

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
81/2024	Kommunestyret	29.10.2024
84/2024	Kommunestyret	13.12.2024

Saksbehandler: Harald Einar Erichsen
Hjemmel:

Rødøy Utleiebygg - framtidig eierskap

Saksopplysninger

Rødøy kommune mottok 2. oktober 2024 brev fra styreleder i Rødøy Utleiebygg AS. (Se vedlegg). Kommunen er aksjonær i selskapet. Selskapet eier og driver utleiebygget Smiholmen på Rødøya. Styret har tidligere i år blitt kontaktet av Rødøy Kysthandel AS som har ytret ønske om å kjøpe hele bygget som de er leietakere i (Smiholmen). Dette begrunnes med at de ved å eie bygget vil oppnå større engasjement i selskapet, og at det vil være lettere å utvikle selskapet om de eier bygget selv. Bygget huser i dag Rødøyas eneste butikk, legekantor og andre kontor for helsepersonell, kafé, samt flere hybler og leiligheter.



Smiholmen utleiebygg, Rødøy

Oversikt over aksjonærene i Rødøy Utleiebygg AS:

Eiere (5)

Navn	Aksjetype	Ant aksjer	Andel
RØDØY KOMMUNE Org nr 945 717 173	Ordinære aksjer	2 546	40,374 %
Odd Rossvoll Født 1958, 8193 Rødøy	Ordinære aksjer	1 170	18,554 %
OSO MARITIM AS Org nr 942 076 762	Ordinære aksjer	1 144	18,141 %
RØDØY INVEST AS Org nr 997 947 525	Ordinære aksjer	996	15,794 %
ODD ROSSVOLL AS Org nr 927 375 591	Ordinære aksjer	450	7,136 %

Styreleder opplyser i henvendelsen til kommunen at styret i møte har vurdert at et eventuelt salg må besluttes av aksjonærene i selskapet. Derav har styret hentet inn takst på bygget, slik at denne kan være med i forbindelse med vurderinger av evt. salg. (Se vedlegg). Styret vurderer at dersom det skal gjennomføres et salg, må det foreligge et kvalifisert flertall fra minst 2/3 av selskapets aksjonærer, da et salg i realiteten er en nedleggelse av selskapets virksomhet. Dersom styret skal forhandle om salg er det viktig at eventuelle forutsetninger er klarlagt. Spesielt gjelder dette hvilke fullmakter styret gis i forhold til pris ved evt. salg.

Styreleder ber om kommunens synspunkter på følgende spørsmål:

- Skal styret jobbe videre med et evt. salg av Smiholmen?
- Har Rødøy kommune regler eller føringer for hvordan et evt. salg av bygget skal gjennomføres, f.eks. om det skal legges ut for salg i det åpne markedet, eller kan det forhandles direkte med Rødøy Kysthandel AS som har meldt interesse?
- Hva er lavest sum salg kan gjennomføres til?
- Er det noe annet som må hensyntas?

Vurderinger

Henvendelsen fra styreleder i Rødøy Utleiebygg AS utløser et behov for å vurdere hva vi ønsker med Smiholmen, gjennom at vi er aksjonær i aksjeselskapet som eier bygget.

Kommunen har historisk sett hatt flere grunner til å ha et større bygg med ulike bruksmuligheter på Rødøya. I utgangspunktet inneholdt bygget kommunens hovedlegekontor, og det har også hatt en sentral funksjon som base for bemanning på ambulansebåten så lenge den lå til kai på Rødøya. Nå benyttes legekontorene mindre, men det er faste, ukentlige arbeidsdager/legedager jf. vedtak i K-sak 48/2017 om opprettholdelse av legekontor på Rødøya som et tilbud til øybefolkningen. I forhold til annet helsepersonell står bygget fortsatt tilgjengelig som lokasjon for disse ved utedager for f.eks. fysioterapeut, psykisk helse, helsesykepleier, administrativt personale m.fl. Ambulansebåten er flyttet bort fra Rødøya, men det har fram til nå vært en tekning om at det er fornuftig å ha lokaler til disse tilgjengelig om avgjørelsen om å flytte båten skulle bli reversert. Formannskapet uttalte seg om denne saken i sak 81/2023 til formannskapet, *Evaluering - flytting av ambulansebåt*:

Rødøy kommune krever at vedtaket om flytting av ambulansebåten reverseres, og at ambulansebåten føres tilbake til base i Rødøy kommune.

Flyttingen av ambulansebåten fra Rødøy kommune til Lurøy kommune har ført til lengre responstid for størstedelen av befolkningen i Rødøy. I veiledningen «Responstider for ambulanser og pasientutfall» fra FHI er målet for responstid for 90% av befolkningen, 12 minutter respons i bymiljø og 25 minutter i griskrendte strøk. Veiledningen fra FHI er anbefalt å bruke i planlegging for ambulansetjenesten. Ut fra skjema over responstid i saken stemmer ikke dette målet for Rødøys befolkning. Responstiden er i tillegg utregnet til kai, og kan dermed i realiteten være lengre.

Rødøy kommune vil presisere at responstiden var bedre for befolkningen i Rødøy før ambulansebåten ble flyttet fra Rødøy til Indre Kvarøy. I forbindelse med pågående utredning i Helse Nord er det viktig å presisere at helsetilbudet i Nord-Norge ikke skal være dårligere enn i resten av landet.

Vi er kjent med at ambulansebåten har vært utmeldt pga vær og havneforhold og regner med at Helgelandssykehuset har statistikk over disse avvikene. Rødøy kommune mener slike avvik bør være en del av evalueringen.

Økonomiske konsekvenser ved flytting av ambulansebåten er heller ikke kommet frem i evalueringen. Det kan bare antas at ny lokalitet for ambulansebåt med reservehavn og reservebase må være mye dyrere å drifte enn opprinnelig havn og base på Rødøy. Det er også påfallende at økonomi ikke var et spørsmål da ambulansebåten ble flyttet.

Rødøy kommune ber om følgende tilbakemelding fra Helgelandssykehuset:

- 1. Oversikt over responstid til alle kretser i Rødøy – før og etter flytting*
- 2. Statistikk over avvik der ambulansébåten har vært utmeldt*
- 3. Økonomiske konsekvenser ved å flytte båten – bruk 2 havner/baser kontra en*
- 4. Framdrift tiltak ansvarsområder for Helgelandssykehuset*

Kommunedirektøren har ikke mottatt nye signaler i saken om base for ambulansébåten. Den pågående prosessen rundt fordeling av oppgaver mellom de ulike lokasjonene for Helgelandssykehuset, samt diskusjon om hvordan de prehospitale tjenestene skal gis, antas fortsatt kan medføre endringer i plassering av ambulansébåten i distriktet. Det bør derfor holdes åpent en mulighet for at slik plassering kan være på Rødøya, da dette er en bedre plassering for innbyggere i Rødøy totalt sett enn dagens ordning hvor båten ligger på Indre Kvarøy. Utleiebygget på Rødøya er da fortsatt aktuelt å opprettholde som mulig base for personell på ambulansébåten. Det antas at å skulle benytte lokalene til dette i framtida, vil kreve noen tilpasninger av bygget.

Leilighetene/hyblene som tidligere ble benyttet til personell på ambulansébåten, leies i dag ut til andre formål. Det har de siste to årene vært en økning i behovene for utleieenheter til ulike boformål. Deler av utleiebygget leies i dag ut til å bosette ansatte på Gigante Salmons prosjekt på Rosøya, i tillegg til at kommunen også benytter leiligheter til egne ansatte. I tillegg har tilbudet om å kunne prøvebo Rødøy gjennom prosjekt *Prøv Rødøy*, samt den pågående flyktningsituasjonen pga. krigen i Ukraina, ført til et økt behov for botilbud i kommunen. Det vil være fornuftig å opprettholde eierskapet til utleiebygget også med tanke på å ha en kapasitet, for å fortsatt kunne gi tilbud om leiligheter og hybler på Rødøya. Kommunens øvrige boligmasse på Rødøya er av varierende alder og kvalitet. En del leiligheter krever omfattende vedlikehold, og kommunens boligkapasitet vil en tid framover være redusert i påvente av nybygging og renovering av eksisterende boligmasse.

I forhold til kommunens helsepersonells bruk av kontorer, så antas dette behovet fortsatt til en viss grad å være til stede også i framtida. Med spredt bosetting på øyene utenfor Rødøy, vil det være fornuftig å kunne tilby tjenester med utgangspunkt i Rødøya. Det er foreløpig ikke avklart en endelig, framtidig struktur for våre omsorgstjenester, men i dag gis disse til flere innbyggere i Rødøy med utgangspunkt i Rødøya omsorgssenter. Et eventuelt salg av Smiholmen bør ikke skje før en framtidig struktur for omsorgstjenestene er landet, slik at lokalen her også er med i mulighetsrommet for å tilby innbyggerne helse- og omsorgstjenester.

Rødøy Kysthandel AS leier i dag større deler av bygget til butikkformål. I tillegg driver de en kafé i mellombygget mellom de to hovedfløyene. Butikken er viktig for innbyggere og alle besøkende på Rødøya, og mellombygget er et samlingssted som benyttes til ulike formål. Det antas at dette er hensiktsmessig utnyttelse av bygget.

Konklusjon og anbefaling

Styret i Rødøy Utleiebygg AS vurderer at dersom det skal gjennomføres et salg av Smiholmen, må det foreligge et kvalifisert flertall fra minst 2/3 av selskapets aksjonærer, da et salg i realiteten er en nedleggelse av selskapets virksomhet. Kommunedirektøren vurderer det slik at det er selskapets generalforsamling som må ta stilling til dette spørsmålet, og at det her må oppnås 2/3 flertall blant selskapets aksjonærer for et eventuelt salg. Dette legges til grunn som en premiss i saken.

Slik situasjonen er i dag mht. tilgang på boenheter og egnede kontorlokaler til kommunens egne formål, anbefaler kommunedirektøren på nåværende tidspunkt å ikke selge hele utleiebygget på Smiholmen. Situasjonen kan endre seg, og det utelukkes derfor ikke at man på et senere tidspunkt bør vurdere et salg på nytt.

Kommunedirektøren anbefaler at bygget seksjoneres, og at kommunen kjøper den delen som i dag benyttes til legekontorer/helsekontorer og leiligheter/hybler. (Del av bygget som vender mot sør).

Ut fra en vurdering av bruken av utleiebygget på Røddøya i dag og tidligere, samt en vurdering av behov som kan forandre seg som følge av pågående vurdering av struktur for omsorgs- og helsetjenestene, gis følgende anbefaling til kommunestyret mht. svar på styreleder i Røddøy Utleiebyggs henvendelse til kommunen:

- Generalforsamlingen må ta stilling til et eventuelt salg av utleiebygget Smiholmen.
- Forutsatt at det er mulig å seksjonere bygget, ønsker Røddøy kommune å eie videre den delen av bygget som i dag rommer kommunale kontorer og hybler/leiligheter. Dvs. hele bygget som vender mot sør. (Til venstre på bildet over).
- Bygget må selges til markedspris, helst i det åpne markedet.
- Forutsatt salg til markedspris, kan det skje et rettet salg til en potensiell kjøper av deler av bygget. Salget må da ta utgangspunkt i takst.
- Om bygget ikke lar seg seksjonere ønskes det ikke solgt.
- Som et alternativ til seksjonering av bygget kan det vurderes å kjøpe ut øvrige aksjonærer i Røddøy Utleiebygg AS, for deretter å foreta seksjonering og salg av deler av bygget.
- Kommunedirektøren anbefaler å gi kommunens representant i generalforsamling i Røddøy Utleiebygg AS bundet mandat i tråd med punktene over ved avstemming i generalforsamlingen.

Kommunedirektørens innstilling

1. Røddøy kommune ønsker å eie videre den delen av bygget som i dag rommer kommunale kontorer og hybler/leiligheter. Dvs. hele bygget som vender mot sør. Det vil være best om dette kan skje gjennom å seksjonere bygget, og at Røddøy kommune kjøper ut denne delen av bygget.
2. Bygget må selges til markedspris, helst i det åpne markedet.
3. Forutsatt salg til markedspris, kan det skje et rettet salg til en potensiell kjøper av deler av bygget. Salget må da ta utgangspunkt i takst.
4. Om bygget ikke lar seg seksjonere ønskes det ikke solgt.
5. Som et alternativ til seksjonering av bygget kan det vurderes å tilby å kjøpe ut øvrige aksjonærer i Røddøy Utleiebygg AS, for deretter å foreta seksjonering og salg av deler av bygget. Kommunestyret ber om å bli forelagt saken på nytt om dette blir aktuelt.
6. Kommunens representant i generalforsamling i Røddøy Utleiebygg AS gis bundet mandat i tråd med punktene over ved avstemming i generalforsamlingen.
7. Kommunedirektøren gis fullmakt til innenfor en ramme på 100 000 å gå til anskaffelse av juridisk og økonomisk ekspertise for å bistå i saken. Midlene tas fra disposisjonsfondet.
8. Kommunestyret ber om å bli forelagt saken på nytt om den ikke lar seg løse innenfor rammene av vedtaket i saken.

Røddøy kommune, 24.10.2024

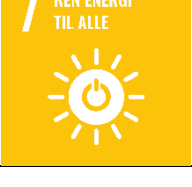
Harald Einar Erichsen
Kommunedirektør

Vedlegg:

- 1 Røddøyveien 7 Takst.pdf
- 2 Til aksjonærer i Røddøy Utleiebygg AS 021024.pdf

Bærekraftsmål

<Den veiledende teksten om hvert mål fjernes til fordel for hvordan ditt prosjekt svarer ut minimum ett av bærekraftsmålene. Skriv inn hvordan mål i folkehelseplanen og klima- og energiplanen realiseres i samsvar med bærekraftsmålene. Slett radene som ikke brukes slik at du kun står igjen med bærekraftsmål(ene) som du har svart ut. For mer informasjon: <https://www.fn.no/Om-FN/FNs-baerekraftsmaal> >

	<i>Fattigdom handler om mangel på trygghet, forutsigbarhet, valgmuligheter og innflytelse. For å bekjempe fattigdom må den økonomiske veksten være inkluderende og fordeles jevnere blant land og befolkning. Den må skape bærekraftige jobber, og gi like muligheter til alle.</i>
	<i>Sult og feilernærning er den største helsetrusselen på verdensbasis. Matsikkerhet er å ha tilgang til nok mat, trygg mat og næringsrik mat, for å kunne leve et aktivt og sunt liv. Matsikkerhet handler både om hvor mye mat som er tilgjengelig i et samfunn og i hvilken grad mennesker har tilgang til den.</i>
	<i>Gjennom forebygging, behandling og å fremme mental helse og livskvalitet, skal arbeides med å redusere antall mennesker som dør for tidlig med en tredjedel innen 2030 (ikke smittsomme sykdommer og trafikkuhell), samt forebygge psykiske lidelser som angst, depresjon og selvmord.</i>
	<i>En god utdanning er grunnlaget for å forbedre menneskers liv. For å nå bærekraftsmålene trenger vi en skole som viser hvordan verdens utfordringer henger sammen. Bærekraftig utvikling som tverrfaglig tema skal legge til rette for å forstå grunnleggende dilemmaer og utviklingstrekk i samfunnet, samt hvordan de kan håndteres.</i>
	<i>Ulikhet mellom menn og kvinner er spesielt synlig i fremtredende posisjoner. 1 av 3 kvinner rammes av fysisk eller seksuell vold. Seksuell og reproduktiv helse vektlegger muligheten til å leve ut sin seksualitet uten tvang eller diskriminering, samt muligheten for selvbestemmelse innen reproduktivitet.</i>
	<i>Fokus på bedre forvaltning av vannressurser lokalt, nasjonalt, regionalt og globalt, ved å måle graden av tilgang til rent vann og gode sanitærforhold. Dette innebærer målingen av hvor mye vann som blir brukt, hvor mye som er vernet og renset og gjenvunnet.</i>
	<i>Energi er den største bidragsyteren til klimaendringer, gjennom utslipp av CO2 og andre klimagasser. Tilgang til energi står i sentrum av så nær som alle utfordringer og muligheter vi møter i dag. Det kan dreie seg om jobber, sikkerhet, klimaendringer, matproduksjon eller muligheter for økt inntekt.</i>

8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST 	Å skape økonomisk vekst og nye arbeidsplasser gjennom anstendig arbeid er en forutsetning for bærekraftig utvikling. Anstendig arbeid er i FNs bærekraftsmål beskrevet som: arbeid som er produktivt, arbeid som gir en rettferdig inntekt, sikkerhet på arbeidsplassen og sosial beskyttelse til familier.
9 INDUSTRI, INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR 	Infrastruktur er den underliggende strukturen som må være på plass for at et samfunn skal fungere. Infrastruktur er en forutsetning for økning i vekst og produktivitet, og for forbedringer i utdannings- og helsetilbud. Teknologi og innovasjon anses som drivere til å løse miljømessige utfordringer.
10 MINDRE ULIKHET 	For å kunne skape en bærekraftig utvikling må vi redusere ulikheter mellom land, og innad i land. En rettferdig fordeling av et lands ressurser er nødvendig for å redusere fattigdom og skape stabile samfunn. Samtidig øker forskjellene mellom dagens befolkning både gjennom ulikhet i inntekt og formue, og i tilgang til skole, helsehjelp og muligheter.
11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN 	Urbanisering kan bringe med seg innovasjon og større effektivitet som igjen skaper økonomisk vekst i et land. Samtidig fører den raske urbaniseringen til at mange kjemper om de samme ressursene. Vanlige utfordringer i byer: for mye trafikk og luftforurensning, for lite penger til offentlige tjenester og mangel på gode boliger.
12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON 	Bærekraftig produksjon innebærer å minske ressursbruk, miljøødeleggelse og klimagassutslipp når en lager en vare. I dag forbraker vi mer enn hva som er miljømessig bærekraftig. For å sikre gode levekår for nåværende og fremtidige generasjoner må også hver enkelt forbruker endre livsstil.
13 STOPPE KLIMAENDRINGENE 	Klimaendringer er et globalt spørsmål og kjenner ingen landegrenser. Derfor må vi også finne globale løsninger. I tillegg til å kutte i utslipp og fange og lagre CO₂, må det satses langt mer på annen ren energi. 2 graders temperaturøkning er grensen for hva naturen kan tåle. Stiger temperaturen mer enn det vil klimaendringene bli ukontrollerbare.
14 LIVET I HAVET 	Marine næringer er viktige for å dekke økende etterspørsel etter mat, energi og medisin i framtiden. Slik byr havet også på muligheter for nye arbeidsplasser og økonomisk vekst. Regn, drikkevann, været, klimaet, mye av maten vår og til og med lufta vi puster inn er til syvende og sist regulert av havet.
15 LIVET PÅ LAND 	Over 80 prosent av alle dyr, planter og insekter som lever på land, bor i skogen. Målets hovedfokus er å bevare klodens biologiske mangfold, fremme bærekraftig bruk av ressursene og dele godene av genetiske ressurser rettferdig.
16 FRED, RETTFERDIGHET OG VELFUNDERENDE INSTITUSJONER 	Oppnå en betydelig reduksjon i alle former for vold, stanse overgrep og utnyttning, samt fremme rettsstaten. Utvikle velfungerende, ansvarlige og åpne institusjoner på alle nivåer som gir lydhøre, inkluderende, med-bestemmende og representative beslutningsprosesser. Målet skal også fremme og håndheve ikke-diskriminerende lover og politikk for bærekraftig utvikling.
17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE 	For å lykkes med bærekraftsmålene trengs det nye og sterke partnerskap. Myndigheter, næringslivet og sivilsamfunnet må samarbeide for å oppnå bærekraftig utvikling. Å gjøre tilgjengelig informasjon og kommunikasjon til innbyggerne i et land er også et viktig punkt på dette målet.

<Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>

Utskrift av møteprotokoll

for Rødøy kommunestyre i møte tirsdag den 29.10.2024, Rødøy rådhus.

Av 17 medlemmer var 13 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

*Utsettelsesforslag fra AP/KRF til sak 81/2024: Kommunestyret utsetter saken til neste møte.
Forslaget ble enstemmig vedtatt.*

81/2024 Rødøy Utleiebygg - framtidig eierskap

- Sak utsatt

Rett utskrift

Rødøy kommune, formannskapskontoret 01.11.2024

June Seljevoll Brandth, spesialkonsulent

Takstdato: 02.09.2024



NÆRINGSTAKST



Rødøyveien 7 er taksert til kr 12.000.000.-

Adresse:

Rødøyveien 7
8193 Rødøy

Matrikkel

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Lnr.	Andel.
------	------	------	------	------	--------

74	86				
----	----	--	--	--	--

Kommune nr: 1836

Kommune: RØDØY



Sjekk rapportens gyldighet med QR kode:

Rapportansvarlig:

Brath Eiendom AS

Nordland - Trøndelag - Viken - Innlandet

Org.nr: 980 662 527 MVA

Telefon: 99 639 739

Epost: brath@nsn.no

Kombinert bruk

Garasje:

Ombygninger:

Bygninger på eiendommen:

Byggeår: Grunnflate: ca.1.080 kvm

Leiearealer Ca.1.380 kvm



OM RAPPORTAVSVARLIG FORETAK:

Brath Eiendom AS utfører alle typer næringstakster.
I samarbeid med TAIT, Lovlige Bygg og Takstsentralen kan vi levere alle typer takstopppdrag i hele landet.

Daglig leder og Takstingeniør Jørn Brath har vært sertifisert takstingeniør siden 1994 og er blitt sertifisert i NITO systemet og Norsk Takst for følgende takstområder:

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussingsplaner, budsjetter og boligsalgsrapporter for boliger og fritidseiendommer. Leievurderinger og forvaltning.

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for landbruk og næring, hele borettslag og sameier samt fredede og verneverdige bygninger.

Skadetaksering, skjønn, reklamasjonstaksering, naturskadetaksering, taksering av inventar og løsøre og utstedelse av energiattester.

Det tilbys videre bistand ved kjøp og salg av bolig, næring og landbrukseiendommer, bistand ved finansiering og i forsikringssaker/ valg av selskap/ vilkår.



ANBEFALTE TILLEGGSUNDERSØKELSER:

Radonmåling

☐

Oppmåling og utarbeidelse av tegninger

☐

Energiattest

☐

Lovliggjøring/ byggesak

☐

Tetthetsmåling

☐

HMS/FDV dokumentasjon

☒

Brann og sikkerhet

☐

Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

☒

Totalkontroll av elektriske anlegg

☐

Budsjett for oppussing/ vedlikehold

☐

Godkjent takstingeniør MNITO

Rødøyveien 7 er taksert til kr 12.000.000.-

02.09.2024

Befaring utført av Takstingeniør Gørn Sørnes
Taksten er skrevet av takstingeniør Jørn Brath

SERTIFISERT/TILSLUTTET:



Markedsanalyse:

MARKEDSVURDERING:

Markedsvurderingen skal vise eiendommens antatte salgsverdi as is på taksttidspunktet. Dette er et resultat av vurderingene nedenfor.

TEKNISK VERDI:

Blir her kr 31.200.000.-

VERDIEN AV KONTANTSTRØM:

Vurderes ikke i verddivurderinger på nivå 1.

KAPITALISERT VERDI:

Kr 12.000.000.-

ANDRE VERDIFAKTORER:

Ikke vurdert her.

MARKEDSVERDI:

Er her vurdert til kr 12.000.000.- Hovedsakelig grunnet utviklingsmuligheter.

DIREKTEAVKASTNING PÅ DAGENS NIVÅ

$840.000 \times 100 : 12.000.000 = 7\%$ Netto Yield.

$1.120.000 \times 100 : 12.000.000 = 9,33\%$ Brutto Yield

PANTEKURRANS:

Oppfattes som god. Fleksible arealer med flere leietakere.

SALGBARHET:

God. Kurant objekt både i forhold til drift, eget bruk, og som investeringseiendom.

UTLEIBARHET:

God. Attraktivt bygg i attraktivt område.

BYGNINGENES POTENSIALE:

Ikke vurdert her. Hele bygget er i bruk foruten 70 kvm ledig areal.

EIENDOMMENS POTENSIALE:

Oppfates som fullt utnyttet

REGULERINGSMESSIGE UTFORDRINGER ELLER MULIGHETER:

Ikke vurdert her.

KONKLUSJON:

Attraktiv eiendom med god beliggenhet.

Sammenlignbare salg:

SAMMENLIGNINGSGRUNNLAG



Tiger næringsemgling

Næringseiendom-VVS butikk/lager-...

Ankenesveien 3, Ankenes

2 698 m² 38 500 000 kr

Totalpris: 38 500 000 kr - Eier (Selveier) - Kombinasjonslokaler, Kontor, Garasje/Parkering, Lager/Logistikk, Produksjon/Industri, Butikk/Handel, Verkstad, Undervisning/Arrangement, Andre



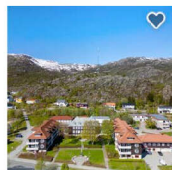
EIE eiendomsmegling Harstad

Særegent signalbygg i Ledingen sentrum - gode...

Televegen 3, Ledingen

6 123 m² 18 000 000 kr

Totalpris: 18 451 240 kr - Eier (Selveier) - Kombinasjonslokaler, Garasje/Parkering, Kontor, Serveringslokale/Kantine, Undervisning/Arrangement, Lager/Logistikk



Meyssien & Partners

Attraktiv næringseiendom - Kontor, møterom &...

Richard Withs gate 23, Stokmarknes

725 m² 12 600 000 kr

Totalpris: 12 601 240 kr - Eier (Selveier) - Kombinasjonslokaler



EiendomsMegler 1 Narvik

Kombinasjonseiendom i sentrum av Sandnessjøen...

Torolv Kvelduvsens gate 34, Sandnessjøen

985 m² 13 900 000 kr

Totalpris: 14 248 670 kr - Eier (Selveier) - Kombinasjonslokaler



EIENDOMMENS VERDIGRUNNLAG:

FORUTSETNINGER:

Diskonteringsrenten er her satt til 7%: Bakgrunn for dette er forklart lenger ut i taksten under generelle kommentarer for avkastningskrav/diskonteringsrente. Det er lagt til grunn en årlig leie på ca. 1.120.000 og FDV kostnader på ca. kr 280.000.-

TEKNISK VERDI:

Viser hva det ville ha kostet å bygge et tilsvarende bygg i dag med den standard bygningen faktisk har.

Dette samlet fratrekkes verdireduksjon grunnet alder/ levetid, slitasje/ vedlikehold og kurans i forhold til dagens bruk.

Teknisk verdi er her vurdert som følger:

Byggekostnader: $1.380 \text{ kvm} \times 36.000 = 49.680.000$ - 40% verdireduksjon = 29.808.000.- i teknisk restverdi

RESTVERDI:

Teknisk må ikke oppfattes som eiendommens restverdi. Selv om bygninger er i bruk vil det i en del tilfeller være aktuelt å for å bygge nytt. Bygningene kan da rent faktisk ha en negativ verdi grunnet

TOMTEVERDI:

Denne viser tomteverdien inkludert all opparbeidelse. Her påvirker beliggenhet, regulering og utnyttelsesgrad verdien. I sentrale strøk vil verdien av beliggenhet utgjøre en stor del av tomteverdien, mens den i rurale/ usentrale strøk vil kunne virke negativt inn.

Tomteverdi er her vurdert ut i fra dagens bruk etter tomtebelastningsmetoden og er her vurdert til: $1.380 \times 1.000 = 1.380.000$.-

Tomtebelastningsmetoden inneholder både råtomtpris, opparbeidelse og beliggenhetsfaktor.

SUM TEKNISK VERDI BLIR HER:

Ca Kr 31.200.000.-

KAPITALISERT VERDI:

Leieinntekter kr 1.120.000 - FVV kostnader kr 280.000 gir en netto leie på kr 840.000.

Ved 7% kapitaliseringsrente gir dette en verdi på kr 12.000.000.-

DIREKTEAVKASTNING PÅ DAGENS NIVÅ

$840.000 \times 100 : 12.000.000 = 7\%$ Netto Yield.

$1.120.000 \times 100 : 12.000.000 = 9,33\%$ Brutto Yield

NÅVERDI AV KONTANTSTRØM:

Vurderes ikke i verddivurderinger på nivå 1.

FØLSOMHETSANALYSE:

Ved avkastningskrav på 5% vil verdien utgjøre 16.800.000

Ved avkastningskrav på 10% vil verdien utgjøre 8.400.000



Premisser:

PERSONVERN:

Rapporter basert på TakstCom takstsystemer deles ikke med andre aktører, eller lagres i søkbare datasystemer. Det er kun rekvirent/ kunde og den sertifiserte takstingeniøren som har tilgang til rapporten. Vi velger ikke å selge / dele kundedata, da dette lett kan misbrukes ved dataangrep. Dataene lagres trygt hos undertegnende av personvern hensyn. Om en med interesse i takstens konklusjoner ønsker tilgang til originaldokumentet, kan dette gis ved fullmakt fra rekvirent.

EGNE PREMISSE:

MANDAT:

Det er bestilt næringstakst på nivå 1 som er en enkel erfaringsbasert verdivurdering kun med enkel beskrivelse av bygget og tekniske installasjoner. Denne takstformen er eget som grunnlag ved finansiering, ved intern bruk e.l.

KOMPETANSE:

Undertegnede er sertifisert takstingeniør og er godkjent for taksering av næringseiendommer

HABILITET:

Undertegnede er frittstående og uavhengig takstingeniør uten noen for tilknytning til noen som vil kunne ha interesser av takstens konklusjoner.

BEGRENSNINGER:

Befaringen er utført av Takstingeniør Gjoran Sørnes.
Taksten er skrevet av Takstingeniør Jørn Brath.

GENERELLE PREMISSE:

Denne rapporten kan kun benyttes av takstingeniører tilknyttet TakstCom og sertifisert i TakstCom for taksering av næringseiendommer/ denne type oppdrag. Det er 3 nivåer for sertifisering av næring. Enkel bygg, komplekse bygg og større næringseiendommer/ industri. Verdivurderinger er laveste nivå for verdivalidering av eiendom. Bruksområde vil være internt bruk og finansiering. I verdivurderinger foretas det ikke arealkontroll eller tilstandskontroll. Bygningsmassen er kun enkelt beskrevet. Rekvirent/ hjemmelshaver plikter å gjennomgå verdivurderingen og gi tilbakemelding om noe i rapporten ikke stemmer. Rekvirent/ hjemmelshaver er fullt og helt ansvarlig for innholdets riktighet. Verdivurderinger er i stor grad basert på opplysninger fra rekvirent/ hjemmelshaver.

Denne verdivurderingen er ikke egnet som grunnlag for salg av eiendommen. Ved salg av eiendommer med boligeiendom/ våningshus gjelder det strenge regler for selgers opplysningsplikt. Denne opplysningsplikten kan først og fremst oppfylles ved utarbeidelse av en TILSTANDSALGSRAPPORT med AREALDOKUMENTASJON.

Ønskes mer utfyllende opplysninger til annet bruk kan KOMPLETT VERDITAKST eller TILSTANDSRAPPORT bestilles.

Skal eiendommen endres vil en FORHÅNDSTAKST som viser verdien etter eventuell tilbygg, påbygging eller oppussing kunne vurderes.

Skal det ytes byggelån vil en BYGGELÅNSOPPFØLGING anbefales. Ved byggelånsoppfølging er normal prosedyre å starte med en VERDIVURDERING som viser dagens verdi, en FORHÅNDSTAKST som stipulerer ferdig verdi og en BYGGELÅNSOPPFØLGING der takstingeniøren forklarer tilførte verdier og framdrift i prosjektet. Dette gir nyttig sikkerhet for både byggherre og långiver.

FÅ MERE UT AV EIENDOMMEN DIN:

De langt fleste næringseiendommer har et betydelig uforløst potensiale både i tomt, bygningsmasse og i andre areal og ressursgrunnlag. Brath Eiendom AS tilbyr økonomisk og teknisk rådgivning og kan bistå med utarbeidelse av finansieringsplaner, arealplaner, planer for driftsoptimalisering, forvaltningsplaner og utviklingsplaner for bygningsmassen. Det tilbys også bistand til utarbeidelse av HMS, FDV og Internkontrollsystemer samt drifts og sikkerhetsanalyser i denne sammenheng. Ved utleie er det fornuftig å avholde befaring med bilder for å dokumentere arealene før overtakelse og en tilsvarende ved leietakerskifte/ utflytting.

Kontakt eventuelt Jørn Brath på brath@nsn.no eller tlf. 99 639 739.



Eiendomsopplysninger:

Gnr:	Bnr:	Snr:	Fnr:	Lnr:	Andel:	Eierbrøk:
74	86					

Adresse:	Rødøyveien 7	Eiendommens tomt:	
Postnr/ sted:	8193	Opplyst areal:	2.145
Område/ bydel:	Losvika	Type tomt:	Framfestet
Kommune:	RØDØY	Arealmerknad:	Opplysninger fra Statens Kartverk
Rekvirent:	Rødøy Utleiebygg AS	Tinglyst:	Ja: ☒ Nei: ☐
Hjemmelshaver:	Rødøy Utleiebygg AS	Under sammenslåing:	Ja: ☐ Nei: ☒
Grunneier:	Opplysningsvesenets fond	Grunnforurensning:	Ja: ☐ Nei: ☒
		Seksjonert:	Ja: ☐ Nei: ☒
		Festegrunner:	Ja: ☒ Nei: ☐
		Kulturminne:	Ja: ☒ Nei: ☐

TILSTEDE/ OPPLYSNINGER GITT AV:

Takstingeniør:	Gjørn Sørnes. Ansvarlig takstingeniør	Vei:	Offentlig
Medarbeider	Jørn Brath. Har skrevet taksten	Vann:	Offentlig
Rekvirent:		Avløp:	Offentlig
Andre:		Renovasjon:	Offentlig
		Annet:	

Eiendommens bygninger:

Bygningstype:	Byggeår:	Ombygd/ rehab år:
Flerbruksbygg med butikk, boliger og kontorer	Ikke opplyst Mulig 1996/ 1984	

Kostnader:

SUM FDV kostnader	Ca. kr 280.000 iflg. oppsett	Skattetakst:	
Ink.i husleie		Ligningsverdi:	
Ikke inkludert		Forsikringspremie:	
Tv/ Internett:	Fiber	Renovasjonsavgift:	
Vedlikehold:		Kommunale avgifter:	
Områdekostnader	Vel/næringsforening etc.	Feievesen:	

Dokumentkontroll:

DOKUMENTKONTROLL:	INNHEMTET:	VEDLAGT:	IKKE KONTROLLERT:	SELGERS ANSVAR:
Grunnboksutskrift:	☒	☒	☐	☐
Eiendomsopplysninger:	☒	☒	☐	☐
Reguleringsplaner:	☐	☐	☒	☒
Godkjente tegninger:	☐	☐	☒	☒
Ferdigattest/ brukstilatelse:	☐	☐	☒	☒
Fdv perm:	☐	☐	☒	☐
Leietakeroversikt	☒	☒	☐	☐
Tillatelser	☐	☐	☒	☒
Oversikt diriftskostnad	☒	☒	☐	☐



Beliggenhet:

OMRÅDEBESKRIVELSE:

Beliggende ved fergetermin.

Trafikken til og fra området kommer inn her.

BELIGGENHET:

Øy på helgelandskysten

MILJØ:

Kystgrend.

EKSPONERINGSMULIGHETER:

God - All trafikk til og fra øya går forbi.

KOMMUNEN:

Rødøy kommune utgjør den nordvestlige delen av Helgelandskysten.

Den omfatter fastlandet rundt Melfjorden og nesten 1000 øyer.



Bygningsbeskrivelse:

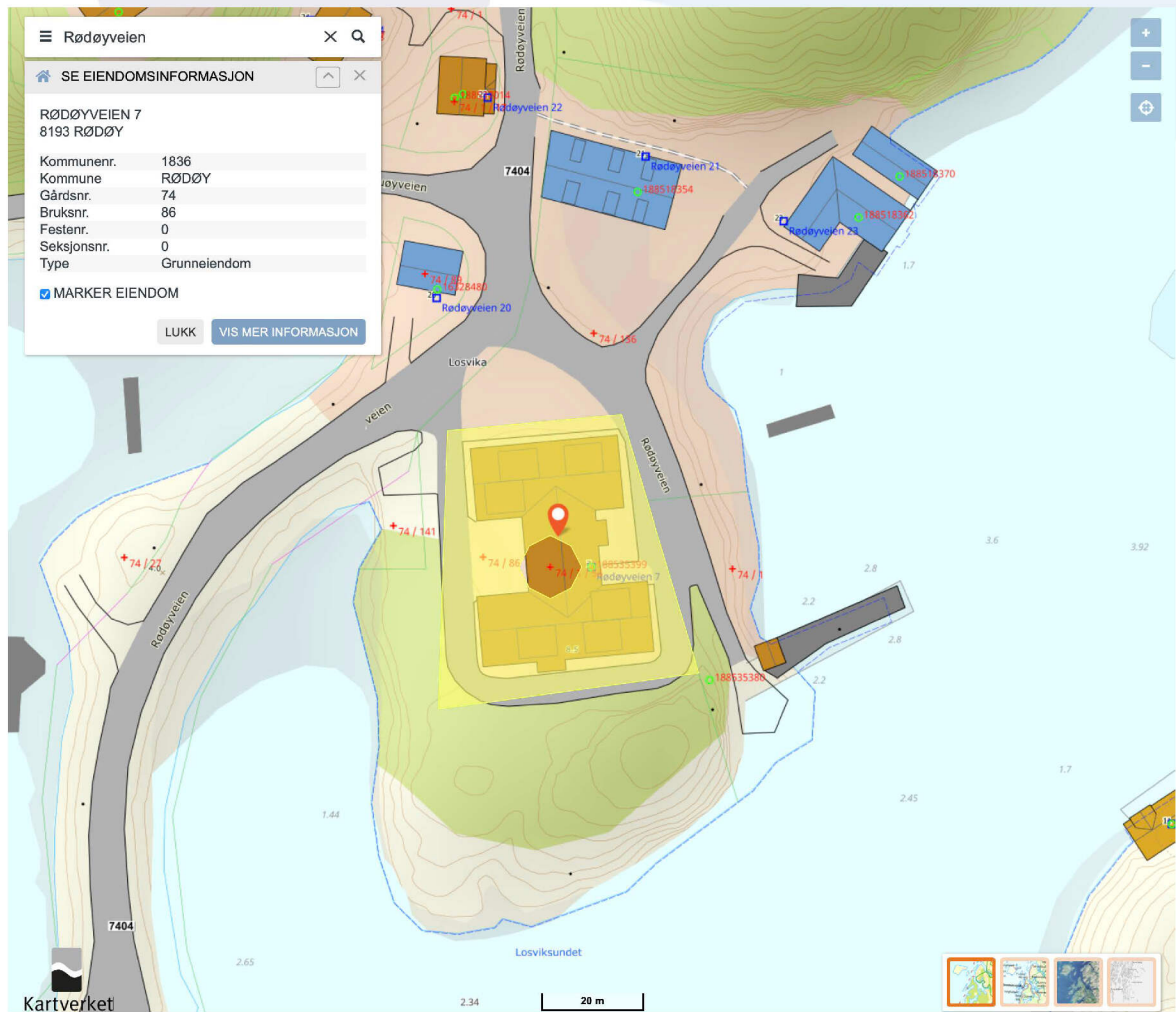
Korsbygget hus med kombinert bygg.

Alder er uvisst, men det er registrert aktiviteter på eiendommen i 1984 og 1996.

Bygget virker normalt godt vedlikeholdt og er oppgradert og modernisert noe over tid.



TOMTEKART



Tomtekartet er hentet fra www.seeiendom.no



SPESIFIKKE REGULERINGER:

Ikke innhentet

OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE:

Reguleringsplan er ikke innhentet, kartutsnitt fra Statens Kartverk følger vedlagt www.seeiendom.no

Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises i kommunen. Eventuell kjøper eller långiver bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.

LOVLIG BRUK:

Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse som viser hva som er lovlig bruk av eiendommens bygninger. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte, men ikke byggemeldte endringer, kan undertegnede bistå med dette. Ta kontakt på tlf 99 639 739 eller brath@nsn.no I mange tilfeller vil også spesifikke reguleringer av spesifikke næringer ha krav til konsesjoner eller tillatelser i forhold til bruk.

HVA ER HVA:

Nedenfor følger en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser

AREALPLANER:

En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes, eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av plankart og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Denne eiendommen kan være berørt av flere. Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler osv. skal ligge. Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan området skal brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares etc. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass før man får lov til å bygge. Dette kan være en mer detaljert plan, opparbeidelse av vei, gangvei, lekeplass etc.

En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.

KOMMUNEPLAN:

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel. Arealdelen består av kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alt arbeid og alle tiltak som er omfattet av loven.

KOMMUNEDELPLAN:

En kommunedelplan er - som kommuneplanen - en overordnet plan, men på et mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et avgrenset geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.

REGULERINGSPLAN:

En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i et bestemt område i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for å gjennomføre tiltak og utbygging, herunder eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes 2 typer reguleringsplaner. Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen. Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.

BEBYGGELSESPLAN:

Bebyggelsesplaner er en utgått plantype for nye arealplaner, men kommunene har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder på lik linje med reguleringsplaner.

KONTAKTINFORMASJON FOR RØDØY KOMMUNE:

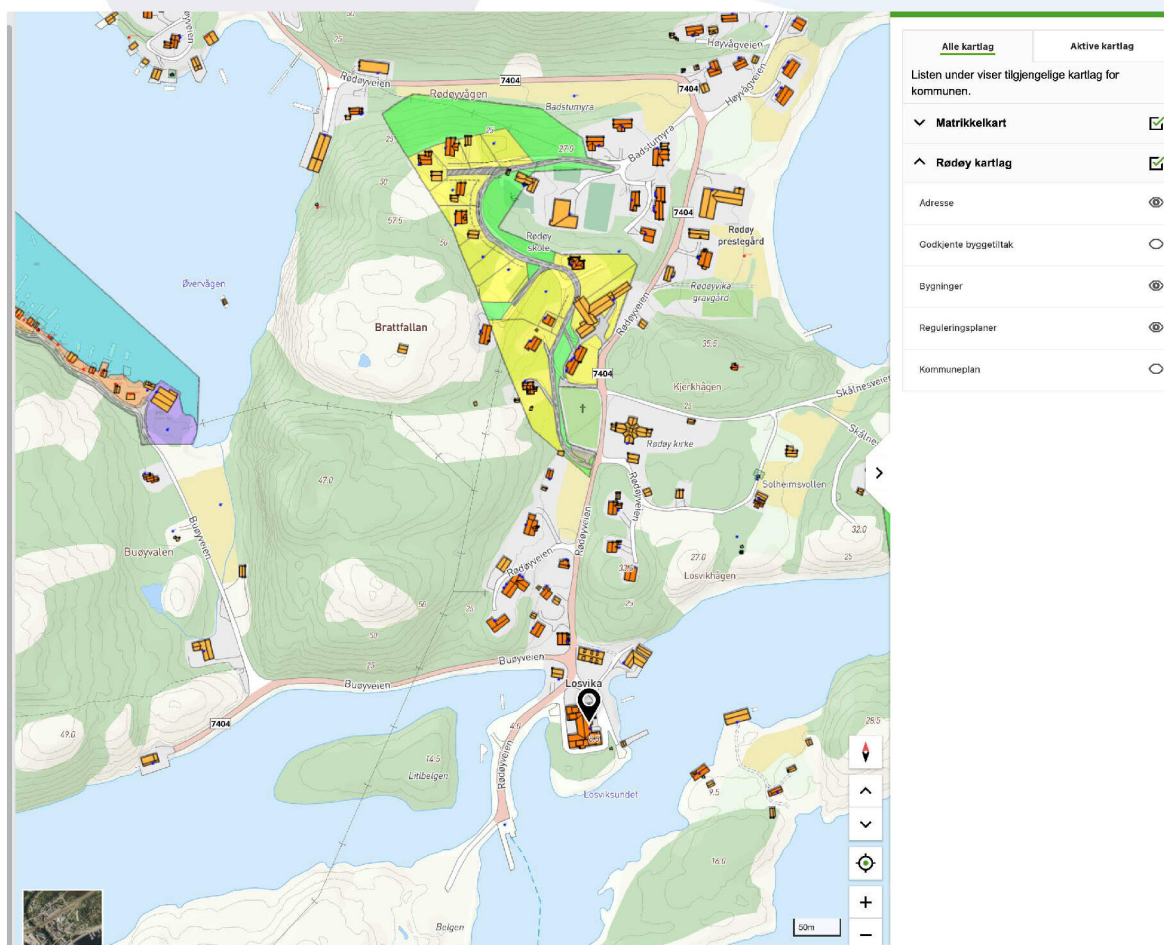
Telefon: Sentralbord: 7509 8000

Nettside: <https://www.rodoy.kommune.no>

E-Post: postmottak@rodoy.kommune.no



REGULERINGSKART



Reguleringskartet er hentet fra: www.kommunekart.com



AREALER:

[illegible]

KOMMENTARER TIL AREALENE:



ØVRIGE OPPLYSNINGER OG FORBEHOLD:**FØLGENDE OPPLYSNINGER ER HENTET FRA MATRIKKELEN:**

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelen: Matrikkelfører tar forbehold om at informasjonen som hentes fra matrikkelen kan avvike fra faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Matrikkelen viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfellene grensene er markert som fiktive brukes i stede oppgitt areal hvis det finnes i matrikkelen. Undertegnede og matrikkelfører er ikke ansvarlige for tap som kan oppstå som følge av feil i matrikkelen. Det er til enhver tid eiendommens eier som er ansvarlig for faktiske forhold på eiendommen og at eventuelle opplysninger gis til myndighetene og til den som takserer eiendommen.

VERNEFORHOLD OG KULTURMINNER:

Det er registrert 1 kulturminne i matrikkelen. Det er vedlagt en utskrift av dette.
Det kommer ikke frem sefrakregistreringer i matrikkelen.

IKKE TINGLYSTE EIERFORHOLD:

Det er ingen ikke tinglyste eierforhold registrert i matrikkelenheten.

GRUNNFORURENSNING:

Det er ingen grunnforurensninger registrert i matrikkelenheten. I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

KLAGE PÅ VEDTAK I MATRIKKELEN:

Ingen klage registrert i matrikkelenheten.



TILPASNINGER VISER MARKEDSTILPASNINGER DEFINERT NEDENFOR

Sum Inntekter		123.270		996.502
---------------	--	---------	--	---------

KONTRAKTENE:

MARKEDSLEIE:

MARKEDSTILPASNINGER MED FORHÅNDSVURDERING AV TILPASET MARKEDSLEIE:

Markedsstilpasingene viser hva det vil koste å oppgradere lokalene til et større/ bedre markedssegment og hva man etter dette vil kunne oppnå i markedsleie.



KOMMENTARER TIL LEIEFORHOLDENE:

...

GENERELLE KOMMENTARER VEDRØRENDE AVKASTNINGSKRAV/ DISKONTERINGSRENTE.

Avkastningskravet for eiendom er normalt basert på den risikofrie renten, normalt uttrykt ved 10 års statsobligasjon, gjeldende inflasjonsmål fra Norges Bank samt eiendommens forretningsmessige risiko. Den forretningsmessige risiko baseres normalt på en kombinasjon av følgende faktorer:

Risikofri rente
Renterisiko/ Fortjeneste
Objektrisiko
Markedsrisiko
Bygningenes kurrans
Eiendommens beliggenhet.
Eiendommens potensiale, både bygnings og reguleringsmessig.

I dette tilfellet med beliggenhet nær større næringskonsentrasjoner og med god infrastruktur samt variable leiekontrakter , vil vi derfor anta at avkastningskravet vil ligge på rundt 7% for denne type eiendom.



OVERSIKTSBILDE



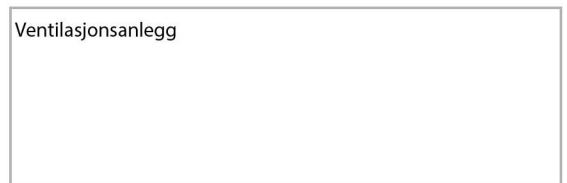
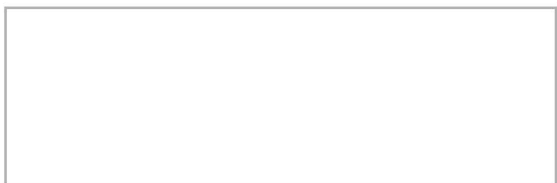


Byggets grunnflate er digitalt oppmålt i arealløsningen til www.seeiendom.no



Stor terrasse med rampeadkomst





Til aksjonærene i Rødøy Utleiebygg AS

02.Oktober 2024

Takst på Smilholmen på Rødt

Styret i Rødøy Utleiebygg AS har tidligere i år blitt kontaktet av leietaker Rødøy Kysthandel AS der de ytrer ønske om kjøp av hele bygget. Dette begrunnet de med engasjement og at det var letter å utvikle noe de selv eide i stedet for kun å være leietaker.

Styret har i møte vurdert at et eventuelt salg må besluttet av aksjonærene i selskapet. Derav har styret hentet inn takst på bygget, slik at dette kan være med i forbindelse med vurderinger av evt. Salg.

Styret vurderer at dersom skal gjennomføres et salg, må det foreligge et kvalifisert flertall fra minst 2/3 av selskapets aksjonærer, da dette i realiteten er en nedleggelse av selskapets virksomhet. Dersom styret skal forhandle om salg er det viktig at evt. forutsetninger er klarlagt. Hvilke fullmakter gis til styre i forhold til pris på evt. salg. Rødøy Kommune er aksjonær, har de noen regler eller føringer om hvordan evt. salg skal foregå, for eksempel at det skal legges ut på et åpent marked.

Styret ber om skriftlig tilbakemelding fra samtlige av selskapets aksjonærer, der følgende punkter besvares:

- Skal styret jobbe videre med et evt. Salg av Smilholmen?
- Hva er lavest sum salg kan gjennomføres til?
- Kreves det at evt. salg legges ut på åpent marked eller kan det forhandles direkte med Rødøy Kysthandel AS som har meldt interesse?
- Er det noe annet som må hensyntas?

Med vennlig hilsen

Eiolf Steinvik
Rødøy Utleiebygg AS

