

Oslo kommune Bymiljøetaten
Att: Trond Enkerud
Per e-post

Oslo, 15. september 2023

Kommentar til innspill fra Advokatfirmaet Henriksen & CO ANS

Trond Enkerud har på vegne av Oslo kommune Bymiljøetaten anmodet undertegnede å kommentere innspill fra Advokatfirmaet Henriksen & CO på vegne av Sørfonden Slipp AS på rapport henført til leieprisvurdering av båtplasser/havneområdet på Padda i Oslo.

2.1. Veridians mandat

Vi anser det som ikke relevant hva selve tvisten går ut på. Mandatet var å analysere hva som kunne være riktig leiepris på båtplasser samt leiepris på eiendommen som helhet, på objektivt grunnlag. Konklusjonen er således uavhengig hva konflikten dreier seg om.

2.2. Rapportens angivelse av faktiske opplysninger

Også her anser vi dette ikke som relevant. Analysen er foretatt på objektivt grunnlag og ikke direkte henført til de ulike dokumentene/kommunikasjonen.

Når det gjelder måling av lysåpning og ikke avstand senter til senter er dette et detaljeringsnivå som ikke er hensyntatt i rapporten. Vi har kun tatt utgangspunkt i tilgjengelig informasjon fra de ulike båtforeningene/marinaene og her er det ikke spesifisert hvordan de angir breddeangivelsen.

2.3. Kommentarer til rapportens pkt. 4.1.

Bilag 1:

Vi har benyttet mottatt og tilgjengelig informasjon etter beste skjønn. Vi har også medtatt de tabellene/informasjonsgrunnlaget som vi anser som relevant.

Bilag 2:

Også her har vi benyttet mottatt og tilgjengelig informasjon etter beste skjønn. Det er også stor forskjell på de ulike båthavnene og vi har forsøkt å fremstille dette så godt som mulig. Når det gjelder foreningen som vi benyttet som sammenligningsgrunnlag er vi enig at det er dumt at denne er anonymisert, men dette ble vi av foreningen bedt om å gjøre, skulle vi benytte informasjonen derifra.

2.4 Kommentarer til rapportens pkt. 4.2 – regnskapsanalyser

2.4.1 Kommentarer til pkt. 4.2.1 – oversikt over regnskapet til Sørfonden

Lønnskostnaden er i analysen estimert som en normal henført til andre foreninger/marinaer.

2.4.2 Kommentarer til rapportens pkt. 4.3.2 – Foreningen

I tillegg til lønnskostnaden kommer sosiale avgifter, arbeidsgiveravgift med mer. Dette er også medtatt i foreningens lønnskostnader.

2.4.3 Kommentarer til rapportens pkt. 4.3.3 – oppsummering regnskapsanalyse

Som nevnt fikk vi ikke lov til å oppgi foreningens navn. Imidlertid er driften relativt lik med tanke på størrelse, type båter og tjenester. At det kan være fordyrende elementer på grunn av beliggenheten på en øy er mulig, men etter vårt skjønn ikke avgjørende for analysen.

Veridian opererer her med en gjennomsnittlig levetid på 30 år for brygger. I følge Sørfondens bryggeleverandør er dette for høyt. Sørfonden benytter 25 år som gjennomsnittlig levetid.

Dette er opplysninger vi har mottatt fra aktører i bransjen og egen teknisk avdeling.

Sørfonden forstår Veridians oppsett dit hen at beløpet som angis i tabellen skal inkludere avsetninger til fremtidig kjøp av nye brygger når behovet for dette melder seg.

Det stemmer.

Veridian legger til grunn årlig vedlikeholdskostnad til kran til kr 100 000. I motsetning til det som gjelder for brygger, mangler det her avsetninger til ny kran etter at levetiden har utløpt. Det nevnes i den forbindelse at kranas innkjøpspris ligger mellom kr 5 og 6 mill.

Det stemmer. Mulig avsetningene burde vært noe høyere for å fange opp denne kostnaden. Imidlertid er nåverdien av et fremtidig beløp vesentlig mindre og med godt vedlikehold burde denne type infrastruktur vare lenge.

Veridian har i sitt oppsett over kostander til årlig vedlikehold ikke tatt hensyn til at Sørfonden har et fremtidig investeringsbehov både i slipper og renseanlegg.

Vurderingen er utført på et overordnet nivå, uten en detaljert beskrivelse av de enkelte elementene. Vi har forsøkt å estimere hva som er sum normal kostnad til vedlikehold.

Veridian har heller ikke på noe vis tatt hensyn til vedlikeholdskostnader til verkstedsbygning og huset på toppen (omtalt som boligbygget i rapporten).

Som over. Boligbygget er ikke medtatt da det ikke har noen naturlig del av driften til båthavnen. Det synes også at det heller ikke er foretatt noe vedlikehold på dette bygget de siste 10-20 år.

Generelt er det også et poeng at det stadig blir strengere krav til miljøtilpassinger og forbedringer. Veridian har ikke tatt høyde for slike fremtidige påregnelige kostander til nye miljøkrav som vil komme.

Som over.

Sørfonden har utarbeidet sitt eget oppsett som viser kostnader knyttet til fremtidig vedlikeholdsbehov. Her fremkommer at årlige vedlikeholdskostnader inkl. avsetninger er kr 2 345 000. I rapporten fra Veridian er det operert med kr 1 366 667.

Mulig burde avsetningene vært noe høyere, vi har imidlertid forsøkt å se på sammenlignbare konsepter og vurderingen av det som er blitt foretatt av vedlikehold tidligere opp mot det som burde ha vært gjort.

2.4.5 Kommentarer til rapportens 4.3.5 – vurdering normalregnskap

Vi anmodet om å få oversendt detaljerte regnskaper fra Sørfonden, uten hell. Dette ville gitt en enda bedre analyse av virksomheten. Vi har forsøkt å estimere hva som ville være et normalregnskap ut i fra mottatte opplysninger, sammenlignbare virksomheter og vår forståelse av denne type virksomhet.

Det er også interessant at innspillene alene dreier som estimerte kostnader. Ser vi på regnskapet for 2022 som nå er tilgjengelig viser dette en betydelig høyere omsetning og driftsresultat.

2.4.6 Kommentarer til rapportens pkt. 4.3.6 – Konklusjon vurdering av leiepriser

Det stemmer ikke at vi i vår analyse ikke tar hensyn til at PBF i sin tid ble etablert i en allerede eksisterende og velfungerende marina. Vi har nettopp forutsatt at marinaen er i drift, med utgangspunkt i dagens drift og tilstand.

3. Kommentarer til rapportens pkt. 5 – konklusjon

I henhold til mottatt mandat skulle vi vurdere hva som skulle være normale leiepriser på henholdsvis båtplasser og område som helhet. Det var ikke i mandatet å vurdere eventuelle påstående avtaler, møtereferat eller andre dokumenter i denne sammenheng.


Når det gjelder mottatt informasjon innhentet av en part i en slik sak behandler vi alltid med varsomhet. Vi foretrekker å benytte egeninnhentet informasjon, da dette gir oss mest trygghet for innhold.

4. Oppsummering og avsluttende bemerkninger

Vi kan ikke se at det er forhold i innspillet som tilsier at vi skal endre vår konklusjon. Vi har, som tidligere nevnt, tatt utgangspunkt i marinaer som kan sammenlignes med PBF og benyttet et godt informasjonsgrunnlag for å komme til vår konklusjon.

Det er imidlertid et vanskelig skjønn og det kan være forhold som vi ikke kjenner til.

Med vennlig hilsen



.....
Johan Berg-Svendsen, Partner