordland (sør for Bodø)

### STATSBYGG SØR

Kontor: Porsgrunn  
Forvalter eiendommer i: Vest-Agder, Aust-Agder, Telemark, Vestfold og Buskerud

### STATSBYGG ØST

Kontor: Oslo  
Forvalter eiendommer i:  
Østfold, Akershus, Hedmark, Oppland og Oslo



## Strategi for vedlikehold

I 2007 ble det utarbeidet en omfattende strategi for verdibevarende vedlikehold for de neste fem årene. Hensikten er å sikre at Statsbyggs bygninger holder en god standard og at lover og forskrifter overholdes. Undersøkelser foretatt av firmaet Multiconsult viser at Statsbyggs eiendomsmasse gjennomgående er i betydelig bedre stand enn annen statlig eiendom. I 2007 utgjorde vedlikeholdsinnsatsen 147 kr per m<sup>2</sup>.

## Energireducerende tiltak

For å sikre at energireducerende tiltak gjennomføres systematisk, har Statsbygg i mange år hatt en egen finansieringsordning for enøk-virksomheten. I 2007 gjennomførte Statsbygg 21 enøk-tiltak for 3,6 millioner kroner for å redusere energibruken i bygningsmassen. Dette omfatter fysiske enøk-tiltak, kompetanseheving og energiledelse. Beregnet energireduksjon av de fysiske tiltakene utgjør 605 000 kWh/år.

## Utleie og leieinntekter

Statsbyggs leieinntekter utgjorde 2 591 millioner kroner i 2007, en økning på 141 millioner kroner i forhold til 2006.

Statsbygg oppnådde samlet for 2007 en utleiegrad på 98,8 prosent. Dette vurderes som en meget bra kapasitetsutnyttelse av den samlede eiendomsmassen. Noe ledighet må påregnes ved rehabilitering, klargjøring, avhending, ferdigstillelse med videre. Utleiegraden på 98,8 prosent er den høyeste Statsbygg noen gang har oppnådd. Utleiegraden har vært mellom 97,5 prosent og 98,8 prosent i de åtte årene statistikken er ført.

## Kostnadsdekkende husleie

I 2007 har Statsbygg fulgt en ny metode for å beregne husleie ved inngåelse av nye leiekontrakter. Nå foretas det en individuell beregning av husleie per eiendom. Tidligere ble husleien fastsatt sjablonmessig. Endringene i husleieberegningen er gjennomført for å ivareta målsettingen om at husleien skal være kostnadsdekkende. En individuell beregning av husleien innebærer at blant annet kalkulasjonsrenten og markedsverdien vurderes i hver husleiesak.



### Fengelseiendommer i Statsbyggs portefølje

Regjeringen har vedtatt å innlemme de statlige fengelseiendommene i Statsbyggs eiendomsportefølje fra 1. januar 2009. Dette omfatter 34 eiendommer med om lag 300 000 kvadratmeter bygningsmasse. I desember 2007 ble det etablert en styringsgruppe for dette arbeidet under ledelse av Fornyings- og administrasjonsdepartementet. Statsbygg organiserer arbeidet i et eget prosjekt som blant annet skal håndtere den konkrete overføringen av eiendommene, innlemmingen av de driftsansatte fra fengslene og utarbeide et opplegg for organisering av drift, vedlikehold og nødvendige investeringer.

### Huskostnader per kvadratmeter

Huskostnadene per m<sup>2</sup> for ferdigstilte bygg var i 2007 på 16 424 kroner per m<sup>2</sup>. Det er en økning fra 2006, da kostnadene var 13 527 kroner per m<sup>2</sup>.

### Statsbygg forvalter Eidsvoll omsorgssenter

På under ett år ferdigstilte Statsbygg Eidsvoll omsorgssenter etter en stram framdriftsplan. Senteret ble åpnet i desember 2007. Det skal benyttes som asylmottak for 30 foreldreløse barn i alderen 0-15 år. Eidsvoll omsorgssenter ligger på Landsverk i Eidsvoll og består av fem bygninger på til sammen 2360 kvadratmeter. Statsbygg har nå forvaltningsansvaret for senteret.



# KJØP OG SALG I 2007

STATSBYGG SKAL SØRGE FOR FORMÅLSTJENLIGE LOKALER TIL STATLIGE LEIETAKERE. EIENDOMMER SOM IKKE HAR STATLIGE LEIETAKERE, BLIR ENTEN LEID UT TIL PRIVATE I PÅVENTE AV STATLIGE BEHOV ELLER SOLGT. STATSBYGG KJØPER EIENDOMMER NÅR STATLIGE BEHOV KREVER DET.

I 2007 KJØPTE STATSBYGG EIENDOMMER FOR TILSAMMEN 122,8 MILLIONER, OG DET BLE SOLGT EIENDOMMER FOR TOTALT 197 MILLIONER KRONER.

## Kjøp av eiendom i 2007: Samlet kjøpesum 122,8 millioner kroner

Ny embetsbolig i Hamburg	10,2	millioner kroner
Underjordisk magasinhall for Riksarkivet på Kringsjø, Oslo	2,3	millioner kroner
To leiligheter til statsansatte på Svalbard	3,9	millioner kroner
Fauske fengsel	16,4	millioner kroner
Regimentsbygget, Statens Hus i Steinkjer	3,1	millioner kroner
Siva-bygget ved Høgskolen i Bodø	25,1	millioner kroner
Tomt til Sunnmøre vegdistriktskontor i Ålesund	1,9	millioner kroner
Skjoldvegen barnehjem, Bergen (Bufetat)	3,4	millioner kroner
Ginabakken, Haugesund (Bufetat)	4,2	millioner kroner
Tomt til barnevernsenter Åsane/Tjuvika (Bufetat)	1,1	millioner kroner
Øvstunsenteret Os/Heggelandsdalen (Bufetat)	2,5	millioner kroner
Villa Hvit, Stavanger (Bufetat)	5,1	millioner kroner
Eidsvoll bo- og ungdomssenter (Bufetat)	19,0	millioner kroner
Tomt i Frei kommune (Bufetat)	2,2	millioner kroner
Tomt, Sole utredningscenter i Vestby	3,2	millioner kroner
P-plasser i Pilestredet Park, Oslo	6,1	millioner kroner
Mjøsvoll ungdomshjem/Bondelia mødre- og spebarnshjem (Bufetat), Gjøvik	2,3	millioner kroner
Lensmannen i Berlevåg /HV-eiendom	1,2	millioner kroner
Fredlundsbakken, Bergen (Bufetat)	3,5	millioner kroner
Barnevernsenter avd. Madla, Stavanger (Bufetat)	3,3	millioner kroner
Viktoriasenteret , Trondheim	0,5	millioner kroner
Utgifter ny ambassade i Paris	2,3	millioner kroner

## Salg av eiendom i 2007: Samlet salgssum 197 millioner kroner

Fredrikstad trafikkstasjon	20,3	millioner kroner
Tomt, Forusområdet i Stavanger	5,9	millioner kroner
To boliger i Holstlia, Alta	2,3	millioner kroner
Bolig Vigørveien, Hesseng	2,8	millioner kroner
Fem boliger i Moreneveien, Vadsø	2,1	millioner kroner
Bolig Prestelv, Vadsø	0,25	millioner kroner
Bolig Åsveien, Karasjok	0,25	millioner kroner
Seks garasjeplasser i Hoffveien i Oslo	0,8	millioner kroner
Statens tomter i Narvik (innløsning av festetomter)	2,6	millioner kroner
NGU, Trondheim	0,9	millioner kroner
Tomt, Bymyra i Tromsø	2,8	millioner kroner
Bogasvingen, Fergeland (Bufetat)	1,4	millioner kroner
Familievernkontoret i Namsos (Bufetat)	3,4	millioner kroner
Bolig, Solveien i Hammerfest	1,4	millioner kroner
To jordbruksparceller ved Åker Gård, Hamar	0,1	millioner kroner
Vestbanen, Oslo	150,0	millioner kroner





Urbygningen ved Universitetet – Domus Academica. Foto: Jaro Hollan

# PRISAR TIL STATSBYGG

STATSBYGG HAR MOTTEKE TO PRISAR I 2007. PRISANE ER EIT TEIKN PÅ AT STATSBYGG LEGG VEKT PÅ KVALITET I BYGGJEPROSJEKTA SINE.

## Urbygningen

Urbygningen ved Universitetet i Oslo, Domus Academica vann to prisar i 2007. Først vant Statsbygg Europa Nostras 3. pris i klassen for bevaring av historiske bygningar. I følge juryen vert prisen tildelt for den komplekse restaureringa og den funksjonelle oppgraderinga av ein av Nord-Europas mest praktfulle, ny-klassisistiske bygningar. Deretter vart Statsbygg og Universitetet i Oslo tildelt Oslo bys arkitekturpris for god byarkitektur. Tema for prisen i 2007 var vedlikehald og utbeiring av eldre/bevaringsverdige bygningar.

## Pilestredet Park

Statens byggesjekkpris 2007 vart tildelt Oslo kommune og Statsbygg for Pilestredet Park. «Gjennom vakker utforming av

uteanlegg og bygninger med ny funksjonalitet knyttet til byøkologiske mål, har området også en pedagogisk effekt for alle som bor eller ferdes i området» var noe av grunngevinga frå juryen. Både Statsbygg og Oslo kommune har gitt bort prisen på 300 000 kroner til universell utforming i Pilestredet Park.

## Betongelementprisen

Betongelementprisen gjekk til Longva Arkitekter AS og Statsbygg for andre byggjetrinn av byggjet som husar Statens havarikommisjon for transport på Kjeller i Akershus. Betongelementprisen er ei påskjøning for estetisk gode og funksjonelle bygg. Statsbygg var byggherre for tilbygget og forvaltar eigdommen.

# FRA IDÉ TIL FERDIG BYGG

HVA SKJER NÅR STATSBYGG FÅR ET BYGGHERREOPPDRAG? HVORDAN JOBBER STATSBYGG MED BYGGEPROSESSEN? OG HVORDAN FINANSIERES DET HELE? VED Å BRUKE DET NYE ARKITEKTURMUSEET PÅ BANKPLASSEN I OSLO SOM EKSEMPEL, VIL VI PRESENTERE EN BYGGEPROSESS.



Det nye arkitekturmuseet. Arkitekt Sverre Fehn AS. Foto: Jaro Hollan

## DET NYE ARKITEKTURMUSEET

Nasjonalmuseet – Arkitektur har flyttet inn i Norges Banks eldste filial på Bankplassen 3 i Kvadraturen i Oslo. Norges Bank er tegnet av Christian Grosch og ble ferdigstilt i 1830. Det er landets første monumentalbygg i empirestil. Bygningen er fredet av Riksantikvaren. Museet består av tre bygg, to som er rehabilitert og ett nybygg i glass og betong.

**Bruttoareal:** 3800 m<sup>2</sup> (tre bygg)

**Oppdragsgiver:** Kirke- og kulturdepartementet

**Eier:** Statsbygg (Grosch- og magasinbygget), Nasjonalmuseet for kunst, arkitektur og design (Paviljongen)

**Byggherre:** Statsbygg

**Arkitekt:** Arkitekt Sverre Fehn AS

**Bruker:** Nasjonalmuseet-Arkitektur

**Forvalter:** Statsbygg

## 1997 TIDLIGFASE

- Direktøren for Arkitekturmuseet ønsket et arkitekturmuseum som koblet de to kjente norske arkitektene Sverre Fehn og Christian Grosch. Dette kunne la seg realisere i Norges Banks eldste filial som var tegnet av Grosch.

- Fra idé, via å fremstille og utrede saken, til å få gjennomslag for prosjektet i Kirke- og kulturdepartementet går det flere år.

Statsbygg innhenter arkitekter og andre rådgivere tidlig i prosjekteringsfasen. For Arkitekturmuseets del var det besluttet av Kulturdepartementet at Arkitekt Sverre Fehn AS skulle være prosjektets arkitekt.

## 2001 PROSJEKTERINGSFASE

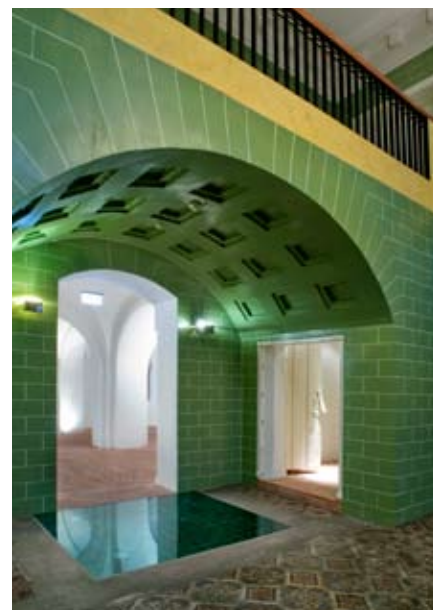
- Kirke- og kulturdepartementet sender oppdragsbrev der Statsbygg blir bedt om å prosjektere arbeidet, det vil si lage planer for gjennomføringen.

- Departementet setter en fast økonomisk ramme for prosjektet.

- Statsbygg estimerer en totalramme for prosjektet basert på erfaringstall og kostnadsdekning. Dette prosjektet skal

Dersom et prosjekt har større kostnader enn 100 millioner kroner, er det Finansdepartementet som endelig godkjenner kostnadsrammen for prosjektet.





## 2002

### SKISSE- OG FORPROSJEKT

finansieres gjennom Statsbyggs kurantordning som baseres på at Nasjonalmuseet betaler husleie til Statsbygg fra den dato de flytter inn.

- Statsbygg starter et formelt prosjekteringsprosjekt, der departementet og bruker er aktive og bidrar til utredningen av forskjellige alternativer.

- **Prosjekteringen er utfordrende:**

- Brukeren har mange ønsker og ambisjoner, men totalrammene fra departementet er stramme.
- Det blir utarbeidet flere alternative løsninger, som forkastes av ulike årsaker underveis.
- Private sponsormidler på 37,5 millioner

kroner fra Jens Ulltveit-Moe muliggjør bygging av en egen paviljong på området.

Dersom en leietaker/bruker ikke hadde hatt tilstrekkelig med midler til å dekke en økt husleie, måtte de ha bedt om ekstra midler til dette.

Det skjer også at Statsbygg prosjekterer bygg som ikke skal eies av Statsbygg, men av virksomheten selv. Da sørger virksomheten selv for finansieringen.

- Brukeren deltar aktivt i forprosjektet. Når forprosjektet er fullført, tas det beslutning om prosjektet skal videreføres eller ikke. På dette tidspunktet er det beregnet hvor mye prosjektet vil koste og hvordan bygget vil se ut.

- Det blir beregnet husleie for byggeprosjektet ut fra et prinsipp om kostnadsdekkende leie. Husleien er beregnet ut fra en fast beregningsmetode med blant annet estimater på vedlikehold og forvaltning. I tillegg blir det gjort en vurdering av hvor mye bygget er verdt når leiekontrakten løper ut.

- Statsbygg dekker investeringsmidlene gjennom kurantordningen.





## 2004

### DETALJPROSJEKTERING

● Riksantikvaren er opptatt av å bevare autensiteten til bygget, og det samles inn dokumentasjon for å sikre dette. Arkitekt Sverre Fehn AS arbeider med å skape et vakkert og funksjonelt bygg. Statsbygg skal som byggherre drive hele prosessen fram og må sørge for at myndighetskravene fra Riksantikvaren sikres samtidig med at arkitekten i størst mulig grad får gjennomført sin idé om byggene. Statsbygg har her en viktig rolle som brobygger og må bidra til at det er god kommunikasjon mellom partene.

## 2005-2007

### BYGGEFASEN

● Byggefasesen starter med kontrahering av leverandører. Det er en krevende og viktig fase.

● Anbudene som kommer inn fra entreprenørene, kan bety endringer i kostnadsstruktur og økonomiske anslag. Anslaget på framdrift og kostnader er sikrere når leverandører er valgt og kontrakter underskrevet. Markedet og konjunktorene vil ha stor betydning for prisene.

Statsbyggs prosjektleder har som hovedoppgave å følge kostnader, tid og kvalitet i forhold til leverandørene i byggefasesen. I tillegg kommer oppfølging i forhold til sikkerhet, helse og miljø.

● Nye eller endrede ønsker og behov fra brukeren må håndteres løpende. Det er viktig med god kommunikasjon med brukeren i denne fasesen slik at endringer kan formaliseres og legges inn i prosjektet der det er mulig.

● Det er et nært samarbeid med Riksantikvaren. I dette som i mange andre ombyggingsprosjekter i verneverdige bygg er det krevende å håndtere endringer og tilleggsarbeid som følge av uforutsette forhold knyttet til bygningens tilstand og krav som underveis stilles av antikvarisk myndighet.





Nytt og gammelt. Det nye arkitekturmuseet. Arkitekt Sverre Fehn AS. Foto: Jaro Hollan

## 2007

### OVERLEVERING AV BYGGET

- Bygget er klart til innflytting i desember 2007 og overleveres først fra entreprenørene til Statsbygg.
- Nasjonalmuseet – Arkitektur starter innflyttingen i de nye lokalene i januar 2008.

## 2008

### REKLAMASJONER

- Reklamasjonsfasen starter når bygningen er overlevert formelt til brukeren. Når huset kommer i bruk, oppdages det normalt en del feil og mangler. Så lenge feil og mangler er byggherrens ansvar, blir disse utbedret og kompensert. Dette kan for eksempel være:
  - Funksjonsfeil i ventilasjonsanlegg, elektrotekniske anlegg, låssystemer og lignende
  - Vannlekkasjer

## 06.03.2008

### ÅPNINGSFEST

H.M. Kongen åpner det nye arkitekturmuseet 6. mars 2008 med en storslått fest med 700 inviterte gjester. Statsbygg og Nasjonalmuseet for kunst, arkitektur og design er vertskap.

## 36 STATSBYGG I SAMFUNNET

**Tekst: Lars Elton.**

Lars Elton er kunst- og arkitekturkritiker i VG, redaktør av Rom & møbler – årboken til Norske interiørarkitekter og møbeldesigneres landsforening NIL og frilansjournalist i et bredt spekter av tidsskrifter. Som journalist har han skrevet i flere av Statsbyggs publikasjoner.

DET KAN SYNES SOM DET ER BLITT EN SLAGS NASJONALSPORT Å RAKKE NED PÅ STATSBYGG. DEN STATLIGE BYGGHERREN OG FORVALTEREN AV VIKTIGE DELER AV VÅR NASJONALE KULTURARV SLITER MED OMDØMMET. I VIRKELIGHETENS VERDEN ER SANNHETEN LANGT MER SAMMENSATT OG NYANSERT ENN DET DE SKARPESTE KRITIKERNE VIL HA DET TIL. MEN HVEM BRYR SEG VEL OM DET I EN TABLOID VERDEN?

# I VIRKELIGHETENS VERDEN

For en journalist er det takknemlig å rope «Statsbygg!» og vite at de fleste da reagerer som om det ble ropt «Ulv! Ulv!». Det er bare å nevne Rikshospitalet, Det kongelige slott eller Høyesteretts hus – listen over Statsbyggs forsinkelser og kostnadsoverskridelser kan synes lang. På toppen kan vi legge kritikkverdige interne forhold.

Om sannheten i alt dette kanskje er diskutabel, er det ingen tvil om at det har festet seg et bilde i allmennheten av en statlig organisasjon i trøbbel. Og det til tross for at dette begynner å bli gamle saker. Virkeligheten er dessverre slik at den slags tar det tid å rette opp. Veldig lang tid.

Samtidig er det viktig at problemer ikke stikkes under en stol. Det er av vesentlig betydning at kritikkverdige forhold blir avdekket og debattert slik at det kan bli gjort noe med dem. Her har mediene en viktig funksjon. Medias kritiske rolle er blant styrkene som følger av et levende og fungerende demokrati.

**DET ER MIN PÅSTAND** at det ryktet Statsbygg har fått, har liten rot i realitetenes verden. Som kritiker og journalist har jeg fulgt Statsbygg gjennom to tiår fra den gangen det het Statens bygge- og eiendomsdirektorat. Det jeg mener å se, er en organisasjon som er blitt mer profesjonell samtidig som veksten har vært stor.

Den viktigste og mest synlige årsaken til det dårlige om-

dømmet ligger i kostnadsoverskridelsene ved Slottet, et bygg hvis vedlikehold var neglisjert gjennom så lang tid at det var umulig å kalkulere, langt mindre vite hva som ville dukke opp. Slottet hadde fått råtne på rot i flere tiår, og Statsbygg – om noen – hadde liten erfaring med denne typen rehabiliterings- og oppussingsoppgaver.

**I ETTERTID ER DE FLESTE GLADE FOR** at rehabiliteringen av Slottet ble gjort ordentlig. Så hadde da også Statsbygg lært da turen kom til en annen, gjennområtten kongelig bolig, Kongsgården på Bygdøy. Det er grunn til å minne om at den rehabiliteringen ble gjennomført med presis kostnadskontroll og offentlig applaus for vel gjennomført arbeid. I tilfellet med den andre store overskridelsessaken, Rikshospitalet, skal alt – så langt jeg har kunnet undersøke – ha blitt gjennomført på korrekt, byråkratisk vis med søknader om ekstravilgninger som ble godkjent i Stortinget.

**DA JEG BLE SPURT OM Å SKRIVE** denne kommentaren, tok det ikke lang tid før det dukket opp ny kritikk mot Statsbygg. Denne gangen var det VG som ga et tosiders oppslag til noen toneangivende arkitekter som hevdet at Statsbygg har en mye kjedeligere og mer konservativ arkitekturpraksis enn en annen stor, offentlig byggherre, Statens vegvesen. De har engasjert







unge arkitekter og kunstnere til å designe rasteplasser og utsiktspunkter til sitt nyskapende prosjekt Nasjonale turistveger.

Vi skal ikke mange år tilbake før Statens vegvesen hadde et helt annet rykte enn det de har nå. Statsbygg har også gjennomgått en slik prosess: Da jeg begynte å skrive om arkitektur for drøyt 20 år siden, var det ikke mange som nevnte arkitektonisk kvalitet og daværende Statens bygge- og eiendomsdirektorat i samme åndedrag.

Når Statsbygg nå kritiseres i VG for et konservativt arkitektursyn, er det en sannhet med mange modifikasjoner. Med Operaen og andre markante bygg i Statsbyggs regi kan man snu det hele på hodet og si velkommen etter til Statens vegvesen. Alt Statsbygg bygger er selvfølgelig ikke like interessant, men i løpet av de siste 10-15 årene har de satset bevisst på arkitektur. Generelt sett er kvaliteten blitt vesentlig bedre.

**LIKEVEL ER DET LOV Å SI** «ja, det er grunnlag for forbedringer.» Særlig når det kommer til Statsbyggs satsing på spektakulær arkitektur som kan sette Norge på kartet. Men på andre felt kan det knapt bli bedre: Operaen i Bjørvika ble levert et halvt år før tiden, og det med et veldig lavt antall arbeidsulykker. I et slikt perspektiv er det til å leve med at arkitekturen ikke er grensesprengende. Det får heller komme etter hvert.



Statsbygg har fått mye ros for arbeidet med å restaurere Kongsgården på Bygdøy. Materialer som skulle brukes på nytt ble merket, nummerert og lagret i en hall.



## RESULTAT 2007

(tall i 1000 kr)

	Note	2007	2006
Leieinntekter		2 591 248	2 450 503
Øvrige inntekter		196 337	120 386
<b>Sum driftsinntekter</b>	2	<b>2 787 585</b>	<b>2 570 889</b>
Vedlikehold	3	312 070	286 411
Eiendomsdrift	3	354 768	299 930
Administrasjon	4	322 344	280 154
Av- og nedskrivninger		423 193	386 400
<b>Sum driftsutgifter</b>		<b>1 412 375</b>	<b>1 252 895</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 375 210</b>	<b>1 317 995</b>
Renter statens kapital	6	43 396	53 379
<b>Resultat før disponeringer</b>		<b>1 331 814</b>	<b>1 264 615</b>
Til investeringsformål	10	923 676	1 020 589
Til reguleringsfond	10	61 716	-69 675
Utbytte til statskassen		346 422	313 702
<b>Sum disponeringer</b>		<b>1 331 814</b>	<b>1 264 61</b>







Frøhvelvet på Svalbard.  
Arkitekt: Barlindhaug Consult AS Foto: Jaro Hollan

## BALANSE 2007

## EIENANDELER

(tall i 1000 kr)

	Note	2007	2006
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Inntektsgivende</b>			
Bygg under arbeid	5	1 298 159	1 023 761
Ferdigstilte bygg/eiendommer	5	17 086 127	16 981 668
Obligasjoner		403	403
Tomter		1 951 236	1 755 540
Boliger		102 945	108 868
Aksjer		30	30
<b>Ikke-inntektsgivende</b>			
Bygg under arbeid	5	39 869	63 837
Ferdigstilte bygg/eiendommer	5	83 630	83 630
Obligasjoner		30 865	30 865
Inventar og utstyr	1	32 052	24 778
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>20 625 316</b>	<b>20 073 380</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	8	510 580	417 243
Likvider	7	0	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>510 580</b>	<b>417 243</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>21 135 896</b>	<b>20 490 623</b>

## GJELD OG EGENKAPITAL

		2007	2006
<b>Egenkapital</b>			
Reguleringsfond		303 600	241 884
Annen egenkapital		19 549 988	18 679 837
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>19 853 588</b>	<b>18 921 721</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Statens rentebærende gjeld	9	822 122	1 132 653
Statens ikke-rentebærende gjeld	9	253 206	260 889
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 075 328</b>	<b>1 393 542</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	11	<b>206 980</b>	<b>175 360</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>21 135 896</b>	<b>20 490 623</b>



**NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER**

Statsbygg er en statlig forvaltningsbedrift med et nettobudsjettert driftsresultat i Statsbudsjettet. Resultatregnskap og balanse føres etter kontantprinsippet. Investeringene aktiveres i balansen, og avskrivningene reduserer lån fra statskassen etter gjeldende regler.

**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 egne bygg, hvor majoriteten er inntektsgivende eiendommer og som inngår som en del av statens husleieordning. Statsbygg ivaretar byggherreansvar for staten også i de tilfeller hvor Statsbygg ikke selv skal forvalte og eie bygningene. Majoriteten av denne byggevirkksomheten er samlet i et eget kapittel i statsbudsjettet (kapittel 1580). Enkelte byggherreoppdrag utgiftsføres direkte på andre departementers kapitler i statsregnskapet.

**KLASSIFISERING**

Fordringer og gjeld som er relatert til den løpende drift, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld i balansen. Statsbygg har en mindre beholdning av aksjer i forbindelse med ett av byggene. Aksjene anses som en langsiktig plassering.

**AKTIVERTE ANLEGGSMIDLER**

Anleggsmidlene er gruppert i eiendommer som er inntektsgivende og ikke-inntektsgivende. Inntektsgivende eiendommer avskrives lineært med følgende avskrivningsperioder:

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

Enkelte spesialbygg kan ha avvikende avskrivningsperiode ut fra vurdering av forventet levetid. Dette gjelder spesielt utenlandseiendommer.

Ordinære avskrivninger foretas første gang året etter at bygningene er kjøpt eller ferdigstilt.

Ikke-inntektsgivende eiendommer består i hovedsak av kulturhistoriske eiendommer samt fjell- og ødestuer. Slike eiendommer avskrives ikke.

**Aktivert inventar og utstyr**

Driftsmidler med levetid over tre år og kostpris over 15 000 kroner aktiveres. Ordinære avskrivninger foretas første gang året etter at driftsmidlet er anskaffet.

**Skatt**

Statsbygg er en statlig forvaltningsbedrift og er ikke en skattepliktig virksomhet.

**NOTE 2 DRIFTSINNETEKTER**

Statsbyggs driftsinntekter består i hovedsak av inntekter i forbindelse med utleie av eiendommer. Leieinntekter er husleieinntekter samt andre inntekter i forbindelse med utleieforhold, for eksempel inntekt for indre vedlikehold og parkeringsplasser.

**De største postene under øvrige inntekter er:**

	2007	2006
Salg av eiendommer	72,8 mill kr	99,5 mill kr
Rådgivning	58,0 mill kr	11,3 mill kr
Refusjoner lønn	43,0 mill kr	38,6 mill kr

Økning i rådgivningsinntekter er i hovedsak knyttet til inntekter i forbindelse med oppdrag for Norges Bank. Oppdraget for Norges Bank føres som inntekt på konto for rådgivning og utgiftene føres på konto for fakturerbar rådgivning under eiendomsdrift. Se note 3.

## 42 NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2007

### NOTE 3 VEDLIKEHOLD OG EIENDOMSDRIFT

	2007	2006
Vedlikehold	312,1 mill kr	286,4 mill kr
Eiendomsdrift inkl. lønn	354,8 mill kr	299,9 mill kr
<b>Sum vedlikehold og eiendomsdrift</b>	<b>666,9 mill kr</b>	<b>585,7 mill kr</b>
– Herav lønn (ikke inkl. andre personalutgifter)	110,7 mill kr	106,9 mill kr

Som vedlikehold og eiendomsdrift føres alle utbetalinger som relaterer seg til forvaltning, drift og vedlikehold av bygningsmassen. Lønn til ansatte føres under eiendomsdrift og er inkludert med 110,7 mill kroner. Den største endringen på postene for vedlikehold er på planlagt vedlikehold som økte med 18,3 mill kroner fra 2006 til 2007. Økning i utgifter på eiendomsdrift skriver seg hovedsakelig fra prosjektet Norges Bank hvor utgiftene i prosjektet føres som fakturerbar rådgivning. Inntekter som dekker dette, er ført som inntekt under rådgivning. Se note 2.

### NOTE 4 ADMINISTRASJONSUTGIFTER

Som administrasjonsutgifter føres lønn, personalutgifter, husleie, IT-utgifter og andre utgifter som relateres til administrasjon av Statsbygg. Administrasjonsutgiftene for 2007 var på 322,3 mill kroner. Det er en økning på 42,1 mill fra 2006.

De største postene under administrasjonsutgifter er:

	2007	2006
Lønnsutgifter inkl. avgifter (ikke inkl. andre personalutgifter)	165,4 mill kr	142,8 mill kr
Husleie og drift lokaler	39,0 mill kr	33,4 mill kr
Kontor- og IT-utgifter	66,5 mill kr	54,2 mill kr
Herav vedlikeholds- og lisensavtaler	21,7 mill kr	17,4 mill kr
FOU-prosjekter	11,1 mill kr	10,6 mill kr

### NOTE 5 ANLEGGSMIDLER OG AVSKRIVNINGER

	Inntektsgivende bygg	Ikke-inntektsgivende bygg
<b>FERDIGSTILTE BYGG:</b>		
IB anskaffelseskost pr 01.01.	19 144 mill kr	84 mill kr
Tilgang 2007	698 mill kr	
Avgang 2007	- 237 mill kr	0
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	- 2 519 mill kr	
<b>Bokført verdi pr. 31.12.07</b>	<b>17 086 mill kr</b>	<b>84 mill kr</b>
<b>BYGG UNDER ARBEID:</b>		
Bokført verdi 01.01.	1 024 mill kr	64 mill kr
Endring 2007	274 mill kr	- 24 mill kr*
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>1 298 mill kr</b>	<b>40 mill kr</b>

\*) Reduksjon i ikke-inntektsgivende bygg etter at deler av prosjektet på Vestbanen er ferdigstilt.



## NOTE 6 RENTER AV STATENS KAPITAL

Rentesatsen det enkelte år er satt til fem års gjennomsnittlig obligasjonslånsrente. Det beregnes renter for rentebærende gjeld det året opptaket har funnet sted, dette etter regler fastsatt av Finansdepartementet.

Renter av statens kapital er redusert med 10 millioner kr. fra 2006 pga reduksjonen i rentebærende gjeld.

## NOTE 7 LIKVIDER

Statsbygg er med i statens konsernkontoordning. Dette innebærer at Statsbygg ikke har egne likvide beholdninger.

## NOTE 8 KORTSIKTIGE FORDRINGER

Reduksjonen fra 2006 til 2007 på andre fordringer skyldes forskuddsbetaling fra leietakere for energi, drifts- og vedlikeholdsutgifter.

	2007	2006
Mellomregnskap med statskassen pr 31.12	492,5 mill kr	390,5 mill kr
Andre fordringer	18,0 mill kr	26,7 mill kr

## NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD

	IB 01.01.07	Årets endring	UB 31.12.07
Rentebærende gjeld	1 132,6 mill kr	-310,5 mill kr	822,1 mill kr
Ikke-rentebærende gjeld	260,9 mill kr	-7,7 mill kr	253,2 mill kr
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 393,5 mill kr</b>	<b>-318,2 mill kr</b>	<b>1 075,3 mill kr</b>

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

	IB 01.01.07	Endring	UB 31.12.07
Reguleringsfond	241,9 mill kr	61,7 mill kr	303,6 mill kr
Investeringsfond	12 113,1 mill kr	923,7 mill kr	13 036,8 mill kr
Øvrig egenkapital	6 566,7 mill kr	-53,5 mill kr	6 513,2 mill kr
<b>Sum egenkapital</b>	<b>18 921,7 mill kr</b>	<b>931,9 mill kr</b>	<b>19 853,6 mill kr</b>

## NOTE 11 KORTSIKTIG GJELD

	2007	2006
Kortsiktig gjeld	207 mill kr	175,3 mill kr

Den største posten under kortsiktig gjeld er mottatte brukertilskudd til byggeprosjekter. Økningen fra 2006 til 2007 skyldes økt innbetaling av brukertilskudd.

## VISJON OG MÅL

# STATSBYGG – STATENS FØRSTEVALG

### STATSBYGG TAR SAMFUNNSANSVAR.

Statsbygg tar samfunnsansvar og er en tydelig samfunnsaktør og en pådriver i BAE-næringen.

### STATSBYGG GJØR SINE KUNDER BEDRE.

Statsbyggs leveranser bidrar til økt verdiskapning hos kundene.

### STATSBYGG TAR HELHETLIGE BESLUTNINGER OG HAR GOD STYRING.

Statsbygg tar beslutninger bygget på fakta og vurderinger som ivaretar helheten.

### STATSBYGG SKAL VÆRE LEDENDE PÅ BRUK AV MODERNE TEKNOLOGI.

Statsbygg bruker moderne teknologi som gir effektive arbeids- og beslutningsprosesser.

### STATSBYGG SKAL VÆRE EN ATTRAKTIV ARBEIDSGIVER.

Statsbygg bygger målrettet opp kompetanse og gir medarbeidere utviklingsmuligheter. Organisasjonen skal framstå effektiv og tydelig. Gjennom aktiv oppfølging av arbeidsmiljøet, god kommunikasjon, åpenhet og involvering sikrer vi motiverte og tilfredse medarbeidere som er stolte av arbeidsplassen sin.

#### STATSBYGG

Biskop Gunnerus' gate 6  
(Byporten)  
P.b. 8106 Dep  
0032 Oslo  
Tlf: +47 815 55 045  
Fax: +47 22 95 40 01  
E-post [postmottak@statsbygg.no](mailto:postmottak@statsbygg.no)

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

#### STATSBYGG ØST

Holbergs Terrasse  
Stensberggt. 25  
Postboks 8141 Dep  
0033 Oslo  
Tlf: +47 815 55 045  
Faks: +47 22 95 44 01  
[postmottak.eo@statsbygg.no](mailto:postmottak.eo@statsbygg.no)

#### STATSBYGG MIDT-NORGE

Erling Skakkes gate 66  
Postboks 4433  
Hospitalsløkkan  
7418 Trondheim  
Tlf.: +47 815 55 045  
Faks: +47 73 99 38 01  
[postmottak.em@statsbygg.no](mailto:postmottak.em@statsbygg.no)

#### STATSBYGG SØR

Storgata 162  
Postboks 254  
3901 Porsgrunn  
Tlf: +47 815 55 045  
Faks: +47 35 56 26 21  
[postmottak.es@statsbygg.no](mailto:postmottak.es@statsbygg.no)

#### STATSBYGG NORD

Kaigata 4  
Postboks 338  
9254 Tromsø  
Tlf: +47 815 55 045  
Faks: +47 77 62 57 01  
[postmottak.en@statsbygg.no](mailto:postmottak.en@statsbygg.no)

#### STATSBYGG VEST

Valkendorfs gate 6  
Postboks 1024, Sentrum  
5808 Bergen  
Tlf: +47 815 55 045  
Faks: +47 55 23 79 01  
[postmottak.ev@statsbygg.no](mailto:postmottak.ev@statsbygg.no)

#### STATSBYGG NORD, SVALBARD

Postboks 537  
9171 Longyearbyen  
Tlf: +47 815 55 045  
Faks: +47 79 02 45 61  
[postmottak.en@statsbygg.no](mailto:postmottak.en@statsbygg.no)