



STYRESAK

Saksnr	Utvalg	Møtedato
19/2019	Styret ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF	26.2.2019
Saksansvarlig:	Grethe Andersen	Saksbehandler: Grethe Andersen

Ervervelse tomt

Innstilling til vedtak

1. Styret ved Universitetssykehuset Nord Norge HF (UNN) gir sin tilslutning til å starte prosess med erverv av eiendom, Gimleveien 46, gårdsnummer 124, bruksnummer 27, Tromsø kommune innenfor en kostnadsramme på 29 mill kr.
2. Styret oversender sak og vedtak til direktør i Helse Nord RHF for godkjenning og finansiering.

Bakgrunn

Universitetssykehuset Nord Norge HF (UNN) har kapasitetsutfordringer med hensyn til mulige fremtidige etableringer av virksomhet i nærhet til eksisterende bygg i Breivika. Tomteerverv har tidligere vært en aktuell måte å løse dette på, men tilgjengelig areal har vært vanskelig å finne.

Formål

Denne saken informerer styret om mulighet for erverv av tomt inkludert usikkerheter, samt inviterer styret til å gi sin tilslutning til å iverksette prosess for å erverve tomt som er til salg.

Saksutredning

Ledelsen ved UNN er gjort oppmerksom på et nært forestående salg av eiendom som grenser opp til UNNs eiendom i Breivika og som er regulert til forretningsvirksomhet. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 124/27 og tilhører Ressurs Tromsø AS, tidligere Tromsprodukt. Salgsprospektet viser at tomten har en prisantydning på 29 mill kr, inkludert bygningsmasse. Saken er lagt ut for salg i uke 8. Eiendommen er på om lag 5,1 mål tomt og er omgitt av boligheter på tilstøtende tomter. Bygningsmassen på eiendommen har begrenset verdi for UNN.

Tomten ligger på et høydedrag nord for UNNs parkeringer og har således adkomst til vår eiendom. Den ligger like ved BRUS-bygget og har nærhet til Tromsømarka. Tomten er liten, men sammen med omliggende områder kan den bidra til utvikling av alle deler av UNNs

prioriterte virksomhet i Tromsø. Dette gjelder nybygg for psykisk helse og rus, ambulansestasjon, AMK, sentrallager, parkering mm. Tomten kan også benyttes til å rokere deler av virksomheten i Breivika ut av primærbygg for å gi plass til annen virksomhet i eksisterende bygningsmasse. Mulighetsrom og kostnader må utredes.

Eiendommens generelle beliggenhet i nær tilknytning til de to største virksomhetene i Tromsø gjør at den vurderes som attraktiv i markedet, nå og senere. Det forventes at salgsprosess vil gå raskt. Dersom tomten viser seg uegnet for UNNs virksomhet, eller at prioriteringene endres, kan tomten selges. Eventuell risiko ved kjøp, utredning og videresalg vil ligge på omkostninger ved salgsprosess og utredning.

Drifts- og eiendomssjefen har gjentatte ganger forsøkt å komme i kontakt med plan- og bygningsetaten i Tromsø kommune for å avtale forhåndskonferanse. I henhold til gjeldende reguleringsplan er det begrensninger for bygging både i utnyttelsesgrad og høyde. Ressurs Tromsø søkte kommunen om dispensasjon for å bygge på i høyden, men fikk avslag. De valgte å ikke gå videre med saken. Det er likevel interessant å snakke med kommunen for å få signaler angående mulighetene til å omregulere tomta til helsevirksomhet, samt om en slik omregulering vil endre høyde og utnyttelsesbegrensninger.

Prisantydningen i salgsoppgaven er 29 mill kr. Endelig salgpris avhenger av markedets betalingsvilje.

Fullmakt til å beslutte investeringer i denne størrelsesordenen ligger til administrerende direktør i Helse Nord RHF.

Medvirkning

Saken er utfra dens karakter ikke gjort til gjenstand for drøftinger med ansattes organisasjoner.

Vurdering

Direktøren vurderer eiendom 124/27 til å ha strategisk verdi for UNN sin videre utvikling som universitetssykehus. Den ligger i tilslutning til eksisterende eiendom og vil med stor sannsynlighet gi foretaket større frihetsgrad til utvikling. Det er usikkerhet i om eksisterende begrensninger i høyde- og utnyttelsesgrad for tomta kan endres. Dersom begrensningene ikke endres reduseres mulighetene tomta gir for UNNs videre utvikling. Mulighetene må utredes nærmere. Dersom eiendommen ikke kan brukes til noen av de prioriterte områdene ved UNN, kan eiendommen legges ut for salg ved et senere tidspunkt, med liten økonomisk risiko.

Direktøren vurderer at det er tre mulige alternativer:

1. Ingen tomtekjøp på grunn av for stor usikkerhet ifm høyde- og utnyttelsesgrad på tomta, og dermed usikkert hvorvidt tomta vil bidra til UNNs videre utvikling.
2. Starte prosess med å erverve av eiendommen innenfor takst, dvs en kostnadsramme på 29 mill kr. Muligheten for videre salg, dersom videre utredninger viser at eiendommen ikke er hensiktsmessig for UNN, vurderes som gode.
3. Starte prosess med å erverve av eiendommen innenfor en kostnadsramme på 40 mill kr.

Konklusjon

Direktør vurderer dette som en sjelden mulighet til å foreta et strategisk eiendomskjøp med hensyn til foretakets langsiktige utvikling, men understreker at det fremdeles hefter noe usikkerhet til utnyttelsesgrad av tomten. Direktøren ønsker å utrede mulighetene som denne tomte gir for utvikling av UNN, og anbefaler å kjøpe tomte. For å minimere risikoen for tap ved et eventuelt videresalg anbefaler direktøren at kostnadsrammen for kjøp av tomte er innenfor takst, alternativ 2, og ber styret om fullmakt til å starte prosess med å erverve eiendommen.

Tromsø, 25.2.2019

Anita Schumacher (s.)
administrerende direktør

Vedlegg: Salgsoppgave Gimleveien 46, 124/27, Tromsø kommune



Gimlevegen 46

TROMSØ

Sjelden anledning til å erverve en større eiendom nært
Universitetssykehuset Nord Norge og
Universitetet i Tromsø Norges arktiske universitet.

sne
næring

Agenda

I.	Nøkkelinformasjon	4
II.	Salgsoppgavetekster	5
III.	Tilbud om å kjøpe	15
IV.	Ansvarserklæring	16

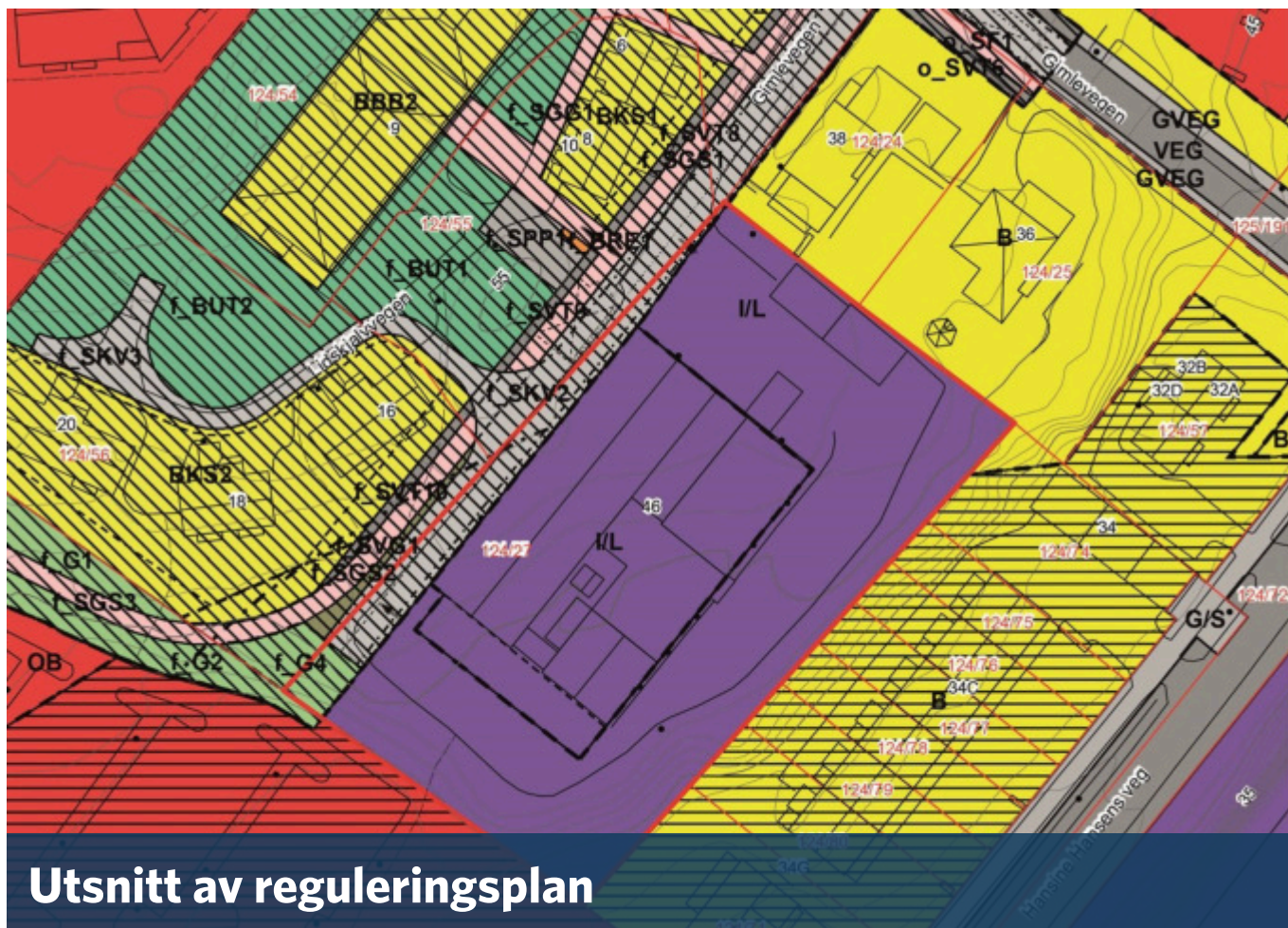
Hovedpunkter



Gimlevegen 46

- Kombinasjonsbygg med produksjonslokaler
- Nær beliggenhet til store offentlige aktører
- Godt dekket av kollektivtransporttilbud

Nøkkelinformasjon



Adresse og matrikkel

Gimlevegen 46, Tromsø

Gnr 124, bnr 27 i Tromsø kommune

Salgsobjekt

Hjemmel til eiendom

Tomt

Eiet tomt 5 125 kvm.

Regulering

Regulert til industri og næringsformål.

Areal

2 130 kvm. BTA

Prisantydning

NOK 29 000 000

EIENDOM	Gimlevegen 46 9019 Tromsø
OPPDRAKSNUMMER	53-19-0004
ADKOMST	Adkomst til eiendommen via standard T-kryss tilknyttet Gimlevegen som er samlevegen/hovedvegen i området. Svært godt dekket av kollektivtransporttilbud.
MATRIKKE	Gnr. 124 Bnr. 27 i Tromsø kommune
BESKRIVELSE	Sjelden anledning til å erverve en større eiendom nært UNN og Norges Arktiske universitet. Kombinasjonseiendom bestående av produksjonslokaler, lager, kontorer og kantine. God parkeringsdekning. Området er ettertraktet for etablering av næringsvirksomhet i Tromsø, og det er svært liten tilgang på tomter og areal til dette formål. I nærområdet er Universitetssykehuset Nord-Norge (UNN) og Universitetet i Tromsø Norges arktiske universitet (UiT) de mest dominerende foretakene. I tillegg har transportselskapet Boreal Norge en stor avdeling for busstransport på Gimleveien. Nært Breivika som er et veletablert og ettertraktet næringsområde med muligheter for tilknytning til havn. Også her er det en begrenset tilgang på tomter og areal, og det meste av området består av dessuten av festet grunn. Eiendommen er regulert til industriområde, og i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsbebyggelse. Det er naturlig å se for seg et svært bredt bruksområde for eiendommen. Det vil bli satt opp offentlig visning. Ta kontakt med meglerforetaket for å bli holdt orientert om tidspunkt.
EIENDOMSTYPE, OG EIERFORM	Næringsbygg, selveier.
BYGGEÅR	Eiendommen er oppført i flere trinn. Først i 1968, deretter 1981 og 1988. Senere modernisert noe.
AREAL	Bruksareal: 2 030 kvm Bruttoareal: 2 130 kvm Informasjon om areal er hentet fra takst. Meglerforetaket har ikke foretatt kontrollmåling av areal.
BYGGEMÅTE	Grunnforhold: Grunnforhold er ukjente, men ut fra i fra kringliggende terreng vil vi anta at grunnforholdene er lokale masser. Fundamentering: Bygg 1968: Ringmur av plasstøpt betong med betongfundamentering.

Støpt betonggulv. Hoveddel med ikke utgravd underetasje.
Bygg 1981: Betongfundamenter/banketter. Betongplate på mark, antatt 50 mm skumplastisolert. Grunnmur av betong.

Bærende konstruksjon:

Bygg 1968: Bærende betongsøyler i yttervegger.

Bygg 1981: Bærende betongsøyler i yttervegger.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av ca 200 mm betong, unntatt mesaniner.

Størst brutto romhøyde i bygget finner man i produksjonshallen hvor det måles 4,55 meter fra gulv og opp til ståldrager. (Maks romhøyde begrenses i dag av strømskinner i produksjonshall og lysarmaturer i rom for skiltproduksjon).

Yttervegger:

Bygg 1968: Vegger av plasstøpt betong. Utvendig pusset/malt.

Bygg 1981: Vegger av isolert bindingsverk med utvendig stål-kassettfasade og isolerte stålriger med utvendig stål-kassettfasade. Antatt 100 mm isolasjon.

Fasader med leddstålporter og en foldeport. Lysåpning på den største porten er på b=4,2 m og h=4,3 m.

Takkonstruksjon / yttertak:

Flatt tak med gesims. Papptekking.

1968: Bærekonstruksjon av betongdragere.

1981: Bærekonstruksjon av prefabrikerte betongelementer/drager med korrugerte selvbærende stålplater.

Opplysninger jf. verditakst utført av Svein J. Guttormsen datert 19.11.2018.

- INNHold** Bygg A: Produksjon/lager/kontor:
1. etasje: Kontordel: Vestibyle, ekspedisjon, korridor, 4 kontor, garderobe m/vaskerom og toaletter, hcp toalett, kott, kantine, trapperom, serverrom, tavlerom, traforom*. Produksjonsdel: Drift/vedlikeholds hall, kontor, lett verksted, lager/trapperom.
 2. etasje: Trapperom, korridor, 14 kontor/verkstedkontor, ventilasjonsrom, transportgang, garderobe med toalett, hcp toalett, kott, lager/bod, 2 produksjonshaller, 3 lager/produksjon, lett verksted, varemottak.
 3. etasje: Mesanin over varemottak.

Opplysninger jf. verditakst utført av Svein J. Guttormsen datert 19.11.2018.

- STANDARD** Innervegger:
- Kontordel med faste vegger i bindingsverk med gipsplateplatekledning som er overflatebehandlet. Noen delevegger er kontorsystemvegger.

Opplysninger jf. verditakst utført av Svein J. Guttormsen datert 19.11.2018.

- MØBLERING/UTSTYR** Det er kun integrerte hvitevarer som medfølger handelen. Ta kontakt med eiendomsmegler for nærmere informasjon.

OPPVARMING	Elektrisk.
PARKERING	Parkeringsområde med oppmerket biloppstillingsplasser på nord, syd og østsiden.
TOMTEN	Areal: 5 125 kvm Eierform: Eiet tomt Informasjon om tomteareal er hentet fra matrikkelrapport mottatt fra Tromsø kommune. Tomteareal er ikke kontrollmålt av meglerforetaket. Det er ikke gjort grunnundersøkelser med hensyn å avdekke eventuell forurensning eller andre miljømessige faktorer. Selger er ikke kjent med eventuell miljøforurensning som måtte ligge i grunn, og fraskriver seg ethvert ansvar som måtte oppstå dersom slik forurensning skulle påvises.
TAKST / TILSTANDSRAPPORT	Takst utført av Svein J. Guttormsen den 19.11.2018.
VEI, VANN OG AVLØP	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
REGULERING	Eiendommen er regulert til næringsvirksomhet nåværende jf. kommuneplan, datert 29.03.2017. Eiers bruk har vært i tråd med gjeldende planer og bestemmelser.
KONSESJON	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men grønt egenerklæringsskjema konsesjonsfrihet må avgis av Kjøper grunnet tomtens størrelse.
PRISANTYDNING	NOK 29 000 000
KOMMUNALE AVGIFTER	Eiendomsavgifter og eiendomsskatt for 2018 utgjorde NOK 88 240. Tilsvarende avgifter og skatt for 2019 er enda ikke fastsatt av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at bygget har vannmåler.
ENERGIFORBRUK	Eiendommen er energimerket. Se vedlegg til salgsoppgaven.
TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER	Følgende erklæringer er tinglyst på eiendommen: 1907/900109-1/97 Rettighet 02.09.1907 Rettighetshaver:Tromsø Skytterlag Lnr: 1298093 LEIEAVTALE FESTEKONTRAKT ÅRLIG AVGIFT NOK 80 BESTEMMELSER OM FORLENGELSE 1934/900053-1/97 ** Nye vilkår 05.02.1934 gjelder: RETTIGHET 1907/900109-1/97 For mer informasjon om erklæringer ta kontakt med meglerforetakets representant.

FORSIKRING	Gjensidige Forsikring ASA Forsikringsnr. 78913726 Årlig premie (2018): NOK 23 500.
EIERKOSTNADER	Eiendommen står ledig per dags dato. Eier bekoster således alle løpende kostnader og utgifter tilknyttet eiendommen.
SENTRALE LOVER	Handelen reguleres av avhendingsloven med nærmere fravikelser. Eiendomsmeglingsloven fravikes utenfor forbrukerforhold jf. emgl. § 1-4, samt jf. § 1-2 i forskrift til eiendomsmeglingsloven.
OVERTAGELSE	Avklares i forbindelse med budgivning.
OPPGJØR	Oppgjør mellom partene foretas av: Weboppgjør AS Pb. 2454, Drottningsvik 5834 Bergen. Tlf: 55 50 85 90
"AS IS"	Eiendommen overtas som den er, jf. avhendingsloven § 3-9. Det foreligger en mangel hvis Selger før signeringen av denne avtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-8 eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-7. For at det skal foreligge en mangel etter avhendingsloven § 3-8, er det likevel et vilkår at Selger måtte kjenne til at opplysningen som Selger har gitt, var uriktig da denne avtalen ble signert. Ved anvendelsen av avhendingsloven § 3-7 og 3-8 hefter Selger ikke for uriktige eller manglende opplysninger som er utarbeidet av andre enn Selger, selv om Selger har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper, med mindre Selger selv kjenner til at opplysningene er uriktige. Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven. Se for øvrig vedlagt kontraktsutkast som forutsettes benyttet som endelig avtalegrunnlag.
HVITVASKING	Alle eiendomsmeglerforetak er fra 01.01.2004 underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at de har plikt til å melde fra Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner. Budgivere må sammen med bud, avgi eiererklæring med oversikt over reelle rettighetshavere samt kopi av legitimasjon på disse.
VEDLEGG	Til denne salgsoppgave følger det viktige vedlegg, som er en del av salgsdokumentene.

Vedlegg til salgsoppgaven er:

- 1 - Verditakst datert 19.11.2018
- 2 - Ubekreftet grunnboksutskrift ajour 30.01.2019
- 3 - Matrikkel- og eiendomsrapport
- 4 - Bygningstegninger mottatt fra kommunen
- 5 - Grunnkart med VA
- 6 - Plankart og tilhørende planbestemmelser
- 7 - Midlertidig brukstillatelser og ferdigattester
- 8 - Utkast til kjøpekontrakt

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

STYRE- / Selgers styre har bestemt at eiendommen skal selges. Selger forbeholder
EIERFORBEHOLD seg likevel rett til endelig styregodkjenning av salg.

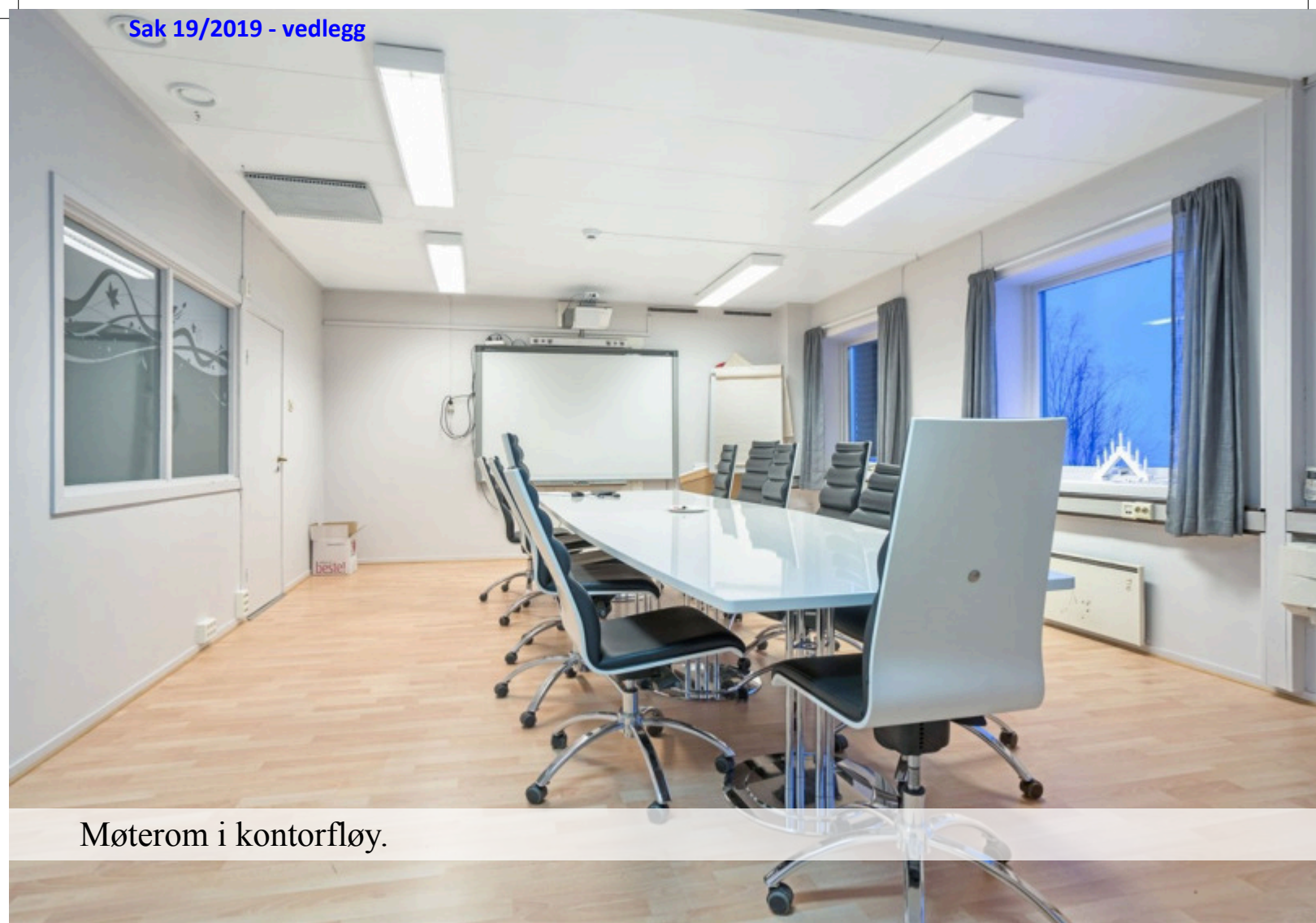




Praktiske produksjonsarealer med portadkomst.



God takhøyde under dragere.

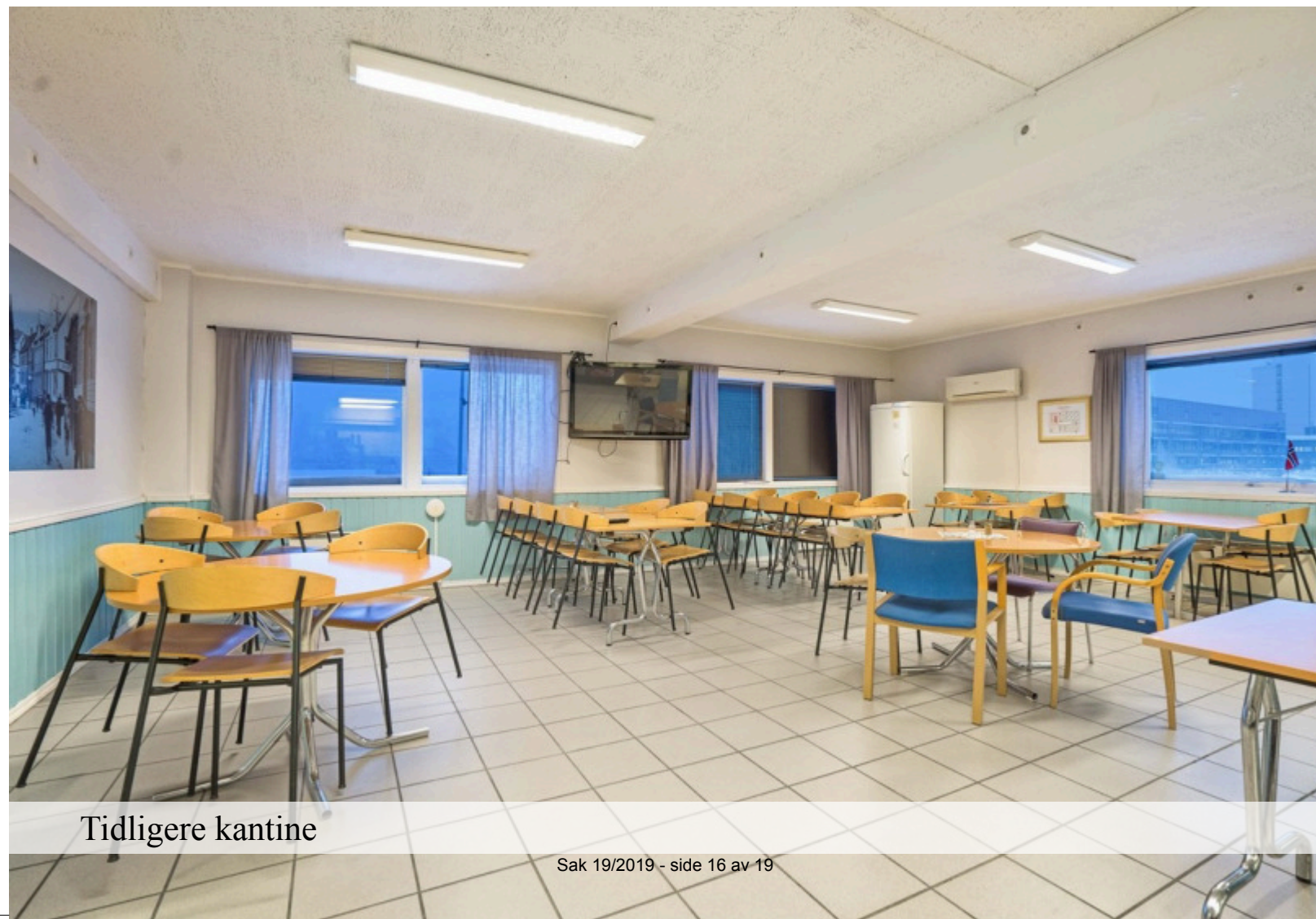


Møterom i kontorfløy.





Kundemottak i U. etg.



Tidligere kantine



Tilbud om å kjøpe Gimlevegen 46



Tilbud

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Bud som ikke er skriftlig vil ikke bli formidlet til selger. Konfidensielle bud ønskes ikke. Forbehold fra en budgiver om at størrelse og vilkår dennes bud ikke kan meddeles andre budgivere eller interessenter, binder ikke selger. Verken interessenter eller endelig Kjøper vil få innsyn i budjournal.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger står fritt til å endre salgsprosessen, herunder også til å gå inn i eksklusive forhandlinger med mulig kjøper.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Eiendommen selges på de vilkår angitt i salgsoppgave og vedlagt utkast til kjøpekontrakt basert på meglerstandard. Med mindre budgiver tar spesifikke forbehold tilknyttet kjøpekontrakt anses budet gitt på grunnlag av kontraktsvilkårene. Eventuelle forbehold budgiver måtte ha mot selgers kontraktsutkast, må fremkomme av budet som "mark-up" i utkast til kjøpekontrakt.

Ansvarserklæring

Gjeldende salgsoppgave er utarbeidet av SNE Næringsmegling AS, på bakgrunn av informasjon avgitt av selger og andre kilder som anses å være pålitelige. SNE Næringsmegling AS inntar ikke ansvar for at informasjonen i salgsoppgaven er presis eller fullstendig, og fraskriver seg et hvert ansvar for ufullstendige opplysninger og/eller eventuelle feil, samt et hvert tap som måtte oppstå som følge av disse.

SNE Næringsmegling AS har ikke undersøkt skatte -, avgifts - eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales vurdert av partenes rådgivere eller revisor.

Eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften fravikes utenfor forbrukerforhold jf.eml. § 1 - 3 og § 1 - 4.