Fyresdal kommune

Arkiv:
Saksmappe: 2026/1083-1
Saksbeh.: Halvor Homme
Dato: 22.10.2026

Saksframlegg

Århusjordet – finansiering av utbygging og førebels fastsetjing av husleige for Århusjordet og Skogtun

Utval	Utvalssak	Møtedato
Kommunestyret		29.10.2026

Endeleg vedtaksrett i saka har: Kommunestyret

Dokument i saka:

Bakgrunn for saka

Fyresdal kommune har innhenta tilbod på bygging av 26 bueiningar på Århusjordet. Skorve Entreprenør frå Seljord har levert det lågaste pristilbodet, på om lag 103 mill. kroner ekskl. meirverdiavgift. I finansieringsoverslaget er det førebels lagt til grunn ein avrunda byggjepris på 128,75 mill. kroner inkl. meirverdiavgift.

Utbygginga skal møte eit aukande bustadbehov og leggje til rette for busetjing og rekruttering. For å sikre framdrift og ferdigstilling innan utgangen av 2027 er det viktig å få avklart finansieringa så raskt som råd.

Kommunen er samstundes i gang med å byggje åtte nye bueiningar på Skogtun og byggje om gamle Skogtun til fire bueiningar. Desse prosjekta er allereie finansiera og sette i gang. Dei inngår i den samla økonomiske vurderinga, men skal ikkje ha nytt vedtak om bygging i denne saka.

Saka omfattar dermed finansiering av Århusjordet og prinsipp for husleige og drift av til saman 38 bueiningar på Århusjordet og Skogtun.

Vurdering

Investering og finansiering

Det er eit mål at om lag 50 prosent av investeringa på Århusjordet kan finansierast gjennom lån, med leigeinntekter som grunnlag for å dekkje renter og avdrag. Dei resterande 50 prosentane vert føresett dekte med eigenkapital frå disposisjonsfondet. Fondet er vesentleg styrkt gjennom mellom anna sal av datasentertomta.

Førebels oversikt over byggje- og ombyggingskostnadene:

Prosjekt	Bueiningar	Kostnad inkl. mva.
Århusjordet, avrunda tilbodspris	26	128 750 000 kr
Nye Skogtun	8	23 337 263 kr
Gamle Skogtun	4	6 980 605 kr
Samla	**38**	**159 067 868 kr**

Summane byggjer på tilbodsprisane og er ikkje eit fullstendig prosjektbudsjett. Eventuelle tillegg, kostnader utanfor entreprisane og reserve for uføresette utgifter må avklarast. Berekninga føreset at kommunen ber heile meirverdiavgifta.

Med 50 prosent lånefinansiering av Århusjordet, 6 prosent rente og 40 års nedbetalingstid vert finansieringa slik:

Finansiering av Århusjordet	Beløp
Førebels byggjepris inkl. mva.	128 750 000 kr
Lån, 50 prosent	64 375 000 kr
Eigenkapital frå disposisjonsfondet, 50 prosent	64 375 000 kr
Årlege renter og avdrag	4 278 461 kr

Lånekostnaden er berekna som annuitetslån med ei årleg betaling og uendra rente. Endeleg finansieringsplan må avstemmast mot samla prosjektkostnad og eventuelle tidlegare løyvingar.

Første året utgjer rentene 3 862 500 kroner og avdraga om lag 415 961 kroner. Samla årleg betaling er om lag 4,28 mill. kroner. Ved uendra rente aukar avdragsdelen og rentedelen minkar gjennom nedbetalingstida.

For nye og gamle Skogtun skal den finansieringa som allereie er vedteken, leggjast til grunn. Lånekostnadene for desse prosjekta må innarbeidast i den samla driftskalkylen. Det vert ikkje lagt opp til nytt finansieringsvedtak for Skogtun i denne saka.

Drift og vedlikehald

Dei 38 bueiningane vil krevje jamleg tilsyn, teknisk oppfølging og vedlikehald. Det vert lagt til grunn ei halv stilling til dette arbeidet, med ein årleg kostnad på 350 000 kroner inkludert sosiale utgifter. Behovet for ressursar må vurderast på nytt etter kvart som bustadene vert eldre og vedlikehaldsbehovet aukar.

Ressursen skal dekkje Århusjordet og Skogtun samla og bidra til å førebyggje skadar og halde bustadene i god stand. I tillegg må det budsjetterast med mellom anna forsikring, kommunale avgifter, vedlikehaldsmateriell og innkjøpte tenester. Desse kostnadene er førebels ikkje talfesta.

Prinsipp for husleige

Det vert foreslått ei minimumsleige på 12 000 kroner per bueining per månad. For større einingar vert leiga berekna etter ein førebels sats på 145 kroner per m² per månad dersom dette gir høgare leige enn minimumsprisen.

M²-satsen er vidareført frå det førebelse finansieringsoverslaget. Han er ikkje endeleg avstemt mot kontrollerte utleigeareal, finansieringa av Skogtun og alle driftskostnadene.

Førebels leigeoversikt for Århusjordet:

Bustadtype/eining	Oppgitt areal	Månadsleige per eining
Einebustad	183,60 m²	26 700 kr
Tomannsbustad	112,90 m²	16 500 kr
Tremannsbustad, eining 1	117,20 m²	17 000 kr
Tremannsbustad, eining 2	121,30 m²	17 500 kr
Tremannsbustad, eining 3	121,50 m²	17 600 kr
Bustadtype 2, stor eining	139,25 m²	20 200 kr
Bustadtype 2, lita eining	54,77 m²	12 000 kr
Bustadtype 4, eining 1	51,30 m²	12 000 kr
Bustadtype 4, eining 2	53,65 m²	12 000 kr
Bustadtype 4, eining 3	49,18 m²	12 000 kr
Bustadtype 6, to mindre einingar	64,60 m²	12 000 kr
Bustadtype 6, to større einingar	90,86 m²	13 200 kr
Bustadtype 7, fire små einingar	32,30–33,25 m²	12 000 kr
Bustadtype 7, fire einingar over to plan	45–60 m²	12 000 kr

Oversikta viser dei kjende einingsareala og må supplerast med eintydig identifikasjon og tal for kvar bustadtype, slik at alle dei 26 bueiningane vert registrerte ein gong.

Førebels leigeoversikt for Skogtun:

Prosjekt og einingar	Oppgitt areal per eining	Månadsleige per eining
Nye Skogtun, to einingar	75,20 m²	14 000 kr
Nye Skogtun, to einingar	76,00 m²	14 000 kr
Nye Skogtun, to einingar	76,30 m²	14 000 kr
Nye Skogtun, to einingar	74,90 m²	14 000 kr
Gamle Skogtun, fire einingar	45-60 m²	12 000 kr

Teikningane for nye Skogtun oppgir areal inkludert bod og veranda. Før endeleg fastsetjing må det avklarast kva areal som skal inngå i leigegrunnlaget. Det same gjeld handsaming av fellesareal på Århusjordet.

Med 14 000 kroner per månad for dei åtte nye einingane og 12 000 kroner for dei nyoppussa på Skogtun vert samla årleg leigeinntekt 1 728 000 kroner ved full utleige.

For alle dei 38 bueiningane gir minimumsleiga åleine ei årleg inntekt på 5 472 000 kroner ved full utleige. Arealbasert leige over minimumsprisen kjem i tillegg. Endeleg samla inntekt må bereknast når einingsoversikta er ferdig kontrollert.

Leigeinntekter og årlege låneutgifter

Med dei førebelse leigeprisane i oversikta er årleg leigeinntekt for Århusjordet berekna til 4 623 600 kroner. Berekninga føreset to einebustader, to einingar i tomannsbustad, tre i tremannsbustad, fire i bustadtype 2, tre i bustadtype 4, fire i bustadtype 6 og åtte i bustadtype 7. Fordelinga må kontrollerast mot endeleg einingsoversikt.

Inntekter og utgifter ved full utleige	Kroner per år
Leigeinntekter Århusjordet, 26 bueiningar	4 623 600
Leigeinntekter nye Skogtun, 8 bueiningar	1 344 000
Leigeinntekter gamle Skogtun, 4 bueiningar	576 000
Samla leigeinntekter	6 543 600
Renter og avdrag på nytt lån til Århusjordet	−4 278 461
Vaktmeisterteneste inkludert sosiale utgifter	−350 000
Att til lånekostnader på Skogtun og anna drift	1 915 139

Beløpet på om lag 1,91 mill. kroner skal dekkje lånekostnadene for nye og gamle Skogtun, forsikring, kommunale avgifter, administrasjon, vedlikehald og andre eigarutgifter. Det må og vere rom for periodar utan leigeinntekter. Beløpet er derfor ikkje eit berekna overskot. Endeleg økonomisk handlingsrom kan først fastsetjast når desse kostnadene er innarbeidde. Århusjordet åleine gir om lag 345 000 kroner att etter renter og avdrag. Dette svarar nesten til heile den felles vaktmeisterressursen på 350 000 kroner, før andre driftsutgifter. Dekninga må derfor vurderast samla for Århusjordet og Skogtun.

Bustadmarknad og økonomisk bereevne

Bustadmarknaden i Fyresdal har endra seg som følgje av auka næringsaktivitet og etterspurnad. Administrasjonen vurderer at det er grunnlag for høg utleigegrad og lite ledig kapasitet. Berekningane viser inntektene ved full utleige, men periodar mellom leigeforhold kan gi noko inntektsbortfall.

Leigenivået må sjåast i samanheng med både høgare byggjekostnader og dagens lokale bustadmarknad. Minimumsleiga gir høgare pris per m² for dei minste einingane, medan ein flat m²-sats gir relativt høg månadsleige for dei største bustadene. Endelege prisar må derfor vurderast opp mot storleik, standard og kva marknaden kan bere.

Det kan vere aktuelt å leige ut enkelte bueiningar til aktørar knytte til datasenterutbygginga til høgare pris enn ved ordinær utleige. Dette kan styrkje økonomien i prosjekta. Slike meirinntekter er førebels ikkje lagde inn i kalkylen.

Bruk av eigenkapital frå disposisjonsfondet reduserer gjeldsbelastninga og gjer det lettare å tilpasse lånekostnadene til leigeinntektene. Samstundes bind investeringa fondsmidlar og reduserer handlingsrommet til andre kommunale tiltak.

Konklusjon

Utbygginga på Århusjordet vil gi 26 nye bueiningar og bidra til å møte bustadbehovet i kommunen. Saman med nye og gamle Skogtun vil kommunen disponere 38 bueiningar i desse prosjekta.

Det vert lagt til grunn eit mål om 50 prosent lånefinansiering og 50 prosent eigenkapital frå disposisjonsfondet for Århusjordet. Med eit førebels kostnadsgrunnlag på 128,75 mill. kroner inneber dette om lag 64,38 mill. kroner i lån og tilsvarande bruk av fondsmidlar.

Nye og gamle Skogtun skal inngå i den samla vurderinga av leigeinntekter, lånekostnader og drift, med tidlegare vedteken finansiering. Prosjekta er allereie under gjennomføring og skal ikkje vedtakast på nytt.

Ei minimumsleige på 12 000 kroner per månad og arealbasert leige for større einingar gir eit grunnlag for vidare arbeid.

Innstilling frå kommunedirektøren

1. Kommunestyret sluttar seg til at finansieringa av utbygginga av 26 bueiningar på Århusjordet vert utarbeidd med eit mål om om lag 50 prosent lån og 50 prosent eigenkapital frå forvaltningsfondet.
2. Finansieringsberekningane for Århusjordet skal byggje på 6 prosent rente og 40 års nedbetalingstid. Førebels byggjepris er sett til 128,75 mill. kroner inkl. meirverdiavgift.
3. Nye og gamle Skogtun skal inngå i den samla utleigekalkylen med tidlegare vedteken finansiering. Denne saka inneber ikkje nytt vedtak om bygging eller finansiering av Skogtun.
4. Kommunestyret sluttar seg til ei minimumsleige på 12 000 kroner per bueining per månad som grunnlag for det vidare arbeidet. For større einingar vert det førebels lagt til grunn 145 kroner per m² per månad dersom dette gir høgare leige.
5. Det vert lagt til grunn 350 000 kroner årleg til ei halv stilling for vaktmeistertenester og teknisk oppfølging av Århusjordet og Skogtun samla. Kostnaden vert innarbeidd i budsjett og økonomiplan.
6. Kommunedirektøren vurderer moglegheita for utleige av enkelte bueiningar til aktørar knytte til datasenterutbygginga til høgare leige dersom det er høve til dette.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Halvor Homme
	kommunalsjef plan og teknikk