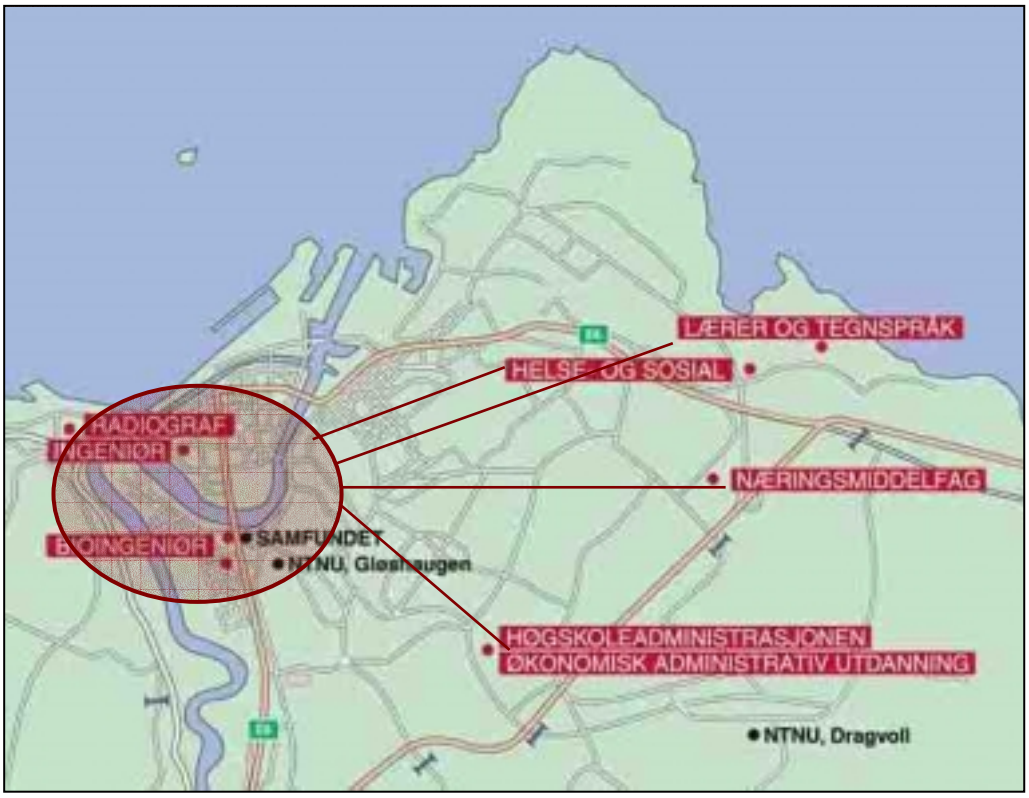
HØGSKOLEN
I SØR-TRØNDELAG



SAMLOKALISERING AV HØGSKOLEN I SØR-TRØNDELAG

Mulighetsstudium 2003

Rev. 2, 15.oktober 2003

Sammendrag

Samlokalisering av HiST betraktes som et viktig virkemiddel for å ivareta høyskolens visjon og overordnete strategi. Gjennom en rekke utredningsprosjekter har HiST søkt å finne fram til lokaliseringsløsninger for sine utdanningstilbud som er bedre egnet for dagens studiesituasjon enn det man har i dag. Dette kommer til uttrykk gjennom høgskolens strategidokument for perioden 2000 – 2010, og gjennom flere vedtak i Høgskolestyret. Arbeidet som er gjort er utfyllende dokumentert, bl.a. i et notat av 16.06.03, fremmet som vedlegg til styresak 055/2003 *Fremtidig lokalisering av Høgskolen i Sør-Trøndelag*. Hovedtrekkene i denne dokumentasjonen er også inkludert i denne rapporten. Gjennom sentrumsnær samlokalisering ønsker man å oppnå faglige synergier i møtet med St.Olavs hospital og NTNU-miljøet, og faglige, miljømessige, økonomiske og administrative gevinster internt. Målet er også en reduksjon i kostnader knyttet til husleie og drift, for derved å kunne benytte en større andel av høgskolens bevilgning for faglig aktivitet.

Dette prosjektet har hatt som oppgave å dokumentere hvorvidt en samlokaliseringsmodell er gjennomførbar innenfor eksisterende budsjettrammer. Med utgangspunkt i de utredninger HiST allerede har foretatt, er flere lokaliseringsalternativer kostnadsberegnet. Det er videre gjort en overordnet utredning av alternative gjennomføringsmodeller, inkludert modell for gjennomføring av en konkurranse for anskaffelse. Økonomiske og juridiske konsekvenser av gjennomføringsmodellene er berørt.

Prosessen ble innledet med et seminar der ledelsen og nøkkelrepresentanter for fagavdelinger, styre, administrasjon og studentparlament deltok. I seminaret drøftet man formål og utfordringer for HiST i den kommende 5-10 årsperiode, ulike alternativer for videre lokalisering av høgskolen, og egnetheten av de ulike alternativene i forhold til å støtte høgskolens visjoner og mål. Følgende alternativer for lokalisering ble betraktet:

1. 0-alternativet - en videreføring av samtlige av dagens leieavtaler 20 år fram i tid
2. Modifisert 0-alternativ - bygging av nytt helse- og sosialfagsbygg på Øya, for øvrig videreføring av leieavtaler
3. To-campusmodell - nybygging både på Kalvskinnet og på Øya
4. Samlokalisering av HiST - Sentrumsnært, innenfor Teknologibuen

Deltakergruppens samlete kvalitative vurdering støtter samlokalisering på én campus som det alternativ som best synes å bidra til den ønskete utvikling av HiST. Dette er i overensstemmelse med de hensyn som er trukket frem i HiSTs strategiplan. Gruppen understreket positive kvaliteter også ved to-campus alternativet, og ved dagens 0-alternativ.

En kostnadsanalyse er gjennomført for overstående fire alternativer. En sammenstilling av utvalgte økonomiske parametere pr. alternativ viser at ut fra en ren økonomisk evaluering (se tabell) synes samlokalisering på Marienborg å være beste alternativet. Imidlertid er det en rekke faktorer bl.a. knyttet til økonomiske sikkerheter, kompetanse, avklaringer av risikoer og forbehold knyttet til tilbudte tomtealternativer, betalingsbetingelser etc, som i tillegg vil påvirke en endelig konklusjon om valg av beste alternativ.

Alternativ	***Invest. MNOK***	***Nåverdi*** [1] ***MNOK***	***Restverdi MNOK***
0-Alternativ	0	1 916	0
Alternativ *Marienborg*	1 458	1 949	570
Alternativ *Teknobyen*	1 606	2 108	654
Alternativ *To-campus*	975	2 078	382
0-Alternativ m *Helse/sosial på Øya*	502	2 021	204

Et uavklart spørsmål ved en samlokalisering er Statsbyggs rolle, herunder rettslige og politiske bindinger overfor Statsbygg.

Sentrale hensyn for å sikre at gjennomføringen blir som planlagt, kvalitetsmessig og økonomisk, er særlig knyttet til tre forhold: 1) Valg av lokaliseringsalternativ, 2) Gjennomføring av nybygg og 3) Organisasjonstilpasning og flytting.

[1] Nåverdi av leiekostnader for eksisterende og nye arealer i en leieperiode på 20 år.

Utbygging i den størrelsesorden man står overfor ved en samlokalisering av HiST, kan organiseres og finansieres på ulike måter:

1. Tradisjonell offentlig modell
2. Leieavtale med utleier / eiendomsbesitter
3. Samarbeid mellom offentlig og ikke-offentlig aktør
4. Privat – privat samhandling

Anskaffelse av nytt skolebygg for HiST omfattes av Lov om offentlige anskaffelser. Dette vil være situasjonen uansett om anskaffelse skjer direkte i regi av HiST, gjennom etablering av et selskap for utbygging og drift, eller gjennom leieavtale med utbygger/eiendomsbesitter. Hovedregelen er at anskaffelsen skal skje som åpen eller begrenset anbudskonkurranse. Kontrahering etter forhandlinger fremstår som den mulige og hensiktsmessige modell, men må avklares nærmere juridisk når de konkrete forhold foreligger.

Med utgangspunkt i de forutsetninger som er kjent pr i dag, synes samhandling med ikke-offentlig (privat) partner å være den best egnete gjennomføringsmodell. Modellen innebærer at HiST har en rolle som partner og behovshaver i prosjektet, og tar ansvar for en andel risikoelementer. Det synes mest aktuelt i første omgang å konkurranseutsette **beliggenhet** (plassering, fleksibilitet og mulighet) og **husleiekostnad**. Pga den lange prosjektperioden man vil ha behov for, bør tidspunktet for konkurranseutsetting av bygge- og investeringskostnader vurderes nøye.

En samlokalisering av HiST innenfor Teknologibuen begrenses av tilgjengelighet på aktuelle tomteareal-er. Prosessen fram mot beslutning om lokaliseringsmodell og gjennomføringsmodell bør derfor være tilstrekkelig rask til at reell konkurranse mellom alternativer kan oppnås.

Ved gjennomføring av byggeprosjektet bør det etableres en modell som i best mulig grad sikrer en kostnadseffektiv og innovativ byggeprosess. Det bør velges en anskaffelsesprosess som fanger opp alle aktuelle tilbydere, og som samtidig er fleksibel, bl.a. mht. risikofordeling, innovative løsninger etc.

For å sikre en best mulig prosess videre i prosjektet, anbefales HiST å allokere tilstrekkelig personressurs med riktig kompetanse. Det anbefales en prosjektorganisering med tre hovedprosjekt:

1. Utvikling, utbygging og drift, inkludert utvikling av konkurranse, etablering og oppfølging av kontrakt.
2. Flytting og ibruktaking, inkludert områder som undervisning, logistikk (personer, varer, informasjon), beredskap og sikkerhet, tekniske funksjoner / teknologi.
3. Organisasjonsutvikling og tilpasning til en samlokalisert modell.

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAMMENDRAG ..... **II**

1 INNLEDNING **3**

2 BAKGRUNN **4**

2.1 HIST I DAG 5
2.1.1 Lokalisering *5*
2.1.2 Dagens avtaler, leiekostnader- og driftsutgifter *5*
2.1.3 Utfordringer med dagens struktur *6*
2.2 STRATEGISK PLAN 6
2.3 STATUS PROSJEKTUTREDNINGER 6
2.3.1 Nybygg på Kalvskinnet, status *6*
2.3.2 Utvikling på Øya – status *7*
2.4 UTVIKLING AV TRONDHEIM 8
2.4.1 Teknobyen *8*
2.4.2 Marienborg *11*

3 FRAMTIDIG LOKALISERING AV HIST **13**

3.1 JUSTERING AV STRATEGIEN - SAMLING AV HIST PÅ ETT STED 13
3.2 MODELLER FOR LOKALISERING AV HIST 14
3.2.1 Kvalitativt vurderingsgrunnlag *14*
3.2.2 0-alternativet - Desentralisert alternativ *15*
3.2.3 Nomademodellen *16*
3.2.4 To-campus alternativet *17*
3.2.5 Samlokalisert HiST – én-campus alternativ *18*
3.3 SAMLET KVALITATIV VURDERING AV LOKALISERINGSALTERNATIVENE 18

4 KOSTNADSVURDERINGER **21**

4.1 GENERELLE FORUTSETNINGER FOR ØKONOMISK ANALYSER 21
4.1.1 0-alternativet *23*
4.1.2 Samlokalisering av HiST: Alternativ Marienborg *23*
4.1.3 Samlokalisering av HiST: Alternativ Teknobyen *26*
4.1.4 Samlokalisering av HiST: Alternativ to-campus *29*
4.1.5 Modifisert 0-alternativ; Leieforhold og nytt Helse/sosialbygg *32*
4.2 SAMMENDRAG AV ØKONOMISK ANALYSE 34

5 PROSJEKTGJENNOMFØRING SAMLOKALISERING AV HIST **35**

5.1 ORGANISERING OG FINANSIERING 35
5.1.1 Tradisjonell offentlig modell *35*
5.1.2 Ordinær leieavtale med utleier *36*
5.1.3 Samarbeid mellom offentlig og ikke-offentlig aktør *36*
5.1.4 Privat – privat samhandling *39*
5.2 RISIKOFORDELING 39

6 JURIDISKE RAMMER **40**

6.1 RETTSLIGE RAMMER FOR HØGSKOLEN I SØR-TRØNDELAG 40
6.2 RETTSLIGE RAMMER FOR ANSKAFFELSE AV NYBYGG 42
6.2.1 Generelt om konkurranseregelverket *42*
6.2.2 Regelverkets anvendelse på de aktuelle modeller *42*
6.2.3 Aktuelle anskaffelsesmodeller *43*
6.2.4 Oppsummering *43*

7 KONKURRANSESTRATEGI **44**

7.1 KONKURRANSEMODELL VED UTBYGGING FOR SAMLOKALISERING AV HIST 44

8 KRITISKE SUKSESSFAKTORER 46

8.1 VALG AV LOKALISERINGSALTERNATIV 46
8.2 GJENNOMFØRING AV NYBYGG 46
8.3 ANDRE HENSYN 47

9 ANBEFALINGER 48

VEDLEGG I UNDERLAG FOR ØKONOMISKE ANALYSER 49

ALTERNATIV MARIENBORG 49
Grunnlag for kostnadsestimat: 49
Leieavtaler (tall i rødt representerer forlengelser av dagens avtaler): 50
Leieavtaler eksisterende og nye arealer: 51
ALTERNATIV TEKNOBYEN 54
Grunnlag for kostnadsestimat: 54
Leieavtaler (tall i rødt representerer forlengelser av dagens avtaler): 55
Leieavtaler eksisterende og nye arealer: 56
Driftskostnader eksisterende og nye arealer: 57
ALTERNATIV TO CAMPUS (KALVSKINNET OG ØYA) 59
Grunnlag for kostnadsestimat: 59
Leieavtaler - kostnader (tall i rødt representerer forlengelser av dagens avtaler): 60
Leieavtaler – arealer; Eksisterende og nye arealer: 60
Driftskostnader eksisterende og nye arealer: 61
MODIFISERT 0-ALTERNATIV; LEIEAVTALER OG NYTT HELSE/SOSIAL-BYGG PÅ ØYA 63
Grunnlag for kostnadsestimat: 63
Leieavtaler - kostnader (tall i rødt representerer forlengelser av dagens avtaler): 64
Leieavtaler – arealer; Eksisterende og nye arealer: 65
Driftskostnader eksisterende og nye arealer: 65

1 Innledning

Høgskolen i Sør-Trøndelag (HiST) har tatt initiativ til en utredning av muligheter for fremtidig samlokalisering av høyskolens aktiviteter. Samlokalisering vurderes som et viktig virkemiddel for å ivareta høgskolens formål, visjon og funksjon, samt for å møte skolens utviklingsbehov på kort og lang sikt. HiST ønsker å gjøre et formalisert fremstøt mot Utdannings- og forskningsdepartementet (UFD), for om mulig å få til et prosjekt for utvikling av nye lokaler på en felles campus. En del alternativer har vært utredet. Detaljeringsgraden for disse alternativene er noe varierende.

Foreliggende rapport inneholder dokumentasjon som grunnlag for behandling av saken i høgskolestyret, og videre dialog med UFD. Prosjekt- og teknologiledelse AS (PTL) har vært engasjert for å utrede grunnlaget for beslutning om eventuell gjennomføring av et samlokaliseringsprosjekt. Arbeidet er gjennomført i perioden 14.august til 30.september 2003.

PTLs mandat har vært å dokumentere hvorvidt en samlokaliseringsmodell er gjennomførbar innenfor eksisterende budsjettrammer. Dagens kostnader til husleie, drift og vedlikehold er gjennomgått. Dette for å sikre gode sammenligningstall når kostnader knyttet til alternative lokaliseringsmodeller skal vurderes. Med utgangspunkt i de utredninger HiST allerede har foretatt i forhold til alternative løsninger for lokalisering av høgskolens aktiviteter, er flere alternativer kostnadsberegnet. Disse innbefatter mulig utvikling av nytt bygg for Helse- og sosialfag på Øya og mulig utvikling av nytt bygg for Teknologifag på Kalvskinnet.

Mandatet har videre omfattet overordnet utredning av alternative gjennomføringsmodeller, inkludert modell for gjennomføring av en konkurranse for anskaffelse. Økonomiske og juridiske konsekvenser av alternative gjennomføringsmodeller er berørt.

Følgende dokumenter har vært gjort tilgjengelige for PTL i forbindelse med arbeidet:

- *Kartlegging og utredning av former for offentlig privat samarbeid (OPS).* Utgitt av KPMG for Nærings- og handelsdepartementet. Mars 2003.
- *HiST til Marienborg*. En mulighetsstudie våren 2003. ROM Eiendomsutvikling i samarbeid med HUS Arkitekter AS, Per Knudsen Arkitektkontor AS og Reinertsen AS.
- *Campus Teknobyen*. Høgskolen i Sør-Trøndelag til Teknobyen. KLP Eiendom i samarbeid med Narud-Stokke-Wiig AS. Juni 2003.
- *HiST – Nybygg på Kalvskinnet*. Statsbygg i samarbeid med Slyngstad Aamlid arkitekter, Stavseng ingeniørfirma AS, Karl Kvalsund AS og Techno Consult Møre AS. Skisseprosjekt juni 2003.
- *HiST Høgskolen i Sør-Trøndelag*. Helse- og sosialfag. Funksjonsprogram. Statsbygg mai 2003.
- *Høgskolen i Sør-Trøndelag. Strategisk plan 2000-2010.* Vedtatt av Høgskolestyret 22.juni 2000, sak 56/2000.
- *Visjonsdokument for Høgskolen i Sør-Trøndelag*. Felles "helsecampus" på Øya. Samarbeid om undervisning og forskning. 2003.
- *Framtidig lokalisering av HiST*. Modell- og kostnadssammenstillinger. Interne notat 2003.
- *Fremtidig lokalisering av Høgskolen i Sør-Trøndelag*. Styresak 055/2003. Notat av 16.06.03
- Oversikt over gulvareal og utgifter til husleie m.m. 2002
- Oversikt over leieforhold som blir berørt av utbyggingen på Kalvskinnet

I prosjektperioden har PTL gjennomført møter med flere aktuelle tomteeiere og finansieringsinstitusjoner.

Denne rapporten er utarbeidet i nært samarbeid mellom PTL og ledelsen ved HiST; ved teknisk sjef, høgskoledirektør og rektor. Advokatfirmaet Vogt & Wiig har bidratt med juridiske vurderinger.

Trondheim 30.september 2003

Tone Merethe Berg Aasen
Prosjektleder

2 Bakgrunn

Høgskolen i Sør-Trøndelag Strategisk plan 2000 – 2010 formulerer virksomhetsidé og visjon slik:

> "*Virksomheten ved Høgskolen i Sør-Trøndelag skal være forankret i humanistiske idealer med fokus på menneskeverd, likeverd og medvirkning.*
>
> *Høgskolen skal i perioden 2000-2010 utdanne kandidater på grunnutdanningsnivå innen sentrale profesjonsområder, og på mastergradsnivå innen utvalgte fagfelt. Høgskolen skal drive etter- og videreutdanning, forsknings- og utviklingsarbeid og formidling på områder som etterspørres og der høgskolen har kompetanse.*
>
> *Ut fra denne virksomhetsideen og på bakgrunn av globale og nasjonale utviklingstrekk, er visjonen for Høgskolen i Sør-Trøndelag tuftet på tre grunnpilarer:*
>
> - *Høgskolen skal utdanne framtidige yrkesutøvere med praktisk kyndighet, vitenskapelig tenkemåte, robuste kunnskaper og sosiale ferdigheter, slik at kandidatene er etterspurt på arbeidsmarkedet og har kompetanse til å videreutvikle de yrker og bransjer de går inn i.*
>
> - *Høgskolen skal ha et solid, utadrettet faglig miljø, som er i god samhandling med private og offentlige samarbeidspartnere.*
>
> - *Høgskolen skal ha en sterk posisjon i utdanningsmarkedet gjennom målrettet satsing på kvalitet og nyskaping i studier og læringsformer, gjennom relevant forsknings- og utviklingsarbeid, og gjennom alliansebygging med andre læresteder".*

Høgskolens visjoner tar utgangspunkt i utviklingstrekk nasjonalt og internasjonalt. I løpet av planperioden 2000- 2010 vil trolig vilkårene for virksomheten ved Høgskolen i Sør-Trøndelag bli vesentlig endret. Nasjonal og internasjonal konkurranse, forandring av studiemønstre og nye kompetansebehov tyder på at det vil komme et sprang fra en skjermet, nasjonal sektor til et globalt utdanningsmarked. Skillet mellom universitet og høgskole er i ferd med å forsvinne.

Høgskolen er forberedt på å møte endringene konstruktivt og med åpen endringsvilje. Som et av landets største læresteder har HiST totalt store ressurser. Den fremste av disse ressursene er kunnskapen og kompetansen høgskolens tilsatte og studenter representerer, og utvikler. Det er et økende behov for oppdatert forskningsbasert kunnskap innenfor alle høgskolens områder. Beslutninger med store konsekvenser for enkeltmennesker og samfunnet tas daglig på de arbeidsplassene HiSTs studenter utdannes for. Høgskolen kan derfor betraktes ikke bare som en utdanningsinstitusjon, men som en generator av samfunnsfunksjoner.

Gjennom en rekke utredningsprosjekter har HiST søkt å finne fram til lokaliseringsløsninger for sine utdanningstilbud som er bedre egnet for dagens studiesituasjon enn det man har i dag. Dette kommer til uttrykk gjennom høgskolens strategidokument for perioden 2000 – 2010, og gjennom flere vedtak i Høgskolestyret. Arbeidet som er gjort er utfyllende dokumentert, bl.a. i et notat av 16.06.03, fremmet som vedlegg til styresak 055/2003 *Fremtidig lokalisering av Høgskolen i Sør-Trøndelag*. Hovedtrekkene i denne dokumentasjonen er også inkludert i dette kapittelet.

Arbeidet som er gjort til nå, har hatt fokus på å finne fram til gode løsninger for høgskolens aktiviteter innen Helse og sosialfag, og for Teknologimiljøene. I arbeidet med å finne egnet lokalisering for et ønsket nytt Helse- og sosialfagsbygg, har man identifisert to tomtealternativer der det er tilstrekkelig areal til å realisere en samling av alle fagmiljø ved HiST ved en campus. Disse to alternativene er utredet. Imidlertid er det viktig å presisere at det i en fremtidig konkurranse om utbygging for HiST vil kunne komme opp ytterligere alternativ som enda ikke er utredet.

En justering av lokaliseringsstrategien i retning av en samlokalisering av HiST ble drøftet som en del av styresak 055/2003, juni 2003. Som resultat av Høgskolestyrets behandling av saken ble følgende vedtak fattet:

1. *Høgskolestyret ønsker at vedtatt lokaliseringsstrategi følges opp gjennom følgende langsiktige mål (uprioritert rekkefølge):*

- *Sentrumsnær beliggenhet og nærhet til gode kommunikasjoner*
- *Samlokalisering av HiST*
- *Lokalisering som kan gi faglige synergier i møtet med St.Olavs hospital og NTNU-miljøet*
- *Lokalisering som kan gi faglige og miljømessige, økonomiske og administrative gevinster internt*
- *Organisering og finansiering av byggeprosjekt som på sikt kan føre til at HiST blir eier av eget bygg*

2. *Høgskolestyret ber høgskoledirektøren gå videre med vurdering av skisseprosjektene i Teknobyen og Marienborg som alternativer for å realisere HiSTs totale lokaliseringsstrategi. Høgskolestyret ser de positive mulighetene til samlokalisering som ligger i de to aktuelle prosjektene. Avklaring av muligheten for alternative finansieringsformer er sentral.*
3. *Behovet for å realisere bygg for helse- og sosialfagene nært St.Olavs hospital har høy prioritet*
4. *Høgskolestyret ber høgskoledirektøren fortsette samarbeidet med Statsbygg med tanke på å klargjøre mulighetene for å realisere Kalvskinnet-prosjektet innenfor nåværende husleieramme.*

Høsten 2003 har et nytt Høgskolestyre trådt i kraft. I sin første samling stilte et samlet styre seg bak overstående vedtak.

2.1 HIST i dag

2.1.1 Lokalisering

Høgskolen i Sør-Trøndelag er en statlig høgskole underlagt Undervisnings- og forskningsdepartementet (UFD). Fra 2004 vil høgskolens virksomhet være organisert i 7 avdelinger med over 30 grunnutdanninger. HiST har ca 7600 studenter, hvorav ca 6500 studenter på campus, og totalt ca 600 ansatte.

HiST disponerer i dag en leid bygningsmasse på ca 75 000 m^2, hvorav ca 25 000 m^2 er leid av Statsbygg, ca 12 000 m^2 leid av Sør-Trøndelag fylke og resten, ca 38 000 $m^{2,}$ er leid av private eiendomsbesittere. Bygningene er spredt over store avstander i Trondheim, og lokalisert med hovedtyngden på seks geografiske steder og med over 20 forskjellige leieavtaler.

På sykehusområdet på Øya disponerer HiST i alt 1 980 m^2 for sin bioingeniør- og radiografutdanning. Arealene utnyttes i sambruk med NTNU i lokaler i Medisinsk Teknisk forskningssenter og i Håkon Jarlsgate. I forbindelse med det nye universitetssykehuset på Øya er HiST tildelt i alt 5 265 m^2 bruttoareal. Av disse er 4 035 m^2 disponert i fase1, resten, 1 230 m^2, inngår i fase 2.

2.1.2 Dagens avtaler, leiekostnader- og driftsutgifter

Dagens leieavtaler er av forskjellig karakter avhengig av type utleier og når avtalene er inngått. Leieavtalene har også forskjellig varighet, og med følgende utløp for de største leieobjektene:

- Ranheimsveien 10, opphører 31.12.2005 med opsjon på forlengelse fram til 31.12.2010
- Rotvollanlegget, opphører 01.07.2009
- E.C.Dahl, flere leieforhold varierende opphør fra 2005 til 2007.
- Tungaveien, opphører 31.12.2005, men kan forlenges ved en forsinkelse av nybygg på Kalvskinnet
- Håkon Jarlsgt 12, opphører 30.06.2006, men forlenges inntil innflytting i nye lokaler i nye St.Olavs hospital
- Kalvskinnet Gunnerusgt, opphører 31.12.2005, men kan forlenges
- Bispegt 9b, opphører 31.12.2015
- Jonsvannsveien 82, opphører 31.12.2006, men kan forlenges

Dagens samlete leiekostnader er på ca 75 mill kroner, dvs ca kr 1000,- pr m^2, noe som er relativt lavt. Dette skyldes bl.a. gunstige leieavtaler for Ranheimsveien 10, for Rotvollanlegget, og delvis for den opprinnelige leiemassen på Kalvskinnet.

Samlete driftskostnader til energi, sikkerhet, renhold, indre vedlikehold med mer er i 2002 stipulert til ca 25 mill kroner, eksklusive lønnskostnadene for driftspersonellet. De samlete leie- og driftskostnader når det medtas tiltak for nødvendige ombygginger vil for inneværende år beløpe seg til i alt ca 110 mill kroner, eller ca 25 % av den totale tildeling til HiST.

2.1.3 Utfordringer med dagens struktur

Den store spredningen og de mange leieforholdene gjør det vanskelig å gjennomføre en rasjonell økonomisk drift. På flere av studiestedene er lokalene lite egnet for høgskoleutdanning, da bygningene enten er gamle og lite rasjonelle, eller de er bygget for helt andre formål. Nye pedagogiske studiemetoder krever andre og mer fleksible bygg, og de endringsbehov som fremkommer er kostbare å dekke. Samtidig som det totale arealet er stort, er det vanskelig å oppnå effektivisering av arealbruken pga den geografiske spredningen av lokalene. En sterkere samling av høgskolen i bygg tilpasset høgskolens formål, utformet med tanke på fleksibilitet for å ivareta de fremtidige endringsbehov, vil kunne bidra til en reduksjon av behovet for areal totalt. Dette vil igjen kunne gi effektiviseringsgevinst særlig med hensyn til driftsutgifter.

Fra studenthold er det et entydig ønske om en sterkere samling av høgskolen mest mulig sentrumsnært, for å gjøre det lettere å utnytte det samlete fagtilbud ved HiST, og også ved NTNU.

2.2 Strategisk plan

Som et av flere virkemidler for å oppnå målsetting og visjoner for HiST, innehar den strategiske plan for høgskolen 2000 – 2010 mål og utbyggingsstrategi for fremtidig lokalisering.

Målsetningen er:

> Høgskolen skal i henhold til tidligere vedtak etablere størst mulig samlokalisering av sine utdanninger sentrumsnært i området Øya – Kalvskinnet.

Strategien er:

> Hovedmålsettingen for høgskolens utbyggingsstrategi er å skape et best mulig grunnlag for den faglige virksomheten. Ved år 2000 foregår høgskolens aktiviteter i en mangfoldig og spredt byggmasse i Trondheim. Høgskolens strategiske lokaliseringsvedtak (1997) prioriterer nærhet til sentrum, tettere samband mellom høgskolens fagmiljøer gjennom samlokalisering, og kostnadseffektivisering ved enklere drift.
>
> Fremdriften i lokaliseringen beror på flere faktorer, blant annet leieperioder og tempo i beslutningsprosessen hos myndigheter og ved høgskolen.

2.3 Status prosjektutredninger

2.3.1 Nybygg på Kalvskinnet, status

Utbyggingen på Kalvskinnet ble behandlet av Høgskolestyret i møte nr 8/2000, sak 058/2001. Det ble vedtatt å realisere romprogrammet som tidligere var vedtatt av Høgskolestyret 25.04.01, sak 02. Rehabilitering av Retortbygget inngår i disse planene. Byggesaken er definert som et kurant prosjekt, noe som innebærer at HiST finansierer sin del av bygget med frigivelse av leie- og driftsmidler fra de bygg som fraflyttes ved innflytting i nybygget på Kalvskinnet.

Statsbygg gjennomførte høsten 2002 en arkitektkonkurranse som ble evaluert årsskiftet 2002/2003. Vinner av konkurransen ble Odd Slyngstad sivilarkitekter AS, Ålesund. Prosjektgruppen ble engasjert av Statsbygg i mars 2003 for å utarbeide et skisseprosjekt med frist for levering 16.06.2003. Skisseprosjektet ble utarbeidet etter et brutto areal for HiST på 11 000 m2. I prosjekteringsfasen er det vurdert et alternativ med et større auditorium på ca 640 m2. Skisseprosjektet behandles i Kontaktgruppemøte med Departementet, Statsbygg og HiST 26.september då. I dette møtet ble det vedtatt en videreføring av forprosjekt på Kalvskinnet. Dette regnes som et kurant prosjekt som har nødvendig aksept. Finansiering er avklart.

2.3.2 Utvikling på Øya – status

Høgskolen i Sør-Trøndelag har i flere år arbeidet for å få økt sine arealer i universitetsklinikken, og å få flyttet sine helse- og sosialfagutdanninger til nytt bygg i nærhet til St. Olavs Hospital. I tillegg har man ønsket en størst mulig samling av høgskolen. Dette er grunnlaget for den vedtatte utbyggingsstrategi i HiST, med mål om samling all aktivitet i aksen Øya – Kalvskinnet

Integrering i St. Olavs Hospital
HiST fikk i 1996 godkjent i alt 2320 m^2 netto areal, eller ca 7 200 m^2 brutto areal, som HiST-arealer i det nye universitetssykehuset. Etter den tid har omfanget av helse- og sosialfagutdanningene økt betydelig, ca 25 %, og det er også etablert nye studieretninger som for eksempel radiografutdanning. HiST har i flere år arbeidet for å få økt sine arealer i universitetsklinikken, og å få flyttet sine helse- og sosialfagutdanninger til nytt bygg i nærhet til St. Olavs Hospital.

Byggearbeidene for fase 1 av universitetssykehuset er igangsatt, og det er ikke mulig for HiST å få aksept for ytterligere arealer integrert i sykehuset i denne fasen. I fase 2 er utarbeidelse av hovedfunksjonsprogram, prosessanalyser og tverrgående studier for undervisning nå avsluttet. HiST har i korrespondanse med og i møter med departementet søkt å få aksept for tilleggsarealer i fase 2, med spesiell prioritet for radiografutdanningen. Dette har så langt ikke ført til noen avklaring.

Programarbeid for nytt bygg
Statsbygg ble av Utdannings- og forskningsdepartementet i mars 2000 gitt i oppdrag å utarbeide et funksjonsprogram for et nytt bygg for helse- og sosialfagutdanningene ved HiST. Arbeidet ble midlertidig stoppet i påvente av endelig avklaring av universitetssykehusets lokalisering, men påbegynt igjen høsten 2002. Oppdraget forutsetter en brutto arealramme på 19 500 m^2.

Høgskolestyret opprettet en romprogramkomité med følgende mandat:

> " *Romprogramkomiteen skal utvikle romprogram for HiSTs nybygg for helse- og sosialfag ut fra en faglig visjon. Visjonen skal bygge på " På veg mot framtida" og tenkning omkring synergier som kan oppnåes gjennom at HiST blir en del av kompetansemiljøet i og rundt universitetsklinikken. Romprogrammet skal synliggjøre mulig sambruk med universitetsklinikken.*"

Funksjons- og romprogrammet ble utarbeidet av Statsbygg, i nært samarbeid med høgskolens romprogramkomité, og ble overlevert HiST mai 2003.

Mulighetsstudier
I Kirke- og undervisningskomiteens forslag til budsjettinnstilling for 2003 står det:

> *"Komiteen vil peke på at det er viktig at en ser nytt bygg for helse- og sosialfagene ved Høgskolen i Sør-Trøndelag i sammenheng med utbygging av St Olavs hospital. Et bygg i nærheten av sykehuset og Det medisinske fakultet vil gjøre det mulig å realisere visjonen om å sette pasienten i sentrum og bygge ned grensene mellom helseprofesjonene. Utbyggingen av St Olavs hospital er godt i gang, og komiteen ber departementet ta initiativ til å få vurdert nytt bygg for helsefagene i tilknytning til utbyggingen av St Olavs hospital"*

På bakgrunn av dette igangsatte ledelsen ved HIST et arbeid for å realisere en slik visjon. Høsten 2002 ble det gjennomført en mulighetstudie for nærmere vurdering av ulike alternative plasseringer for et nytt helse- og sosialfagsbygg. Dette arbeidet ble utført av FRISK arkitekter, og resulterte i fire alternativer. Behovet for å utrede disse alternativene nærmere fremkom i møter med departementet, Helsebygg Midt-Norge, NTNU og det politiske miljø. Det ble derfor tatt kontakt med de aktuelle eiendomsbesitterne for å få utredet og konkretisert prosjektene på grunnlag av romprogrammet for helse- og sosialfagutdanningene.

Eiendomsbesitterne leverte medio juni då forslag til løsninger for nytt bygg som dokumenterte å kunne dekke romprogrammet, og som også ga antydninger av utbyggingskostnader og leiekostnader. Videre en skisse til mulig fremdrift og videre arbeid bl.a. med regulering.

Visjonsdokument
I forbindelse med arbeidet med funksjons- og romprogram for et nybygg for helse- og sosialfagutdanningene, ble det parallelt utarbeidet et visjonsdokument for Høgskolen i Sør-Trøndelag. Målsettingen med visjonsdokumentet er å tydeliggjøre hvordan integrering av helse- og sosialfagutdanningene ved HiST i

kompetansemiljøet på Øya vil gjøre HiST i stand til å møte framtidige utfordringer. Videre er dokumentet tenkt brukt som informasjonsmateriell i møte med departement, politikere og øvrige samarbeidspartnere i forbindelse med arbeidet med å få realisert et nytt bygg for HiSTs helse- og sosialfag i umiddelbar nærhet av St.Olavs Hospital.

Politisk prosess
Det er fra ulike hold gitt klare signaler om at for å fremme en så vidt stor sak som et nytt bygg for HiSTs helse- og sosialfag ved universitetsklinikken på Øya, må hele miljøet i Trondheim være enig. Fram mot sommeren 2003 gjennomførte Høgskolens ledelse en rekke møter med politikere både lokalt og sentralt. Det har vært møter med representanter fra Sør-Trøndelagsbenken, representanter fra Utdanningskomiteen på Stortinget og lokale politikere fra samtlige partier. Det er vist stor forståelse for HiST sine argumenter for et nybygg.

2.4 Utvikling av Trondheim

Trondheim kommune har i sin rapport "Fremtidsbilder 2030" utformet ideen om "Teknologibuen" som illustrerer en slik utvikling:



Dette er også den strategi som Trondheim kommune har lagt til grunn i sitt arbeid med "Kommuneplanen"

To av de fire innkomne forslag til nytt helse- og sosialfagsbygg, Teknobyen og Marienborg, omfatter forslag også til en samling av alle høgskolens aktiviteter. Begge disse alternativene ligger innenfor ”Teknologibuen”, og utvikling av en campus for et samlet HiST i dette området er således også i tråd med Trondheim kommunes visjon.

Høgskolestyrets vedtak i sak 055/2003 gir føring på at det er disse to forslagene det nå skal arbeides videre med utgangspunkt i, med målsetting om samlokalisering av HiST. Det antas imidlertid å være ytterligere tomtealternativer som er aktuelle å utrede med tanke på samlokalisering av HiST. De to alternativene som er utredet til nå presenteres kort i det følgende.

2.4.1 Teknobyen

KLP Eiendom har levert et meget omfattende og godt bearbeidet materiale, utarbeidet av Narud Stokke Wiig arkitektkontor AS.

Prosjektet omfatter:

- prosjektbeskrivelse som redegjør for programforutsetninger, reguleringsforhold, byggekostnader, antatte leie- og driftskostnader, fremdrift.
- arkitektens skisseprosjekt, inneholdende løsningsbeskrivelse, etasjeplaner, snitt, miljøskisser, situasjonsplan, reguleringsplan.



Prosjektet er utarbeidet på grunnlag av dokumenter som har vært tilgjengelig fra HiST. KLP Eiendom gjør det klart at dette utgangspunktet vil bli bearbeidet i samarbeid med HiST både med hensyn til arealbruk og logistikk. KLP Eiendom vil kunne tilby en fleksibel ordning hva gjelder tidspunkt for utflytting fra Ranheimsveien 10, sett i forhold til utløpet av dagens leiekontrakt 31.12.2005 med rett til en 5 års forlengelse.

KLP Eiendom har tatt for seg både en lokalisering av Helse- og sosialfagene samt en total samling av hele HiST. Utkastet viser hvordan lokalisering av et samlet HiST i Teknobyen på til sammen ca 65 000 m2 kan løses.

KLP Eiendom fremhever at lokaliseringen er ideell både når det gjelder nærhet til St. Olavs Hospital og NTNU Gløshaugen. Videre blir det fremhevet at trafikk- og kollektivtilgjengelighet er meget god, både for studenter og ansatte.

NTNU og Trondheim kommunes visjon om å flytte all NTNU-virksomhet fra Dragvoll til Gløshaugen – Lerkendal-området vil være et viktig argument for en slik lokalisering. KLP Eiendom sitter dessuten på betydelig ubebygd tomtereserve ved Lerkendal stadion som vil kunne ivareta et fremtidig ekspansjonsbehov for HiST.

Konseptuell løsning:



KLP Eiendom har vektlagt følgende vedrørende løsningen av høgskolens behov:

> *"I utviklingen av høyskolen lokalisert i Teknobyen et det lagt vekt på å skape en campus med korte gangavstander mellom de forskjellige funksjoner men samtidig utvikle et romslig høyskolemiljø med plasser og møtesteder med forskjellig karakter. Dette er oppnådd ved å fordele arealene i romprogrammet i tre sammenkoblede bygninger hvor alle fellesfunksjonene er lagt i midten med tilkomst til alle andre arealer ut fra denne kjernen. Midtpartiet er utformet som et samlende punkt med sirkelform og ramper som leder studentene fra hovedinngangen ned til auditorier og opp til biblioteket, undervisningsrom og kantinen med takterrassen på toppen av midtbygningen. Hovedinngangen er plassert i midtbygningen fra plassen mellom de to eksisterende kontorbygningene og den nye campusen, nærmest bussholdeplassen og hovedveien. Ved senere utvidelse av høyskolen i Teknostallen, Teknobyen og andre nybygg vil denne plassen med hovedinngangen fremdeles være sentralt som kjernen i høyskolen.*
>
> *Det er lagt vekt på å utvikle bygningene slik at det er dagslys i alle rom hvor dette er hensiktsmessig og skape lyse gangarealer. Rampene går langs en åpning mellom hovedetasjene som er glassoverdekket og kaster lys ned og inn i kjerneområdet fra fjerde etasje helt ned til vrimlearealet utenfor de store auditoriene i underetasjen. Det er to hovedtrapper og heisforbindelser plassert på hver side av vrimlearealet, en i nordre og en i søndre fløy.*"



Reguleringsforhold

KLP Eiendom redegjør for følgende vedrørende reguleringsforhold:

> "*Reguleringsplan for eiendommen ble godkjent i kommunestyret våren 2001, og hjemler for en utbygging på ca 62 000 m^2 til forsknings- og sykehusrelaterte nærings- og undervisningsformål med noe bydelsbetjenende service og handel i 1. etg. Utbyggingen er forutsatt i 4 byggetrinn, hvorav byggetrinn 1, Teknobyen Innovasjonssenter på ca 12 500 m^2 BTA , sto ferdig høsten 2002. Eksisterende Teknostall, Prof. Brochs gt 6 på ca 10 000 m^2 forutsettes for en stor del revet, men de ytre fasader og den gamle portalen*

har vernebestemmelser og må inngå i et nybygg. Vi ser på det som en spennende utfordring for en arkitekt, og vil kunne danne en flott signatur på Dalsenget torg.

Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser som forplikter oss til å delta i et felles barnehageprosjekt med Trondheim kommune i området og delta i et offentlig parkeringshus ved Holtermanns vei 1 før byggestart. Dette er prosesser vi samarbeid med Trondheim kommune om, og vil være avklart før evt. byggestart for Dem. Vår del i barnehagen tilsvarer en 2-avdelings barnehage og forutsettes drevet som en privat bedriftsbarnehage. Eksisterende barnehage på eiendommen er en provisorisk, kommunal barnehage som delvis ligger på vår tomt, og som Trondheim kommune er kontraktsmessig forpliktet til å flytte/rive når tomten skal bebygges."

I en ny utredning har KLP Eiendom synliggjort at det vil være mulig å innplassere nærmere 70 000 m^2 i Teknobyen, da er arealer i Teknobyen Innovasjonssenter ikke medtatt.

Fremdrift
KLP Eiendom ser for seg følgende framdrift:

"*Ved inngåelse av leiekontrakt for et nybygg høsten 2003, vil vi kunne starte byggearbeidene senhøstes 2004. Undervisningsstart i nybygget vil kunne skje høsten 2006. Vi forutsetter 1 – 1,5 års prosjekteringstid, inkl. anbudsinnhenting og offentlig byggesaksbehandling før byggestart og 2 – 2,5 års bygge- og isgangkjøringstid.*

Vi er imidlertid fra tidligere samtaler kjent med at Deres finansieringsprosess i forhold til sentrale myndigheter tilsier innflytting tidligst ved skolestart 2008, noe som tilsvarer byggestart høsten 2006. Dette er uproblematisk for denne tomten, og vi vil kunne tilpasse oss Deres fremdrift også i forhold til nåværende leieforhold i Ranheimsveien 10. Vi forutsetter imidlertid avtaleinngåelse før prosjekteringsstart. Opsjon på fremtidige byggetrinn og eksisterende bygninger i Teknobyen vil måtte diskuteres særskilt."

KLPs tilbud omfatter utvikling, utbygging og drift av bygningsmasse med utleie til HiST. Salg av tomteareal til annen eiendomsutvikler er ikke aktuelt.

2.4.2 Marienborg

Mulighetsstudien er utarbeidet av ROM Eiendomsutvikling AS i nært samarbeid med Per Knudsen Arkitektkontor AS, HUS Arkitekter AS og Reinertsen AS.

Det aktuelle området befinner seg rett sør for en sentral øst-vestgående grøntsone som deler Marienborg i to. Området består av 3 "kvartaler" hvorav det gamle lokomotivverkstedet forutsettes/kan beholdes som det ene.

Innenfor rammene av reguleringsplanen, som tillater utbygging i fra 4-7 etasjer, bør området ha en kapasitet på fra 70 000 - 80 000 m^2, fordelt med inntil ca. 30 000 m^2 på den gamle verkstedhallen, ca. 20 000 m^2 på det nye "kvartalet" mot vest og ca. 30 000 m^2 på det nye "kvartalet" mot nord/øst.





Reguleringsplanen for deler av Marienborg er førstegangsbehandlet og forventes sluttbehandlet senere i år. Det er fortsatt uavklart hva den politiske sluttbehandlingen vil føre til både når det gjelder innholdet i

reguleringsplanen og framdriften i beslutningsprosessen. Planen gir rom for å kunne videreutvikle industrimiljøet på Marienborg. Her gis det mulighet til utbygging av ca 95.000m2 til nærings- og boligareal. Området har stoppested for Trønderbanen, og for det kommende Bytoget som knyttes opp mot busser i et moderne kollektivknutepunkt. Gråkallbanen passerer også nær området.

Rom Eiendom uttaler følgende vedrørende utbyggingsmuligheter:

> *"Enten det er snakk om en full utbygging av HIST på Marienborg eller utbyggingen begrenses til et nybygg for helse- og sosialfag vil det ikke minst av hensynet til kontakten mot St.Olavs Hospital være naturlig å legge denne avdelingen til det nord/østre "kvartalet".*
>
> *Ut fra størrelse vil det på samme måte være naturlig å legge de funksjoner som i dag ligger eller er planlagt lagt til Kalvskinnet til den gamle verkstedshallen enten dette skjer ved ombygging av det eksisterende bygget eller ved nybygging. For de øvrige avdelinger vil det være god plass i det nord/vestre kvartalet.*
>
> *Med tanke på skolens identitet vil det være viktig at det legges til rette for en egen campus. Ved en bevisst utforming av "kvartalene" og adkomstområdene ligger det vel til rette for dette i overgangssonen mellom de tre "kvartalene"."*

I forhold til plassering av Helse- og sosialfagene er gangavstanden akseptabel. Flere av DMF`s aktiviteter og arealer vil også være lokalisert langs elvepromenaden. For øvrig er avstanden like kort inn til kjernen av St.Olavs Hospital som to av de andre lokaliseringsalternativene. Ulempen er i dag at dette ikke er i et kulvertsystem. Imidlertid er dette ikke noe krav fra helse- og sosialfagene.

Det påregnes ca 3 års planleggings- og byggetid. Tilknytningen mellom Marienborg og nærheten til St. Olavs hospital kan illustreres som følger:



ROM Eiendoms tilbud omfatter utvikling, utbygging og drift av bygningsmasse med utleie til HiST. Salg av tomteareal til annen eiendomsutvikler kan være aktuelt

3 Framtidig lokalisering av HiST

Samlokalisering av HiST betraktes som et viktig virkemiddel for å ivareta høyskolens visjon og overordnete strategi. Høgskolestyret har i sitt vedtak i sak 055/2003 gitt uttrykk for at de ønsker at den tidligere vedtatte lokaliseringsstrategi følges opp. Dette skal skje gjennom langsiktige mål om samlokalisering, for å legge bedre til rette for faglige synergier i møtet med St.Olavs hospital og NTNU-miljøet, og som kan gi faglige og miljømessige, økonomiske og administrative gevinster internt. Gevinst i form av mer midler til faglig aktivitet forutsetter at den statlige bevilgning til HiST fortsetter å være knyttet opp til studentproduksjonen. Målet er å oppnå en reduksjon i kostnader knyttet til husleie og drift, for derved å kunne benytte en større andel av bevilgningen for faglig aktivitet.

Strategiplanen 2000 - 2010 forutsetter en samling av HiST sine aktiviteter i aksen fra Kalvskinnet til Øya. For å få en reell gevinst i form av mindre arealbruk, lavere driftsutgifter og reduserte administrative utgifter er det enighet om at man bør samle aktivitetene mest mulig innenfor denne aksen. Dette innebærer at aktivitetene i størst mulig grad ønskes knyttet opp til utbygging av Kalvskinnet eller til utbygging på Øya.

Utbygging av Kalvskinnet
I Kontaktgruppemøte mellom UFD og HiST 26.september då ble det besluttet å føre forprosjektet på Kalvskinnet videre. Prosjektet er et kurant prosjekt som har aksept, og avklart finansiering. Den vurdering som da gjenstår, er om det er plass for ytterligere utvidelse i nærområdet for lokalisering av de øvrige utdanninger HiST tilbyr.

Utbygging på Øya
Denne strategien betinger at HiST på sikt samler sin øvrige virksomhet i tilknytning til utbygging av helse- og sosialfagene, med nærhet til St. Olavs Hospital. Dette kan realiseres både i Teknobyen og på Marienborg.

3.1 Justering av strategien - Samling av HIST på ett sted

Merverdi ved samling
Erfaringene fra andre nye høgskoleanlegg tilsier at det bør være et realistisk mål å redusere arealbruken fra dagens ca. 75 000 m^2 BTA til ca. 65 000 m^2 BTA i nyanlegg for et samlokalisert HiST. Dette tilsvarer et arealbehov på ca. 10 m^2 BTA pr. student og med dagens studenttall. Til sammenligning kan det nevnes at romprogrammet for et nybygg for helse- og sosialfag viser et arealbehov på 9,0 m^2 pr student. Dette indikerer at om alle avdelingene samles på én campus bør det være mulig å redusere dette arealbehovet ytterligere ved de muligheter økt sambruk og mer effektiv utnyttelse av fellesfunksjoner gir. Samtidig bør det være rom for videre vekst og nye behov i framtida.

En total samling av alle høgskolens aktiviteter på ett sted bør også føre til reduserte kostnader knyttet til administrasjon og drift, noe som er i tråd med strategiplanen. Samtidig vil de faglige gevinstene ved en samling innenfor Teknologibuen føre til bedre samhandling internt, så vel som med NTNU miljøet og andre miljø som er lokalisert i samme område. Dette vil være i tråd med nasjonale og internasjonale trender.

Klare faglige gevinster ved å samle alle høgskolens utdanninger i ett anlegg kan i dag ikke dokumenteres. Det kan imidlertid antas at en samling vil kunne gi administrative, driftsøkonomiske og arealreduserende gevinster. I tillegg kan man oppnå gevinst i form av bedre samlet servicetilbud, et bedre og bredere faglig og sosialt miljø for studenter og ansatte, og bedre forutsetninger for felles identitetsbygging og profilering av høgskolen.

Utvikling i grenselandet mellom disipliner
Strategien om en samling av hele HiST åpner for tenking rundt samhandling mellom fag- og utdanningsområder som tradisjonelt betraktes å ha få eller ingen grensesnitt. De ulike mulighetene ved mer helhetige betraktninger av aktivitetene ved HiST, både med tanke på effektivisering av drift, men også med tanke på utvikling av eksisterende og nye fagområder, er enda lite utforsket. En egen gruppe som arbeider med "*tenking omkring synergier som kan oppnås gjennom at HiST blir en del av kompetansemiljøet i og rundt universitetsklinikken*" har levert et visjonsnotat – se kapittel 2.3.2. Her tar man for seg hel-

se- og omsorgsutdanningene, men notatet har med seg mye tenking rundt synergieffekter ved samlokalisering og "multiprofesjonelt samarbeid" som er aktuell også for de andre fagområdene ved dagens HiST.

Politisk prosess
Høsten 2003 har det vært avholdt oppfølgende møter mellom ledelsen i HiST og ulike lokalpolitiske representanter. Den videre utvikling av tanken fra nybygg for helse- og sosialfagutdanningene, potensielt også for teknologiutdanningene, mot en samlokalisering av hele høgskolen. En slik justering av strategi er gitt bred, positiv lokalpolitisk respons. I forhold til alternativet på Marienborg gjenstår noe avklaring mht reguleringsplan og videre verkstedsdrift.

I møte med undervisningsminister Kristin Clemet 2.september då, presenterte ledelsen ved HiST sin målsetting om samling av alle avdelinger på en felles campus. Statsråden uttalte at man fra Utdannings- og forskningsdepartementets side ser positivt på et slikt byggeprosjekt. Hun gav sin støtte til ønsket om å organisere utbyggingsprosjektet i samarbeid med ikke-offentlige aktører, slik at HiST kan gjennomføre en utbygging relativt raskt, uavhengig av behandling og godkjenning i Stortinget.

3.2 Modeller for lokalisering av HiST

Høgskolestyret og ledelsen i HiST ønsker en samlokalisering av alle høgskolens utdanningstilbud på én campus. Blant ansatte og studenter synes det også å være et flertall som stiller seg bak ønsket om samling sentrumsnært. Teknologi- og økonomimiljøene er de avdelingene som klarest kommer med motforestillinger mot en eventuell flytting fra de lokaler de disponerer i dag. Dette begrunnes bl.a. med usikkerhet om hvorvidt en ny lokaliseringsløsning vil fungere like godt som dagens løsning. I denne argumentasjonen ligger det viktige innspill til funksjonalitetskrav og ytelseskrav som må ivaretas ved nybygging.

I et to-dagers seminar med deltakelse fra høgskolens ledelse, styre, administrasjon, avdelinger og studentparlament, arrangert på Jægtvolden i august då, jobbet man med aktuelle modeller for framtidig lokalisering av HiST. Selv om samlokalisering av hele HiST er et klart mål i ledelsen, valgte gruppen å beskrive i alt fire alternativer for lokalisering. Dette dels for å ivareta det arbeidet som er gjort for delutbygging på Kalvskinnet og på Øya, dels for å være sikker på at muligheter ikke ble oversett.

Følgende 4 lokaliseringsalternativer ble beskrevet:

1. 0-alternativet - videreføring av dagens desentraliserte modell
2. "Nomade" modell - en desentralisert modell styrt av to hensyn: Leie/eie bygg som er 1) sentrumsnære, og 2) som er billigst mulig. En slik modell innebærer bytte av lokaler hvis andre sentrumsnære alternativer kommer opp som en billigere løsning enn eksisterende bygg.
3. To-campus alternativ - i aksen Øya – Kalvskinnet
4. Én-campus alternativ - Samlokalisert, sentrumsnært HiST

3.2.1 Kvalitativt vurderingsgrunnlag

Som grunnlag for å kvalitativ vurdering av de fire lokaliseringsalternativ opp mot høgskolens behov, diskuterte deltakerne innledningsvis sine oppfatninger av innholdet i visjon og formål for HiST. Under prosessen brukte man begreper som:

HiST som samfunnsaktør
- Aktiv deltaker i samfunns- og næringslivsutvikling
- Aktiv bidragsyter til nytt og eksisterende næringsliv
- Tilbyder av kandidater som markedet trenger, markedstilpasning

HiST som kunnskapsleverandør
- Leverandør av videreutdanning/masterutdanning
- Produksjon/leveranse av ny kunnskap – FoU, bl.a. som bidrag til at Trondheim blir FoU-by nr. 1
- Utdanning av gode yrkesutøvere globalt og lokalt
- Utvikles videre til landets beste profesjonshøgskole
- Kompetanseutvikling: Ferdigheter, holdninger, kunnskap

Framtidige utfordringer for HiST
Som en viktig del av sitt arbeid, identifiserte seminardeltakerne utfordringer man ser for seg at HiST vil stå overfor, sett i et 5-8 års perspektiv. I dette arbeidet kom det frem en rekke momenter som kan knyttes direkte eller indirekte til HiST sine fremtidige behov for lokaler. Det kom også opp mange utfordringer knyttet til det å skape en samlet organisatorisk enhet av HiST. Dette er forhold som vil være uavhengige av lokalitetenes beskaffenhet og plassering, og som derfor faller utenfor rammen av dette prosjektet. Alle innspill og momenter fra seminaret er ivaretatt i et eget arbeidsnotat fra seminaret, men kun de forhold som direkte eller indirekte gir føringer for HiST sine framtidige lokaler er bearbeidet videre.

Følgende utfordringer ble vurdert som sentrale i et 5 til 8 års perspektiv:

HIST må tilby**:**
- Gode fysiske læringsarenaer for studenter og ansatte
- Infrastruktur som muliggjør en tilpasningsdyktig organisatorisk struktur
- Bygg som er kostnadseffektive å drifte, som igjen gir grunnlag for videre vekst på andre områder, gjennom økt ressurstilgang, FoU og frigjort tid til forskning og forskningsveiledning
- Bygg som gjør det mulig å oppfylle kravene i kvalitetsreformen (veileder og nærhet)
- Bygg hvor det er mulig å tilby / ta i bruk ny pedagogikk
- Bygg som er tilpasset nye undervisningsmedier
- Bygg hvor det er mulig å utvikle et godt studentsosialt miljø
- Bygg som gir effektiv utnyttelse av de ulike læringsarenaer som finnes
- Hensiktsmessig bygningsmasse, som er fleksibel og tilpasset HiST sine behov
- Bygningsmasse som aksepteres lokalpolitisk, som de vil støtte og gi oppmerksomhet
- Bygningsmasse som gjør det mulig å ha aktivt samarbeid med næringsliv og samarbeidende institusjoner (inkl. praksisplasser)

3.2.2 0-alternativet - Desentralisert alternativ

Grunnlag og forutsetninger
I dette alternativet antas videreføring av dagens leieforhold. Dette impliserer reforhandling av en rekke leieavtaler i den kommende 10-årsperioden. Deltakerne påpekte imidlertid som en klar forutsetning for en slik modell at det minimum bygges et nytt bygg i nærheten av St.Olavs hospital til helse- og sosialfagutdanningene. Valg av lokalisering styres av strategiene som velges for avdelingsstrukturen på HiST.

Alternativet innebærer at HiST fortsetter å være lokalisert fire til seks steder rundt omkring i Trondheimsregionen. Den mest sannsynlige lokalisering hvis fire campuser blir valgt, er Øya, Kalvskinnet, Moholt og Rotvoll. Beholdes seks campuser, antas disse som i dag å være Øya, Kalvskinnet, Moholt, Rotvoll, Ranheimsveien og Tunga.

Arealbehovet antas å være som i dag, minimum 75.000 m^2. Arealbehovet forutsetter dagens studenttall, og vil kunne bli høyere eller lavere hvis denne forutsetningen endres.

Mulige fordeler
Dagens studenter og ansatte føler eierskap og tilhørighet til etablerte campuser. En av fordelene ved 0-alternativet er således at man kan opprettholde de små, trygge miljøene, med nærhet til medstudenter og kontinuitet i planlagt aktivitet. Modellen gir mulighet for fleksibelt bomønster – det vil være enklere å skaffe hybler nær sin egen campus når ikke alle trenger å bo midt i sentrum. I tillegg er parkeringsforholdene i dagens modell relativt gode. 0-alternativet kan bidra til at enkelte miljøer får realisert sine ønsker og behov. Behov for sentrumsnærhet og spesialbehov som nærhet til St.Olavs hospital er tilfredstilt for noen grupper. Løsningen vurderes av noen som kostnadsbesparende i forhold til de andre alternativene. Dette begrunnes med at de andre alternativene innebærer flytting av mange i en periode, noe som vil medføre store flytte- og investeringskostnader, og sannsynligvis også en del uro i organisasjonen.

Mulige ulemper
Ulempene man ser ved 0-alternativet er knyttet til flere forhold. Ved å opprettholde dagens desentraliserte modell forblir miljøene små på sine respektive områder, og dermed også sårbare. Mange studenter og lærere har lang avstand til hverandre. Studentmiljøet begrenses til tilbudene som finnes på hver enkelt avdeling. Dagens campuser er i tillegg preget av kjønnsdeling.

Små miljøer gir færre faglige impulser. Det er vanskeligere å få til tverrfaglig samarbeid og prosjekter på tvers av campusområdene, og å utveksle studenter på tvers av avdelingene. Målet om et bredt samlet studietilbud og ambisjonen om økt andel av mastergradsutdanning antas vanskeligere å nå.

Deltakerne gav uttrykk for at det er behov for styrking og synliggjøring av en tydelig HiST-identitet både eksternt og internt. Dagens 0-alternativ understøtter i liten grad en slik tydelig HiST-identitet. Opplevelsen av HiST synes å variere med lokalisering og lokaliteter. Modellen vil kunne bidra til å opprettholde lojalitet hos ansatte og studenter til egen avdeling, men fragmenteringen av skolens tilbud gjør "merkevarebygging" av høgskolen tyngre.

0-alternativet gir begrensede muligheter til effektivisering av det administrative tilbudet, fordi man må opprettholde tilbud på fellestjenester på flere plasser. Prosjektet "Administrasjon2003" vil ikke få full effekt i hele HiST med dagens lokalisering. Det har også vist seg å være begrensete muligheter til å legge inn tjenester som for eksempel bank, reisebyrå, post og andre servicefunksjoner på en del av dagens campuser pga dårlig plass.

Dagens lokaler er av varierende kvalitet, og gir liten fleksibilitet. Man har få muligheter til å spesialtilpasse lokalene til undervisningsformålene. Ved en videreføring av 0-alternativet vil HiST fortsatt måtte forholde seg til en bygningsmasse som er bygd for andre formål, og som er dyr å drifte og vedlikeholde. Plassmangel er allerede i dag et problem for flere av avdelingene. Mange av campusene vil heller ikke være gode i forhold til målet om økt tilgjelighet. Modellen vurderes å være en kostbar løsning, der eierformen gjør at HiST ikke får ønsket tilgang til verdiskaping.

En videreføring av dagens 0-alternativ synes uakseptabel. Det har allerede vært jobbet i lengre tid for bygging av nye lokaler for helse- og sosialfagutdanningene på Øya og for teknologimiljøene på Kalvskinnet. Blant ansatte oppleves det at mye enda er uavklart i forhold til en prioriteringsrekkefølge for disse to prosjektene. Det uttrykkes bekymring for at det skal utvikles interne stridigheter mellom de ulike avdelingene om hvilke tiltak som bør prioriteres.

3.2.3 Nomademodellen

Grunnlag og forutsetninger
Modellen har mye til felles med 0-alternativet, men det forutsettes at HiST kontinuerlig vurderer sine lokaler opp mot andre sentrumsnære lokaler som måtte bli ledige. Hvis det kommer bygninger/lokaler på markedet som fyller kriteriene "billigere" og "sentrumsnære", flytter man avdelinger som er lokalisert lenger fra sentrum, eller har mer ugunstige leieavtaler, inn i disse lokalene.

Arealbehovet anslås å være minimum 75.000 m^2. Dette forutsetter dagens studenttall, og arealbehovet vil kunne bli høyere eller lavere hvis denne forutsetningen endres.

Mulige fordeler
Mange av fordelene ved 0-alternativet vil også gjelde for "Nomademodellen". Dette er en løsning som sannsynligvis kan realiseres relativt raskt, og som kan bidra til at HiST når sin målsetting om sentrumsnærhet. Man vil også kunne oppnå at deler av HiST blir liggende nær NTNU og St.Olavs hospital. Tilgjengeligheten til skolens avdelinger kan bli tifredstillende, og man vil kunne oppnå intime selvstyrte miljøer med gangavstand til sentrum. Det er imidlertid lite sannsynlig at man oppnår en samlokalisering av hele høgskolen.

Denne løsningen gir relativt god fleksibilitet i forhold til kapasitetsbehov. Dersom det blir behov for større eller mindre lokaler, vil man sannsynligvis kunne leie/leie ut raskt. Ønsker man å realisere målsettingen om å eie og drifte egen bygningsmasse kan kjøp av attraktive bygninger inngå som en del av modellen.

Løsningen vurderes å kunne bidra til styrking av faglig virksomhet, ved at husleie reduseres og midler til for eksempel forskning frigjøres. En slik vurdering bygger på forutsetningen om at den statlige bevilgning til HiST fortsatt vil være knyttet opp til studentproduksjonen, og at man ved innflytting i billigere lokaler derved sitter igjen med en større andel av bevilgningen for faglig aktivitet.

Mulige ulemper
Også mange av ulempene ved modellen er de samme som ved 0-alternativet. Felles campus som konsept følges ikke opp. "Nomademodellen" vanskeliggjør tverrfaglig samarbeid. Man får større uforutsigbar-

het for ansatte og studenter i forhold til hvor man skal være, og hvor lenge man får forbli der man er. Studentene kan ende opp med en campus som ligger på ulike steder i løpet av studie tiden. Profileringsmessig er løsningen heller ikke god. Bygging av den tydelige HiST-identiteten internt og eksternt blir krevende. Ved en slik type løsning pekes det også på at mye personenergi i de ulike avdelingene kan bli bundet opp ved at mange kontinuerlig vil være engasjert i "bli eller flytte" problematikken.

Selv om løsningen har som kriterium at lokalene man til enhver tid benytter er rimeligst mulig med tanke på husleie og drift, innebærer "Nomadelmodellen" at man får andre typer kostnader som må hensyntas i en totalvurdering. Løsningen vil medføre mange flyttinger, og derved store transaksjonskostnader. Løsningen innebærer også administrasjon av et større antall bygninger, og det vil være vanskelig å oppnå effektiviseringsgevinster på administrative funksjoner, så vel som på servicefunksjoner. Man risikerer i tillegg alltid å ha lokaler som er beregnet til andre formål, med behov for ombygging og tilpasning. Mange av spesialkravene til avdelinger og studieretninger vil i mindre grad kunne tilfredstilles.

3.2.4 To-campus alternativet

Grunnlag og forutsetninger
Også dette alternativet forutsettes lokalisering i eller nær Teknologibuen. Ut over dette er lokalisering ikke bestemt eller fastlagt. Det ble imidlertid lagt til grunn at arealene på Kalvskinnet beholdes og videreutvikles, og at resten av HiST etableres nær St.Olavs hospital.

Arealbehovet antas å være minimum 70.000 $m^{2.}$ Arealbehovet forutsetter dagens studenttall, og vil kunne bli høyere eller lavere hvis denne forutsetningen endres.

Mulige fordeler
Mange av fordelene ved 0-alternativet, men også ved en samlokalisering, vil være gjeldende for to-campusmodellen. Man vil kunne videreutvikle HiST i sentrumsnære områder, uten å behøve å bryte med forventingen som er skapt i fagmiljøene om utvikling av Kalvskinnet og nytt helse- og sosialfagsbygg på Øya. Man oppnår god nærhet til St.Olavs hospital og NTNU. Løsningen gjør at man kan opprettholde aktivitet i et etablert område som oppleves å fungere godt i dag, og som oppfattes som attraktivt både for studenter og ansatte. I tillegg muliggjøres gjenbruk av eksisterende infrastruktur på Kalvskinnet.

Det vil være en akseptabel nærhet mellom de to campusområdene. For noen miljøer kan to-campusmodellen gi bedre muligheter til samhandling med eksterne samarbeidspartnere. Graden av fordel vil avhenge av hvor miljøene er lokalisert i dag, og hvilken campus man bli plassert i etter ombygging. Modellen vil sannsynligvis også gjøre det mulig å få til en tydeligere profilering av fagmiljøene.

Mulige ulemper
En av de viktigste innvendingene mot denne modellen er at den kan ta lang tid å realisere, fordi det skal gjennomføres to ulike byggeprosjekt. Det knyttes usikkerhet til om man vil kunne få gjennomført utbygging både på Kalvskinnet og på Øya innen en rimelig tidshorisont. Det er også vesentlig usikkerhet knyttet til hvilket prosjekt som vil kunne realiseres først, og hvor lang tid det vil kunne komme til å gå før neste prosjekt kan startes.

Dersom det først blir utbygging på Kalvskinnet, løses bare noen av HiSTs totale behov. Prioriteres utbygging på Øya først, vil en utbygging på Kalvskinnet kunne trekke ut i tid. Kalvskinnet-arealene vil da kreve midler til byggingsmessige endringer i mange år fremover.

En annen bekymring hos deltakerne i Jægtvolden-seminaret er om en to-campusmodell vil kunne medføre polariseringsproblematikk, med utvikling av to miljøer med to ulike kulturer. Dette vil kunne ha uheldige konsekvenser for utvikling av tverrfaglige aktiviteter, og føre til uønsket intern kamp om midler. Noen avdelinger risikerer å bli splittet og lokalisert på to steder. Fortsatt kjønnsdeling av campusene synes sannsynlig, siden helse- og sosialfag, slik modellen beskrives, ikke blir samlokalisert med teknologifagene.

To-campusmodellen krever stor innsats, og oppfattes ikke å kunne gi vesentlige forbedringer for HiST totalt, sett i forholdt til et 0-alternativ med nybygging av helse- og sosialfagsbygg. Samlokaliseringsgevinst vil bare delvis kunne oppnås. Det kan være vanskelig å oppnå optimal nærhet mellom beslektede fagområder. Utnyttelse av ressurser og spesialrom suboptimaliseres. Ved at man ikke flytter teknologifagene, som i dag har de mest kostnadskrevende lokalene, mistes i tillegg en del av innsparingspotensialet.

3.2.5 Samlokalisert HiST – én-campus alternativ

Grunnlag og forutsetninger
Samlokalisering av HiST forutsetter at alle avdelinger samles på én campus sentrumsnært. Det forutsettes videre lokalisering innenfor Teknologibuen. Ut over dette er lokalisering ikke bestemt eller fastlagt. Det er forutsatt at campus består av flere bygg eller fløyer. Det skal være gangavstand innenfor campus.

Arealbehovet ved samlokalisering antas å være minimum 65.000 $m^{2.}$ Arealbehovet forutsetter dagens studenttall, og vil kunne bli høyere eller lavere hvis denne forutsetningen endres.

Mulige fordeler
Ved samlokalisering vil man kunne oppnå en løsning som er tilpasset HiST sine krav og behov. Bygningsmassen vil være moderne og utviklet i henhold til de funksjons- og ytelseskrav ansatte og studenter ved HiST stiller. Samlokalisering gir bedre mulighet for tilrettelegging av så vel studietilbud som av servicetilbud, og også bedre muligheter for studentsosiale aktiviteter. Effektiviseringsgevinst i forhold til de fleste servicetjenester kan oppnås, fordi man ikke lenger har behov for å opprettholde mange småenheter. Det antas at dette også vil kunne påvirke kvaliteten på tjenestene som tilbys på en positiv måte.

Profileringsmessig vil skolen kunne oppleves mer synlig, mer tilgjengelig, og dermed også mer interessant i markedssammenheng. Så vel identitetskapende virksomhet som faglig samhandling vil bli enklere. Det vil være enklere å få til faglig samarbeid og kunnskapsdeling på tvers av fag- og avdelingsgrenser. Studentenes muligheter til å ta fagkombinasjoner på tvers av avdelingsgrenser lettes. Samlokalisering antas også å gi bedre mulighet for samarbeid med randsone virksomheter som NTNU; SINTEF, St.Olavs hospital og andre forskningsmiljøer, og derved bedre mulighet for utvikling av ekspertmiljøer.

Samlokalisering antas å kunne bidra til å gi HiST ny giv på utviklingssiden. Øket aktivitet innen FoU kan forventes som følge av flere faktorer, som bedret mulighet for samhandling på tvers av avdelinger, ved et samlet større miljø, og ved frigjøring av midler i totalbudsjettet gjennom lavere totalkostnader for drift og vedlikehold av bygninger.

Mulige ulemper
Gjennom samlokalisering av HiST blir miljøet større, og vil kunne oppfattes som mindre oversiktlig. Dagens 0-alternativ innebærer små campuser der ”alle kjenner alle”, noe som kan bli vanskeligere å oppnå ved en stor campus. Større enheter kan redusere fagidentitetsfølelsen for enkelte studenter. Det uttrykkes engstelse for at man vil få en ”Studentfabrikk” i stedet for en fleksibel høgskole, og at det utvikles mer regelstyring, mer byråkrati, og mer rigide miljø. Man vil potensielt få et større skille mellom administrasjon og avdelinger.

Enkelte avdelinger kan miste fordeler eksisterende lokalisering gir. Dette gjelder særlig dagens økonomiavdeling, som ønsker nærhet til NTNU-miljøer på Dragvoll.

Samlokalisering innebærer gjennomføring av et meget stort byggeprosjekt. Krav i forhold til budsjettmål og kostnadseffektivitet vil kunne få uheldige konsekvenser i forhold til antall rom, areal for rom og fleksibilitet i bygningsmassen. Ved en beslutning om gjennomføring av et prosjekt for samlokalisering av HiST, vil man kunne forvente motforestillinger fra de miljøer som har lagt ned mye arbeid i å realisere en utbygging på Kalvskinnet.

3.3 Samlet kvalitativ vurdering av lokaliseringsalternativene

Deltakerne i Jægtvolden-seminaret avsluttet sitt arbeid med å foreta en samlet vurdering og rangering av de fire løsningsalternativene i forhold til et avgrenset sett av kriterier. Kriterier ble valgt ut av deltakergruppen ut fra det totale sett av krav og behov som var identifisert, og omfattet:

1. Faglig samhandling internt
2. Nærhet til samarbeidende institusjoner
3. Lokalisering sentrumsnært
4. Fleksibilitet i bygningsmassen
5. Drift og vedlikehold av bygningsmassen
6. Profilering og synliggjøring av HiST
7. Organisering og gjennomføring av alternativ

8. Servicegrad og administrative tjenester
9. Studentmiljø
10. Fagidentitet
11. Transaksjonskostnader

For kriteriene "Drift og vedlikehold av bygningsmassen" og "Organisering og gjennomføring av alternativ" kunne deltakerne ikke foreta noen reell rangering av alternativene, siden kostnadsestimater ikke forelå på dette tidspunkt. Rangeringen som er gjort er derfor foretatt ut fra en antakelse om modellens godhet i forhold til disse kriteriene. Kostnadsevaluering for alternativene presenteres i kapittel 4.

Lokaliseringsalternativene ble rangert etter en firedelt skala, med "1" som beste score og "4" som dårligste score. Skalaen ble benyttet slik at man fikk synliggjort hvor vidt alternativer ble vurdert likeverdige eller svært forskjellige. Hvis eksempelvis "0-alternativet" og "Nomademodellen" begge ble vurdert å fylle et kriterium i vesentlig mindre grad enn "Én-campusmodellen", ble dette synliggjort ved å gi begge modellene lavere (og like lave) score for det aktuelle kriterium.

Score for hvert alternativi forhold til det enkelte kriterium ble avgjort gjennom avstemming i plenum. Synspunkter og kritiske poeng knyttet til hvert kriterium ble notert. Gruppen foretok ingen rangering eller vekting av de ulike kriteriene.

Tabellen under viser gruppens samlete vurdering:

Konsept Kriterium	0–alternativ	"Nomade"-modellen	To–Campus	Samlokalisert HiST	Kommentarer
Faglig samhandling (Internt i HiST)	3	4	3	1	1)
Nærhet til samarbeidende institusjoner	3	4	3	1	2)
Lokalisering sentrumsnært	4	2	1	1	3)
Fleksibilitet i bygningsmassen	3	4	2	1	
Drift og vedlikehold	(3)	(4)	(2)	(1)	4)
Profilering og synliggjøring av HiST	3	4	2	1	
Organisering og gjennomføring	(4)	(2)	(4)	(1)	5)
Servicegrad og administrativ tjenesteytelser	4	4	3	1	
Studentmiljø	2	4	3	1	6)
Fagidentitet	1	4	2	1	7)
Transaksjonskostnader	1	4	2	3	8)

Kommentarer:

1) Gruppen understreker viktigheten av å ivareta helhetsvurderingene. I dette inngår tenking rundt hvilket alternativ som vil kunne ha mest gjennomslagskraft. For to-campus alternativet understrekes bekymringen for mulig polarisering mellom de to campuser.
2) 0-alternativet forutsetter nybygg for helse- og sosialfag på Øya. To-campus alternativet kommenteres å kunne være interessant fordi avdelingene har ulike samarbeidspartnere som holder til ulike steder. Slik kan to-campus alternativet bidra til nærhet mellom flere samarbeidende miljø.
3) Vurderingen av én-campus- og to-campus-alternativene som likeverdige i forhold til dette punktet var enstemmig.
4) Dersom man vurderer "Nomademodellen" på basis av en antakelse om at dette alternativet er mest kostnadseffektivt med tanke på utgifter til husleie, vil alternativet oppnå bedre score. For 0-alternativet uten nybygg for helse- og sosialfag er kostnadene kjent. To-campus alternativet antas å være det mest kostbare av et flertall i Høgskolestyret, og er tidligere avvist av den grunn.
5) Gruppen hadde lite grunnlag for å foreta vurdering av dette kriteriet. Følgende kommentarer knyttes til dette kriteriet: 0-alternativet forutsetter nybygging av helse og sosialfagsbygg på Øya, og man vil potensielt måtte stille seg i byggekø for å få til dette. En samling av HiST på en campus er mest tidskritisk med tanke på tilgjengelighet av tomtealternativ. To-campus alternativet er også tidskritisk, fordi den innbærer to byggeprosjekt, potensielt med lang tid mellom realisering av prosjektene. Nomademodellen kan være politisk enklest. Nytenkingen i én-campus alternativet gjør imidlertid at dette vurderes

som "salgbart". Signaler tyder på mest positiv oppmerksomhet om et samlet HiST. Som betenkning spilles inn at det er lagt ned mye arbeid i forhold til andre prosjekt allerede. Dette bygger også opp under antakelsen om at en videreføring av arbeidet mot et samlet HiST er mest troverdig. Samling av HiST vil innebære flere byggetrinn, noe som kan bidra til økt kompleksitet av prosjektet. Det kommenteres at man i et samlet HiST kan legger inn utleieareal som kan gi en fleksibel inntektskilde. Det er imidlertid risiko knyttet til muligheten for utleie av slike areal.

6) Samling på en campus vurderes potensielt å kunne gi et dårligere studentmiljø dersom man ikke tar hensyn til dette.
7) 0-alternativet gir nærhet i et konsentrert fagmiljø. Samlokalisering kan gi større tydelighet til eget fag sett i perspektiv til de andre fagområdene, kan gjøre det enklere å bygge HiST-identitet, og øke FoU-andelen. Dagens fagmiljø oppleves innadskuende, viktigheten av å huske at ett fagmiljøs suksess vil ha positive ringvirkninger for de andre understrekes.
8) Gruppen mener at "transaksjonskostnader" bør vektes lavere enn de andre kriteriene. Flytting vurderes å kunne gi "ny giv". Her kommer hensyn både til økonomi og til "menneskelig kostnad" inn. Ved flytting av Kalvskinnet vil kostnader til inventar og nytt utstyr være vesentlige. En betenkning er om UFD vil ta ansvar for finansiering av utstyr i en ikke-statlig gjennomføringsmodell.

Gruppens samlete vurdering er at samlokalisering på en campus er det alternativ som best støtter en ønsket utvikling av HiST. Gruppen ser kvaliteter både ved to-campus alternativet og ved dagens 0-alternativ, og disse utredes derfor videre. Gruppen forkaster "Nomademodellen" som et realistisk alternativ. Dette alternativet bearbeides derfor ikke videre.

I neste kapittel presenterer en evaluering av kostnader knyttet til følgende fire alternativer for lokalisering av HiST:

1. 0-alternativet - en videreføring av samtlige av dagens leieavtaler 20 år fram i tid
2. Modifisert 0-alternativ - bygging av nytt helse- og sosialfagsbygg på Øya, for øvrig videreføring av leieavtaler
3. To-campus alternativ - med nybygging både på Kalvskinnet og på Øya
4. Samlokalisering av HiST - innenfor Teknologibuen

4 Kostnadsvurderinger

HiST dekker sine kostnader til drift og leie av lokaler gjennom årlige bevilgninger. En naturlig modell for å vurdere økonomien i et eventuelt prosjekt for bygging av nye fasiliteter vil være en sammenligning av årlige kostnader. Vurderingene baseres da på om de årlige kostnadene med å bygge nytt blir større eller mindre enn ved dagens "0-alternativ". Med bakgrunn i et ønske om "mer penger til utdanning" er målet at de årlige utgiftene til husleie, drift og vedlikehold går ned.

En reell sammenlikning mellom tradisjonell offentlig produksjon og gjennomføring i samarbeid med ikke-offentlige partnere krever at kostnader til bygging, drift og vedlikehold sees under ett. Alle kostnader må neddiskonteres til nåverdi for å få et reelt sammenlikningsgrunnlag.

Dette kapittelet presenterer en evaluering av kostnader knyttet til følgende fire aalternativer for lokalisering av HiST:

1. 0-alternativet - en videreføring av samtlige av dagens leieavtaler 20 år fram i tid
2. Modifisert 0-alternativ - bygging av nytt helse- og sosialfagsbygg på Øya, for øvrig videreføring av leieavtaler
3. To-campus alternativ - med nybygging både på Kalvskinnet og på Øya
4. Samlokalisering av HiST - To alternativer er inkludert: Teknobyen og Marienborg. Ytterligere alternativer som enda ikke er utredet antas å kunne komme med i den videre prosess.

Analysen gjennomføre i en prosess der flg. delestimater inngår:

1) Estimat for investeringskostnader. Strukturen her er i hht. bygningsdeltabellen. Estimatet er basert på erfaringstall og kvalitative vurderinger av arealer, enhetspriser, påslag for generelle og spesielle kostnader, uspesifiserte kostnader og eksterne faktorer som har et potensial for kostnadspåvirkning
2) Leieavtaler. Avhengig av hvilket alternativ som utredes, forlenges avtaler for å oppnå at HiST på ethvert tidspunkt totalt har tilstrekkelig areal til disposisjon for skolens behov. Leiekontraktens betingelser knyttet til forlengelser reguleres i hht. forutsetninger gitt nedenfor.
3) Driftskostnader. En tar her utgangspunkt i dagens kostnader pr. arealenhet
4) Utviklingskostnader. Disse beregnes i hht. forutsetninger gitt nedenfor
5) Kapitalflyt. Kapitalflyt med usikkerhet fremkommer som resultat av periodiserte investeringer, leiekostnader knyttet til eksisterende og nye arealer, drifts-, utviklings- og administrasjonskostnader.

Det er i den økonomiske analysen lagt vekt på å fremskaffe et realistisk bilde av de økonomiske forhold knyttet til de ulike alternativer. Et realistisk bilde forutsetter at relevant usikkerhet inkluderes i analysen. Alle kostnadselementer er derfor definert som stokastiske variable for å hensynta den usikkerhet som virkeligheten representerer.

I analysen er Monte Carlo-simulering benyttet som teknikk for å gjennomføre usikkerhetsanalysen. Relevante kostnadselementer og økonomiske parametre defineres som stokastiske variable. Usikkerheten angis for hver av disse som minimum, sannsynlig og maksimum[2]

4.1 Generelle forutsetninger for økonomisk analyser

1) Finansieringskostnader:
   Samme parameterverdier benyttes for alle alternativer
   - Byggelånsrente defineres til å ligge i området 3,5 – 4,5 %
   - Lånerente defineres til å ligge i området 3,3 – 6,0 %
   - Avdragstid: Settes til 20 år

[2] *Minimum* er den verdi der det er 10 % sannsynlighet for at kostnaden blir lavere (P10). *Sannsynlig* er den verdi der det er 50 % sannsynlighet for at verdien blir lavere (dvs. også 50 % sannsynlighet for at verdien blir høyere. *Maksimum* er den verdi der det kun er 10 % sannsynlighet for at verdien blir høyere (P90). Det er derfor 80 % sannsynlighet for at utfallet vil falle innenfor intervallet *minimum – maksimum* (dvs. konfidensnivået er 80 %).

- Det antas en generell årlig prisstigning på 2 % i hele analyseperioden frem til 2030

Nivå for byggelånsrente og lånerente er basert på vurderinger fra et representativt utvalg finansinstitusjoner. Vurderingene er gjort i slutten av september 2003. Leiekontrakten med HiST vil være bærende for de lånevilkår som oppnås. Det antas vesentlig risikodempende at HiST er en langvarig og solid leietaker.

2) Tomtekostnad defineres å ligge i området kr 1000 – 2000 pr. M^2 BTA

3) Utstyrskostnader inkluderes for alle alternativer.
   - For alternativ 0 skisseres normale utstyrskostnader basert på drift, vedlikehold, nyanskaffelser i hht. etablert praksis.
   - For øvrige alternativer inkluderes utstyrskostnader som defineres i intervallet 12 - 20 % av entreprisekostnad. Det er her hensyntatt at en del utstyr overflyttes.

4) Byggets/byggenes restverdi. Det forutsettes her en BOT-periode på 20 års drift fra 2007 og at byggene i hele driftsperioden vedlikeholdes og utvikles for å innfri funksjonelle og driftstekniske krav. Restverdi settes til 80 % av indeksert investeringskostnad

5) Forurensning i grunnen (evt.). Kostnadskonsekvenser som påføres/kan påføres prosjekteier hensyntas

6) Kunstnerisk utsmykning settes til 1 % av entreprisekostnad

7) Det antas ikke å være behov for midlertidige arealer for skoleformål, kun provisorier i tilknytning til byggeprosjektet.

8) Nåverdi benyttes for sammenlikning av kapitalstrømmer over tid

9) Diskonteringsfaktor:
   Samme diskonteringsfaktor benyttes for alle alternativer. Diskonteringsfaktor settes til 5,5 %

9) Drifts-/vedlikeholdskostnader, utvikling
   - Det antas en prisutvikling på 2 % for alle alternativer
   - Nybygg/rehabiliterte arealer har lavere drift/vedlikeholdskostnader enn gjennomsnitts leiearealer i dag. Nybygg/rehabiliterte arealer har drifts-/vedlikeholdskostnader som trappes opp til gjennomsnittsnivå i en 5-års periode. Drifts-/vedlikeholdskostnader 1. driftsår settes til 50 % av gjennomsnitts drifts-/vedlikeholdskostnad.
   - Samlokaliseringsalternativene krediteres en besparelse på 5 MNOK/år pga. redusert antall administrative stillinger (10)

10) Utviklingskostnadene settes til 100 % av dagens utviklingskostnader i alternativ 0 og 75 % i øvrige alternativer (siden nybygde & rehabiliterte arealer antas å være mer "utviklingsvennlige)

11) Investeringsprofil
   - Investeringsprofilet tilpasses ferdigstillelse av arealer inndelt i et aktuelt antall byggetrinn. Investeringsperiode: 2007-2011. Investeringene tilpasses omfang av arealer som ferdigstilles.
   - Investeringene for hvert byggetrinn fordeles over 2 år, med 40 % første år og 60 % andre år.

12) Leieavtaler
   - Leieavtaler som løper, indeksreguleres i hht. avtale, som er basert på konsumprisindeksen. Det antas en indeks på 2 % pa. for alle alternativer i aktuell driftsperiode (til og med 2027)

   - Leieavtaler som forlenges, indeksreguleres i hht. dagens leieavtale[3].

13) Innfasing av bygg. Det foreslås ferdigstillelse av arealer i fire trinn i hhv. i 2007, 2008, 2010 og 2011. Under forutsetningene knyttet til leieavtalene ovenfor er det kun Bispegata 9b som representer en signifikant tilleggskostnad pga. byggets ferdigstillelse ikke på en hensiktsmessig måte kan tilpasses utløp av denne leieavtalen. Det påregnes 50 % leie for disse arealene. Komplett

[3] Dagens leieavtale vurderes å ligge på et nivå som generelt ligger betydelig under markedsverdi

samlokalisering kan på dette grunnlag skje innen utløpet av 2011.

14) Kapitalflyt for alle alternativer bortsett fra varianter uten avdrag i leieperioden viser at det vil være behov for å oppnå en viss "glatting" gjennom en avtale med U/D-selskapet/finansinstitusjoner hvis kostnader for HiST hvert år skal være lik eller lavere enn 0-alternativet.

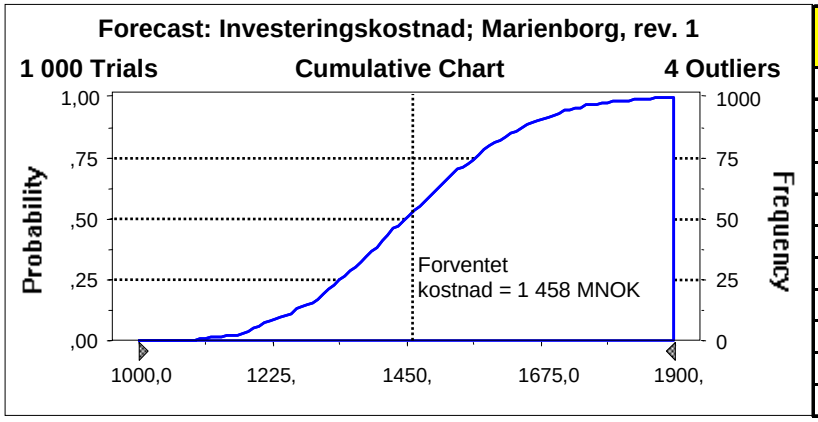
4.1.1 0-alternativet

Basisalternativet er basert på forlengelse av nåsituasjonen i 20 år fremover. Dagens leiebetingelser forutsettes.

4.1.2 Samlokalisering av HiST: Alternativ Marienborg

Investeringskostnad

Kostnadsestimatet for dette alternativet fremstilles om en kumulativ fordeling.



Pro-sentil	Verdi
90	1672,2
85	1627,8
80	1593,5
70	1539,8
60	1496,9
50	1452,6
40	1409,9
30	1366,2
25	1341,1
20	1318,5
10	1244,3

Grunnlagsdata for investeringskostnadene vises i vedlegg I.

Gjennomføring av utbygging

Sekvensering av utbyggingen antas som vist i tabell nedenfor.

Ferdigstillelse av arealer:

Nye arealer	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Fase 1 Nybygg				20 000				
Fase 2 Nybygg					20 000			
Fase 3 Rehab							12 500	
Fase 4 Rehab								12 500
Arealer pr år	0	0	0	20 000	20 000	0	12 500	12 500
Arealer akkumulert	0	0	0	20 000	40 000	40 000	52 500	65 000

Fordeling av årlige investeringer.

Huskostnad	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Totalt
Fase 1 Nybygg			80,0	120,0					200,0
Fase 2 Nybygg				80,0	120,0				200,0
Fase 3 Rehab						35,0	52,5		87,5
Fase 4 Rehab							35,0	52,5	87,5
SUM pr. år			80,0	200,0	120,0	35,0	87,5	52,5	575,0
Andel investering pr år (%)	0,0 %	0,0 %	13,9 %	34,8 %	20,9 %	6,1 %	15,2 %	9,1 %	

Huskostnaden benyttes som nøkkel for å periodisere de totale investeringskostnadene.

Driftskostnader

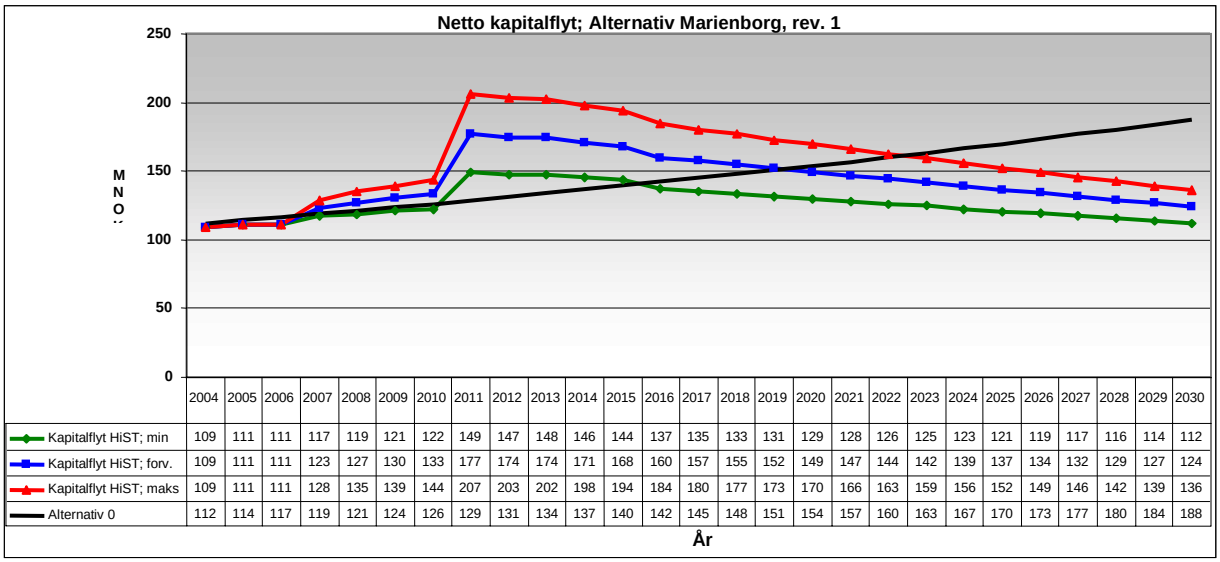
Driftskostnadene omfatter delvis arealer som en har leieavtale på i dag, og delvis arealer som leies av et U/D-selskap. Periodisert driftskostnadene vises i vedlegg I

Utviklingskostnader

Utviklingskostnadene for alternativet vurderes å være noe lavere enn for 0-alternativet. Årsaken til dette er at arealene er mer tilpasset til høyskoleformål.

Kapitalflyt

Kapitalflyten vises grafisk i figur nedenfor, der også kapitalflyt for 0-alternativet vises.

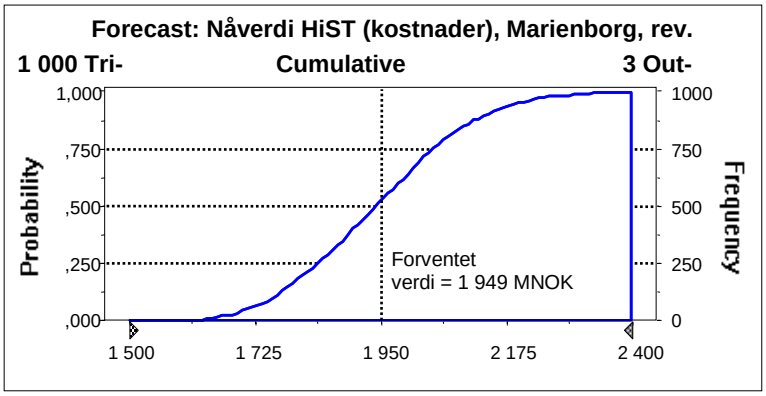


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kapitalflyt HiST; min	109	111	111	117	119	121	122	149	147	148	146	144	137	135	133	131	129	128	126	125	123	121	119	117	116	114	112
Kapitalflyt HiST; forv.	109	111	111	123	127	130	133	177	174	174	171	168	160	157	155	152	149	147	144	142	139	137	134	132	129	127	124
Kapitalflyt HiST; maks	109	111	111	128	135	139	144	207	203	202	198	194	184	180	177	173	170	166	163	159	156	152	149	146	142	139	136
Alternativ 0	112	114	117	119	121	124	126	129	131	134	137	140	142	145	148	151	154	157	160	163	167	170	173	177	180	184	188

Som det fremgår så vil det være behov for å oppnå en viss ”glatting” gjennom en avtale med U/D-selskapet hvis årlige kostnader for HiST for hvert år skal være lik eller lavere enn 0-alternativet.

Nåverdi

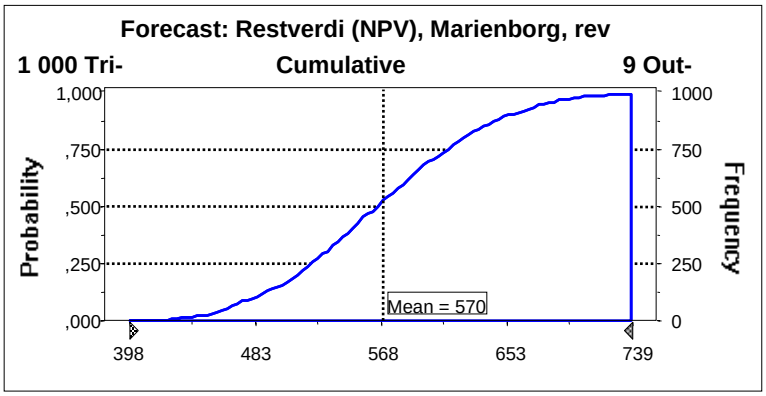
Nåverdi for HiSTs kostnader for analyseperioden vises nedenfor.



Analysen for dette alternativet viser en forventet nåverdi på 1 949 MNOK, noe som tilsvarer 0-alternativet (1 916 MNOK).

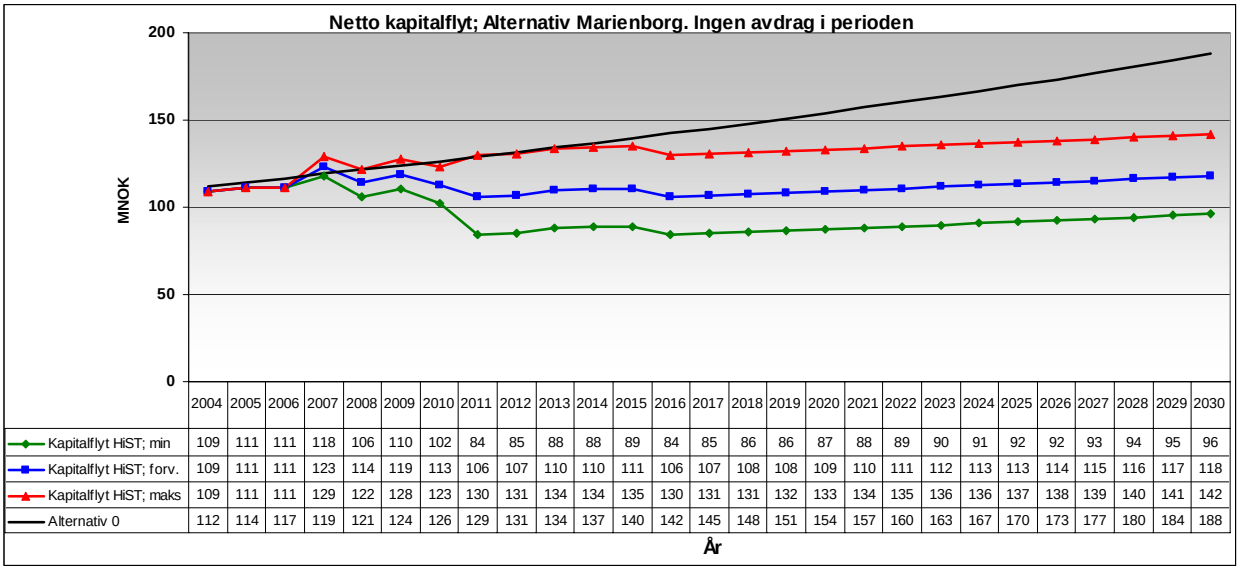
Restverdi

Restverdien for bygget under gitte forutsetninger vises nedenfor.



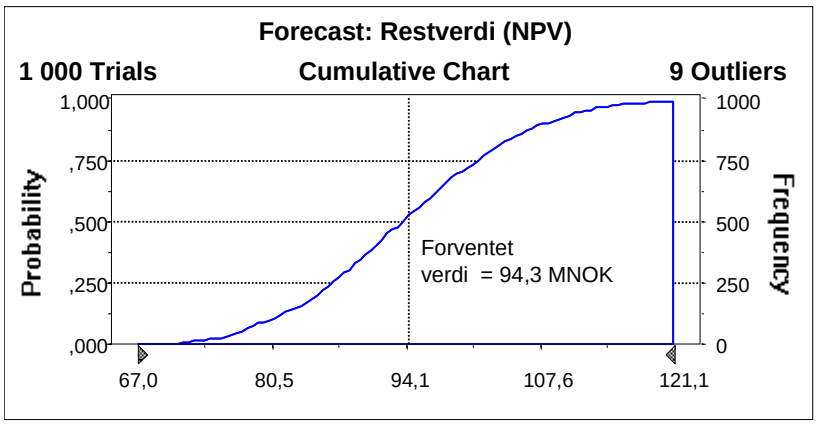
Alternativ Marienborg, uten avdrag i perioden

Evalueringen omfatter også en finansieringsmodell der en ser for seg muligheten låneopptak uten avdrag i perioden. Dette vil gi en kapitalflyt og restverdi som vist nedenfor.



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kapitalflyt HiST; min	109	111	111	118	106	110	102	84	85	88	88	89	84	85	86	86	87	88	89	90	91	92	92	93	94	95	96
Kapitalflyt HiST; forv.	109	111	111	123	114	119	113	106	107	110	110	111	106	107	108	108	109	110	111	112	113	113	114	115	116	117	118
Kapitalflyt HiST; maks	109	111	111	129	122	128	123	130	131	134	134	135	130	131	131	132	133	134	135	136	136	137	138	139	140	141	142
Alternativ 0	112	114	117	119	121	124	126	129	131	134	137	140	142	145	148	151	154	157	160	163	167	170	173	177	180	184	188

Restverdien etter tilbakebetaling av lånet, neddiskontert:

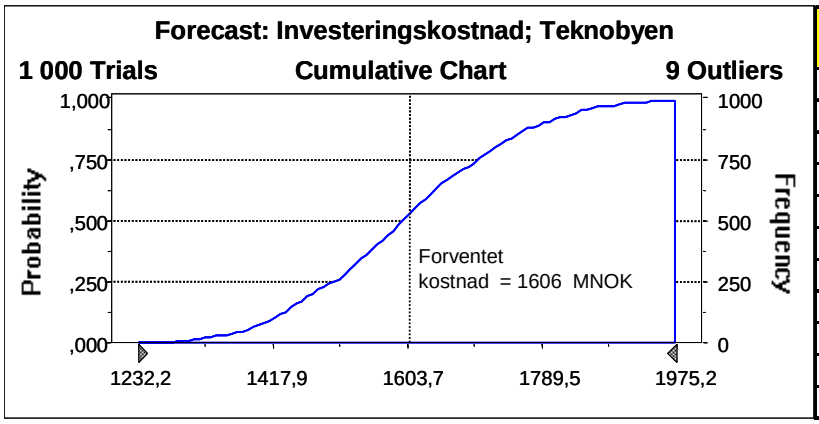


Restverdien er som vist betydelig redusert sammenliknet med alternativet med avdragsbetaling i leieperioden. Dette er en konsekvens av lånet som ikke er nedbetalt.

4.1.3 Samlokalisering av HiST: Alternativ Teknobyen

Investeringskostnad

Kostnadsestimatet for dette alternativet fremstilles om en kumulativ fordeling.



Pro-sentil	Verdi
90	1 798,3
85	1 759,3
80	1 730,7
70	1 678,4
60	1 637,6
50	1 600,9
40	1 564,7
30	1 527,0
25	1 504,5
20	1 475,9
10	1 420,8

Grunnlagsdata for investeringskostnadene vises i vedlegg I.

Gjennomføring av utbygging

Sekvensering av utbyggingen antas som vist i tabell nedenfor.

Ferdigstillelse av arealer:

Nye arealer	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Fase 1 Bygg A				32 582				
Fase 2 Bygg C					13 295			
Fase 3 Bygg B							19 186	
Arealer pr år	0	0	0	32 582	13 295	0	19 186	0
Arealer akkumulert	0	0	0	32 582	45 877	45 877	65 063	65 063

Fordeling av årlige investeringer med utgangspunkt i huskostnad (MNOK):

Huskostnad	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Totalt
Fase 1 Bygg A			130,3	195,5					325,8
Fase 2 Bygg C				53,2	79,8				133,0
Fase 3 Bygg B						76,7	115,1		191,9
SUM pr. år			130,3	248,7	79,8	76,7	115,1	0,0	650,6
Andel investering pr år (%)	0,0 %	0,0 %	20,0 %	38,2 %	12,3 %	11,8 %	17,7 %	0,0 %	

Huskostnaden benyttes som nøkkel for å periodisere de totale investeringskostnadene.

Driftskostnader

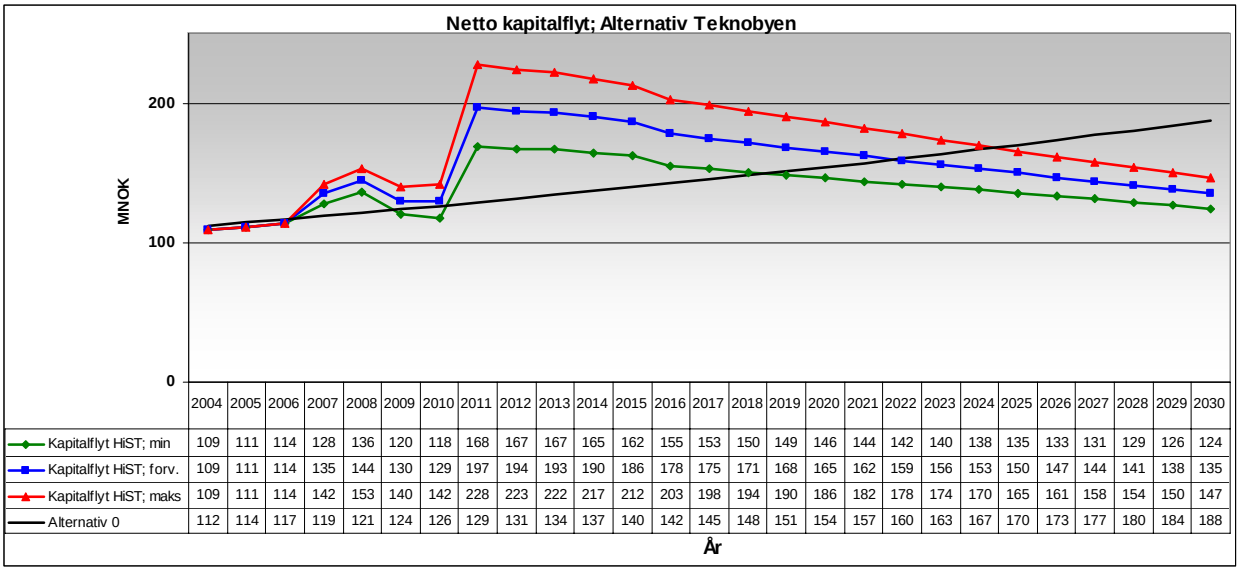
Driftskostnadene omfatter delvis arealer som en har leieavtale på i dag, og delvis arealer som leies av et U/D-selskap. Periodisert driftskostnadene vises i vedlegg I

Utviklingskostnader

Utviklingskostnadene for alternativet vurderes å være noe lavere enn for alternativ 0. Årsaken til dette er at arealene er mer tilpasset til høyskoleformål.

Kapitalflyt

Kapitalflyten vises grafisk i figur nedenfor, der også kapitalflyt for alternativ 0 vises.

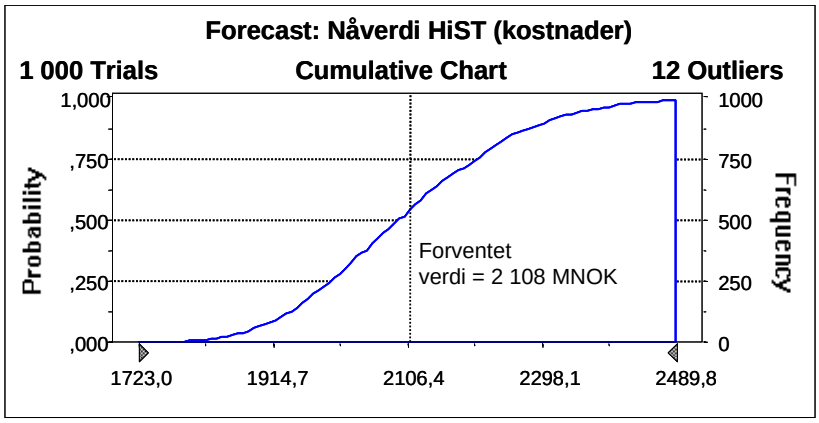


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kapitalflyt HiST; min	109	111	114	128	136	120	118	168	167	167	165	162	155	153	150	149	146	144	142	140	138	135	133	131	129	126	124
Kapitalflyt HiST; forv.	109	111	114	135	144	130	129	197	194	193	190	186	178	175	171	168	165	162	159	156	153	150	147	144	141	138	135
Kapitalflyt HiST; maks	109	111	114	142	153	140	142	228	223	222	217	212	203	198	194	190	186	182	178	174	170	165	161	158	154	150	147
Alternativ 0	112	114	117	119	121	124	126	129	131	134	137	140	142	145	148	151	154	157	160	163	167	170	173	177	180	184	188

År

Nåverdi

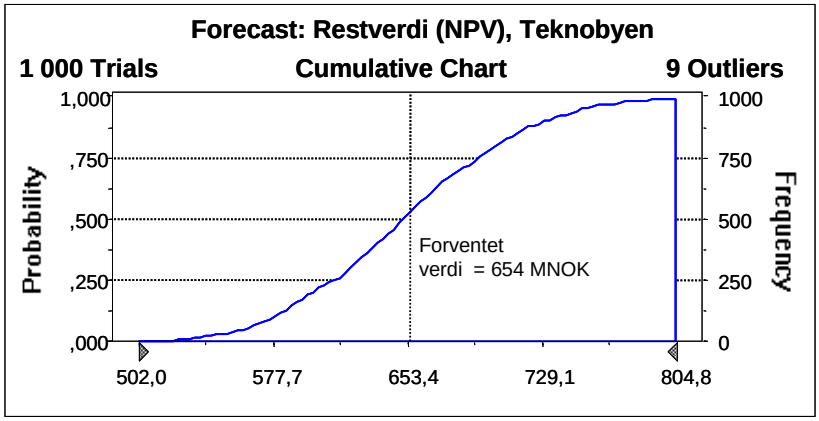
Nåverdi for HiSTs kostnader for analyseperioden vises nedenfor.



Analysen for dette alternativet viser en forventet nåverdi på 2 108 MNOK, dvs. ca. 200 MNOK høyere enn 0-alternativet (1 916 MNOK).

Restverdi

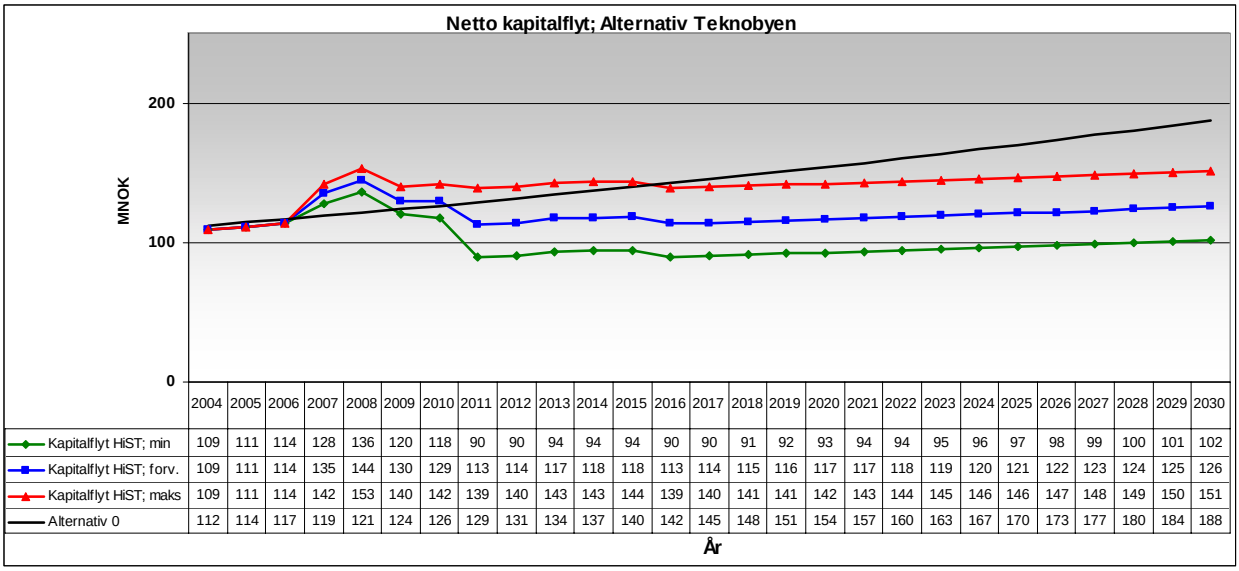
Restverdien for bygget under gitte forutsetninger vises nedenfor.



Alternativ Teknobyen; Uten avdrag i perioden

Her vises også resultatet hvis det er mulig å finansiere alternativet uten avdrag i perioden.

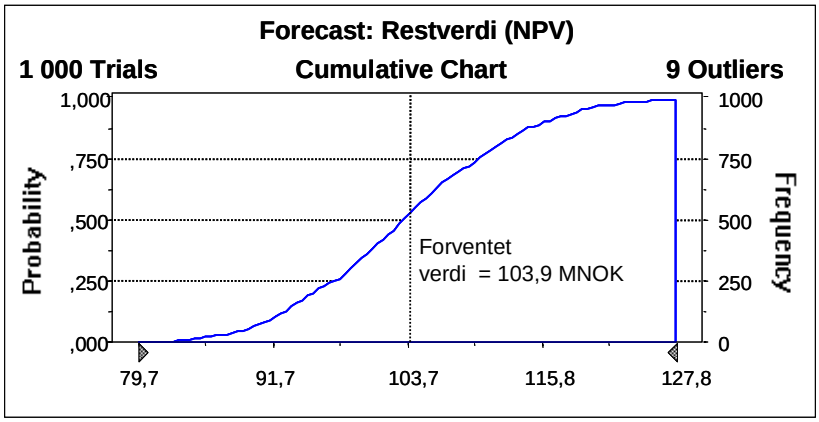
Kapitalflyt:



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kapitalflyt HiST; min	109	111	114	128	136	120	118	90	90	94	94	94	90	90	91	92	93	94	94	95	96	97	98	99	100	101	102
Kapitalflyt HiST; forv.	109	111	114	135	144	130	129	113	114	117	118	118	113	114	115	116	117	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126
Kapitalflyt HiST; maks	109	111	114	142	153	140	142	139	140	143	143	144	139	140	141	141	142	143	144	145	146	146	147	148	149	150	151
Alternativ 0	112	114	117	119	121	124	126	129	131	134	137	140	142	145	148	151	154	157	160	163	167	170	173	177	180	184	188

År

Restverdi:

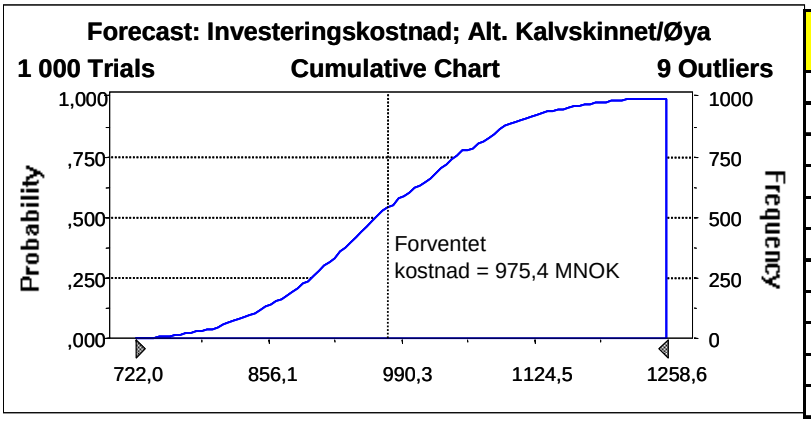


Restverdien er som vist betydelig redusert som konsekvens av lånet som ikke er nedbetalt.

4.1.4 Samlokalisering av HiST: Alternativ to-campus

Investeringskostnad

Kostnadsestimatet for dette alternativet fremstilles om en kumulativ fordeling.



Pro-sentil	Verdi
90	1110,1
85	1088,5
80	1069,3
70	1031,9
60	999,4
50	967,4
40	942,7
30	914,5
25	902,6
20	885,4
10	841,0

Grunnlagsdata for investeringskostnadene vises i vedlegg I.

Gjennomføring av utbygging

Sekvensering av utbyggingen antas som vist i tabell nedenfor.

Ferdigstillelse av arealer:

Arealer	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nybygg Kalvskinnet					0			
Nytt Helse/sosialbygg Øya								21 050
Nybygg Øya						16 000		
Arealer pr år	0	0		0	0	16 000	0	21 050
Arealer akkumulert	0	0	0	0	0	16 000	16 000	37 050

Fordeling av årlige investeringer med utgangspunkt i huskostnad (MNOK):

Huskostnad	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Totalt
Nybygg Kalvskinnet				0,0	0,0				0,0
Nytt Helse/sosialbygg Øya						84,2	126,3		210,5
Nybygg Øya						64,0	96,0		160,0
									0,0
SUM pr. år	0,0		0,0	0,0	0,0	148,2	222,3	0,0	370,5
Andel investering pr år (%)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	40,0 %	60,0 %	0,0 %	

Huskostnaden benyttes som nøkkel for å periodisere de totale investeringskostnadene.

Driftskostnader

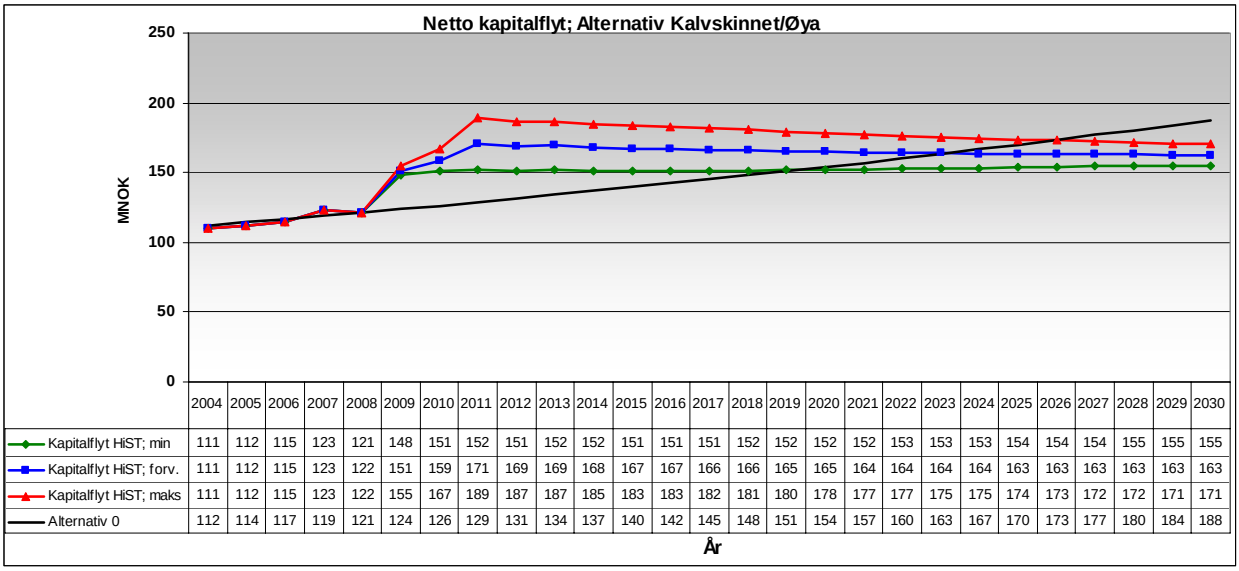
Driftskostnadene omfatter delvis arealer som en har leieavtale på i dag, og delvis arealer som leies av et U/D-selskap. Periodisert driftskostnadene vises i vedlegg I

Utviklingskostnader

Utviklingskostnadene for alternativet vurderes å være noe lavere enn for alternativ 0. Årsaken til dette er at arealene er mer tilpasset til høyskoleformål.

Kapitalflyt

Kapitalflyten vises grafisk i figur nedenfor, der også kapitalflyt for 0-alternativet vises.

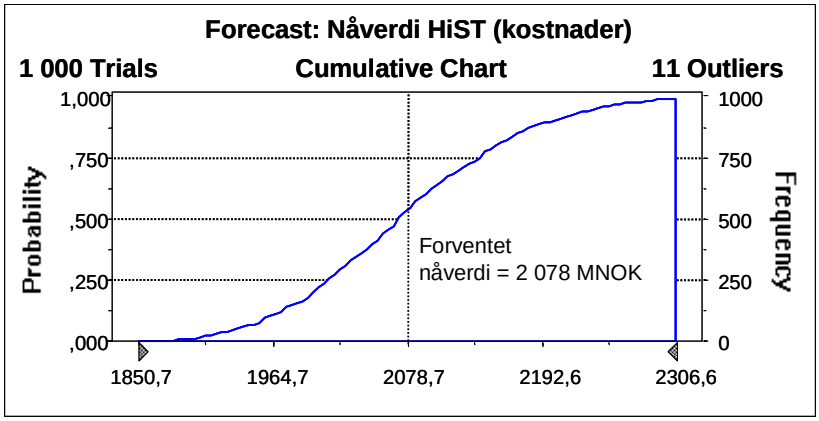


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kapitalflyt HiST; min	111	112	115	123	121	148	151	152	151	152	152	151	151	151	152	152	152	152	153	153	153	154	154	154	155	155	155
Kapitalflyt HiST; forv.	111	112	115	123	122	151	159	171	169	169	168	167	167	166	166	165	165	164	164	164	164	163	163	163	163	163	163
Kapitalflyt HiST; maks	111	112	115	123	122	155	167	189	187	187	185	183	183	182	181	180	178	177	177	175	175	174	173	172	172	171	171
Alternativ 0	112	114	117	119	121	124	126	129	131	134	137	140	142	145	148	151	154	157	160	163	167	170	173	177	180	184	188

År

Nåverdi

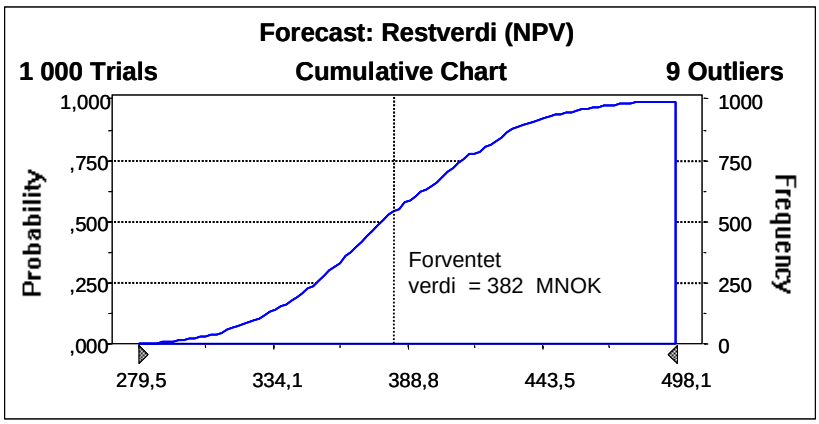
Nåverdi for HiSTs kostnader for analyseperioden vises nedenfor.



Analysen for dette alternativet viser en forventet nåverdi på 2 078 MNOK, dvs. ca. 160 MNOK høyere enn 0-alternativet (1 916 MNOK).

Restverdi

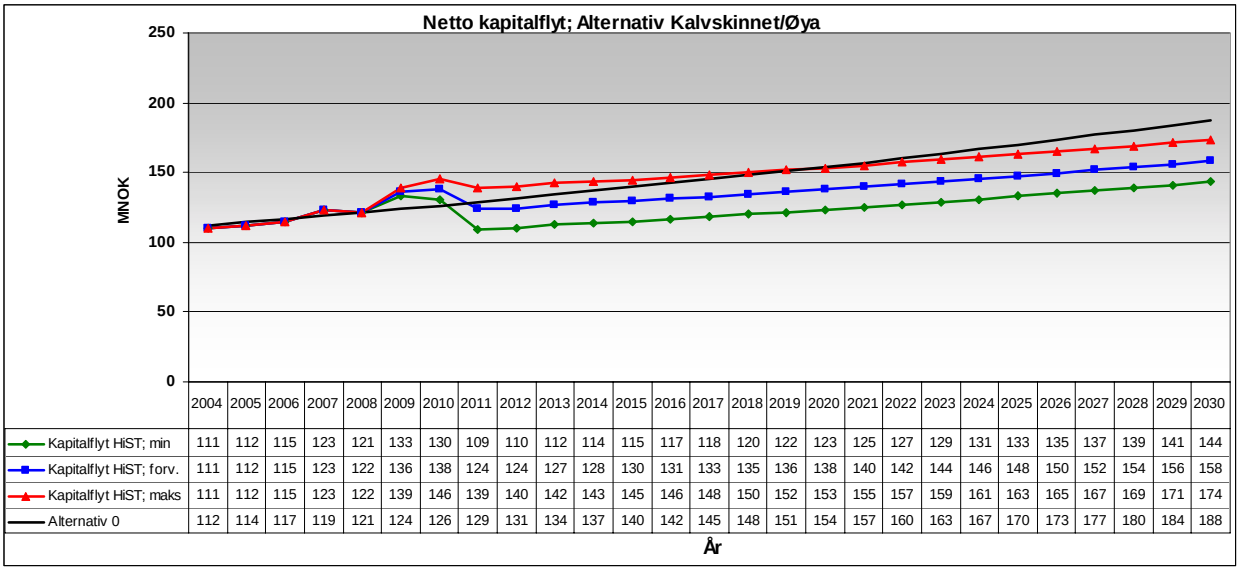
Restverdien for bygget under gitte forutsetninger vises nedenfor.



Alternativ To Campus; Uten avdrag i perioden

Her vises også resultatet hvis det er mulig å finansiere alternativet uten avdrag i perioden.

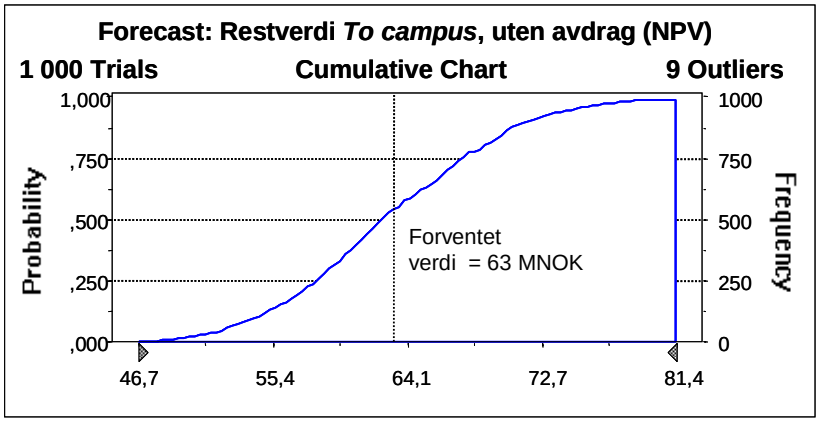
Kapitalflyt:



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kapitalflyt HiST; min	111	112	115	123	121	133	130	109	110	112	114	115	117	118	120	122	123	125	127	129	131	133	135	137	139	141	144
Kapitalflyt HiST; forv.	111	112	115	123	122	136	138	124	124	127	128	130	131	133	135	136	138	140	142	144	146	148	150	152	154	156	158
Kapitalflyt HiST; maks	111	112	115	123	122	139	146	139	140	142	143	145	146	148	150	152	153	155	157	159	161	163	165	167	169	171	174
Alternativ 0	112	114	117	119	121	124	126	129	131	134	137	140	142	145	148	151	154	157	160	163	167	170	173	177	180	184	188

År

Restverdi:

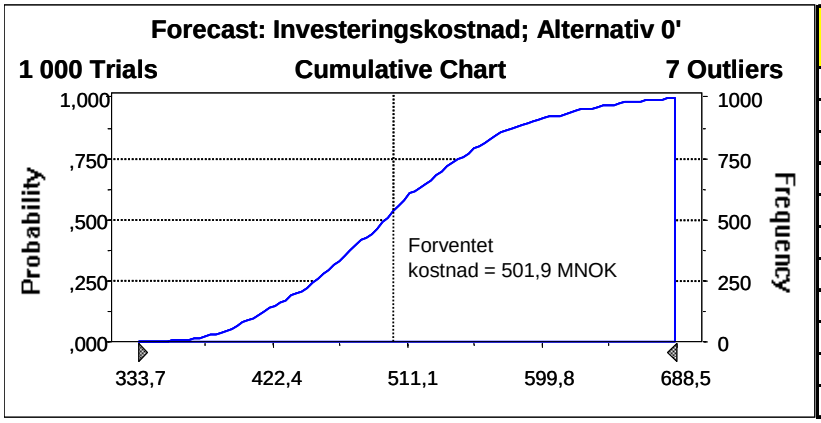


Restverdien er som vist betydelig redusert som konsekvens av lånet som ikke er nedbetalt.

4.1.5 Modifisert 0-alternativ; Leieforhold og nytt Helse/sosialbygg

Investeringskostnad

Kostnadsestimatet for dette alternativet fremstilles om en kumulativ fordeling.



Pro-sentil	Verdi
90	594,0
85	572,6
80	560,8
70	536,0
60	513,8
50	498,4
40	479,4
30	461,6
25	453,6
20	441,7
10	411,6

Grunnlagsdata for investeringskostnadene vises i vedlegg I.

Gjennomføring av utbygging

Sekvensering av utbyggingen antas som vist i tabell nedenfor.

Ferdigstillelse av arealer:

Arealer	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nybygg Kalvskinnet					0			
Nytt Helse/sosialbygg Øya								19 505
Nybygg Øya							0	
Arealer pr år	0	0	0	0	0	0	0	19 505
Arealer akkumulert	0	0	0	0	0	0	0	19 505

Fordeling av årlige investeringer med utgangspunkt i huskostnad (MNOK):

Huskostnad	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Totalt
Nybygg Kalvskinnet				0,0	0,0				0,0
Nytt Helse/sosialbygg Øya						78,0	117,0		195,1
Nybygg Øya						0,0	0,0		0,0
									0,0
SUM pr. år	0,0		0,0	0,0	0,0	78,0	117,0	0,0	195,1
Andel investering pr år (%)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	40,0 %	60,0 %	0,0 %	

Huskostnaden benyttes som nøkkel for å periodisere de totale investeringskostnadene.

Driftskostnader

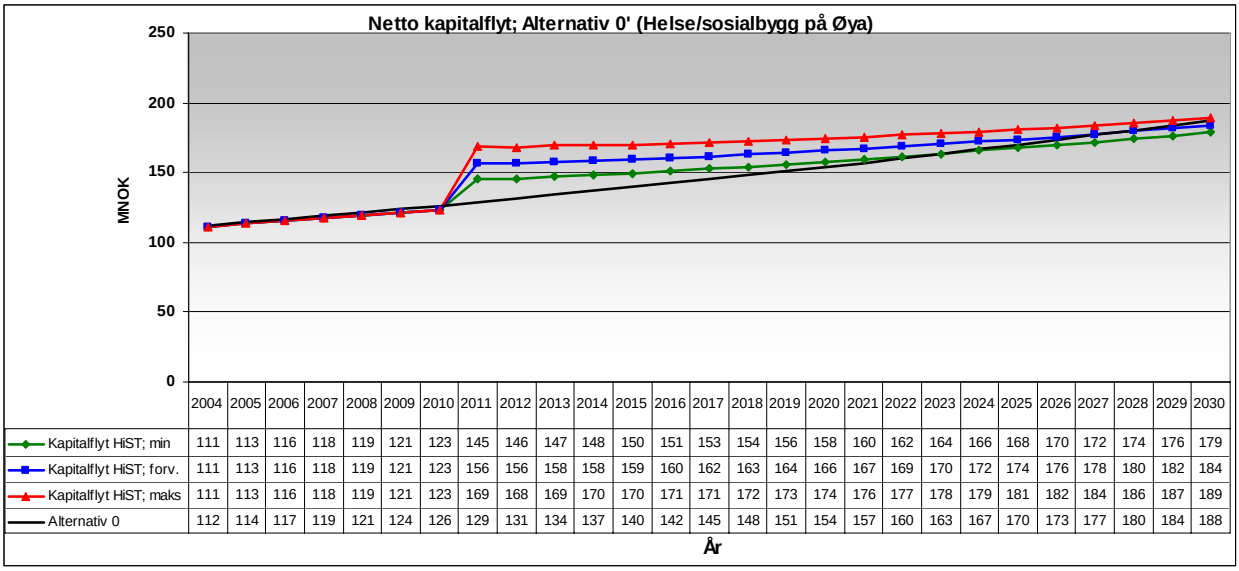
Driftskostnadene omfatter delvis arealer som en har leieavtale på i dag, og delvis arealer som leies av et U/D-selskap. Periodisert driftskostnadene vises i vedlegg I

Utviklingskostnader

Utviklingskostnadene for alternativet vurderes å være noe lavere enn for alternatiiv 0. Årsaken til dette er at arealene er mer tilpasset til høyskoleformål.

Kapitalflyt

Kapitalflyten vises grafisk i figur nedenfor, der også kapitalflyt for 0-alternativet vises.

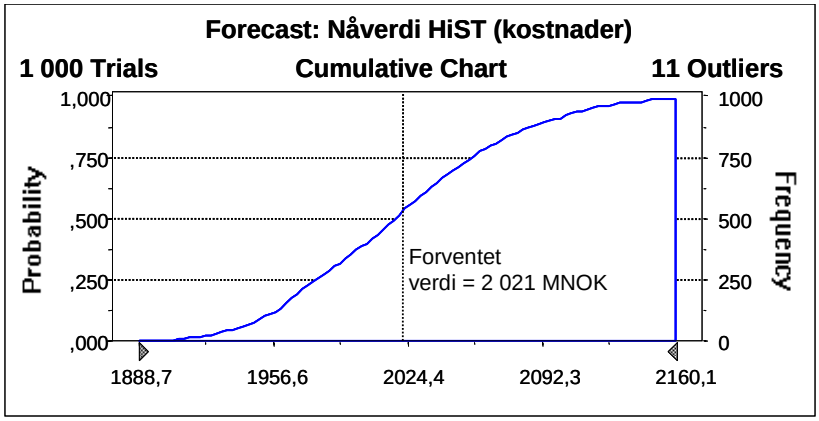


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kapitalflyt HiST; min	111	113	116	118	119	121	123	145	146	147	148	150	151	153	154	156	158	160	162	164	166	168	170	172	174	176	179
Kapitalflyt HiST; forv.	111	113	116	118	119	121	123	156	156	158	158	159	160	162	163	164	166	167	169	170	172	174	176	178	180	182	184
Kapitalflyt HiST; maks	111	113	116	118	119	121	123	169	168	169	170	170	171	171	172	173	174	176	177	178	179	181	182	184	186	187	189
Alternativ 0	112	114	117	119	121	124	126	129	131	134	137	140	142	145	148	151	154	157	160	163	167	170	173	177	180	184	188

År

Nåverdi

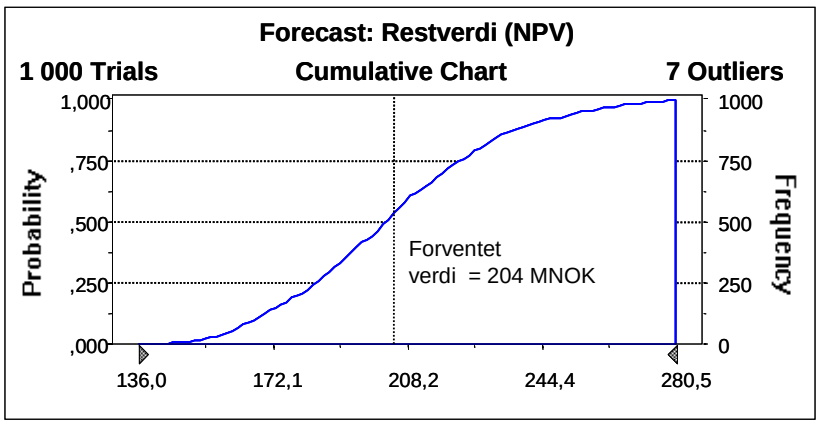
Nåverdi for HiSTs kostnader for analyseperioden vises nedenfor.



Analysen for dette alternativet viser en forventet nåverdi på 2 021 MNOK, dvs. ca. 100 MNOK høyere enn 0-alternativet (1 916 MNOK).

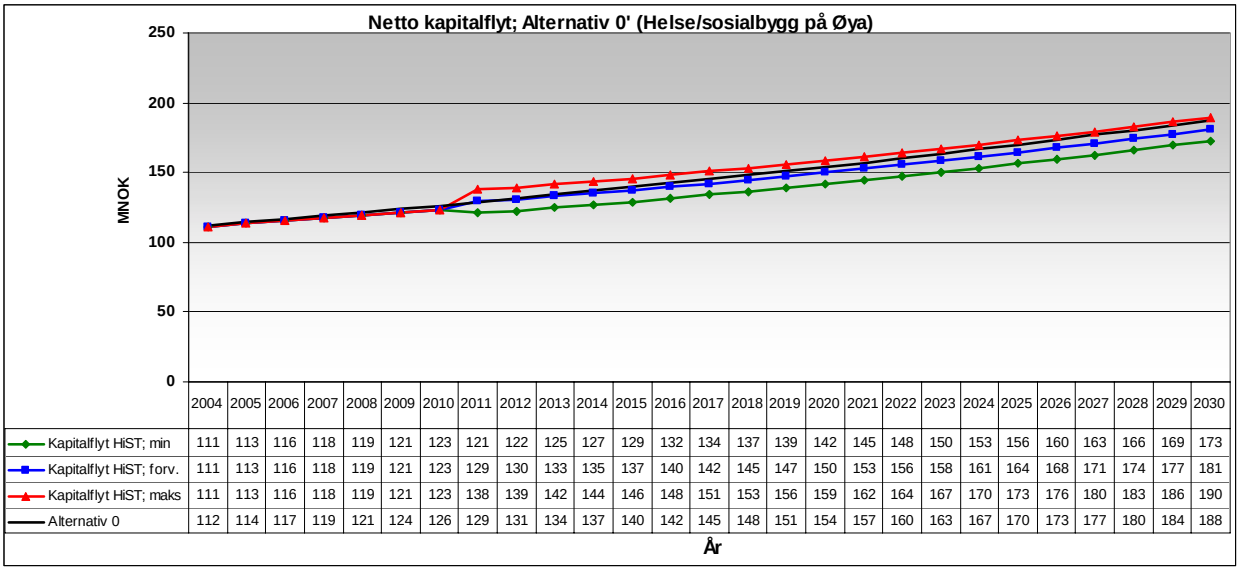
Restverdi

Restverdien for bygget under gitte forutsetninger vises nedenfor.



Modifisert 0-alternativ; Uten avdrag i perioden

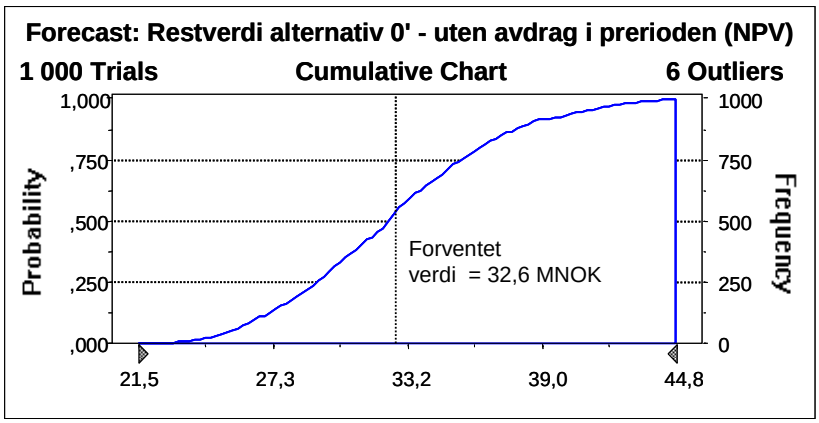
Her vises også resultatet hvis det er mulig å finansiere alternativet uten avdrag i perioden.
Kapitalflyt:



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kapitalflyt HiST; min	111	113	116	118	119	121	123	121	122	125	127	129	132	134	137	139	142	145	148	150	153	156	160	163	166	169	173
Kapitalflyt HiST; forv.	111	113	116	118	119	121	123	129	130	133	135	137	140	142	145	147	150	153	156	158	161	164	168	171	174	177	181
Kapitalflyt HiST; maks	111	113	116	118	119	121	123	138	139	142	144	146	148	151	153	156	159	162	164	167	170	173	176	180	183	186	190
Alternativ 0	112	114	117	119	121	124	126	129	131	134	137	140	142	145	148	151	154	157	160	163	167	170	173	177	180	184	188

År

Restverdi:



4.2 Sammendrag av økonomisk analyse

Her gis en sammenstilling av utvalgte økonomiske parametre pr. alternativ.

Alternativ	***Invest. MNOK***	***Nåverdi[4] MNOK***	***Restverdi MNOK***
0-Alternativ	0	1 916	0
Alternativ *Marienborg*	1 458	1 949	570
Alternativ *Teknobyen*	1 606	2 108	654
Alternativ *To-campus*	975	2 078	382
Modifisert 0-Alternativ m *Helse/sosial på Øya*	502	2 021	204

Ut fra en ren økonomisk evaluering synes samlokalisering på *Marienborg* å være det beste alternativet.

[4] Nåverdi av leiekostnader for eksisterende og nye arealer i en leieperiode på 20 år.

5 Prosjektgjennomføring samlokalisering av HiST

Dette kapittelet drøfter ulike former for organisering og finansiering av et prosjekt for samlokalisering av hele høgskolen i på én campus. Om man potensielt skulle velge å gå videre med to-campus alternativet i aksen Øya-Kalvskinnet, vil utbyggingen på Kalvskinnet gjennomføres i en tradisjonell offentlig modell (se under), i regi av Statsbygg. For utbygging på Øya står HiST friere i valg av gjennomføringsmodell.

5.1 Organisering og finansiering

Utbygging i den størrelsesorden man står overfor ved en samlokalisering av HiST, kan organiseres og finansieres på ulike måter. De vanligste er:

1. Tradisjonell offentlig modell
2. Leieavtale med utleier / eiendomsbesitter
3. Samarbeid mellom offentlig og ikke-offentlig aktør
4. Privat – privat samhandling

De ulike modellene skiller seg fra hverandre bl.a. ved:

- Eierskap
- Organisering
- Risikoallokering
- Betalingsmekanismer
- Juridiske konsekvenser

Alle gjennomføringsmodellene kan innebære konkurranseutsetting på ett eller flere nivå. HiST vil i alle modeller ha rollen som ”behovshaver” eller ”bruker”, og den som stiller krav til funksjonalitet og ytelse av bygg.

5.1.1 Tradisjonell offentlig modell

Denne modellen innebærer blant annet at:

- Finansiering til bygging bevilges over offentlige budsjetter
- Behov for årlige bevilgninger gir redusert forutsigbarhet
- Bygging ivaretaes av staten gjennom Statsbygg
- Drift ivaretas vanligvis av brukeren selv, i samarbeid med Statsbygg drift.
- Verdier som bygges opp over tid forblir i Statsbygg

I henhold til høgskolestyrets vedtak, ønsker man en modell for organisering og finansiering som på sikt kan føre til at HiST blir eier av eget bygg. I tillegg ønskes en samlokalisering av HiST med sentrumsnær beliggenhet. Dette avgrenser aktuelle tomtealternativ. En tradisjonell offentlig gjennomføringsmodell innebærer sannsynligvis at ventetiden før prosjektet kan realiseres vil være uhensiktsmessig lang sett i forhold til tilgjengeligheten på aktuelle tomter, og på HiST sine samlete behov. Det bemerkes at innenfor dagens lovgiving har høgskolen ikke anledning til selv å eie bygg. Imidlertid er det åpnet for at høgskoler kan danne aksjeselskap for å ivareta kommersielle anliggende.

Juridisk innebærer den tradisjonelle offentlige modell følgende hovedprinsipper:

- Statsbygg anskaffer bygg. Er det nybygg, vil Statsbyggs anskaffelse omfattes av Lov om offentlige anskaffelser med tilhørende forskrifter.
- HiST vil stå som leietaker, med Statsbygg som utleier. Leiekontrakt må formodentlig inngås før utbyggingen (campus) eller rehabilitering (campus).
- Leieforholdets varighet har vært noe varierende, - delvis noe ”liberalt”, - men det må forventes at det for nye leiekontrakter med Statsbygg vil kreves leieperioder som sikrer utleier en avskriving av bygget i løpet av leieperioden. Særlig vil dette gjelde for spesialbygg som skoler etc.

- HiSTs ansvar for drift og vedlikehold reguleres av leieavtalen. Det tradisjonelle er at HiST forestår drift. Ansvar for vedlikehold vil kunne fordeles mellom innvendig vedlikehold (bruker) og utvendig vedlikehold (utleier).
- Forvaltningsrettslig vil HiSTs bruk og vedlikehold av eiendommene være underlagt Undervisnings og Forskningsdepartementet, - herunder gjelder alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper om instruksjonsmyndighet etc. Tilsvarende vil statsforvaltningen også ha en viss instruksjonsmyndighet overfor Statsbygg. Dersom Statsbygg velger å organisere sin virksomhet som aksjeselskap vil dette i prinsippet bli annerledes (men kanskje ikke i realiteten).
- De som forestår driften av bygningene forutsettes å være ansatt i HiST, - og omfattes derfor av Tjenestemannsloven (for private; arbeidsmiljøloven).
- Etter Kvalitetsreformen gjeldende fra 01.01.2003 står det HiST nokså fritt selv å velge organisering av virksomheten, - herunder om HiST ønsker å leie fra Statsbygg eller private utleiere, eller om HiST ønsker å finne andre former, for eksempel selv å eie eller å bli eier etter en definert leieperiode (BOT – se avsnitt 5.1.3).

5.1.2 Ordinær leieavtale med utleier

I dagens lokaliseringsmodell, det såkalte 0-alternativet, leier høgskolen lokaler innenfor ordinære leieavtaler med utleier. Dette innebærer leie av lokaler til markedspris, med indeksregulering av husleieavtaler, og uten verdioverføring til HiST. Mange av de lokaler HiST i dag leier, er bygget for mer generelle formål, og i liten grad tilpasset HiST sine aktiviteter.

En samlokaliseringsmodell med videre bruk av leieavtaler kan ikke utelukkes. En forutsetning er at HiST gjennom leieforholdet får tilgang til egnete lokaler som fører til at intensjonen om samlokalisering realiseres, og med økonomisk akseptable betingelser. I dette vil det være naturlig å vurdere om en leieavtale skal inneholde opsjon om overtakelse av eiendom etter en leieperiode. Forutsetninger for dette er at en slik opsjon vurderes fordelaktig for begge parter, og at HiST har anledning til å eie eiendom.

I henhold til forskrift om offentlige anskaffelser har HiST anledning til å leie lokaler i brukte bygg uten å konkurranseutsette husleieavtalen. Også kjøp av brukte bygg er unntatt offentlige anskaffelsesregler. Dersom det er snakk om leie eller kjøp av nye bygg som bygges for leietaker/kjøper, skal imidlertid dette konkurranseutsettes.

Juridisk vil denne modell medføre følgende hovedprinsipper:

- Rettsforholdet mellom leietaker og utleier beror på en tolkning av den inngåtte leieavtale, - supplert med husleieloven av 26. mars 1999 nr. 17 med tilhørende forskrifter.
- Dersom det er et nybygg som skal leies, vil anskaffelsen omfattes av Regelverk om offentlige anskaffelser, - selv om utleier er et rent privat rettssubjekt.
- Utleier vil således bl.a. ikke være forpliktet til å forlenge en leieavtale, dersom slik forlengelse ikke er hjemlet i leiekontrakten – og HiST kan som leietaker ikke påregne at utleier aksepterer en frigivelse fra et leieforhold før leieperiodens utløp.

5.1.3 Samarbeid mellom offentlig og ikke-offentlig aktør

Et prosjekt for samlokalisering kan gjennomføres i et samarbeid mellom HiST som offentlig aktør og bruker av ny og/eller rehabilitert bygningsmasse, og en eller flere ikke-offentlige aktører. Finansiering av prosjektet antas da i hovedsak å skje via private midler, innenfor en avtale som bl.a. beskriver risikodeling, finansiering og betalingsmekanismer, konsept- og prosjektutvikling. HiST forutsetter at et prosjekt for samlokalisering av alle høgskolens aktiviteter kan gjennomføres innenfor dagens rammer for drift og vedlikehold, og fortrinnsvis med en flat kontantstrøm i en avtaleperiode på 20-30 år.

En effektiv risikofordeling vil være et sentralt poeng i en slik gjennomføringsmodell. Prinsippet for risikofordelingen bør være at den part som har størst påvirkningsmulighet i forhold til et risikoelement skal ta ansvar for det. Eksempelvis vil et samlokaliseringsprosjekt for HiST innebære utbygging i faser, med innflytting i flere omganger, og ferdigstillelse av hele prosjektet i 2010. Denne situasjonen gjør at det sannsynligvis vil være riktig at HiST tar ansvar for risikofaktorer knyttet til omfang.

I rollen som bruker ved utvikling av nye bygg, vil HiST sin oppgave være å spesifisere krav til funksjonalitet av bygg og driftssituasjon, inkludert lovbestemte krav til utforming og standard. Den private leverandø-

ren får på sin side en mulighet til å utnytte sin samlede kompetanse, og kan optimalisere utvikling og drift i prosjektet ut fra egne metoder og utstyr.

Modeller som innebærer samarbeid mellom offentlig og ikke-offentlig aktører er i utprøvingsfase i Norge. I KPMGs rapport til Nærings- og Handelsdepartementet, "*Kartlegging og utredning av former for offentlig privat samarbeid (OPS)*", av mars 2003 defineres denne typen gjennomføringsmodeller som følger:

> "*En offentlig tjeneste som utvikles og/eller drives av private (eller sammen med det offentlige) etter forespørsel fra det offentlige, og der risiko fordeles mellom privat og offentlig sektor"*.

Modellen innebærer at ikke-offentlige aktører helt eller delvis deltar i utbygging og finansiering av offentlige investeringer. Den ikke-offentlige og den offentlige part samarbeider således, og deler risikoen ved investeringen. En slik gjennomføringsmodell betyr da at den samlede oppgaven med å prosjektere, finansiere, bygge, vedlikeholde og drive en i utgangspunket offentlig oppgave lyses ut i en åpen internasjonal konkurranse. Den offentlige part inngår så avtale med den tilbyderen som krever lavest samlet godtgjørelse for utbygging, drift og vedlikehold i en gitt tidsperiode.

I et slikt langsiktig samarbeid mellom offentlig og ikke-offentlig for bygging og drift, er det nødvendig med stor grad av fleksibilitet i avtaleverket. I sin finansielle konstruksjon minner dette om en form for verdipapirisering der en andel av fremtidige inntektsstrømmer låses i et særskilt selskap (konsortium, eller U/D-selskap[5]) som igjen blir finansierbart. Et slikt U/D-selskap vil kunne ha høyere finansieringskostnader enn Staten, avhengig av den risiko selskapet påtar seg. Fordelen i en slik modell ligger derfor ikke først og fremst på finansieringssiden, men i det at det offentlige får rollen som bestiller fremfor utfører. Derved oppstår reell konkurranse mellom tilbyderne, og den ikke-offentlige parts ansvar for driftsfasen forventes å gi bedre kvalitet på byggearbeidene og bedre fremdrift i prosjektet. Fordi betalingene er basert på avtaler med ikke-offentlige aktører, vil heller ikke budsjettprosessen forsinke arbeidene. Egenkapital til selskapet kan etableres ved at en eller flere investorer tilfører selskapet midler i form av penger og eventuelle tinginnskudd. Øvrig kapital skaffes til veie i form av lån fra en eller flere institusjoner slik som eierne selv, banker, livselskap eller pensjonsfond.

Modellen gir gode muligheter for den offentlige part til å få et nært og godt eierskap til sluttresultatet. Videre vil et U/D-selskap kunne ha entydig fokus på gjennomføringen av prosjektet. For ytterligere å styrke den offentlige parts mulighet til innsyn i og påvirkning på selskapets beslutninger, vil det i noen tilfeller være aktuelt at den offentlige part går inn på eiersiden i U/D-selskapet. Et slikt eierskap vil kunne gi grunnlag for et meget tett og effektivt partnerskap. Modellen krever imidlertid stor oppmerksomhet mot rollene. Den offentlige enheten vil i et slikt tilfelle bli både forvalter/bestiller, tjenesteutøver og eier.

Overføring
Et samarbeid med ikke-offentlige parter kan utvikles i flere varianter. Blant disse variantene er det imidlertid kun to som både er signifikant forskjellige og i tillegg er aktuelle i forbindelse med utvikling og bygging av nye fasiliteter:

BOT (Build – operate – transfer):	Denne varianten innebærer at U/D-selskapet finansierer og bygger den nye fasiliteten og overfører fasiliteten til det offentlige etter utløpet av kontraktsperioden.
BOO (Build – own – operate):	Denne varianten er lik BOT, med unntak av at fasiliteten ikke overføres til det offentlige etter utløpt kontraktsperiode.

Erfaringer med samhandling mellom offentlige og ikke-offentlige aktører
Denne typen gjennomføringsmodeller er relativt nytt i Norge sammenlignet med en del andre land i Europa, og da særlig Storbritannia og land i øvrige deler av verden.

Imidlertid er det gjennomført eller er under gjennomføring flere prosjekter som betegnes som OPS-prosjekter eller som er "OPS lignende" prosjekter. Noen eksempler fra Trondheim og omegn:

- Ny E39, Klett – Bårdshaug

[5] U/D-selskap – Utbyggings- og driftsselskap

- Nye Lerkendal stadion
- Nytt Politihus
- Nytt Statens hus

E 39 Klett - Bårdshaug det første av i alt tre prøveprosjekt som er vedtatt gjennomført i perioden 2002 til 2008, som en del av Nasjonal Transportplan. Også Jernbaneverket arbeider med et OPS-prosjekt. Det samme gjør flere kommuner, inkludert blant annet KF Undervisningsbygg i Oslo, og utbygging av Persbråten videregående skole og Høybråten skole i Oslo. Disse gjennomføres innenfor en modell kalt "den klassiske OPS modell", med private selskap som utførende part, og etablering av prosjektselskap. Det inngås kontrakt som regulerer alle forhold knyttet til finansiering, utvikling, utbygging og drift.

Samlokaliseringen av Høgskolen i Akershus på Kjeller et godt eksempel på en litt annen type prosjektmodell med samhandling mellom høgskolen og en ikke-offentlig partner.

Utbyggingen av Lerkendal stadion er et annet eksempel på offentlig-privat samhandling. Utbyggingen ble finansiert gjennom en selskapsdannelse mellom Trondheim kommune som tomteeier og offentlig part, Rosenborg BallKlubb (RBK) og utbygger. RBK har aksjemajoriteten i selskapet. Finansiering av utbygging skjedde ved aksjekapital og lån, og inntekter kommer fra leieavtaler med RBK og andre leietakere. Lerkendal Stadion AS er eier, men RBK har i denne konstellasjonen hatt god mulighet til innflytelse i alle faser av prosjektet.

Nytt politihus i Trondheim ble gjennomført ved en åpen anbudskonkurranse hvor anskaffelsen gjaldt leie av lokaler i et tilpasset nybygg. KLP Eiendom Trondheim AS stilte med tomt, og hadde alliert seg med Selmer Skanska AS til å bygge og Per Knudsen Arkitektkontor AS til å prosjektere. Justis- og politidepartementet fikk 18 tilbakemeldinger fra ulike interessenter, men sto igjen med tre alternativer i enden av konkurransen – alle organisert på tilsvarende måte som hos KLP. Det vil si; private aktører stilte med tomt og kapasitet til å prosjektere, bygge og finansiere. Justis- og politidepartementet og KLP Eiendom Trondheim AS har en ordinær avtale om langsiktig leie av bygningsmassen, med opsjon på å forlenge leieforholdet.

Juridisk sett vil modell 3 (samarbeid mellom offentlig og ikke-offentlig aktør) og modell 4 under (privat – privat samhandling) i hovedsak være temmelig like. Begge modeller forutsetter et samarbeid mellom offentlige og private aktører. I begge modeller formaliseres samarbeidet mellom det offentlige og det private i et felles organ. Etter modell 3 vil det mest naturlige være å danne et U/D-selskap (eller et OPS-selskap) hvor partene samler sine interesser (joint venture) og inngår de nødvendige avtaler med finansinstitusjoner, leverandører, konsulenter og entreprenører. Tilsvarende vil gjelde for modell 4 – med den forskjell at her organiseres samarbeidet i en egen juridisk enhet. Det er ikke noe prinsipielt i veien for at både modell 3 og 4 kombineres med modell 2. Dette vil i så fall innebære at det privat-/offentlige samarbeidet inngår leieforhold med den private part, som bygger og leier ut etterpå til joint venturet eller til AS'et. De øvrige vesentlige forskjeller som har betydning for modellenes rettslige posisjon, kommenteres særskilt i eget avsnitt under.

Juridisk vil modellene 3 og 4 innebære følgende hovedprinsipper:

- Anskaffelsen av bygningen og tilhørende kjøp av tjenester (drift og vedlikehold) må konkurranseutsettes.
- Samarbeidsforumet (U/D-selskapet eller AS'et) vil bli arbeidsgiver for ansatte i systemet. Alt etter hvordan samarbeidet organiseres, vil dette ansettelsesforholdene reguleres av enten arbeidsmiljø- og/eller tjenestemannslov.
- Man må ha klare definisjoner i forhold til fordeling av roller i samarbeidet, idet HiST vil være både bestiller og bruker, men samtidig også gjennom samarbeidsselskapet (U/D) eller AS'et, være ansvarlig for forvaltningen av bygningen(e) og leverandør av tjenestene.
- Det nære samarbeidet mellom det offentlige og private borger for at fordelingen av oppgaver vil kunne skje på en fleksibel måte. Dette er også svært hensiktsmessig når det gjelder anskaffelser av tjenester. På nærværende område, hvor det er snakk om et langsiktig samarbeid, er slik fleksibilitet særdeles viktig, idet behovet for type og omfang av tjenester vil kunne variere over tid. Avtalemessig bør det følgelig også legges opp til den nødvendige fleksibilitet allerede i forbindelse med kontraheringen.

En hovedforskjell mellom modell 3 og 4 vil være utfordringen for HiST i forbindelse med å tilføre nødvendig kapital inn i et AS. En ytterligere hovedforskjell er at HiST kan trekkes seg ut av samarbeidet i modell

4 ved å oppløse AS'et med 2/3 flertall. Atter en hovedforskjell er at samarbeidet i AS' form, er gjennomregulert av lov om aksjeselskaper (aksjeloven), mens man ved et mindre formalistisk samarbeid som modell 3 vil kunne innebære, er avhengig av å ha de nødvendige bindinger gjennom andre kanaler (avtaler osv.). I AS-modellen vil det være AS'et som utlyser anbud og inngår avtale med potensiell utbygger og drifter, mens det i modell 3 er det offentlige (HiST) alene som står som anskaffer.

5.1.4 Privat – privat samhandling

HiST har, i henhold til endring i lovgiving, anledning til å danne aksjeselskap. Selskapet "HiST Eiendom AS" er under etablering. HiST har svært begrensete midler å investere i egne selskap. Selskapsformen åpner imidlertid for en privat–privat samhandlingsmodell, der HiST med sitt aksjeselskap går inn i en selskapsform sammen med en eller flere andre ikke-offentlige aktører.

Når det gjelder de rettslige hovedprinsipper for denne modellen – både hva angår forskjeller fra og likheter med modell 3 – vises det til redegjørelsen for dette avslutningsvis under 5.1.3.

5.2 Risikofordeling

Målsettingen er å oppnå optimal risikobegrensning og -kontroll gjennom god en prosjekt- og eiermodell. Det er ikke noe mål i seg selv å overføre så mye risiko som mulig fra det offentlige til en ikke-offentlig partner. Målet er å plassere risiko hos den part som har best mulighet til å påvirke risikoelementet. Jo mer risiko som overføres til en ikke-offentlig part, jo mer kostbart kan prosjektet bli, da både private selskap og banker vil øke fortjenestemarginen ettersom risikoen i prosjektet øker.

Noen viktige risikoelementer er:

- *Omfangsrisiko – eller etterspørselsrisiko*. Dette vil primært være knyttet arealomfang og type arealer, som igjen er avhengig av framtidig studenttilgang, tekniske nyvinninger som endrer etterspørsel, demografiske endringer, utvikling av konkurrerende tilbud etc. Omfangsrisiko bør ligge på offentlig part.
- *Risiko for restverdi*. Risikoen ligger på den part som skal overta eiendommen når kontraktsperioden utløper.
- *Kvalitetsrisiko.* Kostnadene knyttet til å produsere et bygg må alltid sees i sammenheng med kvaliteten på bygget. Reduksjon i kostnader som samtidig fører til en reduksjon i kvalitet kan ikke betraktes som en effektivisering, men som en endring i kvalitet. Kvalitetsrisiko bør vurderes delt mellom partene.
- *Regulatorisk risiko*. Dette er særlig aktuelt i prosjekter og avtaleforhold av lang varighet, slik det her er tilfelle. Det vil være naturlig å dele denne typen risiko på en hensiktsmessig måte.
- *Force majeure*. Dette er risiko knyttet til forhold som ligger utenfor begge parters kontroll, og det vil være naturlig at den deles, eventuelt legges hos offentlig part.

Risikoprofilen i prosjektet vil påvirkes av ulike forhold, som for eksempel finansieringsform. For HiST vil oppgjør skje via statlige midler overført årlig som tilskudd til husleie og drift. Et samlokaliseringsprosjekt forutsetter at prosjektet kan gjennomføres innenfor dagens økonomiske rammer for drift og vedlikehold, og med en betalingsmodell som gir en flat kontantstrøm. Det forutsettes videre at den statlige bevilgning fortsatt vil være knyttet opp til studentproduksjon.

Som en del av høgskolestyrets vedtak inngår følgende formulering: "*Organisering og finansiering av byggeprosjekt som på sikt kan føre til at HiST blir eier av eget bygg".* Dette stiller krav til HiST som eiendomsbesitter og eiendomsforvalter, noe som ikke en del av kjernevirksomheten til HiST. Gjennom eventuell anskaffelse av eiendomsmasse påtar HiST seg en økonomisk risiko man som leietaker ikke har. En vurdering av høgskolens evne og vilje til å bære denne risikoen må inngå i en samlet vurdering av den totalt sett mest egnete lokaliserings- og gjennomføringsmodellen.

Regulering av risiko må spesifiseres i kontrakten som inngås mellom partene i prosjektet. Kontrakten er det viktigste styringsinstrumentet i denne typen prosjekt.

6 Juridiske rammer

6.1 Rettslige rammer for Høgskolen i Sør-Trøndelag

Formålet med dette kapittelet er å kort redegjøre for de rettslige rammer som regulerer HiST's virksomhet, samt peke på enkelte sentrale forhold som har betydning for en beslutning om samlokalisering.

Viktige lover for HiST's virksomhet er:

- Lov om universiteter og høgskoler (Universitetsloven - lov nr 22 av 1995).
- Forvaltningsloven (lov av 10.02.1967).
- Studentsamskipnadsloven (lov nr 54 av 1996).

I medhold av Universitetsloven har Utdannings- og forskningsdepartementet (UDF) i tillegg gitt en rekke forskrifter og rundskriv som regulerer høyskolenes virksomhet på et mer detaljert nivå.

Universitetslovens § 16, vedrørende eiendomsforvaltning, lyder:

"*1. Styret ved en institusjon som har forvaltningsansvar for egne eiendommer, kan selv avhende fast eiendom med departementets samtykke eller etter generelle regler gitt av departementet.*
2. Departementet kan gi regler om leie og bortleie av fast eiendom."

Ved St.prp. nr. 63 (1990-91) ble det innført et nytt system for statlig eiendomsforvaltning. Etter dette systemet er forvaltningsansvaret for statlige bygg lagt til Statsbygg. Unntatt fra dette er imidlertid universitetenes eiendommer og noen høyskolebygg. Her er det institusjonen selv som har ansvaret (Ot.prp. nr. 85 (1993-94) s. 51).

Universitetslovens § 17, vedrørende samarbeid og deltakelse i andre tiltak, lyder:

"*1. En institusjon kan, innenfor generelle retningslinjer fastsatt av departementet, opprette eller delta i selveiende tiltak eller i selskap når slik deltakelse er av interesse for institusjonens faglige virksomhet og til nytte for samfunnet. Institusjonen må ikke begrense sin selvstendighet i faglige spørsmål og kan ikke skille ut sine ordinære undervisnings- og forskningsoppgaver.*
2. Departementet skal gis årlig melding om institusjonens deltakelse i slikt samarbeid og om den betydning dette har for institusjonens øvrige virksomhet. Departementet kan pålegge institusjonen å tre ut av slikt samarbeid hvis dette anses nødvendig av hensyn til institusjonens primæroppgaver", vår understreking.

Slike retningslinjer er gitt bl.a. ved Rundskriv F-35-02 av 20. desember 2002, hvor nytt reglement for forvaltning av eksternt finansiert virksomhet ved universiteter og høyskoler og om disse institusjonenes samarbeid med andre rettssubjekt er fastsatt. Reglementet trådte i kraft 1. januar 2003. Reglementet erstattet tidligere retningslinjer for samarbeid mellom institusjoner under lov om universiteter og høyskoler og offentlige eller private stiftelser eller selskap, og rundskriv F-10-96 om betaling for oppdragsvirksomhet ved universiteter og høyskoler.

Reglementet er en del av Kvalitetsreformen i høyere utdanning, og gir universitetene og høyskolene større frihet til å organisere sin eksternt finansierte virksomhet på den måte som passer best for de lokale forholdene. Regelverket åpner for at det enkelte universitet eller den enkelte høyskole selv skal kunne velge å organisere virksomheten som en del av den interne virksomheten eller legge den ut i eksisterende selskap eller eventuelt å opprette nye. I rundskrivets pkt 4.2 heter det at:

> *"Når eksternt finansiert virksomhet organiseres i egne rettssubjekt skal institusjonene primært bruke aksjeselskap som organisasjonsform, jf. lov av 13. juni 1997 nr 44 om aksjeselskaper og lov av 13. juni 1997 nr 45 om allmennaksjeselskaper. Unntaksvis kan institusjonene søke departementet om å organisere den eksternt finansierte virksomheten i stiftelse, jf lov av 23. mai 1980 nr 11 om stiftelser. "*

I veilederen til reglementet om forvaltning av eksternt finansiert virksomhet ved universiteter og høyskoler og om disse institusjonenes samarbeid med andre rettssubjekt, har man skissert følgende potensielle organisasjonsformer, og pekt på en del utfordringer en må ta hensyn til. Dette gjelder:

Aksjeselskap
Opprettelse og drift av aksjeselskap er regulert i lov av 13 juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (asl.) og lov 13 juni 1997 nr. 45 om allmennaksjeselskaper. Aksjeselskapsformen kan være aktuell i tilfelle der den aktuelle virksomheten er en av flere aktører i markedet for kunnskapsutvikling. Dette vil sikre stor grad av fleksibilitet og frihet for eier. På den annen side får virksomheten et stort økonomisk ansvar og kan gå konkurs. Selskaper som eies helt eller delvis av universiteter og høyskoler vil i henhold til instruks av 27. mai 1977 § 1, inngå i Riksrevisjonens selskapskontroll dersom staten har en dominerende innflytelse. Asl. § 20-6 har egne bestemmelser om Riksrevisjonens kontroll med aksjeselskaper hvor staten har eierinteresser.

Holdingselskap/morselskap
Opprettelse og drift av holdingselskap/morselskap er regulert av selskapsloven § 1-2, statsforetaksloven § 2, aksjeloven § 1-3 og allmennaksjeselskapsloven § 1-3.

Holdingselskapets viktigste formål er å eie andeler i andre selskap. Dersom det har bestemmende innflytelse over minst ett annet selskap, datterselskapet, brukes betegnelsen morselskap. Blant holdingselskapets/morselskapets hovedfunksjoner hører derfor å være eierselskap i forhold til eksisterende og nye rettssubjekter som organiserer oppgaver det vil være naturlig å holde atskilt fra institusjonenes egen virksomhet, men som institusjonene allikevel har særskilte strategiske interesser knyttet til. En tilleggsfunksjon kan være å være serviceselskap som på grunnlag av samarbeidsavtale mot vederlag håndterer eksempelvis regnskap, lønnsutbetalinger, og utleie av arealer både i forhold til nye og eksisterende rettssubjekter. Når institusjonene tar initiativ til slike opprettelser er det helt vesentlig å iaktta de samme krav, bl.a. vedrørende habilitet og arbeidsgiveransvar, som gjelder for opprettelse av egne rettssubjekter for øvrig.

Stiftelse
Opprettelse og drift av stiftelser er regulert i lov av 23 mai 1980 nr. 11 om stiftelser. En stiftelse er selveiende. Det fører til at den vil være uegnet som organisasjonsform når virksomheten er av en slik art at det er ønskelig at institusjonen utøver eierstyring av denne. Den viktigste grunnen til det er at stiftelser er svært selvstendige i forhold til oppretteren. Riksrevisjonen har tidligere påtalt at stiftelser i en rekke tilfelle er brukt i strid med stiftelseslovens forutsetninger. Bruk av stiftelser må derfor godkjennes av departementet.

I veilederen er det videre listet opp andre hensyn (både økonomiske og juridiske) som må ivaretas ved valg av organisasjonsform. De viktigste er:

Arbeidsmiljølovens regler gjelder generelt. Bl.a. gjelder det begrenset adgang til midlertidig tilsetting og strengere regler for nedbemanning enn i **Tjenestemannsloven**. Virksomhetsoverdragelse må skje i overensstemmelse med arbeidsmiljølovens bestemmelser.

Aksjeloven og **allmennaksjeloven** fastsetter erstatningsrettslig og strafferettslig ansvar for styre og administrativ ledelse dersom loven ikke følges opp, bl.a. kravet til forsvarlig økonomisk drift.

Regnskapslovens regler gjelder for selskaper som har strenge krav til styre og administrativ ledelse, og har straffesanksjoner dersom loven ikke følges opp. Det er omfattende meldeplikt til **Foretaksregisteret**. Lov om foretaksregister har straffeansvar for ikke å sende regnskap og andre dokumenter i tide. Statens ordning som selvassurandør gjelder ikke privatrettslige selskaper.

Selskapene er skattepliktige både når det gjelder inntekter, formue og eiendom, med mindre selskapet ikke har erverv som formål, **jf Skatteloven**. Ved omdanning fra statlig institusjon til AS eller stiftelse er det en rekke regler som må følges for verdifastsetting, registrering m.v.

6.2 Rettslige rammer for anskaffelse av nybygg

6.2.1 Generelt om konkurranseregelverket

De bestemmelser som her er aktuelle er bestemmelser som regulerer offentlige anskaffelser.

Anskaffelsesregelverket er basert på EØS-direktiver, og implementert i norsk rett ved (de som nå er gjeldende og aktuelle i vår sak):

- Lov om offentlige anskaffelser av 16. juli 1999 nr. 69, og
- Forskrift om offentlige anskaffelser av 15. juni 2001 (heretter benevnt *anskaffelsesforskriften).*

6.2.2 Regelverkets anvendelse på de aktuelle modeller

HiST er eid av staten, og anskaffelser av HiST omfattes av anskaffelsesforskriften.

Tilsvarende vil gjelde dersom det skjer anskaffelser i gjennomføringsmodeller med samarbeid mellom offentlig og ikke-offentlige part, forutsatt at anskaffelsen *"i hovedsak er finansiert av statlige, fylkeskommunale eller kommunale myndigheter eller andre offentligrettslige organer, eller hvis forvaltning er underlagt slike organers kontroll, eller som har et administrasjons- ledelses- eller kontrollorgan der over halvparten av medlemmene er oppnevnt av statlige, fylkeskommunale eller kommunale myndigheter eller andre offentligrettslige organer."*

Etter § 1-2, tredje ledd gjelder forskriften også

> *"når oppdragsgiver direkte subsidierer mer enn 50 % av en bygge- og anleggskontrakt tildelt av en annen enn dem selv. Dette gjelder likevel bare kontrakter for sykehus, idretts- rekreasjons- og fritidsanlegg, skole- og universitetsbygninger og bygninger til forvaltningsformål…"*

Når det gjelder typen anskaffelser, - så kommer anskaffelsesforskriften ikke til anvendelse på *"kontrakter om erverv eller leie, uansett finansieringsform, av jord, eksisterende bygninger eller annen fast eiendom"* jf. anskaffelsesforskriftens § 1-3 (min understrekning).

Hvor det er tale om leie av nyoppført bygning, - dvs. hvor leieavtalen inngås før bygget "eksisterer", - så vil anskaffelsesforskriften komme til anvendelse.

I KPMGs utredning av mars 2003 "Kartlegging og utredning av former for offentlig privat samarbeid (OPS)" er det for BOT-modeller (pkt. 7.3., side 37) anført at det avgjørende vil være hva som har den største verdien av tjenestekjøpet (drifting og vedlikehold av skolebygning) eller anskaffelsen (byggingen av skolen). Etter vårt skjønn er dette ikke det avgjørende for om anskaffelsesforskriften kommer til anvendelse.

I herværende sak er det som omtalt i kapittel 5 flere mulige gjennomføringsmodeller for et prosjekt for samlokalisering ("én-campus alternativet"), evt. også for nybygg i et "to-campus alternativ". De aktuelle er:

1) Tradisjonell offentlig modell
2) Leieavtale med utleier/eiendomsbesitter
3) Samarbeid med ikke-offentlige aktører
4) Privat-privat samhandlingsmodell

Ved tradisjonell offentlig modell, vil Statsbygg erverve bygget og "leie" det ut til HiST. I så fall er det Statsbyggs anskaffelse som vil falle inn under anskaffelsesforskriften, dvs. at HiSTs leie av Statsbygg ikke omfattes av anskaffelsesforskriften.

Dersom det velges modell Leieavtale med utleier/eiendomsbesitter kan dette skje gjennom leie av eksisterende bygninger, - gjennom "0-alternativet" eller "Nomademodellen". I så fall kommer anskaffelsesforskriften ikke til anvendelse. Inngås derimot leieavtale med utleier/eiendomsbesitter før bygget "eksisterer" (dvs. "Én-campus" eller "To-campus" alternativene), - vil anskaffelsesforskriften få anvendelse.

De to siste gjennomføringsmodeller gjelder for "Én-campus" eller "To-campus" alternativene. Det er ingen tvil om at anskaffelsesforskriften i så fall kommer til anvendelse.

6.2.3 Aktuelle anskaffelsesmodeller

Hovedregelen er at offentlige anskaffelser skal skje gjennom åpne eller begrensede anbudskonkurranser.

Herværende anskaffelse har dog en del kompliserende faktorer, ikke minst at det er tilbyderne som stiller tomt.

Forutsatt at det velges en OPS-liknende modell, vil et hovedelement i dette være at selskapet som etableres (tidligere kalt U/D-selskapet) skal ta en ikke ubetydelig del av risikoen for gjennomføringen. Tanken bak er bl.a. at jo mer risiko selskapet overtar, jo større vil selskapets interesse være bl.a. for å bidra med kostnadseffektive og innovative løsninger. Fokus i anskaffelsen er således oppdragsgivers behov. Hvordan det skal slå ut i endelig innhold av anskaffelsen kan således være vanskelig å klarlegge i forkant. Det er særlig behov for en rekke avklaringer av ansvars- og risikofordeling mellom HiST og U/D-selskapet. Dette tilsier at det er et sterkt behov for å kunne utøve forhandlinger med tilbyderne før kontrakt inngås.

EU har utarbeidet et nytt utkast til anskaffelsesdirektiv, der det er foreslått en såkalt "konkurransepreget dialog" mellom det offentlige og partene i såkalte "komplekse anskaffelser" som her er situasjonen. Utkastet er så langt vi har kunnet bringe klarhet i ennå ikke vedtatt, - og iallfall har det ikke så langt skjedd noen endringer i det norske regelverk på dette felt.

Et sentralt element i Lov om offentlige anskaffelser, er ikke-diskriminering, likebehandling og gjennomsiktighet i anskaffelsesprosessen. I hovedsak er det derfor ikke tillatt med forhandlinger før kontrakt inngås. Enkelte unntak finnes dog. Det som her fremstår som mest aktuelt er Anskaffelsesforskriftens § 4-2, som angir at det i noen unntakstilfeller kan benyttes forhandlinger – etter at anskaffelses i forkant er kunngjort. Den aktuelle bestemmelse er § 4-2, bokstav b), som angir at forhandlinger kan skje før kontrakt:

> *"i særlige tilfeller hvor tjenestens eller bygge- og anleggskontraktens art eller tilknyttede risiko ikke tillater samlet prisfastsettelse på forhånd."*

Veilederen til anskaffelsesforskriften angir om § 4-2, bokstav b) at

> *"Det er neppe tilstrekkelig at det er vanskelig å gjøre et prisoverslag på forhånd. Bestemmelsen gjelder bare i "særlig tilfeller", og betegnelsen "ikke tillater" tilsier at en prisfastsettelse vil være så usikker at det ikke er mulig for leverandøren å levere inn et tilbud i en anbudskonkurranse."*

6.2.4 Oppsummering

- Anskaffelse av nytt skolebygg for HiST omfattes av Lov om offentlige anskaffelser. Dette vil være situasjonen uansett om dette skjer direkte i regi av HiST, gjennom etablering av et selskap for utbygging og drift, eller gjennom leieavtale med utbygger/eiendomsbesitter.

- Anskaffelsen skal kunngjøres gjennom EØS-basen (DOFFIN). Hovedregelen er at anskaffelsen skal skje som åpen eller begrenset anbudskonkurranse. Dersom det rettslig ikke er mulig for tilbyder i forkant å angi samlet pris (for mange usikre faktorer), vil det være adgang til å forhandle før kontrahering. Kontrahering etter forhandlinger fremstår som den mulige og hensiktsmessige modell, men må avklares nærmere juridisk når de konkrete forhold foreligger.

7 Konkurransestrategi

I forbindelse med konkurranseutsetting må det påregnes transaksjonskostnader, som her må forståes som kostnader til å utarbeide anbudsinnbydelse, gjennomføre konkurransen og kontrollere at kontrakten overholdes i utvikings- og driftsperioden.

Internasjonale erfaringer viser at gjennomføringsmodeller med samhandling mellom offentlig og private aktører samlet sett medfører lavere transaksjonskostnader enn ved tradisjonell anbudsutsetting av bygging og drift, typisk rundt 1 % av den totale utbyggingssummen. Kostnadene ved anbudsinnbydelse og inngåelse av kontrakt synes å bli høyere enn ved ordinært anbud. Til gjengjeld er kostnadene knyttet til oppfølging av utbyggingen i byggeperioden vist å ligge lavere i en modell der byggherrerollen er hos en ikke-offentlig part. Det vil også være knyttet kostnader til oppfølging av drift i kontraktsperioden. Dette er kostnader som løper i alle gjennomføringsmodeller.

Det offentlige vil sannsynligvis oppnå et bedre forhold mellom kvalitet og pris når det er flere aktuelle tilbydere i forhandlingsfasen. Det er derfor et poeng å utvikle en konkurranse som ikke i utgangspunktet ekskluderer noen potensielle tilbydere. Konkurransen mellom aktuelle leverandører bør også søkes bevart lengst mulig i forhandlingene.

I henhold til retningslinjer for offentlig anbud skal en konkurranse skille mellom to typer krav: Krav til leverandørens kvalifikasjoner, og kriterier for tildeling av kontrakt.

Hensikten med kvalifikasjonskrav er å sikre at leverandørene er egnet til å oppfylle kontrakten. Typiske kvalifikasjonskrav er tekniske, økonomiske og finansielle kvalifikasjoner, og krav til vandel. Oppdragsgiver står fritt i valg av kvalifikasjonskrav, så lenge kravene ikke er nasjonalt diskriminerende eller til hinder for grenseoverskridende handel. Det er normalt ikke anledning til å benytte elementer i kvalifikasjonskravene som en del av tildelingskriteriene. Det finnes likevel visse unntak, som f eks. krav til erfaring og kompetanse, som kan ha effekt på pris.

Etter at egnetheten av bedrifter er vurdert i samsvar med kvalifikasjonskravene, skal kontrakten tildeles en av de kvalifiserte leverandører på grunnlag av tildelingskriteriene i kunngjøringen eller konkurransegrunnlaget. Oppdragsgiver skal enten basere tildelingen av kontrakt utelukkende på *laveste pris* eller på en *samlet vurdering* av det økonomisk mest fordelaktige tilbud. Dersom oppdragsgiver velger å tildele kontrakten etter en samlet vurdering av det økonomisk mest fordelaktige tilbud, må alle kriterier som skal inngå i en slik samlet vurdering være opplistet i kunngjøringen eller konkurransegrunnlaget. Kriteriene kan ikke endres i prosessen. Tildelingskriteriene som velges skal være saklige og objektive, og skal anvendes konsekvent i forhold til tilbyderne.

7.1 Konkurransemodell ved utbygging for samlokalisering av HiST

Konkurranseutsetting av et prosjekt for samlokalisering av HiST bør skje på høyest mulig nivå. Prosjektet skiller seg fra tilsvarende prosjekt gjennomført i samarbeid mellom offentlig og privat aktør ved at bygg må utvikles og ferdigstilles over en lang periode. Dette skyldes de mange leieavtaler HiST har, med ulik terminering. Dette forholdet må hensyntas i en konkurranse.

Før en konkurranse bør det utvikles en modell der risiko plasseres riktig, jmf avsnitt 5.2. Dette betyr at det er behov for en avklaring av HiST sin mulighet og vilje til å ta ansvar for risikoelementer.

Det tegner seg så langt tre alternativer for gjennomføring av en konkurranse:

1. HiST bygger i egenregi. Anskaffelse av tomt skjer ved kjøp. Kjøpet må betraktes som en anskaffelse og konkurranseutsettes som beskrevet over. Etter tomteanskaffelse utvikles en konkurranse på rådgivere, og deretter på entreprise.

2. Gjennomføring av en offentlig-privat samhandlingsmodell, med konkurranseutsetting av utvikling, utbygging, finansieringsløsning, drift og vedlikehold i en samlet ”pakke”. Den valgte leverandøren tar ansvar for de fleste typer risiko. En slik konkurranse krever utarbeidelse av en detaljert kravspesifikasjon for funksjonalitet, og gir som svar en betalingsmekanisme beskrevet i kr/år eller kr/m^2.

3. Samhandling med ikke-offentlig partner. Denne skiller seg fra alternativ 2 ved at HiST tar en mer aktiv rolle som partner i prosjektet, potensielt ved en selskapsdannelse. Dette innebærer også at HiST tar ansvar for en større andel risikoelementer. Konkurransen vil da være på beliggenhet, samt en formel for husleie.

Med utgangspunkt i de forutsetninger som er kjent pr i dag, synes alternativ 3 å være mest hensiktsmessig. Man konkurranseutsetter da to områder:

1. Beliggenhet – plassering, fleksibilitet og mulighet
2. Husleiekostnad som funksjon av investering.

Pga den lange prosjektperioden man vil ha behov for, bør tidspunktet for konkurranseutsetting av bygge- og investeringskostnader vurderes nøye. Overstående innebærer videre at HiST bør ta ansvar for omfangsrisiko, og hele eller deler av ansvar for kvalitetsrisiko. Videre bør konkurransen ivareta behovet for en beskrivelse av hvordan HiST skal få del i verdiskapingen.

Transaksjonskostnader, eksklusive kostnader til kontraktsoppfølging, antas for alternativ 3 å være i størrelsesorden 3-500.000 kroner. Resultatet av denne konkurransen vil være en kontrakt som omfatter avtale om tomt, og med intensjon om etablering av et U/D-selskap. Det vil være dette selskapet som bærer kostnadene ved en videre konkurranse på entrepriser, og for kontraktsoppfølging. Dersom HiST velger å stå utenfor et U/D-selskap, må høgskolen likevel sikre en rolle der de aktivt kan påvirke utforming av krav til funksjon og ytelse.

8 Kritiske suksessfaktorer

Med kritiske suksessfaktorer menes her hensyn som er sentrale for å sikre at gjennomføringen blir som planlagt, kvalitetsmessig og økonomisk. Dette gjelder to sentrale forhold:

1) Valg av lokaliseringsalternativ (0-alternativ, modifisert 0-alternativ, én-campus eller to-campus)
2) Gjennomføring av nybygg (én-campus, to-campus eller nybygg i et modifisert 0-alternativ)

Det vil også være kritiske suksessfaktorer knyttet til andre hensyn, som kompetanse, kommunikasjon og organisasjonstilpasning.

8.1 Valg av lokaliseringsalternativ

a. Det må velges et lokaliseringsalternativ som i best mulig grad sikrer overordnede mål. Med bakgrunn i strategiplanen for HiST fremheves følgende
   - Produksjonskvalitet: "Hovedmålsetningen er å skape et best mulig grunnlag for den faglige virksomhet", med "nærhet til sentrum, og tettere samband mellom høgskolens faglige miljøer gjennom samlokalisering"
   - Kostnadseffektivisering ved enklere drift.
   - Målsetningen er størst mulig samlokalisering sentrumsnært i området Øya – Kalvskinnet

b. De prioriterte hensyn jf. pkt. 3.3. må prioriteres og vektes og undergis separate risikoanalyser.

c. HiST sin evne og vilje til å ta ansvar for ulike risikoelementer må besluttes

d. Før endelig valg av gjennomføringsmodell bør følgende avklaringer foreligge:
   - Finansdepartementets holdning
   - Konsekvenser av en utvikling av HiST som selveiende institusjon i forhold til muligheten for å eie egne lokaler (Jmf Ryssdal-utvalget)

e. Med de hensyn som er trukket frem i HiSTs strategiplan, fremstår én-campus alternativet som det foretrukne. Et uavklart spørsmål i den sammenheng er Statsbyggs rolle, herunder rettslige og politiske bindinger overfor Statsbygg.

f. En samlokalisering av HiST innenfor Teknologibuen begrenses av tilgjengelighet på aktuelle tomtearealer. Prosessen fram mot beslutning om lokaliseringsmodell og gjennomføringsmodell bør derfor være tilstrekkelig rask til at reell konkurranse mellom alternativer kan oppnås.

8.2 Gjennomføring av nybygg

Ved gjennomføring av byggeprosjekt vil følgende momenter være sentrale:

i. Det bør etableres en modell som i best mulig grad sikrer en kostnadseffektiv og innovativ byggeprosess.
ii. Det bør velges en anskaffelsesprosess som fanger opp alle aktuelle tilbydere (åpenhet). Samtidig bør anskaffelsesprosessen være fleksibel, - bl.a. mht. risikofordeling, innovative løsninger etc.
iii. Incitament til kostnadseffektive byggeprosesser ligger i at den som kan påvirke byggeprosessen også må bære den økonomiske risiko. Dette kan tilsi at det bør velges en modell med samhandling med ikke-offentlige aktører, jf. pkt. 6.1.1. ovenfor.
iv. Ervervet av nye lokaler vil omfattes av regelverket om offentlige anskaffelser. Dette regelverket gir i hovedsak rom for å stille de kvalifikasjonskrav oppdragsgiver finner nødvendig, herunder krav om:
    - Økonomiske sikkerheter
    - Kompetanse, herunder referanser

- Avklaringer av risikoer og forbehold knyttet til tilbudte tomtealternativer (reguleringsplaner, konsekvensutredninger, grunnforhold etc.)

v. Eksisterende leieavtaler må utredes nærmere se nærmere. Leiekontrakters utløp/fornyelse gir føringer for utbyggingstakt for nytt anlegg.
vi. Det bør foreligge avklaring på muligheten for Statlig overføring av investeringsmidler for nytt utstyr og inventar dersom prosjektet gjennomføres ved annen modell en den tradisjonelle offentlige modell.

8.3 Andre hensyn

For vellykket gjennomføring av prosjektet stilles også krav knyttet til ressurs, informasjon, kommunikasjon, organisasjonstilpasning og motivasjon. Man bør særlig vie oppmerksomhet på følgende:

i. Alle parter i prosjektet bør bemanne prosjektet med riktig og tilstrekkelig kompetanse for å sikre et godt resultat.

ii. Ansatte og studenter må få tilstrekkelig informasjon om prosjektet, og nødvendig arbeid for motivasjon og organisasjonstilpasning gjennomføres.

iii. Flytting og ibruktaking av bygg

9 Anbefalinger

HiST anbefales å gå videre med arbeidet for en samlokalisering innenfor Teknologibuen.

For å sikre en best mulig prosess videre i prosjektet, anbefales HiST å allokere tilstrekkelig personressurs med riktig kompetanse. Det anbefales en prosjektorganisering med tre hovedprosjekt:

1. Utvikling, utbygging og drift, inkludert utvikling av konkurranse, etablering og oppfølging av kontrakt.
2. Flytting og ibruktaking, inkludert områder som undervisning, logistikk (personer, varer, informasjon), beredskap og sikkerhet, tekniske funksjoner / teknologi.
3. Organisasjonsutvikling og tilpasning til en samlokalisert modell.

Vedlegg I Underlag for økonomiske analyser

Alternativ Marienborg

Grunnlag for kostnadsestimat:

Kostnadsestimat Marienborg									22.09.2003
			Mill kr			Basis-	Relativ variasjon		
Kto	Kostnadselementer; Nybygg og rehabilitering	Enhet	Min.	Sanns.	Maks.	kostnad	10/90	Forv.	90/10
	Prisstigning (% av prosjektkostnad)	%	7 %	10 %	13 %	114,0	-33,6	-12,4	10,6
0	Uspesifisert (av prosjektkostnad)	%	5 %	10 %	15 %	114,0	-26,3	-12,8	1,0
	SUM konto 0	**Mill**		**228,1**		**228,1**	**171,7**	**202,9**	**236,9**
1-6	**Huskostnad**								
	Areal nybygg	M^2 BTA	36 000	40 000	46 000				
	Arealkostn. nybygg	kr./M^2	8 500	10 000	12 000	400	-68,7	13,5	100,0
	Areal ombygging	M^2 BTA	22 500	25 000	28 750				
	Arealkostn. ombygging	kr./M^2	5 000	7 000	8 000	175	-50,5	-8,7	32,9
	Erstatningsarealer	M^2 BTA		0					
	Arealkostn. erst.arealer	kr./M^2		0		0			
	Parkeringskjeller	Mill		0		0			
	Rivekostnader	Mill		0		0			
1-6	**Huskostnad**	**Mill**		**575,0**		**575,0**	**490,9**	**579,8**	**672,4**
7	**Utendørskostnad**								
	Utendørs	Mill. kr.	25,9	28,8	31,6	28,8	-3,0	0,0	3,0
	Utomhuskostnader	**Mill. kr.**		**28,8**		**28,8**	**25,8**	**28,8**	**31,7**
1-7	**ENTREPRISEKOSTNAD**	**Mill. kr.**		**603,8**		**603,8**	**519,8**	**608,6**	**701,1**
8	**Generelle kostnader**								
	Generelle kostnader	Mill. kr.	54,3	60,4	66,4	60,4	-60,3	-60,3	-60,3
	Generelle kostnader	Mill. kr.		60,4		**60,4**	**0,1**	**0,1**	**0,1**
1-8	**BYGGEKOSTNAD**	**Mill. kr.**		**664,1**		**664,1**	**519,9**	**608,7**	**701,2**
9	**Spesielle kostnader**								
	Inventar/utstyr	%	12 %	15 %	20 %	115,1	-53,4	-44,0	-34,4
	Finansieringskostnader	%	7 %	8 %	10 %	70,6	-18,2	-4,4	9,8
	Tomtekostnad	Kr/M2	1000	1500	2000	97,5	-32,6	-0,6	32,4
	Kunstnerisk utsmykk.	Mill. kr.		6,0		6,0	-0,8	0,0	1,0
	Mva	Mill. kr.		187,0		187,0	-47,5	-23,9	0,8
	Øvrig	Mill. kr.	0,0	0,0	0,0	0,0			
	Spesielle kostnader	**Mill. kr.**		**476,3**		**476,3**	**-130,9**	**-72,7**	**-15,0**

Indre/ytre kostnadsfaktorer:

Generelle forhold	Virker på	Min	Sanns.	Maks	Ref. kostn.	10/90	Forv.	90/10
Entreprenørmarked	Total	0,95	1,00	1,10	585	-30	14	59
Forurensning i grunnen	Total	1,00	1,00	1,10	407	0	18	41
Eksisterende infrastruktur	Total	1,00	1,00	1,01	585	0	3	6
Prosjektorganisasjon	Total	0,99	1,00	1,02	1 169	-11	5	22
Overføring til drift	Total	1,00	1,00	1,01	1 169	0	5	12
Fleksibilitet/generalitet	Total	0,99	1,00	1,01	1 169	-12	0	11
Brukernes krav/prioritering	Total	0,98	1,00	1,04	1 169	-24	12	51
Øvrige eksterne forhold; Departementer	Total	0,99	1,00	1,02	1 169	-11	5	24
Gevinstrealisering	Total	1,00	1,00	1,00	1 169			
Kostnader pga. indre/ytre faktorer			0,0			**-4**	**62**	**130**

Leieavtaler (tall i rødt representerer forlengelser av dagens avtaler):

Objekt	Areal	Opphør leieavtale	Beløp pr. år	NOK pr M^2	Indeks	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Jonsvannsveien 82	1 082		0	0	0																											
Medisinsk Teknisk forskningssenter	1 140		0	0	0																											
SUM arealer det ikke betales leie for	**2 222**			**0**																												
Håkon Jarlsgt. 12 Paviljong	341	31.12.02	264	774	1,015	272	276	280																								
Bispegata 9b	4 132	31.12.15	4 958	1 200	1,029	5 254	5 409	5 568	5 732	5 901	6 075	3 127	3 219	3 314	3 411	3 512	3 615															
Kalvskinnet	15 408	31.12.05	14 231	924	1,016	14 687	14 920	15 157	15 397																							
Sverresgt. 10A	535	31.12.10	589	1 101	1,017	609	620	630	641	652	663	674																				
Tungaveien 32	4 863	31.12.05	4 272	878	1,016	4 409	4 539	4 673																								
SUM Statsbygg-arealer	**25 279**		**24 314**	**962**	**1,019**	**25 231**	**25 763**	**26 308**	**21 770**	**6 553**	**6 738**	**3 801**	**3 219**	**3 314**	**3 411**	**3 512**	**3 615**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset)	4 013	1.12.07	5 148	1 283	1,015	5 301	5 379	5 459	5 539																							
E.C Dahlsgt. 2 (Brygghuset)	1 304	31.12.05	1 673	1 283	1,015	1 723	1 749	1 775																								
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. Polet)	706	31.12.05	524	742	1,015	540	548	557																								
E.C Dahlsgt. (Sukkerhuset-høgskoleavisa)	288	31.12.02	90	313	1,033	96	99	103																								
E.C Dahlsgt. (Sukkerhuset-lese- eksamenssal)	542	31.12.02	218	402	1,018	226	230	234																								
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. - Kjemi)	265	31.12.05	430	1 623	1,016	444	451	459																								
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. - NKI)	635	31.12.05	583	918	1,017	603	614	624																								
E.C Dahlsgt. 8(Tidligere Sverresgt. 9)	290	1.7.09	328	1 131	1,018	340	346	353	359	366	372																					
Hørlocksvei 66	1 205	31.12.05	1 230	1 021	1,049	1 353	1 419																									
Håkon Jarlsgt. 12	839	30.6.06	990	1 180	1,030	1 051	1 083	1 116	1 149																							
Jonsvannsveien 83	542	31.12.02	760	1 402	1,013	780	790	801																								
Jonnsvannsveien 82 (Nylander)	542	31.12.02	760	1 402	1,013	780	790	801																								
Jonsvannsveien 82	5 678	31.12.02	8 150	1 435	1,031	8 658	8 923	9 197																								
Orkdal kommune/Røros kommune (spl)	200	31.12.04	450	2 250	1,029	476																										
Ranheimsveien 10	18 300	31.12.05	15 300	836	1,021	15 947	16 280	16 621	16 968	17 323	17 686	18 055																				
Rotvoll inkl. midtbygget	11 768	1.7.09	9 970	847	1,023	10 435	10 676	10 922	11 174	11 432	11 696																					
St. Elisabeth (radiograf)	170	20.9.05	195	1 147	1,021	203	207	211																								
Sum andre leiearealer	**47 287**		**46 799**	**990**	**1,023**	**48 957**	**49 587**	**49 232**	**35 191**	**29 121**	**29 754**	**18 055**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Leie til Fond/legater/stiftelser	**150**			**0**																												
SUM TOTALT	**74 938**		**71 113**	**980**	**1,021**	**74 189**	**75 350**	**75 540**	**56 961**	**35 674**	**36 491**	**21 856**	**3 219**	**3 314**	**3 411**	**3 512**	**3 615**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Leieavtaler eksisterende og nye arealer:

Leieareal pr. år																													
Objekt	**2 004**	**2 005**	**2 006**	**2 007**	**2 008**	**2 009**	**2 010**	**2 011**	**2 012**	**2 013**	**2 014**	**2 015**	**2 016**	**2 017**	**2 018**	**2 019**	**2 020**	**2 021**	**2 022**	**2 023**	**2 024**	**2 025**	**2 026**	**2 027**	**2 028**	**2 029**	**2 030**		
Jonsvannsveien 82	1 082	1 082	1 082	1 082	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Medisinsk Teknisk forskningssenter	1 140	1 140	1 140		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Håkon Jarlsgt. 12 Paviljong	341	341	341	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Bispegata 9b	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Kalvskinnet	15 408	15 408	15 408	15 408	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Sverresgt. 10A	535	535	535	535	535	535	535	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Tungaveien 32	4 863	4 863	4 863	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset)	4 013	4 013	4 013	4 013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
E.C Dahlsgt. 2 (Brygghuset)	1 304	1 304	1 304	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. Polet)	706	706	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
E.C Dahlsgt. (Sukkerhuset-høgskoleavisa)	288	288	288	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
E.C Dahlsgt. (Sukkerhuset-lese- eksamenssal)	542	542	542	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. - Kjemi)	265	265	265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. - NKI)	635	635	635	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
E.C Dahlsgt. 8(Tidligere Sverresgt. 9)	290	290	290	290	290	290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Hørlocksvei 66	1 205	1 205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Håkon Jarlsgt. 12	839	839	839	839	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Jonsvannsveien 83	542	542	542	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Jonnsvannsveien 82 (Nylander)	542	542	542	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Jonsvannsveien 82	5 678	5 678	5 678	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Orkdal kommune/Røros kommune (spl)	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Ranheimsveien 10	18 300	18 300	18 300	18 300	18 300	18 300	18 300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Rotvoll inkl. midtbygget	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
St. Elisabeth (radiograf)	170	170	170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Leie til Fond/legater/stiftelser	150	150	150	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
SUM leiearealer	74 938	74 738	73 533	56 517	35 025	35 025	22 967	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Nye arealer aggregert	0	0	0	20 000	40 000	40 000	52 500	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65		
SUM AREALER	74 938	74 738	73 533	76 517	75 025	75 025	75 467	69 132	69 132	69 132	69 132	69 132	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65		

Driftskostnader for dagens leiearealer så lenge disse benyttes:

Driftskostnader Leiearealer				2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Post	Objekt	Beløp pr. år	Indeks	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
01.29.1	Elektrisitet, brensel	6,8	1,021	7,1	7,3	7,3	5,7	3,6	3,7	2,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
01.29.2	Adgangskontroll	0,8	1,021	0,8	0,8	0,8	0,6	0,4	0,4	0,3	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
01.29.3	Forbruksmateriell	2,6	1,021	2,7	2,7	2,7	2,1	1,4	1,4	0,9	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
01.29.5	Festeavgift	3,1	1,021	3,2	3,3	3,3	2,6	1,6	1,7	1,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
01.29.6	Andre driftsutgifter	5,4	1,021	5,6	5,7	5,7	4,5	2,8	2,9	1,9	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
01.29.7	Renhold ved byrå	4,2	1,021	4,4	4,5	4,5	3,5	2,2	2,3	1,5	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
01.29.8	Vakthold	1,8	1,021	1,8	1,9	1,9	1,5	0,9	1,0	0,6	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
01.29.9	Skatter og avgifter	0,2	1,021	0,3	0,3	0,3	0,2	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	SUM TOTALT	24,8		25,9	26,4	26,5	20,8	13,2	13,4	9,0	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Driftskostnader for nye arealer:

Driftskostnader U/D-arealer

Post	Objekt	Beløp pr. år	Indeks	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
01.29.1	Elektrisitet, brensel	6,8	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	2,3	3,4	5,0	5,8	6,7	6,8	7,0	7,1	7,3	7,4	7,6	7,8	7,9	8,1	8,3	8,4	8,6	8,8	9,0	9,2	9,4	9,6
01.29.2	Adgangskontroll	0,8	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
01.29.3	Forbruksmateriell	2,6	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,9	1,3	1,9	2,2	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	2,9	3,0	3,0	3,1	3,2	3,2	3,3	3,4	3,4	3,5	3,6
01.29.5	Festeavgift	3,1	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	1,1	1,5	2,3	2,6	3,0	3,1	3,2	3,2	3,3	3,4	3,4	3,5	3,6	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,2	4,3
01.29.6	Andre driftsutgifter	5,4	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	1,8	2,7	3,9	4,6	5,3	5,4	5,5	5,6	5,7	5,8	6,0	6,1	6,2	6,3	6,5	6,6	6,8	6,9	7,0	7,2	7,3	7,5
01.29.7	Renhold ved byrå	4,2	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	1,4	2,1	3,1	3,6	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3	5,4	5,5	5,6	5,8	5,9
01.29.8	Vakthold	1,8	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,6	0,9	1,3	1,5	1,7	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5
01.29.9	Skatter og avgifter	0,2	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
	SUM TOTALT	24,8		0,0	0,0	0,0	0,0	7,5	8,4	12,3	18,2	21,2	24,4	24,9	25,4	25,9	26,5	27,0	27,6	28,2	28,8	29,4	30,0	30,6	31,3	31,9	32,6	33,3	34,0	34,7
	% av normal driftskostnad							50 %	55 %	60 %	70 %	80 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %

Utviklingsskostnader:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Leiearealer	1,9	2,0	2,0	1,6	1,0	1,0	0,7	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nye arealer	0,0	0,0	0,0	0,8	1,7	1,7	2,3	2,9	3,0	3,0	3,1	3,2	3,2	3,3	3,3	3,4	3,5	3,6	3,6	3,7	3,8	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,2

Kapitalflyt samlet for Marienborgalternativet:

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Nåverdi
UD-selskap	Andel investering pr år	0,0 %	0,0 %	13,9 %	34,8 %	20,9 %	6,1 %	15,2 %	9,1 %																				
	Investering; Simulert	0	0	167	417	250	73	182	109																				919
	Lån; Akkumulert	0	0	154	571	821	881	1051	1140	1081	1022	964	905	847	788	730	671	613	554	496	437	379	320	262	203	145	86	27	
	Avdrag	0	0	13	0	13	12	21	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	1171
	Renter	0	0	6	23	33	35	42	53	50	47	45	42	39	36	34	31	28	26	23	20	18	15	12	9	7	4	1	679
	Driftskostnader nye arealer	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5	8,4	12,3	18,2	21,2	24,4	24,9	25,4	25,9	26,5	27,0	27,6	28,2	28,8	29,4	30,0	30,6	31,3	31,9	32,6	33,3	34,0	34,7	
	Adm. kostn. UD-selskap	1,0	4,0	5,0	6,0	6,0	6,0	6,0	5,0	3,0	3,1	3,1	3,2	3,2	3,3	3,4	3,4	3,5	3,6	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2	4,3	
	Kostnader totalt	**1**	**4**	**24**	**29**	**59**	**62**	**81**	**134**	**133**	**133**	**131**	**129**	**127**	**125**	**123**	**121**	**119**	**117**	**115**	**112**	**110**	**109**	**107**	**105**	**103**	**101**	**99**	**1188**
	Fortjeneste	0	0	0	2	3	3	4	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	64
	Årlig leie nye arealer	**1**	**4**	**24**	**30**	**63**	**65**	**86**	**142**	**140**	**141**	**138**	**136**	**134**	**132**	**129**	**127**	**125**	**123**	**121**	**119**	**117**	**114**	**112**	**110**	**108**	**106**	**104**	**1252**
HiST	Leiekostnader	74,2	75,4	75,5	57,0	35,7	36,5	21,9	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	327,1
	Leiekostnader nye arealer	0,0	0,0	0,0	30,4	62,6	65,1	85,8	141,8	140,1	140,6	138,4	136,1	133,9	131,7	129,5	127,3	125,1	123,0	120,8	118,7	116,6	114,5	112,4	110,3	108,3	106,2	104,2	
	Driftskostnader leiearealer	25,9	26,4	26,5	20,8	13,2	13,4	9,0	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	118,6
	Utviklingskostn. leiearealer	1,9	2,0	2,0	1,6	1,0	1,0	0,7	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Utviklingskostn. nye arealer	0,0	0,0	0,0	0,8	1,7	1,7	2,3	2,9	3,0	3,0	3,1	3,2	3,2	3,3	3,3	3,4	3,5	3,6	3,6	3,7	3,8	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,2	0,0
	Adm.kostn.	7,0	7,1	7,2	7,6	6,6	5,8	5,5	4,4	4,1	3,7	3,4	3,0	3,1	3,2	3,2	3,3	3,4	3,4	3,5	3,6	3,6	3,7	3,8	3,9	3,9	4,0	4,1	67,9
	Kapitalflyt HiST	**109,0**	**110,8**	**111,2**	**118,1**	**120,7**	**123,5**	**125,1**	**154,2**	**152,3**	**152,6**	**150,2**	**147,9**	**140,2**	**138,1**	**136,1**	**134,0**	**132,0**	**129,9**	**127,9**	**125,9**	**124,0**	**122,0**	**120,1**	**118,2**	**116,3**	**114,4**	**112,6**	**1 782,1**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Nåverdi
Kapitalflyt HiST; min	109	111	111	117	119	121	122	149	147	148	146	144	137	135	133	131	129	128	126	125	123	121	119	117	116	114	112	
Kapitalflyt HiST; forv.	109	111	111	123	127	130	133	177	174	174	171	168	160	157	155	152	149	147	144	142	139	137	134	132	129	127	124	
Kapitalflyt HiST; maks	109	111	111	128	135	139	144	207	203	202	198	194	184	180	177	173	170	166	163	159	156	152	149	146	142	139	136	
Alternativ 0	112	114	117	119	121	124	126	129	131	134	137	140	142	145	148	151	154	157	160	163	167	170	173	177	180	184	188	1 916,5

Alternativ Teknobyen

Grunnlag for kostnadsestimat:

Kostnadsestimat Teknobyen									29.09.2003
			Mill kr			Basis-	Relativ variasjon		
Kto	Kostnadselementer; Nybygg og rehabilitering	Enhet	Min.	Sanns.	Maks.	kostnad	10/90	Forv.	90/10
	Prisstigning (% av prosjektkostnad)	%	7 %	10 %	13 %	123,7	-33,4	5,9	45,4
0	Uspesifisert (av prosjektkostnad)	%	5 %	10 %	15 %	123,7	-57,2	4,3	67,9
	SUM konto 0	**Mill**		**247,5**		**247,5**	**181,9**	**257,7**	**335,5**
1-6	**Huskostnad**								
	Fase 1 Trikkestallen nybygg/rehab (bygg A)	M^2 BTA	29 324	32 582	37 469				
	Arealkostn. bygg A	kr./M^2	8 500	10 000	12 000	326	-48,7	16,7	85,9
	Fase 2 Nybygg (bygg C)	M^2 BTA	11 966	13 295	15 289				
	Arealkostn. bygg C	kr./M^2	8 500	10 000	12 000	133	-22,8	5,8	33,7
	Fase 3 Nybygg (bygg B)	M^2 BTA		19 186					
	Arealkostn. bygg B	kr./M^2	8 500	10 000	12 000	192	-29,9	4,4	37,1
	Erstatningsarealer	M^2 BTA		0					
	Arealkostn. erst.arealer	kr./M^2		0		0			
	Parkeringskjeller	Mill		0		0			
	Rivekostnader	Mill		0		0			
1-6	**Huskostnad**	**Mill**		**650,6**		**650,6**	**603,1**	**677,6**	**760,9**
7	**Utendørskostnad**								
	Utendørs	Mill. kr.	29,3	32,5	35,8	32,5	-3,4	0,1	3,5
	Utomhuskostnader	**Mill. kr.**		**32,5**		**32,5**	**29,1**	**32,6**	**36,1**
1-7	**ENTREPRISEKOSTNAD**	**Mill. kr.**		**683,2**		**683,2**	**634,8**	**710,2**	**793,3**
8	**Generelle kostnader**								
	Generelle kostnader	Mill. kr.	61,5	68,3	75,1	68,3	-6,7	-0,2	6,2
	Generelle kostnader	Mill. kr.		68,3		**68,3**	**61,7**	**68,1**	**74,6**
1-8	**BYGGEKOSTNAD**	**Mill. kr.**		**751,5**		**751,5**	**704,7**	**778,3**	**860,1**
9	**Spesielle kostnader**								
	Inventar/utstyr	%	12 %	15 %	20 %	124,1	-22,1	10,7	47,8
	Finansieringskostnader	%	7 %	8 %	10 %	76,1	-8,0	6,8	23,8
	Tomtekostnad	Kr/M2	1000	1500	2000	68,8	-23,1	-0,1	23,3
	Kunstnerisk utsmykk.	Mill. kr.		6,8		6,8	-0,5	0,3	1,1
	Mva	Mill. kr.		210,1		210,1	-13,0	9,0	32,9
	Øvrig	Mill. kr.	0,0	0,0	0,0	0,0			
	Spesielle kostnader	**Mill. kr.**		**485,9**		**485,9**	**-36,2**	**26,7**	**94,8**

Indre/ytre kostnadsfaktorer:

Generelle forhold	Virker på	Min	Sanns.	Maks	Ref. kostn.	10/90	Forv.	90/10
Entreprenørmarked	Total	0,95	1,00	1,10	676	-39	14	66
Forurensning i grunnen	Total	1,00	1,00	1,10	316	0	15	35
Eksisterende infrastruktur	Total	1,00	1,00	1,01	676	0	3	7
Prosjektorganisasjon	Total	0,99	1,00	1,02	1 489	-16	6	31
Overføring til drift	Total	1,00	1,00	1,01	1 489	0	7	15
Fleksibilitet/generalitet	Total	0,99	1,00	1,01	1 489	-16	0	15
Brukernes krav/prioritering	Total	0,98	1,00	1,04	1 489	-31	12	61
Øvrige eksterne forhold; Departementer	Total	0,99	1,00	1,02	1 489	0	0	0
Gevinstrealisering	Total	1,00	1,00	1,00	1 489			
Kostnader pga. indre/ytre faktorer			0,0			**-17**	**58**	**134**

Leieavtaler (tall i rødt representerer forlengelser av dagens avtaler):

Leie av arealer

Objekt	Areal	Opphør leieavtale	Beløp pr. år	NOK pr M^2	Indeks	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Jonsvannsveien 82	1 082		0	0	0																											
Medisinsk Teknisk forskningssenter	1 140		0	0	0																											
SUM arealer det ikke betales leie for	**2 222**			**0**																												
Håkon Jarlsgt. 12 Paviljong	341	31.12.02	264	774	1,015	272	276	280																								
Bispegata 9b	4 132	31.12.15	4 958	1 200	1,029	5 254	5 409	5 568	5 732	5 901	6 075	3 127	3 219	3 314	3 411	3 512	3 615															
Kalvskinnet	15 408	31.12.05	14 231	924	1,016	14 687	14 920	15 157	15 397	15 642																						
Sverresgt. 10A	535	31.12.10	589	1 101	1,017	609	620	630	641	652	663	674																				
Tungaveien 32	4 863	31.12.05	4 272	878	1,016	4 409	4 539	4 673																								
SUM Statsbygg-arealer	**25 279**		**24 314**	**962**	**1,019**	**25 231**	**25 763**	**26 308**	**21 770**	**22 195**	**6 738**	**3 801**	**3 219**	**3 314**	**3 411**	**3 512**	**3 615**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset)	4 013	1.12.07	5 148	1 283	1,015	5 301	5 379	5 459	5 539																							
E.C Dahlsgt. 2 (Brygghuset)	1 304	31.12.05	1 673	1 283	1,015	1 723	1 749	1 775																								
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. Polet)	706	31.12.05	524	742	1,015	540	548	557																								
E.C Dahlsgt. (Sukkerhuset-høgskoleavisa)	288	31.12.02	90	313	1,033	96	99	103																								
E.C Dahlsgt. (Sukkerhuset-lese- eksamenssal)	542	31.12.02	218	402	1,018	226	230	234																								
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. - Kjemi)	265	31.12.05	430	1 623	1,016	444	451	459																								
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. - NKI)	635	31.12.05	583	918	1,017	603	614	624																								
E.C Dahlsgt. 8(Tidligere Sverresgt. 9)	290	1.7.09	328	1 131	1,018	340	346	353	359	366	372																					
Hørlocksvei 66	1 205	31.12.05	1 230	1 021	1,049	1 353	1 419	1 488																								
Håkon Jarlsgt. 12	839	30.6.06	990	1 180	1,030	1 051	1 083	1 116	1 149																							
Jonsvannsveien 83	542	31.12.02	760	1 402	1,013	780	790	801																								
Jonnsvannsveien 82 (Nylander)	542	31.12.02	760	1 402	1,013	780	790	801																								
Jonsvannsveien 82	5 678	31.12.02	8 150	1 435	1,031	8 658	8 923	9 197																								
Orkdal kommune/Røros kommune (spl)	200	31.12.04	450	2 250	1,029	476	490	504																								
Ranheimsveien 10	18 300	31.12.05	15 300	836	1,021	15 947	16 280	16 621	16 968	17 323	17 686	18 055																				
Rotvoll inkl. midtbygget	11 768	1.7.09	9 970	847	1,023	10 435	10 676	10 922	11 174	11 432	11 696																					
St. Elisabeth (radiograf)	170	20.9.05	195	1 147	1,021	203	207	211																								
Sum andre leiearealer	**47 287**		**46 799**	**990**	**1,023**	**48 957**	**50 077**	**51 224**	**35 191**	**29 121**	**29 754**	**18 055**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Leie til Fond/legater/stiftelser	**150**			**0**																												
SUM TOTALT	**74 938**		**71 113**	**980**	**1,021**	**74 189**	**75 840**	**77 532**	**56 961**	**51 316**	**36 491**	**21 856**	**3 219**	**3 314**	**3 411**	**3 512**	**3 615**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Leieavtaler eksisterende og nye arealer:

Leieareal pr. år																												
Objekt	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030
Jonsvannsveien 82	1 082	1 082	1 082	1 082	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Medisinsk Teknisk forskningssenter	1 140	1 140	1 140	1 140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Håkon Jarlsgt. 12 Paviljong	341	341	341	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bispegata 9b	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kalvskinnet	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sverresgt. 10A	535	535	535	535	535	535	535	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tungaveien 32	4 863	4 863	4 863	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset)	4 013	4 013	4 013	4 013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E.C Dahlsgt. 2 (Brygghuset)	1 304	1 304	1 304	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. Polet)	706	706	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E.C Dahlsgt. (Sukkerhuset-høgskoleavisa)	288	288	288	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E.C Dahlsgt. (Sukkerhuset-lese- eksamenssal)	542	542	542	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. - Kjemi)	265	265	265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. - NKI)	635	635	635	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E.C Dahlsgt. 8(Tidligere Sverresgt. 9)	290	290	290	290	290	290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hørlocksvei 66	1 205	1 205	1 205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Håkon Jarlsgt. 12	839	839	839	839	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jonsvannsveien 83	542	542	542	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jonnsvannsveien 82 (Nylander)	542	542	542	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jonsvannsveien 82	5 678	5 678	5 678	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Orkdal kommune/Røros kommune (spl)	200	200	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ranheimsveien 10	18 300	18 300	18 300	18 300	18 300	18 300	18 300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rotvoll inkl. midtbygget	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. Elisabeth (radiograf)	170	170	170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leie til Fond/legater/stiftelser	150	150	150	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUM leiearealer	74 938	74 938	74 938	57 657	50 433	35 025	22 967	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nye arealer aggregert	0	0	0	32 582	45 877	45 877	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063
SUM AREALER	74 938	74 938	74 938	90 239	96 310	80 902	88 030	69 195	69 195	69 195	69 195	69 195	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063	65 063

Driftskostnader eksisterende og nye arealer:

Driftskostnader Leiearealer				2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Post	Objekt	Beløp pr. år	Indeks	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
01.29.1	Elektrisitet, brensel	6,8	1,021	7,1	7,3	7,4	5,8	5,2	3,7	2,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
01.29.2	Adgangskontroll	0,8	1,021	0,8	0,8	0,8	0,6	0,6	0,4	0,3	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
01.29.3	Forbruksmateriell	2,6	1,021	2,7	2,7	2,8	2,2	2,0	1,4	0,9	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
01.29.5	Festeavgift	3,1	1,021	3,2	3,3	3,4	2,6	2,4	1,7	1,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
01.29.6	Andre driftsutgifter	5,4	1,021	5,6	5,7	5,8	4,6	4,1	2,9	1,9	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
01.29.7	Renhold ved byrå	4,2	1,021	4,4	4,5	4,6	3,6	3,2	2,3	1,5	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
01.29.8	Vakthold	1,8	1,021	1,8	1,9	1,9	1,5	1,3	1,0	0,6	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
01.29.9	Skatter og avgifter	0,2	1,021	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	SUM TOTALT	24,8		25,9	26,4	27,0	21,2	18,9	13,4	9,0	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Driftskostnader U/D-arealer																														
Post	Objekt	Beløp pr. år	Indeks	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
01.29.1	Elektrisitet, brensel	6,8	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	2,7	4,2	5,0	5,8	6,7	6,9	7,0	7,1	7,3	7,4	7,6	7,8	7,9	8,1	8,3	8,4	8,6	8,8	9,0	9,2	9,4	9,6
01.29.2	Adgangskontroll	0,8	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1
01.29.3	Forbruksmateriell	2,6	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	1,0	1,6	1,9	2,2	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	2,9	3,0	3,0	3,1	3,2	3,2	3,3	3,4	3,4	3,5	3,6
01.29.5	Festeavgift	3,1	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	1,2	1,9	2,3	2,6	3,0	3,1	3,2	3,2	3,3	3,4	3,4	3,5	3,6	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,2	4,3
01.29.6	Andre driftsutgifter	5,4	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	2,1	3,3	3,9	4,6	5,3	5,4	5,5	5,6	5,7	5,8	6,0	6,1	6,2	6,4	6,5	6,6	6,8	6,9	7,0	7,2	7,3	7,5
01.29.7	Renhold ved byrå	4,2	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	1,6	2,6	3,1	3,6	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3	5,4	5,5	5,7	5,8	5,9
01.29.8	Vakthold	1,8	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,7	1,1	1,3	1,5	1,7	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5
01.29.9	Skatter og avgifter	0,2	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
	SUM TOTALT	24,8		0,0	0,0	0,0	0,0	8,6	9,7	15,3	18,2	21,2	24,4	24,9	25,4	26,0	26,5	27,1	27,6	28,2	28,8	29,4	30,0	30,7	31,3	32,0	32,6	33,3	34,0	34,7
	% av normal driftskostnad							50 %	55 %	60 %	70 %	80 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %

Utviklingskostnader eksisterende og nye arealer

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Leiearealer	1,9	2,0	2,0	1,6	1,4	1,0	0,7	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
OPS-arealer	0,0	0,0	0,0	1,3	1,9	2,0	2,9	2,9	3,0	3,0	3,1	3,2	3,2	3,3	3,3	3,4	3,5	3,6	3,6	3,7	3,8	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,2

Kapitalflyt for Alternativ Teknobyen

Lånerente (effektiv);	4,50 %	Bygglånsrente	4,00 %	Restverdi etter 20 år	80 %	Avdragsperiode	20
Diskonteringsfakt.OPS	5,50 %	Adm.kostn. HiST pr. M2	90,00			Konsumprisind.	2 %

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Nåverdi
U/D-selskap	Andel investering pr år	0,0 %	0,0 %	20,0 %	38,2 %	12,3 %	11,8 %	17,7 %	0,0 %																				
	Investering; Simulert	0	0	294	560	180	173	259	0																				1143
	Lån; Akkumulert	0	0	294	854	1033	1206	1466	1466	1391	1317	1242	1168	1093	1019	945	870	796	721	647	572	498	423	349	275	200	126	51	
	Avdrag	0	0	0	0	0	0	0	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	1489
	Renter	0	0	12	34	41	48	59	66	63	59	56	53	49	46	43	39	36	32	29	26	22	19	16	12	9	6	2	877
	Driftskostnader nye arealer	0,0	0,0	0,0	0,0	8,6	9,7	15,3	18,2	21,2	24,4	24,9	25,4	26,0	26,5	27,1	27,6	28,2	28,8	29,4	30,0	30,7	31,3	32,0	32,6	33,3	34,0	34,7	
	Adm. kostn. U/D-selskap	1,0	4,0	5,0	6,0	6,0	6,0	6,0	5,0	3,0	3,1	3,1	3,2	3,2	3,3	3,4	3,4	3,5	3,6	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2	4,3	
	Kostnader totalt	**1**	**4**	**17**	**40**	**56**	**64**	**80**	**164**	**161**	**161**	**158**	**156**	**153**	**150**	**147**	**145**	**142**	**139**	**137**	**134**	**131**	**129**	**126**	**123**	**121**	**118**	**116**	**1387**
	Fortjeneste	0	0	0	1	2	2	2	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	41
	Årlig leie nye arealer	**1**	**4**	**17**	**41**	**58**	**66**	**82**	**168**	**166**	**166**	**163**	**160**	**157**	**155**	**152**	**149**	**146**	**143**	**141**	**138**	**135**	**133**	**130**	**127**	**125**	**122**	**119**	**1428**
HiST	Leiekostnader	74,2	75,8	77,5	57,0	51,3	36,5	21,9	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	341,2
	Leiekostnader nye arealer	0,0	0,0	0,0	41,4	57,6	65,8	82,3	168,5	166,1	166,0	163,1	160,3	157,4	154,6	151,8	149,0	146,2	143,5	140,7	138,0	135,2	132,5	129,8	127,2	124,5	121,9	119,2	
	Driftskostnader leiearealer	25,9	26,4	27,0	21,2	18,9	13,4	9,0	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	123,9
	Utviklingskostn. leiearealer	1,9	2,0	2,0	1,6	1,4	1,0	0,7	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Utviklingskostn. nye arealer	0,0	0,0	0,0	1,3	1,9	2,0	2,9	2,9	3,0	3,0	3,1	3,2	3,2	3,3	3,3	3,4	3,5	3,6	3,6	3,7	3,8	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,2	0,0
	Adm.kostn.	7,0	7,2	7,3	9,0	8,8	6,4	6,8	4,4	4,1	3,7	3,4	3,1	3,1	3,2	3,2	3,3	3,4	3,4	3,5	3,6	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,0	4,1	72,2
	Kapitalflyt HiST	**109,0**	**111,4**	**113,9**	**131,4**	**140,0**	**125,1**	**123,5**	**180,8**	**178,3**	**178,0**	**175,0**	**172,0**	**163,8**	**161,1**	**158,4**	**155,7**	**153,1**	**150,5**	**147,8**	**145,2**	**142,7**	**140,1**	**137,6**	**135,0**	**132,5**	**130,1**	**127,6**	**1 990,2**

Alternativ to campus (Kalvskinnet og Øya)

Grunnlag for kostnadsestimat:

Kostnadsestimat to Campus (Kalvskinnet og Helse/sosial på Øya)									22.09.2003
			Mill kr			Basis-	Relativ variasjon		
Kto	Kostnadselementer; Nybygg og rehabilitering	Enhet	Min.	Sanns.	Maks.	kostnad	10/90	Forv.	90/10
	Prisstigning (% av prosjektkostnad)	%	7 %	10 %	13 %	74,8	-21,3	3,1	28,9
0	Uspesifisert (av prosjektkostnad)	%	5 %	10 %	15 %	74,8	-35,3	4,0	44,3
	SUM konto 0	**Mill**		**149,7**		**149,7**	**109,1**	**156,8**	**207,1**
1-6	**Huskostnad**								
	Areal nybygg - nytt Helse/sosial på Øya	M^2 BTA	18 945	21 050	24 208		18 962	21 514	24 397
	Arealkostn. nybygg Helse/sosial	kr./M^2	8 500	10 000	12 000	211	-35,4	7,8	52,3
	Areal nybygg - Kalvskinnet	M^2 BTA	10 751	11 945	13 737				
	Arealkostn. nybygg Kalvskinnet	kr./M^2		0		0			
	Areal Nybygg Øya	M^2 BTA	14 000	16 000	19 000		13 984	16 355	18 781
	Arealkostn. Nybygg Øya	kr./M^2	8 500	10 000	12 000	160	-30,5	5,6	43,6
	Erstatningsarealer	M^2 BTA		0					
	Arealkostn. erst.arealer	kr./M^2		0		0			
	Parkeringskjeller	Mill		0		0			
	Rivekostnader	Mill		0		0			
1-6	**Huskostnad**	**Mill**		**370,5**		**370,5**	**327,1**	**383,9**	**442,2**
7	**Utendørskostnad**								
	Utendørs	Mill. kr.	16,7	18,5	20,4	18,5	-1,9	0,0	1,9
	Utomhuskostnader	**Mill. kr.**		**18,5**		**18,5**	**16,7**	**18,5**	**20,4**
1-7	**ENTREPRISEKOSTNAD**	**Mill. kr.**		**389,0**		**389,0**	**345,7**	**402,4**	**460,4**
8	**Generelle kostnader**								
	Generelle kostnader	Mill. kr.	35,0	38,9	42,8	38,9	-4,1	-0,2	3,7
	Generelle kostnader	Mill. kr.		38,9		**38,9**	**34,8**	**38,7**	**42,6**
1-8	**BYGGEKOSTNAD**	**Mill. kr.**		**427,9**		**427,9**	**385,4**	**441,1**	**499,8**
9	**Spesielle kostnader**								
	Inventar/utstyr	%	12 %	15 %	20 %	75,8	-14,8	6,4	28,9
	Finansieringskostnader	%	7 %	8 %	10 %	46,5	-6,1	4,1	15,1
	Tomtekostnad	Kr/M2	1000	1500	2000	73,5	-24,0	0,2	25,6
	Kunstnerisk utsmykk.	Mill. kr.		3,9		3,9	-0,4	0,1	0,7
	Mva	Mill. kr.		120,9		120,9	-11,6	4,7	21,9
	Øvrig	Mill. kr.	0,0	0,0	0,0	0,0			
	Spesielle kostnader	**Mill. kr.**		**320,6**		**320,6**	**-34,4**	**15,5**	**67,2**

Indre/ytre kostnadsfaktorer:

Generelle forhold	Virker på	Min	Sanns.	Maks	Ref. kostn.	10/90	Forv.	90/10
Entreprenørmarked	Total	0,95	1,00	1,10	18	-20	10	41
Forurensning i grunnen	Total	1,00	1,00	1,10	0	0	10	22
Eksisterende infrastruktur	Total	1,00	1,00	1,01	18	0	2	4
Prosjektorganisasjon	Total	0,99	1,00	1,02	1 694	-9	4	19
Overføring til drift	Total	1,00	1,00	1,01	1 694	0	4	9
Fleksibilitet/generalitet	Total	0,99	1,00	1,01	1 694	-10	0	9
Brukernes krav/prioritering	Total	0,98	1,00	1,04	1 694	-19	7	36
Øvrige eksterne forhold; Departementer	Total	0,99	1,00	1,02	1 694	-10	4	18
Gevinstrealisering	Total	1,00	1,00	1,00	1 694			
Kostnader pga. indre/ytre faktorer			0,0			**-5**	**41**	**86**

Leieavtaler - kostnader (tall i rødt representerer forlengelser av dagens avtaler):

Leie av arealer

Objekt	Areal	Opphør leieavtale	Beløp pr. år	NOK pr M²	In-deks	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Jonsvannsveien 82	1 082		0	0	0	1082	1082	1082	1082	1082																						
Medisinsk Teknisk forskningssenter	1 140		0	0	0	1140	1140	1140																								
SUM arealer det ikke betales leie for	**2 222**			**0**																												
Håkon Jarlsgt. 12 Paviljong	341	31.12.02	264	774	1,015	272	276	280	285	289																						
Bispegata 9b	4 132	31.12.15	4 958	1 200	1,029	5 254	5 409	5 568	5 732	5 901	6 075	3 127	3 219	3 314	3 411	3 512	3 615	3 722	3 831	3 944	4 060	4 180	4 303	4 430	4 560	4 694	4 832	4 975	5 121	5 272	5 427	5 587
Kalvskinnet	15 408	31.12.05	14 231	924	1,016	14 687	14 920	15 157	15 397	15 642	15 890	16 143	16 399	16 660	16 924	17 193	17 466	17 743	18 025	18 311	18 602	18 898	19 198	19 503	19 812	20 127	20 446	20 771	21 101	21 436	21 777	22 122
Nybygg Kalvskinnet			17 918	1 500	1,020				17 918	20 993	21 413	21 841	22 278	22 724	23 178	23 642	24 115	24 597	25 089	25 591	26 102	26 624	27 157	27 700	28 254	28 819	29 396	29 983	30 583	31 195	31 819	32 455
Sverresgt. 10A	535	31.12.10	589	1 101	1,017	609	620	630	641	652	663	674																				
Tungaveien 32	4 863	31.12.05	4 272	878	1,016	4 409	4 539	4 673																								
SUM Statsbygg-arealer	**25 279**		**42 232**	**1 671**	**1,019**	**25 231**	**25 763**	**26 308**	**39 973**	**43 477**	**44 041**	**41 785**	**41 896**	**42 697**	**43 514**	**44 346**	**45 196**	**46 062**	**46 945**	**47 846**	**48 765**	**49 702**	**50 657**	**51 632**	**52 626**	**53 640**	**54 675**	**55 729**	**56 806**	**57 903**	**59 023**	**60 165**
E.C Dahlsgt. 2 (Brygghuset)	4 013	1.12.07	5 148	1 283	1,015	5 301	5 379	5 459	2 770																							
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset)	1 304	31.12.05	1 673	1 283	1,015	1 723	1 749	1 775																								
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. Polet)	706	31.12.05	524	742	1,015	540	548	557																								
E.C Dahlsgt. (Sukkerhuset-høgskoleavisa)	288	31.12.02	90	313	1,033	96	99	103																								
E.C Dahlsgt. (Sukkerhuset-lese- eksamenssal)	542	31.12.02	218	402	1,018	226	230	234																								
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. - Kjemi)	265	31.12.05	430	1 623	1,016	444	451	459																								
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. - NKI)	635	31.12.05	583	918	1,017	603	614	624																								
E.C Dahlsgt. 8(Tidligere Sverresgt. 9)	290	1.7.09	328	1 131	1,018	340	346	353	359	366	372																					
Hørlocksvei 66	1 205	31.12.05	1 230	1 021	1,049	1 353	1 419	1 488	1 561	1 637	1 717																					
Håkon Jarlsgt. 12	839	30.6.06	990	1 180	1,030	1 051	1 083	1 116	1 149																							
Jonsvannsveien 82	542	31.12.02	760	1 402	1,013	780	790	801																								
Jonnsvannsveien 82 (Nylander)	542	31.12.02	760	1 402	1,013	780	790	801																								
Jonsvannsveien 82	5 678	31.12.02	8 150	1 435	1,031	8 658	8 923	9 197	9 479	9 770																						
Orkdal kommune/Røros kommune (spl)	200	31.12.04	450	2 250	1,029	476																										
Ranheimsveien 10	18 300	31.12.05	15 300	836	1,021	15 947	16 280	16 621	16 968	17 323	17 686	18 055																				
Rotvoll inkl. midtbygget	11 768	1.7.09	9 970	847	1,023	10 435	10 676	10 922	11 174	11 432	11 696																					
St. Elisabeth (radiograf)	170	20.9.05	195	1 147	1,021	203	207	211	216	220	225	229																				
Sum andre leiearealer	**47 287**		**46 799**	**990**	**1,023**	**48 957**	**49 587**	**50 720**	**43 676**	**40 748**	**31 695**	**18 285**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Leie til Fond/legater/stiftelser	**150**			**0**																												
SUM LEIEKOSTNAD (MNOK)	**74 938**		**89 031**	**1 227**	**1,021**	**74 189**	**75 350**	**77 028**	**83 649**	**84 225**	**75 736**	**60 070**	**41 896**	**42 697**	**43 514**	**44 346**	**45 196**	**46 062**	**46 945**	**47 846**	**48 765**	**49 702**	**50 657**	**51 632**	**52 626**	**53 640**	**54 675**	**55 729**	**56 806**	**57 903**	**59 023**	**60 165**

Leieavtaler – arealer; Eksisterende og nye arealer:

Leieareal pr. år

Objekt	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030
Jonsvannsveien 82	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Medisinsk Teknisk forskningssenter	1 140	1 140	1 140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Håkon Jarlsgt. 12 Paviljong	341	341	341	341	341	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bispegata 9b	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200
Kalvskinnet	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408
Nybygg Kalvskinnet	0	0	0	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945	11 945
Sverresgt. 10A	535	535	535	535	535	535	535	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tungaveien 32	4 863	4 863	4 863	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E.C Dahlsgt. 2 (Brygghuset)	4 013	4 013	4 013	4 013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset)	1 304	1 304	1 304	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. Polet)	706	706	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E.C Dahlsgt. (Sukkerhuset-høgskoleavisa)	288	288	288	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E.C Dahlsgt. (Sukkerhuset-lese- eksamenssal)	542	542	542	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. - Kjemi)	265	265	265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. - NKI)	635	635	635	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E.C Dahlsgt. 8(Tidligere Sverresgt. 9)	290	290	290	290	290	290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hørlocksvei 66	1 205	1 205	1 205	1 205	1 205	1 205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Håkon Jarlsgt. 12	839	839	839	839	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jonsvannsveien 82	542	542	542	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jonnsvannsveien 82 (Nylander)	542	542	542	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jonsvannsveien 82	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Orkdal kommune/Røros kommune (spl)	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ranheimsveien 10	18 300	18 300	18 300	18 300	18 300	18 300	18 300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rotvoll inkl. midtbygget	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. Elisabeth (radiograf)	170	170	170	170	170	170	170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leie til Fond/legater/stiftelser	150	150	150	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUM leiearealer	74 006	73 806	73 806	74 924	69 922	62 821	49 558	30 553	30 553	30 553	30 553	30 553	30 553	30 553	30 553	30 553	30 553	30 553	30 553	30 553	30 553	30 553	30 553	30 553	30 553	30 553	30 553
Nybyggarealer aggregert	0	0	0	0	0	16 000	16 000	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050	37 050
SUM AREALER	**74 006**	**73 806**	**73 806**	**74 924**	**69 922**	**78 821**	**65 558**	**67 603**	**67 603**	**67 603**	**67 603**	**67 603**	**67 603**	**67 603**	**67 603**	**67 603**	**67 603**	**67 603**	**67 603**	**67 603**	**67 603**	**67 603**	**67 603**	**67 603**	**67 603**	**67 603**	**67 603**

Driftskostnader eksisterende og nye arealer:

Driftskostnader Leiearealer				2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Post	Objekt	Beløp pr. år	Indeks	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
01.29.1	Elektrisitet, brensel	6,8	1,021	7,0	7,2	7,3	7,6	7,2	6,6	5,3	3,4	3,4	3,5	3,6	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0
01.29.2	Adgangskontroll	0,8	1,021	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	0,6	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
01.29.3	Forbruksmateriell	2,6	1,021	2,6	2,7	2,7	2,8	2,7	2,5	2,0	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,9
01.29.5	Festeavgift	3,1	1,021	3,2	3,2	3,3	3,4	3,3	3,0	2,4	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	2,0	2,0	2,0	2,1	2,1	2,2	2,2	2,3
01.29.6	Andre driftsutgifter	5,4	1,021	5,5	5,6	5,7	6,0	5,7	5,2	4,2	2,6	2,7	2,7	2,8	2,9	2,9	3,0	3,1	3,1	3,2	3,2	3,3	3,4	3,5	3,5	3,6	3,7	3,8	3,8	3,9
01.29.7	Renhold ved byrå	4,2	1,021	4,3	4,4	4,5	4,7	4,5	4,1	3,3	2,1	2,1	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	2,9	2,9	3,0	3,1
01.29.8	Vakthold	1,8	1,021	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	1,7	1,4	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3
01.29.9	Skatter og avgifter	0,2	1,021	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
	SUM TOTALT	24,8		25,6	26,0	26,6	27,6	26,3	24,1	19,4	12,2	12,5	12,7	13,0	13,3	13,5	13,8	14,1	14,4	14,7	15,0	15,3	15,7	16,0	16,3	16,7	17,0	17,4	17,8	18,1

Driftskostnader nye arealer																														
Post	Objekt	Beløp pr. år	Indeks	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
01.29.1	Elektrisitet, brensel	6,8	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	1,0	2,9	3,3	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,2	4,3	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3	5,4
01.29.2	Adgangskontroll	0,8	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
01.29.3	Forbruksmateriell	2,6	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,4	1,1	1,2	1,4	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	2,0	2,0	2,0
01.29.5	Festeavgift	3,1	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,5	1,3	1,5	1,7	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	2,0	2,0	2,0	2,1	2,1	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5
01.29.6	Andre driftsutgifter	5,4	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,8	2,2	2,6	3,0	3,1	3,1	3,2	3,3	3,3	3,4	3,5	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3
01.29.7	Renhold ved byrå	4,2	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6	1,8	2,1	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	2,9	3,0	3,0	3,1	3,2	3,2	3,3	3,4
01.29.8	Vakthold	1,8	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,3	0,7	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4
01.29.9	Skatter og avgifter	0,2	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
	SUM TOTALT	24,8		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,4	3,8	10,4	12,1	13,9	14,2	14,5	14,8	15,1	15,4	15,7	16,1	16,4	16,7	17,1	17,5	17,8	18,2	18,6	19,0	19,4	19,8
	% av normal driftskostnad							50 %	55 %	60 %	70 %	80 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %

Utviklingskostnader eksisterende og nye arealer

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Leiearealer	3,8	3,9	4,0	4,1	3,9	3,6	2,9	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7
Nye arealer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4	2,4

Kapitalflyt for Alternativ To campus (Kalvskinnet og Øya)

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Nåverdi
U/D-selskap	Andel investering pr år	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	40,0 %	60,0 %	0,0 %																				
	Investering; Simulert	0	0	0	0	0	681	1021	0																				1196
	Lån; Akkumulert	0	0	0	0	0	681	1687	1666	1583	1500	1416	1333	1250	1167	1083	1000	917	833	750	667	583	500	417	333	250	167	83	
	Avdrag	0	0	0	0	0	15	21	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	1702
	Renter	0	0	0	0	0	27	67	77	73	69	66	62	58	54	50	46	42	39	35	31	27	23	19	15	12	8	4	905
	Driftskostnader nye arealer-arealer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,4	3,8	10,4	12,1	13,9	14,2	14,5	14,8	15,1	15,4	15,7	16,1	16,4	16,7	17,1	17,5	17,8	18,2	18,6	19,0	19,4	19,8	
	Adm. kostn. U/D-selskap	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	6,0	6,0	5,0	3,0	3,1	3,1	3,2	3,2	3,3	3,4	3,4	3,5	3,6	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2	4,3	
	Kostnader totalt	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**52**	**98**	**176**	**172**	**170**	**166**	**163**	**159**	**156**	**152**	**149**	**145**	**142**	**138**	**135**	**132**	**128**	**125**	**121**	**118**	**115**	**111**	**1335**
	Fortjeneste	0	0	0	0	0	2	3	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	40
	Årlig leie nye arealer-arealer	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**53**	**101**	**181**	**177**	**175**	**171**	**168**	**164**	**160**	**157**	**153**	**150**	**146**	**143**	**139**	**136**	**132**	**129**	**125**	**122**	**118**	**115**	**1375**
HiST	Leiekostnader	74,2	75,4	77,0	83,6	84,2	75,7	60,1	41,9	42,7	43,5	44,3	45,2	46,1	46,9	47,8	48,8	49,7	50,7	51,6	52,6	53,6	54,7	55,7	56,8	57,9	59,0	60,2	832,9
	Leiekostnader nye arealer	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	53,2	101,2	181,1	176,8	174,8	171,2	167,6	164,0	160,4	156,8	153,3	149,7	146,1	142,6	139,1	135,5	132,0	128,5	125,0	121,5	118,0	114,6	
	Driftskostnader leiearealer	25,6	26,0	26,6	27,6	26,3	24,1	19,4	12,2	12,5	12,7	13,0	13,3	13,5	13,8	14,1	14,4	14,7	15,0	15,3	15,7	16,0	16,3	16,7	17,0	17,4	17,8	18,1	262,1
	Utviklingskostn. leiearealer	3,8	3,9	4,0	4,1	3,9	3,6	2,9	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	
	Utviklingskostn. nye arealer-arealer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4	2,4	0,0
	Adm.kostn.	6,9	7,0	7,2	7,4	6,1	6,1	4,4	4,3	3,9	3,6	3,2	2,9	2,9	3,0	3,0	3,1	3,2	3,2	3,3	3,4	3,4	3,5	3,6	3,6	3,7	3,8	3,9	65,2
	Kapitalflyt HiST	**110,5**	**112,4**	**114,8**	**122,8**	**121,5**	**163,4**	**188,7**	**243,0**	**239,5**	**238,2**	**235,4**	**232,7**	**230,4**	**228,1**	**225,8**	**223,6**	**221,4**	**219,3**	**217,2**	**215,1**	**213,1**	**211,1**	**209,2**	**207,3**	**205,4**	**203,6**	**201,8**	**2 591,0**

Modifisert 0-alternativ; Leieavtaler og nytt Helse/sosial-bygg på Øya

Grunnlag for kostnadsestimat:

Kostnadsestimat Alternativ 0' (Helse/sosial på Øya)									29.09.2003
			Mill kr			Basis-	Relativ variasjon		
Kto	Kostnadselementer; Nybygg og rehabilitering	Enhet	Min.	Sanns.	Maks.	kostnad	10/90	Forv.	90/10
	Prisstigning (% av prosjektkostnad)	%	7 %	10 %	13 %	38,2	-11,6	1,8	16,0
0	Uspesifisert (av prosjektkostnad)	%	5 %	10 %	15 %	38,2	-18,3	1,7	23,3
	SUM konto 0	**Mill**		**76,4**		**76,4**	**53,9**	**79,9**	**107,7**
1-6	**Huskostnad**								
	Areal nybygg - nytt Helse/sosial på Øya	M^2 BTA	17 555	19 505	22 431		17 526	19 940	22 430
	Arealkostn. nybygg Helse/sosial	kr./M^2	8 500	10 000	12 000	195	-31,5	9,0	51,9
	Areal nybygg - Kalvskinnet	M^2 BTA							
	Arealkostn. nybygg Kalvskinnet	kr./M^2							
	Areal Nybygg Øya	M^2 BTA							
	Arealkostn. Nybygg Øya	kr./M^2							
	Erstatningsarealer	M^2 BTA							
	Arealkostn. erst.arealer	kr./M^2		0		0			
	Parkeringskjeller	Mill		0		0			
	Rivekostnader	Mill		0		0			
1-6	**Huskostnad**	**Mill**		**195,1**		**195,1**	**163,5**	**204,1**	**246,9**
7	**Utendørskostnad**								
	Utendørs	Mill. kr.	8,8	9,8	10,7	9,8	-1,0	0,0	1,0
	Utomhuskostnader	**Mill. kr.**		**9,8**		**9,8**	**8,7**	**9,7**	**10,7**
1-7	**ENTREPRISEKOSTNAD**	**Mill. kr.**		**204,8**		**204,8**	**173,4**	**213,8**	**256,9**
8	**Generelle kostnader**								
	Generelle kostnader	Mill. kr.	18,4	20,5	22,5	20,5	-2,0	0,0	2,0
	Generelle kostnader	Mill. kr.		20,5		**20,5**	**18,5**	**20,4**	**22,5**
1-8	**BYGGEKOSTNAD**	**Mill. kr.**		**225,3**		**225,3**	**193,9**	**234,2**	**277,8**
9	**Spesielle kostnader**								
	Inventar/utstyr	%	12 %	15 %	20 %	38,5	-8,0	3,8	16,5
	Finansieringskostnader	%	7 %	8 %	10 %	23,6	-3,5	2,3	8,9
	Tomtekostnad	Kr/M2	1000	1500	2000	29,3	-9,7	-0,2	9,4
	Kunstnerisk utsmykk.	Mill. kr.		2,0		2,0	-0,3	0,1	0,5
	Mva	Mill. kr.		63,3		63,3	-8,7	3,1	15,1
	Øvrig	Mill. kr.	0,0	0,0	0,0	0,0			
	Spesielle kostnader	**Mill. kr.**		**156,7**		**156,7**	**-20,2**	**9,0**	**38,5**

Indre/ytre kostnadsfaktorer:

Generelle forhold	Virker på	Min	Sanns.	Maks	Ref. kostn.	10/90	Forv.	90/10
Entreprenørmarked	Total	0,95	1,00	1,10	229	-11	4	21
Forurensning i grunnen	Total	1,00	1,00	1,10	211	0	8	20
Eksisterende infrastruktur	Total	1,00	1,00	1,01	229	0	1	2
Prosjektorganisasjon	Total	0,99	1,00	1,02	536	-5	2	10
Overføring til drift	Total	1,00	1,00	1,01	536	0	2	5
Fleksibilitet/generalitet	Total	0,99	1,00	1,01	536	-5	0	5
Brukernes krav/prioritering	Total	0,98	1,00	1,04	536	-10	4	19
Øvrige eksterne forhold; Departementer	Total	0,99	1,00	1,02	536	0	0	0
Gevinstrealisering	Total	1,00	1,00	1,00	536			
Kostnader pga. indre/ytre faktorer			0,0			**-2**	**22**	**47**

Leieavtaler - kostnader (tall i rødt representerer forlengelser av dagens avtaler):

Leie av arealer

Objekt	Areal	Opphør leieavtale	Beløp pr. år	NOK pr M^2	In-deks	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Jonsvannsveien 82	1 082		0	0	0	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082	1082
Medisinsk Teknisk forskningssenter	1 140		0	0	0	1140	1140	1140																								
SUM arealer det ikke betales leie for	**2 222**			**0**																												
Håkon Jarlsgt. 12 Paviljong	341	31.12.02	264	774	1,015	272	276	280	285	289	293	298	302	307	311	316	321	326	331	336	341	346	351	357	362	368	373	379	384	390	396	402
Bispegata 9b	4 132	31.12.15	4 958	1 200	1,029	5 254	5 409	5 568	5 732	5 901	6 075	6 254	6 438	6 627	6 823	7 024	7 230	7 443	7 662	7 888	8 120	8 360	8 606	8 859	9 120	9 389	9 665	9 950	10 243	10 544	10 855	11 174
Kalvskinnet	15 408	31.12.05	14 231	924	1,016	14 687	14 920	15 157	15 397	15 642	15 890	16 143	16 399	16 660	16 924	17 193	17 466	17 743	18 025	18 311	18 602	18 898	19 198	19 503	19 812	20 127	20 446	20 771	21 101	21 436	21 777	22 122
Nybygg Kalvskinnet			0	1 500	1,020					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sverresgt. 10A	535	31.12.10	589	1 101	1,017	609	620	630	641	652	663	674	685	697	709	721	733	746	758	771	784	797	811	825	839	853	868	882	897	912	928	944
Tungaveien 32	4 863	31.12.05	4 272	878	1,016	4 409	4 539	4 673	4 810	4 952	5 098	5 248	5 402	5 561	5 725	5 894	6 067	6 246	6 430	6 619	6 814	7 015	7 221	7 434	7 653	7 878	8 110	8 349	8 595	8 848	9 109	9 377
SUM Statsbygg-arealer	**25 279**		**24 314**	**962**	**1,019**	**25 231**	**25 763**	**26 308**	**26 865**	**27 435**	**28 019**	**28 616**	**29 227**	**29 852**	**30 492**	**31 147**	**31 818**	**32 504**	**33 206**	**33 926**	**34 662**	**35 415**	**36 187**	**36 977**	**37 786**	**38 614**	**39 462**	**40 331**	**41 220**	**42 131**	**43 064**	**44 020**
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset)	4 013	1.12.07	5 148	1 283	1,015	5 301	5 379	5 459	5 539	5 621	5 704	5 788	5 874	5 961	6 049	6 138	6 228	6 320	6 414	6 508	6 604	6 702	6 801	6 901	7 003	7 107	7 211	7 318	7 426	7 536	7 647	7 760
E.C Dahlsgt. 2 (Brygghuset)	1 304	31.12.05	1 673	1 283	1,015	1 723	1 749	1 775	1 802	1 829	1 856	1 884	1 912	1 940	1 969	1 999	2 029	2 059	2 090	2 121	2 153	2 185	2 218	2 251	2 284	2 319	2 353	2 388	2 424	2 460	2 497	2 534
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. Polet)	706	31.12.05	524	742	1,015	540	548	557	565	574	583	592	601	610	619	628	638	648	658	668	678	688	699	709	720	731	742	754	765	777	789	801
E.C Dahlsgt. (Sukkerhuset-høgskoleavisa)	288	31.12.02	90	313	1,033	96	99	103	106	110	113	117	121	125	129	133	138	142	147	152	157	162	168	173	179	185	191	198	204	211	218	225
E.C Dahlsgt. (Sukkerhuset-lese- eksamenssal)	542	31.12.02	218	402	1,018	226	230	234	239	243	248	252	257	261	266	271	276	281	286	292	297	302	308	314	319	325	331	337	343	350	356	363
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. - Kjemi)	265	31.12.05	430	1 623	1,016	444	451	459	466	474	481	489	497	505	514	522	530	539	548	557	566	575	584	594	604	613	623	634	644	654	665	676
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. - NKI)	635	31.12.05	583	918	1,017	603	614	624	635	646	657	668	679	691	703	715	727	740	752	765	778	792	805	819	833	848	862	877	892	907	923	939
E.C Dahlsgt. 8(Tidligere Sverresgt. 9)	290	1.7.09	328	1 131	1,018	340	346	353	359	366	372	379	386	393	400	408	415	423	430	438	446	455	463	471	480	489	498	507	516	525	535	545
Hørlocksvei 66	1 205	31.12.05	1 230	1 021	1,049	1 353	1 419	1 488	1 561	1 637	1 717	1 800																				
Håkon Jarlsgt. 12	839	30.6.06	990	1 180	1,030	1 051	1 083	1 116	1 149	1 184	1 220	1 257	1 295	1 334	1 375	1 416	1 459	1 504	1 549	1 596	1 645	1 694	1 746	1 799	1 853	1 909	1 967	2 027	2 088	2 151	2 217	2 284
Jonsvannsveien 83	542	31.12.02	760	1 402	1,013	780	790	801	811	822	833	844	855	866	878	889	901	913	925	937	949	962	974	987	1 000	1 013	1 027	1 040	1 054	1 068	1 082	1 096
Jonnsvannsveien 82 (Nylander)	542	31.12.02	760	1 402	1,013	780	790	801	811	822	833	844	855	866	878	889	901	913	925	937	949	962	974	987	1 000	1 013	1 027	1 040	1 054	1 068	1 082	1 096
Jonsvannsveien 82	5 678	31.12.02	8 150	1 435	1,031	8 658	8 923	9 197	9 479	9 770	10 070	10 378	10 697	11 025	11 363	11 712	12 071	12 441	12 823	13 216	13 622	14 039	14 470	14 914	15 371	15 843	16 329	16 830	17 346	17 878	18 427	18 992
Orkdal kommune/Røros kommune (spl)	200	31.12.04	450	2 250	1,029	476	490	504	519	534	549	565	581	598	616	633	652	670	690	710	730	751	773	795	818	842	866	891	917	944	971	999
Ranheimsveien 10	18 300	31.12.05	15 300	836	1,021	15 947	16 280	16 621	16 968	17 323	17 686	18 055																				
Rotvoll inkl. midtbygget	11 768	1.7.09	9 970	847	1,023	10 435	10 676	10 922	11 174	11 432	11 696	11 966	12 242	12 524	12 813	13 109	13 411	13 720	14 037	14 361	14 692	15 031	15 378	15 732	16 095	16 467	16 847	17 235	17 633	18 040	18 456	18 881
St. Elisabeth (radiograf)	170	20.9.05	195	1 147	1,021	203	207	211	216	220	225	229	234	239	244	249	254	259	264	270	275	281	287	293	299	305	311	317	324	331	337	344
Sum andre leiearealer	**47 287**		**46 799**	**990**	**1,023**	**48 957**	**50 077**	**51 224**	**52 400**	**53 606**	**54 842**	**56 108**	**37 086**	**37 940**	**38 815**	**39 711**	**40 631**	**41 573**	**42 538**	**43 528**	**44 542**	**45 582**	**46 648**	**47 740**	**48 860**	**50 009**	**51 186**	**52 393**	**53 630**	**54 899**	**56 200**	**57 534**
Leie til Fond/legater/stiftelser	**150**			**0**																												

Leieavtaler – arealer; Eksisterende og nye arealer:

Leieareal pr. år																												
Objekt	**2 004**	**2 005**	**2 006**	**2 007**	**2 008**	**2 009**	**2 010**	**2 011**	**2 012**	**2 013**	**2 014**	**2 015**	**2 016**	**2 017**	**2 018**	**2 019**	**2 020**	**2 021**	**2 022**	**2 023**	**2 024**	**2 025**	**2 026**	**2 027**	**2 028**	**2 029**	**2 030**
Jonsvannsveien 82	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082	1 082
Medisinsk Teknisk forskningssenter	1 140	1 140	1 140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Håkon Jarlsgt. 12 Paviljong	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341	341
Bispegata 9b	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132	4 132
Kalvskinnet	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408	15 408
Nybygg Kalvskinnet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sverresgt. 10A	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535	535
Tungaveien 32	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset)	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013	4 013
E.C Dahlsgt. 2 (Brygghuset)	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. Polet)	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706	706
E.C Dahlsgt. (Sukkerhuset-høgskoleavisa)	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288	288
E.C Dahlsgt. (Sukkerhuset-lese- eksamenssal)	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. - Kjemi)	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265
E.C Dahlsgt. 2 (Kjelhuset, 1. etg. - NKI)	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635	635
E.C Dahlsgt. 8(Tidligere Sverresgt. 9)	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290
Hørlocksvei 66	1 205	1 205	1 205	1 205	1 205	1 205	1 205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Håkon Jarlsgt. 12	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839	839
Jonsvannsveien 83	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542
Jonnsvannsveien 82 (Nylander)	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542
Jonsvannsveien 82	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678	5 678
Orkdal kommune/Røros kommune (spl)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Ranheimsveien 10	18 300	18 300	18 300	18 300	18 300	18 300	18 300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rotvoll inkl. midtbygget	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768	11 768
St. Elisabeth (radiograf)	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
Leie til Fond/legater/stiftelser	150	150	150	150	150	150	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUM leiearealer	74 938	74 938	74 938	73 798	73 798	73 798	73 798	54 143	54 143	54 143	54 143	54 143	54 143	54 143	54 143	54 143	54 143	54 143	54 143	54 143	54 143	54 143	54 143	54 143	54 143	54 143	54 143
Nybyggarealer aggregert	0	0	0	0	0	0	0	19 505	19 505	19 505	19 505	19 505	19 505	19 505	19 505	19 505	19 505	19 505	19 505	19 505	19 505	19 505	19 505	19 505	19 505	19 505	19 505
SUM AREALER	**74 938**	**74 938**	**74 938**	**73 798**	**73 798**	**73 798**	**73 798**	**73 648**	**73 648**	**73 648**	**73 648**	**73 648**	**73 648**	**73 648**	**73 648**	**73 648**	**73 648**	**73 648**	**73 648**	**73 648**	**73 648**	**73 648**	**73 648**	**73 648**	**73 648**	**73 648**	**73 648**

Driftskostnader eksisterende og nye arealer:

Driftskostnader U/D-arealer

Post	Objekt	Beløp pr. år	Indeks	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
01.29.1	Elektrisitet, brensel	6,8	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	1,8	2,0	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,8	2,9
01.29.2	Adgangskontroll	0,8	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
01.29.3	Forbruksmateriell	2,6	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1
01.29.5	Festeavgift	3,1	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,8	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3
01.29.6	Andre driftsutgifter	5,4	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	1,4	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2
01.29.7	Renhold ved byrå	4,2	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	1,1	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8
01.29.8	Vakthold	1,8	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
01.29.9	Skatter og avgifter	0,2	1,021	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
	SUM TOTALT	24,8		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,5	6,4	7,3	7,5	7,6	7,8	7,9	8,1	8,3	8,5	8,6	8,8	9,0	9,2	9,4	9,6	9,8	10,0	10,2	10,4
	% av normal driftskostnad							50 %	55 %	60 %	70 %	80 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %	90 %

Utviklingskostnader eksisterende og nye arealer

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Leiearealer	3,9	4,0	4,1	4,1	4,2	4,2	4,3	3,2	3,3	3,4	3,4	3,5	3,6	3,6	3,7	3,8	3,9	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,4	4,5	4,6	4,7
OPS-arealer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3

Kapitalflyt for Alternativ 0'; Leieavtaler og nytt Helse/sosial-bygg på Øya

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Nåverdi
UD-selskap	Andel investering pr år	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	40,0 %	60,0 %	0,0 %																				
	Investering; Simulert	0	0	0	0	0	215	322	0																				377
	Lån; Akkumulert	0	0	0	0	0	215	536	536	508	480	451	423	395	366	338	310	282	253	225	197	168	140	112	83	55	27	-2	
	Avdrag	0	0	0	0	0	0	0	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	566
	Renter	0	0	0	0	0	9	21	25	24	22	21	20	18	17	16	14	13	12	10	9	8	6	5	4	3	1	0	278
	Driftskostnader OPS-arealer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,5	6,4	7,3	7,5	7,6	7,8	7,9	8,1	8,3	8,5	8,6	8,8	9,0	9,2	9,4	9,6	9,8	10,0	10,2	10,4	
	Adm. kostn. OPS-selskap	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	3,0	3,0	2,5	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	
	Kostnader totalt	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**12**	**24**	**61**	**59**	**59**	**58**	**57**	**55**	**54**	**53**	**52**	**51**	**50**	**49**	**48**	**47**	**45**	**44**	**43**	**42**	**41**	**40**	**456**
	Fortjeneste	0	0	0	0	0	0	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	14
	Årlig leie OPS-arealer	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**12**	**25**	**63**	**61**	**61**	**59**	**58**	**57**	**56**	**55**	**54**	**53**	**51**	**50**	**49**	**48**	**47**	**46**	**45**	**43**	**42**	**41**	**470**
HiST	Leiekostnader	74,2	75,8	77,5	79,3	81,0	82,9	84,7	66,3	67,8	69,3	70,9	72,4	74,1	75,7	77,5	79,2	81,0	82,8	84,7	86,6	88,6	90,6	92,7	94,9	97,0	99,3	101,6	1 101,5
	Leiekostnader OPS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	62,9	61,0	60,6	59,5	58,3	57,1	56,0	54,8	53,7	52,5	51,4	50,2	49,1	48,0	46,8	45,7	44,6	43,5	42,4	41,3	
	Driftskostnader leiearealer	25,9	26,4	27,0	27,1	27,7	28,3	28,9	21,6	22,1	22,6	23,0	23,5	24,0	24,5	25,0	25,6	26,1	26,6	27,2	27,8	28,4	28,9	29,6	30,2	30,8	31,5	32,1	365,1
	Utviklingskostn. leiearealer	3,9	4,0	4,1	4,1	4,2	4,2	4,3	3,2	3,3	3,4	3,4	3,5	3,6	3,6	3,7	3,8	3,9	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,4	4,5	4,6	4,7	
	Utviklingskostn. OPS-arealer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	0,0
	Adm.kostn.	7,0	7,2	7,3	7,3	6,5	5,6	5,3	4,9	4,6	4,2	3,9	3,6	3,6	3,7	3,8	3,9	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,4	4,5	4,6	4,7	4,8	72,2
	Kapitalflyt HiST	**111,0**	**113,4**	**115,9**	**117,8**	**119,4**	**121,0**	**123,2**	**159,9**	**159,6**	**161,0**	**161,6**	**162,3**	**163,4**	**164,6**	**165,8**	**167,1**	**168,5**	**169,9**	**171,4**	**172,9**	**174,5**	**176,2**	**178,0**	**179,8**	**181,7**	**183,7**	**185,8**	**2 044,8**