



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Veronika Skiftesvik Natås

Arkivreferanse: 2025/1592-2

Vurdering av mogleg kjøp av GBNR 18/220- Annekset (bruktbutikk på Bjørkheim)

Saksnr.	Organ, utval	Møtedato
	Kommunestyret	

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret tek saka om mogleg kjøp av gnr. 18 bnr. 220, Bjørkheim 21, til orientering. Kommunen går ikkje vidare med kjøp av eigedomen.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast av: Kommunestyret

Informasjon om bruk av kunstig intelligens

Kunstig intelligens (KI) er brukt som støtte i utarbeidinga av saksframlegget. Bruken av KI er gjort i samsvar med kommunen sine gjeldande retningslinjer. Heile innhaldet i saksframlegget er gjennomgått og kvalitetssikra av sakshandsamar.

Oppsummering

Kommunestyret vedtok 11.12.2025 at sak om eventuell overtaking av Annekset på Bjørkheim skulle utsetjast til tilstandsrapport var fullført. Tilstandsrapporten frå 31.08.2026 set marknadsverdien til kr. 2 200 000 og viser at det eldre bygget har betydeleg vedlikehaldsetterlep, fleire alvorlege avvik og uvisse om tilstanden i delar av bygget. Rapporten er avgrensa fordi store mengder lagra varer og inventar hindra undersøkingar, og det ikkje vart gjennomført holtaking eller innhenta eigaropplysningar.

Takstmannen har kostnadsrekna enkelte tiltak til 540 000–1 400 000 kr. Anslaget er ikkje eit samla rehabiliteringsbudsjett og omfattar ikkje alle registrerte avvik eller forhold som ikkje kunne undersøkast. Kostnader til mellom anna elektrisk anlegg, branntryggleik, ventilasjon, drenering og fuktsikring, avklaring av toalettfasilitetar, eventuell byggjesak og framtidig drift kan kome i tillegg.

Rådmannen vurderer at kommunen ikkje har eit avklart kommunalt behov eller økonomisk grunnlag for å kjøpe, oppgradere og drifte eigedomen. Rådmannen rår difor til at kommunen tek saka til orientering og ikkje går vidare med kjøp.

Saksopplysningar

Bakgrunn for saka

I samband med handsaminga av budsjett og økonomiplan 2026–2029 vart det utarbeidd notat frå kommunalsjef samfunnsutvikling datert 28.11.2025 om mogleg kjøp av Annekset/Sveitserhuset på Bjørkheim. Notatet vart utarbeidd etter at formannskapet i møte 06.11.2025 bad rådmannen gå i dialog med eigar for å vurdere mogleg kjøp.

Kommunalsjefen vurderte den då indikerte kjøpesummen på om lag 3 mill. kr som høg sett opp mot bygget sin alder og kjende tilstand. Det vart lagt til grunn at bygget, som eit eldre bygg, truleg ville krevje betydelege oppgraderingar knytte til mellom anna branntryggleik, elektrisk anlegg, ventilasjon, universell utforming og generelt teknisk vedlikehald. Notatet peika også på risiko for uventa kostnader ved arbeid på eldre trebygningar, i tillegg til faste kostnader til forsikring, oppvarming, kommunale avgifter og løpande vedlikehald.

Vidare vurderte kommunalsjefen at kommunen ikkje hadde kapasitet til aktiv forvaltning av eit utleigebygg, og at kommunen mangla eit definert behov for bygget. Det vart vurdert som uheldig dersom kommunen skulle verte sitjande med ansvar for utleigeverksemd eller opptre som næringsaktør i konkurranse med lokale verksemdar. Sjølv om kommunalt eigarskap kunne gje råderett over eit synleg og identitetsskapande bygg i Bjørkheim sentrum, vart det vurdert at eitt enkelt bygg ville ha avgrensa innverknad på den samla sentrumsutviklinga. Kommunalsjefen råde difor frå at kommunen gjekk vidare med kjøp.

Kommunestyret handsama budsjett og økonomiplan 2026–2029 den 11.12.2025. I verbalpunkt C gjorde kommunestyret følgjande vedtak:

«Sak om eventuell overtaking av «annekset» på Bjørkheim vert utsett til tilstandsrapport er fullført.»

Det ligg no føre tilstandsrapport frå Takst Partner Vest AS, datert 31.08.2026. Rapporten gjev eit meir oppdatert grunnlag for vurdering av teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og økonomisk risiko ved eit eventuelt kjøp. Saka vert med dette lagd fram til ny politisk handsaming i tråd med verbalpunktet.

Faktagrunnlag, problemskildring og moglege løysingar

Eigedomen og dagens bruk

Eigedomen er registrert som einebustad, men vert i dag nytta som bruktbutikk. Bygget er frå tidleg 1900-tal, med tilbygg eller ombygging kring 1965. Eigedomen ligg i område regulert til bustad/forretning/kontor. I forslag til ny områderegulering er eigedomen omfatta av omsynssone for bevaring av kulturmiljø.

Eigar har tidlegare indikert ein salspris på om lag kr. 3 mill. Tilstandsrapporten set marknadsverdien til kr. 2,2 mill. Takstmannen peikar på at det er få samanliknbare sal i området, og at marknadsverdien difor er usikker.

Tilstanden på bygget

Tilstandsrapporten omtalar bygget som eit eldre bygg med vesentleg vedlikehaldsetterslep. Følgjande avvik er mellom anna registrerte:

- sprukne og gamle vindauge med redusert isoleringsevne
- terreng som delvis fell mot grunnmur
- utilgjengeleg eller ikkje lokalisert stoppekran og røyr-i-røyr-sentral utan vassfast skap
- manglande snøfangarar og manglande trygg tilkomst for feiing av pipe
- behov for kontroll av elektrisk anlegg
- mangelfullt brannsløkkjeutstyr
- usikker tilstand på bad og våtrom
- manglar ved trapper og rekkverk
- eldre og usikker drenering og fuktsikring kring grunnmur.

Rapporten viser også til avvik som kan krevje tiltak knytte til tak, ytterkledning, ventilasjon, pipe, grunnmur, dører, innvendige overflater og mogleg aktivitet frå skadedyr.

Avgrensingar i rapporten

Rapporten er avgrensa. Bygget var nytta som bruktbutikk på synfaringstidspunktet, med store mengder varer, møblar og lagra materiale. Fleire bygningsdelar, våtrom, kjellarveggar, sluk og installasjonar kunne difor ikkje undersøkast tilfredsstillande.

Det er ikkje gjennomført holtaking, og det ligg ikkje føre eigenerklæring eller opplysningar frå eigar om tidlegare arbeid, skadar eller vedlikehald. Rapporten tilrår ny og meir fullstendig undersøking dersom eigedomen skal omsetjast i den frie marknaden.

Kostnader

Takstmannen har berre gjeve kostnadsestimat for nokre av avvika med TG3:

Tiltak	Kostnadsanslag
Snøfangarar, feieradkomst, vindskier og handtering av takvatn	20 000–100 000 kr
Vindauge	200 000–500 000 kr

Tiltak	Kostnadsanslag
Kjellarbad, som ikkje kunne undersøkjast	200 000–500 000 kr
Vassinstallasjonar/røyr-i-røyr-sentral	20 000–100 000 kr
Terrengjustering	100 000–200 000 kr
Sum	540 000-1 400 000 kr

Anslaga er ikkje eit samla rehabiliteringsbudsjett. Tiltak knytte til TG2-avvik er ikkje kostnadsrekna i rapporten. Kostnader til mellom anna elektrisk anlegg, ventilasjon, drenering og fuktsikring, røyrinspeksjon, branntryggleik, trapper og rekkverk, grunnmur og ytterkledning er ikkje inkluderte.

Ved eit eventuelt kjøp kjem kjøpesum, dokumentavgift, prosjektering, forsikring, kommunale avgifter, oppvarming, drift og løpande vedlikehald i tillegg.

Toalettfasilitetar og universell utforming

Dersom bygget framleis skal nyttast som bruktbutikk, er det ikkje nødvendigvis behov for å oppgradere to bad til bustadstandard. Det må likevel vere forsvarlege toalettfasilitetar som er tilpassa den faktiske bruken av bygget.

Rapporten kan ikkje stadfeste at dagens toalettløysingar er tilfredsstillande. Badet i første etasje er eldre, har manglande dokumentasjon på membran og har avvik knytte til fliser, fuger og tilgang til sluk. Toalett og dusj i bod i tilbygget er ikkje vurderte som godkjende våtrom. Kjellarbadet vart nytta som lager og kunne ikkje undersøkast.

Kommunalt eigarskap utløyser ikkje åleine krav om full universell utforming. Slike krav kan likevel bli aktuelle ved større ombygging, bruksendring eller andre søknadspliktige tiltak. Bygget har fleire utfordringar knytte til tilgjenge og tryggleik, mellom anna nivåskilnader, trapper, manglande handløparar og rekkverk som ikkje tilfredsstiller dagens tryggleikskrav.

Uttalar frå andre

I notat frå kommunalsjef samfunnsutvikling datert 28.11.2025 vart det rådde frå kjøp.

Notatet peika på økonomisk risiko, sannsynleg oppgraderingsbehov, manglande kommunalt behov, avgrensa administrativ kapasitet til utleige og eigedomsforvaltning, og at kjøp av eitt bygg åleine ville ha avgrensa effekt på den samla sentrumsutviklinga på Bjørkheim.

Tilstandsrapporten frå 31.08.2026 stadfestar at bygget har betydeleg teknisk usikkerheit og vedlikehaldsbehov.

Vurderingar og konsekvensar

Vurderingar

Eit kjøp kan gje kommunen råderett over eit synleg og identitetsskapande bygg på Bjørkheim. Dette kan vere positivt dersom eigedomen inngår i ein konkret og langsiktig plan for kommunal tenesteproduksjon, aktivitet eller sentrumsutvikling.

Samtidig er det ikkje avklart noko kommunalt behov for bygget. Kommunen har heller ikkje eit finansiert prosjekt for kjøp, oppgradering og drift. Eit kjøp no vil difor innebære at kommunen tek over ansvar for eit eldre bygg med omfattande vedlikehaldsetterslep og usikker kostnadsramme.

Den oppgjevne kjøpesummen på om lag 3 mill. kr ligg over marknadsverdien i tilstandsrapporten på 2,2 mill. kr. I tillegg kjem minst 540 000–1 400 000 kr i oppgjevne tiltak. Sidan rapporten er avgrensa og mange TG2-tiltak ikkje er kostnadsrekna, er den samla økonomiske risikoen vesentleg høgare enn dette.

Dersom kommunen likevel vel å arbeide vidare med kjøp, bør dette føresetje:

- avklaring av konkret kommunalt formål og framtidig bruk
- ny teknisk undersøking når bygget er rydda og tilgjengeleg
- vurdering av branntryggleik, elektrisk anlegg, ventilasjon og våtrom
- konkret kostnadsoverslag frå fagpersonar
- eiga finansiering til kjøpesum, naudsynte tryggingstiltak, oppgradering og framtidig drift.

Konsekvensar

Eit kjøp vil krevje finansiering av kjøpesum, som tidlegare er indikert til om lag kr. 3 mill., i tillegg til kostnader til dokumentavgift og eventuelle kostnader ved overtaking.

Tilstandsrapporten har kostnadsanslag på kr. 540 000–1 400 000 for enkelte tiltak, men dette er ikkje eit samla rehabiliteringsbudsjett. Fleire vesentlege avvik, mellom anna knytte til drenering, ventilasjon, elektrisk anlegg, branntryggleik, trapper og rekkverk, er ikkje kostnadsrekna. Samla kostnad ved kjøp, nødvendig oppgradering og drift kan difor verte vesentleg høgare enn dei oppgjevne anslaga.

Kommunen vil ved kjøp få ansvar for forvaltning, drift og vedlikehald av eit eldre bygg med teknisk usikkerheit. Dersom bygget skal nyttast som bruktbuikk eller annan publikumsretta aktivitet, må kommunen avklare vidare bruk, krav til forsvarlege toalettfasilitetar, branntryggleik og eventuelle krav til tilgjenge og universell utforming. Dette kan utløyse behov for prosjektering, byggjesak og ytterlegare investeringar.

Rapporten viser fleire forhold som må følgjast opp av omsyn til tryggleik, mellom anna elektrisk anlegg, brannsløkkjeutstyr, snøfangarar, feieradkomst, fuktforhold og manglar ved trapper og rekkverk. Ved overtaking må kommunen setje av midlar til å handtere slike forhold innan rimeleg tid.

Eit kommunalt kjøp kan gje råderett over eit synleg og identitetsskapande bygg på Bjørkheim, men kjøp av bygget åleine vil ha avgrensa verknad på den samla sentrumsutviklinga.

Konklusjon og rådmannen si tilråding

Tilstandsrapporten stadfestar at eigedomen har omfattande vedlikehaldsbehov og stor uvisse knytt til skjulte forhold. Dei kostnadsrekna tiltaka åleine er anslått til kr. 540 000–1 400 000. Dette kjem i tillegg til kjøpesum og kostnader som ikkje er vurderte eller rekna med i rapporten.

Rådmannen vurderer at det ikkje ligg føre eit tilstrekkeleg avklart kommunalt behov eller økonomisk grunnlag for å kjøpe og oppgradere eigedomen. Rådmannen rår difor til at kommunen tek saka til orientering og ikkje går vidare med kjøp. Vedlegg

- 1 Tilstandsrapport 18858-1904 1.pdf
- 2 Vurdering av mogleg kjøp av GBNR 18/220 - Annekset (bruktbutikken på Bjørkheim)