

Oslo universitetssykehus HF

Styresak

Dato møte: 17. februar 2017

Saksbehandler: Direktør Oslo sykehuservice

Vedlegg:

SAK 8/2017 LEIE I FORSKNINGSVEIEN 2

Forslag til vedtak:

- 1. Styret slutter seg til at Oslo universitetssykehus forlenger leieavtalene for Forskningsveien 2 fra 31. desember 2021 til 31. desember 2031 ved utøvelse av opsjon i leieavtalene og ber administrerende direktør om å fremme saken til Helse Sør-Øst RHF.*
- 2. I forbindelse med en forlengelse ber styret om at leiekontrakten reforhandles for å etablere rabatterte betingelser.*
- 3. Administrerende direktør gis fullmakt til å forlenge leieavtalene for Forskningsveien 2 fra 31. desember 2021 til 31. desember 2031, forutsatt godkjenning fra Helse Sør-Øst RHF.*

Oslo, den 8. februar 2017

Bjørn Erikstein

Oslo universitetssykehus HF leier i dag hele Forskningsveien 2, et kontorbygg lokalisert på nedsiden av Ring 3 i kort gangavstand til Rikshospitalet og til holdeplass for trikk til Ullevål. Forskningsveien 2 består av 4 sammenhengende bygninger (A, B, C, og D). Leieforholdet for bygg C/D ble inngått før fusjonsprosessen og løper i hovedsak ut 2021.

Med et ønske om å samordne administrative enheter som er avhengige av fellessystemer vedtok styret i sak 90/2010 å utvide leiearealet i Forskningsveien. I 2011 ble det inngått en 5-års leieavtale for den andre halvdel av bygget, bygg A/B med adresse Forskningsveien 2A. Etter styrets vedtak i sak 56/2015, og godkjenning fra Helse Sør-Øst RHF, ble avtalen forlenget med fem år fra 31.12.2016, slik at også denne avtalen løper ut 2021. I begge disse leieforhold ligger en mulighet for senere utøvelse av opsjoner på ytterlig to ganger fem år.

Oslo universitetssykehus HF mottok i 2016 et tilbud der utleier forplikter seg til å dekke vedlikehold, oppgraderinger eller investeringer i eiendommen etter helseforetakets ønske med et beløp opp til 50 millioner kroner i leieperioden. Tilbudet forutsetter at foretaket utløser overnevnte opsjoner og binder seg til at leiekontraktene løper fast og uoppsigelig fra 31. desember 2021 til 31. desember 2031. Øvrige betingelser i leieavtalene forblir uendret.

Tilbudet ble lagt frem for styret i desember 2016 i sak 78/2016. Styret ba da om at det ble gjennomført forhandlinger med utleier av Forskningsveien 2. Helseforetaket har etter dette innledet forhandlinger for å følge opp styrets vedtak. Utleier har nå kommet med et nytt tilbud der de åpner for at Oslo universitetssykehus alternativt kan benytte halvparten av de 50 millionene til en reduksjon i husleien. Det vil bli orientert om forhandlingene i styremøtet.

Utleiers tilbud har sammenheng med en mulig refinansiering av eiendommen gitt dagens rentebetingelser. Fastrentene er stigende. Utleier har derfor gitt et kort tidsvindu for tilbudet.

Årlig leie (2016) samt felleskostnader for hele Forskningsveien utgjør 52 millioner kroner. Samlet forpliktelse i opsjonens 10-års periode er forventet i underkant av 500 millioner kroner. Dette overskrider administrerende direktørs fullmakter og må dermed godkjennes av Helse Sør-Øst RHF før signering. For å kunne imøtekomme denne fristen foreslås det at styret gir sin tilslutning til å legge saken frem for godkjenning i Helse Sør-Øst RHF.

Videre foreslås det at styret gir administrerende direktør fullmakt til å signere avtalen forutsatt at utløsning av opsjonen gir rabatterte betingelser og at Helse Sør-Øst RHF godkjenner utøvelse av opsjonen.