

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
62/2022	Formannskapet	19.09.2022
58/2022	Kommunestyret	28.09.2022

Saksbehandler: Einar Arild Hauge

Salg av eldrebolig i Jektvik

Saksopplysninger

Bakgrunn:

Saken gjelder oppfølging av tidligere kommunestyrevedtak om salg av eldrebolig. Aktuelle vedtak er her:

- Kommunestyresak 078/2021-
Vedtak:

Forslag fra AP/KrF:

1. Investeringsbudsjettet for 2021 og investeringer i økonomiplanen for 2022-2024 reguleres slik til nytt prosjekt hovedlegekontor med tannhelsetjeneste i Jektvik:

Investeringer		Bud 2021	Øk.plan 22	Øk.plan 23
Investering bygg og inventar inkl. mva	20 000 000		19 000 000	1 000 000
Investering bygg/inventar eks. mva	15 000 000			
Bruk av ubundne fond (unntatt legeskyssebåt)	2 635 000			
Salg av bygg eldrebolig Jektvik	1 450 000			
Salg av bygg legekontor Kila	240 000			
Bruk av låneopptak	10 675 000			
Sum			19 000 000	1 000 000

- Kommunestyresak 47/2022 av 21.06.2022- *Salg av eldrebolig i Jektvik*
Vedtak: Kommunestyret ber om sak til møtet i september angående salg av eldreboligen i Jektvik, adresse Jektvikøya 56

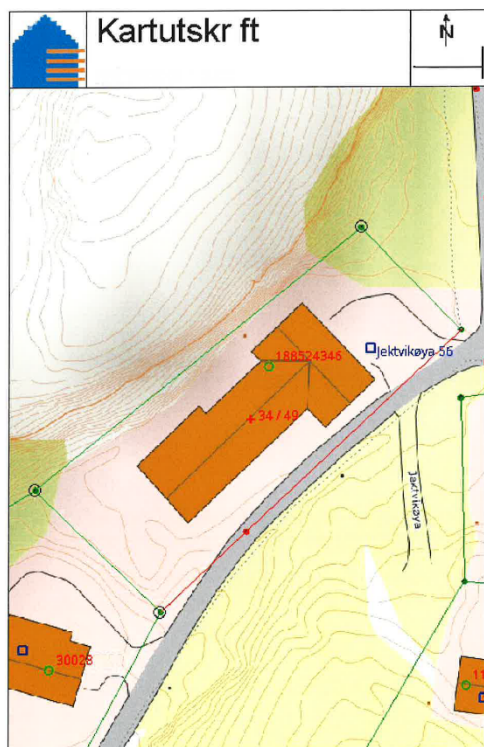
Kommunedirektøren legger, ut fra vedtakene referert over, til grunn at kommunestyret har vedtatt å selge eiendommen. Denne saken dreier seg derfor om hvordan dette kan gjennomføres.

Fakta om bygget:

I matrikkelen er det definert som rekkehus. Fysioterapeut leier en av de 4 leilighetene i bygget samt fellesarealet. De 3 øvrige leilighetene står tomme. Leieinntektene på kr. 10.519,-/mnd.

Kommunens helse og omsorgsetat har ingen aktive planer for bruk av dette huset ut over at privatpraktiserende fysioterapeut har lokaler der per d.d.

Tomta strekker seg i dag delvis inn i den kommunale veggen, jfr. kart nedenfor.



Det ble utarbeidet takstrappport på eiendommen i januar 2022 (vedlagt) som satte en markedsverdi på kr. 2.350.000,-. Taksten tilfredsstill ikke de nye reglene i Avhendingslova m/forskriften som begynte å gjelde fra 01.01.2022.

Vurderinger

Kommuneloven sier ikke noe konkret om hvordan salg av kommunal eiendom dette skal skje. Men når kommunen skal selge en eiendom, bør hovedregelen være at den annonseres for salg i full åpenhet.

Kommunen kan gjennomføre salget i egen regi eller bruke megler. For salg i denne økonomiske størrelsesorden anbefaler kommunedirektøren at kommunen benytter megler. Eiendomsmeglere skal bistå selger med planlegging og gjennomføring av salget herunder

- lage prospekt over eiendommen
- annonsere i aviser og på internett
- gjennomføre visning og budrunde
- avholde kontraktsmøte mellom partene
- fylle ut nødvendige dokumenter og sende aktuelle papirer for tinglysning
- foreta det økonomiske oppgjøret mellom parten

Kostnader ved salg:

En megler opplyser at de tar ca. kr. 100-120.000,- for å gjennomføre salg av et slikt objekt.

Kommunen vi be om tilbud fra minimum tre meglere.

Kommunen bør få utvidet taksten med en tilstandsrapport som tilfredsstill kravene i ny avhendingslov. Dette vil koste ca. kr. 20.000,-.

Grensejustering

Før salg må/bør tomta grensejusteres noe slik at den kommunale vegen som passerer bygget blir liggende utenfor tomten.

Gjennomføring av salget:

Når det gjelder salgssum så anbefales salg til høyeste bud over minstepris. Denne settes til revidert taksert markedspris. Dagens husleigeinntekter tilsier at kommunen ikke bør selge under denne prisen.

Med tanke på at det vanligvis er korte bud/tidsfrister for eiendomssalg så er det hensiktsmessig at kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å gjennomføre salget på visse vilkår. I dette tilfellet kan vilkåret være at fullmakten forutsetter salg lik/ høyere enn minstepris.

Konklusjon og anbefaling

Det anbefales at eiendommen får en oppdatert takst ved en utvidet tilstandsrapport, at den grensejusteres med hensyn til kommunal veg, og at den deretter selges vha. megler til høyeste bud over minstepris. Videre bør kommunedirektøren få fullmakt til å gjennomføre salget til høyeste bud forutsatt bud lik/høyere enn minstepris.

Kommunedirektørens innstilling

1. Kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å selge Jektvikøya 56 til høyeste bud over minstepris. Minstepris settes til taksert markedspris.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til grensejustere eiendommen ift. kommunal veg.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å engasjere eiendomsmegler til å gjennomføre salget

Rødøy kommune, 07.09.2022

Einar Arild Hauge
Kommunedirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg:

- 1 Særutskrift k.sak 2022_47 Salg av eldrebolig i Jektvik
- 2 Takstrapport 34-49.pdf
- 3 Eksist.trygdeboliger Jektvik.Plan.16.03.16.pdf

Utskrift av møteprotokoll

for Rødøy formannskap i møte mandag den 19. september 2022 ved Rødøy rådhus

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

62/2022 Salg av eldrebolig i Jektvik

Formannskapets behandling i møte den 19.09.2022:

Kommunedirektørens innstilling:

1. Kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å selge Jektvikøya 56 til høyeste bud over minstepris. Minstepris settes til taksert markedspris.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å grensejustere eiendommen ift. kommunal veg.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å engasjere eiendomsmegler til å gjennomføre salget.

Vedtak:

Som innstillingen. Enstemmig.

Rett utskrift

Rødøy kommune, formannskapskontoret 20.09.22

June Seljevoll Brandth, konsulent

Utskrift av møteprotokoll

for Rødøy kommunestyre i møte tirsdag den 21.06.2022, Rødøy rådhus.

Av 17 medlemmer var 16 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Thomas Hoffs habilitet vurdert i forbindelse med behandling av sak 47/2022. Han ble erklært inhabil ihht. forvaltningsloven § 6 andre ledd. Enstemmig.

47/2022 Salg av eldrebolig i Jektvik

Kommunestyrets behandling i møte den 21.06.2022:

Forslag fra AP/KrF:

Kommunestyret ber om sak til møtet i september angående salg av eldreboligen i Jektvik, adresse Jektvikøya 56.

Vedtak:

Som forslaget. Enstemmig.

Rett utskrift

Rødøy kommune, formannskapskontoret 23.06.22

June Seljevoll, konsulent

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 34: Bnr 49**
Kommune: **1836 RØDØY KOMMUNE**
Adresse: **Jektvikøya 56, 8187 JEKTVIK**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **2 350 000**

LÅNEVERDI:

KR. **2 000 000**

flermannsbolig:

BRUKSAREAL (BRA): **424 m²** AREAL, P-ROM: **388 m²**

Utskriftsdato: 07.01.2022

Oppdragsnr. 591

Dato befaring: 30.11.2021

Referansenr. e008b12

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Nymo Takst og Byggekontroll
Halsosveien 71, 8178 HALSA
Telefon: 952 88 718
Organisasjonsnr: 999 520 812

Sertifisert takstmann:

Svein Ole Nymo Takstmann
Telefon: 952 88 718

E-post: svein@nymo-tbk.no

Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstillende ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstillende de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/312c186e-56bf-4a44-832b-f3029656f4db>

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Kommunens bygningsarkiv og reguleringsbestemmelser for området er ikke gjennomgått, og taksten hensynstar således ikke forhold/opplysninger som finns her, med mindre det uttrykkelig framgår av takst dokumentet.

Det var ved befaring snø på bakken og delvis på tak. Utvendige beskrivelser er derfor med det forbehold av at utvendige arealer ikke kunne besiktiges utover det som er nevnt i rapporten.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Taksten er gjennomført etter prinsipper for boligvurdering og er ut fra dette basert på arealer, beliggenhet og visuell vurdering av tilstand. Takstmann har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi og at det meste av areal i bygget ikke har vært utleid de siste 10 år.

Ingen oversikt over eiendommens utgifter framlagt til denne rapport.

Taksten er holdt etter beste skjønn.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 350 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 000 000

Markedsvurdering
<p>Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den framstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:</p> <p>Utleiebygg beliggende i Jektvik i Rødøy kommune. Eiendommen ligger like ved stedets barnehage i etablert boligområde like ved Jektvik dagligvarebutikk og kaianlegg. Kort avstand også til Jektvik ferjekai med offentlig kommunikasjon nord/ sør langs FV17.</p> <p>Bygget som er oppført som "trygdeboliger" inneholder 3 leiligheter à ca 43m² og en leilighet på ca 51m² i tillegg til fellesdel med boder, korridor og en enhet med kjøkken, stue, arbeidsrom, vaskerom og bad.</p> <p>Ved befaring var fellesenhet og største leilighet utleiet til fysioterapeut for behandlingsrom, kontor og treningsareal. Øvrige enheter har ikke vært i bruk de senere år. Det vurderes for tiden til å være begrenset etterspørsel for leie av denne type leiligheter i markedet.</p> <p>Det er ingen registrerte salg av sammenlignbare eiendommer i området.</p> <p>Bygningen er oppført i 1992 etter byggeårets standard og preges gjennomgående av byggeårets materialer, innredninger og overflater.</p> <p>Tekniske installasjoner etter byggeårets standard.</p> <p>Bygget er oppført på ringmur med støpt gulv på grunn. Bygg over mur i bindingsverk med selvbærende takkonstruksjon. Utvendige vegger kledd med stående malt kledning. Tak tekket med pappshingel.</p> <p>Innvendige vegger er platekledd og har malt overflate/ tapet, innvendige tak er slette malte tak (gipsplater).</p> <p>Bygget preges generelt av mange års bruksslitasje og noe mangelfullt vedlikehold de senere år. Overflater og innredninger i hovedsak fra byggeår. Oppgradering/ modernisering må påregnes.</p> <p>Ved befaring er registrert flekkvis fuktskade i tak og noe i bakvegg i korridor. Snarlige tiltak må påregnes.</p>

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Rødøy kommune
Takstmann:	Svein Ole Nymo
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 30.11.2021. - Svein Ole Nymo. Tlf. 95 28 87 18 - Rødøy kommune v/Kjetil Hansen. Teknisk sjef, Rødøy kommune. Tlf. 909 76380

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendom beliggende ved ved Jektvik bygdesenter i Rødøy kommune. Fra eiendommen er gangavstand til nærbutikk, barneskole og barnehage. Det er fra eiendommen langs vei ca 650m til Jektvik ferjekai med ferjeforbindelse sør langs Fv17. Gangavstand til dagligvarebutikk med post i butikk. Til kommunesenteret Vågaholmen er ca 40 km. I Vågaholmen er kommunene administrasjon i tillegg til dagligvarebutikk, post og bygg-varehandel. Det er også kommunikasjon med hurtigbåt nord/ sør langs Helgelandskysten og til de lokale øyene i Rødøy.
Bebyggelsen:	Bebyggelse på eiendommen bestående av bygg opprinnelig oppført som aldersboliger med 4 boenheter og avdeling med fellesarealer. Bebyggelse for øvrig i området bestående av boligeiendommer og barnehage i etablert boligområde.
Om tomten:	Eiendommen er tilnærmet flat, svakt sørvestlig hellende. Eiendommen grenser i sørøst til vei og i sørvest til bebygget eiendom. Øvrige sider grenser til ubebygget areal/ utmark. Mot nordvest er på naboeiendom fjellrygg med høy fjellskrent langs hele byggets bakside.


Regulering:	Etter eiers opplysning er bygning i matrikkelen registrert som "rekkehus" og bruk av grunn er i matrikkelen: B-bolig. I kommunedelplanen for Jektvik er eiendommen avsatt til: "O3- offentlige forhold". Det er påregnelig at annen bruk vil utløse krav om dispensasjon/ bruksendring.
Adkomstvei:	Kommunal vei fra Jektvik senter mot Jektvikøya boligområde. Eiendommen ligger like ved vei ca 90 meter før parkering ved barnehage.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet privat felles vannverk (Jektvik vannverk BA)
Tilknytning avløp:	Avløp med septiktank tilkoblet kommunal avløpsledning til sjø.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1836 RØDØY Gnr: 34 Bnr: 49
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 812,2 m ² Arealkilde: Kartverket
Hjemmelshaver:	Rødøy kommune 1/1
Adresse:	Jektvikøya 56 8187 Jektvik

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk	29.11.2021		Innhentet	3	
Teknisk sjef, Rødøy Kommune	19.11.2021	Div info vedr bygg		1	

Bygninger på eiendommen

flermannsbolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1992 Kilde: Opplysning ved befaring/ tegninger. Anvendelse: Utleiebygg boliger og fysisk behandling.

Kommentar	
Standard:	Bygg i enkel -80 talls-standard innvendig preget av belegg på gulv og malte vegger. Innredninger fra byggeår.
Vedlikehold:	- Spor etter lekkasje i tak/vegg korridor registrert ved befaring. Synlig sprekk i veggplate ved vindu i bakvegg. Lekkasje i loft observert ved takhatter/ takgjennomføringer men nærmere undersøkelse må utføres. - Balkonger: Tilstand er uklar. I balkong mot sørvest har grein av selje vokst gjennom gulv og det er flere busker og trær som er oppvokst inntil balkongen. Tiltak med fjerning av tre og generell kontroll av balkonger må utføres. - Generelt: Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	141	135	135		3 stk leiligheter
1. etasje	58	53	53		1 stk leilighet
1. etasje	243	236	200	36	Fellesarealer m/gang og boder
Sum bygning:	442	424	388	36	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal
Arealer hentet ut fra tegning med stikkprøvemåling ved befaring. Skillevegger mellom leiligheter er inkludert i BRA.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue/kjøkken 4 stk, bad 4 stk, soverom 4 stk, gang, vaskerom, wc	Kjølerom
1. etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom	
1. etasje	Vindfang, korridor, gang, stue/kjøkken/ arbeidsrom, vaskerom, bad, kontor, wc	Kjølerom, bod 6 stk

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Bygg oppført i -92 på ringmur med støpt gulv på grunn. Bygg over mur oppført i bindingsverk etter byggeårets standard og utførelse. Bygget har utvendig stående kledning. Byggets vinduer og utvendig kledning fra byggeår. Tak utført med selvbærende takstoler (W- takstol) utvendig kledd med bord-tro tekket med pappshingel. Tekking fra byggeår. Plast takrenner montert. Luftebalkong overbygget med tak anlagt foran leiligheter lang byggets fasade mot vei. Balkong også montert i gavlvegg mot nordøst. Hovedinngang er overbygget/ inntrukket i fasaden. Det er foran inngang tilordnet tilnærmet trinnfri adkomst med rampe til terreng.
Innvendig:	Innvendige arealer preges av gulv med beleg, vegger med tapet/ malt overflate og malte slette gipstak. Listverk i lakkert utførelse. Bad/ våtrom har beleg med oppbrett på gulv og vegger med våtromstapet. Innvendige dører type lakkert furu fyllingsdører.
Tekniske installasjoner:	Installasjoner er i alle enheter fra byggeår der følgende utstyr er montert: Kjøkken: Innredning med hvite, slette fronter og laminat benkeplate. Dobbel oppvaskkum nedfelt i plate. Innredning tilpasset for frittstående standard komfyr og kjøleskap. Avtrekk over komfyr ført til friluft. Bereder i benk i boenheter. Merk: Noen innredninger har bruks-skader i dører og skap. Bad: Standard gulvmontert toalett, vegghengt servant og dusjkabinett/ dusj på vegg. El-anlegg er fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer i gang. Anlegget er delt i to soner med separate målere. Ventilasjon. Avtrekksvifte fra komfyr i kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via ventiler i baderom ført over tak og ventiler i vindu/yttervegg.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
flermannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 850 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 150 000
Sum teknisk verdi – flermannsbolig	Kr.	4 700 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 700 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	250 000
Sum tomteverdi:	Kr.	250 000

HALSA, 07.01.2022



Svein Ole Nymo Takstmann
Telefon: 952 88 718

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



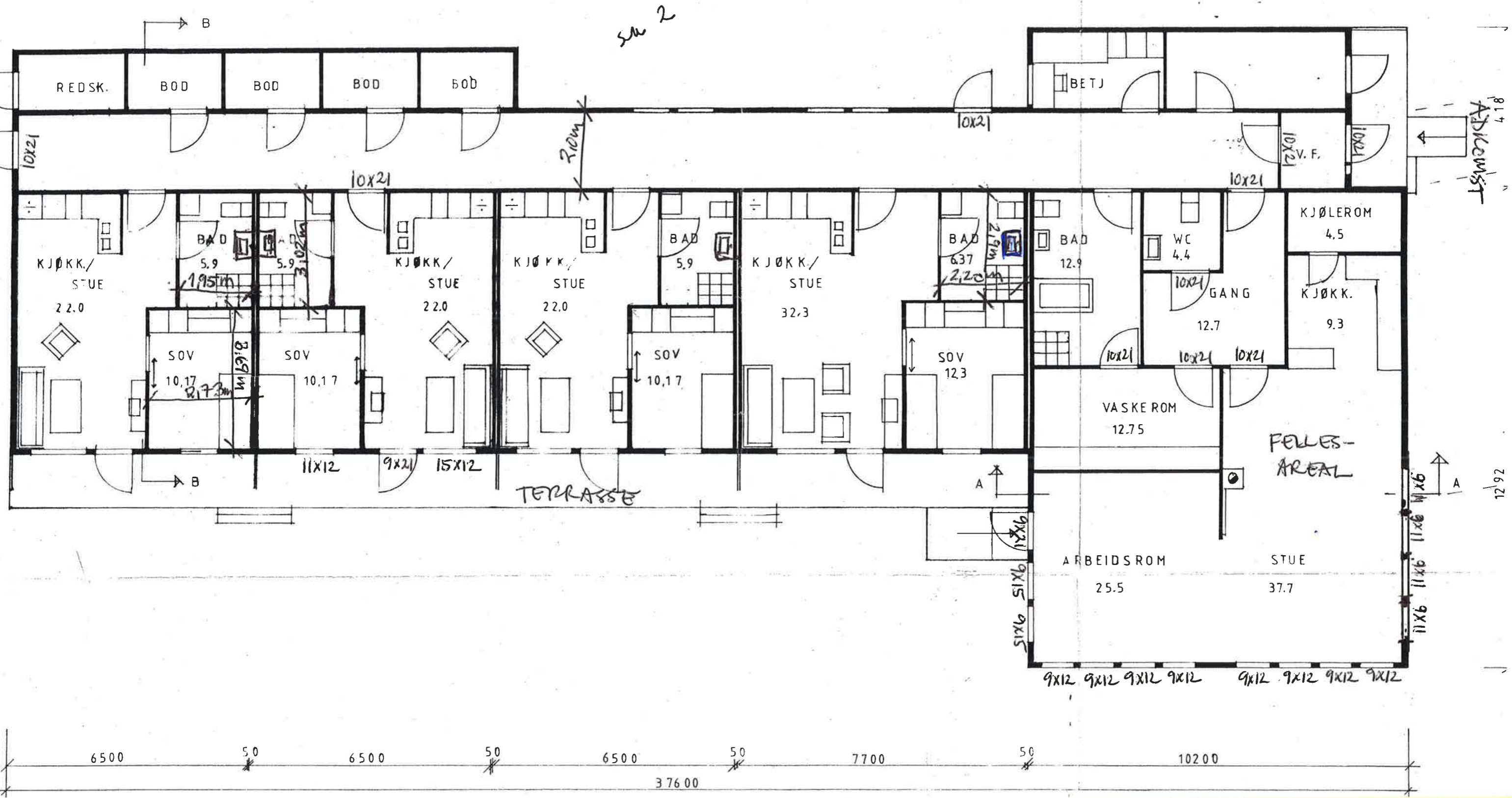
Interiørbilde: Kjøkken.



Interiørbilde: Bad



Interiørbilde: Korridor



Rødøy KOMMUNE.
 EKISTERENDE TRYKDEBOLGER
 I JEKTIK, MED FELLESAREAL.
 ("REPRESENTER").
 PLAN 1. ETG.
 M = ca. 1:100 i A3. 16.03.16. *[Signature]*