



Levanger

Næringssselskap AS

INNKALLING TIL STYREMØTE

Utvalg: Levanger Næringssselskap AS
Møtested: Møterom 3008 Formannskapssalen
Dato: tirsdag 26. oktober
Kl: 08:00-09:30

Forfall meldes til daglig leder som sørger for innkalling av vara. Vara møter kun ved særskilt innkalling.

Det serveres litt å bite i.

Saksnr	Innhold
PS 12/10	Forespørsel om opsjon på kjøp av areal Rinnleiret
PS 13/10	Regnskap og balanse pr 30.9.10 Ettersendes.

Det blir orientering om følgende saker:

- Prinsipper for fordeling av infrastrukturkostnader – igangsatt arbeid
- Reguleringsplan Vassmarka – status
- Reguleringsplan tursti Røstad –status
- Sykkkelbyen Levanger? – Info fra ordfører om landsomfattende sykkelby-prosjekt

Levanger 19. oktober 2010
Sign
Robert Svarva (leder)



Levanger Næringssselskap AS

Sakspapir

Forespørsel om opsjon på kjøp av areal Rinnleiret

Saksbehandler: Grete Ludvigsen E-post: grete.ludvigsen@levanger.kommune.no Tlf.: 74052742	Arkivref: 2010/8467 - /
--	-----------------------------------

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Levanger Næringssselskap AS	26.10.10	PS 12/10

Forslag til vedtak:

Grande Eiendom AS gis opsjon på området OF1 på Rinnleiret industriområdet i Levanger kommune. Opsjonstiden er til 31.12.2011.

Grande Eiendom AS betaler en pris av kr. 482.500,- for opsjonen. Summen går til fradrag i et eventuelt godkjent salg til opsjonshaver.

Dersom partene, uavhengig av hvilken grunn, ikke kommer til enighet om salg/kjøp etter opsjonstidens utløp, tilfaller beløpet uinnskrenket utleier.

Vedlegg:

Ingen

1 Reguleringsplan Rinnleiret - kart

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Næringssselskapet har fått en forespørsel fra Grande Eiendom as om en opsjon på Rinnleiret industriområde, regulert som OF1 = Byggeområder for Offentlige bygninger/Industri/Forretning med påstående garasjer no 76 og no 77

OF1 er 29,3daa stort. Opsjonens lengde er forespurt som 12 mndr.

Opsjonens lengde henspeiler at det er den tiden selskapet mener å trenge til å bearbeide markedet for interessante aktører å etablere seg.

Det vises til styrets vedtak av 14.12.2007 – Retningslinjer for opsjon og salg.

Vedtak i styremøte 14.12.2007 - Retningslinjer for opsjon og for salg:

1. Opsjoner og salg av eiendom i selskapets regi skal kun skje gjennom styrebehandling og med styrets godkjenning.
2. Opsjoner på tomter/eiendommer i selskapets forvaltning kan gis innenfor et tidsrom på 6 – 12 måneder, forutsatt godt begrunnet fra søker. Opsjoner gis mot et honorar for perioden fastsatt av styret i det enkelte tilfelle. Pris vurderes ut i fra areal (geografisk plassering), tidslengde, etterspørsel og markedssituasjon. Opsjon gjelder ferdig regulert område.
3. Opsjoner gis kun unntaksvis.
4. Retningslinjer for opsjon gjelder ferdig regulert område.
5. Salg av tomter i selskapets regi skal inneholde disse milepæler i salgskontrakt:
 - Kontrakt skal inneholde en forpliktelse for, og beskrivelse av, hva kjøper skal bruke arealet til m.h.t. type bedrift og type bygning.
 - Innen 1 år må det foreligge godkjent bebyggelsesplan
 - Innen 2 år må byggestart være iverksatt.
 - Dersom punktene ikke oppfylles skal kontrakten inneholde en klausul om gjenkjøpsrett til selger på salgssum, kun korrigert for indeks i perioden og eventuelle dokumenterte investeringer i arealet som gjør det mer verdifullt.

Området OF1 er etter takst priset til kr. 500,- pr m2. Det tilsier med en rentesats på 5% kr. 25,- pr.m2/pr år i bygslingsavgift. Dvs for OF1 kr. 482.500,- pr. år.

Garasje 76 er taksert til kr. 1.900.000,-

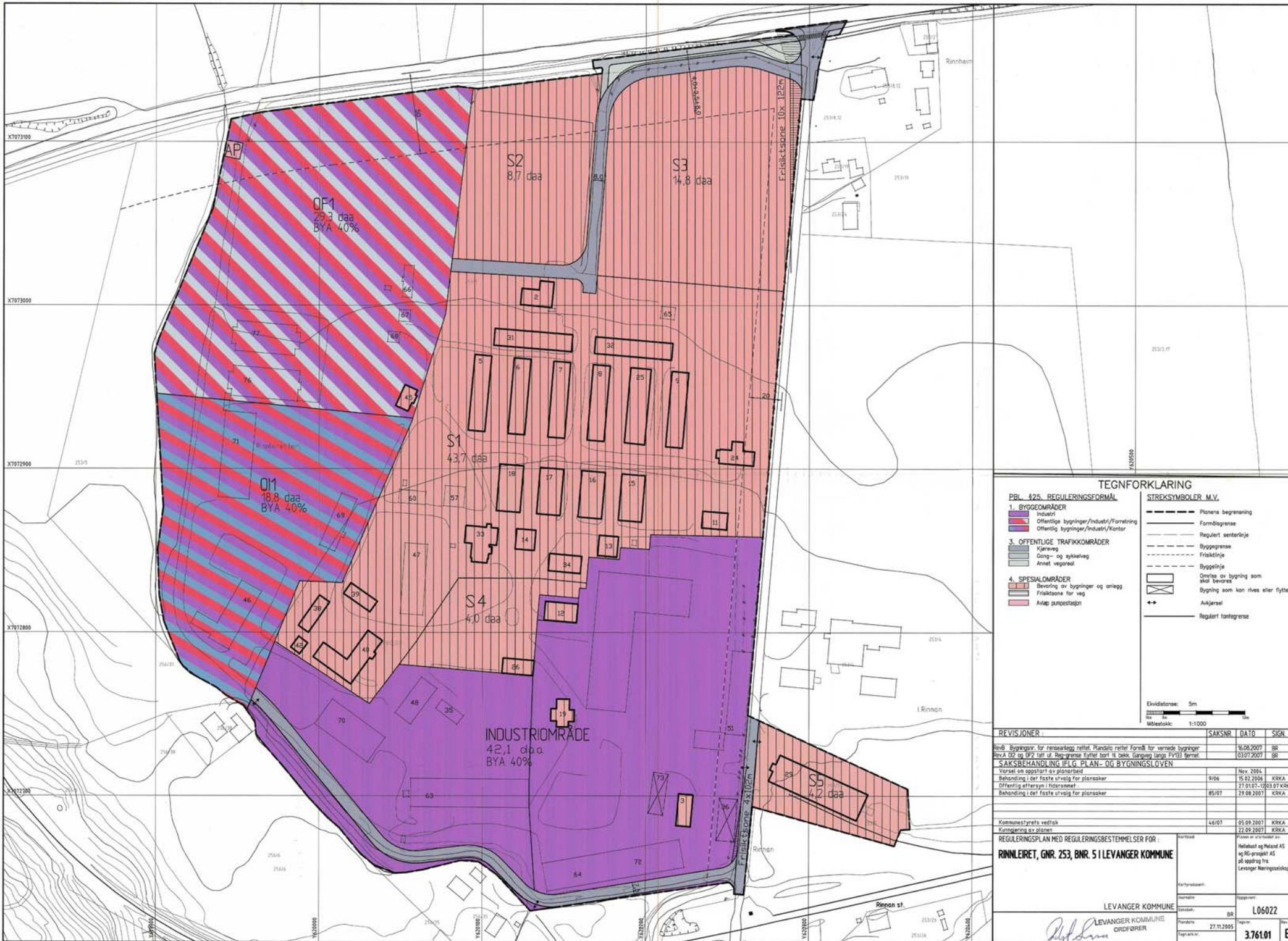
Garasje 77 er taksert til kr. 2.250.000,-

Garasje 77 er delvis utleid samt at rekvisita for Raud Vinter er lagret her.

Garasje 76 er halvparten (strongrommet) utleid til gulrotlager.

Vurdering:

Grande Eiendom AS er en seriøs aktør innen eiendomsutvikling og en har forståelse for at selskapet ønsker en opsjon for å skaffe seg tid til å analysere markedets behov samt utvikling av et konsept. En har dog leietakere i de 2 garasjene samt bygning no 45 og en trenger tid for eventuelt å tilpasse disse, eventuelt flytte på dem. En tilråd derfor at ved en eventuell avtale om salg behandles disse med hensyn til behov for tid til å håndtere eksisterende leieforhold.



TEGNFORKLARING

PRI 525 REGULERINGSFORMAL

1. BYGGOMRÅDER

- Industri
- Offentlige bygninger/Industri/Forretning
- Offentlig bygninger/Industri/Kontor

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjørebveg
- Gang- og sykkelveg
- Annet vegareal

4. SPESIALOMRÅDER

- Bevaring av bygninger og anlegg
- Fraktsone for veg
- Avløp pumpestasjon

STREKSYSMBOLER M.V.

- Planens begrenning
- Farm/Blagrense
- Regulert sentertinje
- Byggegrense
- Frakttinje
- Byggetinje
- Omfas av bygning som skal bevaras
- Bygning som kan rives eller flyttes
- Aukjersel
- Regulert kantegnelse

Ekvidistans: 5m
Målestokk: 1:1000

REVISJONER:	SAKSNR	DATO	SIGN
Rev 6 Byggeskr. for rensningslag rettet. Randsto rettet. Formål for verneide bygninger		16.08.2007	BR
Rev A 02 og DP2 tatt ut. Reg.grense flyttet bort til bak. Gangveg langs FV03 fjernet.		03.07.2007	BR
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
Vurert om oppstart av planarbeid		Nov. 2004	
Behandling i det faste utvalg for plansaker	9/06	15.02.2006	KRKA
Behandling i det faste utvalg for plansaker	85/07	29.08.2007	KRKA
Kommunestyrets vedtak	44/07	05.09.2007	KRKA
Kunngjøring av planen		22.09.2007	KRKA
REGULERINGSPILAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:			
RINNLEIRET, GNR. 253, BNR. 5 I LEVANGER KOMMUNE			
LEVANGER KOMMUNE		L06022	
LEVANGER KOMMUNES ORDFØRER		L06022	
Planens dato: 27.11.2005		Tegnet av: 3.761.01	

Balanse for Levanger Næringssselskap pr 300910

Nr.	Kontonavn	Denne periode		Hittil	
		Regnskap i år	Regnskap i fjor	Regnskap i år	Regnskap i fjor
EIENDELER					
	Vassmarka				
1072	Grunnerverv,avgifter	2 186 000,00	2 186 000,00	2 186 000,00	2 186 000,00
	Rinnleiret				
1081	Forprosjekt,grunnundersøke	31 313,00	31 313,00	31 313,00	31 313,00
1082	Grunnerverv,avgifter	404 793,00	404 793,00	404 793,00	404 793,00
1089	Salg,prosjektinntekter	409 218,00cr	419 218,00cr	409 218,00cr	419 218,00cr
	Havneområdet				
1091	Forprosjekt,grunnundersøke	0,00	0,00	0,00	0,00
	Hotran				
1101	Forprosjekt,grunnundersøke	525 638,00	525 638,00	525 638,00	525 638,00
1102	Grunnerverv,avgifter	1 811 255,19	1 749 724,00	1 811 255,19	1 749 724,00
1109	Salg,prosjektinntekter	2 762 000,00cr	1 900 000cr	2 762 000cr	1 900 000,00cr
	Røstad				
1111	Forprosjekt,grunnunders.	54 917,34	54 917,34	54 917,34	54 917,34
1114	Bygge-,anleggskostnader	790,00	790,00	790,00	790,00
	Åsenfjord				
1172	Grunnerverv,avgifter	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00
1174	Bygge-,anleggskostnader	10 248,00	10 248,00	10 248,00	10 248,00
	Kobberberget				
1182	Grunnerverv,avgifter	54 937,00	54 937,00	54 937,00	54 937,00
1183	Rentekostnader	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
	Helikopterplass				
1190	Helikopterplass	431 586,00	431 586,00	431 586,00	431 586,00
1500	Kundefordringer	282 473,00	125 365,00	282 473,00	125 365,00
1920	8670.48.28421	596 906,32	588 309,92	596 906,32	588 309,92
1930	4420.06.07292	8 807 497,78	16 411 640,10	8 807 497,78	16 411 640,10
Eiendeler		12 035 636,63	20 264 543,36	12 035 636,63	20 264 543,36
EGENKAPITAL OG GJELD					
2000	Aksjekapital	12 330 000,00 cr	12 330 000,00 cr	12 330 000,00 cr	12 330 000,00 cr
2080	Udekket tap	426 627,61	978 263,53	426 627,61	978 263,53
2120	Utsatt skatt	1 297 460,00cr	1 082 935,00 cr	1 297 460,00cr	1 082 935,00 cr
2281	Lev.komm. byggelån	0	5 565 736,60 cr	5 565 736,60 cr	5 565 736,60 cr
2286	Lev.komm. kommunalbanke	0,00	0,00	0,00	67 500,00 cr
2400	Leverandørgjeld	43 434,84cr	32 648,50cr	43 434,84cr	32 648,50cr
2930	Skyldig lønn	4 300,00cr	0	4 300,00cr	0
2990	Annen kortsiktig gjeld	0	197 295,00 cr	0	197 295,00 cr
Egenkapital og gjeld		18 436 852,81 cr	15 716 741,91 cr	18 436 852,81 cr	15 716 741,91 cr
Beregnet resultat		1 212 790,60	1 966 691,78cr	1 212 790,60	1 966 691,78cr
Sum beregnet egenkapital og gjeld		12 035 636,63cr	20 264 543,36cr	12 035 636,63cr	20 264 543,36cr

Nr.	Kontonavn	Denne periode			Hittil		
		Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett	Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett
Salgs- og driftsinntekt							
3600	Leieinntekter	329 167,00 cr	333 517,50 cr		329 167,00 cr	333 517,50 cr	
3800	Gevinst avgang driftsmidl		2 000 000,00 cr			2 000 000,00 cr	
3990	Øreavrundning		0,50 cr			0,50 cr	
	Salgs- og driftsinntekt	329 167,00 cr	2 333 518,00 cr	0	329 167,00 cr	2 333 518,00 cr	0
	Dekningsbidrag	329 167,00 cr	2 333 518,00 cr	0	329 167,00 cr	2 333 518,00 cr	0
Lønnskostnad							
5330	Styrehonorar	61 500,00			61 500,00		
5400	Arbeidsgiveravgift	8 671,00			8 671,00		
	Lønnskostnad	70 171,00	0,00	0	70 171,00	0,00	0
Driftskostn. og av- og nedskrivninger							
6320	Komm.avg./vassavgift	10 203,68	34 096,00		10 203,68	34 096,00	
6340	Lys / varme	748,07			748,07		
6700	Honorar revisjon	18 750,00	17 500,00		18 750,00	17 500,00	
6710	Honorar regnskap		11 825,00			11 825,00	
6720	Advokathonorar	13 869,00	20 828,00		13 869,00	20 828,00	
6740	Andre honorarer	800 000,00			800 000,00		
6790	Andre honorarer	847 104,44	574 503,00		847 104,44	574 503,00	
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger	1 690 675,19	658 752,00	0	1 690 675,19	658 752,00	0
Annen driftskostnad							
7300	Annonser/reklame	10 160,50	25 790,50		10 160,50	25 790,50	
7400	Kontingenter	800,00	600,00		800,00	600,00	
7710	Møtekostnader, servering	1 888,00	2 800,00		1 888,00	2 800,00	
7770	Bank- og kortgebyrer	1 591,00	1 017,00		1 591,00	1 017,00	
7790	Andre kostnader	149,95	1 899,00		149,95	1 899,00	
	Annen driftskostnad	14 589,45	32 106,50	0	14 589,45	32 106,50	0
	Driftskostnader	1 775 435,64	690 858,50	0	1 775 435,64	690 858,50	0
	Driftsresultat	1 446 268,64	1 642 659,50 cr	0	1 446 268,64	1 642 659,50 cr	0
8050	Renteinntekter		324 032,29 cr			324 032,29 cr	
8051	Renteinntekt bankinnskudd	193 044,64 cr			193 044,64 cr		
8055	Renteinntekt kundefordringer	40 592,40 cr			40 592,40 cr		
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	159,00			159,00		
	Ordinært resultat før skattekostnad	1 212 790,60	1 966 691,79 cr	0	1 212 790,60	1 966 691,79 cr	0
	Ordinært resultat	1 212 790,60	1 966 691,79 cr	0	1 212 790,60	1 966 691,79 cr	0
	Årsresultat	1 212 790,60	1 966 691,79 cr	0	1 212 790,60	1 966 691,79 cr	0