Fyresdal kommune

Arkiv:
Saksmappe: 2026/1230-1
Saksbeh.: Halvor Homme
Dato: 19.11.2026

Saksframlegg

Kjøp av tomt Molandsmoen, Telemark Bilruter

Utval	Utvalssak	Møtedato
Kommunestyret		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Kommunestyret

Dokument i saka:

Vedlegg
1 Q4NM VV Verdivurdering_4_379943

Bakgrunn for saka:

Telemark Bilruter Eigedom AS eig eigedomen Molandsmoen 10, gnr. 38 bnr. 80 i Fyresdal kommune. Tomta er på 3 374,5 m² og er opparbeidd og asfaltert. På eigedomen står eit bygg med opphaldsrom, sanitærrom, garasje og carport. Samla bygningsareal med carport er oppgjeve til om lag 235 m² BTA. Byggeåret er antatt å vere 2005.

Telemark Bilruter mista for nokre år sidan anbodet på skulekøyring i kommunen og har seinare redusert bussverksemda vesentleg. Etter det kommunedirektøren kjenner til, er selskapet og inne i ei omstrukturering. På denne bakgrunnen meiner kommunedirektøren det er aktuelt å gå i dialog med selskapet om kjøp av eigedomen.

Eigedomen er leigd ut til Vy Buss AS for 180 000 kroner årleg. Utløpsdatoen for leigeavtalen er uklart oppgjeven i verdivurderinga og må avklarast med seljar. I tillegg er det eit mindre leigeforhold med ei årleg leige på 18 000 kroner og tre månaders oppseiingstid. Samla årleg leigeinntekt er dermed 198 000 kroner.

Ifølgje verdivurderinga er eigedomen regulert til industri og sett av til næringsbygg i kommuneplanen sin arealdel.

Q4 Næringsmegling AS har i rapport datert 23. oktober 2026 vurdert marknadsverdien til 4 millionar kroner. Vurderinga tek utgangspunkt i ein tomteverdi på om lag 1 200 kroner per m². Det er særleg lagt vekt på plasseringa og utviklingspotensialet i samband med næringsutviklinga på Molandsmoen. Verdivurderinga ligg ved saka.

Vurdering:
Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Fyresdal kommune skal legge til rette for næringsutvikling, Tilby næringstomter og Tilby næringsbygg der det er mogleg.

Kjøpet støttar opp om strategien i kommuneplanen sin samfunnsdel om å legge til rette for næringsutvikling gjennom å tilby næringstomter og næringsbygg. Ved å sikre seg eigedomen får kommunen større høve til å styre bruken av arealet og legge til rette for framtidige næringsbehov på Molandsmoen.

Det er svært avgrensa med tilgjengeleg næringsareal på Molandsmoen. Kommunedirektøren meiner derfor det er fornuftig å sikre seg eigedomen når høvet byr seg. Kommunalt eigarskap vil gjere det mogleg å sjå bruken av tomta i samanheng med andre areal og behov i området.

Kommunedirektøren har ikkje konkrete planar for annan bruk av eigedomen i dag. Vidare utleige til den som har skulekøyringa i kommunen, kan vere ei aktuell løysing. Samstundes framstår tomta som romsleg i høve til dagens bruk. Det kan vere mogleg å utnytte arealet betre, anten i kombinasjon med vidare bussdrift eller til andre føremål. Dette må vurderast nærare ut frå aktuelle behov og vilkåra i leigeavtalane.

Leigeavtalen med Vy skal gjennomgåast før kjøpet for å avklare varigheit, oppseiingsvilkår, kva areal avtalen omfattar og fordelinga av ansvar for drift og vedlikehald. Det same gjeld det andre leigeforholdet. Kommunen må ha oversikt over kva plikter som følgjer med eigedomen, og kva desse har å seie for vidare bruk.

Meklaren har anslått årlege eigarkostnader til om lag 28 000 kroner. Kostnadene er ikkje spesifiserte i rapporten, men handlar truleg om kommunale avgifter, forsikringar mm. Faktiske utgifter og fordelinga av desse mellom eigar og leigetakar må avklarast gjennom leigeavtalane og opplysningar frå seljar. Med dagens leigeinntekter gjev dette ei berekna netto leigeinntekt på om lag 170 000 kroner før finansieringskostnader og eventuelle større investeringar. Leigeinntektene vil dermed bidra til å dekkje kostnadene ved å eige eigedomen.

Verdien på 4 millionar kroner er grunngjeven med tomteverdien og utviklingspotensialet, og er ikkje berekna ut frå dagens leigeinntekter. Kommunedirektøren vurderer verdivurderinga som eit rimeleg grunnlag for forhandlingar om kjøp. Vilkåra i leigeavtalane må inngå i den endelege vurderinga av kjøpesum og avtalevilkår.

Verdivurderinga er utarbeidd utan synfaring. Tilstanden på bygget og framtidig investeringsbehov er ikkje nærare undersøkt. Rapporten tek heller ikkje omsyn til eventuell grunnforureining, og grunnbok, servituttar og godkjenning av dagens bruk er ikkje kontrollerte. Desse forholda må gjennomgåast før kommunen inngår bindande avtale.

Kjøpet vil innebere ei investering på inntil 4 millionar kroner. I tillegg kjem omkostningar ved kjøpet. Finansieringa må avklarast og innarbeidast i investeringsbudsjettet før bindande avtale vert inngått.

Konklusjon:

Kommunedirektøren meiner kjøp av eigedomen vil vere eit fornuftig grep for å sikre kommunen næringsareal på Molandsmoen. Sjølv om det ikkje ligg føre konkrete planar for annan bruk i dag, vil eigarskap gje kommunen større høve til å påverke utviklinga og utnytte arealet i tråd med framtidige behov.

Kommunedirektøren tilrår at kommunestyret gjev fullmakt til å forhandle om og inngå avtale om kjøp av eigedomen til ein kjøpesum på inntil 4 millionar kroner. Leigeforholda og andre forhold som kan ha innverknad på kjøpet, må avklarast før avtalen vert inngått

.

Innstilling frå kommunedirektøren:

Kommunestyret gjev kommunedirektøren fullmakt til å forhandle om og inngå avtale med Telemark Bilruter Eigedom AS om kjøp av eigedomen gnr. 38 bnr. 80 på Molandsmoen, til ein kjøpesum på inntil 4 millionar kroner. Omkostningar ved kjøpet kjem i tillegg.

Eksisterande leigeforhold, tilstanden på eigedomen, rettar, hefte og andre plikter skal avklarast før avtalen vert inngått.

Kommunedirektøren får fullmakt til å avklare dei endelege avtalevilkåra, signere kjøpekontrakt og gjennomføre eigedomsoverdraginga i samsvar med gjeldande regelverk

Kjøpet vert lånefinansiert

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Halvor Homme
	kommunalsjef plan og teknikk