



FINANSSTYREMØTE

Torsdag 13. januar 2022 - digitalt

Protokollutskrift

Til stede:

Finansstyret: Dag Herrem, Magne Mæhre, Øyvind Hauge, Fredrik Engelschiøn Akre,

Ingvild Wie, Magnus Askeland, Ragnhild Nøstvold, Bendik Johansen og Amund Aarvelta

Observatører: Sveinung Vaskinn (Rådet), Max Meinich (UKEsjef UKA-21), Madelen Gamborg-Nielsen (DS), Ola Lajord (GS) og Jostein Løwer (SNK)

Forfall:

Referat: Godkjent

Innkalling: Innkalling ble godkjent med kommentarer fra Rådet

Orienteringssaker

Orientering nybygg

Prosessleder Agnete Djuvpik orienterte kort om status nybygg.

Vedtaksaker

Sak 01/22 Revidert budsjettramme Nybygg til godkjenning i Storsalen

Tilbudene ligger vesentlig over budsjettrammen. Laveste tilbud vurderes nå til 177 mill. inklusive alle opsjoner og uttrekk. Det gjenstår endel arbeider med uttrekk som kan senke kostnaden ytterligere.

Usikkerheten er vesentlig redusert gjennom samspillsperioden. Det legges opp til å inngås en totalentreprisavtale med RUTA entreprenør i januar. Avtalen inngås med forbehold om godkjenning av FS og godkjenning av revidert budsjettramme i Samfundsmøte.

Reviderte budsjettramme skal behandles i Samfundsmøtet den 29. januar 2022.

Budsjettet må utvides slik at samlet byggekostnad lander rundt 245 mill inkl mva. Det er da lagt inn en del slakke for å sikre forutsigbarhet og hensiktsmessig styring av prosjektet. Den samlede budsjettrammen inkluderer blant annet totalentreprisen, påløpte kostnader, inventar i nybygg og nødvendig integrering og ombygging i eksisterende bygg.

Utbyggingen må mellomfinansieres med inntil 100 mill, jfr revidert finansieringsplan.

Det er fortsatt noe usikkerhet i finansieringen, det gjelder pt NTNU og SiT, samt merinndekning på Fengselstomta.

NTNU har bevilget 40 mill over rektorpoten, beløpet går til utbetaling i år. De resterende 30 mill bevilges som et årlig bidrag over 10 år. Bevilgningen kommer i tillegg til vedlikeholdsstøtten. Nedsiden er at dette må finansieres, oppsiden er muligheten for å beholde tilskuddsnivået ut over perioden.

Velferdstingets bevilgning over semesteravgiften fordeles over 10 år. Denne må finansieres på samme måte som tilskuddet fra NTNU. Prosessen med banklån og byggelånsgarantier er iverksatt og vil være klar til nyttår. Samskipnaden kan sannsynligvis forskuttere dette. Det reduserer behovet for pant med knapt 30 mill.

Samskipnaden er søkt om et rentefritt pantelån på 20 mill som kommer i tillegg til bevilgningen på 20 mill. Det er sannsynlig at det blir et vilkår at tilskuddet fra SiT sikres som pantelån på samme måte som sikringsfondet. Det tas høyde for slik sikring i forslaget til Samfundsmøtet.

Salgsprisen for fengselstomta kan oppjusteres fra 25 mill til 35 mill uten at det medfører særlig økt risiko. Campus regulerer for 6.780m², en kjøpesum på 35 mill forutsetter en utbygging på 5.600m². Minsteprisen er allerede oppjustert med 6,1 mill fra 25 til 31,1 mill. Tomten er fradelte klar for overdragelse i desember, første del av oppgjøret går i januar 2022 med 31,1 mill. Reguleringsplanen forventes stadfestet sent i 2022, restkjøpesummen - antatt til 42,2 mill utbetales ved stadfestet plan.

Med de forutsetningene har vi en samlet finansiering på 230 mill som vil dekke byggekostnadene, men det mangler finansiering for 10 mill for usikkerhet i prosjektet. Dette må dekkes inn i løpet av byggeperioden.

Det ligger en reserve i kjøpesum for Fengselstomta på inntil 7,1 mill ut over budsjettet på 35. I tillegg kommer innpåkjøp av tverrforbindelsen. Her diskuterer vi to ulike kjøp, en halvpart av den nye KMPA + arealer under bakken. Det blir et møte for å diskutere dette over nyttår, men slik jeg oppfatter eiendomsavdelingen dekker de en halvpart av kostnadene til veien - eks tomteverdi mot å få felles bruksrett til denne. For areal nede i tverrforbindelsen betaler de kostpris per m² + tomtebidrag på 6.225/m².

Det er overveiende sannsynlig at de siste 10 mill som mangler vil bli finansiert gjennom avtalene på Fengselstomta. Med full uttelling på Statsbygg sin reguleringsplan og et mindre innpåkjøp med 250m² fra NTNU vil vi få en tilleggsinndekning på 15 mill som gir en samlet ramme på 245 mill.

Detaljert finansieringsplan med estimert halvårlig kostnadspådrag og likviditet.

I tillegg må vi stille en byggherregaranti på 17,5% av kontraktssum. Det utgjør omlag 35 mill. DNB vil stille med finansieringsbevis og byggherregaranti for samlet prosjekt. DNB ønsker pantesikkerhet i nybygget og Klostergata 35.

VEDTAK: *Finansstyret godkjenner finansieringsplan for nybygg med en inndekning på 245 mill. og finansieringsbehov inntil 100 mill.*

VEDTAK: *Finansstyret godkjenner byggestart for et nybygg på Fengselstomta med en samlet kostnadsramme på 245 mill.*

Samfundsmøtet godkjenner at Finansstyret kan ta opp pantelån inntil 100 mill for mellomfinansiering for tilskudd fra NTNU, SiT og Velferdstinget, og at Samfundets byggherregaranti kan sikres med pant i Samfundets faste eiendommer med inntil 35 mill.

Saken legges fram for Samfundsmøtet for godkjenning.

Finansstyret fremmer følgende forslag til Samfundsmøtet:

Samfundsmøtet godkjenner byggestart for et nybygg på Fengselstomta med en samlet kostnadsramme på 245 mill.

Samfundsmøtet godkjenner at Finansstyret kan ta opp pantelån inntil 100 mill for mellomfinansiering for tilskudd fra NTNU, SiT og Velferdstinget, og at Samfundets byggherregaranti kan sikres med pant i Samfundets faste eiendommer med inntil 35 mill.

Sak 02/22 Opsjoner til kontraktssignering nybygg

Opsjon 1: Kjellervegg flyttes 2m vest for akse A

I forprosjekt har vestre kjellervegg vært prosjektert med jetpeling hvor kjellervegg kan etableres helt inntil eksisterende bygg. Denne løsningen var svært dyr (5-7M), forsinkende og risikabel (setningsskader).

I tilbudet er derfor priset med en spuntløsning, men dette medfører at kjellerveggen må flyttes 4,2 m unna kjellervegg i eksisterende bygg.

Vi har en opsjon på 312 000 eks mva på en spuntløsning som lar veggen gå 2m nærmere eksisterende kjellervegg. Dette gir oss tilbake 70 kvm i kjeller og en forbedret planløsning. Løsningen påvirker prosjekteringen og bør derfor tas stilling til nå.

Opsjon 2: Fradrag dersom framtidig utvidelse av en etasje utgår

Byggekonstruksjonen slik den er i dag er sterk nok til å etablere en ekstra etasje på nybygget.

Vi kan trekke ut dette fra byggekonstruksjonen og får da et fradrag på 228 000 eks mva. Styringsgruppa har innstilt på å *ikke* trekke ut dette da fradraget er forholdsvis lite, og det er et valg vi ikke får reversert i fremtiden.

Opsjon 3: Fastsum for lønns- og prisstigning (LPS)

Vi har fått en pris på 3 millioner kroner eks mva og vurderer denne som å være svært god. Styringsgruppa innstiller på å ta denne med i kontrakt, og vurderer det som en rimelig måte å sikre oss mot prisstigninger.

Opsjonene med de tilhørende innstillinger er ivaretatt i budsjett for nybygg.

VEDTAK: *Opsjon på å plassere vestre kjellervegg 2 meter nærmere eksisterende bygg vest for nybyggets akse A til 312 000 eks mva utløses og hensyntas i spuntbestillingen.
Opsjon på fradrag på 228 000 eks mva, for mulig utvidelse med en ekstra etasje, utløses ikke.
Opsjon for fastsum på lønns- og prisstigning på 3 millioner kroner eks mva utløses.*

Diskusjonssaker

6. Utsatt åpning av huset mv.

Semesterstart er utsatt til mandag 17. januar.

Venter på nye retningslinjer fra regjeringen.

Magne sender ut oppdaterte retningslinjer og forskrifter, samt hvordan Samfundet forholder seg til dem.

Lager med smittevernutstyr og tester på Gjenganretningen (GA). Administrasjonen tar ansvar for lageret.

Eventuelt

Klostergata 26 AB ble lagt ut for salg som bolig, eiendommen ble solgt tirsdag 14/09 for 7.050.000.

Kjøperen skal bygge om huset til hybelhus. Kommuneadministrasjonen vurderer saken som såpass spesiell at aksept av budet vil bli lagt fram for politisk behandling i løpet av januar.

Styret følger opp.

Møtet hevet kl. 19:00

NESTE FINANSSTYREMØTE 2022-02-03

Referent: Nora Røkaas Hermansen

Dag Herrem

Magne Mæhre

Øyvind Hauge

Amund Aarvelta

Magnus Askeland

Ingvild Wie

Fredrik Akre

Ragnhild Nøstvold