



RISØR KOMMUNE

EIENDOMSUTVALGETS VURDERING AV BEBYGD OG UBEBYGD KOMMUNAL EIENDOM



Prosjektrapport

Forberedt for: Senere politisk behandling av Risør bystyre

Forberedt av: Eiendomsutvalg oppnevnt av Risør bystyre; sak 170/12 og 67/13.

Risør den 17.06.2014

Politisk oppnevnt:

Jan Einar Henriksen
Utvalgsleder

Knut Henning Thygesen

Torgeir S. Torkjelsson

Administrativt oppnevnt:

Øystein Frøyna

Thorvald A. Garthe.

Marit Mo Wroldsen
Utvalgssekretær

Innholdsfortegnelse

SAMMENDRAG	2
INNLEDNING	3
BEBYGD KOMMUNAL EIENDOM	5
- 27 faktaark utvalgte bebygde eiendommer	
UBEBYGD KOMMUNAL EIENDOM	6
- 10 faktaark utvalgte ubebygde eiendommer	
DRØFTINGER	7
KONKLUSJONER	10
VEIEN VIDERE	11
Vedlegg 1 - Administrasjonens vurdering av verdier og kapitalkostnader	

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Risør bystyre nedsatte 13/12-2012, sak 170/12, et utvalg med politisk og administrativ representasjon som skal vurdere salg av bebygd og ubebygd kommunale eiendom til markedspris.

Formål

Å styrke kommunens økonomi, gjennom direkte inntekter (fondsoppbygging) og eventuelt gjennom reduserte kostnader til vedlikehold.

En målsetting ved tiltaket er også tilrettelegging for privat verdiskaping og offentlig verdiskaping gjennom alternativ anvendelse (investeringer) av midlene som bygges opp nå og/eller senere.

Avveininger

I de interesseavveininger utvalget må gjøre, skal det legges stor vekt på hensynet til allmennheten.

Prosjektsammendrag

Utvalget anbefaler at arbeidet med faktaark videreføres, rulleres fortløpende, og legges til grunn ved utarbeiding av handlingsplan/budsjett.

Utvalget anbefaler rådmannen å etablere en regnskapsrutine som vil lette oversikten over de reelle kostnadene knyttet til de enkelte eiendommer.

Utvalget ønsker ikke å levere en konkret innstilling med hvilke eiendommer som skal selges eller ikke, selv om noen eiendommer nok skiller seg klarere ut for salg enn andre.

Utvalgets arbeid må ses i sammenheng med andre kommunale planer og rapporter når rådmannen vurderer hvilke eiendommer som ønskes solgt.

Utvalget anbefaler at hele Tjennasenteret (Sykehusgata 7 og 9, Carstensensgate 23 og 25) ses på som selvstendig prosjekt.

INNLEDNING

Bakgrunn for saken

Under bystyrets budsjettbehandling, sak 170/12, den 13. desember 2012 fremmet Krf, Frp, Venstre og Høyre et fellesforslag om å oppnevne et eiendomsutvalg som skulle vurdere salg av bebyggd og ubebyggd kommunal eiendom til markedspris.

Forslaget, som ble enstemmig vedtatt av bystyret, lød slik:

“Bystyret nedsetter et utvalg med politisk og administrativ representasjon som skal vurdere salg av bebyggd og ubebyggd kommunal eiendom til markedspris. Formålet er å styrke kommunens økonomi, gjennom direkte inntekter (fundsoppbygging) og eventuelt reduserte kostnader til vedlikehold. En målsetting ved tiltaket er også tilrettelegging for privat verdiskaping og offentlig verdiskaping gjennom alternativ anvendelse (investeringer) av midlene som bygges opp - nå og/eller senere. I de interesseavveininger utvalget må gjøre, skal det legges stor vekt på hensynet til allmennheten. Utvalgets innstilling skal legges frem for politisk behandling senest i juni 2013.”

Oppnevning

Risør bystyre vedtok i sak 67/13, den 20. juni 2013 enstemmig å oppnevne følgende 3 politiske representanter:

1. Jan Einar Henriksen (JEH)
2. Knut Henning Thygesen (KHT)
3. Torgeir S. Torkjelsson (TST)

Rådmannen utpekte deretter følgende 2 administrative representanter:

1. Øystein Frøyna (ØF)
2. Thorvald A. Garthe (TAG)

Konstituering

Rådmannen innkalte de politisk valgte og administrativt utpekte representanter til et konstituerende utvalgsmøte den 11. oktober 2013 på kommunehuset.

- Jan Einar Henriksen ble valgt som utvalgsleder
- Marit Mo Wroldsen ble valgt/oppnevnt som utvalgssekretær

Oppstart

Thorvald A. Garthe redegjorde for ubebyggd kommunal eiendom og presenterte kart med markering av de ulike eiendommer, med unntak av eiendommer i Risør sentrum og på øyene. Øystein Frøyna presenterte oversikt over bebyggd kommunal eiendom i hele Risør kommune.

Presentasjonene av bebyggd og ubebyggd kommunal eiendom viste at det ikke foreligger noen ensartet og enkelt tilgjengelig totaloversikt for hver enkelt eiendom med vedlikeholdsbehov, kostnader, inntekter, gjeld kapitalutgifter etc.

Utvalget valgte også å ha møter for å få innspill fra kommunalsjefene Nils Martin Andersen og Aase Hobbesland, økonomisjef Halvor Halvorsen, enhetsleder for eiendom og tekniske tjenester Jon Frydenberg, samt samfunnsplanlegger Sigrid Hellerdal Garthe. Garthe presenterte prosjektet *“UTREDNING OM KOMMUNALE BOLIGER. Situasjon i dag og handlingsplan på kort og lang sikt.”*

Metode

Etter innledende gjennomganger ble det klart at en detaljert presentasjon av samtlige bebygde og ubebygde kommunale eiendommer ikke var fornuftig eller praktisk mulig med tanke på arbeidsinnsats og presentasjon.

Utvalget valgte derfor å utarbeide egne faktaark for et utvalg bebygde og ubebygde kommunale eiendommer, som presenteres med kart/foto samt skjematisk informasjon om areal, bruk, leietakere, utgifter eksklusiv lønnsutgifter, leieinntekter, forventet vedlikehold, forsikring, verdi, tidligere vurderinger og vedtak, tinglyste heftelser, hensyn til allmennheten, reguleringsformål, når anskaffet, kjøpesum, gjeld, årlig rente og avdrag. Administrasjonens vurdering av verdier og kapitalkostnader ligger som vedlegg nr. 1.

På sikt mener utvalget at det bør etableres tilsvarende faktaark for samtlige kommunale eiendommer.

Avveininger

Arbeidet i utvalget, som dels er politisk og administrativt sammensatt, viser at det administrativt er fokus på det praktiske arbeid. Samtidig er det politisk ulik fokus og fokus på salg (og også kjøp) av bebygd kommunal eiendom og utvikling av ubebygd kommunal eiendom.

Utvalget har fokusert på fakta, presentasjon og data for å få fram en felles forståelse for de presenterte faktaarkene.

Utvalget er derfor enig i at arbeidet med faktaarkene for de ulike bebygde og ubebygde kommunale eiendommene er viktig for helheten ved senere administrativ og politisk behandling av kommunal eiendommer.

Den endelige administrative og politiske avveining opp mot allmennhetens interesser blir til syvende og sist behandlet når rådmannen fremlegger sin innstilling til politisk behandling i bystyret. Bystyret bestemmer om og hvilke bebygde og ubebygde kommunale eiendommer som skal selges, eller ikke, samt den videre bruken av eiendommene.

Utvalget anbefaler at Tjennasenteret sees på som eget prosjekt, hvor en går i dybden når det gjelder kost/nytte, og for å belyse fremtidig bruk og utnyttelse.

BEBYGD KOMMUNAL EIENDOM

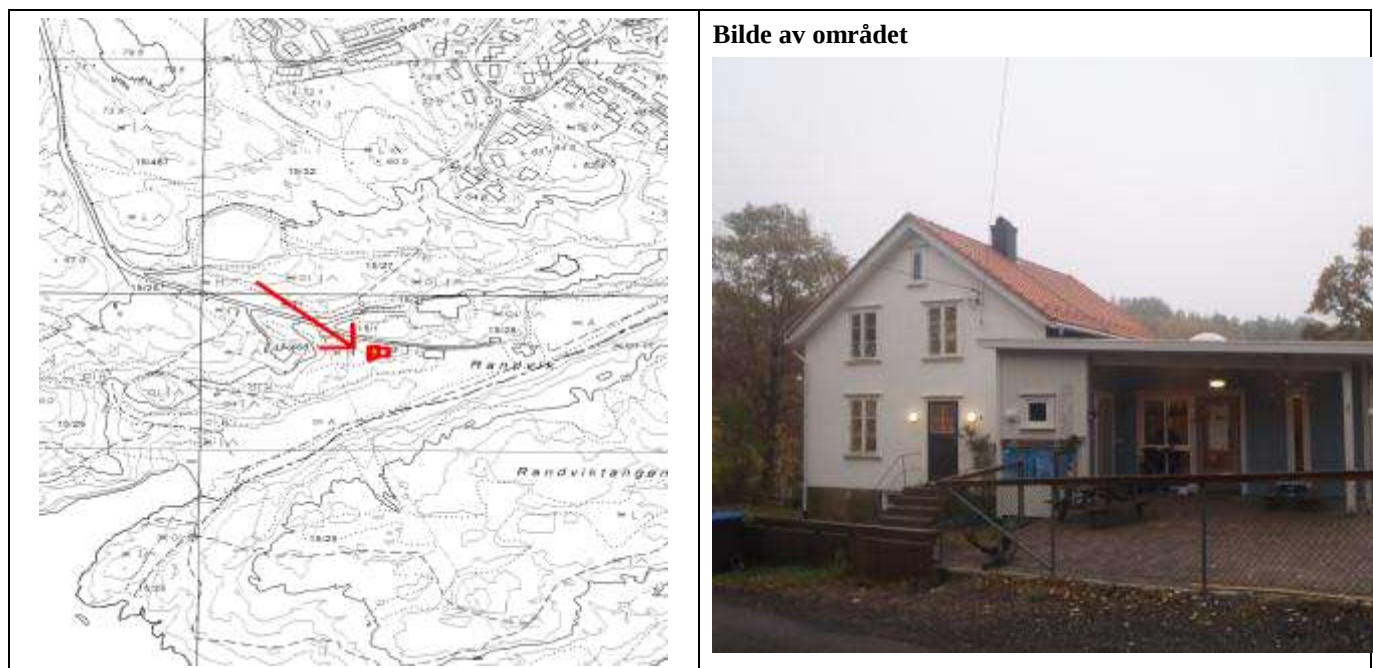
Risør kommune er en betydelig eiendomsbesitter og disponerer i dag ca 55.000 m² fordelt på 98 bebygde kommunale eiendommer

Herav inngår skolebygg, barnehager, utleieboliger, omsorgsboliger, institusjoner, næringsbygg, idrettsbygg, kulturbygg, administrasjonsbygg, presteboliger og kirkebygg mm.

Utvalget har valgt å se nærmere på følgende eiendommer:

1. Amandus barnehage
2. Branntårnet
3. Carstensens gate 23
4. Carstensens gate 25
5. Dueveien 12
6. Fargeskrinet barnehage
7. Frikirkegata 1
8. Gamle Randvik barnehage
9. Heiveien borettslag – 3 leiligheter
10. Hope barnehage
11. Kirkegata 1
12. Lekeslottet barnehage
13. Lokalet i Urheia
14. Låven på Randvik
15. Mudderbua
16. Prestegata 9
17. Prestegata 15
18. Rygjarheim
19. Sirisvei 11
20. Skolegt 1 – Skansen
21. Strandgata 10 – Tollboden
22. Sykehusgata 7
23. Sykehusgata 9
24. Sønleledtunet
25. Trollstua barnehage
26. Tyriveien 15 A - D
27. Tyriveien 15 E - I

1. AMANDUS BARNEHAGE, RANDVIK GÅRD GNR. 15 BNR. 1



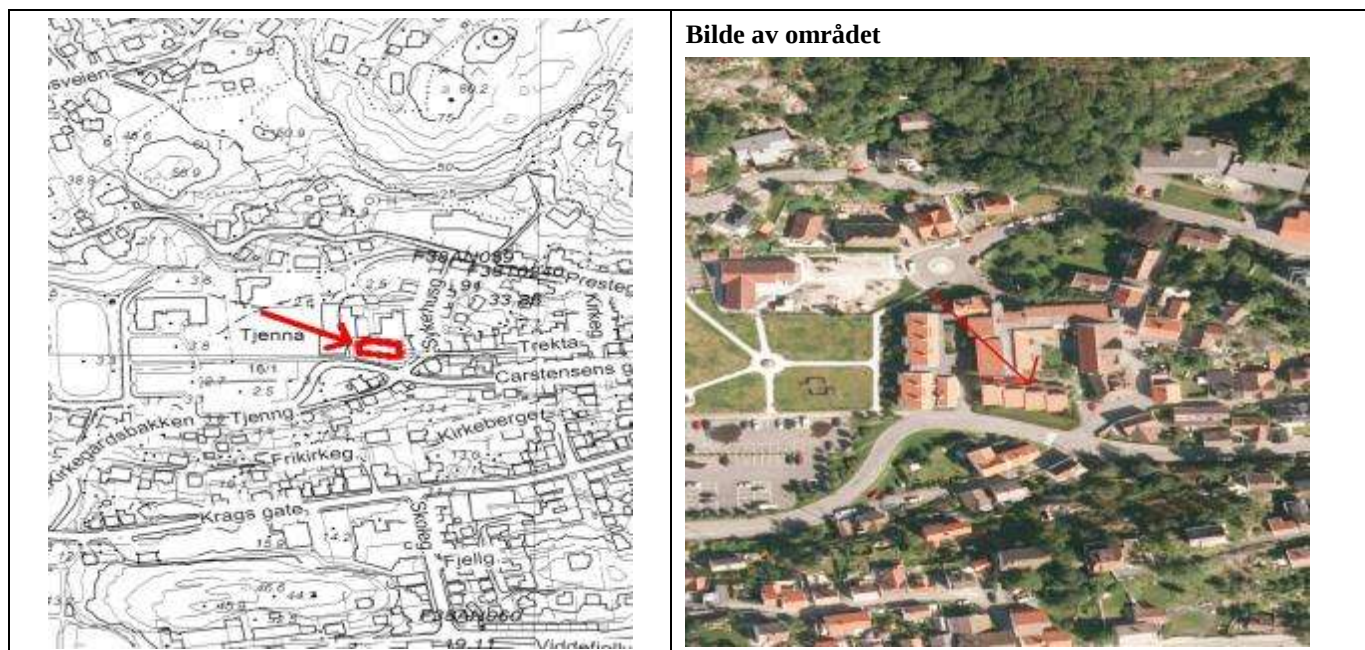
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	300 m2	Bebygd areal
Bruk	Amandus barnehage Org. Nr. 971490546	Privat barnehagedrift. Leieforholdet utløper 01.11.2043. Leier har rett til å si opp avtalen med 1 års oppsigelsesfrist. Kommunen har rett til å avslutte leieavtalen, ev. reforhandle denne, dersom barnehagen endrer organisasjonsform.
Utgifter 2012		Leier skal bære alle utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold som vederlag. Strøm, komm.avg., forsikringer, løpende vedlikehold. Ved behov for større utbedringer (tak, grunnmur, vinduer, kledning og grunnforhold) med kostnad pr. tiltak på kr. 20 000 eller mer (indeksreguleres), skal dette bekostes av utleier.
Inntekter 2012		
Forventa vedlikehold		Eiendomsavd. gjennomgår bygget sammen med leier en gang i året
Forsikringssum 2013	2.649	Utleier ansvarlig for at eiendommen med bygninger er forsikret, men forsikringssummen blir å belaste leietaker og oppkreves årlig. Inkl. ikke innbo
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		
Tidligere vedtak		Behovsplan barnehagene PS 84/13 der Randvik barnehage (nå Trollstua) prosjekteres for utvidelse, Fargeskrinet avventes.
Tinglyste heftelser		Heftelse fra Direktoratet for Naturforvaltning må slettes.
Hensyn til allmennheten		Området ligger i tilknytning til friluftsområde og naturvernområde (Randvikhalvøya)
Reguleringsformål		Ligger i et LNF-område (landbruks,- natur- og friluftsområde) på hovedbruket gnr.15, bnr.1 Randviks grunn, - uten spesiell tomt
Diverse		Kommunal garanti for lån opptil 2 500 000. Garantien gis som simpel kausjon
Estimert totale kapitalkostnader	10.173	Se vedlegg nr. 1 – Vurdering verdier og kapitalkostnad bygg av 28-04-14

2. BRANNTÅRNET, GNR. 16 BNR. 440



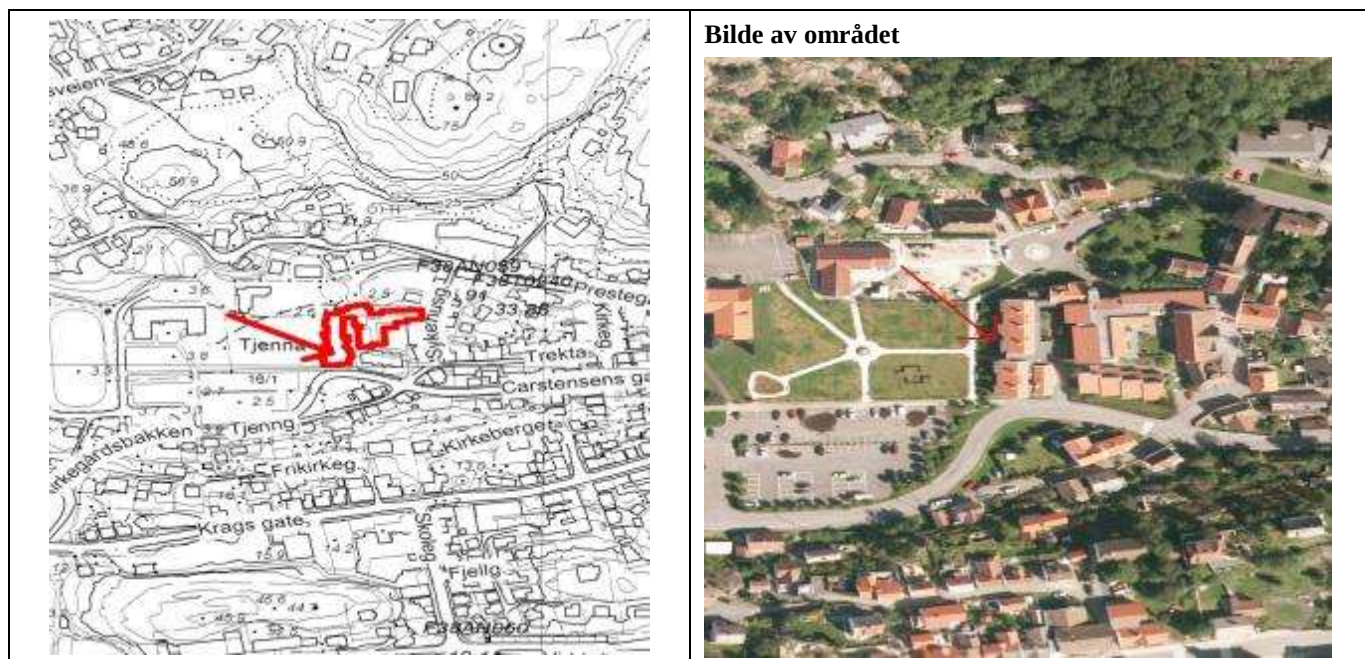
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	48 m2	Bebygd areal
Bruk	Ola Steen, orgnr. 88171232	Galleri/utstilling for kunst. Leieavtale forlenget til 31.12.2016. Leier og utleier kan si opp avtalen i leietiden med 6 måneders skriftlig varsel.
Utgifter 2012	0	
Inntekter 2012	0	
Forventa vedlikehold		Leier skal bære alle utgifter til nødvendig innvendig oppussing, drift og vedlikehold som vederlag for bruk av lokalene.
Forsikringssum 2013	430	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		Sefrak registrert, bygg satt opp før 1900
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Reguleringsplan, Risør sentrum av 1991 Formål: Friområde
Estimert totale kapitalkostnader	0	Ferdig avskrevet/nedbetalt

3. CARSTENSENS GATE 23 GNR. 16 BNR. 713



Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	3670 m ²	Bebygd areal Sykehusgt. 7, Sykehusg. 9, Carstensensgate 23 og 25
Byggeår	Ca 1963	
Bruk	Omsorgsboliger	8 leiligheter. For personer med nedsatt funksjonsevne/behov for fysisk tilrettelegging
Utgifter 2012	31.660	Carstensensgt. 23
Inntekter 2012	360.496	Carstensensgt. 23
Forventa vedlikehold	20.000 – 40.000	En del utvendig vedlikeholdsbehov, maling. Erfaringsbaserte tall
Forsikringssum 2013	11.542	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Utredning sosialt boligarbeid igangsatt etter pkt. 11 i bystyrets budsjettvedtak av 12.12.13
Tidligere vedtak		Boligsosial handlingsplan, Omsorgsplan
Tinglyste heftelser		Pengeheftelser Husbanken
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Bebyggelsesplan Tjennaområdet - offentlig bebyggelse. Stadfesta 1991
Diverse		Eiendomsgrensene må ryddes opp i. Flere bruksnummer i komplekset Tjennasenteret. Ingen husbankbindinger.
Estimert totale kapitalkostnader	891.776	Estimert kostpris 16.000.000. Carstensensgt. 23 + 25. Byggeår 1963 Carstensensgt. 23. Se vedlegg nr. 1 – Vurdering verdier og kapitalkostnad bygg av 28-04-14

4. CARSTENSENS GATE 25 GNR. 16 BNR. 1



Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	3670 m2	Bebyggd areal hele komplekset Sykehusgt. 7, Sykehusg. 9, Carstensensgate 23 og 25
Bruk	Omsorgsboliger	14 leiligheter. For personer med nedsatt funksjonsevne/behov for fysisk tilrettelegging
Utgifter 2012	54.456	Carstensensgt. 25
Inntekter 2012	1.163.176	Carstensensgt. 25
Forventa vedlikehold	20.000 – 40.000	Løpende vedlikehold – maling etc. Erfaringstall
Forsikringssum 2013	24.104	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Utredning sosialt boligarbeid igangsatt
Tidligere vedtak		Boligsosial handlingsplan, Omsorgsplan
Tinglyste heftelser		
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Eiendomsforholdet må ryddes opp i. Flere bruksnummer i komplekset Tjennasenteret
Diverse		Bygd 1999 med oppstartstilskudd fra Husbanken på 20 år. Hvis leilighetene ønskes frigjort fra bindingene tilbakebetales kr. 857.000 i tillegg til at kommunen mister årlig kompensasjonstilskudd kr. 358.000 i 2013
Estimert totale kapitalkostnader	891.776	Estimert kostpris 16.000.000. Byggeår 2000. Se vedlegg nr. 1 – Vurdering verdier og kapitalkostnad bygg av 28-04-14

5. DUEVEIEN 12 GNR. 14 BNR. 365

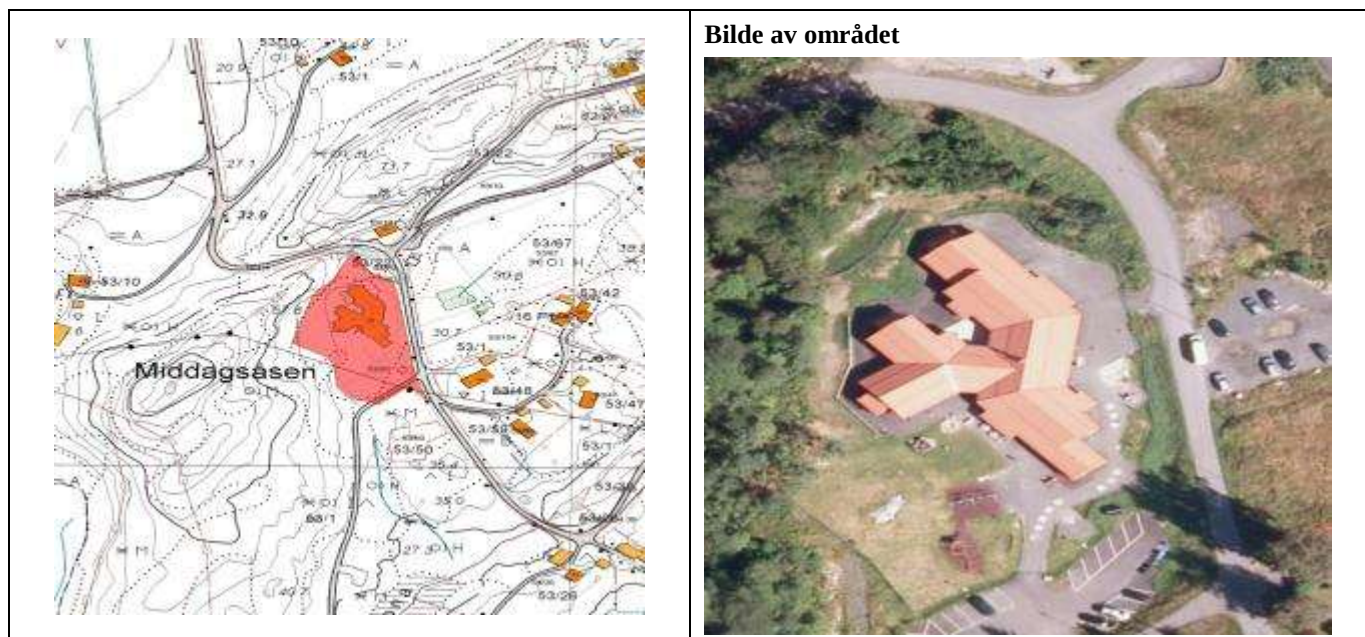


Bilde av området



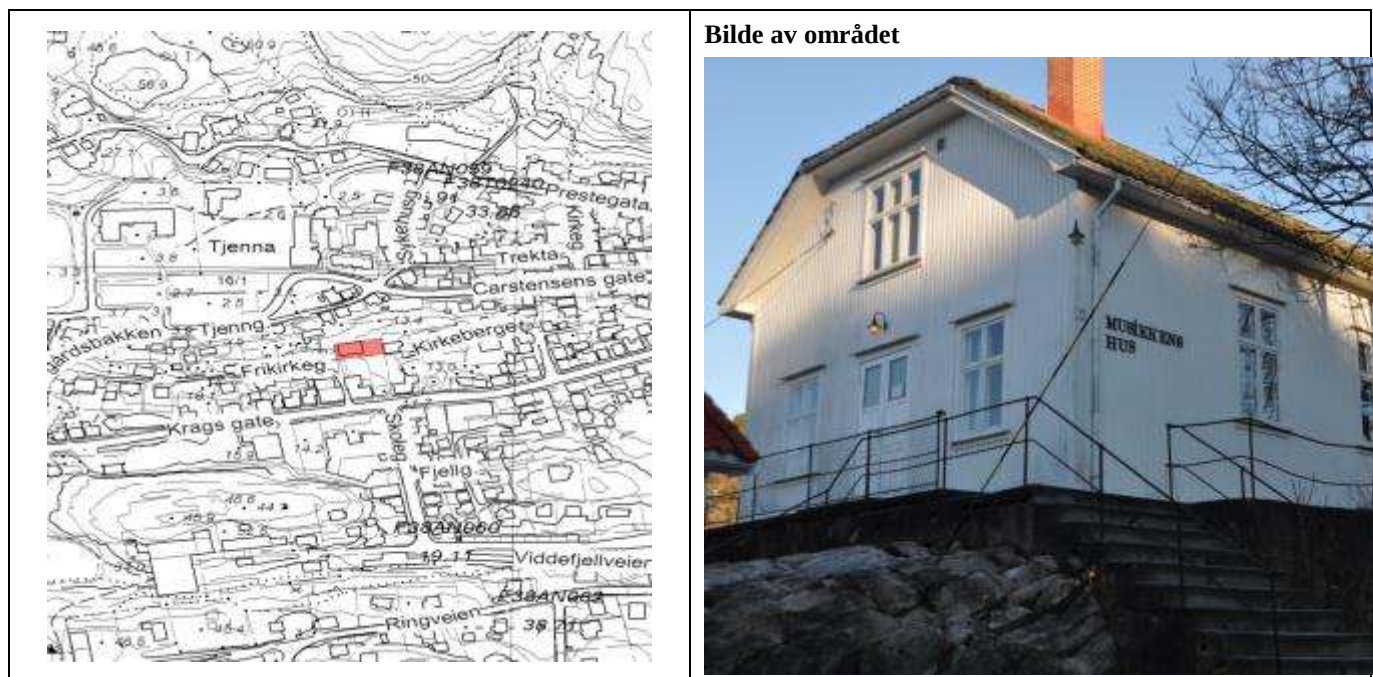
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	300 m2	Bebyggd areal
Bruk	Økonomiske/sosiale /helsemessige vilkår	4 leiligheter brukt til tidsbestemte leieforhold
Utgifter 2012	63.509	
Inntekter 2012	234.256	
Forventa vedlikehold	50 – 100 kr/m2	
Forsikringssum 2013	3.296	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Utredning sosialt boligarbeid igangsatt
Tidligere vedtak		Boligsosial handlingsplan, omsorgsplan
Tinglyste heftelser		
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Byggeområde for frittliggende eneboliger. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for Randvik IV, felt 2, stadfestet 16. juli 1976
Estimert total kapitalkostnad	25.036	Estimert kostpris 481.000. Se vedlegg nr. 1 – Vurdering verdier og kap. kostnad bygg av 28-04-14

6. FARGESKRINET BARNEHAGE, GNR. 53 BNR. 69



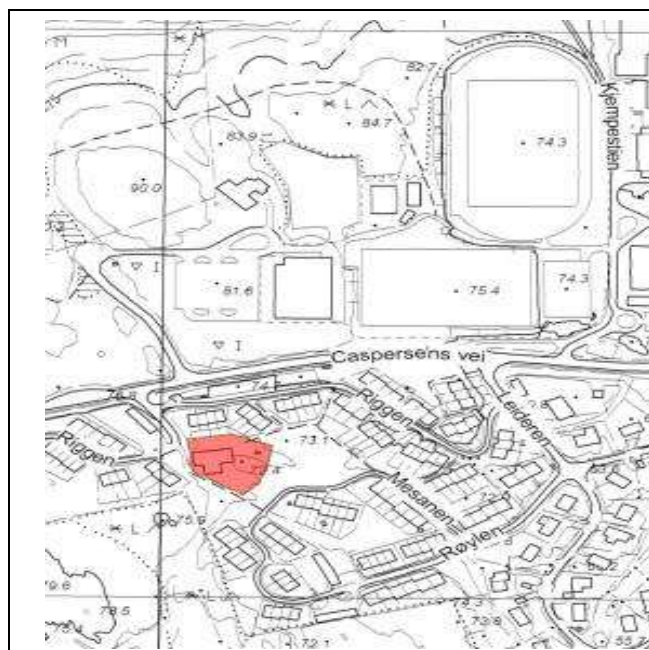
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	730 m2	Bebygd areal
Bruk	Kommunal barnehage	
Utgifter 2012	300.365	
Inntekter 2012		
Forventa vedlikehold	30.000	Løpende vedlikehold. Normale kostnader max 50 kr/m2/år. Dvs. noe er avsetninger
Forsikringssum 2013	14.447	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		
Tidligere vedtak		Behovsplan barnehagene PS 84/13 der Randvik barnehage (nå Trollstua) prosjekteres for utvidelse, Fargeskrinet avventes.
Tinglyste heftelser		
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Reguleringsformål, offentlig barnehage. Ligger i stadfestet reguleringsplan for Kalstadheia fra 2006. Tomtestørrelse, 6,9 daa.
Diverse		Hele bygget benyttes til barnehage
Estimert totale kapitalkostnader	1.614.036	Byggeår 2007-2012. Estimert kostpris 26.960.000. Se vedlegg nr. 1 – Vurdering verdier og kapitalkostnad bygg av 28-04-14

7. FRIKIRKEGATA 1 – MUSIKKENS HUS, GNR. 16 BNR. 599



Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	150	
Bruk	Lag/foreninger	Risør Musikkorps, org nr 971 327 383, har leieavtale til 30.06.23. Oppsigelsesfrist 6 mnd. begge parter
Utgifter 2012		
Inntekter 2012		Leier skal bære alle utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold som vederlag. Strøm, komm.avg., forsikringer, løpende vedlikehold.
Forventa vedlikehold	Leier står for løpende vedlikehold	Forventer ikke reparasjoner og utskiftninger de neste 5 år
Forsikringssum 2013	2.171	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		
Tidligere vedtak		Kommuneplan 2006-2018
Tinglyste heftelser		Ingen heftelser
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Reguleringsplan Risør sentrum av 1991. Formål: Offentlig bygning
Estimert totale kapitalkostnader	0	Ferdig avskrevet/nedbetalt. Se vedlegg nr. 1 – Vurdering verdier og kapitalkostnad bygg av 28-04-14

8. RANDVIK BARNEHAGE (TUSSEKROKEN), RIGGEN 18, GNR. 15 BNR. 367

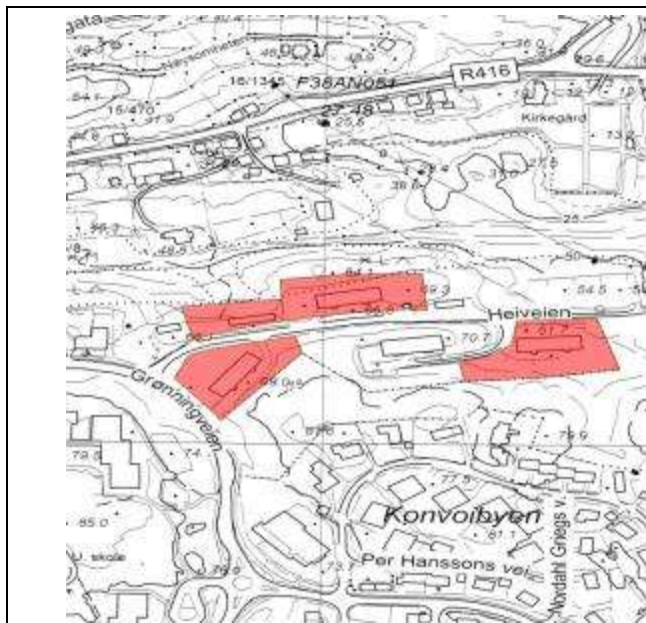


Bilde av området



Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	267 m ²	Bebygd areal
Bruk	Ingen bruk	Egnet til ombygging til leiligheter
Utgifter 2012	129.000	
Inntekter 2012	0	
Forventa vedlikehold	Ca, 70 kr/m ² /år = kr 15.000 – 20.000	Bygg som står i lengre tid uten bruk, vil forfalle raskere, noe som kan føre til store utgifter på sikt. Erfaringsbaserte tall
Forsikringssum 2013	5.938	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		
Tidligere vedtak		Behovsplan barnehagene PS 84/13 der Randvik barnehage (nå Trollstua) prosjekteres for utvidelse, Fargeskrinet avventes.
Tinglyste heftelser		
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Offentlig formål, med byggeområde daghjem. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen for Randvik II (Block Watne), stadfestet 12.07.1973. Tomta utgjør 1962 m ²
Estimert totale kapitalkostnader	96.293	Estimert kostpris 1.750.000. Se vedlegg nr. 1 – Vurdering verdier og kap. kostnad bygg av 28-04-14

9. TRE LEILIGHETER I HEIVEIEN BORETTSLAG (HEIVEIEN 7, 8 OG 14) GNR. 15 BNR. 145, BNR. 180 OG BNR. 188

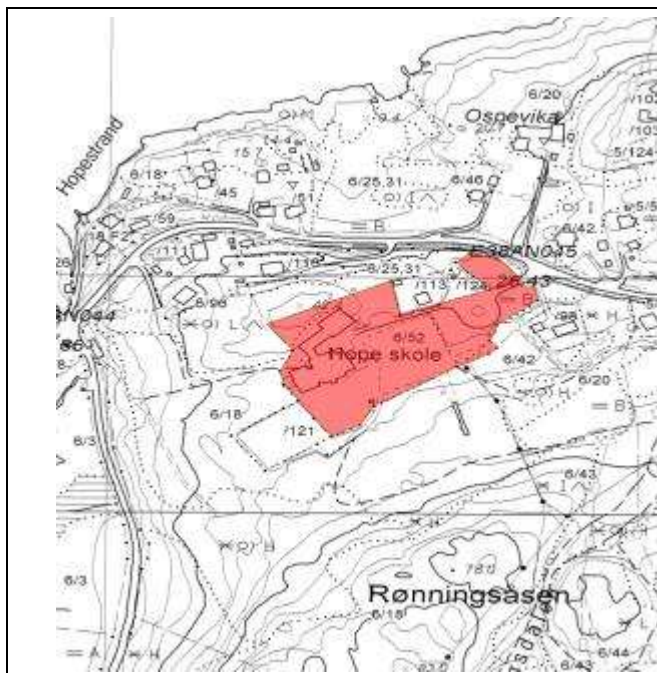


Bilde av området



Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	14B: 88 8A: 75 7A: 75	3 leiligheter
Bruk	Sosiale vilkår	Fremleieleiligheter
Utgifter 2012	193.668	Husleie til borettslagene i tillegg til oppussing av en leilighet
Inntekter 2012	172.988	
Forventa vedlikehold		Enklere oppussing ved skifte av leietaker.
Forsikringssum		Inkl. i leie
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Utredning sosialt boligarbeid er igangsatt.
Tidligere vedtak		Boligsosial handlingsplan, Omsorgsplan
Tinglyste heftelser		Borettslagloven. §4-2 første ledd: Kommunen kan eiga andelar utan omsyn til vedtektene §4-12: Forkjøpsrett kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over frå ein andelseigar som nemnd i § 4-2 første ledd til leigaren av den bustaden som andelen er knytt til.
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Risør kommune er andelseier til 3 leil. i borettslag
Estimert totale kapitalkostnader	4.000 6.667	Leilighet kjøpt ca. 1993. Estimert kostpris 120.000. Byggeår 1971-72. Leilighet kjøpt ca. 1988. Estimert kostpris 200.000. Byggeår 1971-72

10. HOPE BARNEHAGE, HOPE GNR. 6 BNR. 52



Bilde av området



Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal		
Bruk	Barnehage	Kommunal. Barnehagen har tett samarbeid med Hope skole, og SFO holder til i barnehagens lokaler
Utgifter 2012		Barnehagen er en del av Hope oppvekstsenter.
Inntekter 2012		
Forventa vedlikehold	50.000	Løpende vedlikehold/utvendig maling. Erfaringsbaserte tall
Forsikringssum 2013		Inkl i Hope skole
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		
Hensyn til allmennheten		Div. idrettsaktiviteter er knyttet opp mot eiendommen.
Reguleringsformål		Eiendommen avsatt som offentlig byggeområde i flatereguleringsplanen for Hope – Sandnes fra 1978. Tomta utgjør ca. 12 daa.
Estimert totale kapitalkostnader	748.853	Hope oppvekstsenter (barnehage+skole). Byggeår 1960/2004. Estimert kostpris 13.128.000. Se vedlegg nr. 1 – Vurdering verdier og kapitalkostnad bygg av 28-04-14

11. KIRKEGATA 1, GNR. 16 BNR. 704

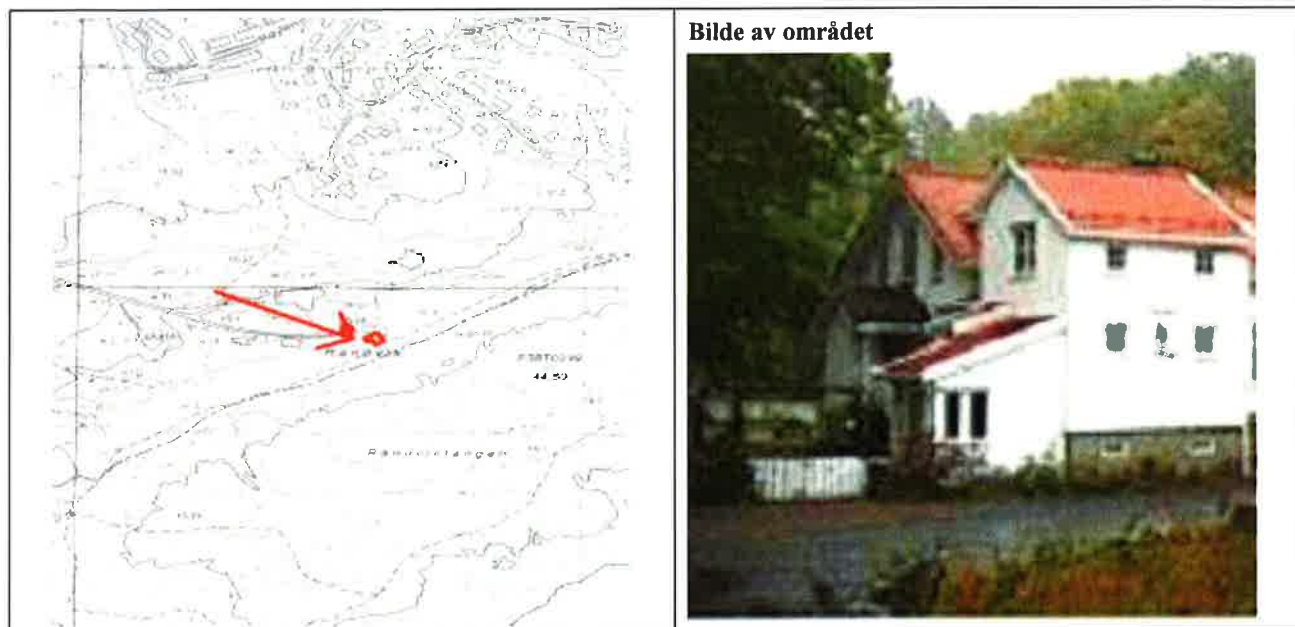


Bilde av området



Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	330 m2	Bruksareal
Bruk	Menighetssenter Prestekontor	
Utgifter 2012	112.270	
Inntekter 2012	46.000	Møtelokaler i 2. etasje til utleie
Forventa vedlikehold	50 kr/m2/år	Normalt vedlikehold. Erfaringsbaserte tall
Forsikringssum 2013	6.702	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		Sefrak registrert, bygg satt opp før 1900
Hensyn til allmennheten		Møtelokaler i 2. etasje til utleie
Reguleringsformål		Reguleringsplan, Risør sentrum av 1991 Formål: Offentlige bygninger
Estimert totale kapitalkostnader	75.787	Estimert kostpris 1.400.000. Oppgradert 2001. Se vedlegg nr. 1 – Vurdering verdier og kapitalkostnad bygg av 28-04-14

12. LEKESLOTTET BARNEHAGE, RANDVIK GÅRD GNR. 15 BNR. 1



Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	730 m2	Bebygd areal
Bruk	Lekeslottet barnehage DA Org.nr. 891738242	Privat. Leieforholdet utløper 01.11.2043. Leier har rett til å si opp avtalen med 1 års oppsigelsesfrist. RK har rett til å avslutte leieavtalen, ev. reforhandle denne, dersom barnehagen endrer organisasjonsform.
Utgifter 2012		Leier skal bære alle utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold som vederlag. Strøm, komm.avg., forsikringer, løpende vedlikehold. Ved behov for større utbedringer (tak, grunnmur, vinduer, kledning og grunnforhold) med kostnad pr. tiltak på kr. 20 000 eller mer (indeksreguleres), skal dette bekostes av utleier.
Inntekter 2012		
Forventa vedlikehold	Kr 20.000-40.000,-	Vedlikeholdskostnader tak Fredriks hus, gnr. 15 bnr. 28
Forsikringssum	2.772 Hovedhus 345 Fredriks hus	Utleier ansvarlig for at eiendommen med bygninger er forsikret, men forsikringssummen blir å <u>belaste leietaker</u> og oppkreves årlig. Ikke innboforsikring.
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		
Tidligere vedtak		Behovsplan barnehagene PS 84/13 der Randvik barnehage (nå Trollstua) prosjekteres for utvidelse, Fargeskrinet avventes.
Tinglyste heftelser		Heftelse fra Direktoratet for Naturforvaltning som må slettes.
Hensyn til allmennheten		Området ligger i tilknytning til friluftsområde og naturvernområde (Randvikhalvøya)
Reguleringsformål		Bygningen for Lekeslottet ligger i et LNF-område (landbruks,- natur- og friluftsområde) på hovedbruket gnr.15, bnr.1 Randviks grunn og uten spesiell tomt. Fredriks Hus med eget matrikelnummer, gnr.15, bnr.28, tomt 0,5 daa.
Diverse		Kommunal garanti for lån til renovering begrenset oppad til kr 1 500 000.
Estimert totale kapitalkostnader	12.578	Se vedlegg nr. 1 – Vurdering verdier og kapitalkostnad bygg av 28-04-14

13. LOKALE I URHEIA (TIDLIGERE MUSEUM) GNR. 16 BNR. 9

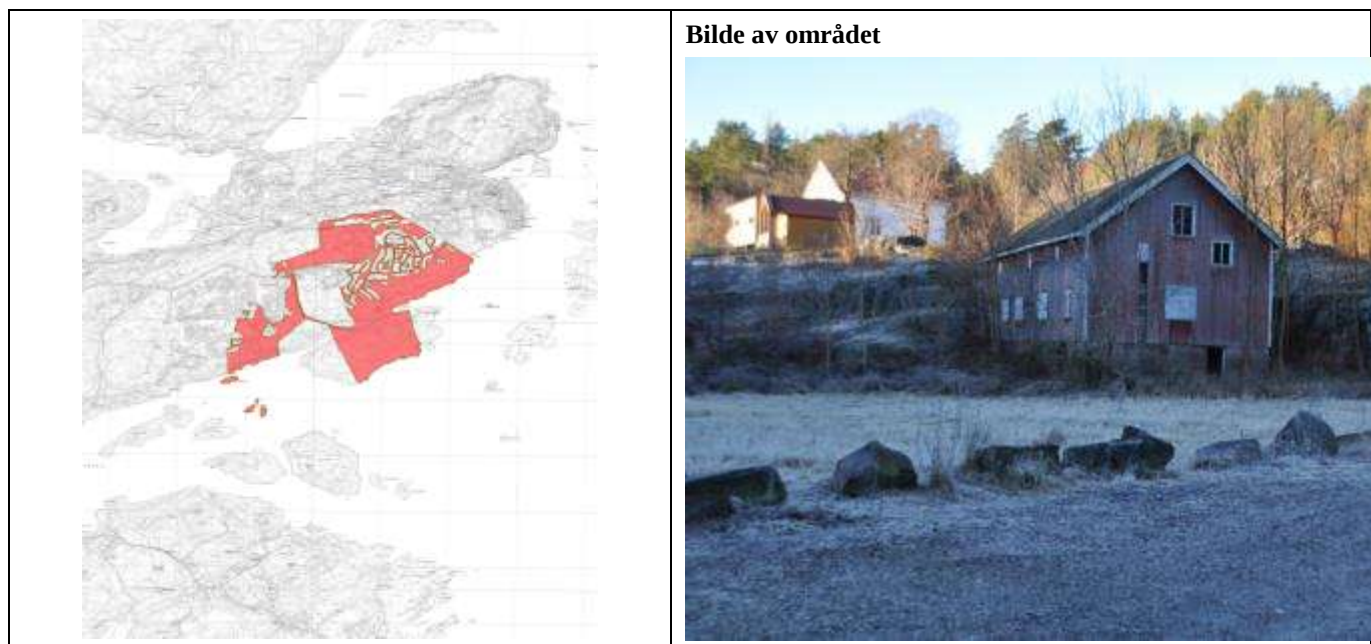


Bilde av området



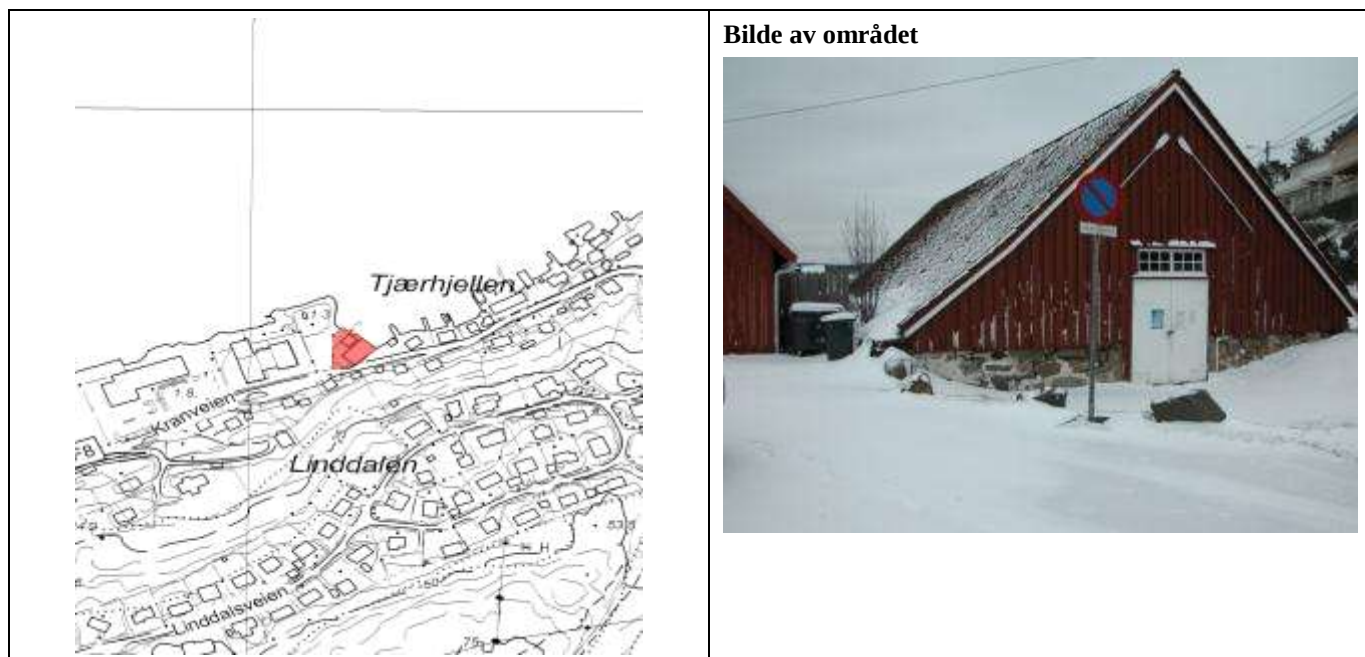
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	50 m2	Bebygd areal
Bruk	Ingen	Bør beholdes inntil bruk av Urheia er bestemt. Urheia som sees som en helhet
Utgifter 2012	0	
Inntekter 2012	0	
Forventa vedlikehold		Males, dører og luker repareres
Forsikringssum	1.398	Museum og toalettbygg
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Bygningen i Urheia passer dårlig til oppbevaring av gjenstander eller arkiver da bygget ikke er tilpasset dette. Bygget kan brukes av en velforening til for eksempel varmerstue eller lignende, men ikke i en museums sammenheng.
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		
Hensyn til allmennheten		Bygningen ligger i et sentralt turområde.
Reguleringsformål		Bygningen ligger i friområde i Urheia reguleringsplan, stadfestet i 1997 på hovedbrukets grunn gnr.16, bnr.9.
Estimert totale kapitalkostnader		Finner ingen verdier

14. LÅVEN RANDVIK, GNR. 15 BNR. 1



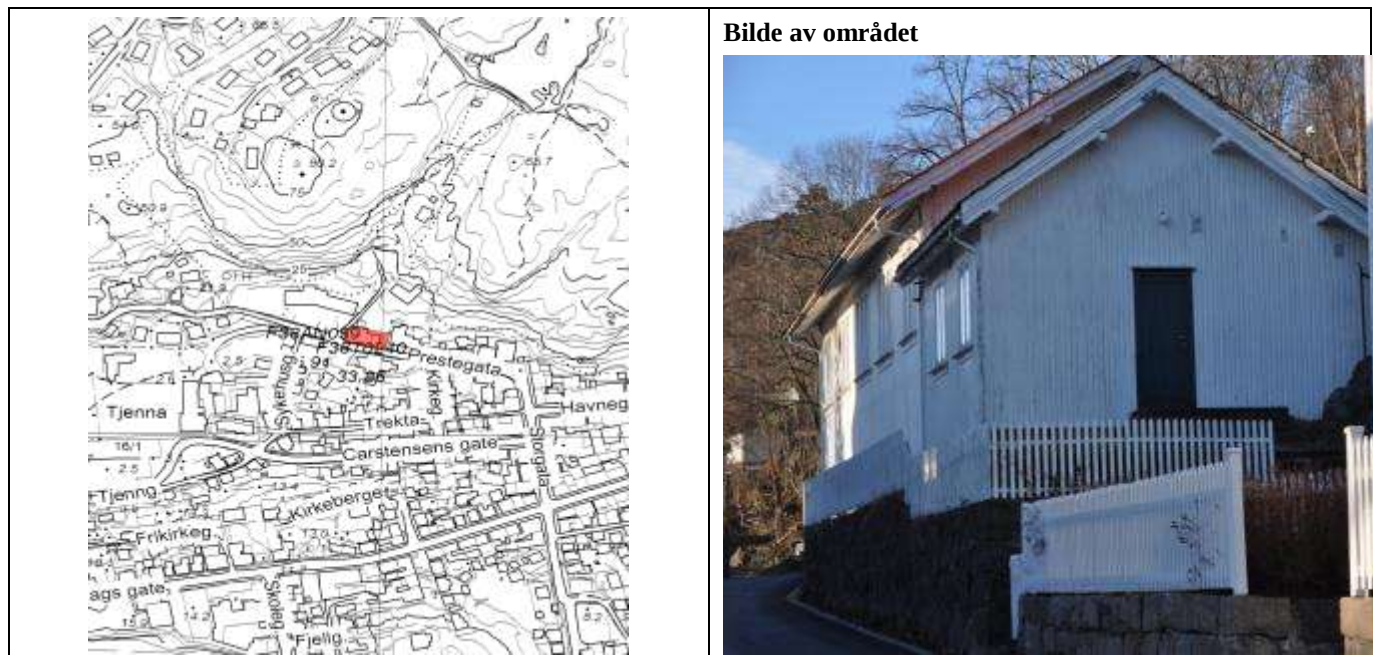
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	144 m2	Bruksareal
Bruk	Ingen	Forfaller
Utgifter 2012	1.353	Forsikring
Inntekter 2012	0	
Forventa vedlikehold		Rives eller sikres. Adm ønsker at bygget rives grunnet sikkerhetsrisiko
Forsikringssum 2013	1.438	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Området har tidligere ikke vært ønsket solgt grunnet beliggenhet. Grunnet mange forhold som må vurderes vil det måtte kreves en reguleringsplan dersom endring/riving av låven, med tanke på endret formål.
Estimert totale kapitalkostnader	0	Ferdig avskrevet/nedbetalt

15. MUDDERBUA GNR. 16 BNR. 1235



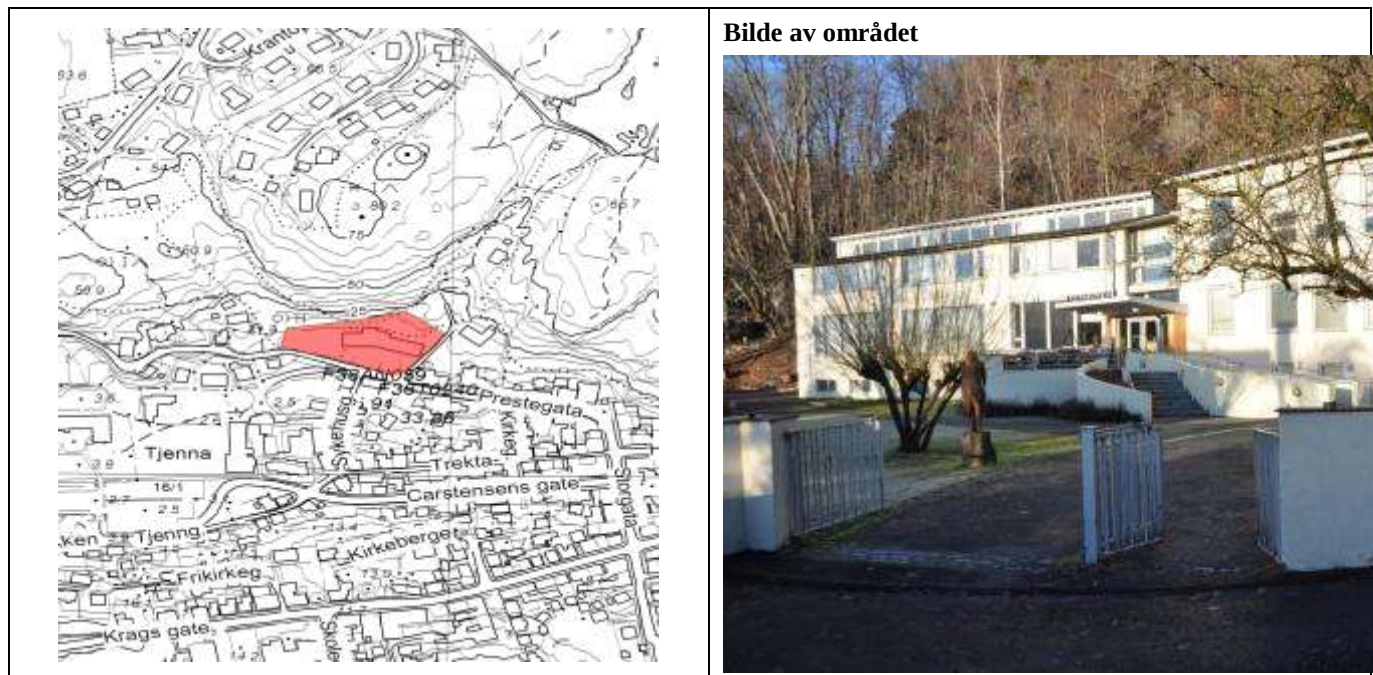
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal		Vernet bygning
Bruk	Lag/forening	Risør Ro- og padleklubb disp. bygget til materiallager. Ingen formell avtale.
Utgifter 2012		
Inntekter 2012		
Forventa vedlikehold	250.000	Forsterkning av taket i 2014. Må løpende vedlikeholdes – utsatt bygg.
Forsikringssum		
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		
Diverse		Kommunen bør ha vedlikeholdskontroll
Estimerte totale kapitalkostnader		Finner ingen verdier på denne bygningen

16. PRESTEGATA 9 GNR. 16 BNR. 913



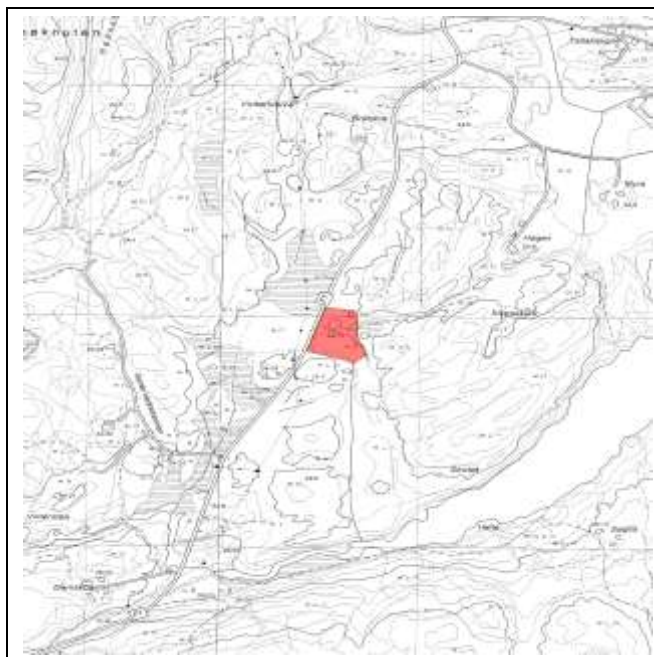
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	237 m2	Bruksareal
Bruk	Ingen bruk	
Utgifter 2012	24.570	
Inntekter 2012	0	
Forventa vedlikehold		Males utvendig, elektriske anlegg må skiftes.
Forsikringssum 2013	3.862	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Kommuneplan
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		Ingen heftelser
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Reguleringsplan Risør sentrum av 1991. Formål offentlig bygg
Estimert total kapitalkostnad	0	Ferdig avskrevet/nedbetalt

17. PRESTEGATA 15, GNR. 16 BNR. 909



Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	1575 m2	Bruksareal
Bruk	Kunstpark	Inneholder 14 atelier for utøvende kunstnere, samt galleri og kafè.
Utgifter 2012	425.050	
Inntekter 2012	304.466	
Forventa vedlikehold		Maling av treverk, reparasjon av vinduer. Fukt i kjeller.
Forsikringssum 2013	17.166	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		
Tidligere vedtak		Formannskapsak 14/11 av 08.03.11 – Retningslinjer for drift ved Risør kunstpark
Tinglyste heftelser		
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Risør sentrum reguleringsplan 1991. Offentlig. Kunstsenter
Estimert totale kapitalkostnader	45.948	Estimert kostpris 850.000. Tilbakeført fra fylkeskommunen i 1990. Se vedlegg nr. 1 – Vurdering verdier og kapitalkostnad bygg av 28-04-14

18. RYGJARHEIM GNR. 24 BNR. 15

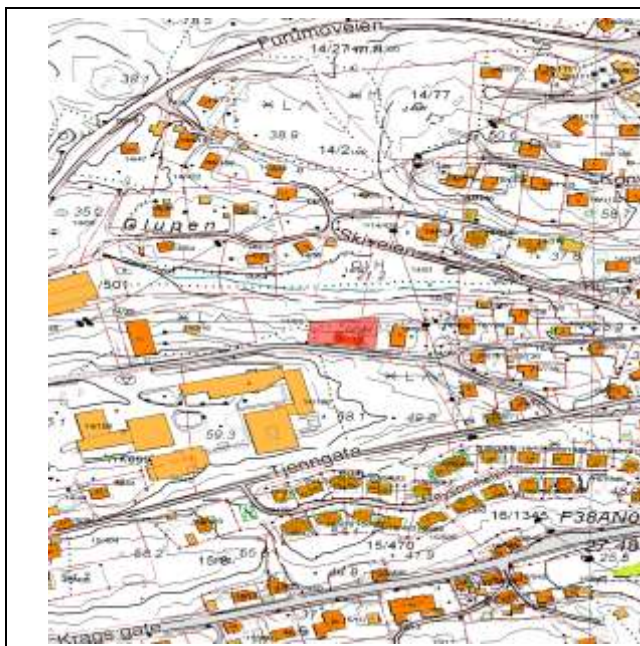


Bilde av området



Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	140	Bruksareal
Bruk		Rygjarheim grendehus med tomt er vedtatt overført kretsen/velforening i området.
Utgifter 2012	0	
Inntekter 2012		
Forventa vedlikehold		
Forsikringssum 2013	682	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		
Tidligere vedtak		Bystyret vedtok i sak A97/0058 pkt. 3: "Rygjarheim grendehus med tomt overføres kretsen/velforening i området". Det må settes opp en avtale der rettigheter og plikter ifm. overdragelse avklares. Avtalen må godkjennes av formannskapet før formell overføring kan skje.
Tinglyste heftelser		Bestemmelse om vei fra 1950 må slettes ved overdragelse
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Ingen reguleringsplan
Estimerte totale kapitalkostnader	0	Ferdig avskrevet/nedbetalt

19. SIRIS VEI 11 GNR. 14 BNR. 399

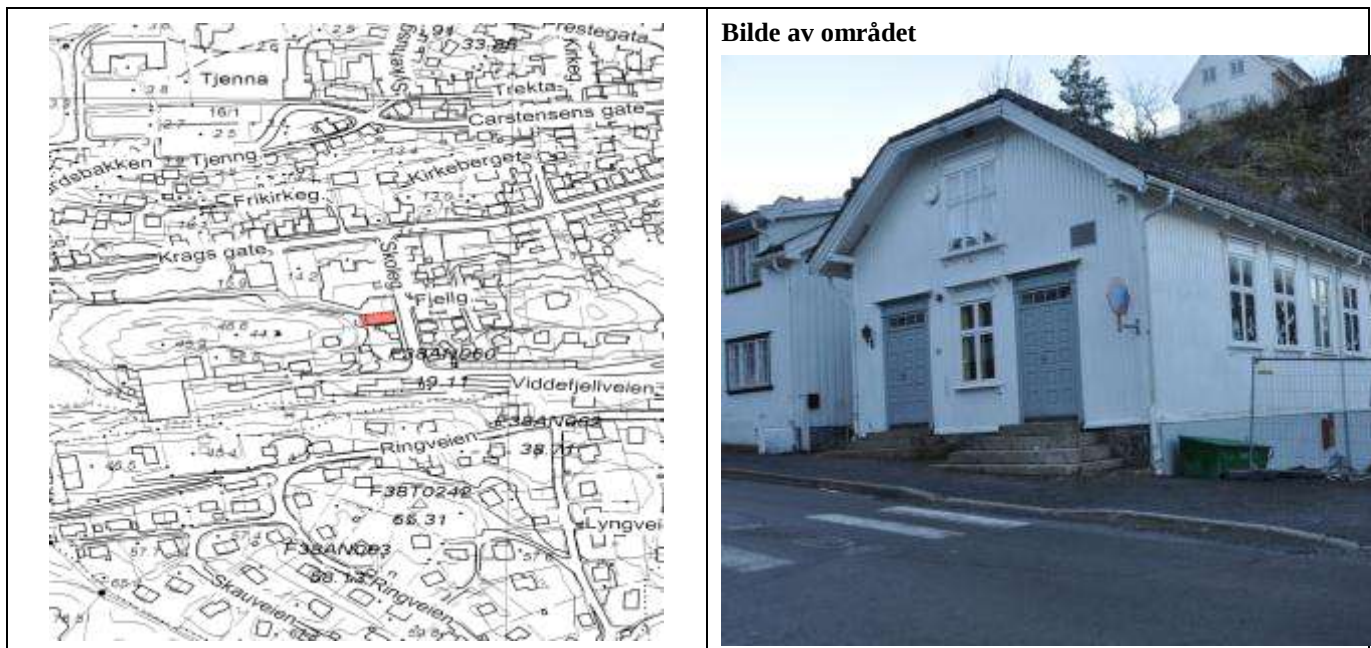


Bilde av området



Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	104m2	Bebygd areal
Bruk	Gjennomgangsbolig	4 hybelleiligheter. Kortere leieforhold til leietaker finner egnet bolig.
Utgifter 2012	215.810	
Inntekter 2012	175.364	
Forventa vedlikehold		Mye innvendig vedlikehold
Forsikringssum 2013	3.296	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Denne type gjennomgangsboliger bør ikke være samlokalisert.
Tidligere vedtak		Boligsosial handlingsplan, omsorgsplan
Tinglyste heftelser		
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Ingen godkjent plan. Ligger innenfor tettstedsområde for Risør sentrum
Estimert totale kapitalkostnader	185.907	Estimert kostpris 3.050.000. Se vedlegg nr. 1 – Vurdering verdier og kap. kostnad bygg av 28-04-14

20. SKOLEGATA 1 (SKANSEN), GNR. 16 BNR. 506



Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	210	Bruksareal
Bruk	Ungdomsklubben	Lite bruk
Utgifter 2012	90.940	
Inntekter 2012	91.404 (intern fakturering)	
Forventa vedlikehold	200.000	Løpende vedlikehold. Erfaringsbaserte tall
Forsikringssum 2013	3.498	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		Foreligger festekontrakt fra 1920 som må slettes ved evt. salg
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Ingen reguleringsplan
Estimert totale kapitalkostnader	75.248	Estimert kostpris 1.650.000. Oppgradert 1992

21. STRANDGATA 10 (TOLLBODEN) GNR. 16 BNR. 314



Bilde av området



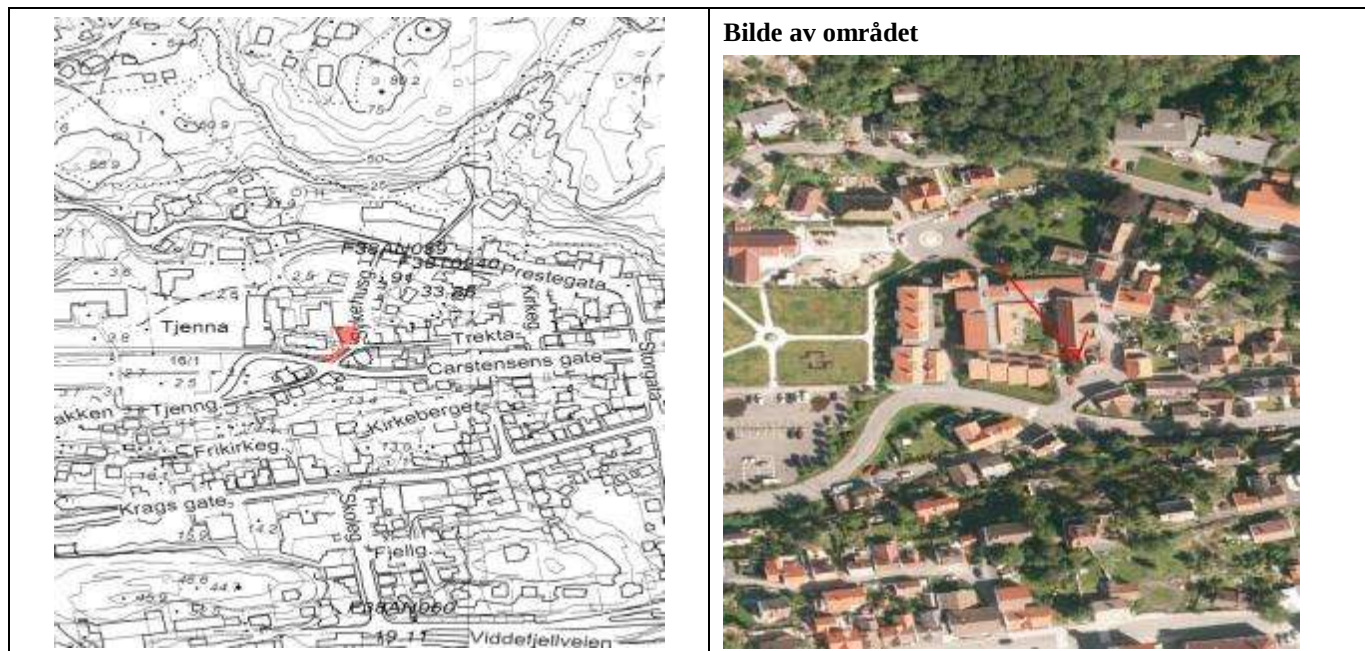
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	541 kvm 1.486,7 kvm	Bruttoareal Tomteareal
Bruk	Agder Politidistrikt Org.nr.983998275	Bygget kjøpt 01.02.2010. Leiekontrakt utgår 31.12.2018
Utgifter 2012	70.386	Leier betaler fellesutgifter
Inntekter 2012	658.671	
Forventa vedlikehold	Se kommentar	Mindre taklekkasje kr 20.000,-, utvendig varmekabler kr 100.000,-, brannsikring kr 30.000 – 50.000,- Erfaringsbaserte tall
Forsikringssum 2013	12.605	Inkl. i husleie
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		
Tidligere vedtak		Kommuneplan
Tinglyste heftelser		Heftelse fra 1931 – festeavtale må slettes ved evt. salg
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Offentlig bygning, Risør sentrum reguleringsplan av 1991
Estimert totale kapitalkostnader	563.227	Kostpris 8.816.000. Estimert kostpris 481.000. Se vedlegg nr. 1 – Vurdering verdier og kapitalkostnad bygg av 28-04-14.

22. SYKEHUSGATA 7 (TIDL. ALDERSSENTER) GNR. 16 BNR. 713



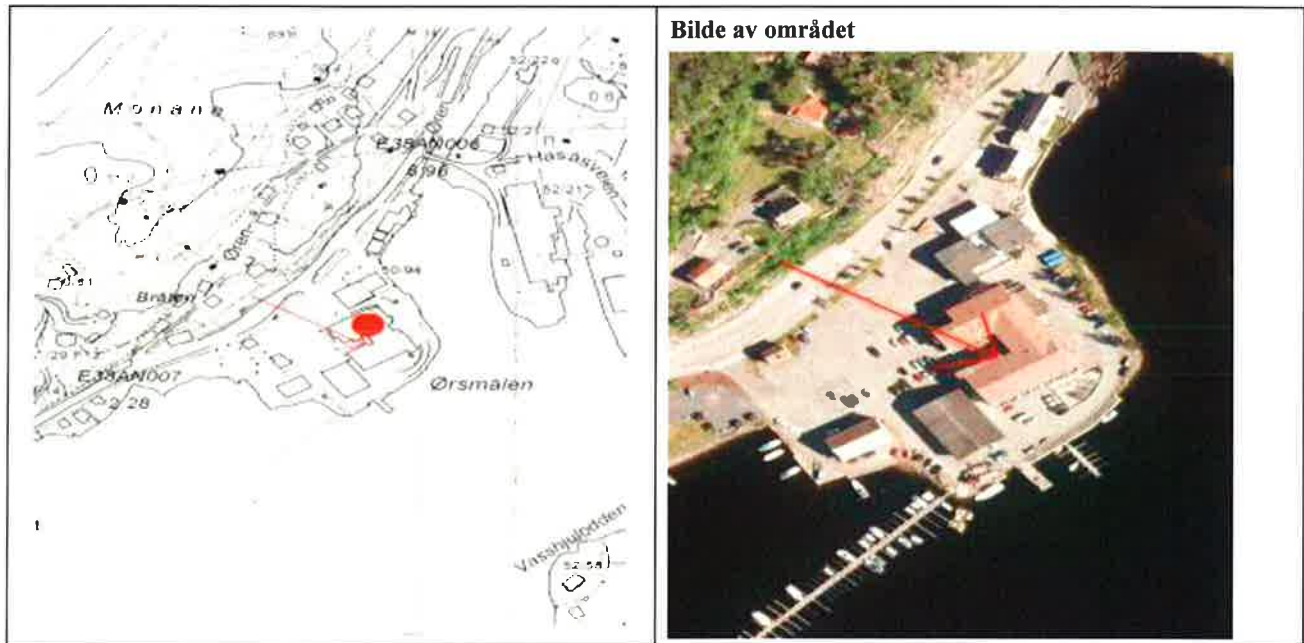
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	3670 m ²	Bebygd areal for hele komplekset Sykehusgt. 7, Sykehusg. 9, Carstensensgate 23 og 25
Bruk	Omsorgsboliger	For personer med nedsatt funksjonsevne/behov for fysisk tilrettelegging
Utgifter 2012	677.586	Sykehusgata 7
Inntekter 2012	835.000	Sykehusgata 7
Forventa vedlikehold	50-100 kr/m ² /år	En del utvendig vedlikeholdsbehov. Erfaringsbaserte tall
Forsikringssum 2013	19.572	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Utredning sosialt boligarbeid igangsatt etter pkt. 11 i bystyrets budsjettvedtak av 12.12.13
Tidligere vedtak		Boligosial handlingsplan, Omsorgsplan
Tinglyste heftelser		
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Bebyggelsesplan Tjennaområdet – offentlig bebyggelse. Stadfesta 1991
Diverse		Eiendomsgrensene må ryddes opp i. Flere bruksnummer i komplekset Tjennasenteret. Ingen husbankbindinger.
Estimerte totale kapitalkostnader	356.393	Hele Tjennasenteret er sett under ett. Ombygging 2006. Se vedlegg nr. 1 – Vurdering verdier og kapitalkostnad bygg av 28-04-14

23. SYKEHUSGATA 9 GNR. 16 BNR. 714



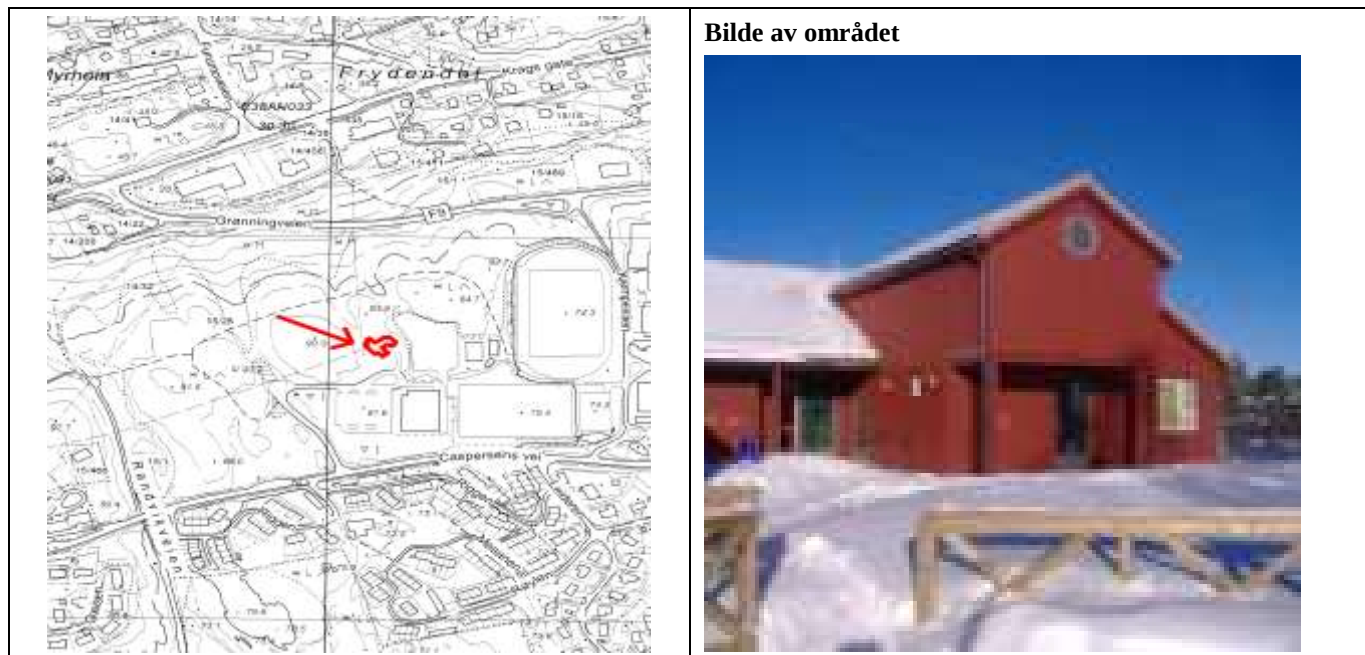
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	3670 m ²	Bebygd areal hele komplekset Sykehusgt. 7, Sykehusg. 9, Carstensensgate 23 og 25
Bruk	Omsorgsboliger	For personer med nedsatt funksjonsevne/behov for fysisk tilrettelegging
Utgifter 2012	154.700	Sykehusgata 9
Inntekter 2012	52.670	Sykehusgata 9
Forventa vedlikehold	30.000 – 50.000	En del utvendig vedlikeholdsbehov, maling etc. Erfaringsbaserte tall
Forsikringssum 2013	9.929	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Utredning sosialt boligarbeid igangsatt etter pkt. 11 i bystyrets budsjettvedtak av 12.12.13
Tidligere vedtak		Boligsosial handlingsplan, Omsorgsplan
Tinglyste heftelser		
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Bebyggelsesplan Tjennoområdet – offentlig bebyggelse. Stadfesta 1991
Diverse		Eiendomsgrensene må ryddes opp i. Flere bruksnummer i komplekset Tjennasenteret. Ingen husbankbindinger
Estimerte totale kapitalkostnader	356.393	Hele Tjennasenteret er sett under ett. Se vedlegg nr. 1 – Vurdering verdier og kapitalkostnad bygg av 28-04-14

24. ØREN 37 (SØNDELEDTUNET) GNR. 50 BNR 89



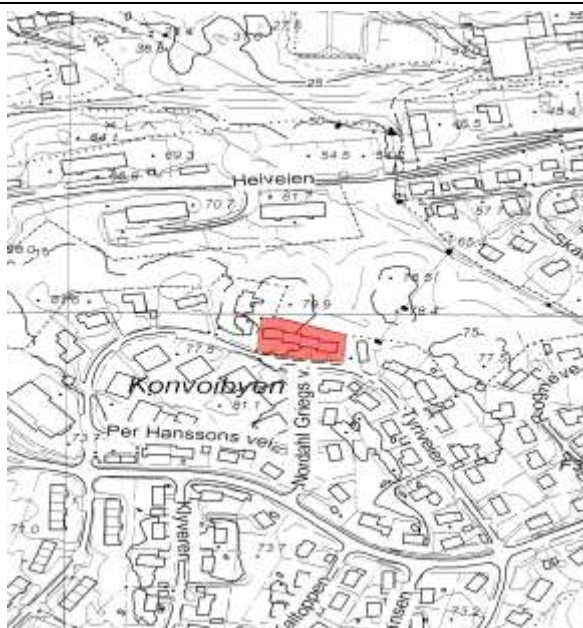
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	1270 m2	Areal 19 leiligheter
Bruk	Omsorgsboliger/ utleieboliger	Eier er Sønedeled Bygg der kommunen eier 33%. Ny langsiktig leieavtale for 14 leiligheter til 31.03.2032. Løpende leieavtale 5 leiligheter.. 14 leiligheter i 3. etasje er av Husbanken definert som omsorgsboliger, 5 leil. i 2. etasje kan i prinsippet leies ut fritt.
Utgifter 2012	63.509 Husleie 1.793.455	Vedlikeholdsutgifter/strøm Inkl. avdrag og renter på lån
Inntekter 2012	234.256	
Forventa vedlikehold		Enklere oppussing ved skifte av leietaker. Ut
Forsikringssum 2013	3.296	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Utredning sosialt boligarbeid igangsatt
Tidligere vedtak		Boligsosial handlingsplan, omsorgsplan
Tinglyste heftelser		
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Byggeområde for forretning/industri med tillatelse til etablering av kontorer og boliger i 2./3. etasje og på loft iflg. reguleringsbestemmelser. Eiendommen ligger i reguleringsplan for Sønedeled – Ørsmålen av 2005
Diverse		Oppsigelsesrett for leieavtale 14 omsorgsleiligheter inntre i 2020, 20 år regnet fra Husbankens utbetalingsdato for tilskudd. Oppsigelse betinger at lån tilknyttet leilighetene i sin helhet er innfridd av leier. Restkrav 2014 er kr. 847.000, mister ved salg årlig komp.tilskudd kr. 358.000.

25. TROLLSTUA BARNEHAGE, CASPERSENS VEI 31 GNR. 15 BNR. 1



Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	730 m2	Bebygd areal
Bruk	Kommunal barnehage	
Utgifter 2012	87.814	
Inntekter 2012		
Forventa vedlikehold		
Forsikringssum 2013	7.497	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		
Tidligere vedtak		Behovsplan barnehagene PS 84/13 der Randvik barnehage (nå Trollstua) prosjekteres for utvidelse, Fargeskrinet barnehage avventes
Tinglyste heftelser		
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Ligger i et LNF-område (landbruks,- natur- og friluftsområde) på hovedbruket gnr.15, bnr.1 Randviks grunn, - uten spesiell tomt
Estimert totale kapitalkostnader	391.917	Estimert kostpris 6.590.000. Byggeår 2005. Se vedlegg nr. 1 – Vurdering verdier og kapitalkostnad bygg av 28-04-14

26. TYRIVEIEN 15 A-D GNR. 15 BNR. 73

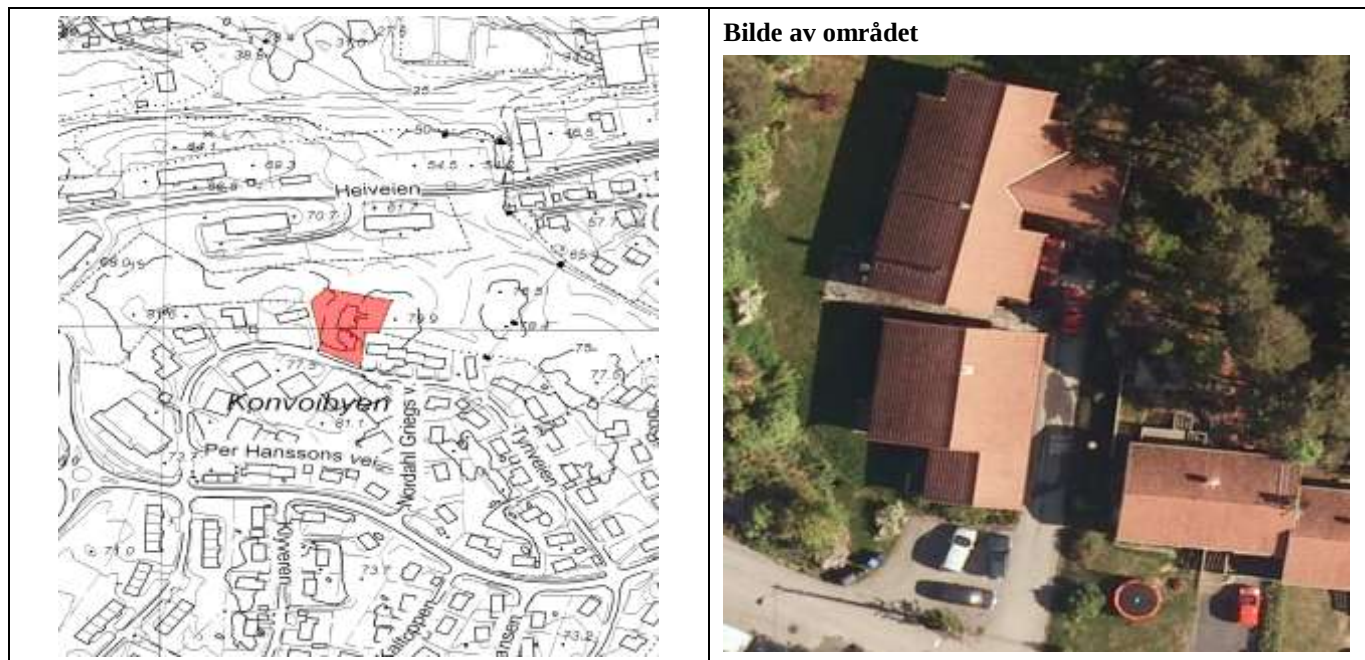


Bilde av området



Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	405	Bebygd areal 4 leiligheter
Bruk	Økonomiske /helsemessige vilkår	
Utgifter 2012	121.828	
Inntekter 2012	195.900	
Forventa vedlikehold	Ca 80 000 pr enhet	Utskiftning av utvendig kledning, vinduer og dører
Forsikringssum 2013	8.890	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Utredning sosialt boligarbeid igangsatt
Tidligere vedtak		Boligosial handlingsplan, Omsorgsplan
Tinglyste heftelser		Obligasjon fra 1993 fra Husbanken
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Ingen godkjent plan

27. TYRIVEIEN 15 E-I GNR. 15 BNR. 451



Bilde av området

Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	405 m2	Bebygd areal 4 leiligheter
Bruk	Psykisk utviklingshemmede	Heldøgnsbemanna bofellesskap. HAB anser salg som uaktuelt.
Utgifter 2012	58.566	
Inntekter 2012	206.552	
Forventa vedlikehold	50-100 kr/m2/år	Løpende vedlikehold/normale kostnader. Erfaringsbaserte tall
Forsikringssum 2013	6.726	
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Utredning sosialt boligarbeid igangsatt
Tidligere vedtak		Boligsosial handlingsplan. Omsorgsplan
Tinglyste heftelser		Urådighet fra 1993 som må slettes før evt. salg
Hensyn til allmennheten		
Reguleringsformål		Ingen godkjent plan
Estimert totale kapitalkostnader	118.058	Estimert kostpris 2.400.000. Byggeår 1991. Se vedlegg nr. 1 – Vurdering verdier og kapitalkostnad bygg av 28-04-14.

UBEBYGD KOMMUNAL EIENDOM

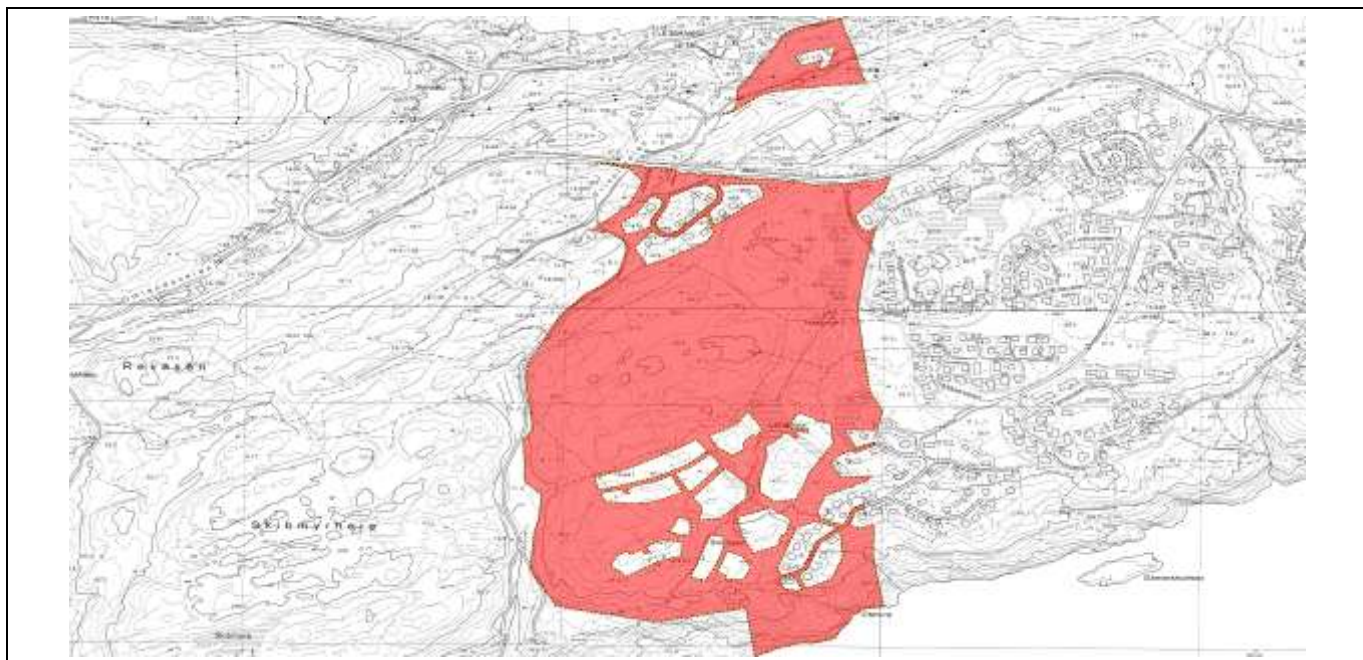
Risør kommune er på totalt ca. 91 km². Kommunen er pr. i dag grunneier til 575 eiendommer inkl. festetomter.

Utvalget har i denne sammenheng valgt å se nærmere på følgende ubebygde eiendommer, som presenteres etter samme mal som for bebygd kommunal eiendom:

- 28. Gnr 14 bnr 7
- 29. Gnr 14 bnr 391
- 30. Gnr 15 bnr 1
- 31. Gnr 15 bnr 487. bnr 32
- 32. Gnr 25 bnr 55
- 33. Gnr 25 bnr 56
- 34. Gnr 27 bnr 129
- 35. Gnr 39 bnr 13
- 36. Gnr 56 bnr 32
- 37. Gnr 56 bnr 70

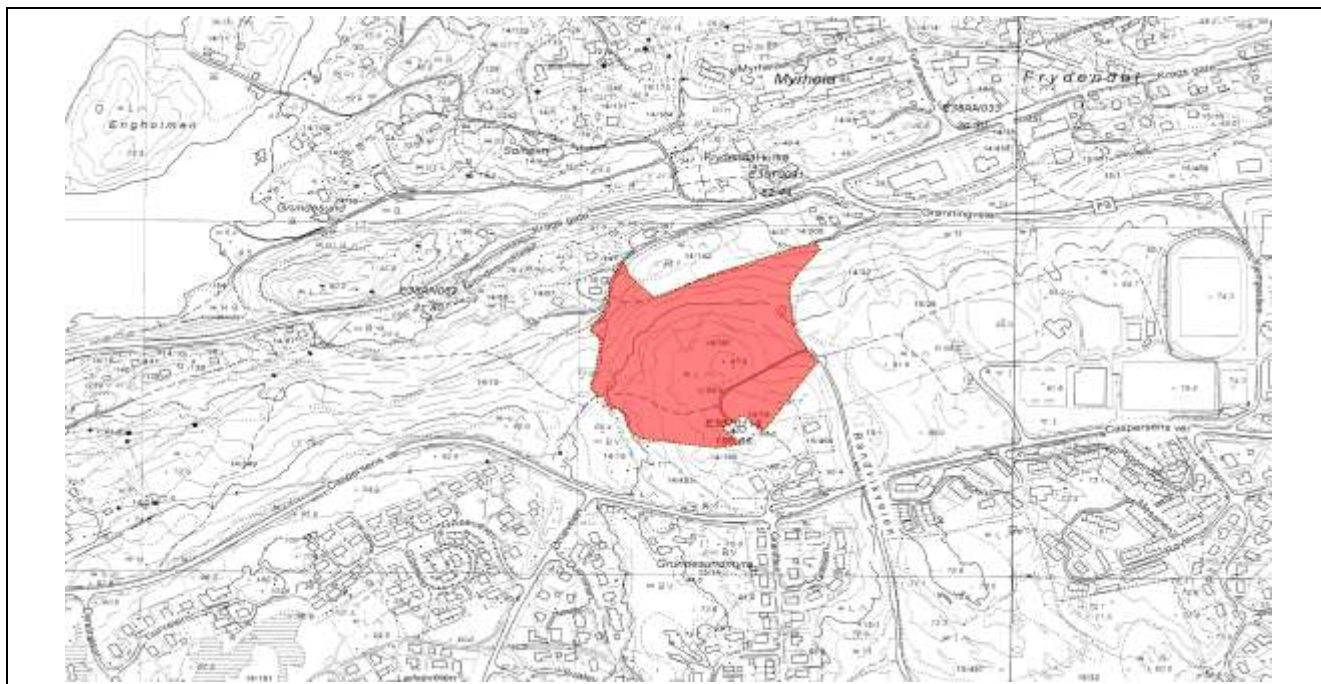
Utvalget ser at enkelte tomteareal også omtales i arbeidet med etablering av ny kommuneplan, men velger å ta med eiendommene for ikke å forskuttede det endelige resultatet av kommuneplanarbeidet.

28. UTBYGGINGSOMRÅDE GNR. 14, BNR. 7



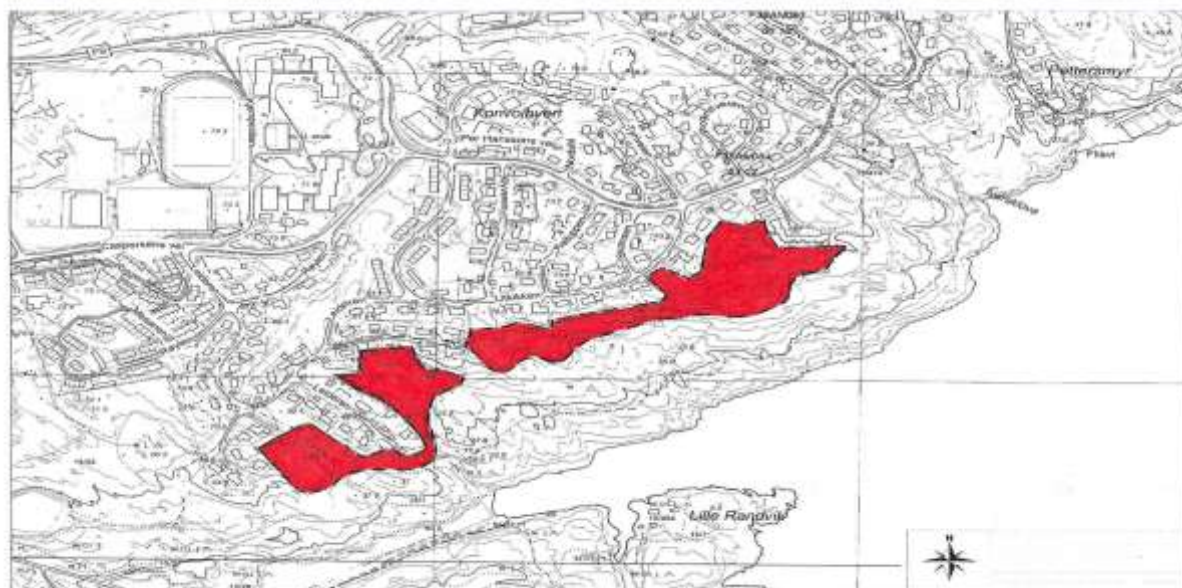
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	384 daa	Ubebygde
Bruksnavn	Randvik IV	Felt 7,8,9,10,11,12,14
Reguleringsformål		Boligformål
Planstatus/Vedtak	Plan fra 1988	Reguleringsplan, betegnet som Randvik IV Vedtatt 25.10.1988 under sak 160/88O
Ervervet		1970 fra gnr.14, bnr.10
Beliggenhet		Nord for boligfeltet Oterlia II, syd for Caspersens vei og øst for Rullandsdalveien.
Tilgjengelighet		Flere muligheter, bl.a. fra Caspersens vei og Orreveien
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Ingen
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		Pengeheftelser må slettes
Hensyn til allmennheten		
Diverse		Omreguleringer i forhold til vedtatt plan fra 1988 må eventuelt foretas.

29. UTBYGGINGSOMRÅDE RANDVIK GNR. 14, BNR. 391



Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	51daa	Ubebygde
Bruksnavn		Utbygningsområde Randvik
Reguleringsformål		Boligformål
Planstatus/Vedtak		Uregulert område. Ligger i tettstedsområde for Risør sentrum
Ervervet		1986 fra gnr.14, bnr.10
Beliggenhet		Grenser mot gamle Randvikveien i øst, Linkenmasta og Linken alle mot syd. Landskapet er kupert og skrånede. Grenser i nord mot kommunal eiendom gnr.14, bnr. 37 og 142
Tilgjengelighet		Vanskelig adkomsforhold, mulighet via den gamle Randvikveien
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Ingen
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		Ingen
Hensyn til allmennheten		
Diverse		Krever at det utarbeides ny plan for området

30. UTBYGGINGSOMRÅDE GNR. 15 BNR. 1



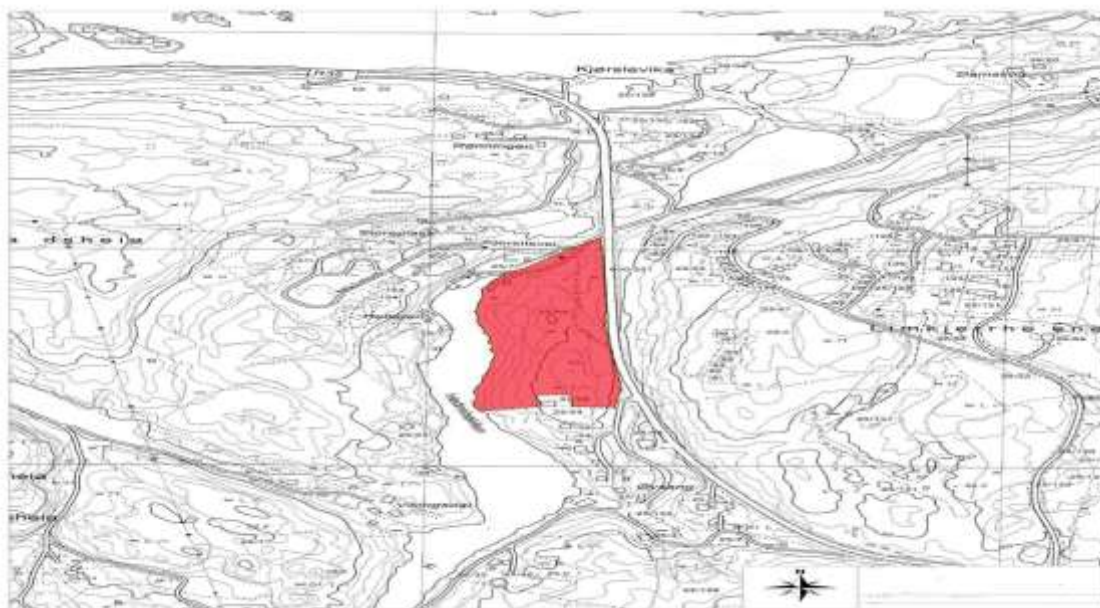
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal		Utenfor 100 meters beltet
Bruksnavn		
Reguleringsformål		
Planstatus		Uregulert. LNF-område. Tatt med i forslag til kommuneplan i samsvar med budsjettvedtak.
Ervervet		
Beliggenhet		
Tilgjengelighet		
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		
Hensyn til allmennheten		
Diverse		

31. RANDVIK GNR. 15, BNR. 487 OG GNR. 15 BNR. 32



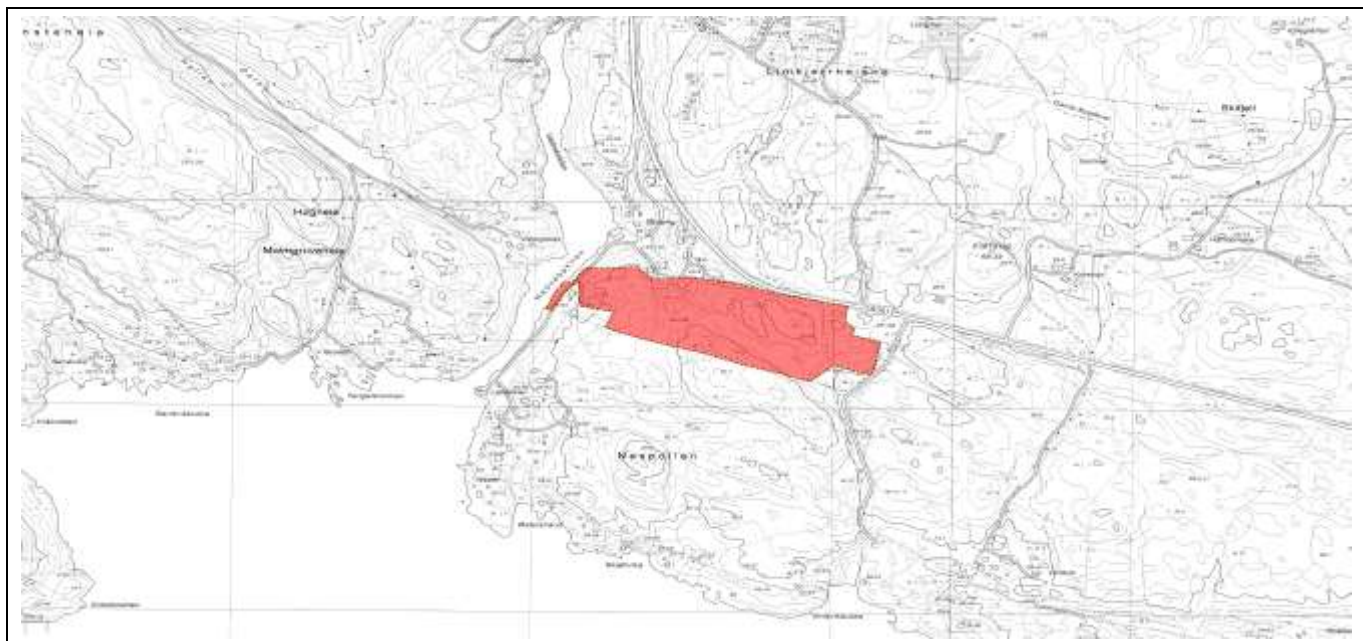
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	25daa	Ubebygd
Bruksnavn		“Rehabiliteringssenter Randvik”
Reguleringsformål		Allmennytlig institusjon. Reguleringsbestemmelser foreligger
Planstatus/Vedtak		Reguleringsplan. Vedtatt av Bystyre 16.5.2005, sak 26/05
Ervervet		2006, fradelt kommunes eiendom gnr.15, bnr.32
Beliggenhet		Øst for Randvikveien. Grenser mot kommunes sivbed anlegg i sør og boligfeltet Block Watne nord og øst, samt kommunes eiendom gnr.15, bnr.32.
Tilgjengelighet		Randvikveien
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Ingen
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		Heftelse fra Direktoratet for Naturforvaltning må slettes
Hensyn til allmennheten		Sti/turvei gjennom område.
Diverse		Må eventuelt omreguleres.

32. UTBYGGINGSOMRÅDE GNR. 25, BNR. 55



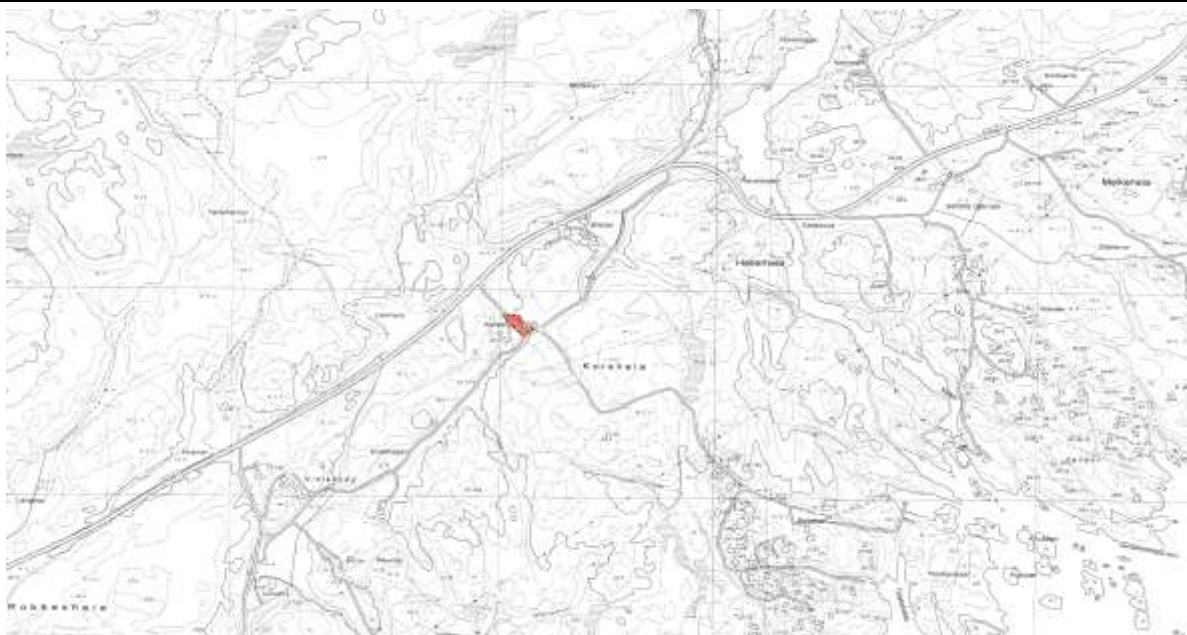
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	36 daa	Ubebygde (liten hytte lengst sør i område 25/58)
Bruksnavn		Utbyggingsområde 1
Reguleringsformål		
Planstatus/Vedtak		LNF-område (landbruk, -natur- og friluftsområde)
Ervervet		1986 fra gnr. 25, bnr. 5
Beliggenhet		Innerst og øst for Hødnebøkilen. Mellom Hødnebøkilen og riksveg 351.
Tilgjengelighet		Fra nordre kant av området, offentlig vei
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Ingen
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		Boplikt som må slettes.
Hensyn til allmennheten		
Diverse		Området er i kommende kommuneplan vurdert, og foreslått innpasset med 5-8 boligtomter, jfr. vedlegg.

33. ØYSANG GNR. 25, BNR. 56



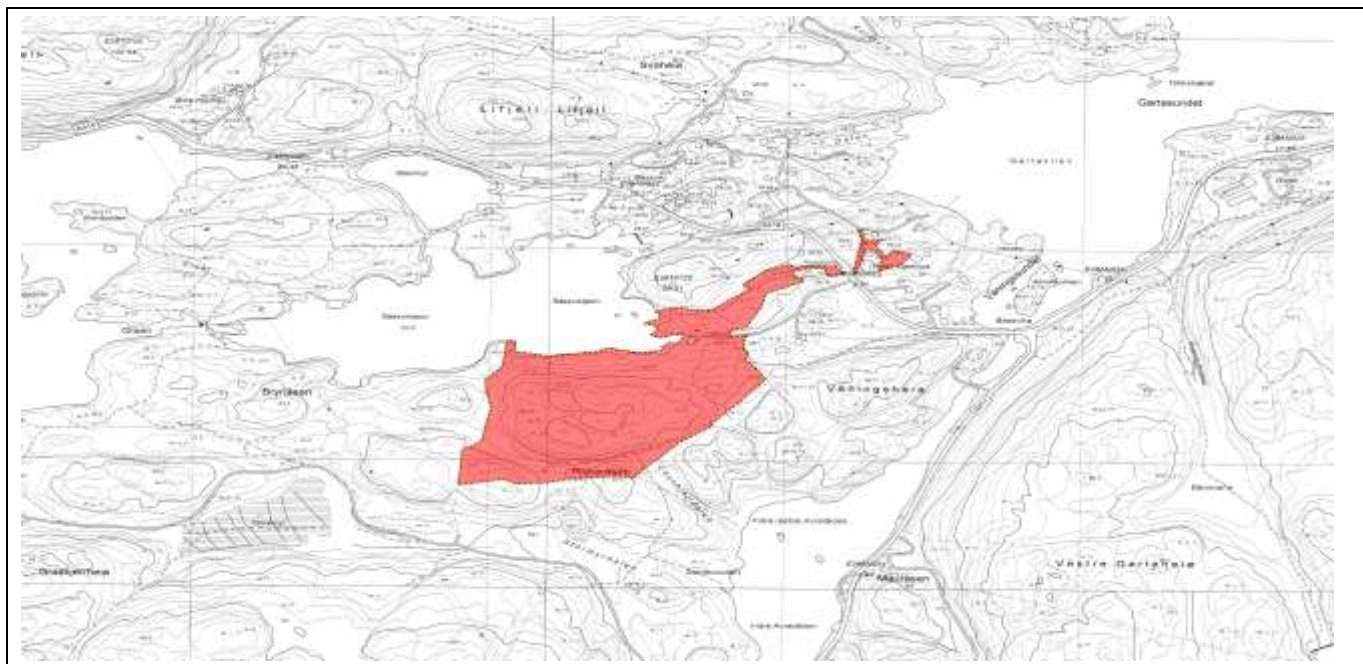
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	80daa	Ubebygde
Bruksnavn		Utbyggingsområde 2
Reguleringsformål		Skole, industri, boligfelt
Planstatus/Vedtak		Reguleringsplan vedtatt 11.4.1985 av Fylkesmannen i Aust-Agder. Deler av eiendommen er uregulert.
Ervervet		1986 fra gnr.25, bnr.5
Beliggenhet		Grenser i nord mot fylkesveg 351(sss-veien) , i syd mot eiendommen neset, gnr.25, bnr.6
Tilgjengelighet		Fra fylkesvei 351 eller veien til Vindvika
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Ingen
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		Bruksrett som må slettes
Hensyn til allmennheten		
Diverse		To næringstomter er utskilt, 25/194, 196

34. NISTEVÅG GNR. 27, BNR. 129



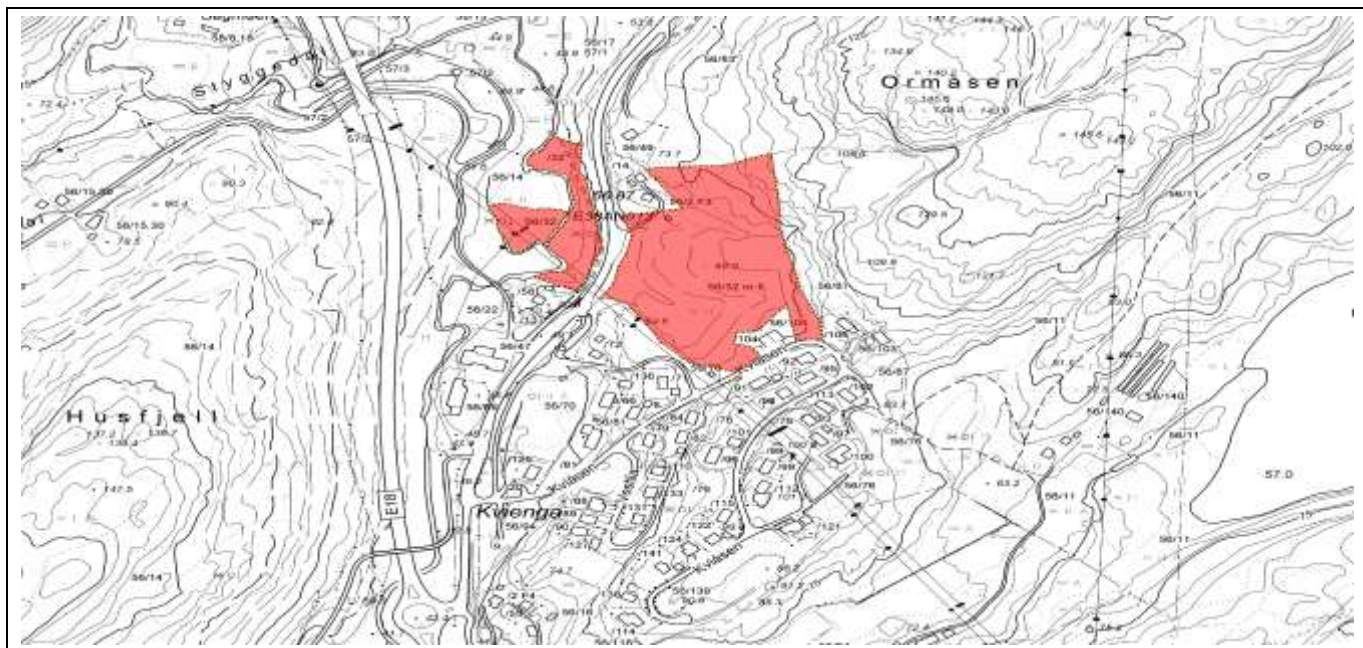
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	1daa	Ubebygde
Bruksnavn		Korsen I
Reguleringsformål		Øst for Korsen skole
Planstatus/Vedtak		Uregulert
Ervervet		1979 fradelt 27/4 Korsen skole
Beliggenhet		Mellom fylkesvei 351 og gamle bygdevei
Tilgjengelighet		Fra fylkesvei 351 via offentlig vei til Bommyr
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Ingen
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		Ingen
Hensyn til allmennheten		
Diverse		Noe av arealet inngår i offentlig vei til Bommyr. Resterende areal ligger naturlig til 27/4

35. BÅSSVIKA GNR. 39, BNR. 13



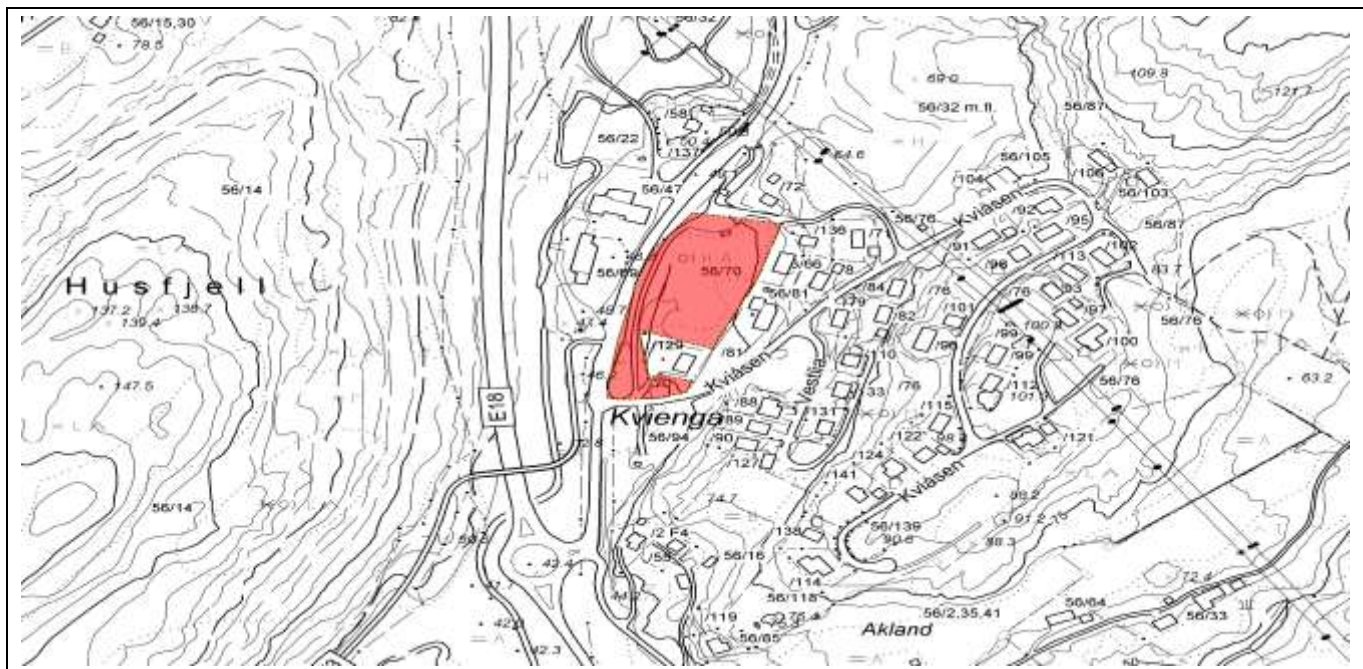
Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	141 daa	Ubebygde
Bruksnavn		Sagmyr
Reguleringsformål		Hovedsakelig uregulert. Deler av arealet ligger i klausulert nedbørsfelt for Risør vannverk. Noe areal i reguleringsplan for 39/7 syd for fylkesvei 416.
Planstatus/Vedtak		LNF-område (landbruk-, natur-, og friluftsområde)
Ervervet		1918
Beliggenhet		Syd for Båssviktjenna
Tilgjengelighet		Fra fylkesvei 416 over delvis kommunal og privat vei
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Ingen
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		Ingen
Hensyn til allmennheten		
Diverse		Kommunalt renseanlegg på eiendommen. Grenser mot flere landbrukseiendommer.

36. AKLAND GNR. 56, BNR. 32



Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	35daa	Ubebygd
Bruksnavn		Bråtelia
Reguleringsformål		Boligformål
Planstatus/Vedtak		Reguleringsplan for Akland, Kviåsen vedtatt av Fylkesmannen i Aust-Agder, den 22. mars 1974
Ervervet		1972 fra gnr.56, bnr.1
Beliggenhet		Nord for Kviåsen og øst for riksvei 416 ("gamle E-18")
Tilgjengelighet		Fra Kviåsen
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		Ingen
Hensyn til allmennheten		
Diverse		Teigdelt areal.

37. AKLAND GNR. 56, BNR. 70



Tema	Faktaopplysninger	Utfyllende kommentarer
Areal	9daa	Ubebygget
Bruksnavn		Kvienga
Reguleringsformål		Forretningsbebyggelse
Planstatus/Vedtak		Del av regulerings- og bebyggelsesplan for Akland
Ervervet		1968 fra gnr.56, bnr.2
Beliggenhet		Grenser inntil riksvei 416 (gml. E-18). Øst for Sørlandsporten kafeteria og bensinstasjon
Tilgjengelighet		Kvistubben via riksvei 416 og Kviåsen
Verdi		Ikke vurdert
Tidligere vurderinger		Ingen
Tidligere vedtak		
Tinglyste heftelser		
Hensyn til allmennheten		
Diverse		Ligger i samme reguleringsplan som Kviåsen. Forretningstomt gnr.56, bnr.129 (Sønningdal Elektro AS) er fradelte arealet

DRØFTINGER

Vedlikehold

Det oppgis fra eiendomsavdelingen at et normalt vedlikehold, som en tommelfingerregel krever 100 kroner pr m² for å opprettholde bygningsmassen på dagens nivå. Dagens budsjett til vedlikehold tilsvarer 20 kroner pr m². Det er med andre ord et klart gap mellom behov og reelle budsjett til vedlikehold av kommunale eiendommer.

Det presiseres at eiendomsavdelingen pr. i dag har 6 vaktmestre som ivaretar de kommunale byggene i forhold til tildelte midler. Likeledes ligger det i budsjettpostene strømvavgift, kommunale avgifter og serviceavtaler. De frie midlene i budsjettet, hvor det kan kjøpes tjenester og materiell til vedlikehold av bygningsmassen, er ca. 1,1 millioner kroner. Dette skal fordeles på ca. 55.000 m², noe som utgjør 20 kroner pr. m².

En konsekvens av manglende vedlikehold av kommunale eiendommer vil være at behovet for full renovering øker, og dermed også gjeldsbyrden med økte årlige budsjettkostnader til rente/avdrag.

Eiendomsenheten opplyser å ha utarbeidet oversikt over vedlikeholdsbehov for bebodd kommunal eiendom, men info er innarbeidet i budsjett og økonomiplan, og fremstår derfor som lite synlig. Etter utvalgets mening er et godt vedlikehold for bebygd kommunal eiendom en utfordring eiendomsenheten står overfor hver dag, og som det politisk må tas ansvar for.

Oppgradering

Det blir påpekt (kommunalsjef Andersen) overfor utvalget at Risør kommune er flinke på oppgradering av eiendommer, og at det blir benyttet betydelige beløp til for eksempel Sønedeled skole (65 millioner kroner), Risør Barneskole (30 millioner kroner), Risørhuset (30 millioner kroner).

Ulempen er at oppgraderingene lånefinansieres med de utfordringer økt rente og avdrag betyr for kommunens budsjett

All erfaring tilsier at et godt løpende vedlikehold både på kort og lang sikt er billigere enn skippertak hvor kostnadene er lik eller høyere enn kostpris. Samtidig er vedlikeholdsbudsjettet lavt.

Utvalget mener derfor at vedlikehold av all bebodd kommunal eiendom må bli mer synlig, og ikke innarbeides som del av andre planer eller rapporter. Reelle vedlikeholdskostnader og kapitalkostnader må også fremgå når nye prosjekt skal utredes/vurderes, slik at alle kostnader er kjent før politisk behandling.

Erfaring viser at manglende/lite vedlikehold av bygninger over tid medfører et sterkt økende behov for vedlikehold/økonomiske kostnader. Går det langt nok, nærmer vedlikeholdsbehovet seg kostnader som til nybygg.

Salg kontra alternativ bruk/utleie

Utvalget har ulikt syn på hvorvidt kommunen skal leie eller eie bygningsmasse for å dekke behovet for areal til ulike formål. Det påpekes at inntekter fra utleie er en viktig inntektskilde for

kommunen, samtidig er utgiftssiden og kapitalkostnadene (rente/avdrag) mindre synlige da det ikke er like enkelt å hente ut eksakte data til de enkelte bygg. Lønnsutgifter til kommunalt ansatte er som et eksempel ikke innberegnet i tall for utgifter.

Som en tommelfingerregel kan en si at en eiendom med en markedsverdi på 3 millioner kroner har en samlet årlig kapitalkostnader (renter 3,3 % og 30 års avdragstid) på +/- 200.000,- kroner som belastes driftsbudsjettet. I tillegg kommer kostnad til løpende vedlikehold med 100,- kroner pr m2 pluss lønn. Samtidig opparbeider kommunen en kapital som reflekteres i bygningen eller eiendommen.

Velger bystyret å selge kommunal bebygd eiendom, vil salgssum alternativt kunne settes på fond, og renteinntekter vil bedre budsjettet. Salgssummen kan også reinvesteres i nye bygg, eller benyttes til å nedbetale eksisterende gjeld, og bidra til å bedre det kommunale driftsbudsjett med redusert rente og avdragsbelastning.

Utvalget presiserer at vi ikke tar stilling til om dette er bra eierskapspolitikk eller ikke, men bruker eksempel for å vise at hvert bygg må sees på som en helhet, med alle kostnader/inntekter på bordet når alternativ bruk eller salg skal vurderes.

Utvalget mener nye interessenters behov for bygg/lokaler også må vurderes opp mot alternative bygg hvor det er mulig å få til fellesbruk av areal opp mot arealbehov, for å redusere kostnader både for leietakere og kommunen som utleier.

Ny eiendomsmasse

Flere av kommunens eiendommer er av eldre dato, og vil kreve/krever betydelig oppgradering. I dag er det også mange beboere som har bebodd ulike eiendommer over år, og det kan være fornuftig at leietaker eventuelt kjøper, og selv tar alle kostnadene eiendommen medfører. Det gjelder både enkeltpersoner og lag/foreninger.

Det vil spesielt gjelde leiligheter hvor leietaker selv har økonomi til kapitalkostnader, drift og vedlikehold av eiendommen, og hvor det også har positive sider sett fra leietakers side. Salg av eiendommer og reetablering av ny alternativ eiendomsmasse kan i så måte være fornuftig, særlig opp mot boligsosial handlingsplan.

Ulikheter

I dag leier selvstendig næringsdrivende og lokale lag/foreninger kommunal bebygd eiendom uten at kommunen får dekket alle reelle kostnader til vedlikehold, oppgradering og kapitalkostnader. I enkelte tilfeller stiller kommunen også med store garantier opp lån.

Samtidig er det næringsdrivende og lag/foreninger som selv eier og drifter egne eiendommer med alle kapitalkostnader. Vedlikehold og løpende utgifter, som for eksempel Risør Fotballklubb, Risør Kiwanis, Ungdomslaget IDUN, Risør Røde Kors pluss diverse grendelag og religiøse menigheter m.fl.

I tillegg er det næringsdrivende og lokale lag/foreninger som leier lokaler, og som betaler en forretningsmessig leie av private utleiere.

Det er derfor fornuftig for kommunen å ha dette med når det diskuteres og vurderes alternativ bruk/salg av kommunal bebygd eiendom, slik at sammenlignbare næringsdrivende, lag/foreninger i størst mulig grad likestilles.

Utvalget ønsker at det ved utleie eller eventuell eiendomsoverdragelse til organisasjoner og lag som driver med barne- og ungdomsarbeid, skal tas flere hensyn enn kun økonomiske. Kommunen må foreta individuelle og helhetlige vurderinger i hvert enkelt tilfelle.

KONKLUSJONER

Utvalget er delt i sitt syn på behov for salg av kommunale bebygde og ubebygde eiendommer. Utvalget mener imidlertid at man ved salg nøye vurderer et helhetlig bilde, både økonomisk og sosialt.

Utvalget anbefaler at;

- arbeidet med faktaark for all kommunal bebygd og ubebygd eiendom fullføres
- inntekter fra salg av kommunal eiendom settes på fond for å styrke kommunens økonomi, og til nedbetaling av gjeld de solgte eiendommer er belastet med
- det tas en ny runde med tilbud om frikjøp av kommunale festetomter
- Tjennasenteret vurderes som selvstendige prosjekt. Mindretallet (JEH) mener det må sees på mulig tilrettelegging for privat verdiskaping, og styrking av kommunens økonomi
- eiendommene bør vurderes fortløpende

Mindretallet (JEH) mener all kommunal eiendom i utgangspunktet er salgbar, og at kommunen med noen få unntak er mer tjent med å leie fremfor å eie. Det ville også gagne det private initiativ, og bidra til å skape privat verdiskaping.

VEIEN VIDERE

Utvalget har ikke vurdert salg av Tjennasenteret, men anbefaler at det etableres et eget prosjekt for få fram totalbildet for fremtidig behov/kostnad.

Utvalget anbefaler at Risør kommune, ved enhetsleder eiendom og tekniske tjenester, viderefører og fullfører opplegget med egne faktaark for samtlige kommunale eiendommer, for å få en bedre oversikt.

Utvalget mener rådmannen bør jobbe for å synliggjøre alle kostnader forbundet med de ulike eiendommer, slik at alle kostnader kommer med når budsjett vurderes.

Utvalget presiserer at faktaarkene fortsatt ikke er optimale, men at de er en start på noe som på sikt kan bli veldig bra, og som vil skaffe kommunen en god oversikt, og gi politikerne en bedre forståelse av det komplekse bildet et eierskap medfører.

Vedlegg 1

3,25 %

30

Anl nr.	Objekt	Byggeår	Estimert kostpris	Saldo 31/12-13	Est. Rente 3,25%	Est.avdrag 30 år	Est.Tot.kap kost	Kommentar
01.	Amandus bhg - Randvik	ukjent		313 000	10 173	-	10 173	Langtidskontrak utleie
02.	Branntårnet	ukjent		-	-	-	-	Ferdig avskrevet/nedbetalt
03. + 04.	Carstensensgate 23 og 25	1963/2000	16 000 000	11 029 000	358 443	533 333	891 776	Estimert kostpris
05.	Dueveien 12	1995	481 000	277 000	9 003	16 033	25 036	Estimert kostpris
06.	Fargeskrinet bhg - Søndeled	2007-2012	25 960 000	23 037 000	748 703	865 333	1 614 036	
07.	Frikirkegata 1 (Musikkens hus)	1964		1 000	-	-	-	Ferdig avskrevet/nedbetalt
08.	Gml Randvik bhg (Tussekroken)	1978/2001	1 750 000	1 168 000	37 960	58 333	96 293	Estimert kostpris
09.	Heiveien 14	1972	120 000	61 000	1 983	4 000	5 983	Leilighet kjøpt 1993?
09.	Heiveien 14 b	1972	200 000	76 000	2 470	6 667	9 137	Leilighet kjøpt 1988?
10.	Hope oppvekstsenter (skole & bhg)	1960/2004	13 128 000	9 577 000	311 253	437 600	748 853	Bhg en del av skole - salgbart??
11.	Kirkegt 1 (gml Realskolen)	1874/2001	1 400 000	896 000	29 120	46 667	75 787	Estimert kostpris
12.	Lekeslottet bhg - Randvik	ukjent		387 000	12 578	-	12 578	Langtidskontrak utleie
13.	Lokale Urheia	ukjent		-	-	-	-	Finner ingen verdier på denne.
14.	Låve Randvik	ukjent		1 000	-	-	-	Ferdig avskrevet/nedbetalt
15.	Mudderbua	ukjent		-	-	-	-	Finner ingen verdier på denne.
16.	Prestegt.9 (gml Gymmen)	ukjent		1 000	-	-	-	Ferdig avskrevet/nedbetalt
17.	Prestegt.15 (Kunstparken)	Kjøpt 1990	850 000	542 000	17 615	28 333	45 948	Tilbakeført fra fylkeskommunen i 1990
18.	Rygjarbit (gnr.24/15)	ukjent		1 000	-	-	-	Ferdig avskrevet/nedbetalt
19.	Siris vei 11	2007	3 050 000	2 592 000	84 240	101 667	185 907	Estimert kostpris
20.	Skolegt.1 (Skansen)	1982/1992	1 650 000	623 000	20 248	55 000	75 248	Estimert kostpris
21.	Strandgt.10 (Tollboden)	Kjøpt 2010	8 816 000	8 288 000	269 360	293 867	563 227	Leieavtaler Politi
22. + 23.	Sykehus 7 og 9	2006	5 808 000	5 009 000	162 793	193 600	356 393	Hele Tjennasenteret er sett under ett
25.	Trollstua barnehage	2005	6 590 000	5 300 000	172 250	219 667	391 917	Estimert kostpris
26.	Tyriveien 15 A-D	1969		193 000	-	-	-	Ferdig nedbetalt
27.	Tyriveien 15 E-I (PU-bolig)	1991	2 400 000	1 171 000	38 058	80 000	118 058	Estimert kostpris

Som nevnt i tidligere oversendelse er det vanskelig å ta utgangspunkt i restverdier i balansen.

Kommunen skiftet øknomisystem i 2002/2003 og følgelig er det ikke mulig å søke lenger bakover for å finne kostpriser.

Der hvor det er estimerte kostpriser har vi tatt utgangspunkt i anleggets levetid og hvor mye det er avskrevet i perioden som er tillagt restverdien i balansen.

Der hvor det er kommentert "trolig ferdig nedbetalt" skyldes det at det er uklart om anlegsmiddelet er aktivert på 40 eller 50 år som igjen blir utslagsgivende for når anleggsmiddelet er anskaffet.

Rentekostnadene er basert på gjennomsnittlig rente for 2013 og hensyntar ikke rentebindinger på enkeltlån som anleggene kan være finansiert med.

Kostprisene som ligger til grunn hensyntar heller ikke evt annen finansiering av anlegsmidlene, som f.eks tilskudd eller fonsdbruk til finansieringen.

Utvalget bør legge vekt på fremtidig besparelser på vedlikehold og oppgraderingsbehov når det skal vurderes om bygget bør avhendes eller ei, da det gir direkte innsparing i kommunens driftsbudsjett.

Det er viktig å kartlegge hva man kan redusere lånegjelden med ved evt salg av anleggene. Utslagsgivende for det vil da være estimert markedsverdi på anleggene. Det man kan forvente å få solgt dem for - som igjen kan brukes til å nedbetale gjeld eller avsettes til fond for nye investeringer som da ikke behøves å lånefinansiere.

Man kan illustrere ved nedbetaling av gml gjeld med kr 10 mill

Avdrag (30 år)	10 000 000	30	333 333
Renter (3,25%)	10 000 000	3,25 %	325 000
Forventet innsparing drift (årlig)			658 333