

Saksfremlegg

Arkivsak: 19/28
Sakstittel: KJØP AV STRANDVEGEN 217

Rådmannens innstilling:

Saken er behandlet tidligere i kommunestyret og fremmes nå på nytt ref. vedtaket i Kommunestyret

Saksutredning:

Vedlegg:

NÆRINGSTAKST
TILSTANDSRAPPORT
VERDITAKST TOMT
SALG AV STRANDVEIEN 217 A

Andre dokumenter:

Faktaopplysning:

Under følger saksfremlegget fra forrige behandling.

Rådmannens innstilling:

1. Lebesby kommune vedtar å tiltre intensjonsavtalen og kjøpe eiendommen Strandvegen 217(35/80/1) og 35/130 for til sammen 6,5 Mill.
2. Lebesby kommune vedtar å ta opp lån – stort kr 6,5 Mill for å finansiere kjøpet

Faktaopplysning:

Lebesby kommune har fått tilbud om å kjøpe Strandvegen 217 og naboeiendom for til sammen 6,5 Mill. Dette er en eiendom hvor kommunen v/teknisk etat i dag leier deler av bygget og det kommunale aksjeselskapet Nordkyn Vekst leier resten. Begge leiekontraktene utløper den 30/6 2020. Her betaler kommunen i dag kr 269 968.- i årlig leie og Nordkyn Vekst 345 980.-

Formannskapet har gitt ordfører fullmakt til å forhandle med selger og det er undertegnet en intensjonsavtale mellom kjøper v/ordfører og selger. Intensjonsavtalen utløper 1/5 2019.

Beliggenheten, tomten er sentral i havna. Kommunen eier fra før naboeiendommen i nord, hvor det er et lagerbygg og lagringsplass. Samlet er dette området attraktivt og aktuelt for etablering av tjenester og virksomhet rettet mot fiskeri og havbruk.

Det er i hovedsak beliggenheten som er det mest interessante for kommunen. Dette er et område i havna som vil få økt oppmerksomhet og verdi når mudringen av havna er gjennomført. Det vil bli mulig å bygge minst 60 meter liggekai for større fartøy i enden av fyllingen (i tillegg til den kaien vi allerede har). Det er videre mulig å bygge minst 1400 kvm lager og industribygg for havnæringene på området. Dette sammen med de andre etableringene i indre havn vil kunne bli en komplett «Marin Havpark» hvor en samler aktører innenfor industri, service, logistikk og lager. Med en slik aktivitet må det også være arealer til parkering og kjøretøy som skal hente og levere varere. En fylling som denne eiendommen ligger på ville ha kostet et sted mellom 5-10 Mill å opparbeide i dag.

Bygget på tomten er også av interesse for kommunen. Bygningsmassen er fra 1980. Det er gjort løpende vedlikehold på bygget i varierende grad. Det er et industribygg med store haller i største delen av bygget. I den «lavere» delen er det kontorer, garderober, toaletter og kafe. Det vil være behov for en god del opprusting av lokalene, men varierende etter hvilke aktivitet bygget skal inneholde i fremtiden. Det er ikke tatt takst eller teknisk gjennomgang av bygget, men i denne saken er verdien på arealet minst like viktig for kommunen for videre samfunnsutvikling.

Leiekontrakten som kommunen har utgår i juni 2020. Dersom bygget blir solgt til andre og kontrakten ikke forlenget vil vi måtte skaffe nye lokaler til Teknisk. Om det er tilgjengelig lokaler på leiemarkedet eller om vi da må bygge nytt er ikke utredet. Men at kostnaden ved å bygge nye verkstedlokaler vil være høyere enn kjøpesummen på Strandvegen 217, er ganske sikkert.

Leiekontrakten til Nordkyn Vekst utgår også i juni 2020. NV har tegnet avtale om kjøp av et annet bygg og vil flytte ut når kontrakten utløper. Det betyr at den delen av bygningsmassen blir ledig fra den datoen og kan leies ut til andre leietakere.

Vurdering:

Eiendommen er attraktiv både av hensyn til beliggenheten i havna, og å ha lokaler til Teknisk. Når en tar hensyn til dette er det et greit bygg, et stort utfylt område- for videre samfunnsutvikling, og tilknytting både til kai og vei, så er prisen på 6,5 Mill akseptabelt selv om det ikke er tatt takst eller teknisk gjennomgang.

Med hensyn til beliggenhet bør det være kriterier at fremtidig bruk, utover de lokalene teknisk har i dag, skal være knyttet til fiskeri, fiskeriservice og havbruk. Det er få områder i havna hvor en kan utvikle fiskeriservice og andre ting knyttet til havnæringene. Et kjøp av denne eiendommen vil gi oss eksisterende bygningsmasse og muligheter for flere bygg på begge sider av det bygget som står der i dag.

Kommunen leier lokaler/verksted til teknisk etat i bygget. Dersom det selges til andre og vår kontrakt opphører så må vi skaffe nye/andre lokaler til teknisk. Vi betaler i dag en årlig leie på 269 968.- . Det vil ikke være mulig å bygge nye lokaler/verksted til teknisk for den årskostnaden. Sett i lys av også dette så vil et kjøp av denne eiendommen være gunstig.

Bygget er oppført i 1980. Det er gjort løpende vedlikehold som maling, nye vinduer m.m. De tekniske anlegg er ikke vesentlig påkostet. Det betyr at en må påregne vedlikeholdskostnader i årene som kommer. Dette gjelder særlig de lokalene som Nordkyn Vekst leier i dag. Omfanget avhenger av hvilke virksomhet som skal utøves av nye leietakere.

En lånefinansiering av kjøpesummen på 6,5 Mill med 20 års avdragstid vil ha en årlig kostnad på 442 526 (3,2% rente – 1% margin) Eierkostnadene på vann, avløp, renovasjon og forsikringer er ca 60 000.- . Dette gir oss en årskostnad på 500 000.- , trekker vi da fra leien på teknisk så koster det kommunen 230 000.- i året dersom det ikke kommer nye leietakere i bygget når Nordkyn Vekst flytter ut i 2020. Fram til da vil vi ha ca 115 000 i «overskudd» basert på de tallene vi har innhentet.

Det kan være et alternativ å organisere kjøpet av eiendommen i et eget aksjeselskap. Ulempen med det, er at det følger en del kostnader med en slik organisering. Da må det betales eiendomsskatt, høyere rente, og det kommer kostnader til regnskapsføring, administrasjon og styre. Fordelene er at det ikke øker kommunens egne lån, og en antar at forvaltningen vil være mer fokusert på verdiskapning.

0 alternativet er å takke nei til tilbudet. Vi kan da lyse ut tilbud for leie av lokaler til teknisk for en ny ti års periode. Parallelt med, er det da behov for å sette i gang en utredning på hva det vil koste å bygge egne lokaler i et nybygg. Dette for å skape grunnlag for alternativer når dagens avtale utløper, dersom vi ikke får inn noen tilbud.

Rådmannens anbefaling er at kommunen slutter seg til intensjonsavtalen og kjøper eiendommen slik det fremkommer i intensjonsavtalen.

Harald Larssen
Rådmann

Harald Larssen
Rådmann

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.

Vurdering:

Kommunestyret vedtok :

1. Lebesby kommunestyre ber Formannskapet v/ordfører om å anmode selger av Strandveien 217 om at det tas en takst med tilstandsrapport av eiendommen.

2. Et eventuelt kjøp forelegges Kommunestyret på nytt når det foreligger.

Vedlagt i denne saken er takst og tilstandsrapport, samt en verdivurdering av nabotomten som inngår i salget. (viser til epost som er vedlagt)

Kjøpesummen er det samme som sist, men et eventuelt salg vil ikke bli gjort før dagens leieavtaler opphører, juli 2020. Det betyr til forskjell fra sist saken var oppe at vi ikke får leieinntektene (615948.-) fra nå i sommer og et år fremover. Men vi trenger heller da ikke gjøre låneopptak for neste år.

Harald Larssen
Rådmann

Harald Larssen
Rådmann

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.