

Saksframlegg

Saksgang:

Styre	Møtedato
Styret Helse Sør-Øst RHF	16.11.2017

SAK NR 109-2017

AKERSHUS UNIVERSITETSSYKEHUS HF – AVHENDING AV EIENDOMMEN VED SKI SYKEHUS, VARDÅSVEIEN 3, 1400 SKI, GNR. 132, BNR. 20 I 0213 SKI KOMMUNE

Forslag til vedtak:

1. Styret i Helse Sør-Øst RHF oversender anmodning fra Akershus universitetssykehus HF om samtykke til salg av eiendommen ved Ski sykehus, Vardåsveien 3, 1400 Ski, gnr. 132, bnr. 20 i 0213 Ski kommune til foretaksmøte i Helse Sør-Øst RHF for behandling.
2. Styret legger til grunn at Ski kommune, i tråd med intensjonene i Samhandlingsreformen, kjøper eiendommen i henhold til vedtak i kommunestyret 27. september 2017.
3. Styret legger til grunn at salget gjennomføres slik at kjøper forplikter seg til å leie arealer tilbake til Akershus universitetssykehus HF for helseforetakets videre drift i eiendommen.
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. Akershus universitetssykehus HF gis fullmakt til å inngå avtale med Ski kommune om å leie ca 3100 kvm i den samme bygningsmassen, innenfor en varighet på 10 år, med opsjoner på videre leie i 5 + 5 år.
6. Styret presiserer at Akershus universitetssykehus HF har ansvaret for at avhendingen gjennomføres korrekt og bærer all risiko knyttet til avhendingen.

Oslo, 9. november 2017

Cathrine M. Lofthus
administrerende direktør

1. Hva saken gjelder

Saken gjelder avhending av eiendommen ved Ski sykehus, Vardåsveien 3, 1400 Ski gnr. 132, bnr. 20 i 0213 Ski kommune.

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

2. Hovedpunkter og vurderinger

2.1. Bakgrunn

Akershus universitetssykehus HF har gjennomført to prosesser de siste årene for å optimalisere bruken av Ski sykehus. Konklusjonen er klinisk virksomhet på dagtid med et arealbehov på ca. 3 100 kvm. BTA. Dette vil frigjøre ca. 6000 kvm. BTA til samhandlingsformål.

Styret i Akershus universitetssykehus HF behandlet salg av Ski sykehus på styremøte den 21. juni 2017, sak 48/17, med følgende enstemmige vedtak:

Styret gir administrerende direktør fullmakt til

- 1) å gjennomføre salg av Ski sykehus innenfor rammen av foreliggende verditakster og med forbehold om vedtak fra Helse Sør-Øst RHF før salget kan effektueres.*
- 2) parallelt å inngå hensiktsmessig leieavtale for leie av arealer til den kliniske virksomhet Akershus universitetssykehus planlegger å drive på Ski sykehus*

Ski kommune hadde, forut for styrebehandlingen i Akershus universitetssykehus HF, vist interesse for å overta eiendommen og etablere en samhandlingsarena innen offentlige og private helserelaterede virksomheter. Dette er i tråd med interessene til Akershus universitetssykehus HF og med intensjonene i samhandlingsreformen, og det ble innledet forhandlinger om slik overdragelse. Denne prosessen ledet fram mot behandlingen i Ski kommunestyre 27.09.17, der det ble fattet følgende vedtak i sak 11/17:

Under forutsetning av at foretaksmøtet i Akershus Universitetssykehus HF gir sin tilslutning:

- 1. Rådmannen gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt med Akershus Universitetssykehus HF for eiendommen gnr. 132 bnr. 20 (Ski sykehus) med en kjøpesum på kr 123 750 000,-. Kjøpesummen finansieres med bruk av lån, og kommunens låneopptak økes tilsvarende.*
- 2. Eiendommen skal overdras fri for heftelser.*
- 3. I tillegg til kjøpesummen dekker Ski kommune kostnader til dokumentavgift og tinglysning av skjøte. Kostnader til dokumentavgift og tinglysning finansieres ved bruk av økonomiplanfond.*
- 4. Rådmannen gis fullmakt til å inngå leiekontrakt med Akershus Universitetssykehus HF for lokaler de trenger for sin fortsatte virksomhet på Ski sykehus. Leieperiode settes til 10 år, og det tilbys opsjon til å fornye leieforholdet i ytterligere 5 nye år i to omganger.*
- 5. Struktur og prisbetingelser i eksisterende leiekontrakter på Ski sykehus benyttes som grunnlag for leiekontrakten. Prisbetingelsene kan justeres opp for å ta hensyn til kommunens plikt til å svare merverdiavgift som ikke blir kompensert.*

6. Akershus Universitetssykehus HF skal tiltransportere leiekontrakten for Follo lokalmedisinske senter IKS til Ski kommune når Ski kommune blir eier av eiendommen gnr. 132 bnr. 20 (Ski sykehus).
7. Ski kommune overtar med dette posisjonen som utleier til Follo lokalmedisinske senter IKS.
8. Ski kommunes leiekontrakt med Akershus Universitetssykehus HF avvikles når Ski kommune blir eier av eiendommen gnr. 132 bnr. 20 (Ski sykehus).
9. Forslagene til konkret utnyttelse av eiendommen gnr. 132 bnr. 20 tas til orientering.
10. Det bevilges inntil 2 mill. kroner til et forprosjekt for ombygging av eiendommen gnr. 132 bnr. 20. Bevilgningen finansieres fra økonomiplanfondet.

2.2. Eiendommens omfang

Eiendommen er beliggende i Vardåsveien 3, 1400 Ski. Eiendommen omfatter 15 226,9 kvm. tomtegrunn med en påstående bygningsmasse på 9 185 kvm. BTA. Bygningsmassen med første byggetrinn ble oppført i 1952 og har senere blitt påbygget i 2 omganger i 1977/78 og senest i 1998. Det er parkering på eiendommen for dagens virksomhet.

Bilde fra Gulesider
Eiendomskart Ski kommune



2.3. Juridiske avklaringer

Eiendommen ble overdratt fra Oslo kommune til Oslo universitetssykehus HF ved sykehusreformen i 2002, og videre overdratt til Akershus universitetssykehus HF i 2012.

Utover tinglyste vei- og vannrettigheter foreligger ingen tinglyste eller andre kjente heftelser eller andre krav på eiendommen.

2.4. Reguleringsmessige forhold

I reguleringsplanen ligger eiendommen i område for offentlig og privat tjenesteyting, sykehus.

2.5. Takst/verdivurdering

Verdivurdering er utført av Lasse Evensen AS på vegne av Akershus universitetssykehus HF, med verditakst 97,5 millioner kroner og av Agdestein Takst og Eiendomsrådgivning AS på vegne av Ski kommune, med verditakst 150 millioner kroner.

Partene forutsettes å komme til enighet om pris på et nivå mellom disse takstene, samt en tilbakeleie som sikrer Akershus universitetssykehus HF nødvendige arealer for videre drift i eiendommen.

2.6. Vern

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

2.7. Personalmessige forhold

Salget i seg selv forventes ikke å gi personalmessige konsekvenser knyttet til klinikken. Det er imidlertid slik at bortfall av rollen som gårdeier og største bruker vil medføre endringer for støttepersonell i Divisjon Facilities Management innen teknisk område, kjøkkenvirksomhet og renhold. Akershus universitetssykehus HF har gjennomført omstillingskartlegging sammen med tillitsvalgte og vernetjeneste. Det er konkludert med at av dagens rundt 12 ansatte innen Facilities Management på Ski, vil 6 ansatte bli overtallige. Disse vil overføres til foretakets stillingsbank. Så langt det er mulig vil de ansatte bli tilbudt arbeid ved andre lokalisasjoner i foretaket.

2.8. 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 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 bygningen, og kjøper må ha det fulle ansvar for tiltak som vil kunne påvirke miljøet.

2.9. Tilbakeleie

Ved salg av eiendommen er det forutsatt at Akershus universitetssykehus HF leier tilbake egnede arealer for sin fremtidige virksomhet. Verdien av det planlagte leieforholdet antas å være om lag 52,5 millioner kroner, jmfør finansstrategiens beregningsmetode som inkluderer alle forlengelsesopsjoner. På grunn av beløpets størrelse må leieforholdet godkjennes av Helse Sør-Øst RHF. Helse Sør-Øst RHF har mottatt en søknad fra Akershus universitetssykehus HF om fullmakt for dette, inkludert utkast til leieavtale.

Leieforholdet omfatter ca. 3 100 kvadratmeter og er planlagt benyttet til klinisk virksomhet med poliklinikker og dagkirurgi. Dette representerer en årlig leiekostnad på ca. 3 millioner kroner, eksklusive felleskostnader. Akershus universitetssykehus HF har i forbindelse med søknaden om fullmakt oversendt en økonomisk analyse knyttet til en vurdering av eie versus leie, og denne viser at det kan forventes en årlig besparelse knyttet til eierkostnader og avskrivninger. I tillegg kommer et lavere bemanningsbehov til Facilities Management, ref. pkt. 2.7 over, og besparelser ved forestående vedlikeholdsetterslep. Samlet viser analysen at sykehuset reduserer sine driftskostnader med om lag 11 millioner kroner årlig.

Leieavtalen inngås for en periode på 10 år, med opsjon om forlengelse på 5+5 år. Leieavtalen er vurdert til å skulle klassifiseres som en operasjonell leieavtale.

I leieavtalen inngår også nødvendig antall prioriterte parkeringsplasser til virksomheten (blodbank, ambulanselege etc.). Øvrig parkering vil bli regulert på samme måte som for nåværende leietakere i bygget.

3. Administrerende direktørs vurdering og anbefaling

Administrerende direktør legger til grunn at vertskommunen Ski, i tråd med intensjonene i samhandlingsreformen og i henhold til vedtak i kommunestyret 27.09. 2017, kjøper eiendommen og at avhendingen gjennomføres slik at helseforetaket sikres tilgang til nødvendig areal for foretakets fortsatte aktivitet i eiendommen. Administrerende direktør legger til grunn at en leieavtale ikke er å anse som finansiell leasing.

Administrerende direktør legger videre til grunn at alle personalmessige forhold og rettigheter blir ivarettatt i henhold til lover, regler og avtaler.

Det er ikke registrert forurensning i grunnen på eiendommene og det er ikke avdekket tidligere bruk eller forhold for øvrig som tilsier at det skal være forurensning i grunnen.

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

Ut fra vurderingene over anbefaler administrerende direktør at Akershus universitetssykehus HF's anmodning om å selge eiendommen ved Ski sykehus oversendes foretaksmøte i Helse Sør-Øst RHF for behandling og at Akershus universitetssykehus HF gis fullmakt til å inngå avtale med Ski kommune om å leie ca 3100 kvm i den samme bygningsmassen.

Administrerende direktør 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.

Trykte vedlegg:

- Akershus universitetssykehus HF sitt brev av 08.11.17 «Anmodning om godkjenning av salg av Ski sykehus» med vedlegg protokoll og saksfremstilling styresak Akershus universitetssykehus 48/17 «Fullmakt fra styret til administrerende direktør.
- Takstdokument Ski sykehus v/ Lasse Evensen AS.
- Verdivurdering Ski sykehus v/ Agdestein Takst og Eiendomsrådgivning AS.

Utrykte vedlegg:

- Utkast til tilbakeleieavtale
- Notat med eie - leiebetraktninger
- Økonomisk vurdering ved salg og tilbakeleie