



Arkivnr: 2014/11816-9

Saksbehandlar: Guro Klyve

## Saksframlegg

### Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Fylkesutvalet		21.02.2018
Fylkestinget		06.03.2018

## Sal av Lønborg vgs - Hellebakken 35 i Bergen

### Samandrag

Eigedomen Lønborg vgs, med adresse Hellebakken 35, vart lagt ut for sal i den opne marknaden i desember 2017 gjennom Fana Sparebank Eiendom AS, som fylkeskommunen har rammeavtale med.

Dette vart gjort etter at fylkesutvalet den 26.10.2017, i sak 250/2017 *Lønborg vgs – godkjenning av salsvilkår*, hadde fatta følgjande vedtak:

- Fylkesutvalet godkjenner at Lønborg vgs vert lagt ut for sal i den opne marknaden i samsvar med samandraget i denne saka.*
- Høgaste bod på eigedomen skal godkjennast av fylkestinget.*

Hellebakken 35 har eit areal på 11.211,9 kvm. 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 «offentlig bebyggelse».

I innhenta næringstakst frå Divisa Holding AS datert 03.10.2017 vart verdien av Hellebakken 35 sett til kr 15 mill., og i taksten er det tatt utgangspunkt i dagens eigedom og berekna pengestrøm gjennom utleige.

Eigedomen vart òg taksert av same takstfirma i 2014, og takstmannen laga den gongen ein kalkyle basert på ombygging til 26 leilegheiter og sal av kjøkken og gymsal. Ut frå dette vart verdien vurdert til kr 28 mill. Ei endring heilt eller hovudsakleg til bustadformål krev omregulering.

Eigedomen vart i samsvar med vedtaket fra fylkesutvalet lagt ut for sal med moglegheit for interessentar til å gje bod etter to alternativ. Dei to alternativa reflekterte i kor stor grad risikoen for utfallet av ei eventuell regulerings sak vil ligge på kjøpar.

Det kom inn mange bod på eigedomen. Det høgaste bodet vart kr 45 mill. som eit reint kjøp, der kjøpar tek heile risikoen for utfallet av ei regulerings sak. Bodgjevar er Markhus Bolig AS, org.nr. 984106653.

Kjøpesummen på kr 45 mill. vil verte betalt ved overtaking av eigedomen, som er 09.05.2018.

Frå 09.05.2018 vil fylkeskommunen leige eigedomen tilbake frå kjøpar fram til Nye Åsane vgs skal stå klar hausten 2020.

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

Fylkesrådmannen rår til at vedlagte kjøpekontrakt mellom Hordaland fylkeskommune og Markhus Bolig AS vert godkjent. Leigeavtalen er bilag 3 til kjøpekontrakten.

**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**

Fylkestinget godkjenner vedlagte kjøpekontrakt mellom Hordaland fylkeskommune og Markhus Bolig AS som gjeld sal av eigedomen Hellebakken 35 i Bergen for ein kjøpesum stor kr 45 mill.

Rune Haugsdal  
fylkesrådmann

Jostein Fjærestad  
direktør

*Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

#### Vedlegg

- 1 Kjøpekontrakt
- 2 Leigeavtale (bilag 3 til kjøpekontrakten)
- 3 Situasjonkart

**Fylkesrådmannen, 23.01.2018**

Lønborg vgs, som har adresse Hellebakken 35 (gnr. 168 bnr. 1771), vart den 01.08.2016 slått saman med Åsane vgs.

Det vil vere skuledrift på Lønborg fram til Nye Åsane vgs skal stå klar hausten 2020.

I sak om *Rullering av skulebruksplanen 2017-2030*, som vart handsama av fylkestinget 04.10.2016, vart det lagt til grunn at Lønborg vgs skulle seljast 2 år før skulen vert avvikla i 2020.

Hellebakken 35 har eit areal på 11.211,9 kvm. Eigedomen har utviklingspotensial, og ei utbygging til bustader vil gje ein høgare verdi enn om eigedomen vert nytta til dagens regulerte formål som er «offentlig bebyggelse».

I innhenta næringstakst frå Divisa Holding AS datert 03.10.2017 vart verdien av Hellebakken 35 sett til kr 15 mill., og i taksten er det tatt utgangspunkt i dagens eigedom og berekna pengestrøm gjennom utleige.

Eigedomen vart òg taksert av same takstfirma i 2014, og takstmannen laga den gongen ein kalkyle basert på ombygging til 26 leilegheiter og sal av kjøkken og gymsal. Ut frå dette vart verdien vurdert til kr 28 mill.

Ei endring av bruken av Hellebakken 35 heilt eller hovudsakleg til bustadformål vil krevje omregulering, og ei endeleg avklaring vil først skje i samband med ei konkret regulerings sak. Det å regulere krev kunnskap om marknaden, og den beste løysinga vil vere at kjøparen sjølv utviklar eigedomen og får den regulert.

I sak 250/2017 «Lønborg vgs – godkjenning av salsvilkår» anbefalte fylkesrådmannen at eigedomen vart lagt ut for sal i den opne marknaden med mogleigheit for å gje bod på to ulike alternativ.

Alternativ 1 var eit reint kjøp av eigedomen og med ein minimumssum på kr 30 mill. Kjøpesummen vert då betalt ved overtaking av eigedomen, og kjøpar vil ha risikoen for utfallet av ei eventuell regulerings sak.

Alternativ 2 bygde på ein modell med betaling i to trinn/fasar og der risikoen for kjøpar var redusert i forhold til alternativet over, ved at den endelege kjøpesummen var resultatavhengig. Kjøpar skulle då betale kr 15 mill. ved overtaking av eigedomen i fase 1, og plikta deretter å starte prosessen med å få regulert eigedomen heilt eller hovudsakleg til bustadformål. HFK ville få del av den meirverdien som ligg i eigedomen dersom kjøpar lukkast med å regulere den, ved at kjøpar i fase 2 skulle betale HFK ein avtala pris pr. tillatte bygde kvm BRA. Prisen pr. kvm. ville vere avklara gjennom ein bodrunde i fase 1.

Dersom det vart gjeve bod på begge dei nemnde alternativa, skulle alternativet med eit reint kjøp med minimumssum på kr 30 mill. gå foran og verte rekna som det høgaste bodet.

Fylkesutvalet godkjende desse salsvilkåra og fatta den 26.10.2017 følgande vedtak:

1. *Fylkesutvalet godkjenner at Lønborg vgs 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.*

For begge alternativa gjaldt det at kjøpar ville vere sikra leigebetaling frå HFK for heile eigedomen frå overtakinga og fram til 01.10.2020, med ei årleg leigebetaling på kr 2.440.000.

Eigedomen vart tidleg i desember 2017 lagt ut for sal i den opne marknaden gjennom Fana Sparebank Eiendom AS, som fylkeskommunen har rammeavtale med.

Det kom inn mange bod. Det vart først gjeve bod etter alternativ 2 og deretter etter alternativ 1, som hadde forrang.

Det høgaste bodet vart på kr 45 mill. som eit reint kjøp. Bodgjevar er Markhus Bolig AS, org.nr. 984106653.

Heile kjøpesummen vil ved dette alternativet verte betalt ved overtaking av egedomen, som er 09.05.2018. Det økonomiske oppgjeret vil verte utført av Fana Sparebank Eiendom AS.

Frå 09.05.2018 vil fylkeskommunen leige egedomen tilbake frå kjøpar fram til Nye Åsane vgs er ferdig, med moglegheit for korte opsjonar om det skulle oppstå forseinkingar med den nye skulen.

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

Fylkesrådmannen rår til at vedlagte kjøpekontrakt mellom Hordaland fylkeskommune og Markhus Bolig AS vert godkjent. Leigeavtalen er bilag 3 til kjøpekontrakten.