

Notat

Dato skrevet: 05.11.2007 Saksbehandler: Askjell Utaaker

Saken gjelder: SALG AV VESTLUNDVEIEN 22D

Bakgrunn

Det vises til vedlagte styresak 26/07 "Salg av Vestlundveien 22D". På bakgrunn av at det er stilt spørsmål med foretakets strategiske, faglige og økonomiske vurderinger gis det følgende utdypende opplysninger knyttet til ønsket salg av bygget.

Faglige vurderinger

Habiliteringsvirksomheten for barn er etter sammenslåing av Vestlund og Barneklubben faglig og organisatorisk tett knyttet sammen. Fagmiljøene er samstemte enige om at en lokalisering på Haukelandsområdet på alle måter vil være formålstjenelig og faglig mer hensiktsmessig. I dag er virksomhetene lokalisert om lag 8 km fra hverandre i avstand. En flytting til Haukelandsområdet i frigjorte arealer vil derfor være faglig ønskelig uavhengig av salg av eiendommen. I tillegg til å gjøre nevrohabilitering bedre (en stor gruppe av disse er barn med cerebral parese) ved en mer samordnet aktivitet mellom barneklubben og habiliteringstjenestene vil en kunne utvide habiliteringstjenestene til andre grupper av barn som trenger habilitering. Her vil tilgjengelighet for andre faggrupper som er i Haukelandsområdet (som f. eks. fagfolk fra PBU) gjøre dette mulig. Barnehabilitering vil i en samlet faglig vurdering kunne vinne mye ved å flytte til Haukelandsområdet, det er derfor ønskelig at dette skjer så raskt som mulig.

Strategiske vurderinger

I foretakets arealutvikling har vi en klar målsetning om å legge til rette for driftseffektive og arealeffektive løsninger, der vi nytter foretakets arealer optimalt både på kort og lang sikt. Vi frigjør i mars 2009 et areal på netto 7000 m² som følge av overflytting av virksomhet til det nye laboratoriebygget. Deler av dette frigjorte arealet vil kunne benyttes til virksomheten som i dag drives i Vestlundveien 22D frem til et nytt Barne- og ungdoms senter står klart i 2017-18. Dersom Barne- og ungdomssenteret ikke blir vedtatt bygget vil virksomheten kunne få en ny permanent lokalisering i de frigjorte arealene.

Med forbehold om formelle vedtak i foretaksmøtene har Helse Bergen etter en budrunde i juli 2007 allerede oppnådd en meget god salgspris på 36 mill kr fra en investor som forutsetter å kjøpe eiendommen pr. 15. desember 2007. Vi har oppnådd salgspris tilsvarende full utnyttelse til boligformål, og kan ikke regne med en tilsvarende god pris slik eiendomsmarkedet har utviklet seg i Bergen siste halvår 2007. Slik sett vurderer vi salgstidspunktet som strategisk rett. Bygget i Vestlundveien 22D er i meget dårlig bygningsmessig forfatning og lite egnet til sykehusdrift. Årsaken til den gode prisen er ene og alene tomtens potensial til boligformål.

Økonomiske vurderinger

Gjennom salget oppnår Helse Bergen HF styrets vedtak om salgsgevinst på 12 mill kr for budsjettåret 2007.

I tillegg bortfaller avskrivningskostnader på 1,5 mill kr fra og med budsjettåret 2008.

Helse Bergen vil frem til 31.08.09 når virksomheten flyttes til Haukelandsområdet fortsatt ha utgifter knyttet til energi, kommunale utgifter og vaktmestertjenester for eget bruk, og vil også betale en årlig husleie på 2,3 mill kr til kjøper. Virksomhetens årlige internleie er i dag på 2 mill kr, og den reelle driftsøkonomiske differansen for virksomheten er derfor på 0,3 mill kr som dekkes godt innenfor mindre avskrivninger på 1,5 mill kr.

Alternative merkostnader ved fortsatt drift

Bygget i Vestlundveien 22D er bygningsmessig i svært dårlig stand. Terapibassenget har vært stengt i flere år pga. vedlikeholdsmessig etterslep. Innvendig gulvbelegg og ventilasjon er også i en meget dårlig forfatning. En fortsatt drift i lokalene ut over sommeren 2009 vil som et minimum kreve en opprustning av tak, fasader og vinduer. Dette arbeidet alene er kostnadsvurdert til minimum 5-8 mill kr.