



Sakspapir

SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Kommunestyret	19.03.2024	033/24

Kjøp eller leie av Det Norske Hus

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
11.03.2024	Oppdatert tilbud om kjøp-leie av Det Norske Hus	1360678
11.03.2024	Foreløpig regnskap DNH 2023	1360679
11.03.2024	Skissering nye helselokaler	1360680
13.11.2023	Tilbud om å kjøpe Det Norske Hus - med oppdatert takst	1358677
03.11.2023	Ny takst Det Norske hus	1358678

Kommunedirektørens innstilling:

1. Værøy kommune ønsker å kjøpe Det Norske hus AS ut fra det tilbudet som er kommet, kjøpesum 8.500.000 NOK.
2. Værøy kommune forutsetter at selskapets pantegjeld er oppgjort, og at kortsiktig gjeld ikke er større enn omløpsmidlene.
3. Kjøpet finansieres med låneopptak, og tas inn i revidert budsjett for 2024.
4. Det holdes igjen 1 million av kjøpesummen, som sikkerhet for nærmere undersøkelser av eiendommen innen 31.10.24.

19.03.2024 Kommunestyret

Ordfører ber om å få vurdert sin habilitet.

Kommunestyret vurderer ordfører som inhabil i saken med 8 stemmer, 5 stemmer for at Susan Berg Kristiansen er habil.

Varaordfører trer inn som ordfører ved behandling av saken..

Jan Refsvik trer inn som vara.

Forslag fra Siw Eriksen, Rune Eliassen og Per Sneve: 9 mot 4

KS- 033/24 Vedtak:

- 1.Værøy kommune kjøper ikke eiendomsselskapet DNH AS
2. Nye lokaler til legetjenesten tas inn i prosjekte nytt sykehjem.
3. KD og gruppen nedsatt i sak 27/24, som skal vurdere fremtidig bruk av kommunale bygningsmasse og funksjoner, får i oppdrag i samarbeid med kommunedirektøren å finne et midlertidig lokale som leg og helsesøster kan ta i bruk 1. juni 2024. Gruppen har sitt første

møte før Påske.

Saksopplysninger

Bakgrunn og problemstilling

KS- 018/24 Vedtak:

«Kommunestyret ber Kommunedirektøren vurdere:

1. Kjøp av DNH AS.
2. Fremforhandle en leieavtale med DNH AS på 10 år.
3. Alternative midlertidige lokaler til lege og helsesykepleier, som kan brukes fra 1/6 2024.
4. Vurderingene fremlegges for kommunestyret i mars 2024.

I tillegg til kommunedirektørens forslag, tilføyer vi et nytt punkt:

Kommunedirektøren bes utrede kostnader ved at lege og helsesykepleier tilknyttes nytt sykehjem/nye sykehjemsplasser.»

Tidligere har Kommunestyret vedtatt:

KS- 052/23 Vedtak:

«Værøy kommune ber eiere av det norske hus om boligtakstrappert av nyere dato enn fra 2018.

Vi er kjent med at det kan være /har vært vannskader i den delen der treningsstudio er i dag, samt lukt på toalettet som kan innebære fukt.

Saken legges frem for kommunestyret når ny takst er på plass.»

Ny verditakst ble innhentet i oktober, og ny sak fremlagt for formannskapet 13/11, som vedtok følgende:

FS- 051/23 Vedtak:

«Saken avvises da kommunestyrevedtak ikke er fulgt.

I KS- 052/23 ble følgende vedtak gjort:

Værøy kommune ber eiere av det norske hus om boligtakstrappert av nyere dato enn fra 2018. Vi er kjent med at det kan være /har vært vannskader i den delen der treningsstudio er i dag, samt lukt på toalettet som kan innebære fukt.

Saken legges frem for kommunestyret når ny takst er på plass.

Administrasjonen og ordfører fremlegger her en ny verdivurdering, IKKE en boligsalgsrapport som vedtaket sier.

En slik rapport vil avdekke eventuelle skader eller skjulte mangler.

Kravene i slike rapporter ble skjerpet inn fra 1.1.22 i Forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>»

Vedtaket er forelagt selger, som svarer på mail:

«Etter at saken ble avvist i siste møte i formannskapet, med begrunnelse ; feil type takst, videresender jeg epost med svar fra takstmann, i sin helhet.

Det han sier er at dette er en næringseiendom, og takst er utarbeidet etter de normer som gjelder for næringseiendom, og er dermed korrekt. Næringstakst utarbeides etter kriterier som areal, byggeår, markedsleie, byggekostnad og fradrag for alder.

Det ble i tidligere kommunestyre sak, bedt om ny takst, og denne er utført og levert. Håper dere kan ta ett møte internt om disse forhold, og gi oss en tilbakemelding.

Dersom det fremdeles ligger krav om tilstandstakst på 4 leiligheter i andre etasje, må vi selvsagt effektivere det, men som dere kan se av epost fra Mosseng, vil det utløse en kostnad på ca 100 000 inkl mva. Da bør vi komme i dialog om hvor denne kostnad skal plasseres.

Håper på en snarlig tilbakemelding.»

13/2 2024 sier Det Norske Hus AS opp leieavtalen med kommunen, og tilbyr fortsatt salg eller en 10 årig leieavtale.

Det legges frem ny sak til kommunestyret 19/2, der kommunestyret fatter følgende vedtak:

KS- 018/24 Vedtak:

«Kommunestyret ber Kommunedirektøren vurdere:

1. Kjøp av DNH AS.
2. Fremforhandle en leieavtale med DNH AS på 10 år.
3. Alternative midlertidige lokaler til lege og helsesykepleier, som kan brukes fra 1/6 2024.
4. Vurderingene fremlegges for kommunestyret i mars 2024.

I tillegg til kommunedirektørens forslag, tilføyer vi et nytt punkt:

Kommunedirektøren bes utrede kostnader ved at lege og helsesykepleier tilknyttes nytt sykehjem/nye sykehjemsplasser.»

Undertegnede har vært i kontakt med Mosseng takst ingeniørtjenester AS for å få vurdert utvidet takst. Det vil de ikke kunne levere før senere i vår. Dersom de skal mer teknisk vurdering, vil det omfatte leilighetene i 2. Etasje. Denne vil koste ca 100.000 NOK. De anbefaler at teknisk kyndige lokalt heller befarer bygget for å vurdere om det er forhold som har betydning for eventuell overtakelse.

Utfordring: Vi klarer ikke å legge frem sak til kommunestyret 19/3 med utvidet takst. Vedtaket i K-sak 052/23: «ber eiere av det norske hus om boligtakstrapport». Vi har bedt om dette, men må da bestille dette selv, og betale vel 100.000 Nok som det vil koste. Dette må i så fall bevilges. «Boligtakstrapport» blir ikke rett begrep. En takst med nærmere tekniske vurderinger vil omfatte leilighetene i 2. Etage.

Alternative midlertidige lokaler.

Administrasjonen har vurdert dagens bibliotek. Biblioteket er på ca 100m2, det er knapt halvparten av det som brukes i dag. Her mangler ventilasjon, fremlegging av vann/avløp og sikkert annen nødvendig ombygging. Blir vanskelig å få det klart til 1/6.

Det kan leies inn en brakkerigg, men også her må infrastruktur på plass, og det vil kunne ta tid.

Dersom vi ikke kjøper eller leier, må vi bestemme oss snarest, slik at tiden fremover kan benyttes til å forsøke å få midlertidige lokaler på plass.

Kostnader ved å bygge nye lokaler i tilknytning til sykehjemmet.

Det vil være mulig, kostpris for 200m2 vil bli ca 10 millioner, da har en brukt 50.000 NOK/m2. Eiendommen tilsier at det lar seg gjøre å plassere bygg tilknyttet sykehjemmet. Legene har selv ytret ønske om å få nybygg tilknyttet lokalene til fysioterapi, ved flerbrukshallen.

Vi har forespurt konsulentfirma angående «normalt» areal på nybygg til våre tjenester, og de viser til et prosjekt de har hatt:

«Slik jeg forstår spørsmålet, så er dere ute etter hvor mange kvadratmeter dere trenger for å huse de funksjonene som er listet opp i mailen. En kjapp titt på et par tidligere prosjekter med legekontor, gir disse omtrentlige størrelsene (netto bruksareal), og da har jeg nedskalert noen funksjoner, for eksempel venterom og laboratorium:

Rom/funksjon	m2
Legekontor	15 - 20
Legesekretær	10 - 15
Helsesykepleier	15 - 20
Jordmor	15 - 20
Undersøkellesrom	10 - 15
Laboratorium	15 - 20
Venterom	15 - 20
Garderobe og toaletter	25 - 30
Kommunikasjonsarealer	15 - 20
Totalt	135 - 180

Dette er jo et veldig grovt anslag, men det viser vel som du antyder, at 200 m2 kanskje er i

meste laget.

En annen ting man må ta med i betraktningen, er at ved ombygging/ominnredning av eksisterende lokaler, er det ikke sikkert at man klarer å oppnå optimal størrelse på alle funksjonene, og at en ikke helt optimal logistikk kan utløse behov for mer trafikkareal enn nødvendig, slik at totalt areal dermed blir større enn det man i utgangspunktet har behov for.»

Det Norske Hus AS har tilbudt Værøy kommune å kjøpe selskapet, eller å inngå en 10 årig leieavtale.

Kjøp av Det Norske Hus AS, vi tilbys å kjøpe aksjeselskapet. Det fremlegges en avtale som omfatter dette. Da kjøper vi ikke bare eiendommen, men hele balansen. Det fremlegges en beregnet avtale for dette. Kjøp av AS-et medfører at kommunen ikke trenger å betale dokumentavgift ved eventuell overføring av eiendommen til Værøy kommune. I beregningen er det sannsynliggjort at kjøpsverdien er satt til 8,5 millioner. Med bakgrunn i foreløpig regnskap for 2023:

#	POST	BELØP	KOMMENTAR
1	Eiendomsverdi	10 000 000	Takst
2	- Aksjerabatt	-1 300 000	Aksjerabatt til kjøper
3	- Pantegjeld	-475 000	Estimert Q2 2024
4	- Kortsiktig gjeld	-125 000	Estimert Q2 2024
5	+ Bankinnskudd	300 000	Estimert Q2 2024
6	+ Fordringer	100 000	Estimert Q2 2024
	Pris for 100% av aksjene	8 500 000	# 3-6 avregnes avtalt balansedato

Alternative løsninger

Kjøp eller leie, her kan vi sette opp følgende beregning:

Kjøp til 8.500.000 NOK

Leieinntekter 4 leiligheter	350 000
Off.avg. Tapt eiendskt.	100 000
Forsikring	40 000
Driftskost,	65 000
Vedlikehold	100 000
Tap v/ledighet	50 000
Driftskostnader	355 000
Investering	8 500 000
Løpetid - år	40
Rente	5,0 %
Kapitalkostnader p.a.	495 364

Tilbudt leie til 60.000 NOK per måned gir årlig leiepris på 720.000 NOK.

Tilbudt leie av hele bygget til 85.000 NOK per måned vil gi tilnærmet samme kostnad.

Selger er inneforstått med at det holdes igjen million av kjøpssummen for å sikre seg muligheten til å ettergå bygget nærmere mht. mulige skjulte feil, eventuelt få tatt en tilstandsrapport.

Konklusjon

Med forbehold om at en innehar tilstrekkelig med opplysninger om bygget, vil det lønne seg å kjøpe istedenfor leie. Dette hvis lege, helsesykepleier og jordmortjeneste fortsatt skal være i Det Norske hus.

Kjøp av selskapet sparer kommunen for 2,5% dokumentavgift, 212.500 NOK (verdi 8.500.000 NOK).

Etablering av nye lokaler for lege, helsesykepleier og jordmortjenesten vil sannsynligvis kunne bygges for omtrent samme investeringssum.

Midlertidige lokaler som kan benyttes fra eventuell oppsigelse 1/6 24. Her er dagens bibliotek spilt inn. Dette er for smått, og må ombygges/utbygges. Det anbefales ikke. Uansett, dersom vi må flytte ut 1/6, må nærmere planlegging igangsettes umiddelbart.