



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	154/14	16.12.14

Sign.	Eksp. til: C. Valstad & Båtbyggeri AS
-------	--

Tilbud om overtakelse av næringseiendom

Foreliggende dokumenter:

- Tilbud om overtakelse av næringseiendom, datert 08.12.14
- Presentasjon av bedriften, datert 23.09.14
- Estimat av kostnader ved utbedring av næringsbygg
- Flyfoto som viser eiendommen

Sakens bakgrunn

Saltdal kommune har mottatt brev fra C. Valstad & Båtbyggeri AS med tilbud om overtakelse av båthallen ved tidligere Saltdalsverftet AS. Det har tidligere vært to møter mellom interessenten og Saltdal kommune. På første møte ble kommunen informert om interessen for overtagelse av bygningen og fikk samtidig en presentasjon av bedriften og plan for bruk av bygningen. På det andre møtet ble det diskutert forhold rundt evt. mulig kjøp eller leie av eiendommen, men konkrete betingelser har ikke vært drøftet. Nå foreligger et konkret tilbud om kjøp, og dette må behandles politisk.

Vurdering

En presentasjon av bedriften C. Valstad & Båtbyggeri AS og planene for etableringen går fram av vedlegg. Formålet med selskapet er å bygge opp en framtidsrettet maritim virksomhet der ivaretagelse av trefartøyer og trebåtbyggerkunnskapene i Nordland vil stå i sentrum. Bruken av bygningen skisseres slik:

- C. Valstad & Båtbyggeri AS vil drifte trebåtbygging/skipstømring i båthallen
- Regionalt materiallager av skipstømmer og spesialdimensjoner
- Utleie av deler av kontorlokaler og sveiseverksted til firma som det allerede er inngått intensjonsavtale med
- Deler av lokaler i 3. etasje kan øremerkes evt. framtidig båtbyggeriskole.
- Utleie til kystlagets virksomhet, slik at denne videreføres
- Periodevis utleie av sveisehall og maskinverksted til eksterne bedrifter

Det vises til vedlegg for nærmere beskrivelse av bedriften og planer for etablering.

Innledningsvis litt bakgrunnsinformasjon om reguleringsformål, bygning og historie

Reguleringsformål

Reguleringsplan for området er fra 1981, og areal m/bygning er regulert til sjørettet industri. Kommunedelplan for Rognan sentrum ble vedtatt i 2005, og denne fastslår arealbruken til samme formål.

Bygning/areal:

Bygningen står på tomt som i dag eies av Saltdal kommune. Areal på tomt (landareal pluss sjøareal) er oppgitt til ca. 3,1 daa. Samlet grunnflate for bygningen på bakkeplan er ca. 1170 m². Bygningen er et isolert stålplatebygg, og består av:

På bakkeplan:

- Byggehøll, areal ca. 850 m². Høyde ca. 11,5 m. Hallen har egen slip for slipsetting/utsett av båter. Kan ta opp båter inntil ca. 90 fot.
- Sveiseverksted. Areal ca. 144 m².
- Lager/dreieverksted. Areal ca. 45 m².

2. etasje

- Kantine, areal ca. 33 m².
- Garderober, areal ca. 45 m² + 12 m²
- Lager pluss gang/trapp, areal ca. 20 m².

3. etasje

- Kontorer pluss toaletter/garderober, areal ca. 77 m²
- Snekkerverksted. Areal ca. 141 m².
- Lager med dør inn til snekkerverksted. Areal 23 m².
- Gang/trapp, areal ca. 28 m².

Kai

Knyttet til virksomheten i båthallen. Størrelse ca. 7 m (kaifront) x 14 m

Historie

I/S Saltdal Industriutleiebygg bygde båthallen i 1982/83. Ble i perioden 1983-1990 leid ut til verftsvirksomhet. I 1990 overtok Saltdal kommune hallen, på dette tidspunkt var det ikke aktivitet i bygget. I perioden 1991-2003 leide kommunen så ut bygningen til Saltdalsverftet AS, som gikk konkurs i 2003. Etter dette ble det jobbet aktivt fra kommunens side for å skaffe ny virksomhet i bygningen, og i 2005 ble det inngått avtale om utleie til Drageverftet AS, som hadde virksomhet i 2005/2006. Etter dette jobbet kommunen på ny aktivt for å få etablert virksomhet i lokalene. Ny leietaker var på plass i 2007, men denne bedriften la ned sin virksomhet på Rognan allerede året etter. Deretter inngikk Saltdal kommune i 2009 leieavtale med Saltdal kystlag om leie av 1. etasje i bygningen, og kystlaget leier fortsatt lokalene.

Saltdal kommune ble eier av naboeiendommen (tidligere Johan Drage AS) i 1994. Denne eiendommen ble i perioden 1994-2008 utleid til de samme leietakerne som leide båthallen.

Endringer på naboeiendommer

Siden siste permanente verftsvirksomhet (Saltdalsverftet AS) la ned i 2003 har det skjedd en del endringer knyttet til naboeiendommer og Rognanfjæra for øvrig. Hovedbygningen ved tidligere Johan Drage AS ble etter siste leietaker med verftsmessig drift leid ut i ett år som lagerlokale til Nexans Norway AS. I 2010 kom Blåfrostfestivalen på banen med interesse for lokalene, og i februar 2011 ble festivalen for første gang arrangert i hovedbygningen, som har fått navnet «Slipen Scene». Etter dette har det blitt gjort en god del utbedringer/tilpasninger i lokalene for å

gjøre disse hensiktsmessig i forhold til kulturarrangement, og slik det ser ut i dag vil dette bygget få en videre utvikling i kulturell sammenheng.

Det er utarbeidet forprosjekt for etablering av båtbyggermuseum på Rognan, der de kommunale bryggene vil ha en sentral funksjon. Liengnaustet og Dragesaga er også tenkt som elementer i et båtbyggermuseum, og er nå under restaurering.

Nærmeste eiendom i øst var fram til 2003 en del av Saltdalsverftets virksomhet (i leide lokaler), men eiendommen ble senere solgt til en privat aktør som i dag driver egen næringsvirksomhet i bygningen.

Nærmeste eiendom i vest (Hansennaustet) ble i 2013 solgt til Saltdal båtforening, som skal bruke bygningen til vedlikehold/reparasjoner av egne båter. Båtforeningen har nå iverksatt en betydelig restaurering av bygningen.

Alle disse forholdene betyr at forutsetningene for etablering av ny virksomhet i båthallen er noe endret. En ny virksomhet vil i stor grad måtte forholde seg til bare denne eiendommen, og ikke ha samme mulighet som tidligere til å utnytte større deler av Rognanfjæra og verftseiendom ved tidligere Johan Drage AS.

Saltdal kommune har som nevnt tidligere arbeidet for å få ny virksomhet i lokalene. Ut fra disse erfaringene og de endringene som er skjedd med naboeiendommer og arealer i Rognanfjæra er det mindre sannsynlig at man skal kunne etablere et «ordinært» skipsverft på Rognan i dag. Dette har også sammenheng med den generelle markedssituasjonen og tilstedeværelse av andre skipsverft i landsdelen. Derimot vil det kunne være et marked og lokaliteter for en spesialisert båtbyggervirksomhet i tråd med de planene som bedriften C. Valstad & Båtbyggeri AS har.

Christer Valstad har drevet trebåtbygging og skipstømring i over 20 år, og har opparbeidet godt omdømme, bred kontaktflate og en solid kundekrets. Fram til nå har han basert seg på samarbeid med veletablerte verft og skipsbyggerier, i og utenfor Nordland, og retter seg i hovedsak mot trefartøyer fra 25 til 100 fot. Nå ønsker han å etablere et fast tilholdssted for sin virksomhet.

Valstads planer er helt i tråd med det som man kan ønske å få etablert i båthallen, og er i dagens situasjon mest realistisk utnyttelse av lokalene. Virksomheten vil også ha utviklingspotensial. Den vil videre bidra til et styrket veteranbåtmiljø i Saltdal, og vil også bety mye i forhold til en kommende etablering av båtbyggermuseum på Rognan. Valstad har allerede gjennom flere år hatt et nært samarbeid med Saltdal kystlag, og tanken er å videreføre dette samarbeidet ved at kystlaget fortsatt kan leie plass i båthallen til sin aktivitet.

Saltdal kystlag er en viktig aktør som bidrar til en videre utvikling av Rognanfjæra, og det er viktig at kystlagets virksomhet opprettholdes. I dette er tilgang på lokaler avgjørende. Kystlagets virksomhet i båthallen har i leieperioden medført en kontinuitet i bruk av bygningen til sjørettet virksomhet. Kystlaget har hatt som primær oppgave å restaurere egne vernede fartøyer, men har også samarbeidet med næringsaktører på oppdrag. Kystlagets aktivitet har sannsynligvis hatt avgjørende betydning for at Saltdal kommune nå får forespørsel om kjøp av eiendommen og etablering av fast næringsvirksomhet i bygningen.

Med en etablering som planlagt vil virksomheten kunne sammenlignes med et «fartøyvernssenter», der næring og kultur/vern jobber sammen. I Nord-Norge er det kun ett offisielt fartøyvernssenter (Gratangen fartøyvernssenter), i tillegg er det to andre steder i landet.

Disse sentrene har dels statlig støtte og har ført med seg et betydelig antall arbeidsplasser. Etableringen på Rognan vil neppe kunne bli et offisielt fartøyvernssenter, men mulighetene for utvikling med flere arbeidsplasser ligger innenfor de samme arbeidsområdene.

Saltdal kommune bør legge til rette for at Christer Valstad kan etablere sin bedrift i båthallen. Spørsmålet blir om Saltdal kommune skal selge eller leie ut eiendommen. De to foregående bedriftene som hadde virksomhet i hallen hadde leieavtaler, selv om de i utgangspunktet var interessert i å overta lokalene til en pris som var svært gunstig for dem. I leieavtalene lå det derimot en mulig opsjon på kjøp dersom virksomhetene utviklet seg slik som ønskelig og planlagt. I ettertid kan man si at det var fornuftig av Saltdal kommune den gang å ikke selge bygningen før man visste mer om realismen i etableringene.

C. Valstad & Båtbyggeri AS har i henvendelsen til Saltdal kommune tilbudt seg å kjøpe eiendommen. I samtaler med kommunen har interessenten også tidligere presisert at hans primære ønske er å kjøpe eiendommen, men at det alternativt kan være mulig med et leieforhold.

I en diskusjon rundt salg eller utleie må man også ta med de reelle økonomiske forhold rundt eiendommen i dag, herunder reell verdi og økonomisk status. Det er vanskelig å anslå verdien av eiendommen, men som nybygg er sannsynlig byggekostnad ca. 30 mill. Dagens markedsverdi vet man ikke før kommunen har prøvd å selge bygningen på det åpne markedet, men det er ikke tvil om at markedsverdien/salgstakst er betydelig høyere enn det som Saltdal kommune nå er tilbudt ved et evt. salg. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet i Rognan sentrum, og bygning med tomt vil også ha alternative bruksmuligheter ved ombygning, selv om bygningen i dag er spesialdesignet for båtbygging. I realiteten vil salg til tilbudt pris være jevngodt med å gi bort bygget.

Saltdal kommune har i dag et gjenstående lån på eiendommen på kr. 420.000,-, dette nedbetales med kr. 76.000,- pr år (renter i 2014 utgjør i tillegg ca. kr. 10.000,-) og er ferdig nedbetalt i 2020. Kommunens utgifter for øvrig i kommunalt budsjett er knyttet til forsikring (årlig kr. 30.000,-) og avskrivninger (kr. 77.000,-), i tillegg til at det er satt av et mindre beløp til vedlikehold (kr. 15.000,- i 2014, som er ikke benyttet). Kommunens leieavtale med Saltdal kystlag innebærer i dag en leie på kr. 5000 pr måned. I tillegg dekker kystlaget direkte alle kommunale avgifter og strømforbruk knyttet til eiendommen, samt at de har vedlikeholdsansvar for det som inngår i leieavtalen. Den gunstige avtalen for kystlaget har sin bakgrunn i at kommunen har vurdert kystlaget som viktig forhold til oppbygging av et miljø rundt vedlikehold/restaurering av trebåter, og derigjennom kunne skape næringsvirksomhet og også få betyding for et framtidig båtbyggermuseum.

Generelt kan man si at bygningen er spesialbygd til båtbyggingsformål. Det er gjort en helhetsvurdering av tilstandsgraden til bygget, og denne er vurdert til TG1 (på en skala fra 0 til 3, der 0 er den beste), men flere bygningsdeler er vurdert til TG2. Interessenten har laget et estimat på hva det koster å oppdatere bygningen til næringsmessig stand, tilpasset hans bedrift. Overslaget viser en kostnad på kr. 912.500,-, basert på timelønn ved egeninnsats på områder der det er mulig. Disse tallene innebærer en stor grad av usikkerhet. I tillegg til disse kostnadene kommer utgifter knyttet til utbedringer som følge av taklekkasje. Disse er vanskelig å estimere uten en nærmere gjennomgang.

En diskusjon vedrørende salg bør også inneholde et element om kommunen bør avvertere bygningen for salg slik at alle kan få muligheten til å vise sin interesse for å overta denne. Saltdal kystlag har allerede kommet med en henvendelse til Saltdal kommune om at de ønsker å

kjøre bygningen dersom Saltdal kommune skal selge den, og det kan også være evt. andre potensielt interesserte.

Saltdal kommune har for tiden en gjennomgang av alle kommunale bygg, og det skal legges fram en plan til politisk behandling for målrettet og forsvarlig forvaltning og vedlikehold av den kommunale bygningsmassen. Det skal også legges fram en vurdering av hvilke bygg som kan/bør selges/saneres. Dette ble vedtatt i kommunestyret 11.12.14, i sak 53/14. Båthallen inngår i denne vurderingen, og det er viktig at Saltdal kommune ser også dette bygget i en større sammenheng.

Saltdal kommune må ta en prinsipiell diskusjon om man ønsker å selge eiendommen eller om man vil leie den ut. Salg eller utleie har begge sine fordeler og ulemper, bl.a:

	Fordeler	Ulemper
Salg	<ul style="list-style-type: none">- Kommunen slipper ansvar økonomisk og administrativt- Fremmer investeringslyst hos interessent	<ul style="list-style-type: none">- Mister styring på utviklingen- Sannsynligvis svak økonomisk uttelling i forhold til reelle verdier
Utleie	<ul style="list-style-type: none">- Tid til å vurdere utviklingspotensialet i etableringen- Mer styring i forhold til bruk- Kan ha gunstige betingelser i starten, med økt leie når bedriften er godt etablert	<ul style="list-style-type: none">- Hemmer investeringslyst/mulighet

Både ved salg og utleie vil det videre være nødvendig med avklaring av flere forhold, bl.a:

	Behov for avklaringer
Salg	<ul style="list-style-type: none">- Hva er markedspris, bør ta takst- Vurdere kjøpesum, hva er minstepris kommunen bør kreve?- Sikre gjenkjøp for kommunen ved evt. senere salg- Betaling evt. i flere faser i utviklingen for bedriften
Utleie	<ul style="list-style-type: none">- Klarlegge ansvar for vedlikehold/istandsetting- Skal det gis opsjon på kjøp, og i hvilken grad skal man sette betingelser for dette?
Begge	<ul style="list-style-type: none">- Hva med inventar/utstyr, - – innholdsfortegnelse?- Nærmere tilstandsvurdering av bygningen

Rådmannen mener ut fra en totalvurdering generelt at Saltdal kommune ikke bør selge bygningen/ eiendommen på det nåværende tidspunkt. Den tilbudte prisen er dessuten så lav at den ikke er realistisk i forhold til forventet pris for en slik eiendom. I første omgang bør en leieavtale vurderes, og rådmannen tilrår at det innledes konkrete forhandlinger om innhold i en evt. leieavtale.

Rådmannens innstilling

1. Saltdal kommune ønsker ikke å selge næringseiendommen ved tidligere Saltdalsverftet AS på nåværende tidspunkt til C. Valstad & Båtbyggeri AS
2. Det innledes forhandlinger med C. Valstad & Båtbyggeri AS om innhold i en evt. leieavtale for eiendommen. Før en evt. leieavtale kan inngås må denne sees i sammenheng med kommunestyrets vedtak i sak 53/14 vedrørende forvaltning og vedlikehold av den kommunale bygningsmassen, herunder hvilke bygg som kan/bør selges/saneres.

C. VALSTAD & CO. BÅTBYGGERI A/S

Rognan, 08.12.2014.

ORDFØRER FINN-OBERT BENTSEN
SALTDAL KOMMUNE
8250 ROGNAN

TILBUD OM OVERTAKELSE AV NÆRINGSEIENDOM

Refererer til tidligere henvendelse, datert 23.09.2014, vedr. tilbud om nyetablering av maritime næringer i Rognanfjæra. Viser i tillegg til samtaler/møter med Dere.

Vårt selskap har ytret ønske om en overtakelse av bygningen til gamle Saltdalsverftet (SA/VE), tidl. Olsen & Hansen båtbyggeri, for eie.

I denne forbindelse har Ordfører og Næringsssjef bedt om et estimat over de kostnader vi regner med vil påløpe, for å kunne tilbakeføre bygget til næringsmessig stand etter dagens standard.

Vedlagt denne henvendelsen gis derfor et overslag/estimat over hvilke omkostninger en vil stå overfor, for å drive maritimt rettet virksomhet. Disse vil anslås til om lag kr. 912 500,-

Med bakgrunn i disse fremsettes et tilbud på kjøp av hele bygget, for kr. 500 000,-

Det presiseres at anlegget overtas uten heftelser. Det søkes ikke etablererstøtte ved en overtakelse.

Ber om at formannskapet skal ha tatt stilling til vårt tilbud innen 11.12.2014

Med vennlig hilsen:

Christer Valstad (sign.)

C.Valstad & Co. Båtbyggeri AS

C. VALSTAD & CO. BÅTBYGGERI A/S

Rognan, 23.09.2014.

ORDFØRER FINN-OBERT BENTSEN

SALTDAL KOMMUNE

8250 ROGNAN

TILBUD OM NYETABLERING AV MARITIME NÆRINGER I ROGNANFJÆRA:

Vi retter herved en henvendelse til Saltdal Kommune med tilbud om etablering av maritime næringer i bygningen til gamle Saltdalsverftet (SA/VE), tidl. Olsen & Hansen båtbyggeri.

EGENPRESENTASJON:

- Eier av bedriften, Christer Valstad, har drevet trebåtbygging og skipstømring i over 20 år. Karrieren startet med trebåtbyggerutdanning i Saltdal, senere som fagarbeider, tømmerformann, og produksjonsleder (tverrfaglig), ved et av de eldste verft i Nord-Norge, Blokken Skipsverft A/S, i Vesterålen. Parallelt med dette har det vært drevet selvstendig foretak i nært samarbeid med flere ulike verft, rederier og håndverkere.
- Driften er nå omstrukturert til C. VALSTAD & CO. BÅTBYGGERI A/S, og selskapet drives på heltid. Vi har etter hvert fått et godt omdømme, har bred kontaktflate, og har en solid kundekrets. Virksomheten har frem til dato basert seg på samarbeid med veletablerte verft og skipsbyggerier, i og utenfor Nordland, og retter seg i hovedsak mot trefartøyer fra 25 til 100 fot (30m.)
- Det er nå få verft som lenger innehar tilstrekkelig kunnskap innen skipstømring. Bedriften betjener derfor et stort og voksende nisje-behov, særlig på større fartøyer. Kundesegmentet er i hovedsak yrkes- og fiskefartøyer, veteranskip og charterfartøyer, men også private aktører.
- Sammen med anerkjente samarbeidspartnere utføres bygging, ombygging, reparasjoner, samt restaurering og vedlikehold av alle typer trefartøyer. I tillegg utføres maritime konsulent-tjenester, innredningsarbeider, sveisearbeider i stål/aluminium, og mindre mekaniske oppdrag. Bedriften har etablert seg som en seriøs og anerkjent aktør innen restaurering av fartøyer, vernet av Riksantikvaren, og er kjent for solid og godt håndtverk.
- Selskapet legger stor vekt på bruk av lokale leverandører, og bygger videre på eksisterende næringsliv. Etter et stadig tettere, langt og særdeles godt samarbeid med Saltdal Kystlag, siden

2009, har vi etter hvert tatt flere og flere prosjekter på Rognan. Dette faller seg naturlig siden det her finnes svært egnede lokaler for slik virksomhet i båthallen til gamle SA/VE.

- Det allerede etablerte samarbeidet med øvrig næringsliv og aktører i Saltdal, har vært svært fruktbart. Vi ser et fremtidig stort utviklingspotensial på stedet, og stiller oss nå åpen for en mer stedfast etablering av vår bedrift, her.

BAKGRUNN:

Foretaket har også tidligere fremmet ønske om et stødigere fotfeste i Saltdal.

Den 18.08.2010 ble det oversendt et formelt tilbud om kjøp av Lieng-naustet, med ønske om å ta dette i bruk som båtbyggeri. Tross positive hentydninger, mottok vi ikke noe konkret svar. I påvente av utredningen av et båtbyggermuseum fikk vi imidlertid lagre en del skipstømmer i sidesjøen, "for å holde virksomheten varm".

Videre ønsket vi å overta "Odinsen"-naustet til samme formål, av Helge Hansen og Ludvik Pedersen, men her kom Saltdal Båtforening oss i forkjøpet tidligere i år.

På bakgrunn av dette står foretaket nå igjen med begrensede etableringsmuligheter på Rognan, og eneste alternativ er å støtte seg til det gode samarbeidet med Kystlaget.

Laget har som kjent leid båthallen til gamle SA/VE fra eier Saltdal Kommune, etter at denne hadde stått tom i lengre tid, pga flere konkurser og selskapsnedleggelse. Disse lokalene er helt skreddersydd for nettopp slik næring som vårt foretak driver.

Det har vært veldig stille på næringsfronten i Rognanfjæra siden siste foretak la ned i båthallen på Rognan. Fasilitetene og forutsetningene som er på stedet gir derimot grunnlag for satsing og optimisme!

Vårt foretak vil derfor med dette få tilby Saltdal Kommune en sammensatt og bærekraftig pakke på etablering i hele bygget til gamle SA/VE. Dette vil sikre fortsatt virksomhet i fjæra, synlig tilstedeværelse i et levende miljø, som bevarer og bygger opp maritim næring.

VÅRT TILBUD:

Med tanke på at vi betjener et kundenettverk i både veteranbåtmiljøer og yrkesfartøyer, ønsker vi å overta båthallen for eie. Vi anser at annen løsning (evt leie eller aksjeposter), vil hemme våre ekspansjonsmuligheter, på sikt. Et nyopprettet eiendomselskap vil da få navnet "Saltdal Verft A/S".

Dette må ses i sammenheng med at det utløser forutsetninger for den løsningen som presenteres nærmere nedenfor:

- Formålet med selskapet vil være å bygge opp en fremtidsrettet maritim virksomhet der ivaretagelse av trefartøyer og trebåtbyggerkunnskapene i Nordland vil stå i sentrum.

Det ønskes da opprettet en ny videre avtale mellom Saltdal Kystlag og vårt foretak om disponering av samme arealer som de har tilgang til pr dato, og med samme muligheter de har i dag.

Vi ser gjerne for oss at andre båtbyggere og yrkesaktive aktører vil ha mulighet til bruk av hallen, gjennom Kystlaget.

C. Valstad & Co. båtbyggeri AS vil stå for selve driften, under det nye eiendomsselskapet Saltdal Verft AS, og vil basere seg på videreføring av et allerede godt samarbeid.

Eiendomsselskapet er tenkt etablert i kontorlokalene i 3.etg, og vil samordne flere ulike næringsaktører i bygget for øvrig:

- C.Valstad & Co. båtbyggeri A/S vil drifte trebåtbygging /skipstømring i båthallen, samt i snekkerverkstedet i 3. etg. , hvor også bygging av småbåter blir mulig.
- Et regionalt materiallager av skipstømmer og spesialdimensjoner fra sagbruk i Saltdal, vil falle flere aktører i fjæra til gode, evt også laftebedrifter.
- Det foreligger allerede en intensjonsavtale mellom undertegnede og North Inspection A/S, der disse er innstilt på å opprette en underavdeling på Rognan. De tilbyr sveiseinspeksjon, NDT, røntgen og ultralyd opp mot verfts- og offshoreindustri. Firmaet forestår i tillegg opplæring og sertifisering av sveisere, også ift satsing/oppkobling mot videregående skole. Selskapet foretar i tillegg sveiserelaterte servicetjenester rettet mot fartøyer ved verft i hele Norge, offshore og i utlandet. Saltdal Verft vil her være et utmerket utgangspunkt for en planlagt ekspansjon i fylket. Driften vil kunne foregå fra kontorlokalene og i sveiseverkstedet i SA/VE.
- Tilstrekkelig tilgang på lokaler i 3. etg., kan øremerkes en evt. fremtidig trebåtbyggeriskole. Dette kan sikres gjennom en kontraktsfestet klausul. En slik skole vil da ha fortrinnsrett til å anvende snekkerverkstedet, dersom dette skulle bli aktuelt. -
- Kystlagsvirksomheten sikres, og ivaretar tradisjoner og kystkulturmiljøet i Saltdal.
- Sveisehall og maskinverksted kan i perioder leies ut til eksterne bedrifter som hentes inn for å levere ytelse på spesifikke prosjekter. En profilert samarbeidspartner innen kuldeteknikk og RSW, har vist genuin interesse mht å forestå tjenester opp mot fiskeflåten og fiskeri-industri herfra, dersom denne løsningen realiseres.

Alle aktørene betaler leie og strømutfgifter til verftselskapet. Dette er med tanke på modernisering, løpende vedlikehold, samt å holde anlegget oppdatert iht gjeldende krav.

Det legges opp til utstrakt samarbeid med allerede etablerte lokale leverandører og lokalt næringsliv. (Eksempelvis kan nevnes Peder Brenne elektriske, Medby sagbruk, Rognan Byggsenter, Rognan fargehandel, Rognan jernvarehandel, Rognan dykkerklubb, Rognan rørservice, Dragefossen, Saltdal snekkeri, Russånes industrier, Helgesen sag & maskin og Best drivstoff / oljeprodukter. Det vil også skape ringvirkninger for bedrifter som eks Rognan hotell, campingplasser, håndverkere, samt andre ulike foretak).

Driftsselskapet C. Valstad & Co. båtbyggeri A/S og eiendomsselskapet Saltdal Verft A/S registreres selvsagt skattemessig i Saltdal Kommune.

Med en slik løsning som skissert overfor, vil Saltdal kommune sikre seg en allsidig maritim virksomhet i båthallen, med flere langsiktige gevinster. Man oppnår reetablering og et levende verft som på sikt kan generere flere arbeidsplasser.

Kystlagets tilstedeværelse sikrer en fin symbiose i kombinasjon med dagens moderne trebåtbygging rettet mot den konvensjonelle yrkesflåte. Faglig kunnskap blir fortsatt tuftet på Saltdals tidligere båtbyggertradisjoner. Dette bidrar til at faget i seg selv ikke bare "legges på is" og stilles på museum, men får mulighet til å blomstre og leve videre.

Et levende fagmiljø vil altså i seg selv bidra til å vise frem mye av det man ønsker i prospektene til et evt. fremtidig båtmuseum.

Mulighetene for å få reetablert en ny trebåtbyggerlinje vil være større dersom det også er et aktivt verftsmiljø i de samme lokalene, noe som evt vil kunne generere ytterligere flere arbeidsplasser. Noen av båtbyggerne i Kystlaget vil i seg selv være et uvurderlig kunnskapsfora og ressurs for evt. fremtidige båtbyggere.

C. Valstad & Co. båtbyggeri A/S har allerede en ganske stor andel av det kundesegmentet som Nord-Norsk fartøyvern senter retter seg mot i sin kundeportefølje. En fast etablering på Rognan vil i praksis åpne for mer utstrakt fartøyvern på Rognan.

Saltdal Kommune vil på denne måten oppnå mange gevinster ved å overføre drift og bygningsmasse til andre, seriøse aktører. Dette sikrer den type drift som mange lenge har ytret ønske om i fjæra, inkl kommunen selv. I tillegg unngår en store og dyre investeringer for å tilpasse bygget til alternativ virksomhet.

SUKSESSKRITERIER:

Grunnen til at skipsbygging i sin tid ble stort i Saltdal beror i stor grad på god tilgang på trematerialer. Dette har endret seg. Rognan er i dag ikke lenger sentralt plassert i forhold til maritimt rettede tjenester. Stedet ligger langt fra skipsleia, og man mister lett "drop-in" oppdragene.

Det er meget få habile skipsbyggere igjen som ikke allerede er fast etablert andre steder. Av disse er det svært få som ønsker å starte og drifte sine egne foretak.

På Rognan finnes imidlertid infrastruktur og et stort utviklingspotensial, dersom mulighetene legges til rette. Det er derfor viktig at ny maritimt rettet virksomhet ligger i et eksklusivt segment, i en bransje hvor det er få tjenesteytere på landsbasis tilbake. Det er ikke bare beliggenhet som avgjør oppdragsmengde.

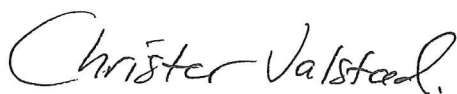
Om en ser verdien i å få inn aktører som ønsker å videreføre skipstømring/båtbygging i fjæra, er det viktig å presisere at vårt tilbud er en mulighet som oppstår ekstremt sjelden!

Rognan har også en fin plassering ved E6 - midt i fylket. Potensialet som ligger i etablering av en avdeling av North Inspection på Rognan, vil også representere en nisjegeskjeft i et marked der det finnes et stort behov som ikke allerede dekkes av andre. De kan betjene hele regionen fra Saltdal, og ser seg fortløpende etter alternative samarbeidspartnere i fylket.

Vi trenger også selv en snarlig avklaring på hvorvidt vi kan satse på Rognan, da vi ønsker fast lokalisering av vår bedrift. Det foreligger allerede opsjonsavtaler på flere større kunde-prosjekter fra høsten og utover kommende år. Vi stiller gjerne med flere aktuelle referanser om dette er ønskelig. Ved et positivt svar, vil vår bedrift kunne etablere seg i løpet av kort tid.

Vi ønsker gjerne en snarlig avklaring på hvorvidt Saltdal kommune finner vårt tilbud interessant.

Med vennlig hilsen:



Christer Valstad

C.Valstad & Co. båtbyggeri AS

“Det handler ikke om å bevare eller avvike, men å utvikle”.

POSTADRESSE Storvikhamran 58, 8014 Bodø TELEFON 91774488 (Mob) E-POST christervalstad@hotmail.com

FORETAKSNR. 913 893 247 MVA

BANKFORBINDELSE Storebrand bank, 9100.33.11517

C. VALSTAD & CO. BÅTBYGGERI A/S

ESTIMAT AV KOSTNADER VED UTBEDRINGER AV NÆRINGSBYGG:

Nedenfor følger et estimat over de omkostninger vi regner med vil påløpe, for å kunne tilbakeføre det gamle "Saltdalsverftet" til næringsmessig stand, tilpasset vår bedrift.

Overslaget er gjort etter at vi var på befarings den 01.12.2014, sammen med medlemmer fra Saltdal kystlag, hvor en har vært tidligere ansatt ved verftet.

Det skal videre tas høyde for at bygget skal oppdateres iht gjeldende krav og dagens standard, både drifts- sikkerhets- og miljømessig, før evt drift startes opp.

Det skal kunne drives maritimt rettet virksomhet, der man har mulighet for å ta opp fartøyer opp til 80 fot. Kystlaget skal kunne anvende bygget parallelt med dette.

Overslaget er basert på ordinær timelønn ved egeninnsats, der dette er mulig. Der det er nødvendig, må imidlertid godkjente firma levere arbeid (autoriserte rørleggere, elektrikere og service-personell).

BESKRIVELSE AV UTBEDRINGER:	SUM:
Begge presenningsporter på nordveggen har defekter. Nød / fallskiring på den største er borte.	6000,-
Strømskap må repareres på 3 stk. presenningsporter.	15000,-
Sponsilo må males utvendig før den får råteskader.	4500,-
Hygro-anlegg er defekt. Må repareres og strømskap går over.	12000,-
Halvparten av alt lys er gåent. Flomlys i hall og lysrør + tennere må skiftes i hele bygget. Lift må leies for arbeid i høyden.	11000,-
System for spylevannopsamling må på plass. Sedimenteringstank, sentrifugalpumpe, oppsamlings-sluse/renne og tanker tilarbeides.	87000,-
Vann / muggskader i gulvbelegg i omkleddningsgang må utbedres.	15500,-
Beholdere for ildsfarlig avfall må på plass.	6000,-
Varmekabel ved vannledning i hallen må på plass for frostsikring.	6000,-
Stiger ved sjøkai må monteres.	5000,-

Forskriftsmessig fast stilas-arrangement må repareres i båthallen.	20000,-
Generelt el-tilsyn der elektrisk anlegg går over. (Her tas forbehold om at anlegget stort sett er OK, og at større feil ikke avdekkes).	50000,-
Driftsmaskiner må overhales, smøres og går over.	9000,-
Skifte av låsesylindere i hele anlegget. Det er pr. dato ikke kontroll på nøkler og adgangsliste.	6500,-
Punkterte vinduer må utbedres. Lift må evt. leies så disse kan skiftes. (Alle vinduskarmer bør males, men dette kan tas på sikt).	23000,-
KONE-Traverskran i hallen må sertifiseres. Lavrotasjons-wire må skiftes ut. Tablå og hovedsikringsbryter (opp/ned-funksjon) må skiftes ut til nytt. Munch-kranservice må innleies. (Her tas forbehold om alt er OK, og at større feil ikke avdekkes). Drivverk må skiftes om gått 500 timer, men kan tas på sikt	65000,-
Kran på kai er defekt. Hydraulikk og strøm må koples på, og service tas.	6000,-
Drenering bør kontrolleres på fremside / sørveggen. Store vannmengder samles her og tela blir usikker mot hoved-vannledningen. (Her tas forbehold om at man ikke finner større feil).	2000,-
3 stk. stål-ytterdører rustet og må nedslipes og males, ellers vil disse ødelegges i løpet av kort tid.	8000,-
Rom for lagring av løsemidler må bolkes av nede ved gang / toalett.	35000,-
Pissoar ved WC/garderobe er revet ned. Rør må sikres ved å blinde permanent og ordentlig. Rørlegger må innleies.	3000,-
Generell opp-pussing, særlig innvendig og i adm. lokaler. En god del rydding gjenstår enda. Pulver fra avsatt brannslukker i 3. etg. etter innbrudd må renses vekk, særlig mht. det elektriske anlegget.	35000,-
Slippanlegg må oppgraderes med nye hengslede puter i stål. Wire må snues, lås evt. skiftes. (Er for kort pr. dato for hele slippgangen, men kan anvendes på fartøyer opp til 72'). Slippen må smøres helt opp. Det er slakk i skinnegang ute i havet, og den bremses ved sjøsetting. Dykker må leies for arbeid u. vanns.	198000,-
Arrangement for sidesett må lages helt nytt. Det gamle er dels ødelagt og tresleden er ikke sikker nok for dagens drift. Nytt lages i stål. (Er en forutsetning for overskudd / samdrift med Kystlaget).	176000,-
Alle sveiseapparat har stått uvirksomme siden siste drift. Kort og sikringer er eiret. Alt må gås over og tas service på. Defekte apparater må leveres. Esab-service må innleies i 2 dager.	16000,-
Sveiseav sug må repareres og nye slanger må på plass.	4000,-
Brannslukkere og brannmeldere må tilbringes. Min. 10 6 kg. apparater må monteres. Mye mangler, og HMS- skilting går over. Vann må påkoples.	18000,-
Det er store skader på anlegget etter tidligere vannlekkasjer grunnet frostspreng + kondens-problemer helt siden 1983. Himlinger i bl.a. trappeoppgang / hall, toalett nede og dusj i garderobe må skiftes. (Går da ut fra at rørlekkasjer er utbedret fra før).	25000,-
Rør til brann-post er frosset sundt i betong-gulv i sveisehall (har tidligere fylt opp vinsj-grava med vann). Påfyllingsrør for steamrenna er også sundfrosset. Dette må utbedres og rørlegger må innleies.	45000,-
De samlede kostnadene anslås her til om lag kr. 912 500,-	

Under befaringen ble det avdekket lekkasjer i byggets tak i ventilasjonsrommet i øverste etasje. Vann trenger ned rundt ventilasjonsrørene og renner sannsynligvis videre utover, over himlingen i 3. etg. Dette har tydelig pågått i lang tid og vannet har trukket utover i de isolerte takelementene. Dette må utbedres for å hindre flere følgeskader. Her tør vi ikke estimere noen sum før en evt. takst er foretatt.

Da dette er ekstraordinært og vanskelig å bedømme kostnader på, er tilbud om kjøpesum deretter. Dette settes derfor opp som eget punkt, i tillegg til estimatet.

De totale kostnadene må ses i lys av at vår bedrift i tillegg må bære løpende lånekostnader for overtakelse av bygget, samt ytterligere modernisering og oppgradering for øvrig.

Skal vår bedrift utføre utbedringene selv, må dette tas av ellers produktive timer, noe som vil medføre tap av inntekt. I tillegg kommer en del nødvendige investeringer for bedriftens inntektsevirsomhet.

Christer Valstad (sign.)

C.Valstad & Co. Båtbyggeri AS



12.12.2014

Målestokk 1:750