

Arkivsaknr:	2017/400
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Marianne Stranden

**Saksgang**

Formannskapet  
Kommunestyret

**Møtedato**

02.05.2017  
16.05.2017

**Kjøp av Strømstad og Skeineshaugen 18**

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Gildeskål kommune kjøper næringsbygget Strømstad G/B 25/140 for 3,5 mnok.
2. Gildeskål kommune kjøper Skeineshaugen 18 G/B 25/468 for 5,5 mnok.
3. Gildeskål kommune lånefinansierer kjøpene i punkt 1 og 2. Rådmannen gis fullmakt til å foreta låneopptak og til å godkjenne lånevilkårene.
4. Investeringsbudsjettet og driftsbudsjettet endres tilsvarende.

**Vedlegg**

- 1 Verdi og lånetakst Skeineshaugen 18
- 2 Salgsannonse Strømstad

## **Bakgrunn for saken:**

Næringsbygget Strømstad G/B 25/140 og Skeineshaugen 18 G/B 25/468, begge lokalisert på Inndyr, ligger for salg. Gildeskål kommune er leietaker i begge byggene. Kommunen må nå vurdere om den skal erverve begge byggene.

## **Vurdering:**

Skeineshaugen 18: I 2012 inngikk kommunen, representert ved Gildeskål Eiendom KF, leieavtale med KB bygg AS for leie av tomannsboligen i Skeineshaugen 18 G/B 25/468. Leieavtalens lengde er satt til 10 år med opsjon på 5+5 år, det betyr at leieforholdet kan utløpe 1. desember 2022. Avtalt leiesum for begge enhetene var satt til kr 23 175 inkludert renovasjon og sosiale utgifter og oppkobling til fiberkabel. Leiesummen indeksreguleres årlig i tråd med kontrakten.

Dagens leiesum er kr 25 704 pr måned for begge enhetene. Årlig blir det ca kr 310 000. Enhetene framleies i dag hvor avtalt leiepris er kr 9 000 pr enhet. Det gir en årlig inntekt på kr 216 000 med fullt belegg.

Det er rådmannens oppfatning viktig å sikre seg boligen som ligger sentralt. Behovet for boliger er generelt stort i kommunen. For Gildeskål kommune som aktør er det i første omgang behov for leiligheter slik at vi kan levere tjenester vi har forpliktet oss til, og for å ha boliger til ansatte som kommer tilflyttende. Gildeskål kommune skal også ta i mot flyktninger, familiegjenforening og overføringsflyktninger. Behovet for gjennomgangsboliger er også stort. Mange som søker på ledige stillinger i kommunen er fra andre steder i landet og ofte har de behov for bistand til å finne bolig den første tiden. Da må kommunen ha bolig klar for slike tilfeller. Med andre ord kan kommunen miste kvalifiserte søkere til stillinger hvis vi ikke har boliger. Dette påvirker rekrutteringen.

I ytterste konsekvens kan tomannsboligen selges til utenforstående (etter at leieavtalen opphører) som vil benytte boligen selv eller leie ut til andre, som kan føre til at kommunen må se seg etter nye utleieenheter i et allerede vanskelig marked.

Strømstad: Dette er et signalbygg med en svært sentral beliggenhet midt i sentrum av Inndyr. Kommunehuset ligger vis-a-vis for eiendommen, og som nærmeste nabo ligger Gildeskål Sparebank. Det er et svært godt synlig/profilert bygg like inntil innfartsåren til Inndyr.

Bygget ble opprinnelig oppført i 1960, men er fortløpende vedlikeholdt, renoveret og modernisert. Bygget fremstår i dag med god standard.

I dag leier kommunen hele 1. etg samt deler av 2. og 3. etasje i bygget for tilsammen 0,7 mnok. Kommunens voksenopplæring benytter i dag alle rommene som kommunen leier i bygget.

Det er av rådmannens oppfatning viktig å sikre seg signalbygget i sentrum. Bygget er også godt vedlikeholdt. Det er viktig for kommunen å disponere administrasjonsbygg som ligger så nær hverandre, spesielt siden kommunen allerede er størst bruker av bygget i dag. Utgiftene vi har til å leie byggene vil ved kjøp av bygget heller gå til å betale ned gjeld og øvrig drift og vedlikehold.

I ytterste konsekvens kan bygget selges til utenforstående som vil benytte dette til andre formål og som kan føre til at kommunen må se seg etter nye undervisningslokaler til voksenopplæringen.

Bygget selges av Sjøfossen næringsutvikling som er eid av Gildeskål og Beiarn kommuner samt Gildeskål sparebank. Kommunen har fått muligheten til å kjøpe bygget for 3,5 mnok til tross for en høyere takst.

#### Finansiering:

Et låneopptak påvirker kommunes driftsregnskap. Et lån på 9 mnok over 30 år vil gi årlige utgift til renter og avdrag på ca. 0,5 mnok med dagens rentebetingelser i økonomiplanperioden. Kommunens lånegjeld var ved årsskiftet 233 mnok. I 2017 er det budsjettet med et låneopptak på 9,1 mnok til årets investeringer. Dette lånet vil komme i tillegg noe som gir en samlet låneopptak på 18,1 mnok i 2017.

Et annet alternativ er å bruke av kommunens ubundet kapitalfond. Denne finansieringsformen påvirker driftsregnskapet ved redusert avkastning på finansielle instrumenter. Ubundet kapitalfond var pr 31.12.16 på 252,5 mnok og budsjettet bruk av fondet i løpet av 2017 er 4 mnok. Valg av ubundet kapitalfond som finansieringsform medfører uttak av midler som står til forvaltning. Dette gir lavere avkastning. En reduksjon av midler til forvaltning fører ikke bare til redusert avkastning inneværende år men også redusert avkastning i kommende år. Pr mars 2017 er verdien på porteføljen 266,5 mnok.

For å unngå tapping av kapitalfondet med påfølgende lavere avkastning anbefaler rådmannen låneopptak som finansieringsform ved kjøp av Strømstad og Skeineshaugen 18.

#### **Konklusjon:**

Gildeskål kommune bør kjøpe Skeineshaugen 18 for å sikre seg attraktiv tomannsbolig sentralt på Inndyr.

Gildeskål kommune bør kjøpe Strømstad for å sikre seg attraktiv næringseiendom sentralt på Inndyr.

For å unngå tapping av kapitalfondet anbefaler rådmannen låneopptak som finansieringsform ved kjøp av Strømstad og Skeineshaugen 18.