

04620

F-sak 026/2020

Saksbehandler: Kjetil Hansen

Sakens hjemmelsgrunnlag:

Jnr. ref:

Arkiv: Gnr.

Klageadgang: Nei

Off. dok: Ja

## VURDERING AV EVENTUEL SALG AV KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER.

I denne saken foretas en gjennomgang og vurdering av eventuelt salg av eldre kommunale utleieboliger.

### Bakgrunn

Rødøy kommune har pr. i dag ca. 65 stk. «ordinære» utleie-boenheter i 6 forskjellige kretser.

Se vedlagte detaljerte liste datert 14.04.2020 som lister opp de ulike boligene/boenhetene, med byggår, størrelse, adresse/beliggenhet, etc.

Mange av disse er bygd i perioden 1970 – 1990. Noen få er eldre enn dette.

I nyere tid er det også bygd en del utleieboliger, som 3-roms leiligheter i to-mannsboliger. Disse har en størrelse på ca. 70 m<sup>2</sup> leieareal og har 2 soverom.

Disse boligene er gitt betegnelsen «gjennomgangs-boliger», der en primært får leie for en periode på maks 3 år. Forlengelse av leieforhold kan vurderes dersom det er ledig kapasitet.

Det er bygd slike boliger i slikt antall og byggested:

2012: - 4 stk. boenheter på Rødøy  
- 4 stk. boenheter i Jektvik  
- 4 stk. boenheter i Tjongsfjorden

2015: - 4 stk. boenheter i Jektvik  
- 4 stk. boenheter i Tjongsfjorden

Det vil si at det er bygd totalt 20 stk. slike boenheter i løpet av de siste 8 år.

Både i 2012 og i 2015 fikk kommunen en andel tilskudd til utbyggingen fra Husbanken, med bakgrunn i, og vilkår om, at boligene skulle kunne være disponibele til vanskeligstilte på boligmarkedet.

En fikk ca. 1,95 mill. NOK til utbyggingen i 2012, og ca. 7,0 mill. NOK til utbyggingen i 2015.

Pr. i dag er det ellers planlagt å bygge 2 stk. slike boenheter på Nordnesøy, og 2 stk. på Gjerøy.

Det er satt av midler i kommunens økonomiplan til dette, og arbeidene er planlagt startet opp nå i år.

En har også til denne utbyggingen fått tiltsagn om tilskudd fra Husbanken, på samme vilkår som utbyggingene i 2012 og 2015, denne gang ca. kr. 1,98 mill. NOK.

### Utleiegrad kommunale boliger

Utleiegraden for de kommunale utleieboligene har variert en god del gjennom de siste 20 år.

Rundt år 2000 var utleiegraden forholdsvis lav.

I perioden 2002-2014 solgte kommunen et forholdsvis stort antall boliger/boenheter til private, totalt ca. 15 stk.

Blant annet kvittet en seg helt med utleieboliger i kretsene Melfjordbotn, Sørfjorden, Nordnesøy, Selsøyvik, og på Myken.

Det ble ellers solgt boliger i Tjongsfjorden, Jektvik, Gjerøy, Øresvik.

Rundt 2010 - 2014 var utleiegraden svært høy, og de fleste utleieboligene var mer eller mindre konstant utleid.

De siste årene har utleiegraden gått forholdsvis mye ned igjen, og spesielt i Jektvik er det nå mange ledige boenheter.

**Skjema som viser antall «ordinære» utleieenheter/boliger i de ulike kretsene i kommunen, antall utleid pr. 14.04.2020, og utleiegrad.**

Krets	Antall boenheter	Antall utleid pr. d.d.	Utleiegrad, %
Storselsøy	2	1	50
Øresvik	5	3	60
Jektvik	12	4	33
Tjongsfjorden	23	14	61
Rødøy	19	11	58
Gjerøy	4	4	100
<b>Sum</b>	<b>65</b>	<b>37</b>	<b>57</b>

#### Vurdering av eventuelt salg av boliger

Det er svært kostbart å bygge nye boliger med de kravene som gjelder nå i dag, og i en kommune som Rødøy er det svært vanskelig å kunne oppnå en leie som gjør at slike prosjekter blir selvfinansierende.

I 2015 regulerte kommunestyret leieprisene til utleieboligene forholdsvis mye opp, til det som en da anså som «gjengs»-leie ifølge bestemmelsene i husleieloven(markeds-leie). Allikevel har en ikke en leiestørrelse som gjør bygging og utleie av boliger selvfinansierende.

Det er slik sett viktig at kommunen planlegger godt og tenker langsiktig når det gjelder investeringer i nye boliger, samt også i forhold til eventuelt salg/avhending. Dette slik at en unngår store svingninger i boligporteføljen, samt at en kan planlegge langsiktig når det gjelder vedlikehold og investeringer i eksisterende boligmasse, slik at en oppnår en fornuftig økonomi i dette samt etterhvert en grei kvalitet på boligene.

Når det gjelder gjennomgang av boligmassen i forhold til vurdering av salg, er det ikke aktuelt å avhende noen av de nyeste bygde gjennomgangsboligene, sett i forhold til at en har fått tilskudd fra Husbanken til bygging av disse på vilkår av tilgjengelighet for blant annet vanskeligstilte på boligmarkedet. Disse boligene utgjør nå ca. 30 % av kommunens boligmasse.

De nyest bygde utleieboligene er imidlertid forholdsvis små leiligheter på 70 m<sup>2</sup> med 2 soverom, og det er derfor viktig at kommunen også har tilgjengelig en del større boliger som kan leies av familier.

En kan slik sett ikke avhende for mange av de eldre større eneboligene, av bosettingshensyn/mulighet for tilflytting.

Historien viser at behovet for utleieboliger svinger en god del, og en bør således ha is i magen, slik at en har boliger tilgjengelig når behovet igjen blir større.

Dersom en skal selge boliger, bør det være slik at det er en viss overkapasitet, boliger som er utidmessige og lite egnede som kommunale utleieboliger av ulike grunner, har stort vedlikeholdsbehov, etc.

Etter en gjennomgang av boligmassen i forhold til det som er gjennomgått/nevnt over, finner en i denne omgang å tilrå salg av 2 stk. eldre eneboliger:

**1. Tjongsfjorden. Kommunal enebolig på gnr. 59 bnr. 13, Kilaveien 9 på Tjong.**

Dette dreier seg om en eldre frittliggende enebolig med ca. 105 m<sup>2</sup> grunnflate, bygd i 1956. Det er også en nyere garasje på tomtaen av god standard med størrelse ca. 60 m<sup>2</sup>, bygd på 1990-tallet.

Dette er den tidligere lensmannsboligen på Tjong, som har kontorlokaler i sokkel. Boligen er av eldre årgang, men en del oppgraderinger som skifte av vinduer etc. er gjort gjennom årene. Brukbar standard, men kan gjerne oppgraderes/moderniseres/utvikles.

Anses som er godt prosjekt for videreutvikling av nye private eiere.

Kommunen har 5 stk. andre boliger av enebolig-størrelse i Tjongsfjorden, og det anses derfor for forsvarlig å selge denne eldste. 4 stk. av de øvrige er beliggende i boligfeltet i Kila med gangavstand til skole/barnehage og 1 stk. beliggende i kommunenesenteret Vågholmen.

Boligen er tilknyttet privat vannverk, og har privat avløpsanlegg.

Tomten har et areal på ca. 1,7 daa.

**2. Rødøy. Kommunal enebolig på gnr. 74 bnr. 69, Rødøyveien 51 på Rødøy.**

Dette dreier seg om en frittliggende forholdsvis stor enebolig med ca. 200 m<sup>2</sup> leieareal over 2 plan, bygd i 1983.

Boligen er bygd av tidligere kommunelege i Rødøy, og overtatt/kjøpt av kommunen i 1991.

Boligen har god beliggenhet på en haug i Losvika, men den anses som noe uegnet som communal utleiebolig i forhold til at det er delvis åpen løsning mellom etasjene, store vindusflater, etc.

Brukbar standard, men kan gjerne oppgraderes/moderniseres/utvikles.

Anses som er godt prosjekt for videreutvikling av nye private eiere.

Kommunen har 4 stk. andre boliger av enebolig-størrelse på Rødøy, og det anses derfor for forsvarlig å selge denne.

Boligen er tilknyttet kommunalt vannverk, og kommunalt avløpsanlegg.

Tomten har et areal på ca. 1300 m<sup>2</sup>, hvorav en del er festetomt under prestegården 74/1.

Når det gjelder de boligene en pr. i dag har i de øvrige kretsene Storselsøy, Øresvik, Jektvik og Gjerøy, så anser en det slik at en pr. i dag ikke har overskudd av boliger som kan selges. Jektvik har en kun 1 stk. større bolig av enebolig-størrelse, og denne bør derfor beholdes. Her står dessverre pr. i dag mange av de nye utleieboligene tomme.

Så får en tro at planene om etablering av smoltanlegg med nye arbeidsplasser i området blir realisert, og at dette kan gjøre at det blir større etterspørsel for utleieboliger.

Når det gjelder salgsprosessen, må en foreta en grundig gjennomgang av objektene, og kartlegge mangler etc., samt foreta takst/utarbeide tilstandsrapport.

Hvor mye arbeid/kostnader en legger i denne prosessen må vurderes på bakgrunn av hvilken verdi salgsobjektene representerer.

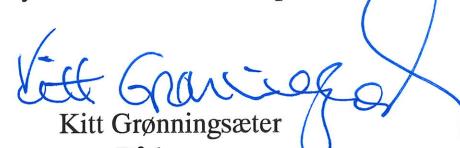
Det anbefales at rådmannen får fullmakt til å igangsette og gjennomføre salgsprosessen, og at kommunestyret fastsetter hovedmålet med salgsprosessen, for eksempel annonsering i markedet, gjennomføring av budrunde, og salg til høystbydende.

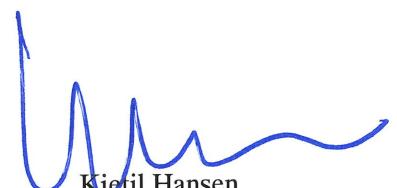
- Vedlegg:**
- Liste over kommunale boliger datert 14.04.2020, med status/utleiegrad pr. dato.
  - Flyfoto Tjong, med markert komm. bolig på 59/13.
  - Kartutsnitt Tjong, med markert komm. bolig på 59/13.
  - Flyfoto Rødøy, med markert komm. bolig på 74/69.
  - Kartutsnitt Rødøy, med markert komm. bolig på 74/69.

**Rådmannen fremmer slik innstilling:**

1. Rødøy kommune igangsetter arbeidet med salg av de to kommunale boligene beliggende på gnr. 59 bnr. 13 i Tjongsfjorden(Kilaveien 9) og på gnr. 74 bnr. 69 på Rødøy(Rødøyveien 51).
2. Boligene annonseres/averteres for salg på egnet måte, og selges til høystbydende.
3. Rådmannen får myndighet til å fastsette metode for gjennomføring, vurdere tilbud og gjennomføre selve salget.
4. Midlene fra salget settes på disposisjonsfond, og benyttes til vedlikehold av øvrige kommunale boliger.

Rødøy kommune, den 17. april 2020

  
Kitt Grønningsæter  
Rådmann

  
Kjetil Hansen  
Teknisk sjef

Pr. 14.04.2020.  
KG

Rev. 15.01.2020.

Kommunale boliger, (eneboliger, rekkehus, vertikaldelt/horisontaldelt tomannsboliger, hybler m.m.) Rødøy kommune.

Krets/Id	Adresse.	Type bolig	Antall	Størrelse	Byggeår	Leie pr. mnd. (pr. 1/3-20)	Leietaker	Varighet
<b>Storselsøy</b>								
2/4	Selsøyveien 80	Hybelleilighet 1	1	90 m <sup>2</sup>	1904	5.564,-	Ledig	
2/38	Selsøyveien 22	Hoved leilighet 1	1	168 m <sup>2</sup> <u>258 m<sup>2</sup></u>	1962	6.042,-		
<b>Selsøyvik</b>								
4/14,16	Selsøyvikveien 5	Skole/post	1	10 m <sup>2</sup>	1965	(2.999,-)	Posten Norge AS	
<b>Øresvik</b>								
11/20	Øresvikveien 85	Hoved leilighet 1	1	116 m <sup>2</sup>	1970	6.551,-		
11/28*	Bryggeveien 4	V. delt leilighet 1 (N)	1	52 m <sup>2</sup>	1979	5.959,-		
11/28*	Bryggeveien 6	V. delt leilighet 1 (S)	1	52 m <sup>2</sup>	1979	5.959,-	Ledig	
11/67	Snedveien 5	Omsorgsbolig 1	1	53 m <sup>2</sup>	2007	6.553,-		
11/67	Snedveien 3	Leilighet 1	1	70 m <sup>2</sup>	2015	7.620,-		
11/67	Jybel	1	1	15 m <sup>2</sup> <u>358 m<sup>2</sup></u>	2007			
<b>Jektvik</b>								
34/22	Jektvikøya 24 A	Hoved leilighet 1	1	138 m <sup>2</sup>	1980	7.881,-	Ledig	
34/22	Jektvikøya 24 B	Sokkelleilighet 1	1	79 m <sup>2</sup>	1980	5.947,-	Ledig	
34/23*	Jektvikøya 11	V. delt leilighet 1 (ø)	1	61 m <sup>2</sup>	1981	6.213,-		
34/23*	Jektvikøya 13	V. delt leilighet 1 (v)	1	61 m <sup>2</sup>	1981	6.213,-		
34/23		Sokkel/kjelleretasje	1	140 m <sup>2</sup>	1981	(2.690,-)	Ikke for ordinært utleie	
34/49*	Jektvikøya 56, H0101	Leilighet rekke 1 (1)	1	45 m <sup>2</sup>	1992	6.382,-	Ikke for ordinært utleie p.t.	
34/49*	Jektvikøya 56, H0102	Leilighet rekke 1 (2)	1	45 m <sup>2</sup>	1992	6.382,-	Ikke for ordinært utleie p.t.	

Krets/Id	Adresse.	Type bolig	Antall	Størrelse	Byggeår	Leie pr. mnd.	Leietaker	Varighet
<b>Jektvik</b>								
34/49*	Jektvikøya 56, H0103	Leilighet rekke 1 (3)	45 m <sup>2</sup>	1992	6.382,-		Ikke for ordinært utleie p.t.	
34/49*	Jektvikøya 56, H0104	Leilighet rekke 1 (4)	54 m <sup>2</sup>	1992	(6.757,-)		(Inngår i kontrakt)	
34/49	Jektvikøya 56	Lokaler fysioterapi	157 m <sup>2</sup>	1992	10.343,-			3 fysioterapi
34/96	Jektvikøya 62	V. delt leilighet 1(1)	70 m <sup>2</sup>	2012	7.620,-		Ledig	
34/96	Jektvikøya 60	V. delt leilighet 1(2)	70 m <sup>2</sup>	2012	7.620,-		Ledig	
34/97	Jektvikøya 104	V. delt leilighet 1(1)	70 m <sup>2</sup>	2012	7.620,-		Ledig	
34/97	Jektvikøya 102	V. delt leilighet 1(2)	70 m <sup>2</sup>	2012	7.620,-		Ledig	
34/86	Jektvikøya 80	V. delt leilighet 1(1)	70 m <sup>2</sup>	2016	7.620,-			
34/86	Jektvikøya 78	V. delt leilighet 1(2)	70 m <sup>2</sup>	2016	7.620,-			
34/86	Jektvikøya 76	V. delt leilighet 1(3)	70 m <sup>2</sup>	2016	7.620,-		Ledig	
34/86	Jektvikøya 74	V. delt leilighet 1(4)	70 m <sup>2</sup>	2016	7.620,-		Ledig	
				1228 m <sup>2</sup>				

59/13	Kilaveien 9	Hoved leilighet 1	105 m <sup>2</sup>	1956	7.090,-		Ledig	
59/13		Kontor i sokkel 0	61 + 26	1956	(4.416,-)		(kontorer)	
61/82	Skolebakken 110	Kjeller Alderstun	56 + 25	2008	6460,-			
61/81*	Skolebakken 86	Leilighet rekke 1 (1)	52 m <sup>2</sup>	1976	5.959,-		Helse og Omsorgsetaten	
61/81*	Skolebakken 88	Leilighet rekke 1 (2)	52 m <sup>2</sup>	1976	5.959,-		Vikartannlege	
61/81*	Skolebakken 90	Leilighet rekke 1 (3)	52 m <sup>2</sup>	1976	5.959,-		Ledig	
61/81*	Skolebakken 92	Leilighet rekke 1 (4)	52 m <sup>2</sup>	1976	5.959,-			
61/81*	Skolebakken 94	Leilighet rekke 1 (5)	52 m <sup>2</sup>	1976	5.959,-		Ledig	
61/81*	Skolebakken 96	Leilighet rekke 1 (6)	52 m <sup>2</sup>	1976	5.959,-			
61/86	Skolebakken 104	Hoved leilighet 1	159 m <sup>2</sup>	1974	8074,-		Ledig	
61/86	Skolebakken 106	Sokkelleilighet 1	49 m <sup>2</sup>	1974	5.625,-			
61/88	Skolebakken 82	Hoved leilighet 1	178 m <sup>2</sup>	1974	8.257,-		Ledig	
61/88	Skolebakken 84	Hybelleilighet 1	68 m <sup>2</sup>	1974	5.946,-			
61/103	Skolebakken 38	V. delt leilighet 1 ø	137 m <sup>2</sup>	1982	7.892,-		Ledig	
61/103	Skolebakken 36	V. delt leilighet 1 v	137 m <sup>2</sup>	1982	7.892,-			
61/153	Skolebakken 30	V. delt leilighet 1(1)	70 m <sup>2</sup>	2012	7.620,-			
61/153	Skolebakken 32	V. delt leilighet 1(2)	70 m <sup>2</sup>	2012	7.620,-			

Krets/Id	Adresse.	Type bolig	Antall	Størrelse	Byggeår	Leie pr.	Leietaker	Varighet
<b>Tjøngsfjorden</b>								
61/154	Skolebakken 42	V. delt leilighet 1(1)	1	70 m <sup>2</sup>	2012	7.620,-	Ledig	14.02.2021
61/154	Skolebakken 40	V. delt leilighet 1(2)	1	70 m <sup>2</sup>	2012	7.620,-	Helse/Oms. etat v/Alderstun	
61/159	Skolebakken 10	V. delt leilighet 1(1)	1	70 m <sup>2</sup>	2016	7.620,-		
61/159	Skolebakken 8	V. delt leilighet 1(2)	1	70 m <sup>2</sup>	2016	7.620,-	Ledig	
61/160	Skolebakken 16	V. delt leilighet 1(1)	1	70 m <sup>2</sup>	2016	7.620,-	Helse/omsorgsetaten	15.06.2020
61/160	Skolebakken 14	V. delt leilighet 1(2)	1	70 m <sup>2</sup>	2016	7.620,-		
65/24	Husåsveien 16	Hoved leilighet 1	1	143 m <sup>2</sup>	1981	7.966,-		
65/24	Husåsveien 14	Sokkelleilighet 1	1	42 m <sup>2</sup>	1981	5.409,-	Ledig	
				<u>2058 m<sup>2</sup></u>				
<b>Rødøy</b>								
74/20	Rødøyveien 85	Børstua	1	95 m <sup>2</sup>	1760	(500,-)	Klokbergarden Kysitt.	01.12.2020
74/31	Badstumyra 18	Hoved leilighet 1	1	114 m <sup>2</sup>	1969	7.314,-		
74/33*	Rødøyveien 74	Leilighet rekke 1 (1)	1	52 m <sup>2</sup>	1971	5.959,-		
74/33*	Rødøyveien 72	Leilighet rekke 1 (2)	1	52 m <sup>2</sup>	1971	5.959,-		
74/33*	Rødøyveien 70	Leilighet rekke 1 (3)	1	52 m <sup>2</sup>	1971	5.959,-	Ledig	
74/33*	Rødøyveien 68	Leilighet rekke 1 (4)	1	52 m <sup>2</sup>	1971	5.959,-	Ledig (RO?)	04.06.2020
74/37	Høyvågveien 21	Hoved leilighet 1	1	159 m <sup>2</sup>	1973	8.074,-		
74/37	Høyvågveien 23	Sokkelleilighet 1	1	49 m <sup>2</sup>	1973	5.626,-	Ledig	
74/42	Badstumyra 14	Leilighet rekke 1 (1)	1	77 m <sup>2</sup>	1976	6.321,-		
74/42	Badstumyra 12	Leilighet rekke 1 (2)	1	52 m <sup>2</sup>	1976	5.959,-		
74/42	Badstumyra 10	Leilighet rekke 1 (3)	1	52 m <sup>2</sup>	1976	5.959,-	Helse og Omsorgsetaten	
74/42	Badstumyra 8	Leilighet rekke 1 (4)	1	52 m <sup>2</sup>	1976	5.959,-		
74/44	Badstumyra 16	Hoved leilighet 1	1	128 m <sup>2</sup>	1977	7.857,-		
74/69	Rødøyveien 51	Hoved leilighet 1	1	200 m <sup>2</sup>	1983	8.777,-	Ledig	
74/70	Høyvågveien 15	Hoved leilighet 1	1	173 m <sup>2</sup>	1988	8.934,-	Ledig	
74/86	Rødøyveien 7	Hybel I	1	25 m <sup>2</sup>	1986	(3.800,-)	Ambulansebåt personell v/ HF	
74/86	Rødøyveien 7	Hybel II	1	25 m <sup>2</sup>	1986	(3.800,-)	Ambulansebåt personell v/ HF	
74/86	Rødøyveien 7	Hybel III	1	25 m <sup>2</sup>	1986	(3.800,-)	Ambulansebåt personell v/ HF	
74/86	Rødøyveien 7	Hybel IV	1	40 m <sup>2</sup>	1986	5.787,-	Ledig	

Krets/Id	Adresse.	Type bolig	Antall	Størrelse	Byggeår	Leie pr.	Leietaker	Varighet
Rødøy								
74/86	Rødøyveien 7	Del av 2. etg.	1	183 m <sup>2</sup>	1986	(190.000,- pr. år)	Helgelandssykehuset	
74/1		Kai og kai skur	1	140 m <sup>2</sup>	1993	(25.000,- pr. år)	Helgelandssykehuset	
74/155	Høyvågveien 5	V. delt leilighet 1 (1)	1	70 m <sup>2</sup>	2012	7.620,-		
74/155	Høyvågveien 7	V. delt leilighet 1 (2)	1	70 m <sup>2</sup>	2012	7.620,-	Ledig	
74/155	Høyvågveien 9	V. delt leilighet 1 (3)	1	70 m <sup>2</sup>	2012	7.620,-	Ledig	
74/155	Høyvågveien 11	V. delt leilighet 1 (4)	1	70 m <sup>2</sup>	2012	7.620,-		
				1659 m <sup>2</sup>				

Gjerøy								
77/45	Gjerøyveien 65B	Hoved leilighet 1	1	126 m <sup>2</sup>	1976	7.517,-		
77/45	Gjerøyveien 65A	Sokkelleilighet 1	1	62 m <sup>2</sup>	1976	5.758,-		
77/57	Gjerøyveien 67	Hoved leilighet 1	1	112 m <sup>2</sup>	1982	7.156,-		
77/57	Gjerøyveien 69	Hybelleilighet 1	1	71 m <sup>2</sup>	1982	6.152,-		
77/28	Gjerøyveien 41	Postkontor	1	46,5 m <sup>2</sup>	1979	(4.109,-)	Posten Norge AS	
				430,5 m <sup>2</sup>				

→ 65A (ord. bliger)  
 Antall enheter  
 stk.: 78  
 m<sup>2</sup>: 6001,5 m<sup>2</sup>

Enheter utleid pr. dato: 37  
 Utleie areal pr. dato: 50 m<sup>2</sup>

⇒ Utleiegrad = 57% pr. 14.04.2020

\* = Trygdeboliger

\*\* = leieavtale utgått

\*\*\* = på vilkår

◊ = ikke ord. leiekontrakt

♣ - spesiell leiepris

= Ledig pr. 14.04.2020.

komme inn på Gjerøy = Er under formuebygning.

14/4-2020  
 Ulvin



7 397 088 N

432 034 Ø N

0  
1:1 000

(format: A4 stående)

47,5 m

Koordinatsystem: ETRS89/UTM sone 33N

NORGE i BILDER

Utskriftsdato: 15.04.2020

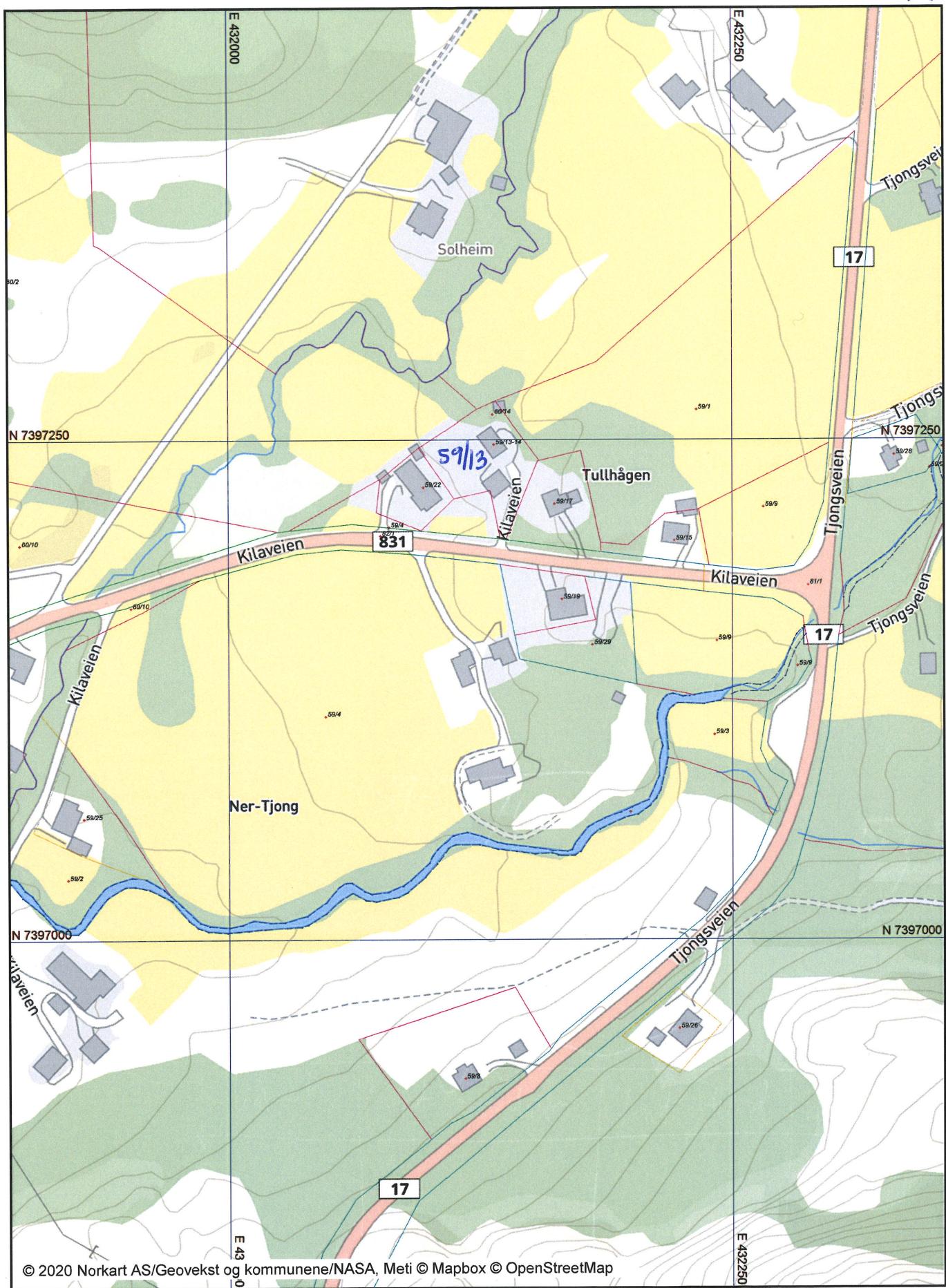


## Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 15.04.2020

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 33N





7394 424 N

414 870 Ø N

0

(format: A4 stående)

47,5 m

Koordinatsystem: ETRS89/UTM sone 33N

NORGE i BILDER

Utskriftsdato: 15.04.2020



## Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 15.04.2020

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 33N

