



Sameiet
St. Olavs Hospital

ÅRSRAPPORT
2007



Nytt universitetssykehus

Nytt universitetssykehus bygger på en modell der undervisnings og forskningsfunksjonene innen de kliniske fagene skal integreres i de samme anleggene som bygges for de kliniske funksjonene. Byggingen foregår i to faser:

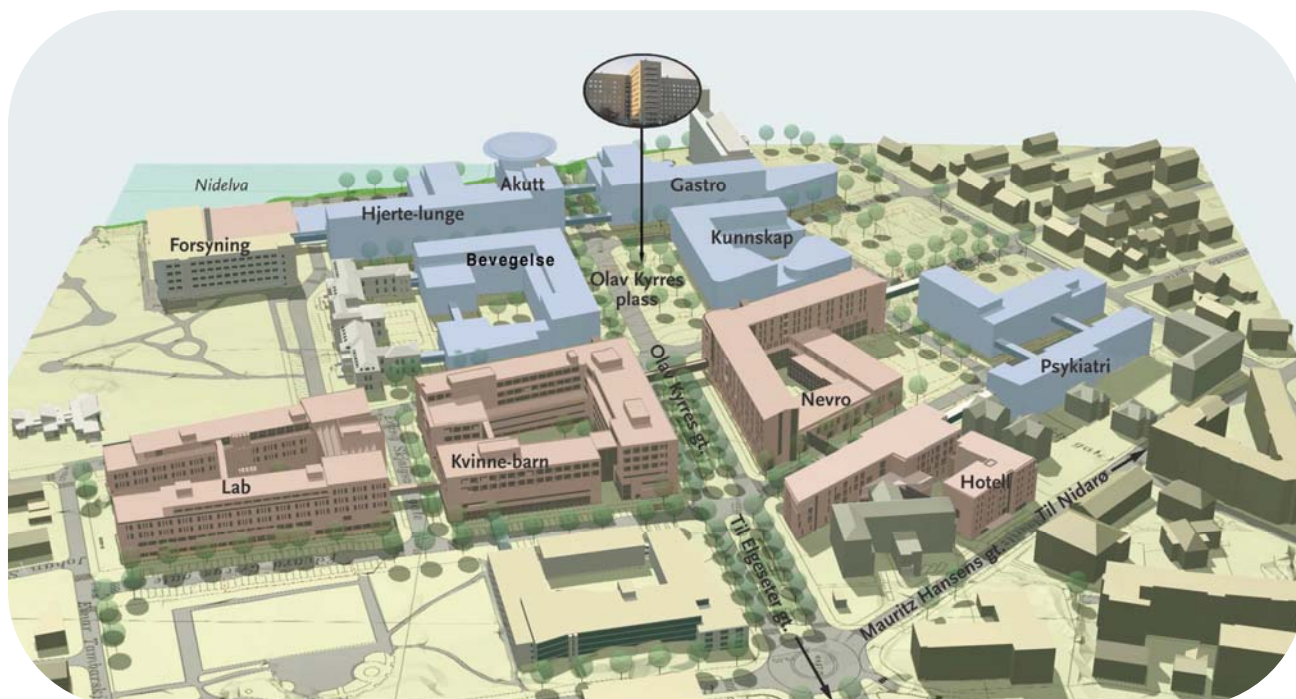
Byggefase 1 er ferdigstilt og består av Nevrosenteret, Laboratoriesenteret og Kvinnebarn-senteret. Over 90 000 kvadratmeter er bygd og satt i drift. Dette utgjør nesten halvparten av det nye universitetssykehuset.

Byggefase 2 ble innledet i oktober 2005 og består av 1902-bygget, Forsyningssenteret, Gastroenteret, Bevegelsessenteret, Akutten og Hjerte-lungesenteret og Kunnskapssenteret. De fleste bygg blir ferdigstilt i 2009. Byggefase 2 avsluttes med Kunnskapssenteret som ferdigstilles sommeren 2013.

Historikk

Det formelle grunnlag for samarbeidet mellom St. Olavs Hospital HF og NTNU om bygging av nytt universitetssykehus er St.prp. nr. 53 (2001–2002) og Stortingets vedtak knyttet til denne. Ved St.prp. nr. 53 (2001–2002) ble Helse Midt-Norge RHF gitt en samlet ansvarsposisjon som byggherre i forhold til planlegging og utbygging av nytt Universitetssykehus i Trondheim.

Sameiet omfatter bygg og anlegg som partene har finansiert i fellesskap, herunder grunnarealer som er ervervet i forbindelse med utbyggingen av nytt universitetssykehus, og bygg og anlegg som er særskilt finansiert av partene. I prosjektet nytt universitetssykehus inngår også en andel av eksisterende bygningsmasse som St. Olavs Hospital HF i dag eier, men der rehabiliteringsutgiftene inngår i kostnadsoverslaget for nytt universitetssykehus. Selve sykehusaktiviteten og undervisnings- og forskningsaktiviteten faller utenfor sameiets virkeområde. Staten ved NTNU og St. Olavs Hospital HF eier anleggene i et tingsrettslig sameie.



Mål

Det overordnede mål for sameiet er å forvalte eiendommene slik at det skapes optimale vilkår for kjernevirksomheten ved universitetssykehuset i Trondheim, samt å legge til rette for at klinisk virksomhet, forskning og undervisning kan drives integrert.

Forvaltningsstrategi

Sameiets strategi er å forvalte bygg og anlegg som eies av partene i fellesskap. Strategien skal legge til rette for hensiktsmessig og kostnadseffektiv forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling («FDVU») av det nye universitetssykehuset, slik at anleggene i byggenes økonomiske levetid skal være tjenlige for sine formål og at realkapitalens verdi opprettholdes.

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiets virksomhet omfatter forvaltning av bygg og anlegg som inngår i det nye universitetssykehuset i Trondheim.

Styre og sekretariat

Åge Lien, St. Olavs Hospital, styrets leder.
Anne Katarina Cartfjord, DMF, styremedlem
Kjell Næsje, NTNU, styremedlem
Stein J. Sundmoen, St. Olavs Hospital, styremedlem

Gunnar Husby, St. Olavs Hospital, observatør
Heidi Egseth, NTNU, observatør

Anne Kari Steinsvik, St. Olavs Hospital, varamedlem.
Frode Walseth, DMF, varamedlem
Roar Arntzen, St. Olavs Hospital, varamedlem
Arne Rønning, NTNU, varamedlem

Sekretariatsfunksjonen og daglig administrasjon ivaretas av St. Olav Eiendom. Sameiet har forretningsadresse i Trondheim.

Sameiestyret har ansvaret for å ivareta de felles interesser som er knyttet til driften av nytt universitetssykehus, og skal herunder gi råd til partene i spørsmål som ligger under deres eksklusive bruksrett. I tillegg skal sameiestyret ha et særlig ansvar for å vurdere langsiktige forhold og tiltak knyttet til eiendomsmassen ved nytt universitetssykehus.



Årsberetning 2007

Sykehusparken

Parken ble ferdigstilt til åpning 21.juni. Parken er utbedret med stier, vannanlegg, beplantning, sittegrupper og utsmykninger. Parken er offentlig.

TEXI - Textile Integration System

Elektronisk system for håndtering av personaltøy. Systemet skal automatisk loggføre hvor hvert enkelt personalplagg er til enhver tid. Personaltoyskap ble formelt overtatt i juni 2007. Returautomater planlegges overtatt i byggefase 2.

Avfallsanlegg

Systemet består av avfallssug, sorteringssystem som skifter avfallsbane, vaskelinje og autoklav for desinfisering av avfall før behandling i avfallskvern. Avfallsanlegget ble formelt overtatt 17.08.2007. Anlegget betjener Nevrosenteret, Laboratoriesenteret, Kvinnebarn-senteret, Forsyningscenteret og Pasienthotellet.

Anlegget eies og drives av Sameiet. Øya Sykehjem skal tilknyttes anlegget. Trondheim Kommune dekker selv tilknytning til anlegget og bærer tilknytningskostnader, andel av FDVU-kostnader samt håndterings og tømmekostnader for avfallet.

IKT infrastruktur

Etter nettverksammenbrudd juni 2006 ble det besluttet at formell overtakelse av IKT infrastruktur skulle skje etter utført 3.parts kontroll. IKT-infrastruktur ble formelt overtatt 07/02/2007.

Delovertakelser

Det har i løpet av året vært delovertakelser til forvaltning i Forsyningscenteret. Dette gjelder bl.a. varemottak, kulvertterminal og del av dyrestall. Endelig overtakelse av Forsyningscenteret skjer i 2008.

Merverdiavgift

Fylkesskattekontorets uttalelse vedrørende mva-behandling førte til at beregning av mva ved overføring av varer og tjenester mellom partene i sameiet ble avvirket.



Prosjekt Sambruksplan

Prosjekt Sambruksplan er etablert for å sikre vellykket overlevering og ibrukstakelse av nytt universitetssykehus. Helsebygg, NTNU og St. Olavs Hospital samarbeider om prosjektet. Delprosjekter behandler leiertakerrollen, eier/utleierrollen, forberedelse til ibrukstakelse og flytting, overlevering/overtakelse av bygg/anlegg/utstyr.

Makebytter før innflytting

I forbindelse med innflytting i nye sentra ble det gjennomført bytter av areal som avviker fra Helsebyggs arealgrunnlag. Makebyttene er godkjent av Sameiet. De inngår i startgrunnlaget og har ingen følger for eierbrøk. Gjensidige leieavtaler er utarbeidet for påfølgende endringer.

Venteareal for pasienter

For å redusere tidsbruk, trafikale problemer og kostnader i forbindelse med ventetakt, er det etablert venteareal for pasienter med transportbehov i deler av Nevrosenterets kantine.

Ordensveileder

Ordensveilederen implementeres i universitetssykehuset. Denne omfatter felles retningslinjer for opprettholdelse av alminnelig orden og et godt estetisk miljø i sykehuset.

Delegasjon av myndighet

St. Olav Eiendom er delegert myndighet til å utbedre skader ved uforutsette hendelser uten på forhånd å innhente sameiestyrets godkjenning.

Drift

Sameiets driftsleverandør er St. Olavs driftsservice. Driftsleverandøren benytter også underleverandører for å utføre tjenestene. Det er utpekt egen driftsansvarlig per senter. Driftsdokumentasjon (FDV) er overlevert fra Helsebygg Midt-Norge, og det pågår et arbeid med å implementere dokumentasjonen til St. Olavs Hospitals FDV-system.

2007 er det første hele driftsår for alle byggene i byggefase 1. Driftskostnadene er lavere enn det som forventes å være situasjonen i et normalår. Dette fordi leverandører utfører garantiarbeider som sameiet ikke blir fakturert for. Dette gjelder bl.a. drift og vedlikehold av heis og sykehusparken, der kostnadene er en del av entreprisen. Driften overtas gradvis av sameiet.

Hovedfokus i 2007 har vært å få stabil drift på funksjonsnivå samt å oppnå kostnadseffektiv drift, spesielt innefor energiområdet. Energileveransene omfatter strøm, fjernvarme og fjernkjøling. Energikostnadene utgjør samlet 21,8 mill.kr. og tilsvarer kr. 238,- pr. kvm. Energiforbruket varierer i de ulike sentra pga ulik virksomhet. Laboratoriesenteret har pga. sin virksomhet det høyeste forbruket med kr. 266,- pr. kvm.

St. Olavs Hospital deltar i det regionale ENØK-prosjektet "Energisk ledelse". Målet om reduksjon av energiforbruket for St. Olavs Hospital med 1,8 GWh er nådd.

Det er etablert et omforent reklamasjonsregister som håndteres av Helsebygg. Ved årets slutt var det registrert 183 uavsluttede reklamasjonssaker. Antall reklamasjoner er redusert i forhold til fjoråret, men behandlingstiden er generelt for lang.

Koordineringsenheten har ansvar for kontroll og verifikasjon av bygg før overlevering og deltar i arbeid med reklamasjoner etter overlevering. I reklamasjonssaker der det ikke oppnås enighet benyttes 3. partsvurderinger for å få objektiv vurdering.

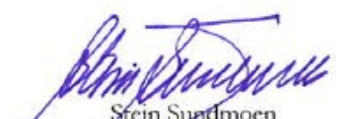


Trondheim 7. mai 2008


Age Lien
styrets leder


Anne Katarina Cartford
styremedlem


Kjell Næsje
styremedlem


Stein Sundmoen
styremedlem

Forretningsførsel

St. Olav Eiendom er forvalter og forretningsfører for sameiet.

Regnskapsprinsipp

Regnskapsføringen for sameiet er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk i Norge. Regnskapsavleggelsen følger de frister som gjelder for avslutning av regnskapet for St.Olavs Hospital HF.

Kostnadsføring

Sameiets regnskap er et kostnadsregnskap basert på kontoplan (NS 4102) og NS 3454 (FDVUS). Kostnadene føres i regnskapssystemet for å ivareta sameiestyrets krav til rapportering, og fordeles i tre hovedtyper:

- Felleskostnader (løpende drift, strøm, renhold)
- Eierkostnader (forsikring, administrasjon, ytre vedlikehold)
- Brukerkostnader (brukers driftskostnader f.eks. spesialavfall.)

Rapporter som viser kostnader per senter og totalt legges frem for styret hvert kvartal.

Fordeling mellom St. Olavs Hospital og NTNU skjer etter eierbrøk / avtalt fordelingsnøkkel per senter.

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Ytre miljø

Sameiets virksomhet, som er drift og forvaltning av bygninger og utearealer, forurenses i beskjeden grad det ytre miljø. Det er fokusert på miljøvennlige tiltak i byggene, både i forbindelse med driften og leietakernes bruk. Eksempler på miljøvennlige tiltak er programmer for lavere energiforbruk, bruk av miljøvennlige materialer samt miljøvennlig avfallshåndtering.

Sameiets stilling og resultatet av virksomheten

Regnskapet for 2007 er gjort opp med et nullresultat. Sameiet har ingen egenkapital. Kontantstrømmen fra ordinær virksomhet er tilstrekkelig til å betjene sameiets løpende forpliktelser. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling og resultat.

Fremtidig utvikling

Sameiets økonomiske og finansielle stilling bestemmes til enhver tid av de rammer eierne gir. Forutsatt at det overføres tilstrekkelige midler til å dekke de løpende utgifter innenfor de gitte budsjettammer, vil det danne grunnlag for en stabil drift og at anleggene i byggenes økonomiske levetid vil være tjenelige for sine formål og at realkapitalens verdi opprettholdes. Det er ikke gjort avsetninger til vedlikehold i sameiet. Vedlikehold må dekkes løpende av partene.



Resultatregnskap (Alle tall i hele 1 000)

Driftsinntekter og kostnader	Note	2007	2006
Driftsinntekter		92 530	69 858
Sum driftsinntekter		92 530	69 858
Felleskostnader	1	37 791	36 656
Vedlikeholdskostnader	2	1 035	16
Forvaltningskostnader	3	7 715	8 301
Brukerkostnader	4	45 989	24 885
Sum driftskostnader		92 530	69 858
Årsresultat*		0	0

* Sameieregnskapet er gjort opp med et nullresultat

Balanse

Det utarbeides ikke balanse for sameiet.

Eierbrøk/ kostnadsfordeling

Eierbrøk/fordelingsnøkkel per 31.12.2007

	St. Olavs Hospital	NTNU	Totalt
Nevrosenteret	77 %	23 %	100 %
Laboratoriesenteret	39 %	61 %	100 %
Kvinnebarn-senteret	82 %	18 %	100 %
Sameiet totalt *	74 %	26 %	100 %
IKT	81 %	19 %	100 %

* Eierbrøk ved ferdig utbygd universitetssykehus

Kostnadsfordeling (Alle tall i hele 1 000)

	St. Olavs Hospital	NTNU	Totalt
Nevrosenteret	12 930	4 089	17 019
Laboratoriesenteret	4 999	8 309	13 308
Kvinnebarn-senteret	10 989	2 591	13 580
Sameiet felles	5 2 007	699	2 706
IKT	37 958	7 959	45 917
Totalt	6 68 883	23 647	92 530

Noter til regnskapet

- 1) Energi utgjør 21,8 mill. kr, løpende drift 11,2 mill kr, vann-avløp og avfall 4,8 mill kr.
- 2) Gjelder rørpost, vannlekkasje Nevrosenteret, reservekraft og brannvarslingsanlegg.
Det er ikke gjort avsetninger for vedlikehold.
- 3) *Administrasjon* utgjør 6,1 mill kr og omfatter driftsavtalens post for forvaltning, eksterne leveranser (rådgivertjenester), prosjektleder og Koordineringsenheten. *Forsikring* utgjør 1,6 mill.kr.
- 4) IKT- kostnader utgjør 45,9 mill.kr. Øvrige brukerkostnader dekkes direkte av partene.
Årets IKT kostnader er lavere enn det som forventes å være et normalår pga. betydelig kompensasjon fra leverandør.
- 5) I Sameiet felles inngår kostnader som ikke knyttes direkte til de enkelte bygg.
Kostnader er fordelt etter eierbrøk i Sameiet totalt.
- 6) Avregning av NTNUs andel av kostnadene for 2007 er periodisert med kr 1 211 449,-.
Beløpet faktureres i 2008.

Regelverk for styret – vedlegg til sameieavtale mellom NTNU og St. Olavs Hospital HF

1. Styret er Sameiets øverste organ og skal ha ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold, utvikling og service i Sameiet, jf. Sameieavtalens pkt. 5.1 og 5.3.

2. Styret skal bestå av fire medlemmer og fire varamedlemmer, henholdsvis to medlemmer og to varamedlemmer utpekt av St. Olavs Hospital HF og to medlemmer og to varamedlemmer utpekt av NTNU. St. Olavs Hospital utpeker leder, jf. Sameieavtalen pkt. 5.2. Sekretariatsfunksjonen skal ivaretas av St. Olavs Hospital HF.

Medlemmene i styret sitter inntil partene i Sameiet St. Olavs Hospital, St. Olavs Hospital HF og NTNU, herunder benevnt «Sameierene», beslutter utskiftninger. Det bør ikke skiftes mer enn inntil halvparten av styret ett enkelt år.

3. Sameierene dekker selv sine respektive kostnader med styrearbeidet herunder styregodtgjørelse, jf. Sameieavtalens pkt. 5.2.

4. Styret skal bl.a. ha følgende oppgaver:

- a) Overta bygg og anlegg på vegne av partene.
- b) Utarbeide retningslinjer og langtidsplaner for drift, vedlikehold og bygningsskifter samt service i Sameiet.
- c) Utarbeide forslag til langtidsbudsjett (tre år) og årlig budsjett samt likviditetsbudsjett og oversende dette til Sameierene jf. Sameieavtalens pkt. 5.5 og 5.6.
- d) Fordele kostnadene til forvaltning, drift, vedlikehold, utvikling og service mellom partene, jf. Sameieavtalens pkt. 5.4.
- e) Sørge for forsvarlige regnskapssystemer og -rutiner, utarbeide og godkjenne regnskapet. Regnskapet skal føres og revideres etter regnskapsreglene som gjelder for St. Olavs Hospital HF. Regnskapet skal revideres av revisor for St. Olavs Hospital HF, dog slik at Riksrevisjonen har innsynsrett.
- f) Inngå avtaler vedr. forvaltning, drift, vedlikehold og service av Sameiet jf. Sameieavtalens pkt. 5.3 og 5.9.
- g) Behandle ev. endringer i fordeling av bruksarealer, jf. Sameieavtalens pkt. 3.5.
- h) Behandle utleiesaker, jf. Sameieavtalens pkt. 4.2, 2. avsnitt.

i) Behandle overdragelse av eierandeler, jf. Sameieavtalens pkt. 4.3.

j) Behandle bygningsmessige endringer, jf. Sameieavtalens pkt. 5.6.

k) Avgi uttalelse i forbindelse med forsikringsaker, jf. Sameieavtalens pkt. 5.7, 3. avsnitt.

l) Utarbeide husreglement, herunder regler om skilting, fordeling av parkeringsplasser m.m.

m) Utarbeide instruks for styrets arbeid, herunder regler om møteinnkalling, møteavvikling m.m.

n) Avgi årlig rapport til Sameierene med redegjørelse for bl.a. hovedtall, utvikling og perspektiver.

I denne sammenheng kan aksjeselskapers årsrapport være en modell.

5. Styret treffer sine beslutninger ved alminnelig flertall, dersom annet ikke er avtalt. Ved stemmelikhet regnes styrelederens stemme dobbelt. Styret er ikke beslutningsdyktig uten av minst tre medlemmer er til stede.

6. Følgende beslutninger kan ikke treffes uten enstemmighet:

a) Fordele kostnadene til forvaltning, drift, vedlikehold, utvikling og service mellom partene, jf. Regelverket pkt. 4.d.

b) Endring av eierandeler eller bruksrett som beskrevet i Sameieavtalens pkt. 3.3., pkt. 3.5 og 4.3, jf. Regelverket pkt. 4.g og 4.i.

c) Vedlikehold eller utbedringer som nødvendiggjør ekstratilskudd fra Sameierene eller som vil påvirke Sameierenes adgang til å benytte arealer der en har eksklusiv bruksrett, jf. Regelverket pkt. 4.b. og 4.g.

d) Påbygninger, ombygninger eller investeringer som nødvendiggjør ekstratilskudd fra Sameierene, jf. Regelverket pkt. 4.j.

e) Avtale vedr. forvaltning, drift, vedlikehold, utvikling og service herunder evt. med et driftsselskap, jf. Regelverket pkt 4.f.

f) Instruks for styret, jf. Regelverket pkt. 4.m.