



Arkivnr: 2015/791-25

Saksbehandlar: Guro Klyve

## Saksframlegg

### Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Samferdselsutvalet		12.11.2014
Fylkesutvalet		18.11.2015
Fylkestinget		08.12.2015

## Kjøp av bussanlegg i Nordhordland

### Samandrag

Hordaland fylkeskommune leiger i dag eit bussanlegg på Knarvik i Nordhordland av MNG Eiendom Knarvik AS. Fylkeskommunen framleiger anlegget til operatør Nobina Norge AS til bruk i bussrutepakke Nordhordland.

Leigeavtalen gjeld frå 16.08.2009 til 16.08.2016, med rett til å forlenge avtalen med 1 år + 1 år. Leigeforholdet har same lengd som rutepakken, og ved bruk av begge opsjonane vil avtalen kunne gå fram til 16.08.2018.

Det vil vere behov for eit bussanlegg for neste generasjon busskontraktar i Nordhordland frå 16.08.2018.

Fylkesrådmannen foreslår i saka kjøp av eksisterande bussanlegg på Knarvik. Kjøp av anlegget er fordelaktig i høve til å eventuelt inngå ny avtale om leige. Eigedomen ligg ved E39, rett ved Knarvik sentrum og planlagt kollektivterminal, og plasseringa er gunstig samanlikna med andre vurderte alternativ.

Det er forhandla fram ein avtale om kjøp av eigedomen for kr. 62 mill., men slik at kjøpet vert gjennomført ved kjøp av 100 % av aksjane i MNG Eiendom Knarvik AS. Det er i samanheng med dette innhenta takstar og gjort ein teknisk, juridisk og økonomisk gjennomgang av selskapet. Nettoverdi av eigendelar og gjeld i selskapet er estimert til kr. 3.516.653, som gjev ein samla kjøpesum på kr. 65.516.653. Overtaking vil vere 31.12.2015. Det er i avtalen teke atterhald om politisk godkjenning.

Fylkeskommunen har tidlegare kjøpt fleire bussanlegg, og på same måten som ved kjøp av desse rår ein til i denne saka at aksjane i selskapet vert kjøpt av holdingselskapet HFK Bussanlegg AS. MNG Eiendom Knarvik AS vert dotterselskap til HFK Bussanlegg AS, og går inn i porteføljen av dotterselskap i bussektoren. Selskapet vil endre namn til HFK Bussanlegg Knarvik AS.

Kjøpet vert foreslått finansiert ved utlån av kr. 66 mill. til HFK Bussanlegg AS.

### **Forslag til innstilling**

1. Fylkestinget godkjenner vedlagte kjøpekontrakt mellom MNG Holding Bergen AS og HFK Bussanlegg AS om kjøp av aksjane i MNG Eiendom Knarvik AS.
2. Fylkestinget godkjenner at MNG Eiendom Knarvik AS vert dotterselskap til HFK Bussanlegg AS og endrar namn til HFK Bussanlegg Knarvik AS.
3. Fylkestinget godkjenner utlån av kr. 66 mill. til HFK Bussanlegg AS. Fylkesrådmannen får fullmakt til å godkjenne låneavtale mellom Hordaland fylkeskommune og HFK Bussanlegg AS.

Rune Haugsdal  
fylkesrådmann

Jostein Fjærestad  
eigedomsdirektør

*Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

#### Vedlegg

- 1 Kjøpekontrakt
- 2 Oppgjersavtale
- 3 Situasjonsskart
- 4 Verdivurdering - Bergen Eiendomsrådgivning AS
- 5 Verdivurdering - Opak
- 6 Verdivurdering - Kyte Næringsmegling AS

**Fylkesrådmannen, 26.10.2015**Innleiing

Fylkestinget vedtok i sak 55/04 å konkurransetsetje bussruteproduksjonen, og i sak 138/06 vedtok fylkesutvalet bruttoavtalar med incentivordningar som avtaleform.

For å kunne gjennomføre ein kontrakt om bussruteproduksjon vil operatøren vere avhengig av å kunne disponere bussanlegg samt oppstillingsplass som har tilstrekkeleg areal til å kunne parkere bussparken. Ved at fylkeskommunen stiller bussanlegg til disposisjon for operatør, er ein med på å sikre ein likeverdig konkurranse mellom tilbydarane. For Nordhordland vart det av den grunn inngått ein avtale med Tide Eiendom Knarvik AS og fylkeskommunen i 2008 om leige av selskapet sitt bussanlegg i Knarvik.

Ruteproduksjonen for rutepakke Nordhordland, 1. generasjon, vart lagt ut for anbod med oppstart 16.08.2009. Operatør i Nordhordland er Nobina Norge AS, og i kontrakten med Skysst går driftsperioden fram til 16.08.2016 + 1 år + 1år.

Leigeforholdet har same lengd som rutepakken, og ved bruk av begge opsjonane vil avtalen kunne gå fram til 16.08.2018.

Bussanlegget er i utkanten av Knarvik sentrum, og har adresse Hagellia 3. Tide Eiendom Knarvik AS selde aksjane i selskapet til MNG Holding Bergen AS i 2008/2009, og navnet på selskapet vart endra til MNG Eiendom Knarvik AS.

Hovudaktiva i selskapet er eigeodomen i Hagellia 3, og den består av gnr. 185, bnr. 62, bnr. 100, bnr. 245, bnr. 86 og bnr. 249. Eigeodomen har eit samla areal på totalt 23.466 kvm.

Leigeavtalen omfattar ikkje heile dette arealet. Utanom leigearealet er det mellom anna eit areal på 7 mål som er eigna for boligbygging.

Arealet som fylkeskommunen leiger for parkering og oppstilling av bussar er på 14.020 kvm. I tillegg omfattar avtalen leige av 2 bygg på i alt BTA 3.620 kvm. Hovudbygget inneheld kontorfløy, garderobar, verkstad og vaskehall. Det er bygd i fleire etappar; 1964, 1984 -1988 og 1992. Det andre bygget er eit lagerbygg frå 1994.

Leigesummen for 2015 er kr. 4.030.052 ekskl. mva.

Ny rutepakke

Skysst førebur no 2. generasjon bussanbod for rutepakke Nordhordland gjeldande frå 16.08.2018, og tilgong til bussanlegg for operatør må vere avklara før kunngjering av rutepakken.

Vurdering av aktuelle alternativ

Fylkesutvalet handsama sak 289/07 *Konkurransetsetting av bussruteproduksjonen i Hordaland – tilgang til bussanlegg* den 03.12.2007. I saka vart spørsmålet om å eige eller leige av anlegg teke opp, og det sto m.a. følgjande:

«Etter fylkesrådmannen si vurdering vil ei seriøs satsing på kollektivtrafikken tilseie at ein har eit langsiktig perspektiv på anleggssituasjonen, dvs. at ein har eit perspektiv på 20-30 år fram i tid. I eit slikt perspektiv vil også omsynet til fleire generasjonar anbodskonkurransar vere ivaretatt. Etter fylkesrådmannen si vurdering vil det langsiktige perspektivet bli sikra ved at den offentlege oppdragsgjevaren er eigar av anlegga. For å sikre likeverdig konkurranse vil det i så tilfelle bli stilt krav i konkurransegrunnlaget om at anbodsvinnaren skal leige anlegget av oppdragsgjevar.»

Fylkesrådmannen fekk fullmakt til å forhandle om kjøp av bussanlegg eller areal til å etablere slike anlegg. Fylkesutvalet gjorde slikt vedtak i saka:

- ”1. Fylkesrådmannen får fullmakt til å framforhandle avtale om kjøp av bussanlegg til bruk i rutebussane Nordhordland, Bergen Nord, Bergen sentrum, Bergen Sør og Bergen Vest.
2. I den grad fylkesrådmannen vurderer at etablering av nye anlegg er meir føremålstenleg enn kjøp av eksisterande anlegg får fylkesrådmannen fullmakt til å framforhandle avtale om kjøp av eigna areal for etablering av nye bussanlegg i overnemnde områder.
3. Framforhandla avtalar vil bli lagt fram for fylkestinget for godkjenning.”

I samband med at aksjane i selskapet Tide Eiendom Knarvik AS vart lagt ut for sal i 2008/2009, la fylkeskommunen inn bod på desse. Aksjane vart seld til bodgjevar med det høgaste bodet, som var MNG Holding Bergen AS.

Fylkeskommunen var likevel sikra disponering av bussanlegget for rutebusspakke Nordhordland, 1. generasjon, gjennom den tidlegare inngåtte leigevtalen.

Situasjonen i dag er ein annan; vi har ikkje ein avtale som sikrar disponering av bussanlegg i Nordhordland for neste anbudsrunde.

Hausten 2014 gav Eigeomsavdelinga derfor næringsmeklar i Fana Sparebank Eiendom AS i oppdrag å søke etter aktuelle areal for bussanlegg i Nordhordland samt å undersøke prisnivå.

5 aktuelle tomter for etablering av nytt bussanlegg har vore vurdert, og det har òg vore dialog med kommunen med omsyn til plassering. I tillegg gav eigar av bussanlegget på Knarvik tilbakemelding om at sal av anlegget kunne vere aktuelt.

Når det gjeld kostnad ved kjøp av tomt og bygging av nytt anlegg, er dette lagt inn i investeringsbudsjettet med ein kostnad på kr. 105 mill.

Eigar av eksisterande bussanlegg er villig til å selje eigedomen for kr. 62 mill. Sjå nedanfor. Eigedomen ligg ved E39, rett ved Knarvik sentrum og planlagt kollektivterminal. Plasseringa er difor gunstig samanlikna med dei andre vurderte alternativa.

#### Reguleringsstatus

I kommunedelplanen for Knarvik – Alversund (2007-2019) er formålet for eigedommen kontor/industri.

I samband med arbeidet med ny reguleringsplan *Tunnel på FV 57 Knarvik – Isdalstø*, kom Asplan Viak, etter oppdrag frå MNG Eiendom Knarvik AS, med innspel tidleg i planfasen for områdeplanen som m.a. omfattar Hagellia 3. Dette for å koordinere tomteutviklinga på grunneigars tomter opp mot planarbeidet for fylkesvegen og utviklingsbehov for Knarvik sentrum.

I reguleringsplanen, som vart vedteken 04.02.2014, er eigedomen regulert til kombinert næringsområde/bustad.

#### Vedr. kjøp av eksisterande bussanlegg på Knarvik

Ved vurderinga av kjøp av eksisterande bussanlegg på Knarvik, henta partane inn verdivurderingar for eigedomen.

Arealet er som nemnd på vel 23 mål og er større enn det vi leiger i dag. Overskytande tomt/areal er på 7 mål, og består av gnr. 185 bnr. 86 og 249. Denne tomta vil vi kunne selje, og verdien av den er omhandla i takstane.

I verdivurderinga vi har innhenta frå Bergen Eiendomsrådgivning AS er verdien av eigedomen vurdert til kr. 60 mill., og av dette er utgjert tomta på 7 mål kr. 10.885.000. Prisivurderinga er gjort ut frå at ein føresetnad om at den vert kjøpt av « ..dagens leietaker.»

I verdivurderinga frå Opak, som eigar har innhenta, er salsverdi for tomta på 7 mål sett til kr. 12 mill., og øvrig del av eigedomen er vurdert til kr. 47 mill. Samla vert dette kr. 59 mill. Opak har i ei tilleggsvurdering vist til at dersom leigeavtalen med fylkeskommunen hadde vore på 10 år, ville ein fått ein lågare risiko for ledige lokale. I staden for kr. 47 mill. ville dette gjeve ein verdi på den øvrige delen av eigedomen på kr. 55-56 mill. Med tillegg av tomta på kr. 12 mill. ville samla salssum ha vorte kr. 67-68 mill.

Eigar har òg ei verdivurdering frå Kyte Næringsmegling AS, basert på eksisterande leige kontrakt. Marknadsverdien av eigedomen er på kr. 64 mill., og av dette utgjer bnr. 86 og 249 kr. 14 mill.

Fylkesrådmannen foreslår kjøp av det eksisterande bussanlegget på Knarvik.

Det er forhandla fram ein avtale om kjøp av eigedomen for kr. 62 mill., men slik at kjøpet vert gjennomført ved kjøp av 100 % av aksjane i MNG Eiendom Knarvik AS. Det er i samanheng med dette gjort ein teknisk, juridisk og økonomisk gjennomgang av selskapet. Nettoverdi av eigendelar og gjeld i selskapet er estimert til kr. 3.516.653, som gjev ein kjøpesum på kr. 65.516.653. Overtaking vil vere 31.12.2015. Det er i avtalen teke atterhald om politisk godkjenning.

#### Finansiering

Sidan fylkeskommunen ikkje kan låne pengar til å kjøpa aksjar, vil det vere morselskapet HFK Bussanlegg AS som kjøper aksjane i MNG Eiendom Knarvik AS. Fylkeskommunen kan ta opp lån som vert lånt ut til HFK Bussanlegg AS. § 50 i kommunelova inneheld reglar om låneopptak, og i nr. 6 står det følgjande:

*6. Kommuner og fylkeskommuner kan ta opp lån for vidare utlån. Det kan også tas opp lån til forskuttering når det er gjort avtale om full refusjon. Vilkåret er at mottakere ikkje driver næringsvirksomhet og at midlene skal nyttas til investeringer.*

Fylkesrådmannen rår til utlån stort kr. 66 mill. til holdingselskapet HFK Bussanlegg AS, som står som kjøpar av MNG Eiendom Knarvik AS. HFK Bussanlegg AS driv ikkje med næringsverksemd. Lånesummen vil dekke estimert kjøpesum og kostnader knytta til kjøpet.

Det må opprettast ein låneavtale mellom fylkeskommunen og HFK Bussanlegg AS som sikrar at fylkeskommunen sitt lån vert nedbetalt.

MNG Eiendom Knarvik AS vert dotterselskap til HFK Bussanlegg AS, og går inn i porteføljen av dotterselskap i bussektoren og endrar namn til HFK Bussanlegg Knarvik AS. Det overtekne selskapet vil verte omgjort til eit selskap med «ikkje-ervervsmessige føremål»; selskapet vil leige ut anlegget til operatør som utfører busskontrakten i Nordhordland.

Eigedomsverdien er som nemnd kr. 62 mill. Ved sal av tomta på 7 mål for ca kr. 12 mill. (ca. kr. 9 mill. etter skatt), vil lånesum knytta til sjølve eigedomen verte redusert til kr. 53 mill.

Lagar ein eit reknestykke som viser utleige frå det nye selskapet til dagens leige (kr. 4.030.052), justert for KPI, og med frådrag for 10 % eigarkostnader samt lånerente, vil det vere eit overskot som gjer at lånesummen vil kunne verte nedbetalt i løpet av 15-16 år.