

FSTL 2004

St. Olavs Hospital, Øya 2004



Øst



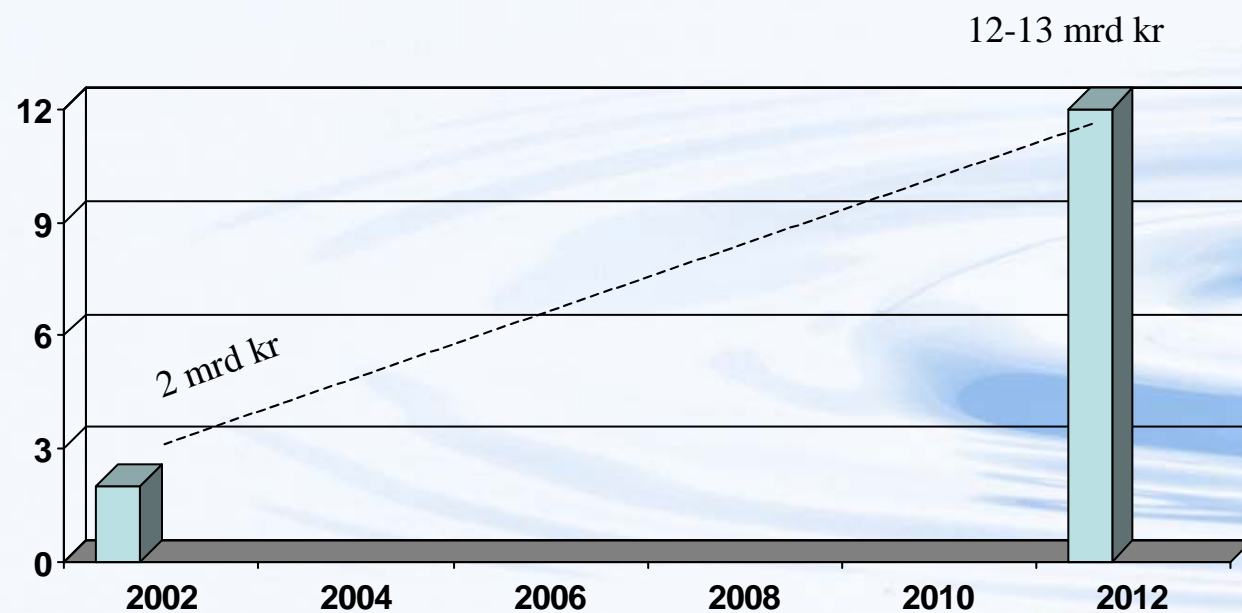
Vest

St. Olav Eiendom

- 274 bygg pr mai 2004
- Ca 250 000 kvm
- Eiendomsverdi 2 mrd økende til 12-13 mrd i løpet av 10-12 år
- Leieinntekter 280 mill kr pr år
- Leiekostnad 20 mill pr år
- Driftsavtale 100 mill kr pr år

EIENDOMSVERDIENE:

"NYE ST. OLAVS HOSPITAL"



BUDSJETTER -PRIORITERING



Akuttavdeling



BUP



Eiendomsavdelingen



.....



ST. OLAVS HOSPITAL
UNIVERSITETSSYKEHUSET | TRONDHEIM

DAGENS EIENDOMSFORVALTNING

- Arealer - "oppfattes som gratis"
- Eiendomstjenester - "oppfattes som gratis"
- Servicetjenester - "oppfattes som gratis"
- Etterspørselen av "gratistjenester" er stor
- Leveranse av tjenestene i forhold til etterspørsel og eierinteresser må prioriteres fra samme budsjett.

FORVALTNING AV EIENDOMSVERDIENE

Dagens forvaltning

- Opprettholder ikke realverdiene

Det må derfor skje en kraftig omstilling for å få harmonisert forvaltningen av eiendomsmassen slik at verdiforringelsen stoppes og at realverdien i de eiendommer vi i fremtiden skal ha, opprettholdes.

For å få dette til må fokus i denne omstillingsperioden rettes mot:

- Arealeffektivisering
- Aktiv eiendomsutvikling
- Effektive støtte-/servicetjenester
- Kostnadsdekkende husleie

St. Olav Eiendom

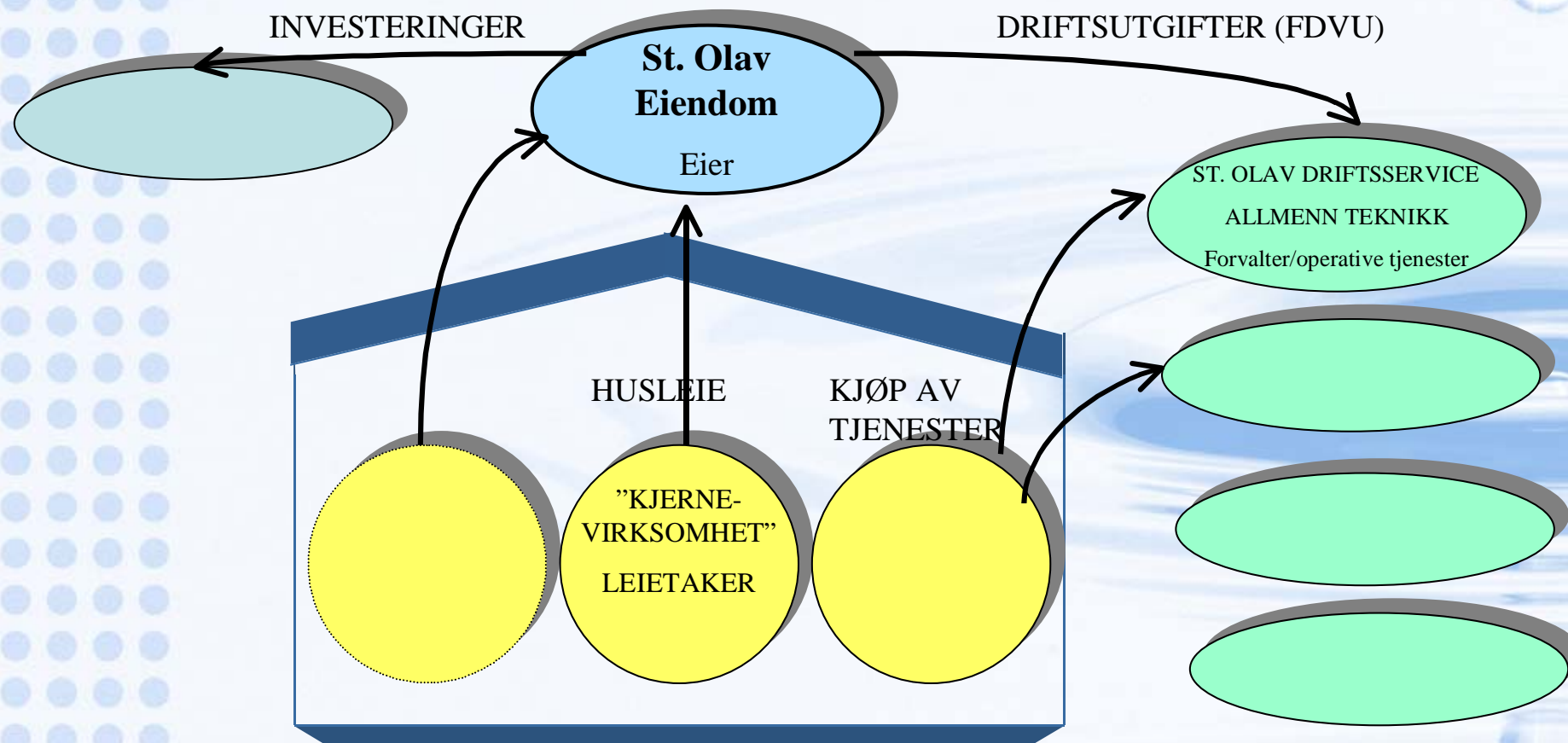
Etableres som eierenhet for å utføre eierrollen i forhold til følgende målsetting:

- Å skape optimale vilkår for kjernevirksomheten
- Å sørge for god avkastning på investeringene i eiendomsporteføljen

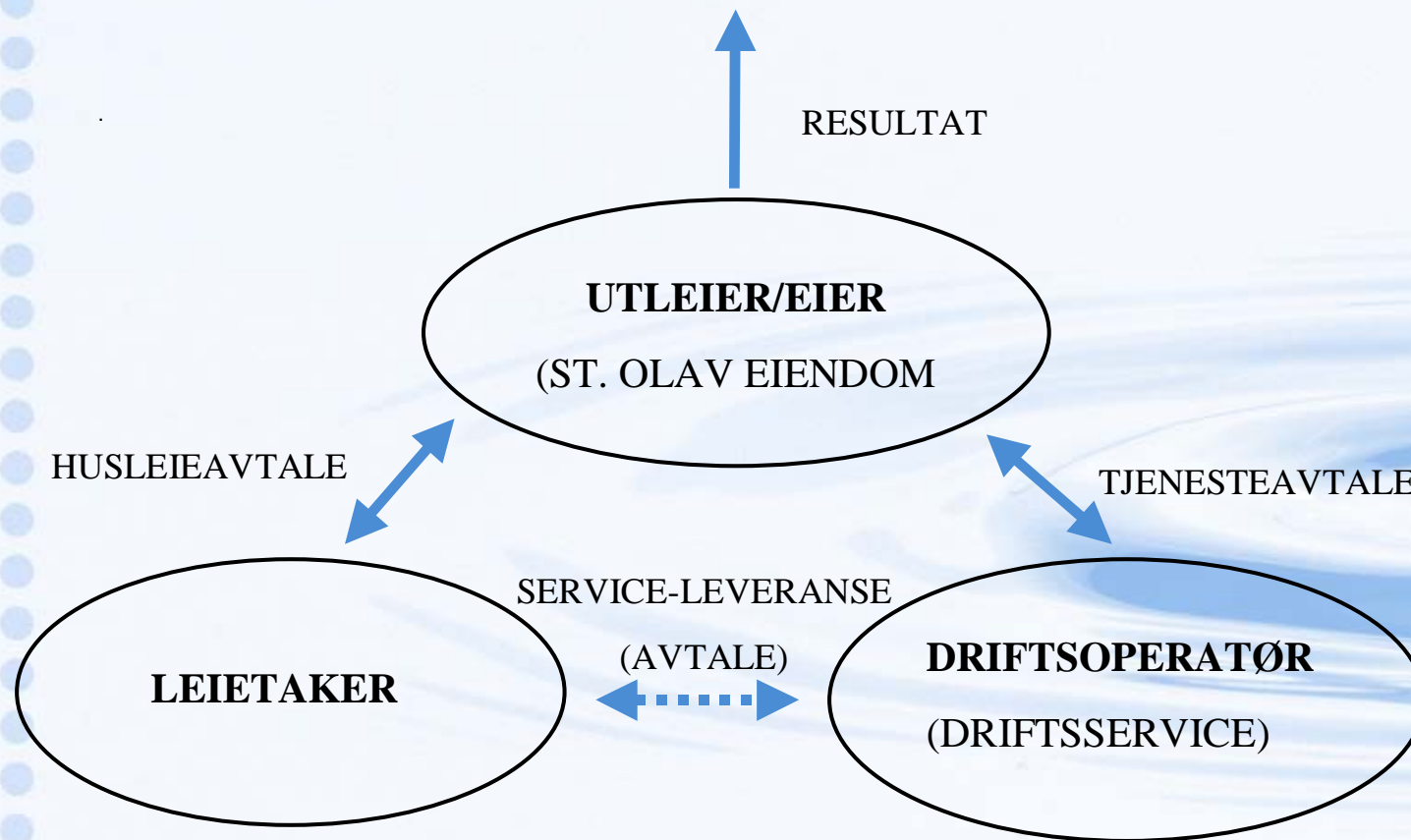
St. Olav Eiendom

1. Etableres som en egen resultatenhet i St. Olavs Hospital
2. Eiendomsvirksomhetens økonomi skilles klart ut fra kjernevirksomheten

Bestiller / leverandørmodell



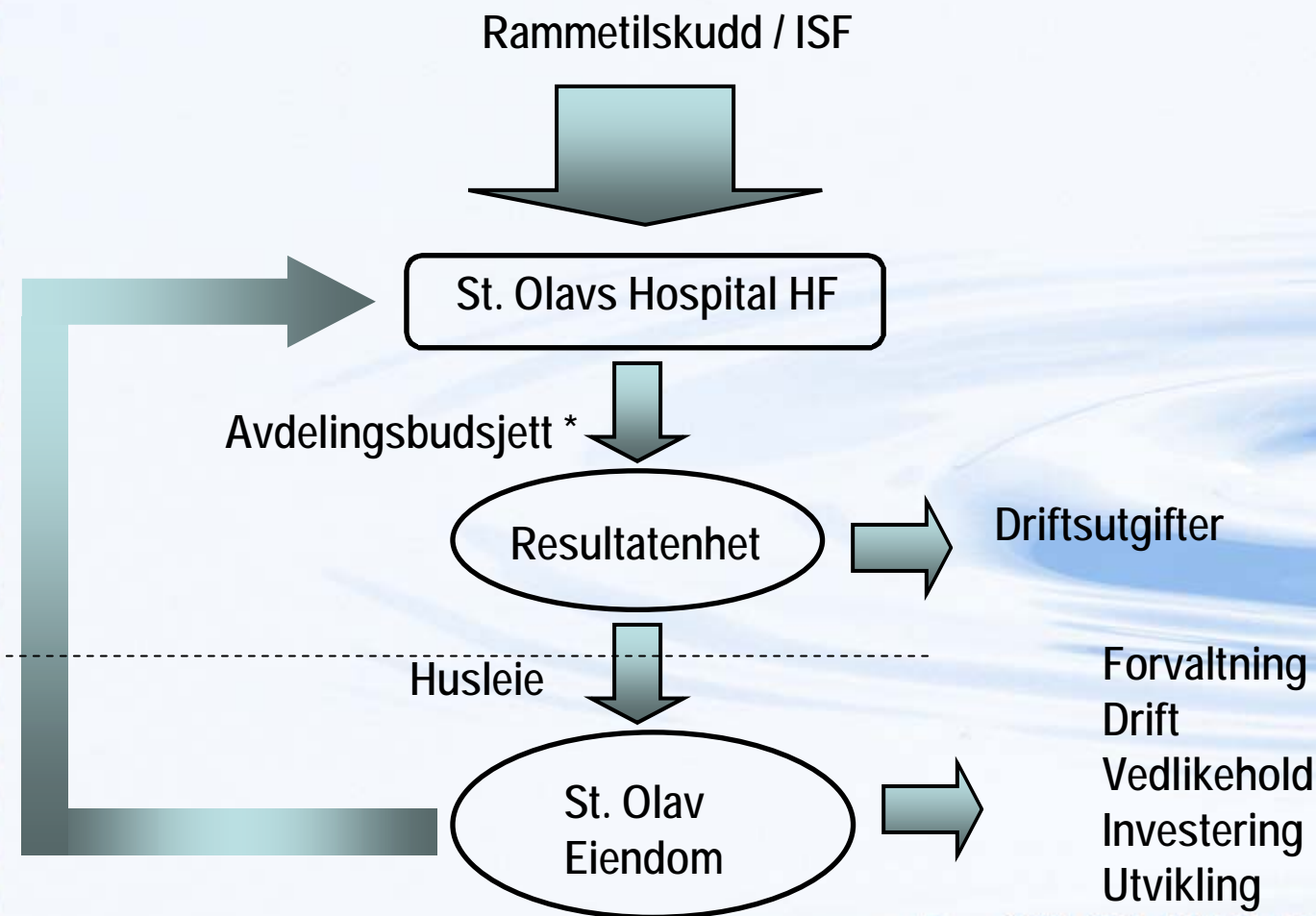
St. Olavs Hospital



Finansielle strategier

- St. Olav Eiendom er etablert som en resultatenhet under St. Olavs Hospital HF
- St. Olavs Hospital HF er den juridiske enheten, og finansieres etter de enhver tid gjeldende rammebetingelser satt av regjering og Storting
- Mellom St. Olavs Hospital HF og St. Olav Eiendom etableres det en finansiell struktur som om virksomhetene er frittstående selskaper. Dette innebærer internfinansiering mellom St. Olavs Hospital HF og St. Olav Eiendom

Ny finansieringsstruktur



* Avdelingsbudsjett pluss husleiekostnad år 0

Mål for innføring av husleie

Innføring av husleie skal

- Medføre at St.OE kan tilby bedre lokaler til sykehuset
- Gi et riktig bilde og fordeling av de faktiske arealkostnadene
- Motivere til å effektivisere arealbruken
- Gi riktige forutsetninger for valg og prioriteringer
- Legge til rette for mer planlagt vedlikehold og derigjennom lavere kostnader
- Hindre vedlikeholdsetterslep
- Gi et mest mulig realistisk bilde av drift og forvaltning av eiendommene til St. Olavs Hospital HF

Innføring av husleie skal medføre et bedre tilbud til avdelingene og effektivisere arealbruken

Markedsbasert husleie

Husleien skal være markedsbasert fordi det

- Gir en reell størrelse på husleien
- Gir riktige forutsetninger for valg og prioriteringer
- Er rettferdig
 - Medfører høyere husleie i bygg med høyere markedsverdi
 - Nye bygg koster mer, men er mer effektive
- Gir et likt grunnlag for husleiefastsettelse uavhengig av om lokalene eies av sykehuset eller om de leies inn eksternt
- Gir lik inntekt til St. Olav Eiendom uavhengig av om sykehuset leier lokalene eller om de leies ut til andre brukere
 - Gir ikke insentiver til ekstern utleie av lokaler som kjernevirksomheten har behov for

Markedsleie gir de rette insentivene og riktig grunnlag for prioriteringer

Praktisk gjennomføring av husleiefastsettelsen

- Verdi på alle bygg fastsettes etter samme metode (bokført verdi, teknisk verdi eller markedsverdi)
- Bygningene deles inn i ulike kategorier som f.eks:
 - Nybygg
 - Eksisterende bygg
 - Eiendom med kort leiekontrakt
 - Bygg som skal rives
- Det fastsettes krav til avkastning (yield) pr bygningskategori
- Samlet husleie for bygget beregnes som en funksjon av verdi x avkastningskrav (yield)
- Det etableres fordelingsnøkler for de ulike arealtypene
 - Fordelingsnøkler skal være like for alle bygninger og ta utgangspunkt i kostnadsnivået for de ulike arealtypene
- Fellesarealer fordeles etter leietakerens eksklusive areal som andel av totalt utleibare arealer
 - Fellesarealer pr etasje fordeles på leietakerne i etasjen
 - Fellesarealer pr bygg fordeles på alle leietakere i bygget
 - Fellesarealer område (inkl. kulverter) fordeles på alle leietakere

Arealkategorier

<u>Arealkategori:</u>	<u>Vekttall:</u>
1. Sykehusarealer	1,4
eks.: -sykeposter	
2. Spesialarealer	2,0
eks.: -operasjonsstuer	
-laboratorier	
3. Administrative arealer	1,0
eks.: -kontorer	
-undervisning	
4. Boligarealer	0,8
eks.: -tjenesteboliger	
5. Barnehage	1,1
6. Lager, "oppvarmet" el. "høyt"	0,9
7. Lager, "kaldt" og "lavt"	0,5
8. Parkering	
-over terreng	0,3
-under terreng	0,6
9. Hotell / (sykehjem)	1,2



ST. OLAVS HOSPITAL
UNIVERSITETSSYKEHUSET I TRONDHEIM

**LEIERETTSAREAL
(EKSKLUSIVT LEID
AREAL)**

FELLESAREAL

HUSLEIE:

**AVKASTNING (Kapitalkostnad)
FORVALTNING (Adm.)
YTRE VEDLIKEHOLD
UTVIKLING**

**AVKASTNING (Kapitalkostnad)
FORVALTNING (Adm.)
YTRE VEDLIKEHOLD
UTVIKLING
INDRE VEDLIKEHOLD**

FELLESKOSTNADER:

**TEKNISK DRIFT OG
ETTERSYN**

**TEKNISK DRIFT OG
ETTERSYN**

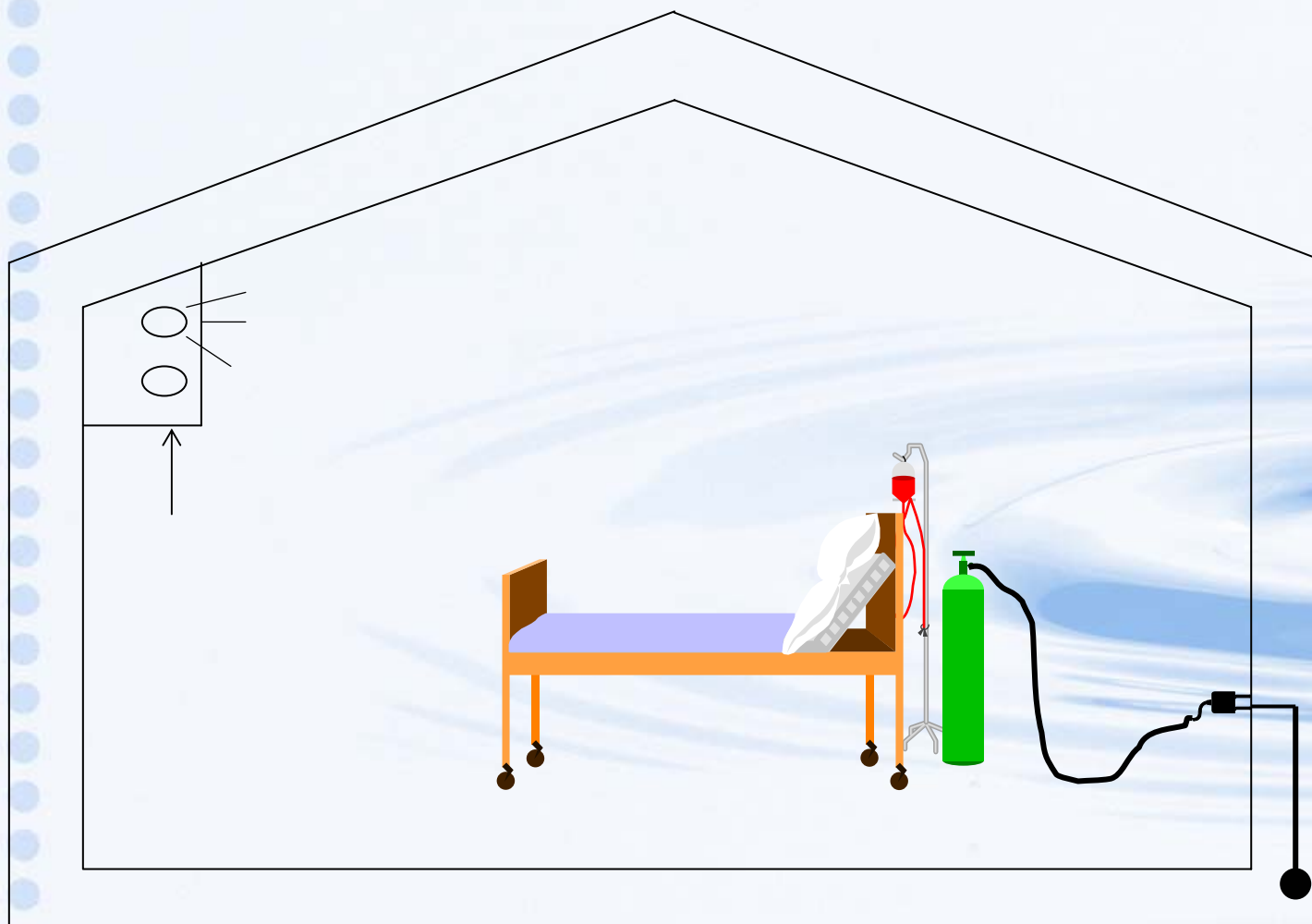
RENHOLD

ENERGI

LEIETILLEGG:

INDRE VEDLIKEHOLD

LEIEAVTALE - ANSVARSFORDELING



ST. OLAVS HOSPITAL
UNIVERSITETSSYKEHUSET I TRONDHEIM

1. Grunnleie
2. Serviceleveranse avtale
3. Felleskostnader

	1	2	3
Drift	Utleiers ansvar og kostnad	Leiers ansvar og kostnad	Utleiers ansvar. Leiers kostn.
	Inngår i grunnleie	Direkte drifts- utgifter. Avtales med service- leverandør uavhengig av denne kontrakten	Bruker-avhengige driftsut-gifter for bygget Utleier forestår tjenestene
All teknisk infrastruktur frem til vegg/gulv/tak	X		
<u>VVS- tekniske anlegg</u>			
Gass som skyldes leiers behov/funksjon		X	
Kjøling som skyldes leiers behov/funksjon (Alt unntatt komfort)		X	
Brannalarm/nødlys, brannslukn.utstyr			X

1. Ytre vedlikehold

2B. Indre vedlikehold

Vedlikehold	1	2	
	Utleiers ansvar Og kostnad Utleier forestår arbeidet	Leiers ansvar og kostnad	
		2A	2B
		Leier forestår arbeidet	Indre vedlikehold Utleier forestår arbeidet
All teknisk infrastruktur fram til vegg, gulv, tak av leid areal	X		
BYGNING			
Vinduer, dører, porter etc., synlige overflater ute	X		
Vinduer, dører, porter etc., synlige overflater inne			X
Spesialinnredning, brukerutsyr		X	

Ny finansieringsstruktur

