



Notat

Til: Børge Tvedt, konstituert AD

Frå: Helge Robert Midtbø, dir. drift og eigedom

Dato: 01.09.2017

Referanse: 2016/xxxx

Oversikt over bygningsmasse tilhøyrande Helse Førde

Oppsummering:

Drift og Eigedom vurderar at følgande eigedomar kan vurderast for sal:

Førde:	Brakkebygg, men arealet må erstattast med nye lokaler
Nordfjordeid:	Sjukehusvegen 15, 46 og 48
Tronvik:	Gamle Tronvik hus og Søsterbustad
Florø:	HR-avdelinga har eigarskapet til Solhytta
Lærdal:	Tutlaholet, og HR-avdelinga har eigarskapet Filefjellshytta, men det vert tilrådd å starte arbeidet med å overføre heimel til Helse Førde HF, uavhengig av ev. sal.

Estimert salsverdi er basert på skjønn, med unntak av Solhytta og hytta på Filefjell.

Lista over forvaltningsobjekt, er henta frå FDVU-systemet til Helse Vest og Helse Førde, Xpand.

Dei fleste av bygga er registrert på same gårds- og bruksnummer som hovudbygga ved den einskilde lokalitet. Gards- og bruksnummeret ligg innanfor områderegulering for privat/offentleg verksemd, noko som reduserer salsverdien på eigedomar med bustadføremål. For å selje bygg, må tomter skiljast frå hovudeigedomen, og ev. omregulerast. Fleire av bygga har vernestatus, noko som også reduserer verdien. Familiehuset i Førde er ei god inntektskilde for Helse Førde HF, det vert derfor ikkje tilrådd å selje dette bygget.

Faktaopplysningar:

Styret i Helse Førde HF gjorde i sak 045/17, pkt 4, vedtak om at det skulle vurderast sal av eigedomar i Helse Førde HF. Styrevedtaket vart konkretisert i ein epost til Drift og eigedom (DoE) av 7.aug, og DoE fekk i oppgåve å førebu sak om dette innan 15.09.17.

Det vart bedt om:

- oversyn over alle eigedomar i eigedomsregisteret
- førebels vurdering om nokre av eigedomane er aktuelle for sal
- potensialet for inntekt ved sal

Vurdering av salsverdi er gjort etter beste skjønn, med unntak av Solhytta og Filefjellshytta der det føreligg takst frå hhv. januar 2017 og desember 2016. Det må påreknast kostnader til administrasjon, frådelling av tomter og utgifter til meklar, mv. ved ev. sal.

Tabell 1: liste over alle forvaltningsobjekti eigedomsregisteret (Xpand)

Salbare eigedomar er nummerert og hhv kommentert under:	Namn	Distrikt	Aktuell for sal	salsverdi
1	Solhytta	Florø	x	850 000
	Hovedblokka, inkl TS,AMK	Førde		
	Psykiatribygget	Førde		
	UPH	Førde		
	Påbygg 2000	Førde		
	Prehospitalt bygg	Førde		
	Naudstrømsbygg	Førde		
	Bygg Aust	Førde		
2	Modulbygg Nord (Fagbrakka)	Førde	x	1
2	UiB-brakka	Førde	x	1
2	gamle luftambulansebrakka	Førde	x	1
3	Førde, Rubbhall	Førde	x	300 000
4	Førde, Familiehuset (hyblar)	Førde	x	5-6 000 000
	Lærdal Sjukehus HFD	Lærdal		
	HFD A-Blokk LSH	Lærdal		
	HFD B-Blokk LSH	Lærdal		
	HFD C-Blokk LSH	Lærdal		
	HFD Blokk C+ LSH	Lærdal		
	HFD D-blokk LSH	Lærdal		
	HFD E-Blokk LSH	Lærdal		
	HFD F-Blokk LSH	Lærdal		
	HFD Ambulanse garasje	Lærdal		
5	Sjukehus Hytta Filefjell	Lærdal	x	1 400 000
6	Lærdal, Sjukehusvegen 6, Tutla	Lærdal	x	5-600 000
7	Tronvik, Paviljong 2	Høyanger		
	Tronvik, Paviljong 1	Høyanger		1
	Tronvik, Hovedbygg	Høyanger		
	Tronvik, Administrasjonsbygg	Høyanger		
	Tronvik, Terapibygget	Høyanger		
8	Tronvik, Funksjonærbustad	Høyanger	x	200 000
8	Tronvik, Rekkehus	Høyanger	x	200 000
8	Tronvik, Hybelhus	Høyanger	x	200 000
8	Tronvik, Søsterbustad	Høyanger	x	200 000
9	Tronvik, Gamle Tronvikhus	Høyanger	x	200 000
	Tronvik, Trafohus	Høyanger		
9	Tronvik, Fellesgarasje	Høyanger	x	10 000
	Sogndal, ISP HFD	Sogndal		
	Sogndal, ISP, administrasjon og poliklinikk	Sogndal		
	Sogndal, ISP, Døgnavdeling, kantine	Sogndal		
	Nordfjord, Sjukehus NSH	Nordfjord		

	Nordfjord, A-Blokk NSH	Nordfjord		
	Nordfjord, B-Blokk NSH	Nordfjord		
	Nordfjord, C-Blokk NSH	Nordfjord		
	Nordfjord, D-Blokk NSH	Nordfjord		
	Nordfjord, E-Blokk NSH	Nordfjord		
	Nordfjord, F-Blokk NSH	Nordfjord		
	Nordfjord, G-Blokk NSH	Nordfjord		
	Nordfjord, H-Blokk NSH	Nordfjord		
	Nordfjord, Psykiatrisenter	Nordfjord		
	Nordfjord, A-Blokk NPS	Nordfjord		
	Nordfjord, B-Blokk NPS	Nordfjord		
	Nordfjord, C-Blokk NPS	Nordfjord		
	Nordfjord, BUP	Nordfjord		
	Nordfjord, A-Blokk BUP	Nordfjord		
	Nordfjord, B-Blokk BUP	Nordfjord		
10	Nordfjord, Wennevold huset	Nordfjord	x	500 000
10	Nordfjord, Garasje Wennevold huset	Nordfjord	x	-
11	Nordfjord, Bolig Sjukehusvegen 15	Nordfjord	x	2 000 000
11	Nordfjord, Bolig Sjukehusvegen 46	Nordfjord	x	500- 1 000 000
11	Nordfjord, Garasje Sjukehusvegen 46	Nordfjord	x	-
11	Nordfjord, Bolig Sjukehusvegen 48	Nordfjord	x	500- 1 000 000
11	Nordfjord, Garasje Sjukehusvegen 48	Nordfjord	x	-
11	Nordfjord, Sjukehusvegen 52	Nordfjord	x	500 000
	Sum estimert salsverdi	HF- alle		12-14 mill. kroner

Fakta/Vurdering:

1. Solhytta – Løkkebø, Flora kommune

Det er tatt takst av Solhytta i januar 2017. Taksten viser ein marknadsverdi på kr 850 000.

Solhytta vart gitt til personalet ved Florø sjukehus, og overført til Fylkeskommunen og vidare til Helse Førde HF. Det er i dag Helse Førde HF som eig hytta, men det ligg ein servitutt frå 2003 på at «Fylkeskommunale tilsette har bruksrett som i dag». Det er uvisst om dette kan føre til utfordringar knytt til eit ev. sal.

Hytta vart oppgradert seint på 90-talet, og har seinare hatt små og store vedlikehaldstiltak for å halde hytta i grei stand. Inntektene frå utleige dekker faste kostnader og lett vedlikehald. Kommunale avgifter og eigedomsskatt vert ført på teknisk avdeling, FSS. Solhytta er ein del av HF sitt velferdstilbod til dei tilsette, og det er HR-avdelinga som forvaltar velferdshyttene.

Kartutsnitt: Solhytta



2. Brakkebygg ved FSS, Førde

- . Modulbygg Nord (fagbrakka)
- . UiB-brakka
- . Gamle luftambulansebrakke

I dag har HF tre brakker ståande utanfor FSS. Desse vert brukt som kontorlokale og til overnatting. Brakkene står på dispensasjon, dispensasjonane må omsøkast ila 2018. Dei tre brakkene har til saman 42 kontor og 4 sengerom, og må erstattast dersom ein vel å selje ei eller fleire av desse brakkene. Normal teknisk stand. Estimert salsverdi: kr 1,- mot henting.

3. Rubbhall ved FSS, Førde

HF eig også ein rubbhall som står ved FSS som kan selgast. Rubbhallen er i normal stand. Den vert i dag brukt til oppbevaring av teknisk materiell og køyretøy. For å hindre forringing av utstyr bør teknisk avdeling ha lagerplass til utstyr. Rubbhallen har truleg potensiale for betre arealutnytting, men ved ev. sal av rubbhallen må teknisk få tilgang til anna lager. Rubbhallen er på om lag 330 m². Estimert salsverdi: kr 300 000 mot henting.

4. Familiehuset, Førde

Familiehuset ligg på Vie i Førde, Blåklokketunet 1/Tiriltunet 6. Det har 21 hyblar og vert i dag leigd ut til studentar ved UiB. Bustadformidlinga ved FSS leiger ut huset i si heilheit med 2 års kontrakter til UiB. Kontrakta skal forhandlast hausten 2017. Huset er i relativt god stand, men noko vedlikehald må påreknast ila 2017/2018. Dette gjeld vindauge, kjøkken, varmtvasstank og noko råte kledning. Eit grovt kostnadsoverslag viser at utbetringa vil koste om lag kr 350 000 inkl. innleigd arbeidskraft.

Helse Førde HF har i dag ei årleg inntekt på om lag kr 700 000 for utleige av hyblane. Kostnadane utgjør om lag kr 110 000 per år for straum, kommunale avgifter og internett. Familiehuset er eit populært leigeobjekt for dei som har kortare opphald ved FSS, type turnus og praksis, og huset ligg sentralt til i høve FSS og er møblert.

Bygget er gjort om frå kontorbygg til bustadføremål, og parkeringsdekninga ved ny bruk tilfredsstillar ikkje Førde kommune sine parkeringskrav. Ved ev. sal må dette synleggjerast, eller utbetrast før sal.

Familiehuset er ei god inntektskilde for Helse Førde HF inn i bustadformidlinga sitt rekneskap, det vert derfor ikkje tilrådd å selje dette bygget. Salsverdien på huset vert grovt estimert til 5-6 mill.kr., basert på leigeinntektene vi har i dag. Egedomen har eige gards- og bruksnummer.

Drift og eigedom meiner også at det er naudsynt å ha desse bustadane, for å vere attraktive for turnus og praksis ved FSS. Vert Familiehuset sold bør derfor einingane erstattast med nye bueiningar, enten at HF finn noko på den private marknaden eller at HF oppfordrar bustadstiftinga til å finne nye, tilsvarande einingar.

Kartutsnitt: Familiehuset



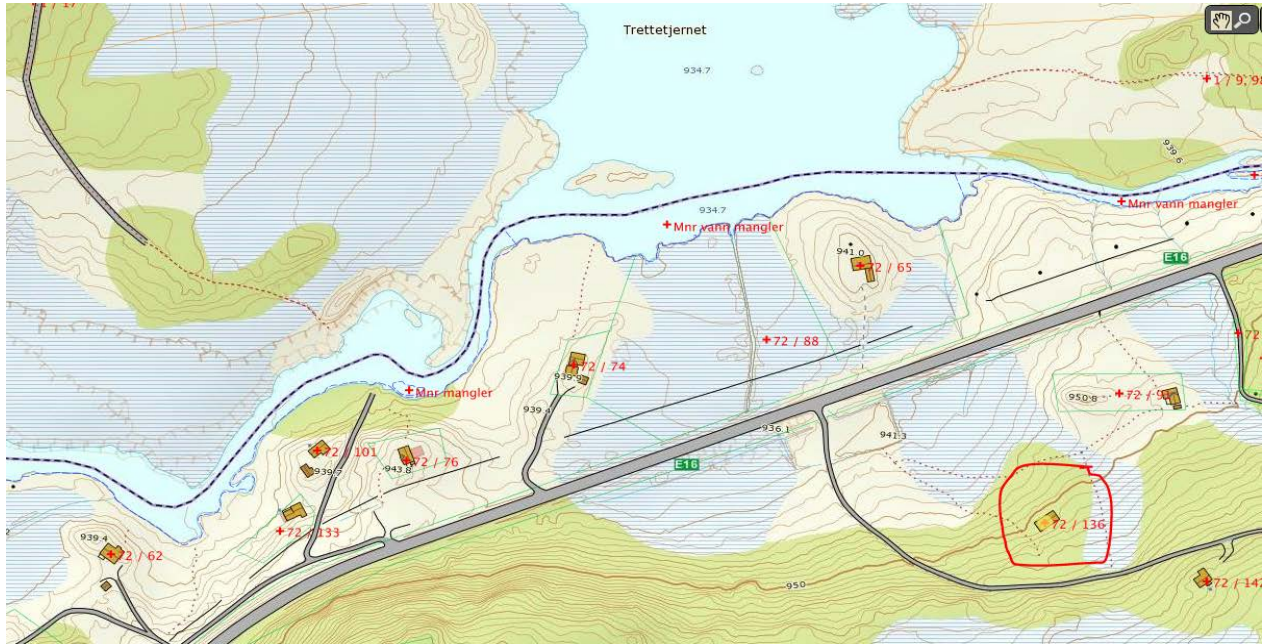
5. Filefjellshytta - Filefjell, Lærdal kommune

Det er tatt takst av hytta på Filefjell i desember 2016. Taksten viser ein marknadsverdi på kr 1 400 000. Heimelen for hytta ligg til «personalet ved FSHL». Helse Førde HF kan med andre ord ikkje selge denne hytta utan først å få heimel overført til Helse Førde HF. Hytta er ein del av HF sitt velferdstilbod til dei tilsette, og det er HR-avdelinga som forvaltar velferdshyttene.

Hytta var i utgangspunktet til for tilsette ved Lærdal sjukehus. Etter at sjukehusa i fylket vart omorganisert i klinikkar, vart det naturleg at hytta er til disposisjon for alle tilsette i Helse Førde. Helse Førde har 2008 oppgradert hytta med å leggje inn vatn, nytt kjøkken og nytt bad.

Inntektene frå utleige dekkar faste kostnader og lett vedlikehald. Kommunale avgifter og eigedomsskatt vert ført på teknisk avdeling, LSH.

Kartutsnitt:



6. Tutla, Sjukehusvegen 6, Lærdal

Tutleholet, Tutla, eller Sjukehusvegen 6, er eit hybelhus frå omkring 1962 med 8 hyblar med felles dusj og toalettrom på gangen og ein 2-roms leilegheit eigd av Helse Førde. Hybelhuset er leigd ut til personalet ved Lærdal sjukehus, men utleige er i dag stort sett avvikla pga. dårlege butilhøve.

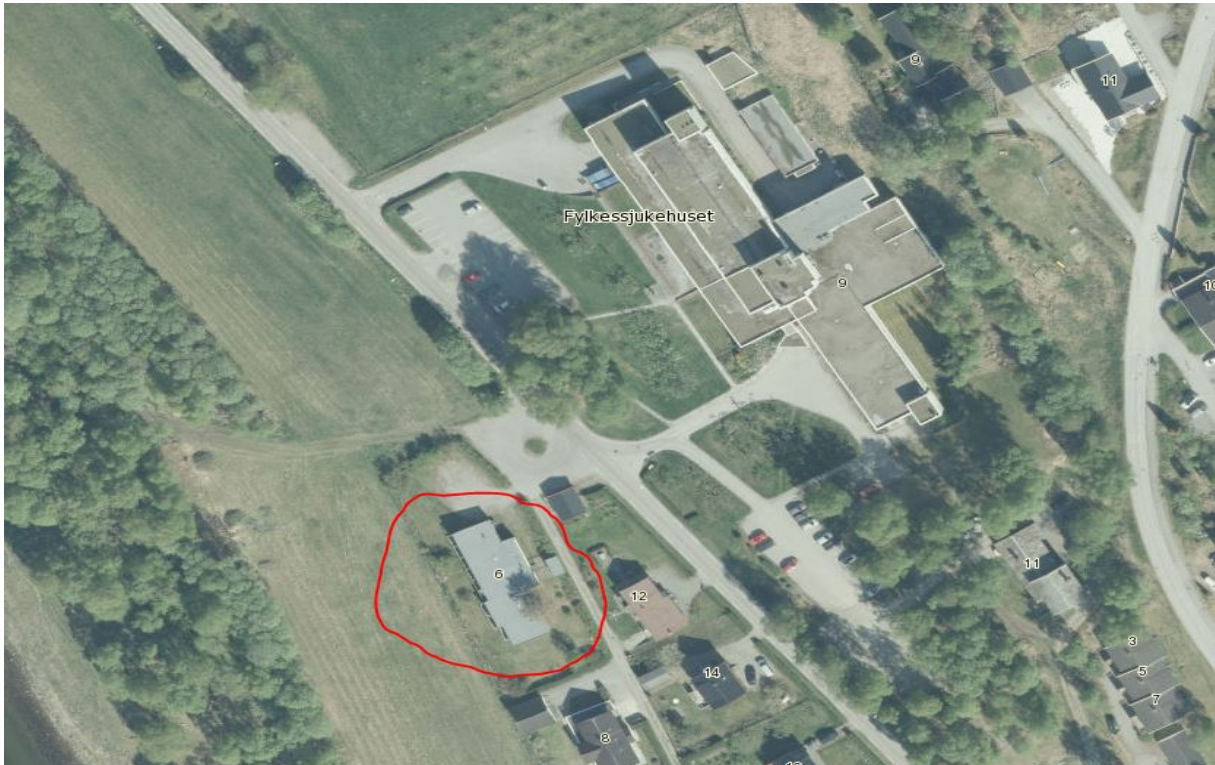
Det er utarbeidd ein tilstandsrapport for Tutlaholet av Sæmund Bjørset, Sæle AS av 15.08.16. I notatet konkluderar Bjørset med at bygningen er utgått på dato, er svært nedslitt og treng omfattande rehabilitering, og noko ombygging dersom bygget skal brukast til hyblar. Alle innvendige flater må behandlast, teknisk anlegg, rørsystem, balkongdører, vindauge må skiftast, tak må truleg tekkast om, fasade må delvis skiftast og heile fasaden må målast, og nye balkongar må på plass. I tillegg må ein bygge om hyblane, slik at dei får eigne bad/toalett og ein liten kjøkkenkrok.

Bjørset har estimert ein totalkostnad på om lag 4,4 mill. kroner inkl. mva, med atterhald om at fullstendig rehabiliteringsplan ikkje er utarbeidd. Eit nybygg vil kome på om lag det doble.

Tutla ligg rett over vegen for parkeringa til LSH. Teknisk avdeling ved LSH har foreslått å rive huset, planere og lage til parkeringsplassar. Bustadutleige ønsker å oppgradere, då avstand til sjukehuset er særst gunstig og bustadane til bustadstiftinga byrjar å bli slitt og mindre populære. Dette gjeld spesielt Hanseskogen 20, som er eit hybelhus alternativt til Tutla.

Det er vanskeleg å estimere salsverdien på eigedomen, og det er ikkje føretatt ei marknadsvurdering per dags dato. Ser vi på kva tomter vert seld for i Lærdal i dag, kan HF rekne ein tomteverdi på eigedomen på om lag kr 5-600 000.

Kartutsnitt: Tutla, Lærdal



7. Tronvik, Høyanger kommune

- . Paviljong 1

Paviljong 1 ved Tronvik står per i dag tom. Den inneheld kontor og aktivitetsrom, og bygget er i god stand, men ikkje teknisk oppdatert til dagens standard. Bygget er verna og ligg tett på dei andre hovudbygga på Tronvik. Bygget vil av desse grunnar vere vanskeleg å selje. Estimert salsverdi kr 1.

8. Tronvik, Høyanger kommune

- . Funksjonærbustad, 15 hyblar – utleigd, studentar
- . Rekkehus, 3 hybelleilegheiter – 1 utleigd per august 2017
- . Hybelhus, 10 hyblar – alle ledig
- . Søsterbustad, 6 bustader – 3 ledige
- . Fellesgarasje

Alle bygga ligg over vegen for hovudbygga på Tronvik, men bygningsmassen er registrert på same gards- og bruksnummer, med unntak av søsterbustaden. Ved eit ev. sal bør tomtene skiljast frå helseføretaket. Bygga er merka på kartutsnittet under.

Bygga er frå 60-70-talet og har hatt normalt vedlikehald, men er ikkje oppdatert til dagens standard. Ingen av dei lista bygga er freda. Alle kostnader og inntekter via eige kostnadsstad, 604118. Drift og eigedom ved teknisk avd. Førde vert mao. ikkje belasta sitt driftsbudsjett.

Ein av paviljongane ved hovudbygga står tomme og kan ev. brukast som hybelhus, men dette er truleg ikkje ønskeleg frå dei tilsette si side, då hybelbuarane ev. kjem særst tett på pasientane. For å ha hyblar å tilby tilsette som er i praksis, eller som har turnusteneste, bør eitt av husa ved Tronvik vere tilgjengeleg for utleige.

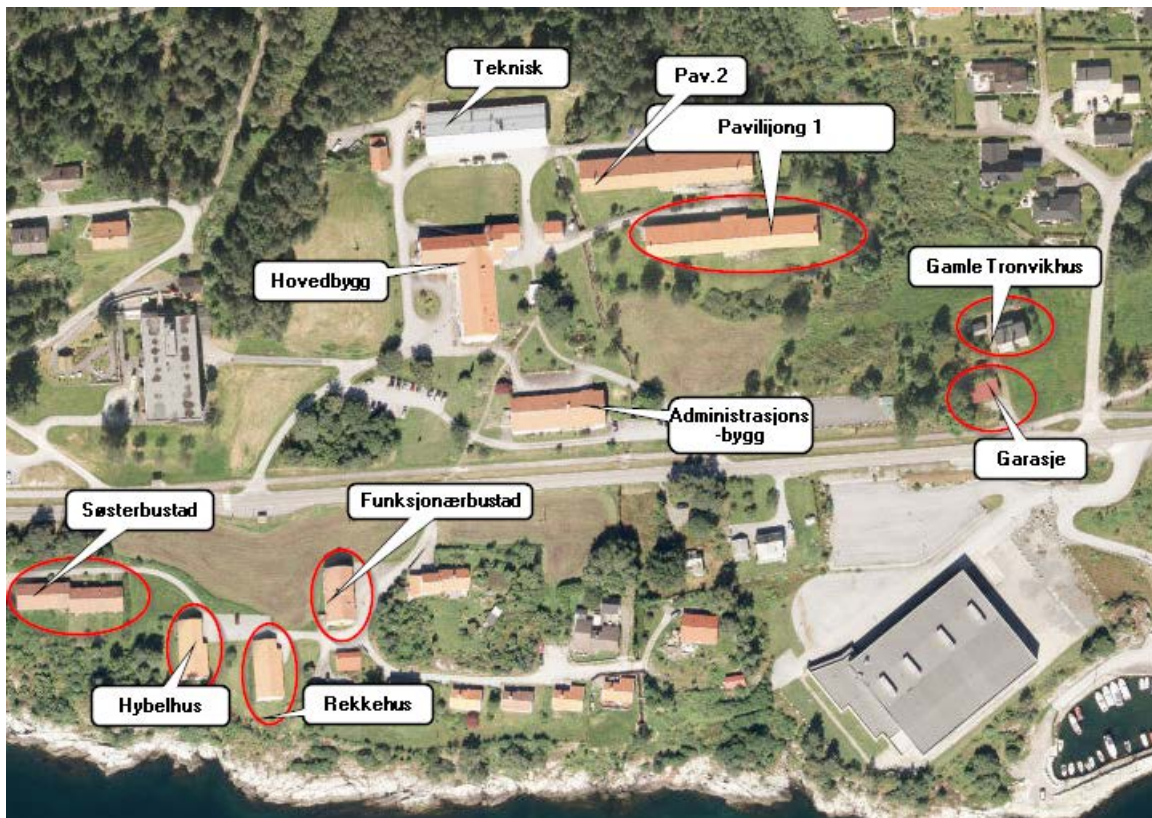
Høyanger kommune har ikkje per i dag ein aktiv bustadmarknad eller arbeidsmarknad. Tronvik ligg i tillegg utanfor Høyanger sentrum. Det er vanskeleg å estimere salsverdien, eit anslag frå DoE er ein gevinst på kr 1-200 000 kr per bygg, når alle kostnader er trekt frå; frådeling og meklar.

Ved Gamle Tronvikhus er det ei stor fellesgarasje med fire bur. Eit av bura brukast til å lagre aktivitetsutstyr for pasientar, dei tre andre vert leigde ut til tilsette. Garasja kan seljast og det kan finnast lagringsplass til materiell som i dag er lagra der, i eit anna bygg på området. Estimert salsverdi kr 10 000.

9. Gamle Tronvikhus, Tronvik

På Tronvik er det også ein eldre tomannsbustad i dårleg forfatning. Det har vore lekkasje og taket burde vore skifta. Til trass for dette er ein av dei to bueiningane utleigd. Før ev. sal, må bygget og eigedomen frådelast, og det må då seljast som totalt renoveringsobjekt. Estimert salsverdi er kr 200 000, i fråtrekk kjem kostnader knytt til frådeling og sal, estimert til kr 100 000.

Kartutsnitt: Tronvik



10. Wennevoldhuset, Sjukehusvegen 26, Nordfjordeid

Wennevoldhuset er oppkalt etter Hans Chr. Wennevold (1896-1988), som var overlege ved Nordfjord sjukehus frå starten i 1936 til 1968. Huset har vore brukt som legebustad, men har dei siste åra stått tomt. Kunnskapsvekst as har intensjon om å leige deler av huset. Inntektene frå dette er om lag kr 100 000 per år. Det vert ikkje utført meir vedlikehald etter at huset vart leigd ut, enn før. Huset er i bruksstand og har normalt vedlikehald, med leigeinntekter kan driftsavdelinga gjere meir vedlikehald av bygget eller spe på vedlikehaldsbudsjettet på hovudbygget. Bygget ligg på same gards- og bruksnummer som sjukehuset på Nordfjordeid, bygget ligg i umiddelbar nærleik til hovudbygget. Estimert salsverdi kr 500 000, i fråtrekk kjem kostnader knytt til frådeling og sal, estimert til kr 100 000.

Kartutsnitt: Wennevold-huset



11. Sjukehusvegen 15, 46, 48, 52, Nordfjordeid

Sjukehusvegen 15, 46, 48 er tre einebustader frå 70-talet. Dei har same gards- og bruksnummer som NSH, eigd av Helse Førde HF. Bustadane vert i dag leigd ut til tilsette ved sjukehuset. Einebustadane har ikkje vorte oppgraderte, men det er utført normalt vedlikehald. Estimert salsverdi er om lag kr 500 000 – 1 mill. kroner per bygg, for nummer 46 og 48.

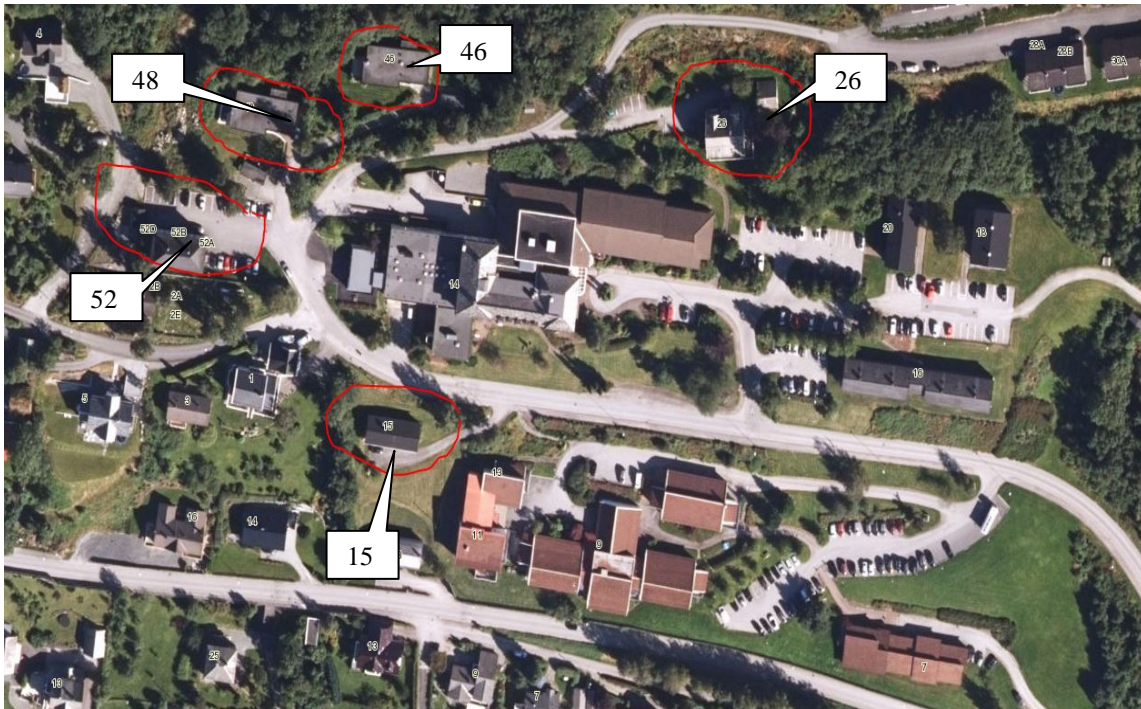
Nabo til Sjukehusvegen 15, har nyleg vore i kontakt med Drift og eigedom, med ønske om å kjøpe nr 15 med tomteareal. Sjukehusvegen 15 er i noko betre stand enn nr 46 og 48, estimert salsverdi er om lag kr 1 500 000. Forutsetnad for ev. sal er at nabo brukar eiga innkøyring og avkøyring til nr 15 vert avvikla. Sal av huset vil avgrense vidare utviding av psykiatrien ved Nordfjord sjukehus.

Sjukehusvegen 52, er ein eldre 4-mannsbustad, som går under namnet Ålfothuset. Kjellaren vert brukt til lagring av utstyr og materiell for teknisk, elles står det tomt. Også dette bygget har same gards- og bruksnummer som hovudbygga. Estimert salsverdi kr 500 000. Vert dette huset selt, må arealet brukt til lager erstattast. Eit alternativ er å nytte tomta til parkeringsplassar, noko som det

byrjar å bli knapt med. Det er uråd å spå kven som ev. vil kjøpe eigeidomen, men det kan verte ei utfordring knytt til auka trafikk forbi sjukehuset og ambulansestasjonen sitt uttrykkingsfelt.

Alle desse husa ligg tett på sjukehuset sin hovudbygningssmasse. Det kan vere tilsette ved sjukehuset som kan ha interesse for å kjøpe husa. Tomtearealet desse husa nyttar ligg elles strategisk til i høve ev. utvikling av sjukehuset på Nordfjordeid.

Eit alternativ kan vere å tilby bustadstiftinga ved NSH å kjøpe husa, enten utan tomt eller med klausul om at Helse Førde HF kan kjøpe tomtene tilbake ved behov.



Tilråding:

Før ein tar endeleg stilling til om eigeidom og kva av dei som bør seljast eller ikkje, må det på den eine sida gjerast ei meir grundig vurdering av marknadsverdi og takst, og kva som må til for å selje dei med tanke på reguleringsplanar, utskiljing av tomter, mv. På den andre interne sida, må også eventuelle sal vurderast i høve utviklingsplanar ved det einkilde sjukehus, og om tomtene er meir verd slik dei står i dag for framtidig bruk, enn å selje dei i dag.

Det er per i dag ikkje budsjett til å halde bygningsmassen ved like, og noko av bygningsmassen er umoderne og nedslitt. Sjølv om inntektene ved eit sal kanskje ikkje er så store, vil Helse Førde HF spare framtidige drift- og vedlikehaldskostnadar ved eit ev. sal.