



Knut Arild Espegren

Vår ref.
24/2427 - 8, jp. 25/6877
Saksbehandler: ROEI

Deres ref.

Dato:
Birkeland: 11.03.2025

Møteprotokoll 14. februar 2025 Utvalg for arbeid med organisering av kommunens eiendomsportefølje

MØTEOPPLYSNINGER:

Dag, dato	Fredag 14. februar 2025
Klokkeslett	08.30-11.45
Sted	Møterom Mofia
Til stede	Utvalgets faste medlemmer, Ronny Eikerol (adm), Tom Olstad (adm)
Forfall	Ingen

SAKSLISTE:

Saksnr.	Sakstittel	Forslag til vedtak/forklaring/lenke
1/25	Åpning og velkomst <ul style="list-style-type: none">Introduksjon av medlemmerGodkjenning av dagsorden	Dagsorden og referat fra siste møte ble godkjent.
2/25	Bakgrunn og mandat <ul style="list-style-type: none">Presisering av utvalgets mandat og mål (tillegg)	<p>Det ble tatt opp de ulike punktene med referanse til tidligere KS-møter 20.06.24, 31.10.2024, 07.11.2024 og 12.12.2024, sak 123/24 – verbalpunkt 9. (Lagt inn som vedlegg). Tom gjennomgikk regnskapsprinsipper.</p> <p>Før opprinnelig mandat til utvalget om etablering av AS vurderes nærmere; prioriteres først hvilke eiendommer som kan selges.</p>

Postadresse:
Postboks 115, 4795 BIRKELAND

Telefon:
37 28 15 00

E-post:
postmottak@birkenes.kommune.no

Nettside:
www.birkenes.kommune.no

Org.nr.:
964 965 870

Besøksadresse:
Smedens Kjerr 30, 4760 BIRKELAND



		<p>Bør kommunen selge ut det som er av eiendommer som ikke er knyttet til det som er lovpålagt tjenester?</p> <p>Prinsipper; Boligstrategi – selge alt som ikke er lovpålagt.</p>
3/25	Kartlegge boliger for salg <ul style="list-style-type: none">○	<p>12.12.2024, sak 123/24 – verbalpunkt 9 punkt q jf sak 2/25, over. Alle eiendommer skal gjennomgås, med tanke på salg/avhending.</p> <p>Ronny; lettere å selge en bolig som står tom enn en hvor det følger med leiekontrakt.</p>
4/25	Salg av industribygg Tveide næringspark	<p>Legges ut så snart som mulig.</p>
5/25	Befaring 3-4 eiendommer	<p>Utvalget så nærmere på bolig i bofellesskapet (Kommunehuset), nødbolig i Smedens kjerr 66, Smedens kjerr 47 (flyktning) og Tveide næringspark 5.</p> <p>Det ble bestemt at Spelefjellveien 18 (andelsbolig), Smedens kjerr 47 og Tveide næringspark legges ut for salg umiddelbart. Adm. Innhenter tilbud om meglertjenester. Driftsbygg med politisk godkjenning av salgspris.</p>
6/25	Eventuelt <ul style="list-style-type: none">○ Andre saker som ønskes tatt opp	<p>Tom; bør vi ha en mappe administrativt med felles tilgang på arbeidsdokumenter som gjelder dette utvalgets arbeid?</p> <p>Linda; kan vi definere hvilke brukergrupper kommunen har som leier boliger?</p> <ul style="list-style-type: none">○ Lovpålagte boliger○ Ikke lovpålagte boliger <p>Linda; bør kommunen ha et måltall på gjeldstak? Ikke bare måltall på investeringsgjeld i prosent av brutto</p>



		<p>driftsinntekter. Hva er et «riktig» nivå på et gjeldstak. Bør vel i så fall KPI justeres?</p> <ul style="list-style-type: none">• Grendehus; var det sånn at det også skulle inn i dette utvalget? Må sjekkes opp!• Må vise samlede inntekter og direkte og indirekte kostnader og finanskostnader på hver eiendom som potensielt kan selges.• Kartlegge kostnader med hver leiekontrakt• Leiekontraktene i Birkeland sentrum; sjekk opp med sentrumsutvalget i forhold til grensesnitt til eiendomsutvalget.
7/25	<p>Avslutning</p> <ul style="list-style-type: none">○ Oppsummering av møtet○ Neste møtedato	<p>Det ble diskutert mandatet til utvalget, gjennomgang av portefølje, bestemt å legge ut for salg 3 eiendommer. Satt opp arbeidsoppgaver med kostnader og ansvar mot leiekontrakter, legge opp regnskap på hvert salg.</p> <p>Avsatte møter frem til sommeren; 14.03.2025, 11.04.2025, 16.05.2025</p>



Vedlegg sak 2/25

KS-møte 20.06.2024:

Opprettelse av eiendomsselskap
Saksnummer: 064/24 Antall dokumenter: 2

Saksframlegg

[Opprettelse av eiendomsselskap \(pdf, 106KB\)](#)

Vedlegg til saken

[VS Kommunal næringsvirksomhet - organisering \(pdf, 185KB\)](#)

Slik ble saken behandlet i møtet

Ordfører opplyste om skrivefeil i formannskapets innstilling/kommunedirektørens forslag punkt 2: I stede for "eiendomsselskapet" skal det stå "eiendomsmassen".

[Les hvordan saken ble behandlet](#)

Dette ble bestemt (vedtak)

På bakgrunn av manglende detaljer om omfang ved de ulike alternativer foreslår vi herved å utsette saken til før neste budsjetttrunde, samtidig som administrasjonen i Birkenes kommune setter opp en oversikt over hvilke bygg som kommunen ser for seg at skal brukes til lovpålagte tjenester og hvilke bygg som man ser for seg at skal ligge i eget selskap. Da gjerne også med anskaffelses dato og en "uforpliktet forventet markedsverdi", dersom det er mulig å mene noe om den.

KS-møte 31.10.2024:

Opprettelse av eiendomsselskap - oppfølging av KS vedtak 064/24
Saksnummer: 111/24 Antall dokumenter: 1

Saksframlegg

[Opprettelse av eiendomsselskap - oppfølging av KS vedtak 064/24 \(pdf, 588KB\)](#)

Slik ble saken behandlet i møtet

Økonomisjef Tom Olstad og kommunedirektør Anne Stapnes besvarte spørsmål.

[Les hvordan saken ble behandlet](#)

Dette ble bestemt (vedtak)

1. Birkenes kommunestyre vedtar en intensjon om å overføre eiendomsutvikling som ikke er knyttet til lovpålagte tjenester til et nytt aksjeselskap, med mål om å frigjøre kapasitet i kommunens administrasjon, redusere gjeldsgraden, og skape en mer fleksibel og kommersielt drevet organisasjon.



KS-møte 07.11.2024:

Opprettelse av utvalg for arbeid med organisering av kommunens eiendomsportefølje. Valg av medlemmer og leder og nestleder til utvalget

Saksnummer: 116/24 Antall dokumenter: 6

Saksframlegg

[Opprettelse av utvalg for arbeid med organisering av kommunens eiendomsportefølje. Valg av medlemmer og leder og nestleder til utvalget \(pdf, 147KB\)](#)

Vedlegg til saken

[Saksframlegg med behandling og vedtak - Opprettelse av eiendomsselskap - oppfølging av KS vedtak 064/24 \(pdf, 588KB\)](#)

[Lov om kommuner og fylkeskommuner \(kommuneloven\) - Lovdata \(pdf, 1,2MB\)](#)

[Rettleiar om konstituerende møte i kommunestyre og val til folkevalgte organ - Kommunal- og distriktsdepartementet \(pdf, 1MB\)](#)

[Reglement for delegering og folkevalgte organers virkeområde i Birkenes kommune \(delegasjonsreglementet\) \(pdf, 207KB\)](#)

[Forskrift om folkevalgtes økonomiske godtgjøring og velferdsgoder, Birkenes kommune, Agder - Lovdata \(pdf, 257KB\)](#)

Slik ble saken behandlet i møtet

Nestleder av valgutvalget, Silje Bjørnarå Drangsholt, leste utvalgets innstilling til kommunestyret.

[Les hvordan saken ble behandlet](#)

Dette ble bestemt (vedtak)

Kommunestyret oppretter utvalg for arbeid med organisering av kommunens eiendomsportefølje. Utvalget er opprettet fra perioden fra 07.11.2024 og ut kommunestyreperioden.

Reglement for midlertidige utvalg gitt i delegasjonsreglementet § 25 gjelder. Utvalget gis innstillingsrett til formannskapet.

Utvalget har følgende medlemmer, leder og nestleder:

- Oddvar Ivarson (H), leder
- Linda Hye (Ap), nestleder
- Knut Arild Espegren (Krf)

KS-møte 12.12.2024, sak123/24 – verbalpunkt 9:

- q) At alle kommunale eiendommer skal gjennomgås, med tanke på salg/avhending. Alle eiendommer skal ha et eget budsjett, som viser inntekter og kostnader på det enkelte bygg, inkl. renter og avdrag på gjeld. Saken skal legges frem til politisk behandling
- r) At alle leiekontrakter kommunen har med private aktører skal gjennomgås med formål om vurdering av kost/nytte pr. avtale. Saken skal legges frem til politisk behandling
- x) At driftsbygget på Tveide skal legges ut for salg, salget skal godkjennes av formannskapet



KS-møte 06.02.2025, sak 006/25 – Etablering av nødbolig

Etablering av nødbolig
Saksnummer: 006/25 Antall dokumenter: 3

Saksframlegg

[Etablering av nødbolig \(pdf, 211KB\)](#)

Vedlegg til saken

[Plassering av bygg i Tollenesveien 2 og 4.docx \(pdf, 858KB\)](#)
[Plassering av bygg i Spelefjellveien 40 og 42.docx \(pdf, 579KB\)](#)

Slik ble saken behandlet i møtet

Skordal (SV) fremmet kommunedirektørens forslag til vedtak.

[Les hvordan saken ble behandlet](#)

Dette ble bestemt (vedtak)

Birkenes kommunestyre ønsker ikke å etablere nødboliger på de to alternativene som er lagt frem i saken. Birkenes kommune er helt i starten av «prosjekt bærekraftig økonomisk styring», og har enda ikke oversikt over kommunens bygningsmasse. Det vil derfor være svært hensiktsmessig å utsette denne saken til det aktuelle utvalget har kontroll, samt oversikt over kommunens bygningsmasse. Birkenes kommune ber strebe etter å redusere kommunal bygningsmasse, da kommunens gjeldsgrad er langt over hva som er maksimalt anbefalt, og kommunens ressurser til drift og vedlikehold på langt nær strekker til nødvendig vedlikehold av allerede eksisterende eiendom. Birkenes kommunestyre forstår at det er et behov for nødbolig, og ønsker derfor at saken legges frem på nytt med nytt forslag til plassering. Investeringskostnaden skal dekkes via salg av annen kommunale bolig(er). Det er ikke ønskelig å etablere nødboliger i nærheten av skolevei, samt lekeplasser og opparbeidet friluftsområder.

Kommunestyret ber kommunedirektøren ta kontakt med omkringliggende kommuner med mål om å opprette et interkommunalt samarbeid om tjenesten nødbolig/mer langvarig botilbud for personer med manglende boevne.

Begrunnelse: Det opplyses i saksfremstillingen at de fleste kommuner er i mangel av nødbolig samt mer langvarig botilbud for personer med manglende boevne. Dette tilsier at kommunene i eksempelvis Kristiansandsregionen vil kunne være interessert i å finne frem til egnet type samarbeid om dette tjenestebehovet.

Problemene som beskrives knyttet til etablering av nødbolig og botilbud for personer med manglende boevne tilsier at nåværende håndtering ikke gir tilfredsstillende resultat verken for brukere av boligene eller for nabolaget der boligene blir plassert.

Det er blitt lagt ned et stort antall botilbud eksempelvis psykiatriske sykehjem som hadde en viktig og for mange fungerende funksjon. Det vil være naturlig i et interkommunalt samarbeid å ta med erfaring fra blant annet denne type botilbud.

Lovverket gir bostedskommunen ansvar for nødvendig helse- og omsorgstjenester. Et interkommunalt samarbeid vil måtte baseres på en type forpliktende avtaler mellom kommunene som fordeler dette ansvaret samt det økonomiske ansvaret for tilbudet mellom involverte kommuner.

Alternativer til plassering av nødbolig:

- Langs kollektivaksen mot Lillesand, Sør for avkjørselen til Natveitåsn og inntil 4 km fra sentrum av Birkeland mot Lillesand.
- Langs kollektivaksen mot Herefoss. Nord for Trykkeriet og inntil 4 km fra sentrum av Birkeland.

Birkeland, 12.03.2025
Oddvar Ivarson, leder

Postadresse:
Postboks 115, 4795 BIRKELAND

Besøksadresse:
Smedens Kjerr 30, 4760 BIRKELAND

Telefon:
37 28 15 00

E-post:
postmottak@birkenes.kommune.no

Nettside:
www.birkenes.kommune.no

Org.nr.:
964 965 870



Med hilsen

Ronny André Eikerol
Teamleder Eiendom og forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten signatur

Kopi til:

Erlend Hareide
Tom Olstad

Politisk sekretær
Økonomisjef