

## Nybygg - forslag om utvidelse av kostnadsrammen

Saker som er av uvanlig art eller av stor betydning skal i henhold til lovenes § 5 behandles av Samfundsmøtet. Større saker som gjelder Nybygg omfattes av bestemmelsen.

Samfundsmøtet godkjente den 29.01.2022 en kostnadsramme for Nybygg på 245 mill, og ga samtykke til låneopptak med følgende vedtak:

*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.*

### **Økning av kostnadsrammen med 5 mill**

Det har påløpt tilleggskostnader for Nybygg som gjør det nødvendig å utvide kostnadsrammen fra 245 til 250 mill. Kostnadsøkningen skyldes at det ikke var avsatt reserver for kjente usikkerheter for grunnforholdene i budsjettet som ble forelagt Samfundsmøtet.

I forhandlinger med entreprenøren ble det valgt en annen metode for fundamentering inntil Samfundet enn prosjektert løsning. Istedet for jetpeling ble det valgt spunting. Jetpeling hadde usikkerheter mht kostnader, gjennomføringstid og risiko for setninger. Spunting var vesentlig rimeligere, men med en kalkulert risiko for setninger inntil 50mm. Det ble imidlertid ikke gjort avsetning for setningsrisikoen i kostnadsrammen.

Som forventet oppstod det setninger. Setningene er ved bakkøra varierende fra 72mm til 76mm siste 5 mnd. Setningene er nå stabilisert, reparasjoner kan gå på anbud. Det dukket opp en gammel oljekjel med tank på tomte som ikke var avdekket gjennom miljøundersøkelsene. Her har det påløpt kostnader til sanering av forurensede masser.

Avsetningen for uforutsett i grunnen var 3,9 mill eks mva. Prognosen for uforutsett i grunnen er nå opp mot 6,5 mill eks mva, hvor setningene utgjør 3,2 mill eks mva. Det vil i tillegg påløpe kostnader til reparasjoner av skadene på Samfundsbygningen. De økte kostnadene reduserer den gjenstående reserven, som nå er blitt klart for liten. Reserven må utvides for å sikre styringsgruppa handlingsrom for gjenstående usikkerhet.

Siden Samfundsmøtets vedtak er kostnadsrammen i realiteten utvidet med 5 mill. FS har omdisponert 5 mill fra posten for inventar. FS har ikke fattet et formelt vedtak om å utvide kostnadsrammen for nybygg.

Posten for inventar inngår i kostnadsrammen vedtatt i Samfundsmøtet. Før FS kan fatte vedtak om endring av kostnadsrammen må en slik endring behandles av Samfundsmøtet.

### **Status lånefinansiering**

Styret har gjort en fremragende jobb og samlet inn vesentlig mer midler enn ved Samfundsmøtets vedtak. Selv etter en utvidelse av kostnadsrammen fra 245 til 250 mill, er samlet ramme for låneoptak og pantsettelse på 80 mill, det er 20 mill lavere enn Samfundsmøtets vedtak.

Lånebehovet for Nybygg er 80 mill som fordeler seg slik:

Forskuttering Semesteravgift	36 mill
Forskuttering NTNU	24 mill
Samfundets egenandel	20 mill

Styret og Finansstyret mener det er realistisk at Samfundets egenandel vil bli ytterligere redusert frem til overtakelse våren 2024. Samfundets egenandel tas inn i vedtaket om låneramme uten at rammen utvides. For å ta høyde for eventuelle endringer i betalingsplanen og innbetalingsdatoer fra NTNU, SiT og andre, foreslås det at rammen for pantelån blir stående uendret på 100 mill.

### **Byggherregaranti**

Samfundet har stilt 40 mill i bankinnskudd som byggherregaranti. Vi ønsker å bytte fra innskudd til en vanlig bankgaranti for å bedre likviditeten frem til sommeren. Det er en mye rimeligere løsning enn lån. Byggherregaranti inkl mva utgjør 38,83 mill. Det er 3,83 mill over rammen som satt i vedtaket. Differansen skyldes at mva ikke var medregnet. Rammen for sikring av byggherregarantien er vedtatt i Samfundsmøtet, en endring må behandles av Samfundsmøtet før FS kan tegne en vanlig garanti.

### **Forslag til vedtak:**

Finansstyret vedtok møte 02.02.2023 å legge fram følgende forslag for Samfundsmøtet:

*Samfundsmøtet godkjenner at kostnadsrammen for et nybygg på Fengselstomta økes til 250 mill.*

*Samfundsmøtet godkjenner at Finansstyret kan ta opp pantelån inntil 100 mill for mellomfinansiering for tilskudd fra NTNU, SiT, Velferdstinget, og Samfundets egenandel.*

*Samfundets byggherregaranti kan sikres med pant i Samfundets faste eiendommer med inntil 40 mill.*