

Innkalling

Utval	Sula kontrollutval
Møtestad	Sula rådhus, møterom B 1. etasje
Dato	25.01.2022
Tidspunkt	kl 14:00

Den som har lovleg forfall eller vil ha vurdert habilitet til ei eller fleire av sakene, må melde frå snarast mogleg til sekretariatet på e-post: post@sksiks.no eller på telefon 92611735

Varamedlem møter etter nærare innkalling.

Sakliste

PS 01/22	Godkjenning av innkalling og sakliste, protokoll frå forrige møte
PS 02/22	Meldingar
MS 01/22	Kontrollutvalshandboka i ny utgåve
PS 03/22	Interimrevisjon 2021
PS 04/22	Bestilling av skisse forvaltningsrevisjon sakshandsaming barnevernet
PS 05/22	Årsmelding 2021 Sula kontrollutval
PS 06/22	Sak om Sula kommune og Sunde-Leirvåg borettslag

Ålesund, 17.01.2022

Olav Bjarne Skodje
Leiar kontrollutval

Bjørn Tømmerdal
Dagleg leiar SKS IKS

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS 01/22	Sula kontrollutval	25.01.2022

Godkjenning av innkalling og sakliste, protokoll frå forrige møte

Tilråding til vedtak:

Kontrollutvalet godkjenner innkalling og sakliste, samt møteprotokoll frå forrige møte slik den ligg føre.

Vedlegg

Protokoll - Sula kontrollutval - 17.11.2021

Møteprotokoll

Utval	Sula kontrollutval
Møtestad	Rådhuset Sula, møterom 1. etasje
Dato	17.11.2021
Tidspunkt	kl 14:00 - 16:00

Frammøtte

Aslak Digernes
Gunvor Reistad Aannø
Svein Olav Værnes

Forfall

Inger Øien
Olav Bjarne Skodje

Varamedlem

Ragnhild Vegsund

Møtenotat

Frå administrasjonen møtte økonomisjef Per Vidar Sæhaug under orienteringssak 01/21 Internkontroll i Sula kommune.

Frå revisjonen møtte oppdragsansvarleg revisor Kathrin Haram. Frå sekretariatet møtte rådgjevar Bjørn Tømmerdal.

Knytt til orienteringssak 01/21: kontrollutvalet ønskjer å invitere tilbake økonomisjefen etter at internkontrollsystemet er implementert våren 2022.

Gunvor Reistad Aannø
Nestleiar

Bjørn Tømmerdal
Dagleg leiar SKS IKS

Sakliste

- PS 21/21 Godkjenning av innkalling og sakliste, protokoll frå forrige møte
- OS 01/21 Internkontroll i Sula kommune
- MS 01/21 Henvending om massedeponi Veibust grendahus
- MS 02/21 Stadfesting av revisor sitt sjølvstende 2021- Sula kommune
- PS 22/21 Sula kommune sitt samarbeid med Sunde-Leirvåg borettslag
- PS 23/21 Revisjon- og kommunikasjonsplan 2021
- PS 24/21 Forenkla etterlevelsesk kontroll 2021
- PS 25/21 Møteplan 2022

PS 21/21 Godkjenning av innkalling og sakliste, protokoll frå forrige møte

Tilråding til vedtak:

Kontrollutvalet godkjenner møtebok frå forrige møte slik den ligg føre.

Sula kontrollutval 17.11.2021

Behandling

Votering: Samrøystes

SUKU - 21/21 vedtak

Kontrollutvalet godkjenner møtebok frå forrige møte slik den ligg føre.

OS 01/21 Internkontroll i Sula kommune

Tilråding til vedtak:

Kontrollutvalet tek orienteringa til vitande.

Sula kontrollutval 17.11.2021

Behandling

SUKU - 01/21 vedtak

Kontrollutvalet tek orienteringa til vitande.

MS 01/21 Henvending om massedeponi Veibust grendahus

Tilråding til vedtak:

Kontrollutvalet tek meldinga til vitande.

Sula kontrollutval 17.11.2021

Behandling

Sula kontrollutval vurderte det slik at denne saka er under handsaming i kommunen sin administrasjon og difor førebels utafor utvalet sitt mandat.

SUKU - 01/21 vedtak

Kontrollutvalet tek meldinga til vitande.

MS 02/21 Stadfesting av revisor sitt sjølvstende 2021- Sula kommune

Tilråding til vedtak:

Kontrollutvalet tek meldinga til vitande.

Sula kontrollutval 17.11.2021

Behandling

SUKU - 02/21 vedtak

Kontrollutvalet tek meldinga til vitande.

PS 22/21 Sula kommune sitt samarbeid med Sunde-Leirvåg borettslag

Tilråding til vedtak:

1. Kontrollutvalet bed sekretariatet undersøkje kva for rutinar innan kommunedirektøren sin internkontroll som svikta når det gjeld opphøret av tildelingsretten og /-plikta i høve til Sunde-Leirvåg borettslag.
2. Kostnadene ved utgreiingane vil bli å belaste kommunen i samsvar med selskapsavtalen.

Sula kontrollutval 17.11.2021

Behandling

Nytt punkt 2, foreslått av Svein Olav Værnes,
Kostnadane ved utgreiingane i kontrollutvalsekretariatet vil bli å belaste kommunen i samsvar med selskapsavtalen.

Det var votert over opprinneleg punkt 1 og nytt punkt 2.

Votering: Samrøystes

SUKU - 22/21 vedtak

1. Kontrollutvalet bed sekretariatet undersøke kva for rutinar innan kommunedirektøren sin internkontroll som svikta når det gjeld opphøyet av tildelingsretten og /-plikta i høve til Sunde-Leirvåg borettslag.
2. Kostnadene ved utgreiingane i kontrollutvalsekretariatet vil bli å belaste kommunen i samsvar med selskapsavtalen.

PS 23/21 Revisjon- og kommunikasjonsplan 2021

Tilråding til vedtak:

Sula kontrollutval tek framlagte revisjon- og kommunikasjonsplan 2021 til vitande

Sula kontrollutval 17.11.2021

Behandling

Votering: Samrøystes

SUKU - 23/21 vedtak

Sula kontrollutval tek framlagte revisjon- og kommunikasjonsplan 2021 til vitande

PS 24/21 Forenkla etterlevelseskontroll 2021

Tilråding til vedtak:

Sula kontrollutval tek framlagte plan for etterlevelseskontroll 2021 til vitande.

Sula kontrollutval 17.11.2021

Behandling

Votering: Samrøystes

SUKU - 24/21 vedtak

Sula kontrollutval tek framlagte plan for etterlevelseskontroll 2021 til vitande.

PS 25/21 Møteplan 2022

Tilråding til vedtak:

Kontrollutvalet i Sula kommune vedtar følgende møter for kalenderåret 2022:

tysdag 25. januar, onsdag 30. mars , onsdag 18. mai, tysdag 20. september, tysdag 29. november

Sula kontrollutval 17.11.2021

Behandling

Votering: Samrøystes

SUKU - 25/21 vedtak

Kontrollutvalet i Sula kommune vedtar følgende møter for kalenderåret 2022:

tysdag 25. januar, onsdag 30. mars , onsdag 18. mai, tysdag 20. september, tysdag 29. november

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS 02/22	Sula kontrollutval	25.01.2022

Meldingar

Underliggende saker

01/22 Kontrollutvalshandboka i ny utgåve

Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
MS 01/22	Sula kontrollutval	25.01.2022

Kontrollutvalshandboka i ny utgåve

Tilråding til vedtak:

Ein velfungerande eigenkontroll styrkjer innbyggjarane sin tillit til kommunen og er viktig for å sikre effektiv og rett bruk av ressursane. Aktørane i eigenkontrollen er kommunestyret, kontrollutvalet saman med sekretariatet, kommunedirektøren og revisor. Ein god eigenkontroll krev samspel mellom desse. For at dette samspelet skal fungere, er det naudsynt at aktørane kjenner både si eiga og kvarandre sine roller. Målet med denne rettleiaren er å skape større forståing for rolla og oppgåvene til kontrollutvalet og å medverke til eit godt samspel mellom dei ulike aktørane.

I denne rettleiaren gjer departementet greie for si generelle forståing av kommunelova og dei aktuelle forskriftene. Kommunane og fylkeskommunane har eit sjølvstendig ansvar når dei brukar lova, og for vedtaka sine.

Første utgåve av rettleiaren blei utarbeidd av Deloitte på oppdrag frå departementet. Denne tredje utgåva er oppdatert av departementet i samarbeid med Forum for kontroll og tilsyn og Norges Kommunerevisorforbund. Sidan denne andre utgåva blei publisert, er det vedteke ny kommunelov og nye forskrifter. Dette er innarbeidd i den nye utgåva. Også andre oppdateringar er gjorde.

Førebels finn ein boka som eit elektronisk dokument på:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kontrollutvalsboka/id2893214/>

Når boka kjem som trykt eksemplar vil medlemmane i kontrollutvala få ho utdelt.

Kilde: Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS 03/22	Sula kontrollutval	25.01.2022

Interimrevisjon 2021 **Sula kontrollutval**

Tilråding til vedtak:

Sula kontrollutval tek oppsummeringa frå Møre og Romsdal Revisjon SA til vitande.

Bakgrunn:

Interimsrevisjon er den revisjonen som blir gjennomført i løpet av året for å kontrollere at dei interne kontrollane fungerer som forutsett gjennom året. I interimrevisjonen går revisor gjennom og testar rutinar, transaksjonar og rapportering innan utvalde område.

Revisor har eit sjølvstendig fagleg ansvar for å revidere årsrekneskapen til kommunen i samsvar med lov, føresegner og god kommunal revisjonsskikk. Rekneskapsrevisjon omfattar kommunen sin årsrekneskap, og dessutan årsrekneskapen i eventuelle kommunale føretak. Årsrekneskapane skal reviderast før dei blir lagde fram for handsaming i kommunestyret. I tillegg til revisjon av årsrekneskapen til kommunen vil også oppgåvene til revisor omfatte ei rekkje attestasjonar, til dømes mva kompensasjonsoppgåvene til kommunen.

Vurdering:

I møte tysdag 25. januar 2022 vil oppdragsansvarleg revisor Kathrin Haram gje kontrollutvalet ein gjennomgang av interimrevisjonen 2021. Hennar presentasjon ligg ved saka.

Målet med rapporteringa bør vere å gje kontrollutvalet tryggleik for at revisjonen går etter planen, og sikre at kontrollutvalet blir informert om viktige forhold som blir avdekte gjennom revisjonen. Dialogen mellom kontrollutvalet og revisjonen blir styrkt ved at revisor deltek på møta i kontrollutvalet.

Målsettinga med presentasjonen er ei oppsummering av interimrevisjonen for kontrollutvalet. Kontrollutvalet bør også undersøke med revisor om desse funna fører til eventuelle endringar for planen av revisjonen av årsrekneskapen 2021.

Vedlegg

Rapport frå interimrevisjon 2021 - Sula kommune

Rapport etter interim 2021

SULA KOMMUNE

ORIENTERING I KONTROLLUTVALGET 25.01.2022

Faser i regnkapsrevisjon

- **Planlegging**

- Foreløpig risikovurdering og identifisering av fokusområde
- Gjennomgang av og legge opp tidsplan for revisjon og rapportering
- Fastsette revisjonsplan for fokusområdene
- Presentasjon av revisjonsplan for administrasjonen og kontrollutvalg

- **Etterlevelseskontroll med økonomiforvaltningen**

- Risiko- og vesentlighetsvurdering legges fram for kontrollutvalget 17. november

- **Interimsrevisjon – fra oktober**

- Foreløpig analyse av kommunens regnskap
- Møte med kommunens økonomi og regnskapsavdeling for å kartlegge samt løse identifiserte problemstillinger
- Revisjon av nøkkelprosesser inkludert møter og intervju av nøkkelpersoner for identifiserte fokusområder
- Test av relevante kontroller (herunder generelle IT-kontroller)
- Gjennomføre øvrige relevante revisjonshandlinger (fokus på transaksjonsklasser)
- Møte med administrasjonen og kontrollutvalg, oppsummering interimsrevisjon – møte i januar

- **Årsoppgjørrevisjon**

- Ferdigstille eventuelle åpne spørsmål identifisert under interimsrevisjonen
- Påse at det ikke foreligger endringer i kommunens intern kontroll, der hvor disse er relevante for revisjonen
- Gjennomføre øvrige relevante revisjonshandlinger, herunder avstemming av vesentlige og risikoutsatte balanseposter
- Avsluttende analyse av kommunens finansielle rapportering
- Foreløpig rapportering til ledelsen og kontrollutvalg

- **Revisjon av årsregnskapet**

- Gjennomgang av regnskap og noter
- Gjennomgang av årsmelding
- Rapportering til ledelsen og gjennomgang med sekretariatet
- Møte med kontrollutvalg






- **Kommunikasjon**

- PBC-lister (årsoppgjør) / oversikt avtaler (interim)
- MRR-dagen og/eller Webinar
- Revisjonsberetning og revisjonsrapporter
- Møter med kontrollutvalg
- Løpende uformell kommunikasjon ved behov

Identifiserte risikoer etter revisjon 2020

- ▶ Refusjonskrav sykepenger 2017-2020
- ▶ Finansreglement
- ▶ Økonomi (lite handlingsrom gir økt risiko for feil)
- ▶ IT sikkerhet
- ▶ Budsjettavvik
- ▶ Skille mellom drift og investering (generell risiko)
- ▶ Kontrollmiljø momskompensasjon (generell risiko)

Anslått risiko etter interim

Prosesser	Foreløpig anslått risiko for vesentlig feil informasjon
Regnskapsrapportering	 Middels
Overføringsområdet	 Lav
Lønnsområdet	 Lav
Innkjøpsområdet	 Middels
Driftsmiddelområdet	 Middels
Finansområdet	 Middels
Salgsområdet	 Lav

Revisjonstilnærming - Regnskapsrapportering

Regnskapsrapportering

Angrepsvinkel: Test av kontroll og substanshandlinger

Status etter interim

Risiko knyttet til:

- Økonomisk handlingsrom (gjeldsgrad)
- Tertialrapportering og offisielt regnskap
- Årsoppgjørdisponering/avslutning og strykninger
- Budsjettjustering og budsjettavvik
- Generelle IT-kontroller

Middels anslått risiko

Revisjonshandlingene på dette området blir i stor grad gjennomført ved årsoppgjørrevisjon.

Test av ledelseskontroller

Økonomisjefen har rapportert per tertial både på regnskap og finans. Vi vurderer det slik at rapportene omtaler vesentlige forhold.

Kartlegging generell IT kontroller – ny gjennomgang

Gjennomført tilgangskontroll – kontrollert at de som har sluttet har fått deaktivert bruker. I den forbindelse har vi sendt forespørsel til kommunen om avklaringer og dokumentasjoner før vi konkluderer. Vi har på rapporteringstidspunkt ikke mottatt all dokumentasjon for å kunne konkludere.

Revisjonstilnærming - Salgsområdet

Salgsområdet

Angrepsvinkel: Substanshandlinger (analyser og detaljtester)

Status etter interim

Risiko knyttet til:

- Salgs- og leieinntekter (drift)
- Selvkostområdet
- Kundefordringer (bal)
- Andre kortsiktige fordringer (bal)
- Ordinær merverdiavgift

Lav anslått risiko

Stor grad av rutinemessige løpende transaksjoner. Presumpsjon tilknyttet mislighetsrisiko tilbakevises

Interimsrevisjon av salgsområdet:

- Rutinekartlegging
- Analyse

Balansepostene vurderes i årsoppgjøret.

Revisjonstilnærming – Innkjøp/kostnadsområdet

Innkjøps / kostnadsområde

Angrepsvinkel: Test av kontroll og substanshandlinger

Status etter interim

Risiko knyttet til:

- Kjøp av varer og tjenester (drift)
- Momskompensasjon
- Leverandørgjeld (bal)
- Annen kortsiktig gjeld (bal)

Lav/middels anslått risiko

Stor grad av rutinemessige løpende transaksjoner. Tvungen attestasjons- og anvisningsrutine for inngående faktura, men fakturaene behandles på mange ulike enheter med varierende forståelse av kontrollrutinen.

Interimsrevisjon av innkjøps og kostnadsområdet:

- Rutinegjennomgang
- Analyse
- Test av kontroll - kontroll av attestasjon og anvisning

Ved vår bilagskontroll i forbindelse med kommunens søknad om momskompensasjon, har vi kontrollert at bilag blir attestert og anvist av to ulike personer. Vi har ikke avdekket noen avvik her.

Vår kontroll av attestasjon og anvisning blir også delvis dekket ved test av generelle IT-kontroller.

Revisjonstilnærming – driftsmidler/ investeringsområdet

Driftsmidler / investeringer

Angrepsvinkel: Test av kontroll og substanshandlinger

Status etter interim

Risiko knyttet til:

- Investeringer i varige driftsmidler (inv)
- Salg av varige driftsmidler (inv)
- Avskrivninger/motpost avskrivninger (drift)
- Bruk av lån/lovlig finansiering (inv)
- Skille mellom drift og investering

Middels anslått risiko

Stor grad av rutinemessige løpende transaksjoner. Tvungen attestasjons- og anvisningsrutine for inngående faktura.

Komplisert regelverk og skjønsmessige vurderinger knyttet til skille mellom drift og investering, samt vurdering av levetid på anleggsmidlene, øker risiko for vesentlige feil.

Test av kontroller (interim):

- Kontroll av attestasjon og anvisning -Se kommentarer innkjøp
- Vi har også etterspurt kommunens vurderinger av egne investeringer for 2021 med tanke på KRS 4 og skille drift og investering. Vi har ikke mottatt tilbakemelding fra kommunen på rapporteringstidspunktet.

Revisjonstilnærming - lønnsområdet

Lønnsområdet

Angrepsvinkel: Test av kontroll og substanshandlinger
Status etter interim

Risiko knyttet til:

- Lønnskostnader
- Sosiale kostnader
- Pensjon

Lav anslått risiko

Rutinemessige månedlige beløp for fast lønn. Noe mer komplekst (forsystemer, manuelle grunnlag etc.) for variabel lønn. Høyt volum/størrelse, men mindre beløp for enkelttransaksjoner.

Interimsrevisjon av lønnsområdet:

- Rutinegjennomgang
 - Analyse
 - Test av kontroller – attestasjon og anvisning av timer og reiseregninger.
- Vår test viser ingen avvik på attestasjons og anvisningsrutinene.

Det foretas også avstemming av lønn og regnskap gjennom året.

Vår test av kontroll på attestasjon og anvisning av fastlønn blir gjennomført i januar 2021.

Revisjonstilnærming - overføringsområdet

Overføringsområdet

Angrepvinkel: Substanshandlinger (analyser og detaljtester) Status etter interim

Risiko knyttet til:

Overføringsinntekter:

- Rammetilskudd (drift)
- Inntekts- og formuesskatt (drift)
- Eiendomsskatt (drift)
- Andre skatteinntekter (drift)
- Andre overføringer og tilskudd fra staten (drift)
- Overføring og tilskudd fra andre (drift)
- Tilskudd fra andre (inv)

Overføringsutgifter:

- Overføring og tilskudd til andre (drift)
- Tilskudd til andres investeringer (inv)

23 av 89

Lav anslått risiko

Overføringsinntekter består hovedsakelig av overføringer fra staten som kan totalavstemmes mot ekstern dokumentasjon. Eiendomsskatt kontrolleres analytisk mot årets forventning, tidligere års regnskap og årets budsjett.

Interimsrevisjon av overføringsområdet:

- Rutinegjennomgang
- Analyse – sammenligningsanalyse, budsjett/vedtak og fjoråret
- Kontroll av attestasjon og anvisning bygger på test av kontroll som gjøres på innkjøp/kostnadsområdet.

Øvrige kontroller på området gjennomføres mest effektivt i årsoppgjøret.

Utførte særattestasjoner der vi har avgitt egen uttalelse i perioden:

- Søknad om momskompensasjon termin 1:5
- Kommunal kompensasjonsordning til lokale virksomheter
- Tettstadprosjekt i Langevåg
- Tilskudd til barnevernfaglig videreutdanning
- Tilskudd til systematisk identifikasjon og oppfølging av utsatte barn

Revisjonstilnærming - Finansområdet (res)

Finansområdet (res)

Angrepvinkel: Test av kontroll og substanshandlinger
Status etter interim

Risiko transaksjonsklasser:

- Renteinntekter og renteutgifter (drift)
- Avdrag på lån (drift)
- Utbytter (drift)
- Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler (drift)
- Investering i aksjer og andeler (inv)
- Salg av finansielle anleggsmidler (inv)
- Utlån av egne midler (inv)
- Avdrag på lån (inv)
- Utdeling fra selskaper (inv)

Middels anslått risiko

Finansområdet er sammensatt av mange transaksjonsklasser med ulik risikovurdering.

Interimsrevisjon av finansområdet:

- Rutinegjennomgang

Revisjons handlinger på området blir gjennomført ved årsoppgjørrevisjon.

Revisjonstilnærming - Finansområdet (bal)

Finansområdet (bal)

Angrepsvinkel: Test av kontroll og substanshandlinger
Status etter interim

Risiko balanseposter:

- Bankinnskudd og kontanter
- Aksjer og andeler
- Andre finansielle plasseringer
- Fond
- Kapitalkonto
- Gjeld til kredittinstitusjoner
- Annen gjeld (obligasjons- og sertifikatlån)
- Utlån
- Ubrukte lånemidler

Kontrollene gjennomføres i all hovedsak som substans i årsoppgjøret

Avslutning

- ▶ Vi har gjennom høsten hatt god dialog med administrasjonen. Vi opplever at det er fokus på utvikling av rutiner for å bidra til god økonomistyring og rapportering.
- ▶ Vi har løpende dialog mellom oss og Sula kommune hvor vi diskuterer aktuelle problemstillinger knyttet til avleggelse av årsregnskap og årsberetning.

“

Vi vil bidra til økt tillit mellom
innbyggerne og våre
eierkommuner

”

- Møre og Romsdal Revisjon SA

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS 04/22	Sula kontrollutval	25.01.2022

Bestilling av skisse forvaltningsrevisjon sakshandsaming barnevernet

Tilråding til vedtak:

Sula kontrollutval bestiller ei skisse for gjennomføring av forvaltningsrevisjon sakshandsaming barnevern i tråd med dei punkta som kjem fram i saka. Møre og Romsdal Revisjon SA skal levere skissa med tydeleg problemstilling, anslag på ressursbruk og tidsplan for gjennomføring. Denne skissa leggest fram på neste møte i Sula kontrollutval som er 30. mars 2022 og skal være grunnlaget for endeleg rapport.

Bakgrunn:

Sula kontrollutval gjorde i sitt møte 26. august 2020 (sak 18/20) vedtak om innstilling til Sula kommunestyre på plan for forvaltningsrevisjon. Saka blei handsama i Sula kommunestyre på deira møte 15. oktober 2020 (sak 095/20) i tråd med framlegget frå kontrollutvalet.

Kommunestyre valde å prioritere følgande tema:

1. Sakshandsaming i barnevernet
2. Oppfølging av rutinar for offentleg innkjøp
3. Økonomistyring i pleie- og omsorgstenesta

I etterkant av dette blei det kjend at Statsforvaltaren skulle gjennomføre tilsyn med barnevernet i Sula kommune. Dette arbeidet gjekk føre seg våren 2021 og blei avslutta med rapport oversendt Sula kommune 19. mai 2021.

Med bakgrunn i desse opplysningane valde kontrollutvalet i sitt møte 29. januar 2021 (sak 04/21) å utsette forvaltningsrevisjonen av barnevernet i samråd med forvaltningsrevisor

Kurt Løvoll i kommunerevisjonen. I staden valde ein å gjere ein forvaltningsrevisjon av innkjøp og offentlege anskaffingar.

Vedtaket i møte 27. januar 2021 var:

1. Sula kontrollutval er kjend med at Statsforvaltaren skal ha tilsyn med barnevernet i Sula kommune. Sula kontrollutval ventar med å sette i gang forvaltningsrevisjon inntil statsforvaltaren sin rapport er ferdig stilt.

2. Sula kontrollutval bestiller ei prosjektplan frå kommunerevisjonen på oppfølging av reglar for offentlege innkjøp i tråd med kommunestyret sitt vedtak punkt 1.2 i saka om plan for forvaltningsrevisjon.

Denne rapporten blei overlevert Sula kommunestyre og dei handsama rapporten i deira møte i kommunestyret 23. september 2021 (sak 075/21) i tråd med innstillinga frå kontrollutvalet.

Det er naturleg at kontrollutvalet no tek oppatt temaet barnevern og diskuterer vidare igangsetting av ny forvaltningsrevisjon.

I prosjektskissa som revisor utarbeider blir kontrollutvalet sine innspel operasjonaliserte med føremål og problemstillingar. Det er også viktig at det går fram kva kriterium revisjonen vil leggje til grunn, metodebruk og planlagd tids- og ressursbruk. Då vil kontrollutvalet ha eit grunnlag for å vurdere ressursinnsats i høve til prosjektgjennomføring.

Prosjektskissa blir send til sekretariatet, som ser til at den er i samsvar med bestillinga frå kontrollutvalet. Kontrollutvalet handsamar prosjektskissa, og kan godkjenne han med eller utan endringar.

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS 05/22	Sula kontrollutval	25.01.2022

Årsmelding 2021 Sula kontrollutval

Tilråding til vedtak:

Sula kontrollutval godkjenner årsmeldinga for 2021. Den blir å sende over til kommunestyret til orientering.

Bakgrunn:

Etter Lov om kommunar og fylkeskommunar § 23-1 er det pålagt for kommunane å ha kontrollutval.

Kommunelova har som føremål at kommunen si verksemd skal:

Legge til rette forholda for eit funksjonsdyktig kommunalt folkestyre og for ei rasjonell og effektiv forvaltning av dei kommunale fellesinteressene innanfor ramma av det nasjonale fellesskapet og med sikte på ei berekraftig utvikling.
Legge til rette for ei tillitsskapande forvaltning som bygg på ein høg etisk standard

Dette gir mål for kontrollutvalet sitt arbeid og peikar ut ei retning for korleis utvalet skal utøve rollen sin. Desse måla skal vere å finne igjen i føremålet med både rekneskapsrevisjon, forvaltningsrevisjon selskapskontroll og andre typar kontrollar. Årsmeldinga gir informasjon om kva for oppgåver kontrollutvalet har hatt fokus på i 2021 og dermed kva utvalet har gjort for å bidra til å nå dei overordna måla.

Utvalet skal på vegne av kommunestyret stå for det løpande tilsynet med kommunen si forvaltning. Utvalet rapporterer og gir innstilling direkte til kommunestyret i saker der dette er oppgåva.

I medhald av kommunelova har kommunaldepartementet fastsett forskrifter om kontrollutval den 17. juni 2019. I forskrifta er det gitt reglar for val og samansetting av utvalet, om utvalet sitt ansvar og oppgåver, om saksbehandling og sekretariat.

Mellom anna skal utvalet føre tilsyn med at revisjon av årsrekneskapen skjer på ein tilfredsstillande måte og at det blir utført forvaltningsrevisjon og tilsyn med eigarskapet i selskap der kommunen er eigar eller deleigar i.

Etter regelverket skal kontrollutvalet ha eige sekretariat, uavhengig av administrasjonen og den valde revisjon. Sekretariatet skal mellom anna sjå til at sakene som blir lagt fram for kontrollutvalet er forsvarleg utgreidd.

Etter kommunevalet hausten 2019 fekk utvalet slik samansetting:

Leiar: Olav Bjarne Skodje
Nestleiar: Gunvor R Aannø
Medlem: Aslak Digernes
Medlem: Inger Øien
Medlem: Svein Værnes

Vurdering:

Kontrollutvalet har hatt 5 møte i 2021 og behandla 25 saker. Dette er ein lik aktivitet som førre år, og aktiviteten er eit resultat av det behovet kontrollutvalet har hatt for å ta opp saker i tråd med kommunestyret sitt ønskje.

Innkalling med saksdokument til møte i utvalet blir sendt ut minimum 7 dagar før møtet. Møteinnkallingen blir sendt medlemmene i utvalet, ordførar, rådmann, postmottak og kommunens oppdragsansvarlige revisorar.

Protokoll frå møta blir sende dei same som får sakspapira. Kontrollutvalssekretariat har ei heimeside www.kontrollutval.no der også møteinnkallinger, saksdokument og protokollar fortløpande blir lagde ut.

Her finst òg informasjon om kontrollutvalet, sekretariatet og møteplan. Direktelink til kontrollutvalet i Sula kommune ligg her: <https://kontrollutval.no/kontrollutvala/sula/>

Møteprotokoller frå kontrollutvalet sine møte blir oversendt kommunestyret til orientering. Kommunestyret får dermed løpande oversikt over aktiviteten i kontrollutvalet. I saker der kontrollutvalet gir innstilling eller uttalar til kommunestyret blir det sendt sær utskrift og saksdokument til kommunestyret. Innstillingsretten i slike saker ligg til kontrollutvalet.

Det har blitt lagt vekt på å delta i relevante fora for å halde seg oppdatert om informasjon som er aktuell for kontrollutvalet sine oppgåver. Diverre har korona situasjonen i Noreg også hatt konsekvensar for Sula kontrollutval. Planlagde konferansar har blitt avlyst. Møta i Sula kontrollutval har likevel blitt gjennomført etter kommunelegen sine anbefalingar og i tråd

med møteplanen. Møte 24. mars 2021 var gjennomført som fjernmøte. I juni deltok leiar på ei lokal samling for kontrollutvalsleiarar i regi av kontrollutvalsekretariatet, der fagleg påfyll og erfaringsutveksling var tema.

Når kontrollutvalet har ønska meir informasjon om kommunen si verksemd og samtidig gjere eigen funksjon meir kjent, har rådmannen blitt invitert for å orientere. Også revisor har blitt invitert til å orientere om revisjonsarbeidet.

I tillegg til behandling av kommunen sine rekneskap og årsmelding, har kontrollutvalet også sett det som ei viktig oppgåve å ha ei løpande oppfølging av kommunerevisjonen sine merknader. Kontrollutvalet har også fått ei orientering om revisjonsplanen for rekneskapsåret 2021.

Vidare har kontrollutvalet arbeid med forvaltningsrevisjon innanfor innkjøp og offentlege anskaffingar. Denne rapporten var oversendt og handsama i Sula kommunestyre 23. september 2021.

Kontrollutvalet har fått orienteringar av administrasjonen omkring spørsmålet om innsyn og meiroffentlegheit i Sula kommune. Kommunal internkontroll har vore tema på fleire av kontrollutvalet sine møter i 2021. På slutten av 2021 starta kontrollutvalet på vegne av kommunestyret opp arbeidet med å sjå nærare på saka om Sunde – Leirvåg borettslag.

Når kontrollutvalet mottok henvendingar frå innbyggjarar eller andre så vurderer utvalet innhaldet i hendinga og ser på om det er innanfor utvalet sitt mandat før dei vel å gå nærare inn på forholdet.

Det er berre kommunestyret som kan pålegga kontrollutvalet å gjera undersøkingar.

For alle andre henvendingar er det opp til utvalet sjølv å avgjera om det skal gjerast undersøkingar. Kontrollutvalet har mottatt to henvendingar i 2021.

Medlemene i kontrollutvalet er kjent med at kontrollutvalet sine oppgåver er mange og viktige. Derfor har det blitt gitt prioritet å styrke forståelsen av kontrollutvalet si rolle på vegne av kommunestyret. Kontrollutvalet har teke sikte på å bidra til at det blir skapt tillit til kommunen og at kommunen fram står som truverdig for brukarar og innbyggjarar i tenesteproduksjon, utøving av mynde og forvaltningsfunksjonar.

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS 06/22	Sula kontrollutval	25.01.2022

Sak om Sula kommune og Sunde-Leirvåg borettslag

Tilråding til vedtak:

1. Sula kommunestyre bed kommunedirektøren påsjå at internkontrollrutinane er innretta slik at dei også sikrar nødvendig overhalding av fristar. Innafor kontrakts- og avtaleforhold bør oppfølging av plikter og fristar ha særskild fokus.
2. Kommunestyret bed kommunedirektøren ta med tilhøva under pkt. 1 i si årlege orientering til kommunestyret om internkontroll.
3. Informasjonen om tidlegare saksgong og dei feila som frå ulike hald vart gjort vert elles teke til vitande.

Samandrag:

Sula kommunestyre har i sak K-077/21 bede kontrollutvalet undersøkje nærare kva for saksbehandlingsfeil som førte til at kommunestyret måtte oppheve sitt eige vedtak (K-vedtak 029/21).

Saka gjaldt spørsmålet om kommunal tildelingsrett og/-plikt for andelar i Sunde-Leirvåg borettslag.

Kontrollutvalet har i særskild sak vurdert kommunedirektøren sin internkontroll som det sentrale i den nemnde bestillinga frå kommunestyret.

Det syner seg at det oppheva kommunestyrevedtaket var i samsvar med politisk tilråding frå Fagutvalet for helse og sosial og formannskapet. Kommunedirektøren hadde ei anna tilråding til dette utvalet, sjølv om også denne bygde på eit urett grunnlag.

Gjennomgangen har vist at det ikkje fanst tenlege oppfølgingsrutinar som hindra at kommunedirektøren behandla saka utan å ta omsyn til at kommunen sin tildelingsrett og/-plikt allereie var bortfalt.

Kommunedirektøren burde gjennom internkontrollen ha fanga opp den klart avtalte utløpsdatoen og måten tidsavgrensinga var berekna på, sjølv 20 år etter at fristen vart fastsett. Men fordi saka byggjer på svært konkrete omstende, at feila som oppsto er lite prinsipielle og dessutan knytt til ein enkeltstående svikt, kan vurderingar av risikofaktorar innanfor denne spesielle delen av kommunen si verksemd neppe bli vurdert som vesentlege.

Den konkrete innretninga og omfanget av internkontrollen må tilpassast dei ulike delane av verksemda.

Nokre av dei tidlegare vedtaka:

Vedtak i kommunestyret den 05.05.2021, sak K-029/21:

«Sunde-Leirvåg borettslag har bedt Sula kommune om å fråfalle kommunal tildelingsrett knytt til fire omsorgsbustader, jf brev dagsett 14.11.20. Borettslaget ber i tillegg om at det ikkje blir fremma regresskrav i samband med dette.

Sula kommunestyre vedtar å ikkje fråfalle sin tildelingsrett- og plikt i Sunde-Leirvåg borettslag.

Grunngjeving:

Sula kommune ser det som uheldig å miste tildelingsretten til fire omsorgsbustader då kommunen har få omsorgsbustadar og ein ser at behovet er aukande. Dette går tydeleg fram av folketalsframskrivingane. Rapporten frå Agenda Kaupang peika tydeleg på at god tilgang på tenelege bustadar er viktig for å kunne hjelpe flest muleg heime og slik sett unngå/utsette behov for meir kostnadskrevjande omsorgstilbod.»

Vedtak i kommunestyret den 23.09.2021, sak K-077/21:

«Sula kommunestyre tar opplysningane frå Advokatfirma Øverbø Gjørtz AS i brev datert 07.07.21 til etterretning, og opphevar K-vedtak 029/21. Kommunestyret ber kommunedirektøren avklare med Husbanken kva vilkår som må oppfyllest for at kommunen skal unngå å tape gjenstående utbetalningar av kompensasjonstilskotet.

Sula kommunestyre ber Sula kontrollutval ta ein gjennomgang av saka.»

Vedtak i kontrollutvalet den 17.11.2021, sak 22/21:

1. Kontrollutvalet bed sekretariatet undersøkje kva for rutinar innan kommunedirektøren sin internkontroll som svikta når det gjeld opphøyret av tildelingsretten og /-plikta i høve til Sunde-Leirvåg borettslag.

2. Kostnadene ved utgreiingane i kontrollutvalsekretariatet vil bli å belaste kommunen i samsvar med selskapsavtalen.

Bakgrunn:

1. Utgangspunktet - kommunen sine plikter etter sosialtenestelova.

Sosialtenestelova av 1991 regulerte m.a. økonomisk stønad og midlertidige butilbod. Dette er i sosialtenestelova av 2009 vidareført saman med m.a. reglar om kommunale omsorgstenester, samarbeid med frivillege organisasjonar o.a.

Etter sosialtenestelova skal ein kommune ha tilgong på husvære berekna på personar med særskilde behov. Plikta til å medverke til å skaffe bustader for vanskelegstilte inneber også at kommunen deltar i planlegging. Kommunens sitt ansvar på området inneber også hjelp med tilrettelegging av finansiering der slik ikkje kan ordnast på annan måte.

Husbanken har på si side eit lovfesta ansvar for å arbeide for at kommunane er i stand til å gjennomføre politikken sin for busetjing av vanskelegstilte.

Dette var bakgrunnen for at Sula kommune innleia samarbeid med ein privat aktør, Sunde-Leirvåg Borettslag.

2. Kommunen si samhandling om leiinga av borettslaget:

Kommunen si deltaking i etablering av Sunde/Leirvåg omsorgsbustader vart vedteken den 24.06.1999 i kommunestyret, vedlegg 1.

Sunde-Leirvåg Borettslag (org.nr. 981 299 795) vart stifta 28.10.1999. Sula kommune tok del i stiftinga av laget.

Kommunen var representert med eitt av dei tre medlemene i interimsstyret for føretaket.

- Kjetil Fylling frå helse- og sosialsektoren representerte kommunen som styremedlem

Dei to andre styremedlemene var

- Kjell Olav Holen (Prosjekt Eiendom AS), styreleiar
- Steinar Hanken (forretningsfører Bustadbyggjelaget Åbo AL)

Varamedlemmer:

- Gunnar Trones, Sula kommune, varamedlem
- Wenche Dahl, Å-Bo AL, varamedlem
- Eli Marit Holen, varamedlem

Det låg ikkje føre instruks for styret. Så lenge kommunen var representert i styret vart det heller ikkje gjort systematisk arbeid for å halde kontakt og skaffe informasjon frå den som var styremedlem på vegne av kommunen.

I protokollen for den konstituerande generalforsamlinga (jfr. vedlegg 2) heiter det m.a.:

- «Borettslaget skal ha til formål å skaffe de fremtidige andelseiere bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boligene i slike bygg til andelseiere.»
- «Boligbyggelaget skal være uoppsigelig forretningsfører for borettslaget»

I vedtektene som er datert 28.10.1999 og signert av styret (jfr. vedlegg 3) heiter det m.a.at

- «Andelseierne skal være personer med behov for tilrettelagt bolig p.g.a. alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom,....»

Etter § 3 i vedtektene kan Sula kommune «stå som eier av inntil 30 % av andelene». Dette vart ikkje aktuelt å nytte seg av.

Styret gjekk uformelt over frå midlertidig til fast styre og vart sitjande uendra fram til 19.09.2009, dvs. i burettslaget sine 10 første år. Både Kjetil Fylling og varamedlem Gunnar Trones gjekk då ut og Sula kommune har deretter ikkje vore representert i styret. Det er ikkje registrert at sjølve opphøyet av styrerepresentasjonen vart markert i kommunen med overlevering av dokument, informasjon m.v.

Burettslaget har fire bueningar og burettslagsandelane vart første gong registrerte den 24.08.2010 i registeret for burettslagsandelar.

3. Kommunen sin tildelingsrett og /-plikt – husbankfinansiering og tidsavgrensing

For å få husbankstønad til prosjektet måtte Sula kommune etter reglar som gjaldt ha ei nærare rolle inn mot tiltaket. Kommunen måtte kunne bruke husværa for dei beboarane som kommunen vurderte til å ha særlege behov for tilrettelagt bustad p.g.a. alder, funksjonshemming mv.. For å oppnå dette skulle kommunen ha rett til å bestemme kven som skulle overta og flytte inn f.eks. når eit husvære i burettslaget vart ledig. Burettslaget er ei sjølvstendig eining og av økonomiske omsyn var det nødvendig at burettslaget til eikvar tid ikkje skulle mangle andelseigarar som kunne oppretthalde økonomien i laget.

Ovannemnde var bakgrunnen for at Sula kommune fekk en tidsavgrensa **tildelingsrett og/-plikt** når det gjaldt bruken av husværa i burettslaget. Først vart dette inntatt i **vedtektene** for laget, seinere vart dette rettsforholdet også formalisert i ein skriftleg avtale mellom partene.

Vedtektene § 3 annet ledd har hatt slik bestemmelse om dette:

«Andelseierne skal være personer med behov for tilrettelagt bolig p.g.a. alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom, hvor Sula kommune har tildelingsrett og plikt til og med det tyvende året etter stiftelse av borettslaget.»

Ved oppstarten vart det i vedtektene inntatt ein rett og plikt for kommunen til å tildele boligane til dei med behov, ein «tildelingsrett».

Rett og plikt til å tildele husværa i burettslaget til dei personane som kommunen peikar ut går fram av vedtektene § 3 som var godkjende av kommunen.

- *«... Sula kommune har tildelingsrett og plikt til og med det tyvende året etter stiftelse av borettslaget.»*

I følgje den vedtektsfesta tidsavgrensinga gjaldt ordninga såleis fram til 28.10.2019.

Avtale om tildelingsrett, datert 01.08.2000, signert av ordføraren i Sula og dagleg leiar i Ålesund Boligbyggelag AL er lite presis når det gjeld utløpet av tildelingsretten. Det heiter om dette:

- *«Avtalen om tildeling gjeld med verknad frå tidspunktet for utbetaling av oppstartstilskott, og minimum 20 år.»* (jfr. vedlegg 4.)

4. Samarbeidsavtale

Avtalen mellom burettslaget og kommunen er datert 19.06.2018.(jfr. vedlegg 5). Den gjeld informasjonsflyt mellom burettslaget, Obos Nordvest og kommunen. Obos har ikkje underteikna avtalen.

Det heiter m.a. i avtalen:

- *«Som grunnlag for informasjonsflyten ligger de rettigheter og plikter som er vedtatt i borettslagets vedtekter og lov om borettslag.»*

Dette burde då også inkludere kommunen sin tildelingsrett, og tidsavgrensinga av denne, men desse elementa er ikkje nærare forklart.

Elles gjeld avtalen for det meste situasjonen ved eigarskifte av andelar i burettslaget.

5. Finansieringa

Det er opplyst at prosjektet den 12.01.2000, gjennom kommunen, fekk tilsegn frå Husbanken om fullfinansiering av fire bustader med lån kr. 2.501.000 og oppstartstilskott kr. 700.000.- som vart utbetalt som ein eingongssum til burettslaget.

Oppstartstilskottet og kravet om tildelingsrett:

I samband med at bustadene vart tekne i bruk utbetalte Husbanken eit oppstartstilskott.

Tilskottet var basert på ein fast sum pr. husværa.

Vilkåra for tilskottet var at det skulle avskrivas med 5 % pr. år, noko som tilsa at det ville vere fullt nedskrive etter 20 år. Motstykket til dette var at kommunen skulle ha tildelingsrett i 20 år. Ved utbetaling av tilskottet kravde Husbanken difor at dette vilkåret skulle gå fram av burettslaget sine vedtekter.

I dette låg at dersom bueiningar vart avhenda eller lagde ned, så skulle den delen av

oppstartstilskottet som ikkje var nedskrive betalast attende til Husbanken. Det kan nemnast at for nye burettslag vart denne ordninga avslutta i 2006. Etter 20 års avskrivning var det ikkje lenger nokon binding til Husbanken, då tilskottet var nedskrive.

Rentekompensasjon:

Dette var ei ordning som Husbanken hadde i tillegg til oppstartstilskott, då desse tilskotta var lave. Rentekompensasjonen skulle gi kommunen eit bidrag til kostnadene innan helse- og sosialsektoren ved å gi tilbod om heildøgns hjelp. Som grunnlag for det såkalla rentekompensasjonstilskottet stipulerte Husbanken eit sjablonmessig beløp pr. husvære, i alt kr. 2.260.000.-. Tilskottet vert utbetalt automatisk til kommunen over 30 år med 1/30 kvart år med tillegg av renter av saldo på grunnlaget kvart år.

Kravet til at denne utbetalinga skjer kvart år i 30 år er at bustadene vert nytta til målgruppa. Dersom det blir endringar i bruken av bustadene, skal kommunen melde frå til Husbanken, slik at grunnlaget for seinare utbetalingar kan justerast.

Aksept av nedskrivning og tidsavgrensa tildelingsrett:

I styremøte den 21.06.2000 vedtok burettslaget å akseptere ovannemnde tilbod frå Husbanken, herunder også opptaket av lån kr. 2.501.000.- med 25 års løpetid. Det var såleis klart for styret i føretaket at oppstartstilskottet for fire buplassar skulle avskrivast over 20 år. Det er seinare opplyst at tilskottet var fullt nedskrive pr. 05.09.2020.

Styret benevner sine inntekter som «husleie pr. måned» og vedtar at beboernes innbetalinger av denne skal dekke kostnader til bl.a. renter, drift og vedlikehold.

Styret vedtar vidare: «*Det skal innbetales et innskudd fra hver beboer på kr. 5000.-.*».

Den 07.07.2020 overtok borettslaget den faste eiendom fra utbyggeren.

Det går fram av styrereferat frå 2000 at prosjektet vart finansiert ved oppstartstilskott kr. 700.000. Det vart dessutan innvilga husbanklån kr. 2.501.000 med løpetid 25 år.

At kommunen sin tildelingsrett og/-plikt var tidsavgrensa til 20 år var i samsvar med Husbanken sine reglar om at oppstartstilskottet skulle avskrivast over ein like lang periode.

6. Avklaring av dato vedkomande tildelingsretten

Den 23.09.2020 sende Sula kommune brev til Husbanken for å få avklart nedskrivingsdatoen for oppstartstilskottet.

I svarbrev av 008.10.2020 skriv Husbanken m.a. følgjande under overskrifta: «*Svar på avklaring av dato vedrørende tildelingsrett.*».

«*Tilskuddet ble utbetalt 05.09.2000 og avskrives over 20 år, det vil si at det er nedskrevet i sin helhet 05.09.2020.*»

I vår kontakt etter spørsmål fra BRL og OBOS har vi informert om denne dato og sagt at etter 05.09.2020 er det et forhold mellom BRL og kommunen om å bli enige om bruken av boligene fremover.»

Denne informasjonen har anten ikkje vorte oppfatta, eller rett forstått, av Sula kommune.

Kommunen skriv i saksutgreiinga til Fagutvalet for helse og sosial m.a.:

«*Det er på det rene at kommunen sin rett til kompensasjonstilskott er direkte knytt til tildelingsretten og –plikta.*»

Dette er urett, då kompensasjonstilskottet er knytt til vilkåret om at bruken av husværa blir nytta til målgruppa, dvs. personar med særlege behov. Slik bruk av bueiningane kan godt halde fram etter at den tidsavgrensa tildelingsretten er borte.

Tildelingsretten er knytt til nedskrivninga over 20 år av oppstartstilskottet. Ved feilaktig å

knyte tildelingsretten utelukkande til kompensasjonstilskottet synest kommunedirektøren å kome i skade for å legge til grunn at tildelingsretten varer i 30 år i staden for 20.

7. Bustadbyggjelaget si rolle som forretningsfører

Det vart teke inn som stiftingsvilkår at bustadbyggjelaget Å-Bo AL skulle vere uoppseieleg forretningsfører for burettslaget.

Kommunen var ved starten representert i styret og bustadbyggjelaget Å-Bo AL, seinare Obos, har hatt ei profesjonell rolle då forretningsføraren etter lova er tillagt mynde og ansvar. Det er ikkje opplyst om styret fastsette instruks for forretningsføraren, eller om det vart inngått ein skriftleg forretningsføraravtale.

Det er gjennom forretningsføraren at burettslaget har meldt frå til kommunen om ledige husvære slik at kunngjering i Sulaposten deretter kunne gjerast i medhald av tildelingsretten. Opptakta til kommunen si saksbehandling var burettslaget sin søknad. Denne hadde grunnlag i ein openberr feil som ikkje var ei mistyding, men ei rein utegløyning. Det var ikkje nødvendig med nokon søknad frå burettslaget for at kommunen sin tildelingsrett skulle avsluttast. Dette gjekk allereie klart fram av burettslaget sine vedtekter og avtale mellom partane.

Kommunen har halde fram at ein profesjonell forretningsfører bør ha ei klår rettleiingsplikt i høve til eit lekmannsstyre på dette feltet.

8. Behandling av burettslaget sin søknad

Ved brev av 14.11.2020 bad Sunde-Leirvåg burettslag Sula kommune om å fråfalle sin tildelingsrett- og /plikt når det gjeld andelar i laget. Samstundes bad burettslaget i tillegg om at det ikkje vert fremja regresskrav i samband med dette.

Denne henvendinga frå burettslaget vart send trass i at tildelingsretten- og /plikta alt frå stiftinga av burettslaget var fastsett som eit tidsavgrensa rettsforhold, og som same året ville vere utløpt utan nokon søknad.

Då kommunedirektøren fremja søknaden for formannskapet til politisk behandling, var tilrådinga frå rådmannen / kommunedirektøren at søknaden skulle imøtekomast på vilkår av at kommunen vart halden økonomisk skadeslaus. I møte den 19.01.2021, sak F-004/21 utsette formannskapet saka i påvente av vurderingar frå Fagutvalet for helse- og sosial. Fagutvalet for helse- og sosialutval gjekk imot kommunedirektøren si tilråding, jfr. vedtak den 28.01.2021 i sak HS-005/21. Då saka på nytt kom opp den 02.02.2021 i formannskapet, vart fagutvalet si følgjande tilråding fylgd, jfr. sak F-009/21:

- Vedtak (pkt. 2): «*Fagutvalet for helse og sosial si tilråding /forslag frå Jim-Arve Røssevoll vart samrøystes tilrådd.*»

Grunngjevinga var følgjande:

«*Sula kommune ser det som uheldig å misse tildelingsretten til fire omsorgsbustader då kommunen har få omsorgsbustader og ein ser at behovet er aukande.*»

I kommunestyret den 11.02.2021, sak K-004/21, vart saka utsett med slikt vedtak:

«*Saka blir utsett og sendt til bake til Fagutvalet for helse og sosial slik at dei får ta ei ny vurdering.*»

Ved den nye saksgjennomgongen vart Sunde-Leirvåg burettslag oppmoda om å kome med tilleggsopplysningar utan at det vart vurdert å tilføre saka ny relevant informasjon.

Burettslaget hadde bede om at 18 nye dokument no vart vedlagd saka.

På bakgrunn av det som då låg føre i møte den 22.04.2021, sak HS-017/21, fann kommunedirektøren ikkje grunnlag for å endre si innstilling i sak K-004/21. Fagutvalet for helse og sosial fann på si side ikkje grunnlag for å endre pkt. 2 i si tidlegare tilråding som var:

«Sula kommunestyre vedtar å ikkje fråfalle sin tildelingsrett og –plikt i Sunde-Leirvåg borettslag».

Kommunedirektøren sin internkontroll:

Generelt:

Internkontroll inngår som ein del av kommunen sin eigenkontroll. Den eigenkontrollen som kontrollutvalet og revisjonen utfører er styrd av kommunen sine folkevalde. Internkontrollen vert imidlertid styrd av kommunedirektøren.

Målsetjinga for interkontrollen er at administrasjonen skal bli driven i samsvar med lov og anna regelverk og at den skal vere underlagd kontroll.

Internkontrollen gjeld altså kommunen sin administrasjon og femner om all aktivitet som ikkje inngår som ein del av dei folkevalde sine oppgåver og roller.

Kommunedirektøren delegerer i stor grad mynde til dei sektorane i kommunen som utøver tenester. Dette føreset at det er etablert rutinar og system som sikrar forsvarleg styring og kontroll. Mangler dette, vil kommunedirektøren ikke ha tilstrekkelig kontroll med tjenestene i sektorene slik at f.eks. lovbrudd blir lettere kan bli oversett, problemområder blir ikke avdekket, en iverksetter ikke tiltak for forbedringer og borgerne får ikke den kvalitet på tjenestene som de har krav på.

Frå 01.01.2021 vart det gjort gjeldande nye internkontrollreglar. Desse går fram av kommunelova kap. 25. Eitt av føremåla med ny lovgiving var å samle reglane for slik kontroll og gjere dei tydelegare, lettare tilgjengelege og enklare å praktisere.

Det nærare innhaldet i internkontrollen

Etter kommunelova §25-1 andre ledd skal kontrollen skal utførast ved bruk av system og at kontrollen skal være tilpassa tilhøva i den enkelte kommune.

I § 25-1 tredje ledd er kommunedirektøren sine oppgåver med internkontrollen nærare utdjupa. Det er her gitt meir deltaljerte reglar om kva som ligger kommunedirektørens ansvar for internkontrollen.

Det går fram av lova at kommunedirektøren som lekk i internkontroll skal

- a) *utarbeide en beskrivelse av virksomhetens hovedoppgaver, mål og organisering*
- b) *ha nødvendige rutiner og prosedyrer*
- c) *avdekke og følge opp avvik og risiko for avvik*
- d) *dokumentere internkontrollen i den formen og det omfanget som er nødvendig*
- e) *evaluere og ved behov forbedre skriftlige prosedyrer og andre tiltak for internkontroll.*

Sjølv om det ikkje er lovfesta i § 25-1 følgjer det av internkontrollen i kommunelova «*at kommunene må benytte kvalifisert personell og sørge for opplæring og kompetanseutvikling, bestemmelser om ansattes tilgang til regelverk og krav om å holde seg oppdatert på regelverk*» (Regjeringa sin rettleiar om internkontroll, 2021, side 19)

Internkontrollen må difor fange opp behovet for kompetanseforbeholdende tiltak i kommunen sin administrasjon. Sjølv om saka med Sunde-Leirvåg burettslag kan skuldast meir ei utegløyning, eventuell openberr mistyding enn feil vurdering av eit kompetansespørsmål, må det kunne hevdast at feilen kunne ha vore unngått ved at ekstern kompetanse på den aktuelle finansieringsforma hadde vore kopla inn.

I ein slik situasjon med eit privat burettslag som avtalepart var det ikkje unaturleg at kommunen hadde trong for kompetanse innan regelverket som gjeld for slik bustadfinansiering. Det måtte bli opp til kommunedirektøren og dei systema som

internkontrollen tek i bruk å vurdere om kompetansesituasjonen var tilfredsstillande.

Ansvaret for dette kan ikkje delegerast bort.

På den andre sida synest det ikkje å vere tvil om at den aktuelle saksbehandlaren er ein av administrasjonen sine mest røynde og kompetente.

Oppfølging av løpande plikter og rettar

Sula kommune sin rett til å tildele bustader innan Sunde-Leirvåg burettslag var avgrensa i tid.

På ei rekkje andre område innan den kommunale verksemda har kommunen på tilsvarande

måte ansvar for å følgje med i fristar og tidsavgrensingar som kan gå over lengre tidsrom.

Kommuneadministrasjonen har difor system og rutinar som ivaretek desse oppgåvene.

I årshjulet ligg det inne oppgåver om å kontakte Obos / Sunde-Leirvåg burettslag kvar 01.11..

Dette ligg til saksbehandlaren sin funksjon som som vedkomande følgjer opp.

Dersom saksbehandlaren t.d. sluttar, vil dette årshjulet bli overført til den som kjem i vedkomande sin stad.

Sula kommune er no i ferd med å implementere eit nytt kvalitetssystem, SIKRI. Då vert årshjulet der denne oppgåva litt bli overført dit og den blir dermed mindre personavhengig.

Årshjulet gjeld i høve til Sunde-Leirvåg burettslag oppgåver med å innhente oversikt over andelshavarar i burettslaget og rapportere eventuelle endringar til Husbanken.

Det ligg i årshjulet ikkje inne oppgåver med å følgje med i langsiktige fristar som har vore gjeldande for kommunen sin tildelingsrett. Kommuneadministrasjonen sine oppgåver i høve burettslaget har vore konsentrert om å følgje opp melding fra laget sin forretningsfører om ledige husvære. Desse har vorte annonsert ledige og dernest tildelt i samsvar med tildelingsretten.

Budsjett og økonomiplan

Avsetningane til forventa tilskott frå Husbanken ligg inne i økonomiplanen, og gjeld for alle omsorgsbustadene. Dette er ein av dei postane økonomi v/kontrollar har ei særskilt oppfølging på.

Rentekompensasjon på omsorgsbustader blir ført på ei eiga linje i budsjettet under «Andre statstilskott».

I budsjettet for 2020 er her oppført følgjande:

I budsjettet for 2020 er her oppført følgjande.

Budsjett og økonomiplan i 2019 priser	Budsjett 2020	Øk.plan 2021	Øk.plan 2022	Øk.plan 2023
Andre statstilskott				
Tilskott flyktninger	-9 141 000	-9 141 000	-9 141 000	-9 141 000
Bruk/Avsetning fond ubrukt tilskott flyktninger	-419 803	-419 803	-419 803	-419 803
EMF tilskott	-1 725 400	-769 500	0	0
Skulepakken - rentekompensasjon	-557 658	-574 231	-521 787	-469 344
Omsorgsbustader - rente og avdragskompensasjon	-2 234 834	-2 247 873	-2 207 026	-2 166 179
Rente kompensasjon kyrkje	-75 985	-74 039	-62 689	-51 339
Refusjon ressurskrevjande brukarar	-26 861 000	-26 861 000	-26 861 000	-26 861 000

Beløpet som er budsjettert for 2020 gjeld 12 ulike prosjekt Sula kommune mottok kompensasjon på. Omsorgsbustadene ved Sunde-Leirvåg burettslag er eitt av desse prosjekta. Utfrå gjeld pr. 01.01., renter og avdrag vart det vart budsjettert med kompensasjon kr. 90.400.- for 2020. Overføringa frå Husbanken lydde på kr. 83.360.- Systemet for økonomiske planlegginga har ikkje vore innretta på å følgje med varigheit og vilkår for tilskotta knytt til Sunde-Leirvåg burettslag sine bueningar.

Det kan reisast spørsmål om 20 års-fristen skulle ha vore teken omsyn til ved budsjett og økonomiplanlegging. Det er berre om burettslaget tildeler bustad til person som ikkje oppfyller vilkåra at kommunen misser kompensasjon for denne bustaden. Då kommunen opplyser at kompensasjon for ein bustad vil utgjere ca. kr. 20.000 årleg må det vere

forsvarleg å vurdere dette som ein uvesentleg sum i høve til budsjett og i økonomiplansamanheng.

Oppsummering og vurderingar:

Sula kommune var gjennom styret for burettslaget med og vedtok Husbanken sine vilkår for oppstartingsstilskott. Styret har godkjent vedtektene med særskild påskrift på desse som då får nærast karakter av ein avtale. Styremedlemet var noverande kommunalsjef.

Saksbehandlaren i saka som no har vore til behandling i ulike organ i kommunen var varamedlem til styret.

Kommunen sin representant gjekk ut av styret i 2009 og varamedlemets funksjon opphøyrd samstundes. Likevel bør ein kunne forvente god kommunal kunnskap om både vilkår og varigheit for kommunen sin tildelingsrett som hadde vore i bruk i heile 20 år.

Formålet med oppstartstilskottet var tilrettelegging av butiltak for vanskelegstilte. Gjennom tildelingsretten skulle kommunen vere sikra å kunne oppfylle vilkåret om at andelane i burettslaget skulle tilhøyre nettopp denne målgruppa. At denne tildelingsretten hadde same varigheit som nedskrivningstida på 20 år for oppstartingsstilskottet er på den eine sida forståeleg. Etter denne tida skulle burettslaget, i høve til Husbanken, kunne stå fritt til å omsetje andelar i laget.

Men på den andre sida fører fristen til uvisse omkring både rentekompensasjonstilskottet og tilgongen på desse husværa til bruk som omsorgsbustader dei neste 10 åra fordi dette tilskottet kan oppeberast i 30 år. Grunnen til uvisse er at bustadene i denne perioden no kan verte selde til personar som ikkje er innanfor målgruppa, dvs. personar som fell utanfor ordninga. Som nemnt ovanfor vil det eventuelt få økonomiske konsekvensar for kommunen.

Det må difor vere rett som kommunen hevdar at vedtektene til no har gitt kommunen tryggleik for å kunne blokkere vedtektsendringar som opnar for andre andelseigarar enn dei som er i målgruppa. For dei 10 komande åra vil dette ikkje gjelde, men dette vil neppe vere vesentleg for kommunen.

Brev av 08.10.2020 frå Husbanken til kommunen var meint å klargjere tilhøva omkring tildelingsretten. Innhaldet i brevet neppe er like klårt som overskrifta skulle tyde på. I alle høve ser det ut for at meiningsinnhaldet i brevet ikkje er blitt fanga opp. Mistydingar hjå kommunen av kva som var dei avtalte vilkåra for tildelingsretten synest å vere den mest nærliggande grunnen til dette.

Korkje når det gjaldt å vere sikra retten til desse bustadene som omsorgsbustader eller når det gjaldt uvisse om kor lenge rentekompensasjonstilskottet ville vare etter 20 år har kommunen hatt system som kunne minne administrasjonen om at 20 års-fristen nærma seg.

Men heller ikkje burettslaget sitt eige styre hadde system som fanga opp kor lenge avtaletilhøvet med kommunen var avtalt å vare. Burettslaget oversåg den klare avtalen om dette og sende ein søknad til kommunen som ikkje burde ha vore send.

Ein skulle også kunne rekne med at dette var ei relevant problemstilling for laget sin faste forretningsfører. Denne er også bunden av vedtektene for burettslaget og burde vere kjend med dei økonomiske tilhøva i laget og Husbanken sine vilkår.

I spørsmålet om kva feil kommunen har gjort bør det leggjast vekt på at kommunestyret si tilråding var gjort av politiske organ. Kommunedirektøren hadde ein annan innfallsvinkel til saka og ei anna tilråding som kunne ha ført til eit anna utfall. Men den vesentlege feilen låg i urett vurdering av grunnlaget for tildelingsretten.

Det bør også vektleggjast at kommunen sin styrerepresentasjon ligg langt attende i tid og at ei tidsavgrensing av tildelingsretten som avvik frå kor lenge rentekompensasjonsordninga for dei same omsorgsbustadene skal vare kan virke som ei fallgruve.

Ein kan legge merke til at Husbanken i 2006 endra desse reglane.

Til dette kjem at Sunde-Leirvåg burettslag var det einaste private burettslaget i kommunen med slik samarbeidsavtale med Sula kommune. Det var dermed ikkje presedens på korleis spørsmåle omkring tildelingsretten skulle behandlast. Kommunen har nemnt at utfordringane i denne konkrete situasjonen var «upløgd mark» som gjaldt berre i dette eine burettslaget.

Det kan leggjast til at omsorgsbustadene i Nausthaugen og Vågstunet begge er sjøveigande stiftingar. Bustadene i stiftingane er etter det opplyste sikra kommunal tildelingsrett gjennom formuleringar i vedtektene som dessutan ikkje kan endrast utan samtykke frå kommunen.

Alle andre omsorgsbustadene i kommunen vert opplyst å vere i kommunalt eige.

I Regjeringa sin rettleiar om internkontroll framgår det at kommunedirektøren sin internkontroll skal tilpassast kommunen si verksemd utfrå risikovurderingar (pkt. 2.3.3.).

«Men også innenfor slike enkeltområder må det gjøres nærmere vurdering av risiko m.m. innenfor de enkelte virksomhetene eller aktivitetene for å tilpasse den konkrete innretningen og omfanget av internkontrollen på de ulike delene av virksomheten. Denne vurderingen vil danne grunnlag for å tilpasse omfang og innretning på internkontrollen, og gjøre internkontrollarbeidet mer målrettet mot der risikoen og behovet er størst.» (Rettleiaren side 13).

Vedlegg

Vedlegg 1 - Vedtak kommunestyret 24.26.1999 - om eigarform

Vedlegg 2 - Protokoll konstituerande generalforsamling 28.10.1999

Vedlegg 3 - Vedtekter Sunde-Leirvåg borettslag 28.10.1999

Vedlegg 4 - Avtale om tildelingsrett omsorgsbustader i Sunde-Leirvåg borettslag - 01.08.2000

Vedlegg 5 - Samarbeidsrutine for informasjonsflyt mellom borettslaget og Sula kommune - 19.06.2018

Vedlegg 6 - saksframlegg om å bli fristilt frå tildelingsrett - Sula kommunestyre 02.02.2021

Vedlegg 7 - Brev av 07.07.2021 til kommunen frå advokat Øverbø Gjørtz - borettslaget sine rettar

Vedlegg 8 - Svar av 14.07.2021 frå Sula kommune til Øverbø Gjørtz

Vedlegg 9 - Svar av 08.10.2020 frå Husbanken vedrørende tildelingsrett

Vedlegg 10 - Om kompensasjonstilskot omsorgsbustader - informasjonsskriv av august 1999

RÅDMANNSKONTORET
Postboks 280, 6039 LANGEVÅG

Kommunehuset Helse- og sosialktr
Tlf 70 19 91 00 Tlf 70 19 91 00
Fax 70 19 37 40 Fax 70 19 31 11

Helse- og sosialsektoren
her

Vår ref.: 005895/99 Journalnr.: 01059/99 Arkivnr.: 613 Dato: 28.06.99

OMSORGSBUSTADER SUNDE/LEIRVÅG - NY EIGARFORM

Melding om vedtak.

Saka er behandla av KOMMUNESTYRET.

Dato 24/06/99 .

Sak nr 0037/99

Vedtaket går fram av vedlagte saksdokument.

Skulle det vere spørsmål eller uklare punkt knytt til vedtaket, er det berre å kontakte Reidun Brask Grønmyr, som er saksbehandlar.

Med helsing

Gunvor Reistad Aannø
ordførar

Ragnhild Fiskerstrand
konsulent

Kopi til:
Prosjekt Eiendom AS, Holsneset 15, 6030 LANGEVÅG
Den Norske Stats Husbank, Postboks 7650 Nordnes, 5020 BERGEN

RÅDMANNSKONTORET

SAKSDOKUMENT

Sak.nr.: 0037/99
J.nr. : 01059/99
R.nr. : 005693/99
Ark.nr.: 613

Dato : 16.06.99

Saknummer	Utvalg	Møtedato	Avd/Saksb
0025/99	HELSE- OG SOSIALUTVALET	02.06.99	RKT/RBG
0071/99	FORMANNSKAPET	10.06.99	RKT/RBG
0037/99	KOMMUNESTYRET	24.06.99	RKT/RBG

OMSORGSBUSTADER SUNDE/LEIRVÅG - NY EIGARFORM

Vedlegg:

1. Brev frå Prosjekt Eiendom AS med vedlegg dagsett 21.05.99.
2. Forslag til vedtekter for burettslag.
3. F-sak 0120/97 Avtale mellom Prosjekt Eiendom og Sula kommune.
4. F-sak 0195/96 Samarbeid med utbygging av private omsorgsbustader.
5. Brev frå Prosjekt Eiendom dagsett 21.05.99 m.a.om eventuell auke frå 4 til 8 omsorgsbustader på Sunde/Leirvåg.

B a k g r u n n

Sula kommune har tidlegare gjort vedtak om samarbeid med Prosjekt Eiendom om utbygging av omsorgsbustader på Sunde/Leirvåg (F-sak 0195/96) og godkjent at det vart inngått avtale med stifting etablert av Prosjekt Eiendom (F-sak 0120/98).

Prosjekt Eiendom AS ønskjer å etablere eit burettslag i staden for ei bustadstifting i samband med bygging av omsorgsbustadane på Sunde/Leirvåg. For at Prosjekt Eiendom skal få utbetalt lån og tilskot frå Husbanken, må kommunestyret godkjenne ei endring av eigarforma.

S a k s o p p l y s n i n g a r

I Handlingsplan for eldreomsorga i Sula er det skissert behov for og planlagt å bygge 32 omsorgsbustader i kommunen i perioden 1998 - 2002.

Behovet for å bygge omsorgsbustader på Indre Sula er allereie vurdert, likeeins samarbeidet med Prosjekt Eiendom om bygging av bustadane. Av ymse grunnar har denne saka trekt ut i tid. Etter at administrasjonen har hatt ny kontakt med Prosjekt Eiendom kjem det fram at dei ønskjer å etablere eit burettslag i staden for ei bustadstifting i samband med bygging av dei 4 omsorgsbustadane. Husbanken har stadfesta at tilsagn om lån og tilskot vil verte utbetalt så snart godkjenning av etablering av burettslaget er vedteke i kommunestyret.

Framlegg til vedtekter for burettslaget er standard vedtekter som er godkjent av Husbanken i mange andre kommunar. Dei vil ivareta 20 års tildelingsrett for kommunen som er Husbanken sitt krav, kommunal forkjøpsrett (ikkje plikt) ved eventuell omsetning og prisregulering ved eventuelt sal av andelen (bustaden) i burettslaget. Andelseigarane i burettslaget skal fortrinnsvis vere eldre og/eller omsorgstrengande personar. Sidan kommunen har tildelingsretten vil også kommunen godkjenne nye andelseigarar. Dersom kommunen ikkje har omsorgstrengande personar som har behov for bustad, kan andel i burettslaget verte tildelt andre personar. Ved tildeling av bustad vert det inngått skriftleg kontrakt mellom andelseigar og burettslag.

Andelseigar i burettslaget må betale eit burettsinnskot. Innskotet kjem fram av følgjande:

Totalinvestering	kr. 780.000
- Tilskot frå Husbanken	" 175.000
- Andel husbanklån	" 565.000
Burettsinnskot	kr. 40.000

Bebuar vil i tillegg til innskot betale husleige på kr. 49.200 pr. år. Husleiga gjev ein reserve/overskotslikviditet på kr 836,- pr. måned til framtidig vedlikehald o.l. $\frac{1}{12} = 4.100$

Ved vurdering av bustøtte vil utgifter til eit evt. lån til innskot verte rekna som ein del av husleiga og kunne gje bustøtte.

Bebuarane i desse omsorgsbustadane vil få tildelt omsorgstenester ut frå individuelle behov slik som andre innbyggjarar i kommunen. Omsorgstenesta er som kjent, tilgjengeleg heile døgnet.

Eventuell auke i talet på omsorgsbustader på Sunde/Leirvåg:

Prosjekt Eiendom AS vurderer også å auke talet på bygging av omsorgsbustader på Sunde/Leirvåg frå 4 til 8 bustader. Husbanken har ikkje ledige lånemidlar for tida, men det er høve til lån i andre låneinstitusjonar. Utfrå helse- og sosialsektoren si oversikt og planar er det behov for fleire omsorgsbustader i dette området.

Prosjekt Eiendom nemner i brevet sitt at dei arbeider med ei eventuell utbygging av omsorgsbustader i Langevåg sentrum (Gavehuset). Dei kjem attende til dette når det føreligg skisse over prosjektet.

V u r d e r i n g

Det er stort behov for å kome i gong med og få realisert bygging av omsorgsbustader på Sunde/Leirvåg. Det har tidlegare vore gjeve klarsignal frå kommunen om å etablere ei bustadstifting i samband med prosjektet, Husbanken har godkjent planane og gjeve tilsagn om lån og tilskot. **For å kome vidare i saka, må kommunestyret godkjenne Prosjekt Eiendom sine planar om å etablere eit burettslag i stadenfor ei bustadstifting.**

Slik rådmannen ser det er det å etablere eit burettslag ein god måte å organisere eigarskapet på. Andelseigarane må rett nok betale eit innskot, men det kan sjåast på som ein del av husleiga. Bustøtteordninga dekkjer også utgifter til avdrag/renter på evt. lån til innskot. Kommunen sin tildeingsrett i 20 år er ivareteken og likeeins kommunal forkjepsrett ved evt. sal.

Kommunen får eit oppstartingstilskot på kr. 175.000 pr. omsorgsbustad. Dette tilskotet vert tildelt vidare til burettslaget for å redusere husleiga til leigetakarane. Kommunen vil også motta eit kompensasjonstilskot (årleg dekning av renter og avdrag for eit lån på inntil kr. 565.000 pr. bustad). Dette tilskotet kan kommunen nytte til investeringar og/eller drift.

Drifta av bustadane vert finansiert av husleige og innskot frå bebruarane. Kommunebudsjettet vert ikkje belasta.

K o n k l u s j o n

Kommunestyret har vedteke at det skal byggast 32 omsorgsbustader i kommunen innan år 2002 og godkjent bygging av 4 omsorgsbustader på Sunde/Leirvåg. Rådmannen legg difor fram slik:

INNSTILLING:

1. Sula kommunestyre vedtek at Prosjekt Eiendom AS får endre organisering av eigarform til burettslag og vedtek at Sunde/Leirvåg burettslag vert oppretta i tråd med vedlagte utkast til vedtekter.
2. Finansieringsplanen slik han går fram av brevet frå Prosjekt Eiendom, vert godkjent. Oppstartingstilskot på kr. 175.000 pr. bustad vert tildelt vidare til Prosjekt Eiendom AS, Sunde/Leirvåg burettslag og skal nyttast til å redusere husleiga til bebruarane.
3. Kompensasjonstilskotet skal behaldast av kommunen og nyttast til investeringar og/eller drift innanfor helse- og sosialsektoren.

4. Sula kommunestyre gjev prinsipiell tilslutning til at talet på omsorgsbustader ved Sunde/Leirvåg burettslag kan aukast frå 4 til 8 omsorgsbustader. Når konkrete planar med finansiering ligg føre, vil kommunestyre ta stilling til endeleg godkjenning.

Bernt Westad
rådmann

Kjetil Fylling
sektorsjef

Sakshandsamar for saka: konsulent Reidun Brask Grønmyr

Vedtak i saka til:
Husbanken, Prosjekt Eiendom AS, HS-adm.

TILRÅDING I HELSE- OG SOSIALUTVALET I MØTE 02.06.99 :

Karsten Østrem møtte for Arvid Ivar Fylling.
Wivi Ann Digernes Fylling møtte for Bjørg Navelsaker.
Randi Hoff Vegsund hadde meldt forfall, men ingen varamedlem kunne møte.

6 voterande

...
Rådmannen si innstilling vart samrøystes tilrådd.

Kjetil Fylling
referent

TILRÅDING I FORMANNSKAPET I MØTE 10.06.99 :

For Hilde Vadseth møtte Hallstein Skår.

7 voterande

...
Helse- og sosialutvalet si tilråding vart samrøystes tilrådd.

Ragnhild Fiskerstrand
referent

VEDTAK I KOMMUNESTYRET I MØTE 24.06.99 :

28 voterande

...

Formannskapet si tilråding vart samrøystes vedtatt.

Ragnhild Fiskerstrand
Ragnhild Fiskerstrand
referent

Prosjekt Eiendom AS

Sula kommune
Helse- og sosialsjef Kjetil Fylling

6030 Langevåg

SULA KOMMUNE HELSE- OG SOSIALADM.	
Reg.nr. 99/00 4841	Saksbeh. RBJ
21.05.1999	
Ark.kode P 613	
Ark.kode S	
Jnr.	Doc.nr.
Klassifisering	

Deres ref.:

Vår ref.:
TAJ/-

Dato:
21 mai 1999

SAK : OMSORGSBOLIGER - SUNDE/LEIRVÅG. ORGANISERING AV EIERFORM.

Med henvisning til gårsdagens møte på rådhuset, bekrefter vi med dette at eierformen når det gjelder de 4 omsorgsleilighetene på Sunde/Leirvåg boligfelt, vil bli organisert gjennom et borettslag.

Borettslaget vil få vedtekter som ivaretar;

1. 20-års tildelingsrett for kommunen
2. Kommunal forkjøpsrett (men ikke plikt) ved eventuell omsetning.
3. Prisregulering ved eventuelt salg av andelen (boligen) i borettslaget.

Vedlagt følger utkast til ;

- vedtekter
- driftsbudsjett
- finansieringsplan
- tildelingsbevis fra kommunen

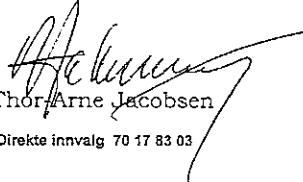
som foreslåes benyttet i forbindelse med etablering av borettslaget.

Husbanken må ha bekreftelse eller vedtak fra Sula kommune på ovennevnte endring av eierform, og vi imøteser denne hitsendt, slik at vi kan få sendt dette sammen med øvrige dokumenter knyttet til etableringen/eierformen.

Husbanken har bekreftet at tilsagn om lån og tilskudd vil bli oversendt så snart omspurte dokumentasjon foreligger.

For eventuelle spørsmål knyttet til ovennevnte, bes undertegnede kontaktet.

Med vennlig hilsen
Prosjekt Eiendom AS


Thor Arne Jacobsen
Direkte innvalg 70 17 83 03

VEDLEGG

loc:\p5\sulakomm_990501

F- SAK 71/99
VEDLEGG 1
SIDE 1

Vedlegg 1

Prosjekt Eiendom AS Holsneset 15 6030 LANGEVÅG	Telefon: 70 19 36 60 / 70 17 83 00	Telefaks: 70 19 36 04 / 70 17 83 01	Mobiltilf.: 908 22 379
--	--	---	---------------------------

Prosjekt Eiendom AS Holsneset 15 6030 LANGEVÅG	Telefon: 70 19 36 60 / 70 17 83 00	Telefaks: 70 19 36 04 / 70 17 83 01	Mobiltilf.: 908 22 379
--	--	---	---------------------------

41

Sunde/Leirvåg borettslag

Finansieringsplan

Kjøp av leilighet fra Prosjekt Eiendom AS

Pr. boenhet/leilighet
Nkr 780 000,00

Oppstartingstilskudd fra Husbanken

Nkr 175 000,00

Lån fra Husbanken

Nkr 565 000,00

Sum lån og tilskudd

Nkr 740 000,00

Innskudd fra beboer

Nkr 40 000,00

Event. udekket finansiering

Nkr 0,00

Finansieringsplan

Egenkapital i kr: 40 000
Egeninnsats i kr: 0
Boligtilskudd i kr: 175 000

Navn på låntaker:
Omsorgsleiligheter
Sunde/Leirvåg boligfelt

Legg inn Husbankrenten her
Flytende 6,70%
Fast 5,60%
Gebyr pr. år kr 144

	Lån 1	Lån 2	Lån 3	Totalt	Inkl. anleggskostnader
Beløp i kr.:	565 000			565 000	780 000
Annuitet/serie:	a			a	a - annuitetslån, s - serielån
Løpetid:	30 år				
Avdragsfritt:	0 år				
Terminert pr år:	4				
Nominell rente:	5,60%				
Termingebyr i kr:	36				
Effektiv rente:	5,75%			5,32%	

Mån. leieinntekt i kr: 4 100
Skattefradrag: 28,0%
Inflasjon: 2,0%

Lånekostnader

Pr år	Pr måned			Å betale (gj.sn.)	Rentefradrag	Leieinntekt	Resultat	Infljustert
	År	Lån 1	Lån 2					
1	39 136			3 261	-738	-4 100	-1 577	-1 577
2	39 136			3 261	-728	-4 100	-1 567	-1 617
3	39 136			3 261	-717	-4 100	-1 556	-1 657
4	39 136			3 261	-706	-4 100	-1 545	-1 695
5	39 136			3 261	-694	-4 100	-1 533	-1 732
6	39 136			3 261	-682	-4 100	-1 520	-1 768
7	39 136			3 261	-669	-4 100	-1 507	-1 803
8	39 136			3 261	-655	-4 100	-1 493	-1 837
9	39 136			3 261	-640	-4 100	-1 478	-1 870
10	39 136			3 261	-624	-4 100	-1 463	-1 901
11	39 136			3 261	-608	-4 100	-1 446	-1 932
12	39 136			3 261	-590	-4 100	-1 429	-1 961
13	39 136			3 261	-572	-4 100	-1 410	-1 989
14	39 136			3 261	-552	-4 100	-1 391	-2 017
15	39 136			3 261	-532	-4 100	-1 370	-2 043
16	39 136			3 261	-510	-4 100	-1 348	-2 068
17	39 136			3 261	-487	-4 100	-1 325	-2 092
18	39 136			3 261	-462	-4 100	-1 301	-2 115
19	39 136			3 261	-436	-4 100	-1 275	-2 136
20	39 136			3 261	-409	-4 100	-1 248	-2 157
21	39 136			3 261	-380	-4 100	-1 219	-2 177
22	39 136			3 261	-350	-4 100	-1 189	-2 195
23	39 136			3 261	-318	-4 100	-1 156	-2 213
24	39 136			3 261	-284	-4 100	-1 122	-2 229
25	39 136			3 261	-248	-4 100	-1 086	-2 244
26	39 136			3 261	-210	-4 100	-1 048	-2 258
27	39 136			3 261	-169	-4 100	-1 008	-2 271
28	39 136			3 261	-127	-4 100	-965	-2 283
29	39 136			3 261	-82	-4 100	-920	-2 294
30	39 136			3 261	-34	-4 100	-873	-2 304

F-SAK 71/1999
VEDTAK 1 SIDE 2

Driftsbudsjett Sunde/Leirvåg borettslag

Månedsoversikt

	Beløp per måned	Antall boenheter	Sum alle boenheter
Husleie 3 roms	Nkr 4 100,00	4,00	Nkr 16 400,00
Husleie 2 roms	Nkr 0,00	0,00	Nkr 0,00
SUM INNETEKTER	Nkr 4 100,00		Nkr 16 400,00
UTGIFTER:			
Betj. husbanklån *	Nkr 3 261,00	4,00	Nkr 13 044,00
Forsikring	Nkr 60,00	4,00	Nkr 240,00
Forretningsførsel	Nkr 120,00	4,00	Nkr 480,00
Komm.avgifter	Nkr 205,00	4,00	Nkr 820,00
Rep./vedlikehold	Nkr 95,00	4,00	Nkr 380,00
Vaktmestertjenester	Nkr 150,00	4,00	Nkr 600,00
SUM UTGIFTER	Nkr 3 891,00		Nkr 15 564,00
Overskuddslikviditet/Reserve	-209,00	4,00	-836,00

*) Husbanklån, kr. 565.000,- Rente: 5,6% - Nedbetaling over 30 år

TILDELINGSKONTRAKT

mellem

(nedenfor kalt andelseieren)

og

om rett til å få andel i _____ borettslag. _____ borettslag er eier av eiendommen gnr. _____, bnr. _____ kommune. Tildelingskontrakten er også mellom andelseieren og borettslaget om borettsinnskudd og rett til leie av bolig.

Oppdrnr. _____

F-565
1/3
7/1991

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAG

UTKAST TIL VEDTEKTER

- OMSORG -

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

borettslag er et andelslag som har til formål i skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret i _____ kommune.

Borettslaget er tilknyttet _____ Boligbyggelag som er forretningsfører.

§ 2. Andeler - ansvar.

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere.

_____ kommune kan stå som eier av inntil 30% av andelene. For øvrig kan bare enkeltpersoner (fysiske personer) være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel. Likevel kan boligbyggelag tegne og eie andeler i samsvar med § 5 i lov om borettslag.

Andelseierne skal fortrinnsvis være eldre og/eller omsorgstrengende hvor _____ kommune har tildelingsrett og rett til godkjenning av ny andelseier. Kommunes tildelingsrett og rett til godkjenning av ny andelseier er gyldig til og med det tyvende året etter stiftelse av borettslaget.

En andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret eller _____ kommune utpeker dersom ikke styret eller _____ kommune gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet. Overføring av andel skal godkjennes av _____ kommune som kan benytte sin tildelingsrett (innen fristen i § 3). Overdragelsesprisen fastsettes endelig av _____ Boligbyggelag med utgangspunkt opprinnelig innskudd justert med basis i konsumprisindeksen og korrigert for påkostninger og slitasje.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Likeledes hensyntas tildelingsretten til _____ kommune omtalt i § 3.

Styret kan nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med paragraf 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlig kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at melding er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent, dog gjelder samme meldingsfrist parallelt med melding til styret til _____ kommune i tildelingsperioden. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

§ 6. Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer med ikke mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmene er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlem velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

F
2
7/1/99

Vedlegg 2

44

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer, se dog lov om borettslag § 8, annet ledd. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaleder og sekretær.

§ 7. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

§ 8. Firmategning.

Lederen (varelederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 9. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.06.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 10. Saker som skal behandles av generalforsamlingen.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 7.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 12. Revisor.

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i boligbyggelaget.

§ 13. Endringer i vedtektene.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Borettslaget må ikke gå i oppløsning eller endre sine vedtekter uten samtykke fra Husbanken. I motsatt fall vil banken forbeholde seg retten til å kreve lånet tilbakebetalt med en frist på 3 måneder.

Endringer i vedtektene er ikke gyldige uten samtykke fra kommune og boligbyggelaget.

§ 14. Forholdet til borettslovene.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i Lov om Borettslag av 4. Februar 1960, jfr. Lov om Boligbyggelag av samme dato.

F - SAK 7/199
VEDLEGG 2
SIDE 2

§ 1. Tildeling av bolig.

På grunnlag av bygge- og finansieringsplan av 19 og i samsvar med vedtektene av har kommune tildelt andelseieren bolig på rom og kjøkken i borettslag. Boligen betegnes som leilighet nummer beliggende i bygning Boligen leveres i h.h.t. nedenfor nevnte kontraktsdokumenter i følgende gyldighetsrekkefølge:

- * Byggebeskrivelse av dato 1.04.1997 revidert 29.01.1998
- * Boligens plassering i h.h.t. leilighetsplan av 26.01.98, sist revidert dato
- * Fasadetegning av dato 29.01.98.
- * Romskjema av dato.

Andelseier er kjent med at detaljprosjektering pågår. Mindre vesentlige endringer med hensyn til utforming kan påregnes.

I planen som tilstiles andelseieren i utdrag er boligens standard og utstyr nærmere angitt. Det tas forbehold om å foreta nødvendige endringer i planen som ikke medfører at boligen blir vesentlig forringet.

§ 1.1 Tilleggsarbeider

Kjøper kan ikke kreve endringer eller tillegg i boligen. Eventuelle tillegg/forandringer må skje på eget initiativ etter overtagelse.

§ 2. Andel i borettslaget.

Andelseieren skal ha rett til å overta/tegne andel i borettslag. Andelen lyder på kr. 100,00 som andelseieren skal betale etter krav fra megler. Boligbyggelaget plikter å sørge for at andelseieren mot bekreftelse på innbetaling fra megler, får overta eller tegne andelen i borettslaget innen 18 mndr. etter at alle leilighetene i borettslaget er innflyttingsklare.

§ 3. Borettsinnskudd.

Andelseieren plikter å betale borettsinnskudd som er satt til kr. 40.000,- med tillegg av kr. 100,- pålydende for andelen. Borettsinnskuddet fremkommer som følger:

Totalinvestering	:	kr. 780.000,-
- Tilskudd fra Husbanken	:	kr. 175.000,-
- Husbanklån, denne andel	:	kr. 565.000
= Borettsinnskudd	:	kr. 40.000
Garasje	:	kr. 50.000,-

F - SAK 71/99
VEDLEGG 2
DIFC 3

+

Borettsinnskuddet innbetales som følger:

- 3.1 Forskudd innen 8 dager etter inngåelse av herværende kontrakt kr. 25.000,-
- 3.2 Det resterende innbetales en måned før boligen er innflyttingsklar i h.h.t. denne kontrakts bestemmelse om overtagelse av bolig.

Andelskapital kr. 100,- samt medlemskap kr. 250,- i NEBBL innbetales i tillegg samtidig med forskudd i h.h.t. pkt. 3.1.

Borettslaget tar forbehold om å forhøye borettsinnskuddet etter bestemmelsene i loven om borettslag.

Alle beløp nevnt i herværende kontrakt innbetales til Eiendomsmegleren klientkonto nr. uoppfordret innen de frister kontrakten bestemmer.

Andelseler gir Eiendomsmegleren ugjenkallelig fullmakt til å stille beløpet til rådighet for borettslaget, når det foreligger tilfredsstillende garanti i form av selvskyldergaranti fra bank eller forsikringsselskap for ferdigstillelse av eiendommen.

Borettsinnskuddet står på sperret konto hos megler inntil borettslaget utsteder en partialobligasjon eller det tinglyses sikringsobligasjon til sikkerhet for senere tinglysing av partialobligasjonen. Før sikringsobligasjonen kan slettes tinglyses partialobligasjon til sikkerhet for borettsinnskuddet.

Deponerer eller betaler andelseieren ikke borettsinnskuddet innen 14 dager etter skriftlig påkrav sendt på eller etter forfallsdag, eller inngår han ikke avtale med borettslaget om eventuell forhøyelse av borettsinnskuddet innen 14 dager etter at han har fått skriftlig anmodning om det, kan styret i borettslaget pålegge andelseieren å overdra denne kontrakt med betalt andelsbeløp og borettsinnskudd til en person som styret og kommune godkjenner, jfr. punkt 6. Er intet borettsinnskudd betalt, skal kontrakten med betalt andelsbeløp overdras til en person som styret utpeker. Innbetalte beløp forrentes ikke.

§ 4. Leie av bolig.

Andelseieren og borettslaget forplikter seg gjensidig til å inngå husleiekontrakt om den bolig som er nevnt i punkt 1 når boligen er ferdig til innflytting. Leien antas å bli kr. 40.000,- pr. år. Nekter andelseieren uten å ha hevningsrett etter punkt 5 å inngå husleiekontrakt som nevnt i første ledd, kan styret i borettslaget pålegge ham innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra denne kontrakt med betalt andelsbeløp og borettsinnskudd til en person som styret og kommune godkjenner, jfr. punkt 6. Borettslaget har rett til å få godtgjort av andelseieren tap som følge av at han nekter å inngå husleieavtale.

§ 5. Rett til å heve kontrakten.

Andelseieren kan heve denne kontrakt dersom byggearbeidene ikke er påbegynt innen et år etter at kontrakten er inngått. Blir det foretatt endringer i bygge- og finansieringsplanen uten at det er nødvendig av tekniske eller økonomiske grunner eller er forlangt av offentlig myndighet med den følge av borettsinnskuddet må forhøyes med mer enn 10 pst., eller at boligen blir vesentlig forringet, kan andelseieren heve avtalen dersom han ikke har godkjent endringen. Gjennomføres slike endringer uten at andelseieren er gjort kjent med det på forhånd, kan han heve avtale uten hensyn til om endringen var nødvendig eller forlangt. Retten til å heve avtalen etter dette ledd faller bort hvis andelseieren ikke har gjort bruk av den innen en måned etter at han fikk kjennskap til forholdet.

§ 6. Forkjøpsrett.

Det tas forbehold om å nytte vedtektsbestemt forkjøpsrett dersom denne med rettigheter og plikter overdras frivillig eller etter pålegg fra borettslaget. Dette gjelder også om andelen på annen måte blir overført til andre før boligen som nevnte i punkt 1 er blitt innflyttingsklar. Før boligen er innflyttingsklar kan overføring ikke skje til høyere pris enn summen av andelen og det borettsinnskuddet som er blitt fastsatt i henhold til punkt 3, tillagt rente av det andelseieren har innbetalt. Rentesummen skal utregnes på grunnlag av den rentestørrelse som gjelder i forbrukerforhold i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100 § 4 a. Dersom overføringen rammes av prisforskriftene for boliger i boligbyggelag, kan den ikke under noen omstendighet skje til høyere pris enn disse tillater. Det gjøres oppmerksom på at: kommune har tildelingsrett på andelene i 20 år fra stiftelse av borettslaget.

§ 7. Erstatningsansvar.

..... er som totalentreprenør ansvarlig overfor borettslag i h.h.t. lov om avhending av fast eiendom. De feil og mangler som påberopes av borettslag overfor totalentreprenøren, ansees også påberopt av andelseieren. Borettslag skal sørge for at omforente mindre vesentlige mangler utbedres innen rimelig tid. Retten til å gjøre krav om erstatning gjeldende tapes dersom de ikke påberopes innen rimelig tid etter at grunnlaget for kravet ble eller burde blitt oppdaget.

Som sikkerhet for sin oppfyllelse av reklamasjonsarbeider stiller totalentreprenøren bank- eller forsikringsgaranti på 3% av kontraktssummen i ett år etter overtagelse mellom totalentreprenøren og borettslag.

Reklamasjonsretten er totalt 5 år fra overtagelse.

§ 8. Fremdrift og forbehold

Fremdriften i prosjektet er avhengig av samspill mellom en rekke faktorer, slik som eksterne leverandører og offentlige myndigheter. Fremdriftsplanen er derfor kun å oppfatte som veiledende, og vil kunne bli endret under oppføring/bygging av eiendommen.

Det tas forbehold om at andelseieren godkjennes av ? kommune i h.h.t. tildelingsretten.

Det tas forbehold om offentlige myndigheters godkjenning av prosjektet. Det tas forbehold om inngåelse av kjøpekontrakt mellom som selger og som kjøper. Det tas forbehold om innvilget Husbanklån som budsjettert og at tilskuddet fra Husbanken blir som budsjettert. Ved vesentlige endringer i forutsetningene for herværende kontrakt står selger fritt til å frafalle kontraktsforholdet. Kjøpers hevingsrett fremgår av herværende kontrakts § 5.

§ 9. Overtagelse

Ved oppstart av trearbeider vil bindende fremdriftsplan med overtagelsesdatoer bli oversendt kjøper. Ved denne kontrakts underskrift er overtagelse stipulert til høst/vinter 98. Selger tar forbehold om at forsinkelser i prosjektet kan skje.

Selger plikter å varsle kjøper om endelig dato for overtagelse med minimum 5 ukers varsel.

Når boligen er klar for innflytting og kontroll for midlertidig brukstillatelse er gjennomført, avholdes besiktigelse og overtagelse mellom entreprenøren styret i btl. og kjøper. Feil og mangler under denne besiktigelse og overtagelse protokolleres. Overtagelsesprotokollen signeres av styret i btl. og kjøper eller den kjøper skriftlig har bemyndiget. Leiligheten skal ved overtagelse være vasket og ryddet slik at leiligheten stilles ledig for kjøper. Kjøperen kan dog ikke nekte overtagelse p.g.a. mindre vesentlige feil og mangler som gjenstår å utbedre. Overtagelse kan heller ikke nektes p.g.a. at utearealene ikke er ferdigstillet.

Det skal gås separat ferdigbefaring og overtagelse for fellesarealer, tekniske anlegg og utearealer. Samtlige andelseiere er representert ved styret i btl. i denne overtagelsen.

§ 10. Underskrifter

Denne kontrakt er undertegnet i 6 eksemplarer, ett til andelseier, ett til Boligbyggelag, ett til og 2 til Eiendomsmegleren.

..... den 19

Andelseierens underskrift:

For totalentreprenøren:

For borettslaget:

F-SAK 71/99
VEDLEGG 2 SIDE 4

47

Prosjekt Eiendom A/S
Holsneset 15
6030 LANGEVÅG

97/010580	OHB
10.09.1997	
614	
97/01974	

Vår ref.: 010425/97 Journalnr.: 01974/97 Arkivnr.: 614 Dato: 09.09.97

AVTALE MELLOM PROSJEKT EIENDOM OG SULA KOMMUNE

Melding om vedtak.

Saka er behandla av FORMANNSKAPET.

Dato 02/09/97
Sak nr 0120/97

Vedtaket går fram av vedlagte saksdokument.

Vi ber om at vi får melding når stiftinga er etablert, slik at endeleg avtale kan inngåast.

Skulle det vere spørsmål eller uklare punkt knytt til vedtaket, er det berre å kontakte Odd Harald Bjørnøy, som er saksbehandlar.

Med helsing

Gunvor R. Aannø
Gunvor Reistad Aannø
ordfører

Ragnhild Fiskerstrand
Ragnhild Fiskerstrand
konsulent

F - sak: 71/99
VEDLAGT
B
SIDE 1

Kopi til: Helse- og sosialutvalet

Sak.nr.: 0120/97
J.nr. : 01974/97
R.nr. : 009951/97
Ark.nr.: 614
Dato : 03.09.97

Saknummer 0047/97 Utvalg HELSE- OG SOSIALUTVALET Møtedato 27.08.97 Avd/Saksb HKT/OHB
0120/97 FORMANNSKAPET 02.09.97 HKT/OHB

AVTALE MELLOM PROSJEKT EIENDOM OG SULA KOMMUNE

Vedlegg:

1. F-sak 0195/96 Samarbeid om utbygging av private omsorgsbustader.
2. Utkast til avtale mellom prosjekt Eiendom A/s ved Kjell Olav Holen og Sula kommune

B a k g r u n n

Formannskapet ga rådmannen fullmakt til å føre forhandlingar med firmaet Prosjekt Eiendom A/S og legge fram eit forslag til avtale for formannskapet til godkjenning. Slike forhandlingar er ført og resultatet blir no lagt fram ved det utkastet til avtale som ligg ved. Då ei totalvurdering av behovet må ligge til grunn for ein mogeleg avtale blir avtalen lagt fram for Helse og sosialutvalet for ei faglegpolitisk vurdering.

Vedlegg 3

S a k s o p p l y s n i n g a r

Mogelege brukarar:

Sula kommune har i 1997: 931 innbyggjarar over 67 år.(over 80 år: 250)
Prognosane frå Statistisk sentralbyrå viser at i 2002 vil det bo 991 personar over 67 år i kommunen (299) og i år 2010 vil talet på innbyggjarar over 67 år ha endra seg til 979 (356).

I tillegg har kommunen ca. 295 uføretrygda over 16 år og ca. 350 personar hjelpe eller grunnstønad eller begge deler (dvs. dei har stort behov for hjelp).

48

Det er desse gruppene som er moglege brukarar av slike bustader som er tenkt sett opp i Sunde/Leirvåg bustadfelt.

Tilgjengelege ressursar:

Kommunen har i dag 48 sjukeheimplassar. Dette svarar i dag til 19,2 % av talet på innbyggjarar over 80 år.

I tillegg har kommunen 70 omsorgs/trygdebustader:	
Kveldsro I	26
Vågstunet Mauseidvåg (ferdig 97/98)	10
Nausthaugen	10
Kveldsro II	8
Djupdalen trygdebustader	3
Molvær bustader (herav 2 barnebustader)	8
Nymarkveien (kommunalt eigde husvære)	5

Alle desse bustadane har i dag tilgang på hjelp døgnet rundt enten ved at det er døgnteneste ved bustadane eller ved at dei har tilgang på døgntenesta i den åpne omsorga.

Vurdering

Nasjonale mål og statistikk:

Det er eit nasjonalt mål at kommunane har plassar med heildøgns tenestetilbod (institusjonsplassar) tilsvarande 25% av talet på innbyggjarar over 80 år. Etter dei siste framskrivingane av utviklinga av folketalet bør kommunen ha desse plassane i tillegg til Sulatunet (48):

1997: 14
2002: 27
2010: 41

Det er likevel fullt forsvarleg å dekkje denne målsettinga ved å ha ei godt utbygd åpen omsorg. Ei godt utbygd åpen omsorg betyr m.a. nok bustader som er lagt til rette for brukarar med særlege behov.

Kommunane i Møre og Romsdal har gjennomsnittleg 0,88 slike bustader pr 100 innbyggjarar. (Sula skulle, for å nå dette nivået hatt: 60 + manglande institusjonsdekning, 14 = 74.) Landsgjennomsnittet for kommunar med omlag same folketal er 0,91 pr. 100 innbyggjar. Sula skulle då hatt: 61 + manglande institusjonsdekning, 14 = 75.

Behov framover:
2002: 75+27=102
2010: 89+41=130

Reelle behov:

Dei siste gongane det har vore tildelt omsorgsbustader har det vore fleire søkjarar enn ledige bustader. Helse og sosialetaten og utbyggaren kjenner til og har vore i kontakt med moglege kjøparar/leigarar som er interessert i særleg tilrettelegde bustader i dette området. Dette gjeld særleg brukarar som ikkje høyrer med til gruppa "eldre".

Andre utbyggingsplanar:
Fiskarstrand Vel (år 1999/2000)

6/10 bustader

Forslag til planer:

Langevåg (år 2001) (også for demente) 12 bustader

Gruppebustader for brukarar med særskilte problem (psykiatri/rus) (år 2001/2006) 4 bustader

Sett i høve til dei tala for behov som det er mogleg å legge fram i denne samanhengen skulle det vere behov for desse bustadane i tillegg til dei som er under bygging og dei det er konkrete planar om å bygge.

Ein vil kome attende til ei nærare vurdering av reelle behov og planar for utbygging i samheng med ein rullering av helse og sosial-planen.

Konklusjon

Forhandlinga om kontrakt mellom kommunen og firmaet Prosjekt Eiendom A/S er gjennomført. Kontrakten medfører at utbyggjar sit med det økonomiske og administrative ansvaret for bustadane. Kommunen gir brukarane den same døgntenesta som dei andre innbyggjarane i kommunen. Dei husværa utbyggaren ikkje får seld søkjer kommunen om tilskot til som omsorgsbustader med kr 175.000,- pr bustad og formidlar dette vidare til utbyggjar. Kommunen har då retten til å tildele desse bustadane i 8 år framover. Tilskotet skal brukast til å gjere husleiga til brukarane så låg som mogleg.

Bustader som utbyggjar får seld til brukarar med særskilte behov kan få særskilte tilskot etter andre reglar enn vanlege omsorgsbustader.

Så langt det er råd å utgreie dette viser statistikk og erfaring at det er behov for desse bustadane i tillegg til dei som alt er under bygging og planlegging.

INNSTILLING:

Utkastet til avtale med Prosjekt Eiendom A/S v/Kjell Olav Holen om bygging av 4 bustader etter dei krava Husbanken set for omsorgsbustader blir godkjend.

Odd Harald Bjørnøy
sektorsjef

F
3
7/199
2

49

Vedtak i saka til:

Prosjekt Eiendom A/S v/Kjell Olav Holen
Helse og sosialutvalet

Utsettingsforslaget fall med ei mot 6 røyster.

Formannskapet gjorde deretter slikt samrøystes vedtak:

1. Sula formannskap godkjenner at det blir inngått avtale med stifting etablert av Prosjekt Eiendom A/S i tråd med nytt vedlegg 3.
2. Ordføreren får fullmakt til å skrive under på endeleg avtale når stiftinga er etablert."

TILRÅDING I HELSE- OG SOSIALUTVALET I MØTE 27.08.97 :

6 voterande

...
Forslag frå Jan Erik Andreassen:

HS-utvalet har ingen prinsipielle merknader til utkastet til avtale med Prosjekt Eiendom A/S v/Kjell Olav Holen.

Forslaget frå Jan Erik Andreassen vart vedteke samrøystes.

Odd-Harald Bjørnøy
referent

Ragnhild Fiskerstrand
Ragnhild Fiskerstrand
referent

PÅSKRIFT AV RÅDMANNEN AV 28.08.97:

Merknader frå rådmannen med evt. korrigerert innstilling vil bli lagt fram i møtet.

Bernt Westad
rådmann

Ragnhild Fiskerstrand
konsulent

VEDTAK I FORMANNSKAPET I MØTE 02.09.97 :

For Marit Løvoll møtte Per Sortehaug.

7 voterande

...
Det vart opplyst at det ikkje er Prosjekt Eiendom A/S som skal stå for utleige av omsorgsbustadene, men ei stifting som skal etablerast av Prosjekt Eiendom A/S.
Avtalen og kommunen sitt vedtak må endrast tilsvarande.

Karl Fredrik Bolstad sette fram forslag om å utsette saka for å få framlagt ein del nærare avklaringar.

E SAK 7/199
 VEDLEGG 3 SIDE 3

HELSE- OG SOSIALKONTORET

SAKSDOKUMENT

Sak.nr.: 0195/96
 J.nr. : 02334/96
 R.nr. : 013996/96
 Ark.nr.: 614

Dato : 29.11.96

Saknummer Utvalg
 0077/96 HELSE- OG SOSIALUTVALET
 0195/96 FORMANNSKAPET

Møtedato Avd/Saksb
 27.11.96 HKT/ERV
 03.12.96 HKT/ERV

SAMARBEID MED UTBYGGING AV PRIVATE OMSORGSBUSTADER

Vedlegg:

1. Notat frå Prosjekt Eiendom as v/ Kjell Olav Holen, Langevåg.

B a k g r u n n

Kjell Holen har tatt kontakt med kommunen for å drøfte samarbeid kring etablering av private omsorgsbustader i Sunde/Leirvåg bustadfelt. Det vert med dette lagt fram ei sak der ein også på prinsippielt grunnlag drøfter kommunen si haldning til denne henvendelsen.

S a k s o p p l y s n i n g a r

Prosjektet:

Helse- og sosialadministrasjonen hadde etter initiativ frå Prosjekt Eiendom eit møte 27.9.96 der ein drøfta det aktuelle prosjektet. Prosjektet vil ha dei første bustadane ferdig til våren, og det er planlagt ei utvikling av feltet for ein variert befolkningsutvikling, der m.a. ein skilte av bustadane vert tilpassa leigetakarar med omsorgsbehov. Denne prosjektutviklinga er i tråd med dei merknadane som helse- og sosialutvalet hadde til den aktuelle reguleringsplanen.

Holen kan tenkje seg eit samarbeid med Sula kommune, der Prosjekt Eiendom a.s. eiger og driver bustadane, og der kommunen har tildelingsrett til eit antall bustader etter nærare avtale.

Definisinjon av begrepet omsorgsbustad.

Omsorgsbustadbegrepet vart lansert av Husbanken i samband med innføring av eit nytt oppstartingsstilskot til bustader som er tilrettelagt for heildøgns pleie- og omsorgstenester.

Formålet med tilskotet var å stimulere kommunane til å opprette nye bustader tilrettelagt for heildøgns pleie- og omsorgstenester (omsorgsbustader). Siktemålet var i tillegg at kommunane ved planlegging og etablering av varige bustadløysningar skulle prioritere utvikling av tilrettelagte bustader med nausynt service som eit alternativ til tradisjonelle institusjonar.

Det aktuelle oppstartingsstilskotet på kr. 100.000,- pr. bustad kan berre utbetalast til kommunen.

Kommunen står likevel fritt til eventuelt å vidaretildele tilskotet til eigarar som kommunen inngår avtale med (t.d. stiftelser eller burettslag). Det må framgå av vedtekter eller lignande at bustadane berre kan nyttast av eldre eller andre med pleie- og omsorgsbehov. Ei avtale må innehalde ei forutsetning om at kommunen kan disponere bustaden eller ha tildelingsrett i minst 8 år etter utbetaling av tilskotet.

Det er stilt særlege krav til utforminga av ein omsorgsbustad, m.a. må bustadens privatareal vere på min. 40 m². Bustaden må innehalde kjøkken, bad, soverom og vindu og ha nøytral adkomst. Ein sjølvstendig bustad skal ha eit areal på minimum 55 m² og tilfredstille Husbankens minstestandard og livsløpstandard.

For å få oppstartingsstilskot må kommunen gjere eit vedtak som stadfester at kommunen har ei heildøgns pleie- og omsorgsteneste. Omsorgspersonalet skal vere tilgjengeleg i rimeleg nærleik heile døgnet sju dagar i veka. Det aktuelle vedtaket må innehalde ei stadfesting av dei tenestene kommunen kan tilby og på kva måte desse tenestene er organisert for å inkludere desse nye bustadane.

Det kan søkjast om tilskot fortløpande ut over i året.

Tilskotet vert utbetalt når kommunen kan dokumentere at bustadane er ferdigstilt.

V u r d e r i n g

Det er positivt at private aktørar arbeider med prosjekt som kan avlaste kommunen i høve til bustadutvikling for omsorgstrengande brukarar.

I Sula kommune har ein p.t. 2 omsorgsbustadprosjekt under planlegging:

F-SAK 71/96

~~F-SAK 120/97~~
VEDLEGG 1 SIDE

Vedlegg 4

1. Ca.10 bustader i Mauseidvåg i regi av Mauseidvåg bustadstifting. Byggestart tidleg våren 97.
2. Ca.4-6 bustader i Fiskarstrand. Under planlegging.

I tillegg er det i budsjettet for 1997 rådd til etablering av ein stiftelse for å bygge ut omsorgsbustader i Langevågsområdet.

Dei prosjekta ein har under planlegging/prosjektering vil på sikt kunne dekke opp kommunens behov for omsorgsbustader til eldre bebuarar.

Vi har imidlertid behov for bustader til ein del yngre funksjonshemma brukarar med behov for løpande omsorg. Desse fell ikkje miljømessig innafør dei omsorgsbustadprosjekta som er under planlegging.

Ein vil difor sjå positivt på etablering av frå 2-4 omsorgsbustader på Sunde i det aktuelle bustadfeltet, der vi har fleire brukarar som eit slikt butiltak ville kunne passe til.

Prosjektet vil ikkje påføre kommunen direkte kostnader i samband med bygging og drift av bustadane(sjølvfinansiert), men vil kunne medføre personavhengige pleie- og omsorgskostnader som for andre innbyggjarar i Sula kommune.

Eg ser positivt på at private søker om å få bygge omsorgsbustader.

Alle slike søknader må likevel vurderast individuelt med utgangspunkt i registert behov i kommunen og personalressursane ein kan nytte til omsorgstiltaka.

Det er og slik at oppstartingsstilskotet kan nyttast til drift, men ein reknar med at om kommunen drar dette tilskotet inn i si drift, så vil ikkje dei private aktørane sjå på eit samarbeid som interessant. Ein rår difor til at eit oppstartingsstilskot prinsippielt, om ikkje særlege grunnar skulle tilseie noko anna, går inn som delfinansiering av byggeprosjektet.

K o n k l u s j o n

Eg ser positivt på at private utbyggjarar søker om å få bygge omsorgsbustader, der delfinansieringa er tenkt løyst ved bruk av oppstartingsstilskot frå Husbanken. Slike søknader vil bli handsama kvar for seg, sett i høve til kommunen sine planar, registrerte behov og ressursituasjon.

Ein rår til at rådmannen får fullmakt til å inngå ein avtale med Prosjekt Eiendom as v/ Kjell Olav Holen for 2-4 omsorgsbustader i byggefeltet Sunde/Leirvåg.

INNSTILLING:

1. Sula formannskap vedtar i samsvar med premissane i saka å gje rådmannen fullmakt til å inngå ein avtale med firma Prosjekt Eiendom as om disposisjons- og tildelingsrett av 2-4 omsorgsbustader i byggefeltet Sunde/Leirvåg i 1997.

Bernt Westad
rådmann

Einar R. Vonstad
sektorsjef

Vedtak i saka til:

Prosjekt Eiendom as, v/ Kjell Olav Holen
Sektorsjef for helse- og sosial
Teknisk sektor
Omsorgssjefen
Sosialleiar

TILRÅDNING I HELSE- OG SOSIALUTVALET I MØTE 27.11.96 :

6 voterande

Etter ei drøfting i helse- og sosialutvalet la sektorsjefen fram fylgjande tilleggsforslag:

"Nytt pkt.2:

Sula formannskap vil prinsippielt streké under at søknader om private omsorgsbustader må tilpassast kommunen sitt plan- og utviklingsarbeid i omsorgssektoren, og difor må planleggjast og førebuaast i eit samarbeid med helse- og sosialsektoren og handsamast som einskildsaker."

Rådmannen sitt framlegg med tillegg til nytt pkt.2 frå sektorsjefen vart samrøystes tilrådd.

Einar R. Vonstad
referent

F-SAK 71/99
VEDLEGG 4 SIDE 2

F-SAK 120/97
VEDLEGG 2
Snr 2

PÅSKRIFT AV RÅDMANNEN AV 28.11.96:

Sjølvs om eit slikt samarbeid med private utbyggjarar er både interessant og positivt, vil eg understreke at eit kommunalt engasjement må ha grunnlag i konkret behov for omsorgsbustader i det aktuelle området.

Det må vidare vere ein klar føresetnad at det ikkje medfører meirutgifter (td. i form av auka omsorgsbehov) i høve til det kommunen ville hatt om dei som skal flytte inn i desse bustadene hadde budd i sin opprinnelege bustad eller i bustad finansiert på annan måte.

I så fall må dekking av meirutgifter vere avklara før det evt. vert inngått samarbeidsavtale.

INNSTILLING:

1. Sula formannskap vedtar å gi rådmannen fullmakt til å inngå ein avtale i samsvar med premissane i saka, med firma Prosjekt Eiendom AS om disposisjons- og tildelingsrett til 2-4 omsorgsbustader i byggefeltet Sunde/Leirvåg i 1997.

Det må vere ein føresetnad at det er eit konkret behov for omsorgsbustader i dette området og at ei slik buform ikkje medfører meirutgifter for kommunen i høve til andre bualternativ for dei aktuelle brukarane.

2. Sula formannskap vil prinsipielt streke under at søknader om private omsorgsbustader må tilpassast kommunen sitt plan- og utviklingsarbeid i omsorgssektoren, og difor må planleggjast og førebuast i eit samarbeid med helse- og sosialsektoren og handsamast som einskildsaker."

Bernt Westad
rådmann

Ragnhild Fiskerstrand
konsulent

VEDTAK I FORMANNSKAPET I MØTE 03.12.96:

Før Karl Fredrik Bolstad møtte Erling Olav Brenne.

7 voterande

...
Gunvor Reistad Aannø sette fram forslag om slik endra ordlyd i 1. avsnitt i pkt. 1:

"Sula formannskap gir rådmannen fullmakt til å føre forhandlingar med firmaet Prosjekt Eiendom A/S om disposisjons- og tildelingsrett til 2-4 omsorgsbustader i byggefeltet Sunde/Leirvåg. Forhandlingane skal oppsummerast i eit forslag til avtale som vert å legge fram for formannskapet til godkjenning."

Rådmannen si innstilling med endringsforslaget frå Gunvor Reistad Aannø vart samrøystes vedtatt.

Formannskapet sitt vedtak lyder dermed slik:

- "1. Sula formannskap gir rådmannen fullmakt til å føre forhandlingar med firmaet Prosjekt Eiendom A/S om disposisjons- og tildelingsrett til 2-4 omsorgsbustader i byggefeltet Sunde/Leirvåg. Forhandlingane skal oppsummerast i eit forslag til avtale som vert å legge fram for formannskapet til godkjenning.

Det må vere ein føresetnad at det er eit konkret behov for omsorgsbustader i dette området og at ei slik buform ikkje medfører meirutgifter for kommunen i høve til andre bualternativ for dei aktuelle brukarane.

2. Sula formannskap vil prinsipielt streke under at søknader om private omsorgsbustader må tilpassast kommunen sitt plan- og utviklingsarbeid i omsorgssektoren, og difor må planleggjast og førebuast i eit samarbeid med helse- og sosialsektoren og handsamast som einskildsaker."

Ragnhild Fiskerstrand
Ragnhild Fiskerstrand
referent



Prosjekt Eiendom AS

Sula kommune
Helse- og sosialsjef Kjetil Fylling

€030 Langevåg

SULA KOMMUNE HELSE- OG SOSIALADM.	
Reg.nr. 99/604842	Saksbeh. KF
27.05.1999	
Ark.kode P 123	
Ark.kode S	
Jnr.	Unk.nr.
Tilstandsgr.	

Kopi: G.T.
R.B.G.
B.W.
G.Aa.

Deres ref.:

Vår ref.:
TAJ/-

Dato:
21 mai 1999

SAKER :

- EVENTUELL ØKNING FRA 4 TIL 8 OMSORGS-
BOLIGER PÅ SUNDE/LEIRVÅG.
- UTBYGGING AV 8 OMSORGSLEILIGHETER I
LANGEVÅG SENTRUM (GAVEHUSET).
- BOKOLLEKTIV FOR SENIL DEMENTE I LANGEVÅG.

Som en oppfølging av de saker vi drøftet under gårsdagens møte, kan vi bekrefte at det etter forespørsel til Husbanken er oppgitt å være mulig å øke antall boenheter på Sunde fra 4 til 8. Husbanken påpeker at de for tiden ikke har ledige lånemidler, og at de - avhengig av eventuelle økte lånerammer fra staten - må henvise til andre låneinstitusjoner med lånedelen. Dersom det er ønskelig fra kommunen med dette økte antallet, ber vi om rask tilbakemelding.

Når det gjelder eventuell utbygging av 8 boenheter i Langevåg sentrum, vil vi i tiden fremover prosjektere og kalkulere en slik utbygging, med tanke på å kunne tilby leiligheter til akseptable leievilkår. Dette vil klart forandre redusert areal (2.roms), eventuelt komplettert med "gjesterom" for bruk av pårørende/besøkende/pleiepersonell. Så snart det foreligger skisser over mulig utbygging, vil vi ta kontakt for presentasjon overfor kommunen.

Som nevnt for Dem under møtet, har vi etter hvert bygget opp en kompetanse rundt løsninger av funksjonsriktige boliger for eldre- og pleietrengende, og har

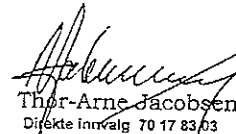
også i samarbeid med profesjonelle aktører utviklet gode løsninger på bokollektiv for senil demente. Vår løsning, som presentert for Dem under møtet, har forøvrig fått en anbefaling av **nasjonalt kompetansesenter for aldersdemens**.

Vi skal i samarbeid med TryTo Eiendom AS (Trygstad Bygg AS) levere en utbygging for Ålesund kommune, som omfatter helsesenter, 18 omsorgsboliger og bokollektiv for 2 x 6 enheter for senil demente.

Vi håper også å komme i betraktning når Sula kommune skal gå på en utbygging av tilsvarende bokollektiv. Det vil være mulig å tilpasse eksisterende planløsning som presentert for Dem under møtet, som jo vil ha klare kostnadsbesparende elementer, med tanke på arkitekt og konsulentkostnader knyttet til tegning og prosjektering.

Vi imøteser gjerne Deres tilbakemeldinger på ovennevnte saker.

Med vennlig hilsen
Prosjekt Eiendom AS


Thor-Arne Jacobsen
Direkte innvalg 70 17 83 03


Kjell Olav Helen

F-SAK 7/199
5 SIDE 1

vedlegg 5

loc:\p5\sulakomm_990502

Prosjekt Eiendom AS Holsneset 15 6030 LANGEVÅG	Telefon: 70 19 36 60 / 70 17 83 00	Telefaks: 70 19 36 04 / 70 17 83 01	Mobiltf.: 908 22 379
--	--	---	-------------------------

63 av 89

Prosjekt Eiendom AS Holsneset 15 6030 LANGEVÅG	Telefon: 70 19 36 60 / 70 17 83 00	Telefaks: 70 19 36 04 / 70 17 83 01	Mobiltf.: 908 22 379
--	--	---	-------------------------

54

PROTOKOLL

for
konstituerende generalforsamling

i SUNDE-LEIRVÅG BORETTSLAG

tilknyttet ÅLESUND BOLIGBYGGELAG

Ar 19.99... den .28. oktober..... ble det holdt konstituerende generalforsamling

i ... Sunde-Leirvåg..... borettslag.

Til stede på vegne av Ålesund..... boligbyggelag
som stifter av borettslaget var

Kjell Olav Holen, Kjetil Fylling, Thor-Arne Jacobsen.....

Steinar Hanken, Wenche Dahl, Ingebjørg Hareide-Klungsoyr.....

Det ble fastsatt følgende stiftelsesvilkår:

1. Borettslaget skal ha til formål å skaffe de fremtidige andelseiere bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boligene i slike bygg til andelseierne.

Borettslaget skal dessuten ha til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har borettslaget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

2. Borettslaget skal ha sitt forretningskontor i Ålesund..... kommune.
3. Andelene skal lyde på 100 kroner.
4. Bare boligbyggelaget og andelseiere i boligbyggelaget kan bli andelseiere i borettslaget.
5. Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett.
6. Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett medlem av styret med varamann.
7. Boligbyggelaget skal være uoppsigelig forretningsfører for borettslaget.
8. Utgiftene i anledning stiftelsen skal dekkes av borettslaget etter oppgave.

Stifteren har for øvrig ikke fått provisjon eller andre særfordeler i anledning av avtaler som er inngått med sikte på stiftelsen, eller som borettslaget skal overta.

Denne stiftelsesoverenskomst forplikter ikke laget til å overta noen formuesgjenstand som ikke består i penger.

Deretter tegnet boligbyggelaget³..... andeler.

Det ble fastsatt følgende vedtekter: (Se dok. 4.2)

Til styret ble valgt:

..Kjell Olav Holen boligadr. Harhaugveien 20, 6030 Langevåg **formann**
..Kjetil Fylling boligadr. c/o Sula kommune, 6030 Langevåg
..Steinar Hanken boligadr. c/o Å-BQ, Einarvikgt. 7, 6002 Ålesund
..... boligadr.:
..... boligadr.:

Varamenn:

..Eli Holen boligadr. Harhaugvegen 20, 6030 Langevåg
..Gunnar Irones boligadr. c/o Sula kommune, 6030 Langevåg
..Wenche Dahl boligadr. c/o Å-BQ AL, Einarvikgt. 7, 6002 Ålesund
..... boligadr.:
..... boligadr.:

Revisor er G.I. Thomassens Revisjonsfa. næringsadr.: Øwregt. 24, 6004 Ålesund
som er revisor i boligbyggelaget.

Ålesund..... den 28.10..... 19.99..

På vegne av ÅLESUND BOLIGBYGGELAG

Steinar Hanken

Kjell Olav Holen

Kjetil Fylling

VEDTEKTER FOR SUNDE-LEIRVÅG BORETTSLAG

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

Sunde-Leirvåg borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret i Ålesund kommune.

Borettslaget er tilknyttet Ålesund Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

§ 2. Andeler - ansvar.

Andelene skal være på *ett hundre kroner*. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere.

Sula kommune kan stå som eier av inntil 30% av andelene. For øvrig kan bare enkeltpersoner (fysiske personer) være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel. Likevel kan boligbyggelag tegne og eie andeler i samsvar med §5 i lov om borettslag.

Andelseierne skal være personer med behov for tilrettelagt bolig p.g.a. alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom, hvor Sula kommune har tildelingsrett og plikt til og med det tyvende året etter stiftelse av borettslaget.

En andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel .

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret eller Sula kommune utpeker, dersom ikke styret eller Sula kommune gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet. Overføring av andel skal finne sted ved tildeling av Sula kommune i samsvar med § 3.

Overdragelsesprisen fastsettes endelig av Ålesund Boligbyggelag AL, med utgangspunkt i opprinnelig innskudd, justert med basis i konsumprisindeksen og korrigert for påkostninger og slitasje.

§ 5. Godkjenning an ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Likeledes hensyntas tildelingsrett- og plikten til Sula kommune omtalt i § 3.

Styret kan nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med paragraf 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlig kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at melding er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent, dog gjelder samme meldingsfrist parallelt med melding til styret til Sula kommune i tildelingsperioden.

Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktig eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

§ 6. Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmene er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlem velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer, se dog lov om borettslag § 8, annet ledd.

Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaleder og sekretær.

§ 7. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som nevnt i § 1, tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

§ 8. Firmategning.

Lederen (varalederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 9. Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.06.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 10. Saker som skal behandles av generalforsamlingen.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer , jfr. Vedtektene § 7.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 14 , avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 12. Revisor.

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i boligbyggelaget.

§ 13. Endringer i vedtektene.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.


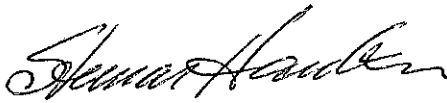
Borettslaget må ikke gå i oppløsning eller endre sine vedtekter uten samtykke fra Husbanken. I motsatt fall vil banken forbeholde seg retten til å kreve lånet tilbakebetalt med en frist på 3 måneder.

Endringer i vedtektene er ikke gyldige uten samtykke fra Sula kommune og boligbyggelaget.

§ 14. Forholdet til borettslovene.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i Lov om Borettslag av 4. Februar 1960. jfr. Lov om Boligbyggelag av samme dato.

Ålesund, den 28.10.1999



Steinar Hanken

Kjell Olav Holen



Kjetil Fylling



Husbanken
V/Monica Kitelsen,
Postboks 7650,

5020 BERGEN

Vår ref
99/02206-015

Saksbeh
GT

Ark.
613 F

Dykkar ref.

Dato
01.08.00

OMSORGSBUSTADER SUNDE/LEIRVÅG AVTALE OM TILDELINGSRETT

Viser til Dykkar brev av 14.07.00, ref. 13516657-mk.

Vedlagt følger avtale om tildeling av omsorgsbustader, med vedlagde grunnlagsdokument.

Med helsing

Gunnar Trones
førstekonsulent

Vedlegg: Avtale om tildelingsrett
 Grunnlagsdokument, 11 sider.

Kopi utan grunnlagsdokument til:

Sunde Leirvåg Borettslag v/Kjell Holen.
Ålesund Boligbyggelag v/Jan Otto Olsen
Helse- og sosialsjefen.
Inntaksrådet i Sula v/omsorgssjefen

AVTALE OM TILDELINGSRETT

Mellom

Navn: Sunde-Leirvåg borettslag
c/o Ålesund Boligbyggelag AL
Foretaksnr: 981299795

og

Navn: Sula Kommune
Foretaksnr: 964980543

Grunnlagsdokumenta for avtalen:

Denne avtalen bygger på føresetnadane som framgår av Husbanken sin tilskottsavtale med Sula kommune, underteikna av kommunen den 07.07.00, tilsagn om lån og tilskot pr. 12.01.00, samt Sunde-Leirvåg Borettslag sine vedtekter pr 28.10.99.

Sunde-Leirvåg Borettslag er forplikta til å forvalte boeiningane i tråd med tilsagn, tilskottsavtale og retningslinene som gjeld for ordninga.

Avtalen gir kommunen rett og plikt til tildeling av boligene til personar som pga alder, funksjonshemming eller sjukdom har behov for omsorgsbolig. Bolig tildelast etter søknad, og med godkjenning av Sula kommune sitt inntaksutval.

Avtalen om tildeling gjeld med verknad frå tidspunktet for utbetaling av oppstartingsstilskott, og minimum 20 år.

Partene er innforstått med at Husbanken kan kreve tilskottet heilt, eller delvis, tilbakebetalt av kommunen ved bruksendring eller salg dei første åra etter utbetaling.

Husleige vert regulert etter nærare avtalte reglar, og i tråd med sak 2 i styremøte for Sunde-Leirvåg Borettslag avholdt 21.06.2000.

LANGEVÅG, 01.08.00
Sted, dato

Sted, dato


Egil Weltzien Holst, ordfører

for Sunde-Leirvåg Borettslag


For Ålesund Boligbyggelag AL
Forretningsfører for Sunde-Leirvåg Borettslag

**SAMARBEIDSRUTINE FOR INFORMASJONSFLYT
MELLOM
SUNDE-LEIRVÅG BORETTSLAG - OBOS NORDVEST
OG
SULA KOMMUNE**

1. Sunde-Leirvåg Borettslag AL er den juridiske eier og driver av borettslaget.
2. OBOS Nordvest er borettslagets forretningsfører.
3. Sula kommune innehar en tildelingsrett og- plikt til ledige andeler i borettslaget.
4. Andelshaverne er eiere av en andel med eksklusiv borett i borettslaget.

Som grunnlag for informasjonsflyten ligger de rettigheter og plikter som er vedtatt i borettslagets vedtekter og lov om borettslag.

1. Dersom noen av andelshaverne ønsker å fraflytte/selge sin andel i borettslaget skal det gis skriftlig beskjed til styret i borettslaget så snart som mulig selv om fraflytting ikke skal skje umiddelbart, men senest innen utflyttingsdato.
Av egen interesse bør andelshaveren så snart som mulig sørge for seksjonen blir taksert, siden vedkommende har en plikt til å betale felleskostnader inntil 3 mnd. regnet fra den første i den påfølgende måneden etter at det er avholdt takst på andelen. (Se punkt 4) Melding om dette gjøres ved henvendelse til OBOS Nordvest som så kontakter megler.
2. Etter at styret har fått skriftlig beskjed om fraflytting/salg, skal styret gi umiddelbart melding om dette til Sula kommune og OBOS Nordvest om at en andel skal skifte eier. Kjøpesum skal være fastsatt og inngå i opplysningen til Sula kommune.
3. Boende andelshavere har først rett til å bytte bolig innen borettslaget, men denne retten må benyttes innen 20 dager etter at salgsmelding er gitt av styret.
4. Sula kommune skal, jf rett og plikt, komme med forslag til ny andelseier så snart det praktisk lar seg gjøre, gitt frist etter pkt. 2. Fra melding om fraflytting fra borettslaget og takst på andelen er mottatt, har kommunen en frist på tre (-3-) måneder til å tildele andelen til ny andelshaver.
5. Klarer kommunen ikke å tildele andelen til ny eier innen fristen skal kommunen belastes for tomgang. Tomgangen beregnes pr. dag.

6. Andelens salgsverdi beregnes slik det er bestemt i vedtektene.
7. Sula kommune skal gi de nødvendige opplysninger angående boforhold/organisering og inngangsverdi til ny andelseier enten dette gjelder skriftlig eller muntlig informasjon eller gjennom annonsering. Det må også opplyses at ny andelshaver må være medlem i OBOS for å kunne kjøpe leilighet i dette borettslaget.
8. Sula kommune sender, når ny andelseier har akseptert tildeling, melding til borettslagets styre om tildelingen. Meldingen skal inneholde andelseierens navn, adresse, fødselsdato og -nummer.
9. Styret i borettslaget skal formelt godkjenne ny andelseier innen 20 dager etter at slik melding er mottatt fra kommunen og sende skriftlig godkjenning til kommunen og OBOS Nordvest. Bli ikke slik godkjenning gjort innen fristen anses ny andelseier som godkjent. Godkjenner styret ikke personen som Sula kommune har utpekt, vil ny frist på 3 måneder løpe fra det tidspunkt Sula kommune får tilsendt vedtaket. Eventuell «tomgang» må da betales av borettslaget.
10. Dersom kommunen ikke mottar skriftlig godkjenning fra styret innen fristen, skal kommunen anse ny andelseier som godkjent og sende melding om dette til OBOS Nordvest. Meldingen må som minimum inneholde de samme opplysninger som i pkt. 8.
11. OBOS Nordvest sørger for å registrere ny andelseier i sine systemer.

Partene involvert i disse retningslinjene er innforstått med sitt ansvar og må sørge for at nødvendige personer i egen organisasjon får kjennskap til innholdet og orientere de det måtte vedkomme om dette.

Ålesund.....19.06.18.....

Ranveig Bremnes.....

Sunde-Leirvåg Borettslag v/ styreleder

> Leon J. Alvedal.....

Sula Kommune v/rådmann

.....

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Gunnar Trones	Arkiv:	K1-613
Arkivsaksnr:	06/1175 20/27154		

Sunde-Leirvåg borettslag. Ønske om å bli fristilt frå kommunal tildelingsrett

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Fagutvalet for helse og sosial	28.01.2021	005/21
Formannskapet	19.01.2021	004/21
Kommunestyret	11.02.2021	004/21
Formannskapet	02.02.2021	009/21

Rådmannen si innstilling:

Sunde-Leirvåg borettslag har bedt Sula kommune om å fråfalle kommunal tildelingsrett knytt til fire omsorgsbustader, jf brev dagsett 14.11.20. Borettslaget ber i tillegg om at det ikkje blir fremma regresskrav i samband med dette.

Sula kommunestyre har gjort følgjande vedtak:

1. Sula kommune kan fråfalle sin tildelingsrett- og plikt i Sunde-Leirvåg borettslag, mot at burettslaget dekkar kommunen sitt tap av framtidig kompensasjonstilskot.
2. Innbetalinga skal skje som eit eingongsbeløp til kommunen sin konto, og er berekna til kr 678.001,- pr 2021.
3. Sunde-Leirvåg borettslag står etter innbetalinga fritt til å utarbeide nye vedtekter, og samarbeidsrutina mellom burettslaget og kommunen vil opphøre frå same dato.

Grunngjeving:

Sula kommune ser det som uheldig å miste tildelingsretten til fire omsorgsbustader, i tillegg til tapt kompensasjon frå Husbanken. I spørsmålet om tildelingsrett har kommunestyret funnet grunnlag for å kome burettslaget i møte, dersom kommunen får dekt tapet av statleg kompensasjonstilskot. «Prognose for nedtrapping av rentekompensasjon» ligg til grunn for kommunen sitt regresskrav, og blir avskrive med kr 75.334,- pr år fram mot år 2030.

Tittel	Dok.ID
Brev til Sula kommune 18.11.2020	499333
fristilling Sunde-Leirvåg borettslag	497264
Svar på avklaring av dato vedrørende tildelingsrett	497266
Sunde-Leirvåg BRL	497665
Prognose Sunde-Leirvåg	497259
Samarbeidsrutine - informasjonsflyt Sunde- Leirvåg - Obos Nordvest	497258
Vedtekter	497662

19.01.2021 Formannskapet

Saka blir utsett til neste møte slik at Fagutvalet for helse og sosial får gjort si vurdering.

F-004/21 Vedtak:

Saka blir utsett til neste møte slik at Fagutvalet for helse og sosial får gjort si vurdering.

28.01.2021 Fagutvalet for helse og sosial

Fagutvalet for helse- og sosial drøfta saka og kom til at ein ikkje ønsker å fråfalle tildelingsretten i borettslaget. Utvalet samla seg om følgande tilråding:

"Sunde-Leirvåg borettslag har bedt Sula kommune om å fråfalle kommunal tildelingsrett knytt til fire omsorgsbustader, jf brev dagsett 14.11.20. Borettslaget ber i tillegg om at det ikkje blir fremma regresskrav i samband med dette.

Sula kommunestyre vedtar å ikkje fråfalle sin tildelingsrett- og plikt i Sunde-Leirvåg borettslag.

Grunngjeving:

Sula kommune ser det som uheldig å miste tildelingsretten til fire omsorgsbustader då kommunen har få omsorgsbustadar og ein ser at behovet er aukande. Dette går tydeleg fram av folketalsframskrivingane. Rapporten frå Agenda Kaupang peika tydeleg på at god tilgang på tenelege bustadar er viktig for å kunne hjelpe flest muleg heime og slik sett unngå/utsette behov for meir kostnadskrevjande omsorgstilbod."

HS-005/21 Vedtak:

Sunde-Leirvåg borettslag har bedt Sula kommune om å fråfalle kommunal tildelingsrett knytt til fire omsorgsbustader, jf brev dagsett 14.11.20. Borettslaget ber i tillegg om at det ikkje blir fremma regresskrav i samband med dette.

Sula kommunestyre vedtar å ikkje fråfalle sin tildelingsrett- og plikt i Sunde-Leirvåg

borettslag.

Grunngjeving:

Sula kommune ser det som uheldig å miste tildelingsretten til fire omsorgsbustader då kommunen har få omsorgsbustadar og ein ser at behovet er aukande. Dette går tydeleg fram av folketalsframskrivingane. Rapporten frå Agenda Kaupang peika tydeleg på at god tilgang på tenelege bustadar er viktig for å kunne hjelpe flest muleg heime og slik sett unngå/utsette behov for meir kostnadskrevjande omsorgstilbod.

02.02.2021 Formannskapet

Jim-Arve Røssevoll (Ap):

Sunde-Leirvåg borettslag har bedt Sula kommune om å fråfalle kommunal tildelingsrett knytt til fire omsorgsbustader, jf brev dagsett 14.11.20. Borettslaget ber i tillegg om at det ikkje blir fremma regresskrav i samband med dette.

Sula kommunestyre vedtar å ikkje fråfalle sin tildelingsrett og -plikt i Sunde-Leirvåg borettslag.

Grunngjeving:

Sula kommune ser det som uheldig å miste tildelingsretten til fire omsorgsbustader då kommunen har få omsorgsbustadar og ein ser at behovet er aukande. Dette går tydeleg fram av folketalsframskrivingane. Rapporten frå Agenda Kaupang peika tydeleg på at god tilgang på tenelege bustadar er viktig for å kunne hjelpe flest muleg heime og slik sett unngå/utsette behov for meir kostnadskrevjande omsorgstilbod.

Fagutvalet for helse og sosial til tilråding / forslag frå Jim-Arve Røssevoll vart samrøystes tilrådd.

F-009/21 Vedtak:

Sunde-Leirvåg borettslag har bedt Sula kommune om å fråfalle kommunal tildelingsrett knytt til fire omsorgsbustader, jf brev dagsett 14.11.20. Borettslaget ber i tillegg om at det ikkje blir fremma regresskrav i samband med dette.

Sula kommunestyre vedtar å ikkje fråfalle sin tildelingsrett og -plikt i Sunde-Leirvåg borettslag.

Grunngjeving:

Sula kommune ser det som uheldig å miste tildelingsretten til fire omsorgsbustader då kommunen har få omsorgsbustadar og ein ser at behovet er aukande. Dette går tydeleg fram av folketalsframskrivingane. Rapporten frå Agenda Kaupang peika tydeleg på at god tilgang på tenelege bustadar er viktig for å kunne hjelpe flest muleg heime og slik sett unngå/utsette

behov for meir kostnadskrevjande omsorgstilbod.

11.02.2021 Kommunestyret

Trygve Holm (Ap):

Saka blir utsett.

Jim-Arve Røssevoll (Ap):

Kommunestyret sender saka tilbake til Fagutvalet for helse og sosial slik at dei får ta ei ny vurdering.

Utsettingsforslaget frå Holm og tillegget frå Røssevoll vart vedtatt med 19 (Ap, FrP og SUL) mot 10 stemmer.

K-004/21 Vedtak:

Saka blir utsett og sendt tilbake til Fagutvalet for helse og sosial slik at dei får ta ei ny vurdering.

Bakgrunn for saka:

For 20 år sidan blei Sunde-Leirvåg borettslag etablert med 4 omsorgsbustader. I tråd med vedtektene i burettslaget og Husbanken sitt regelverk, er kommunen bedt om å fråfalle sin tildelingsrett- og plikt.

Saksopplysningar:

Å fristille burettslaget slik det her er ønske om, vil gi andelshavarane ein langt betre posisjon i forhold til den ordinære bustadmarknaden, ikkje minst økonomisk. For Sula kommune vil konsekvensen bli reduksjon i talet på omsorgsbustader, og tap av statlege tilskotsmidlar. Husbanken har bedt om tilbakemelding på kommunen sin avgjerd i saka. Dei 4 omsorgsbustadane sto ferdig i år 2000, og vart organisert som burettslag. Prosjektet tok namnet Sunde-Leirvåg borettslag, med ÅBO (no OBOS) som forretningsfører. Husbanken sine støtte- og tilskottsordningar har vore avgjerande for å få realisert prosjektet, først og fremst gjennom *oppstarttilskot* og *kompensasjonstilskot*.

Oppstarttilskot kr 700.000,-:

Tilskotet blei utbetalt burettslaget direkte etter ferdigstilling. Kommunen sin tildelingsrett- og plikt har vore kopla mot tilskotet, med nedtrapping over 20 år. Tilskotet er no tilfalt burettslaget, og Husbanken stiller ikkje lenger krav om kommunal tildeling som vilkår for tilskotet.

Kompensasjonstilskot 2.260.000,- :

Dette er ei ordning som skal stimulere kommunane til å bygge omsorgsbustader. Kompensasjonstilskotet kan kommunen nytte fritt – til drift eller nyinvesteringar.

Utbetalingane blir gjort over 30 år, med 1/30-del i slutten av kvart år inkl renter. Føresetnaden for å oppretthalde tilskotet i perioden fullt ut, er at kommunen plikter å godkjenne nye andelshavarar i tråd med føremålsparagrafen i burettslaget sine vedtekter, altså i enno ti år. Vedtektene er godkjent av Sula kommune og Husbanken.

I vedtektene sin §3 - andre ledd er føremålet nærare presisert:

«Andelseierne skal være personer med behov for tilrettelagt bolig p.g.a. alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom, hvor Sula kommune har tildelingsrett og plikt til og med det tyvende året etter stiftelse av borettslaget».

I prognosa frå Husbanken har denne ordninga følgjande restverdi for kommunen:

kr 753.335,- i 2020

kr 678.001,- i 2021

kr 602.668,- i 2022osb.

Pluss renter av årleg tilskot.

Om kommunen gir avkall på tildelingsretten, fell kompensasjonstilskotet for resten av perioden bort. Slik rådmannen ser det, må eit slikt inntektsbortfall gi grunnlag for regresskrav mot burettslaget. Storleiken på regresskravet avhenger av når i løpet av dei attståande 10 åra det er aktuelt for burettslaget å overta tildelingsretten, og framgår av Husbanken sin prognose (vedlagt saka).

Styret i Sunde-Leirvåg borettslag ber om at kommunen *ikkje* fremjer regresskrav, og styreleiar har i samtale med saksbehandlar presisert at ingen av bebruarane har planar om sal av andelar med det første.

For Husbanken er ikkje dette avgjerande. Seier kommunen frå seg tildelingsretten, eller burettslaget endrer sine vedtekter, faller kommunen sitt krav på kompensasjonstilskot bort.

Vurdering:

Det er på det reine at kommunen sin rett til kompensasjonstilskot er direkte knytta til tildelingsretten- og plikta. Rådmannen kan ikkje foreslå at kommunen seier i frå seg desse inntektene, utan at det blir retta tilsvarande regresskrav mot Sunde-Leirvåg borettslag.

Full disposisjonsrett over andelane i burettslaget vil betre andelshavarane sin formuessituasjon, men dei må også få opplyst at det vil vere ei utgift knytt til dette.


Kommunen sitt regresskrav må kome tydeleg fram, slik at det ikkje er tvil om kva den enkelte andelshavar forplikter seg til.

Kommunal råderett over 4 omsorgsbustader vil merkast, men kommunen bør også ta omsyn til alderen på bueingane, og at det med tildelingsretten også følgjer ei tildelingsplikt. Det betyr at dersom eit eller fleire av dei 4 husværa blir ledig, og kommunen ikkje greier å tildele dette til ny andelshavar, så hefter kommunen for husleige inntil ny andelshavar er på plass. Andelane har også oppnådd ein så høg inngangsverdi med åra, at tildeling KAN bli ei utfordring.

Rådmannen er innstilt på at burettslaget sjølv kan avgjere spørsmålet, men at kommunen blir halden økonomisk skadeslaus.



ØVERBØ GJØRTZ

	SULA KOMMUNE	GT
12 JULI 2021		
Arkivsak:	06/	11752-114
Journalpost ID	21/	17085

Kopi LA, KF

Sula kommune
Postboks 280
6039 LANGEVÅG

Att: Kommunedirektør Leon Aurdal og Helse- og sosialsjef Kjetil Fylling

Sendes per post og e-post.

Vår ref:
130175/580175/mmr

Deres ref:

Ansvarlig advokat:
Marit Moe Rasmussen

Molde,
7. juli 2021

VEDRØRENDE SUNDE-LEIRVÅG BORETTSLAG

Vi bistår Sunde-Leirvåg borettslag. Borettslaget har tatt kontakt med oss i forbindelse med at de ønsket utredet juridiske problemstillinger knyttet til sine vedtekter, særskilt forholdet til Sula kommunes vedtektsfestede rettigheter.

Vi har fått opplyst at borettslaget høsten 2020 søkte kommunen om å bli fristilt fra avtale om tildelingsrett for kommunen. Ut ifra de dokumenter vi har blitt forelagt, avsto Sula kommune borettslagets søknad. Borettslaget påklaget avslaget, men klagen ble nylig avvist med den begrunnelse at kommunens vedtak ikke er å anse som et enkeltvedtak som kan påklages.

Sula kommunes rett til å tildele boliger i borettslaget til personer i kommunen som etter nærmere bestemte kriterier har behov for omsorgsbolig, fremgår av borettslagets vedtekter § 3 annet ledd. Der fremgår det klart at Sula kommune har rett og plikt til å tildele boliger til og med det tyvende året etter stiftelse av borettslaget.

Tildelingsretten fremgår også av avtale mellom borettslaget og kommunen inngått den 01.08.2000. Også her tidsbegrenses tildelingsretten til 20 år.

Bakgrunnen for avtale om tildelingsrett mellom borettslaget og kommunen er at det ble utbetalt et oppstartstilskudd fra Husbanken til kommunen i forbindelse med etableringen av borettslaget i år 2000. Dette tilskuddet skulle avskrives over 20 år. Husbanken krevde på den tiden at det ble lagt inn forutsetninger om at boligene skulle brukes til bestemt formål (omsorgsboliger) og at kommunene hadde tildelingsrett i minst 20 år fram til tilskuddet var nedskrevet.

Det er på det rene at tilskuddet fra Husbanken er nedskrevet. Tilskuddet ble nedskrevet med virkning fra 05.09.2020. Dette er også uttrykkelig bekreftet av Husbanken både direkte til borettslaget og til kommunen.



Da borettslaget høsten 2020 søkte kommunen om fristillelse fra kommunens tildelingsrett, bero dette på en åpenbar misforståelse fra borettslagets side. Fristillelse/avslutning av avtaleforholdet var ikke avhengig av noen søknad, da dette allerede fremgikk klart av både vedtektene og avtalen mellom partene. Som følge av dette skulle saken heller aldri ha vært behandlet politisk i Sula kommune. Dette er et forhold som bygger på en privatrettslig avtale mellom to parter og er dermed ikke gjenstand for noen søknadsprosess/politisk behandling. Kommunens avslag, og etterfølgende avvisning av klage på avslaget, kan dermed ikke tillegges noen virkning i denne saken. Vi velger derfor ikke å knytte ytterligere kommentarer til kommunens saksbehandling på nåværende tidspunkt.

Kommunen synes å basere sitt (betingede) avslag på en oppfatning om at borettslaget er forpliktet til å sørge for at kommunen fortsatt mottar såkalt rentekompensasjonstilskudd fra Husbanken. Denne rettigheten har kommunen i opptil 30 år, forutsatt at leilighetene i borettslaget fortsatt benyttes som omsorgsboliger. Kommunen er villig til å fristille borettslaget, men kun dersom borettslaget holder kommunen økonomisk skadesløs. Det vil si at borettslaget dekker det beløp som kommunen ville ha fått utbetalt fra Husbanken i form av rentekompensasjonstilskudd i de resterende ti år. Kommunen har beregnet dette beløpet til kr 678 000,-.

Etter borettslagets syn er kommunens oppfatning åpenbart uriktig. Borettslaget er ikke på noen måte forpliktet i relasjon til kommunens eventuelle krav på rentekompensasjon fra Husbanken. Dette er utelukkende et forhold mellom Husbanken og Sula kommune. Borettslaget har en avtale med kommunen om tildelingsrett i 20 år – denne er nå utløpt. Borettslaget har ingen andre forpliktelser overfor kommunen.

Det må gjøres et klart skille mellom kommunens tildelingsrett (overfor borettslaget) og kommunens krav på rentekompensasjonstilskudd (overfor Husbanken).

Vi har tatt kontakt med Husbanken for å få bekreftet borettslagets oppfatning, noe Husbanken har gjort. Husbanken gir også uttrykk for at de har gitt slik bekreftelse direkte til kommunen. Husbanken angir klart at tildelingsrett og rett til rentekompensasjonstilskudd ikke må sammenblandes.

Vi har dessuten blitt forelagt kopi av brev fra Husbanken til Sula kommune datert 08.10.2020. Her gir Husbanken klart uttrykk for det er et forhold mellom borettslaget og kommunen hvordan boligene skal disponeres etter utløpet av tildelingsretten ved 20 år. Fortsatt bruk av boligene til omsorgsformål vil med andre ord måtte baseres på en avtale mellom borettslaget og kommunen.

Sunde-Leirvåg borettslag ønsker å avslutte samarbeidet med kommunen. Kommunens tildelingsrett er åpenbart utløpt, og borettslaget ønsker altså ikke å forlenge avtaleforholdet. Videre er borettslaget heller ikke forpliktet til å dekke eventuelle reduserte inntekter for



kommunen dersom Husbanken stopper utbetaling av rentekompensasjonstilskudd. Om kommunen fortsatt skulle være av denne oppfatning, ber vi opplyst og dokumentert hvilket rettslig grunnlag kommunen i så fall baserer denne oppfatning på.

Selv om det er på det rene at borettslaget ikke lenger har noen forpliktelser overfor Sula kommune, orienteres herved kommunen for god ordens skyld om at borettslaget nå vil endre sine vedtekter. Vedtektene vil ikke lenger inneholde noen tildelingsrett for Sula kommune. Da kommunens vetorett for vedtektsendringer er en konsekvens av tildelingsretten, vil også vetoretten nå fjernes fra vedtektene. Det samme gjelder bestemmelser om vilkår for å være andelseier samt bestemmelser om prisregulering.

Ved eventuelle henvendelser i saken, bes undertegnede kontaktet.

Med hilsen
Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS




Marit Moe Rasmussen

Senioradvokat



ØVERBØ GJØRTZ

	SULA KOMMUNE	GT
12 JULI 2021		
Arkivsak:	06/	11752-114
Journalpost ID	21/	17085

Kopi LA, KF

Sula kommune
Postboks 280
6039 LANGEVÅG

Att: Kommunedirektør Leon Aurdal og Helse- og sosialsjef Kjetil Fylling

Sendes per post og e-post.

Vår ref:
130175/580175/mmr

Deres ref:

Ansvarlig advokat:
Marit Moe Rasmussen

Molde,
7. juli 2021

VEDRØRENDE SUNDE-LEIRVÅG BORETTSLAG

Vi bistår Sunde-Leirvåg borettslag. Borettslaget har tatt kontakt med oss i forbindelse med at de ønsket utredet juridiske problemstillinger knyttet til sine vedtekter, særskilt forholdet til Sula kommunes vedtektsfestede rettigheter.

Vi har fått opplyst at borettslaget høsten 2020 søkte kommunen om å bli fristilt fra avtale om tildelingsrett for kommunen. Ut ifra de dokumenter vi har blitt forelagt, avsto Sula kommune borettslagets søknad. Borettslaget påklaget avslaget, men klagen ble nylig avvist med den begrunnelse at kommunens vedtak ikke er å anse som et enkeltvedtak som kan påklages.

Sula kommunes rett til å tildele boliger i borettslaget til personer i kommunen som etter nærmere bestemte kriterier har behov for omsorgsbolig, fremgår av borettslagets vedtekter § 3 annet ledd. Der fremgår det klart at Sula kommune har rett og plikt til å tildele boliger til og med det tyvende året etter stiftelse av borettslaget.

Tildelingsretten fremgår også av avtale mellom borettslaget og kommunen inngått den 01.08.2000. Også her tidsbegrenses tildelingsretten til 20 år.

Bakgrunnen for avtale om tildelingsrett mellom borettslaget og kommunen er at det ble utbetalt et oppstartstilskudd fra Husbanken til kommunen i forbindelse med etableringen av borettslaget i år 2000. Dette tilskuddet skulle avskrives over 20 år. Husbanken krevde på den tiden at det ble lagt inn forutsetninger om at boligene skulle brukes til bestemt formål (omsorgsboliger) og at kommunene hadde tildelingsrett i minst 20 år fram til tilskuddet var nedskrevet.

Det er på det rene at tilskuddet fra Husbanken er nedskrevet. Tilskuddet ble nedskrevet med virkning fra 05.09.2020. Dette er også uttrykkelig bekreftet av Husbanken både direkte til borettslaget og til kommunen.



Da borettslaget høsten 2020 søkte kommunen om fristillelse fra kommunens tildelingsrett, bero dette på en åpenbar misforståelse fra borettslagets side. Fristillelse/avslutning av avtaleforholdet var ikke avhengig av noen søknad, da dette allerede fremgikk klart av både vedtektene og avtalen mellom partene. Som følge av dette skulle saken heller aldri ha vært behandlet politisk i Sula kommune. Dette er et forhold som bygger på en privatrettslig avtale mellom to parter og er dermed ikke gjenstand for noen søknadsprosess/politisk behandling. Kommunens avslag, og etterfølgende avvisning av klage på avslaget, kan dermed ikke tillegges noen virkning i denne saken. Vi velger derfor ikke å knytte ytterligere kommentarer til kommunens saksbehandling på nåværende tidspunkt.

Kommunen synes å basere sitt (betingede) avslag på en oppfatning om at borettslaget er forpliktet til å sørge for at kommunen fortsatt mottar såkalt rentekompensasjonstilskudd fra Husbanken. Denne rettigheten har kommunen i opptil 30 år, forutsatt at leilighetene i borettslaget fortsatt benyttes som omsorgsboliger. Kommunen er villig til å fristille borettslaget, men kun dersom borettslaget holder kommunen økonomisk skadesløs. Det vil si at borettslaget dekker det beløp som kommunen ville ha fått utbetalt fra Husbanken i form av rentekompensasjonstilskudd i de resterende ti år. Kommunen har beregnet dette beløpet til kr 678 000,-.

Etter borettslagets syn er kommunens oppfatning åpenbart uriktig. Borettslaget er ikke på noen måte forpliktet i relasjon til kommunens eventuelle krav på rentekompensasjon fra Husbanken. Dette er utelukkende et forhold mellom Husbanken og Sula kommune. Borettslaget har en avtale med kommunen om tildelingsrett i 20 år – denne er nå utløpt. Borettslaget har ingen andre forpliktelser overfor kommunen.

Det må gjøres et klart skille mellom kommunens tildelingsrett (overfor borettslaget) og kommunens krav på rentekompensasjonstilskudd (overfor Husbanken).

Vi har tatt kontakt med Husbanken for å få bekreftet borettslagets oppfatning, noe Husbanken har gjort. Husbanken gir også uttrykk for at de har gitt slik bekreftelse direkte til kommunen. Husbanken angir klart at tildelingsrett og rett til rentekompensasjonstilskudd ikke må sammenblandes.

Vi har dessuten blitt forelagt kopi av brev fra Husbanken til Sula kommune datert 08.10.2020. Her gir Husbanken klart uttrykk for det er et forhold mellom borettslaget og kommunen hvordan boligene skal disponeres etter utløpet av tildelingsretten ved 20 år. Fortsatt bruk av boligene til omsorgsformål vil med andre ord måtte baseres på en avtale mellom borettslaget og kommunen.

Sunde-Leirvåg borettslag ønsker å avslutte samarbeidet med kommunen. Kommunens tildelingsrett er åpenbart utløpt, og borettslaget ønsker altså ikke å forlenge avtaleforholdet. Videre er borettslaget heller ikke forpliktet til å dekke eventuelle reduserte inntekter for



kommunen dersom Husbanken stopper utbetaling av rentekompensasjonstilskudd. Om kommunen fortsatt skulle være av denne oppfatning, ber vi opplyst og dokumentert hvilket rettslig grunnlag kommunen i så fall baserer denne oppfatning på.

Selv om det er på det rene at borettslaget ikke lenger har noen forpliktelser overfor Sula kommune, orienteres herved kommunen for god ordens skyld om at borettslaget nå vil endre sine vedtekter. Vedtektene vil ikke lenger inneholde noen tildelingsrett for Sula kommune. Da kommunens vetorett for vedtektsendringer er en konsekvens av tildelingsretten, vil også vetoretten nå fjernes fra vedtektene. Det samme gjelder bestemmelser om vilkår for å være andelseier samt bestemmelser om prisregulering.

Ved eventuelle henvendelser i saken, bes undertegnede kontaktet.

Med hilsen
Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS



Marit Moe Rasmussen

Senioradvokat

Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Vår ref.:
21/17186

Saksbeh.:
GT

Ark.:
K1-613

Dykkar ref.:

Dato:
14.07.2021

Svar - Vedrørende Sunde-Leirvåg borettslag

Vi viser til brev datert 07.07.21

Innholdet i brevet er blitt drøfta internt, og vi ønsker å melde tilbake at vi deler Senioradvokat Marit Moe Rasmussen sin oppfatning og konklusjon i saka.

Vi erkjenner at vårt utgangspunkt om å bli holdt «skadesløs» i forhold til spørsmålet om fristilling, ikkje kan gjerast gjeldande for dei siste 10 åra av kompensasjonstilskottsperioden på 30 år.

Ei heller kan kommunen kople vetoretten opp mot kompensasjonstilskottsperioden, og slik sett er vi samde i at søknad om fristilling etter 20 år aldri skulle vore behandla av Sula kommune.

Vi er etter dette innforstått med at Sunde-Leirvåg borettslag står fritt i å utarbeide nye vedtekter, utan kommunen sitt samtykke eller innverknad.

Det er første gang vi har hatt ei slik sak til behandling i kommunen, og vi kan ikkje anna enn å beklage overfor burettslaget at vi har lagt feil tolking til grunn.

Over ferien vil vi ta kontakt med styreleiar Rannveig Bremnes, med von om å få avklart felles interesser og moglegheitene for å redusere kommunen sitt tap.

Mvh
Leon Aurdal
Kommunedirektør

Gunnar Trones
Einingsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



Husbanken

Retur: Husbanken
Postboks 1404, 8002 BODØ

Side 1 av 1

Deres dato

23.09.2020

Vår dato

08.10.2020


Deres referanse

Vår referanse

2011/14829- 12

610

Sula kommune
Postboks 280
6039 Langevåg

	SULA KOMMUNE	KRV
12 OKT. 2020		
Arkivsak:	19/1085-7	
Journalpost ID:	20/24063	

Svar på avklaring av dato vedrørende tildelingsrett

- Viser til deres brev av 23.09.2020 og vårt brev av 20.02.2017.

Husbanken beklager at det i vårt brev av 20.02.2017 er gitt feil informasjon om tilskuddets nedskrivningsdato. Tilskuddet ble utbetalt 05.09.2000 og avskrives over 20 år, det vil si at det er nedskrevet i sin helhet 05.09.2020.

I vår kontakt etter spørsmål fra BRL og OBOS har vi informert om denne dato og sagt at etter 05.09.2020 er det et forhold mellom BRL og kommunen om å bli enige om bruken av boligene fremover.

- Kommunen vil få utbetalt det årlige rentekompensasjonstilskuddet fremover hvis boligene fortsatt bebos av brukere som har behov for heldøgn pleie og omsorg.

Bare ta kontakt hvis det er noen spørsmål.

Med hilsen
HUSBANKEN


Rune Sølvberg
Seniorrådgiver

Vår kontaktperson
Rune Sølvberg
Tlf. 32 26 26 66
rune.solvberg@husbanken.no
87 av 89

Besøksadresse
Grønland 53, Drammen
post@husbanken.no

Sentralbord
22 96 16 00
www.husbanken.no

Kontonr.
6345.05.03624
Org.nr.
942 114 184



Husbanken

Retur: Husbanken
Postboks 1404, 8002 BODØ

Side 1 av 1

Deres dato

23.09.2020

Vår dato

08.10.2020


Deres referanse

Vår referanse

2011/14829- 12

610

Sula kommune
Postboks 280
6039 Langevåg

	SULA KOMMUNE	KRV
12 OKT. 2020		
Arkivsak:	19/1085-7	
Journalpost ID:	20/24063	

Svar på avklaring av dato vedrørende tildelingsrett

- Viser til deres brev av 23.09.2020 og vårt brev av 20.02.2017.

Husbanken beklager at det i vårt brev av 20.02.2017 er gitt feil informasjon om tilskuddets nedskrivningsdato. Tilskuddet ble utbetalt 05.09.2000 og avskrives over 20 år, det vil si at det er nedskrevet i sin helhet 05.09.2020.

I vår kontakt etter spørsmål fra BRL og OBOS har vi informert om denne dato og sagt at etter 05.09.2020 er det et forhold mellom BRL og kommunen om å bli enige om bruken av boligene fremover.

- Kommunen vil få utbetalt det årlige rentekompensasjonstilskuddet fremover hvis boligene fortsatt bebos av brukere som har behov for heldøgn pleie og omsorg.

Bare ta kontakt hvis det er noen spørsmål.

Med hilsen
HUSBANKEN


Rune Sølvberg
Seniorrådgiver

Vår kontaktperson
Rune Sølvberg
Tlf. 32 26 26 66
rune.solvberg@husbanken.no
88 av 89

Besøksadresse
Grønland 53, Drammen
post@husbanken.no

Sentralbord
22 96 16 00
www.husbanken.no

Kontonr.
6345.05.03624
Org.nr.
942 114 184

Kort om kompensasjonstilskudd for omsorgsboliger og sykehjemsplasser

Tilskuddet skal tilsvare rente- og avdragsutgifter for den delen av kostnadene som overstiger oppstartingstilskuddet, inntil en fastsatt øvre grense. Tilskuddet blir gitt uavhengig av hvordan eller om prosjektet blir lånefinansiert.

Beregningsgrunnlaget er de godkjente kostnadene, minus oppstartingstilskuddet. Den øvre grensen for godkjente kostnader er 830 000 kroner for en sykehjemsplass og 740 000 kroner for en omsorgsbolig. Kostnader utover dette vil ikke bli kompensert.

Med oppstartingstilskudd på 375 000 kroner for en sykehjemsplass, blir maksimalt beregningsgrunnlag 455 000 kroner. Med oppstartingstilskudd på 175 000 kroner for en omsorgsbolig, blir maksimalt beregningsgrunnlag 565 000 kroner.

Tilskuddet vil tilsvare utgiftene knyttet til et serielån i Husbanken med 30 års løpetid, ingen avdragsfri periode og med den til enhver tid flytende husbankrenten.

Det endelige beregningsgrunnlaget vil bli fastsatt av Husbanken når oppstartingstilskuddet blir utbetalt. Tilskuddet beregnes fra den dagen oppstartingstilskuddet blir utbetalt. Kompensasjonstilskuddet blir årlig automatisk utbetalt fra Husbanken i desember måned.

Retningslinjene for tilskuddet finnes i "Lån og Tilskudd" (Blåboka), kap 8.B.9, avsnitt 4.2.