

Saksbehandlar: Geir Afdal, Bygge- og eigedomstenesta
Sak nr.: 16/852-6

Sal av fylkeskommunale bustader i Hellebergvegen, Leikanger.

Fylkesrådmannen rår fylkesutvalet til å gjere slikt vedtak:

1. Fylkesutvalet godkjenner at fire bustader i Hellebergvegen i Leikanger vert selde.
2. Fylkesrådmannen får fullmakt til å gjennomføre salet.
3. Netto salsvinst vert tilført kapitalfondet.

Vedlegg:

- Kartutsnitt bustader Hellebergvegen
- Takstrappport bustader Hellebergvegen 2014

Andre dokument som ikkje ligg ved:

SAKSFRAMSTILLING

1. Bakgrunn for saka

Fylkeskommunen eig 10 leilegheiter/bustader i Leikanger kommune. Bustadane består av to rekkjehus, eit i Vokeldvegen med 6 bustader og eit i Hellebergvegen med 4 bustader. Bustadane fungerer som rekrutteringsbustader for nyttilsette i fylkeskommunen.

Over tid har det synt seg at dette truleg er litt i overkant mange bustader for å dekke behovet i høve nyttilsette, då fleire av bustadane i lengre tid har vore utleigde til andre enn tilsette i fylkeskommunen.

Dei bustadane som syner seg mest eigna for sal er dei 4 husværa i Hellebergvegen. Dette er større bustader (om lag 140 m²) eigna for familiar, medan behovet i samanheng med rekruttering ofte syner seg å være mindre bustader. Fylkeskommunen eig tomta i Hellebergvegen og kan over ein periode selje dei 4 bustadane separat eller samla.

Fylkesrådmannen vurderer såleis at det no er mest tenleg å selje bustadane i Hellebergvegen, då vi ikkje har trong for desse og ein salsvinst kan tilførast kapitalfondet. Dette er bakgrunnen for at saka vert lagt fram.

2. Status og vurderingar

Fylkesrådmannen har førebudd salet av bustadane i Hellebergvegen ved å dele opp eigedom med gbnr 12/121 til totalt fem eigedomar.

Alle bustadane vert sjølveigarhusværa med eigne små hagar. Tilkomst og parkering skjer på felles eigedom der huseigarane eig ¼ kvar av denne eigedomen og har eit felles drifts- og vedlikehaldsansvar.

Dei nye eigedomane har fylgjande gbnr, storleik og verdianslag (sjå vedlagt kartutsnitt bustader Hellebergvegen):

Gbnr	Tomtestorleik	Verdianslag
12/206	269,8 m2	1,6 mill. kr
12/207	227,5 m2	1,5 mill. kr
12/208	224,2 m2	1,5 mill. kr
12/209	419,4 m2	1,6 mill. kr
12/121	1 191,1 m2	(Fellesareal parkering og tilkomst bustader)

Takst frå 2014 gir følgjande verdifastsetjing for det samla anlegget:

- Marknadsverdi kr 5 600 000,-
- Tomteverdi og teknisk verdi bygningar kr 7 000 000,-

Marknadsvurdering s. 3 i takstrapporten frå 2014 anslår ein omsetningsverdi etter oppdeling/seksjonering til 1,5 mill. kr pr. seksjon/bustad. Dette er bygge- og eigedomssjefen sitt utgangspunkt for ei førebels verdifastsetjing på samla kr 6 200 000,- ved salet no.

Bustadane i Hellebergvegen er frå 1973. Bustadane er relativt godt vedlikehaldne, men treng oppgradering på m.a. våtrom, kjøkken, vindauge og dørar. Dersom ein ikkje sel no må ein såleis pårekne investeringar i bustadane. Bygge- og eigedomssjefen vurderer dette ikkje som kritisk, men naudsynt innan ein 2-4 års periode.

Eit sal vil skje gjennom meklar. Det vil bli henta inn pris frå fleire meklarfirma i området og den meklar som gir beste pris/prosess for sal, vil få oppgåva med å marknadsføre og selje bustadane for fylkeskommunen. Bygge- og eigedomssjefen vil bidra i dei avsluttande prosessane i salet, for om mogleg kunne ta ned noko av utgiftene til meklar.

Det vil saman med meklar bli vurdert behovet for eigarskifteforsikring. Fylkeskommunen sitt forsikringsselskap Protector Forsikring AS tilbyr denne type forsikring.

Eit samla, grovt anslag på kostnader i samband med sal av kvar bustad er på om lag kr 75 – 95.000,-. Dette gjeld utgifter til meklar, frådelling og ev forsikring.

Salspris og då gevinst ved sal av bustadane er sjølvsagt vanskeleg å vurdere og heilt avhengig av marknadssituasjonen på salstidspunktet. Gbnr 12/209 som har størst tomt vil truleg vil gi den høgste prisen og dei to bustadane i midten vil truleg liggje noko lægre.

Bygge- og eigedomssjefen vil saman med meklar vurdere progresjonen i salet, om det vil vere økonomisk mest fordelaktig å selje fleire bustader samstundes ev samla eller om ein sel bustadane på litt meir sikt. Bustadane som ev ikkje kjem for sal vil i venteprosessen verte utleigde som tidlegare. Anslått salsperiode kan vere eit til tre år.

Etter eit ev sal av Hellebergvegen sit fylkeskommunen att med 6 bustader i Vokeldvegen for utleige i Leikanger. 2 av bustadane der er på 66 m2 og 4 av bustadane er på 91 m2. Bygge- og eigedomssjefen vurderer dette som tenleg i framtida.

3. Konklusjon

Fylkesrådmannen ser salet av bustadane i Hellebergvegen som ei god og heilskapleg løysing for fylkeskommunen og tilrår at fylkesutvalet gjer vedtak i samsvar med dette.