



Styremøte i Helse Finnmark HF

Saksnummer 46/2013

Saksbehandler: Eiendomsforvalter Nils Asgeir Samuelsen og Drift og eiendomssjef Øyvin S. Grongstad

Møtedato: 19. juni 2013

Omdisponering av salgsgevinst bolig

Administrerende direktørs forslag til vedtak:

1. Styret i Helse Finnmark HF gir sin tilslutning til at kr. 1 400 000 av overskuddet fra salg av Dr. Nedlersvei 18 i 2013 disponeres til akutte tiltak i boligmassen. Første prioritet er Dr. Nedlersvei 14 og 16 i Kirkenes. Andre prioritet er Sykehusveien 3 i Hammerfest. Det forutsettes at foretaket når resultatmålet og prioritering av midlene gjøres av administrerende direktør.
2. Styret ber adm.direktør iverksette det planlagte arbeidet og reparasjon, når eventuell godkjenning på søknad foreligger fra Helse Nord RHF.
3. Styret forutsetter at kostnadene tilpasses den økonomiske rammen som i 2013 utvides med en eventuell salgsgevinst på boligsalg.

Hans Petter Fundingsrud
Administrerende direktør

Vedlegg:

Saksfremlegg

Styresak 47/2012 Omdisponering av eventuell salgsgevinst bolig

Styrevedtak styresak 47/2012



Styresak 46/2013

Saksbehandler: Eiendomsforvalter Nils Asgeir Samuelsen og Drift og eiendomssjef Øyvinn S. Grongstad

Dato: 19. juni 2013

Omdisponering av salgsgevinst bolig

Adm. direktørs forslag til tilrådning:

4. Styret i Helse Finnmark HF gir sin tilslutning til at kr. 1 400 000 av overskuddet fra salg av Dr.Nedlersvei 18 i 2013 disponeres til akutte tiltak i boligmassen. Første prioritet er Dr. Nedlersvei 14 og 16 i Kirkenes. Andre prioritet er Sykehusveien 3 i Hammerfest. Det forutsettes at foretaket når resultatmålet og prioritering av midlene gjøres av adm.direktør.
5. Styret ber adm.direktør iverksette det planlagte arbeidet og reparasjon, når eventuell godkjenning på søknad foreligger fra Helse Nord RHF.
6. Styret forutsetter at kostnadene tilpasses den økonomiske rammen som i 2013 utvides med en eventuell salgsgevinst på boligsalg.

Bakgrunn

Viser til følgende saker og dokumenter:

- *Styresak 47 /2012* – Omdisponering av eventuell salgsgevinst av bolig.
- Vedlikeholdsplan for boliger – 2011 – 2017, utarbeidet av boligsjef Ståle Linnes.

Som nevnt i styresak xx/2012 har vedlikeholdet på store deler av boligmassen vært mangelfull over tid og mange boliger bærer preg av stor slitasje og dårlig vedlikehold. For å få boligstandard hevet til et tilfredsstillende nivå, må det gjøres større investeringer.

Vedlikeholdsplanen for boligene beskriver et vedlikeholdsetterslep på kr. 95.000 000,-. Dette er et så stort beløp at Helse Finnmark HF ikke kan iverksette arbeidet uten å få gjort grundigere vurdering av samlet boligportefølje. Dvs om Helse Finnmark HF er tjent med å beholde dagens boligportefølje.

I den forbindelse er det satt i gang følgende arbeid:

- Oppløsning av borettslag og stiftelse for foretaket eier og drifter. (kommer som en egen sak til styret)
- Utarbeidelse av mandat til ny ”boliggruppe”. Boliggruppen skal vurdere hvilke boliger som skal avhendes, oppgraderes og om det skal bygges nye boenheter som er tilpasset fremtidens behov. Forslag til mandat legges frem for direktøren til behandling den 18.6.2013.

Men frem til det er avgjort om hva som skal skje med boligene så må prekærere akutt tiltak gjennomføres på boligmassen. Dette for å sikre at innklimaet til leietakere ikke medfører til skade på liv og helse, verdien på boligene forringes vesentlig og for å sikre at boligene ikke blir stående tomme uten leieinntekt.



Saksopplysninger

Dr. Nedlersvei 18 i Kirkenes ble solgt for kr. 5 200 000 i april 2013. Anbefalt salgsverdi i taksten var på kr. 3 600 000. (Gjenspeiler bokført verdi). Samlet brutto overskudd ble på kr. 1 600 000.

I styresak 47 /2012 er det beskrevet hvilke tiltak som bør prioriteres i forbindelse med bruk av salgsgevinst. Tiltakene er utarbeidet på grunnlag av vedlikeholdsplanen og en samlet faglig vurdering.

I tabellen nedenfor er tiltakene beskrevet og kostnadsberegnet.

Tiltak	Vedlikeholdsobjekt	Tiltak	Kostnad inkl.mva
1	Dr.Nedlersvei 14 og 16 (Rekkehus med 4 og 3 boenheter over 2 plan)	Drenering. Masseutskiftning, drenerør /kummer, dremsmasser, ”vortepapp” mot grunnmur. Etterarbeid grøntareal og parkering.	515.000,-
2	Dr.Nedlersvei 14 og 16 (Kirkenes)	Søm følge av vanninntregning utenifra er det oppstått fukt og råteskader inne på badene som er i kjeller. (2 bad). Etter at dreneringsarbeidet er utført, må badene tørkes opp og totalrehabiliteres.	220.000,-
3	Dr.Nedlersvei (Kirkenes)	Det er i vedlikeholdsplanen beskrevet ca 1400 meter takrenne som må skiftes. Med en meterpris på kr. 710 pr.m kan ikke alt prioriteres. Det foreslås å prioritere ca 500 meter i år. Senter for drift og eiendom vurderer hvilke takrenner som skiftes ut.	355.000,-
4	Sykehusveien 3 (Hammerfest)	Etterisolering og skifting av vinduer. Hybelbygg i Hammerfest i umiddelbar tilknytning til sykehuset. Innvendig er bygget i god teknisk stand, men det er behov for å skifte ut vinduer som følge av punktering og ny utvendig kledning. Når kledningen tas, er det i tillegg fornuftig å etterisolere fasaden med 5 cm isolasjon og ny vindtetting. Summen på 224.500 og 447.000 er tilbud i fra Meridianbygg i Hammerfest.	244.500 (vinduer) 447.000 (Fasade og etterisolering)
	Sum total		1 781 500

Vurdering og forslag til vedtak

Som oversikten viser så beløper foreslåtte tiltak seg til kr. 1 781 500 inkl.mva. Det eneste tiltaket hvor det er innhentet tilbud på, er *Sykehusveien 3*. Resten er kostnadsberegnet.

Det bes om at det bevilges en ramme på kr. 1 400 000 til overnevnte tiltak. Etter at det er innhentet pris på tiltak 1 til 3, så vurderes det om tiltak 4 iverksettes i sin helhet. Tiltak nr 4 kan deles opp fasadevis og kan utføres over 2 til 3 års periode.



Dr.Nedlersvei 18 var betegnet som et oppsussingsobjekt i salgsprospektet. Allikevel ble det solgt for kr. 1 600 000 over takst. Dette viser at sjansen for å få tilbake ”investeringen” som legges boligmassen, er stor.

Konkluderes det i ettertid at *Dr.Nedlersvei 14 og 16* skal selges, dvs etter at tiltakene er gjennomført, så har ikke det vært bortkastet. Tiltakene er med på å gi boligen et godt rykte, noe som i neste omgang er med på å øke salgssummen.



Styremøte i Helse Finnmark HF

Dato. 12. juni 2012

Møtedato: 19. juni 2012

Saksbehandler: Boligsjef Ståle Linnes og Drift og eiendomssjef Øyvin S. Grongstad

Sak nr:	47/2012
Navn på sak:	Omdisponring av eventuell salgsgevinst bolig

Adm. direktørs tilråkning:

1. Styret i Helse Finnmark HF gir sin tilslutning til at adm. direktør disponerer gevinst av boligsalg i 2012 til vedlikehold av boligmassen, første prioritet er Dr. Nedlersvei 14 og 16 i Kirkenes. Det forutsettes at foretaket når resultatmålet og prioritering av midlene gjøres av adm. direktør.
2. Styret ber adm. direktør iverksette arbeidet med vedlikehold og reparasjon når søknad godkjenning fra Helse Nord RHF foreligger.
3. Styret forutsetter at vedlikeholdskostnadene tilpasses den økonomiske rammen som i 2012 utvides med en eventuell salgsgevinst på boligsalg.

Vedlegg:

1. Saksfremlegg – Omdisponering av eventuell salgsgevinst bolig

Hans Petter Fundingsrud

Adm. dir.



Styresak 47/2012

Saksbehandler: Boligsjef Ståle Linnes og Drift og eiendomssjef Øyvinn S Grongst
Dato: 19. juni 2012

Omdisponering av eventuell salgsgevinst bolig

Bakgrunn

I Kirkenes ble det i 2011 vedtatt å selge 5 boligenheter, hvorav Dr. Nedlersvei 18 var en av disse. Dr. Nedlersvei 18 er p.t. ikke solgt, men skal selges når kommunen er ferdig med bl.a. matrikulering av ny eiendom/festetomt.

Slik praksis har vært tidligere har ikke Helse Finnmark HF fått disponere gevinster på salg av eiendom til reinvesteringer i resterende boligmasse. Dette har vært begrunnet i foretakets manglende økonomiske balanse. Dermed har salgsgevinst gått med til å dekke foretakets øvrige drift. Resultatet av denne måten å forvalte eiendom på er at den generelle tilstanden svekkes.

Begrunnelse for salg av boliger har bl.a. vært:

1. Frigjøre boliger det ikke er behov for
2. Frigjøre kapital til investeringer
3. Frigjøre kapital til oppgradering og tilpasning av boligmassen

Boligmassen i Helse Finnmark er i svært dårlig forfatning, og i Kirkenes står foretaket i årene fremover foran omfattende rehabilitering av boligmassen, og har i den sammenheng behov for å frigjøre kapital for å redusere fremtidige kapitalkostnader. Salg av boliger vil bidra til å frigjøre kapital.

Vedlikeholdsstandard og konsekvenser

Som følge av negativt resultatavvik i tidligere år, har foretaket ikke prioritert midler til vedlikehold og reparasjon av boligmassen. Gevinst av boligsalg har dekket opp overforbruk i ordinær drift. Vedlikeholdet på store deler av boligmassen er dermed mangelfull og mange boliger bærer preg av stor slitasje og dårlig vedlikehold. Boligene krever store resurser for å få en tilfredsstillende standard. Tiltross for at flere boliger er solgt, består den gjenstående boligmassen stort sett av eldre boliger med til dels store fukt og råteskader. Dette fører til lav leieinntekt pr boligenhet bl.a fordi boligene blir stående tomme.

Med de vedlikeholdsmidler som blir stilt til disposisjon, er det vanskelig å legge opp til planmessig vedlikehold. De midlene som stilles til disposisjon, går i det vesentlige med til øyeblikkelig nødreparasjoner.

Saksutredning

Salg av Dr. Nedlersvei 18 kan frigi ressurser til rehabilitering og modernisering av andre 2 boligrekker i Dr. Nedlersvei (14 og 16), som består av 6 familieleiligheter. 2 av disse leilighetene har i lang tid stått tom på grunn av for dårlig standard. På samme tid er det stort behov for slike familieleiligheter i Kirkenes. Dagens situasjon med tiltagende forfall og inntektssvikt som følge av manglende utleie kan ikke fortsette. Det er også dårlig økonomi å la eiendommene, som enda har en betydelig verdi, forfalle videre.



Det anbefales derfor at eventuell salgsgevinst ved salg av Dr. Nedlersvei 18 brukes til å foreta akutte utbedringer på Dr. Nedlersvei 14 og 16. Det er konkret påvist fukt/råteskader som har tilknytning til manglende drenering både på Dr. Nedlersvei 14 og 16. Det anbefales her å legge ny drenering og dersom det skulle være tilstrekkelig økonomisk ramme anbefales det videre å foreta nødvendige reparasjoner på yttervegger/vinduer på begge enheter. Det finnes en vedlikeholdsplan på gjennomføringen av dette i tillegg til pristilbud fra entreprenør, men det bør gjennomføres en konkret kostnadsberegning på prosjektene som må tilpasses den eventuelle økonomiske ramme på prosjektet. Det forutsettes at inntektene ikke fører til trekk i øvrig økonomisk ramme.

Helse Finnmark HF kan vise til 2 år med positivt resultatavvik, og har dermed nådd resultatkravet. Den gode utviklingen ser ut til å fortsette, og pr. 1 tertial 2012 hadde foretaket et positivt resultatavvik. Det vil være god økonomi for Helse Finnmark HF å benytte gevinst på boligsalg til å vedlikeholde boligmassen, så lenge foretaket har en positiv resultatutvikling. Det anbefales å søke Helse Nord RHF om å benytte gevinst ved salg av boliger i 2012 til å øke vedlikeholdet av boligmassen innenfor en ramme tilsvarende gevinst på salg av boliger.



UTDRAG AV PROTOKOLL FRA STYREMØTE 19. JUNI 2012

Sak 47/2012 Omdisponering av eventuell salgsgevinst bolig

Vedtak:

1. Styret i Helse Finnmark HF (HFHF) ber om at nåværende boligplan revideres og at denne legges til grunn for fremtidige prioriteringer mht. utbedringer. Foretaket bør i tillegg vurdere om HFHF som grunnprinsipp skal avhende dårlige boliger og investere i nye, fremfor å reparere og vedlikeholde en gammel boligmasse.
2. Styret gir sin tilslutning til at adm. direktør disponerer gevinst av boligsalg i 2012 til vedlikehold av boligmassen. Det forutsettes at foretaket når resultatmål. Prioritering av midlene gjøres av adm. direktør.
3. Styret ber adm. direktør iverksette arbeidet med vedlikehold og reparasjon når godkjenning fra Helse Nord RHF foreligger.

Enstemmig vedtatt.