

Østre Toten Eiendomsselskap AS

Rapport ØSTRE TOTEN EIENDOMSSELSKAP pr. 31-12-19

Selskapet har et høyt aktivitetsnivå og god fremdrift i prosjekter det jobbes med. Arbeidskapasitet og fleksibilitet er meget avgjørende da arbeidsmengde varierer ut i fra hvor vi er i de enkelte prosjektene. Den daglige drift fungerer godt og har kontorer i Kapp Næringshage. Styret er aktivt og involvert i flere store prosjekter

PROSJEKTER

-Vallejordet-

Lena Handelspark eier en tomt på 7,5 mål som nå er realisert med et forretningsbygg med flere leietagere. Deler av bygget er konstruert slik at det kan utvides med 2.etage.

Lena Handelspark har videre en opsjonsavtale på de resterende ca. 12 mål som ligger bakenfor det området de har kjøpt.

Eiendomsselskapet har anmodet kommunen om at dette arealet blir omregulert til kombinert næring/forretning (storhandel) og bolig. Dette i forbindelse med revidering av kommunedelplanen for Lena.

Norbolig Innlandet AS utvikler boliger på den midterste delen av Vallejordet. De har innløst halve arealet som de hadde opsjon på.

Dette gjelder fremre delen av området som de har ferdigstilt.

På den bakre del av området er det nå godkjent for neste boligtrinn. Håp om oppstart våren 2020.

-Smørvika-

Selskapet har solgt arealet til Smørvika Utvikling AS. Alle forhold rundt avtalen, spesielt arealer til friområde er nå avklart og sluttoppgjør foretas i 2020.

De har nå utarbeidet en detaljreguleringsplan for hele området.

-Bilitt Næringspark-

90 dekar næringsareal.

De andre eierne ønsket å tre ut av selskapet og ØTE as ble eneeier fra april 2017

Vi beholder selskapet som et datterselskap.

Den siste tiden har det vært flere henvendelser om aktuelle etableringer som det jobbes med.

Dette gjelder både landbruksrelatert og annen industrietablering. To aktør innen landbruk har kjøpt tomt og etablert bygg til lager/pakking av grønnsaker og poteter. Det er også bygget ei korntørke m/lagerkapasitet på tomta.

En større aktør innen næringsindustri har reservert et areal på 10 da.

-Krabyskogen Industriområde-

Det er fremforhandlet en opsjonsavtale med grunneier av omlag 170 dekar tilleggs tomt. Området er i hovedsak tiltenkt tungindustri. Allerede eksisterende industri har behov for utvidelse, noe som kan imøtekommes samt at tilrettelegging for ny industri er ivaretatt. Det er få henvendelser på industrietableringer, men vi er i kontakt med potensielle utbyggere. Området er ikke ferdig opparbeidet.

-Fossen 3-

Dette er et område som er regulert med 40 eneboligtomter. Formannskapet ønsker at det primært legges til rette for at "selvbyggere" kan bygge på Fossen 3.

Vi har nå ferdigstilt andre byggetrinn på VVA slik at 29 tomter er klare for utbygging

Planlegging av siste byggetrinn er under bearbeiding og opparbeidelsen vil skje høsten/vinteren 2020

Eiendomsselskapet har hatt flere henvendelser spesielt fra utbyggingsfirmaer, og noen enkeltpersoner. 5 tomter er solgt til Norgeshus og disse tomtene er tilrettelagt for 2 tomannsboliger og en tremannsbolig. To privatperson har også kjøpt tomt og flere har vist interesse.

Vi jobber også med andre firma om felles promotering av tomter.

-Smågardsvegen boligområde-

Eiendomsselskapet har fått henvendelse fra kommunen om en felles satsing på dette boligområdet som ligger mellom skolen og barnehagen. Intensjonen er å utvikle dette området med egne boenheter og fellesområder ute og inne. Helst med løsninger som også kan gi førstegangsetablerer en billigere inngangsbillett. Det arbeides nå med reguleringsplan for området som skal ferdigstilles høsten 2020.

-Kapp Melkefabrikk-

Eiendomsselskapet forvalter store deler bygningsmassen på Kapp Melkefabrikk. Resterende bygninger eies av kommunen bortsett fra den seksjon som Feste AS er eier av. Fra Eiendomsselskapets side er det utleievirksomhet i tilnærmet alle lokaliteter som ikke omhandler Kapp Næringshage AS. 6 leietakere tilsammen.

I Kapp Næringshage er ca. 2/3 av lokalitetene utleid på fast basis. I inneværende år er det gjort en jobb med å endre strukturen slik at fleksibiliteten med korttidsleie og dagsutleie har blitt bedre. Noe som kan medføre mer aktivitet og flere leietagere.

Eiendomsselskapet har nå alt ansvar for utleie og servicefunksjonene i næringshagen. Dette blir utført av daglig leder og en administrasjonsmedarbeider. Vi mister den største leietakeren fra januar 2020, da de flytter inn i sine egne nye lokaler. Dette medfører at vi må ha større fokus på å skaffe nye leietakere.

Det er utført noe nødvendig vedlikehold/reparasjoner av bygningsmassen. Vi har god nytte av vår felles vaktmester, som tar hånd om de mindre vedlikeholdsarbeidene..

Ansvar for drift av næringshagen har medført større tilstedeværelse for daglig leder og han har fast kontor plass i næringshagen i en 50 % stillingen.

Økonomi

Egenkapitalen opprettholdes på et bra nivå. Vi har en forholdsvis stor gjeldspost til kommunen som henger sammen med overtagelsen av bygningsmassen på Melkefabrikken og de store påkostningene som ble gjort ved etableringen av Kapp Næringshage.

Vi ser at vedlikehold på bygningsmassen på Kapp Melkefabrikk må prioriteres i årene som kommer for å bevare bygningene i god stad fremover. Salg av tomter/prosjekter påvirker i stor grad regnskapsresultatet.

Øvrig styrearbeid

Styret har regelmessige møter hvor prosjektene og økonomien følges opp og det legges vekt på å ha god kontakt og samkjøring med kommunens administrasjon.

Det blir avholdt et ekstra eiermøte mellom hver ordinær generalforsamling.

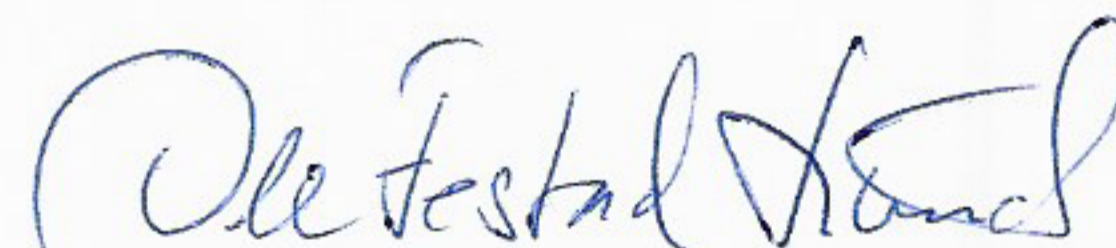
Vi holder vår hjemmeside oppdatert, se: www.oteiendom.no

der vi presenterer selskapet og våre prosjekter, samt rapporter.

Etter nedleggelsen av Kapp Næringshage AS var det et ønske at vi beholder navnet Kapp Næringshage på bygget med kontorutleie. Derfor har vi valgt å beholde hjemmesiden til Kapp Næringshage www.kapp.no

Kapp, 31.12.19

Ole Anton Hoel
Styreleder


Ole Festad Lund
Daglig leder