



Inderøy kommune

7670 Inderøy

## Møteinnkalling

---

Utvalg: Formannskapet

Møtested: Inderøy samfunnshus, møterom: Kantina

Dato: 17.02.2010

Tidspunkt: 08:30

---

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 74124210. Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Ole Tronstad  
ordfører

Solbjørg Kirknes  
sekretær

## Sakliste

Utvalgs- saksnr	Innhold	Untatt off.
	Saker til behandling	
PS 8/10	Budsjett 2010 - fordeling innenfor kultur og informasjon	
PS 9/10	Tilleggsbevilgninger til formannskapetets disposisjon - grunnlag for beslutning om disponering	
PS 10/10	Finansreglement og rutiner	
PS 11/10	Temasak: <ul style="list-style-type: none"><li>- Balansert målstyring</li><li>- Samfunnutviklingsprosjektet</li></ul>	
PS 12/10	Rådmannen orienterer. Referatsaker og delegerte saker	
RS 7/10	Ungdomsråd eller andre medverknadssorgan for barn og unge	
PS 13/10	Ordføreren orienterer	
PS 14/10	Nessjordet – Sentrumstomta, detaljplan og avtale om salg. Saksdokumentene ettersendes.	

Saker til behandling

Saker til behandling



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	8/10	17.02.2010

### Budsjett 2010 - fordeling innenfor Kultur og informasjon

#### Rådmannens forslag til vedtak

Kommunestyrets budsjettvedtak innebærer en rammestyrking av ansvarsområdet Kultur og informasjon med kr 160.000. Dette fordeles slik:

Funksjon 2310 Barn og unge	økes med	kr 4.000
Funksjon 3750 Kulturvern	økes med	kr 50.000
Funksjon 3770 Musikk kunst	økes med	kr 10.000
Funksjon 3800 Idrett	økes med	kr 20.000
Funksjon 3850 Andre kulturakt	økes med	kr 76.000

Rådmannen vedtar detaljert budsjett

#### Bakgrunn

I forbindelse med kommunestyrets behandling av kommunebudsjett for 2010 ble det vedtatt å øke kulturkapitlet med kr 160.000. Det ble videre forutsatt at fordelingen av økningen skulle behandles som politisk sak i februar. I vedtaket er det vist til vedlegg 11 i budsjettet.

#### Vurdering

Innenfor kulturområdet er det stort gap mellom bevilgninger og ulike forventninger. Over tid er de fleste tilskuddbevilgninger blitt redusert, mest på grunn av manglende kompensasjon for prisstigning.

Funksjon "Barn og unge" omfatter i hovedsak tilskudd organisasjoner og tilskudd Ea. Nye opplysninger tyder på bortfall av kr 60.000 av såkalte fattigdomsmidler til Ea. Det er ikke foreslått kompensasjon for dette. Det er kun tatt høyde for å øke tilskudd 17. Mai i samsvar med de siste års reelle utgifter.

Funksjon "Kulturvern" omfatter i hovedsak tilskudd. Den frivillige aktiviteten innenfor kulturvernområdet( for eksempel Pauline) er stort og bør følges opp av kommunen med bevilgning/kjøp av tjenester. Det er ikke lagt inn mulig utgifter til Krigsminne Krogs.

"Musikk og kunst" økes med kr 10.000 til Stiklestadmuseene (tidligere NAK) som må justeres opp til fjorårets nivå da kr 10.000 ble dekt utenom rammen. Tilskudd til Muusikal i samsvar med formannskapet sine intensjoner, er dekt innenfor opprinnelige budsjett.

"Idrett" er i hovedsak tilskudd til idrettslagene. Prosjekt "Fysak" har tidligere ligget under idrett. Som en videreføring legges inn kr 20.000 med tanke på tilskudd til lavterskeltilbud.

"Andre kulturaktiviteter" gjelder støtte til diverse kulturaktiviteter og til kulturhus. Tilskudd Inderøy kulturhus og Røra samfunnshus økes med ca 5 % for å kompensere prisstigning samtidig som det settes økt midler til aktivitetstilskudd (prosjektstøtte).

### Konklusjon

Med bakgrunn i tidligere vedtak og tidligere meldte behov foreslår rådmannen en fordeling av en rammestyrking (i forhold til rådmannens budsjettforslag) med i alt kr. 160.000,-



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	9/10	17.02.2010

Tilleggsbevilgninger til formannskapets disposisjon - beslutning om disponering

Rådmannens forslag til vedtak

Følgende prosjekter finansieres av formannskapets tilleggsbevilgning 2010:

- Prosjektet Ny vekst i Inderøy – samfunnsutviklingsprosjektet - kr. 350.000,-.
- INVEST-samarbeid – stilling som sekretariats- og prosjektleder INVEST kr. 125.000,-.
- Inderøytreff og Vinje-jubileum kr. 200.000,-.

Rådmannen beslutter detaljert budsjett.

Henvisning:

Kommunestyresak 35/09 Budsjett og økonomiplan 2010 – 2013, vedtatt 16.12.2009.

Kommunestyresak 24/09 Ny vekst i Inderøy – samfunnsutviklingsprosjektet, vedtatt 02.11.2009.

Kommunestyresak 36/09 INVEST-samarbeid – stilling som sekretariats- og prosjektleder INVEST, vedtatt 16.12.2009.

Formannskapssak 83/09 Inderøytreff og Vinje-jubileum – foreløpig, vedtatt 21.10.2009.

## Bakgrunn

I vedtatt budsjett og økonomiplan 2010 – 2013 er det avsatt kr. 1 mill. for år 2010 til formannskapetets disposisjon. Rådmannen foreslo i sitt budsjettforslag at en innenfor denne rammen bl.a. måtte finne dekning for administrative merkostnader Vekst Inderøy (samfunnsutviklingsprosjektet – i siste fase omtalt som Inderøy 2020), finansiere kommunens andel av stilling som sekretariats- og prosjektleder i INVEST-samarbeidet samt dekke tilskudd til Inderøytreff og Vinje-jubileum (Inderøysommer Ferdaminne år 2010).

### Inderøy 2020 - samfunnsutviklingsprosjektet

Kommunestyret vedtok i sak 24/09 å gjennomføre et to-årig samfunnsutviklingsprosjekt med en total kostnadsramme på kr. 1.500.000,-. Dette i tråd med hovedlinjer i prosjektplan. Egenfinansiering skal utgjøre inntil kr. 750.000,- fordelt på to år. Budsjettdekning skulle avklares gjennom behandling av budsjett og økonomiplan 2010-2013.

### INVEST-samarbeid – stilling som sekretariats- og prosjektleder INVEST

Kommunestyret vedtok i sak 36/09 at Inderøy kommune skal inngå i et samarbeid om en 100 % stilling som Sekretariats- og prosjekleder for INVEST-kommunene fra 01.01.2010. Utgift utgjør ca. 750.000,- pr. år og kostnad fordeles mellom kommunene med en fordelingsnøkkel hvor 10 % er fast og resten av kostnaden fordeles etter innbyggertall. Prosjektleder tiltrer først 01.04 og rådmannen antar at tilskuddsanslaget kan justeres ned til kr. 125.000,-.

### Inderøytreff og Vinje-jubileum – foreløpig skisse.

Formannskapet vedtok i sak 83/09 å ta fremlagte skisse fra hovedkomiteen til orientering og slutte seg til hovedlinjene i det skisserte opplegget. Det ble vedtatt at planlegging kunne videreføres med utgangspunkt i en øvre grense for kommunal finansieringsmedvirkning på kr. 200.000,-. Det ble i vedtaket tatt et formelt forbehold for endelig budsjettvedtak. Endelig planer med kostnads- og finansieringsplan skal forelegges formannskapet til orientering våren 2010.

## Vurdering

### Inderøy 2020 - samfunnsutviklingsprosjektet

Det er viktig at kommunen kommer i gang med dette prosjektet og en har derfor allerede startet opp arbeidet. Ekstern finansiering er ikke på plass, men det er sendt søknad til Fylkeskommunen om midler. Arbeidet ansees så viktig at uansett utfall av søknad om eksterne midler, vil kommunen etablere et prosjekt. Det anslås at behovet i år 2010 vil være i størrelsesorden kr. 350.000,- i kommunal andel.

### INVEST-samarbeid – stilling som sekretariats- og prosjektleder INVEST

Det er vedtatt at vi skal inngå i dette samarbeidet og fordeling av kostnadene er angitt tidligere. For Inderøy kommune vil dette utgjøre ca. kr. 125.000,- i år 2010.

### Inderøytreff og Vinje-jubileum – foreløpig skisse.

Formannskapet sluttet seg til de hovedlinjer som låg i det skisserte opplegget fra hovedkomiteen. Det ble samtidig vedtatt at det skulle tas utg. pkt. i en øvre grense for kommunal medvirkning på 200.000,-.

Har ikke lagt inn forslag om disponering av midler i forhold til følgende saker:

- Minnestein Krogs
- Tre Aks
- Søknad fra Flyndra om støtte til arbeid med prosjekt "kultivering av bekker, vann og landskap" (fremlagt i kommunestyrets møte 16.12.2009)

#### Konklusjon

Totalt foreslår rådmannen at det benyttes kr. 675.000,- av formannskapetets pott til følgende prosjekter i år 2010.

Til prosjektet Inderøy 2020 – samfunnsutviklingsprosjektet kr. 350.000,-.

Til INVEST-samarbeid – stilling som sekretariats- og prosjektleder INVEST kr. 125.000,- .

Til Inderøytreff og Vinje-jubileum kr. 200.000,-.



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	10/10	17.02.2010
Inderøy kommunestyre		

### Finansreglement og rutiner

#### Rådmannens forslag til vedtak

Vedlagte forslag til revidert finansreglementet vedtas.

Det tas forbehold om revisors uttalelse.

#### Vedlegg

- 1 Finansforvaltning 1 Rutine for vurdering og håndtering av finansiell risiko
- 2 Finansforvaltning 2 Rutine for forvaltning av overskuddslikviditet
- 3 Finansforvaltning 3 Rutine for finansiering
- 4 Finansforvaltning 4 Rutine for avvikshåndtering
- 5 Finansreglement

#### Bakgrunn

Fokus på finansforvaltningen har vært betydelig i Norge etter Terra-skandalen.

Siste lovrevisjon forutsetter justeringer av vårt sist vedtatte finansreglement – vedtatt av kommunestyret i desember 2008. (se vårt Intranett – styringsdokumenter)

Vedlagt fremlegges et forslag til et ajourført reglement.

Forslaget bygger på anbefalte standarder.

Kommunerevisjonen er bedt om å kommentere forslaget innen behandlingen i formannskapet.

## Vurdering

Vi har valgt og omformulere finansreglementet etter de siste lov og forskriftsendringer selv om endringene reellt sett er av marginal betydning.

Dette gjør det teknisk komplisert å "sammenligne" med gjeldende reglement formulering for fomulering.

For så vidt gjelder realitetene er endringene knapt av praktisk betydning. Endringene er primært knyttet til forskriftsmessige krav om målsettingsformuleringer og rutinebeskrivelser knyttet til risikovurderinger – se vedlegg. Reglementet viderefører en etablert forsiktig praksis når det gjelder pengehåndteringen i Inderøy kommune.

Legg dog merke til at det foreslås et krav om at minimum 20% av låneportefølgen skal være fastrentelån. Rådmannen har tidligere rådd til at Inderøy kommune for så vidt gjelder valg av grad av rentebinding, relaterer seg til hvordan kommunene gjennomgående har innrettet seg. Ut fra våre data ligger kommunegjennomsnittet over 20 %.

Det kan diskuteres om det er behov for å sette en slik minimumssats. Vi praktiserer i dag en "rentebindingsstrategi" som uansett vil gi en rentebinding i 20% området som resultat. Dette er rett og slett begrunnet i et behov for å redusere risikoen noe i forhold til uventede negative endringer i rentenivåer.

## Konklusjon

Det foreslås at foreslått reglement vedtas.

Jeg tar forbehold om eventuell merknader fra revisjonen; disse ettersendes eller legges på bordet i møte. Om merknadene skulle inneholde innsigelser av betydning, så blir konsekvensene av dette å håndtere i forbindelse med behandlingen.

## 1. Rutine for vurdering og håndtering av finansiell risiko.

Vedlegg til finansreglement.

Funksjonsområde	:	Finansforvaltning.
Utarbeidet av	:	Rådmannen
Utarbeidet	:	01.02.2010
Oppdatert	:	01.02.2010
Oversendt uavhengig finanskompentanse:		01.02.2010

Definisjon:

Rutine for vurdering og håndtering av finansiell risiko etter regler gitt i ”Reglement og fullmakt for Inderøy kommunes finansforvaltning”.

Fullmakter.

Fullmakter er gitt i Inderøy kommunes reglement og fullmakt for finansforvaltning.

Regelverk.

Lov av 25. september 1992 nr 107 om kommuner fylkeskommuner § 52.  
Forskrift om kommuners og fylkeskommuners finansforvaltning av 9. juni 2009.  
Inderøy kommunes reglement og fullmakt for finansforvaltning.  
(Evt. delegering fra rådmann til økonomisjef)

### 1. Vurdering og håndtering av finansiell risiko.

All handel skal utføres i tråd med rammene gitt i kommunens reglement og fullmakt for finansforvaltning.

Før handel skjer skal alle typer av finansiell risiko vurderes. Det eksisterer ulike typer av finansiell risiko. Den finansielle risiko som ligger i et verdipapir, vil som regel bestå av flere typer risikoer samtidig:

Kredittrisiko	Kredittrisiko representerer faren for at motparten i en kontrakt, for Inderøy en låntaker eller motparten i en derivatkontrakt, ikke innfrir sine forpliktelser. Inderøyvis at motpart i en låneavtale eller en selger av en obligasjon ikke betaler tilbake hele eller deler av lånet (inkludert rentene).
Markedsrisiko	Markedsrisiko er risikoen for tap eller økte kostnader som følge av endringer i markedspriser (kurssvingninger) i de verdipapirmarkedene kommunen eller fylkeskommunen er eksponert, herunder:
Renterisiko	Renterisiko representerer risikoen for at verdien på plasseringer i rentebærende verdipapirer endrer seg når renten endrer seg. Går renten opp, går verdien av plasseringer i rentebærende verdipapirer ned (og motsatt). Det er også renterisiko knyttet til kommunens eller fylkeskommunens innlån. Endringer i markedsrenten påvirker rentekostnader, og for Inderøy også

	innløsningsverdi på opptatte fastrentelån.
Likviditetsrisiko	Likviditetsrisiko er faren for at plasseringer ikke kan gjøres disponible for kommunen eller fylkeskommunen på kort tid, uten at det oppstår vesentlige prisfall på plasseringene i forbindelse med realisasjon.
Valutarisiko	Valutarisiko representerer risikoen for tap på plasseringer og lån pga. kurssvingninger i valutamarkedet.
Systematisk risiko i aksjemarkedet (generell markedsrisiko)	Systematisk risiko er forbundet med sannsynligheten for at det aktuelle aksjemarkedet vil stige eller falle - både på kort og lang sikt.
Usystematisk risiko i aksjemarkedet (selskapsrisiko)	Usystematisk risiko er forbundet med risikoen for at verdien av det aktuelle investeringsobjekt (selskap) en investerer i, vil stige eller falle i forhold til verdien på markedet - både på kort og lang sikt.

Før handel foretas skal finansiell risiko vurderes opp mot den plassering som planlegges, med unntak for valutarisiko - som er avskåret etter reglene i kommunens reglement og fullmakt for finansforvaltning.

Bare dersom alle risikotyper vurderes som tilfredsstillende, og de er innenfor rammene i kommunens reglement og fullmakt for finansforvaltning, kan plassering foretas.

På plasseringer kommunen allerede har, skal samme risikovurderinger fortløpende foretas. Dersom en eller flere risikoer har utviklet seg negativt, slik at den ikke lenger er tilfredsstillende, skal plasseringen, dersom det er mulig og uten store negative økonomiske konsekvenser, avhendes. Dersom det ikke er mulig å avhende plasseringen, eller at dette kun kan skje med store negative økonomiske konsekvenser, skal formannskapet forelegges saken for videre håndtering og beslutning.

Det er rådmannen som har ansvaret for å vurdere om finansiell risiko er tilfredsstillende. Det er også rådmannen som vurderer om eventuell avhending kan skje uten store negative konsekvenser.

## **2. Rutine for forvaltning av overskuddslikviditet.**

Vedlegg til finansreglement.

Funksjonsområde	:	Finansforvaltning.
Utarbeidet av	:	Rådmannen
Utarbeidet	:	01.02.2010
Oppdatert	:	01.02.2010
Oversendt uavhengig finanskompetanse:		01.02.2010

Definisjon:

Rutine for forvaltning overskuddslikviditet etter regler gitt i ”Reglement og fullmakt for Inderøy kommunes finansforvaltning”.

Fullmakter.

Fullmakter er gitt i Inderøy kommunes reglement og fullmakt for finansforvaltning.

Regelverk.

Lov av 25. september 1992 nr 107 om kommuner fylkeskommuner § 52.  
Forskrift om kommuners og fylkeskommuners finansforvaltning av 9. juni 2009.  
Inderøy kommunes reglement og fullmakt for finansforvaltning.  
(Evt. delegering fra rådmann til økonomisjef)

### **1. Forvaltning av overskuddslikviditet.**

All handel skal utføres i tråd med rammene gitt i kommunens reglement og fullmakt for finansforvaltning.

All handel med obligasjoner og sertifikater godkjennes av rådmannen.

All handel med andeler i verdipapirfond godkjennes av rådmannen.

Prognosen for likviditetsutvikling skal være grunnlag for all handel. Før handel foretas skal rutine for vurdering og håndtering av finansiell risiko gjennomgås. Vurderingene må ha et tilfredsstillende resultat og samsvare med rammene gitt i kommunens reglement og fullmakt for finansforvaltning.

### **3. Rutine for finansiering**

Vedlegg til finansreglement.

Funksjonsområde	:	Finansforvaltning.
Utarbeidet av	:	Rådmannen
Utarbeidet	:	01.02.2010
Oppdatert	:	01.02.2010
Oversendt uavhengig finanskompetanse:		01.02.2010

Definisjon:

Rutine for å skaffe kommunen finansiering etter regler gitt i ”Reglement og fullmakt for Inderøy kommunes finansforvaltning”.

Fullmakter.

Fullmakter er gitt i Inderøy kommunes reglement og fullmakt for finansforvaltning.

Regelverk.

Lov av 25. september 1992 nr 107 om kommuner fylkeskommuner § 52.  
Forskrift om kommuners og fylkeskommuners finansforvaltning av 9. juni 2009.  
Inderøy kommunes reglement og fullmakt for finansforvaltning.  
(Evt. delegering fra rådmann til økonomisjef)

#### **1. Finansiering.**

All handel skal utføres i tråd med rammene gitt i kommunens reglement og fullmakt for finansforvaltning.

Økonomisjefen innhenter tilbud og prioriterer det mest fordelaktige tilbudet for kommunen i sin innstilling. Rådmannen godkjenner innstillingen/valg av långiver.

Rådmannen signerer lånedokumenter.

Rådmannens og økonomiseksjonens rentesyn, rådende markedsforhold og sammensetting av eksisterende låneportefølje skal danne grunnlag for omfang på rentesikring, rentebinding og valg av rentebindingstid. Rådmannen godkjenner bruk av rentesikringsinstrumenter etter begrensninger gitt i kommunens reglement og fullmakt for finansforvaltning. Rentekostnader på rentebinding skal føres fortløpende over rentebindingsperioden.

#### **4. Rutine for avvikshåndtering**

Vedlegg til finansreglement.

Funksjonsområde	:	Finansforvaltning.
Utarbeidet av	:	Rådmannen
Utarbeidet	:	01.02.2010
Oppdatert	:	01.02.2010
Oversendt uavhengig finanskompetanse:		01.02.2010

Definisjon:

Rutine for å avdekke avvik mellom faktisk finansforvaltning og regler gitt i ”Reglement og fullmakt for Inderøy kommunes finansforvaltning”.

Fullmakter.

Fullmakter er gitt i Inderøy kommunes reglement og fullmakt for finansforvaltning.

Regelverk.

Lov av 25. september 1992 nr 107 om kommuner fylkeskommuner § 52.  
Forskrift om kommuners og fylkeskommuners finansforvaltning av 9. juni 2009.  
Inderøy kommunes reglement og fullmakt for finansforvaltning.  
(Evt. delegering fra rådmann til økonomisjef)

#### **Avvikshåndtering.**

Avstemming av kommunens faktiske posisjoner opp mot reglement og fullmakter for å avklare at de er innenfor rammer gitt i ”Reglement og fullmakt for Inderøy kommunes finansforvaltning”, foretas ved utarbeidelse av rapportering.

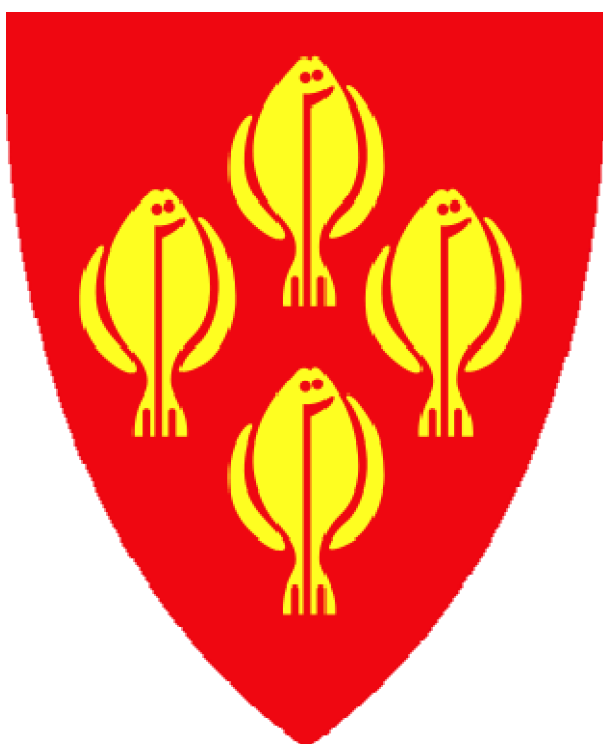
Ansvar: økonomisjef.

Dersom det er oppstått avvik fra gjeldende regelverk skal dette lukkes snarest mulig dersom det kan gjøres uten store negative økonomiske konsekvenser. Oppståtte avvik skal fortløpende rapporteres sammen med den ordinære rapporteringen. Rapporteringen skal inneholde årsak til at avviket oppsto og hvilke økonomiske konsekvenser lukkingen medførte.

Dersom det er oppstått tap av betydning som følge av brudd på rammene, skal saken snarest presenteres for formannskapet som skal ta stilling til hvordan avviket skal lukkes.

Ansvar: økonomisjef.

REGLEMENT OG FULLMAKT  
FOR  
**INDERØY KOMMUNES**  
FINANSFORVALTNING



## Oversikt

## side

1.	Hensikten med reglementet	3
2.	Hjemmel	3
3.	Gyldighet	3
4.	Begrensninger	3
5.	Overordnet finansiell strategi/ -målsetting.	3
6.	Retningslinjer og begrensninger – forvaltning av likvide midler.	3
7.	Retningslinjer og begrensninger – forvaltning av låneporteføljen.	5
8.	Tillatte rentesikringsinstrumenter.	5
9.	Fullmakter.	6
10.	Rapportering.	6
11.	Rutiner for finansreglementet.	7
12.	Kvalitetssikring av reglementet.	7
13.	Vedlegg til reglementet.	7

## **1. Hensikten med reglementet.**

Hensikten med reglementet er å gi rammer og retningslinjer for hvordan kommunens finansforvaltning skal skje ved å definere det risikonivå som er akseptabelt for plassering av likvide midler og opptak av lån.

## **2. Hjemmel.**

Reglementet er utarbeidet på bakgrunn av

- Lov av 25. september 1992 nr 107 om kommuner fylkeskommuner § 52.
- Forskrift om kommuners og fylkeskommuners finansforvaltning av 9. juni 2009.
  - trer i kraft fra 1. juli 2010.

## **3. Gyldighet.**

- Reglementet trer i kraft fra (dato) og gjelder inn til videre. Nytt finansreglement skal senest vedtas innen utløpet av neste kommunestyreperiode. Finansreglementet skal senere vedtas minst én gang i hver kommunestyreperiode.

## **4. Begrensninger.**

Ingen andre enn de som fremgår av reglementet og underliggende fullmakter, instruksjer og rutiner.

## **5. Overordnet finansiell strategi/ -målsetting.**

Hovedmålsettingen for kommunens finansforvaltning er at den skal sikre en stabil finansiering av kommunens virksomhet. Det primære mål skal være å sikre at kommunen til enhver tid er likvid, betalingsdyktig og lite eksponert for risiko. Kommunen skal ha en lav risikoprofil med fokus på å redusere i hvilken grad svingninger i finansmarkedene vil påvirke kommunens finansielle stilling.

Kommunen har ikke langsiktige finansielle aktiva. Det beløpsmessige omfanget av kommunens langsiktige finansielle aktiva skal vedtas politisk. Når slik sak fremmes skal kommunestyret samtidig vedta retningslinjer for forvaltningen av disse midlene.

Kommunen skal unngå selskaper, forbindelser og verdipapirer der forretningsidé og etisk standard kommer i konflikt med kommunens etiske standard. Dette gjelder forhold som kan knyttes til barn som arbeidskraft, brudd på menneskerettigheter, miljøforurensning, våpenindustri og aktivitet som bryter med norsk - eller eget lands - lovgivning.

## **6. Retningslinjer og begrensninger – forvaltning av likvide midler.**

Kommunens forvaltning av likvide midler skal utføres slik at den overordnede målsettingen for finansforvaltningen oppnås. Det skal foreligge en prognose for utviklingen i kommunens likviditetsbehov for det enkelte budsjettår. Forvaltningen av kommunens likvide midler skal baseres på denne prognosen. Plasseringene skal gjøres slik at likviditetsbehovet dekkes samtidig som en forsvarlig avkastning oppnås med en forsvarlig risiko. Alle plasseringer skal gjøres i norske kroner.

Før handler foretas skal finansiell risiko vurderes. Likeledes skal alle posisjoner innen finansområdet fortløpende overvåkes og vurderes med tanke på finansiell risiko, jfr. rutinebeskrivelsen om risikovurdering og risikohåndtering.

Kommunens likvide midler vil bestå av følgende deler:

*Likviditetsreserven;* som skal sikre det behov for likviditet som oppstår som følge av tidsforskjellen mellom inn- og utbetalinger. Kommunen skal til enhver tid holde en likviditetsreserve som er like stor som forventet likviditetsbehov de neste 30 dager. All likviditet utover dette utgjør overskuddslikviditet.

*Overskuddslikviditet:* midlertidig overskuddslikviditet bestående av likvide midler utover den nødvendige likviditetsreserven.

*Langsiktige fondsmidler:* skal defineres særskilt i eget vedtak av kommunestyret.

Generelle begrensninger:

- Det kan ikke plasseres i aksjer eller egenkapitalbevis (grunnfondsbevis).
- Det kan ikke plasseres midler i ansvarlige lån.
- Det kan ikke plasseres i obligasjoner med varighet (gjennomsnittlig rentebinding) lengre enn 1 år.
- Det kan ikke plasseres i obligasjoner med løpetid (tid til innfrielse) lengre enn 3 år.
- Plasseringer i rentefond kan kun foretas dersom gjennomsnittlig varighet i fondet er begrenset til maksimalt 0,5 år og ingen enkeltpapirer i fondet har varighet over 1 år.
- Gjennomsnittlig varighet på kommunens samlede plasseringer i rentebærende verdipapirer kan ikke overstige 0,5 år.

#### *Strategiske retningslinjer*

Kommunens likviditetsreserve skal alltid plasseres innenfor konsernkonto eller som øvrige løpende oppsigelige bankinnskudd.

Plasseringen av kommunens overskuddslikviditet kan gjøres innenfor den investeringshorisont som avdekkes i likviditetsprognosen. For plassering av kommunens overskuddslikviditet skal en søke å optimalisere avkastningen innenfor et akseptabelt risikonivå.

#### *Taktiske retningslinjer*

Kommunens overskuddslikviditet kan innenfor de begrensninger som følger ovenfor, plasseres i følgende rentebærende instrumenter:

1. Sertifikater og obligasjoner utstedt av Den norske Stat eller garantert av Den norske Stat, herunder statsforetak.
2. Sertifikater og obligasjoner utstedt av norske kommuner og fylkeskommuner, eller sertifikater og obligasjoner garantert av kommuner eller fylkeskommuner.
3. Sertifikater og obligasjoner utstedt av norske banker, finansinstitusjoner og kredittforetak der utsteder er vurdert til en rating på BBB- eller bedre.
4. Andeler i pengemarkeds-/ obligasjonsfond, med kredittvekt inntil 20%, forvaltet av velrenommerede forvaltningsselskaper etablert i Norge.
5. Tidsinnskudd i bank med inntil 1 års løpetid.

#### *Beløpsbegrensninger*

For plasseringer nevnt i pkt. 1 settes det ingen øvre beløpsramme for kommunens plasseringer. For plasseringer nevnt i punkt 2 og 3, settes en beløpsgrense på 5 mill pr utsteder. For plasseringer nevnt i pkt 4 settes en beløpsgrense på 10 millioner pr fond. For

plasseringer nevnt i punkt 5 settes en beløpsgrense på 10 millioner pr bank når innskuddet ikke er hos hovedbankforbindelsen.

Benchmark.

Finansreglementet legger opp til utstrakt bruk av konsernkonto i bank. Det er derfor naturlig at plasseringer utenfor bank benchmarkes mot kommunens innskuddsrente hos hovedbankforbindelsen.

## **7. Retningslinjer og begrensninger – forvaltning av låneporteføljen.**

Kommunens lån skal sammensettes slik at den overordnede målsetningen for finansporteføljen oppnås. Dette innebærer at kommunen til enhver tid er likvid og betalingsdyktig.

Sammensetting av kommunens lån.

Styringen av låneporteføljen skal primært gjennomføres slik at den ønskede utviklingen for kommunens finansutgifter oppnås. På kort sikt vektlegges forutsigbarhet i renteutgiftene og på lengre sikt vektlegges lavest mulig rentekostnad.

Låneporteføljen skal bestå av færrest mulig lån, men dog slik at refinansieringsrisikoen begrenses. Generelt skal følgende gjelde:

- Ett enkelt lån skal ikke utgjøre mer enn 35% av den samlede låneporteføljen.
- Lån med forfall inntil 1 år fram i tid skal maksimalt utgjøre 40% av den samlede låneporteføljen.
- Lån kan tas opp som åpne serier og uten avdrag.
- Finansiering kan skje gjennom leasing.
- Lån kan tas opp i offentlige og private finansinstitusjoner, samt i sertifikat- og obligasjonsmarkedet.
- Gjennomsnittlig varighet/rentebinding på låneporteføljen skal være mellom 0 og 4 år.
- Andelen lån med flytende rente skal minimum være 20%.
- Andelen lån med fast rente skal minimum være 20%.

Låneopptak skal søkes gjennomført til markedets gunstigste betingelser. Det skal normalt innhentes minst 2 konkurrerende tilbud fra aktuelle långivere. Det kan gjøres unntak fra denne reglen for situasjoner hvor kommunen velger å legge ut sertifikat- eller obligasjonslån gjennom å gi en tilrettelegger et eksklusivt mandat. Prinsippet kan også fravikes ved låneopptak i statsbank (f.eks etableringslån i Husbanken).

Benchmark.

Finansreglementet legger opp til en miks av fast- og flytende rente. Kommunens lånerente vil bli benchmarket mot en referanserente som består av 3M-niborrente (34% vekt) og 4-års fastrente (66% vekt).

## **8. Tillatte rentesikringsinstrumenter.**

Følgende rentesikringsinstrumenter er tillatt tatt i bruk i finansforvaltningen:

- fremtidige renteavtaler (FRA)
- rentebytteavtaler
- renteopsjoner

Instrumentene skal kun brukes i sikringsøyemed og eksponeringen kan ikke overstige de underliggende plasseringer/lån.

## **9. Fullmakter**

Innenfor de generelle retningslinjer som følger av dette dokument delegeres følgende fullmakter til rådmannen. Rådmannen kan delegere videre. Formannskapet skal holdes informert om den delegering som rådmannen gir.

- Gjennomføre opptak av lån etter lovlig fattet vedtak av kommunestyret.
- Gjennomføre refinansiering av eksisterende lån.
- Godkjenne rentebetingelser på lån.
- Forestå den løpende forvaltningen av kommunens likvide midler, herunder:
  - inngå avtale om kjøp og salg av verdipapirer.
  - inngå avtaler om kjøp og salg av andeler i verdipapirfond.
  - foreta plasseringer på særvilkår.
- Inngå nødvendig avtale om ekstern bistand til nødvendig styrking av kommunens finanskompetanse, herunder
  - avtaler om generell finansiell rådgivning.
  - Inngå avtaler om bruk av rentesikringsinstrumenter innenfor de begrensninger som følger av pkt. 8.

## **10. Rapportering**

De ordinære årsberetninger skal inneholde en egen redegjørelse for hvordan kommunens finansportefølje har blitt forvaltet i det aktuelle regnskapsår. Herunder skal vesentlige endringer i finansporteføljens sammensetning og risikoprofil fremgå.

Tertialrapporteringen skal omfatte en egen redegjørelse for finansporteføljen og dens utvikling. Rapporteringen skal være sammenlignbar med rammene i dette reglementet og omfatter:

Aktiva:

- Sammensetting av plasseringer i bank, rentepapirer og andeler i rentefond.
- Avkastning, løpetid og varighet/gjennomsnittlig rentebinding.
- Benchmarking.
- Markedsverdi på plasseringer i rentepapirer/rentefond.
- Vesentlige markedsendringer.
- Endringer i risikoeksponering.
- Avvik mellom faktisk forvaltning og kravene i finansreglementet.
- Markedsrenter og egne rentebetingelser.

Passiva:

- Oversikt over låneporteføljen med gjennomsnittlig rente, varighet og låneporteføljens sammensetting av lån med fast- og flytende rente.
- Benchmarking.
- Verdi på låneporteføljen.
- Vesentlige markedsendringer.
- Endringer i risikoeksponering.
- Avvik mellom faktisk forvaltning og kravene i finansreglementet.
- Markedsrenter og egne rentebetingelser.

### **11. Rutiner for finansreglementet.**

I forbindelse med utarbeidelsen av finansreglementet er det utarbeidet følgende rutiner:

1. Rutine for vurdering og håndtering av finansiell risiko
2. Rutine for forvaltning av overskuddslikviditet
3. Rutine for forvaltning av låneporteføljen
4. Rutine for avdekking av avvik fra finansreglement og håndtering av avvik.

Rutinene er forelagt uavhengig instans (revisjonen) med kunnskap om finansforvaltning for vurdering. Innspill herfra er innarbeidet i rutinene.

### **12. Kvalitetssikring av reglementet.**

Finansforskriften pålegger kommunestyret å la uavhengig part med kompetanse om finansiell risiko vurdere kommunens reglement for finansforvaltning. Dette er gjennomført ved at reglementet er forelagt revisjonen. Innspill herfra er innarbeidet i reglementet.

### **13. Vedlegg til reglementet.**

- Rutine for vurdering og håndtering av finansiell risiko
- Rutine for forvaltning av overskuddslikviditet
- Rutine for forvaltning av låneporteføljen
- Rutine for avdekking av avvik fra finansreglement og håndtering av avvik.

PS 11/10 Temasak

PS 12/10 Rådmannen orienterer. Referatsaker og delegerte saker

21 JAN. 2010



DET KONGELEGE  
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Statsråden



018171

Kommunane  
Fylkeskommunane

Dykkar ref

Vår ref  
09/2718-2 SOP

Dato  
18.01.2010

### Ungdomsråd eller andre medverknadsorgan for barn og unge

Barn og unge er framtida. Barn og unge har mykje kreativt tankegods som det er viktig å få fram. Eg har eit sterkt engasjement for ungdom, og eg ønskjer at deira røyster skal bli høyrde. Derfor har vi no starta forsøk med røysterett for 16- og 17-åringar i nokre utvalde kommunar ved kommunestyrevalet i 2011.

I lokaldemokratimeldinga som vart lagt fram sommaren 2008, var ungdomsråd eit av fleire viktige tema som vart omtala. Det vart peika på nytta eit slikt organ kan ha, og moglegheita for å lovfeste etableringa av eit slikt organ vart diskutert.

Kvart fjerde år samlar Kommunal- og regionaldepartementet inn data om organisasjonskjenneteikn ved kommunane og fylkeskommunane. Ei oversikt syner at 8 av 10 kommunar har anten barn og unge sitt kommunestyre eller barn- og/eller ungdomsråd. Det synes eg er hyggeleg lesing! Men eg vil likevel ikkje slå meg til ro med desse tala.

Eg ønskjer at *alle* kommunane skal sjå nytta av eit sterkt medverknadsorgan for barn og unge. Barn og unge i heile landet fortener ei moglegheit til å kunne bidra i utviklinga av lokalsamfunnet. Eg vil difor oppmode dei kommunane som i dag ikkje har eit slikt medverknadsorgan om å sette det temaet på dagsordenen, og få på plass eit slikt ungdomsorgan.

Eg vil no sjå nærare på korleis eg kan bidra til å styrke ungdomsråda slik at dei vert sterke og reelle medverknadsorgan. Det er viktig at ungdomsråd vert oppfatta som nyttig og interessant for dei unge, og at dei unge føler at dei blir tekne på alvor. Men

det er også viktig at kommunestyra syner at de meiner alvor med eit slikt organ.

Eg vil minne om at det er fleire måtar kommunestyre og fylkesting kan innrette seg for å styrke rolla til ungdomsråd. Fleire ungdomsråd disponerer eigne midler, noko eg meiner er eit godt tiltak.

Eg vil og oppmode til å gje representantar for ungdomsråd møte- og talerett i kommunestyret. Det er fullt mogeleg for kommunestyre og fylkesting innanfor dagens regelverk å gje talerett til andre enn sine medlemmer.

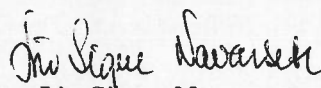
I tillegg kan de vurdere å etablere ungdomsråd som fast utval etter kommunelova. Som fast utval vil ungdomsråda kunne få avgjerslemynde delegert frå kommunestyre eller fylkesting. Dei vil også kunne få rett til å innstille i saker som skal avgjerast av kommunestyret eller fylkestinget. Det hadde vore interessant om nokon hadde gitt sin ungdom ei slik moglegheit.

Mitt mål er at ungdomsråd skal vere ein god skule i demokrati, og eit organ med reell innverknad.

Eg vil følgje utviklinga på området, og eg vil vurdere å setje i gang tiltak som kan bidra til at ungdomsråd som organ blir gode og velfungerande medverknadsorgan for barn og unge i heile landet.

I mellomtida ønskjer eg dykk lukke til i arbeidet med å engasjere dei unge, og å ta dei på alvor.

Med helsing

  
Liv Signe Navarsete

Kopi til:

KS (Kommunesektorens interesse- og arbeidsgiverorganisasjon)

Saker til behandling

Saker til behandling



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	14/10	17.02.2010

Nessjordet – Næringstomta. Avtale med Grande Eiendom as.

### Rådmannens forslag til vedtak

Formannskapet godkjenner vedlagte avtale med Grande Eiendom as om opsjon på kjøp av næringstomta på Nessjordet.

### Vedlegg

- 1 Avtale om opsjon, kjøp og utbygging av Nessjordet
- 2 Avtale om opplegg for forhandlinger vedrørende utvikling av deler av Nessjordet

### Henvisning:

- Sak 0012/08 Formannskapet. Utbygging og detaljplanlegging av Nessjordet. (13.02.2008)  
Sak 0063/08 Formannskapet. Utbyggingskonkurransen for Nessjordet. (27/08/08)  
Sak 0090/09 Nessjordet - Utbygging av infrastruktur - Salg av utbyggingsområder

### Bakgrunn

Grande Eiendom A/S var eneste forslagstiller til utbyggingskonkurransen på Nessjordet.

Vinneren av konkurransen ville – i henhold til konkurransevilkårene – ha rett til å forhandle om kjøp av næringstomta.

Grande Eiendom A/S as har gjort bruk av denne retten og forhandlinger er det siste året ført med grunnlag i et rammeverk regulert i en egen avtale (se vedlegg) Rådmannens forhandlingsfullmakt er hjemlet i vedtak i sak 0012/08.

Rådmannen har i orientert den politiske arbeidsgruppen underveis i arbeidet og forhandlingene. Hovedutvalg natur og formannskapet er i flere omganger orientert – spesielt vedrørende den videre bearbeiding av planløsningen/disponeringen av området. Vår advokat har bistått ved utarbeidelse av kontraktsutkastet.

Avtalen sammenfattet.

Avtalen vedlegges og er gyldig under forutsetning av formannskapets godkjenning. Avtaleformatet er relativt detaljert og bør regulere de fleste forhold av relevans – dog bemerk følgende:

1. Det vil være den videre reguleringsplanlegging og byggesaksbehandling som konkluderer endelig vedrørende disponering og utforming av området.
2. Avtalen innebærer at kommunen i tillegg blant annet sikrer seg en rett til – utover det som er naturlig som planmyndighet – og påvirke utformingen av torg og parkanlegg. Se vedlagte avtale i sin helhet.

Noen hovedpunkter i avtalen:

- Grande Eiendom as gis rett til å kjøpe tomte innen en viss frist og til nærmere angitte vilkår. (det er satt en pris på opsjonen på kr. 600.000,-)
- Prisen er satt til kr. 635,- pr kvm og som gir en oppgjørssum på totalt ca 8,92 mill. kroner for en tomt klargjort for utbygging. (infrastruktur til tomtegrense) Beløpet gjøres opp over perioden 2011 til 2014. (eller senest ved ferdigstilling av planlagt utbygging)
- Grande Eiendom as forplikter seg til å bruke 3 mill. kroner på å opparbeide torg og grøntareal i området.
- Grande Eiendom as forplikter seg til å knytte seg til fjernvarmeanlegg under forutsetning av konkurransedyktige betingelser. Det henvises til formannskapets vedtak i sak 90/09 om varmfordelingsnett:

*Det avventes utbygging av varmfordelingsnett, men igangsettes en utredning som i samarbeid med utbygger på sentrumsområdet gir grunnlag for endelig valg av energiløsninger området.*

- For så vidt gjelder forutsetninger vedrørende disponeringen av tomte kan avtalen oppfattes som en rammeavtale, under forutsetning av videre detaljreguleringsplanen. Det presiseres at denne avtalen ikke binder kommunen som planmyndighet. Det forutsettes et samarbeid rundt utarbeidelse av reguleringsplan og at denne fremmes til behandling i kommunestyret i mai.
- Avtalen forutsetter videre – og igjen under forutsetning om den videre planbehandling:
  - o En øvre ramme på næringsareal på ca 4500 kvm og boligareal på ca 2800 kvm

- Maks tre etasjer – med boliger i etasje to og tre.
- For så vidt gjelder trafikkløsning forutsetter planskissen en løsning med rundkjøring. Når det gjelder planfritt kryss eller undergang er det ikke formulert forutsetninger så langt. Begge løsninger kan håndteres innenfor hovedkonseptet.

## Vurdering

Med eventuell godkjenning av denne avtalen er et vesentlig nytt steg tatt i utviklingen av Nessjordet.

Vi har igangsatt fase 1 vedrørende utbygging infrastruktur og allerede realisert 5 enkeltstående boligtomter i nord-vestre del av feltet. Tomten B5 legges ut for salg i disse dager.

Arbeidet med detaljreguleringsplan for Næringstomta med tilhørende områder er i gang, jfr. avtaleutkastet. Det er resultatet av denne prosessen og videre byggesaksbehandling som endelig vil bestemme de fysiske kvalitetene ved utformingen av Næringstomta, herunder valg av kommunikasjonsløsninger for biler, gående og syklende.

Rådmannen er av den oppfatning at vedlagte avtale er balansert og på en rimelig god måte svarer på de målsettinger kommunen har hatt:

1. Det etableres en avtale med en seriøs utbygger og som har gjennomført flere tyngre utbygginger spesielt i Innherred - også utbygginger hvor offentlige interesser har vært sterke.
2. For så vidt gjelder selve forslaget til arealdisponeringsplan så er denne utviklet trinnvis. Rådmannen hadde opprinnelig en ambisjon om at denne ble ferdigstilt først, se vedlagte avtale med Grande Eiendom as om rammen for forhandlingene. Fra utbyggers side har det vært behov for å forankre en avtale i bakenforliggende avtaler med mulige leietakere. Dette gjør at det nå legges fram en avtale om opsjon på kjøp samtidig med et rimelig omforent forslag til arealdisponeringsplan – med alle forbehold tatt for den videre reguleringsplanlegging.
3. Skissen til arealdisponeringsplan som vedlegges avtalen følger de hovedlinjer som tidligere har vært presentert som mest aktuelle. (jfr. orienteringer for hovedutvalg og formannskap)
4. Byggene begrenses i planen til i utgangspunktet 3 etasjer – mot 4 i det opprinnelige konsept. Ved eventuelt valg av løsning med undergang så vil dette bety at bygningsmassen "senkes" vesentlig – og blir mindre dominerende - sammenlignet med det opprinnelige forslaget.
5. Fremdrift. Det er lagt inn i avtalen elementer som legger et visst press på utbygger om fremdrift. Grande Eiendom as er forberedt på å legge ressurser inn i prosjektet for tidligst mulig oppstart. I praksis vil selvsagt fremdrift være avhengig av potensielle

leietakeres interesser. Så langt oppfattes at det er så vidt sterk interesse for næringsarealer – også leilighetsdelen – at utbyggingsoppstart i 2011 er svært sannsynlig.

6. Når forhandlinger føres med en – 1 - aktør, jfr. konsekvens av utbyggingskonkurransen, så vil det alltid være noe krevende og vurdere godheten i et forhandlingsresultat.
  - a) Utgangspunktet er et krav om selvkostdekning og mest mulig kvalitet – jfr. utbyggingskonkurransen. (se spesielt formannskapssak 13.02.2008)

Reviderte anslag for total kostnader vedrørende opparbeidelse av området er på vel 30 mill. kroner.

For så vidt gjelder prisen, så gir denne en tomtepris for 14000 kvm på kr. 635,-. (dvs tomt klargjort for utbygging, med infrastruktur til grense) Tomten utgjør 32 % av netto salgbart areal på Nessjordet.

Prisen utgjør 36 % av en foreløpig estimert nettokostnadsramme beregnet slik:

- Bruttokostnader	30,1 mill. kroner
- Foreløpig antatt riksvegmidler:	5,1 mill. kroner

Foreløpig antatt nettokostnad: 25,1 mill. kroner

Om en skulle fordele kostnadene på området etter bebyggbart bolig og næringsareal, så ville belastningen på næringstomta i utgangspunktet komme noe høyere. Dette må sees opp mot at Grande Eiendomsutvikling forplikter seg konkret til å bruke minimum 3 mill. kroner på å utvikle en sentrumssone med torg og grøntarealer med særskilte kvaliteter.

Tomteprisen pr. kvm ligger litt under de siste prisomsetningene i sentrum av Levanger/Verdal. (mindre tomter) I følge vår eiendomsmegler er denne prisforskjellen naturlig hensett til det alminnelige markedsbildet og hensett til de tilleggskrav som er lagt inn i avtalen.

Etter rådmannens skjønn vil avtalt pris tilfredsstillende kravet om selvkostdekning samtidig som prisen står i et rimelig forhold til hva som er gjengs pris i sammenlignbare sentrumsområder. Uansett kan det ikke være i kommunens interesse og fremstå som prisdrivende.

- b) "Kvalitetsmålsettinger". Det vises til avtalen og til formannskapets vedtak i sak 0012/08 og 090/09. Rådmannen anser at avtalen – hvor kvalitetskrav relateres til konkurransegrunnlagets kriterier - bør danne et godt grunnlag for å nå mål for sentrumsutbyggingen. Det vises i den forbindelse til den videre behandling av reguleringsplaner og byggesaker og som gir kommunen som planmyndighet fulle muligheter for "ytterligere" å sikre målsettinger vedrørende kvalitetskrav.

Når det gjelder målsettingen om – ved utbyggingen av Nessjordet – å legge spesielt til rette for boligløsninger for ungdom, så er det ikke lagt inn særskilte betingelser i avtalen. Rådmannen anser at dette kravet/utfordringen i utgangspunktet blir å håndtere i forbindelse med realiseringen av de øvrige tomtearealer.

### Konklusjon

Rådmannen tilrår at avtalen godkjennes.

### Nessjordet – kostnadspesifikasjon

	Budsjett (eks mva)	ført hittil
Tomt m/indirekte kostnader	6470000	6330000

Konkurranser – netto	800000	401600
Arkeologiske undersøkelser	1539000	1287500
Egne planleggingskostnader	300000	300000
Renter pådratt hittil	1000000	1000000
<b>Kostnader pådratt pr. utgangen av 2009</b>	<b>10109000</b>	<b>9319100</b>
Generell felles infrastruktur (eks rundkj/M-bk)	8009650	
- herav fase 1	2901015	
Rundkjøring m vegger langs riksveg mv	6000000	
Opparbeiding mot Meieribakken-over-/underg	3000000	
Opparbeiding felles grøntarealer	500000	
Kommunens planleggingskostnader	500000	
Rentekostnader	2000000	
<b>Sum kostnader til fordeling</b>	<b>30118650</b>	

Intern infrastruktur Næringstomta	3000000
-----------------------------------	---------

Næringstomta	14000
B1	3900
B2	3900
B3	7600
B4	
B5	10000
B6 - Eneboliger	4000

Netto areal Næssjordet	43400
------------------------	-------

Brutto areal Næssjordet	63900
-------------------------	-------



019294

## AVTALE OM OPSJON, KJØP OG UTBYG

Mellom Inderøy kommune (IK), organisasjonsnr. 963955162 som eier/selger og Grande Eiendom AS(GE), organisasjonsnr. 961772141 som opsjonshaver/kjøper, inngås følgende avtale om opsjon, eventuelt kjøp og utbygging av fast eiendom.

Avtalens bestemmelser går foran bestemmelsene i avhendingslova av 3.7.1992 nr. 93 så langt de avviker fra nevnte lovs bestemmelser.

Avtalen gjelder området som er omtalt som "Prosjektområde B" i vinnerutkastet for utvikling av Nessjordet. Området er merket på kart som signeres og vedlegges som en del av denne avtale.(Vedlegg 1 og 2). Området vil senere i avtalen bli betegnet som "Næringstomta".

Tomten utgjør ca. 14000 m<sup>2</sup> og skal ligge innenfor areal vist med blått på kartbilaget. Tomtens plassering og størrelse vil bli endelig avgjort ifm. godkjenning av detaljreguleringsplan, jfr. pkt. 3, og etterfølgende oppmåling, jfr. pkt. 4.

### **Areal, pris, betalingsbestemmelser m.v.**

1. Ved undertegning av denne avtale gis GE opsjon på kjøp av den tomt som er beskrevet ovenfor. GE betaler samtidig et opsjonsbeløp på kr. 600.000,- til Inderøy kommune. Dersom GE ikke benytter opsjonen og igangsetter utbyggingen innen 12 mndr etter at detaljreguleringsplan for området er endelig vedtatt, bortfaller opsjonen og Inderøy kommune beholder beløpet i sin helhet.
2. Kjøpesummen er kr 635, pr. m<sup>2</sup>. Opsjonsbeløpet omhandlet under pkt. 1 inngår i kjøpesummen.

Kjøpesummen med fradrag for opsjonsbeløpet, jfr. pkt. 1, forfaller til betaling slik:

- Deloppgjør 1: 30 % innen 12 måneder etter at detaljreguleringsplan for området er vedtatt. (forutsatt behandlet senest 03.05.2010)
- Deloppgjør 2: 40% innen 01.09.2012
- Deloppgjør 3: 30% innen 01.06.2014 eller tidligere dersom prosjektet er slutført tidligere.

Kjøpesummen tillegges renter med kommunens gjennomsnittlige innlånsrente (Nibor 3 mndr – p.t. ca 2 %) fra 01.05.2011 beregnet på grunnlag av det til enhver tid utestående beløp av avtalt kjøpesum.

Ved forsinket betaling påløper ordinære morarenter.

Når deloppgjør 1 på kjøpesummen er innbetalt i sin helhet utsteder Inderøy kommune skjøte fritt for pengeheftelser og andre reelle heftelser utover de som følger av denne avtale. GE skal stille sikkerhet for kommunens gjenstående kjøpesum, senest samtidig med utlevering av skjøte.

### **Detaljreguleringsplan for området.**

3. IK sørger i samarbeid med GE for utarbeidelse av detaljreguleringsplan for næringstomta med tilliggende veganlegg. Denne skal ferdigstilles for sluttbehandling i kommunestyret i mai 2010.

IK utarbeider og bekoster alle lovpålagte dokumenter og utredninger som reguleringskart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse med mer.

GE bekoster nødvendig tilleggsmateriell som illustrasjonsplan, fasadetegninger, digital terrengmodell og lignende. IK avgjør hva slags materiale som er nødvendig for saksbehandlingen.

4. IK søker om eiendomsdeling/rekvirerer oppmålingsforretning så snart detaljreguleringsplan for området er godkjent.
5. IK bærer kostnader ved oppmåling herunder kommunalt oppmålingsgebyr. GE bærer alle øvrige kostnader knyttet til salg og overskjøting av tomten.

### **Kommunaltekniske anlegg**

6. IK besørger og bekoster fremføring av nødvendige kommunaltekniske anlegg fram til eiendomsgrense innen 01.11.2010.

IK besørger og bekoster fremføring av offentlig veg- og gang-/sykkelvegnett fram til eiendomsgrensen i samsvar med krav som stilles i detaljreguleringsplan for området innen 01.11.2010. Denne forpliktelsen omfatter ikke ferdigstilling av riksvegomgjøring, med eventuell undergang og bygging av rundkjøring.

### **GE's rettigheter og plikter**

7. GE forplikter seg til å bygge ut eiendommen iht. vedtatt detaljreguleringsplan med bestemmelser.
8. Det legges opp til et fleksibelt hovedoppvarmingssystem som ikke er basert på elektrisitet eller fossilt brensel. Se også punkt 13 i denne avtale.
9. GE forplikter seg på og opparbeide og bekoste torgløsning og grøntarealer på området – i henhold til den disponeringsplan som er skissert i signert vedlegg som del av nærværende avtale (vedlegg 2) og med nødvendig forbehold for endelig detaljreguleringsplan. GE legger fram en særskilt plan for torg-/parkområdet innenfor en budsjetttramme på 3 mill NOK. Planen skal godkjennes av IK før den gjennomføres. Det skal stilles nødvendig sikkerhet for den økonomiske forpliktelsen, ref også pkt 2 i avtalen.
10. Eiendommen kan, sammen med GE's plikter iht. nærværende avtale overdras til andre dersom erverver skriftlig innestår for oppfyllelse av bestemmelsene i denne avtalen, herunder at eiendommen skal bygges ut og nyttes i samsvar med tildelingsforutsetningene, ref. utbyggingskonkurransen.

I alle andre tilfelle kreves kommunens samtykke til overdragelse.

Når eiendommen er ferdig utbygd, kan denne fritt videreselges.

11. Med unntak av detaljreguleringsplanen plikter GE selv å innhente alle nødvendige tillatelser ved utbygging av eiendommen.
12. GE plikter, så langt dette er påkrevd for utbyggingen, å undersøke, få påvist og ta hensyn til evt. offentlige eller private:

- ledninger/kabler (også stikkledninger) for vann, avløp, gass, fjernvarme, tele og data på tomten.

- høyspent- og lavspenkabler av enhver art, kabelskap, nettstasjon, veilysmaster, trafo og lignende på tomten.

Eventuell flytting/omlegging av eksisterende (lovlig lagte) ledninger/kabler må bekostes av GE

Det er ikke tillatt å lede overflatevann fra det område nærværende avtale gjelder inn på offentlig vei, fortau, friområde, annen offentlig- eller privat grunn eller fellesarealer, uten at dette samsvarer med plan for tilrettelegging av en vannkanal fra sentrumsområdet og til Børgin, se vedlagte, signerte hoveddisposisjonsplan, som del av nærværende avtale.(Vedlegg 3)

I den utstrekning utbyggingen medfører skade på eventuelle offentlige eller private ledninger/kabler eller andre tekniske anlegg (gatelegeme, kantstein, annet fellesområde etc.), påhviler det GE for egen regning å enten knytte disse til det nye anlegg som opparbeides eller utbedre skaden etter planer godkjent av Inderøy kommune v/teknisk drift. Dette gjelder selv om det ikke kan godtgjøres at GE er skyld i oppståtte skader.

13. Det er under utredning et mulig fjernvarmeanlegg som kan forsyne området med vannbåren varme. GE forplikter seg til å legge til rette for bruk av vannbåren varme til oppvarming og produksjon av varmt tappevann. GE forplikter seg til å knytte seg til et fjernvarmeanlegg under forutsetning av at dette kan anses konkurransedyktig og er leveransedyktig når prosjekter er ferdigstilt. Fristillelse fra tilknytningsplikten kan i tilfelle bare skje etter nærmere avtale med IK.
14. GE besørger og bekoster for all intern opparbeidelse av eiendommen, herunder opparbeidelse av utearealene i samsvar med vedlagte signerte plan (vedlegg 4), samt vann- og avløpstikk inn på tomten.

#### **Tiltredelsestidspunkt & Ansvar for renhold, rydding med mer**

15. GE overtar grunneieransvaret og risikoen fra det tidspunkt skjøte er stilt til GE,s disposisjon.

Det vil bli si at GE :

- plikter fra egen grunn mot offentlig sted å sørge for renhold av fortau og rennestein.
- er forpliktet etter snøfall og takras å rydde fortauet utenfor tomten for snø og is. Snø og

is fra gårdsplass eller egen tomt må ikke kastes på nabotomt eller offentlig areal.

- plikter å strø fortauet/gaten utenfor tomten når det er glatt.

### **Inderøy kommunes tilbakekjøpsrett.**

16. Dersom eiendommen ikke er ferdig utbygd innen 01.06.2014 har Inderøy kommune rett til – men ikke plikt til - tilbakekjøp av den del av eiendommen som ikke er bebygd.

- tomten tilbakeskjøtes til samme prisbetingelser som fastlagt i denne avtale.

GE dekker samtlige kostnader som påløper i forbindelse med tilbakeføring, herunder eventuelt rettslig skjønn og tinglygingsomkostninger.

Kommunens rett til tilbakekjøp skal påføres skjøtet til GE som heftelse for tinglysing på den avstøtte eiendom.

### **Diverse bestemmelser:**

17. Gjerdehold mot omkringliggende arealer og eiendommer er kommunen uvedkommende. Kommunen kan kreve at det for GE's regning settes opp gjerde mot offentlige eiendommer eller fellesarealer.

18. GE har besikttet tomten som overtas i den stand den fremstår i dag. Inderøy kommune fraskriver seg ethvert ansvar for grunnens beskaffenhet (forurensning, dårlige grunnforhold, radon, fjerning/flytting av anlegg i grunnen o.a.).

19. GE bekrefter ved undertegning av denne avtale å ha gjort seg kjent med gjeldende reguleringsplan m/bestemmelser for og tildelingsforutsetningene ref. utbyggingskonkurransen.

20. Pkt. 8,9,10,12, 13,14, 16 og 17 skal omhandles i skjøtet til GE som hefte på tomten for tinglysing.

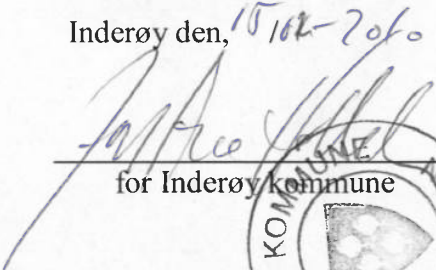
### **Forbehold**

21. Avtalen er gyldig under forutsetning av godkjenning i Inderøy formannskap.

Denne avtale er skrevet i to eksemplarer hvorav partene beholder ett hver.

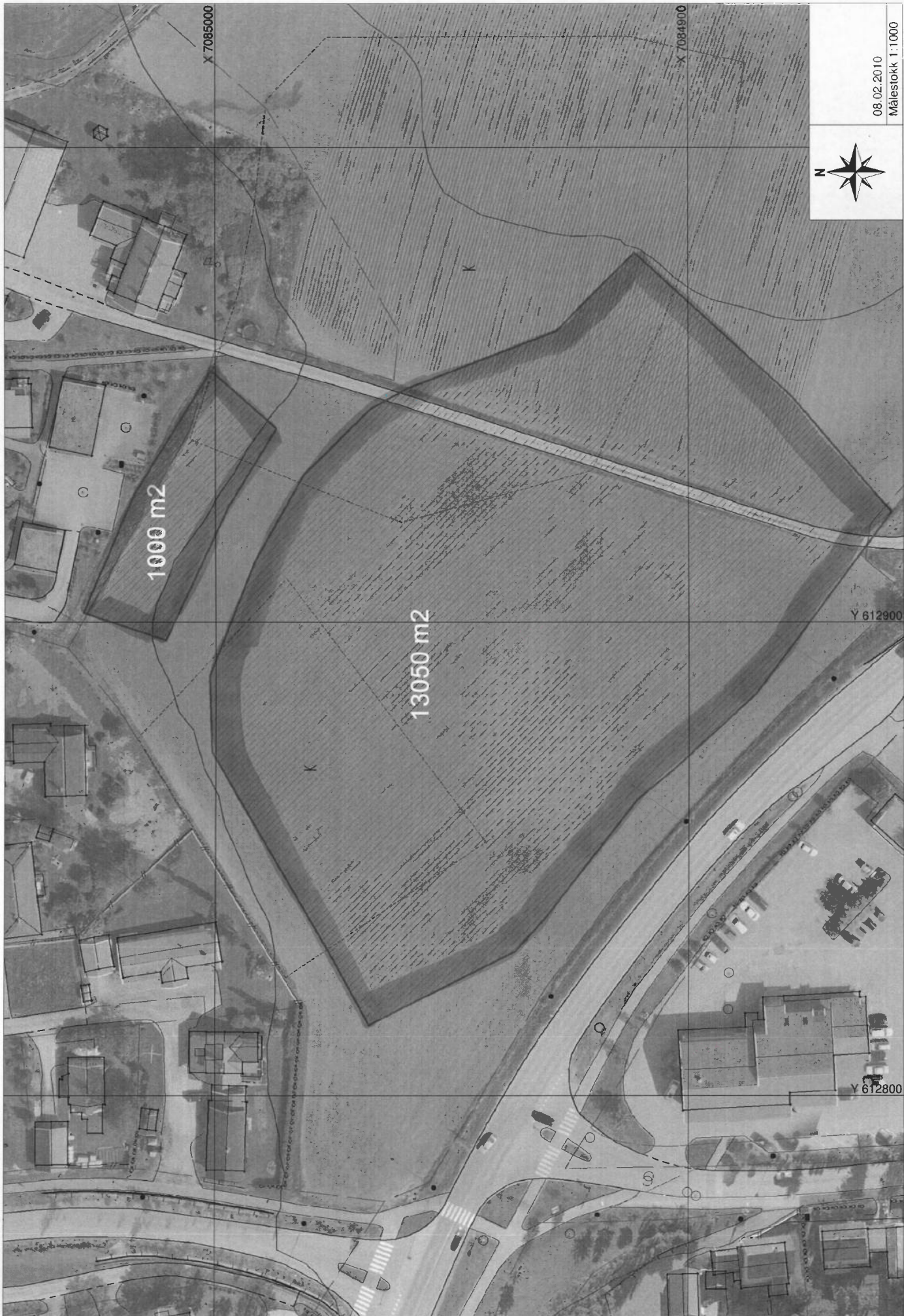
Inderøy den, 15/02-2010

Inderøy den, 16/02 -2010

  
for Inderøy kommune

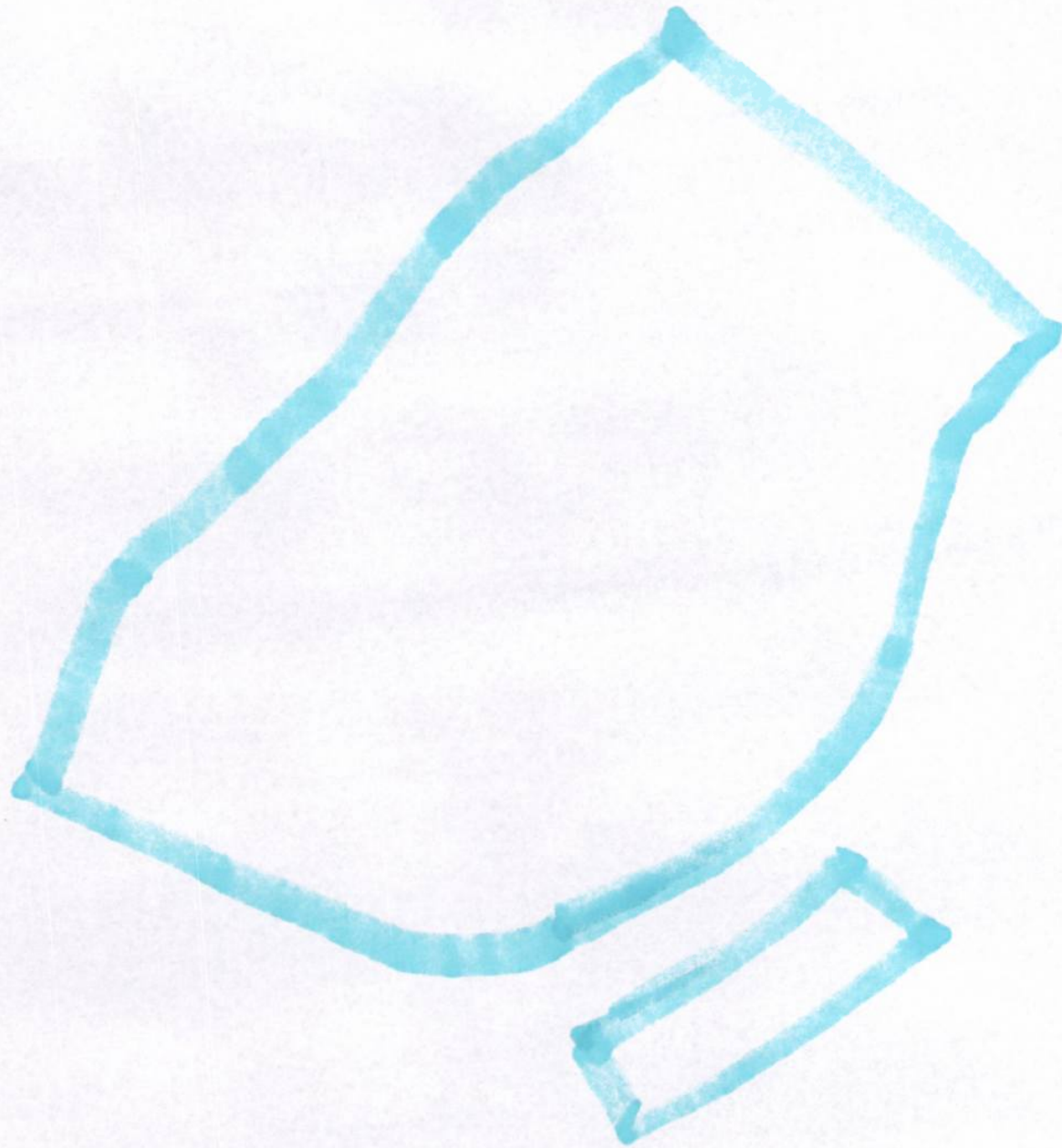
\_\_\_\_\_  
For Grande Eiendom AS





08.02.2010  
Málestökk 1:1000









8. Grande Eiendom A/S er innforstått med at Inderøy kommune iverksetter en fase 1 løsning som innebærer infrastrukturinvesteringer for tilrettelegging av boligtomter på østlig del av tomta.
9. Partene er enige om å slutføre forhandlingene senest 15.10.2009.

15.06.2009

Inderøy kommune



Grande Eiendom v/

v/Kare Hynne