

Til styret for Helse Stavanger HF

Sak nr: 057/06 B

Møtedato:

04.09.06

Forelegg dato

25.08.2006

Saksbehandler

Bjørn Ødegård/Alf Håkon
Haugland

Arkiv

2006/1870/0/4229/2006/012

FORSLAG TIL SALG AV PERSONALBOLIGER

Forslag til vedtak:

1. Styret går inn for salg av leilighetsblokkene i Brattåsveien 10A og B.
2. For å øke sannsynligheten for at gevinsten ved salget kan realiseres i 2006 selges eiendommen samlet som skissert i punkt 3a.

Saken er tidligere behandlet av:

Uvalg	Saksnr.:	Møtedato:	Vedtak:

Gunnar Hall Skavoll
adm. direktør

FORELEGG

Bakgrunn

Sak nr 054/06 oppfølging av budsjettavvik pr. mai 2006 ble behandlet i styremøte 28.06.06. Etter en gjennomgang av saken med påfølgende diskusjon vedtok styret at administrasjonen fikk fullmakt til å forberede salg av leiligheter.

1. Generelt om leilighetsblokkene.

Totalt finnes det 133 antall leiligheter som eies av SUS og som leies ut til ansatte. Leilighetene benyttes i forbindelse med rekruttering av leger, sykepleiere og radiografer, samt annet helsepersonell. Turnus-leger har avtalefestet rett til bolig, og av disse er det pr dato 17 stykker. Antallet turnusleger varierer noe, og er i perioder oppe i om lag 25. Totalt er beleggsprosenten ca 95%.
Leilighetsoversikt:

Brattåsveien	51 leiligheter
Cesilie Tvedts gate	57 leiligheter
Solåsveien	18 leiligheter
<u>Enkeltstående leiligheter</u>	<u>7 leiligheter</u>
<u>TOTALT</u>	<u>133 leiligheter</u>

Etter et eventuelt salg av Brattåsveien 10 A og 10 B vil SUS fortsatt ha igjen 82 leiligheter av forskjellig størrelse til disposisjon.

Bakgrunnen for at det er Brattåsveien som vurderes solgt er at det er to store enheter som SUS disponerer. Med tanke på en eventuell utvidelse av SUS vil det være ønskelig å benytte arealet som leilighetene i Cesilie Tvedts gate er lokalisert på til utvidelse av sykehusareal. Brattåsveien er de boligblokkene som er lokalisert lengst borte fra SUS Våland, og det er dermed administrerende direktør sitt syn at det vil være mest formålstjenlig å selge disse leilighetene først. Dersom senere skulle bli aktuelt å sanere leilighetene i Cesilie Tvedts gate i forbindelse med sykehusutvidelse vil SUS måtte finne andre måter å oppfylle de tariffestede forpliktelsene overfor turnusleger på.

I Brattåsveien 10A finnes 27 leiligheter, 3 stk 1-roms på 28 m² og 24 stk 2-roms på 45 m².
I Brattåsveien 10B finnes 24 leiligheter, 3 stk 1-roms og 21 stk 2-roms.
Totalt 45 stk 2-roms og 6 stk 1-roms. Samlet bruttoareal er 3259 m².

Leilighetene i Brattåsveien ble pusset opp på 90 tallet, og holder brukbar standard innvendig, men er noe slitt utvendig. 16 leiligheter er enkelt møblert. Det finnes 12 stk doble og 2 enkle garasjer i underetasje, til sammen i de 2 blokkene.

Tomten er Gnr/bnr 21/1089 i Stavanger Kommune og utgjør totalt 3844 m². Hjemmelshaver er Boligstiftelsen Sentralsjukehuset i Rogaland.

2. Konsekvenser:

a. Personell

Pr dato er det en fast ansatt vaktmester som har ansvaret for drift og vedlikehold av disse to blokkene i tillegg til de andre leilighetene som eies av

SUS. Ved et eventuelt salg vil vaktmesterens frigitte arbeidskapasitet bli overført til andre arbeidsoppgaver på øvrig byggmasse på SUS. Bruken av innleide vil dermed kunne reduseres.

b. Økonomi

I 2005 var inntektene på disse to blokkene:	kr. 1 651 614,-
<u>Driftsutgiftene i samme periode var:</u>	<u>kr. 1 421 005,-</u>
Resultat:	kr. 230 609,-

Ved salg av hele eiendommen samlet vil det tilfalle kostnader i størrelsesorden 750 000 kr for å få gjennomført salget.

Dersom en velger å selge leilighetene enkeltvis vil det tilfalle kostnader med å etablere et sameie, seksjonering av leilighetene, tinglysning og administrasjon. Kostnader for dette er anslått til ca 200 000 kr. Salg og markedsføring er av Real Prosjektutvikling as estimert til 3 mill kr.

Videre kan det muligens lønne seg å ta kostnadene med renovering, eventuelt ombygging til større leiligheter og fraskilling av ekstra tomt, dersom dette er mulig.

c. Rekruttering

Etterspørselen etter leiligheter er for tiden synkende. Slik er fordelingen pr juli:

Fagfordeling av antall personell pr juli 2006	
Sykepleiere	40
Leger	39
Psyk/sosio	10
Sekretærer	4
Turnusleger	17
Stråle/radiograf	6
Annet (bio/farmasøyter/miljøterapeuter osv)	17
Totalt	133

3. Vurdering salgsmåter:

a. **Salg av hele eiendommen samlet.**

Juridisk vurdering

I 3 av leilighetene er det leietakere som har bodd her i lengre tid og som har avtalefestet at de har krav på å bo her så lenge de er ansatt ved SUS.

Fullstendig oversikt over leieavtalene må fremlegges ved eventuelt salg. I tillegg vil det da bli nødvendig med profesjonell innleid ressurs til å ta seg av dette salget. På grunn av begrenset kapasitet ressursmessig og med tanke på at bakgrunnen for leilighetssalget skal være å oppnå en kapitalfrigjøring med et dertil hørende resultatelement i løpet av 2006 så vil denne type salg lettere kunne føre til ønsket resultat.

Tidsplan

I følge EiendomsMegler1 vil et salg av hele eiendommen kunne gjøres innen en 3 måneders periode.

b. Salg av leilighetene enkeltvis.

Juridisk vurdering

Dersom man velger å selge en leilighet om gangen, må det etableres et sameie, med forretningsfører, revisor og styre, og SUS som eier av alle leilighetene. Leilighetene må deretter seksjoneres og tinglyses. Dette vil naturlig nok ta lenger tid enn å selge leilighetene under ett.

Verdifastsettelsene fra EiendomsMegler1 og Real Prosjektutvikling as viser at det økonomisk sett vil være gunstigst å seksjonere leilighetene og deretter selge dem separat. Dette vil medføre ekstra kostnader som nevnt ovenfor i tillegg til at det vil medføre en større risiko i form av reklamasjoner. Dersom dette alternativet velges vil det da kun være en kort periode etter avsluttet salgsprosess at SUS vil ha denne risikoen.

Dersom ønsket om kapitalfrigjøring kan utsettes bør styret se på dette alternativet som en mulighet til å få en høyere salgsspris for leilighetene.

Tidsplan

Gjennomføringsperioden for dette salget vil være avhengig av grad av oppussing og leiekontraktenes lengde. Tiden for etablering av sameie, seksjonering og tinglysning er anslått til 2-3 måneder. Siden standard leieavtalene har en leietid på to år, så må en forvente at salgsperioden blir lang og at de siste enhetene først kan selges om ca 2,5 år.

4. Verdifastsettelse

SUS har engasjert Real Prosjektutvikling as, et datterselskap av Stavanger Boligbyggerlag, til å utarbeide en verdi vurdering for blokkene, inklusiv tomt og leieavtaler. Real Prosjektutvikling as anbefaler salg av leilighetene enkeltvis.

For alternativ verdifastsettelse er også EiendomsMegler1 engasjert. EiendomsMegler1 anbefaler salg av hele eiendommen samlet. SUS må også i dette tilfellet søke profesjonell hjelp for å utføre salget.

a. Salg av hele eiendommen samlet

EiendomsMegler1 anbefaler å selge hele eiendommen samlet, begrunnet med at SUS da får en kjøper å forholde seg til i stedet for 51 forbrukere. I tillegg vil dette alternativet kunne gjennomføres hurtigere enn ved salg av enkeltvis leiligheter.

Salgspris vurdering fra EiendomsMegler1: 50 000 000 kr

Kostnader for gjennomføring: 750 000 kr

Netto pris 49 250 000 kr /15 112 m² +/- 10%

b. Salg av leilighetene enkeltvis

Dersom en velger dette alternativet er det sannsynlig at prisen kan bli noe høyere enn ved salg av hele eiendommen samlet.

Prisvurdering fra Real Prosjektutvikling: 60 000 000 kr

Kostnader for gjennomføring: 3 200 000 kr

Netto pris 56 800 000 kr /17 429 m² +/- 10%

Det er i denne prisen ikke beregnet noen form for utbedringer/oppgradering før salg. Real Prosjektutvikling anbefaler salg enkeltvis for å få en høyere pris enn ved salg samlet. Til gjengjeld vil SUS måtte ta en noe høyere risiko ved å selge enkeltvis sammenlignet med samlet.

Men, for å oppnå enda høyere pris, så vil det ganske snart komme opp spørsmålsstillinger som:

- Skal en forsøke å dele fra en ekstra tomt og eventuelt bygge på denne?
- Skal en slå sammen de minste leilighetene for å få større og mer attraktive enheter?
- Hvor mye skal en renovere før salg?

Disse alternativene er ikke vurdert av noen av de engasjerte selskaper.