



Arkivnr: 2014/11871-25

Saksbehandlar: Guro Klyve

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Fylkesutvalet		03.05.2018

Sal av eigedomane Austtun og Vesttun i Ulvik

Samandrag

I sak om *Produksjonsskule og fylkeskommunal aktivitet på Hjeltnes*, som vart handsama av fylkestinget 07.03.2017, har fylkestinget sitt vedtak i punkt 4, 1. setning følgjande ordlyd:

- 4 *Bustadhusa «Austtun» og «Vesttun», som ikkje er i direkte tilknytning til gardstunet, skal seljast så raskt som mogleg.*

Storleiken på tomtene for eigedomen Austtun, gnr 43 bnr 5, og Vesttun, gnr 43 bnr 6, er kvar på ca 1 mål. Grunnen er eigd av Kristofer F. Hjeltnes, og fylkeskommunen fester (leiger) grunnen.

HFK sin verdi i eigedomane består av verdien av bustadhusa, felles garasje og verdiauke HFK har tilført tomtene. Vossatakt Hanto AS har vurdert denne verdien til kr 1.000.000 for kvar av eigedomane. Grunneigar sin verdi (råtomtverdien) er vurdert til kr 500.000 for kvar av dei. Forholdet mellom grunneigar sin verdi og HFK sin verdi i Austtun og Vesttun er derfor grunneigar - 1/3 og HFK - 2/3.

HFK og grunneigar har gjennom dialog vorte einige om å avslutte festeforholdet ved at HFK innløyser tomtene, og HFK vert dermed eigar av både bygningar og grunn. Det er derfor innhenta ny takst for eigedomane utan festeforhold, og kvar er taksert til kr 1.500.000. Beløpet er såleis det same som summen av partane sine verdier. Sjå ovanfor.

Fylkesrådmannen rår til at eigedomane vert lagt ut for sal i den opne marknaden, utan festeforhold, med prisønske kr 1.500.000 for kvar av eigedomane.

Grunneigar har gjennom avtale forplikta seg til å signere på alle naudsynte dokument i samband med innløysering av tomtene. Ved sal av eigedomane i den opne marknaden er det avtalt at grunneigar skal få utbetalt 1/3 av kjøpesummen for kvar av dei. Desse beløpa utgjør innløyseringssummane for tomtene.

Fylkeskommunen har rammeavtale med Fana Sparebank Eiendom AS om eigedomsmeklar tenester knytt til gjennomføring av eigedomssal. Dei vil utarbeide salsprospekt, annonsere salet i den opne marknaden, gjennomføre bodrundar og stå for det økonomiske oppgjeret. Oppdraget vil òg inkludere tinglysing av skjøytene for grunnen og oppgjer til grunneigar for råtomtverdien.

For å avslutte ein bodrunde må seljar kunne godta det høgaste bodet. Dersom ein må vente på politisk handsaming av bodet, vil dette ta tid og ein risikerer at bodgjevar ikkje vil la bodet stå ved lag så lenge. Ein rår derfor til at fylkesrådmannen får fullmakt til å akseptere bod som er lik eller høgare enn 90 % av prisønske.

Økonomi: Salet vil gje inntekter til fylkeskommunen

Klima: Ingen kjend verknad

Folkehelse: Ingen kjend verknad

Regional planstrategi: Ingen kjend verknad

Forslag til vedtak

1. Fylkesutvalet godkjenner sal av eigedomen Austtun i Ulvik med eit prisønske stort kr 1.500.000. Fylkesrådmannen får fullmakt til å akseptere bod lik eller høgare enn 90 % av prisønske.
2. Fylkesutvalet godkjenner sal av eigedomen Vesttun i Ulvik med eit prisønske stort kr 1.500.000. Fylkesrådmannen får fullmakt til å akseptere bod lik eller høgare enn 90 % av prisønske.

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Jostein Fjærestad
direktør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg

- 1 Austtun - Verditakst frå Vossatakst Hanto AS
- 2 Vesttun - Verditakst frå Vossatakst Hanto AS
- 3 Festekontrakt
- 4 Oversiktskart

Fylkesrådmannen, 13.04.2018

Hordaland fylkeskommune er eigar av bustadhuset på eigedomen Austtun, gnr 43 bnr 5 i Ulvik, og bustadhuset på eigedomen Vesttun, gnr 43 bnr 6 i Ulvik, samt ein felles garasje.

Storleiken på tomta for Austtun er 995,5 kvm og for Vesttun 1.045,7 kvm. Grunneigar er Kristofer F. Hjeltnes, og HFK fester (leiger) grunnen. Festekontrakten er frå mars 1965 og omfattar både Austtun og Vesttun. Festetida på 40 år gjekk ut i 2005, og det har vore felles forståing mellom partane at avtalen skulle gjelde vidare på same vilkår. Bustadene, som er bygd i 1965, har vore leigd ut til tilsette ved Hjeltnes vgs. Det er ingen som bur i dei no.

I sak om *Produksjonsskule og fylkeskommunal aktivitet på Hjeltnes*, som vart handsama av fylkestinget 07.03.2017, har punkt 4, 1. setning i fylkestinget sitt vedtak følgjande ordlyd:

Bustadhusa «Austtun» og «Vesttun», som ikkje er i direkte tilknytning til gardstunet, skal seljast så raskt som mogleg.

På bakgrunn av vedtaket vart grunneigar kontakta, og det vart innhenta takstar som inneheld ei vurdering av partane sine verdier i eigedomane. I punkt 5 C i festeavtalen er grunneigar sin verdi i kvar av tomtene (råtomtverdien) beskrive som « .. verdien på løsningsstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostningar og utbedringar som er gjort av ham (her: fester) eller de som har hatt festet før ham».

I takstrapportane frå Vossatakt Hanto AS datert 29.05.2017 er verdien av HFK sitt bustadhus og del av garasje på Austtun, samt verdiauken HFK har tilført tomta, sett til kr 1.000.000. HFK sin verdi i Vesttun er òg vurdert til kr 1.000.000. Råtomtverdien for grunneigar (dvs verdi av tomt med frådrag for verdiauke som HFK har tilført tomta) er vurdert til kr 500.000 for kvar av tomtene. Forholdet mellom grunneigar sin verdi og HFK sin verdi i kvar av eigedomane er derfor grunneigar - 1/3 og HFK - 2/3.

Partane vart deretter gjennom dialog einige om å avslutte festeforholdet ved at HFK innløyser tomtene, slik at HFK vert eigar av heile eigedomen (både grunn og bygningar).

Det vart så innhenta takstar for eigedomane basert på at eigedomane vert selt utan festeforhold. I verditakstar med rapportdato 13.12.2017 frå Vossatakt Hanto AS, er kvar av eigedomane taksert til kr 1.500.000. Beløpet er såleis det same som summen av partane sine verdier. Sjå ovanfor.

Fylkesrådmannen rår til at eigedomane vert lagt ut for sal i den opne marknaden, utan festeforhold, med prisønske kr 1.500.000 for kvar av eigedomane.

Grunneigar har gjennom avtale forplikta seg til å signere på alle naudsynte dokument i samband med innløyning av tomtene. Ved sal av eigedomane i den opne marknaden er det avtalt at grunneigar skal få utbetalt 1/3 av kjøpesummen for kvar av eigedomane. Desse beløpa utgjer innløyningssummane for tomtene.

Fylkeskommunen har rammeavtale med Fana Sparebank Eiendom AS om eigedomsmeklar tenester knytt til gjennomføring av eigedomssal. Dei vil utarbeide salsprospekt, annonsere salet i den opne marknaden, gjennomføre bodrundar og stå for det økonomiske oppgjeret. Oppdraget vil òg inkludere tinglysing av skøytene for grunnen og oppgjer til grunneigar for råtomtverdien.

For å avslutte ein bodrunde må seljar kunne godta det høgaste bodet. Dersom ein må vente på politisk handsaming av bodet, vil dette ta tid og ein risikerer at bodgjevar ikkje vil la bodet stå ved lag så lenge. Ein rår derfor til at fylkesrådmannen får fullmakt til å akseptere bod som er lik eller høgare enn 90 % av prisønske.