

Oslo universitetssykehus HF

Dato møte:	17. desember 2025
Saksbehandler:	Direktør Oslo sykehuservice
Vedlegg:	1. Styringsdokument for salg av Ullevål-tomten
Sak 85/2024:	Salg av Ullevål-tomten

Forslag til vedtak:

1. Styret tar etablering av prosjektet Salg av Ullevål-tomten og redegjørelsen for videre arbeid med salgs- og kontraktstrategi til orientering.

Oslo, 10. desember 2025

Bjørn Atle Lein Bjørnbeth
Sign.

1. Sammendrag

Avhending av fast eiendom skal være en strategisk handling som understøtter helseforetakets overordnede mål og være i samsvar med Oslo universitetssykehus HF sin virksomhetsstrategi og eiendomsstrategi.

I oktober 2024 behandlet styret ved Oslo universitetssykehus HF sak 90/2024 om forberedende arbeid for avhending av eiendommene på Ullevål. Styret ba da om en mer utfyllende sak som beskriver salgs- og kontraktstrategien for avhendingen før gjennomføring. Denne oppfølgingssaken redegjør for tilnærmingen i det videre arbeidet med avhendingsprosessen.

Redegjørelsen bygger på veilederen for avhending av fast eiendom i spesialisthelsetjenesten og omfatter kommunikasjonsstrategi og fremdriftsplan. Målet er å sikre høyest mulig verdirealisering, ivareta samfunnsansvar og følge gjeldende regelverk. Videre skisseres hvilke forhold som er relevante å vurdere og avklare ved utarbeidelse av en salgs- og kontraktstrategi. Disse må utvikles i takt med reguleringsprosesser, markedsforhold og tilbakemeldinger fra aktuelle aktører.

Styret orienteres også om etableringen av prosjektet «Salg av Ullevål-tomten» som skal sikre en strukturert og verdiskapende prosess. Prosjektet markerer starten på Oslo universitetssykehus HF sitt forberedende arbeid med salgsprosessen, er forankret i økonomisk langtidsplan og skal bidra til verdirealisering for sykehuset og byutvikling i Oslo. Styringsdokumentet for prosjektet, som vedlagt, definerer prosjektets mål, roller, ansvar og overordnede leveranser.

2. Tidligere vedtak i styret på saken

Utviklingen av Oslo universitetssykehus HF gjennomføres som trinnvis utbygging med etablering av Oslo storbylegevakt på Aker i 2023, nytt klinikk- og protonbygg på Radiumhospitalet i 2024, Livsvitenskapsbygget i 2026, ny sikkerhetspsykiatri på Ila i 2026, og nye Aker og nye Rikshospitalet i to etapper med planlagt idriftsettelse i 2031 for etappe 1. Hovedtyngden av dagens virksomhet ved Ullevål sykehus vil, etter at ovenfor nevnte utbyggingstrinn er gjennomført i 2031, være flyttet fra Ullevål.

På bakgrunn av Stortingets vedtak knyttet til sykehustilbudet i Oslo, ba Foretaksmøtet 15. juni 2021 Helse Sør-Øst RHF om å:

- avvente salg av sykehustomta på Ullevål til etter at etappe 2 av Nye Oslo universitetssykehus er regulert og utredet i forprosjekt og det foreligger detaljerte planer som sikrer at hele Groruddalens befolkning får sitt lokalsykehustilbud ved Aker sykehus.
- sikre at Aker sykehus blir et fullverdig lokalsykehus for hele Groruddalen så snart det er forsvarlig.
- sørge for at den framskrevne sykehusaktiviteten i Oslo legges til grunn for den videre planleggingsprosessen.

Etappe 2 er siste fase i realiseringen av Nye Oslo universitetssykehus og etappen er avgjørende for å ferdigstille samlingen av sykehusets virksomhet og muliggjøre salg av eiendommer på Ullevål.

Styret ved Oslo universitetssykehus HF behandlet i mars 2024 sak 22/2024 om *Prosjektinnramming for etappe 2 Nye Oslo universitetssykehus HF*. Saken omtaler videreutvikling av Oslo

universitetssykehus HF og hvordan omfanget av etappe 2 er redusert som følge av andre beslutninger og vedtak siden 2021.

Styret i Helse Sør-Øst RHF behandlet 27. september 2024 sak 093/2024 Oppgavedeling og bydelsfordeling mellom sykehusene i Oslo, og vedtok blant annet følgende:

1. Ved ferdigstilling av nye Aker og nye Rikshospitalet, tentativt ved årsskiftet 2031/2032, gjennomføres følgende endringer i bydelsfordeling:

- a) Somatisk spesialisthelsetjenesteansvar for bydelene Grorud og Stovner overføres fra Akershus universitetssykehus HF til Oslo universitetssykehus HF.*
- b) Det helhetlige spesialisthelsetjenesteansvaret for bydel Sagene overføres fra Oslo universitetssykehus HF til Lovisenberg Diakonale Sykehus. Med det menes at indremedisin, psykisk helsevern og tverrfaglig spesialisert rusbehandling ivaretas av Lovisenberg Diakonale Sykehus, mens akuttkirurgi utføres av Oslo universitetssykehus HF. Områdefunksjoner følger ordinær fordeling internt i Oslo.*

2. Oslo universitetssykehus HF ivaretar akuttkirurgi for befolkningen fra opptaksområdet til Lovisenberg Diakonale Sykehus også etter ferdigstilling av nye Aker og nye Rikshospitalet.

6. Styret ber om at Helse Sør-Øst RHF, sammen med helseforetak og sykehus, oppdaterer framskrivningene i god tid før innflytting på nye Aker og nye Rikshospitalet slik at kapasiteten kan tilpasses til eventuelle endringer i behovet. Styret skal orienteres om resultatet av arbeidet.

Helse Sør-Øst RHF vedtok (styresak 102-2024): *Oslo universitetssykehus HF oppstart prosjektinnramming av etappe 2 for nye Oslo universitetssykehus. Arbeidet med etappe 2 pågår i henhold til Helse Sør-Øst RHF's prosjektmandat for Oslo universitetssykehus HF etappe 2 nye Oslo universitetssykehus.*

Et gevinstområde i prosjektmandatet er:

- ***Øke potensiell salgsverdi for Ullevål-tomtene gjennom å konkretisere og vedta forutsigbare planer for flytting av eksisterende virksomhet***

I Økonomisk langtidsplan 2025-2028 (sak 35/2024, vedlegg 1) har Oslo universitetssykehus HF lagt til grunn salgsinntekter fra salget av Ullevål-tomten med totalt 8,5 milliarder kroner i tidsrommet 2032-2036.

Styret behandlet 5. november 2025 sak 77/2025 om oppstart av konseptfaseutredning for Etappe 2 som skisser tidslinjen for Etappe 2. Saken viser til at alle alternativer for denne etappen kan være ferdigstilt i 2035–2036, forutsatt prosjektgjennomføring uten hindring. Dette gir et strategisk handlingsrom for salg av Ullevål-tomten i perioden 2032–2036, i tråd med sykehusets økonomiske langtidsplan.

Oslo universitetssykehus HF legger til grunn at etappe 2 videreføres uten unødig opphold. Risikoen knyttet til etappe 2 vurderes primært å være relatert til interne og eksterne beslutningsprosesser,

herunder tilsagn om lån, enn til reguleringsforhold. Det forutsettes samtidig at etappe 1 gjennomføres som planlagt.

Styret ved Oslo universitetssykehus HF behandlet i oktober 2024 sak 90/2024 om *Orientering om forberedende arbeid for avhending av eiendommene på Ullevål*. Saken omtaler at Oslo universitetssykehus HF har startet forberedende arbeid knyttet til Oslo kommunes arealplanarbeid og har gitt flere høringsinnspill, støttet av to eksterne mulighetsstudier som viser Ullevål-tomtens potensiale i fremtidig byutvikling. Styret vedtok følgende:

1. *Styret tar saken om forberedende arbeid for avhending av eiendommene på Ullevål til orientering.*
2. *Styret ber om at det før gjennomføring legges frem en mer utfyllende sak om Oslo universitetssykehus HF salgs- og kontraktstrategi for avhending av eiendommene på Ullevål.*

Helse Sør-Øst vedtok (styresak 103-2024): *Oslo universitetssykehus HF – Orientering om forberedende arbeid for avhending av eiendommene på Ullevål* følgende:

1. *Styret tar saken om forberedende arbeid for avhending av eiendommene på Ullevål til orientering.*
2. *Styret ber om at det legges frem en mer utfyllende sak som omhandler utvikling av eiendommen for å sikre optimal verdi for helseforetaket ved avhending, herunder sikre hensiktsmessig organisering og kompetanse for prosessen og utarbeidelse av relevante strategier. Videre skal saken omtale kommunikasjons- og omdømmestrategi for arbeidet.*
3. *Oslo universitetssykehus HF har ansvar for prosessen frem mot avhending.*

3. Bakgrunn

Ullevål-tomten utgjør om lag 320 dekar og representerer betydelige verdier, både økonomisk og byutviklingsmessig. Det er tidligere besluttet at hovedtyngden av virksomheten ved Ullevål sykehus skal være flyttet innen 2031/2032. Å få gjennomført etappe 2 så raskt som mulig etter etappe 1, er viktig for Oslo universitetssykehus HF, og en forutsetning for å kunne hente ut gevinstene som følger av en samling og konsolidering av virksomheten.

Det planlegges en trinnvis gjennomføring tilpasset virksomhetens fraflytting. For å sikre en bærekraftig utvikling av området er det avgjørende at prosessen har tydelig fremdrift og høy prioritet. Dette vil bidra til å bevare Ullevål som en levende bydel og sikre samfunnsnyttig bruk av eiendommen.

4. Overordnede vurderinger ved utarbeidelse av salgs- og kontraktstrategi

Avhending av fast eiendom skal være en strategisk handling som støtter opp under helseforetakets overordnede mål, og være i tråd med Oslo universitetssykehus HF sin virksomhetsstrategi og eiendomsstrategi. Strategien skal ivareta samfunnsansvar, økonomisk effektivitet, og juridisk trygghet og skal:

- Sikre høyest mulig verdirealisering
- Vektlegge reguleringsstatus og utviklingspotensial
- Inkludere vurdering av ulike gjennomføringsmodeller
- Vurdere om tomten bør deles opp i salgsparseller for å øke attraktivitet og verdi

Sykehusbygg HF har på oppdrag fra de regionale helseforetakene utarbeidet en *Veileder for avhending av fast eiendom i spesialisthelsetjenesten*. Denne beskriver en strukturert prosess fra forberedelser før salg til gjennomføring og oppfølging etter salg og er ment å være et verktøy for foretakenes avhendingsprosesser. Den gir også en oversikt over relevante lover, forskrifter og føringer som Oslo universitetssykehus HF må forholde seg til og vil legges til grunn i det videre arbeidet.

Ved avhending av sykehuseiendom må flere forhold vurderes nøye. Disse vurderingene er avgjørende for å oppnå en salgsprosess som både gir best mulig verdirealisering og ivaretar foretakets langsiktige strategiske mål.

I det følgende gjennomgås forhold som er relevante å vurdere og avklare utarbeidelse av en salgs- og kontraktstrategi. Disse må videreutvikles i lys av reguleringsprosesser, markedsførhold og tilbakemeldinger fra relevante aktører. Erfaringer fra gjennomførte avhendingsprosesser bør brukes til kontinuerlig forbedring av strategien.

Kartlegging av eiendomsporteføljen

Første steg i salgsstrategien er en grundig kartlegging av eiendomsporteføljen, der eiendommer som ikke lenger er nødvendige for kjernevirksomheten identifiseres. Dette arbeidet er direkte avhengig av beslutningene i etappe 2 av Nye Oslo universitetssykehus, fordi etappe 2 definerer hvilke funksjoner som skal flyttes fra Ullevål og når. Arbeidet med konseptfasen for etappe 2 forventes å starte opp primo 2026 under ledelse av Helse Sør-øst RHF. Endelig konsept (alternativ) forventes valgt i løpet av året (beslutningspunkt B3A). Da vil det også være klarere hvilke deler av Ullevål-tomten som fraflyttes på hvilket tidspunkt, og man kan diskutere eventuell hensiktsmessig oppdeling av tomten for salg.

Etter endelig beslutning om videre utvikling av Oslo universitetssykehus HF desember 2022¹, har sykehuset arbeidet med å kartlegge etterbruken og har startet arbeidet med gjennomgang av takster og reguleringsstatus for sykehusområdet på Ullevål. Kartleggingsarbeidet omfatter også vurdering av beliggenhet, teknisk tilstand, reguleringsstatus og potensial for alternativ bruk. Verktøy som Multimap og tilstandsanalyser (etter NS3424 og NS-EN 16096) benyttes for å sikre et godt beslutningsgrunnlag.

Reguleringsstatus og utviklingspotensial

Eiendommens fremtidige bruksmuligheter påvirker både verdi og interessegrunnlag. Med mål å oppnå en høyest mulig verdi for eiendommen har Oslo universitetssykehus HF hatt dialog med Oslo kommune og levert flere høringsinnspill til kommunens planarbeid, både kommuneplanens arealdel (KPA) og kommuneplanens samfunnsdel (KPS). Ullevål-tomten er i gjeldende Kommuneplans Arealdel (KPA 2015) kategorisert som utviklingsområde (U5) innenfor indre by-sone. Med støtte i mulighetsstudiene for Ullevål-tomten som synliggjør tomtens potensial og som illustrerer forslag til utviklingskonsepter for tomten, er det foreslått at området avsettes som et større utviklingsområde med høy boligandel. Det er også anbefalt at Ullevål inngår i første fase av byutviklingen, gitt områdets eksisterende infrastruktur og tilgjengelighet.

Det er ventet at kommuneplanens arealdel (KPA) sendes på ny høring med oppdatert grunnlag rett etter årsskiftet 2025/2026.

¹ OUS HF styresak 96/2022 og HSØ RHF styresak 146-2022 Oslo universitetssykehus HF – forprosjektrapport Nye Aker og Nye Rikshospitalet

Resultatet av Oslo kommunes reguleringsarbeid vil ha svært stor betydning for Oslo universitetssykehus HF, da reguleringsstatusen direkte påvirker eiendommens verdi. For å sikre best mulig arealbruk og høy boligandel i fremtidig planlegging, vil sykehuset intensivere innsatsen fremover gjennom innspill og kommunikasjon mot kommunen. Dette innebærer utarbeidelse og oppfølging av høringsuttalelser våren 2026.

Vurdering av ulike gjennomføringsmodeller

Oslo universitetssykehus HF legger til grunn at utviklingsarbeidet skal gjennomføres av sykehuset, men det tas forbehold om at også andre modeller kan være mer hensiktsmessige. Med mål om å sikre et best mulig resultat, er alternative gjennomføringsmodeller vurdert ut ifra juridiske, økonomiske (regnskapsmessige) og organisatoriske forhold. Et sentralt spørsmål er om Oslo universitetssykehus HF selv, bør gjennomføre utviklingsarbeidet for Ullevål-tomten, eller om dette – og eventuelt tomten – bør overføres til et heleid aksjeselskap (AS). Etablering av et AS er juridisk mulig, men det krever godkjenning fra eier og må være i tråd med helseforetaksloven og samfunnsoppdraget.

Med bistand fra eksterne rådgivere er ulike fordeler og ulemper ved bruk av AS vurdert. Foreløpig anbefaling er å beholde tomt og utvikling i Oslo universitetssykehus HF sin styringsgruppe, ikke etablere et AS. AS kan vurderes på et senere tidspunkt i prosessen f.eks. dersom det oppstår behov for at sykehuset skulle ha en mer aktiv rolle i utviklingsarbeidet.

Vurdere om tomten bør deles opp i salgsparseller for å øke attraktivitet og verdi

For å sikre god byutvikling på Ullevål skal det også vurderes om, og på hvilken måte, Ullevål- tomten bør deles opp i salgsparseller for å øke attraktivitet og verdipotensial.

Markedsvurdering og tidspunkt for realisering

Når aktuelle eiendommer er identifisert, bør det gjennomføres en markedsanalyse for å fastsette realistisk salgsverdi, der tidspunkt for realisering bør vurderes. I denne sammenheng kan det være hensiktsmessig å engasjere profesjonelle meglere med erfaring fra offentlige eiendomstransaksjoner. Meglerens rolle bør ikke begrenses til ren markedsføring, men også inkludere rådgivning knyttet til salgsstrategi, budprosesser og kontraktsforhandlinger.

Vurdering av utviklingssalg fremfor «as is»

Utviklingssalg innebærer å synliggjøre eller realisere eiendommens potensial før salg, for eksempel gjennom omregulering eller mulighetsstudier, slik det er omtalt i foregående avsnitt. Disse tiltak kan bidra til høyere salgsverdi, men krever tid og ressurser og medfører økt risiko. «As is»-salg gir derimot rask realisasjon og lavere risiko, men ofte til en lavere pris.

Vurdering av salg med tilbakeleie

Salg med tilbakeleie kan være en strategisk løsning for å oppnå tidlig kapitalfrigjøring samtidig som sykehuset beholder bruksretten til eiendommen. I tillegg frigjøres kapital raskt, noe som kan omdisponeres til nye investeringer. Modellen reduserer også den finansielle risikoen ved at mindre kapital bindes i eiendom, og foretaket får økt fleksibilitet til å prioritere fremtidige prosjekter.

Samtidig må de langsiktige konsekvensene vurderes nøye. Leieutgifter over tid kan overstige gevinsten ved salget, noe som kan gjøre den totale kostnaden høyere enn forventet. Langvarige leieavtaler innebærer dessuten en binding som reduserer handlingsrommet for fremtidige endringer. I tillegg ligger det en risiko for tapt verdistigning, ettersom eventuell økning i eiendommens verdi over tid tilfaller nye eiere.

Tentativ fremdriftsplan

Prosjektinnramming for etappe 2 (styresak 22/2024 og senere oppfølging) gir rammer for tidslinjen og omfanget av flytting, som igjen er en forutsetning for å kunne realisere salget. Salgsprosessen må derfor tilpasses:

- Fraflyttingstidspunkt som følger av etappe 2 (jf. omtalt i foregående avsnitt).
- Planarbeid for etappe 2 som må være ferdigstilt før salg.

Dermed er salgsstrategien og prosjektet *Salg av Ullevål-tomten* tett koblet til fremdriften i etappe 2. En tentativ fremdriftsplan er:

- 2024–2026: Mulighetsstudie, reguleringsanalyse, juridisk avklaring
- 2027–2028: verdimaksimerende reguleringsarbeid
- 2029: Markedsanalyse og investorprofilering
- 2030: Utarbeide salgsprospekt og markedsføringsstrategi
- 2031: Forhåndsmarkedsføring og budrundeplan
- 2032-2036: Utflytting og gjennomføring av salg

Risikovurdering og tiltak

Risikovurderingen for avhending av eiendom omfatter flere dimensjoner som må håndteres systematisk. Det skal gjøres risikovurderinger igjennom hele prosessen. Reguleringsrisiko, markedsrisiko, politisk risiko, juridisk risiko, operasjonell risiko og omdømmerisiko vil blir vurdert igjennom hele prosessen.

Kommunikasjon og interessenthåndtering

Gjennom hele prosessen, fra forberedelser til faktisk gjennomføring av salg, skal kommunikasjon med interessenter og offentligheten være åpen og tydelig og bygge opp under de definerte samfunns-, effekt- og resultatmålene for arbeidet slik de fremgår av vedlagte styringsdokument. Oslo universitetssykehus HF skal framstå som en ansvarlig aktør som legger vekt på samfunnsansvar og bærekraft med tanke på både miljø, sosiale og økonomiske forhold.

Sentrale interessenter er Oslo kommune, potensielle kjøpere/utbyggere, Oslos befolkning, berørte nabolag og egne ansatte. Tidlig og åpen dialog med Oslo kommune og øvrige interessenter, inkludert nabolag, er avgjørende for å bygge tillit til prosessen og redusere eventuelle risikoer.

I arbeidet skal det legges særlig vekt på:

- Ullevål-tomtens potensiale for å utvikles til et attraktivt boområde i tråd med prinsipper for bærekraft, kvalitet og menneskelig trivsel
- Viktigheten av å holde området levende etter at sykehuset flytter sin virksomhet, slik at bygningene og eiendommene ikke blir stående tomme over tid
- Ivaretagelse av kultur-, natur- og sykehushistoriske verdier, og
- At tomtens verdi realiseres til beste for videre utvikling av sykehuset

Kontraktsstrategi

Når det gjelder kontraktsstrategi, bør Oslo universitetssykehus HF benytte standard salgsavtaler tilpasset offentlige eiendommer. Kontraktene må utformes med nødvendige forbehold, som godkjenning fra styret eller departementet, og inkludere klausuler som regulerer håndtering av verneverdige bygg og miljøkrav. Det er avgjørende at risikoallokeringen fremgår tydelig, særlig når det gjelder skjulte feil og mangler.

Det kan også vurderes å benytte samarbeidsmodeller med utviklere og/eller kommunen, samt utsatt oppgjør som virkemiddel for å oppnå høyere salgspris. En kan også se for seg kontrakter der Oslo

universitetssykehus HF får en økning i salgssum avhengig av fremtidig regulering av eiendommen, såkalt "Earn-out klausul" tilsvarende modellen som ble brukt av ved salget av Marienlyst i Oslo.

5. Etablering av prosjekt Salg av Ullevål, prosjektinnramming og organisering

Oslo universitetssykehus har etablert prosjektet *Salg av Ullevål-tomten* som en del av forberedelsene til avhending av eiendommer etter utflytting av sykehusdriften. Prosjektet er forankret i foretakets økonomiske langtidsplan og skal bidra til verdirealisering og byutvikling i Oslo. Styringsdokumentet er godkjent av administrerende direktør og definerer mål, roller, ansvar og leveranser. Prosjektet markerer og formaliserer starten på Oslo universitetssykehus HF sitt forberedende arbeid med salgsprosessen og er planlagt gjennomført i perioden 2026 fremt til tentativt 2036.

Organisering

Prosjektet er organisert med prosjekteier, styringsgruppe og prosjektleder og skal følge opp reguleringsarbeid, gjennomføre salgsforberedelser og utvikle salgs- og kontraktstrategi for gjennomføring. Sentrale nøkkelressurser er allokert, og midlertidig ekstern prosjektleder engasjeres for å sikre fremdrift frem til endelig bemanning er på plass.

Styringsgruppen, som ledes av viseadministrerende direktør, inkluderer representanter fra Oslo universitetssykehus HF og Helse Sør-Øst RHF og ekstern juridisk rådgiver (engasjert gjennom rammeavtale).

Medvirkning

Prosjektet er forankret i sentrale vedtak og har ikke direkte påvirkning for ansattes arbeidshverdag. Salg av sykehusets eiendommer er ikke en del av den ordinære driften, og derfor deltar tillitsvalgte og vernetjenesten prinsipielt ikke i det salgsforberedende arbeid eller selve salgsprosessen. Medvirkning vil derimot sikres ved at tillitsvalgte og vernetjenesten holdes løpende orientert og involveres i prosjektarbeidet gjennom deltakelse i en referansegruppe. Det er også gjennomført en høringsrunde om prosjektorganisering og mandat.

6. Administrerende direktørs vurdering og anbefaling

Utviklingen av Ullevål - tomten representerer en unik mulighet for både Oslo universitetssykehus og Oslo kommune. Administrerende direktør vurderer at Oslo universitetssykehus HF nå har etablert et strukturert grunnlag for det videre arbeidet med avhending av Ullevål-tomten. Prosjektet Salg av Ullevål-tomten som skal bidra til verdirealisering for sykehuset, er godt organisert, forankret i sentrale vedtak og foretakets økonomiske langtidsplan.

Administrerende direktør understreker at prosjektet må ha nødvendig prioritet og fremdrift. Det er helt nødvendig at prosessen skjer i takt med utflytting av sykehusdriften for å unngå at bygninger står tomme over tid, og for å sikre at området utvikles til en levende og attraktiv bydel med høy samfunnsnytte. Arbeidet må ivareta foretakets langsiktige strategiske mål, verdirealisering og samfunnsansvar, samtidig som gjeldende regelverk følges.

Administrerende direktør ber om at styret tar saken om det videre arbeid til orientering og slutter seg til vurderingen av prosjektets betydning. En konkret salgs- og kontraktstrategi vil legges frem for styret før gjennomføring av avhending.