

Saksframlegg

Saksgang:

Styre	Møtedato
Styret Helse Sør-Øst RHF	10. mars 2016

SAK NR 022-2016

OSLO UNIVERSITETSSYKEHUS HF, SALG AV EIENDOMMENE SOGNSVEIEN 9 A, GNR. 47, BNR. 342 OG SOGNSVEIEN 9 B, GNR. 47, BNR. 340 I 0301 OSLO KOMMUNE

Forslag til vedtak:

1. Styret i Helse Sør-Øst RHF oversender Oslo universitetssykehus HF sin anmodning om samtykke til salg av eiendommene Sognsveien 9 A, gnr. 47, bnr. 342 og Sognsveien 9 B, gnr. 47, bnr. 340 i 0301 Oslo kommune til foretaksmøte i Helse Sør-Øst RHF for behandling.
2. I tråd med intensjonene i Samhandlingsreformen vil Oslo kommune tilbys å kjøpe eiendommene. Takst/verdivurdering basert på markedsverdi legges til grunn.
3. Dersom Oslo kommune ikke ønsker å kjøpe eiendommene, legges eiendommene ut for salg i det åpne markedet.
4. Frigjort likviditet kan benyttes til nedbetaling av gjeld, til investeringer i varige driftsmidler eller til rehabilitering og verdibevarende vedlikehold av bygninger som er nødvendig for klinisk drift.
5. Investeringer, herunder langsiktige leieavtaler, må behandles i henhold til gjeldende fullmaktstruktur.
6. Styret presiserer at Oslo universitetssykehus HF har ansvaret for at avhendingen gjennomføres korrekt, og bærer all risiko knyttet til avhendingen.

Hamar, 2. mars 2016

Cathrine M. Lofthus
administrerende direktør

1. Hva saken gjelder

Saken gjelder salg av eiendommene Sognsveien 9 A, gnr. 47, bnr. 342 og Sognsveien 9 B, gnr. 47, bnr. 340 i 0301 Oslo kommune.

Siden eiendommene vurderes å ha en verdi på mer enn NOK 10 millioner, må sak om avhending i hht. Helseforetakslovens § 31 forelegges foretaksmøtet i Helse Sør-Øst RHF før vedtak kan fattes i helseforetakets foretaksmøte.

2. Hovedpunkter og vurdering

2.1 Bakgrunn

Oslo universitetssykehus HF har i brev av 21. desember 2015 anmodet Helse Sør-Øst RHF om samtykke til avhending av eiendommene Sognsveien 9 A, gnr. 47, bnr. 342 og Sognsveien 9 B, gnr. 47, bnr. 340 i 0301 Oslo kommune.

Oslo universitetssykehus HF har i styremøte 17. desember 2015, i sak 81-2015, behandlet salget av eiendommene og gjort følgende vedtak:

1. *”Styret anbefaler salg av eiendommene Sognsveien 9 A, gnr 47 bnr 342 i Oslo kommune og Sognsveien 9 B, gnr 47 bnr 340 i 0301 Oslo kommune.*
2. *Styret ber administrerende direktør formidle salgsanbefalingene til Helse Sør-Øst RHF for vedtak i foretaksmøtet.”*

2.2 Eiendommenes omfang og bruk



Eiendomskart fra Oslo kommune
Bilde fra forvaltningsplan LVPH
Flyfoto fra [Google Maps](#)



Sognsveien 9 A, gnr. 47, bnr. 342, omfatter 5 494,1 kvm. tomtegrunn med en påstående eiendomsmasse på ca. 2 771 kvm. Oslo universitetssykehus HF er hjemmelshaver. Bygningen ble oppført i 1919 som overlegebolig, og bygningen er forskriftsfredet, eksteriør- og interiørmessig, og vil ha begrensninger ved fremtidig utvikling av eiendommen.

På eiendommen står det også en midlertidig bebyggelse (brakkebygg) med i alt 24 hybler tidligere brukt til avrusning. Bygningsmassen står ubrukt etter at Klinikk psykisk helse og avhengighet flyttet ut i september 2013. Sannsynlig fremtidig bruk innebærer bruksendring til bolig, eventuelt kontorbygg.

Sognsveien 9 B, gnr. 47, bnr. 340 omfatter 3 274,3 kvm. tomtegrunn med en påstående bygning på 1 319 kvm. Oslo universitetssykehus HF er hjemmelshaver. Bygningen ble oppført i 1919 som bolig og ble tidligere benyttet av Klinikk psykisk helse og avhengighet.

Bygningen benyttes nå av Eiendomsavdelingen som kontorer. Ved salg vil det være aktuelt å leie tilbake arealene for en kortere periode.

2.3 Reguleringsmessige forhold

Sognsveien 9 A er regulert til offentlig formål. Sognsveien 9 B er regulert til boligformål.

2.4 Verdivurdering

Eiendommene ble i oktober 2014 verdivurdert hver for seg til henholdsvis 31 millioner kroner for Sognsveien 9 A og 25 millioner kroner for 9 B, basert på eksisterende regulering og utnyttelse. Verdivurderingen er mer enn ett år gammel og må oppdateres. Eiendommene grenser til hverandre, og et samlet salg som utviklingseiendom vurderes som mer attraktivt i forhold til separate salg på det åpne markedet.

2.5 Vern

Bygningen i Sognsveien 9 A er forskriftsfredet og omfattes av Landsverneplanen for Helsesektoren (LVPH). Det er utarbeidet forvaltningsplan som følger salget.

2.6 Personalmessige forhold

Det er ingen personalrettigheter knyttet til eiendommen. Sognsveien 9A er ikke i bruk, og Sognsveien 9B brukes midlertidig som kontorer for Eiendomsavdelingen.

2.7 Miljø/forurensning

Det er ikke registrert forurensning i grunnen på eiendommene. Eiendommens tidligere bruk tilsier heller ikke at det skal være mistanke om forurensning i grunnen.

Bygningsmassen kan inneholde flere miljøfaktorer som spesielt må hensyntas ved endringer eller riving. Bygningsmassen overdras som den står og kjøper må være innforstått med de forhold som gjelder og utfordringer knyttet til eventuelle endringer av bygningene, og må ha det fulle ansvar for tiltak som vil kunne påvirke miljøet.

2.8 Samhandlingsreformen

Oslo kommune vil bli tilbudt kjøp av eiendommene til markedsverdi, i tråd med intensjonene i Samhandlingsreformen. Dersom kommunen ikke ønsker å kjøpe eiendommene, vil de bli lagt ut for åpent salg.

3. Administrerende direktørs anbefaling

Administrerende direktør legger til grunn at Oslo universitetssykehus HF i god tid varsler Oslo kommune om tilbud om kjøp i samsvar med intensjonene i Samhandlingsreformen og at oppdatert verdivurdering basert på markedsverdi legges til grunn. Dersom Oslo kommune ikke ønsker å kjøpe eiendommene kan de legges ut for åpent salg.

Salget av eiendommen er i tråd med Helse Sør-Øst RHF sin målsetting om å effektivisere arealbruken og tjenesteproduksjonen i foretaksgruppen.

Det er ikke registrert forurensning i grunnen på eiendommene. Det er heller ikke avdekket tidligere bruk eller forhold for øvrig som tilsier at det skal være forurensning i grunnen. Det er heller ingen personalrettigheter knyttet til eiendommene.

Fredningen av bygningen i Sognsveien 9A er i varetatt gjennom tinglysing og forvaltningsplan som følger salget.

Ut fra vurderingene over anbefaler administrerende direktør at eiendommene Sognsveien 9A og Sognsveien 9B selges og legger til grunn at salget gjennomføres i henhold til lover og forskrifter, samt instruks gitt i styrende dokumenter innen foretaksgruppen og avhendingsstrategien i Helse Sør-Øst.

Frigjort likviditet kan benyttes til nedbetaling av gjeld, til investeringer i varige driftsmidler eller til rehabilitering og verdibevarende vedlikehold av bygninger som er nødvendig for klinisk drift.

Trykte vedlegg:

- Anmodning om samtykke til avhending fra Oslo universitetssykehus HF, brev av 21. desember 2015, med saksframstilling og protokoll fra styremøte i Oslo universitetssykehus HF, 17. desember 2015, sak 81-2015.

Utrykte vedlegg:

- Forvaltningsplan LVPH, juli 2013.
- Verdivurdering utarbeidet av Foss & Co Næringsmegling AS, oktober 2014.