

SALGSOPPGAVE

Hamarøy kommune har for salg de kommunale byggene på dampskipskaia i Skutvik.

Bygningene har bygningsnummer 189141335 og 189141343, og de er fradelt på hver sin teig, gnr. 55 bnr. 252 og gnr. 55 bnr. 253 i Hamarøy kommune. Eiendommene selges samlet, med prisantydning kr. 400.000,-.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at selve kaikonstruksjonen ikke inngår i eiendommene eller salget som sådan.

TOTALE KOSTNADER

Kjøpesum (prisantydning) Kr. 400.000,-

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesummen: Kr. 10.000, ved prisantydning,

Tinglysningsgebyr skjøte Kr. 500,-

Pantobligasjon og grunnboksutskrift kr. 740,- pr pantedokument

Totalt kr. 411.240,- ved salg til prisantydning og med ett pantedokument.

FASTE, LØPENDE KOSTNADER

Estimerte kommunale avgifter for 2024 er ca kr. 9.000,-.

Estimert eiendomsskatt for 2024 er ca kr. 6.000,-.

Etter gjennomført nødvendig renovering/påkostning til dagens standard kan forventes årlige FDV-kostnader på ca 15.000,- kroner, avhengig av bruk.

Estimerte forsikringskostnader er ca 8.000,- pr. år, avhengig av bruk.

AREAL

Gnr. 55 bnr. 252 er registrert i matrikkelen med 234,5 m². Lagerbygg på eiendommen har et BRA på 108 m², av et totalt BTA på 115 m².

Gnr. 55 bnr. 253 er registrert i matrikkelen med 185,2 m². Ekspedisjonsbygg/venterom/lagerbygg på eiendommen har et BRA på 108 m² av et totalt BTA på 115 m².

EIER

Hamarøy kommune ervervet eiendommen 28.01.2015. Det foreligger vedtak om fradeling og salg av parsellene fra dampskipskaaien fra møte i formannskapet og kommunestyret den 16.06.2021 (se vedlegg)

FORKJØPSRETT

Det foreligger vedtak om at Hamarøy kommune skal betinge seg forkjøpsrett ved evt videresalg. Det er ellers ingen kjente forkjøpsretter.

OVERTAKELSE

Etter nærmere avtale

TINGLYSTE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Kommunen har legalpant i eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Ellers ingen heftelser som antas å være av betydning. Det vises til vedlagte grunnboksutskrifter.

SPESIELT OM BYGNINGENES TILSTAND

Det vises til takstmannens redegjørelse for det enkelte bygg. Bygningsmassen er generelt i dårlig forfatning, har større skjevheter og preges av manglende vedlikehold og behov for oppgraderinger. Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i takstens pkt. 3.4.1 og 3.4.2.

SEFRAK

Bygningene er ikke SEFRAK-registrert pr i dag.

LOVANVENDELSE

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og takstmannens egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og vedlegg til denne.

På grunn av gjeldende regulering tillates ikke bygningene benyttet til boligformål for privatpersoner. Avhendingsloven fravikes derfor for så vidt gjelder de bestemmelser som særskilt verner forbrukerkjøpere.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye sammen med fagkyndig person før bud inngis. Bygningene selges "som de er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9.

Bygningene overdras følgelig slik de fremstår ved besiktigelse med åpenbare feil og mangler, og selgers ansvar for skjulte feil og mangler er begrenset til forhold som gjør at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, eller det foreligger forhold som nevnt i avhendingslovens §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper vil i alminnelighet anses kjent med alle forhold ved bygningene som følger av salgsoppgave og tilstandsrapport.

SÆRSKILTE VILKÅR/FORUTSETNINGER

Kommunestyret har i vedtak av 16.06.2021 satt som vilkår at utnyttelse til samfunnsformål skal vektlegges i tillegg til pris. Denne forutsetning er implementert gjennom reguleringsplan, men vil også ha betydning for vurdering av bud. Budgivere bes derfor oppgi tiltenkt formål ved inngivelse av bud, og må påregne at forutsetningen inntas i kjøpekontrakt mellom partene med rett for selger til å kreve eiendommen tilbakeført ved brudd på forutsetningen.

VISNING/SPØRSMÅL

Eventuelle spørsmål, ønske om visning mv kan rettes til

Børre M. Johansen

Teknikkalasj dåjma ja sebrudagà oajvemusjådediddje - Kommunalleder for Teknisk drift og samfunn

Tlf.: +47 400 03 095

BUDGIVNING

All budgivning må foregå skriftlig til

postmottak@hamaroy.kommune.no

med opplysning om budets størrelse, finansiering (kontaktperson i bank e.l) og plan for bruk.

Bud med kortere akseptfrist enn 1 uke vil bli avvist. Kommunen forbeholder seg retten til å forkaste ethvert bud som ikke er i samsvar med kommunestyrets krav om vektlegging av samfunnsformål og/eller forutsetning om inndekning av påløpte kostnader til fradeling, bruksendring mv.



VERDITAKST

Lager/ekspedisjonsbygg Gamle Skutvik vei 34 og 36, 8290 SKUTVIK

Gnr 55: Bnr 252, bnr 253
1875 HAMARØY KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Stian Steffensen
Telefon: 482 30 850
E-post: stian@stiansteffensen.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Stian Steffensen AS
Oppeid, 8294 HAMARØY
Telefon: 482 30 850
Organisasjonsnr: 815 143 272


STIAN STEFFENSEN AS
– BYGGMESTER & TAKSTMANN –

Dato befaring: 25.01.2024
Utskriftsdato: 16.02.2024
Dato verdisetting: 15.02.2024
Oppdrag nr: 1986



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	5
3.1	Informasjon fra kunden	5
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5	Andre forhold	8
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Lagerbygning	8
3.4.2	Ekspedisjon/lagerbygning	10
4	Verdigrunnlag	14
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	14
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	15
4.3	Inntekter/kostnader	15
5	Verdisetting	16
5.1	Tomteverdi	16
5.2	Teknisk verdi	16
5.3	Nettokapitalisering	17
5.4	Kontantstrømsanalyse	18
5.5	Følsomhetsanalyse	20
6	Andre bilder	21

Vedlegg:

Offentlige planer Ant. sider: 5
Statens Kartverk Ant. sider: 2

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

BELIGGENHET:

Eiendommene ligger i sentrum av tettstedet Skutvik og området har spredt bebyggelse av boliger, fritidsboliger og næringsbebyggelse. Like vest for eiendommen er det etablert drivstoffutsal, og like nord for eiendommen ligger bygninger som tidligere har vært i bruk som lakseslakteri. Dagligvarebutikk, fergekai med sommerferge til Svolvær og busstopp ligger ca 350 m vest for eiendommen.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN:

Eldre lager og ekspedisjonsbygg i tilknytning til kommunal kai. Bygningene er av eldre årstall og er antatt oppført på begynnelsen av 1900-tallet. Bygningene har de senere år kun vært sporadisk i bruk, men har tidligere vært i bruk som ekspedisjon og venterom for hurtigbåt. De senere årene har del av lagerbygget vært i bruk som pub.

STANDARD - TILSTAND - VEDLIKEHOLD:

Bygningene bærer preg av å ikke ha vært i bruk på en del år og har dels store skjevheter, manglende vedlikehold og behov for oppgraderinger. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger av deler av bygningene. Bruken av byggene vil avgjøre hvor mye oppgraderinger som er nødvendig. I reguleringsplanen for området er det lagt bestemmelser for bevaring av kulturmiljø som også omhandler utvendige tiltak på bygningene. Alle utvendige tiltak skal avklares med kommunens kulturminnemyndighet av hensyn til verneverdi, uavhengig av søknadsplikt.

MARKEDSVURDERING:

Takstmannen har lagt til grunn et realavkastningskrav på 13,74% med følgende begrunnelse:

Eiendommen ligger sentralt til i tettstedet Skutvik, har enkel tilkomst og god eksponering. Bygningene er ikke utleid og leieinntekter er estimert ut fra erfaringstall for området, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Det antas at det vil være nødvendig med ombygging/tilpasning av byggene, samt oppgraderinger og vedlikehold av byggene må påregnes. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av fremtidig bruk.

Ut fra dagens markedssituasjon kan man anta at eiendommen med sin beliggenhet kan være omsettelig for kr: 400.000.-

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verdi for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparametrene svært ulikt.

Kunde:

Hamarøy kommune
Marie Hamsuns vei 3, 8294 HAMARØY

Formål med taksten:

Oppdraget omfatter besiktigelse av eiendommen og utarbeidelse av verditakst.

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

Egne forutsetninger:

Det er kun foretatt besiktigelse av et utvalg av arealer. Utvendig er bygningen besiktiget fra bakkenivå. Det er lagt til grunn at opplysninger gitt fra oppdragsgiver er korrekte. Det er ikke utført undersøkelser om det foreligger offentlige påbud og krav. Det er ikke utført kontroll om det er innhold av PCB, asbest, eller andre typer forurensede materialer eller grunnforurensning på eiendommen. Tekniske installasjoner og anlegg er ikke funksjonstestet og det er ikke foretatt grunn- eller fundamentundersøkelser.

Verdi:

Kr. 400 000

Dato verdisetting:

15.02.2024

Matrikkel: Gnr 55: Bnr 252, bnr 253
Kommune: 1875 HAMARØY KOMMUNE
Adresse: Gamle Skutvik vei 34 og 36, 8290 SKUTVIK

Stian Steffensen AS
Oppeid, 8294 HAMARØY
Telefon: 482 30 850



Takstingeniør: Stian Steffensen Tlf.: 482 30 850

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.

HAMARØY, 16.02.2024

Stian Steffensen
Telefon: 482 30 850

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnbokutskrift	13.02.2024	Elektronisk utskrift.	Innhentet	2
Offentlige planer		Utsnitt av reguleringsplanen og planbeskrivelser utarbeidet i 2022.	Innhentet	5
Tegninger		Tegninger av bygningene er ikke fremvist.	Finnes ikke	
Matrikkelbrev	09.02.2024	Matrikkelbrev utstedt av Hamarøy kommune.	Fremvist	12
Eiendomsverdi.no	13.02.2024		Innhentet	4
Eier	25.01.2024	Opplysninger gitt av eier pr telefon og pr e-post.	Innhentet	
Statens Kartverk	13.02.2024	Utskrift fra www.gardskart.nibio.no	Innhentet	2

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eldre lager og ekspedisjonsbygg i tilknytning til kommunal kai. Bygningene har de senere år kun vært sporadisk i bruk, er stedvis i dårlig stand og har behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Markedsverdi.
Kunde:	Hamarøy kommune Marie Hamsuns vei 3, 8294 HAMARØY
Formålet med oppdraget	Verditaksering ifm salg.
Standarder som legges til grunn	Den europeiske standarden "European Valuation Standards" EVS er lagt til grunn.
Retningslinjer	Gjeldende felles etiske retningslinjer som alle takstmenn tilknyttet Norsk Takst er forpliktet å følge.
Takstmannens status og erfaring	Takstmannen har siden 2015 vært tilsluttet Norsk Takst med sertifisering for verditaksering, skader og tilstandsvurdering, og fra 2021 for næringstaksering.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.11.2022 Stian Steffensen. Nøkkelbefaring. Tlf. 482 30 850 Befaringsdato: 25.01.2024 Stian Steffensen. Nøkkelbefaring. Tlf. 482 30 850

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. 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 avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Lager/ekspedisjonsbygg
Adkomst	Adkomst via kommunal vei. Den kommunale veien går like ved bygningene.
Vann	Tilknyttet offentlig vannforsyning. Det foreligger ingen opplysninger om type vannledning eller tilstand.
Avløp	Tilknyttet offentlig avløp. Det foreligger ingen opplysninger om type avløpsledning eller tilstand.
Regulering	<p>Eiendommen ligger i område regulert til offentlig og privat tjenesteyting. Reguleringsplanen heter "Omregulering Skutvik kai" og ble vedtatt i 2022. Planbestemmelser og kartutsnitt er vedlagt og er tilgjengelig på www.kommunekart.com</p> <p>I planbeskrivelsene er det beskrevet flere rekkefølgebestemmelser, og området er avmerket som hensynssone der utvendige tiltak på kaiområdet skal avklares med kommunens kulturminnemyndighet av hensyn til verneverdi, uavhengig av søknadsplikt. Se nærmere beskrivelser i vedlagte planbestemmelser.</p>
Kommuneplan	Ikke vurdert.
Kart	På vedlagte kart antas det at bygningene er større enn de er i virkeligheten. Det antas at del av bygningene mot øst har blitt revet tidligere, men det anbefales nærmere undersøkelser. Se vedlagte kart.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1875 HAMARØY Gnr: 55 Bnr: 252
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	234,5 m ² Arealkilde: Fremviste matrikkelbrev.
Hjemmelshaver:	Hamarøy kommune
Adresse:	Gamle Skutvik vei 36, 8290 Skutvik
Matrikkel:	Kommune: 1875 HAMARØY Gnr: 55 Bnr: 253
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	185,2 m ² Arealkilde: Fremviste matrikkelbrev.
Hjemmelshaver:	Hamarøy kommune
Adresse:	Gamle Skutvik vei 34, 8290 Skutvik

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomtene er relativt små og det meste av arealet er bebygd med bygninger eller med kaiarealer. Del av tomten vest og nord for bygningene er gruslagt.
Tomtens form	Tomten er flat og hellende mot havet, men området rundt bygningene er relativt flatt med grunn av grus og kai med tredekke. I vedlagte matrikkelbrev er det opplyst at tomtene ikke er oppmålt og frist for oppmåling er satt til 01.12.2024. Matrikkelbrevene ble utstedt 09.02.2024 i forbindelse med fradeling og opprettelse av eiendommene. Det antas at det kan forekomme mindre avvik i areal etter oppmåling. Hamarøy kommune vil kunne gi utfyllende info om dette.
Grunnforhold og fundamentering	Ikke vurdert/kjent. Grunnen i området antas å være av steinfylling.
Utbyggingspotensiale	Det inngår ikke i oppdraget å vurdere utbyggingspotensialet. Det henvises til gjeldende reguleringsplan for nærmere info, og eventuelt en forhåndskonferanse med Hamarøy kommune.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Bebyggelsen i området er av ulik alder, og eldste del av bebyggelsen antas å være over 100 år gammel.
Områdene rundt	Eiendommene ligger i sentrum av tettstedet Skutvik og området har spredt bebyggelse av boliger, fritidsboliger og næringsbebyggelse. Like vest for eiendommen er det etablert drivstoffutsalgs, og like nord for eiendommen ligger bygninger som tidligere har vært i bruk som lakseslakteri.
Infrastruktur	Kommunal/offentlig infrastruktur i området.
Parkering	Mulighet for parkering av 1-2 biler på eiendommen nord for bygningene.

3.3.5 Andre forhold

Skattetakst:	Ikke opplyst/beregnet.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst/beregnet.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Lagerbygning

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår, men antatt oppført på begynnelsen av 1900-tallet.

Anvendelse: Lager

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	74	69	1 etasjen inneholder lagerrom og toaletter.
Loft	41	39	Loftet inneholder et uinnredet rom.
Sum bygning:	115	108	

Kommentar areal

Del av loft har skråhimling, lavere takhøyde enn 1,9 m og ikke målbart areal.
På grunn av en del skjevheter i bygningen må arealene ansees som ca areal.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen er av eldre ukjent årstall, men antas å være oppført på begynnelsen av 1900-tallet.
Bygningen har vært i bruk som lager og ekspedisjonsbygg, og de senere årene har del av bygningen sporadisk vært i bruk som pub.
Bygningen har dels store skjevheter, manglende vedlikehold og behov for oppgraderinger.





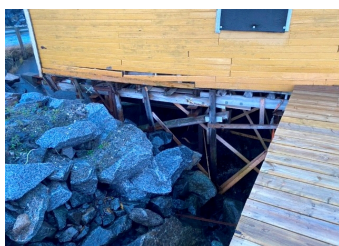
Drenering

Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen. Den antas å være fra byggeår og har ukjent tilstand.

Grunn og fundamenter

Bygningen er satt på fjell og steinfylling og er bygd på mur av ukjent oppbygning og på søyler og bærende konstruksjoner av tre/stål.

Arealet rundt bygningen er tilfylt og tilbygget med kai, og kontroll av underliggende konstruksjon på bygningen er ikke utført. Ved befaring av bygningen i 2022 var del av underliggende konstruksjon synlig og da kunne man se at konstruksjonene har svakheter, skjevheter og at utbedringer må påregnes. Det anbefales nærmere undersøkelser.



Ytterveggkonstruksjon

Ytterveggene er i hovedsak i bindingsverk i konstruksjoner fra byggeåret.

Deler av konstruksjonene er bygd inn og har ukjent oppbygning.

Utvendig er veggene kledd med liggende falset bordkledning. Kledningen har behov for vedlikehold og har enkelte råteskader.

Utvendige dører og vinduer

Eldre vinduer i tre med enkle glass.

Enkle dører i tre.

Vedlikehold må påregnes.

Takkonstruksjon

Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeåret.

Taktekking

Taket er tekket med stålplater lagt direkte på sperrer/takåser uten undertak.

Platene har en del slitasje og rust i overflatene.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner mangler.

Pipe/luftehatt i betong over tak.

Etasjeskillere

Etasjeskillere i tre. Konstruksjonene er for det meste bygd inn, er fra byggeåret og har ukjent oppbygning.

Gulvkonstruksjonene har en del skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater gulv, vegger og himling

Bygningen er i hovedsak uinnredet/enkelt innredet med unntak av toalettrom.

Tregulv, vegger i bindingsverk og trepanel.

Del av himlinger er kledd med trepanel.



Innvendige trapper

Enkel tretrapp som adkomst til loft.
Trappen har relativt bratt stigning og mangler rekkverk.

Toalettrom

Toalettrom med 3 toalett i egne båser og 2 håndvasker på vegg.
Malt tregulv og malte overflater på vegger og i himling.



Sanitær primæranlegg

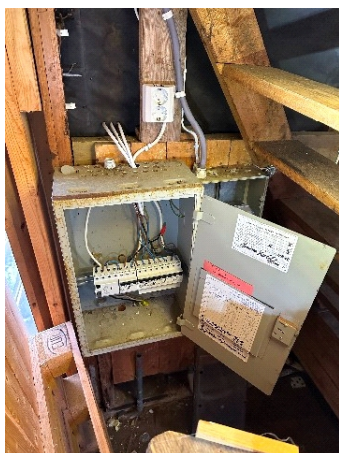
Enkelt røropplegg i plast i toalettrom.
Opplysninger om alder, tilkobling og evt røropplegg i bakenforliggende konstruksjon er ikke innhentet.
Ukjent avløpssystem.
Om mulig må opplysninger om røropplegg og tilkoblinger innhentes. Nærmere undersøkelser anbefales.

Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk primæranlegg

Bygningen har innlagt strøm med åpent anlegg. Sikringsskap innvendig i bygget med automatsikringer.
Anlegget er av eldre årstall, men det antas å ha blitt utført arbeider på anlegget i senere tid, men omfang og hvem som har utført arbeidene er ukjent.
Dokumentasjon på anlegget er ikke fremvist.
I tillegg er det montert sikringsskap med opplegg for landstrøm på yttervegg på bygget.
Skapet var avlåst på befaringen og ble ikke besiktiget.
Nærmere undersøkelser anbefales.



3.4.2 Ekspedisjon/lagerbygning

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår, men antatt oppført på begynnelsen av 1900-tallet.

Anvendelse: Ekspedisjon/venterom og lagerrom.

Modernisering Del av 1 etasjen samt vinduer og del av utvendig kledning antas å være oppgradert rundt 2006. Årstall må ansees som ca årstall.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	60	55	1 etasjen inneholder vindfang, ekspedisjon/venterom, toalettrom, gang og bod. Et av rommene var avlåst på befaringen.
Loft	55	53	Loftet inneholder et uinnredet rom.
Sum bygning:	115	108	

Kommentar areal

Del av loft har skråhimling, lavere takhøyde enn 1,9 m og ikke målbart areal. På grunn av en del skjevheter i bygningen må arealene ansees som ca areal.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen er av eldre ukjent årstall, men antas å være oppført på begynnelsen av 1900-tallet. Bygningen har vært i bruk som lager og ekspedisjonsbygg/venterom, men har de senere årene kun vært sporadisk i bruk. Rundt 2006 ble det utført oppgradering av del av bygningen, men bygningen har dels store skjevheter, manglende vedlikehold og behov for oppgraderinger.



Drenering

Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen. Den antas å være fra byggeår og har ukjent tilstand.

Grunn og fundamenter

Bygningen er satt på steinfylling og er bygd på mur av ukjent oppbygning og på søyler og bærende konstruksjoner av tre/stål. Arealet rundt bygningen er tilfylt og tilbygget med kai, og kontroll av underliggende konstruksjon på bygningen er ikke utført. Eier opplyser at det antas at konstruksjonene har svakheter, skjevheter og at utbedringer må påregnes.

Ytterveggskonstruksjon

Ytterveggene er i hovedsak i bindingsverk i konstruksjoner fra byggeåret.

Deler av konstruksjonene er bygd inn og har ukjent oppbygning.

Utvendig er veggene kledt med liggende falset bordkledning. Det antas at kledning på 3 vegger var ny rundt 2006, men deler av kledningen har behov for vedlikehold og har enkelte råteskader.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer i tre med 2-lag isolerglass. Vinduene var ny i 2006.
Ytterdør i tre med isolerglass. Døren var ny i 2004.
Vedlikehold av utvendige overflater må påregnes.

Takkonstruksjon

Saltak med sperrekonstruksjon fra byggeåret.

Taktekking

Taket er tekket med stålplater lagt direkte på sperrer/takåser uten undertak.
Platene har en del slitasje og rust i overflatene.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner i aluminium med nedløp til terreng.
Løs takstige i stål.
Pipe/luftehatt i betong over tak.

Etasjeskillere

Etasjeskillere i tre. Konstruksjonene er for det meste bygd inn, er fra byggeåret og har ukjent oppbygning.
Gulvkonstruksjonene har en del skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater gulv, vegger og himling

Det meste av arealet i 1 etasjen er innredet og har vært i bruk som ekspedisjon og venterom.
Vinylbelegg på gulvet og trepanel på vegger og i himling.
Ellers er bygningen uinnredet og har åpne konstruksjoner.



Innvendige trapper

Enkel tretrapp som adkomst til loft.
Trappen har relativt bratt stigning og mangler rekkverk.

Toalettrom

Toalettrom med toalett, håndvask på vegg, skyllekar og husbrannslange.
Vv-bereder er montert på vegg.
Vinylbelegg på gulv og trepanel på vegger og i himling.



Sanitær primæranlegg

Enkelt røropplegg i toalettrom. For det meste skjult røropplegg. 30 l vv-bereder fra 2006 på vegg.
Det antas at deler eller hele røropplegget var nytt rundt 2006 når vv-berederen var ny.
Ukjent avløpssystem.
Om mulig må opplysninger om røropplegg og tilkoblinger innhentes. Nærmere undersøkelser anbefales.

Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk primæranlegg

Bygningen har innlagt strøm med åpent anlegg. Sikringsskap innvendig i bygget med automatsikringer.
Det antas at anlegget i dette bygget er underfordeling av anlegget i nabobygget.
Sikringsskap og deler av anlegget er oppgradert, men når det er utført og hvem som har utført arbeidene er ukjent.
Dokumentasjon på anlegget er ikke fremvist.

Matrikkel: Gnr 55: Bnr 252, bnr 253
Kommune: 1875 HAMARØY KOMMUNE
Adresse: Gamle Skutvik vei 34 og 36, 8290 SKUTVIK

Stian Steffensen AS
Oppeid, 8294 HAMARØY
Telefon: 482 30 850



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

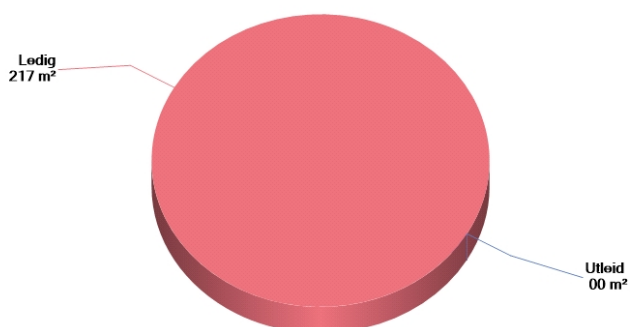
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lagerbygning											
-Ekspedisjon/lager											
Ekspedisjon/lagerbygg	1-2	108 m ²						450	48 600	2/2024	100
-Lager/toalett											
Lagerbygg	1-2	109 m ²						400	43 600	2/2024	100
Sum:									92 200		
Total:									92 200		

Bransjer/leiekontrakter:

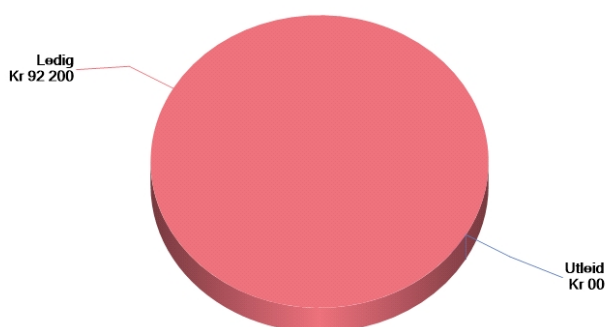
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lagerbygning											
-Ledig											
Ekspedisjon/lagerbygg	1-2	108 m ²						450	48 600	2/2024	100
Lagerbygg	1-2	109 m ²						400	43 600	2/2024	100
Sum:									92 200		
Total:									92 200		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Eiendommen er ikke utleid og har i følge eier ikke vært utleid på mange år. Bygningene har de senere årene sporadisk vært i bruk til diverse formål, og senest i juli 2023 som festivalkontor og pub, men det har allikevel ikke vært leieinntekter av betydning de senere årene.
Utleiepriser	Det er stipulert inn leie for arealer i bygningen, da eier opplyser at bygningene kun har vært sporadisk utleid og at det ikke foreligger leieavtaler på eiendommen.
Markedsutsikter	Eiendommens og bygningenes plassering gjør at eiendommen vurderes som omsettelig, men oppgradering og tilpasninger av bygningene må påregnes.

4.3 Inntekter/kostnader

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
Ekspedisjon/lager			108	450
Lager/toalett			109	400
Sum			217	92 200

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	92 200
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
FDV-Kostnader (vedlikehold, drift og eierkostnader). Estimert beløp ut fra normal drift, men med bakgrunn i tilstand på byggene må det påregnes større investeringer.	15 000
Forsikring (Estimert).	8 000
Eiendomsskatt (Estimert).	6 000
Kommunale avgifter (Estimert).	9 000
Eiendommens inntektsoverskudd	54 200

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdi er fastsatt utifra tilsvarende tomter som er solgt i området, og- eller erfaringspriser. Tomteverdi er markedsverdien til en råtomt, inklusive kostnader for opparbeidelse av tomt, av teknisk anlegg, og tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: **419,7 m²**

Sum areal: **419,7 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: **160 000**

Verdi tomt: **160 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Lagerbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 1 600 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 050 000

Sum teknisk verdi – Lagerbygning 550 000

Ekspedisjon/lagerbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 2 200 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 300 000

Sum teknisk verdi – Ekspedisjon/lagerbygning 900 000

Sum teknisk verdi bygninger 1 450 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Objektrisiko gjenspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt. (1,0 - 5,0 %). Denne eiendommen ligger nært sentrum av Skutvik og nært havet. Området er vurdert til å ha normal risiko. Den er derfor satt til 2,5 %.

Markedsrisiko gjenspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen. (0 - 5,0 %). Markedsrisiko vil alltid variere på denne type eiendommer. Eiendommen er ikke utleid og det foreligger ikke leieavtaler. Det antas å måtte påregnes oppgraderinger, ombygging/tilpasninger av bygningene før de kan leies ut. Markedsrisiko er satt til 3,5 %.

Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, hensyntatt tilstand, kurrans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0 - 5,0 %). Bygningene antas å være oppført på begynnelsen av 1900-tallet og bærer preg av å være dårlig vedlikeholdt. Vedlikehold og oppgraderinger av bygningene må påregnes. Eiendomsrisiko er derfor satt til 4,0 %.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,74 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,74 %
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	3,50 %
Eiendomsrisiko	4,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	13,74 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	54 200
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 54 200) når realrenten er 13,74%	394 469
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	394 469
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	390 000

Kommentar nettokapitalisering:

Effektiv risikofri rente tar utgangspunkt i 10 års nullkupongrente satt av Norges Bank.

Inflasjon er satt ut fra Norges Banks gjeldende inflasjonsmål.

Renteglidning/risiko er vurdert til noe over normalnivå som følge av at det har vært flere renteendringer de siste 2 årene, og risiko for høyt rentenivå de neste årene og økte renter på sikt.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,74 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,74 %
Objektrisiko	2,50 %
Markedsrisiko	3,50 %
Eiendomsrisiko	4,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	13,74 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	38 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	13,74 %	År:	2024
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	3
Diskontert rente:	15,74 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	76 833	31 667			45 167	45 167
2025	94 044	38 760			55 284	47 766
2026	95 925	39 535			56 390	42 095
2027	97 843	40 326			57 517	37 098
2028	99 800	41 132			58 668	32 694
2029	101 796	41 955			59 841	28 813
2030	103 832	42 794			61 038	25 392
2031	105 909	43 650			62 259	22 378
2032	108 027	44 523			63 504	19 721
2033	110 188	45 414			64 774	17 380
2034	18 732	7 720			11 012	2 553
Nåverdi av resultat, sum:						321 056

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

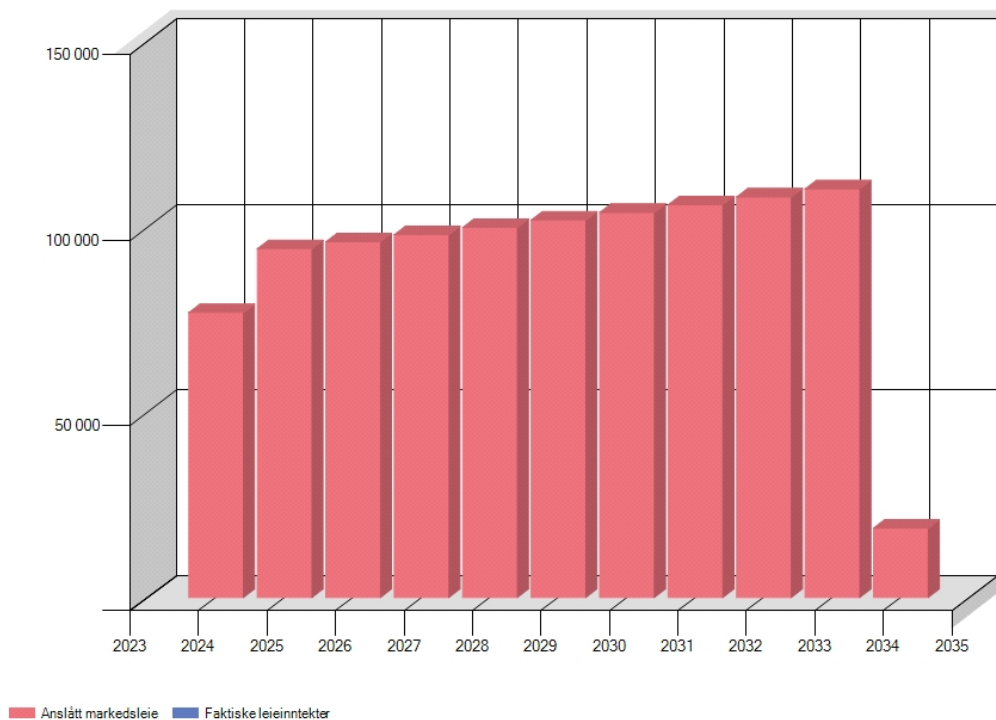
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	480 855
	111 476
321 056	432 531

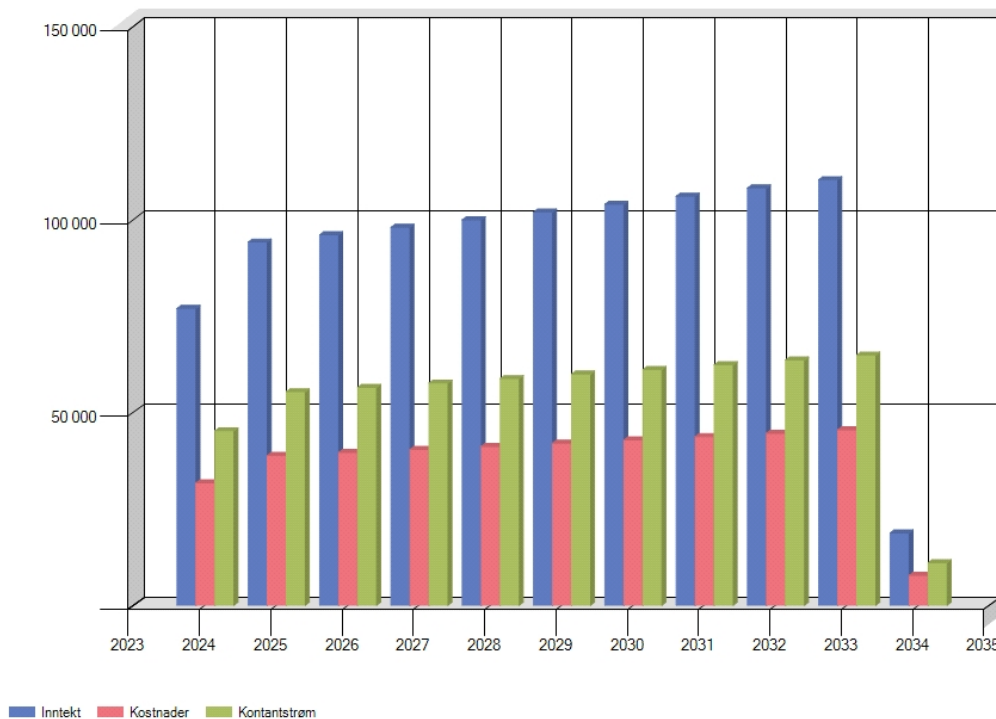
Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner): **321 056** **432 531**

Leieinntekter og anslått markedsleie

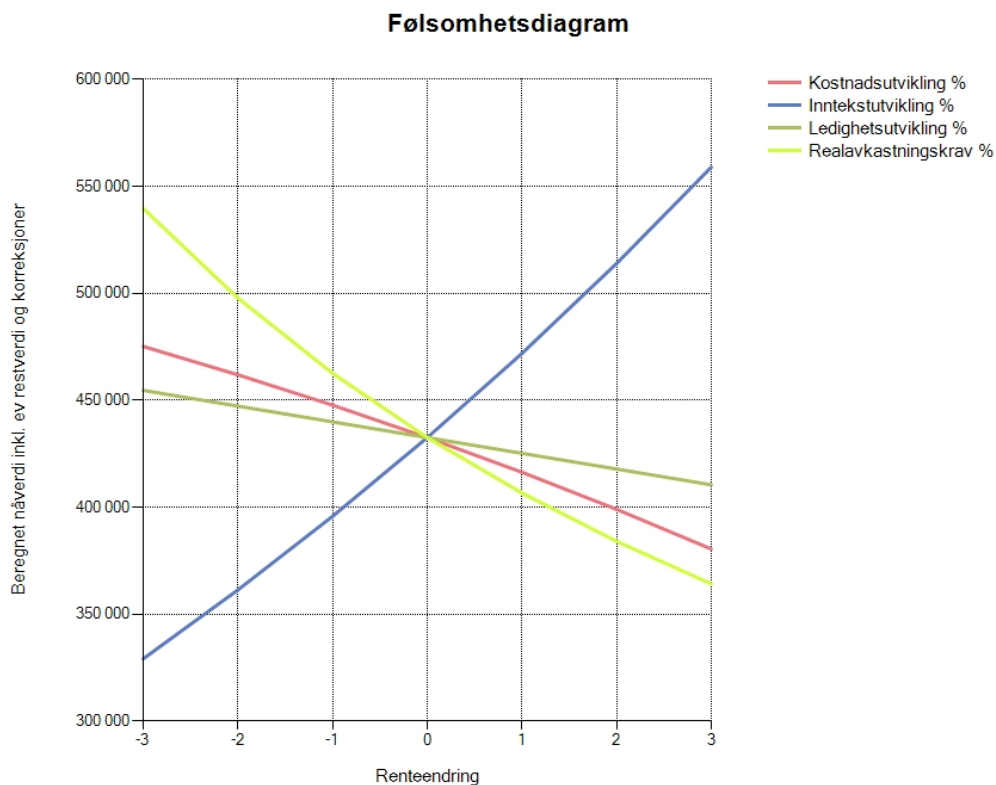


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalysen er et uttrykk for sammenhengen mellom beregnet nåverdi og sårbarheten ifht. svingninger i nettoinntekter.



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Matrikkel: Gnr 55: Bnr 252, bnr 253
Kommune: 1875 HAMARØY KOMMUNE
Adresse: Gamle Skutvik vei 34 og 36, 8290 SKUTVIK

Stian Steffensen AS
Oppeid, 8294 HAMARØY
Telefon: 482 30 850



Matrikkel: Gnr 55: Bnr 252, bnr 253
Kommune: 1875 HAMARØY KOMMUNE
Adresse: Gamle Skutvik vei 34 og 36, 8290 SKUTVIK

Stian Steffensen AS
Oppeid, 8294 HAMARØY
Telefon: 482 30 850







Planbestemmelser for

Detaljregulering Skutvik kai – PlanID 202202





Hamarøy kommune

Vedtatt dato:

Dato for siste endring: 10.08.2022

Planbestemmelser for Skutvik kai

Reguleringsbestemmelser detaljregulerings Skutvik kai

PlanID 202202

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å regulere kaibyggene på den gamle kaien på Skutvik til næring, samtidig som man sikrer vern av bebyggelsen og opprettholdelse av kulturmiljøet på stedet. Planens fokus er derfor bevaring og rehabilitering, framfor utvikling. Det legges også opp til infrastruktur tilknyttet kaibyggene for å ivareta trafiksikkerhet og behov tilknyttet næringsvirksomheten.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utomhusarealer innenfor planområdet skal være universelt utformet.

2.2 Utvendige tiltak på kaiområdet og kaibyggene skal avklares med kommunens kulturminnemyndighet av hensyn til verneverdi, uavhengig av søknadsplikt.

2.4 Det skal redegjøres for tilfredsstillende overvannshåndtering i forbindelse med søknadspliktige tiltak innenfor planområdet.

2.5. Regulert byggegrense er gjeldende for alle tiltak, med noen unntak:

- a) Renovasjonsbeholdere tillates plassert utenfor byggegrensen, forutsatt at de ikke kommer i konflikt med frisikt.
- b) Gjerder og annen sikring i forbindelse med kaiområdet.
- c) Lysmaster, forutsatt at de ikke kommer i konflikt med frisikt.
- d) Utvidelse av o_KAI innenfor formålets hensikt

2.8. Lysmaster og andre tekniske installasjoner skal tilpasses til omgivelsene.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5 Nr.1)

Offentlig og privat tjenesteyting (o_T1 og o_T2)

- 3.1.1. Grad av utnytting for begrenses til 70 m² BYA for o_T1 og 80 m² BYA for o_T2.
- 3.1.2. Gesimshøyde for kaibyggene begrenses til 3 meter fra toppdekket på kaiområdet.
- 3.1.3. Mønehøyde for kaibyggene begrenses til 5 meter fra toppdekket på kaiområdet.
- 3.1.4. Alle fasadeendringer på bygningene skal avklares med kommunens kulturminneavdeling. Ved søknad om fasadeendring skal det redegjøres for farge- og materialvalg på fasadene.
- 3.1.5. Løsning for renovasjon skal vises på utomhusplan i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 Nr. 2)

Parkering (o_P)

- 3.2.1. Det skal etableres parkeringsplasser i forbindelse med kaibyggene. 1 av disse skal være HC-tilrettelagt.
- 3.2.2. Situasjonsplan skal vise friskt ved avkjørsler. Parkeringsplasser må plasseres slik at de ikke er til hinder for friskt i svingen.

Kai (o_KAI)

- 3.3.1. Kaiområdet skal være universelt utformet og åpent for allmenn ferdsel
- 3.3.2. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som kan hindre fremkommeligheten på kaiområdet eller området mellom byggene.

4. Hensynssoner

4.1 Bevaring av kulturmiljø (H570)

- 4.1.1. Utvendige tiltak på kaiområdet og kaibyggene skal avklares med kommunens kulturminnemyndighet av hensyn til verneverdi, uavhengig av søknadsplikt.

5. Bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

- 5.1.1. Det åpnes for varetransport med mindre kjøretøy mellom kaibyggene, i tilknytning til fremtidig fergetrafikk fra kaiområdet.



6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse

6.1.1 I forbindelse med søknad om rammetillatelse for kaibyggene skal det redegjøres for tilfredsstillende brannvannsdekning.

Før igangsettingstillatelse

6.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse skal det være etablert VA-tilkobling til kaibyggene. VA-ledningene skal være avklart med kommunens avdeling for vann og avløp

Før brukstillatelse

6.1.3 Før det gis brukstillatelse skal parkering være opparbeidet i henhold til planen.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

 Tjenesteyting Offentlig eller privat tjenesteyting

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur


 KAI Kai

 P Parkering


§12-6 - Hensynssoner


 Bevaring kulturmiljø

§12-7 - Bestemmelseområder

 # Innkjøring


Linjesymbol

 Grense for angitt hensynssone

 Planens begrensning


 Formålgrense

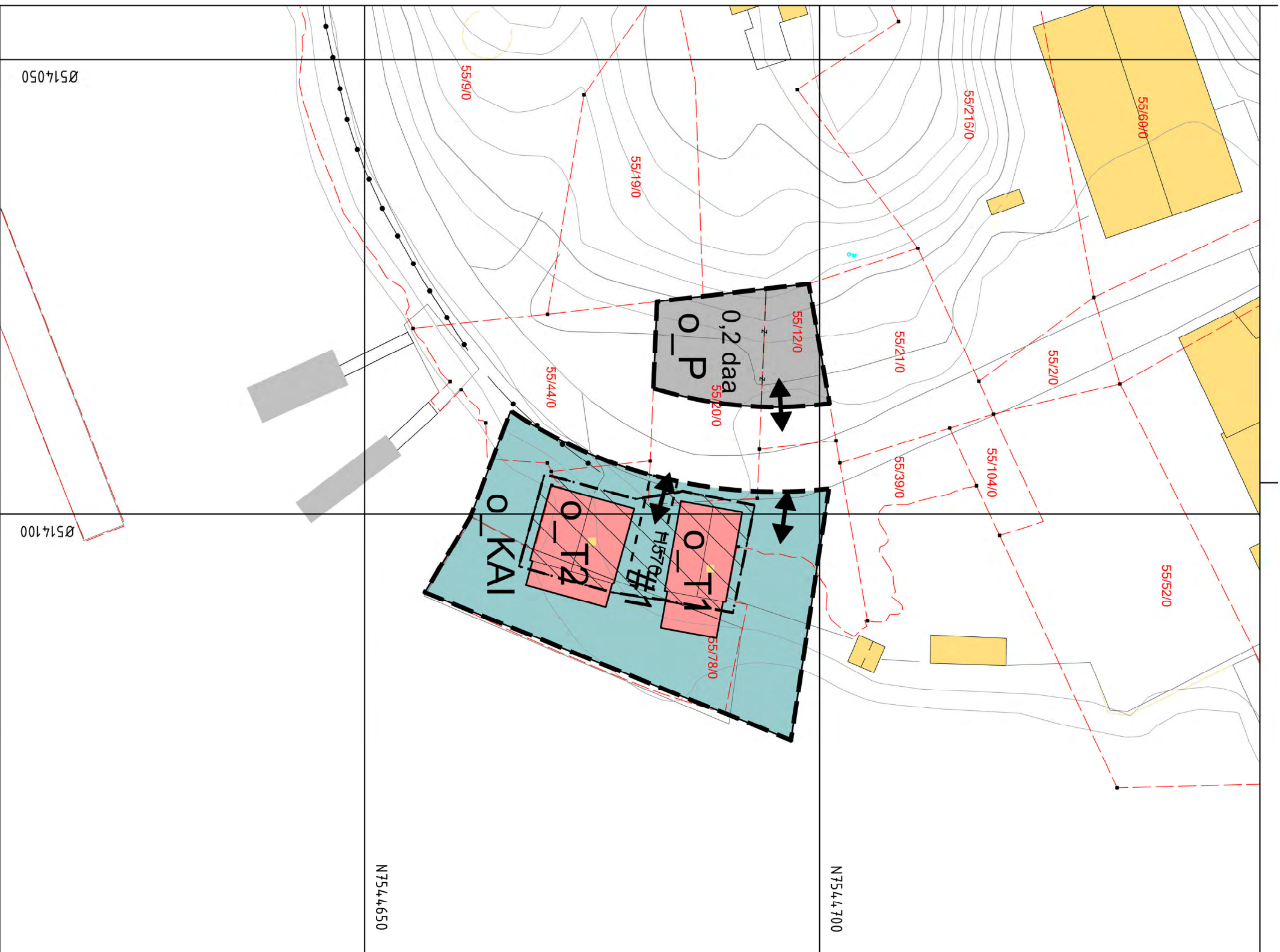
 Eiendomsgrænse som skal oppheves

 Bestemmelsegrense

 Byggegrense

 Punktsymboler

 Avkjørsel - både inn og utkjøring



Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Hammarøy kommune

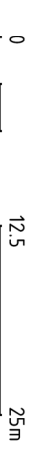
Dato for basiskart:

Koordinatsystem: ETRS89_UTM-32N

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:500 m



Detaljregulering

Omregulering Skutvik kai

Hammarøy –
Håbørner
kommune
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Forslagsstiller:
Hammarøy kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS- NR DATO SIGN

Dato	XXX	Revisjon	XXX
Dato	XXX	Revisjon	XXX
Dato	XXX	Revisjon	XX

Kommunesjefret sitt vedtak

Ny 2. gang behandling

Offentlig ettersyn fra til

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra til

1. gangs behandling

Kunngjøring av oppstart av planarbeid

Oppstartsmøte...

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	PLANKONSULENT	TEGNNR.	DATO	SIGN.	DOM
		001	12.08.2022		

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunesjefrets vedtak av _____

Bekreftedato _____ Date _____

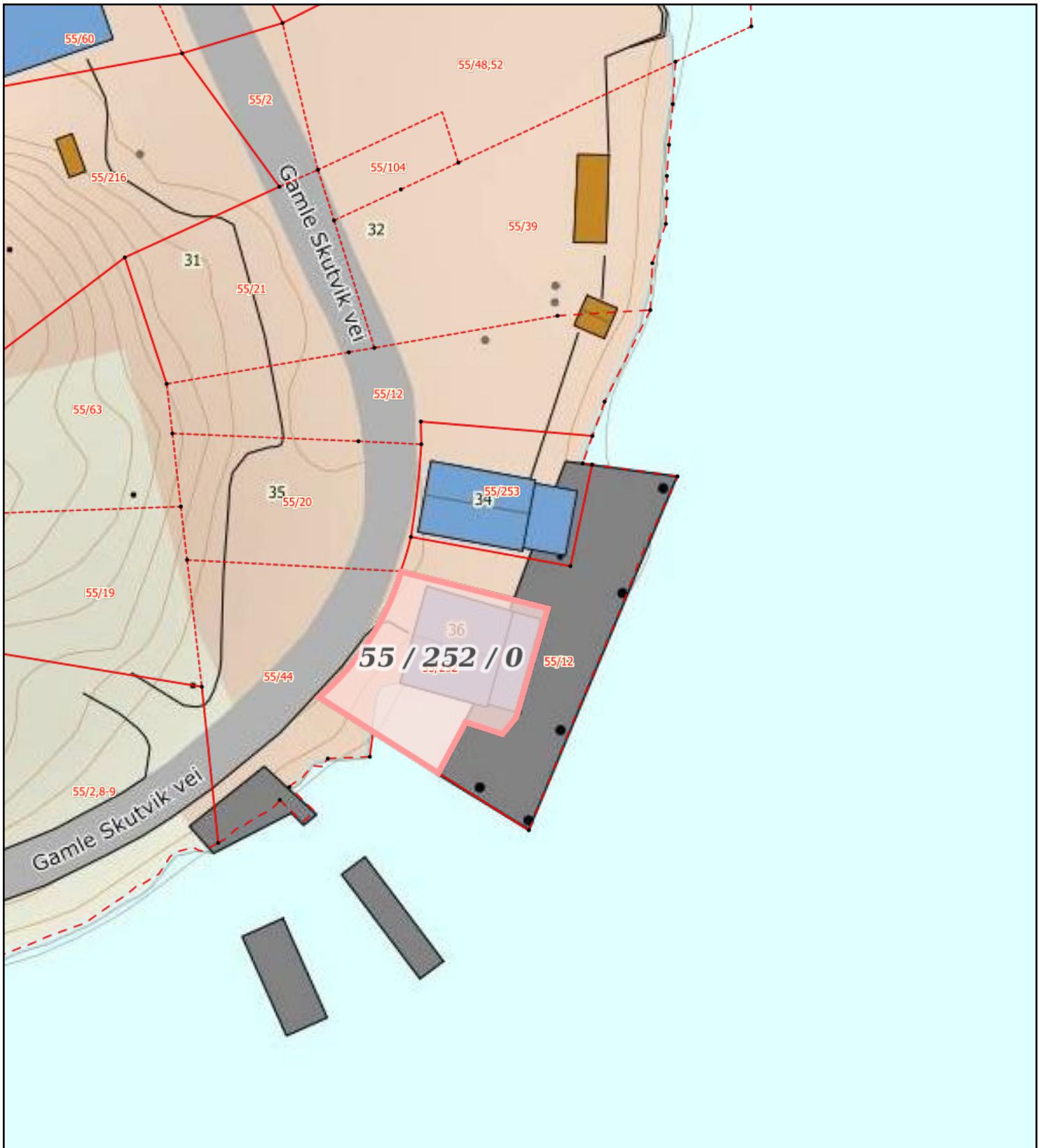
PLANSJEFNAVN _____ Plansjef

Ø514050

Ø514100

N754,4650

N754,4700



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 13.02.2024 10:36

Eiendomsdata verifisert: 13.02.2024 10:34

GÅRDSKART 1875-55/252/0

Tilknyttede grunneiendommer:

55/252/0

Marksag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.2
0.0	0.0
0.2	0.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



0 5 10 15m
 Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 15.02.2024 08:09
 Eiendomsdata verifisert: 15.02.2024 08:07

GÅRDSKART 1875-55/252/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 55/252/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	0.2	0.2
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.2	0.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
 - Eiendomsgrenser
 - Driftssenterpunkt



Ássjetjieggidus/Saksutredning

Arkivreferanse: 2021/598-1

Saksbehandler: Per Elling Braseth-Ellingsen

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
54/21	09.06.2021	Formannskapet
65/21	16.06.2021	Formannskapet
57/21	16.06.2021	Kommunestyret

Fremtidig status og bruk av g.nr 55 b.nr. 12 (bygninger på Skutvik dampskipskai)

Kommunedirektørens anbefaling

1. Kaibyggene på Skutvik legges ut for salg. I kriteriene for salg vil det vektlegges samfunnsformål i tillegg til pris. Bygningsnummer 189141335 og 189141343 på g.nr 55 b.nr 12 fradeles fra Skutvik dampskipskai til en egen grunneiendom.
2. Det startes en prosess med bruksendring og omregulering av ny grunneiendom til formål forretninger, tjenesteyting og næringsbebyggelse.
3. Det tinglyses på grunneiendommen forkjøpsrett for Hamarøy kommune ved salg.
4. Det gjennomføres næringstakst for ferdig fradelt og omregulert grunneiendom.
5. Alle kostnader ved fradeling, bruksendring, omregulering og taksering skal dekkes inn gjennom salgssummen.

Formannskapets behandling av sak 54/2021 i møte den 09.06.2021:

Behandling

Saken drøftes, det stilles spørsmål som blir besvart i møtet.

Et enstemmig formannskap utsetter saken til 16. juni før kommunestyremøtet.

Vedtak

Saken utsettes til 16. juni før kommunestyremøtet.

Formannskapetets behandling av sak 65/2021 i møte den 16.06.2021:

Behandling

Ordfører gjennomgår et notat som skal ligge som vedlegg til saken og er utsendt på epost i dag. Saken drøftes.

Varaordfører Ann-Irene Sæter AP, legger tilleggsforslag til punkt 1: Salget gjennomføres med forbehold om at anbud for Skutvik kai somkommunen mottar er innenfor rammen avsatt av kommunestyret.

Votering: Kommunedirektørens anbefaling med tilleggsforslag enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kaibyggene på Skutvik legges ut for salg. I kriteriene for salg vil det vektlegges samfunnsformål i tillegg til pris. Bygningsnummer 189141335 og 189141343 på g.nr 55 b.nr 12 fradeles fra Skutvik dampskipskai til en egen grunneiendom. Salget gjennomføres med forbehold om at anbud for Skutvik kai som kommunen mottar er innenfor rammen avsatt av kommunestyret.
2. Det startes en prosess med bruksendring og omregulering av ny grunneiendom til formål forretninger, tjenesteyting og næringsbebyggelse.
3. Det tinglyses på grunneiendommen forkjøpsrett for Hamarøy kommune ved salg.
4. Det gjennomføres næringstakst for ferdig fradelt og omregulert grunneiendom.
5. Alle kostnader ved fradeling, bruksendring, omregulering og taksering skal dekkes inn gjennom salgssummen.

Kommunestyrets behandling av sak 57/2021 i møte den 16.06.2021:

Behandling

Formannskapet innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Kaibyggene på Skutvik legges ut for salg. I kriteriene for salg vil det vektlegges samfunnsformål i tillegg til pris. Bygningsnummer 189141335 og 189141343 på g.nr 55 b.nr 12 fradeles fra Skutvik dampskipskai til en egen grunneiendom.
2. Det startes en prosess med bruksendring og omregulering av ny grunneiendom til formål forretninger, tjenesteyting og næringsbebyggelse.
3. Det tinglyses på grunneiendommen forkjøpsrett for Hamarøy kommune ved salg.
4. Det gjennomføres næringstakst for ferdig fradelt og omregulert grunneiendom.
5. Alle kostnader ved fradeling, bruksendring, omregulering og taksering skal dekkes inn gjennom salgssummen.

Bakgrunn for saken

I denne saken skal det tas stilling til fremtidig status og bruk av kommunens bygninger på dampskipskaia på Skutvik.

Grunneiendommen 55/12 og 55/78 har vært eid av Hamarøy kommune siden 28. januar 2015. Eiendommen ble da eksproprietert fra daværende eiere i forbindelse med ulike industriprosjekter i Skutvik havn. Ekspropriasjonssummen var kr 430 000,-.

Før eiendommen kom i kommunens eie har byggene på eiendommen i ca. 70 år vært benyttet til bla. a. ekspedisjon, venterom og lager i tilknytning til dampskipskaia.

Fra 2015 til 2019 var eiendommen utleid til Skutvik Interesseseselskap AS som benyttet eiendommen til blant annet ekspedisjon og lager. Det var også i en periode pub/servering i ett av byggene.

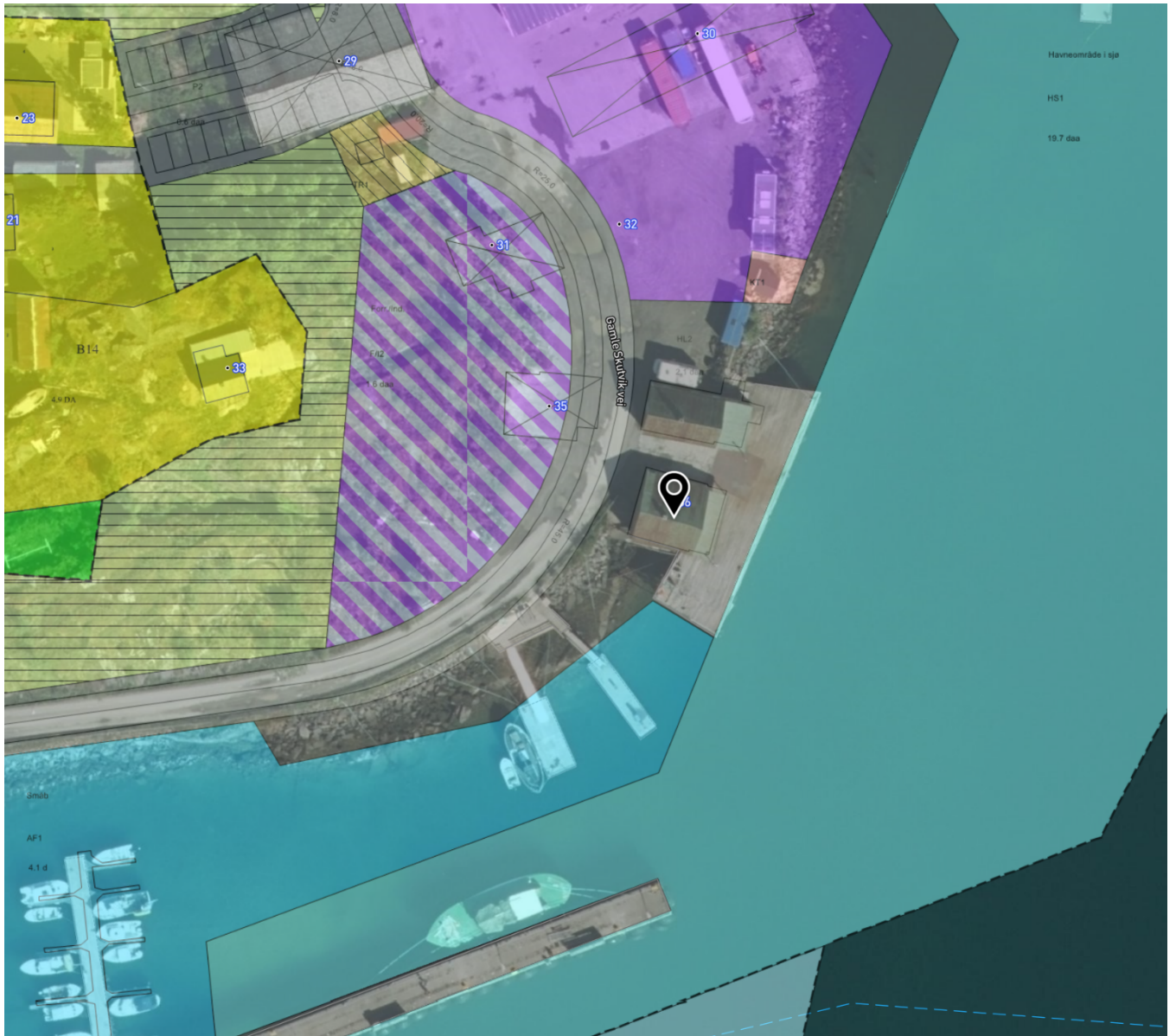
Bygning 189141335 (sørbygget) har en grunnflate på ca 70 kvm og er siden 2014 registrert som «Annen restaurantbygning». Bygning 189141343 (ekspedisjonsbygget) har en grunnflate på ca. 80 kvm og er registrert som «Annen eksp. og terminalbygning».

Byggene på eiendommen bærer i dag preg av manglende vedlikehold. Det samme gjelder selve kaien. Det er politisk vedtatt og budsjettert med kr 5 mill. til rehabilitering av kaien i 2021. Anbud for rehabilitering av kaien ble lagt ut i april 2021 med frist for tilbud 19. mai 2021.



Arealet til både kaia og byggene er i dag regulert til formål «Kai» i regulering for Åkervika – Orbotn fra 2009. Representert ved grå farge i kartillustrasjonen under. Tilstøtende områder er i samme reguleringsplan regulert til hhv. industri (lilla område), forretning/industri (skravert lilla/grått) og småbåthavn (turkis).

I reguleringsformål «Kai» heter det at «Områdene skal holdes rent for innretninger som kan hindre bruken. I område HL 2 skal bestående ekspedisjonsbebyggelse eksteriørmessig søkes bevart i den form den har i dag.»



Vurdering

Kommunedirektørens vurdering er at Hamarøy kommune ikke har behov for å eie kaibyggene på Skutvik dampskipskai. Det er pr. dags dato ingen kommunale funksjoner eller tilbud som kan plasseres i byggene.

Det er vurdert hvorvidt det er formålstjenlig å leie ut byggene, men med bakgrunn i byggenes behov for vedlikehold, kombinert med kommunens økonomiske situasjon og et usikkert leiemarked, vil et salg være et bedre alternativ.

Kommunedirektøren vurderer at å beholde kommunalt eierskap til selve kaia og kaifronten er strategisk riktig på nåværende tidspunkt. Både for å være i en god forhandlingsposisjon med Nordland fylkeskommune når det gjelder å få hurtigbåten til å legge til kaia i fremtiden, og fordi Skutvik havn har et framtidig kommersielt potensial som kan bidra til inntekter for Hamarøy havn.

Derfor er det kommunedirektørens anbefaling at byggene skilles fra selve kaia – men at kaia beholdes i kommunens eie.

Videre er det et ønske fra kommunens side at framtidig bruk av byggene bidrar til en positiv utvikling på Skutvik. Vi ser på utadrettet aktivitet gjennom næringsvirksomhet, servering, detaljhandel o.l. i byggene som et viktig bidrag til næringsutvikling og attraktivitet på Skutvik.

Før salg foreslår vi å omregulere byggene og området som byggene står på til forretninger, tjenesteyting og næringsbebyggelse. På denne måten kan det også legges inn forutsetninger i reguleringen, i tillegg til bevaring av fasade, som sikrer fellesskapet og kommunens interesser.

Vi anbefaler tinglysning av framtidig forkjøpsrett av den nye grunneiendommen.

Avslutningsvis når overnevnte steg er gjennomført, anbefales det å gjennomføre en næringstakst, samt å legge den nye omregulerte grunneiendommen ut for salg. I kriteriene for salg vil det vektlegges samfunnsformål i tillegg til pris.