

Styresak

Går til:	Styremedlemmer	
Selskap:	Helse Bergen HF	
Styremøte:	31.08.2006	
Styresak nr:	55/06 B	
Dato skrive:	17.08.2006	Saksbehandlar: Egil H. Haugland
Saka gjeld:	Sal av eigedomar	

Bakgrunn

Som ledd i arbeidet med å sanera 2006-busjettet gjorde styret i Helse Bergen (sak 8/06 B) prinsippvedtak om å selja eigedomar for å oppnå ein gevinst på 25 mill kroner. I premissane for vedtaket kan ein lesa:

"Ein eller fleire eigedomar vil bli selde, og gevinsten er utrekna til om lag kr 25 mill. Det vil medføre noko auka leigekostnader i 2007-2009, inntil eigne bygg dekker behovet."

På førehand var det frå Administrasjonen innarbeidd forslag om å realisera ein gevinst på 10 mill kroner ved sal av eigedomar i 2006 (sak 04/06), slik at samla resultatkrav ved sal av eigedomar er sett til 35 mill kroner med verknad for driftsrekneskapen for 2006.

I denne saka gjer Føretaksleiinga greie for kva eigedomar som ein tilrår vert lagt ut for sal.

Prosedyren for vedtak om sal av eigedom til ein verdi over 10 mill kroner er følgjande:

1. Forslag om sal vert handsama i helseføretaket sitt styre (jfr. denne saka)
2. Dersom positivt vedtak, vert saka sendt over til Helse Vest RHF
3. Handsaming i styret for Helse Vest RHF som innstiller overfor
4. Føretaksmøtet for Helse Vest RHF, som i tilfelle samtykke til sal, vidaresender til
5. Føretaksmøtet for Helse Bergen HF som gjer formelt vedtak om sal.

Først etter dette kan salet gjennomførast og gevinsten førast i rekneskapen. Det er som ein kan skjønna ikkje meir enn "tid og veg" fram dersom vi skal få effekt av sal av eigedomar på rekneskapen for 2006. Det kan difor vera rett å leggja aktuelle eigedomar ut for sal etter eit mogleg positivt vedtak i styret til Helse Bergen, men ta atterhald om godkjenning frå eigar/Helse Vest RHF.

Aktuelle objekt for sal

Helse Bergen HF står som eigar av om lag 140 eigedomar med eit samla bruttoareal på avrunda 375.000 kvm. Eigedomane ligg i hovudsak i Bergen, Os og på Voss. I tillegg er Helse Bergen leigetakar for i overkant av 10.000 kvm. Bygningsmassen er av variabel kvalitet, nokre med ein alder heilt attende til siste del av 1800-talet.

Helse- og omsorgsdepartementet er av den meining at mykje av bygningsmassen på norske sjukehus er urasjonell og dårleg nytta ut. Det vert m.a. synt til at kostbart utstyr og behandlingsareal vert nytta i ein alt for liten del av døgeret. Målet nasjonalt er difor gradvis å kunna redusera samla bygningsvolum i åra som kjem.

Situasjonen i Helse Bergen skil seg sikkert ikkje frå landet elles. I arealplanen legg helseføretaket opp til ei oppgradering av bygningsmassen med nybygg og opprusting av eldre bygg. I tillegg vil det vera mogleg og ønskjeleg å avhenda bygg og eigedom som ligg utenleg til, eller vert overflødig grunna strukturelle eller helsefaglege endringar.

Følgjande bygg/eigedomar er i denne omgangen vurdert for mogleg sal:

- C. Sundtsgate 57 (Bergen sentrum)
- Olav Bjordalsvei 8 (Bergen/Åsane)
- Olav Bjordalsvei 29 (Bergen/Åsane)
- Deler av Askvikneset 58 og 60 (Os)
- Vestlundveien 22D (Bergen/Fyllingsdalen)
- Finnebrekka 28, 29 og 31, "Osheim" (Os)

Eigedomen i **C. Sundtsgate 57** utgjør dei tre øvste etasjane (etasjane 7-9) i eit næringsbygg som elles nyleg er bygd om til husvære. Arealet på 3328 kvm brutto vert nytta til kontor/poliklinikk/dageining for Psykiatrisk divisjon. Omgjort til leilegheiter har Helse Bergen sin del av bygget ein høg verdi.

Noverande verksemd i bygget er tenkt lokalisert i nybygg på Krohnsminde der fleire funksjonar innan psykiatrien er tenkt samla og samordna.

Ved evt. sal av C. Sundtsgate 57 må ein ha som føresetnad at Helse Bergen kan halda fram som leigetakar i bygget inntil det planlagde nybygget på Krohnsminde står ferdig, venteleg rundt årsskiftet 2008/2009.

Olav Bjordalsvei 8 og 29 utgjør bygg P og O av tidlegare Vestlandsheimen. Bygga står delvis tome, og det ligg føre planar om etter kvart å flytta resterande verksemd til andre delar av Helse Bergen.

Olav Bjordalsvei 29 har ei tomt på 13.5 dekar med påståande bygg på 2.200 kvm brutto. Tilsvarende tal for Olav Bjordalsvei 8 er tomt på 4.3 dekar og eit 4-etasjars bygg på 1.200 kvm brutto.

Ole Bjordalsvei 8 vil kunne flyttast frå innan medio 2007, men som ein konsekvens må ein mellombels gjera bruk av større delar av Olav Bjordalsvei 29 enn tilfellet er i dag.

Den aktuelle delen av **Askvikneset 58/60** høyrer til Askviknes sjukeheim og består av hovudhus (styrarbustad), garasje og hybelhus (søsterbustad) på til saman 880 kvm brutto. Ingen av bygga er i bruk. Dei er i teknisk mindre god stand. Aktuell tomt knytt til bygga vert

vurdert til om lag 12 dekar. Ved omregulering frå institusjons- til bustadføremål har dette objektet ein relativt god marknadsverdi.

Vestlundveien 22D er eigedomen til Vestlund behandlingsheim (habilitering av barn og unge). Tomta er på 21.5 dekar med påståande bygg på 2.828 kvm brutto. I samsvar med gjeldande reguleringsplan kan det på tomta byggjast om lag 3.600 kvm brutto i tillegg til den bygningen som ligg der i dag.

Verksemda på Vestlund er planlagt flytta til det nye Barne- og ungdomssenteret som Helse Bergen ønskjer reist på Haukelandsområdet. Realistisk ferdigstilling av dette nybygget er etter 2012.

Finnebrekka 28/29 og 31 er eigedomen som husar Osheim. Tomtene er på til saman 6.4 dekar, og gjev i dag plass for bygningar på til saman 1.140 kvm brutto. Dagens funksjon er føresett integrert i planlagt nybygg for Psykisk helsevern for barn og unge (PBU) på Haukelandsområdet. Dette vil tidlegast kunne stå ferdig i 2010/2011. Grunna høg bokført verdi, vil ein truleg ikkje kunna rekneskapsføra nokon gevinst ved sal av Osheim, sjølv om ein får delar av tomta omregulert frå institusjons- til bustadføremål.

Vurdering av salsverdi

Helse Bergen har engasjert firmaet OPAK for å vurdere marknadsverdien ved mogleg sal av dei aktuelle objekta. Ved uendra føremål, dvs institusjonsføremål, er det avgrensa interessentar i marknaden. Omsetnadsverdien vert difor låg (sjå oppstilling nedanfor). Dersom Helse Bergen sjølv ikkje kan gjera bruk av ein eigedom til institusjonsføremål, og søker aktuell kommune om omregulering til bustadføremål, reknar vi normalt med å få samtykke til omregulering. Med dagens marknad for bustader vert omsetnadsverdien betydeleg større og verknaden på Helse Bergen sin rekneskap tilsvarande meir positiv.

Gevinsten ved sal av eigedom er salssum fråtrekt bokført verdi på salstidspunktet. "Gevinsten" kan i verste fall bli negativ. Det vil sei at sjølv om eit sal verkar positivt inn på likviditet og fører til reduserte driftskostnader og avskrivning frametter, kan ein høg inngangsverdi føre til at Helse Bergen må bokføre eit tap i det året eigedomen vert seld. Eksempel på dette er tilfella "Osheim" og "Askvikneset".

OPAK sine vurderingar fører til følgjande stipulerte gevinstar ved sal av dei aktuelle eigedomane pr. 31.12.06 (alle beløp i mill kroner):

<u>Eigedom</u>		<u>Salsverdi</u>	<u>Bokført verdi</u>	<u>Gevinst</u>
C. Sundtgate 57	(1)	47.4	28.1	19.3
	(3)	70.0	28.1	41.9
	(1)	7.4	6.9	0.5
Olav Bjordalsvei 8	(2)	8.5	6.9	1.6
	(3)	11.1	6.9	4.2
	(1)	12.1	10.3	1.8
Olav Bjordalsvei 29	(2)	15.0	10.3	4.7
	(1)	0.8	6.2	-5.4
Askvikneset 58/60	(1)	0.8	6.2	-5.4

	(3)	3.9	6.2	-2.3
Vestlundveien 22D	(1)	29.0	16.1	12.9
	(3)	35.6	16.1	19.5
Finnebrekka 28, 29 og 31	(1)	4.7	8.8	- 4.1
	(3)	6.0	8.8	- 2.8

Merknader: (1) markerer verdi for sal til eksisterande føremål (institusjon/næring)
(2) markerer salsverdi med utbyggingspotensiale for bustadføremål
(3) markerer verdi etter omregulering til bustadføremål

Oppstillinga syner tydeleg at det har lite for seg å selja dei fleste av desse objekta til institusjons- eller næringsføremål. Det er langt større interesse for tilrettelagde bustadtomter slik marknaden er no. Omregulering av areal frå institusjons- eller næringsføremål til bustadføremål, vil normalt vera kurant. Omreguleringa vil likevel ta ei viss tid, og dermed påverke når sal kan gjennomførast.

Dersom Helse Bergen skal oppnå den gevinsten ved sal av eigedom som styret har vedteke (35 mill kroner i 2006), må vi ut på marknaden tidleg over sumarferien. Det er berre eigedomen C. Sundtsgate 57 som har potensiale til å medføra den gevinsten ein har budsjettert med innan komande årsskifte. Det kan reknast som sikkert å få løyve til å byggja om dei aktuelle tre etasjane frå nærings- til bustadføremål. Gevinstpotensialet vil difor vera i størrelsesorden 40 mill kroner.

På den andre sida vil det vera trong for å leiga attende dei tre etasjane i bygget inntil det planlagde nybygget på Krohnsminde står ferdig, venteleg rundt årsskiftet 2008/2009. Marknadsleiga (for næringsføremål) vil venteleg liggja på rundt 4 mill kroner årleg. Til gjengjeld slepp ein å rekneskapsføra avskrivningar på om lag 2.3 mill kroner årleg. Den rekneskapsmessige nettoeffekten av å selja C. Sundtsgate 57 rundt komande årsskifte, kan dermed verta ein positiv gevinst på om lag 40 mill kroner i 2006, mot ein auke i driftskostnadene på om lag 1.7 mill kroner kvart av åra 2007 og 2008.

Det kan óg vera interessant å selja nokre av dei andre eigedomane som er vurdert. I første omgang gjeld dette særleg Olav Bjordalsvei 8 og 29 i Åsane. Bygningsmassen på desse eigedomane er dårleg utnytta, og tomtene høver godt for bustadbygging. For å sikra helseføretaket størst mogleg gevinst frå salet, er det ønskjeleg å leggja til rette for bustadbygging. Dette inneber å leggja til rette for omregulering frå institusjons- til bustadføremål. Før ein går vidare med å førebu sal, er det ønskjeleg å få eit positivt tilsegn frå eigar.

Når habiliteringsverksemda på Vestlund kan bli ein del av eit nytt Barne- og ungdomssenter på Haukeland, vil det i tillegg vera gode grunnar til å selja Vestlundveien 22D. Salsverdien av denne eigedomen kan med fordel sjåast som ein del av finansieringsgrunnlaget for nytt Barne- og ungdomssenter.

Forslag til vedtak

1. Styret stiller seg positiv til at egedomen C. Sundtsgate 57 vert lagt ut for sal med atterhald om at eigar (Helse Vest RHF) godkjenner salet.
Det er ein føresetnad for sal no at ein oppnår ein akseptabel avtale om attendeleige av egedomen inntil planlagde erstatningslokale på Krohnsminde kan takast i bruk.
2. Styret ber administrasjonen om å arbeida vidare med å førebu sal av fleire egedomar, og at ein i den samanhengen gjer naudsynte grep for å oppnå best mogleg pris i marknaden. I denne omgang godkjenner styret at egedomane Olav Bjordalsvei 8 og 29 i Bergen, vert lagt ut for sal med sikte på framtidig bruk til bustadføremål.
3. Saka vert oversendt til Helse Vest RHF for vidare handsaming/godkjenning.