



## Saksframlegg

| Utvalg        | Utvalgssak | Møtedato |
|---------------|------------|----------|
| Formannskapet |            |          |
| Kommunestyret |            |          |

## Malvik Næringsbygg AS – salg av Moan.

Vedlegg:

- Kjøpekontrakt mellom Malvik Næringsbygg AS og Hommelvik Sjøside Moan AS SUS, datert 19.04.2013.

### Saksdokumenter (ikke vedlagt)

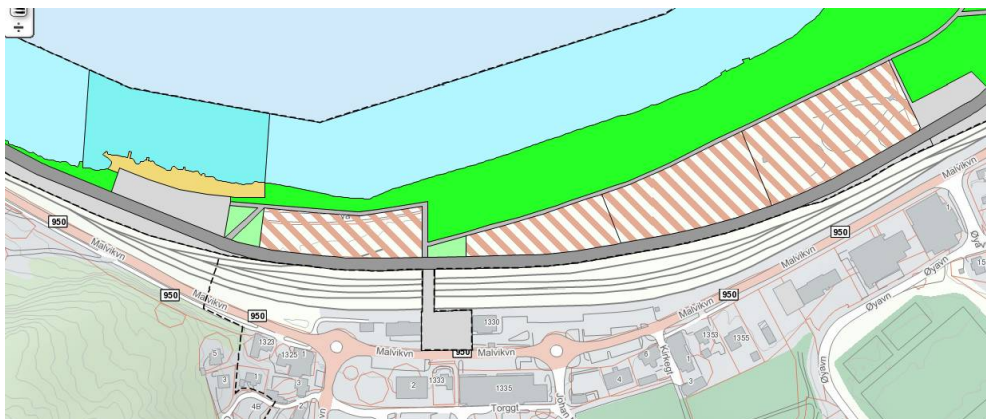
Reguleringsplan for Moan og Sandfjæra 29.09.2008.

### Saksopplysninger

Saken gjelder godkjenning av Malvik Næringsbygg AS (MNB) sitt salg av Moan utbyggingsområde til Hommelvik Sjøside Moan AS (Sjøsiden). MNB er et selskap som er 100 % eid av Malvik kommune.

Det foreligger undertegnet kjøpekontrakt mellom MNB og Sjøsiden datert 19.04.2013, se vedlegg. Avtalen er med forbehold om politisk godkjenning.

Salget gjelder de deler av utbyggingsområdet på Moan som MNB eier, unntatt naustområdet S2. Området ligger mellom Hommelvik stasjon og sjøen og er i hovedsak regulert til bolig. Jfr. reguleringsplan 29.09.2008.



Dette området ble tidligere kjøpt av MNB fra ROM Eiendom for 17 mill. kroner.

Av kjøpekontrakten framgår at eiendommen selges til Sjøsiden for 17 mill. kroner. Kjøpesummen skal betales i 3 rater, med 1/3 ved overtagelse, 1/3 når bygging av jernbaneundergang påstartes og 1/3 18 mnd. etter byggestart for jernbaneundergang.

Dersom jernbaneundergang ikke er bygget innen utløpet av 2018 kan kjøper kreve at eiendommen tilbakeføres til selger. Kjøpsavtalen innebærer også at Malvik kommune ordner opp i eierforhold til grøntområder på Moan som ROM i dag eier m.m. For detaljert beskrivelse av vilkår for kjøpet vises til vedlagt kjøpekontrakt.

Da MNB kjøpte området fra ROM Eiendom, ble dette finansiert med et lån med pant i eiendommen. Når området nå skal selges fritt for pengeheftelser, og med betalingsrater fram i tid, innebærer det at kommunen må tre inn i MNB's forpliktelser og innløse lånet. Malvik kommune vil få en rentekostnad på deler av det innløste lånet fram til endelig oppgjør kan skje.

Betaling av de siste to deler av kjøpesummen utløses når jernbaneundergang påstartes. Dette har sammenheng med at det i reguleringsplanen er bestemmelser om at boliger på området ikke kan tas i bruk før undergangen er bygd. Når denne undergangen blir bygget er ennå uklart. I første omgang avhenger dette av at Jernbaneverket ferdigstiller ny plan for Hommelvik stasjon. I neste omgang avhenger byggingen av finansiering. Det er uklart når byggestart kan skje, men 2018 bør være en rimelig god frist.

Malvik Næringsbygg AS eier også en annen eiendom, gnr/bnr 46/451, på Sveberg. (Tidligere GETEK-eiendom). Panteheftelsen for MNB's lån gjelder også denne eiendommen. Eiendommen er i dag utleid. Leietakeren har opsjon på kjøp av eiendommen når panteheftelsen er slettet, og ønsker å benytte denne opsjonen. Kjøpesum er i opsjonsavtalen satt til 3,5 mill. kroner. Innløsning av pantelånet MNB har utløser salg av denne eiendommen i henhold til opsjonen.

Pantelånet MNB har er på litt over 17 mill. kroner. Fratrukket 1. avdrag på kjøpesummen pluss salg av eiendommen på Sveberg gjenstår ca. 8 mill. som må finansieres fram til avdrag 2 og 3 av kjøpesummen betales. De to siste avdragene på kjøpesummen utgjør i sum 11,3 mill. kroner. Det er god margin for dekning av rentekostnader, slik at forskottingen ikke vil gi Malvik kommune netto utgifter.

## **Vurdering**

Salg av Moan til Sjøsiden synes som et riktig trekk for å få utbygging på området. Det forutsettes at utbyggeren her skal være med på å delfinansiere jernbaneundergangen gjennom en utbyggingsavtale for Moan-området. Det vurderes å være lettere å få igangsatt bygging av jernbaneundergangen når denne utbyggingsaktøren er på plass. Sjøsiden har tidligere også forpliktet seg til en delfinansiering av undergangen gjennom utbyggingsavtalen for Sandfjæra-området.

Etter salget av eiendommen på Moan og eiendommen på Sveberg sitter Malvik Næringsbygg bare igjen med et naustområde S2 på Moan-området som aktiva. Rådmannen kan ikke se at Malvik Næringsbygg lenger har noen strategisk viktig funksjon for næringsutvikling i Malvik kommune, og foreslår at selskapet avvikles. Framtidige engasjementer i næringsutvikling kan

håndteres gjennom Malvik Næringsutvikling AS dersom det er hensiktsmessig å håndtere det gjennom et eget selskap. Dersom kommunen nedlegger selskapet bør det inngås en egen avtale med Sjøsidan Moan AS om at kommunen trer inn i kjøpsavtalen som part i stedet for MNB. Dette vil særlig ha betydning for framtidige innbetalinger av delbetalinger av kjøpesummen, samt oppfølging som følge av forpliktelser og forbehold (pkt 9) som ligger i kjøpekontrakten. Det antas å være mest ryddig at Sjøsidan har én motpart å forholde seg til.

### **Rådmannens innstilling**

Malvik kommune tiltrer kjøpekontrakt av 19.04.2013 om salg av området på Moan.

Malvik kommune innløser pantelån på eiendommen. Innløsningen finansieres med lån. Det forutsettes inngått avtale med Malvik Næringsbygg om at alle tre avdrag på kjøpesummen samt salgssum for eiendommen på Sveberg overføres til kommunen til dekning av det innløste lån.

Malvik kommune setter i gang prosess for å oppfylle sine forpliktelser i h.h.t. kjøpekontraktens pkt. 1 og 4.

Malvik kommune ønsker å oppløse Malvik Næringsbygg, og å overta selskapets verdier og forpliktelser. Forslag om dette forutsettes behandlet på selskapets generalforsamling.