



NOTAT

Dato: 02.03.2022
Arkivkode:
J.postID: 22/39986
Arkivsaksnr: 21/13027

Til:
Formannskapet

Fra:
Kommunedirektøren

Vedrørende: **Beslutning om metode for overtakelse av Vøyenenga skole**

Det vises til politisk sak FSK 214/21 der Formannskapet ga fullmakt til at Kommunedirektøren fremforhandler og velger den løsning for overtakelse av Vøyenenga skole fra Entra som er best for Bærum kommune.

Eiendom har gjort en grundig vurdering av de to alternativene knyttet til overtakelse av Vøyenenga skole fra Entra;

- Alt. 1 Overtakelse av eierselskapet Borkenveien 1-3 AS
- Alt. 2 Overtakelse av selve eiendomsmassen (skole og flerbrukshall)

Etter forhandlinger høsten 2021 gikk Entra med på at begge alternativene er gyldige, etter først å ha satt Alt. 1 som betingelse for opsjonsutløsningen (knyttet til utsettelse av utløsningsfrist). Alt. 2 speiler den opprinnelige OPS-avtalens opsjon om overtakelse.

Bærum kommune Eiendom konkluderer at det beste alternativet for kommunen vil være Alt. 2 overtakelse av selve eiendomsmassen. Valg av Alt. 2 betyr at:

- 1) Kjøpet innebærer utløsning av dokumentavgift (2,5%) av kjøpesummen på kr. 86.912.000. [Dok.avgift kr. 2.172.800 betales til Statens Kartverk, ikke Entra.]
- 2) Realistisk overføringstidspunkt til BKs eiendomsforvaltning er 01.05.2022. Dette krever at leiekontrakten rulleres til og med april 2022. Det påløper dermed en brutto leiekostnad på 3,1 mill.kr. for perioden 1.2. – 30.4. Netto merkostnad for BK er imidlertid ca. 1,2 mill.kr. ved at Entra i denne perioden dekker drifts- og finanskostnader for bygget.

Det er Eiendoms klare oppfatning at Alt. 2 er den løsningen som vil være gunstigst for BK og som er den som forenkler kommunens fremtidige forvaltning av eiendommen. En ren overtakelse av bygg medfører at BK unngår å forvalte aksjeselskapet, samt latent skatteansvar knyttet til dette. Kjøpesummen på 86,9 mill.kr. er innenfor Kommunedirektørens økonomiske fullmakt.

Det bør tillegges at aktiv bruk av skatteregelveverket gir en viss mulighet for at Alt. 1 med kjøp og senere avvikling av aksjeselskapet medfører at den latente skatteforpliktelsen vil kunne elimineres på et fremtidig tidspunkt. BK Eiendom vurderer likevel at eventuelle endringer i skatteregelveverket utgjør en viss risiko i denne forbindelse.

I tillegg vil en avvikling av selskapet uansett utløse dokumentavgift, basert på markedsverdi. Det er en klar risiko at markedsverdien på et fremtidig tidspunkt vil vurderes klart høyere enn selskapets bokførte verdier. Det vil i så fall bety økt dokumentavgift.

Skulle BK lagt til grunn Alt. 1 som overtagelsesform, kunne vi dessuten heller ventet til neste opsjonstidspunkt om 5 år og kjøpt ut eiendommen til en da avtalefestet lavere pris (som speiler byggets avskrivningskostnad i perioden).