

Helse Sør-Øst RHF
PB 404
2303 HAMAR

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	17/06409-2	Ruth Torill Kongtorp	08.11.2017

Anmodning om godkjenning av salg av Ski sykehus

Akershus universitetssykehus HF anmoder Helse Sør-Øst RHF om samtykke til avhending av eiendommen ved Ski sykehus, Vardåsveien 3, 1400 Ski gnr. 132, bnr. 20 i 0213 Ski kommune.

Styret i Akershus universitetssykehus HF behandlet saken 21. juni 2017 i sak 48/2017. Administrerende direktør ble gitt fullmakt til gjennomføring av salget. Saken ble da behandlet i lukket møte, men det er ikke lenger grunnlag for å unnta saksdokumentene fra offentlighet.

Med hilsen
Akershus universitetssykehus HF

Øystein Mæland
Administrerende direktør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Styresak

Dato dok.:	14.06.2017	Administrerende direktør
Møtedato:	21.06.2017	
Vår ref.:	17/06409-1	Postadresse: 1478 LØRENSKOG
		Telefon: +47 02900

Sak 48/17 Fullmakt fra styret til administrerende direktør

Saken gjelder avhending av eiendommen ved Ski sykehus, Vardåsveien 3, 1400 Ski, gnr. 132, bnr. 20 i 0213 Ski kommune. Foretakets bruk av Ski sykehus har avtatt over tid. Hovedårsaken er et behov for å samlokalisere kliniske aktiviteter for å gi best mulig pasientbehandling og rasjonell drift i foretaket. Redusert bruk over tid har også gitt mulighet til utleie til kommunale aktiviteter innen helse, noe som gir grunnlag for å utvikle bygningen til en samhandlingsarena mellom primær- og spesialisthelsetjeneste. Ved avvikling av vår døgndrift 1.juli 2017 vil Akershus universitetssykehus ha et arealbehov som utgjør mindre enn halvparten av bygningsmassen. Det har gjort det naturlig å revurdere eierskapet til bygget.

Bruken av Ski sykehus ble behandlet i foretakets utviklingsplan 2017-2030 og gjennom et prosjekt i tre faser, som er like ved å avsluttes. Allerede kan det konkluderes fra dette arbeidet at det spesifikke arealbehovet Akershus universitetssykehus har for klinisk aktivitet i bygget er i størrelsesorden 3 500 kvm.

Samlet vurdering er at avhending vil føre til en bedre tilpasset eiendomsportefølje for virksomheten til Akershus universitetssykehus, med de kostnadmessige fordeler det medfører, reduksjon av krevende vedlikeholdsforpliktelser og tilgang på egenkapital som kan sees i sammenheng med foretakets evne til å realisere strålingsbygg.

Da eiendommen vurderes å ha en verdi på mer enn NOK 10 millioner, må sak om avhending i henhold til helseforetakslovens § 31 forelegges departementet før vedtak kan fattes i foretaksmøte. Saken må derfor behandles av styret i Helse Sør-Øst RHF.

Administrerende direktørs innstilling til 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

Øystein Mæland
Administrerende direktør

Dokumentet er elektronisk godkjent

1. Om eiendommen

1.1. Eiendommens omfang

Eiendommen er beliggende 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 1977/78 og senest i 1998.



1.2. 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.

1.3. Reguleringsmessige forhold

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

1.4. Takst/verdivurdering

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

1.5. Vern

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

1.6. Personalmessige forhold

Salget i seg selv forventes ikke å gi personalmessige konsekvenser i klinikken. Det er imidlertid slik at ved bortfall av rollen som gårdeier og største bruker vil medføre betydelige endringer for støttepersonell i Divisjon Facilities Management innen teknisk, kjøkken og renhold. Det antas at rundt 10 ansatte er omfattet. Det er per i dag ikke avklart hva det vil bety, men det arbeides med temaet frem til salg. Tillitsvalgte blir involvert i prosessen snarest.

1.7. 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 må ha det fulle ansvar for tiltak som vil kunne påvirke miljøet.

2. Premisser og anbefaling

Det er særlig følgende forhold som trekker i retning av ønske om å avhende:

- Utfall av prosessene for Ski sykehus og aktuell klinisk drift der.
- Egen bruksgrad av bygget.
- Begrenset investeringskapasitet til å vedlikeholde bygget i årene som kommer.
- Muligheten som nå ligger der til å bygge videre på en god helsebygg løsning som understøtter samhandlingsreformen og kan gi en god løsning for pasienten.
- Tilgang på egenkapital gjennom salgsgevinst til strålingsbygg på Nordbyhagen

De driftsøkonomiske konsekvenser er knyttet til:

Minus

- Introduksjon av eksplisitt leiekost foretaket i dag ikke har.
- Bortfall av leieinntekt foretaket har.

Pluss

- Bortfall av tomme arealer som representerer en kostnadsside uten nytteverdi.
- Bortfall av direkte driftskostnader for eiendom/bygg/infrastruktur, servicefunksjoner som kantine, pasientmatproduksjon, renhold mm.
- Bortfall av vedlikeholdsforpliktelser

Samlet vurdering er at avhending vil føre til en bedre tilpasset eiendomsportefølje for virksomheten ved Akershus universitetssykehus, med de kostnadmessige fordeler det medfører, reduksjon av krevende vedlikeholdsforpliktelser, og tilgang på egenkapital som kan sees i sammenheng med foretakets evne til å realisere strålingsbygget.

Til Styrets medlemmer

Vår ref.:	Saksbehandler:	Telefon:	Dato:
17/00056-22	Ruth Torill Kongtorp	e-post: Ruth.Torill.Kongtorp@ahus.no	21.06.2017

B-protokoll fra styremøte i Akershus universitetssykehus HF

Vedlagt oversendes protokoll fra styremøte 21.06.2017.

Vennlig hilsen

Øystein Mæland
Administrerende direktør

Dokumentet er elektronisk godkjent

B-protokoll

Fra styremøte i Akershus universitetssykehus HF,
21.06.2017 kl. 08:30-14:00

Saksnr.	Tittel	Vår ref.
Sak 48/17	Fullmakt fra styret til administrerende direktør	17/06409-1

Saken ble behandlet i lukket møte, jf. helseforetaksloven § 26 a andre ledd alternativ 4.

Styrets 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

Per Christian Voss, leder

Gunn-Elin Aa. Bjørneboe, nestleder

Svein Gjedrem

Nita Kapoor

Jan Eirik Thoresen

Elna Knutsen

Aage Karsten Huseby

Kai Øivind Brenden

Berit Langset
