

## HUNT Formidlingscenter – forstudie, sluttrapport pr 16. september 2011

Mottagere: Oppdragsgiver Levanger kommune v/Ola Stene samt HUNT v/ Steinar Krokstad og Kristian Hveem

---

Planlagt oppstart på forstudiet var satt til 6.6.2011. Nødvendig dokumentasjon ble ikke tilgjengeliggjort for prosjektgruppa før ca 20.6.2011. Oppstart derfor ca 14 dager forsinket.

Mottatt dokumentasjon er ved oppstart var: leieavtale mellom HUNT og HUNT Biobank Eiendom AS, festeavtale med grunneier Eilif Due, kalkyle og tegninger fra Byggmester Grande (auditorium og kontorfløy), tidligere innhentede tilbud på AV utstyr.

Avslutning var opprinnelig planlagt til 15.7.2011. På grunn av forsinket oppstart samt ferieavvikling ble så antatt sluttdato fra Proneos side satt til ca 15.8.2011. Men, som vi poengterte i tidligere avgitt status pr 8. juli 2011, og som er forsterket nå, burde forstudiet/Proneos engasjement forlenges til medio september. Avhengig av arbeidsmengden kunne dette også skje innenfor eksisterende avtale.

Prosjektet ble avsluttet fra Proneos side 16. september 2011, idet vi da oppfatter at de mål som og aktiviteter som ble beskrevet i prosjektplan er oppnådd/utført. Utført arbeid og resultat er gjengitt i denne sluttrapporten.

Eventuelt oppgjør for mertid fra vår side når løsninger for finansiering av formidlingscenter og eierskap til bygningsmasse er avklart vil vi som avtalt komme tilbake til.

Nedenfor følger sluttrapportering på hovedaktiviteter:

## HA 1 Behovsavklaring.

Det utført behovsavklaringer mot eksterne aktører. Behovene er ikke kvantifisert, dette viste seg vanskelig.

### Behovskartlegging auditorium HUNT

	<i>kontaktperson</i>	<i>kontakt når/hvordan</i>	<i>respons</i>
Helse Nord-Trøndelag/Sykehuset Levanger	Kari Bratland Totsås	telefon 20.08+mail	Leier kontor av HUNT. Auditorium kan være interessant ifht samhandlingsreformen, formidling av kunnskap internt og eksternt
SMN	Olav Salater	Møte 8.9	Spørsmål tatt opp ifb med spm om medfinansiering
NTE	Tørbjørn Skjerve	Møte 15.9	Spørsmål tatt opp ifb med spm om medfinansiering
Levanger videregående skole	Odd Inge Strandheim	telefon 5.9	Ikke i utgangspunktet. Har to rom selv (150 og 40), kun i sjeldne tilfeller
HiNT	Jan Sørli	telefon 30.08	Tvilsomt. Har tilgang til Trønderhallen og Løa, kvittet seg med lokaler i Næringsbygget.
(studietjenesten)	Ingrid Flækstad	telefon 6.9+mail	Ingen umiddelbare behov, men kan ha på sikt, avhengig av utvikling av nye studietilbud
Nord-Trøndelag fylkeskommune			Ikke direkte hatt kontakt om behov, knyttet til fin.
Levanger kommune	Ola Stene		Ønsker å bruke slike fasiliteter. Trekker oppmerksomhet og fokus til Levanger
HUNT egen aktivitet	Steinar Krokstad		Ref. utgangspunkt som gjengitt i ppt

Oppsummert: Kontakt med aktuelle brukere etablert. Det viste seg vanskelig å kvantifisere behovene, og ingen kan si noe om omfanget av eventuelt framtidig behov. Aktiviteten anses som nyttig allikevel, da dette også ble en fin anledning til å informere om planene om bygging av auditoriet.

Videre aksjoner: Ingen, aktiviteten oppfattes som avsluttet.

## HA 2 Investeringstkostnader

Mottatt kalkylegrunnlag/tegninger fra Byggmester Grande. Innhentet pristilbud på AV-utstyr og auditoriestoler. Sammenstilt investeringskostnader:

### Investeringstkalkyle HUNT Formidlingssenter

	leverandør	eks mva	mva	ink mva	kommentar
Bygg, 150 m2 (141 m2)	Grande Byggmester AS	kr 3 853 869,00	kr 963 467,25	kr 4 817 336,25	mulig reduksjon for rigg og drift?
Auditoriestoler, 88 stk	ForaForm	kr 206 392,00	kr 51 598,00	kr 257 990,00	77 med skriveplater, 11 med frontpanel. Inkl. montering
AV-utstyr	alt 1: AV Design	kr 238 380,00	kr 59 595,00	kr 297 975,00	widescreen projector, lerret 4 m, talelyd, talerstol. Inkl montering
	opsjon - videokonferanse	kr 117 500,00	kr 29 375,00	kr 146 875,00	60" LED skjerm, 2 kamera, kildevelger
	alt 2: Atea	kr 290 150,00	kr 72 537,50	kr 362 687,50	widescreen projector, lerret 2,3 m (107"), talelyd. Inkl montering
	opsjon - videokonferanse	kr 199 000,00	kr 49 750,00	kr 248 750,00	
<b>SUM investeringer alt 1</b>		<b>kr 4 298 641,00</b>	<b>kr 1 074 660,25</b>	<b>kr 5 373 301,25</b>	
	inkl videokonferanse	kr 4 416 141,00	kr 1 104 035,25	kr 5 520 176,25	
<b>SUM investeringer alt 2</b>		<b>kr 4 350 411,00</b>	<b>kr 1 087 602,75</b>	<b>kr 5 438 013,75</b>	
	inkl videokonferanse	kr 4 549 411,00	kr 1 137 352,75	kr 5 686 763,75	

I videre kalkyler brukes foreløpig alternativ 1 eks videokonferanseutstyr, investering kr 4.298.641 eks mva. Hensyntatt mva, forutsatt 60 % refusjon (dvs påslag 10 % og ikke 25%), vil investeringen beløpe seg til kr 4.857.755. I arbeidet med finansiering er dette avrundet til 5 MNOK.

Merverdiavgiftsspørsmålet er forsøkt avklart. I følge controlleren til NTNU (Raimond Klein Hofmeijer, NTNU) har de hatt møte med revisor PWC den 5.7. Problematikken de da tok opp var:

- Forholdsmessig fradrag alle kostnader (husleie, strøm)
- Fradragsføring MVA på kostnader ifm salg av tjenester innenfor NTNU
- Fradrag inngående MVA på kostnader ifm kjøring av analyser for de resterende HUNT3 prøvene.

Essensen er at HUNT er mva registrert på oppdragsforskning, for øvrig ikke.

MEN: - NTNU har søkt og fått innvilget fra Skatt Midt at de skal få moms fradrag på alle utgifter knyttet til den eksternt finansierte forskning de utfører, dvs alt annet enn den finansiering de får fra NTNU. Dette er nytt fra og med 2010. Saken er helt unik, andre avdelinger av Skattevesenet har avslått tilsvarende søknader.

De legger opp til etter avtale med revisor å føre et forholdsmessig fradrag, i stedet for å ta hvert enkelt bilag. Dette forholdsmessige fradrag har de foreløpig beregnet til mellom 40 og 60% av alle driftsutgifter. Vi har i våre kalkyler brukt 60 %.

Investering i kontorfløy er av Byggmester Grande kalkulert til kr 8.125.492 eks mva.

Det er videre avklart (Steinar, i dialog med Kåre Hynne), at salgspris for anlegget som det står i dag vil ligge på ca 36,5 mill kr. Det er ikke gjennomført forhandlinger om dette.

Beregninger vi har gjort av framtidig leiebetaling viser en nåverdi på ca 29,7 MNOK.

## Beregning av nåverdi av fremtidig leiebetaling

### Forutsetninger:

Leie 2011	3 300 000
SSB indeks:	3,0 %
Innskuddsrente bank:	5,0 %

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Årlig leie	3 399 000	3 500 970	3 605 999	3 714 179	3 825 604	3 940 373	4 058 584	4 180 341	4 305 752	4 434 924

**Nåverdi 2011 til 2021:** **kr 29 733 079**

### Kommentarer:

Beregningen er forenklet ved at den forutsetter årsleien innbetalt i ett beløp ved slutten av hvert år. Årsleien er satt til dagens leie med påslag av 10 % mva (effekt av at forholdsmessige fradrag foreløpig ber eregnet til mellom 12 og 15% av alle driftsutgifter, her brukt 15 %).

Beregningen forutsetter at utkjøpet av kontrakten skjer pr 1.10.11.

Anslag om SSB indeks og rentesats kan justeres etter egne forventninger.

## Interrenteberegning

Nominell internrente EK etter skatt basert på nominell EK-strøm fra drift

Dersom vi forutsetter ei totalinvestering på 45 MNOK (37 MNOK knyttet til kjøp av bygg og 8 MNOK til ny kontorfløy) hvorav 10 MNOK er egenkapital og 35 MNOK er lån, og forutsatt dagens leienivå og resterende avtaleperiode (10 år , til 2021), gir dette er **internrente på ca 11,6 %** (basert på gitt forutsetninger).

Forhandlingsrommet knyttet til hva som er riktig pris på bygget vil være mellom den pris Kåre Hynne antyder og beregnet nåverdi basert på leieinntekter. Inn i regnestykket må det også vurderes hva en ev. flytting i 2021 vil koste, samt hva eventuell alternativ leiekostnad vil være. Her vil HUNT sine egne investeringer i bygget være utslagsgivende for eventuelle alternative løsninger.

Videre aksjoner: Kvalitetssikring, og forhandling, av tilbud fra Byggmester Grande (kostnader rigg og drift, areal, kvaliteter) og forhandlinger med HUNT Biobank Eiendom om salg/pris (HUNT i samarbeid med Vangslund AS – se HA 4 Organisering).

### HA 3 Finansiering

Sum investering vil med den mva avgiftssats HUNT bruker (vi forutsetter at HUNT i egen regi bygger og eier auditoriet) komme på ca 4,8 MNOK. Vi har avrundet beløpet oppover til 5 MNOK (se HA 2 Investeringskostnader).

Opprinnelig finansieringsmodell ihht skisse fra Ingvild Kjerkol (1/3 på hver av partene NTFK/LK/SMN+NTE) har underveis blitt endret til 2/5 på NTFK og 1/5 på de tre andre partene). Følgende aksjoner er gjennomført:

1. Avklaring mot NTFK ved Ingvild K. – Robert har avklart med Ingvild Kjerkol at NTFK kan stille med 2 MNOK (muntlig avklart 2.9). **HUNT tar selv denne saken videre mht utarbeidelse og innsending av formell søknad.**
2. Avklaring mot Levanger kommune. Proneo gjennomførte møte med Levanger kommune den 2.9 åpnet for at kommunene kan gå for 1 MNOK. Saken tatt som orienteringssak i formannskapet den 7.9. Positive signaler fra formannskapet. **Levanger kommune forestår videre saksbehandling, etter formell søknad fra HUNT.**
3. Avklaring mot SMN. Proneo gjennomførte møte med SMN lokalt (Olav Salater) den 8.9. Mulig beløp 1 MNOK, men da fra Sparebankens gavefond. Elektronisk søknad må leveres, og Olav vil ha beskjed når søknad er innsendt slik at den kan følges opp internt. SMN forutsetter at spørsmålet knyttet til eiendomsmasse er avklart, i den forstand **at privat eierskap ikke er mulig dersom det skal være aktuelt for SMN å medfinansiere auditoriet.** Det oppfattes ikke som tilstrekkelig at HUNT eier auditoriet dersom resten av bygningsmassen er i privat eier. **Proneo bistår med utarbeidelse av søknad når organisering/eierskap er avklart.**
4. Avklaring mot NTE. Møte gjennomføres med Torbjørn Skjerve den 15.9. NTE er positive til å bidra med 1 MNOK, men da basert på tydelig gjenytelse/leveranse fra HUNT. Tilbakemelding ventes fra Torbjørn ca 20.9, etter at han har konferert egne HMS-folk samt sin styreleder. **HUNT må dersom de signalene også er positive ta denne saken videre med NTE selv.** NTE legges også til grunn at eierskap til eiendomsmasse må være avklart før endelig tilsagn kan gis.

Dette betyr at det er gitt muntlig lovnad om 5 MNOK, og finansieringen antas dermed å være på plass – med en liten usikkerhet knyttet til NTEs tilbakemelding som forventes ca 20.9.

Det neste spørsmålet blir da om selskapet Vangslund (som mulig kjøper – se HA 4 Organisering) er mva registrert. Vi legger da til grunn at Vangslund kjøper eiendommen og bygger ut for utleie til HUNT. Dersom de ikke er mva registrert, så må Vangslund betale mva uten fradrag og deretter fakturere uten mva. Da

hjelper ikke fradragmuligheten HUNT noe. Dette betyr evt at Vangslund må be om frivillig mva registrering. Det kan jo dreie seg om et millionbeløp for HUNT, gitt investeringer på 10 – 15 mill for nye kontorer og auditorium.

Videre aksjoner: Avklaring av mva spørsmålet med Vangslunds administrasjon - -dersom Vangslund fremdeles framstår som mulig løsning - se HA 4 Organisering.  
Finansieringsaktørens muntlige lovnader må følges opp for å få på plass formelle beslutninger.



## HA 4 Organisering

HUNT/NTNU sin leiekontrakt med HUNT Biobank Eiendom AS løper til 1.10.2021 (15 års varighet fra 01.10.2006), med påfølgende reforhandling hvis forlengelse. Festeleiekontrakten inngått med grunneier Eilif Due åpner for transport til ny eier. Avtalen har en varighet på 50 år fra 2005, dvs til 2055.

Det legges til grunn at HUNT har en tidshorisont på sin aktivitet som strekker seg langt forbi 2021, og at dette er det beste argumentet for å få til en langsiktig løsning på eie/leie spørsmålet. Vi har i tillegg forstått det slik at HUNT har foretatt store investeringer i bygget, noe som også tilsier at det beste for HUNT/NTNU er å få til en langsiktig løsning i egen regi.

Slik vi vurderte det i juli hadde vi følgende alternativer:

1. Vangslund kjøper bygget nå og bygger ut for HUNT. Den finansiering HUNT greier å skaffe til auditoriet går til fradrag i leiegrunnlaget.
2. Fortsatt leie fra dagens eier, inkl nye kontorer og auditorium. Betyr at HUNT kan slippe leiekostnader for auditoriet, men eierskapet vil ved utløp av leieperioden da ligge hos huseier.
3. Fortsatt leie av dagens lokaler, + nye kontorer. Så kan HUNT leie areal /feste tomt av utleier for å føre opp auditoriet selv. Uryddig, og vil neppe bli akseptert av verken utleier eller NTNU.

Den absolutt ryddigste løsningen og antagelig også beste økonomiske løsning er etter vår oppfatning alt 1. Våre foreløpige beregninger viser at ei investering på 45 MNOK (kjøp av bygg 37 MNOK samt byggetrinn II kontorfløy ca 8 MNOK) basert på ei årlig leieinntekt på ca 4 MNOK (som er antatt nivå også ved fortsatt leie) vil være økonomisk fordelaktig for både HUNT og NTNU/Vangslund. Kalkylen forutsetter da et låneopptak på 35 MNOK. Vi forutsetter da auditoriet finansieres eksternt av HUNT, og at det ikke skal betales leie på dette arealet.

Selskapet Vangslund AS er eid av NTNU . Steinar og Kristian har gjort sonderinger opp mot dette selskapet med tanke på utkjøp av bygget tidligere, og tråden er tatt opp igjen. Vi snakker da om kjøp samt gjennomføring av byggeprosjekt (kontorfløy og auditoriet) i egen regi. Selskapets daglige leder, Tore Syversen, er ikke avvisende til dette, og saken er diskutert med styreleder, Anne K. Simonsen. Vangslund AS hadde styremøte den 7.9., og besluttet da at selskapet i påvente av avklaring omkring felles campus mellom NTNT og HIST, ikke skal involvere seg i nye prosjekter. Dette etter tydelige signaler fra Frank Arntsen, økonomisjef ved NTNU.

Dermed er denne ballen lagt død, dersom styret i Vangslund ikke oppfordres til å ta opp denne saken til ny diskusjon. Denne oppfordringen må da komme fra NTNUs ledelse. Steiner/Kristian tar denne saken videre inn i NTNU-systemet, muligens via Marit Arnstad, som sitter i NTNUs styre.

Alternativ 3 vurderes som lite aktuelt, all den tid SMN vil kreve at bygningsmassen ikke er i privat eie for at de skal kunne medfinansiere auditoriet. At auditoriet oppføres og eies av HUNT vil uansett ikke avhjelpe problemet, fordi auditoriet vil være en HUNT-øy omgitt av privat eiendom (altså et aktivum for den private eier).

Alternativ 2 vurderes også som et dårlig alternativ, med samme argumentasjon som ovenfor.

Vi gjenstår da med to alternativer:

1. Vangslund AS må ta opp saken på nytt og omstøte sin beslutning om å ikke involvere seg i HUNT. Det antas at dette er en potensielt vanskelig, og langtekkelig sak. HUNT må, dersom en skal kunne ha nødvendig progresjon i bygging av kontorfløy og auditorium, ha dette avklart senest i oktober måned. Dette vurderes foreløpig ikke som realistisk, men nødvendige aksjoner mot NTNU må igangsettes.
2. Levanger kommune erverver dagens bygningsmasse, og bygger ut kontorfløy og auditorium. Alt leies så ut til HUNT. Løsningen avvises ikke av Levanger kommune (Ola Stene i møte med Proneo og HUNT den 9.9). De kalkyler som er utført i prosjektet viser at dette kan være et god løsning både for kommunen og HUNT, spesielt dersom en unngår beskatning gjennom direkte eierskap fra kommunen.

Videre aksjoner:

- a) *Vangslund-alternativet: HUNT må følge opp kontakten mot NTNU for å gjenopplive Vangslund som mulig kjøper og utbygger. Dersom dette fører fram må en også avklare følgende:*
  - *Er Vangslund mva registrert? Kan Steinar finne ut av det – se HA 3 Finansiering?*
  - *Prisforhandlinger med selger og forhandlinger med Byggmester Grande om pris og kvalitet på nybygg - se HA 2 Investeringskostnader (utføres av HUNT i samarbeid med Vangslund).*
  - *Videre lønnsomhetsberegninger knyttet til Vangslund investeringsbeslutning (må utføres av Vangslund, men med input fra oss. Mye av dette er allerede utarbeidet fra Proneos side- se HA 3 Finansiering, internrenteberegning).*
- b) *Levanger kommune-alternativet: Dersom Vangslund sporet ikke fører fram må HUNT i dialog med Levanger kommune avklare om dette er en farbar vei. Muligens kan det også være klokt å innlede disse diskusjonene parallelt med at en jobber med Vangslund. Dette betyr at en også her må jobbe med følgende:*

- *Prisforhandlinger med selger og forhandlinger med Byggmester Grande om pris og kvalitet på nybygg - se HA 2 Investeringskostnader (utføres av HUNT i samarbeid med Levanger kommune).*
- *Videre lønnsomhetsberegninger knyttet til Levanger kommunes eventuelle investeringsbeslutning (må utføres av Levanger kommune, men med input fra oss. Mye av dette er allerede utarbeidet fra Proneos side- se HA 3 Finansiering, internrenteberegning).*

## **HA 5 Framdriftsplan**

Det er ikke utarbeidet framdriftsplan. Denne vil først og fremst være avhengig av beslutninger mht kjøp og utbygging av eiendommen.

*Videre aksjoner: Framdriftsplan utarbeides*

Verdal, 16. September 2011

Jan Selvig og Knut M. Baglo