

Møtedato: 27. november 2024
Vår ref.:
2024/1265-2

Saksbehandler:
Rolandsen

Dato:
20.11.2024

Styresak 147-2024

Universitetssykehuset Nord-Norge HF, salg av eiendommer Åslandvegen, Tromsø

Forslag til vedtak

Styret i Helse Nord RHF inviteres til å fatte følgende vedtak:

1. Styret i Helse Nord RHF gir styret i Universitetssykehuset Nord-Norge HF fullmakt til å selge eiendommene gnr./bnr. 71/114, 71/145, 71/157 og 71/175 i Åslandvegen i Tromsø.

Bodø, 20. november 2024

Marit Lind
administrerende direktør

Formål

Styret inviteres til å vedta salg av eiendommer gnr./bnr. 71/114, 71/145, 71/157 og 71/175 i Åslandvegen i Tromsø.

Bakgrunn

Vedtaket om å selge fast eiendom må treffes av foretaksmøtet, men det kan gjøres unntak fra dette i vedtektene dersom eiendommens verdi ikke overstiger et nærmere bestemt beløp.

Beløpet ble satt til 10 mill. kroner da vedtektene for de regionale helseforetakene første gang ble fastsatt ved kongelig resolusjon i 2001. Beløpsgrensen ble i foretaksmøte til Helse Nord RHF 16. januar 2024 justert til 40 mill. kroner.

Salg av eiendom

Universitetssykehuset Nord-Norge HF (UNN) eier fem bygg med tilhørende tomteareal i Åslandvegen på Kvaløya. Tilhørende gårds- og bruksnumre er 71/114, 71/145, 71/157 og 71/175.

Byggene ble oppført på 1980-tallet, og ble tidligere benyttet til tverrfaglig spesialisert rusbehandling før driften ble flyttet til Lars Eriksens veg 10 A-F i 2012/2013.

UNN ser ikke fremtidig behov for eiendommene i driften, og det anbefales at eiendommene legges ut for salg. Fra UNNs styresak 54-2023 *Salg av eiendommer Åslandvegen, Tromsø* (vedlegg 1) siteres:

- Etter at tverrfaglig spesialisert rusbehandling ble flyttet til Åsgård har ikke eiendommene i Åslandvegen vært benyttet til drift av egen virksomhet. Fra 2013–2019 var samtlige bygg utleid til et firma som drev med profesjonell utleie for 1 mill. kroner pr år.
- Kommunen har uttrykt ønske om å flytte dagens beboere ut av Åslandvegen så snart de har et egnet alternativ. Det er ikke fastsatt en dato på utflytting. Når Tromsø kommune finner egnet areal til erstatning for de to byggene som leies, vil avtalen sies opp og samtlige fem bygg stå tomme.

Verditakst pr. april 2024 er vurdert til 17,9 mill. kroner. Bokført verdi pr. oktober 2024 er 2,5 mill. kroner.

Medvirkning

Saken er lagt frem i egne medvirknings- og drøftingsmøter i UNN i uke 19/20 - 2023.

Referat er vedlegg 3.

Administrerende direktørs vurdering

Adm. direktør er enig i at byggene i Åslandvegen i liten grad egner seg til pasientbehandling, og er enig i vurdering om at Universitetssykehuset Nord-Norge ikke skal bruke verken administrative eller økonomiske ressurser på å forvalte en bygningsmasse som helseforetaket ikke skal bruke selv.

Adm. direktør anbefaler styret å vedta at styret i UNN får fullmakt til å selge eiendommene slik foreslått.

Vedlegg

1. Styresak 54-2023 Salg av eiendom Åslandveien, Tromsø
2. Verditakst, Åslandvegen 65
3. Referat fra medvirkningsmøte i UNN



Møtedato: 24.04.2023

Vår ref.:
2022/8581-9

Saksbehandler:
Grethe Andersen

Dato:
06.05.2023

Styresak 54-2023 Salg av eiendommer Åslandvegen, Tromsø

Forslag til vedtak

Styret ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF inviteres til å fatte følgende vedtak:

1. Styret ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF vedtar å legge ut eiendommene gnr./bnr. 71/114, 71/145, 71/157 og 71/175 i Åslandvegen i Tromsø for salg, og oversender saken til Helse Nord RHF for videre behandling.

Bakgrunn

Universitetssykehuset Nord-Norge HF (UNN) eier fem bygg med tilhørende tomteareal i Åslandvegen på Kvaløya, med gårds- og bruksnumre 71/114, 71/145, 71/157 og 71/175. Byggene, som ble oppført på 1980-tallet, ble tidligere benyttet til tverrfaglig spesialisert rusbehandling før driften ble flyttet til Lars Eriksens veg 10 A-F i 2012/2013. Direktøren ser ikke et fremtidig behov for eiendommene i driften, og anbefaler at eiendommene legges ut for salg.

Formål

Styret inviteres til å godkjenne salg av eiendommer gnr./bnr. 71/114, 71/145, 71/157 og 71/175 i Åslandvegen i Tromsø.

Saksutredning

Eiendommene i Åslandvegen (vedlegg 3) ble tidligere brukt til tverrfaglig spesialisert rusbehandling, både før og etter at dette ble overført til UNN fra fylkeskommunen. Hovedeiendommen er gnr. 71 bnr. 114, en tomt på 19.070 kvadratmeter. På denne er det følgende oppførte bygg:

- Åslandvegen 65 (Hus A/Servicebygget), areal: 752 kvm BTA. Står tomt.

- Åslandvegen 67 (Hus B), areal: 267 kvm BTA. Utleid til Tromsø kommune.
- Åslandvegen 69 (Hus C), areal: 232 kvm BTA. Står tomt.
- Åslandvegen 71 (Hus D), areal: 232 kvm BTA. Står tomt.
- Åslandvegen 73 (Hus E), areal: 232 kvm BTA. Utleid til Tromsø kommune.

Tilleggsareal:

- Gnr. 71, bnr. 145 – 211 kvm (veg).
- Gnr. 71, bnr. 157 – 609 kvm (parkeringsplass).
- Gnr. 71, bnr. 175 – 121 kvm og 34 kvm (veggrunn).
-

Dagens bruk av eiendommene

Etter at tverrfaglig spesialisert rusbehandling ble flyttet til Åsgård har ikke eiendommene i Åslandvegen vært benyttet til drift av egen virksomhet. Fra 2013 – 2019 var samtlige bygg utleid til et firma som drev med profesjonell utleie for 1 mill. kroner pr år. Leieforholdet krevde mye administrasjon. Leietaker utførte blant annet arbeid på rør og el-anlegg som ikke var omsøkt og utført av fagfolk. Avtalen ble sagt opp av leietaker på grunn av eiendommens beskaffenhet.

Det ble i 2020 inngått leieavtale med Tromsø kommune. Avtalen ble da utarbeidet slik at leietaker (Tromsø kommune) har langt større plikter og ansvar for byggene enn i andre, sammenlignbare leieforhold. Kommunen betaler en redusert leiepris mot at de drifter byggene som om de var egneide. Kommunen er en aktør med egne bygningskyndige ressurser og enheter som følger opp beboere i kommunale boliger, og en offentlig aktør UNN som har god erfaring med å ha lignende avtaler med. Det er stor grad av tillit til Tromsø kommune som utleier og leieforholdet krever i liten grad administrative ressurser fra UNNs side. Det ble derfor vurdert som akseptabelt med en slik avtale med kommunen. Dette er vurdert å være annerledes dersom UNN skal leie ut til andre aktører på alminnelige vilkår, noe som medføre mer ansvar, arbeid og risiko for UNN. Etter hvert har byggenes fortsatte forfall medført at heller ikke kommunen ønsker å leie byggene videre. Kommunen har uttrykt ønske om å flytte dagens beboere ut av Åslandvegen så snart de har et egnet alternativ. Det er ikke fastsatt en dato på utflytting. Når Tromsø kommune finner egnet areal til erstatning for de to byggene som leies, vil avtalen sies opp og samtlige fem bygg stå tomme.

Bygningsmassen tilstand

Bygningsmassen er i svært dårlig forfatning (vedlegg 4). Samtlige bygg anses å ha behov for totalrenovering. Ved flere anledninger har naboer som bor i nærheten av byggene tatt kontakt med UNN grunnet bekymring for byggenes tilstand. Disse forholdene forverres etter hvert som det går mer tid uten at større oppgraderinger blir gjennomført og vedlikeholdsetterslepet øker. Det er ikke aktuelt å leie ut bygningsmassen videre uten betydelige oppgraderinger.

Når byggene står tomme, utgjør de i seg selv en risiko. Det er blant annet alltid en fare for at uvedkommende kan ta seg inn i byggene, at deler av bygget raser sammen og risiko for brantilløp.

Verdivurdering

Slik eiendommen framstår i dag er salgsverdi vurdert til å være 13 mill. kroner (vedlegg 1, Verdivurdering Åslandvegen 16.12.2022).

Dersom det lot seg gjøre å omregulere tomten til boligformål (forutsetter endring av byggestopp på Kvaløya), er det anslått at tomtens verdi ville være 19, 5 mill. kroner (vedlegg 2 verdivurderinger av megler ved SNE Næringsmegling AS fra desember 2022).

Alternativer

Det foreligger tre alternativer for UNN hva gjelder de aktuelle eiendommene.

Alternativ 1: Beholde eiendommene for bruk i egen virksomhet (formålsdrift) eller for videre utleie.

Det er ingenting i UNNs strategi som tilsier at vi har behov for lokaler på Kvaløya i vår pasientbehandling. Dersom det skulle være aktuelt med pasientvirksomhet her, vil det kreve en stor investering i bygningsmassen. Det anses som uaktuelt.

Utleie for profitt er ikke en del av UNNs kjernevirksomhet. Dersom UNN leier ut egne bygg er det enten fordi det er eiendom vi ikke ønsker å kvitte oss med gitt mulig fremtidig utnyttelse, eller fordi det er samarbeid/samdrift med UNN i de aktuelle bygg. Dette er i liten grad noe som er økonomisk lønnsomt for UNN. Forsvarlig utleie av eiendommene vil kreve kostbar renovering av bygningsmassen.

Det anbefales derfor ikke at UNN beholder eiendommene.

Alternativ 2: Utsette salg av eiendommene til en omregulering til boligformål lar seg gjennomføre.

Verdivurderingen viser at eiendommenes verdi vil øke dersom eiendommen kan omreguleres og bygge- og deleforbud på Kvaløya oppheves. Verdiøkningen på eiendommene antas, per desember 2022, til 6,5 mill. kroner. Dette er et usikkert anslag, men økningen må anses som betydelig. Denne verdiøkningen taler for at et salg av eiendommene utsettes til slik omregulering kan skje.

Det er imidlertid stor usikkerhet knyttet til når og om en eventuell omregulering av eiendommene vil være mulig. Det er foreløpig vedtatt at stans i dele- og byggeforbud skal utredes på grunn av nedgang i trafikk i Tromsø. Utredning er ikke igangsatt. Det er også forutsatt at en eventuell ny forbindelse til Kvaløya vil medføre oppheving i dele- og byggeforbud. Det er stor politisk usikkerhet rundt en ny forbindelse til Kvaløya, og stor uenighet mellom både ulike fagmiljøer og ulike politiske parti. Forhandlinger med staten vedrørende gjennomføring av tiltak er fremdeles ikke i gang. Det er vanskelig å si noe sikkert om gjennomføring av en ny forbindelse til Kvaløya i skrivende stund.

Eiendommene i Åslandvegen medfører både kostnader og intern ressursbruk. I tillegg er det forbundet med både ansvar og risiko å stå som eier av disse eiendommene. Denne risikoen øker med en stadig forringelse av byggenes tilstand når de står tomme over tid. Dette, i kombinasjon med den usikkerhet det er knyttet til når et salg med eventuell økt verdi vil kunne gjennomføres, gjør at det ikke anbefales at et salg utsettes i påvente av mulig økt

omsetningsverdi. Å beholde en eiendom utelukkende for å vente på ytre omstendigheter for å oppnå en økt profitt, ville også medføre at UNN går langt i å innta en rolle som profittorientert eiendomsutvikler (sammenholdt med kun å forvalte egen eiendom på best mulig vis). Dette taler også for ikke å anbefale alternativet.

Alternativ 3: Selge eiendommene med gjeldende regulering

Dersom UNN velger å selge eiendommene med gjeldende regulering, vil vi trolig få mindre for eiendommene enn dersom vi går for alternativ 2. Imidlertid har eiendommene en vesentlig salgsverdi også med gjeldende regulering. UNN vil, gjennom salg av eiendom, få en engangsinntekt, i tillegg til at løpende utgifter til strøm, kommunale avgifter og forvaltning etc. bortfaller. En betydelig fordel vil også være at UNN ikke lenger vil ha ansvar for bygget, noe som reduserer risiko og sparer intern ressursbruk.

Det anses også som positivt at en ny kjøper vil ha aktivitet og drift i bygget og antas å sette det i bedre stand, slik at den risiko og sjenanse tomme bygge som stadig forfaller utgjør, opphører.

Videre fremdrift

Dersom styret vedtar alternativ 3, oversendes saken til Helse Nord RHF for videre behandling og endelig godkjenning av Helse- og omsorgsdepartementet (HOD). UNN vil, etter godkjenning av salg gjennomføre en begrenset konkurranse for megleranskaffelse, innhente salgsdokumenter og legge eiendommene ut for salg. Dette arbeidet er delvis igangsatt som en del av saksforberedelse til styresak. Dersom Tromsø kommune ikke har sagt opp leieavtalen på salgstidspunktet, vil vi ha en dialog med kommunen i forbindelse med fullbyrding av salg og overtakelsestidspunkt.

Det legges til grunn at salget er begrenset i omfang og det vil ut over megleroppdraget håndteres av interne ressurser.

Økonomisk konsekvens

For tiden har UNN leieinntekter fra Tromsø kommune på 542 000 kroner pr år, samt at kommunen dekker 40 % av kommunale avgifter og strøm. Netto inntekt for UNN er ca. 320 000 kroner pr år. Så snart Tromsø kommune lykkes i å finne alternative lokaler, bortfaller leieinntekten, og UNN vil ha løpende kostnader (kommunale avgifter, strøm og forsikring) på 350 000 kroner pr år.

Det er antatt at UNN ved et salg vil oppnå en pris som ligger i nærheten av verdivurderingen, men begrensninger på Kvaløya gjør at dette salget er beheftet med en viss usikkerhet.

Medvirkning

Saken er lagt frem i egne medvirknings- og drøftingsmøter i uke 19/20. Protokoller og referat fra møtene legges frem som referatsaker i styremøtet 24.05.2023.

Vurdering

Etter en samlet vurdering av de tilgjengelige alternativene anbefales det at UNN går videre med alternativ 3 og gjennomfører et salg av eiendommene med gjeldende regulering uten unødig opphold.

Byggene er i svært dårlig stand og formålsdrift på Kvaløya er ikke en del av UNNs strategi. Det er stor usikkerhet knyttet til omregulering av eiendommene som potensielt vil kunne gi en høyere salgssum i framtida, og det anbefales ikke å vente på en slik eventualitet.

Vurderingen er basert både på risiko og ansvar ved fremdeles å være eier av eiendommene, manglende anledning til fremtidig utnyttelse i egen regi og usikkerhet knyttet til tidsperspektivet for verdiøkningen på eiendommene.

Konklusjon

Direktøren anbefaler at UNNs eiendommer i Åslandvegen selges.

Tromsø, 12.05.2023

Anita Schumacher (s.)
administrerende direktør

Vedlegg:

1. Verdivurdering Åslandvegen
2. Mail fra megler vedrørende mulig framtidig verdi
3. Bilder fra Åslandvegen
4. Tilstandsrapport fra 2019

Verditakst over eiendommen

gnr. 71, bnr. 114 i Tromsø kommune



Åslandvegen 65,
67, 69, 71 og 73
9008 KVALØYA
Gnr. 71 Bnr. 114
m.fl.
5501 Tromsø
kommune

Benevnelse

Institusjonsbygg, administrasjonsbygg for vernehjem
Hybelbygg
Hybelbygg

Tomteareal

BTA 743 m²
267 m²
244 m²
**Normal
markedsverdi**
Kr.
17 900 000

Se rapport for fullstendig oversikt

19 092 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 587 104
Rapportdato 03.04.2024

Rapportansvarlig Bohavet AS
Takstingeniør: Svein J. Guttormsen
Grønnegata 28, 9008 TROMSØ
Tlf.: 90919657
E-post: svein@bohavet.no



Sammendrag

Takstobjektet består av en eiendom som er bebygget med et institusjonsbygg og fire hybelhus. I tillegg inngår to parseller som består av veggrunn, og en parsell som består av en parkeringsplass. Matriklene som inngår i taksten er 5501-71/114, 145, 157 og 175

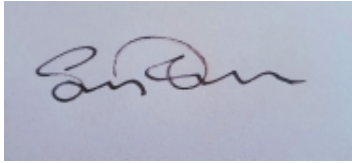
Overflater og standard hovedsakelig fra byggeår med noen moderniseringer og ombygginger i senere tid. Byggene bærer preg av hard bruk og mye slitasje.

Eiendomsverdien vurderes på bakgrunn av en kontantstrømsanalyse. Verdien for selve vernehjemmet og utbygningspotensialet beregnes med grunnlag i leieverdi i funksjon av teknisk verdi.

Dagens normale salgsverdi
Kr. 17 900 000,-

Sted og dato

Tromsø, 20.03.2024



Svein J. Guttormsen

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

| | | | | | | | |
|---------------------|--|------|---------|-----|-----|-----|-----|
| Adresse | Åslandvegen 65, 67, 69, 71 og 73 | Knr | Kommune | Gnr | Bnr | Snr | Fnr |
| Postnr./sted | 9008 KVALØYA | 5501 | Tromsø | 71 | 114 | | |
| Område / bydel | Åsland på Kvaløya | 5501 | Tromsø | 71 | 145 | | |
| Verdisettingsformål | Eiendommen skal selges | 5501 | Tromsø | 71 | 157 | | |
| Type eiendom | Institusjonseiendom med fire hybelhus | 5501 | Tromsø | 71 | 175 | | |
| Rekvirent | Universitetssykehuset Nord-Norge Hf, Eiendom | | | | | | |
| Hjemmelshaver | Universitetssykehuset Nord-Norge Hf, Eiendom Matrikkel 71/145 (vegg grunn) er et sameie mellom Edgar Henriksen, Thor Thomassen, Tone Henriksen og Universitetssykehuset Nord-Norge Hf. | | | | | | |
| Forsikring | Selvassurandør | | | | | | |
| Ligningsverdi | | | | | | | |

Befaring

| | | |
|----------|---|--|
| Dato | 23.02.2024 | |
| Tilstede | Ragnhild Bjørnflaten Walthinsen og Thomas Knutsen for oppdragsgiver. Raymond Jørgensen og Svein J. Guttormsen fra Bohavet AS. | |

Dokumentkontroll

| Takstgrunnlag / innhentet | Dato | Vedlagt | Kommentar |
|---|------------|--------------------------|------------------|
| Meglerpakke 1 og 2. Meglerpakken inneholder tegninger, flere kartgrunnlag, planbestemmelser og eiendomsrapport. | 27.02.2024 | <input type="checkbox"/> | Framlagt av eier |
| Tidligere/utgått leiekontrakt på to hybelhus | 08.03.2024 | <input type="checkbox"/> | Framlagt av eier |
| Beskrivelse av kommunale avgifter og forsikring | 08.03.2024 | <input type="checkbox"/> | Framlagt av eier |

Premisser - generell opplysninger

Oppdragsgiver ønsker en verddivurdering av eiendommen. Formålet med verditaksten er at eiendommen skal selges. Markedsverdi legges til grunn for verdikonklusjonen.

Det utføres en verddivurdering av eiendommene 5501-71/114, 145, 157 og 175.

I følge den Europeiske takseringsstandard (EVS) er markedsverdi det estimerte beløpet som eiendommen på tidspunktet for verdsettingen vil kunne utveksles for mellom en villig kjøper og en villig selger i en transaksjon på armlengdes avstand etter korrekt markedsføring, der hver av partene har vært velinformert og har handlet med forsiktighet og uten tvang.

Metode: Eiendomsverdien vurderes på bakgrunn av en kontantstrømsanalyse. Verdien for selve vernehjemmet og utbygningspotensialet beregnes med grunnlag i leieverdi i funksjon av teknisk verdi.

Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør. En ekstern takstingeniør er en takstmann som ikke er ansatt hos sin oppdragsgiver, eller som har eierandeler i oppdragsgivers firma. Takstmannen er sertifisert med godkjenningssområde for taksering av næringseiendom.

Rapporten er basert på Norsk takst sin instruks for taksering av næringseiendom. Videre er taksten basert på definisjoner og verdisettingsgrunnlagene i den Europeiske takseringsstandard (EVS).

Opplysninger om takstobjektet er gitt av byggeier. Byggeier har begrenset detaljoversikt over eiendommen. Dokumenter som danner grunnlag for taksten er framlagt av oppdragsgiver. Videre utførte egne observasjoner på stedet. I takstmannens egne observasjoner inngår blant annet vurdering av standard og generelle beskaffenhet.

Det forutsettes:

At framlagte eierdokumenter og opplysninger er korrekte.

At det ikke foreligger servitutter eller andre avtaler som ikke er innfridd, og som ikke tinglyste.

At grunnen er fri for forurensende masser.

Eiendommens tomt

| | | | | | |
|-----------|------|-------|----------|-------|---|
| Type tomt | Eiet | Areal | 19 091,9 | Kilde | Beregnet areal fra "Norges eiendommer". |
|-----------|------|-------|----------|-------|---|

Tomtens beskaffenhet

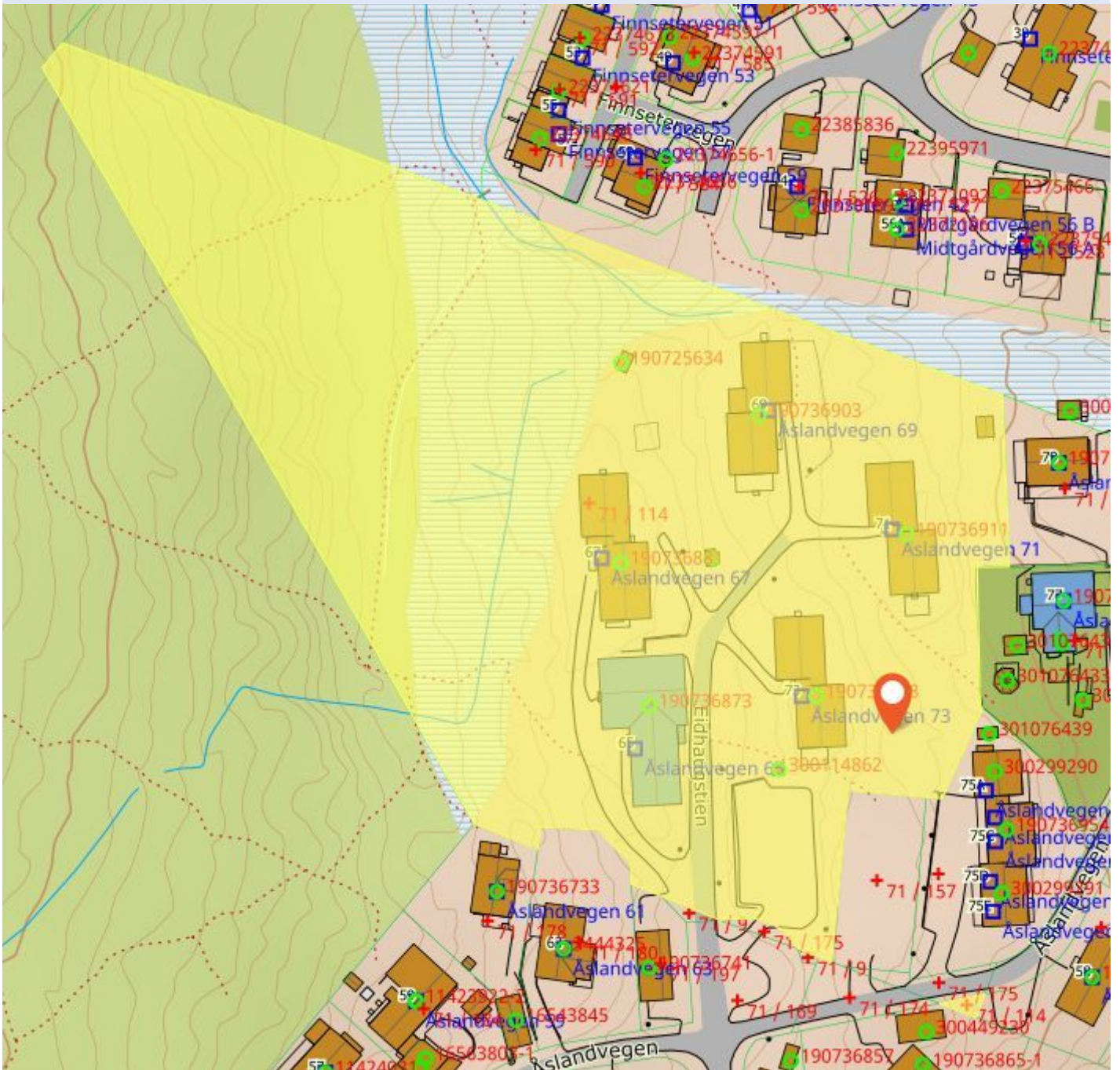
Skrånende tomt fallende mot øst. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Tomten er regulert/avsatt til tre forskjellige formål. Tomtens østre del er avsatt til arealformål offentlig eller privat tjenesteyting og bebygget med et institusjonsbygg og fire hybelhus. Eiendommen har adkomst fra offentlig veg. Interne veger er etablert til alle bygningene. Felles parkeringsplass er etablert ved hovedadkomsten, sør på tomten. Rundt byggene er det grøntområder, men disse er ikke vedlikeholdt. Vestre del av tomten er avsatt til arealformål grønnstruktur og LNRF. Området mot vest består av småskog.

I tillegg til hovedeiendom inngår det også tre andre parseller. To av parsellene som inngår består av veggrunn, og den tredje parsellen består av en parkeringsplass. Totalt tomteareal for takstobjektet er på 19.856 m². Arealet av veggrunnen 71/145, som er et sameie mellom flere parter er ikke tatt med i arealoversikten i taksten.

Områdebeskrivelse

Åslandfeltet ligger anlagt på Kvaløya og er et av de første boligområdene som ble etablert i denne delen av Kvaløya. Åslandfeltet ligger ovenfor Eidvegen, som er hovedfartsåren inn til Tromsø sentrum. Området er preget av eneboligbebyggelse. Nærmeste lokalsentrum er Eidkjosen som ligger 1-1,5 km vest for Åsland. Til Tromsø sentrum er det 11-12 km.

Tomtekart



Reguleringsmessige forhold

Takstobjektet omfattes av to gjeldende planer, reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplan:

Eidkjosen øst. PlanID 0593. Ikrafttredelsesdato 03.03.1976.

Reguleringsformål: Allmennyttig institusjon.

Bygninger kan oppføres i 2 etasjer med sokkeletasje. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U = 0,2$.

Kommuneplanens arealdel 2017-2026

Arealformål: 1160 – offentlig eller privat tjenesteyting.

Arealbruksstatus: Nåværende.

Området som ikke er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting er avsatt til arealformål grønnstruktur og LNRF.

Faresone 330_1 – Radon.

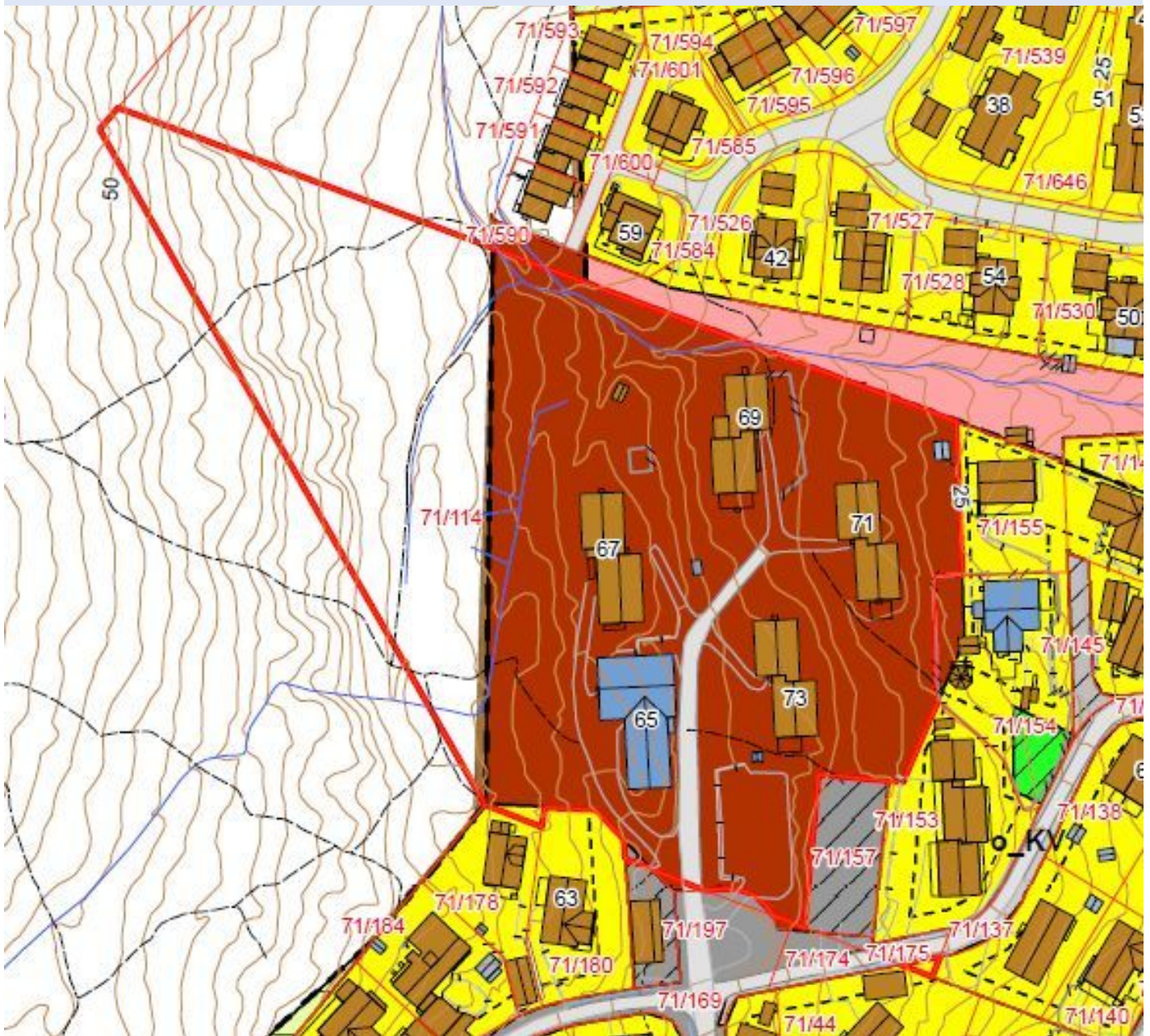
Hensynssone H 520 – Hensyn friluftsliv og reindrift.

Båndleggingssone H710_F7 – Båndlegging, påvente av områderegulering.

Forholdet mellom planene:

Som hovedregel vil den nyeste planen gå foran de eldre planene, med mindre annet er bestemt i planbestemmelsene. Dersom det ikke oppstår motstrid mellom planene, gjelder innholdet side om side og supplerer hverandre.

Reguleringskart



Eiendommens bygninger

| | Type bygg | Byggeår | Rehabilitert |
|---|---|---------|--------------|
| A | Institusjonsbygg, administrasjonsbygg for vernehjem | 1979 | |
| B | Hybelbygg | 1979 | |
| C | Hybelbygg | 1979 | |
| D | Hybelbygg | 1979 | |
| E | Hybelbygg | 1979 | |

Vernestatus

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Institusjonsbygg, administrasjonsbygg for vernehjem

Beskrivelse av bygningen

Bygd som administrasjonsbygg for vernehjem i Tromsø i 1979. Bygning er på 2 plan.

Plan 1 er innredet med vindfang, korridorer, trapp til plan 2, besøksrom, kontorer, garderobe med dusj og badstue, hcp-toalett, tilfluktsrom med sluse og toaletter, dusjrom og lagerrom. Plan 2 er innredet med korridor med trapp til plan 1, vaktrom, sykerom, bad/skyllerom, flere wc-rom, flere kontorer, vindfang med utgang til baksiden, oppholdsrom/stue, spisestue kjøkken, kjølerom, fryserom, spiserom garderobe, bøttekott, lagerrom, gang/varemottak med utgang til bakside. Hovedinngangen til bygget er på plan 1 mot øst og inngangspartiet er overbygd med en takkonstruksjon av stål og tre. Varemottak og bi inngang på plan 2. Innvendig er det trapperom med tretrapp som sammenkobler begge planene.

Bygget antas å ha sålefundamenter i betong. I plan 1 er det grunnmur og innvendige bærevegger i plasstøpt betong. I tilfluktsrom har betongvegger tykkelse på 400 mm. Det er plasstøpt dekke i betong som etasjeskiller mellom planene. På plan 2 er det bærende yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Takkonstruksjon med frittstående w-takstoler dekket med asfalt takbelegg. Det er to-lags malte trevinduer og malte ytterdører i tre. Takrenner og nedløp i stål. Kaldtloft med adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Innvendig dører er malte glatte, det er noen dører som er klassifiserte lyddører og branndører. Innvendige overflater med vinylbelegg på gulv. Vegger med panel, malt strukturteppet, malt murverk og malte plater. Himlinger med malte plater og noen rom med systemhimlinger.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler plassert på kaldtloft. Ventilasjonskanaler fordeles på kaldtloft og skjult på rom med nedsenket himling. Oppvarming med elektrisitet, med i hovedsak panelovner. Enkelte rom med trinnløse termostater og antatt gulvvarme. Avløpsledninger av plast. Vannledninger av kobber. Varmtvannsbereider. Trykktank.

Belysning med lysstoffrør i standard armatur. Kabelgater for tele/data. Elektrisk anlegg som skjult utførelse. Strømforsyningsentral var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Seriekoblet brannmeldere. Alarmknapper med ringeklokker til manuell varsling av brann. Slukkeposter med brannslanger og pulverapparat.

Våtrom er utstyrt med standard sanitæranlegg. Noen flislagte overflater.

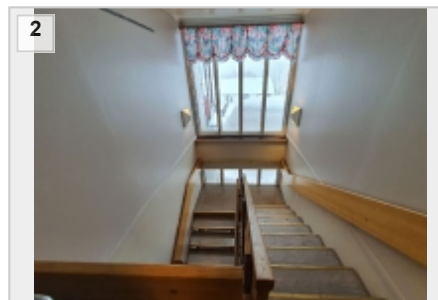
Storkjøkken utstyrt med innredninger og benker i rustfritt stål. Noe av innredning/utstyr var demontert på befaringsdagen. Ved kjøkken er det kjøll og fryserom.

Bygningsmessig beskrivelse er gjort fra tegninger og registreringer på stedet. Det kan være noe avvik fra beskrevet til faktisk utførelse. Teknisk utstyr og utstyr generelt er ikke funksjonstestet.

Overflater og standard hovedsakelig fra byggeår med noen moderniseringer og ombygginger i senere tid. De fleste overflater fremstår som eldre og slitt. Det er utført noen bruksendringer av bygget. Blant annet er det utført noen endringer og ombygginger på plan og i plan 1 er det i senere tid innredet kontor og rom, samt en dusjavdeling. En del av arbeidet er ikke fagmessig utført.



1 Viser standarden på kontorene



2 Trapperom mellom planene



3 Kjølerom



4 Storkjøkken



5 Spisesal og stue, kan deles med foldevegg



6 Dusjanlegg på plan 1

| Beskrivelse | Dato | Kostnad | Utført |
|---|------------|---------------|--------------------------|
| Tiltak som må utføres for å rette opp skader eller mangler for at byggene kan leies ut på nytt. Som hærverk, skader og manglende bygningsdeler. | 01.07.2024 | Kr. 250 000,- | <input type="checkbox"/> |

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg B: Hybelbygg

Beskrivelse av bygningen

Hybelbygg oppført i 1979. Bygget er på 1 etasje.

Bygget er innredet med 12 rom/hybler/kontorer, gang, korridorer, 2 dusjrom, 3 wc-rom og 1 stue/ kjøkken. Det er bjelkelag i tre over kryperom/ åpen fundamentering. Bindingsverksvegger med utvendig trekledning. Takkonstruksjon med frittstående W-takstoler med tekking av asfalt takbelegg. Det antas at det er punktfundamenter i betong. Bygget står på betongstøtter med overliggende betongdragere. Det er åpent kryperom under bygget, men dette er noe vanskelig tilgjengelig siden betongbjelker ligger nær bakken. Det er to-lags malte trevinduer og malte ytterdører i tre. Takrenner og nedløp i stål. Kaldtloft med adkomst via loftsluke med stige. Innvendig dører er malte glatte, det er noen dører som er klassifiserte lyddører. Innvendige overflater med vinylbelegg på gulv. Vegger med malte plater. Himlinger med malte plater. Balansert ventilasjonsanlegg på kaldtloft. Ventilasjonskanaler fordeles på kaldtloft. Oppvarming med elektrisitet. Hovedsak med panelovner. På oversiden er det en støpt rampe til inngang som er overbygd med et tak i tre. Inngangsparti på byggets nedside med trapp i strekkmetall.

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. To varmtvannstanker på 200 liter er plassert i dusjrom. To sikringskapskaper med skrusikringer plassert i korridorer, åpen/skjult kabelføring. Låsesystem med systembrikke til ytterdør og kontorer. Belysning med lysstoffrør i standard armatur og halogenspotter.

Kjøkkeninnredning med to kokesoner med avtrekk over. Våtrom er utstyrt med standard sanitæranlegg. Vannrør av kobber og avløp av plast.

Tegninger er hentet fra kommunens arkiv. Bygningsmessig beskrivelse er gjort fra tegninger og registreringer på stedet. Det kan være avvik fra beskrevet til faktisk utførelse. Bygget er søkt og godkjent bruksendret til kontorer, men det er ikke søkt ferdiggjort på bruksendringen.

Overflater og standard hovedsakelig fra byggeår med noen moderniseringer og ombygginger i senere tid. Bygget bærer preg av hard bruk og mye slitasje. Noen innerdører er ødelagt siden de er brutt opp med brekkjern eller lignende. Noen vindusruter er knust og stengt igjen med plater. Strekkmetalltrapp har store skjevheter, utvendig rekkverk rampe med skader/råte. Utvendig er det store isdannelse på takutstikk.



1 Kombinert kjøkken og stue i bygget



2 Viser hybel/hyblene, utstyrt som kontor



3 Badet


 4
Midtgang og inngangsparti

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

| Beskrivelse | Dato | Kostnad | Utført |
|---|------------|---------------|--------------------------|
| Tiltak som må utføres for å rette opp skader eller mangler for at byggene kan leies ut på nytt. Som hærverk, skader og manglende bygningsdeler. | 01.07.2024 | Kr. 225 000,- | <input type="checkbox"/> |

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg C: Hybelbygg

Beskrivelse av bygningen

Hybelbygg oppført i 1979. Bygget er på 1 etasje.

Bygget er innredet med 8 rom/hybler, gang, korridorer, 2 bad med dusj/wc og innredning, stue/ kjøkken og stue.

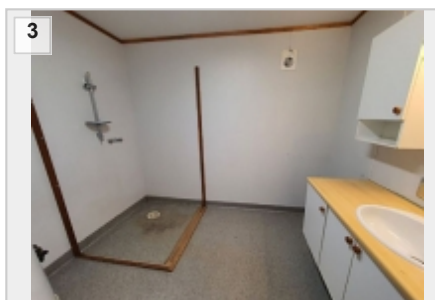
Det er bjelkelag i tre over kryperom/åpen fundamentering. Bindingsverksvegger med utvendig trekledning. Takkonstruksjon med W-takstoler med tekking av asfalt takbelegg. Det antas at det er punktfundamenter i betong. Bygget står på betongsøyler med overliggende betongdragere. Det er åpent kryprom under bygget, men dette er noe vanskelig tilgjengelig siden betongbjelker ligger nær bakken. Det er to-lags malte trevinduer og malte ytterdører i tre. Takrenner og nedløp i stål. Kaldtloft med adkomst via loftsluke med stige. Innvendig dører er malte glatte, det er noen dører som er klassifiserte lyddører. Innvendige overflater med vinylbelegg på gulv. Vegger med malte plater. Himlinger med malte plater. Balansert ventilasjonsanlegg på kaldtloft. Ventilasjonskanaler fordeles på kaldtloft. Oppvarming med elektrisitet. Hovedsak med panelovner. På nedsiden er det en rampe i stål til inngang. På byggets overside er det et tilbygg med boder og tak over inngangsparti.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Våtrom er utstyrt med standard sanitæranlegg.

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. To varmtvannstanker på 200 liter er plassert på bad. To sikringssskap med automatsikringer plassert i korridorer, åpen/skjult kabelføring.

Tegninger er hentet fra kommunens arkiv. Bygningsmessig beskrivelse er gjort fra tegninger og registreringer på stedet. Det kan være avvik fra beskrevet til faktisk utførelse.

Overflater og standard hovedsakelig fra byggeår med noen moderniseringer og ombygginger i senere tid. Bygget bærer preg av hard bruk og mye slitasje. Gulv i deler av korridor er svellet. Rampe og veranda mot sør er ramlet ned/løsnet fra vegg.


 1
Viser stue, tidligere kjøkken er demontert

 3
Standard på bad

 4
Viser standard på hybler



Kjøkken i nordre del av bygget

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

| Beskrivelse | Dato | Kostnad | Utført |
|---|------------|---------------|--------------------------|
| Tiltak som må utføres for å rette opp skader eller mangler for at byggene kan leies ut på nytt. Som hærverk, skader og manglende bygningsdeler. | 01.07.2024 | Kr. 280 000,- | <input type="checkbox"/> |

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg D: Hybelbygg

Beskrivelse av bygningen

Hybelbygg oppført i 1979. Bygget er på 1 etasje.

Bygget er innredet med 10 rom/hybler (et av disse med en mindre kjøkkenbenk), gang, korridorer, 2 bad med dusj/wc me innredning og stue/kjøkken.

Det er bjelkelag i tre over kryprom/ åpen fundamentering. Bindingsverksvegger med utvendig trekledning. Takkonstruksjon med W-takstoler med tekking av asfalt takbelegg. Det antas at det er punktfundamenter i betong. Bygget står på betongsøyler med overliggende betongdragere. Det er åpent kryprom under bygget, men dette er noe vanskelig tilgjengelig siden betongbjelker ligger nær bakken. Det er to-lags malte trevinduer og malte ytterdører i tre. Takrenner og nedløp i stål. Kaldloft med adkomst via loftsluke med stige. Innvendig dører er malte glatte, det er noen dører som er klassifiserte lyddører. Innvendige overflater med vinylbelegg og fliser på gulv. Vegger med malte plater. Himlinger med malte plater. Balansert ventilasjonsanlegg på kaldloft. Ventilasjonskanaler fordeles på kaldloft. Oppvarming med elektrisitet. Hovedsak med panelovner. Trapp i strekkmetall til inngangsdører på nedsiden og oversiden av bygg. Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. To varmtvannstanker på 200 liter er plassert på bad. To sikringskap med skrusikringer plassert i korridorer, åpen/skjult kabelføring.

Tegninger er hentet fra kommunens arkiv. Bygningsmessig beskrivelse er gjort fra tegninger og registreringer på stedet. Det kan være avvik fra beskrevet til faktisk utførelse.

Overflater og standard hovedsakelig fra byggeår med noen moderniseringer og ombygginger i senere tid. Bygget bærer preg av hard bruk og mye slitasje. Det er mange løse gulvfliser i gang. Skjevhet i utvendig strekkmetalltrapp på nedsiden. Vannskade i en mindre del av taktro mot vest.



Viser kjøkken.

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

| Beskrivelse | Dato | Kostnad | Utført |
|---|------------|---------------|--------------------------|
| Tiltak som må utføres for å rette opp skader eller mangler for at byggene kan leies ut på nytt. Som hærverk, skader og manglende bygningsdeler. | 01.07.2024 | Kr. 210 000,- | <input type="checkbox"/> |

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg E: Hybelbygg

Beskrivelse av bygningen

Hybelbygg oppført i 1979. Bygget er på 1 etasje.

Bygget er innredet med 11 rom/hybler, gang, korridorer, 2 bad med dusj/wc og innredning og stue/ kjøkken.

Det er bjelkelag i tre over kryprom/ åpen fundamentering. Bindingsverksvegger med utvendig trekledning. Takkonstruksjon med W-takstoler med tekking av asfalt takbelegg. Det antas at det er punktfundamenter i betong. Bygget står på betongsøyler med overliggende betongdragere. Det er åpent kryprom under bygget, men dette er noe vanskelig tilgjengelig siden betongbjelker ligger nær bakken. Det er to-lags malte trevinduer og malte ytterdører i tre. Takrenner og nedløp i stål. Kaldloft med adkomst via loftsluke med stige. Innvendig dører er malte glatte, det er noen dører som er klassifiserte lyddører. Innvendige overflater med vinylbelegg og fliser på gulv. Vegger med malte plater. Himlinger med malte plater. Balansert ventilasjonsanlegg på kaldloft. Ventilasjonskanaler fordeles på kaldloft. Oppvarming med elektrisitet. Hovedsak med panelovner. Trapp i strekkmetall til inngangsdører på nedsiden og oversiden av bygg. Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. To varmtvannstanker på 200 liter er plassert på bad. To sikringskap med skrusikringer plassert i korridorer, åpen/skjult kabelføring.

Tegninger er hentet fra kommunens arkiv. Bygningsmessig beskrivelse er gjort fra tegninger og registreringer på stedet. Det kan være avvik fra beskrevet til faktisk utførelse.

Overflater og standard hovedsakelig fra byggeår med noen moderniseringer og ombygginger i senere tid. Bygget bærer preg av hard bruk og mye slitasje.



Viser kjøkken



Viser kjøkken

Kostnader til ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger

| Beskrivelse | Dato | Kostnad | Utført |
|---|------------|--------------|--------------------------|
| Tiltak som må utføres for å rette opp skader eller mangler for at byggene kan leies ut på nytt. Som hærverk, skader og manglende bygningsdeler. | 01.07.2024 | Kr. 80 000,- | <input type="checkbox"/> |

Eiendommens utviklingsmuligheter

Arealdisponering

Bygg A: Institusjonsbygg, administrasjonsbygg for vernehjem

| Etasje | BTA | Planløsning |
|------------|------------|---|
| 1 | 370 | Vindfang, korridorer, trapp til plan 2, besøksrom, flere kontorer, garderobe med dusj og badstue, hcp-toalett, tilfluktsrom med sluse og toaletter, dusjrom og lagerrom. |
| 2 | 373 | Korridor med trapp til plan 1, vaktrom, sykerom, bad/skyllerom, flere wc-rom, flere kontorer, vindfang med utgang til baksiden, oppholdsrom/stue, spisestue kjøkken, kjølerom, fryserom, spiserom garderobe, bøttekott, lagerrom, gang/varemottak med utgang til bakside. |
| Sum | 743 | |

Bygg B: Hybelbygg

| Etasje | BTA | Planløsning |
|------------|------------|--|
| 1 | 267 | 12 rom/hybler, gang, korridorer, 2 dusjrom, 3 wc-rom, 1 stue/ kjøkken. |
| Sum | 267 | |

Bygg C: Hybelbygg

| Etasje | BTA | Planløsning |
|------------|------------|--|
| 1 | 244 | 8 rom/hybler, gang, korridorer, 2 bad med dusj/wc, 1 stue/kjøkken, 1 stue. |
| Sum | 244 | |

Bygg D: Hybelbygg

| Etasje | BTA | Planløsning |
|------------|------------|--|
| 1 | 231 | 10 rom/hybler, gang, korridorer, 2 bad med dusj/wc og innredning, 1 stue/ kjøkken. |
| Sum | 231 | |

Bygg E: Hybelbygg

| Etasje | BTA | Planløsning |
|------------|------------|--|
| 1 | 231 | 11 rom/hybler, gang, korridorer, 2 bad med dusj/wc og innredning, 1 stue/ kjøkken. |
| Sum | 231 | |

Arealeffektivitet

Generell enkel tilstandsvurdering av alle hybelbyggene:

Overflater og standard hovedsakelig fra byggeår både utvendig og innvendig, med noen moderniseringer og ombygginger i senere tid. Mye av utført arbeid fremstår som ufagmessig utført. På kaldtloftet er deler av diagonalene på takstoler fjernet for å få plass til ventilasjonsanlegg. Tak var snødekt ved befaring og ikke mulig å bedømme. Baderom er noe bygd om og har en del nyere overflater. I 3 av de 4 byggene er det satt inn balansert ventilasjon i senere tid. Et av byggene hadde mye isdannelse på takfot ned mot takrenne, noe som tyder på dårlig isolering/ dårlig lufting av kaldtloftet. Flere bygg var ikke oppvarmet så det er grunn til å tro at dette problemet går igjen på alle bygg. Byggene bærer preg av hard bruk og mye slitasje. Noen innerdører er ødelagt siden de er brutt opp med brekkjern eller lignende. Noen vindusruter er knust og stengt igjen med plater. Utvendige trapper og rampe har store skjevheter og enkelte er løsnet fra vegg, noe utvendig rekkverk med skader/råte. Veranda løsnet fra vegg og ramlet ned. Gulv i deler av en korridor er svellet. Det er mange løse gulvfliser i gang på et av byggene. Vannskade i en mindre del av taktroen mot vest i et bygg.

Leiearealer

| | | | | |
|---|--|---|--------------------|----------------------------|
| 1 | Beskrivelse | Bygg A: Institusjonsbygg, administrasjonsbygg for vernehjem | Areal | 743 m ² |
| | Leietaker | Bygget står ledig | Utløpsdato | 13.03.2024 |
| | Kommentarer til leiekontrakten | Ingen løpende kontrakter. | Leieinntekt | Kr. 0,-/m ² |
| | | | Leieinntekt pr. år | Kr. 0,- |
| | Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning | | Markedstilpasning | Kr. 0,-/m ² |
| | Markedsleie: Offentlige bygg uten kontantstrømmer. Leienivå for denne typen offentlige bygg ansettes som regel som en funksjon av eiendommens tekniske verdi. Teknisk verdi for bygget er beregnet til 8 mill. Teknisk verdi tomt vurderes til 3 mill. Sum teknisk verdi er 11 mill. På bakgrunn av dagens rente - og markedsnivå vurderes andel av henført leie til 7 % av teknisk verdi. Leieverdi blir kr. 770.000 per år. Tilsvarende kr. 1.036 per m ² BTA. Tilpasninger: Lokalene framstår i moderat stand. Det må utføres noen tiltak for å rette opp skader eller bygningsmessige mangler for at byggene kan leies ut på nytt. | | Markedsleie | Kr. 1 036,-/m ² |
| | | Markedsleie pr. år | Kr. 769 748,- | |
| 2 | Beskrivelse | Bygg B, C, D og E: Hybelbygg | Areal | 973 m ² |
| | Leietaker | Byggene står ledig | Utløpsdato | 13.03.2024 |
| | Kommentarer til leiekontrakten | Ingen løpende kontrakter. | Leieinntekt | Kr. 0,-/m ² |
| | | | Leieinntekt pr. år | Kr. 0,- |
| | Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning | | Markedstilpasning | Kr. 0,-/m ² |
| | Markedsleie: Hybelhusene (to av dem) har vært leid ut til markedsmessige betingelser. Leieforholdet opphørte i desember 2020. Leieavtalen hadde en kontraktsfestet årsleie tilsvarende kr. 952 per m ² /BTA. Kontraktene vil danne et godt grunnlag for markedsleien for denne typen bygg. Justert for tid vurderes dagens leie til kr. 1.150 m ² /BTA. Vi har 4 hybelbygg med totalt areal på 973 m ² /BTA og samme snittleie per m ² settes for alle 4 byggene. Tilpasninger: Lokalene framstår i moderat stand. Det må utføres noen tiltak for å rette opp skader eller bygningsmessige mangler for at byggene kan leies ut på nytt. | | Markedsleie | Kr. 1 150,-/m ² |
| | | Markedsleie pr. år | Kr. 1 118 950,- | |

| | | | | |
|------------|--|--|----------------------------|----------------------------|
| 3 | Beskrivelse | Eiendommen 71/157, parkeringsplasser på åpent uteareal | Areal | 20 m ² |
| | Leietaker | Parkeringsplassen står ledig | Utløpsdato | 13.03.2024 |
| | Kommentarer til leiekontrakten | | Leieinntekt | Kr. 0,-/m ² |
| | Ingen løpende kontrakter. | | Leieinntekt pr. år | Kr. 0,- |
| | Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning | | Markedstilpasning | Kr. 0,-/m ² |
| | Normal leie for utenførs parkering i bydelscenter kan ha en månedsleie på kr. 300-600 per plass. Årlig markedsleie vurderes til kr. 4000 per plass. Det legges til grunn 20 parkeringsplasser. | | Markedsleie | Kr. 4 000,-/m ² |
| | | | Markedsleie pr. år | Kr. 80 000,- |
| Sum | | | Areal | Leieinntekt |
| | | | 1 736 m² | Kr. 0,- |
| | | | | Markedsleie |
| | | | | Kr. 1 968 698,- |

Andre inntekter

| Beskrivelse | Kontraktsslutt | Leieinntekt | Markedsleie |
|-------------|----------------|-------------|-------------|
| Sum | | Kr. 0,- | Kr. 0,- |

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato



Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



■ Faktisk leie
 ■ Markedsleie
 ■ Andre inntekter

Diskonteringsrente

| | |
|--------------------|--------|
| Diskonteringsrente | 7,50 % |
|--------------------|--------|

Kommentar

Diskonteringsrenten framkommer ved å sammenlignbare solgte eiendommer. Diskonteringsrenten er den implisitte renten (forholdstallet mellom netto leieinntekt og salgsprisen) i en markedstransaksjon for lignende eiendommer. Diskonteringsrenten i en markedstransaksjon er ikke det samme som avkastningskrav, i den betydning ordet har innen faget investering og finansiering.

Markedstransaksjoner av offentlige eiendommer uten pengestrømmer gjør at man ikke har noen grunnlag for sammenligning av diskonteringsrenten. Hvis vi sammenligner med det private markedet oppnådde sist solgte handelseiendom i Langnes Handelpark en diskonteringsrente (transaksjonsyield) på 7,0%. Siste transaksjoner av kontoreiendommer i sentrum av Tromsø har oppnådd diskonteringsrente (transaksjonsyield) i området rundt 7,0 %. Diskonteringsrenten for takstobjektet vurderes ut fra dette nivået.

Markedet generelt, ref. DNB Næringsmegling, Investorpuls desember, 2023:

Transaksjonsmarkedet var i 2023 preget av få transaksjoner og avventende investorer. DNB's Investorpuls viser fortsatt forventning om yieldoppgang, men også et positivt stemningsskifte.

Yieldene stiger langsommere enn rentene.

Investorene mener i gjennomsnitt at prime yield i øyeblikket er omtrent 4,80 %. Det vil si at gjennomsnittssvaret har økt med 35 punkter siden siste investorundersøkelsen i tredje kvartal. Interessant nok har 5-års swaprente falt omtrent 50 punkter i samme periode, som er et uttrykk for at yieldene ikke har hengt med renteutviklingen på vei opp.

Fortsatt tro på yieldoppgang

Investorene mener at yieldnivåene har steget markant, at rentene har falt og markedet tror rentetoppen er her. Likevel tror investorene på videre yieldoppgang. På spørsmål om hva prime yield er om ett år var snittsvaret omtrent 5,15 %. Forventningen om videre fall i verdier bidrar til at en del investorer sitter på gjerdet, selv om de har kapital til å kjøpe eiendom.

DNB mener at avkastningskravene fortsatt vil stige noe mer. Prime yield estimat er per i dag 4,75 %, men få transaksjoner må sies å bidra til usikkerhet. Videre tror man at eiendommene må være helt i toppsjiktet for å oppnå de skarpeste yieldene. Samtidig observerer det at investorene er kresne og krever godt betalt for å ta risiko. Fallende renter bidrar til økt optimisme, men renteendringene indikerer også en forventning om brems i norsk økonomi. Investorene i DNB's undersøkelse forventer at kontorleiene i sentrum i beste fall følger inflasjonen det neste året, mens de tror randsonen får en flat nominell utvikling på kort sikt.

Byggene har energimerke ukjent. Vedrørende bærekraft og energi ønsker 9 av 10 bedrifter å sitte i et bygg som minimum har energimerke C. Kravet er noe lavere fra mindre bedrifter.

Kapitalisert verdi

| | | Faktisk leie | Markedsleie |
|---------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Forventet leieinntekt | | Kr. 0 | Kr. 1 968 698 |
| Andre inntekter | | Kr. 0 | Kr. 0 |
| - Normale eierkostnader | Offentlige avgifter | Kr. 210 000 | |
| | Eiendomsskatt | Kr. 0 | |
| | Forsikring | Kr. 40 000 | |
| | Vedlikehold og administrasjon | Kr. 545 000 | Kr. 795 000 |
| | | Kr. 795 000 | Kr. 795 000 |
| - Ledighet | | | Kr. 0 |
| = Netto leieinntekt | | Kr. -795 000 | Kr. 1 173 698 |
| Kapitalisert verdi | Diskonteringsrente 7,50 % | Kr. -10 600 000 | Kr. 15 649 000 |

Kommentar til eierkostnader

Opplysninger om offentlig avgifter er gitt som et ca. tall av oppdragsgiver i 2023 tall. Disse justeres for tid og vurderes i dag til kr. 210.000. Det forutsettes at vann, avløp og eiendomsskatt inngår i beløpet.

Kostnader til forsikring er ansatt av takstmann. Årskostnader vil variere ut fra størrelsen på egenandelen.

Vedlikehold og administrasjon omfatter, drift, vedlikehold, reparasjon av skader og utskifting av bygningsdelerdeler. Holteportalens FDV-nøkkel legges til grunn. Årlig kostnader på kr. 380 per m²/BTA for institusjonsbygget og årlige kostnader på kr. 270 per m²/BTA for hybelbyggene.

Forholdstallet mellom driftskostnader og markedsleie er $795/2000 = 39,8\%$.

Ledighet

Generell ledighet

0,00 %

Spesielle forhold

| | | |
|-----------------|-----------------------------|---|
| Konsesjonsplikt | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Forkjøpsrett | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |

Kommentarer til grunnboksbladet

Grunnbok er kontrollert. Data uthentet 15.03.2024.

HEFTELSE PÅ HOVEDEIENDOMMEN 71/114

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgjereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgjereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

HEFTELSE PÅ PARKERINGSPLASSEN 71/157

2012/138894-2/200 BESTEMMELSE OM PARKERING
 16.02.2012 RETTIGHETSHAVER: EFØY EIENDOM DA
 ORG.NR: 984 866 410
 gjelder rettighet til 5 stk parkeringsplasser

HEFTELSE PÅ FELLES VEG 71/145

Ingen heftelser registrert

HEFTELSE PÅ VEGGRUNN 71/175

Ingen heftelser registrert.

Teknisk verdiberegning

| | | | | | |
|---|--------------------------|-------|-----------------------|--------------------|--------|
| Bygg A: Institusjonsbygg, administrasjonsbygg for vernehjem | Beregnete byggekostnader | Kr. | 26 748 000 | Kr./m ² | 36 000 |
| | Verdireduksjon | 70% - | Kr. 18 723 600 | Kr./m ² | 25 200 |
| | Teknisk verdi | = | Kr. 8 024 400 | Kr./m ² | 10 800 |
| Bygg B: Hybelbygg | Beregnete byggekostnader | Kr. | 9 078 000 | Kr./m ² | 34 000 |
| | Verdireduksjon | 65% - | Kr. 5 900 700 | Kr./m ² | 22 100 |
| | Teknisk verdi | = | Kr. 3 177 300 | Kr./m ² | 11 900 |
| Bygg C: Hybelbygg | Beregnete byggekostnader | Kr. | 8 296 000 | Kr./m ² | 34 000 |
| | Verdireduksjon | 70% - | Kr. 5 807 200 | Kr./m ² | 23 800 |
| | Teknisk verdi | = | Kr. 2 488 800 | Kr./m ² | 10 200 |
| Bygg D: Hybelbygg | Beregnete byggekostnader | Kr. | 7 854 000 | Kr./m ² | 34 000 |
| | Verdireduksjon | 70% - | Kr. 5 497 800 | Kr./m ² | 23 800 |
| | Teknisk verdi | = | Kr. 2 356 200 | Kr./m ² | 10 200 |
| Bygg E: Hybelbygg | Beregnete byggekostnader | Kr. | 7 854 000 | Kr./m ² | 34 000 |
| | Verdireduksjon | 65% - | Kr. 5 105 100 | Kr./m ² | 22 100 |
| | Teknisk verdi | = | Kr. 2 748 900 | Kr./m ² | 11 900 |
| Sum teknisk verdi uten tomt | | = | Kr. 18 795 600 | Kr./m ² | 10 953 |
| Tomtverdi, råtomt + opparbeidelse | | + | Kr. 15 273 520 | Kr./m ² | 800 |
| Sum beregnet teknisk verdi | | = | Kr. 34 069 120 | | |

Kommentar

Ref. Holteportalen, kalkulasjonsnøkkel.

Sykehjem i to etasjer pluss delvis underetasje med tilfluktsrom. Bygget er fundamentert på løsmasser med sålefundamenter. Plate på mark. Konstruksjon under bakken av plasstøpt betong, over bakken av betongsøyler/dragere og hulldekker. Tak av hulldekker, oppforet med tretak og tekket med sarnafil/to lags papptekking. Tilfluktsrom i underetasje + behandlingsrom, forøvrig pasientrom i to fulle etasjer. Normal standard. Forventet prosjektkostnad kr. 37.800 m²/BTA.

Studentbolig i tre i to etasjer bestående av 40 hybler på 32m² m/balkong, 1 etasje med utgang til terreng. Student boligen er enkel i utførelsen. Bæresystemet er tradisjonelle bindingsverksvegger. Skillevegger mellom hyblene av dobbel gipsvegger m/forskjøvede stendere. Yttertak bygget opp av sperretak, tekket med takstein, Bjelkelag av I- profil-bjelker, lyd- og brannskille. Enkel standard. Forventet prosjektkostnad kr. 33.500 m²/BTA.

Kontantstrømsanalyse

| | Diskonteringsrente | | 7,50 % | Generell ledighet | | 0,00 % | Startdato | | 03.04.2024 | | |
|-----------------------------------|--------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Inntekter | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 | År 10 | SUM |
| Kontraktstestet leie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Markedsleie, ikke kontraktstestet | 1 968 698 | 1 968 698 | 1 968 698 | 1 968 698 | 1 968 698 | 1 968 698 | 1 968 698 | 1 968 698 | 1 968 698 | 1 968 698 | |
| Andre inntekter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Brutto leieinntekt | 1 968 698 | 1 968 698 | 1 968 698 | 1 968 698 | 1 968 698 | 1 968 698 | 1 968 698 | 1 968 698 | 1 968 698 | 1 968 698 | |
| Generelle kostnader | | | | | | | | | | | |
| Offentlige avgifter | 210 000 | 210 000 | 210 000 | 210 000 | 210 000 | 210 000 | 210 000 | 210 000 | 210 000 | 210 000 | |
| Eiendomsskatt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Forsikring | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | |
| Vedlikehold og administrasjon | 545 000 | 545 000 | 545 000 | 545 000 | 545 000 | 545 000 | 545 000 | 545 000 | 545 000 | 545 000 | |
| Andre kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Ledighet | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Ekstraordinære kostnader | | | | | | | | | | | |
| Vedlikehold og oppgraderinger | 1 045 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Markedstilpasninger | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Sum kostnader | 1 840 000 | 795 000 | 795 000 | 795 000 | 795 000 | 795 000 | 795 000 | 795 000 | 795 000 | 795 000 | |
| Netto leieinntekt | 128 698 | 1 173 698 | 1 173 698 | 1 173 698 | 1 173 698 | 1 173 698 | 1 173 698 | 1 173 698 | 1 173 698 | 1 173 698 | |
| Nåverdi av kontantstrøm | 124 127 | 1 053 037 | 979 569 | 911 227 | 847 653 | 788 515 | 733 502 | 682 328 | 634 723 | 590 440 | 7 345 122 |
| | | | | | | | | Yield, terminalverdi | | 9,50% | |
| | | | | | | | | Terminalverdi | | 12 354 716 | |
| | | | | | | | | Nåverdi av terminalverdi | | | 5 994 433 |
| | | | | | | | | Nåverdi av kontantstrøm | | | 13 339 555 |
| | | | | | | | | Tilsvarende yield i dag på | | | 0,93% |

Følsomhetsanalyse

| Diskonteringsrente | 6,50 % | 6,75 % | 7,00 % | 7,25 % | 7,50 % | 7,75 % | 8,00 % | 8,25 % | 8,50 % |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nåverdi av kontantstrøm | 13 689 243 | 13 599 557 | 13 511 402 | 13 424 745 | 13 339 555 | 13 255 802 | 13 173 454 | 13 092 484 | 13 012 862 |
| Kapitalisert verdi | 18 056 892 | 17 388 119 | 16 767 114 | 16 188 938 | 15 649 307 | 15 144 490 | 14 671 225 | 14 226 642 | 13 808 212 |

Andre verdifaktorer

Ved vurdering av markedsverdi vurderes også eiendommens forventningsverdi og utbyggingspotensial.

Forventningsverdi: Forventningsverdi beskriver den økonomiske merverdi markedet er villig til å betale i håp om at det er mulig å oppnå en utnyttelses- eller utbyggingsmulighet som vil øke verdien utover det som dagens utbyggingskontroll, eksisterende infrastrukturebegrensninger eller andre eksisterende begrensninger tillater.

Det er ingen kjente verdiøkende faktorer vedrørende forventningsverdi. Det medtas at tomtens vestre del inneholder areal regulert til grøntområde og LNRF. En forventning om at dette arealet kan materialiseres i nær fremtid vil ikke være realistisk. Arealet kan i de fleste tilfeller kun brukes på lik linje med alle andre personer.

Utbyggingspotensial: Reguleringsplanen tillater enn u-grad på 0,2. Byggehøyde på to etasjer med sokkeletasje. Reguleringsplanen er godkjent 03.03.1976. Byggeforskrift 1969 kap. 25 og kap. 26 gjelder for planer vedtatt/stadfestet i perioden 1970–1985. Kap. 25 Utnyttingsgrad :1 Definisjon Utnyttingsgrad – forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m. Delen av tomten som er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting utgjør ifølge reguleringsplanen 16.000 m² (16 da). Tomten grenser mot park i vest og ut fra dette medtas det et tilleggsareal på ca. 1.200 m². Totalt tomteareal på 17.200 m² legges til grunn for beregningene. Nåværende brutto gulvareal er 1716 m². Beregning: $1716/17.200 = 0,1$. U-graden er i dag på 0,1. Det vil si at tilgjengelig areal til bebyggelse er $0,2-0,1 = 0,1 \times 17200 \text{ m}^2 = 1720 \text{ m}^2$ brutto gulvareal til bebyggelse. Eiendommen har ut fra dette et utviklingspotensial med at man kan bygge 1720 m² brutto gulvareal innenfor området som er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting.

Verdiberegning:

| | |
|--|------------|
| 1 Pris per m ² BTA ny bebyggelse | 33 000 |
| 2 Sum anleggsverdi bebyggelsen | 56 760 000 |
| 3 Andel henført til leie (dagens rentenivå) | 7,5 % |
| 4 Sum leienivå for bebyggelsen | 4 257 000 |
| 5 Totalt areal til bebyggelse, m ² BTA | 1 720 |
| 6 Månedisleie, bygg med rekkehus, 12 leiligheter på 143 m ² | 28 314 |
| 7 Leienivå per m ² BTA for bebyggelsen | 2 475 |
| 8 Leienivå per m ² BRA-S for bebyggelsen | 2 970 |
| 9 Sum leienivå for bebyggelsen | 4 257 000 |
| 10 Normale eierkostnader | 700 000 |
| 11 Netto inntektsoverskudd | 3 557 000 |
| 12 Vurdert avkastningskrav | 5,8 % |
| 13 Sum verdi bebyggelsen | 61 327 586 |
| 14 Sum verdi utbyggingpotensial | 4 567 586 |

Leienivå på offentlige bygg ansettes som en funksjon av eiendommens tekniske verdi. På bakgrunn av dagens rente- og markedsnivå vurderes leienivået til 7,5 % av teknisk verdi. Utgangspunktet for kalkulasjon er at vi bygger rekkehus. Hver boenhet er på 143 m² og månedsleien på boligen vurderes avrundet til kr. 28.300. Residual mellom punkt 13, sum verdi bebyggelse og punkt 2, sum anleggsverdi bebyggelse er avrundet kr. 4,56 mill, som er verdien av eiendommens utbyggingspotensiale.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Eiendommens verdi er beregnet med utgangspunkt i potensielle leieinntekter for hybelbyggene og verdi i funksjon av teknisk verdi for vernehjemmet og utbyggingspotensialet.

Konklusjon, eiendommens verdi:

Nåverdi av kontantstrømmene til eksisterende bebyggelse kr. 13,34 mill. + verdi av utbyggingspotensial 4,56 mill. = Eiendommens normale markedsverdi kr. 17,9 mill.

For ordens skyld presiseres at verdikonklusjon på 17,9 mill. gjelder alle bruksnummer, som er 114, 145, 157 og 175.

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 17 900 000,-



PROTOKOLL

Tema: **Drøftingsmøte med ansattes organisasjoner og vernetjenesten vedrørende styresaker til styremøte ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF (UNN) 24.05.2023**

Dato: 10.05.2023
Tidspunkt: 09.00 – 09.30
Sted: Digitalt møte via Teams

Fra arbeidsgiver

Ingrid L. Mathiassen, administrasjonssjef
Lars Øverås, økonomisjef
Marte L. Henriksen, fagsjef
Ragni Løkholt Ramberg, avdelingsleder Drift og eiendom

Fra arbeidstaker

Monica Fyhn Sørensen, NSF
Marianne Starup, Fagforbundet
Jan-Eivind Pettersen, Delta
Merethe Larsen, Forskerforbundet
Einar Rebni, FVO
Marthe Nissen, YLF

Protokollsignering:

Fra arbeidstakersiden ble Marianne Starup og Monica Fyhn Sørensen valgt til signering av protokollen. Administrasjonssjef Ingrid Lernes Mathiassen signerte fra arbeidsgiversiden.

Styresak 54/2023 Salg av eiendom Åslandsveien, Tromsø

Avdelingsleder Ragni Løkholt Ramberg orienterte om bakgrunn og innholdet i saken, og svarte ut spørsmål.

Partene tar saken til orientering og støtter at saken legges frem for styrebehandling i styremøtet 24.05.2023.

Styresak 52/2023 Tertialrapport nr 1- 2023

Fagsjef Marte L. Henriksen orienterte om bakgrunn og innholdet i saken, og svarte ut spørsmål.

Innspill som fremkom i møtet:

- Helsefagarbeidere - UNN har hatt en delarbeidsgruppe som har arbeidet med en plan og innspill for å få til forankring for dette området overordnet i UNN, samt hvordan man tenker å kunne jobbe for å øke andelen lærlinger og ferdigutdannede. Tiltaksplaner og strategier for en videreføring av anbefalingene fra delarbeidsgruppen etterspørres.

Partene tar saken til orientering og støtter at saken legges frem for styrebehandling i styremøtet 24.05.2023.



Styresak 51/2023 Tilsynsrapport eksterne tilsyn og revisjoner 1. tertial 2023

Partene tar saken til orientering og støtter at saken legges frem for styrebehandling i styremøtet 24.05.2023.

Styresak 49/2023 Internrevisjon om gjennomføring av omstillingstiltak Universitetssykehuset Nord-Norge HF

Økonomisjef Lars Øverås orienterte om bakgrunn og innholdet i saken, og svarte ut spørsmål.

Partene tar saken til orientering og støtter at saken legges frem for styrebehandling i styremøtet 24.05.2023.

Styresak 55/2023 Nye avtaler med Nordreisa kommune om samarbeid om drift av distrikts- medisinsk senter for Nord-Troms

Partene tar saken til orientering og støtter at saken legges frem for styrebehandling i styremøtet 24.05.2023.

Tromsø, 10.05.2023

Marianne Starup (s.)
Fagforbundet

Monica Fyhn Sørensen (s.)
NSF

Ingrid Lernes Mathiassen (s.)
administrasjonssjef

Dokumentet er signert elektronisk.



MØTEREFERAT

Brukerutvalgets arbeidsutvalg (BAU) ved Universitetssykehuset Nord-Norge HF (UNN)

| | | |
|-----------------------|---|---|
| Møtedato: | Mandag 15.05.2023 | kl 10.30 – 11.55 |
| Møtested: | Digitalt møte | Teams |
| Til stede: | Terje Olsen Nina Nedrejord | leder medlem |
| Fra administrasjonen: | Ingrid Lernes Mathiassen Hilde A Johannessen | administrasjonssjef utvalgssekretær (referent) |
| Forfall: | Esben Haldorsen | |

BAU 33/23 Styresaker – behandling av drøftingssaker til styremøte

Drøftingsdokument med utkast til styresaker ble oversendt BAU 04.05.2023 og 12.05.2023.

Styresak – Internrevisjon om gjennomføring av omstillingstiltak i sykehusforetakene - handlingsplan

Økonomisjef Lars Øverås orienterte. På bakgrunn av anbefalingene fra Internrevisjonen, er det laget en handlingsplan som skal sørge for et forbedret omstillingsarbeid.

Styresak – Kvalitets- og virksomhetsrapport april 2023

Tilgjengelighet: Fagsjef og senterleder Marte Lødemel Henriksen orienterte. Kreftpakkeforløpstidene har en negativ utvikling. Dette tas på største alvor og det dykkes ned i tallene. Noe av nedgangen kan skyldes etterslep i registreringen. Det er positivt at antallet utskrivningsklare pasienter går riktig vei, særlig i Harstad og Tromsø.

Økonomisk status: Lars Øverås orienterte. Resultatet for april ble negativt med litt over 8 mill. kroner i minus. Dette skyldes blant annet lavere ISF-inntekt enn planen og sammenliknet med samme periode i fjor. Det er høy turnover på noen av sengepostene, men mange flytter internt i foretaket.

Styresak - Tilsynsrapport eksterne tilsyn og revisjoner 1. tertial 2023

Fagsjef Marte L Henriksen orienterte.

Styresak – Tertialrapport nr 1 - 2023

Styresak - Tertialrapport nr 1 - 2023 for byggeprosjekt ved UNN

Utbyggingssjef Tor-Arne Hanssen orienterte.

Styresak - Salg av eiendommer Åslandvegen, Tromsø

Driftssjef Grethe Andersen orienterte.

UNN eier fem bygg med tilhørende tomteareal i Åslandvegen på Kvaløya. Direktøren ser ikke et fremtidig behov for eiendommene i driften, og anbefaler at eiendommene legges ut for salg.

Styresak - Nye avtaler med Nordreisa kommune om samarbeid om drift av distrikts-medisinsk senter for Nord-Troms

Gry Andersen orienterte. Nordreisa kommune og UNN har i flere tiår samarbeidet om spesialiserte helsetjenester ved Sonjatun helsesenter, og nå er avtalene klare og disse må vedtas av UNN-styret.

Beslutning

BAU gir sin tilslutning til at sakene fremmes for behandling i styret 24.05.2023.

BAU 34/23 Direktørens time

Disse temaene fremkom i forrige BAU:

- Ombygging og tilrettelegging mht sykehusapoteket, hva betyr det for lokalitetene forøvrig ved Harstad sykehus?
- Hvordan er det faglige tilbudet i Harstad?
- Hvordan er rekruttering og bemanning, venteliste og funksjonsfordeling
- Hvilke behandlingstilbud har Harstad sykehus i forhold til Narvik og Tromsø?
- Helse Nord-prosessen – hvordan ser de på dette i Harstad?
- DPS i Harstad?

Nye temaer:

- Båtambulansetjenesten i Sør- Troms- hva er status her?

Beslutning/oppfølging

Administrasjonen formidler innspillene til konst. viseadministrerende direktør og driftsleder i Harstad.

BAU 35/23 Høring – Endringer i helsepersonell-loven og helsetilsynsloven (oppfølging av forslag fra Pasientovergrepsutvalget)

Dersom BAU har innspill til høringen vil administrasjonen formidle dette til sekretariatet v/Fag- og kvalitetsavdelingen, UNN-FagKval-Sekretariat@unn.no, innen fristen 23. juni 2023.

Beslutning/oppfølging

BAU ønsker saken satt opp i BU-møte 25.05.2023.

BAU 36/23 UNN – Eldrevennlig sykehus

Gunhild Ag, seksjonsleder Geriatrik avdeling ønsker at Brukerutvalget ser på innspill for å få UNN til å være et eldrevennlig sykehus ved for eksempel å ha taleforsterkere til hørselshemmede. BAU ser på saken.

Beslutning/oppfølging

BAU støtter opp om initiativet, og vil gjerne bidra inn i dette arbeidet. BAU ønsker temaet om eldrevennlige sykehus tilbake til et møte høsten-23.

BAU 37/23 Trygg Akuttmedisin – lokal arbeidsgruppe

Konst. E-helse, samhandling- og innovasjonssjef Gry Andersen ønsker en brukerrepresentant til prosjektet Trygg Akuttmedisin.

Beslutning/oppfølging

BAU har oppnevnt brukerrepresentant Nina Nedrejord som representant i prosjektet. Kontaktinformasjon er sendt prosjektleder.

BAU 38/23 Høring - Nasjonale faglige råd om forhåndssamtaler og planer ved begrenset forventet levetid

Dersom BAU har innspill til høringen, vil administrasjonen formidle dette til sekretariatet v/Fag- og kvalitetsavdelingen, UNN-FagKval-Sekretariat@unn.no, innen fristen 26. juni 2023.

Beslutning/oppfølging

BAU ønsker saken satt opp i BU 25.05.2023.

BAU 39/23 Forslag til dagsorden for BU-møte 25.05.2023 i Harstad

| SAKER | Tid og beskrivelse |
|---|---|
| 1. Godkjenning av innkalling og saksliste | Kl. 08.30 |
| 2. Godkjenning av referat fra Brukerutvalgets møte 22.03.2023 | |
| 3. Orientering fra SSU | Kl 08.35-09.05 Glenn-Helge Hattmann Per Erlend Hasvold (Guri Moen Lajord) |
| 4. Psykisk helse og rus | Kl 09.05-09.50 Eirik Stellander |
| Pause | Kl 09.50-10.00 |
| 5. Direktørens time/orientering UNN Harstad | Kl.10.00-11.00 Gina Johansen Einar Bugge |
| Lunsj | Kl.11.00-11.30 |
| 6. Omvisning Harstad sykehus | Kl 11.30-12.30 Gina Johansen |
| 7. Orientering Brokksenteret i Harstad | Kl 12.30-13.00 Bård Soltun |
| 8. Orientering Forskningsprosjekt på IBS | Kl 13.00-13.30 Siv Jorun Olsen |
| Pause | Kl 13.30-13.45 |
| 9. Høring – Endringer i helsepersonelloven og | Kl 13.45-14.00 |

| | |
|---|----------------|
| helsetilsynsloven (oppflg av forslag fra Pasientovergreps- utvalget) | |
| 10. Høring - Nasjonale faglige råd om forhåndssamtaler og planer ved begrenset forventet levetid | Kl 14.00-14.15 |
| 9. Orienteringssaker -Rapportering fra prosjekter og arbeidsgrupper | Kl 14.15-15.00 |
| 10. Referatsaker Referat fra møte i BU Nordlandssykehuset, 22.03.2023 - Protokoll fra møte i Regionalt Brukerutvalg, 15.03. og 21.03.2023 - Referat fra møte i BU Finnmarkssykehuset, 15.-16.03.2023 - Referat fra møte i BU Helgelandssykehuset, 23.03.2023 - Referat fra møte i BAU, 06.03. og 17.04.2023 - Referat fra møte i KU, 21.03.2023 | |
| 11. Eventuelt | |

BAU 40/23 Eventuelt