



Inderøy kommune

7670 Inderøy

Møteinnkalling

Utvalg: Formannskapet

Møtested: Inderøy kulturhus, møterom: Konsertsal

Dato: 21.06.2010

Tidspunkt: 16:00

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 46/10	Utbygging av Gangstadhaugen II, finansiering	
PS 47/10	Økt investeringsramme nytt administrasjonsbygg m/familiesenter m.v.	
PS 48/10	Leieavtale Inderøy helsehus AS. Nytt lege- og fysioterapisenter.	
PS 49/10	Startlån - opptak av lån.	

Saker til behandling

Saker til behandling



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	46/10	21.06.2010
Inderøy kommunestyre		

Utbygging av Gangstadhaugen II, finansiering

Rådmannens forslag til vedtak

1. Gangstadhaugen II. Fase 1. Godkjent brutto kostnadsramme settes til 2,00 mill kroner inklusive indirekte kostnader.
2. Økt netto finansieringsbehov, kr. 446.000,- finansieres ved lånopptak. Lån nedbetales ved salg av tomter.
3. Rådmannen beslutter detaljert budsjett.
4. Gangstadhaugen 2. Fase 2. Utbygging iverksettes umiddelbart med sikte på ferdigstilling av 7 tomter innenfor en kostnadsramme på brutto 1,49 mill. kroner.
5. Økt netto finansieringsbehov, kr. 1,27 mill. kroner, finansieres ved lånopptak. Lån nedbetales ved salg av tomter.
6. Rådmannen beslutter detaljert budsjett.
7. Tomteprisene fastsettes med utgangspunkt i markedspris – dog ikke over kr. 275.000,-. Eventuelt prosjektbidrag avsettes til hel eller delfinansiering av opprustning/asfaltering av veg inn til området.

Vedlegg

- 1 Avtale om kommunal overtagelse av Gangstadhaugen II / utbyggingsområde og utbyggingsløsning på Sandvollan
- 2 Kostnadsberegning samendrag
- 3 Tomtekart for GangstadII
- 4 Prosjektbudsjett

Valg av

Bakgrunn

Gangstadhaugen II Fase 1.

I sak 12/09 vedtok kommunestyret iverksetting av utbygging av Gangstadhaugen II. Det innebar overtakelse av areal fra Grande Eiendom med inntil 17 tomter. Rådmannen fikk fullmakt til å sette i gang utbygging av tomtetekniske anlegg for inntil 9 tomter.

Bevilgningshistorikken er slik: I sak K12/09 bevilget Kommunestyret kr. 1 250 000 og i budsjett for 2010 vart det tilleggsbevilget ytterligere kr. 324 000. Totalt er det bevilget 1 574 000 kroner.

Anleggsarbeidet er kommet i gang og det er avdekket noen mindre uforutsette forhold som medfører visse merutgifter. I tillegg foreslås å gi rom for asfaltering av veger i feltet (ikke tatt hensyn til i tidligere kostnadsoverslag) og en mindre opprustning av tilførselsveg. (gir bedre utnytting av masser) Kostnadsrammen foreslås på denne bakgrunn økt til 2,0 mill. kroner, inkludert antatt egne kostnader kr. 100.000,- og rentekostnader kr. 50.000,-. (se vedlegg for underliggende spesifikasjoner)

I det første byggetrinnet er det 8 byggeklare eneboligtomter og et areal for rekkehus bebyggelse. (definert i oppsett som tilsvarende to eneboligtomter)

Gangstadhaugen II. Fase II.

Det ble valgt – ut fra usikkerhet med hensyn til etterspørselen etter tomter – å gjennomføre utbyggingen i to trinn.

Etter at tomtene til fase 1 nå er lansert synes interessen så vidt betydelig at det er fornuftig umiddelbart og gå videre med fase 2. Vår eiendomsmegler har p.t. reelle interessenter til 7 av 8 tomter i fase 1. Vi vurderer det slik at dette indikerer et tilstrekkelig potensiale til å gå videre med fase 2.

Vi har fått utarbeidet et kostnadsoverslag som viser en tileggskostnad på kr. 787.000,-. Det vises til vedlegg. For å sikre tempo har rådmannen gitt klarsignal til å få utarbeidet anbudsgrunnlag. (med nødvendig forbehold for endelig politisk godkjenning)

Asfaltering og oppgradering av adkomstvegen.

Adkomstvegen fra Nettetvegen er ca 300 meter lang. Asfaltering av denne vil koste 1,8 mill kroner brutto og 1,6 mill. kroner netto(eks avgift). Det er inngått en avtale med tidligere tomtekjøper om å betale et bidrag når veger er asfaltert. (kr. 143.000- står på en depositumskonto)

Vurdering

Rådmannen ser at forutsetningene er noe endret og ber om at kostnadsrammen for byggefase 1 justeres opp til 2,0 mill. kroner og at det gis rom for asfaltering av veg i boligområdet og en mindre opprustning av tilførselsveg. (for å utnytte overskuddsmasser best mulig)

Ut fra det overordnede siktemål om til enhver tid å ha byggeklare tomter tilgjengelig i grendene er det naturlig umiddelbart og iverksette byggefase II. Vi arbeider ut fra en målsetting om at disse arbeidene kan gjennomføres med sikte på ferdigstilling av 7 nye tomter våren 2011. Dersom det er stor etterspørsel kan anleggsarbeidet framskyndes.

I det reviderte budsjettet er det tatt med kostnader til en mindre opprustning av eksisterende veg inn til området. Det er ikke forutsatt asfaltering av adkomstvegen, mens vegene i feltet forutsettes asfaltert når det meste av husbygginga er ferdig. Erfaringsmessig er dette en fordel ved at risikoen for skader på asfaltdekket i byggetida blir redusert. Asfalterte gater er en stor fordel for framtidig vedlikehold og det antas å øke salgsverdien av tomtene.

Det er ikke tatt med kostnader til gatelys. Dette antas å bli bekostet og utbygd av beboerne. Breiband finnes i området og det samarbeides med kabeletatene for å tilrettelegge best mulig.

For tomt Gangstadmarka 32 er det overtatt en avtale fra Grande Eiendom som innebærer at et beløp på ca 143000 (som står på sperret konto) skal utbetales når "vegene i området er asfaltert". Hvorvidt adkomstvegen må asfalteres for å få dette beløpet utbetalt er foreløpig usikkert.

Dersom adkomstvegen skal asfalteres vil dette medføre en tilleggskostnad på ca 1,8 mill kroner. (1,6 mill. kroner netto) Dette er etter rådmannens mening noe urealistisk å finansiere med tomtesalg.

Fullfinansiering av prosjektet – eksklusive asfaltering av adkomstveg – oppnås ved en tomtepris på ca kr. 210.000,-. Om en skal dekke kostnader med asfaltering av tilførselsveg vil tomteprisene måtte økes med nærmere kr. 100.000,-. Dette virker lite realistisk.

Vi legger opp til en snittpris på første trinn på ca kr. 215.000,- og på neste trinn på ca kr. 250.000,-. Dette gir et mulig prosjektbidrag – mellom kr. 300.000,- og kr. 400.000,- som eventuelt kan avsettes til framtidig asfaltering eller annet. Uansett vil en fullstendig asfaltering av tilførselsveg være avhengig av annen langsiktig finansiering. (vegbudsjettet)

Konklusjon

Rådmannen foreslår å øke kostnadsrammen for utbygging av 1. byggetrinn av Gangstadhaugen II. Økte utgifter forskutteres ved økt låneopptak. Lånet nedbetales ved inntekter fra tomtesalg.

Eventuelt overskudd etter at alle prosjektkostnader er dekket, forutsettes avsatt til vegoppgradering. I hvilken grad dette kan realiseres vil avhenge av endelig utbyggingskostnader og betalingsviljen for utlagte tomter.

Prosjektet igangsettes umiddelbart – men tomter kan ikke forventes ferdigstilt før våren 2011.



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	45/09	17.06.2009
Inderøy kommunestyre		

Avtale om kommunal overtagelse av Gangstadhaugen II /
Valg av utbyggingsområde og utbyggingsløsning på Sandvollan

Rådmannens forslag til vedtak

1. Rådmannens fremforhandlede avtaler med tidligere grunneiere og Grande Eiendom AS godkjennes slik de er vedlagt saken.
2. Inderøy kommune igangsetter utbygging av veg, vann og avløp i Gangstadhaugen II.
3. Utbyggingen gjennomføres i to trinn – med et byggetrinn 1 som gir tilgang til 9 boligtomter.
4. Investeringen finansieres slik:

Totalinvestering byggetrinn 1: 1,25 mill. kroner
Finansieres:
- Mva- refusjon 0,25 mill. kroner
- Lånopptak: 1,00 mill. kroner
5. Rådmannen beslutter iverksetting av utbyggingen og vedtar detaljert budsjett innenfor gitte rammer og forutsetninger.
6. Formannskapet gis myndighet til å vedta utbygging - ved eventuelle mindre overskridelser av investeringsbudsjettet.

Vedlegg

- 1 Avtale med Grande eiendom AS
- 2 Avtale med rettighetshavere i Gangstadhaugen II
- 3 Oversiktskart
- 4 Reguleringskart Gangstadhaugen II
- 5 Reguleringskart Langåsen

Bakgrunn

Det vises til vedtak i Formannskapetets fra 19.11.2008.

Kommunen ble i oktober 2008 forespurt om å overta som utbygger for boligfeltet Gangstadhaugen II. Området ble ferdig regulert i 1997. Grande eiendom har hatt rettighet til utbygging av feltet fram til i dag. To av de opprinnelige tomtene er sammenslått til en og bebygd. For øvrig er ingenting av feltet utbygd.

Formannskapet vurderte i november 2008 overtagelse og utbygging av dette feltet, opp mot utbygging av Langåsen boligfelt ved Småland hvor kommunen selv er grunneier. Formannskapet vedtok da å gi Rådmannen fullmakt til å starte forhandlinger om overtagelse av Gangstadhaugen II, for å gjøre en nærmere vurdering av saken når kontraktsforslag var fremforhandlet.

Det har gjennom våren vært flere runder med forhandlinger, både med de opprinnelige grunneierne, og med Grande eiendom AS. Grande eiendom er formell hjemmelshaver til samtlige tomter i feltet.

Grande eiendom AS har stilt krav om dekking av en del direkte kostnader de har hatt på feltet som forutsetning for å overføre hjemmelen til tomtene. Dette er merverdier som Grande eiendom mener de har tilført feltet. Det dreier seg om utgifter til regulering, detaljprosjektering (anbudsgrunnlag), oppmåling, tinglysing av målebrev og diverse saksbehandlingsgebyr til det offentlige.

Det er forhandlet fram en avtale med Grande Eiendom hvor Inderøy kommune betaler 300 000 + transaksjonsomkostninger for at hjemmelen til de 17 tomtene overføres til Inderøy kommune.

I forslag til avtale med de tidligere grunneierne er grunnprisen justert opp fra kr 15 pr m² til kr 17,5 pr m² i samsvar med konsumprisindeks. De tidligere grunneierne betales ut med 50 % av hele kjøpesummen fra avtaleinngåelse og med resterende beløp innen 4 år. I opprinnelig avtale skulle grunneierne ha oppgjør ved hver solgte tomt.

Vurdering

Avtale med Grande Eiendom:

Rådmannen mener summen på 300 000 kan forsvares. Summen er forhandlet betydelig ned fra utgangspunktet. De tekniske anleggene i Gangstadhaugen er ferdig prosjektert (kostnad ca kr

134 000) og tomtene er ferdig oppmålt og tinglyst (kostnad kr 215 000). I tillegg er det bygget en mindre adkomstveg som dekker 3 av tomtene kommunen eventuelt overtar (kostnad kr 100 000)

Inderøy kommune vil ha tilsvarende kostnader til prosjektering, oppmålingsgebyr og tinglysing på ca 350 000 for å få de 15 tomtene i Langåsen på samme nivå som Gangstadhaugen.

Avtale med tidl. grunneiere:

Avtalen med tidligere grunneiere innebærer en oppjustering av pris i forhold til tidligere avtale med Grande Eiendom tilsvarende økning i konsumprisindeks. Videre gjennomføres oppgjør i to trinn – halvparten av summen gjøres opp på avtaletidspunktet og restbeløpet etter 4 år. I grunneiernes tidligere avtale med Grande Eiendom lå en klausul om oppgjør etter hvert som salg gjennomføres. Samtidig er klausuler om tilbakeføring til tidligere grunneiere under forutsetning av mangelfullt salg mv, fjernet fra den nye avtalen.

Rådmannen mener justering av m² pris i henhold til konsumprisindeks kan forsvares. Et oppgjør i to forhåndsdefinerte trinn anses praktisk og forenklede.

Arealet som kjøpes er ca 26 daa. Med pris på kr 17,5 pr m² blir grunnkostnaden ca 455.000. 143 000 står innbetalt på sperret konto etter de to tomtene som tidligere er solgt. Disse pengene utbetales Inderøy kommune når vegene er ferdig asfaltert.

Valg av Gangstadhaugen eller Langåsen:

Inderøy kommune har to gode boligfelt tilgjengelig på Sandvollan. Med full utbygging av feltene blir utbyggingsprisen pr tomt tilnærmet lik.

Dersom en i Gangstadhaugen sløyfer asfaltering av ca 350 m veg ned mot Skjelvågen, som strengt tatt ikke er nødvendig, vil tomtene i Gangstadhaugen komme ut ca 8000 kr billigere pr tomt enn Langåsen.

Både Gangstadhaugen og Langåsen kan bygges ut i trinnvis. I Gangstadhaugen vil en kunne få tilgang til 9 tomter med en investering på ca 1.3 million. I Langåsen vil en få tilgang til 6 tomter med en investering på ca 1 million.

For Gangstadhaugen skal 200 000 av kostnadene ikke utbetales før i 2013, 143 000 står på sperret konto etter tidligere tomtesalg og blir utbetalt til Inderøy kommune når vegene er asfaltert. Finansieringsbehovet for å komme i gang med en trinnvis utbyggine er derfor ca 1 million. Dette tilsvarer summen som er avsatt til formålet på investeringsbudsjettet for investeringer i boligtomter i 2009.

Kostnadsbildet sammenfattet:

Utbyggingskostnad	Langåsen	Gangstad
Antall tomter	15	17
Total kostnad	2330000	2627000
Kostnad pr. tomt	155333	154529
Kostnad trinnvis utbygging		
Antall tomter	6	9
Kostnad trinn 1	1040000	1247000
Kostnad pr. tomt	173333	138556
Totalkostnad med trinnvis utbygging	2430000	2827000
Kostnad pr. tomt	162000	166294
Kostnad pr. tomt - redusert asfaltering	162000	154529

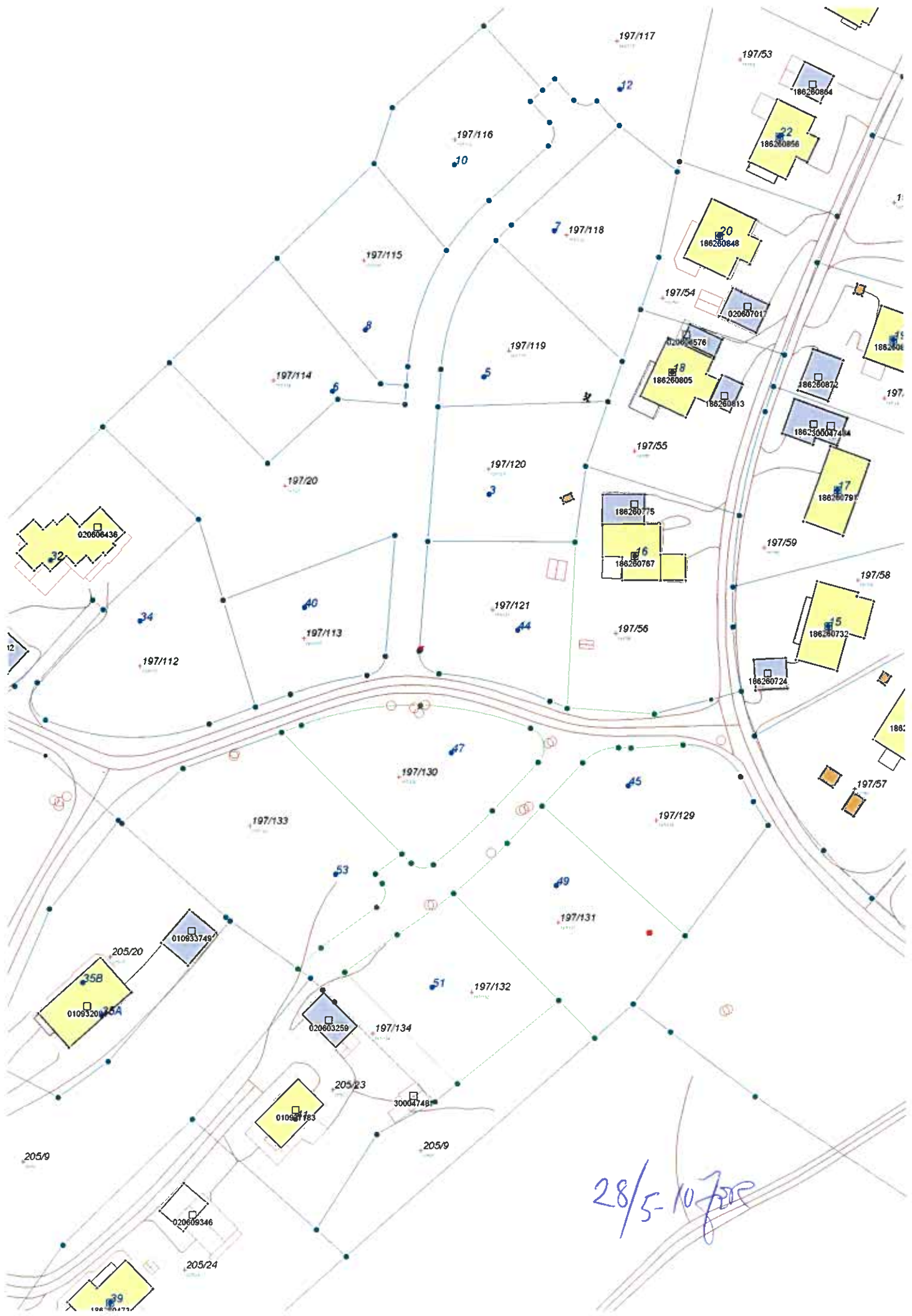
Konklusjon

Forhandlingsresultatet viser noe større kostnader ved overtagelse av Gangstadhaugen enn det som var forutsatt ved Formannskapetets forrige behandling av saken.

De økonomiske kalkylene viser marginale forskjeller i kostnadsnivået på de to feltene.

Begge tomteområdene er i utgangspunktet gunstig beliggende. (solforhold, utsikt, omkringliggende miljø mv) Gangstadhaugen II er likevel lokalisert nærmere skole, barnehage og butikk.

Vi må legge til grunn at begge boligfeltene over tid vil bli bygget ut. Spørsmålet er hvor en skal begynne. Ut fra en samlet vurdering finner rådmannen å tilrå at kommunen erverver Gangstadhaugen II på de betingelser som ligger i vedlagte avtaler, og gjennomfører en trinnvis utbygging.



Side 13

28/5-10 JRP

Gangstad II - budsjett regnskap

Forutsetninger	Fase 1	Fase 2	Samlet	
Bevilgning	1250000		1250000	
Budsjett 2010	324000		324000	
Totalt bevilget	1574000	0	1574000	
Antall tomter byggetrinn 1	10	7	17	Rekkehustomt beregnet som to tomter i fase 1
Potensiale pris tomter	215000	250000	229412	
Salgskostnad pr tomt	20000	20000	20000	
Nettopris pr. tomt	195000	230000	209412	-61867

Utgifts og inntektsprognose

Oppdatert kostnadsoverslag	Fase 1	Fase 2	Samlet	
Tomtekjøp	385000	385000	770000	Utbetales 227500,- i 2013
Andre kostnader før 01.01.2010	90 000	0	90000	
jan til og med april 2010	86 336		86336	
rest av Letnes kontrakt	789 132		789132	
byggeledelse og prosjektering	100 000		100000	
Uforutsette kostnader	80 000		80000	Kontraktssummen
Oppgradering av vegen 250 kr pr meter	100 000		100000	Utenfor kontrakt
Asfaltering av veger i feltet	115 000		115000	Utenfor kontrakt
Usikkerhet	111 973		111973	
Utbyggingskostnader fase 2		850 000	850000	Kalkyle Planstyring 787
Oppdatert direkte kostnader brutto	1 857 441	1 235 000	3092441	
Oppdatert direkte kostnadsoverslag netto	1 665 383	1 124 130	2789514	
Indirekte kostnader - egne ressurser	100 000	100 000	200000	Anslag egen ressursbruk
Rentekostnader	50 000	150 000	200000	Forventer salg over 5 år
Totale prosjektkostnader	2 007 441	1 485 000	3 492 441	

Selvkost brutto	2 007 441	1 485 000	3 492 441
Selvkost netto	1 815 383	1 374 130	3 189 514
Tomtekostnad pr tomt brutto	200 744	212 143	205438
Tomtekostnad pr. tomt netto	181 538	196 304	187 618
Antatt tomtesalg (etter salgskostnader)	1 950 000	1 610 000	3560000
Prosjektbidrag (egne kostnader)	134 617	235 870	370486

Bevilgningsbehov/kostnadsramme eks indir	1 907 441	1 385 000	3 292 441	Totale prosjektkostnader fratrukket egne kostn
Bevilgningsstatus brutto pr. 30.05	1 574 000			
Tilleggsbevilgningsbehov pr. 30.05	283 441	1 235 000	1 518 441	
Mva-refusjon	192 058	110 870	302 927	
Oppdatert beregnet lånebehov	1 715 383	1 274 130	2 989 514	
- herav tidligere vedtatt lånopptak	1 269 000			Budsjett 2009 og senere vedtak
Behov for ytterligere lånopptak	446 383	1 274 130	1 720 514	
Asfaltering av adkomstveg 600 kr pr meter	1 800 000			
Bidrag fra Skogvold Einvik til asfaltert veg	143 000			
Totalkostnad netto etter asfaltering			4754731	
Salgsinntekter netto			3703000	
Prosjektbidrag etter asfaltering			-1051731	Tilleggsfinansieringsbehov
Tomtebidrag asfaltering			-61867	



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	47/10	21.06.2010
Inderøy kommunestyre		

Økt investeringsramme nytt administrasjonsbygg m/familiesenter mv

Rådmannens forslag til vedtak

1. Brutto bevilgning – kostnadsrammen inklusive mva– for nytt administrasjonsbygg m/familiesenter mv settes til 30,5 mill. kroner. Dette er økning på 1,5 mill. kroner fra opprinnelig ramme.
2. Økt nettoutgift på 1,2 mill. kroner (kostnadsramme eksklusive mva) forutsettes dekket av statlige tilskudd i forbindelse med kommunesammenslåingen Mosvik - Inderøy.

Henvising: K-styresak 18/09

Bakgrunn

Kommunestyret besluttet i sak 18/09, møte 31.08.2009, å bevilge 29 mill. kroner brutto, til nytt administrasjonsbygg og ombygging helsehus (familiesenter)

Prosjektet er igangsatt med et oppdatert kostnadsoverslag som ligger tett på øvre bevilgningsramme. Vi har således ikke reserver til å møte utvidelser i kontorer.

Det er nå klart at Inderøy og Mosvik kommuner slås sammen. Administrasjonssenteret er Straumen. Det skal etter intensjonsplanen videreføres et servicekontor i Mosvik.

Det er nødvendig å utvide den økonomiske rammen for administrasjonsbygget for å gi plass for en del nye stillinger som følge av kommunesammenslutningen.

Med forbehold om politisk aksept har prosjekteringsgruppen fått beskjed om å planlegge for en utvidelse av antallet kontorer med 4 – dvs. ca 10 % økning av totaltallet kontorer i nybygget. Dette løses ved en enkel "forlengelse" av bygningskroppen og medfører en arealutvidelse på ca 40 kvm.

Fra prosjekteringsgruppen foreligger følgende kalkyle:

BTA= 40m²

Pris pr m²= 18.685,-

Prosjektkostnad ca : 750.000,- inkl mva.

Prisen inkluderer ikke inventar. Nøyaktig pris på utvidelsen av bygget vil bli klar når detaljprosjektering er gjennomført og endringslistene er satt opp.

Med den avklaring som nå har skjedd kan det være behov også for andre tilpasninger av gjeldende planer og rådmannen vil derfor be om en utvidelse av kostnadsrammen til 30,5 mill. kroner for å kunne møte uforutsett.

Vurdering

Det har – av naturlige grunner – ikke vært mulig å ta et realitetsstandpunkt til endret kontorbehov før vedtak om kommunesammenslutning forelå. Denne foreligger nå og søknad om kommunesammenslåing er sendt.

Det er flere hensyn og ta når en skal vurdere behovet for utvidelser av administrasjonsbygget.

Ettersom spaden nå er i jorda har vi ikke tid til å foreta en omfattende detaljert funksjonsanalyse som grunnlag for revisjon av planer. Det er nødvendig å ta en beslutning på et "rammemessig" grunnlag .

Vi registrerer 6-7 stillinger i Mosvik som er aktuelle for å bli tildelt kontor i det nye administrasjonsbygget. (Det forutsettes at servicetorget i Mosvik i prinsippet videreføres med dagens antall arbeidsplasser.) Vi har definert en reserve på 2-3 kontorer etter gjeldende planer. Videre ligger en latent reserve i relativt store enkeltkontorer i helsehuset. Denne tilnærmingen tilsier et kortsiktig behov for netto 4 nye kontorer.

Etter intensjonsplanen skal vi – ved naturlig avgang – over tid ta ut en vesentlig synergieffekt på administrative funksjoner. Dette innebærer konkret at økningen i den administrative kapasitet – herunder kontorealbruk – på noe sikt ikke være større enn hva befolkningsøkningen i nykommunen tilsier. Inderøy kommune har i dag færre enn 30 stillinger innenfor sentraladministrative funksjoner og plan og næring. Med 800 flere innbyggere i nykommunen gir dette et antatt økt kapasitetsbehov administrativt på ca 4 stillinger over tid.

Det legges til grunn at disse merkostnadene, sammen med omgjøringer/tilpasninger av nåværende administrasjonsbygg i Mosvik, vil bli dekket av staten. Det må tas et forbehold om at kriteriene for statlig finansiering av ekstraordinære kostnader ved kommunesammenslåing ikke er 100% presise og at vi så langt forholder oss til formuleringer som gir grunnlag for å anta og forvente en slik finansiering.

Vi kan ikke oppfatte å ha fått garantier og rådmannen må derfor ta nødvendig forbehold for finansieringsforslaget.

Konklusjon

Rådmannen tilrår en utvidelse av kostnadsrammen for nytt administrasjonsbygg med 1,5 mill. kroner for å møte endringsbehov som følge av vedtatt kommunesammenslåing.

Det forutsettes at staten dekker disse ekstrakostnadene gjennom tilskudd i forbindelse med kommunesammenslåingen.



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Folk	39/10	21.06.2010
Formannskapet	48/10	21.06.2010
Inderøy kommunestyre		

Leieavtale Inderøy helsehus AS. Nytt lege- og fysioterapisenter. Utkast.
Legetjenesten i Inderøy. Utkast til ny økonomisk samarbeidsavtale.

Rådmannens forslag til vedtak

1. Vedlagte utkast til avtale om leie av lokaler i planlagt nytt lege og fysioterapisenter eid av Inderøy Helsehus godkjennes. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre mindre vesentlige endringer i avtalene før undertegning; herunder avtale endelig leiesum og reguleringer innenfor rammen av gjengs husleie for tilsvarende fasiliteter.
2. Vedlagte utkast til avtale om salg av tomt til Inderøy Helsehus A/S godkjennes. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre mindre vesentlige endringer før undertegning.
3. Vedlagte utkast til ny økonomisk samarbeidsavtale – og overgang til privat drift av støttetjenester for legetjenesten – godkjennes som retningsgivende for avsluttende forhandlinger. Rådmannen godkjenner endelig avtale.

Vedlegg – utkast til avtaler

- 1 Inderøy helsehus as - kontrakt ved leie
- 2 Inderøy helsehus as - kjøpekontrakt
- 3 Inderøy helsehus AS - avtale om økonomisk samarbeid

Henvisning:

Sak 55/09 i Hovedutvalg Natur 24.08.09

Sak 45/09 i Hovedutvalg Folk 25.08.09

Sak 64/09 i Formannskapet 26.08.09

Sak 18/09 i Kommunestyret 31.08.09

Bakgrunn

Det er over to år ført samtaler og forhandlinger med legene om overgang til privat drift. Politisk nivå er kontinuerlig informert om utviklingen i forhandlingene.

I formannskapssak 63/09 og etter innstilling fra hovedutvalg folk i sak 44/09 ble besluttet følgende:

"Rådmannen gis fullmakt til å avslutte forhandlingene med interessentgruppen bak nytt lege og fysioterapiser og inngå nødvendige avtaler på grunnlag av retningslinjer gitt i denne sak, kfr. gjeldende avtaleutkast."

Samtalene og forhandlingene er så godt som slutført. Det er etablert et eierselskap Inderøy Helsehus A/S, og med alle private fysioterapeuter og to av legene som eiere, og som står bak planene om realisering av nytt lege og fysioterapiser på Venna. Pr. dato er det så godt som avklart at prosjektet vil bli realisert; men det tas fortsatt fra interessentene forbehold om at finansieringen formelt ikke er på plass. Det presiseres således at endelig og irreversibel beslutning om gjennomføring av investeringene – i størrelsesorden 25 mill. kroner – ikke er tatt.

Rådmannen velger å legge fram oppdaterte avtaleutkast til ny godkjenning av følgende formelle grunner:

1. Avtaler om salg av tomt. Samlet areal omfatter 3,8 mål som er noe mer enn forutsatt i første avtaleutkast.
2. Kommunen forplikter seg på en mer omfattende leieavtale med Inderøy Helsehus A/S ; dvs kommunen inngår avtale om leie på vegne av så vel private leger som på egne vegne. (offentlig del av legetjenesten, turnus mv) Avtalen er på 10 pluss 5 år. Denne avtalen må godkjennes av kommunestyret.

Det forhandles samtidig om en ny økonomisk samarbeidsavtale med legene og som innebærer at legetjenesten overtar støttetjenester fra 01.01.2013. Denne avtalen vil ikke være sluttforhandlet før ferdigstilling av de øvrige avtalene.

Det forutsettes at legene fra samme tidspunkt overtar den kommunale leieavtalen med Inderøy Helsehus A/S. Dette kan/vil være betinget av at banken godkjenner nye leietakere.

I forbindelse med realisering av administrasjonsbygget er leieavtalene med leger og fysioterapeuter sagt opp med virkning 15.01.2011 for fysioterapeutene og 15.05.2011 for legetjenesten.

Vurdering

Det vises til tidligere behandling for en gjennomgang av bakgrunn, motivering og målsetting.

Målsettingen for dette prosjektet er – sett i sammenheng med planene om overgang til helprivat drift av legetjenestens støttetjenester - er for Inderøy kommune:

1. å frigi nåværende lokaler i Inderøy Helsehus til familiesenterprosjektet
2. å bidra til mer hensiktsmessig lokaler for legetjenesten og fysioterapitjenesten
3. å sørge for en mer hensiktsmessig organisert samlet legetjeneste ved at støttetjenestene overtas av de private legetjenestene.
4. å holde legetjenesten samlet
5. over tid en reduksjon av kostnadene til drift av legetjenesten. Beregninger antyder at kommunen pr i dag – på grunnlag av nåværende samarbeidsavtaler - subsidierer legetjenesten med vel 0,5 mill. kroner.

I tillegg oppnås andre samfunnsmessige gevinster – som det faktum at prosjektet bidrar til å realisere et moderne treningssenter i kommunen.

Avtaleformatene er noe endret sammenholdt med de formater som lå til grunn for vedtakene av august 2009. De avtaleformatene som nå er lagt til grunn er utviklet i tett samråd med KS-advokatene.

De reelle endringer kan enkelt sammenfattes slik i forhold til det en så for seg i avtaleskissene av august 2009:

1. Vi bruker noe mer tid på å gjennomføre overføringen av støttetjenester til privat drift. (01.01.2013) Dette er vurdert å være fornuftig – også av hensyn til de ansatte.
2. Det er en viss økning i medgått areal; dog slik at den resterende del av ”Solstadtomta” fortsatt utgjør nærmere 3 da. Det er beregnet behov for noe mer parkeringsareal enn opprinnelig forutsatt.
3. Vi tar i teorien – om ikke i praksis – en noe større risiko ved å inngå avtaler om leie av lokaler for hele legetjenesten med Inderøy Helsehus. Jeg viser til disse avtalene planlegges overført til de private legene pr. 01.01.2013. Denne løsningen er for øvrig viktig for å sikre finansieringsgrunnlaget for det nye senteret.
4. I forhold til effekten på driftsregnskapene er de nye avtalene økonomisk sett på linje med de opprinnelige avtaleskissene. Vi vil videreføre en subsidiering av legetjenesten fram til 01.01.2013. Deretter vil vi hente inn en reell besparelse i størrelsesorden 0,5 mill. kroner.

Konklusjon

Det vises til innstillingen.

KONTRAKT VED LEIE AV LOKALER

Avtale mellom Inderøy Helsehus AS, org.nr 895373362, og Inderøy kommune, org.nr 963955162 om leie av/garantier for lokaler

DEL I – GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Forankring mv.

Denne avtalen er inngått under henvisning til Lov om husleie av 26.3.1999 (Husleieloven). Presiseringer i avtalen formulert som hoveddeler med underpunkt er å anse som avvik fra standardvilkårene i Husleieloven, og anses herved som skriftlig opplyst ved inngåelse av avtalen. For øvrig er leieavtalen inngått på grunnlag av eller med henvisning til standardvilkårene i Husleieloven.

1.2 Virkeområde

Husleieloven regulerer sammen med denne leiekontrakten leietakers og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet.

1.3 Partsforhold

Parter i denne avtalen er Inderøy Helsehus AS som utleier og Inderøy kommune som leietaker.

1.4 Eiendommen

Areal regulert i denne avtalen er lokalisert til Inderøy Helsehus AS med adresse Venna, 7670 Inderøy.

1.5 Andre avtaler

Se også Avtale om økonomisk samarbeid mellom allmennleger med kommunal fastlegeavtale i Inderøy kommune og Inderøy kommune.

DEL II – LEIEFORPLIKTELSER. AREAL

Inderøy kommune leier lokaler av Inderøy Helsehus A/S til kommunens legetjeneste.

Arealet er spesifisert som bilag 1 i denne avtalen.

Leieavtalen gjøres gjeldende for 10 år fra innflytningsdato. Leieavtalen er uoppsigelig i avtaleperioden.

Ved utløpet av avtaleperioden har partene gjensidig rett til 5-års forlengelse av avtaleperioden. Husleien reforhandles og fastsettes til gjengs husleie, se også del III

Inderøy kommune har rett når som helst og overdra denne avtalen til et selskap(eventuelt under stiftelse) eid av fastleger/fastlegetjenesten i Inderøy. Inderøy Helsehus A/S forplikter seg til å godkjenne overdragelse.

DEL III – ØVRIGE BESTEMMELSER

3.1 Avtalt leie og andre ytelser

Avtalt husleie er kronerpr. kvm direkte leieareal og andel fellesarealer, ved en dokumentert byggekostnad på kr.pr. kvm. Endelig husleie fastlegges etter at revisorbekreftet byggekostnad foreligger. Leiebeløpet justeres forholdsmessig.

Utleiers utgifter til drift, renhold, strøm, oppvarming og andre felleskostnader – herunder kommunale avgifter - skal fordeles forholdsmessig mellom brukerne av eiendommen etter faktiske kostnader eller andel leid areal, hvor det ikke er praktisk eller økonomisk forsvarlig å fordele etter dokumentert ressursbruk. Leieren kan kreve at utleieren hvert år legger fram regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordelingen av disse på eiendommen.

3.2 Indeksregulering

3.2.1 Husleien kan årlig reguleres med 100 % endringer i konsumprisindeksen.

3.2.2 Endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

3.2.3 Den annen part må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist før endringen kan settes i verk.

3.3 Oppgjørsmåte

Husleien skal betales forskuddsvis to ganger i året, 1 mnd. før terminforfall for renter og avdrag.

3.4 Partenes plikter i avtaleperioden

Her gjøres gjeldende Husleielovens § 5 i sin helhet.

3.5 Leietaker har rett til fremleie av lokalene til relevant virksomhet etter samtykke fra utleier. Utleier kan ikke nekte framleie uten en åpenbart saklig begrunnelse.

3.5 Prosessuelle bestemmelser

For øvrig gjelder husleielovens bestemmelser så langt som naturlig.

Problemer av ulik karakter tas fortløpende opp for drøfting og søkes løst snarest mulig.

3.6 Diverse

Leieavtalen er utferdiget med _1__ vedlegg og er underskrevet i _2__ eksemplarer.

3.7 Forbehold

Det tas nødvendig forbehold for godkjenning i politiske organer.

3.8 Underskrifter

Sted og dato

For Helsehuset A/S

For Inderøy kommune

Utleier

Leietaker

Gjenta med blokkbokstaver

Utleier

Leietaker

KJØPEKONTRAKT

Mellom Inderøy kommune, organisasjonsnr. 963955162 som selger og Inderøy Helsehus as, foretaksnr. 895373362 som kjøper inngås følgende kjøpekontrakt:

1. Inderøy kommune selger et tomteareal på inntil 3800 m² til kjøper. Yttergrensene for arealet som selges er vist på vedlagte kart, som inngår som signert vedlegg 1 til nærværende avtale. I arealet er inkludert parkeringsareal for Inderøy Helsehus as sitt behov. Endelig areal fastlegges i forbindelse med oppmålingsforretning.
2. Selger besørger og bekoster oppmåling og fradeling for registerføring av den solgte parsell. Kjøper besørger og bekoster egenerklæring /konsesjon og tinglysing av overdragelse.
3. Kjøper er kjent med forslaget til omlegging av veg inn til Venna-området – og som kan bli lagt inn til grense mot vest. Kjøper har ingen innsigelser til en slik vegløsning.
4. Arealet overtas som besiktiget og fritt for pengeheftelser.
5. Arealet skal nyttes til lokaler for nytt senter for leger, fysioterapeuter og privat treningsinstitutt .
6. Kjøpesummen for det areal som erverves bestemmes slik:
 - a. Inntil 1500,- kvm kr. 59,00
 - b. Inntil 2500,- kvm kr. 150,00
 - c. Inntil 3800,- kvm kr. 340,00

Vann. Kloakk og strøm mv. er lagt til tomtegrensen. Vann(50 mm), spillvann(160 mm) og overvann(200 med mer)

7. Arealet overtas fra 20.06.2010. Kjøpesummen forfaller til betaling pr. 30 dager etter overtakelse. Umiddelbart etter at kjøpesummen dokumenteres innbetalt til selgers konto nr. 4451.06.00662, stiller selger skjøte til kjøpers disposisjon.
8. Inderøy kommune gis rett til tilbakekjøp av tomta til kostpris dersom prosjektet ikke realiseres som forutsatt, jfr. punkt 5 og punkt 8 i denne avtale.
8. Kjøper forplikter seg til å ferdigstille nytt lege- og fysioterapisenter innen 15.05.2011 og slik at næværende lokaler i helsehuset er fraflyttet senest denne dato.
9. Partene er enige om et tettest mulig samarbeid for en estetisk god utforming av området – hva gjelder bygningsmessig uttrykk, grøntarealer og parkeringsplasser.

9. Partene forplikter seg til å inngå avtale om langsiktige leveranser av fjernvarme for minimum 80 % (inntil 100 %) av Inderøy Helsehus as sitt årlige behov for oppvarming fra et sentralanlegg - til konkurransedyktige betingelser.
11. Kjøper er kjent med planene om etablering av et sentralanlegg for vannbåren varme i Vennaområdet. Kjøper vil ikke ha innsigelser til lokalisering av et slik anlegg i nærområdet.
12. Det tas forbehold for godkjenning av politiske organer.

For selger:

For kjøper:

Inderøy kommune

Inderøy Helsehus as

v/rådmannen

AVTALE OM ØKONOMISK SAMARBEID

1. Avtalens bakgrunn

Legene Erik Knoph, Frank Andre Opdahl, Antti Koistinen og Elisabeth Hustad (i fellesskap kalt legene) er alle selvstendig næringsdrivende leger i Inderøy kommune med individuelle avtaler om allmennpraksis i fastlegeordningen i kommunen. Alle legene har i dag i sine individuelle avtaler nedfelt bestemmelser om økonomisk samarbeid. I forbindelse med at legenes virksomhet senest fra 1. mai 2011 skal drives fra Inderøy Helsehus som skal oppføres av Inderøy Helsehus as er legene og Inderøy kommune (i fellesskap kalt partene) enig om at nærværende avtale om økonomisk samarbeid skal erstatte alle tidligere avtaler om økonomisk samarbeid mellom partene både individuelle avtaler og eventuelle avtaler inngått i fellesskap.

2. Lokalisasjon

Inderøy kommune forplikter seg til å leie nødvendige lokaler av Inderøy Helsehus as slik at alle legene kan drive sin legevirkosomhet i lokalene på en hensiktsmessig måte. De lokalene som stilles til legenes disposisjon fremkommer av bilag 1 til denne avtale og inkluderer strøm, renhold, vaktmestertjeneste og lignende. Lokalene skal stilles til disposisjon for en periode på minimum 10 år regnet fra innflyttingsdagen. I samme periode forplikter legene seg på sin side å drive sin legevirkosomhet fra disse lokalene.

Kommunen og den enkelte lege forplikter seg til å lyse ut/inngå vikaravtaler med lokalisering i de samme lokalene. Eventuell ledighet i den enkelte leges hjemmel skal også lyses ut med lokalisering i de nevnte lokalene. Den lege som i et slikt tilfelle fratrer har rett og plikt til å overdra denne rett og plikt til lokalene til overtagende lege som en del av den praksis som overdrag jf nåværende punkt 5.6 i ASA 4010.

Også eventuelle nyopprettede hjemler skal søkes utlyst med lokalisering i Inderøy helsehus as. Dette er imidlertid et forhold som Inderøy kommune selv rår over og må avgjøre i forbindelse med eventuell utlysning av ny hjemmel og basert på de avtaler som eventuelt inngås i den forbindelse både mellom kommunen, Inderøy Helsehus as og den nye legen.

3. Øvrige forhold som stilles til legenes disposisjon

I perioden frem til 1. januar 2013 stiller Inderøy kommune følgende til disposisjon for legene:

- Hjelpepersonell tilsvarende 4 årsverk
- Utstyr, herunder data og programvarer
- Administrative hjelpetjenester
- Annet

Som nevnt under punkt 2 er det enighet mellom partene at legevirkosomheten skal drives i de samme lokalene også ut over 1. januar 2013. Partene er derfor enige om at

legene i fellesskap kjøper det utstyr som pr 1. januar 2013 er knyttet til driften av legekantoret. Kjøpesummen fastsettes på bakgrunn av en uavhengig takst eller en nærmere bestemt kjøpesum som partene måtte bli enige om.

Legene har også etter 1. januar 2013 plikt til å inngå arbeidsavtaler med det hjelpepersonell som pr 1. januar 2013 arbeider på legekantoret på de lønns- og pensjonsbetingelser de da har, jf arbeidsmiljøloven § 16-2, med mindre de ansatte etter avtale viderefører sitt ansettelsesforhold til kommunen med endrede arbeidsoppgaver.

Dersom _____, _____ og _____ blir ansatt av legekantoret forplikter Inderøy kommune seg til å dekke legekantorets eventuelle merutgifter til pensjon som følge av reguleringspremie eller uttak av AFP fra 62-65.

4. Vederlag

Legene driver sin kurative legevirkosomhet som selvstendig næringsvirksomhet. Dersom legene mottar ytelse fra kommunen i form av hjelpepersonell, lokaler, forbruksvarer osv, skal legene som et utgangspunkt refundere kommunens utlegg i sin helhet med mindre kommunen og legene av rekrutteringshensyn o.a. skriftlig avtaler redusert innbetaling for en tidfestet periode.

På denne bakgrunn er partene enig om at legene pr oppstart av denne avtalen (senest mai 2011) og frem til 1. januar 2013 betaler et beløp til kommunen tilsvarende basistilskuddet og praksiskompensasjon. Oppgjøret skjer gjennom at kommunen ikke foretar utbetaling til legene av basistilskuddet og praksiskompensasjonen.

Dersom noen av det hjelpepersonell som etter oppstart av denne avtalen avslutter sitt arbeidsforhold til kommunen erstattes disse av personell ansatt direkte av legene som også har det fulle arbeidsgiveransvaret for disse. Lønn og sosiale kostnader for hjelpepersonell som på denne måten er ansatt direkte av legene, dekkes av kommunen frem til 1. januar 2013 gjennom utbetaling av basistilskudd til legene med et beløp som tilsvarer lønn og sosiale kostnader. Punkt 3 siste ledd om lønns- og pensjonsbetingelser gjelder ikke for personale som ansettes på denne måten.

Etter 1. januar 2013 betaler Inderøy kommune basistilskudd og eventuell praksiskompensasjon til legene som måtte overstige det kommunen betaler i husleie for det lokale legene disponerer. Dersom den husleie kommunen betaler overstiger legenes rett til basistilskudd og praksiskompensasjon er dette kommunens ansvar og kan ikke belastes legene så lenge denne avtales punkt 2 gjelder. Denne garantien gjelder ikke for leger som har eierandel i Inderøy Helsehus A/S.

5. Andre forhold

Nærværende avtale er inngått i 5 eksemplarer – ett til hver av partene – og trer i stedet for enhver tidligere avtale/avtalepunkter om økonomisk samarbeid.

Inderøy, _____ april 2010

For Inderøy kommune

Erik Knoph

Frank Andre Opdahl

Antti Koistinen

Elisabeth Hustad



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	49/10	21.06.2010
Inderøy kommunestyre		

Startlån - opptak av lån og endring av retningslinjer for tildeling

Rådmannens forslag til vedtak

1. Inderøy kommune tar opp Startlån til videre utlån med ytterligere kr 1.000.000,- for 2010. Lånet tas opp så snart som mulig på de vilkår som til enhver tid gjelder for Husbankens startlånordning.
2. Rådmannen beslutter detaljert budsjett.

Vedlegg

- 1 Retningelinjer for Startlån fra Husbanken

Bakgrunn

Under budsjettbehandlingen for 2010 ble det vedtatt å ta opp kr 2.000.000 i Startlån til videre utlån. Startlånmidlene er nå brukt opp.

Startlånordningen kom i gang i 2003 og erstattet etableringslånordningen. Inderøy kommune har i perioden 2003 – 2010 tatt opp kr 7.000.000 i lån til videre utlån. Alle lånemidlene er nå lånt ut, antall lån er 30 – 40, i all hovedsak brukt til toppfinansiering av boligkjøp. Effektiv rente på kommunens innlån i Husbanken er f.t. 2,12%. Kommunen har tapsrisiko for de første

25 % av startlånets restgjeld på tapstidspunktet. Staten har tapsrisiko for de siste 75 %. Risikofordeling gjelder ikke etter at kommunen har innfridd eller refinansiert husbanklånet.

Føringene sentralt fra Husbanken er at følgende målgrupper skal prioriteres;

- Unge førstegangsetablerende
- Barnefamilier
- Bostedsløse
- Funksjonshemmede
- Flyktninger
- Økonomiske vanskeligstilte

Startlånet kan brukes til

- Kjøp av brukt bolig
- Toppfinansiering ved nybygging
- Refinansiering for å kunne bli boende i boligen
- Utbedring av boligen

I 2010 har søkermassen vært større enn tidligere og der er innvilget 11 lån til søkere i ulike målgrupper, jfr. ovennevnte. Husbankens flytende rente er pr. dato 2,6%. Ordningen er en god drahjelp for lånekunden som skal etablere seg eller rehabilitere bolig.

Kommunen samarbeider med private banker som oftest tar hovedfinansieringen, kommunen toppfinansierer. Utmålingen av lån avhenger av betalingsevne og behov. Bank og kommune samarbeider om kredittvurderingen.

Kommunen følger Husbankens retningslinjer men har i tillegg egne retningslinjer vedtatt av kommunestyret i 2004. Det er behov for mindre justeringer av lokale retningslinjer. En egen sak vil bli fremlagt med forslag til endringer/justeringer.

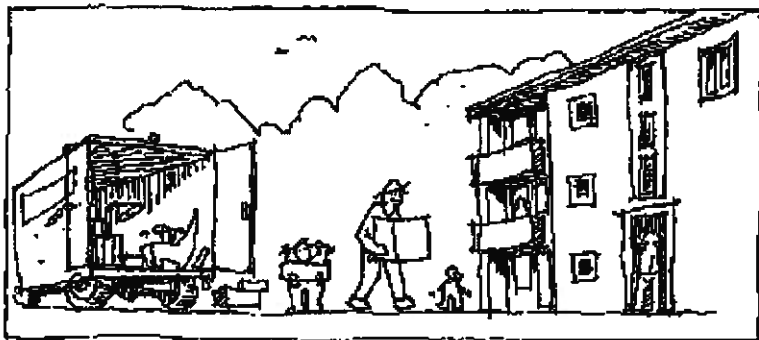
Vurdering og konklusjon

For å kunne tilby aktuelle målgrupper finansiering gjennom startlånordningen tas opp ytterligere kr 1.000.000 i lån fra Husbanken til videre tildeling, slik at sum innlån for 2010 er kr 3.000.000.

Retningslinjene bør endres i hht. dagens praksis på forvaltning av søknader og innkreving. Husbankens egne retningslinjer følges i den grad disse kan tilpasses lokale forhold. Det vil om nødvendig bli fremmet egen sak om dette.

HB 7.B.13
09.2009

Retningslinjer for startlån fra Husbanken



1 Formål

Startlån skal tildeles kommuner for videre utlån, og skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. Lånet skal være et finansieringstilbud for boligtiltak som vanligvis ikke gis lån i ordinære kredittinstitusjoner.

2 Hvem kan få lån

Startlån kan gis til kommuner for videre utlån til enkeltpersoner til boligformål.

Startlån er behovsprøvd og kan omfatte blant andre unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskeligstilte husstander.

Kommunen kan utarbeide egne retningslinjer for hvordan ordningen skal praktiseres, forutsatt at disse ivaretar formålet og hovedintensjonene for ordningen. Kommunale retningslinjer skal sendes Husbanken til orientering.

3 Hva det kan gis lån til

Tilsagn/vedtak om lån forutsetter at det er tilgjengelige budsjettmidler.

Boligen skal være egnet for husstanden, rimelig og nøktern i forhold til prisnivået på stedet. Det er en forutsetning at boligen ikke er dyrere enn at søker kan klare å betjene boutgiftene over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

Kommunen kan gi lån til husstander for:

a) Kjøp av bolig

Lånet kan nyttes til kjøp av selveide helårsboliger og andre type bygg som etter utbedring skal nyttes til bolig.

For boliger i borettslag vil både kjøpesum og andel fellesgjeld bli lagt til grunn for vurderingen.

Kombinasjonen, kjøp og utbedring, kan være et godt alternativ for enkelte husstander, som for eksempel unge i etableringsfasen, etter som dette ofte er blant de rimeligste løsningene. I så fall blir kostnadene både for kjøp og utbedring lagt til grunn ved vurderingen.

b) Utbedring av bolig

Kommunene kan gi lån til utbedringer.

c) Oppføring av bolig

Startlån kan gis som topplån ved oppføring av ny bolig.

d) Refinansiering

Startlån kan benyttes til refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden får en mulighet til å bli boende i boligen.

f) Forhåndsgodkjenning

Kommunen kan gi en skriftlig godkjenning om at lånesøker vil få startlån hvis søker finner en egnet bolig.

4 Låneutmåling

Kommunen kan velge å bruke startlånet til å fullfinansiere boligen eller som topplån der det private eller Husbanken gir grunnfinansiering. Som prinsipp kan kommunen legge til grunn at jo mer vanskeligstilt husstanden er, jo større andel av finansieringen bør være startlån. For særlig vanskeligstilte husstander kan startlånet brukes i kombinasjon med boligtilskudd.

5 Rente- og avdragsvilkår

Rente- og avdragsvilkårene fastsettes av Departementet og Husbanken etter retningslinjer vedtatt av Stortinget.

Det vises til Husbankens retningslinjer for rente- og avdragsvilkår for lån.

Videreutlån til enkeltpersoner skal tilbys med utgangspunkt i Husbankens rentevilkår.

Kommunene gis anledning til å påplusse husbankrenten inntil 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader, eller tilby lempeligere vilkår uten at dette får virkning for lånevilkårene mellom kommunen og Husbanken. Kommunen kan også tilby andre avdragsplaner enn det som gjelder for Husbankens utlån til kommunen.

Dersom kommunen tilbyr lempeligere vilkår enn den har på innlånet, må kostnadene ved dette dekkes av kommunen og får ikke innvirkning for lånevilkårene mellom kommunen og Husbanken.

Kommunene kan i tillegg innkreve gebyr for å dekke de faktiske utgiftene ved forvaltningen av låneordningen.

6 Sikkerhet for lånet

Lån fra Husbanken til kommuner gis som gjeldsbrevlån.

Ved videreutlån fastsetter kommunen selv hvilken sikkerhet som skal kreves.

7 Dekning av tap

Kommunen har tapsrisikoen for de første 25 prosent av startlånets restgjeld på tapstidspunktet. Staten har tapsrisikoen for de siste 75 prosent.

Det er fra 01.10.2008 opprettet en forsøksordning med 50 % tapsdeling for utvalgte kommuner. Tap på startlån utbetalt fra forsøkskommunene mellom 01.10.08 og 30.09.11, skal dekkes med 50 % av staten fra første krone.

Risikofordeling gjelder ikke etter at kommunen har refinansiert husbanklån. Risikofordeling gjelder heller ikke i tilfeller hvor kommunen finansierer videreutlån fra privat finansieringsinstitusjon.

Hvis staten er blitt belastet for en del av tapet, og kommunen på et senere tidspunkt får inndrevet hele eller deler av restkravet, skal det innfordrede beløp godskrives partene i henhold til prioriteringsreglene (for garantiansvaret). Kommunene kan trekke fra kostnadene ved innkrevingen før endelig beløp fordeles.

Tapsfondet kan benyttes til å dekke tap ved startlån selv om lånet er refinansiert. Tapsfondet kan også benyttes uavhengig av om kommunen har lånt fra Husbanken eller privat finansieringsinstitusjon. Se "Retningslinjer for boligtilskudd fra Husbanken" HB 8.B.1.

8 Kommunens låneopptak

Husbanken fastsetter en årlig søknadsfrist for kommuner som ønsker å ha midlene tilgjengelig snarest mulig etter årsskiftet. Kommunene kan likevel når som helst søke om tilleggsmidler.

Midlene blir utbetalt til kommunene når Husbanken har mottatt:

- låneavtale undertegnet av ordfører
- dokumentasjon på at kommunestyret har fattet vedtak om låneopptaket
- eventuell dokumentasjon på at det foreligger godkjenning av låneopptaket fra fylkesmannen.

Husbanken kan fordele utbetalingen av lånemidler på to årlige utbetalinger for å sikre en best mulig disponering av lånerammen. Kommuner som ønsker det kan få lånemidlene fordelt på opp til fire utbetalinger per år.

9 Klageadgang

Det er anledning til å klage på Husbankens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån eller tilskudd. Klagen må være skriftlig og sendes det kontoret som har truffet vedtaket. Klagen må begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over og hvilken endring som ønskes. Klagefristen er tre uker fra underretning om vedtaket er kommet fram.

Det er også klageadgang på kommunens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån eller tilskudd etter forvaltningslovens regler.

10 Andre bestemmelser

10.1 Rapporteringer

Kommunene skal rapportere til Husbanken om bruken av midlene. Krav til rapportering vil følge i det årlige skriv fra Husbanken.

10.2 Ekstra innfrielse

I følge kommunelovens bestemmelser skal avdraget på lån uavkortet benyttes til nedbetaling/innfrielse av innlånet. Ved ekstraordinære avdrag/innfrielse har imidlertid KRD åpnet for at pengene kan reutlånes dersom ny låntaker overtar opprinnelig låntakers forpliktelser.