

Ingemar Nilsson
Servicedirektör
046-15 34 05, 0702-37 57 61
ingemar.a.nilsson@skane.se

Datum 2009-10-08
Dnr 0902057

1 (7)

Regionstyrelsen

Försäljning av fastigheter – uppdrag

Ordförandens förslag

1. Regionstyrelsen uppdrar åt regiondirektören att försälja bostadsrättslägenheter och övriga fastigheter förtecknade i denna skrivelse under förutsättning att köpeskillingen för enskilt försäljningsobjekt uppgår till högst 300 prisbasbelopp.
2. Regionstyrelsen uppdrar åt regiondirektören att förbereda en försäljning av fastigheter genom att upprätta förslag på köpekontrakt såvida köpeskillingen för enskilt försäljningsobjekt överstiger 300 prisbasbelopp.

Beskrivning av ärendet

Region Skånes verksamhet ska innebära en professionell och kostnadseffektiv lokalförsörjning. Verksamheten ska vara affärsmässigt jämförbar med den privata marknaden och tillhandahålla funktionella och verksamhetsanpassade lokaler på ett långsiktigt och kostnadseffektivt sätt.

En annan grundläggande utgångspunkt är att regionen ska förvalta sitt kapital effektivt vilket innebär att en effektiv hantering av regionens fastighetsbestånd med frigörande av kapital kan bidra till en god ekonomisk hushållning.

En översyn av regionens ägda fastigheter har skett varvid de främsta kriterierna vid val av eget ägande eller förhyrning har varit:

- Egen rådighet över lokaler som är specifika och av väsentlig betydelse för Region Skånes kärnverksamhet.
- Långsiktigheten i verksamheten.
- Bedömningen av kostnaden/kostnadsutvecklingen.

- Kostnaden för att byta lokal eller anpassa denna till förändringar i verksamheten.
- Behovet av flexibilitet i lokalbeståndet.
- Den lokala hyresmarknaden avseende tillgång till lämpliga lokaler.
- Möjlighet till frigörande av kapital.

Det kan konstateras att ett antal fastigheter ej är strategiskt viktiga och föreslås därför att avyttras genom försäljning.

Beskrivning av fastigheter som föreslås till försäljning

Hyllinge 47:1

På fastigheten Hyllinge 47:1 har privat verksamhet bedrivits sedan 2006-05-01 och byggnaden omfattar totalt 160 m² BTA. Nuvarande hyresgäst Praktikertjänst AB tog över hyreskontraktet 2007-08-01. Hyreskontraktet är uppsagt för avflyttning och gäller tom 2010-12-31.

Praktikertjänst hyr ut i andra hand till Åstorps kommun som driver en öppen förskola och är nu intresserade av att hyra hela huset. Ventilationen är inte avsedd för detta och Regionservice har fått OVK:n underkänd. Om kommunen skall fortsätta sin verksamhet krävs en omfattande ombyggnad av ventilationen.

Eftersom Region Skåne inte har någon egen verksamhet på fastigheten, varken nuvarande eller planerad, bör fastigheten säljas.

Åstorps kommun har anmält intresse av att köpa fastigheten och därför bör en värdering av fastigheten göras som underlag för en dialog med kommunen.

Munka Ljungby, Folkhögskolan 1

På fastigheten Munka Ljungby, Folkhögskolan 1 finns idag två externa hyresgäster; Läkargruppen Munka Ljungby AB som bedriver sin verksamhet på en yta av 963 kvm och Läkargårdens Sjukgymnastik HB som hyr 50 kvm. Byggnaden har en bruttoarea om 1 142 kvm.

Läkargruppen Munka Ljungby AB tog över verksamheten från primärvården 2008-04-01.

Läkargårdens Sjukgymnastik HB:s hyreskontrakt tecknades 2002-09-01.

Eftersom fastigheten bedöms inte strategiskt viktig för Region Skånes primärvård, upphandlad eller i egen regi, bör den säljas.

Annedal gruppbostad, Helsingborg

Fastigheten består av två byggnader med en gemensam bruttoarea på 508 kvm. Ringstorpsvillorna används idag som utslussningsenhet inom Psykiatri Skåne och har för avsikt att göra det tills nya lokalalternativ finns. Med anledning av att verksamheten på Annedal har för avsikt att lämna dessa lokaler tidigast 2012 görs bedömningen att Region Skåne inte efter flytten ha någon intern hyresgäst på fastigheten. Intresse finns från andra aktörer att hyra alternativt att köpa fastigheten.

HVB Luzerngården, Lund

Fastigheten Lund Måsen 14, Örnvägen 28A, benämnd Luzerngården, hyrs ut till VoB Syd AB, ett privat vårdbolag som bedrivit verksamhet i lokalen sedan 2004-01-01.

Luzerngården ligger på samma fastighet, Måsen 14, som vårdcentral Måsen. Luzerngården bedöms vara avstyckningbar från fastigheten Måsen 14 och bör säljas.

Specialisthuset, Eslöv

Specialisthuset i Eslöv består av ett antal sammankopplade byggnader (A, B, C, D, E, F, G, I och K). Eslövs kommun äger byggnaderna A, E och F och Region Skåne de övriga.

Byggnaderna B, C och K inrymmer de interna hyresgästerna Psykiatri Skåne och USIL.

Regionservice hyr byggnad F av Eslövs kommun för att i andra hand hyra ut den till Carema som dessutom hyr Byggnaderna D och G av Regionservice. Detta vårdavtal är under upphandling och går ut 2009-12-31 vilket kan påverka kommande hyresavtal.

I byggnad I finns en extern hyresgäst och stora delar står tomt.

Total ägd yta är 6 124 kvm varav 3 141 kvm hyrs ut till interna hyresgäster, 1 872 kvm till externa och 1 111 kvm står tomt.

Samtliga byggnader är ur medialförsörjningssynpunkt sammankopplade och upplevs som en enhet. Regionservice säljer media vidare till Eslövs kommun.

Det faktum att byggnaderna är sammankopplade och har ett gemensamt försörjningssystem och osynliga markgränser gör det till en svårhanterad och onödigt komplicerad fastighet.

Skötseln och driften av byggnaderna skulle effektiviseras av att ha en ägare. Det torde inte finnas någon intresserad extern köpare av enbart

Regionservice fastighet och därför föreslås att Regionservice tar upp en diskussion med Eslövs kommun om förslag till framtida lösning.

Ambulansstation byggnad 27, del av Fornbacken 2, Hässleholm

Idag hyr Falck AB ambulansstationen men fr o m 2010-01-01 beräknas att den står tom. Kamber som genomför upphandlingen av ambulansverksamheten i Skåne anser inte att lokalen uppfyller de krav som ställs idag på en ambulansstation.

Det har tidigare funnits förslag på tillbyggnad men investeringsmedel har saknats. Förslag att samlokalisera Räddningstjänsten och ambulansstation i Hässleholm har diskuterats men inte blivit verklighet. Bedömningen är att någon annan verksamhet att hyra ut till i dagsläget saknas.

Byggnadens area är 577 kvm BTA.

Bostadsrättslägenhet, Steglitsvägen 3A, Lund

Fastigheten ägs av HSB:s Brf Carlsro i Lund och aktuell lokal ägs av Region Skåne genom Regionservice.

Lokalerna hyrs av VoB Syd AB som från årsskiftet 2003/2004 övertog verksamhet från VoB Kronoberg och Region Skåne. I lokalen drivs en utrednings- och behandlingsenhet för barn och familjer med barn upp till tolv års ålder. Uppdrag erhålles från kommuners socialtjänst i södra Sverige. Region Skåne ämnar inte driva egen verksamhet i dessa lokaler.

Bostadsrättslägenhet, Steglitsvägen 3C, Lund

Samma förhållanden som bostadsrättslägenheten Steglitsvägen 3A enligt ovan.

Bostadsrättslägenhet 57, Stora Södergatan, Lund

Fastigheten ägs av HSB:s Bostadsrättsföreningen Rönngården i Lund och aktuell lokal ägs av Region Skåne genom USiL. USiL har hyrt ut lokalen internt till RS-IT som sade upp hyresavtalet och flyttade 2008-12-31.

Lokalen, som är en kontorslokal i sutterängplan, har stått tom sedan dess och något intresse från andra förvaltningar att hyra den på kort eller lång sikt har undersökts men finns inte i dagsläget. USiL har uppdragit åt Regionservice att sälja lokalen.

Bostadsrättslägenhet Quantenborgsvägen 4 A, Lund

Fastigheten ägs av Bostadsrättsföreningen Lerbäck i Lund och bostaden ägs av Region Skåne genom USiL. Lägenheten, 1 RoK, har hyrts ut till en anställd på USiL. Hyresförhållandet har reglerats i ett bostadshyresavtal med normalt besittningsskydd för hyresgästen. Lägenheten har sagts upp för avflyttning till 2009-01-15 av hyresgästen och lägenheten är sedan dess tom. USiL har uppdraget åt Regionservice att sälja lägenheten.

Bostadsrättslägenhet, Slättervägen 5A, Lund

Lägenheten är en tvåa på 56,2 kvm och hyrs ut i andra hand till en privatperson som är före detta sjukhusanställd.

Bostadsrättslägenhet, Gethornskroken 8A, Hässleholm

Fastigheten ägs av HSB:s Bostadsrättsföreningen Gethornet i Hässleholm och aktuell lägenhet, 2 RoK, ägs av Region Skåne genom Hässleholms sjukhusorganisation.

Lägenheten har använts som tillfällig övernattningslägenhet. Hässleholms sjukhusorganisation bedömer att man inte längre har behov av lägenheten och har uppdragit åt Regionservice att sälja den.

Bostadsrättslägenhet, Gethornskroken 2C Hässleholm

Fastigheten ägs av HSB:s Bostadsrättsföreningen Tackan i Hässleholm och den aktuella lägenheten, 1 rum med kokvrå, ägs av Region Skåne genom Hässleholms sjukhusorganisation.

Lägenheten har använts som tillfällig övernattningslägenhet och Hässleholms sjukhusorganisation bedömer att man inte längre har behov av lägenheten och har uppdragit åt Regionservice att sälja den.

Bostadsrättslägenhet, Trebackalångg 88, Hässleholm

Fastigheten ägs av HSB:s Bostadsrättsföreningen Stenbocken i Hässleholm och lägenheten, 2 RoK på 66 m², ägs av Region Skåne genom Hässleholms sjukhusorganisation.

Lägenheten har använts som övernattningslägenhet. Hässleholms sjukhusorganisation anser sig inte heller längre ha behov av lägenheten och har uppdragit åt Regionservice att sälja den.

Bostadsrättslägenhet Klörupsvägen 33, 1. vån, Trelleborg

Fastigheten ägs av Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Trelleborgshus nr 3 i Trelleborg och lägenheten, 1 RoK på 43 m², ägs av Region Skåne genom Trelleborgs lasarett.

Bostadsrättslägenhet Klörupsvägen 33, 2. vån, Trelleborg

Fastigheten ägs av Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Trelleborgshus nr 3 i Trelleborg och lägenheten, 1 RoK på 43 m², ägs av Region Skåne genom Trelleborgs lasarett.

Bostadsrättslägenhet Klörupsvägen 35 B, Trelleborg

Fastigheten ägs av Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Trelleborgshus i Trelleborg och lägenheten, 3 RoK på 79 m², ägs av Region Skåne genom Trelleborgs lasarett.

Tabell: Faktauppgifter.

Fastighet	Area (m ² BTA)	Bokfört värde (kr)	Hyses- intäkter (kr/år)	Avgift kr/mån	Hysesgäst
Hyllinge 47:I	160	133 022	119 250		Praktikertjänst
Munka Ljungby, Folkhögskolan I	1 142	955 701	785 000		Läkargruppen Munka Ljungby AB Läkargårdens Sjukgymnastik
Annedal gruppbostad, Helsingborg	508	1 523 587	550 000		Psykiatri Skåne
HVB Luzerngården, Lund	699		725 000		VoB Syd AB
Specialisthuset, Eslöv	6 124	11 087 464	Interna 2 401 000 Externa 1 060 000 Tomt 666 000		Psykiatri Skåne USiL Carema mfl
Ambulansstation, Hässleholm	577				
Bostadsrättslägenhet, Steglitsvägen 3A, Lund	73	59 100	88 000	5 815	VoB Syd AB
Bostadsrättslägenhet, Steglitsvägen 3C, Lund	246		297 000	19 652	VoB Syd AB
Bostadsrättslägenhet, Stora Södergatan 57, Lund	240	44 095	Tidigare 140 000	8 372	Tom lokal
Bostadsrättslägenhet Quantenborgsvägen 4 A, Lund	39,7	1 755	Tidigare 25 200	2 071	Tom lägenhet
Bostadsrättslägenhet, Slättervägen 5A, Lund	56,2	2 491	33 288	2 774	Hys ut i andra hand till en privatperson som är före detta sjukhusanställd.
Bostadsrättslägenhet, Gethornskroken 8A, Hässleholm	63	7 756		3 615	Tom lägenhet, f d övernattnings- lägenhet

Fastighet	Area (m2 BTA)	Bokfört värde (kr)	Hyses-intäkter (kr/år)	Avgift kr/mån	Hysesgäst
Bostadsrättslägenhet, Gethornskroken 2C Hässleholm	32,5	5 220		2 256	Tom lägenhet, f d övernattningslägenhet
Bostadsrättslägenhet, Trebackalångg 88, Hässleholm	66	2 680		3 616	Tom lägenhet, f d övernattningslägenhet
Bostadsrättslägenhet Klörupsvägen 33,1. vån, Trelleborg	43	38 278			
Bostadsrättslägenhet Klörupsvägen 33, 2. vån, Trelleborg	43	38 588			
Bostadsrättslägenhet Klörupsvägen 35 B, Trelleborg	79				Hyrs ut i andra hand till en privatperson som är före detta sjukhusanställd.

Jerker Swanstein
Regionstyrelsens ordförande

Sören Olofsson
Regiondirektör