

**SAK NR 076 – 2016**  
**AVTALE OM FRAMTIDIG EIERSKAP OG LEIE AV «SØSTERBLOKKEN»,**  
**ANKERVEIEN 44, HAMAR**

Forslag til

**VEDTAK**

1. Styret tar orienteringen om de økonomiske konsekvenser av en eventuell oppsplitting av borettslaget til etterretning.
2. Styret slutter seg til anbefalingen fra administrerende direktør om å videreføre et leieforhold i 10 år basert på at SIHF aksepterer OBOS som eier av bygget forutsatt en gjennomsnittlig leiereduksjon på kr 1,43 Mill /år i leieperioden. En formell avtale med OBOS kan iverksettes fra og med 01.01. 2017.

Brumunddal, 10. november 2016

Morten Lang-Ree  
administrerende direktør

## Bakgrunn

I styresak 36/ 2016 ble det redegjort for situasjonen omkring tidligere uenighet vedrørende eierskap til eiendommen «Søsterblokken» borettslag, Ankerveien 44 i Hamar. Alle andelene i borettslaget eies i dag formelt sett av OBOS. Partene OBOS og SIHF har imidlertid blitt enige om et kompromiss hvor begge aksepterer rettighet til eiendommen som tilsvarer et 50 % eierskap. I saksframstillingen i sak 36 /16 ble det på bakgrunn av den oppnådde enigheten skissert en løsning basert på en oppløsning av borettslaget og etablering av et boligsameie hvor partene skulle sitte igjen med et eierskap til 50 % av eiendommen hver etter oppdelingen. SIHF betaler i dag gjennom leieavtalen alle driftskostnadene for eiendommen.

## Saksframstilling

På bakgrunn av vedtaket ble det satt i gang en prosess for å rede grunnen for et delt eierskap. For å avklare økonomiske konsekvenser av å etablere et sameie ble partene enige om å engasjere skattejurister fra firma Ernst & Young. Det viser seg at en slik omdanning av borettslaget vil medføre betydelige kostnader for partene fordi det påløper beskatning av eiendommens verdistigning. Totale fordringer mot SIHF ved gjennomføringen av en slik modell vil medføre en kostnad i overkant av 8,2 mill kr i skatt, andel fellesgjeld og dokumentavgifter. Verdien av SI's eierandel er taksert til 23,75 mill kr. Nettoverdien av en slik transaksjon vil dermed kunne utgjøre om lag 15,5 mill kr for Sykehuset Innlandet.

Administrasjonen har, på bakgrunn av et så vidt omfattende finansieringsbehov ved en oppløsning av borettslaget / deling av eiendommen sett på alternative måter å kunne realisere SIHF's andel av nettoverdien i bygget. I samarbeid med OBOS er det vurdert en «avbetalingsløsning» som innebærer at SIHF viderefører en leieavtale med OBOS i 10 år med en reduksjon i leien på omlag 1,43 mill kr / år. Ved en videreføring av prisnivået på utleie til ansatte på dagnes nivå, vil løsningen medføre en økt inntekt til SIHF i 10 år som tilsvarer leiereduksjonen. Totalsummen er korrigert for risiko på OBOS sin side for renteøkning i perioden og for rente for utestående beløp for SIHF. Etter avtalens utløp 31.12 2027 vil OBOS ha full disposisjonsrett over borettslaget å stå fritt i forhold til et eventuelt salg av andelene.

## Administrerende direktørs vurdering

Administrerende direktør ser viktigheten av å disponere et godt botilbud for ansatte / vikarer ved SI Hamar i overskuelig framtid. Dette vurderes som oppfylt gjennom denne avtalen. På bakgrunn av informasjonen om kapitalbehovet ved etableringen av et bofellesskap, vurderes den alternative løsningen som et godt alternativ i en situasjon hvor foretaket disponerer lite investeringsmidler. Løsningen innebærer en forutsigbar økt inntekt for foretaket, noe som er positivt. Hensyntatt at deler av regnestykket baserer seg på antagelser og prognoser i forhold til prisstigning og rentenivå i en 10 – årsperiode, ansees det som forsvarlig å akseptere et fast beløp på 1,43 mill /år i redusert kostnad for SIHF over en 10-årsperiode.