

Styresak

Går til: Styremedlemmer
Føretak: Helse Vest RHF
Dato: 28.09.2006
Sakhandsamar: Ivar Eriksen
Saka gjeld: **Helse Bergen HF - sal av eigedomar tilhøyrande Helse Bergen HF**

Arkivsak 0

2006/474/031

Styresak 084/06 B

Styremøte 11.10. 2006

Bakgrunn:

Styret i Helse Bergen HF gjorde i styremøte 31. august 2006 følgjande samrøysta vedtak i sak 55/06 B – Sal av eigedomar:

1. *Styret stiller seg positiv til at eigedomen 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 eigedomen inntil planlagde erstatningslokale på Krohnsminde kan takast i bruk.*
2. *Styret ber administrasjonen om å arbeida vidare med å førebu sal av fleire eigedomar, og at ein i den samanheng gjer naudsynte grep for å oppnå best mogleg pris i marknaden. I denne omgang godkjenner styret at eigedomane Olav Bjordalsvei 8 og 29 i Bergen, vert lagt ut for sal med sikte på framtidig bruk til bustadføre mål.*
3. *Saka vert oversendt Helse Vest RHF for vidare handsaming/godkjenning.*

Saksførelegget til nemnde styresak, sak 55/06 B (Helse Bergen HF), følgjer vedlagt.

Saka må sjåast i samanheng med arbeidet i Helse Bergen kring sanering av 2006-budsjettet. Styret i Helse Bergen har under budsjettbehandlinga for 2006 lagt opp til at det skal gjennomførast sal av ein eller fleire eigedomar. I styresak 55/06 B er det gjort greie for kva eigedomar som er aktuelle å leggja ut for sal. Styret gikk inn for sal av følgjande eigedomar:

- C. Sundtsgate 57
- Olav Bjordalsvei 8
- Olav Bjordalsvei 29

I saksførelegget til styrehandsaminga i Helse Bergen er det sagt følgjande om dei tre eigedomane:

Eigedomen i C. Sundtsgate utgjer 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 leiligheiter 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. Sundtgate 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 årsskifte 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.

Olav 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.

Med omsyn til mogleg salsverdi har Helse Bergen engasjert firmaet OPAK for å vurdere marknadsværdien ved mogleg sal av desse eigedomane. Ved uendra føremål, dvs institusjonsføremål, er det avgrensa med interessentar i marknaden. Omsetnadsværdien blir derfor låg (sjå oppstillinga nedanfor). Dersom Helse Bergen sjølv ikkje kan gjera bruk av ein eigedom til institusjonsformål, og søker aktuell kommune om omregulering til bustadformål, legg Helse Bergen til grunn at ein normalt vil få samtykke til slik omregulering. Med dagens marknad for bustader blir omsetnadsværdien betydeleg større og verknaden for Helse Bergen sin rekneskap tilsvarende 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 helseføretaket må bokføre eit tap i det året eigedomen blir seld. For dei eigedomane ein no ønskjer å selje, er det lagt opp til å hente ut ein resultatmessig gevinst.

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

Eigedom		Salsverdi	Bokført verdi	Gevinst
C. Sundtgate 57	(1)	47.4	28.1	19.3
	(3)	70.0	28.1	41.9
Olav Bjordalsvei 8	(1)	7.4	6.9	0.5
	(2)	8.5	6.9	1.6
	(3)	11.1	6.9	4.2
Olav Bjordalsvei 29	(1)	12.1	10.3	1.8
	(2)	15.0	10.3	4.7

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

Ved sal av desse eigedomane vil Helse Bergen leggja til rette for at ein kan nytta den prosess som gir størst mogleg gevinst.

Det må vere ein føresetnad at Helse Bergen HF nyttar nødvendig tid til å få gjort nødvendige omreguleringar for å sikre størst mogleg gevinst.

Kommentarar:

Etter helseføretakslova § 31 skal sal av fast eigedom avgjerast av føretaksmøtet i det einskilde helseføretaket, etter forslag frå styret. Før føretaksmøtet i Helse Bergen HF kan vedta sal av eigedomane i denne saken, må saka på grunn av eigedomane sin verdi (over NOK 10 mill) først leggjast fram for føretaksmøte i Helse Vest RHF, jf. helseføretakslova § 31 og vedtektene § 11.

Helse Bergen HF står som eigar av om lag 140 eigedomar med eit samla bruttoareal på om lag 375.000 m². Bygningsmassen er av variabel kvalitet og ein del eigedomar ligg utenleg til eller er overflødige grunna strukturelle eller helsefaglege endringar.

Med bakgrunn i den utgreiing som er gitt i styresak 55/06 B (Helse Bergen HF) står sal av eigedomane C. Sundtsgate 57 og Olav Bjordalsvei 8 og 29 fram som fornuftige gitt dei føresetnadene som er lagt i styresak 55/06 (Helse Bergen HF). Sal av desse eigedomane vil vere i samsvar med dei føringar som er lagt i helseføretaket sin arealplan samtidig som det vil vere eit tenleg tiltak med tanke på resultatkravet for inneverande år.

Forslag til vedtak:

1. Styret i Helse Vest RHF oversender spørsmålet om sal av eigedomane C. Sundtsgate 57 og Olav Bjordalsvei 8 og 29 til føretaksmøtet for Helse Vest RHF med førespurnad om samtykke til sal, jf. helseføretakslova § 31.
2. Det blir gjennomført føretaksmøte i Helse Bergen HF for formelt å vedta sal under føresetnad av at eigar på føretaksmøte i Helse Vest RHF gir sitt samtykke.

Vedlegg: Styresak 55/06 B Helse Bergen HF