

# ÅLESUND KOMMUNE

## Kontrollutvalget

### MØTEINNKALLING

07.05.2013

Kopi til: Ordfører  
Revisor  
Rådmann

Medlemmene av  
Kontrollutvalget

### **INNKALLING TIL MØTE I ÅLESUND KONTROLLUTVALG**

Det blir med dette kallt inn til møte i kontrollutvalget

**Måndag 13. mai 2013 kl. 15.00 i kontrollutvalgsekretariatets lokaler  
i Lerstadvegen**

#### **SAKSLISTE:**

- Sak 10/13 - Godkjenning av møtebok fra møte den 21. februar 2013
- « 11/13 - Vedrørende husleie for Aalesund kunstforening (Utredning blir ettersendt)
- « 12/13 - Brev frå Bystyregruppa i Ålesund arbeiderparti (Utredning blir ettersendt)
- « 13/13 - Tilsynsrapport om hjelpetiltak ved Barneverntenesta i Ålesund, ytre bydel 2011
- « 14/13 - Tilsynsrapport, søknad om økonomisk stønad frå personer med forsørgeransvar for barn 2012
- « 15/13 - Regelendringer  
Eventuelt

Dersom det er vanskeleg å møte, gi melding på telefon til daglig leder tlf. 70 17 21 58 eventuelt 97 60 57 83 eller e-postadresse [kontrollutval@kontrollutval.no](mailto:kontrollutval@kontrollutval.no).

Erik Tørrissen  
leder  
(sign.)

# KONTROLLUTVALGET I ÅLESUND KOMMUNE

## MØTEBOK

Møtedato: 21. februar 2013, kl. 16.00

Møtested: Kontrollutvalgsekretariatets lokaler i Lerstadvegen

Møtet ble ledet av: Erik Tørrissen

Til stede for øvrig: Svein Inge Alnes, Mette Aakvik Bjørge, Svein Tømmerdal og Gunn Helen Wågsholm

= **5 og 4 voterende**

Fra kontrollutvalgsekretariatet møtte daglig leder Harald Rogne.

Fra kommunerevisjonen møtte daglig leder Kjetil Bjørnsen og revisjonsrådgjevar Svein Ove Otterlei.

Frå Ålesund kommune møtte kommunalsjef Bjørn Ivar Rødal.

Det kom ikke fram merknader til innkalling eller sakliste.

Det ble meldt inn to saker under eventuelt.

### **SAK 01/13**

#### **GODKJENNING AV MØTEBOK FRA MØTE 12. OKTOBER 2012**

#### **Kontrollutvalgets enstemmige vedtak:**

Møtebok fra kontrollutvalgets møte 12. oktober 2012 blir godkjent.

### **SAK 02/13**

#### **HUSLEIE FOR AALESUNDS KUNSTFORENING**

Saksdokument datert 13.02.2013 fra kontrollutvalgsekretariatet.

Svein Tømmerdal reiste spørsmål ved egen habilitet i saken og forlot møtet. Kontrollutvalget gjorde deretter enstemmig vedtak om at Svein Tømmerdal var inhabil.

Temaet var oppe til behandling i Ålesund kontrollutvalg i møte 7. juni 2012, sak 25/12. Bakgrunnen var at husleien var lav. Fra politikere hadde det blitt reist spørsmål ved om administrasjonen har handlet innenfor sine fullmakter og at husleien var basert på gamle vedtak.

Kontrollutvalget fattet da følgende vedtak:

*På bakgrunn av rådmannens opplysning om at en sak om dette temaet vil bli fremmet for bystyret, vil kontrollutvalget stille seg avventende.*

Under drøftingene i saken 21.02.2013 fremmet Svein Inge Alnes følgende forslag:

Kontrollutvalget kan ikke se at det er lagt fram dokumentasjon på hjemmel for fastsetting av husleie for Aalesund Kunstforening frå 1999 til i dag.

Kontrollutvalget ber sekretariatet undersøke hvorfor sak om ny husleie ikkje er blitt lagt fram for politisk behandling slik hovudutvalget for kultur forutsatte i 1998. Kontrollutvalget ber om å få saka tilbake til ny behandling på neste møte.

Erik Tørrissen fremmet følgende forslag:

De mottatte dokumenter, sakspapir til formannskapet 25.02.2013, gir ikke svar på de spørsmål kontrollutvalget stilte med utgangspunkt i subsidiert husleie, hjemmel i vedtak og fullmakter. Kontrollutvalget ber om svar innen 22.03.2013.

Ved votering fikk Svein Inge Alnes sitt forslag 1 stemme og Erik Tørrissen sitt forslag fikk 3 stemmer.

#### **Kontrollutvalgets vedtak lyder:**

De mottatte dokumenter, sakspapir til formannskapet 25.02.2013, gir ikke svar på de spørsmål kontrollutvalget stilte med utgangspunkt i subsidiert husleie, hjemmel i vedtak og fullmakter. Kontrollutvalget ber om svar innen 22.03.2013.

Svein Tømmerdal tok sete.

#### **SAK 03/13**

#### **BUSJETTKONTROLL 2. TERTIAL 2012 – ÅLESUND KOMMUNE**

Saksdokument datert 13.02.2013 frå kontrollutvalgsekretariatet.

Kommunalsjef Rødal opplyste at merforbruket nå lå an til å bli ca 27 mill. kroner.

#### **Kontrollutvalgets enstemmige vedtak:**

Kontrollutvalget tar saken til orientering.

Kommunalsjef Rødal forlot møtet.

#### **SAK 04/13**

#### **PLAN FOR SELSKAPSKONTROLL I ÅLESUND KOMMUNE**

Saksdokument datert 13.02.2013 frå kontrollutvalgsekretariatet.

Innstillinga frå kontrollutvalgsekretariat var følgende:

Selskapskontrollen vil omfatte følgjande selskap:

- Ålesund Parkering AS (eigarskapskontroll og forvaltningsrevisjon)
- Vekst Ålesund AS (eigarskapskontroll)
- Ålesundregionens Interkommunale Miljøselkap IKS (eigarskapskontroll og forvaltningsrevisjon)
- Sunnmøre Regionråd IKS (eigarskapskontroll)

I dei selskapa der forvaltningsrevisjon blir utført, blir utarbeiding av prosjektplan delegert til kontrollutvalet.

Erik Tørrissen foreslo å flytte Ålesundregionens Interkommunale Miljøselkap IKS øverst på lista. Dette ble enstemmig vedtatt. Det ble også enstemmig vedtatt at forvaltningsrevisjon av Ålesund Parkering AS kunne bli vurdert på nytt.

#### **Kontrollutvalet si samrøystes innstilling:**

Selskapskontrollen vil omfatte følgjande selskap:

- Ålesundregionens Interkommunale Miljøselkap IKS (eigarskapskontroll og forvaltningsrevisjon)
- Ålesund Parkering AS (eigarskapskontroll)
- Vekst Ålesund AS (eigarskapskontroll)
- Sunnmøre Regionråd IKS (eigarskapskontroll)

For andre selskap enn Ålesundregionens Interkommunale Miljøselkap IKS delegerer bystyret til kontrollutvalet å avgjere om det skal gjennomførast forvaltningsrevisjon. I dei selskapa der forvaltningsrevisjon blir utført, blir utarbeiding av prosjektplan delegert til kontrollutvalet.

#### **SAK 05/13**

#### **PROSJEKTBEKRIVELSE VEDRØRENDE VEDTATTE FORVALTNINGSREVISJONSPROSJEKT OM VEDTAKSOPPFØLGING I ÅLESUND KOMMUNE OG EVALUERING AV INTERNKONTROLLEN I ÅLESUND KOMMUNE.**

Saksdokument datert 13.02.2013 frå kontrollutvalgsekretariatet.

#### **Kontrollutvalgets enstemmige vedtak:**

Prosjektbeskrivelsene for vedtaksoppfølging i Ålesund kommune og evaluering av internkontrollen i Ålesund kommune blir godkjent.

#### **SAK 06/13**

#### **RYDDING AV FRIAREAL**

Saksdokument datert 13.02.2013 frå kontrollutvalgsekretariatet.

Det ble opplyst i møtet at denne saken kanskje var i ferd med å finne sin løsnng.

#### **Kontrollutvalgets enstemmige vedtak:**

På bakgrunn av opplysninger gitt i møtet om at saken nå kan bli løst, tar kontrollutvalget saken til orientering.

**SAK 07/13**

**ÅRSMELDING 2012 – ÅLESUND KONTROLLUTVALG**

Saksdokument datert 13.02.2013 frå kontrollutvalgsekretariatet.

**Kontrollutvalgets enstemmige vedtak:**

Det framlagt forslag til årsmelding vedtas som årsmelding 2012 for Ålesund kontrollutvalg.

**SAK 08/13**

**KONTROLLUTVALGET PÅ ÅLESUND KOMMUNE SI HEIMESIDE** (Saken kom opp under eventuelt)

**Kontrollutvalgets enstemmige vedtak:**

Det blir tatt kontakt med kommunen med tanke på å få kontrollutvalget inn i kommunens heimeside med link til Sunnmøre Kontrollutvalgsekretariat IKS sin heimeside.

**SAK 09/13**

**KJØP AV KOMMUNELOVENS KOMMENTARUTGAVE** (Saken kom opp under eventuelt)

**Kontrollutvalgets enstemmige vedtak:**

Det blir gjort innkjøp av kommunelovens kommentarutgave til kontrollutvalgets medlemmer.

Erik Tørrissen	Svein Inge Alnes	Mette Aakvik Bjørge	Svein Tømmerdal	Gunn Helen Wågsholm
leder	nestleder	medlem	medlem	medlem
(sign.)	(sign.)	(sign.)	(sign.)	(sign.)

**SUNNMØRE  
KONTROLLUTVÅLSEKRETARIAT IKS**

Kontrollutvalget i  
Ålesund kommune

Dato: 07.05.2013

**SAK 11/13  
VEDRØRENDE HUSLEIE FOR AALESUNDS KUNSTFORENING**

Som vedlegg følger:

- Brev frå rådmannen i Ålesund kommune datert 08.04.2013

I følge kommunens saksdokumenter ble det under spørretimen den 10.05.2012 reist spørsmål frå Svein-Rune Johannessen om hven som har fullmakt til å vedta subsidiert husleie og om det i stedet for redusert husleie bør tilstås ordinært tilskudd. Spørsmålet var knyttet til leieavtaler som er inngått på Parken kulturhus.

I formannskapet den 14.05.2012 ble rådmannen oppfordret til å fremme en egen sak om dette.

Til kontrollutvalgets møte 7. juni 2012 mottok kontrollutvalget en henvendelse frå Svein-Rune Johannessen om husleien til Aalesund Kunstforening. Bakgrunnen var at husleien var lav. Det hadde blitt reist spørsmål om administrasjonen har handlet innenfor sine fullmakter og at husleien var basert på gamle vedtak. I dette møtet var rådmannen tilstede og orienterte kontrollutvalget om at det ville bli fremmet en egen sak om dette temaet for bystyret.

På bakgrunn av denne opplysningen fattet da kontrollutvalget følgende vedtak:

*På bakgrunn av rådmannens opplysning om at en sak om dette temaet vil bli fremmet for bystyret, vil kontrollutvalget stille seg avventende.*

Like i forkant av kontrollutvalgets møte 21. februar 2013 var dokumentene til formannskapets møte 25.02.2013 utsendt. En av sakene var saken om Kommunale eiendommer – fastsetting av husleier. Husleien til Aalesund Kunstforening var et tema i denne saken.

Kontrollutvalgets flertallsvedtak fra møtet den 21. februar 2013 lydde slik:

*De mottatte dokumenter, sakspapir til formannskapet 25.02.2013, gir ikke svar på de spørsmål kontrollutvalget stilte med utgangspunkt i subsidiert husleie, hjemmel i vedtak og fullmakter. Kontrollutvalget ber om svar innen 22.03.2013.*

I bystyresak 030/13 ble følgende vedtak fattet:

1. *Ålesund bystyre viser til tidligere vedtatte prinsipp for fastsetting av husleie for bygninger som er i bruk i kommunal tjenesteproduksjon og fastholder prinsippene slik de går fram av vedlegg.*
2. *Ålesund bystyre presiserer at framleie av lokaler skal gjelde for kortvarige leieforhold, og ber om at Ålesund kommune sin leieavtale med Aalesund Kunstforening om lokaler i Parken Kulturhus fra 1.1.2014 bli inngått mellom ÅKE og Aalsund Kunstforening.*
3. *Avtalen skal indeksreguleres årlig.*

Den 13. mars 2013 har 4 bystyreprerentanter levert inn mindretallsanke/lovlighetskontroll etter kommuneloven § 59. I praksis betyr det i første omgang at saken må behandles i bystyret på nytt og eventuelt bli oversendt til fylkesmannen.

Kontrollutvalgsekretariatet mottok svar på kontrollutvalgets henvendelse vedtatt i kontrollutvalgets møte 21.02.2013 i brev datert 08.04.2013.

### **Hva gjør kontrollutvalget med denne saken**

Kontrollutvalgets oppgaver går fram av kommunelova § 77 og forskrift om kontrollutvalg.

I flg. Forskrift om kontrollutvalg i kommuner og fylkeskommuner, skal kontrollutvalget føre løpende tilsyn med den kommunale forvaltningen på vegne av kommunestyret. Dette går fram av § 4 som lyder slik:

*Kontrollutvalget skal føre det løpende tilsyn og kontroll med den kommunale forvaltningen på vegne av kommunestyret, herunder påse at kommunen har en forsvarlig revisjonsordning. Utvalget kan ikke overprøve politiske prioriteringer som er foretatt av kommunens eller fylkeskommunens folkevalgte organer.*

Kontrollutvalget har ikke plikt til å behandle andre saker enn de som utvalget får seg forelagt av kommunestyret eller der det går fram av lov eller forskrift.

Kontrollutvalget er etter gjeldende lov og forskrift ikke en kommunal klageinstans, men vil i hvert enkelt tilfelle vurdere om det ut i fra vesentlighetsvurderinger kan være formålstjenlig å ta opp slike saker. Men da må formell klageadgang være fraværende.

Kontrollutvalget kan derimot av eget tiltak i prinsippet ta opp alle forhold ved kommunens virksomhet så lenge dette kan defineres som tilsyn eller kontroll. Når det gjelder bestillinger fra andre enn kommunestyret eller revisjonen, må kontrollutvalget selv vurdere om saken hører til under utvalget sitt kompetanseområde og om det er ønskelig å prioritere denne.

I kontrollutvalgsboka side 23 som omhandler rollene til kontrollutvalget går følgende fram:

*Enkeltrepresentantar frå kommunestyret kan ikkje påleggje kontrollutvalet oppgåver. I slike tilfelle er det ikkje påkravd at kontrollutvalet realitetsbehandlar saka.-----Det er likevel viktig at dette ikkje blir ein omkamp om politiske vedtak.*

Det ligg i rollen til kontrollutvalget at utvalget i all hovedsak skal vente med å ta opp en sak til alle andre har sagt sitt. Kontrollutvalget må derfor være forsiktig med å trenge seg inn i den politiske prosessen som her er på gang. Dersom kontrollutvalget tar stilling forut for et vedtak, kan det reises spørsmål ved om utvalget er i stand til å gjøre en god og uavhengig gjennomgang av saken på et senere tidspunkt. Det faktum at det foreligger en mindretallsanke tilsier også at kontrollutvalget ikke skal behandle saken.

Den 07.03.2013 ble denne saken behandlet i bystyret. I møtet kom det fram at det var et politisk flertall i Ålesund kommune for å støtte kunstforeningen og overlate leiespørsmålet til det kommunale eiendomsselskapet. Som oppdragstaker for bystyret skal det da etter mitt syn mye til før kontrollutvalget griper inn og ser på forutgående administrativ håndtering. Det er usikkert om det politiske flertall vil se på et slikt arbeid som rett ressursbruk. Ut i frå dette blir det heller ikkje lagt opp til noen drøfting av rådmannens brev av 08.04.2013.

På bakgrunn av ovenstående blir saka lagt fram for kontrollutvalget med forslag om slikt

**vedtak:**

Saken er å betrakte som avsluttet frå kontrollutvalgets side.

Harald Rogne  
daglig leder





## ÅLESUND KOMMUNE

«SSE\_NAVN»

Sunnmøre Kontrollutvalgssekretariat  
Postboks 7881 Spjelkavik

6022 Ålesund

Saksbehandler  
**Bjørn Ivar Rødal**  
70 16 20 16

Deres ref.

Vår ref.

Dato:  
08.04.2013

### VEDRØRENDE HUSLEIE FOR AALESUND KUNSTFORENING

Vi viser til brev fra Sunnmøre Kontrollutvalgssekretariat IKS av 27.02.

Det viser til at kontrollutvalget i Ålesund kommune ønsker å få opplyst hjemmel og fullmakter til å subsidiere husleie fra 1999 og fram til nå. I dette ligger også fullmakter til å underskrive leieavtalen mellom Ålesund kommune og Aalesund Kunstforening av 24.10.2006.

Spørsmålet om husleiekontrakt mellom Ålesund kommune og Aalesund Kunstforening i nåværende lokaler i Parken Kulturhus ble første gang behandlet i 1997. Da vedtok Ålesund formannskap i sak 189/87 å ettergi en gjeld til Kunstforeningen på kr 134 512. I det samme vedtaket ble det fastsatt en ny månedlig husleie på kr 4 000, som skulle gjelde inntil foreningen flyttet inn i nye lokaler på Parken kulturhus.

I 1998 ble Parken kulturhus tatt i bruk og hovedutvalget for Kultur vedtok i sak 88/98 en midlertidig leieavtale mellom Ålesund kommune og Aalesund Kunstforening. Husleien blir i saken fastsatt til kr 8 250 pr måned, til sammen kr 99 000 pr år. Etter dette har husleien blitt forlenget uten at det ytterligere politisk behandling før i 2002. Det var for øvrig oppe en sak i hovedutvalget for Kultur i sak 7/2000 der arealdisponering var tema og der det også ble fastslått at leiesatsene skulle fastsettes gjennom bystyrets årlige budsjettvedtak.

I 2002 vedtok Ålesund bystyre at det skulle etableres et eget eiendomsselskap. I bystyresak 98/2002 ble Ålesund kommunale eiendom KF opprettet. Gjennom denne saken vedtok bystyret formål, vedtekter og økonomiske rammer for foretaket. Bystyret vedtok vedtektene der det står under pkt 5 om foretakets oppgaver:

*“Forestå utleie og innleie av eiendommer, herunder utleie av kommunale arealer til eksterne og interne leietaker, og innleie av arealer til videre internt framleie, når dette økonomisk, driftsmessig eller servicemessig er formålstjenlig.”*

Gjennom dette vedtaket i bystyret ligger hjemmel og fullmakt til å inngå husleiekontrakt med Ålesund Kunstforening. Siden Virksomhet Kultur var leietaker i hoveddelen av Parken Kulturhus, fikk de også forståelse med eiendomsforetaket om framleie av de lokalene som

---

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:			
«Soa_Adr»	Tlf 70 16 20 00	«Soa_Adr2»	Tlf «Soa_Tlf»	Bankgiro:	4200.49.49999
«Soa_Postnr»	Faks 70 16 20 01		Faks «Soa_Fax»	Å.K.org..:	942.953.119
«Soa_Poststed»					
postmottak@alesund.kommune.no		www.alesund.kommune.no			

Aalesund Kunstforening disponerer. Det er med bakgrunn i dette at leieavtalen mellom Ålesund kommune og Aalesund Kunstforening av 24.10.2006 er underskrevet av kultursjef Lars Johan Huse.

Gjennom bystyrets vedtak om opprettelse av Ålesund kommunale eiendom ble det også vedtatt gjennom vedtektene at *“Styret har myndighet til å treffe avgjørelser i alle saker som gjelder foretaket og dets virke. Videre at “Foretakets formål er å forestå en forretningsmessig eiendomsforvaltning og påse at eiendomsforvaltningen er kostnadseffektiv”.*

Med bakgrunn i bystyrets vedtak ble det fra Eiendomsforetakets side utarbeidet en rekke retningslinjer og kjøreregler for foretakets virke og sentralt i dette var spørsmålet om husleie i bygninger som er i bruk til kommunal virksomhet. Styret i eiendomsforetaket vedtok i 2003 prinsipp for fastsetting av leie i kommunale bygninger. Ut fra vedtaket i Ålesund bystyre var dette fullmakter som Ålesund kommunale eiendom hadde fått. Et av prinsippene som ble omhandlet og behandlet i styret var subsidiering av bygg. Om utleie av kulturbygg står det i en utredning som ble behandlet i styret for Ålesund kommunale eiendom:

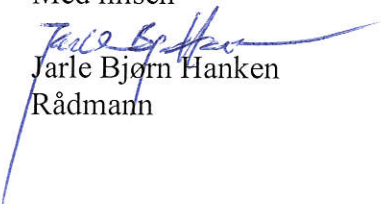
*“Det er dessuten sannsynlig at mange av de aktuelle brukerne ikke vil kunne betale ordinær leie (som dekker både kapitalkostnader og driftskostnader), slik at det for disse vil måtte skje en kommunal subsidiering”*

Slik retningslinjene og prinsippene forelå gjennom vedtak i Ålesund kommunale eiendom, har administrasjonen både i foretaket og kulturvirksomheten oppfattet det slik at virksomhet Kultur kunne ha framleie av aktuelle lokaler i Parken kulturhus og at virksomheten kunne fastsette størrelsen på slik leie uten eiendomsforetakets medvirkning. De aktuelle leieavtalene er inngått administrativt.

Vi har også lagt ved et notat fra rådmann Ragna Dahl Grønnevet til Ålesund bystyre av 23.01.2008 som omhandler subsidiering i forhold til gjengs leie.

Vi håper dette gir svar på de spørsmål som er etterspurt av kontrollutvalget.

Med hilsen

  
Jarle Bjørn Hanken  
Rådmann

  
Bjørn Ivar Rødal  
kommunalsjef

Vedlegg:

1. Møtebok for bystyret i sak 98/2002 om etablering av “Ålesund kommunale eiendom KF”
2. Møtebok for bystyret i sak 73/2003 om etablering av foretaket
3. Møtebok for sak 08/13 i Ålesund kommunale eiendom om husleier i Ålesund kommunes formålsbygg
4. Notat fra Ragna Dahl Grønnevet av 22.03.11 om leiekontrakter i Parken Kulturhus (med vedlegg)
5. Notat fra Ragna Dahl Grønnevet av 23.01.2008 vedk vurdering av husleienivå og subsidiering i forhold til gjengs leie.



ÅLESUND KOMMUNE

RÅDMANNEN

---

## MØTEBOK FOR EN SAK

### BYSTYRET

---

Sak nr.: 98/2002  
Jour.nr.: 2002/25087

Saksbeh.: OLAV VASSBOTN

Møtedato: 12.12.2002  
Avgjøres B  
av:

Arkiv: 610

Mappe: 200100368

#### Politisk behandling:

Utvalg: FORMANNSKAPET  
Utvalg: FORMANNSKAPET  
Utvalg: BYSTYRET  
Utvalg: BYSTYRET

Møtedato: 24.09.2002  
Møtedato: 15.10.2002  
Møtedato: 07.11.2002  
Møtedato: 12.12.2002

Sak nr.: 127/2002  
Sak nr.: 151/2002  
Sak nr.: 85/2002  
Sak nr.: 98/2002

## ETABLERING AV "ÅLESUND KOMMUNALE EIENDOM KF"

#### Vedlegg:

1. Forslag til Vedtekter for Ålesund kommunale Eiendom KF
2. Vedtekter for kommunale foretak. Kommentar til de enkelte vedtektsbestemmelsene.
3. Økonomiske forutsetninger ved overgang til kommunalt foretak, notat fra ass.rådmann
4. Forslag til inngangsbalanse, basert på regnskapstall pr 31.12.01.
5. Kommunalt eiendomsselskap – økonomiske problemstillinger, internt notat datert 4.4.01.
6. By-sak 65/2001: Eiendomsselskap i Ålesund kommune
7. Rapport om rådhusdrift som del av eiendomsselskapet, datert 29.11.01.
8. Kommunelovens kap. 11 ( § 61 - § 75).
9. Høringsuttalelser: HU tekniske saker - NITO - AFAG - NKF - Utdanningsforbundet.

#### Sammendrag av saken

I By-sak 65/2001 ble det vedtatt at det skal etableres et eiendomsselskap som skal organiseres som et kommunalt foretak KF og at administrasjonen skal legge fram en sak med forslag til formålsbeskrivelse, vedtekter og økonomiske rammer for foretaket.

Ei arbeidsgruppe har arbeidet med saken og rådmannen legger nå fram sin saksinnstilling.

Det blir foreslått at foretaket gis navnet Ålesund kommunale Eiendom KF og at foretaket etableres snarest mulig og senest 31.12. 2003.

Foretaket skal ha som formål å forestå en forretningsmessig og kostnadseffektiv eiendomsforvaltning noe som innebærer ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendomsmassen og for kjøp og salg av eiendommer. Videre skal foretaket forestå kommunens eiendomsutvikling og tilrettelegging av boligbygging og næringsvirksomhet og gjennomføre kommunale boliginvesteringer. I saken opplistes hvilke øvrige oppgaver foretaket bør ha.

Formålsbeskrivelsen fastsetter rammene for foretakets kompetanse, ansvar og myndighet og den virksomhet foretaket skal drive.

Siden et foretak har myndighet til å treffe avgjørelser i alle saker som ligger innenfor formålet, presiserer arbeidsgruppa at dette blir et viktig beslutningspunkt å ta stilling til, særlig siden foretaket skal forvalte en så stor del av kommunens realverdier.

Rådmannen legger videre fram konkret forslag til vedtekter for foretaket.

Selv om styret for et foretak har en selvstendig myndighet innen formålet, blir det understreket at bystyret kan vedtaksfeste at de vil ha seg forelagt ulike strategi- og styringsdokument som kan gi bystyret grunnlag for å vurdere foretakets oppgaveløsning, effektivitet og resultatoppnåelse, og det foreslås hvilke dokument foretaket bør utarbeide og forelegge bystyret.

Siden bystyret ikke har behandlet vedtekter for kommunale foretak tidligere, kommenteres de enkelte vedtektsbestemmelsene i et eget vedlegg til saken, og med henvisning til lovgrunnlaget, presiseres hvilke hensyn og vurderinger som er gjort ved utforming av vedtektene.

Sammensetting av foretakets styre er ett av eierens viktigste virkemidler for å oppnå sine målsettinger og det pekes på hvilke preferanser og vurderinger som kan gjøres når bystyret skal velge personer til verv som styremedlemmer (jfr vedlegg 2).

Bystyret inviteres videre til å vedta prinsipp for oppretting av foretakets inngangsbalanse og driftsbudsjett, men konkrete tallvedtak bør først gjøres på et senere tidspunkt

På etableringstidspunktet må imidlertid alle formelle og juridiske drifts- og forvaltningsmessige forhold være avklart.

Rådmannen foreslår derfor at bystyret allerede nå velger et styre for foretaket bestående av 7 medlemmer og at styret fram til foretaksetableringen, skal fungere som et interimstyre. Interimstyret gis ansvar og oppgave med å utforme det gjenstående avtaleverket noe som innebærer at interimstyret må framskaffe beslutningsgrunnlag og avklare alle de forhold som er nødvendig for at eiendomsvirksomheten i Ålesund kommune skal fungere som et kommunalt foretak fra etableringstidspunktet.

### **Bakgrunn**

Ålesund bystyre vedtok i By-sak 117/2000 ”å vurdere et eget selskap som skal overta, eie, forvalte kommunens eiendomsmasse. Selskapet skal videre planlegge, prosjektere, bygge og drive boliger i henhold til kommunens boligprogram og sentrale pålegg/ lovgivning.”

I vedtaket ble administrasjonen bedt om ”å klargjøre de kapitalmessige og budsjettmessige konsekvenser for en slik overtakelse samt legge fram forslag til vedtekter, driftsavtaler og andre relevante kontrakter, avtaler som skal avklare forholdet til kommunen.”

Ei arbeidsgruppe, bestående av rådmann Knut Sjøstad, ass.rådmann Ragna D Grønnevet, sektorsjef Knut Bang, bolig- og eiendomssjef Peer Volstad, tillitsvalgt Egil Steinhovden og Olav Vassbotn sekretær, utredet saken i By-sak 65/2001: ”Eiendomsselskap i Ålesund kommune”.

Det ble anført at siden saken var så omfattende og kompleks, ville den bli lagt fram for politisk behandling i to faser.

Første fase ville bli en ”forberedende utredning” hvor bystyre inviteres til å gjøre prinsipielle vedtak, mens en i neste fase ville detaljplanlegge selskapsetableringen med klargjøring av økonomiske konsekvenser og legge fram forslag til vedtekter og relevante avtaler og kontrakter.

Bystyret behandlet saken og gjorde bl.a. følgende vedtak:

1. Det etableres et eiendomsselskap i Ålesund kommune som organiseres som et kommunalt

foretak, KF.

2. Før etablering av foretaket legger administrasjonen fram sak med forslag til
  - o foretakets formål og oppgaver
  - o vedtekter for foretaket
  - o foretakets økonomiske rammebetingelser mht inngangsverdi og driftsforutsetninger.

Rådmannen legger fram forslag til formålsbeskrivelse, vedtekter og økonomiske rammer for foretaket iht vedtaket, og foreslår at det i en fase 3 arbeides videre med konkret utforming av de relevante kontrakter og avtaler som er nødvendig før foretaket kan etableres.

### **1. Foretakets formål og oppgave**

Kommunale foretak KF er hjemlet i kommuneloven kap. 11 ( § 64 - §75) og iht Kl. § 63 nr 1 er det et krav at vedtektene skal angi foretakets formål.

Formålsbeskrivelsen skal angi rammene for foretakets kompetanse og den virksomhet foretaket kan drive og fastsetter dermed også rammene for styrets myndighet. Iht Kl § 67 har styret myndighet til å treffe avgjørelser i alle saker som gjelder foretaket og dets virksomhet.

Dette vil si at foretakets styre har ansvar og myndighet i alle saker som konkret ligger innenfor foretakets formål og kompetanseområde. Følgelig innebærer dette at foretaket blir gitt en selvstendig myndighet til å behandle og treffe avgjørelser i alle saker og oppgaver som positivt blir delegert til foretaket gjennom formålsbeskrivelsen.

Formålsbestemmelsene må derfor gi en presis beskrivelse av foretakets myndighet og oppgaver noe som også er viktig for å forebygge uklarheter og avgrense foretakets kompetanse internt i kommunen og i forhold til andre kommunale organer som arbeider med tilgrensende oppgaver.

Dette er viktig å understreke når Ålesund bystyre skal legge ansvar og myndighet for forvaltningen av en så stor del av kommunens realverdier til et kommunalt foretak.

Rådmannen foreslår at foretakets formål og oppgaver gis slik beskrivelse:

*Foretakets formål er å forestå en forretningsmessig eiendomsforvaltning og påse at eiendomsforvaltningen er kostnadseffektiv . Dette innebærer ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendomsmassen og kjøp og salg av eiendommer.*

*Foretaket skal videre forestå kommunens eiendomsutvikling og tilrettelegging av arealer for boligbygging og næringsvirksomhet. Videre skal foretaket gjennomføre kommunale boliginvesteringer*

#### *Foretakets oppgaver*

1. *Utøve eierskap og forvaltning av kommunens samlede eiendomsmasse og ubebygde arealer med unntak av*
  - *kommunaltekniske anlegg og bygninger til bruk innen vei, vann, avløp og renovasjon herunder pumpestasjoner og renseanlegg, Ålesund Brannstasjon, arealer og bygninger som disponeres av Ålesund Havnevesen og eiendommer som forvaltes i andre kommunale foretak, stiftelser og borettslag dersom ikke annet er bestemt.*
  - *arealer som er i bruk til parker, idretts- og friluftsmål, friområder/ veg-*

*og ledningsareal / areal eid av Ålesund Parkering AS*

2. Sikre effektiv drift og forsvarlig vedlikehold av eiendomsmassen, herunder ivareta huseierplikter i forbindelse med myndighetskrav
3. Initiere grunnverv, samt gjennomføre kjøp og salg av eiendommer.
4. Initiere planlegging og opparbeiding av tekniske anlegg for å legge til rette nye kommunale tomtefelt for boligbygging og næringsutvikling i samsvar med prioriteringer i kommuneplan/ boligprogram.
5. Forestå utleie og innleie av eiendommer, herunder utleie av kommunale arealer til eksterne og interne leietakere, og innleie av arealer for videre internt framleie, når dette er økonomisk, driftsmessig eller servicemessig formålstjenlig.
6. Sikre en målretta utvikling av eiendomsportefølgen, gjennom effektiv arealbruk og fortløpende tilpasning av bygningsmassen til brukernes behov for tidsriktige lokaler med godt innemiljø og iht gjeldende lover og regelverk.
7. Utøve byggherrefunksjon på vegne av kommunen ved prosjektering og gjennomføring av nybygg, ombygging og rehabilitering i tråd med føringer gitt i kommunale vedtak, for å sikre at bygningsmassen er tilpasset brukernes behov.
8. Være kommunens redskap til å gjennomføre politisk vedtatte boligsosiale tiltak, slik at kommunen oppfyller sin plikt til å skaffe boliger til prioriterte grupper av vanskeligstilte boligsøkende, og gjennomføre bomiljøtiltak.
9. Annonserer og tildele kommunale utleieboliger, opprette leiekontrakter og sikre innkreving av husleier.
10. Forestå rådgivning og behandling av søknader om tildeling av lån og tilskudd fra Husbanken.
11. Ha ansvar for rådgivning, søknadsbehandling og forberedende klagebehandling i forbindelse med tildeling av statlig og evt. kommunal bostøtte.

Siden formålsbeskrivelsen skal vedtaksfestes, kan beskrivelsen likevel ikke være for omfattende og detaljert og må nødvendigvis få formuleringer som ikke vil være avklarende nok fortolkningsmessig. Problemet vil bli å foreta en så klar og entydig avgrensning av foretakets kompetanse at det etter foretaksetableringen ikke oppstår fortolkningsproblemer og eventuell kompetansestrid.

Ett eksempel:

Første avsnitt og pkt 3 over har formuleringene ”ansvar for .... kjøp og salg av eiendommer” og ”gjennomføre kjøp og salg av eiendommer”. Innebærer det at gjennomføringsretten skal være absolutt, eller skal en sak forelegges bystyret når kjøpe- eller salgssum er innenfor en viss ramme?

Flere av punktene over trenger derfor en utdypende fortolkning, og det må utformes videre presiseringer av foretakets beslutningsmyndighet på aktuelle områder. Det vises til pkt 4. Forberedelse til foretaksetablering.

## **2. Vedtekter for foretaket.**

Kommunestyret skal selv fatte vedtekter for foretaket og arbeidsgruppa legger fram forslag til konkret utforming av slike vedtekter. Forslag til vedtekter går fram av vedlegg 1 og er gitt følgende innhold:

§ 1-3: Foretakets navn, rettslig status og lokalisering av foretakets forretningskontor

§ 4: Foretakets formål og oppgaver

§ 5: Eiers, dvs Ålesund kommunes ansvar

§ 6 – 8: Foretakets styre mht valg, sammensetting og funksjonstid, regler for styremøter og en konkretisering av styrets arbeidsoppgaver, ansvar og plikter.

§ 9- 10: Daglig leders myndighet, ansvar og arbeidsoppgaver og presisering av hvem som representerer foretaket.

§ 11. Kommunens administrative leders (rådmannens) rolle i forhold til foretaket.

§ 12-13. Foretakets styringsdokument og bestemmelser vedrørende oppløsning og oppdeling av foretaket.

I et eget vedlegg (vedlegg 2) har en tilsvarende kommentert de enkelte vedtektsbestemmelsene og vist til hvilke lovgrunnlag (jfr Kl kap 11) som er utgangspunkt for utforming av vedtektsbestemmelsen og presisert hvilke hensyn og vurdering som er gjort ved utformingen.

I en kommentar under § 6: valg av styre for foretaket, er det også pekt på alternative modeller for sammensetting av styre og hvilke preferanser og vurderinger som kan gjøres når en velger personer til verv som styremedlemmer.

Det presiseres at selv om et kommunalt foretak ikke er et eget rettssubjekt, er foretaket administrativt og organisatorisk skilt fra den øvrige kommunale administrasjonen og det kan ikke legges administrative føringer som binder foretaket til den kommunale administrative organisasjonen.

Foretakets styre er direkte underordnet bystyret og står direkte ansvarlig overfor bystyret. Rådmannen har følgelig ikke instruksjonsrett overfor foretakets styre – bortsett fra adgang til å legge fram en foretakssak for bystyret til overprøving.

Styret og daglig leder har ensidig myndighet til å binde kommunen innenfor foretakets formål, vedtekter og budsjett, dette bl.a. i tråd med Kl. §67 nr 1. "Foretaket ledes av et styre som har myndighet til å treffe avgjørelse i alle saker som gjelder foretaket og dets virksomhet".

Foretaket har derved en selvstendig myndighet som i utgangspunktet tilsvarende den samme myndighet som den som styret i et aksjeselskap har.

Likevel må bystyret som eier gjennom vedtektene sikre seg mulighet for oppfølging og kontroll av foretakets totale virksomhet.

Bystyret kan ikke vedtaksfeste eller avtalefeste bestemmelser som reduserer foretakets myndighet innenfor formålet, men kan gi instruksjoner som foretaket må forholde seg til og vedtaksfeste hvilke ulike strategi- og styringsdokument bystyret vil ha seg forelagt og som kan gi bystyret grunnlag for å vurdere foretakets oppgaveløsning, effektivitet og resultatoppnåelse.

Innenfor vedtektenes og kommunelovens rammer kan bystyret også vurdere hvilke andre presiseringer og avklaringer som bystyret ut fra den samme begrunnelsen, finner at det er behov for. Slike bestemmelser må i så fall eksplisitt avtalefestes.

Det vises her til forslag til vedtekter § 12, vedlegg 1.

### 3. Foretakets økonomiske rammebetingelser

De økonomiske forutsetningene ved overgang til kommunalt foretak er vurdert i et notat som er vedlagt saken (vedlegg 3). Det legges videre fram et notat om den økonomiske situasjonen for kommunale boliger, bygninger og eiendommer (vedlegg 5).

Rådmannen foreslår at bystyret vedtar prinsipper for oppretting av inngangsbalanse og driftsbudsjett og at konkrete tallvedtak blir gjort på et senere tidspunkt. For å antyde tallstørrelsene legges det fram forslag til balanse basert på regnskapstall pr 31.12.01 (jfr vedlegg 4), men det forutsettes at alle tall justeres etter den balansen som framkommer når regnskapet for 2002 er ferdig revidert.

#### Åpningsbalanse ( tall pr 31.12.01 i 1000 kr):

Eiendeler:		Gjeld og egenkapital:	
o Eiendomsverdi	1.000.990	o Langsiktig gjeld	846.113

○ Tomter/ grunnarealer	73.000	○ Kortsiktig gjeld	1.000
○ Fondsavsetning, bank	8.000	○ Kapitalfond	8.000
○ Bank, driftskonto	20.000		
○ Fordringer	111.556	○ Egenkapital	358.433
	<u>1.213.546</u>		<u>1.213.546</u>

Følgende prinsipper legges til grunn ( jfr nærmere detaljer og beskrivelse i vedlegg 3):

#### 1. Verdifastsetting av bygninger og tomter:

Verdien på bygninger fastsettes til historisk kostpris minus avskrivninger. Verdi på arealer fastsettes til historisk kostpris dvs råtomt pluss eventuelle opparbeidingskostnader.

#### 2. Balanseposter – åpningsbalanse

- Eiendomsverdi: Verdi av alle bebygde kommunale eiendommer og boliger, med unntak av VAR eiendommer, brannstasjoner og havnevesenets bygninger, jfr Vedtekter § 4, pkt 1.
- Tomter/ grunnarealer: Verdi av kommunale ubebygde arealer med unntak av areal som brukes til parker, idretts- og friluftsmål, friområder, veg- og ledningsnett og arealer eid av Ålesund Parkering AS, jfr Vedtekter § 4, pkt 1.
- Fondsavsetning, Bank: Salgsinntekter fra solgte næringsarealer
- Fordringer: Verdi av fordringer som gjelder eiendomsdriften, dvs bankinnskudd husbankmidler, debitorer for husleie, utlån Husbanken m.m.
- Langsiktig gjeld: Gjeldsbeløpet refererer seg til den del av kommunens gjeld som gjelder fast eiendom
- Kortsiktig gjeld: Anslag med grunnlag i skyldige feriepenger, skattetrekk, depositum andelsleiligheter m.m.

#### 3. Foretakets driftsbudsjett

- Inntektsgrunnlag: Foretakets skal være selvfinansierende ved at foretakets inntekter i form av husleie skal dekke alle foretakets driftsutgifter som i hovedsak vil bestå av FDV- utgifter ( forvaltning, drift og vedlikehold) på eiendomsmassen.
- Beregning av internhusleie : Det utformes en modell for beregning av internhusleie som skal godkjennes og vedtas av bystyret (jfr også vedlegg 6 pkt 5.2.)
- Modell for husleieberegning av boliger til vanskeligstilte: Det tas stilling til om eiendomsselskapet skal beregne seg markedsleie for slike boliger hvor differansen til reell utleiepris kommer fram i egen kommunal budsjettpost, eller om foretaket må forholde seg til subsidiert leie for slike boliger.

#### 4. Ålesund kommune Administrasjonsbygg AS.

Administrasjonsbygget skal driftes av eiendomsselskapet gjennom egen avtale. Det vurderes om det er forvaltningsmessig og økonomisk formålstjenlig å løse opp aksjeselskapet.

Det vises til forslag til videre detaljering og avklaring av foretakets økonomiske avtalegrunnlag i det følgende.

#### 4. Forberedelse for foretaksetablering

På etableringstidspunktet vil foretaket ha alle formelle fullmakter som kommunalt foretak og være en selvstendig virksomhet iht de rammer som er trukket opp i vedtekter, kommunelov og eventuelt supplerende avtaler.

Foretaket er da operativt og skal forholde seg til gitte formelle og juridiske drifts- og forvaltningsmessige rammer.

Foretakets kompetanse, ansvar, myndighet og oppgaver må derfor på dette tidspunktet være så



entydig og klart definert som mulig.

Dette innebærer at de rammefaktorer, forutsetninger og avgrensninger som foretaket skal arbeide innenfor, må avklares før foretaksetableringen slik at foretaket er i stand til å ivareta alle relevante oppgaver.

### **Interimstyre**

For at alle slike forhold skal komme på plass, må det arbeides videre med forberedelsene til foretaksetableringen, og rådmannen foreslår at dette arbeidet legges til et interimstyre for foretaket.

Det foreslås at bystyre allerede nå velger styre for Ålesund kommunale Eiendom KF iht vedtektenes § 6, og at fra vedtakstidspunkt for denne saken og fram til foretaksetableringen, fungerer styret som interimstyre, hvoretter interimstyret trer inn som styre for foretaket.

Hensikten er ikke bare at styret skal kunne delta i forberedelsene til etableringen av foretaket og få tidlig innsyn i den virksomheten det skal lede, men før foretaket kan starte opp, må styret ta stilling til både strategiske, økonomiske, organisatoriske og juridiske aspekt ved foretaket. Dette innebærer at styret selv må kunne sette rammer og føringer for foretakets virksomhet og få et helhetsperspektiv på sin virksomhet ut fra de krav og forventninger som blir stilt til foretaket.

Ut fra dette foreslås det at interimstyret skal fremskaffe beslutningsgrunnlag og avklare forhold til bystyret som eier, til brukerne og den kommunale administrasjon, avklare økonomiske, driftsmessige og interne forhold og anbefale og iverksette tiltak som er nødvendige for at eiendomsvirksomheten i Ålesund kommune skal fungere som et kommunalt foretak.

Arbeidet er omfattende og hvor lang tid det forberedende arbeidet vil ta, må interimstyret få vurdere selv når arbeidsmengden er rimelig avklart. Det forutsettes at interimstyret foreslår en etableringsdato overfor bystyret, men foretaket bør være operativt senest 31.12.2003.

Interimstyrets behov for hjelp til saksbehandling og utredning fra kommunalt personell må avklares fortløpende med rådmannen. På samme måte må det tas stilling til hvordan omstillingsprosessen skal samkjøres med den ordinære drift i bolig og eiendomsavdelingen.

### **Det pekes på følgende forhold som bør være gjenstand for avklaring:**

#### **1. Forhold til bystyret/ eier.**

- Avklare formålsområder, ansvarsområder og hovedfunksjon for foretaket.  
Med grunnlag i vedtektenes § 4. "Formål og oppgaver" bør interimstyret identifisere hvilke element i formålsbeskrivelsen som trenger å bli avklart fortolkningsmessig og utforme de presiseringer som foretaket finner nødvendig for at det skal være en klar og entydig forståelse av foretakets myndighet og kompetanse.  
Formålsfortolkningen legges fram for bystyret til vedtak.
- Gi anbefaling om hvilke resultatmål bystyret som eier bør sette for foretaket.
- På grunnlag av vedtektenes § 12 "Styringsdokument", gi anbefaling om hvilke strategidokument for forvaltning, styring og drift av foretaket som er nødvendig for at bystyret skal kunne utøve sin eierfunksjon på en tilfredsstillende måte mht oppfølging av foretakets totale virksomhet.
- Økonomi- og saksrapportering.  
Eier, brukere og kommunale enheter vil ha fortløpende behov for informasjon og oppdatering på områder knyttet til foretakets hovedoppgaver iht vedtektene dvs eiendomsforvaltning, kjøp og salg av eiendommer, drift, vedlikehold og rehabilitering av eiendomsmassen, innleie og utleie av eiendommer, gjennomføring av investeringsprogram, tilrettelegging av arealer

m.m. Interimstyret må vurdere og foreslå hvilke rapporteringssystem som kan imøtekomme et slikt behov, reflektert i forhold til resultatkrav og foretakets vedtatte økonomiske rammer.

## 2. Forhold til den kommunale administrasjon

- Avklare foretakets driftsmessige betingelser i forhold til den kommunale administrasjon, konkretisert og detaljert i egen driftsavtale, herunder
  - fristilling og avgrensning i forhold til kommunale drift- og støttetjenester
  - andre forhold som interimstyret mener bør avklares og presiseres.

## 3. Forhold knyttet til eiendoms- og økonomistyring

- Utarbeide eiendomsregister: Fremskaffe beslutningsgrunnlag og utarbeide et tilfredsstillende eiendomsregister.
- Verdifastsetting av eiendommer. Beskrive prinsipper for verdifastsetting og vurdering av eiendomsverdi, velge beregningsmåte og verdifastsette eiendommene.
- Investerings- og vedlikeholdsbehov: Beregne dagens investering-, rehabilitering og vedlikeholdsinnsett og lage oversikt og beregninger av framtidig investerings- og rehabiliteringsbehov for bygningsmassen.
- Ålesund kommunale administrasjonsbygg AS. Vurdere om det er forvaltningsmessig og økonomisk formålstjenlig å løse opp aksjeselskapet.

## 4. Forhold til leverandører av rehabilitering- og vedlikeholdstjenester

- Vurdere hvilke betingelser som foretaket vil stille hvis foretaket i en overgangsperiode forpliktet til å bruke kommunal utførelsenhet for eiendomsdrift som leverandør av bygningsrelaterte tjenester (jfr vedlegg 6, pkt 6).

## 5. Forhold til brukerne

- Utarbeide beskrivelse og utkast til leiekontrakt/ leieavtaler med brukerne av den kommunale bygningsmassen. Leiekontrakten må beskrive ansvarsforhold og betingelser og bl.a. avklare hva utleier skal yte av vedlikehold og andre tjenester knyttet til eiendommen
- Utarbeide driftsavtaler for Ålesund kommunale Administrasjonsbygg AS, frittstående stiftelser som eies av Ålesund kommune og bygg som Kirkelig fellestråd administrerer (innenfor lovpålagt bistand).

## 6. Interne forhold i foretaket

Ut fra foretakets formålsområder, ansvarsområder og hovedfunksjon, må det legges til rette ordninger som gjør det mulig å etablere foretaket senest fra 31.12.03 på en god måte. Det må bygges opp en egen administrasjon, avklare personalmessige forhold, utarbeide budsjett- og regnskapssystemer og rutiner, avklare pengestrømmer, kontraktsforhold, leiekontrakter og driftsformer.

### a. Intern organisering.

- Avdekke kompetanse- og organisasjonsbehov i foretaket og utarbeide forslag til organisasjons- og personellplan med grunnlag i vedtak (vedlegg 6) om at deler av tjenestene i dagens bolig- og eiendomsavdeling skal videreføres i foretaket. Definere stillinger og kompetansekrav og overføre og ansette personell.
- Rekruttere daglig leder. Utarbeide stillingsinstruks og kravspesifikasjon for stillingen og utlyse og tilsette i stillingen. Det forutsettes at daglig leder så snart som mulig kan tre inn i stillingen slik at daglig leder kan være en aktiv deltaker i forberedelsene for foretaksetableringen.

### b. Fullmaktstruktur

- Budsjettfullmaktene er knyttet opp mot de budsjetttrammene som tildeles gjennom bystyrets vedtak i forhold til årsbudsjett, økonomiplan og de avgrensningene som ligger i foretakets vedtekter iht formål og ansvarsområde. Dette gjelder både drifts- og kapitalbudsjett. Fullmakt for styret og daglig leder knyttet til eiendomsutvikling, kjøp, salg og innleie og utleie m.m. innenfor hvilke rammer med pålagt styre- og bystyrebehandling må avklares, jfr vedtektenes § 5.
- Utarbeides delegasjonsvedtak for disponering av fond og for adgang til låneopptak

**c. Økonomiske rammebetingelser**

- Opprette åpningsbalanse. Opprette reell åpningsbalanse basert på oppdaterte regnskapstall, justert verdifastsetting av eiendommer, m.m.
- Utarbeide og tallfeste konkret inngangsbudsjett.

**d. Internhusleie**

- Foretakets inntektsgrunnlag forutsetter etablering av en ordning med internhusleie og at foretaket selv skal ha ansvar for å implementere en slik ordningen. (Vedlegg 6: By-sak 65/2001, vedtak pkt 4). Dette innebærer at interimstyret må forberede innføring av internhusleie ved å avklare prinsipp for internhusleie og beskrive og velge modell for husleieberegning og legge fram sak for bystyret om innføring av internhusleie for alle kommunale bygg fra 01.01.04.
- Husleie for vanskeligstilte. Drøfte problemstillinger og foreslå modell for husleieberegning av slike boliger og ta stilling til/ foreslå hvorvidt det er markedsleie eller subsidiert husleie som bør tilføres eiendomsforetaket. Saken forelegges bystyret til vedtak.

**7. Andre forhold og saker som interimstyret finner nødvendig å få avklart før foretaksetableringen.****Konklusjon:**

Rådmannen konkluderer med at saksfremstillingen med vedlegg gir bystyret tilstrekkelig grunnlag for å fatte vedtak om å etablere et eiendomsforetak under navnet Ålesund kommunale Eiendom KF med den formålsbeskrivelsen og de vedtekter og med åpningsbalanse oppjusterte til regnskapstall for år 2002, som går fram av saken.

Det velges styre for foretaket, iht vedtektenes § 6, som fungerer som interimstyret fram til foretaksetableringen.

Interimstyret selv framskaffer tilstrekkelig beslutningsgrunnlag og foretar strategiske, økonomiske, organisatoriske og juridiske avklaringer og anbefalinger og iverksetter de tiltak som er nødvendige for at foretaket skal kunne være operativt fra etableringstidspunktet.

**Rådmannens innstilling:**

1. Ålesund kommunes eiendomsselskap etableres i henhold til kommunelovens kap. 11 som et kommunalt foretak under navnet Ålesund kommunale Eiendom KF  
Fra etableringsdato
  - overtar styret for foretaket ansvar for virksomheten
  - registreres Ålesund kommunale Eiendom KF som kommunalt foretak i Foretaksregisteret
2. Vedtekter for Ålesund kommunale Eiendom KF fastsettes i samsvar med forslag framlagt i saksutredningen, vedlegg 1.
3. Ålesund bystyre velger følgende 7 personer med personlige varamedlemmer til styret for Ålesund kommunale Eiendom KF ( jfr vedtektenes § 6)

Medlemmer:

1. Leder:
2. Nesteleder:
- 3.
- 4.

etter forslag fra rådmann:

- 5.
- 6.

Personlige varamedlemmer:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

etter forslag fra organisasjonene:

7. 7.
4. Bystyret vedtar at de prinsipp som går fram av vedlegg 3 til saken, legges til grunn ved oppretting av inngangsbalanse og driftsbudsjett, men at alle tall justeres etter den balansen som framkommer når regnskapet for 2002 er ferdig revidert.
  5. Fram til foretaksetableringen skal styret fungere som interimstyret for foretaket og skal forberede og klargjøre for foretaksetablering.
  6. Interimstyret gis myndighet til å utlyse og tilsette daglig leder for foretaket med snarlig tiltredelse, utarbeide organisasjonsplan og personellplan for foretaket og rekruttere og tilsette personell iht tidligere vedtak om videreføring av tjenester i dagens bolig- og eiendomsavdeling
  7. Interimstyret skal videre fremskaffe beslutningsgrunnlag, avklare forhold til bystyret som eier, til brukerne og den kommunale administrasjon, avklare forvaltningsmessige, økonomiske, driftsmessige og interne forhold og anbefale og iverksette alle tiltak som er nødvendig for at eiendomsvirksomheten i Ålesund kommune skal kunne være operativt som kommunalt foretak, snarest mulig og senest 31.12.2003.  
Interimstyret foreslår etableringsdato overfor bystyret.  
I løpet av arbeidsprosessen framlegges rapporter om tilpasningsarbeidet for bystyret til orientering, mens saker hvor interimstyret ikke har beslutningsmyndighet, forelegges bystyret for vedtak.

Knut Sjøstad  
rådmann

Olav Vassbotn  
spesialrådgiver

### **Formannskapets vedtak:**

Saken utsettes til førstkommende formannskapsmøte.

### **Forslag og voteringer:**

Fylling fratrer = 14 voterende.

T. Søvik tiltrer igjen = 15 voterende.

Ordføreren fremmet forslag om å utsette saken til førstkommende formannskapsmøte.

Votering over utsettelsesforslaget:

Ordførerens utsettelsesforslag vedtatt med 14 mot 1 stemme.

### **Formannskapets tilråding:**

1. Ålesund kommunes eiendomsselskap etableres i henhold til kommunelovens kap. 11 som et kommunalt foretak under navnet Ålesund kommunale Eiendom KF  
Fra etableringsdato
  - overtar styret for foretaket ansvar for virksomheten
  - registreres Ålesund kommunale Eiendom KF som kommunalt foretak i Foretaksregisteret
2. Vedtekter for Ålesund kommunale Eiendom KF fastsettes i samsvar med forslag framlagt i saksutredningen, vedlegg 1.
3. Ålesund bystyre velger følgende 8 personer med personlige varamedlemmer til styret for Ålesund kommunale Eiendom KF (jfr vedtektenes § 6)

Medlemmer:

1. Leder:
2. Nestleder:
- 3.
- 4.
- 5.

etter forslag fra rådmann:

- 6.
- 7.

etter forslag fra organisasjonene:

- 8.

Personlige varamedlemmer:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

- 6.
- 7.

- 8.

4. Bystyret vedtar at de prinsipp som går fram av vedlegg 3 til saken, legges til grunn ved oppretting av inngangsbalanse og driftsbudsjett, men at alle tall justeres etter den balansen som framkommer når regnskapet for 2002 er ferdig revidert.
5. Fram til foretaksetableringen skal styret fungere som interimstyret for foretaket og skal forberede og klargjøre for foretaksetablering.
6. Interimstyret gis myndighet til å utlyse og tilsette daglig leder for foretaket med snarlig tiltredelse, utarbeide organisasjonsplan og personellplan for foretaket og rekruttere og tilsette personell iht tidligere vedtak om videreføring av tjenester i dagens bolig- og eiendomsavdeling
7. Interimstyret skal videre fremskaffe beslutningsgrunnlag, avklare forhold til bystyret som eier, til brukerne og den kommunale administrasjon, avklare forvaltningsmessige, økonomiske, driftsmessige og interne forhold og anbefale og iverksette alle tiltak som er nødvendig for at eiendomsvirksomheten i Ålesund kommune skal kunne være operativt som kommunalt foretak, snarest mulig og senest 31.12.2003.  
Interimstyret foreslår etableringsdato overfor bystyret.  
I løpet av arbeidsprosessen framlegges rapporter om tilpasningsarbeidet for bystyret til orientering, mens saker hvor interimstyret ikke har beslutningsmyndighet, forelegges bystyret for vedtak.

#### **Forslag og voteringer:**

T. Johansen fremmet følgende alternative forslag til vedtektenes § 4 pkt. 3, og forslag til nytt pkt. 9 i vedtektenes § 4:

Pkt. 3

Initiere grunnerverv, samt gjennomføre kjøp og salg av eiendommer i tråd med målsettingene i kommunens boligprogram.

Nytt pkt. 9

Planlegge, prosjektere, bygge og drive boliger i henhold til kommunens boligprogram.

Vedtektenes pkt. 9, 10 og 11 blir hhv. pkt. 10, 11 og 12.

Hovde fremmet følgende tilleggsforslag som nytt 3. avsnitt i vedtektenes § 4 (formål):

Foretaket skal ha ansvar for å skaffe og tilrettelegge boliger for vanskeligstilte grupper i henhold til politiske vedtak.

Mork Flisnes fremmet forslag om 5 i stedet for 4 politisk valgte medlemmer i styret.

Punktvis votering:

Pkt. 1, 4, 5, 6 og 7

Rådmannens innstilling enstemmig tilrådd.

Pkt. 2

Alternativ votering over vedtektenes § 4, pkt. 3:

T. Johansens forslag	6 stemmer
Rådmannens innstilling	9 stemmer og er tilrådd.

Nytt pkt. 9 i vedtektenes § 4:

T. Johansens forslag falt med 9 mot 6 stemmer.

Vedtektenes § 4, nytt 3. avsnitt:

Hovdes forslag falt med 9 mot 6 stemmer.

Rådmannens innstilling for øvrig enstemmig tilrådd.

Pkt. 3

Alternativ votering:

Rådmannens innstilling	0 stemmer
Mork Flisnes forslag	15 stemmer og er tilrådd.

**Bystyrets enstemmige vedtak:**

Saken utsettes.

**Forslag og voteringer:**

Ordføreren opplyste at vedleggene til saksdokumentet ikke fulgte med utsendingen til bystyret og foreslo derfor saken utsatt.

Votering:

Ordførerens utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

**Bystyrets vedtak:**

1. Ålesund kommunes eiendomsselskap etableres i henhold til kommunelovens kap. 11 som et kommunalt foretak under navnet Ålesund kommunale Eiendom KF  
Fra etableringsdato
  - o overtar styret for foretaket ansvar for virksomheten
  - o registreres Ålesund kommunale Eiendom KF som kommunalt foretak i Foretaksregisteret
2. Vedtekter for Ålesund kommunale Eiendom KF fastsettes i samsvar med forslag framlagt i saksutredningen, vedlegg 1.
3. Ålesund bystyre velger følgende 8 personer med personlige varamedlemmer til styret for Ålesund kommunale Eiendom KF ( jfr vedtektenes § 6)

## Medlemmer:

1. Leder: Svein Tømmerdal
2. Nestleder: Arne B. Danielsen
3. Torbjørn Søvik
4. Anders Alm-Ingebrigtsen
5. Arne Walderhaug

etter forslag fra rådmann:

6. Ronny Frekhaug
  7. Greta Herje
- etter forslag fra organisasjonene:
8. Kåre Bratteberg

## Personlige varamedlemmer:

1. Jon Remmen
2. Randi Kristiansen
3. Knut V. Fylling
4. Randi Asbjørnsen
5. Kjell Stige
6. Brit Andreassen
7. Ketil Hjelset
8. Ole Kr. Birkeland

4. Bystyret vedtar at de prinsipp som går fram av vedlegg 3 til saken, legges til grunn ved oppretting av inngangsbalanse og driftsbudsjett, men at alle tall justeres etter den balansen som framkommer når regnskapet for 2002 er ferdig revidert.
5. Fram til foretaksetableringen skal styret fungere som interimstyret for foretaket og skal forberede og klargjøre for foretaksetablering.
6. Interimstyret gis myndighet til å utlyse og tilsette daglig leder for foretaket med snarlig tiltredelse, utarbeide organisasjonsplan og personellplan for foretaket og rekruttere og tilsette personell iht tidligere vedtak om videreføring av tjenester i dagens bolig- og eiendomsavdeling

7. Interimstyret skal videre fremskaffe beslutningsgrunnlag, avklare forhold til bystyret som eier, til brukerne og den kommunale administrasjon, avklare forvaltningsmessige, økonomiske, driftsmessige og interne forhold og anbefale og iverksette alle tiltak som er nødvendig for at eiendomsvirksomheten i Ålesund kommune skal kunne være operativt som kommunalt foretak, snarest mulig og senest 31.12.2003.

Interimstyret foreslår etableringsdato overfor bystyret.

I løpet av arbeidsprosessen framlegges rapporter om tilpasningsarbeidet for bystyret til orientering, mens saker hvor interimstyret ikke har beslutningsmyndighet, forelegges bystyret for vedtak.

### **Forslag og voteringer:**

Ordføreren orienterte om at rådmannen har fremmet følgende navneforslag fra administrasjonen:

Rektor Greta Herje med rektor Ketil Hjelset som vara, og

Spesialkonsulent Ronny Frekhaug med kontorsjef Brit Andreassen som vara.

De tillitsvalgte har fremmet forslag om Kåre Bratteberg som medlem og Ole Kr. Birkeland som vara.

Ordføreren fremmet forslag om å slutte seg til disse forslagene.

Rutgeron fremmet forslag om å velge Anders Alm-Ingebrigtsen som medlem og Randi Asbjørnsen som vara.

T. Johansen fremmet forslag om følgende nytt pkt. 9 i vedtektenes § 4:

Planlegge, prosjektere, bygge og drive boliger i henhold til kommunens boligprogram.

De øvrige punkt forskyves tilsvarende.

C. Hoddevik tiltrer = 57 voterende.

Hovde fremmet følgende tilleggsforslag som nytt 3. avsnitt i vedtektenes § 4 (formål):

Foretaket skal ha ansvar for å skaffe og tilrettelegge boliger for vanskeligstilte grupper i henhold til politiske vedtak.

Hovde fremmet forslag om å velge Arne Walderhaug som medlem og Kjell Stige som vara.

Dyb Liaaen fremmet forslag om Svein Tømmerdal som medlem og leder og Jon Remmen som vara.

R. Jørgensen fremmet forslag om Arne B. Danielsen som medlem og nestleder og Randi Kristiansen som vara.

G. Hansen fremmet forslag om Torbjørn Søvik som medlem og Knut Fylling som vara.

Punktvis votering:



Pkt. 2

Alternativ votering:

Nytt pkt. 9 i vedtektenes § 4

T. Johansens forslag	24 stemmer
Formannskapetets tilråding	33 stemmer og er vedtatt.

Nytt 3. avsnitt i vedtektenes § 4

Hovdes forslag	23 stemmer
Formannskapetets tilråding	34 stemmer og er vedtatt.

Pkt. 3

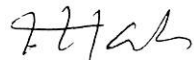
Forslagene fra ordføreren, Hovde, Dyb Liaaen, R. Jørgensen og G. Hansen enstemmig vedtatt.

Pkt. 1, 4, 5, 6 og 7

Formannskapetets tilråding enstemmig vedtatt.

Rett utskrift.

Dato: 10.09.2013



---

Tore Hals  
bysekretær

# Vedtekter for Ålesund kommunale Eiendom KF

Vedtatt av Ålesund Bystyre i møte 12.12.2002, sak 98/2002

## Alminnelige bestemmelser

### § 1 Navn

Foretakets navn er Ålesund kommunale Eiendom KF.

### § 2 Rettslig status

Foretaket er opprettet med hjemmel i kommunelovens kapittel 11 og i henhold til vedtak i Ålesund bystyre, sak 98/2002.

Disse vedtektene trer i kraft ved foretaksetablering

Foretaket er ikke et eget rettssubjekt og er direkte underlagt Ålesund bystyre.

Foretaket skal registreres i Foretaksregisteret.

### § 3 Forretningskontor

Foretaket skal ha sitt forretningskontor i Ålesund kommune

### § 4 Formål og oppgaver

Foretakets formål er å forestå en forretningsmessig eiendomsforvaltning og påse at eiendomsforvaltningen er kostnadseffektiv. Dette innebærer ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendomsmassen og kjøp og salg av eiendommer.

Foretaket skal videre forestå kommunens eiendomsutvikling og tilrettelegging av arealer for boligbygging og næringsvirksomhet. Videre skal foretaket gjennomføre kommunale boliginvesteringer

Foretakets oppgaver

1. Utøve eierskap og forvaltning av kommunens samlede eiendomsmasse og ubebygde arealer med unntak av
  - kommunaltekniske anlegg og bygninger til bruk innen vei, vann, avløp og renovasjon herunder pumpestasjoner og renseanlegg, Ålesund Brannstasjon, arealer og bygninger som disponeres av Ålesund Havnevesen og eiendommer som forvaltes i andre kommunale foretak, stiftelser og borettslag dersom ikke annet er bestemt.
  - arealer som er i bruk til parker, idretts- og friluftsmål, friområder/ veg- og ledningsareal / areal eid av Ålesund Parkering AS
2. Sikre effektiv drift og forsvarlig vedlikehold av eiendomsmassen, herunder ivareta huseierplikter i forbindelse med myndighetskrav

3. Initiere grunnnerv, samt gjennomføre kjøp og salg av eiendommer.
4. Initiere planlegging og opparbeiding av tekniske anlegg for å legge til rette nye kommunale tomtefelt for boligbygging og næringsutvikling i samsvar med prioriteringer i kommuneplan/ boligprogram.
5. Forestå utleie og innleie av eiendommer, herunder utleie av kommunale arealer til eksterne og interne leietakere, og innleie av arealer for videre internt framleie, når dette er økonomisk, driftsmessig eller servicemessig formålstjenlig.
6. Sikre en målretta utvikling av eiendomsportefølgen, gjennom effektiv arealbruk og fortløpende tilpasning av bygningsmassen til brukernes behov for tidsriktige lokaler med godt innemiljø og iht gjeldende lover og regelverk.
7. Utøve byggherrefunksjon på vegne av kommunen ved prosjektering og gjennomføring av nybygg, ombygging og rehabilitering i tråd med føringer gitt i kommunale vedtak, for å sikre at bygningsmassen er tilpasset brukernes behov.
8. Være kommunens redskap til å gjennomføre politisk vedtatte boligsosiale tiltak, slik at kommunen oppfyller sin plikt til å skaffe boliger til prioriterte grupper av vanskeligstilte boligsøkende, og gjennomføre bomiljøtiltak.
9. Annonserere og tildele kommunale utleieboliger, opprette leiekontrakter og sikre innkreving av husleier.
10. Forestå rådgivning og behandling av søknader om tildeling av lån og tilskudd fra Husbanken.
11. Ha ansvar for rådgivning, søknadsbehandling og forberedende klagebehandling i forbindelse med tildeling av statlig og evt. kommunal bostøtte.

## Bystyret

### § 5

#### Eiers ansvar

---

Ålesund kommune som eierkommune, hefter for foretakets samlede forpliktelser.

Eier vedtar selv de overordna rammer for foretakets eiendomsforvaltning. Dette innebærer at det er eier som gjennom kommunens økonomiplan, årsbudsjett og andre vedtak setter rammer for bl.a. foretakets investeringer og kjøp og salg av eiendommer.

Eier kan sette krav til avkastning på eiendomsmassen.

## Foretakets styre og ledelse

### § 6

#### Valg, sammensetting og funksjonstid

---

Foretaket ledes av et styre og en daglig leder

Foretakets styre skal bestå av 8 medlemmer med personlige varamedlemmer

---

Styret velges av bystyret selv etter følgende regler

- 5 medlemmer med varamedlemmer velges blant bystyrets medlemmer eller andre av byens borgere som bystyret vil foreslå
- 2 medlemmer med varamedlemmer velges blant brukerne etter forslag fra rådmannen
- 1 medlem med varamedlem velges blant de tilsatte etter forslag fra organisasjonene

Styrets leder og nestleder velges av bystyret selv.

Styret velges for en funksjonstid på 4 år i samsvar med kommunal valgperiode.

Med unntak av det medlem som er valg blant de tilsatte, kan bystyret selv når som helst foreta nyvalg av styre.

§ 7

---

### Styrets møter

---

Styrets leder kaller inn til møter etter behov og møtene ledes av styrets leder.

Styret skal likevel sammenkalles til møte dersom minst 3 medlemmer krever det

Innkalling til møte skal skje skriftlig og ha en frist på minst 7 dager og inneholde saksliste.

Styret fatter vedtak med alminnelig flertall

Styret er beslutningsdyktig når minst 4 medlemmer er til stede, inkludert møtende varamedlemmer.

Avgjørelse om å behandle saker utenom saksliste må være enstemmig og kan bare fattes i et fulltallig styre. Vedtak i saken fattes med alminnelig flertall.

Styrets møter holdes for lukkede dører

De ansattes representant har ikke stemmerett i saker som gjelder forholdet mellom styret som arbeidsgiver og de ansatte, og skal ikke delta når det fattes enkeltvedtak etter forvaltningslovens § 2.

Det skal føres protokoll fra møtet, underskrevet av samtlige tilstedeværende styremedlemmer.

§ 8

---

### Styrets oppgaver og myndighet

---

Styret har myndighet til å treffe avgjørelser i alle saker som gjelder foretaket og dets virke.

Styret skal påse at foretaket drives i samsvar med foretakets formål, vedtekter, kommunens økonomiplan, årsbudsjett og andre vedtak eller retningslinjer fastsatt av kommunestyret og påse at regnskapet revideres iht kommunens regnskapsforskrifter

---

Styret skal legge fram virksomhetsplan og avgi årsberetning for bystyret slik bystyrets bestemmelser

Styret skal føre tilsyn med foretaket og har ansvar for at pålagte oppgaver blir utført iht lov, forskrifter og eventuelle pålegg

Styret skal iverksette bystyret vedtak

Styret skal føre tilsyn med driften av foretaket og har ansvar for foretakets organisatoriske tilrettelegging.

Styret har instruksjons- og omgjøringsmyndighet overfor daglig leder

Styret tilsetter personalet og har myndighet til å opprette og nedlegge stillinger og treffe avgjørelse i personalsaker innenfor rammene av Ålesund kommunes personalreglement.

§ 9

### Daglig leder

---

Foretaket skal ha en daglig leder.  
Styret ansetter daglig leder

Daglig leder er styrets sekretær og saksbehandler, og har talerett i styrets møter.

Daglig leder skal forestå den daglige ledelse av foretaket, men er direkte underordnet styret og skal følge de retningslinjer, pålegg og den delegasjon som styret gir. Daglig leder kan ikke treffe vedtak i saker av uvanlig art eller av stor betydning for foretaket.

§ 10

### Representasjon

---

Styret inngår avtaler på vegne av Ålesund kommune innenfor foretakets myndighetsområde. Foretaket forpliktes ved underskrift av styrets leder eller av daglig leder i saker som faller innenfor daglig leders myndighet. Foretaket representeres utad av styrets leder eller av daglig leder innenfor daglig leders myndighetsområde.

### Andre bestemmelser

§ 11

### Kommunens administrative leder (rådmannen)

---

Saker som skal behandles i bystyret, skal forelegges rådmannen før styret behandler saken slik at rådmannen får anledning til å påføre sin uttalelse til saken

Rådmannen kan bestemme at iverksettelse av en sak som er vedtatt av foretakets styre, blir utsatt til bystyret har behandlet saken.

## § 12

### Styringsdokument

---

Foretaket skal utarbeide nødvendige strategidokument for forvaltning, styring og drift av foretaket.

Foretaket skal utforme en virksomhetsplan som skal rulleres årlig og som skal være foretakets strategiske og praktiske styringsdokumentet.

Virksomhetsplanen skal både gi innspill fra styret og følge opp eiers innspill, preferanser og vedtak på sentrale områder som næringsutvikling, boligbygging og tilrettelegging av kommunale arealer m.m. og beskrive hvordan disse oppgavene konkret vil bli gjennomført.

Virksomhetsplanen skal gis en form som gjør at den blir et tjenlig redskap for å kunne vurdere foretakets styring og prioriteringer av foretakets definerte oppgaver slik at de gis grunnlag for å vurdere økonomisk innsats i forhold til resultat.

Planen skal forelegges og godkjennes av bystyret og i sin årlige behandling av planen, kan bystyret legge inn egne bestillinger og vedta føringer for virksomheten

Foretaket fastsetter husleie i samsvar med retningslinjer vedtatt av bystyret.

Foretakets regnskap og årsberetning som skal inneholde en resultatvurdering i forhold til virksomhetsplanen, skal forelegges bystyret til behandling innen første halvår.

## § 13

### Oppløsning og oppdeling av foretaket

---

Eier kan på ethvert tidspunkt vedta å foreta nyvalg av styre, oppløsning av foretaket eller velge å dele opp foretaket.



ÅLESUND KOMMUNE

RÅDMANNEN

---

## MØTEBOK FOR EN SAK

---

### BYSTYRET

Sak nr.:	71/2003	Saksbeh.:	KNUT BANG	Motedato:	04.09.2003
Jour.nr.:	2003/ 21877			Avgjøres	B
Arkiv:	034	Mappe:	200300347	av:	

#### Politisk behandling:

Utvalg:	FORMANNSKAPET	Motedato:	26.08.2003	Sak nr.:	125/2003
Utvalg:	BYSTYRET	Motedato:	04.09.2003	Sak nr.:	71/2003

### ÅLESUND KOMMUNALE EIENDOM KF ETABLERING AV FORETAKET

**Vedlegg**  
Ingen

#### Bakgrunn

Bystyret gjorde i sak 98/2002 prinsipp-vedtak om etablering av eiendomsforetaket, og interimstyret fikk i oppdrag å besørge nødvendige avklaringer, slik at eiendomsvirksomheten kunne være operativt som kommunalt foretak snarest mulig, og senest 31.12.03.

Interimstyret ble i vedtaket også bedt om å foreslå etableringsdato for bystyret.

#### Saksopplysninger / Vurderinger

Det er i egen sak til bystyret redegjort for interimstyrets arbeid gjennom 1.halvår 2003.

Det må gjennom høsten 2003 arbeides videre med enkelte forhold, som i det vesentlige vil finne sin avklaring i tilknytning til prosessen med budsjett for 2004.

Ved en etablering av eiendomsforetaket i løpet av 4.kvartal 2003, vil foretaket reelt sett ikke få noen selvstendig drift (med eget budsjett) før fra 01.01.04. Frem til årsskiftet vil oppgavene være å videreføre og fullføre de løpende oppgavene i bolig- og eiendomsavdelinga, innenfor avdelingas budsjettramme for 2003.

Det vurderes likevel som hensiktsmessig at eiendomsforetaket er etablert i god tid før 01.01.04, slik at de siste forberedelsene til ordinær drift (både av formell og praktisk art) kan gjøres i regi av foretaket.

#### Konklusjon

Interimstyret vurderer at det er gjennomført tilstrekkelige forberedelser til at eiendomsforetaket

nå formelt kan etableres og registreres i foretaksregisteret.

Interimstyret foreslår 01.11.03 som dato for etablering av foretaket.

**Rådmannens innstilling :**

1. Ålesund bystyre vedtar at Ålesund kommunale Eiendom KF formelt etableres den 01.11.03.
2. Ålesund bystyret ber interimstyret sørge for at eiendomsforetaket fra samme dato blir registrert i Foretaksregisteret.

Ragna Dahl Grønnevet  
konst. rådmann

Knut Bang  
sektorsjef

**Formannskapetets enstemmige tilråding:**

1. Ålesund bystyre vedtar at Ålesund kommunale Eiendom KF formelt etableres den 01.11.03.
2. Ålesund bystyret ber interimstyret sørge for at eiendomsforetaket fra samme dato blir registrert i Foretaksregisteret.

**Bystyrets vedtak:**

1. Ålesund bystyre vedtar at Ålesund kommunale Eiendom KF formelt etableres den 01.11.03.
2. Ålesund bystyret ber interimstyret sørge for at eiendomsforetaket fra samme dato blir registrert i Foretaksregisteret.

**Forslag og voteringer:**

Formannskapetets tilråding vedtatt med 60 mot 1 stemme.

Rett utskrift.

Dato : 10.09.2003



---

Tore Hals  
bysekretær





ÅLESUND KOMMUNALE EIENDOM KF

## SAKSPAPIR

### HUSLEIER I ÅLESUND KOMMUNES FORMÅLSBYGG.

#### Dokumentinformasjon:

<i>Saksbehandler:</i> Peer Volstad <i>Tlf:</i> 70 16 22 33 <i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no	<i>ArkivsakID:</i> 13/1499 <i>JournalID:</i> 13/8664 <i>Arkiv:</i> K1-	<i>Avgjøres av:</i>
--	--	---------------------

#### Politisk behandling:

<i>Organ:</i> STYRET ÅLESUND KOMMUNALE EIENDOM KF	<i>Møtedato:</i> 11.02.2013	<i>Sak nr.</i> <b>008/13</b>
---	--------------------------------	---------------------------------

#### Innstilling:

1. Styret i Ålesund kommunale eiendom KF tar orienteringen om prinsipp for fastsetting av husleie for bygninger som er i bruk til kommunal tjenesteproduksjon til orientering.
2. Styret finner ikke grunn til, fra foretakets synspunkt, å fremme sak om endring av disse prinsippene.
3. Styret ber rådmannen vurdere den videre saksgang i forhold til spørsmål fremmet i bystyremøtet 10.05.2012.

#### Bakgrunn:

Under spørretimen i Bystyret 10.05.2012 reiste Svein-Rune Johannessen (Ap) spørsmål om hvem som har fullmakt til å vedta subsidiert husleie og om det i stedet for redusert husleie bør erstattes med ordinært tilskudd.

I Formannskapet 14.05.2012 ble rådmannen oppfordret til å fremme en egen sak om dette, gjerne gjennom bystyrets komité for kultur og oppvekst.

Som følge av dette har rådmannen bedt Ålesund kommunale eiendom KF om følgende vurderinger:

- *Redegjørelse for de prinsipper som gjelder for fastsettelse av husleie i kommunale bygg*
- *Forslag til nye retningslinjer for fastsetting av husleie, der en vurderer å avvike ordningen med subsidiering av husleier. Det er også ønskelig å få en vurdering for fastsettelse av husleie for kinoene/ kulturhus.*

### **Saksopplysninger:**

Innledningsvis opplyses at administrasjonen i ÅKE har vurdert spørsmålet til å gjelde kommunens formålsbygg (eller tjenestebygg). Vi legger til grunn at kommunale utleieboliger ikke er omfattet av spørsmålet.

I forbindelse med omorganiseringen av Ålesund kommunes organisasjons struktur i 2002 -03, ble det vedtatt vedtekter for Ålesund kommunale eiendom KF. Her er nedfelt at «Styret har myndighet til å treffe avgjørelser i alle saker som gjelder foretaket og dets virke». Videre er det «Foretakets formål å forestå en forretningsmessig eiendomsforvaltning og påse at eiendomsforvaltningen er kostnadseffektiv...»

Eiendomsforetaket begynte sitt virke januar 2003, og fungerte det første året under et interimsstyre, samtidig som funksjonene i tidligere teknisk sektor ble ivaretatt. F.o.m. 01.01.2004 var foretaket formelt registrert som et kommunalt foretak, og interimsstyret ble foretakets faste styre, oppnevnt av bystyret.

I løpet av «interimsåret» ble det utarbeidet en rekke retningslinjer og kjøreregler for foretakets virke. Sentralt blant disse var spørsmålet om husleie i «bygninger som er i bruk til kommunal virksomhet». For en utredning av dette ble det nedsatt en egen gruppe sammensatt av daværende sektorsjef teknisk sektor (senere daglig leder ÅKE), bolig- og eiendomssjefen (nåværende daglig leder ÅKE), kommunens økonomisjef, og representant for rådmannen.

Konklusjoner og forslag fra arbeidsgruppen ble fortløpende lagt frem for interimsstyret, og behandlet der i 3 styresaker i 2003. Disse sakene er hhv vedlegg 1, 2, og 3 til denne saken.

I sak 19/2003 vedtok interimsstyret «Prinsipp for fastsetting av leie for bygninger som er i bruk til kommunal tjenesteproduksjon». Flere alternativer var da vurdert av arbeidsgruppen og presentert for styret.

#### Kapitalkostnader.

En vesentlig del av husleien består av kapitalkostnader (finansiering av låneopptak). For å håndtere disse ble følgende prinsipper vedtatt (kalt Hovedprinsipp 3 i arbeidsgruppens rapport):

*Kapitalkostnadene knyttet til fremtidige låneopptak utjevnes og dekkes inn ved økt arealleie for samtlige bygg innen samme bygningskategori (undervisning, helse, kultur, boliger, osv).*

(Med «fremtidige låneopptak» menes «nye låneopptak».)

For å sikre foretakets likviditet ble i tillegg følgende vedtatt (kalt Hovedprinsipp 4 i arbeidsgruppens rapport):

*Kortsiktige kapitalkostnader knyttet til investeringer i løpet av et driftsår dekkes gjennom direkte overføring fra kommunekassa til eiendomsforetaket, og får således ikke innvirkning på arealleie før neste år. De etterfølgende langsiktige kapitalkostnadene inndeckes i samsvar med hovedprinsipp 3.*

Øvrige kostnader inkludert i husleie.

For beregning av husleie er også følgende tatt med, i tillegg til kapitalkostnadene:

Administrasjonskostnader ÅKE  
Ytre og indre vedlikehold og drift av bygning  
Vedlikehold, drift, og service på tekniske installasjoner  
Forsikring av bygning

Summen av kapitalkostnader og øvrige kostnader for en bygningskategori, gir samlet husleie for denne kategorien (areal leien). For å ivareta en «rettferdighet» mellom bygninger i samme bygningskategori for å ta hensyn til forskjellig alder og tekniske standard, ble det vedtatt å differensiere areal leien med en inndeling i 2 kategorier med en forskjell på 30% i leienivå. Samlet for en bygningskategori vil imidlertid husleien være den samme enten det differensieres eller ei.

Arbeidsgruppen ønsket at en skulle komme frem til prinsipp som ikke skal være for arbeidskrevende å administrere, og som samtidig skal kunne oppfattes som rimelig rettferdige for den enkelte virksomhet/ leietaker. Dette ble det tatt hensyn til gjennom de prinsipper som ble foreslått, og som interimsstyret vedtok.

«Subsidiering».

For de bygningskategorier denne saken omhandler, ble spørsmålet om subsidiering av noen av kategoriene vurdert av arbeidsgruppen. Dette gjaldt følgende: idrettshaller, svømmehaller, og kulturbygg, inkl. kinoer. For disse ble det oppsummert slik (sitat fra rapporten):

*Idrettshallene disponeres av flere ulike brukere, som regel av skoler på dagtid og idrettslag med tildelte treningstider på kveldstid.*

*Svømmehallene benyttes vanligvis av betalende publikum på dagtid, og idretten (svømmeklubber) med tildelt treningstid på kveldstid.*

*Kulturbyggene brukes delvis til løpende tjenesteproduksjon (kinodrift), og har delvis en mer variabel bruksfrekvens til ulike kulturarrangement (Arbeiderforeningen, Parken Kulturhus,,og Fiskerforeningen).*

*Bruken av disse bygningskategoriene vil i vesentlig grad være styrt av de fremtidige kommunale virksomhetene Almen kultur og Idrettsarbeid, og Kino og kulturhus. Det vil derfor være lite hensiktsmessig om eiendomsselskapet skulle måtte inngå leiekontrakter med hver enkelt bruker. Og det er dessuten sannsynlig at mange av de aktuelle brukerne ikke vil kunne betale ordinær leie (som dekker både kapitalkostnader og driftskostnader), slik at det for disse vil måtte skje en kommunal subsidiering.*

Arbeidsgruppen foreslo derfor at det for disse bygningene skulle inngås leieavtaler mellom eiendomsforetaket og de aktuelle kommunale virksomhetene, og at disse virksomhetene så skulle stå for videre fremleie/ utleie til den enkelte bruker. Dette prinsippet var nedfelt i vedtak som ble fattet.

Her er det på sin plass å understreke at det således er den enkelte virksomhet som har leieavtale med ÅKE som da står for eventuell fremleie. Virksomheten fastsetter størrelsen på slik leie uten eiendomsforetakets medvirkning, enten dette gjøres administrativt eller ved politisk behandling og vedtak.

Som følge av at det er en del bygg som ikke til enhver tid er i bruk, eller bare delvis er i bruk, ble en gruppe bygg internt av oss kalt subsidiabygg. Disse omfatter ikke de subsidierte byggene omtalt i avsnittene ovenfor. Dette er en kategori bygg som til tross for redusert bruk, fremdeles har behov for drift og vedlikehold på et eller annet nivå. Det har derfor vært nødvendig å få tilført driftsmidler fra kommunen til ÅKE for disse. Et ferskt eksempel på en slik situasjon er Borgundvegen 199 (tidl. Ålesund sykehjem) som nå står midlertidig tomt, men som der likevel er utgifter knyttet til. Et annet eksempel er tidligere Vegsund sykehjem som i lang tid før ombygging til barnehage og boliger for unge flyktninger, sto tomt men likevel måtte driftes om enn på et lavt nivå. ÅKE arbeider kontinuerlig med å fjerne bygg fra denne bygningsdefinisjonen. Dette kan være ved å inkludere dem i en relevant bygningskategori, eller ved å avhende eiendommer som ikke er nødvendig for nåværende eller fremtidig kommunal virksomhet.

(For ordens skyld opplyses her at for kommunens ordinære utleieboliger som ÅKE tildeler, eksisterer det en ordning med subsidierte husleier. Disse er uttrykt som en faktor (= 0,8) av markedsleie, og er vedtatt av Bystyret. Dette er en subsidie/ «bostøtte» som relaterer til den enkelte bolig, begrunnet i at disse boligene tildeles vanskeligstilte. Her overføres imidlertid ikke fra kommunen til ÅKE.)

## Vurdering:

De prinsipper som ligger til grunn for husleiene i kommunens bygg til kommunal tjenesteproduksjon er basert på en grundig og solid vurdering. Denne ble lagt til grunn for de vedtak som ble fattet av foretakets interimsstyre.

Prinsippene som arbeidsgruppen la til grunn for sine vurderinger og innstilling er som følger:

Eiendomsforetaket skal ha en økonomisk situasjon som går i balanse, driftsmessig og likviditetsmessig.

Kommunens budsjett og regnskap skal være forutsigbart

Prinsippet for husleieberegning skal kunne oppfattes som rimelig «rettferdig» for den enkelte virksomhet/ leietaker

Prinsippet for husleieberegning skal ikke være for arbeidskrevende å administrere

Interimsstyret sluttet seg til dette grunnlaget.

Administrasjonen i ÅKE oppfatter den ordningen som har vært praktisert til å være hensiktsmessig både for foretaket og for Ålesund kommune.

## Konklusjon:

Basert på overforstående utredning og de erfaringer vi har, finner administrasjonen i ÅKE at gjeldende prinsipper for fastsetting av husleier for bygninger som er i bruk til kommunal tjenesteproduksjon, er både praktiske og hensiktsmessige. Vi har i denne saken lagt vekt på å forklare bakgrunnen for beregningene for slik å kunne få forståelse for den praksis som har vært benyttet, og at denne er basert på et grundig forarbeid og vurderinger tilpasset vår situasjon og organisasjonsmodell.

Skulle det til tross for denne utredningen være ønske om annen modell for husleieberegning, vil dette måtte bli en sak der en på nytt tar stilling til prinsippene basert på konkret politisk vedtak om dette.

Daglig leder fremmer innstilling til styret i Ålesund kommunale eiendom KF for videresending til rådmannen som forutsettes å legge sak frem for behandling i relevant politisk organ.



Peer Volstad  
daglig leder

**Vedlegg:**

<b>Tittel</b>	<b>Dok.ID</b>
Husleier i Ålesund kommunes formålsbygg	707650



Som et utgangspunkt har vi antatt at den samlede lånegjelda knyttet til bygningsmassen vil være i størrelsesorden kr. 950 mill. ved kommende årsskifte

**Vurderinger**

Før arbeidsgruppa jobber videre med mer detaljerte utredninger knyttet til etableringen av internhusleie, er det ønskelig å få drøftet med Interimstyret noen alternative prinsipp av mer "overordnet" karakter, slik dette fremgår av drøftings-notatet (vedlegg 3).

Vi har i dette notatet skissert 3 spørsmål, de to første knyttet til inngangsbalansen, og det siste til fremtidige låncoppakt. Og arbeidsgruppa ønsker en drøfting / avklaring på disse spørsmålene, som en basis for sitt videre arbeid.

Det vil selvsagt også være flere andre kostnads-element som skal dekkes inn gjennom den fremtidige internhusleien. Men kapitalkostnadene alene vil trolig utgjøre i størrelsesorden ca. 70%, og det er til disse vi har behov den prinsipielle drøftingen med Interimstyret.

**Konklusjon**

Aktuelle problemstillinger er formulert gjennom 3 spørsmål (vedlegg 3) som ønskes drøftet med Interimstyret. Arbeidsgruppa vil ta signalene fra denne drøftingen med seg i sitt videre arbeid. Saken legges derfor frem uten innstilling.

Knut Sjøstad  
rådmann

Knut Bang  
sektorsjef

Korrigert vedlegg nr.2, datert 17.03.03 ble uddelt i møtet. Interimstyret for Ålesund Kommunale eiendom KF finner å ville gi følgende foreløpige anbefalinger :

1. Det tas utgangspunkt i en gjennomsnittsberegning av kapitalkostnadene for hver kategori av bygg (undervisning, helse, kultur, boliger...)
2. Fordelingen av kapitalkostnader bør graderes i forhold til teknisk standard, foreløpig differensiert i 2 standard-klasser.
3. Kapitalkostnadene ved nye låncoppakt inndekkes ved økt arealleie bare på det aktuelle bygget.

Rett utskrift.

Dato : 19.03.03

Tove Flisnes Opskar  
førstestsekretær

VEDLEGG 1  
SIDE 1

**MØTEBOK FOR EN SAK**

**STYRET FOR ÅLESUND KOMMUNALE EIENDOM KF**

Sak nr.: 11/2003	Saksbeh.: KNUST BANG	Møtedato: 17.03.2003
Jou.nr.: 2003/ 7938		Avgløres av:
Arkiv: 034	Mappe: 200300347	
Politisk behandling:		
Utvalg: STYRET FOR ÅLESUND KOMMUNALE EIENDOM KF	Møtedato: 17.03.2003	Sak nr.: /0
		Sak nr.: 11/2003

**ALTERNATIVE PRINSIPP FOR LEIE-BEREGNING/INNDENKING AV KAPITALKOSTNADER**

**Vedlegg**

1. Mandat for arbeidsgruppe
2. Bygningsoversikt med arealer, bokførte verdier og lånegjeld
3. Drøftings-notat datert 03.03.03

**Bakgrunn**

I BY-sak 98/2002 om etablering av eiendomsselskapet er det listet opp en rekke forhold som bør utredes / avklares for foretaket formelt etableres, og et av disse spørsmålene gjelder foretakets inntektsgrunnlag, basert på at det etableres en ordning med internhusleie.

Det er nedsatt en arbeidsgruppe med mandat slik det fremgår av vedlegg 1, og det er forutsatt at rapporten fra denne arbeidsgruppa skal legges frem for Interimstyret i møte den 30.06.03.

**Saksopplysninger**

De tallstørrelser som fremkommer i saksdokumentene er foreløpige, og vil bli justert etter regnskapsavslutning for 2003.

Som det fremgår av vedlegg 2 er det utarbeidet en oversikt over bygningsareal, bokførte verdier og lånegjeld, etter en inndeling i 10 ulike bygningskategorier (etter KOSTRA tjenesteområde).

Med bakgrunn i kommunens regnskap er det forholdsvis enkelt å fremskaffe tall for bokførte verdier inne de ulike bygningskategoriene.

Der imot vil det kreve et meysommelig arbeid å finne frem til eksakt fordeling av samlet lånegjeld på de samme bygningskategoriene. Foreløpig er derfor lånegjelda fordelt forholdsvis, i relasjon til andelen av samlet bokført verdi.

## UNDERGRUPPE FOR ARBEIDSGRUPPE FOR ØKONOMI OG BUDSJETT

### MANDAT OG SAMMENSETNING

Eiendomsselskapet, fastsettelse av husleie på bygninger som er i bruk til kommunal virksomhet.

#### Mandat

Arbeidsgruppen skal levere en rapport med forslag til fastsetting av husleie for eiendomsselskapet for bygninger som brukes til kommunale driftsoppgaver. Dette gjelder således skoler, barnehager, kulturhus, svømmehall, kino, sykehjem, arbeidsareal i bofellesskap, rådhuset, andre kontorer, driftsbygninger til tekniske virksomheter, etc. Prinsippene må gjelde for eksisterende bygninger, endring av bygningsareal, endring av bygningskvalitet samt for nytt areal. Prinsippene må bygge på at eiendomsselskapet skal ha en økonomisk situasjon som går i balanse, både driftsmessig og likviditetsmessig, samtidig som kommunens budsjett og regnskap skal være forutsigbart.

Rapporten må konkludere med mest mulig konkrete prinsipper for husleieberegning som vil kunne følges ved kommende budsjettprosesser. Det må også avgrenses hvilke kostnader som er inkludert i husleien og hvilke kostnader leietaker må dekke selv utenom leien.

Arbeidsgruppen må rapportere både til interimsstyre og til arbeidsgruppen for økonomi og budsjett. Interimsstyre må holde orientert om arbeidet i gruppen, og må få komme med innspill i prosessen. Arbeidet med prinsipper for husleiefastsetting skal til slutt vedtas av bystyret samtidig som nytt økonomireglement blir vedtatt.

#### Sammensetning

Undergruppen består av  
Knut Bang, leder  
Peer Volstad  
Kjetil Korsnes  
Ole Kristian Arntsen,  
Karl Inge Relling, sekretær

#### Frist

Rapporten skal presenteres for interimsstyret i eiendomsselskapet samt arbeidsgruppen for økonomi og ressurs innen 15.06.03. Rapporten skal behandles på styremøte til interimsstyret 30.06.03.

MØTEBOK FOR EN SAK  
STYRET FOR ÅLESUND KOMMUNALE EIENDOM KF

Sak nr.: 19/2003	Saksbeh.: KNUT BANG	Møtedato: 10.06.2003
Jour.nr.: 2003/16190	Møppe: 200300347	Avgjøres av:
Arkiv: 034		
Politisk behandling:		
Utvalg: STYRET FOR ÅLESUND KOMMUNALE EIENDOM KF		Sak nr.: 19/2003

PRINSIPP FOR FASTSETTING AV LEIE FOR BYGNINGER SOM ER I  
BRUK TIL KOMMUNAL TJENESTEPRODUKSJON

Vedlegg

1. Rapport fra arbeidsgruppa datert 30.04.03 (med tilh. vedlegg)
2. Referat fra møte i budsjett-gruppa den 15.05.03
3. Referatet påført kommentarer 22.05.03 (markert med skygge)

Bakgrunn

Arbeidsgruppa har gjennomført sine utredninger i samsvar med gitt mandat, og legger her frem sin rapport innenfor den tidsfrist som var gitt.

Arbeidsgruppa finner det hensiktsmessig at rapporten legges frem for interimsstyret før den oversendes til "Arbeidsgruppa for økonomi og ressurs" (frist 15.06.03)

Saksopplysninger

I samsvar med mandatet er utredningen avgrenset til å gjelde leie av bygninger til bruk i kommunal tjenesteproduksjon. Fastsatt av husleie for kommunale boliger (utleieboliger, trygdeboliger og omsorgsboliger) er derfor ikke tema for denne rapporten, og vil bli behandlet separat. (kfr. styresak nr. 16/2003)

I rapportens vedlegg 5 er det skissert hvilke kostnader leietaker må dekke selv, i tillegg til arealleiten til eiendomsselskapet. Dette er kostnader som i de fleste tilfeller varierer i forhold til den type tjenester som skal produseres, og som derfor bør være leietakers driftsutgifter.

Vurderinger

I tillegg til driftsbudsjettet til nåværende bolig- og eiendomsavdeling, skal leieinntektene fra bygningsmassen dekke kapitalkostnadene til eiendomsselskapets løpende låneportefølje. Det er derfor viktig å få avklart hvilke hovedprinsipp som skal gjelde for inndekning av kapitalkostnadene på de ulike bygningskategoriene, både i forhold til lånegjelden i inngangs-balansen og fra fremtidige låneopptak.

Rapporten foreslår som hovedprinsipp at kapitalkostnader både til ny og gammel lånegjeld inndekkes ved en gjennomsnittsberegning for samtlige bygg innen hver bygningskategori (undervisning, helse, kultur, boliger)

Samtidig er det foreslått å differensiere arealleiten (kapitalkostnadene) etter en klassifisering ut fra byggenes tekniske standard, med en inndeling i 2 kategorier med en forskjell på 30% i leienivå.

I rapporten er det dessuten foreslått at finansforvaltningen kan ivaretas av en sentral støtte-enhet, samtidig som renterisiko kan bæres av kommunekassa gjennom en årlig mellomregning mellom kommunen og eiendomsselskapet.

Ved fremtidige byggeprosjekt vil det også være nødvendig å innkalkulere bygglånsrenter, til forskjell fra den praksis som hittil har vært fulgt i kommunen.

Rapporten ble oversendt som kladd-utkast til budsjett-gruppa som har gitt sine kommentarer i referat fra møte den 15.05.03 (vedlegg 2).

Vi har kommentert disse merknadene slik det fremgår av vedlegg 3, og har ikke funnet grunnlag for å endre rapporten som nå legges frem for interimsstyret.

Konklusjon

Arbeidsgruppa har ønsket å skissere prinsipp som ikke skal være for arbeidskrevende å administrere, og som samtidig skal kunne oppfattes som rimelig "rettferdige" for den enkelte virksomhet / leietaker.

Gjennom praksis vil eventuelle behov for justeringer bli løpende vurdert, og tatt opp til drøftinger mellom rådmannen og eiendomsselskapet.

Administrasjonens innstilling :

1. Interimsstyret slutter seg til de prinsipp som fremgår av rapporten for fastsettning av leie for bygninger til bruk i kommunal tjenesteproduksjon, og forutsetter at disse blir lagt til grunn ved utarbeiding av budsjett for 2004.
2. Interimsstyret vil fortløpende vurdere behovet for justeringer, etter hvert som man vinner praktiske erfaringer med de prinsipp og rutiner som rapporten skisserer.

Knut Bang  
sektorsjef

VEDLEGG 2  
SIDE 1



VEDLEGG 21  
SIDE 2

Interimstyret for Ålesund kommunale eiendom KFs vedtak:

*Tilleggsnotat dat. 26.05.03 var ettersendt*

1. Interimstyret slutter seg til de prinsipp som fremgår av rapporten for fastsetting av leie for bygninger til bruk i kommunal tjensteproduksjon med de presiseringer/justeringer som fremgår av tilleggsnotatet av 26.05.03, og forutsetter at disse blir lagt til grunn ved utarbeiding av budsjett for 2004.
2. Interimstyret vil fortløpende vurdere behovet for justeringer, etter hvert som man vinner praktiske erfaringer med de prinsipp og rutiner som rapporten skisserer.

Rett utskrift.

Dato : 16.06.03

Marit Wasstrand  
Marit Wasstrand  
førstesekretær

ARKIV  
M

I tillegg har vi også vist inndekning for vaktmester-tjenester og renholds-tjenester for de deler av bygningsmassen hvor dette er aktuelt, slik dette også fremgår av vedlegg 3.

### Vurderinger

Det understrekes at de leiesatser som nå presenteres er foreløpige tall. Arbeidet er gjort både for å ha bygget opp regneark som kan justeres når endelige budsjett-tall foreligger, og primært for å vise for interimstyret størrelsesorden på de leiebeløp som kan bli aktuelle for de enkelte virksomheter.

Det gjenstår et betydelig arbeid med å få individuelle leieavtaler på plass i forhold til hver enkelt virksomhet, som skal være leietaker hos eiendomsselskapet.

Det vil også være behov for en gjennomgang med regnskapsavdelinga for å kvalitetssikre at alle aktuelle kostnads-elementer er tatt med i grunnlaget for leieberegningen. Dette vil det bli arbeidet videre med.

### Konklusjon

Med utgangspunkt i vedtatte hovedprinsipper for leieberegning, samt standard leieavtale er det bygget opp regneark for beregning av arealleie, samt betaling for vaktmester tjenester og renholdstjenester for hvert enkelt bygg.

Leiebeløp vist i vedlegg 3 gir en foreløpig indikasjon på størrelsesorden på leiesatsene, og vil bli justert til endelige satser for 2004 når underliggende budsjett-tall er avklart.

### Administrasjonens innstilling :

Interimstyret tar saken til orientering og forutsetter at administrasjonen arbeider videre med å få frem endelige leiesatser så snart nødvendig tallunderlag foreligger.


Knut Bang  
sektorsjef

### Interimstyret for Ålesund kommunale eiendom KF's vedtak:

Interimstyret tar saken til orientering og forutsetter at administrasjonen arbeider videre med å få frem endelige leiesatser så snart nødvendig tallunderlag foreligger.

Rettskraft.

Dato : 30.10.03

  
Marit Wasstrand  
førstesekretær

### MØTEBOK FOR EN SAK

#### STYRET FOR ÅLESUND KOMMUNALE EIENDOM KF

Sak nr.: 44/2003  
Journr.: 2003/30640  
Arkiv: 034

Saksbeh.: KNUT BANG  
Mappe: 200300347

Møtedato: 27.10.2003  
Avgjøres av: 44/2003

#### Politisk behandling:

Utvalg: STYRET FOR ÅLESUND KOMMUNALE EIENDOM KF  
Møtedato: 27.10.2003  
Sak nr.: 44/2003

#### UTKAST TIL LEIESATSER FOR BYGNINGER SOM ER I BRUK TIL KOMMUNAL TJENESTEPRODUKSJON

#### Vedlegg

1. Oversikt over lån med tilhørende lånevilkår og beregning av kapitalkostnader
2. Fordeling av lånegjeld og kapitalkostnader på de ulike bygningskategoriene
3. Utkast til leiesatser

#### Bakgrunn

Vi har i tidligere saker til interimstyret fått avklart hovedprinsippene for beregning av arealleie, og vi har dessuten fått godkjent et utkast til standard leieavtale, som grunnlag for utarbeiding av individuelle leieavtaler for hver enkelt virksomhet som skal være leietaker.

#### Saksopplysninger

Regnskapsavdelinga har gjort en vurdering av den samlede lånegjelda pr.01.01.04 knyttet til den eiendomsmassen som skal forvaltes av eiendomsforetaket, og har anslått denne til kr.1.050 mill. De tilhørende lånevilkårene gir samlede kapitalkostnader på kr.95.222.500 som tilsvarer 9,07% (ref. vedlegg1).

Med dette som utgangspunkt er lånegjeld og tilhørende kapitalkostnader fordelt på de ulike bygningskategoriene, slik det fremgår av vedlegg 2

Det er oversendt til rådmannen forslag til budsjett 2004 for eiendomsforetaket, med utgangspunkt i budsjett 2003 for bolig- og eiendomsavdelinga. (budsjettet er foreløpig ikke komplett, i påvente av en avklaring mit fordeling av administrative felleskostnader).

For å få en foreløpig dimensjon på leiesatsene for de ulike bygningsene, har vi koblet kapital-kostnadene (vedlegg 2) med det foreløpige budsjettet for 2004, og lagt dette inn i et regneark som grunnlag for å beregne leiesatsen på hvert enkelt bygg, slik det fremgår av vedlegg 3.

VEDLEGG 3

---

**Fra:** Ragna Dahl Grønnevet  
**Sendt:** 22.03.2011  
**Til:**  
**Kopi:**  
**Emne:** VS: leiekontrakter Parkgt 3, 6. etasje

>>> Ragna Dahl Grønnevet 21.03.2011 12:57 >>>  
Hei alle sammen

Det har tatt tid før kommunen har avklart hvem som skal styre med leiekontraktene i Parkgt 3, 6. etasje.

Rådmannen og daglig leder for eiendomsforetaket er enige om at det er foretaket som skal ha ansvaret for dette, og dere orienteres herved om at det er avdelingsleder for drift og vedlikehold, Birger Hjelle som blir kontaktpersonen, [birger.m.hjelle@alesund.kommune.no](mailto:birger.m.hjelle@alesund.kommune.no) tlf direkte 70 16 22 18, mobil 93 00 04 67.

Vi forutsetter at den arealfordelingen som i dag er for Ålesund Symfoniorkester og Aalesunds Ungdomsmusikk, fortsetter. Det blir opp til Nørvøy Ungdomskorps, eiendomsforetaket og Strykekvartetten om de finner frem til en avtale om bytte av rom, slik at Strykekvartetten er sikret den lagerplassen som de skal ha.

Aalesunds Kunstforening beholder sitt areal og kontrakter, men det praktisk i 6. etasje blir heretter styrt fra eiendomsforetaket.

Vi håper dette blir en grei ordning, og at alle parter blir fornøyd med det praktisk opplegget. Jeg melder meg herved ut av saken.

Hilsen  
Ragna Dahl Grønnevet

Ragna Dahl Grønnevet  
rådgiver

direkte telefon 70 16 28 06, mobil 916 70 150

Aalesunds Kunstforening  
P.b.594

6001 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Lars-Johan Huse**  
Tlf 70 16 24 22

Deres ref.

Vår ref.  
LJH/06/3757-1/614 &53

Dato:  
24.10.2006

**UTLEIEKONTRAKT FOR PARKGT.3 (6.ET.) OG PARKGT.3B, SAMT AVTALE OM  
DISPONERING AV UTSTYR/INVENTAR SAMT RAMMER FOR  
DRIFT/SERVERINGSDRIFT I KUNSTFORENINGENS LEIDE LOKALER/FOAJE.**

Som meddelt i vårt brev av 27.12.2005 oversendes herved den nye leiekontrakten som omfatter både lokalene i Parkgt. 3, 6.et. og Parkgt. 3B (Parken kulturhus). Videre oversendes korrigert avtale om disponering av utstyr/inventar samt rammer for drift/serveringsdrift i Kunstforeningens leide lokaler/foaje.

Både leiekontrakten og disponeringsavtalen vedlegges i 2 eksemplar, idet jeg ber om at ett eksemplar returneres i underskrevet stand.

Etter min mening vil det nå være formålstjenlig at vi tar et møte om mer praktiske forhold, og jeg vil ta initiativ til et slikt møte.

Når det gjelder innbetaling av husleien for 2006 blir den fakturert i to innbetalinger, men vil f.o.m. 2007 følge det opplegg som fremgår av § 2 i leiekontrakten.

Jeg ser fram til et fortsatt godt samarbeid med dere – til felles glede for våre brukere og ikke minst vårt publikum!

Med hilsen

Lars-Johan Huse  
kultursjef

## **Vedlegg**

1. Kopi av HK-sak 7/2000 m/vedlegg
2. Klage på vedtak ifm. behandling av HK-sak 7/2000 fra Ålesund Symfoniorkester, dat.26.2.00
3. Kopi av brev vedlagt nytt forslag til arealdisponering fra Ålesund Symfoniorkester, Aalesunds Ungdomsmusikkorps og Aalesunds Kunstforening, utarbeidet av sivilarkitekt Kjell Oscar Pettersen, datert 31.3.00

## **Bakgrunn**

Saken har vært behandlet av hovedutvalget for kultur i møte 13.1. (4/2000) og 24.2. (7/2000), der det i sistnevnte sak ble fattet vedtak om arealdisponering.

## **Saksopplysninger**

Ålesund kommune ved ordfører Arve Tonning har mottatt klage på vedtak/saksbehandling av HK-sak 7/2000 fra Ålesund Symfoniorkester. Det er i denne sammenheng ikke tatt stilling til klagen. Etter initiativ fra ordføreren har det vært avholdt to møter med sikte på å foreslå en ny løsning alle parter kan enes om.

## **Vurdering**

Nytt forslag til løsning foreligger, der også Ålesund kommunes/Parken kulturhus` interesser ut fra forutsetningene er ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Riktignok reduseres lagerkapasiteten noe (bord, stoler mm.), slik at denne funksjonen i større grad må lokaliseres til øvingslokalene, men behovet for to mindre sminke-/øvingsrom er ivaretatt. Kostnader til ombygging antas å ligge innenfor tidligere anslåtte rammer. Kunstforeningen gis tilbud om leie av godkjente lagringslokaler (20 m2) i Ålesund Rådhus. Klager har opplyst at klage trekkes dersom forslag til ny plan for 6. etg vedtas.

## **Konklusjon**

Med bakgrunn i ovennevnte tilråd rådmannen at hovedutvalget for kultur omgjør sitt vedtak i HK-sak 7/2000, og går inn for det nye forslaget til arealdisponering. Iverksetting av ordningen/arealdisponeringen gjøres midlertidig og må kunne vurderes løpende. Det foreslås derfor en "prøveperiode" med en varighet på 2 år fra ferdigstilling, og at hovedutvalget for kultur deretter vedtar nytt omfang av kontraktsperiode. Leiesatser fastsettes av bystyret, og kontraktsutforming skjer i samråd med kommuneadvokaten.

### **Rådmannens innstilling:**

Hovedutvalget for kultur omgjør sitt vedtak i HK-sak 7/2000.

Nytt vedtak lyder:

Hovedutvalget for kultur vedtar at forslag fra Aalesunds Kunstforening, Ålesund Symfoniorkester og Aalesunds Ungdomsmusikkorps, datert 31.3.00 skal legges til grunn for arealdisponering/ombygging av Parken kulturhus' tilleggsarealer i Parkgt. 3, 6. etg. Arealdisponeringen gjelder i to år fra ferdigstilling.

Knut Sjøstad  
rådmann

Jens Erik N. Olsen

kino- og kulturhussjef

**Sektorsjefen erklærer seg inhabil og fratrer**

**Rådmann Knut Sjøstad tiltrer.**

**HK's enstemmige:**

Hovedutvalget for kultur omgjør sitt vedtak i HK-sak 7/2000.

Nytt vedtak lyder:

Hovedutvalget for kultur vedtar at forslag fra Aalesunds Kunstforening, Ålesund Symfoniorkester og Aalesunds Ungdomsmusikkorps, datert 31.3.00 skal legges til grunn for arealdisponering/ombygging av Parken kulturhus' tilleggsarealer i Parkgt. 3, 6. etg. Arealdisponeringen gjelder i to år fra ferdigstilling.

**Sektorsjefen tiltrer igjen.**



ÅLESUND KOMMUNE

«SOA\_NAVN»

## NOTAT

---

Til: Ålesund bystyre  
Fra : rådmann Ragna Dahl Grønnevet

Deres ref.

Vår ref.  
RDG/05/1221-3/613 &52

Dato:  
23.01.2008

### **KOMMUNALE UMLEIEBOLIGER/VURDERING AV HUSLEIENIVÅ, SUBSIDIERING I FORHOLD TIL GJENGS LEIE**

Saksutredningen til Ålesund kommunale eiendom KF har ikke vært forelagt rådmannen før den ble behandlet i styret, og rådmannen vil komme med noen kommentarer direkte til bystyret.

Spørsmålet hva som er markedsleie/"gjengs leie" har ikke noe fasitsvar, og prispolitikken har vel vært at husleiene skulle settes så høyt at leietaker fikk maks uttelling av bostøtteordningene. På den måten vil kommunens eiendomsforetak få størst inntekt og leietakerne vil få en husleiekostnad som er håndterbar etter at bostøtte regnes med.

Det er bestemt i vedtektene for Ålesund kommunale eiendom KF at foretaket skal stå for den boligsosiale utleievirksomheten. Det var gjort i den hensikt at en skulle unngå diskusjoner med "kommunen"/rådmannen/sosialvirksomheten om hvilke kostnader som skulle belastes hvor. Det er til tider for eksempel store vedlikeholdskostnader på kommunale boliger pga at leieboer ikke har samme boevne som det forventes av leietaker i det private marked. Dette er kostnader som foretaket normalt må dekke.

Rådmannen er glad for at Ålesund kommunale eiendom KF går inn for å beholde dagens ordning. En omregning til markedspris for samtlige forhold i de kommunale utleieboligene ville gi et byråkrati og en stor diskusjon om hvem som skal dekke hvilke regning, og hva er en markedspris for hver enkelt kommunal bolig. Dagens ordning er også i samsvar med vedtektene.

Rådmannen har stor forståelse for at foretaket ønsker å få kompensert for tapet av markedsleie i punkt 4 i sitt vedtak for å få mer midler til sin virksomhet. Det er ingen uenighet mellom rådmannen og foretakets ledelse om at foretaket har for lite midler til å ivareta alle



kommunale eiendommer på en god nok måte med de rammene det har. Vedlikeholdsmidler og rehabiliteringsmidler er viktige i all overskuelig fremtid for foretaket.

Hvorvidt det skal brukes mange regnestykker på tapt markedsleie, stiller rådmannen seg tvilende til. Ordningene med mest mulig markedsleie, best uttelling av bostøtteordningene, minst byråkrati, har vist seg å være effektivt sett. Rådmannen er mest bekymret for den totale vedlikeholdssituasjonen for alle eiendommene til foretaket, men her kommer konkurransene fra alle andre kommunale tjenester innenfor eldreomsorg og oppvekst.

Bystyret har i desember vedtatt et budsjett og en økonomiplan, og det ville være uheldig at punkt 4 skal legge føringer for det videre budsjettarbeidet for kommende år. Det vil være en prosess som vil følge premissgivende bestilling og neste års budsjettprosess. Økonomiplanen er i sterk underbalanse, slik at bystyret kan ikke gjøre et slikt vedtak i punkt 4 med noen som helst bindende virkning. Slik sett kunne punktet enten vært strøket eller endret til "bystyret vil ved senere rullering av økonomiplanen vurdere å innarbeide.....".

Rådmannen har ingen innstillingsrett i saker som kommer direkte fra foretak, men legger kommentarene frem for bystyret.

Ragna Dahl Grønnevet  
rådmann