



Arkivnr: 2014/18441-29
Saksbehandlar: Kristoffer Gilhus

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Fylkesutvalet		29.05.2019
Fylkestinget		12.06.2019

Sal av Willy Valentinsens vei 34 - Melkeplassen, Bergen

Samandrag

Eigedomen vår på Melkeplassen, med adresse Willy Valentinsens vei 34, vart lagt ut for sal i den opne marknaden no i vår gjennom Fana Sparebank Eiendom AS, som fylkeskommunen har rammeavtale med.

Dette vart gjort etter at fylkesutvalet den 06.12.2018, i sak 293/2018 *Willy Valentinsens vei 34 – godkjenning av salsvilkår*, hadde fatta følgjande vedtak:

1. *Fylkesutvalet godkjenner at Willy Valentinsens vei vert lagt ut for sal i den opne marknaden i samsvar med samandraget i denne saka.*
2. *Høgaste bod på eigedomen skal godkjennast av fylkestinget.*

Willy Valentinsens vei 34 har eit areal på om lag 19 dekar. Eigedomen har utviklingspotensial, og vil ved ei utbygging til bustader ha ein høgare verdi enn om eigedomen vert nytta til dagens regulerte formål som er offentlege formål.

Eigedomen vart lagt ut for sal etter ein tilsvarande modell som vart nytta i saka om sal av Lønborg vgs i 2018. Modellen går ut på at interesserte kan gi bod på eigedomen på to ulike alternativ:

Alternativ 1: Eit reint kjøp av eigedomen med ein minimumspris på kr 25 mill. I prisen er det rekna inn ei sannsynleg reguleringsmessig utnytting av eigedomen.

Alternativ 2: Kjøp med betaling i to fasar, og der risikoen for kjøper er redusert i høve til alternativ 1, ved at den endelege kjøpesummen er resultatavhengig. For dette alternativet er prisen kr 2,6 mill. ved overtaking i fase 1. Kjøpar plikter deretter å få regulert eigedomen, og HFK skal så få ein del av meirverdien som ligg i eigedomen dersom kjøpar lukkast med å regulere den.

Det kom inn fleire bod på eigedomen. Det høgaste bodet var kr 4800 pr. tillatne bygde kvadratmeter BRA, og kom frå Erstad & Lekven Utbygging AS, org.nr. 974279363. Ein reknar med at det er realistisk at dette vil gi ein kjøpesum på kr 24 mill. etter godkjent regulering. Det kom ikkje bod etter alternativ 1.

Det er overfor bodgjevar teke atterhald om at bodet skal godkjennast av fylkestinget.

Fylkesrådmannen rår til at bodet på kr 4800 pr. tillatne bygde kvm. BRA vert godkjent.

Økonomi: Salet vil gje inntekter til Hordaland fylkeskommune.

Klima: Ingen kjend verknad.

Folkehelse: Ingen kjend verknad.

Regional planstrategi: Eigedomen ligg i eit etablert bustadområde med småhus og blokker, og med nærleik til kollektivtransport. Salet gjeld eit lite areal sett i regional samanheng. Ut frå desse omstenda vil salet ha avgrensa kopling til regional planstrategi.

Forslag til innstilling

1. Fylkestinget godkjenner bod på kr 4800 pr. kvm. BRA etter NS 3940:210 for den samla bustadmasse inklusive eventuelt næringsareal/anna bygningsareal som endeleg godkjent reguleringsplan tillet på eigedomen.
2. Fylkesrådmann får fullmakt til å signere kjøpekontrakten.

Ingrid Kristine Holm Svendsen
kst. fylkesrådmann

Jostein Fjærestad
direktør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Kjøpekontrakt

Fylkesrådmannen, 13.05.2019

Eigedomen vår på Melkeplassen, med adresse Willy Valentinsens vei 34 (gnr. 154 bnr. 985 og del av bnr. 409), vart lagt ut for sal i den opne marknaden no i vår gjennom Fana Sparebank Eiendom AS, som fylkeskommunen har rammeavtale med. Bygningen på eigedomen har vore nytta til undervisning av Laksevåg vgs., men har stått tom i mange år.

Eigedomen vart lagt ut for sal etter at fylkesutvalet den 06.12.2018, i sak 293/2018 *Willy Valentinsens vei 34 – godkjenning av salsvilkår*, hadde fatta følgjande vedtak:

1. *Fylkesutvalet godkjenner at Willy Valentinsens vei vert lagt ut for sal i den opne marknaden i samsvar med samandraget i denne saka.*
2. *Høgaste bod på eigedomen skal godkjennast av fylkestinget.*

Willy Valentinsens vei 34 har eit areal på om lag 19 dekar. Eigedomen har utviklingspotensial, og vil ved ei utbygging til bustader ha ein høgare verdi enn om eigedomen vert nytta til dagens regulerte formål som er offentlege formål.

Vi har henta inn takst frå Divisa Holding AS, og alternativa for bodgjevinga er knytt opp mot verdivurderingane i taksten. Takst på bnr. 985, som hovudsakleg består av bygget er verdsett til kr 2,6 mill. Takst på del av bnr. 409, som består av det meste av tomtearealet, er på kr 12,5 mill.

Eigedomen vart lagt ut for sal etter ein tilsvarande modell som vart nytta i saka om sal av Lønborg vgs i 2018. Modellen går ut på at interesserte kan gi bod på eigedomen på to ulike alternativ.

Alternativ 1: Eit reint kjøp av eigedomen med ein minimumspris på kr 25 mill. I prisen er det rekna inn ei sannsynleg reguleringsmessig utnytting av eigedomen.

Alternativ 2: Kjøp med betaling i to fasar, og der risikoen for kjøpar er redusert i høve til alternativ 1, ved at den endelege kjøpesummen er resultatavhengig. For dette alternativet er prisen kr 2,6 mill. ved overtaking i fase ein. Kjøpar plikter deretter å få regulert eigedomen, og HFK skal så få ein del av meirverdien som ligg i eigedomen dersom kjøpar lukkast med å regulere den.

Det kom inn fleire bod på eigedomen. Det høgaste bodet var kr 4800 pr. tillatne bygde kvadratmeter BRA, og kom frå Erstad & Lekven Utbygging AS, org.nr. 974279363. Ein reknar med at det er realistisk at dette vil gi ein kjøpesum på kr 24 mill. etter godkjent regulering. Endeleg kjøpesum kjem mellom anna an på kor stor tomteutnytting kjøpar oppnår ved eventuell kommunal godkjenning av reguleringsforslag.

Det kom ikkje bod etter alternativ 1 som ville medført eit reint kjøp. Ved å godkjenne bodet på kr 4800 pr. tillatne bygde kvm. BRA, blir det betalt kr 2,6 mill. ved overtaking (antakeleg i løpet av sommaren), og resten etter endeleg godkjent reguleringsplan som er fleire år fram i tid.

Det er overfor bodgjevar teke atterhald om at bodet skal godkjennast av fylkestinget.

Fylkesrådmannen rår til at bodet på kr 4800 pr. tillatne bygde kvm. BRA vert godkjent.