

Saksgrunnlag: Overtakelse av kommunal eiendom

Bakgrunn

I henhold til utbyggingsavtalen for Stokkanhaugen fra 1986 skulle eiendommer som var regulert til grøntareal/friareal på Stokkanhaugen tilfalt velforeningen. Dette inkluderer også eiendom 42/153, markert i gult på kart under. Denne eiendommen ble ved en feil overført til kommunen, som per i dag er eier. Ved årsmøtet 2024 ble det behandlet en sak hvor årsmøtet ga styret instruks om å utrede overtakelse av denne eiendommen. Overtakelse av denne eiendommen ble også tidligere undersøkt av et tidligere styre for omtrent 10 år siden, med konklusjon om at eiendomsskatt ville bli for dyrt, og saken ble derfor ikke fulgt opp videre. Styret har i 2024 vært i dialog med kommunen om både muligheten til å overta eiendommen, kostnad for dette, og mulige nye kostnader ved å eie selve eiendommen.

Fordelene med å eie eiendommen er at velforeningen i større grad har kontroll på hva som skjer i fremtiden med eiendommen. Selv om den per i dag er regulert til grøntareal finnes det ingen garanti for hva som kan skje ved fremtidige fortettinger av bebyggelsen. I tillegg gir det en økonomisk trygghet for velforeningen å eie areal, i tilfelle fremtidige behov for betydelig oppgradering av f.eks. VA-system.



Vurdering

Etter dialog med kommunen er det avklart at velforeningen kan overta eiendom 42/153 vederlagsfritt, med unntak av et tinglysingsgebyr i størrelsesorden 1000 kroner. I tillegg ønsker kommunen selv å beholde arealet som den offentlige veien ligger på. Dette vil kreve at noe areal må fradeles fra eiendommen. Kostnaden for dette er i størrelsesorden 23270,- for arealoverføring og 20394,- for oppmåling. Totale kostnader for overføring av arealet er dermed i størrelsesorden 40-60000,-

Angående eiendomsskatt ble det gjort en omtaksring 01.01.2023 med 10 års varighet hvor fellesarealer ikke takseres, men heller gir en medvirkende verdi til boligens markedsverdi. Det vil si at eiendom 42/153 per i dag, og frem til minimum 2033 ikke belastes eiendomsskatt. Kommunen har antydnet at de regner med at dette vil vedvare ut over 2033, da ønsket er å fordele eiendomsskatt på bebygde areal og boliger heller enn fellesarealer, men de kan ikke gi noen garanti for dette. Eiendomsskatt før 2023 for friarealet velforeningen eier i dag (primært området rundt gapahuken og fotballbanen) var rundt 4000 kroner i året.

Styret vurderer at kostnaden for å overta eiendommen ikke er større enn oppsidene ved å eie eiendommen. Styret vurderer også risikoen for at det i fremtiden skal pålegges eiendomsskatt på eiendommen som liten.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gå videre med prosessen for å overta eierskapet til eiendom 42/153 med tilhørende overskjøting av kommunal vei.