



Sakshandsamar: Stein Nygaard

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
020/21	Formannskapet	15.03.2021
014/21	Kommunestyret	22.03.2021

Salg av Stavakaien - Skudeneshavn

Rådmannens forslag til vedtak:

Eiendommen gnr. 57, bnr. 600 i Karmøy kommune – Stavakaien – selges til Ivan Eiendom AS i samsvar med fremforhandlet kjøpekontrakt.

Formannskapet 15.03.2021:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

FSK- 020/21 Vedtak:

Eiendommen gnr. 57, bnr. 600 i Karmøy kommune – Stavakaien – selges til Ivan Eiendom AS i samsvar med fremforhandlet kjøpekontrakt.

Saksutredning

Sammendrag

Salg av kommunal kai i Skudenes til privat eier.

Bakgrunn for saken

Karmøy kommune kjøpte Stavakaien i Skudenes tilbake på 1980 tallet. Denne kaien har siden 1999 vært disponert av Karmsund Havn, jfr. inngått avtale der Karmsund Havn overtok disposisjonsretten for 38 av kommunens kaier. Stavakaien inngår i de kaier der Karmsund Havn nå har frasagt seg videre disposisjonsrett, og kaien disponeres nå fritt av Karmøy kommune.

Saks- og faktaopplysninger

Eiendommen har et areal på 83 m2, og en strandlinje på ca. 20 meter.

Kaien ligger i tilknytning til eiendommen Søragedå 73, og ble i sin tid fradelt fra denne eiendommen. Eiendommen Søragedå 73, var opprinnelig en sjøhuseiendom, som senere er

ombygget til 3 boligseksjoner.

I tilknytning til at Karmsund Havn tilbakeførte disposisjonsretten over kaien, ble det foretatt en tilstandsvurdering av kaien fra firmaet Petter Rasmussen AS, jfr. rapport vedlagt som bilag 1. Det fremkommer av vurderingen at kaiens tilstand er dårlig, og det vises da til rapporten hvor det fremkommer at "dimensjonerende levetid for kaien er overskredet". Rapporten konkluderer deretter med at nødvendig utbedringskostnad utgjør kr.1.909.000,- eks mva., dette basert på kostnadene ved bygging av en ny kai.

Samme firma foretok også en verdivurdering den 11.9.2019, og eiendommen med kai ble da verdsatt til kr. 800.000,-, jfr. verdivurdering vedlagt som bilag 2. Det er også innhentet en verdivurdering fra Eiendomsmegler A datert 19.09.2019, der eiendommens verdi vurderes til ca. kr. 400.000,-. Verdivurderingen er inntatt som bilag 3.

Etter innhentet tilstandsvurdering og verdivurderinger, har det vært forhandlet med Ivan Eiendom AS, som er eier av Søragedå 73, snr. 1, om mulig salg av eiendommen/kaien. De øvrige to seksjonene eies av selskapet Søragedå 73 AS, som er et datterselskap av Ivan Eiendom AS. På bakgrunn av forhandlingene er det med forbehold om politisk godkjenning, fremforhandlet en kjøpekontrakt der Karmøy kommune selger eiendommen til Ivan Eiendom AS for en kjøpesum stor kr. 450.000,-. Kopi av den fremforhandlede kjøpekontrakten er vedlagt som bilag 4.

Vurdering

Den aktuelle kaien er i dårlig forfatning og det er behov for omfattende utbedringsarbeider for å opprettholde kaiens funksjon. Kaien fremstår i dag allerede privatisert, bl.a. ved atkomsten til eiendommen på vestsiden av Søragedå 73 er smal og fremstår privat. Det vises også til utbygd veranda fra eiendommen Søragedå 73, som henger ut over kaien, og som gir et inntrykk av at kaien er privat.

Tidligere mulighet til å gå sammenhengende langs sjøen fra Stavakaien over kaien på eiendommen Søragedå 75 og frem til ferjekaien er ikke lengre mulig, dette etter at kommunen solgte naboeiendommen Søragedå 75. Både atkomsten til Stavakaien og de øvrige forhold knyttet til eksisterende privatisering av kaien, medfører at allmenheten i liten grad benytter kaien. Sett opp i mot kostnadene ved nødvendig utbedring, vurderes det mest hensiktsmessig at kaien selges til privat bruk.

Det er vurdert om eiendommen burde selges i åpent marked. Det foreligger to uavhengige verdivurderinger, og der vurderingene spriker i betydelig grad - fra kr. 400.000,- til kr. 800.000,-. Den fremforhandlede pris er kr. 450.000,-, jfr. utkastet til kjøpekontrakt. Avviket mellom fremforhandlet pris og den høyeste av de to prisvurderingene, tilsier at eiendommen burde blitt lagt ut for salg til høystbydende. På bakgrunn av eiendommens atkomstvei – kun gangvei -, herunder tilknytningen mellom kaien og den tidligere sjøhuseiendommen Søragedå 73, vurderes det slik at det er mest hensiktsmessig at det er samme eier av begge disse eiendommene. Det vises i den forbindelse til at både kai og sjøhus til dels har samme fundamentering, og at det kan bli uklare ansvarsforhold for fremtidig vedlikehold, dersom det er to eiere.

Kaien er uten vann og strømtilknytning, hvilket også tilsier at kaien er mindre interessant for eventuelt andre kjøpere.

Sett hen til kostnadene knyttet til utbedring av kaien, atkomstforhold m.m., vurderes den fremforhandlede pris å samsvare med markedspris som kan oppnås ved salg i åpent marked.

Rådmannens konklusjon

Allmenhetens bruk og interesse av kaien vurderes å være liten. Det vises i den forbindelse også til at kaien tidligere har vært i privat eie. Sett i forhold til stipulerte kostnader for nødvendig oppgradering av kaien, fremstår det slik sett også mest hensiktsmessig at kaien selges. Det vises i den forbindelse også til at kommunen eier en rekke andre kaier i Skudeneshavn med betydelig vedlikeholdsbehov, og det vurderes viktigere å bevare disse for allmenhetens bruk.

I utgangspunktet skal kommunen ved salg av eiendommer, selge disse i åpent marked til høystbydende. På bakgrunn av tilknytningen mellom eiendommene Stavakaien og Søragedå 73, vurderes det likevel mest hensiktsmessig at det her skjer et direkte salg i samsvar med foreliggende utkast til kjøpekontrakt. Det vises i den forbindelse også til kaiens tilstand, som gjør det usikkert hva markedet eventuelt vil by for eiendommen.

Vedlegg:

Tilstandsvurdering Stavakaien

Verdivurdering - rev 1 (1)- Petter Rasmussen

Verdivurdering av tomt (kai) i Søragedå samt faktura

Kjøpekontrakt