

Møteinnkalling

Utvalg: Storfjord kommunestyre
Møtested: Storfjord rådhus
Dato: 28.08.2019
Tidspunkt: 18:00

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 77 21 28 00, eller pr. e-post til post@storfjord.kommune.no

Vararepresentanter møter kun etter nærmere beskjed.

OBS! Merk kl. slett

Hatteng, 21.08.2019

Knut Jentoft (s.)
ordfører

Klara Steinnes
sekretær

Saksliste

Utv.saksnr	Sakstittel	U.Off	Arkivsaksnr
PS 36/19	Kjøp av Norfra-bygget - industriområdet Skibotn kai Nord		2019/361



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
36/19	Storfjord kommunestyre	28.08.2019

Kjøp av Norfra-bygget - industriområdet Skibotn kai Nord

Henvising til lovverk:

Vedlegg

- 1 Tilbud om kjøp fra Norfra
- 2 Brev fra Plamon AS
- 3 Rapport etter byggeteknisk befaring på Norfrabygget i Skibotn
- 4 E-post av 20.08.19 fra Norfra

Saksopplysninger

Rådmannen legger til grunn at kommunestyret er kjent med historikken rundt eventuell etablering av lakselakteri på industriområdet Skibotn kai Nord. Norway Royal Salmon (NRS) har i en periode nå hatt opsjon på overtakelse av bl.a. Norfra-bygget, men denne avtalen er gått ut uten ønske om forlengelse fra noen av partene.

Likevel er ikke håpet om etableringen av lakselakteriet gått helt ut riktig enda, og det blir da viktig å vurdere hvordan kommunen skal benytte tiden strategisk i påvente av den endelige avgjørelsen fra NRS.

Norfra ønsker å selge bygget. For å sikre kontroll over situasjonen og eventuell økt eierskap i området, blir det et spørsmål om Storfjord kommune skal kjøpe bygget. En viktig positiv konsekvens er at kommunen samtidig viser vilje til å få tilbake bedriften Plamon AS til Storfjord. Bedriften blir også en viktig brikke i fremtidig drift og eierskap av bygget, jfr. vedlagte brev fra Plamon AS. I samtaler med daglig leder, har ordfører og rådmann antydnet mulighet for leie til eie-ordning, slik at bedriften også utover rentebelastning, strøm, forsikring, kommunale avgifter og løpende vedlikehold, betaler løpende avdrag fra innflytting/leiestart. Avgjørelsen til NRS blir da gjenstand for det fremtidige eierskapet av bygget. Enten kjøper

NRS bygget fra kommunen, eller Plamon kjøper bygget fra kommunen. Det forutsetter samtidig at kommunen betaler tilbake avdragsdelen til Plamon, dersom lakseslakteriet blir en realitet.

Norfra har kommet med tilbud til kommunen om kjøp av bygget for kr. 7,5 mill, basert på en finansiering der Norfra tilbyr rentefritt lån i en periode, jfr. vedlagte brev fra Norfra.

Et annet alternativ er at kommunen selv tar opp lån tilsvarende hele kjøpesummen, noe som medfører at kjøpesummen reduseres til kr. 7 mill. Norfra har i epost av 20.08.19 bekreftet kjøpesum kr. 7 mill. dersom kommunen foretar kontant oppgjør. I begge tilfeller tilkommer dokumentavgifter på inntil kr. 200.000,-.

Plamon AS har i sitt skriv gått inn for å inngå leie for eie-ordning med kommunen, basert på at kommunen kjøper bygget med egen finansiering. Kommunalbanken kan tilby fastrentelån på 2,1% i skrivende stund. Dersom man tar høyde for endringer til inntil 2,5% med 40 års avskrivningstid, vil renter og avdrag pr. år være noenlunde lik med kr. 179.375 hver seg, til sammen kr. 358.720,-, noe som gir kr. 29.896,- pr. mnd. For å sikre utgifter til forsikring og kommunale avgifter, er det beregnet at husleia bør være kr. 35.000,- pr mnd. I en leie for eie-ordning, vil ca. kr. 14.948,- pr mnd være avdrag.

Rapporten fra befaringen av bygget, viser en del mangler. Det blir et spørsmål om noen av disse manglene får betydning for salgssummen, noe som åpner for drøfting/forhandling med eier. Det er et mål at kommunen ikke blir belastet med utgifter til retting av rapporterte mangler.

Vurdering

Rådmannen legger frem saken til politisk vurdering uten innstilling. For rådmannen er oppfordringen å tenke strategisk med den usikkerhet som ligger i etableringen av fremtidig lakseslakteri, men også «gardere» seg slik at Plamon AS reetablerer seg i Storfjord. Ordfører orienterte formannskapet om dette i juni-møtet, der formannskapet var positiv til at ordfører jobbet videre med eventuell kjøp av bygget.

Dersom kommunestyret velger å kjøpe bygget, kan følgende punkter være forslag til hele eller deler av vedtaket:

1. Storfjord kommunestyre vedtar å kjøpe Norfra-bygget på Skibotn med egen finansiering.
2. Kjøpesummen inntil kr. 7 mill. med tillegg av dokumentavgifter finansieres ved opptak av nytt lån.
3. Rådmannen delegeres fullmakt til å oppta lånet og godkjenne lånevilkårene.
4. Kommunestyret legger til grunn at bygget senere overtas enten av Norway Royal Salmon ved etablering av lakseslakteri, eller at bygget overtas av Plamon AS innen 5 år hvis ikke annet avtales.
5. Ordfører og rådmann gis fullmakt til å inngå avtaler som sikrer kommunens økonomiske interesser ved videreleie/salg, jfr. tilbud om leie til eie-ordning, husleiefastsetting, senere overtakelse m.m.
6. Det må avklares om rapporterte mangler fra befaringen gir grunn for reduksjon av salgssummen, noe som får betydning for utgiftene til retting av mangler ved bygget.

Rådmannens innstilling

Saken fremmes uten innstilling.

Storfjord Kommune**Hatteng
9046 OTEREN****Tromsø tirsdag 9. juli 2019****TILBUD OM KJØP AV BYGG I SKIBOTN, gnr. 45, bnr. 2, fnr. 159 og 196**

Det vises til samtaler om mulig interesse for Norfra AS for salg og for Storfjord kommune kommunen om kjøp av bygg på gnr 45, bnr. 2, fnr 159 og 196 i Storfjord.

På denne bakgrunn kan Norfra AS gi Storfjord kommune følgende tilbud:

- Kjøpesum: 7,5 mill. kr.
- Norfra gir kommunen et avdragsfritt lån på 4 mill. kroner i 5 år til 3% rente. Lånet kan innfris når som helst innen 5-årsfristen.
- Resten, 3,5 mill. kr, betales ved overtagelse.
- Omkostninger betales av kjøper.

Overtagelse primo september 2019.

Fra vår side har vi ikke sett nødvendigheten av å avholdt takst da vi har oppfattet at bygget kjøpes for å leies ut til leietaker som kjenner eiendommen gjennom mange års leieforhold. Følgelig forutsetter vi at kjøper har all mulig tilgang til bygningens beskaffenhet og at der ikke foreligger skjulte mangler.

Forøvrig kan opplyses at fullforsikret verdi av bygget er kr 21 016 000.

Norfra AS



Steinar Eliassen

Adm. dir.

Storfjord kommune V/ Ordfører

Hatteng

9046 Oteren

Styret og eiere i Plamon as har diskutert og vurdert spørsmålet om lokalisering av bedriften. Vi har pr. dd. to alternativ som er levelig, det ene er i lokalene til betongstasjonen som står tom på Nordkjosbotn. Og alternativet to, med at Storfjord kommune kan få hånd om og finansiere terminalbygget i skibotn.

Eierne av Plamon as er begge bosatt i Storfjord kommune, og er lokalpatrioter så det rekkes. Så vi har bestemt at alternativet med terminalbygget i skibotn, med en leieavtale om leie for eie med Storfjord kommune er det som står øverst på ønskelisten. Og dermed det vi går for.

Kommer dette på plass, så er Plamon klar til å starte flyttingen hjem samme dag.

Plamon as

Are Angell

Daglig leder



Storfjord kommune
Plan- og driftsetaten

Knut Jentoft
Her

Deres ref:	Vår ref:	Løpenr:	Arkivkode	Dato
	2019/361-2	6704/2019	45/2	19.08.2019

Rapport etter byggeteknisk befaring på Norfrabygget i Skibotn

Befaringen hadde som mål å kartlegge tilstand på bygget.

Befaringen ble gjennomført fredag, 16.08.19 av ingeniør Odd-Arne Jenssen, plan- og driftsetaten og ordfører Knut Jentoft. Tilsted var også tidligere leietaker Are Angel.

Hele bygget ble befart. Tak, takstoler, fasader, vindu og innvendige flater, gulv, takrenner, taknedløp, vasker, toalett og sluker.

Bygget er i meget god teknisk stand og bygget har få slitasje etter mange års drift.

Følgende mangler ble avdekket:

- Panelovner på alle rom må skiftes
- Overflater på spiserom og kontor må males
- Bygget har ingen brannvarslingsanlegg
- to luftsekker ved utvendig lasteramper defekt
- 10 stående overliggere (bord) må skiftes på trevegg utvendig på grunn av skade
- Ismaskin defekt og inneholder ulovlig kjølemiddel

Odd-Arne Jenssen
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikke håndskrevet signatur.

Fra: Knut Jentoft (Knut.Jentoft@storfjord.kommune.no)

Sendt: 20.08.2019 14:36:23

Til: Post Storfjord; Trond-Roger Larsen

Kopi:

Emne: FW: Norfra-bygninga i Skibotn

Vedlegg:

Med vennlig hilsen

Knut Jentoft
Ordfører



Storfjord kommune • Omasvuona suohkan • Omasvuonon kunta

Telefon: 48065176

knut.jentoft@storfjord.kommune.no

www.storfjord.kommune.no

Årets UKM-kommune 2012

Tenk miljø - ikke skriv ut denne e-posten med mindre det er nødvendig

From: Steinar Eliassen <Steinar@Norfra.no>

Sent: Tuesday, August 20, 2019 1:55 PM

To: Knut Jentoft <Knut.Jentoft@storfjord.kommune.no>

Subject: Norfra-bygninga i Skibotn

TILBUD OM KJØP AV NORFRA-BYGNINGA I SKIBOTN

Det vises til tidligere tilbud samt samtale med vår styreleder.

Ved kontant oppgjør kan prisen reduseres til 7 – sju – millioner kroner.

Vennlig hilsen
Norfra AS
Steinar Eliassen

Tel: 77 60 24 15 mobil: 916 02 420

E-mail: Steinar@norfra.no

www.norfra.no

