

Saksframlegg

Saksgang:

Styre	Møtedato
Styret Helse Sør-Øst RHF	28. juni 2017

SAK NR 078-2017

VESTRE VIKEN HF – AVHENDING AV EIENDOMMEN I DR. SCHMIDTS VEI 3, GNR. 80, 60/74 AV BNR. 32 I 0219 BÆRUM KOMMUNE

Forslag til vedtak:

1. Styret i Helse Sør-Øst RHF oversender anmodningen fra Vestre Viken HF om samtykke til salg av eiendommen i Dr. Schmidts vei 3, gnr. 80, 60/74 av bnr. 32 i 0219 Bærum kommune til foretaksmøte i Helse Sør-Øst RHF for behandling.
2. Styret legger til grunn at salget gjennomføres slik at kjøper forplikter seg til å leie tilbake nødvendig kapasitet til ansatte i spesialisthelsetjenesten i Bærum.
3. 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.
4. Investeringer, herunder langsiktige leieavtaler, må behandles i henhold til gjeldende fullmaktstruktur.
5. Styret presiserer at Vestre Viken HF har ansvaret for at avhendingen gjennomføres korrekt, og bærer all risiko knyttet til avhendingen.

Hamar, 23. juni 2017

Cathrine M. Lofthus
administrerende direktør

1. Hva saken gjelder

Saken gjelder salg av eiendom i Dr. Schmidts vei 3, gnr. 80, 60/74 av bnr. 32 i 0219 Bærum kommune.

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

2. Hovedpunkter og vurderinger

Bakgrunn

Styret i Vestre Viken HF behandlet saken 27. februar 2017 i sak 10/2017 hvor det ble protokollert følgende:

Sak 10/2017 Avhending av eiendommen i Dr. Schmidts vei 3, gnr. 80, 60/74 av bnr. 32 i 0219 Bærum kommune.

Styrets enstemmige vedtak:

- 1. Styret i Vestre Viken HF tilrår Helse Sør-Øst RHF å godkjenne salg av salg av eiendommen Dr. Schmidts vei 3 i Bærum, gnr. 80, 60/74 av bnr. 32 i 0219 Bærum kommune.*
- 2. Styret legger til grunn at salget gjennomføres slik at kjøper forplikter seg til å leie tilbake nødvendig kapasitet til helseforetaket.*

Eiendommens omfang



Bilde fra Google maps



Eiendomskart fra Ambita/Kartverket

Eiendommen er beliggende i Dr. Schmidts vei 3, 1346 Gjettum i Bærum kommune og består av 6 485,7 kvm. tomtegrunn med en påstående boligblokk på 3 470 kvm. BTA med 74 boenheter. Vestre Viken HF eier 60 av de 74 boenhetene, med 36 tilhørende parkeringsplasser.

Bygningsmassen ble oppført i 1970 og er noe ombygget senere.

Juridiske avklaringer

Eiendommen ble opprettet som stiftelse av Bærum kommune i 1969. Stiftelsen ble imidlertid senere underkjent av Stiftelsestilsynet, noe som har gitt usikkerhet rundt hjemmelsforholdene knyttet til eiendommen. Under visse forutsetninger har Kartverket i brev til Vestre Viken HF akseptert retting av hjemmelsforholdene.

Reguleringsmessige forhold

I reguleringsplanen ligger eiendommen i område for blokkbebyggelse (bolig).

Takst/verdivurdering

Verdivurdering av to alternativer for Vestre Viken HF sin del av eiendommen ble utarbeidet av Bygg og eiendomsrevisjon AS, BER 23. mars 2016.

Alternativ 1: Eiendommens verdi som utleieobjekt, verdi NOK 131,1 millioner.

Alternativ 2: Salg av boenhetene enkeltvis, verdi NOK 136,4 millioner.

Det kan bli aktuelt å gjøre en oppdatering av verdivurderingen før salg.

Vern

Eiendommen er ikke vernet i Landsverneplanen for helsesektoren LVPH og er heller ikke omfattet av lokalt vern.

Personalmessige forhold

Eiendommen benyttes som personalboliger for ansatte og vikarer ved Bærum sykehus. Ved salg skal nødvendig leierett for helseforetaket tinglyses på eiendommen og følge eiendommen uavhengig av hvem som er eier, i tråd med styrevedtak i Vestre Viken HF 10/2017.

Miljø/forurensning

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

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

Samhandlingsreformen

Bærum kommune har vært delaktig i prosessen med etablering av Helgerud boligsameie, og derigjennom signalisert at de ikke ønsker å kjøpe eiendommen.

3. Administrerende direktørs vurdering og anbefaling

Administrerende direktør legger til grunn at avhendingen gjennomføres på en slik måte at helseforetaket sikres tilgang til nødvendig antall boenheter, herunder ved at nødvendig leierett tinglyses på eiendommen. Videre legger administrerende direktør til grunn at Bærum kommune har takket nei til kjøp i samsvar med intensjonene i samhandlingsreformen.

Det forutsettes at Vestre Viken HF oppfyller forutsetninger gitt av Kartverket, slik at hjemmelsforholdene ryddes og salg muliggjøres.

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 ikke avdekket tidligere bruk eller forhold for øvrig som tilsier at det skal være forurensning i grunnen.

Ut fra vurderingene over anbefaler administrerende direktør at Vestre Viken HFs eiendom i Dr. Schmidts vei 3 selges og legger til grunn at salget gjennomføres i henhold til lover og forskrifter, samt instruksjer 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:

- Verdivurdering utarbeidet av BER, datert 23. mars 2016.
- Vurdering av kommunal forkjøpsrett, Adv. Wikborg Rein 05. mai 2017.
- Brev fra Kartverket vedr. retting av hjemmelsforhold, 25. april 2017.

Utrykte vedlegg:

- Saksfremlegg for styret i Vestre Viken HF, sak 10/2017, 27. februar 2017.
- Protokoll fra styremøte i Vestre Viken HF, sak 10/2017, 27. februar 2017.
- Saksfremlegg for styret i Vestre Viken HF, sak 29/2016, 20. juni 2016.
- Protokoll fra styremøte i Vestre Viken HF, sak 29/2016, 20. juni 2016.
- Saksfremlegg for styret i Vestre Viken HF, sak 19/2015, 27. april 2015.
- Protokoll fra styremøte i Vestre Viken HF, sak 19/2015, 27. april 2015.
- Saksfremlegg for styret i Vestre Viken HF, sak 08/2015, 23. februar 2015.
- Protokoll fra styremøte i Vestre Viken HF, sak 08/2015, 23. februar 2015.