

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FE-614	23/513

Saknr	Utval	Type	Dato
092/2023	Formannskapet	PS	16.10.2023
079/2023	Kommunestyret	PS	26.10.2023

Framlegg til avtale om opsjon for vidare utvikling av området i og ved Aldersheimen på Sandnes

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Takst over sjukeheim og rekkehus - Tilbud riving og deponering sjukeheim Masfjordnes - tilbakemelding	22.09.2023
Takst over sjukeheim og rekkehus. Tilbud riving og deponering sjukeheim Masfjordnes - tilbakemelding	22.09.2023
skanner@rivenes.no_20230914_085957	22.09.2023
Framlegg til avtale om opsjon for vidare utvikling av området i og ved Aldersheimen på Sandnes	13.06.2023
SKM_C450i23050413570	26.05.2023

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Masfjorden kommune godkjenner framlegg til opsjonsavtale, slik det ligg føre i vedlegg til saka.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Saka var til handsaming i formannskapet den 05.06.2023, sak 040/2023, og formannskapet gjorde då følgjande samrøystes vedtak :

«Saka vert sendt tilbake til administrasjonen for vidare utgreiing etter diskusjonen i formannskapet.»

Nedunder er saksframlegget i sak 040/2023 vist i si heilskap, og deretter kjem nye opplysningar i saka.

«Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Masfjorden kommune godkjenner framlegg til opsjonsavtale, slik den ligg føre i vedlegget til saka.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Masfjorden kommune og Reknes Byggjevarer L.L. har i vår forhandla fram ein opsjonsavtale knytt til arealet i og rundt Aldersheimen på Sandnes. Framlegg til avtale signert den andre parten ligg ved saka. Avtalen gjev Reknes Byggjevarer L.L. ein rett til å byggja om/ byggja nye bustader på eigedomen gnr. 31 bnr. 60, der Aldersheimen og «Tippehuset» på Sandnes står. I avtalen går det fram at Reknes Byggjevarer L.L. må byggja ut denne eigedomen innan 5 år etter at arealet er overført, og at om det ikkje vert etablert nye bustader i løpet av denne perioden, skal eigedomen først attende til Masfjorden kommune. Sjølve opsjonen om å inngå kjøpskontakt må utøvast innan 31.12.2026.

Vidare går det fram av avtalen at kommunen skal disponere arealet og bygningsmassen fram til eventuell byggjearbeid. Naboarealet i og ved «Tippehuset» inngår også i opsjonsavtalen, og her kan Reknes Byggjevarer L.L. gå inn og byggje bustader i ein etappe 2 (etter at etappe 1 er bygd ferdig).

Dei som bur i desse bustadane skal ikkje måtte flytta ut før nye bustader i/ ved den gamle Aldersbustaden er klare for sal.

Vurdering

Rådmannen vil vise til at det har pågått forhandlingar i vår om denne eigedomen, med mål å få til ei vidare utvikling av den gamle bustadmassen. Denne bygningsmassen har stått meir eller mindre tom heilt sidan sjukeheimen vart flytta til Hosteland. Målet har lenge vore å få inn ein privat aktør som kan byggje om bygget/ utvikla området med nye bustadar. Masfjorden kommune har ikkje kapasitet til å gjera denne jobben sjølv, og ein meiner at den framforhandla opsjonsavtalen vil ivareta kommunen (og bygda) sine interesser på ein god måte. Den største usikkerheiten ligg i om utbyggjar har tilstrekkeleg ressursar til å gå i gang med å realisere opsjonen, og deretter få bygd nye bustader. For å gjera det lettare for utbyggjar er fristen til å få ferdig dei første bustadane sett 5 år etter at opsjonen er innløyst/ arealet er overført.

Vidare vil rådmannen peike på at om bygningsmassen ikkje vert rehabilitert/ bygd om til bustader i privat regi, vil kommunen før eller seinare få ein stor kostnad med å rive bygningsmassen og få rydda opp på staden. Dette er kostnader, om opsjonen vert realisert, som kommunen vil unngå å

få.

Eventuelle rassikringar meiner administrasjonen ikkje vil medføra store beløp, og er noko som må drøftast seinare først når etappe 2 kjem i gang.

Konklusjon

Rådmannen rår til at den framforhandla opsjonsavtalen med Reknes Byggjevarer L.L. vert godkjent.

Formannskapet - 040/2023

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Torill Torsvik Størkersen (Ap) sette fram følgjande framlegg til vedtak:

Saka vert sendt tilbake til administrasjonen for vidare utgreiing etter diskusjonen i formannskapet.

Framlegg til vedtak frå Ap vart samrøystes vedteke.»

Nye opplysningar i saka til møte i formannskapet den 16.08.2023:

Etter at formannskapet hadde gjort sitt vedtak om vidare utgreiing, vart det tinga takst over eigedomen gnr. 31 bnr.60 (aldersheimen med omkringliggjande areal), samt prisførespurnad knytt til eventuell sanering/ riving av bygningane. Det vart sendt over informasjon om eigedomen, mellom anna tidlegare verditakst frå 2007, samt framlegg til opsjonsavtale med vedlegg som viste området og planstatus. Det vart gjort synfaring på staden av fagfolk den 24 juli og 01.september, og taksten, sjå vedlegg, vart oversendt den 18. september.

I taksten vert følgjande mandat og forutsetningar presisert:

Mandat

Taksering av boligeiendom i forhold til markedspris.

Leiekontrakter er ikke forevist, det er gitt opplysninger om leieinntekter.

Leieverdi er vurdert som gjengs for området. Taksten må anses som forhåndstakst.

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmenn som ikke har noen bindinger til takstorganisasjoner eller andre aktører i eiendomsbransjen.

Forutsetninger

Verditaksten er utført ihht. NS 3451 og arealmåling ihht NS 3940. Det opplyses herved at regler for arealmåling i NS 3940 og Plan- og Bygningsloven ikke samsvarer.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke gjennomgått for eventuelle saker vedrørende eiendommen.

Det er ikke kjent om her kan være forurensinger i grunnen.

Rapporten bygger på visuell undersøkelse uten destruktive inngrep og tar

ikke sikte på å avdekke skjulte feil og skader. Dette er ikke en tilstandsrapport.

Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og

oppdatering. Rekvirenten / hjemmelshaver skal lese gjennom taksten før bruk og gi

tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som skal rettes opp.

Rapporten beskriver ikke tilstand på arealer, eventuelle sikringer av skrenter, brønner eller kummer.

Konklusjonen når det gjeld aldersheimen er som følger:

« Teknisk vurdering - skader

Bygningsmassen fremstår med store slitasjer. Bruksslitasje, elde med setninger/ skeivheter, mit må påregnes. Bygningene trenger betydelige oppgradering og standardheving.»

Konklusjonen når det gjeld fleirmannsbustaden er som følger:

«Teknisk vurdering - skader

Bygningen er kun befart utvendig. Det var ingen synlige skader eller lekkasjer ved befaring. Bygningen har meget enkel standard. Den trenger betydelig oppussing og standardheving. Ved oppussing må det påregnes at byggtekniske svikt vil bli avdekket.»

Vidare står det i taksten: **«Bygningene og infrastruktur til eiendommen vurderes som saneringsobjekt.»**

Til slutt i taksten kjem det følgende oppsett:

Bygning / anlegg	teknisk nyverdi	verdireduksjon	teknisk verdi
Verdi hovedbygg. BTA, 1657 m ²	36 800 000.-	36 400 000.-	kr. 400 000.-
Verdi leilighetsbygg. BTA, 357 m ²	9 600 000.-	9 500 000.-	kr. 100 000.-
Samlet bygning			kr. 500 000.-
Tomteverdi; verdi teknisk opparbeidelse, (vei/vann/avløpsanlegg)			kr. 3 950 000.-
Verdireduksjon tekniske opparbeidelse, (elde, slitasje av infrastruktur m.m)			kr. 400 000.-
Verdireduksjon rive og saneringskostnader, elde, slitasje m.m)			kr. 4 000 000.-
Samlet sum eiendom med påstående bygninger og anlegg			kr. 50 000.-

Markedsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.	
Markedsverdi	Kr. 50 000.-

I tillegg etter drøfting med takstmann vart det henta inn tilbod på kva det vil kosta å fjerna bygningsmassen på eigedomen. Nedunder følgjer oppsett på dette frå selskapet Rivenes AS:

Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	Enhetspris	Postpris
1	Rigg og drift	RS	1,00	275 000,00	275 000,00 <i>Mva: 68 750,00</i>
2	Prisjektering riving	RS	1,00	150 000,00	150 000,00 <i>Mva: 37 500,00</i>
3	Avfalsplan og sluttraport	RS	1,00	16 000,00	16 000,00 <i>Mva: 4 000,00</i>
4	Søk riving	RS	1,00	12 000,00	[12 000,00] <i>[Mva: 3 000,00]</i>
Opsjonspris. Summer er ikke medtatt i sammendraget.					
5	Riving og deponering sjukeheim		1,00	2 489 200,00	2 489 200,00 <i>Mva: 622 300,00</i>
6	Riving og deponering av røde leiligheter på oppside av sjukeheim 4 boenheter , lager vei for tilkomst i trappeløp på fiberduk inkl. fjerning	RS	1,00	982 000,00	982 000,00 <i>Mva: 245 500,00</i>

Sum totalt netto: 3 912 200,00

+ Mva: 978 050,00

Sum inkl. mva 4 890 250,00

Vurdering

Administrasjonen meiner at taksten som ligg føre, og oversikten over eventuelle rivingskostnader, viser at eigedomen ikkje har noko stor marknadsværdi. Hovudgrunnen til det er at bygningsmassen er i svært dårleg forfatning, og fordi det manglar veg opp til fleirmannsbustaden. Når ein i tillegg veit litt om kva som er gjengs råtomtepris i Masfjorden, meiner administrasjonen at taksten samsvarar bra med det som ligg inne som premiss i framlegg til opsjonsavtale. Taksten med oversikt over eventuelle rivingskostnader, synleggjer og at det for kommunen vil vera ein stor risiko å bli sitjande igjen med eigedomen vidare. Før eller seinare må då kommunen ta ansvaret for eit kostbart rivingsprosjekt. Ut frå dette meiner rådmannen at kommunestyret bør godkjenna framlegg til opsjonsavtale, slik det ligg

føre i vedlegg til dette saksframlegget. Det vert elles vist til tidlegare vurderingar gjort i f. sak 040/2023.

Konklusjon

Rådmannen rår til at den framforhandla opsjonsavtalen med Reknes Byggjevarer L.L. vert godkjent.

Formannskapet - 092/2023

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd til kommunestyret.

FS - vedtak:

Masfjorden kommune godkjenner framlegg til opsjonsavtale, slik det ligg føre i vedlegg til saka.