



Vaksdal kommune

TILLEGGSINNKALLING FORMANNSKAP/PLAN- OG ØKONOMIUTVALET

Møtedato: 26.02.2018
Møtested: Heradshuset Dale
Møtetid: 09:00 - 11:00

Eventuelle forfall / melding om møtande varamedlem må meldast på [Møteportalen](#) eller til Sølvi Legård epost solvi.legard@vaksdal.kommune.no

kl 0900 – 1100 Formannskapsmøte

Frå kl 1200 – 1530 er det folkevaldprogram med tema:
Arealplanlegging og tettstadutvikling v/ Øystein Bull-Hansen for kommunestyret
Det er sendt eigen innkalling til dette

TILLEGGSSAKSLISTE

SAKSNR **TITTEL**

19/2018 **UTVIKLING AV STAMNES SENTRUM - DRØFTINGSSAK**

22. februar 2018

Sigmund Simmenes
Fung. ordfører



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
19/2018	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	26.02.2018

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Kåre Ulveseth	FA - L02	15/320

UTVIKLING AV STAMNES SENTRUM - DRØFTINGSSAK

Vedlegg:

Takst Stamnes sentrum
Avtale om kjøp av eigedom i Stamnes sentrum

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Saksopplysningar:

Med bakgrunn i sak om utvikling av Stamnes Sentrum KSAK 82/2016 fatta kommunestyret følgjande vedtak:

1. Med utgangspunkt i uhilda takst får administrasjonen i oppdrag å forhandla fram ein avtale om kjøp av gardsnummer 45, bnr. 6. Kjøpesummen må ikkje overstiga dei summene som kjem fram i budsjettet som er utarbeidd av arbeidsgruppa for Stamnes sentrum.
2. Dersom Vaksdal kommune ervervar denne tomten, får administrasjonen i oppdrag å laga samarbeidsavtale med arbeidsgruppa for Stamnes sentrum om korleis ein kan få rive bygget på gardsnummer 45, bnr. 6, og leggja til rette og fylla ut i sjøen. Ein legg til grunn at arbeidsgruppa sitt ansvar i denne samanheng i hovudsak vert å bidra med dugnadsarbeid.
3. Når samarbeidsavtalen mellom kommunen og arbeidsgruppa er utarbeidd, vert denne lagt fram for formannskapet.

Den vart føreteke synfaring med uhilda takstmann av bygningen. Marknadsverdi (normal salsverdi) er i taksten oppgjeve til kr. 300.000,-. Dette gjev uttrykk for kva ein kan forventa for eigedom i markedet, med omsyn til storleik, standard og plassering. Taksten følgjer vedlagt.

Kommunen fremja med bakgrunn i taksten eit bod på eigedom på kr. 600.000,- . I tilsvar frå eigar vart tilbodet frå administrasjonen ikkje akseptert. Eigar ber om eit møte med administrasjonen.

Den 7. april 2017, vart det halde møte med eigar av bnr. 6, og ein representant frå arbeidsgruppa for Stamnes sentrum. I møte vart tilbodet frå kommunen auka med kr. 200.000,- for å imøtekomme eigar. Som ei avslutning på møte vart ein samde om at eigar av bnr. 6, skulle kome med ei attende melding

på om administrasjonen sitt tilbud vart akseptert.

Eigar har i tilsvar datert 16.10.2017, gjeve attende melding til administrasjonen. I nemnde tilsvar har eigar stilt følgjande vilkår i samband med ei eventuell overtaking av gnr. 45, bnr. 6.

1. «Kommunen oppfører ein garasje i samsvar med teikningar på min eigedom gardsnummer 45, bnr. 15.
2. Kommunen kjøper naustet på gardsnummer 45, bnr. 33 (Sjøtun).
3. Garasjen og naustet vert overført til meg etter reglane om makeskifte med offentleg myndigheit, jf. Skattelova § 14-71.

I tillegg stiller eg følgjande vilkår for at makeskiftet skal gjennomførast:

- Kommunen overtek tomte tre månader etter at garasjen og naustet er overlevert til underteikna.

Eg legg til grunn at kommunen ikkje er interessert i bygningsmassen på tomte og at de ikkje har innvendingar mot at bygningen er riven på overtakingstidspunktet.»

Ved realisering av vilkår i skriv datert 16.10.2017, frå eigar er det følgjande kostnader for kommunen:

Tabell

1	Oppføring av garasje på eigedom gnr. 45, bnr. 15, budsjettpris frå arbeidsgruppa	Kr. 585.000,-
2	Tilbod frå eigar av gnr. 45, bnr. 33, Sjøtun.	Kr. 600.000,-
3	Riving av naust / sjøbu + tilrettelegging. Pris er usikker, erfaring tilsei noko i +	Kr. 300.000,-
4	Gebyr for oppføring av garasje	Kr. 5.000,-
5	Overtaking av bnr. 33, 2,5% av kr. 600.000,- x2. skøyte til VK så til ny eigar	Kr. 30.000,-
6	Overtaking av bnr. 6, 2,5% av kr. 300.000,-jf.takst	Kr. 7.500,-
7	Oppmåling tinglysningsgebyr	Kr. 30.500,-
8	Administrativ leiing av oppføring av garasje og riving av bygg.	Kr. 50.000,-
9	Totalsum for overdraging av bnr. 6, i samsvar med krav frå eigar av bnr. 6.	Kr. 1.608.000,-
10	I budsjettposten er det om lag følgjande sum.	Kr. 1.250.000,-
11	Dette gjev eit underskot i høve tildelte midlar / budsjett.	Kr. 358.000,-

Med grunnlag i tabell ovanfor, møter og dialog med eigar, så har ikkje administrasjonen lukkast å kome til einigheit om ei minneleg ordning om kjøp av bnr. 6, i Stamnes sentrum, innanfor tildelt ramme, slik skildra i kommunestyre sitt vedtak pkt. 1.

Vurdering

Skal ein kome innanfor den økonomiske ramma som er i prosjektet med Stamnes sentrum, så er maks beløp kommunen kan betale for denne eigedomen kr. 800.000,-, som eit eingongs beløp. Då er det igjen midlar til sanering / riving av bygg, og noko planering av tomte, prosjektleiar kostnader, samt til offentleg gebyr.

Eit rivingsarbeid av slikt omfang, som Vaksdal kommune skal stå ansvarleg for, kan ikkje utførast som dugnad av private. Dette med omsyn til krav i regelverk og i våre forsikringar dersom det skulle skje ei uønskt hendig / ulukke.

Det er ikkje mogelg for kommunen å stå som ansvarleg entreprenør for oppføring av garasje på bnr. 15, eller utferdige dokument i ein byggjesøknad etter plan- og bygningslova slik skissert i tilbud.

Det er også slik at dersom kommunen byggjer og overdreg ein bygning, i dette høve ein garasje, så er regelverket slik at ein ikkje kan nytta investeringsmidlar til dette, men det må nyttast driftsmidlar. I driftsbudsjettet er det ikkje avsett midlar til Stamnes sentrum.

Oppføring av garasjar til privatpersonar må vurderast opp mot likebehandlingsprinsippet i forvaltningslova. Ei slik løysing kan skape presedens ved liknande høve seinare.

Eigar av gnr. 45, bnr. 6 foreslår makeskifte etter Skatteloven § 14-71 der kommunen overdreg naust og ny garasje i byte med tomt. Slik vi vurderer det er det usikkert om forslaget om makebytte vil vera innafør skattelova §14-71 og gje skattefritak for eigar.

Skatteloven § 14-71 første ledd lyder slik:

”Gevinst ved realisasjon av fast eiendom som ikke omfattes av §§ 14-40 til 14-48 eller § 14-52, kan kreves fritatt for inntektsbeskatning i det året da realisasjonen finner sted, så langt skattyteren som vederlag har mottatt ny fast eiendom som ledd i makeskifte med kommune, fylkeskommune, staten eller selskap hvor kommune eller fylkeskommune eier minst 50 prosent av aksjene.”

Oppsummert

Saka har tatt lang tid og dialogen med eigar har ikkje ført fram til ei løysing i samsvar med kommunestyret sitt vedtak. Kommunen har fremja eit tilbod langt over takst for egedomen utan at det har ført fram. Eigar heldt fast ved tidlegare framlegg, jf Ksak 62/15 og 82/2016.

Det er ønskeleg med ei god utvikling i Stamnes sentrum der både private og offenlege aktørar bidreg. Kommunen har utarbeida reguleringsplan og avsett midlar, og ynskjer med det å vera ein aktiv bidragsytar til utvikling. Private aktørar må også bidra om alle planar skal verte realisert. Som eit ledd i ei seinare utvikling kan ev naustbygg på egedom gnr. 45, bnr. 33, Sjøtun ervervast etter takst.

Forhandlinger, møter og tilbod har ikkje ført fram. Eigar har kome med motbud i saka og dette er vurdert. Forslaget frå eigar inneheldt ein del tiltak som ikkje lar seg gjennomføre av kommunen. Tiltaka kan også vera av ein slik karakter at det fremjar eigar sine private interesser og i tillegg bidrar til prisauke for tilsvarande bygg i området.

Rådmann legg fram saka tll formannskapet for drøfting av vegen vidare.

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 45: Bnr 6**
Kommune: **1251 VAKSDAL KOMMUNE**
Betegnelse: **Nøst med garasje**
Adresse: **Stamnes sentrum, 5722 DALEKVAM**



BRUKSAREAL (BRA): **243 m²** AREAL, P-ROM: **0 m²**

Nøst:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR **300 000**

LÅNEVERDI:

KR **270 000**

Utskriftsdato: 15.12.2016 Oppdrag nr: 1289

Dato befaring: 14.12.2016

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

A1-TAKST AS

Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN

Telefon: 55 16 50 16

Organisasjonsnr: 993 296 635

Sertifisert takstmann:

Rune Løseth

Telefon: 977 01 401

E-post: rune@a1-takst.no

Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befarings uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Ved denne type oppdrag blir det kun utført en enkel befarings av synlige bygningsdeler og overflater som grunnlag for en verddivurdering. Det blir ikke flyttet på innredninger, komponenter eller inventar. Det blir heller ikke gjort besiktigelse eller kontroll bak slike installasjoner og innredninger. Det er ikke foretatt funksjons-testing av komponenter eller installasjoner. Fuktmåling er ikke foretatt. Takstmennene er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som de ikke kunne ha oppdaget, etter å ha besiktiget takstobjektet slik som god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at leiligheten var møblert og i bruk.

Takstforetakets mandat er å fastsette eiendommens verdi utfra foretakets beste skjønn.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	kr	300 000
Anbefalt låneverdi	kr	270 000

Markedsvurdering

Nedenforstående markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Det er ingen salg i område som kan sammenlignes

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Vaksdal kommune
Takstmann:	Rune Løseth
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.12.2016. - Rune Løseth. Byggmester/takstmann. Tlf. 55 16 50 16 - Vaksdal kommune . Kåre Ulveseth.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Nøst med garasje
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i Stamnes sentrum like ved gamle fergekai og grenser til sjø og vei.
Bebyggelsen:	Eldre nøst oppført med trekonstruksjoner med garasje og carport
Om tomten:	Tomten er stortsett bebygget.
Regulering:	Regulert område. PlanID: 2012004 Formål Forretning//tjenesteytelse og vei med kollektiv holdeplass, fortau, kjørevei
Adkomstvei:	Offentlig vei
Tilknytning vann:	Nei
Tilknytning avløp:	Nei

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1251 VAKSDAL Gnr: 45 Bnr: 6
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	496 m ² Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	DYVIK OVE GUNNAR
Adresse:	Stamnes sentrum, 5722 DALEKVAM
Kommentar:	Areal er opplyst av Vaksdal kommune

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forsikringsavtale			Ikke fremvist		
Kvitt. off. avgifter			Ikke fremvist		
Eier	14.12.2016	Eiers representant har gitt generelle opplysninger om eiendommen.			
Eiendomsdata.no	14.12.2016				

Andre forhold	
Forsikring:	Forsikringsopplysninger er ikke gitt.
Ligningsverdi:	Ligningsverdi for boligen fastsettes av skatteetaten

Bygninger på eiendommen

Nøst

Bygningsdata	
Byggear: 1910	Kilde: Eiendomsdata
Anvendelse:	Eget bruk

Kommentar	
Vedlikehold:	Bygget er i dårlig stand.
Standard:	Enkel standard. Uisolerte bygg

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	180	166		166	
2. etasje	84	77		77	Gulvareal
Sum bygning:	264	243	0	243	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal	
Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Nøst, garasje, carport
2. etasje		Loft

Konstruksjoner og innvendige forhold - Nøst	
Bygning, generelt	
Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Naturstein på antatt faste masser. Bolverk i front	
Gulv på grunn	
Jordgulv og tregulv. Støp dekke i garasje. Smøregrav.	
Frittstående dekker	
Etasjeskille i trekonstruksjoner. Store skjevheter i bjellelag	
Yttervegger	
Trekonstruksjoner med trekledning og fasade stålplater Rustskader på fasadeplater.	
Takkonstruksjoner	
Enkel sperrekonstruksjon Skjevheter i tak konstruksjon	
Taktekking og membraner	
Taket er tekket med aluminiums plater og stålplater. Enkelt takoverbygg på carport	
Vinduer	
Vinduer med enkle glass i trekarmen fra bygge år Dårlig stand	
Ytterdører og porter	
Labank dører i tre og aluminium	
Trapper og ramper	
Enkel tretrapp til loft.	

Elkraft, generelt

Det er innlagt strøm i bygget.
Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt
Forsikring
Kommunale avgifter

Teknisk verdi bygninger

Nøst

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	1 200 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 1 000 000
Sum teknisk verdi – Nøst	kr	200 000
Sum teknisk verdi bygninger	kr	200 000

Tomteverdi

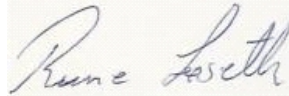
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomtekostnad:	kr	100 000
Sum tomteverdi:	kr	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	kr	300 000
--	-----------	----------------

FYLLINGSDALEN, 15.12.2016



Rune Løseth
Byggmester/takstmann
Telefon: 55 16 50 16

Til

Vaksdal kommune

Konsul Jebsens gate 22

5722 Dalekvam

Svar etter møte 07.04.2017.

Eg viser til møte mellom underteikna og Vaksdal kommune 7 april 2017. På møtet deltok Willy-Andre Gjesdal, Kåre Ulveseth, underteikna og Mons Stamnes. Representantane frå kommune la fram eit tilbod for kjøp av min eigedom gardsnummer 45, bruk 6, parsellen nedanom fylkesveg 569, i Vaksdal kommune (heretter omtalt som tomta). Me avtalte at eg skulle gje tilbakemelding på dette.

Eg beklagar at det har teke lang tid før eg har gjeve tilsvar. Som eg sa i møtet så er det eit vilkår frå mi side at eg får tilbake ein bygningsmasse som gjer at eg har plass til dei tinga som i dag er lagra i bygningen på tomta. I tillegg vil eg ikkje ha økonomiske utlegg i samband med dette. Det har teke mykje tid å henta inn tilbod og anbod og vurdera dei ulike sidene som vedkjem økonomiske utlegg. Eg treng også tid til å flytte av bygget etter at har overteke garasjen og naustet.

For å imøtekoma dei krava eg stiller ovanfor, må Vaksdal kommune yta følgjande i samband med overtaking av tomta:

- Kommunen oppfører ein garasje i samsvar med teikningar på min eigedom gardsnummer 45, bruk 15.
- Kommunen kjøper naustet på gardsnummer 45, bruk 33 (Sjøtun)
- Garasjen og naustet vert overført til meg etter reglane om makeskifte med offentlig myndigheit, jf. Skattelova § 14-71.

I tillegg stiller eg følgjande vilkår for at makeskiftet skal gjennomførast:

- Kommunen overtek tomta tre månader etter at garasjen og naustet er overlevert til underteikna.

Eg legg til grunn at kommunen ikkje er interessert i bygningsmassen på tomta og at de ikkje har innvendingar mot at bygningen er riven på overtakingstidspunktet.

Med helsing

Ove Gunnar Dyvik



Stamnes,

13/10 - 2017