



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/1972-1
Saksbehandler Thea Kristine Korneliussen

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	11.06.2026

Bruk av forkjøpsrett Bæraasen 9

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Formannskapet viser til saksfremstillingen og benytter ikke forkjøpsretten på leiligheten i Bæraasen 9.

Vedlegg

Sammendrag

Gjennom utbyggingsavtalen mellom Risør kommune og Risør Utvikling AS er kommunen gitt forkjøpsrett på 10 % av boligene/tomtene ved utbyggingen av planområdet Caspersens vei 81.

En av to eiendommer regulert til konsentrert småhusbebyggelse er nå bebygd med en åttemannsbolig. Av de åtte leilighetene er én fortsatt ledig. Kommunestyret skal i denne saken ta stilling til om kommunen skal utøve forkjøpsretten og kjøpe den aktuelle leiligheten.

Kommunedirektøren vurderer at det per i dag er usikkert om det foreligger et konkret behov for den aktuelle leiligheten til kommunale boligformål, og anbefaler derfor at forkjøpsretten ikke benyttes.

Bakgrunn

Bakgrunnen for saken er utbyggingsavtalen mellom Risør kommune og Risør Utvikling AS som gjelder utbyggingen av planområdet Caspersensvei 81, samt kommunestyrets vedtak 25. april 2024 i sak 24/44:

Risør kommunestyre vedtar utbyggingsavtale for planområdet Caspersensvei 81, datert 01.11.23, i medhold av § 17-4 i plan- og bygningsloven, med følgende tillegg:

Kommunen skal ha fortrinnsrett til å kjøpe 10% av boligene/tomtene bl.a. til vanskeligstilte. Ervervet skal gjennomføres til markedspris. Kommunen forplikter seg til å ta standpunkt til erverv snarest mulig og senest innen salgsstart for tomteområdet (eneboligtomter) og for hvert leilighetsprosjekt.

Kommunestyret ønsker ikke å benytte seg av forkjøpsretten for eneboligtomtene som legges ut for salg 25.05.24.

På eiendommen gnr. 14 bnr. 722 er det oppført en åttemannsbolig. Av de åtte leilighetene er én fortsatt ledig. Selger har opplyst om at det også er en annen interessent til leiligheten (28. mai).

formannskapet skal ta stilling til om det er ønskelig å benytte forkjøpsretten på denne leiligheten. Leiligheten er holdt av i påvente av formannskapets behandling og vedtak i saken.

Saksopplysninger

Eiendommen eies av Huscompaniet AS. Åttemannsboligen består av fire leiligheter på 81 m² og fire leiligheter på 50 m². Syv av leilighetene er solgt.

Den ledige leiligheten er på 50 m² og ligger i byggets første etasje. Leiligheten har to soverom, vannbåren varme i gulvene, malt gips i vegger og tak og markterrasse på 17 m². Kjøkken leveres klargjort for integrerte hvitevarer, men selve hvitevarene inngår ikke i kjøpesummen. Selger opplyser på sin nettside at det er lave felleskostnader i sameiet, som blant annet skal dekke snømåking og forsikring av bygget.



Bilder er ment som illustrasjon

Bæreaasen 9 er markert med grønt.



Eiendommen ligger i starten av boligområdet «Solvik Terrasse».

Økonomiske konsekvenser

Dersom kommunen velger å utøve forkjøpsretten skal kjøpet gjennomføres til markedspris i tråd med utbyggingsavtalen.

Den aktuelle leiligheten er lagt ut for salg til en pris på kr 2 390 000, med en totalpris på kr 2 397 500,-. Kommunen har avsatte midler til et slikt kjøp og det er ikke behov for tilleggsbevilgning.

Ellers vil det påløpe kostnader i form av fellesutgifter o.l. i sameiet. Fremtidige vedlikeholdskostnader må også regnes med.

Dersom leiligheten skal kjøpes på selvkost, må husleien i snitt de første 10 årene ligge på rundt kr 16 000 pr. mnd. eks. strøm, tv og internett.

Andre driftsmessige konsekvenser

Leiligheten inngår i et sameie bestående av totalt åtte boligseksjoner. Sameiet skal sørge for felles oppgaver som for eksempel utvendig vedlikehold, snømåking mv.

Vurderinger

Overordnet vurdering

Kommunen har gjennom utbyggingsavtalen for Caspersens vei 81 sikret seg forkjøpsrett for å kunne ivareta kommunale boligpolitiske hensyn. Bakgrunnen for at kommunen i 2024 ikke ønsket å benytte seg av forkjøpsretten på eneboligtomtene var blant annet de høye kostnadene knyttet til opparbeidelse av tomt og oppføring av bolig. Det ble vurdert at kostnadene ikke var forenlige med målene i prosjektet Bærekraft 2025. I denne sammenheng ble det lagt til grunn at kjøp av ferdigstilte boliger fremstår som en mindre ressurskrevende og mer hensiktsmessig løsning.

Kommunens behov for egnede boliger må vurderes konkret opp mot den enkelte bolig. Den aktuelle leiligheten ligger tilgjengelig i første etasje, har to soverom og markterrasse. Leiligheten er videre helt ny, noe som tilsier lave vedlikeholds- og driftskostnader.

Det er samtidig noe usikkerhet knyttet til behov og målgruppe for den aktuelle leiligheten. Boligkoordinerende enhet, NAV og Helse, opplyser at det per i dag ikke foreligger et tydelig behov for denne boligtypen innenfor deres tjenesteområder, i tillegg til at husleien sannsynligvis vil bli for høy. Det er også enkelte hensyn ved tett bebyggelse som gjør at boligen ikke er like godt egnet for alle aktuelle brukergrupper. Samtidig vil boligen som en treroms leilighet kunne egne seg for eksempel for en mindre familie. Kommunedirektøren mener at dette er vurderinger som bør ses i en større sammenheng, noe som bør gjøres i arbeidet med kommunens boligplan.

I tillegg må de økonomiske forholdene tillegges vekt. Beregninger viser at husleien sannsynligvis må ligge på et relativt høyt nivå, rundt kr 16 000 pr. mnd. for at kommunen skal kunne dekke sine kostnader. I tillegg må det regnes med fremtidige forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnader.

Klima og natur

Ikke relevant for saken.

Folkehelse og levekår

Hensikten med forkjøpsretten er å gi kommunen anledning til å kjøpe boliger/tomter som kan benyttes blant annet til vanskeligstilte. Tilgang til en egnet bolig er en grunnleggende forutsetning for gode levekår. I dette tilfellet fremstår det imidlertid som usikkert i hvilken grad den aktuelle boligen vil dekke kommunens behov. Boligens beliggenhet i et tett nabolag kan gjøre den mindre egnet for enkelte av kommunens målgrupper, samtidig som at den kan passe godt til en liten familie eller andre med gode forutsetninger for å bo tett på naboer.

Kommuneplan

Kommuneplanens hovedmål er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn». I kommuneplanen legges det vekt på at kommunen skal ha et variert og attraktivt boligtilbud. Som en del av dette skal kommunen bidra til en boligpolitikk som ivaretar de som har lav betalingsevne (sosial boligpolitikk). Selv om forkjøpsretten er et viktig virkemiddel, forutsetter dette at boligene som kjøpes faktisk dekker kommunens behov.

Alternative vedtak

Formannskapet benytter forkjøpsretten og kjøper leiligheten i Bæreåsen 9 til markedspris.

Konklusjon

Basert på blant annet tilbakemeldingene fra Helse og NAV, vurderer kommunedirektøren at det per i dag ikke foreligger et tilstrekkelig dokumentert behov for den aktuelle leiligheten. Selv om boligen har gode kvaliteter, fremstår det som usikkert i hvilken grad den treffer kommunens prioriterte målgrunner, samtidig husleien vil bli høy.

Kommunedirektøren legger til grunn at disse vurderingene bør ses i en større sammenheng, og derfor vurderes helhetlig i det videre arbeidet med kommunens boligplan, før det eventuelt gjennomføres nye boligkjøp.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at forkjøpsretten ikke benyttes i denne omgang.