

Arkiv:

JournalpostID: 25/99598

Saksbehandler: Monica Haugli

Dato: 04.11.2025

Saksframlegg

--	--	--

Avhending av Eriksrudvegen 61, Fjordheim

Kommunedirektørens forslag til vedtak

- Gjøvik kommune selger eiendommen Eriksrudvegen 61, Fjordheim, gnr 187 / bnr 5, på det åpne markedet.
- Administrasjonen gis fullmakt til å gjennomføre salget i tråd med gjeldende rutiner og prinsipper for salg av kommunal eiendom.
- Stiftelsen Galleri Fjordheim informeres om kommunens beslutning, og gis anledning til å delta i eventuell kjøpsprosess på lik linje med øvrige interessenter.

Fakta

Eiendommen Eriksrudvegen 61, Fjordheim, er kommunalt eid og forvaltes av Gjøvik kommune. Eiendommen disponeres i dag av Stiftelsen Galleri Fjordheim i henhold til gjeldende leieavtale mellom partene.

Leieavtalen gir stiftelsen rett til fri bruk av eiendommen, samtidig som den pålegger stiftelsen ansvar for vedlikehold av bygningsmasse og tilhørende parkanlegg. Vedlikeholdsarbeidet skal i henhold til avtalen planlegges i samarbeid med Gjøvik kommune – Eiendom. Avtalen fremstår imidlertid som uklar når det gjelder nærmere avgrensning og fordeling av vedlikeholdsansvaret mellom partene. Intensjonen om å utarbeide felles vedlikeholdsplaner er ikke fulgt opp.

Bygningsmassen på eiendommen har over tid fått et betydelig vedlikeholdsetterslep. Det er registrert lekkasjer på tak, som per dags dato er tildekket med presenninger. Videre er det påvist råteskader i veggkonstruksjoner, og samtlige bygninger har behov for en totalrehabilitering.

Den eldste delen av bygningen er fra 1903, eiendommen har per i dag ingen vernestatus, men bygget er gul-merket i SEFRAK, som vil si at bygget kan ha en historisk betydning.

Dagens leieavtale med Stiftelsen løper til 31.12.2026. Stiftelsen mottar også et årlig driftstilskudd fra Gjøvik kommune, på kr 48 700,- for 2025. 50 000,- for 2026.

Bakgrunn

I henhold til Gjøvik kommunes eiendomsstrategi skal kommunen arbeide for en aktiv styring av eiendomsporteføljen slik at porteføljen består av relevante bygg for å støtte kommunens tjenester. Som en del av arbeidet med eiendomsstrategien ble det gjennomført en kartlegging av samtlige kommunale bygg.

Fjordheim er i denne kartleggingen klassifisert som et C-bygg med tilstandsgrad 2,4 på en skala fra 0-3 (der 0 vil være tilstandsgrad til et nytt bygg uten avvik). Byggets samlede tilpasningsdyktighet er vurdert til 3, som vil si at det er tilnærmet ingen mulighet til å møte krav til tilpasning. Da bygget heller ikke har en kommunal virksomhet bør denne samlet sett derfor ikke inngå i kommunens langsiktige eiendomsportefølje.

Tiltak knyttet til eiendommens tak har vært på kommunens investeringsplan over flere år, men planlagt rehabilitering har blitt utsatt grunnet usikkerhet i forbindelse med plassering av ny Mjøsbru. Utsettelsene har medført at vedlikeholdsbehovet har økt betydelig. Ifølge foreliggende planer vil ny Mjøsbru i begrenset grad berøre eiendommen, utover at en mindre del av tomtearealet mot nåværende riksveg 4 kan bli påvirket. Reguleringsplan for E6 Moelv - Roterud er ikke ferdig behandlet og vedtatt.

Stiftelsen Galleri Fjordheim har hatt tilhold på eiendommen siden 1987. De har skiftende utstillinger av norsk samtidskunst og kunsthåndverk. De har en kunsthåndverksbutikk, og fremleier Karolinestua på tunet til Flittige fruers marked, hvor hobbyprodusenter kan legge ut sine varer for salg.

Kommunedirektøren vurderer det slik at kommunen bør selge bygget på det åpne marked. Et salg vil frigjøre kommunen fra vedlikeholdsforpliktelser estimert til 16,2 mill. kroner, samt driftskostnader. Et salg vurderes som den mest økonomisk ansvarlige løsningen, da bygget vil kreve store investeringer for å settes i stand.

Et eventuelt salg av eiendommen vil kunne få konsekvenser for Stiftelsen Galleri Fjordheim, da dagens drift er tett knyttet til bruk av lokalene. En eventuell endring av eier kan medføre et behov for omorganisering evt. avvikling av driften for Stiftelsen.

Stiftelsen er i møte den 12.11.2025 informert om saken, og deres innspill er vedlagt. Stiftelsen ser også behov for tiltak, og ønsker at bygget satses på.

Eiendomsavdelingen har vært i dialog med Mjøsmuseet, som har opplyst at de ikke har interesse av å overta bygget. De ser ingen grunn til at kommunen skal eie denne type bygg, og stiller seg bak kommunenes ønske om å avhende eiendommen.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Et salg av eiendommen vil gi en engangsinntekt og samtidig avlaste kommunen for et betydelig vedlikeholdsansvar. Eiendommen er per i dag ikke taksert, men den økonomiske hovedgevinsten ligger i å unngå fremtidige investeringer og løpende kostnader snarere enn i selve salgsinntekten.

Dersom eiendommen beholdes, vil dette kreve betydelige investeringer og varige vedlikeholdsmidler uten at eiendommen støtter kommunal kjernevirksomhet.

- **Investeringsmessige konsekvenser:**

Bygningsmassen har et estimert vedlikeholdsetterslep på ca. 16,2 mill. kroner, tilsvarende behovet for totalrehabilitering. Tiltaket er ikke prioritert i kommunedirektørens forslag til styringsdokument 2026 og inngår ikke i den tiårige investeringsplanen. Et salg vil dermed frigjøre kommunen fra et urealisert investeringsbehov på 16,2 mill. kroner og hindre videre forfall av bygningsmassen.

- **Driftsmessige konsekvenser:**

Kommunen mottar ingen leieinntekter fra Stiftelsen Galleri Fjordheim, men yter et årlig driftstilskudd på om lag 50 000 kroner. Eiendommen medfører i tillegg indirekte driftskostnader gjennom administrasjon og eiendomsforvaltning. anbefalt nivå for verdibevarende vedlikehold er 100 000 kroner per år. Et salg vil redusere kommunens løpende kostnader til et bygg uten kommunal virksomhet. Det er ikke avsatt midler til drift og vedlikehold i dagens driftsbudsjett.

- **Administrative konsekvenser:**

Gjennomføringen av salget kan håndteres innenfor eksisterende administrative rammer. Eiendomsavdelingen følger ordinære rutiner for taksering, annonsering og gjennomføring av salg i tråd med kommunens retningslinjer for avhending av eiendom.

Miljømessige konsekvenser

Et salg av eiendommen vil i seg ikke ha noen miljømessige konsekvenser.

Konsekvenser for folkehelsen

Det vil ikke ha noen innvirkning på folkehelsen om eiendommen eies av kommunen eller andre aktører.

Egenvurdering

Kommunedirektøren anser det som viktig å rydde i eiendomsporteføljen i henhold til vedtatt eiendomsstrategi, men også for å kunne prioritere bygg som har kommunal virksomhet. Bygget Fjordheim har behov for en totalrehabilitering, kommunen har ingen bruk for eiendommen til egen drift eller virksomhet, og kostnadene for nødvendig oppgradering og videre drift er for store i forhold til nytten. Et høyt trykk på investeringsplanen gjør at kommunedirektøren vurderer det slik at noen bygg ikke kan prioriteres og derfor bør fases ut av kommunalt eie.

Om kommunen skulle fortsette å eie bygget, forutsetter dette at bygget gjennomgår en totalrehabilitering og at det utarbeides en bærekraftig leieavtale med en leietaker som kan bære denne kostnaden.

Alternative løsninger

Beholde bygget i kommunalt eie.

Om kommunen velger å beholde bygget i kommunalt eie vil dette kreve et omfattende økonomisk løft både for bygningsmessig istandsetting og videre drift. Omfanget av råte- og fuktskader er usikkert, og det er sannsynlig at skjulte skader vil avdekkes ved oppstart av arbeider. Eiendommen benyttes ikke til kommunal virksomhet, og det foreligger ingen leieinntekter som kan dekke drifts- og vedlikeholdskostnader. Dersom kommunen ønsker å beholde eiendommen i kommunalt eie, må det utarbeides en leieavtale som dekker eiendommens drifts og vedlikeholdskostnader. Alle byggene på eiendommen krever en totalrehabilitering.

Overføre eiendommen til Stiftelsen Galleri Fjordheim

Stiftelsen kan gis anledning til å overta eiendommen vederlagsfritt eller til redusert pris under forutsetning at en slik overføring er i henhold til regelverket. Stiftelsen har imidlertid ikke økonomisk kapasitet til å overta og vedlikeholde eiendommen slik den fremstår i dag, og en slik løsning vurderes derfor som lite realistisk.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer derfor at salg av eiendommen er den mest økonomisk forsvarlige og strategisk riktige løsningen.

Kommunedirektøren foreslår derfor at:

Gjøvik kommune selger eiendommen Eriksrudvegen 61, Fjordheim, gnr 187 /bnr 5, på det åpne markedet. Administrasjonen gis fullmakt til å gjennomføre salget i tråd med gjeldende rutiner og prinsipper for salg av kommunal eiendom. Stiftelsen Galleri Fjordheim informeres om kommunens beslutning, og gis anledning til å delta i eventuell kjøpsprosess på lik linje med øvrige interessenter.

Vedlegg

- | | |
|------------|---|
| 27.11.2025 | Vedlegg 1 - Innspill fra stiftelsen - arkitektfaglig uttalelse og anbefaling |
| 27.11.2025 | Vedlegg 2 - Innspill fra stiftelsen - Stiftelsen Fjordheim kulturverksted ved Mjøsa |