



FLORA  
KOMMUNE

# Innkalling til Formannskapet

Møtedato: 17.06.2019  
Møtestad: Flora rådhus, rettssalen  
Møtetid: 09:00 -

Ekstraordinært møte

Den som har lovleg forfall, eller er ugild i nokon av sakene, må melde frå så snart råd er, tlf. 57 75 60 00, eller til [organisasjonogpersonal@flora.kommune.no](mailto:organisasjonogpersonal@flora.kommune.no), slik at varamedlem kan bli innkalla.

Varamedlemar møter etter nærare innkalling. Alternative framlegg til vedtak i nokon av sakene kan du sende på e-post til [framlegg@flora.kommune.no](mailto:framlegg@flora.kommune.no).

**Flora kommune**

Ola Teigen

leiar

Ester Frøyen

sekretær

# Sakliste

<b>Saknr.</b>	<b>Tittel</b>
045/19	Godkjenning av møtebok
046/19	Etablering av interkommunalt politisk råd (Kystrådet) for kommunane Gulen, Solund, Hyllestad, Fjaler, Askvoll, Flora, Vågsøy, Bremanger og Selje
048/19	Vurdering av privat eller kommunal oppføring av administrasjonsbygg i Bankhola

# Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
045/19	Formannskapet	PS	17.06.2019

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Arne Schei	K1-033	19/1172

## Godkjenning av møtebok

### Framlegg til vedtak:

Møteboka vert godkjent slik den ligg føre.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

## **Saksopplysingar:**

33T

Protokoll - Formannskapet - 04.06.2019

# Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
046/19	Formannskapet	PS	17.06.2019
037/19	Bystyret	PS	18.06.2019

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Ola Teigen	K1-033	19/283

## **Etablering av interkommunalt politisk råd (Kystrådet) for kommunane Gulen, Solund, Hyllestad, Fjaler, Askvoll, Flora, Vågsøy, Bremanger og Selje**

### **Framlegg til vedtak:**

1. Flora bystyre vedtek å delta i interkommunalt politisk råd (Kystrådet) for kommunane, Gulen, Solund, Hyllestad, Fjaler, Askvoll, Flora, Vågsøy, Bremanger og Selje.
2. Flora bystyre vedtek og sluttar seg til dei vedtektene som er utarbeid for Kystrådet, datert 21. mai 2019.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

## Saksopplysingar:

### Kva saka gjeld:

*Denne saka er signert sakshandsamar Jeanette Jensen i Vågsøy kommune og handsama i Vågsøy formannskap 6. juni.*

Kystkommunene tok for fleire år sida initiativ til at det skulle utarbeidast ein plan for kystområda. Fylkeskommunen v/ Fylkestinget tok på seg ansvaret for arbeidet. Planprosessen var eit samarbeid mellom fylkeskommunen og kommunane. Fylkestinget vedtok Regional strategisk plan for kysten den 13. juni 2018. Eit av tiltaka i planen er å etablere eit kystråd. Saka blir no lagt fram for kommunestyret for at kommunen skal handsame deltaking i rådet og dei vedtektene som er utarbeida. For at Kystrådet skal bli oppretta må alle kommunane slutte seg til saka.

### Innleiing:

kommunane må slutte seg til saka, med tilhørande dokument, for at Kystrådet skal bli oppretta og stå fram slik det er lagt til grunn i saka/dokument.

Sitat frå Strategisk plan for kysten.

#### *1. Etablere eit kystråd*

*Kystkommunane etablerer eit kystråd, der ordførarane sit i styret. Eit slikt forpliktande samarbeid skal jobbe for prioritering av kysten, og sikre merksemd og oppfølging av felles lokale/regionale satsingar i kampen om sjøareala, etablering av infrastruktur, samt skaparkraft og nyskaping. Samstundes skal kystrådet bidra til at kysten står sterkare saman for å påverke rammevilkåra for utvikling, både lokalt, regionalt og nasjonalt.*

Heile planen finn du her:

<https://img4.custompublish.com/getfile.php/4191459.2344.qztqm7q7j1qzm/Regional%20strategisk%20plan%20for%20kysten%20-%20Vedteke%20i%20fylkestinget%20juni%202018.pdf?return=sfjk.custompublish.com>

Ordførarane i dei aktuelle kommunane har ei felles oppfatning om at kystrådet i fyrste omgang skal opprettas etter gjeldande kommunelov. Dette inneberer i praksis at rådet kan fungere etter denne lova i kommande valperiode. Overgangsreglar knytt til ny kommunelov, som trer i kraft frå 01.01.2020, seier at innan utgangen av kommande periode må rådet vere endra i samsvar med ny lov.

Vedtektene som blir lagt fram for godkjenning i saka er basert på gjeldande kommunelov.

Strategisk plan for kysten viser at det er grunnlag for eit vesentleg meir omfattande samarbeid på kysten enn det som har vore tilfelle så langt. Den strategiske planen peikar på noko av det potensialet som eit kystfokus og samarbeid kan føre til av utvikling. Planen trekke opp viktige og gode tema for utvikling på kysten. I tillegg er det viktig når rådet kjem i gong, at ein også ser på korleis ein kan vidareutvikle samarbeidet og tematikken for samarbeidet.

Strategisk plan for kysten og oppretting av eit kystråd vil vere starten på ei langsiktig kystutvikling. Ei ny fylkeskommune med stor kraft og fokus på kysten er ein sentral samarbeidspart for å få til ynskja utvikling innanfor Kystrådet sitt verkeområde. Fylkeskommunen signaliserer at dei vil leggje til rette for samarbeid med regionar som har klare felles mål og satsingar for utvikling framfor samarbeid med den einskilde kommune. Dette gjev Kystrådet eit stort moglegheitsrom, som vil krevje at kommunane i rådet står samla bak dei viktige strategiske oppgåvene som ein ynskjer å løyse. Kystrådet vil for å kunne lykkast også måtte samarbeide med ein rekkje andre. Døme på desse kan vere (ikkje ei fullstendig liste):

Fjordkysten A/S

Fjordane friluftsråd

Kystvegen Ålesund – Bergen.

Aksello A/S

Maritim Foreining, sogn og fjordane

Måløy vekst A/S

Gulen og Masfjorden utvikling

Med fleire.

Dersom rådet skal kunne lykkast med å sette saker på dagsorden og følgje dei opp vil rådet ha behov for tilgang på administrativ kapasitet. Det vil vere hensiktsmessig å finne ein samarbeidspart som har felles interesser og samarbeide.

Det vil krevje at dei deltakande kommunane sette av midlar frå og med 2020 til å finansiere rådet sitt arbeid og etablering av administrativ kapasitet.

Kystrådet er, slikt det no er sett opp og organisert, eit politisk råd. Dett inneberer at det vil vere å sette aktuelle felles politikk og utviklingssaker på

**Økonomiske konsekvensar:**

Kommunane må ta høgde for å vere med å finansiere drift av Kystrådet. Vedtektene legg til grunn at 15% av utgiftene skal delast likt mellom kommunane, mens dei siste 85% blir fordelt etter innbyggjartal i kommunane. Før budsjetta for 2020 og framover blir utarbeidd i kommunane vil det bli utarbeidd eit budsjett med finansieringsplan som vert sendt over til kommunane.

33T

Vedtekter for kystråd

# Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
059/19	Bystyret	PS	18.06.2019
048/19	Formannskapet	PS	17.06.2019

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Rune Bortne		19/1198

## Vurdering av privat eller kommunal oppføring av administrasjonsbygg i Bankhola

### Framlegg til vedtak:

1. Kommunen står sjølve for bygging og drift av nytt administrasjonsbygg.
2. Bystyret tilbakefører tidlegare avsetning på 123,5 millionar i budsjett 2019 og økonomiplan 2019-2022, med 2,5 mill i revidert budsjett 2019, 71 mill i 2020 og 50 mill i 2021.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*



## **Saksopplysingar:**

### **Kva saka gjeld:**

I bystyresak 092/18 – Budsjett og handlingsprogram for 2019 vart det i pkt 16 – Nytt rådhus vedteke:

*"Avsetning av 123,500 millionar kroner til nytt rådhus vert teken ut av investeringsbudsjettet.*

*Rådmannen blir bedt om å legge fram ei sak tidleg i 2019 som avklarar korleis rådhusprosjektet skal*

*takast vidare både med formål om å samle og effektivisere administrasjonen, og å legge til rette for byfornyng. Det er eit mål å avklare saka og forplikte kommunen tidleg i 2019.*

*Bystyret skal mellom anna få framlagt alternativet at private aktørar kan stå for utbygginga i Bankhola med kommunen anten som leigetakar eller at kommunen kjøper rådhuset når det er ført opp. Endeleg finansiering vert å kome tilbake til seinast i revidert budsjett i juni 2019."*

### **Innleiing:**

*For å vurdere budsjettvedtaket om eige/leige problematikk i utbygging i Bankhola, har rådmannen etter anbodsinnbyding bede revisjonsselskapet BDO AS om ei vurdering av den mest økonomiske løysinga på desse alternativa:*

1. Kommunen byggjer og eig nytt administrasjonsbygg (Eigen regi).
2. Private byggjer nytt administrasjonsbygg og kommunen blir leigetakar (Leige).
3. Private byggjer nytt administrasjonsbygg og kommunen kjøper bygget etter at det er ferdig (Kjøpe).
4. Private byggjer nytt administrasjonsbygg og kommunen blir leigetakar med rett til seinare utkjøp (Opsjon)

*For alle alternativa i punkt 1-4 er desse temaene drøfta:*

- *Årskostnad, (andel av livssyklus kostnadene (LCC))*
- *Fordelar og ulemper med dei forskjellige alternativa*
- *Effekten av lånegjeld og netto driftsresultat*

*BDO har også gjort vurderingar kring*

- *Finansieringskostnader - offentlige VS private lånevilkår*
- *Konsekvens av operasjonell VS finansiell leigeavtale*
- *Betydning av det planlagde parkeringsanlegget*
- *Effekten av meirverdiavgift*

For å vurdere den mest økonomiske løysinga har BDO analysert livssyklus kostnadene (LCC) og desse inkluderer kostnadar knytt til investering, forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling i administrasjonsbygget si levetid (50 år). I tillegg er effekten på kommunen sin finansielle

handlingsrom, effekten på lånegjeld, vurdert.

Vurderingane som BDO har gjort knyter seg til nytt administrasjonsbygg åleine, rehabilitering av rådhuset er ikkje inkludert. Parkeringsanlegget som skal dimensjonert for utbygging på taket skal vere sjølvfinansierande med avgifter og leige frå brukarane.

KV25 gav i møte 24.april kommunen tilbod om å overta heile prosjektet, kjøpe ut nødvendige tomteareal som KV25 står som eigarar av, og gjennomføre sitt eige prosjekt utan KV25 som deleigar. I denne prosessen er også bygget senka frå fem til tre etasjar over parkeringshuset. Det vil vere mulig å utvide med inntil 2 etasjer seinare.

Som følge av at KV25 ikkje blir med i same bygg, må Flora kommune kjøpe eit større areal enn det som ligg i budsjettramma på 150 mill.(2016 kroner). Deler av kostnaden på arealkjøp, skal belastast parkeringshuset. Administrasjonsbygget vil framleis vere sjølvfinansierande.

Dette fører til at verbaldelen i BDO-rapporten ikkje lenger speilar den reelle nosituasjonen. Dette har likevel ikkje betydning for konklusjonane i BDO-rapporten.

#### **Vurdering:**

BDO si vurdering er at det alternativet at Kommunen sjølv byggjer og eig det nye administrasjonsbygget er det økonomisk mest fordelaktige alternativet for kommunen. (Eigen regi)

Kommunen har kompetanse og erfaring til å realisere bygging, forvalte, drifte og vedlikeholde bygget på ein effektiv måte.

#### **Økonomiske konsekvensar:**

Riksrevisjonen gjennomførte i 2015 ei undersøking med mål om å vurdere om kommunane si gjeldsbelastning var økonomisk berekraftig. Samtidig som riksrevisjonen advarer mot den høge lånegjelda i kommunesektoren, skriv riksrevisjonen i sin rapport:

*«Høy gjeld er ikke nødvendigvis negativt i seg selv. For en kommune som har forutsetninger til å betjene den samlede gjelden både på kort og lang sikt, uten at det får konsekvenser for tjenestetilbudet for nåværende og framtidige innbyggere, kan det være rasjonelt å ha høy gjeld. Det er ikke et mål at kommunene skal ha så lav gjeld som mulig hvis det for eksempel betyr at de ikke ivaretar nødvendige utbygginger eller vedlikehold av bygningsmassen.»*

Kalkylane knytt til samlokalisering av nytt administrasjonsbygg viser at dette er ei smart investering. Det vil uansett måtte påløpe investeringsutgifter knytt til dagens rådhus, dette då dagens rådhus ikkje tilfredsstillar krava til eit godt arbeidsmiljø for dei tilsette. Samlokalisering i eige hus vil vidare gje ein

betydeleg reduksjon i årlege husleiger. I dag er administrasjonen lokalisert i 4-5 bygg, noko som er ineffektivt for kommunen. Det er difor forutsatt at samlokaliseringa skal gje ein effekt i reduksjon av administrative årsverk. I seg sjølv vil dette betyr at auka utgifter til renter og avdrag vil bli meir enn vegd opp av reduserte utgifter til husleige og administrasjon. På sikt må det til ei vesentleg auke i renta for at driftskonsekvensen av ei investering skal bli høgre enn gevinsten frå årleg innspart lønsvekst knytt til administrative årsverk. Denne innsparinga kan sikrast ved å legge til grunn fast rente på låneopptaket. Samla sett er det rådmannen si klare oppfatting at investering i samlokalisering av administrasjonen vil vere ei rasjonell investering, i tråd med riksrevisjonen sin merknad ovanfor

**Miljømessige konsekvensar:**

Ingen betydning for denne saka.

**Aktuelle lover, forskrifter, avtalar mm:**

Lov om kommuner og fylkeskommuner

Lov om offentlige anskaffelser

Forskrift om offentlige anskaffelser

33T

BDO - Rapport: "Vurdering av privat eller kommunal oppføring av administrasjonslokaler for Flora Kommune"



## Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
045/19	Formannskapet	PS	17.06.2019

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Arne Schei	K1-033	19/1172

### Godkjenning av møtebok

#### **Framlegg til vedtak:**

Møteboka vert godkjent slik den ligg føre.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*



FLORA  
KOMMUNE

## **Saksopplysingar:**

32T

Protokoll - Formannskapet - 04.06.2019

## Møteprotokoll for Formannskapet

**Møtedato:** 04.06.2019  
**Møtestad:** Flora samfunnshus  
**Møtetid:** 09:00 – 13.45

Ei tilleggsinnkalling med to resterande saker (revidert budsjett og sak om bruk av næringsfondet) som var under arbeid vart sendt ut i ettersending.

<b>Desse møtte</b>	<b>Parti</b>
Anders Ola Sunnarvik	Arbeidarpartiet
Bente Frøyen Steindal	Arbeidarpartiet
Ola Teigen	Arbeidarpartiet
Bengt Solheim-Olsen	Høgre
Bente Nilsen	Sosialistisk Venstreparti
Jacob Nødseth	Venstre
Jan Henrik Nygård	Venstre

<b>Forfall meldt frå følgjande medlemar</b>	<b>Parti</b>
Solveig Willis	Arbeidarpartiet
Frank Willy Djuvik	Framstegspartiet
Hanne Eva H. Kristensen	Høgre
Gustav Johan Nydal	Kristeleg Folkeparti

<b>Følgjande varamedlemar møtte</b>	<b>Parti</b>
Oscar Bergheim	Arbeidarpartiet
Trine Hovland	Høgre

**Møteleiar:** Ola Teigen  
**Merknad til innk.:** Ingen  
**Godkj. sakliste:** Godkjent  
**Frå adm. møte:** Rådmann Knut Broberg, formannskapssekretær Ester Frøyen, kom.sjef Norunn Stavø, kom.sjef Anders Moen, barnehagefagleg kons.Runa Nybakk, personalsjef Trond Ramstad Olsen, tenesteleiar eigedom Vidar Vårdal, kom.sjef Linda Nipen, informasjonsleiar Møyfrid Ellingsund, leiar Innvandrarsenteret Arild Melvær,

**Utlevert i møtet:**

**Orientering:** Aksello v/Lone Bareksten orienterte om rekruttering.

Rådmannen orienterte om:

- \* Kjøp av eigedom - Bankhola. (nytt møte 17.juni)
- \* Prosjekt Saga - oppgradering av vannleidning.
- \* Leige ekstra kontorarealer.

Ordførar orienterte om:

- \* Ekstramøte formannskapet 17.juni kl.09.00 på Rådhuset - Bankhola
- \* Brev frå Norddalsfjord gredautval - Søknad om midlar kr.600.000,- til

buprojekt/tilflytting – sak?

\* Grovastøylen - jobbar med å finne ei løysing. Kommunen ut av Grovastøylen?

\* Firda Billag - eigarmøte. Sal av aksjar er parkert.

**Spm./interpell.:**

Repr. Jacob Nødseth, V stilte spørsmål om jordmorvakta - skal denne være ubemanna i 3 veker i sommar? Rådmannen svarta at Førde tek vakta desse 3 vekene.

**Synfaring:**

**Ymse:**

## Sakliste

<b>Saknr.</b>	<b>Tittel</b>
<b>023/19</b>	Godkjenning av møtebok
<b>024/19</b>	Refererte skriv og meldingar Kinn kyrkjelege fellesråd - revisjonsberetning
<b>025/19</b>	Forskotering av tilskot til grendahuset på Stavøya
<b>026/19</b>	Søknad om forskotering av spelemidlar
<b>027/19</b>	Konsekvens av å ikkje rekne barnetrygd som inntekt ved utmåling av sosialstønad
<b>028/19</b>	Matsservering i barnehage - utbetring av kjøkken
<b>029/19</b>	Mål for Responssenter og framlegg til ny selskapsavtale for Alarmsentralen IKS
<b>030/19</b>	Søknad om redusert gateleige i Florø
<b>031/19</b>	Privat eller kommunal barnehage i Florø sentrum
<b>032/19</b>	TV-aksjonen 2019 - val av komité
<b>033/19</b>	Økonomirapport mai 2019
<b>034/19</b>	Rebudsjettering unytta investeringsløyvingar knytt til låneoptak per 31.12.2018
<b>035/19</b>	Flora kemnerkontor, årsrekneskap og årsrapport 2018
<b>036/19</b>	Årsrekneskap og årsmelding 2018 - Allhuset Eikefjord
<b>038/19</b>	Årsrekneskap og årsmelding 2018 - Flora hamn KF
<b>039/19</b>	Årsrekneskap og årsmelding 2018 - Havhesten Flora kommune KF
<b>040/19</b>	Årsrekneskap og årsmelding 2018 - KF Innvandrarsenteret i Flora
<b>041/19</b>	Årsrekneskap og årsrapport 2018 - Flora kommune
<b>042/19</b>	Revidert budsjett juni 2019, og økonomirapport 1. tertial 2019 - Flora kommune
<b>043/19</b>	Søknad om støtte frå kommunen sitt næringsfond til barneverninstitusjon i Flora
<b>044/19</b>	Gnr. 55 bnr. 2 - sal av utmarksområde med tilhøyrande rettar
<b>037/19</b>	Årsrekneskap og årsmelding 2018 - Flora Bordgleder KF



### **023/19: Godkjenning av møtebok**

#### **Framlegg til vedtak:**

Møteboka vert godkjent slik den ligg føre.

#### **Handsaming:**

Samrøystes vedteke

#### **Vedtak:**

Møteboka vert godkjent slik den ligg føre.

---

### **024/19: Refererte skriv og meldingar**

#### **Framlegg til vedtak:**

Refererte skriv og meldingar vert tekne til etterretning slik dei ligg føre.

#### **Handsaming:**

Samrøystes vedteke

#### **Vedtak:**

Refererte skriv og meldingar vert tekne til etterretning slik dei ligg føre.

---

### **: Kinn kyrkjelege fellesråd - revisjonsberetning**

#### **Framlegg til vedtak:**

#### **Handsaming:**

Referert

#### **Vedtak:**

Referert

---

### **025/19: Forskotering av tilskot til grendahuset på Stavøya**

#### **Framlegg til vedtak:**

1. Flora kommune låner Stavøy grendalag inntil kr 402 000, som forskot for tildeling av spelemidler. Summen på lånet skal tilsvare godkjent søknadssum.
2. Flora kommune dekker kapitalutgifter knytt til lånet.
3. Lånet blir finansiert gjennom låneopptak.
4. Rådmannen får fullmakt til å inngå avtale med Stavøy grendalag.

**Handsaming:**

Samrøystes vedteke

**Vedtak:**

1. Flora kommune låner Stavøy grendalag inntil kr 402 000, som forskot for tildeling av spelemidler. Summen på lånet skal tilsvare godkjent søknadssum.
2. Flora kommune dekker kapitalutgifter knytt til lånet.
3. Lånet blir finansiert gjennom låneopptak.
4. Rådmannen får fullmakt til å inngå avtale med Stavøy grendalag.

---

**026/19: Søknad om forskottering av spelemidler**

**Framlegg til vedtak:**

1. Flora kommune låner Brandsøy skytterlag inntil kr 109 000, som forskot for tildeling av spelemidler.
2. Flora kommune dekker kapitalutgiftene knytt til lånet.
3. Lånet blir finansiert gjennom låneopptak.
4. Rådmannen får fullmakt til å inngå avtale med Brandsøy skytterlag.

**Handsaming:**

Samrøystes vedteke

**Vedtak:**

1. Flora kommune låner Brandsøy skytterlag inntil kr 109 000, som forskot for tildeling av spelemidler.
2. Flora kommune dekker kapitalutgiftene knytt til lånet.
3. Lånet blir finansiert gjennom låneopptak.
4. Rådmannen får fullmakt til å inngå avtale med Brandsøy skytterlag.

---

**027/19: Konsekvens av å ikkje rekne barnetrygd som inntekt ved utmåling av sosialstønad**

**Framlegg til vedtak:**

1. Utreiinga vert tatt til vitande.

2. Nav får tilført 1 125 000,- i revidert budsjett til styrking av budsjettet for økonomisk sosialhjelp.

Tilleggsframlegg frå repr. Anderes Ola Sunnarvik,Ap

Nytt punkt 3 :

Ordninga skal evaluerast i tråd med bystyrevedtak 07/19.

"Formannskapet ber om at det blir ei ny vurdering av ordninga i Kinn kommune, og at økonomiske konsekvensar for heile Kinn kommune blir gjort rede for i budsjetthandsaminga desember 2019. "

Endringsframlegg frå Bente Nilsen,SV:

Formannskapet ber om at det blir teken omsyn til endringa i Kinn kommune og at økonomiske konsekvensar for heile Kinn kommune blir gjort rede for i budsjetthandsaminga desember 2019.

Framlegg frå repr. Anders Ola Sunnarvik,Ap:

Nytt punkt 3 :

Ordninga skal evaluerast i tråd med bystyrevedtak 07/19.

"Formannskapet ber om at det blir ei ny vurdering av ordninga i Kinn kommune, og at økonomiske konsekvensar for heile Kinn kommune blir gjort rede for i budsjetthandsaminga desember 2019. "

Framlegg frå repr. Bente Nilsen, Sv:

Nytt punkt 3: Formannskapet ber om at det blir teken omsyn til endringa i Kinn kommune og at økonomiske konsekvensar for heile Kinn kommune blir gjort rede for i budsjetthandsaminga desember 2019

### **Handsaming:**

Nødseth ber om eit kort gruppemøte.

Sunnarvik trakk sitt framlegg.

### Røysting:

Pkt.1, 2 i tilrådinga samrøystes vedteke

Pkt.3 samrøystes vedteke som framlegg frå Nilsen.

### **Vedtak:**

1. Utgreiinga vert tatt til vitande.
2. Nav får tilført 1 125 000,- i revidert budsjett til styrking av budsjettet for økonomisk sosialhjelp.
3. Formannskapet ber om at det blir teken omsyn til endringa i Kinn kommune og at økonomiske konsekvensar for heile Kinn kommune blir gjort rede for i budsjetthandsaminga desember 2019

---

### **028/19: Matsservering i barnehage - utbetring av kjøkken**

#### **Framlegg til vedtak:**

Arbeidet med rehabilitering av kjøkken i Havrenes barnehage, Krokane barnehage og Storevatn barnehage vert starta opp snarast.

Det vert sett av investeringsmidlar, kr 1, 8 mill (inkl mva) til arbeidet.

Framlegg frå Venstre og Høgre v/repr.Jacob Nødseth,V:

Formannskapet er positiv til intensjonane i saka.

Formannskapet ser det likevel som viktig at ei slik ordning vert avpassa økonomiske realitetar i kommunen, herunder at ei slik ordning kan medføre behov for ei auke i bemanninga som det ikkje er rom for i kommunen sitt budsjett.

Rådmannen kjem tilbake til bystyret med ei sak der desse konsekvensane blir drøfta/opplyst.

Rådmannen si sak skal også drøfte konsekvensar dette kan få for nye Kinn kommune.

**Handsaming:**

Nødseth,V ber om gruppemøte.

Tilrådinga vart sett opp mot framlegget frå V og H, der tilrådinga vart vedteken mot 4 røyster.

**Vedtak:**

Arbeid med rehabilitering av kjøkken i Havrenes barnehage, Krokane barnehage og Storevatn barnehage vert starta opp snarast.

Det vert sett av investeringsmidlar, kr 1, 8 mill (inkl mva) til arbeidet.

---

**029/19: Mål for Responssenter og framlegg til ny selskapsavtale for Alarmsentralen IKS**

**Framlegg til vedtak:**

1. Flora kommune sluttar seg til arbeidsgruppa sin rapport og vedtek målsettingane side 42 - 44 som grunnlag for samarbeid mellom Alarmsentralen og kommunen.
2. Flora kommune godkjenner utkast til selskapsavtale.

**Handsaming:**

Tilrådinga vart samrøystes vedteke.

**Vedtak:**

1. Flora kommune sluttar seg til arbeidsgruppa sin rapport og vedtek målsettingane side 42 - 44 som grunnlag for samarbeid mellom Alarmsentralen og kommunen.
  2. Flora kommune godkjenner utkast til selskapsavtale.
-

### **030/19: Søknad om redusert gateleige i Florø**

#### **Framlegg til vedtak:**

1. Gateleige for Florø Parkering vert redusert med kr. 200 000,- for kvar av åra 2019 og 2020.

#### **Handsaming:**

Tilrådinga vart samrøystes vedteken.

#### **Vedtak:**

1. Gateleige for Florø Parkering vert redusert med kr. 200 000,- for kvar av åra 2019 og 2020.

---

### **031/19: Privat eller kommunal barnehage i Florø sentrum**

#### **Framlegg til vedtak:**

1. *Flora bystyre vedtek etablering av ein ny kommunal sentrumsbarnehage med 4 avdelingar på Docen-tomta som erstattar Nepjarhaugen, Nyheimvegen og Dalvegen barnehage.*
2. *Flora bystyre reduserer avsetninga av investeringsmidlar frå 43 millionar kroner til 36 millionar kroner. Investeringsbudsjettet for 2019 og økonomiplan 2020/2021 vert endra i takt med dette.*
3. *Flora bystyre ønskjer at barnehagen blir ferdigstilt snarast råd.*
4. *Planlegginga skal ta høgde for å integrere sjølvfinansierte eldrebustadar i tilknytning til barnehagen dersom det er mogleg på eit seinare tidspunkt.*
5. *Rådmannen får i oppdrag å starte avhending av bygga Dalvegen barnehage og Nyheimvegen barnehage så snart dette er driftsmessig mogleg.*

#### **Handsaming:**

Tilrådinga vart vedteken mot 2 røyster (H).

#### **Vedtak:**

1. *Flora bystyre vedtek etablering av ein ny kommunal sentrumsbarnehage med 4 avdelingar på Docen-tomta som erstattar Nepjarhaugen, Nyheimvegen og Dalvegen barnehage.*
  2. *Flora bystyre reduserer avsetninga av investeringsmidlar frå 43 millionar kroner til 36 millionar kroner. Investeringsbudsjettet for 2019 og økonomiplan 2020/2021 vert endra i takt med dette.*
  3. *Flora bystyre ønskjer at barnehagen blir ferdigstilt snarast råd.*
  4. *Planlegginga skal ta høgde for å integrere sjølvfinansierte eldrebustadar i tilknytning til barnehagen dersom det er mogleg på eit seinare tidspunkt.*
  5. *Rådmannen får i oppdrag å starte avhending av bygga Dalvegen barnehage og Nyheimvegen barnehage så snart dette er driftsmessig mogleg.*
-

### **032/19: TV-aksjonen 2019 - val av komité**

#### **Framlegg til vedtak:**

Følgjande representantar vert valde av formannskapet til å sitte i årets komité:

1.....

2.....

3.....

#### **Handsaming:**

Desse tre vert valde:

Solveig Willis,Ap - leiar

Bente Frøyen Steindal,Ap

Ola Teigen,Ap

Samrøystes vedteeke

#### **Vedtak:**

Solveig Willis,Ap - leiar

Bente Frøyen Steindal,Ap

Ola Teigen,Ap

---

### **033/19: Økonomirapport mai 2019**

#### **Framlegg til vedtak:**

Styret konstaterer at den økonomiske stoda for Innvandrarsenteret er utfordrande. Dekningsbidraget er budsjettert med kr 6 071 000 i år. Bystyret kan ikkje forvente å få fullt dekningsbidrag i 2019.

#### **Handsaming:**

Dagleg leiar orienterte om saka.

Formannskapet tek rapporten til vitande.

#### **Vedtak:**

Formannskapet tek rapporten til vitande.

---

### **034/19: Rebudsjettering unytta investeringsløyvingar knytt til låneopptak per 31.12.2018**

#### **Framlegg til vedtak:**

1. Flora bystyre rebudsjetterer unytta investeringsløyvingar knytt til lånemidlar per 31.12.2018 slik det går fram av tabellen i saka, med ei samla rebudsjetterert sum på kr 258 436 613,-
2. Prosjekt som viser meirforbruk skal følgjast opp og ryddast innan 31.12.2019

#### **Handsaming:**

Tilrådinga vart samrøystes vedteken

#### **Vedtak:**

1. Flora bystyre rebudsjetterer unytta investeringsløyvingar knytt til lånemidlar per 31.12.2018 slik det går fram av tabellen i saka, med ei samla rebudsjetterert sum på kr 258 436 613,-
2. Prosjekt som viser meirforbruk skal følgjast opp og ryddast innan 31.12.2019

---

### **035/19: Flora kemnerkontor, årsrekneskap og årsrapport 2018**

#### **Framlegg til vedtak:**

Årsrekneskap og årsrapport 2018 frå Flora kemnerkontor vert tatt til vitande

#### **Handsaming:**

Samrøystes vedteke

#### **Vedtak:**

Årsrekneskap og årsrapport 2018 frå Flora kemnerkontor vert tatt til vitande

---

### **036/19: Årsrekneskap og årsmelding 2018 - Allhuset Eikefjord**

#### **Framlegg til vedtak:**

Flora bystyre fastset og godkjenner særrekneskap for Allhuset Eikefjord slik den ligg føre.

#### **Handsaming:**

Samrøystes vedteke

**Vedtak:**

Flora bystyre fastset og godkjenner særrekneskap for Allhuset Eikefjord slik den ligg føre.

---

**038/19: Årsrekneskap og årsmelding 2018 - Flora hamn KF****Framlegg til vedtak:**

1. Flora bystyre fastset og godkjenner årsrekneskap og årsmelding 2018 for Flora Hamn KF slik det ligg føre med eit samla rekneskapsmessig mindreforbruk (overskot) på kr 853 175,70. Beløpet vert avsett til disposisjonsfond.
2. Bruk av tidlegare års avsettingar kr 1 270 065,79 vert godkjent.
3. Overføring av driftsmidlar til investeringsrekneskapen kr 3 943,00 vert godkjent.
4. Avsett til disposisjonsfond kr 2 843 000 vert godkjent.
5. Avsett til bundne fond kr 744 852,86, herav avsett til Alden hamneområde kr 744 129,86, vert godkjent.
6. Udekket i investeringsrekneskapen kr 221 692,10, vert finansiert med bruk av disposisjonsfond.

**Handsaming:**

Tilrådinga vart samrøystes vedteken

**Vedtak:**

1. Flora bystyre fastset og godkjenner årsrekneskap og årsmelding 2018 for Flora Hamn KF slik det ligg føre med eit samla rekneskapsmessig mindreforbruk (overskot) på kr 853 175,70. Beløpet vert avsett til disposisjonsfond.
  2. Bruk av tidlegare års avsettingar kr 1 270 065,79 vert godkjent.
  3. Overføring av driftsmidlar til investeringsrekneskapen kr 3 943,00 vert godkjent.
  4. Avsett til disposisjonsfond kr 2 843 000 vert godkjent.
  5. Avsett til bundne fond kr 744 852,86, herav avsett til Alden hamneområde kr 744 129,86, vert godkjent.
  6. Udekket i investeringsrekneskapen kr 221 692,10, vert finansiert med bruk av disposisjonsfond.
- 

**039/19: Årsrekneskap og årsmelding 2018 - Havhesten Flora kommune KF****Framlegg til vedtak:**

1. Flora bystyre fastset og godkjenner årsrekneskap og årsmelding 2018 for Havhesten Flora kommune KF slik dei ligg føre med eit mindreforbruk (overskot) kr 11 855,-.
2. Flora bystyre godkjenner overføring til investeringsrekneskapen på kr 3 177,-.



3. Mindreforbruk kr 11 855,- vert sett av til disposisjonsfond i rekneskapen til Havhesten  
Flora kommune KF i 2019.

**Handsaming:**

Tilrådinga vart samrøystes vedteken

**Vedtak:**

1. Flora bystyre fastset og godkjenner årsrekneskap og årsmelding 2018 for Havhesten Flora  
kommune KF slik dei ligg føre med eit mindreforbruk (overskot) kr 11 855,-.
2. Flora bystyre godkjenner overføring til investeringsrekneskapen på kr 3 177,-.
3. Mindreforbruk kr 11 855,- vert sett av til disposisjonsfond i rekneskapen til Havhesten Flora  
kommune KF i 2019.

---

**040/19: Årsrekneskap og årsmelding 2018 - KF Innvandrarsenteret i Flora**

**Framlegg til vedtak:**

1. Flora bystyre fastset og godkjenner årsrekneskap og årsmelding 2018 for  
KF Innvandrarsenteret i Flora slik det ligg føre med eit rekneskapsmessig  
meirforbruk (underskot) kr 2 074 289,56.
2. Overføring til investeringsrekneskapen kr 53 783,- vert godkjent.
3. Det rekneskapsmessige meirforbruket (underskotet) kr 2 074 289,56 vert dekkja ved bruk av  
unytta fond.

**Handsaming:**

Tilrådinga vart samrøystes vedteken

**Vedtak:**

1. Flora bystyre fastset og godkjenner årsrekneskap og årsmelding 2018 for  
KF Innvandrarsenteret i Flora slik det ligg føre med eit rekneskapsmessig meirforbruk  
(underskot) kr 2 074 289,56.
2. Overføring til investeringsrekneskapen kr 53 783,- vert godkjent.
3. Det rekneskapsmessige meirforbruket (underskotet) kr 2 074 289,56 vert dekkja ved bruk av  
unytta fond.

---

## **041/19: Årsrekneskap og årsrapport 2018 - Flora kommune**

### **Framlegg til vedtak:**

1. Flora bystyre godkjenner årsrapporten for 2018
2. Flora bystyre fastsett og godkjenner årsrekneskapen for 2018 med dei avvik som er mellom budsjett og rekneskap på inntektssida og utgiftssida
3. Flora bystyre har som mål å tilbakeføre kr 15 963 022,94 frå Vann og Avløp (VA) til bufferfondet innan 3-5 år
4. Vann, avløp og renovasjon (VAR) skal vere sjølvfinansierande
5. Udekkja beløp i investeringsrekneskapen for 2018 på kr 1 034 922,82 vert å dekke inn av driftsmidlar i revidert budsjett 2019
6. Flora bystyre tek kontrollutvalet sin fråsegn til vitande

### **Handsaming:**

Tilrådinga vart samrøystes vedteken

### **Vedtak:**

1. Flora bystyre godkjenner årsrapporten for 2018
2. Flora bystyre fastsett og godkjenner årsrekneskapen for 2018 med dei avvik som er mellom budsjett og rekneskap på inntektssida og utgiftssida
3. Flora bystyre har som mål å tilbakeføre kr 15 963 022,94 frå Vann og Avløp (VA) til bufferfondet innan 3-5 år
4. Vann, avløp og renovasjon (VAR) skal vere sjølvfinansierande
5. Udekkja beløp i investeringsrekneskapen for 2018 på kr 1 034 922,82 vert å dekke inn av driftsmidlar i revidert budsjett 2019
6. Flora bystyre tek kontrollutvalet sin fråsegn til vitande

---

## **042/19: Revidert budsjett juni 2019, og økonomirapport 1. tertial 2019 - Flora kommune**

### **Framlegg til vedtak:**

1. Flora bystyre tar orienteringa om økonomirapport 1. tertial 2019 til vitande
2. Flora bystyre vedtar revidert driftsbudsjett 2019 slik det går fram av saka, og med det budsjettmessige endringar som vist i økonomitabell 1-6
3. Flora bystyre vedtar endring i investeringsbudsjett 2019 som vist i økonomitabell 7
4. Nytt låneopptak utgjør 3,401 millionar kr i 2019
5. Driftsbudsjettet vert balansert med betydeleg bruk av eingongsinntekter i 2019. Flora bystyre er kjent med at det same gjeld for Vågsøy kommune. Uavhengig av samanslåing til Kinn kommune har begge kommunane store økonomiske utfordringar kvar for seg. Flora bystyre ber difor rådmannen fortsette omstillingsarbeidet på best mogleg måte inn mot Kinn-prosjektet.

### Kom.sjef økonomi la fram slik justering i høve tilrådinga:

Justert framlegg fra rådmannen, knytt til kommunal veg ved Flora Hamn.

Sjå tillegg tabell nedafor.

Justert framlegg til vedtak pkt 4: «Nytt låneopptak utgjer 3,811 millionar kr i 2019»

Tabell

Framlegg frå repr. Jacob Nødseth, V:

Tilleggspunkt til rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Jordmorvakta skal driftast som normalt også i sommar."

**Handsaming:**

Røysting:

Tilrådinga i 5 pkt. med Endring i pkt.4 vart samrøystes vedteke.

Framlegget frå Nødseth fall mot 2 røyster.

**Vedtak:**

1. Flora bystyre tar orienteringa om økonomirapport 1. tertial 2019 til vitande
2. Flora bystyre vedtar revidert driftsbudsjett 2019 slik det går fram av saka, og med det budsjettmessige endringar som vist i økonomitabell 1-6
3. Flora bystyre vedtar endring i investeringsbudsjett 2019 som vist i økonomitabell 7
4. Nytt låneopptak utgjer 3,811 millionar kr i 2019
5. Driftsbudsjettet vert balansert med betydeleg bruk av eingongsinntekter i 2019. Flora bystyre er kjent med at det same gjeld for Vågsøy kommune. Uavhengig av samanslåing til Kinn kommune har begge kommunane store økonomiske utfordringar kvar for seg. Flora bystyre ber difor rådmannen fortsette omstillingsarbeidet på best mogleg måte inn mot Kinn-prosjektet.

---

#### **043/19: Søknad om støtte frå kommunen sitt næringsfond til barneverninstitusjon i Flora**

**Framlegg til vedtak:**

Saka vert lagt fram utan tilråding

Sunnarvik, Ap ber om gruppemøte.

Framlegg frå repr. Jacob Nødseth, V:

- 1) Flora formannskap ser positivt på initiativet og ynskjer å støtte prosjektet.
- 2) Før saka kjem til bystyret i revidert budsjett går rådmannen i dialog med søkjar om korleis prosjektstøtta skal gjennomførast og ev. andre praktiske spørsmål avklarast.
- 3) Ein del av sakshandsaminga skal bestå i å avklare korleis prosjektstøtta ev. kan finansierast via Aksello.

**Handsaming:**

Framlegget frå Nødseth vart vedteke mot 1 røyst.

**Vedtak:**

- 1) Flora formannskap ser positivt på initiativet og ynskjer å støtte prosjektet.
- 2) Før saka kjem til bystyret i revidert budsjett går rådmannen i dialog med søkjar om korleis prosjektstøtta skal gjennomførast og ev. andre praktiske spørsmål avklarast.
- 3) Ein del av sakshandsaminga skal bestå i å avklare korleis prosjektstøtta ev. kan finansierast via Aksello.

---

**044/19: Gnr. 55 bnr. 2 - sal av utmarksområde med tilhøyrande rettar****Framlegg til vedtak:**

Rådmannen tilrår FORM å gjere slikt vedtak:

1. FORM godkjenner at utmarksteigen av gnr. 55 bnr. 2 med tilhøyrande jaktrett, stølshus og utmarksrettar vert selt til Alf Indrebø for kr. 658.000,- på vilkår som går fram av tilbodsbrief datert 21.02.2019
2. Salssummen vert å nytte til reduksjon av låneopptak knytt til investeringa.

Framlegg frå repr. Anderes Ola Sunnarvik,Ap:

Nytt punkt 3 :

Før Gnr.55 bnr.2 vert selt til ny eigar signerer Flora kommune på grunneigaravtalen om tilrettelegging og merking av turstiar for Eikefjord IL i Sørmarka.

Nytt pkt.4:

Kommunen skal sikre at Eikefjord Idrettslag sitt ynskje om å overta stølshuset reelt vert ivareteke.

**Handsaming:**

Tilrådinga og framlegget frå Nødseth vart samrøystes vedteke..

**Vedtak:**

1. FORM godkjenner at utmarksteigen av gnr. 55 bnr. 2 med tilhøyrande jaktrett, stølshus og utmarksrettar vert selt til Alf Indrebø for kr. 658.000,- på vilkår som går fram av tilbodsbrief datert 21.02.2019
2. Salssummen vert å nytte til reduksjon av låneopptak knytt til investeringa.
3. Før Gnr.55 bnr.2 vert selt til ny eigar signerer Flora kommune på grunneigaravtalen om tilrettelegging og merking av turstiar for Eikefjord IL i Sørmarka.

4. Kommunen skal sikre at Eikefjord Idrettslag sitt ynskje om å overta stølshuset reelt vert ivareteke.

---

### **037/19: Årsrekneskap og årsmelding 2018 - Flora Bordgleder KF**

#### **Framlegg til vedtak:**

#### **Handsaming:**

Det var lagt fram slik tilråding til vedtak:

1. Flora bystyre fastset og godkjenner årsrekneskap og årsmelding 2018 for Flora Bordgleder KF slik det ligg føre med eitt rekneskapsmessig mindreforbruk (overskot) kr 401 786,34.
2. Overføring til investeringsrekneskapen kr 363 887 vert godkjent.
3. Avsetning til disposisjonsfond kr 489 084 vert godkjent. 4. Kr 401 786,34 vert sett av til disposisjonsfond i rekneskapen til Flora Bordgleder KF for 2019.

Tilrådinga vart samrøystes vedteken.

#### **Vedtak:**

1. Flora bystyre fastset og godkjenner årsrekneskap og årsmelding 2018 for Flora Bordgleder KF slik det ligg føre med eitt rekneskapsmessig mindreforbruk (overskot) kr 401 786,34.
  2. Overføring til investeringsrekneskapen kr 363 887 vert godkjent.
  3. Avsetning til disposisjonsfond kr 489 084 vert godkjent. 4. Kr 401 786,34 vert sett av til disposisjonsfond i rekneskapen til Flora Bordgleder KF for 2019.
-

## Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
046/19	Formannskapet	PS	17.06.2019
037/19	Bystyret	PS	18.06.2019

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Ola Teigen	K1-033	19/283

### **Etablering av interkommunalt politisk råd (Kystrådet) for kommunane Gulen, Solund, Hyllestad, Fjaler, Askvoll, Flora, Vågsøy, Bremanger og Selje**

#### **Framlegg til vedtak:**

1. Flora bystyre vedtek å delta i interkommunalt politisk råd (Kystrådet) for kommunane, Gulen, Solund, Hyllestad, Fjaler, Askvoll, Flora, Vågsøy, Bremanger og Selje.
2. Flora bystyre vedtek og sluttar seg til dei vedtektene som er utarbeid for Kystrådet, datert 21. mai 2019.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*



## Saksopplysingar:

### Kva saka gjeld:

*Denne saka er signert sakshandsamar Jeanette Jensen i Vågsøy kommune og handsama i Vågsøy formannskap 6. juni.*

Kystkommunene tok for fleire år sida initiativ til at det skulle utarbeidast ein plan for kystområda. Fylkeskommunen v/ Fylkestinget tok på seg ansvaret for arbeidet. Planprosessen var eit samarbeid mellom fylkeskommunen og kommunane. Fylkestinget vedtok Regional strategisk plan for kysten den 13. juni 2018. Eit av tiltaka i planen er å etablere eit kystråd. Saka blir no lagt fram for kommunestyret for at kommunen skal handsame deltaking i rådet og dei vedtektene som er utarbeida. For at Kystrådet skal bli oppretta må alle kommunane slutte seg til saka.

### Innleiing:

kommunane må slutte seg til saka, med tilhørande dokument, for at Kystrådet skal bli oppretta og stå fram slik det er lagt til grunn i saka/dokumenta.

Sitat frå Strategisk plan for kysten.

#### 1. Etablere eit kystråd

*Kystkommunane etablerer eit kystråd, der ordførarane sit i styret. Eit slikt forpliktande samarbeid skal jobbe for prioritering av kysten, og sikre merksemd og oppfølging av felles lokale/regionale satsingar i kampen om sjøareala, etablering av infrastruktur, samt skaparkraft og nyskaping. Samstundes skal kystrådet bidra til at kysten står sterkare saman for å påverke rammevilkåra for utvikling, både lokalt, regionalt og nasjonalt.*

Heile planen finn du her:

<https://img4.custompublish.com/getfile.php/4191459.2344.qztqm7q7j1qzm/Regional%20strategisk%20plan%20for%20kysten%20-%2020Vedteke%20i%20fylkestinget%20juni%202018.pdf?return=sfjk.custompublish.com>

Ordførarane i dei aktuelle kommunane har ei felles oppfatning om at kystrådet i fyrste omgang skal opprettas etter gjeldande kommunelov. Dette inneberer i praksis at rådet kan fungere etter denne lova i kommande valperiode. Overgangsreglar knytt til ny kommunelov, som trer i kraft frå 01.01.2020, seier at innan utgangen av kommande periode må rådet vere endra i samsvar med ny lov.

Vedtektene som blir lagt fram for godkjenning i saka er basert på gjeldande kommunelov.

Strategisk plan for kysten viser at det er grunnlag for eit vesentleg meir omfattande samarbeid på kysten enn det som har vore tilfelle så langt. Den strategiske planen peikar på noko av det potensialet som eit kystfokus og samarbeid kan føre til av utvikling. Planen trekke opp viktige og gode tema for utvikling på kysten. I tillegg er det viktig når rådet kjem i gong, at ein også ser på korleis ein kan vidareutvikle samarbeidet og tematikken for samarbeidet.

Strategisk plan for kysten og oppretting av eit kystråd vil vere starten på ei langsiktig kystutvikling. Ei ny fylkeskommune med stor kraft og fokus på kysten er ein sentral samarbeidspart for å få til ynskja utvikling innanfor Kystrådet sitt verkeområde. Fylkeskommunen signaliserer at dei vil leggje til rette for samarbeid med regionar som har klare felles mål og satsingar for utvikling framfor samarbeid med den einskilde kommune. Dette gjev Kystrådet eit stort moglegheitsrom, som vil krevje at kommunane i rådet står samla bak dei viktige strategiske oppgåvene som ein ynskjer å løyse. Kystrådet vil for å kunne lykkast også måtte samarbeide med ein rekkje andre. Døme på desse kan vere (ikkje ei fullstendig liste):

Fjordkysten A/S

Fjordane friluftsråd

Kystvegen Ålesund – Bergen.

Aksello A/S

Maritim Foreining, sogn og fjordane

Måløy vekst A/S



Gulen og Masfjorden utvikling  
Med fleire.

Dersom rådet skal kunne lykkast med å sette saker på dagsorden og følgje dei opp vil rådet ha behov for tilgang på administrativ kapasitet. Det vil vere hensiktsmessig å finne ein samarbeidspart som har felles interesser og samarbeide.

Det vil krevje at dei deltakande kommunane sette av midlar frå og med 2020 til å finansiere rådet sitt arbeid og etablering av administrativ kapasitet. Kystrådet er, slikt det no er sett opp og organisert, eit politisk råd. Dett inneberer at det vil vere å sette aktuelle felles politikk og utviklingssaker på

**Økonomiske konsekvensar:**

Kommunane må ta høgde for å vere med å finansiere drift av Kystrådet. Vedtektene legg til grunn at 15% av utgiftene skal delast likt mellom kommunane, mens dei siste 85% blir fordelt etter innbyggjartal i kommunane. Før budsjetta for 2020 og framover blir utarbeidd i kommunane vil det bli utarbeidd eit budsjett med finansieringsplan som vert sendt over til kommunane.

32T

Vedtekter for kystråd



# VEDTEKTER FOR INTERKOMMUNALT POLITISK RÅD FOR KYSTEN (KYSTRÅDET)

21. mai 2019.

## Kap. I Allment

### **§ 1 Deltakande kommunar**

Kystrådet er eit interkommunalt politisk råd der kommunane Selje, Vågsøy, Bremanger, Flora, Askvoll, Fjaler, Hyllestad, Solund og Gulen er deltakarar.

### **§ 2 Formål**

Kystrådet skal vere eit forpliktande og aktivt samarbeidsorgan for løysing av fellesspørsmål og oppgaver for deltakarkommunane.

### **§ 3 Medlemskap, utmelding, oppløysing**

Kommunestyret i den einskilde kommunen gjer vedtak om innmelding i Kystrådet og godtek med det vedtektene for rådet.

Dersom ein kommune ynskjer å gå ut av Kystrådet, må kommunestyret gjere vedtak om dette. Kommunen går då ut av Kystrådet etter 6 mnd. varsel.

Dersom ein annan kommune ønskjer å slutte seg til Kystrådet, utgjer dette ei endring av samarbeidet som alle dei eksisterande deltakarkommunane må slutte seg til ved vedtak i kommunestyra.

### **§ 4. Endring i samarbeidsavtalen**

Etter framlegg frå Kystrådet kan avtalen endrast når kommunestyra i alle medlemskommunane vedtek det.

## Kap. II Organisering, arbeidsform

### **§ 5 Samansetning av Kystrådet**

Ordførarane i dei deltakande kommunane utgjer medlemmene av Kystrådet. Varaordførarane får òg møteinnkalling til kvart møte. Kystrådet vel leiar og nestleiar, valperioden er 2 år. Avgåande leiar kallar inn til konstituerande møte ved kvar slik valperiodestart.

### **§ 6 Verksemda i Kystrådet**

Kystrådet trer saman når leiar bestemmer det eller når 1/3 av medlemmane krev det. Innkallinga til møte skal skje med minst 7 dagars varsel og skal innehalde oppgåve over dei sakene som skal handsamast.

Kystrådet gjer sine vedtak i møte leia av møteleiaren eller nestleiareren dersom leiar har forfall. Dersom ingen av desse er med i møtet, vel rådet ein setteleiar for vedkommande møte.

Rådmenn/administrasjonssjefar i medlemskommunane har møte- og talerett i Kystrådet. Fylkesmannen og fylkeskommunen kan delta i rådsmøta. Vedtak i Kystrådet vert gjort etter konsensusprinsippet. Alle vedtak må vera samrøystes.

Det skal førast protokoll frå møta der alle sakene som er drøfta og vedtak som er fatta blir ført inn. Møteleiaren er ansvarleg for at denne blir ført på ein forsvarleg måte. Protokollen skal sendast alle rådsmedlemmene med varamedlemmer, dei deltakande kommunane, fylkesmannen og fylkeskommunen.

Leiaren i Kystrådet er ansvarleg for at verksemda i Kystrådet føregår i samsvar med vedtektene og god forvaltningsskikk. Leiaren skal vidare sjå til at det for kvart år blir utarbeidd årsmelding for verksemda i rådet, som blir å sende medlemskommunane til orientering.

Møta i rådet er opne om ikkje rådet med heimel i kommunelova § 31 vedtek anna i einskildsaker.

### ***§ 7 Arbeidsutval***

Kystrådet kan oppnemne eit eller fleire arbeidsutval for faste sektortema. Rådet kan også oppnemne eigne utval til å utgreie spesielle saker.

## **Kap. III Sekretariat**

### ***§ 8 Tilsette***

Kystrådet har høve til å tilsetje, eller leige inn nødvendig hjelp innafor oppgåver og budsjett som blir vedteke. Rådet fastset personalramme og løn, og føretek tilsetjingar og oppseiingar. Tilsette skal ha arbeidsavtale og rett til pensjon i tråd med kommunalt avtaleverk.

## **Kap. IV Arbeidsoppgåver**

### ***§ 9 Arbeidsoppgåver***

Kystrådet skal følge opp strategisk plan for kysten, og elles arbeide med oppgåver som alle medlemskommunane er samde om å prioritere.

### ***§ 10 Budsjett, finansiering***

Kystrådet utarbeidar og vedtek for kvart år sitt eige budsjett for den verksemda det har etter vedtektene. Utgiftene vert fordelt 15% fast og 85% etter folketalet i kvar medlemskommune pr. 1.1 i budsjettåret. Styret har ikkje mynde til å ta opp lån eller på annan måte påføre deltakarane økonomiske forpliktelsar.

### ***§ 11 Rekneskapsopplegg***

Kystrådet ser til det at blir ført eigen rekneskap for verksemda ved ein av medlemskommunane sin kommunekasse.

Årsrekneskapen skal reviderast og deretter leggjast fram for rådet til godkjenning.

## Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
059/19	Bystyret	PS	18.06.2019
048/19	Formannskapet	PS	17.06.2019

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Rune Bortne		19/1198

### Vurdering av privat eller kommunal oppføring av administrasjonsbygg i Bankhola

#### Framlegg til vedtak:

1. Kommunen står sjølve for bygging og drift av nytt administrasjonsbygg.
2. Bystyret tilbakefører tidlegare avsetning på 123,5 millionar i budsjett 2019 og økonomiplan 2019-2022, med 2,5 mill i revidert budsjett 2019, 71 mill i 2020 og 50 mill i 2021.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*



## Saksopplysingar:

### Kva saka gjeld:

I bystyresak 092/18 – Budsjett og handlingsprogram for 2019 vart det i pkt 16 – Nytt rådhus vedteke:

*"Avsetning av 123,500 millionar kroner til nytt rådhus vert teken ut av investeringsbudsjettet. Rådmannen blir bedt om å legge fram ei sak tidleg i 2019 som avklarar korleis rådhusprosjektet skal takast vidare både med formål om å samle og effektivisere administrasjonen, og å legge til rette for byfornyng. Det er eit mål å avklare saka og forplikte kommunen tidleg i 2019. Bystyret skal mellom anna få framlagt alternativet at private aktørar kan stå for utbygginga i Bankhola med kommunen anten som leigetakar eller at kommunen kjøper rådhuset når det er ført opp. Endeleg finansiering vert å kome tilbake til seinast i revidert budsjett i juni 2019."*

### Innleiing:

*For å vurdere budsjettvedtaket om eige/leige problematikk i utbygging i Bankhola, har rådmannen etter anbodsinnbyding bede revisjonsselskapet BDO AS om ei vurdering av den mest økonomiske løysinga på desse alternativa:*

1. Kommunen byggjer og eig nytt administrasjonsbygg (Eigen regi).
2. Private byggjer nytt administrasjonsbygg og kommunen blir leigetakar (Leige).
3. Private byggjer nytt administrasjonsbygg og kommunen kjøper bygget etter at det er ferdig (Kjøpe).
4. Private byggjer nytt administrasjonsbygg og kommunen blir leigetakar med rett til seinare utkjøp (Opsjon)

*For alle alternativa i punkt 1-4 er desse temaene drøfta:*

- *Årskostnad, (andel av livssyklus kostnadene (LCC))*
- *Fordelar og ulemper med dei forskjellige alternativa*
- *Effekten av lånegjeld og netto driftsresultat*

*BDO har også gjort vurderingar kring*

- *Finansieringskostnader - offentlige VS private lånevilkår*
- *Konsekvens av operasjonell VS finansiell leigeavtale*
- *Betydning av det planlagde parkeringsanlegget*
- *Effekten av meirverdiavgift*

For å vurdere den mest økonomiske løysinga har BDO analysert livssyklus kostnadene (LCC) og desse inkluderer kostnadar knytt til investering, forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling i administrasjonsbygget si levetid (50 år). I tillegg er effekten på kommunen sin finansielle

handlingsrom, effekten på lånegjeld, vurdert.

Vurderingane som BDO har gjort knyter seg til nytt administrasjonsbygg åleine, rehabilitering av rådhuset er ikkje inkludert. Parkeringsanlegget som skal dimensjonerast for utbygging på taket skal vere sjølvfinansierande med avgifter og leige frå brukarane.

KV25 gav i møte 24.april kommunen tilbod om å overta heile prosjektet, kjøpe ut nødvendige tomteareal som KV25 står som eigarar av, og gjennomføre sitt eige prosjekt utan KV25 som deleigar. I denne prosessen er også bygget senka frå fem til tre etasjar over parkeringshuset. Det vil være mulig å utvide med inntil 2 etasjer seinare.

Som følge av at KV25 ikkje blir med i same bygg, må Flora kommune kjøpe eit større areal enn det som ligg i budsjettramma på 150 mill.(2016 kroner). Deler av kostnaden på arealkjøp, skal belastast parkeringshuset. Administrasjonsbygget vil framleis være sjølvfinansierande.

Dette fører til at verbaldelen i BDO-rapporten ikkje lenger speilar den reelle nosituasjonen. Dette har likevel ikkje betydning for konklusjonane i BDO-rapporten.

#### **Vurdering:**

BDO si vurdering er at det alternativet at Kommunen sjølv byggjer og eig det nye administrasjonsbygget er det økonomisk mest fordelaktige alternativet for kommunen. (Eigen regi)

Kommunen har kompetanse og erfaring til å realisere bygging, forvalte, drifte og vedlikeholde bygget på ein effektiv måte.

#### **Økonomiske konsekvensar:**

Riksrevisjonen gjennomførte i 2015 ei undersøking med mål om å vurdere om kommunane si gjeldsbelastning var økonomisk berekraftig. Samtidig som riksrevisjonen advarer mot den høge lånegjelda i kommunesektoren, skriv riksrevisjonen i sin rapport:

*«Høy gjeld er ikke nødvendigvis negativt i seg selv. For en kommune som har forutsetninger til å betjene den samlede gjelden både på kort og lang sikt, uten at det får konsekvenser for tjenestetilbudet for nåværende og framtidige innbyggere, kan det være rasjonelt å ha høy gjeld. Det er ikke et mål at kommunene skal ha så lav gjeld som mulig hvis det for eksempel betyr at de ikke ivaretar nødvendige utbygginger eller vedlikehold av bygningsmassen.»*

Kalkylane knytt til samlokalisering av nytt administrasjonsbygg viser at dette er ei smart investering.



Det vil uansett måtte påløpe investeringsutgifter knytt til dagens rådhus, dette då dagens rådhus ikkje tilfredsstillar krava til eit godt arbeidsmiljø for dei tilsette. Samlokalisering i eige hus vil vidare gje ein betydeleg reduksjon i årlege husleiger. I dag er administrasjonen lokalisert i 4-5 bygg, noko som er ineffektivt for kommunen. Det er difor forutsatt at samlokaliseringa skal gje ein effekt i reduksjon av administrative årsverk. I seg sjølv vil dette betyr at auka utgifter til renter og avdrag vil bli meir enn vegd opp av reduserte utgifter til husleige og administrasjon. På sikt må det til ei vesentleg auke i renta for at driftskonsekvensen av ei investering skal bli høgare enn gevinsten frå årleg innspart lønsvekst knytt til administrative årsverk. Denne innsparinga kan sikrast ved å legge til grunn fast rente på låneopptaket. Samla sett er det rådmannen si klare oppfatning at investering i samlokalisering av administrasjonen vil vere ei rasjonell investering, i tråd med riksrevisjonen sin merknad ovanfor

**Miljømessige konsekvensar:**

Ingen betydning for denne saka.

**Aktuelle lover, forskrifter, avtaler mm:**

Lov om kommuner og fylkeskommuner

Lov om offentlige anskaffelser

Forskrift om offentlige anskaffelser

32T

BDO - Rapport: "Vurdering av privat eller kommunal oppføring av administrasjonslokaler for Flora Kommune"



## RAPPORT

### VURDERING AV PRIVAT ELLER KOMMUNAL OPPFØRING AV ADMINISTRASJONSLOKALER FOR FLORA KOMMUNE

10. APRIL 2019

Leveransen er utarbeidet for oppdragsgiver, og dekker kun de formål som med denne er avtalt. All annen bruk og distribusjon skjer for oppdragsgivers regning og risiko. BDO AS eller BDO Advokater AS vil ikke kunne gjøres ansvarlig overfor en tredjepart.



# INNHold

<b>1</b>	<b>OPPSUMMERING OG KONKLUSJON .....</b>	<b>3</b>
1.1	OPPSUMMERING.....	3
1.2	KONKLUSJON .....	4
<b>2</b>	<b>INNLEDNING.....</b>	<b>5</b>
2.1	BAKGRUNN OG MANDAT .....	5
2.2	METODE OG AVGRENSNINGER .....	6
2.3	KORT OM DET NYE ADMINISTRASJONSBYGGET .....	6
<b>3</b>	<b>VURDERINGSKRITERIER .....</b>	<b>7</b>
3.1	LIVSSYKLUSKOSTNADER (LCC).....	7
3.2	EFFEKTEN PÅ LÅNEGJELD .....	9
3.3	ANDRE FORHOLD AV BETYNDING FOR GJENNOMFØRINGSMODELL .....	10
<b>4</b>	<b>VURDERING AV ALTERNATIVENE .....</b>	<b>12</b>
4.1	FORUTSETNINGER .....	12
4.2	KOMMUNEN OPPFØRER OG EIER NYE ADMINISTRASJONSLOKALER (EGENREGI) .....	12
4.3	PRIVATE BYGGER OG KOMMUNEN LEIER (LEIE).....	14
4.4	PRIVATE BYGGER OG KOMMUNEN KJØPER ETTER FERDIGSTILLELSE (KJØPE).....	16
4.5	PRIVATE BYGGER OG KOMMUNEN LEIER MED RETT TIL Å KJØPE (OPSJON) .....	17
<b>5</b>	<b>VEDLEGG: EFFEKT AV MERVERDIAVGIFTEN .....</b>	<b>19</b>



# 1 OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

## 1.1 OPPSUMMERING

Flora kommune planlegger å bygge nytt administrasjonslokale tilknyttet dagens rådhus. Kommunen er i denne sammenheng avhengig av tilgang på tomteareal som i dag er eid av Kvartal 25 Florø (KV25) for å gjennomføre planene i tillegg til noen tilstøtende eiendommer. KV25 har på sin side behov for noe av kommunens arealer for å realisere egne planer. I tillegg er det planer om å bygge parkeringsanlegg under både kommunens og KV25 sin del av tomten.

Investeringen har for kommunens del av prosjektet en bruttoramme på 150 mill. kroner. Rådmannen er bedt om å legge frem en sak tidlig i 2019 som avklarer hvordan rådhusprosjektet skal videreføres med formål om å samle og effektivisere administrasjonen, samt tilrettelegge for byfornyning. Målsettingen er å avklare saken og forplikte kommunen tidlig i 2019.

I denne sammenheng skal det legges frem et alternativ for bystyret der privat aktør (privat byggherre) står for utbyggingen i Bankhola og der kommunen blir leietager eller alternativt kjøper det nye administrasjonsbygget etter at det er ferdig oppført. På denne bakgrunn har rådmannen i Flora kommune bedt BDO om å gjøre en vurdering av den økonomisk mest fordelaktige løsningen for det nye administrasjonsbygget ved følgende alternativer:

1. Kommunen bygger og eier nytt administrasjonsbygg (Egenregi).
2. Private bygger nytt administrasjonsbygg og kommunen blir leietager (Leie).
3. Private bygger nytt administrasjonsbygg og kommunen kjøper bygget etter ferdigstillelse (Kjøpe).
4. Private bygger nytt administrasjonsbygg og kommunen blir leietager med rett til senere utkjøp (Opsjon).

Vi har i denne rapporten vurdert økonomiske effekter av de ulike alternativene i forhold til en forventet årskostnad<sup>1</sup> (livssykluskostnad (LCC)) og lånegjeld.

Våre analyser viser at årskostnaden ved det nye administrasjonsbygget særlig er avhengig av forutsetninger om rentenivå og kostnadene ved oppføring av bygget.

Våre analyser viser at kommunen under gitte forutsetninger vil kunne oppføre og drifte bygget til en årskostnad på kr 1 234,- per m<sup>2</sup> eller 3,6 mill. kroner. Alternativet innebærer at kommunens lånegjeld belastes med 92,84 mill. kroner.

Leie-alternativet vil innebære en høyere årskostnad som følge av at en privat byggherre vil ha et høyere rentekrav. Alt annet like, vil alternativet innebære en årskostnad på kr 1 419,- per m<sup>2</sup>, eller 4,1 mill. kroner ved et rentekrav på 3,5 prosent for privat byggherre. Dersom vi legger til grunn en forventet leiekostnad for moderne kontorlokaler i Flora sentrum på kr 1 800,- per m<sup>2</sup>, vil dette utgjøre en årskostnad på 5,2 mill. kroner. For å kompensere for et høyere rentenivå, må en privat byggherre enten oppføre administrasjonsbygget til en lavere kostnad, og/eller levere FDV-tjenester til en lavere kostnad over levetiden.

Dersom avtalt leieperiode er opp mot administrasjonsbyggets økonomiske levetid, eller nåverdien av leiebetalingene tilsvarer markedsverdien på avtaletidspunktet, vil nåverdien av leieforpliktelsen belaste kommunens lånegjeld som om kommunen eide bygget, ref. egenregi-alternativet. En eventuell opsjon til å kjøpe administrasjonsbygget under markedspris, vil gi tilsvarende effekt på lånegjelden.

Som det fremgår av tabellen nedenfor, vil årskostnaden og samlet nåverdi<sup>2</sup> over levetiden være høyere i leie-alternativet enn for egenregi-alternativet.

---

<sup>1</sup> Årskostnaden fremkommer ved å fordele nåverdien av prosjektet på levetiden etter annuitetsprinsippet.

<sup>2</sup> Nåverdi: Dagens verdi av sum årskostnader over prosjektets levetid (neddiskontert).

Alternativ	Årskostnad ekskl. mva		Nåverdi
	kr/m <sup>2</sup>	Totalt (mnok)	50 år; 2,5 % rente; (mnok)
Egenregi	1 234	3,6	158,3
Leie, gitt 3,5% rente	1 419	4,1	182,1
Leie, markedsleie	1 800	5,2	231,0

Tabell 1: Årskostnader og nåverdi for alternativer. Kilde: BDO analyse

Rent regnskapsmessig, vil egenregi-alternativet på kort sikt belaste kommunens netto driftsresultat noe mer enn leie-alternativet. Dette skyldes at kommunen normalt vil nedbetale lånet som et serielån, med høy avdragsandel i starten, mens en leiepris normalt fastsettes som en fast årlig leie som så kun indeksjusteres. Leiealternativet kan sammenlignes med om kommunen i stedet tok opp et annuitetslån, der kommunen betaler et fast årlig beløp som utgjør både rente og avdrag. Et slikt lån vil koste mer samlet sett, fordi avdragene er lavere i starten enn ved serielån. Ved en markedsleie på kr 1 800,- per m<sup>2</sup>, vil leiealternativet belaste netto resultatet mer enn egenregi-alternativet fra og med år fire.

Våre analyser viser videre at merverdiavgiften mest sannsynlig ikke vil være avgjørende for valg mellom alternativene. Videre, viser våre analyser at gjennomføringsmodell for parkeringsanlegget heller ikke har vesentlig betydning, men det vurderes som positivt om usikkerhet rundt parkeringsanlegget reduseres før det tas beslutninger om administrasjonsbygget.

## 1.2 KONKLUSJON

BDOs vurdering er at egenregi-alternativet for oppføring og drift av det nye administrasjonsbygget er det økonomisk mest fordelaktige alternativet for kommunen. Vi har da forutsatt at kommunen har kompetanse og erfaring til å realisere bygging, forvaltning, drift og vedlikehold av denne typen byggeprosjekt på en effektiv måte.

Subsidiert anbefaler BDO at kommunen vurderer å inngå en avtale med en privat byggherre for oppføring og leie av kontorlokalene med opsjon på kjøp av administrasjonsbygget på et senere tidspunkt. Det forutsettes i dette tilfellet at det er mulig å fremforhandle en avtale med en rimelig opsjonspremie. En kjøpsopsjon gir kommunen muligheten til å ta tilbake kontrollen av bygget avhengig av markedsutvikling og kommunens økonomi.

Kjøpe-alternativet, der kommunen kjøper bygget etter ferdigstilling, vurderes som det økonomisk minst attraktive alternativet og vurderes ikke å ha noen klare fordeler i forhold til oppføring i egenregi.

## 2 INNLEDNING

### 2.1 BAKGRUNN OG MANDAT

Flora kommune planlegger å bygge nytt administrasjonslokale tilknyttet dagens rådhus. Kommunen er i denne sammenheng avhengig av tilgang på tomteareal som i dag er eid av Kvartal 25 Florø (KV25) for å gjennomføre planene i tillegg til noen øvrige tilstøtende eiendommer. KV25 har på sin side behov for noe av kommunens arealer for å realisere egne planer. I tillegg er det planer om å bygge parkeringsanlegg under både kommunens og KV25 sin del av tomten.

Lokasjonen er bestemt til «bankhola», og dette er forankret i et eget bystyrevedtak 096/17. Bygging av nye administrasjonslokaler vil være et samarbeidsprosjekt med KV25. Videre vil en forutsetning være at det nye bygget er i tilknytning til eksisterende rådhus. Eksisterende rådhus skal pusses opp, og inngå i det samlede arealet. KV25 ønsker å samarbeide om utbyggingen, og i utgangspunkt samtidig med kommunen.

Arealet må utvikles av partene i samarbeid. Partene inngikk i juni 2018 en intensjonsavtale der dette står omtalt. (kilde: bystyresak 047/18).

I tilknytning til nye administrasjonslokaler vil det være nødvendig å bygge et nytt parkeringsanlegg, både basert på krav om parkeringsplasser iht. sentrumsplanen, men også for å tilrettelegge for utbyggingen.

Investeringen har for kommunens del av prosjektet en bruttoramme på 150 mill. kroner. Rådmannen er av bystyret bedt om å legge frem en sak tidlig i 2019 som avklarer hvordan rådhusprosjektet skal videreføres med formål om å samle og effektivisere administrasjonen, samt tilrettelegge for byfornyning. Målsettingen er å avklare saken og forplikte kommunen tidlig i 2019.<sup>3</sup>

I denne sammenheng skal det legges frem et alternativ for bystyret der privat aktør (privat byggherre) står for utbyggingen i Bankhola og der kommunen blir leietager eller alternativt kjøper administrasjonsbygget etter at det er ferdig oppført. Endelig finansiering skal tas opp senere i forbindelse med revidert budsjett i juni 2019.

På denne bakgrunn har rådmannen bedt BDO om å gjøre en vurdering av den økonomisk mest fordelaktige løsningen av følgende alternativer:

1. Kommunen bygger og eier nytt administrasjonsbygg (Egenregi).
2. Private bygger nytt administrasjonsbygg og kommunen blir leietager (Leie).
3. Private bygger nytt administrasjonsbygg og kommunen kjøper bygget etter ferdigstillelse (Kjøpe).
4. Private bygger nytt administrasjonsbygg og kommunen blir leietager med rett til senere utkjøp (Opsjon).

For alternativene 1-4 er følgende tema særlig drøftet:

- Effekten på lånegjeld.
- Effekten av merverdiavgiften.
- Offentlige vs. private lånevilkår.
- Konsekvens av operasjonell vs. finansiell leieavtale.
- Betydningen av det planlagte parkeringsanlegget.

Etter avtale med kommunen har BDO ikke drøftet forholdet til offentlige anskaffelser. Dette vil vurderes av advokat Myhre.

---

<sup>3</sup> Flora kommune. (2018). Bystyresak 092/18. Budsjett- og handlingsprogram 2019, økonomiplan 2019-2022, revidert budsjett 12-2018 for Flora kommune

## 2.2 METODE OG AVGRENSNINGER

Denne rapporten er basert på mottatt informasjon og samtaler med representanter for kommunen, annen offentlig tilgjengelig informasjon og egne analyser.

Rapporten diskuterer innledningsvis tilnærmingen til vurdering av de definerte alternativene, herunder redegjøres det kort for sentrale elementer som innvirker på kostnaden for prosjektet i ulike faser. Deretter vurderes alternativene konkret med talleksempler for å illustrere forskjeller ved de ulike løsningene. Prosjektet er i dag i en tidligfase og tall og verdier er benyttet for illustrasjonsformål, og er ikke ment for beslutningsformål.

BDO finner det riktig å presisere at vi ikke kan påta oss ansvar for fullstendigheten eller riktigheten i det grunnlagsmaterialet som har vært utgangspunkt for våre vurderinger. Dersom vi har mottatt uriktige eller ufullstendige opplysninger, har vi ikke hatt anledning til å avdekke dette ut over overordnede rimelighetsvurderinger.

## 2.3 KORT OM DET NYE ADMINISTRASJONSBYGGET

Flora kommune har vedtatt å bygge ytterligere administrasjonsarealer i tilknytning til nåværende rådhus. Brutto investeringsramme er satt til 150 mill. kroner. Maksimalt låneopptak er satt til 123 mill. kroner.<sup>4</sup> Det samlede prosjektet består av oppføring av nytt administrasjonsbygg med parkeringsanlegg i sammenheng med renovering av dagens rådhus.

I følge Bystyresak 096/17<sup>5</sup> er det målsetning om at prosjektet ikke skal belaste kommuneøkonomien. Det legges derfor vekt på at driftskonsekvensen av prosjektet isolert sett skal være finansiert av innsparinger knyttet til redusert husleie og reduserte driftsutgifter ved de lokalene administrasjonen flytter ut av, i tillegg til reduksjon i antall årsverk (naturlig avgang) som følge av effektiviseringsgevinst ved samlokalisering.

Arealbehovet krever at kommunen vil få behov for deler av eiendommene som KV 25 eier. Det avsatt 2900 kvadratmeter til kommunale lokaler. Andre arealer i Kvartal 25 skal benyttes til forretninger, boliger og kontorlokaler til private aktører.

Det er planlagt å etablere et parkeringsanlegg i forbindelse med utbyggingen av de nye administrasjonslokalene. Anlegget vil strekke seg over fem tomter, hvorav tre er eid av KV25, og en av H Hjørnevik AS. Den siste tomten er eid av kommunen. Parkeringsanlegget skal inneholde tilstrekkelig antall plasser for å dekke kommunens behov knyttet til administrasjonsbygget.. Tilsvarende gjelder for KV25s behov for parkeringsplasser, så fremt dette ikke går på bekostning av kommunens behov.<sup>6</sup> Det er forespeilet et parkeringsanlegg i størrelsesorden ca.120 parkeringsplasser.

I intensjonsavtalen mellom Flora kommune og Kvartal 25 AS fremgår det at parkeringsanlegget dimensjoneres for utbygging på taket. Partene er inneforstått med at dette medfører ekstra grunnarbeids- og byggekostnader. Den relative andel av disse merkostnadene fordeles på de arealer som bygges på taket av parkeringsanlegget, innenfor rammen av kostnader som ellers ville påløpt ved klargjøring av byggetomt. Parkeringsbygget er tenkt å være selvfinansierende med avgifter, frikjøpsmidler og leie fra brukerne, slik at det kan holdes utenfor en leieavtale for et nytt administrasjonslokale, selv om disse bygningene er fysisk integrert gjennom tak/gulv, nedkjørsel og trapper/heis.

---

<sup>4</sup> Flora kommune. (2018). Saksframlegg 062/18. Budsjett- og handlingsprogram 2019, økonomiplan 2019-2022, revidert budsjett 12-2018 for Flora kommune. (30.10.2018)

<sup>5</sup> Flora kommune. (2017). Saksframlegg 064/17. Samlokalisering administrasjon - val av lokalisering (07.11.2017)

<sup>6</sup> Hentet fra: Samarbeids- og intensjonsavtale: Utvikling av Kvartal 25 «Bankhola» mellom Flora kommune og Kvartal 25 Florø AS

## 3 VURDERINGSKRITERIER

Rapportens formål er å avdekke det økonomisk mest fordelaktige alternativet for eie eller leie og bruk av det nye administrasjonsbygget. Med økonomisk mest fordelaktig mener vi i denne sammenheng:

1. Laveste årskostnad gjennom livssyklus kostnader (LCC).
2. Minst effekt på kommunens finansielle handlingsrom (Effekten på lånegjeld).

### 3.1 LIVSSYKLUSKOSTNADER (LCC)

En vanlig tilnærming for å vurdere prosjekter opp mot hverandre er en analyse av LCC. LCC er summen av kostnader knyttet til investeringen og forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling gjennom byggets levetid. Valg i ulike deler av prosjektets livssyklus, som f.eks. eie vs. leie, i tillegg til tekniske installasjoner og byggets utforming, vil ha innvirkning på de samlede kostnader og LCC. Livssyklus kostnader forbundet med ulike valg av løsninger, komponenter og materialer, vil danne grunnlaget for en totaløkonomisk vurdering. Nedenfor har vi kort redegjort for sentrale elementer som innvirker på kostnaden for prosjektet i ulike faser og derigjennom LCC.

#### 3.1.1 Prosjektering og spesifikasjon av byggeprosjektet

Uavhengig av gjennomføringsmodell for å realisere et nytt administrasjonslokale, må kravene til bygget fastsettes. Dette er kommunens oppgave, og vil legge premisset for både entreprenører som engasjeres av kommunen og i tilfellet hvor en privat byggherre skal oppføre, forvalte, drifte og vedlikeholde bygget etter endt ferdigstillelse.

Utarbeidelse av slike krav til bygget kan gjennomføres fullt ut av kommunen, på et detaljnivå som er egnet for konkurranse om oppdragene, herunder kravspesifikasjoner og løsningsbeskrivelser. Alternativt kan kommunen velge å angi funksjonskrav, samt stille krav til standard og kvaliteter. Det blir da opp til den private byggherren å finne gode, innovative tekniske løsninger med en effektiv byggeprosess som danner grunnlaget for kostnadsbesparende vedlikehold i leieperioden. Hvorvidt den private byggherren er ansvarlig eller ikke for valg av tekniske løsninger, vil ha betydning for den byggherrens risiko for levetidskostnadene.

#### 3.1.2 Bestillerkompetanse

Realisering av nytt administrasjonsbygg krever at kommunen har bestillerkompetanse, uansett valg av modell. Realisering og eventuell drift av administrasjonsbygget i samarbeid med en privat byggherre, stiller andre krav til kommunens bestillerkompetanse enn ved en tradisjonell modell i kommunens regi. Kommunen må sikre kontrakter som er tilstrekkelig konkrete til å legge til rette for oppfølging og korreksjon av den private byggherren. Den senere tid har flere uheldige offentlige prosjekter illustrert betydningen av å besitte bestillerkompetanse selv om byggeprosjektet er satt ut til private utbyggere.

#### 3.1.3 Risiko for overskridelse av bygge- og vedlikeholdskostnader

Et tilbakevendende argument for å etablere et samarbeid med private for bygging av offentlige prosjekter, og leie det tilbake for en periode, er at det offentlige dermed kjøper seg fri for uforutsette kostnadsøkninger. Ved å inngå langsiktige leieavtaler unngår en kommune videre at det ved hvert årsbudsjett blir en politisk sak å bestemme nivå på vedlikeholdet, da dette ligger inne som en fast kostnad som må finansieres. På den annen side har kommunen da ikke lenger frihet til å prioritere annerledes enkelte år. Et ytterligere argument er gjerne at en privat byggherre, vil kunne gis insentiver til å bygge LCC-effektivt; dvs. å bygge et bygg som totalt sett, uavhengig av investeringskostnaden, er det rimeligste over tid.

#### 3.1.4 Forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-kostnader)

Et sentralt spørsmål er om kostnadene ved forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-kostnadene) vil være lavere ved at private har ansvaret. Dette gjelder enten ved at forvaltning, drift og vedlikehold konkurranseutsettes, selv om kommunen realiserer bygget i egen regi, eller om den

private byggherren også har hatt ansvaret for å sette opp bygget. FDV-kostnader består av en rekke kostnader med ulik kostnadsutvikling over leieperioden. Enkelte er til en viss grad forutsigbare og varierer ikke stort fra år til år, mens andre kostnadselementer kan ha en ujevn og usikker utvikling. Det er også et spørsmål om fordelingen av disse FDV-kostnadene; om alle kostnader dekkes av den private aktøren og deretter inkluderes i leiebeløpet, eller om enkelte kostnader skal betales direkte av kommunen utenom leien. Dersom alt dekkes av den private aktøren, betegnes dette gjerne som en «all-inclusive-leie», mens dersom kommunen betaler alle FDV-kostnadene og den private betaler kun renter og avdrag av finansieringen, betegnes dette gjerne som en «bare-house-leie». Spørsmålene ender opp i en vurdering av hvilken part som skal ta risikoen for kostnadene over tid med det risikopåslaget dette innebærer.

### 3.1.5 Effekten av merverdiavgiften

Merverdiavgiftsreglene er nærmere redegjort for i vedlegg til denne rapporten. Som utgangspunkt skal merverdiavgiftsreglene være nøytrale uavhengig av hvilken organisering som velges. Dette innebærer at det for avgiftsformål ikke har betydning om kommunen bygger og drifter administrasjonsbygget selv, eller om oppføringen gjøres av en privat byggherre og kommunen leier bygget. Retten til fradrag eller kompensasjon for inngående merverdiavgift vil styres av den faktiske bruken av arealene og avtalene som kommunen inngår. Før det kan konkluderes endelig med effekten av merverdiavgiften, er det derfor nødvendig å avklare hvordan arealene skal benyttes.

Som det fremgår av vedlegget har ikke BDO identifisert forhold som skulle tilsi at momseffekten blir annerledes i noen av de fire alternativene med betydning for valg av modell og vi har derfor i våre vurderinger ikke hensyntatt eventuelle effekter av merverdiavgiften.

Vi bemerker imidlertid at dersom bygget kjøpes fra privat byggherre, eller leier bygget med opsjon på kjøp vil dette for avgiftsmessige formål kunne representere en likviditetsmessig ulempe. Ved utbyggingsprosjekter kan merverdiavgiftsregelverket være kompliserte og kommunen kan risikere at bygget blir dyrere enn nødvendig ved at man innretter seg galt i forhold til merverdiavgiftsreglene. Det er derfor viktig at dette gjøres riktig i forhold til endelig beslutning og inngåelse av avtaler.

### 3.1.6 Finansieringskostnader. Offentlige vs. private lånevilkår

Norske kommuner har normalt gunstige lånevilkår og det offentlige har långivere som private aktører er avskåret fra å benytte. Per mars 2019 opplyser kommunalbanken at Flora kommune kan låne til 2,52 prosent med 10 års bindingstid.

En av grunnene til ulike lånevilkår er at en kommune ikke kan gå konkurs. En annen er knyttet til den risiko det hefter ved prosjektet. Dersom den private byggherren har en langvarig leieavtale med det offentlige, og en slik avtale stilles som sikkerhet, tilsier det at lånevilkårene er langt gunstigere enn normalt. Det er derfor ikke entydig hvor stor forskjellen i offentlige vs. private lånevilkår er.

Lånevilkår og nivået på lånerenten, også omtalt som fremmedkapitalkostnaden, er imidlertid kun en side ved finansieringskostnaden ved prosjektet. Den andre siden er betjening av egenkapitalen. Det er også her slik at det offentlige gjerne stiller lavere avkastningskrav til egenkapitalen. Private aktører beregner seg andre og høyere avkastningskrav på den delen av finansieringen som ikke må lånes, men som skal betjene egenkapital i prosjektet. Til sammen har både avkastningskravet til egenkapitalen og kostnaden på fremmedkapitalen (lånerenten) betydning for prosjektets samlede kapitalkostnader.

Normalt vil lånefinansieringen til en privat byggherre maksimalt utgjøre 70 prosent av investeringen, der det resterende vil måtte finansieres gjennom egenkapital. Basert på BDOs erfaring fra eiendomstransaksjoner, markedsrapporter fra aktører i bransjen, eks. Akershus eiendom og DNB Eiendomsmegling, vil vi anta at et normalt yield<sup>7</sup> nivå for denne typen bygg (nytt og beliggenhet Florø sentrum med kommunen som sikker leietaker og 20 - 50 års kontrakt) vil kunne ligge på 6,5 prosent (vektet gjennomsnitt for egenkapital og fremmedkapital) som

---

<sup>7</sup> Yield er et mål på direkteavkastning eller realavkastningskrav på totalkapitalen på eiendom ved 60-70 prosent lånefinansiering.

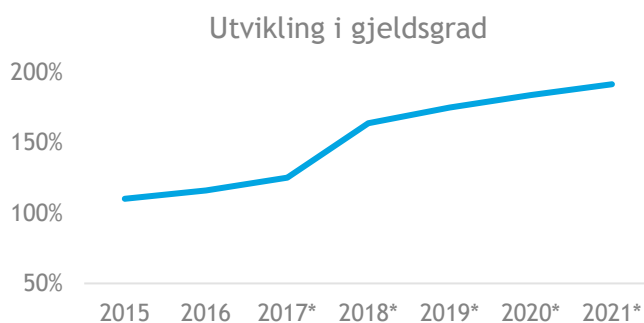
representerer en årsleie for kontorlokaler på mellom kr. 1 500 -2 500,- per m2 i de store norske byene (ekskl. Stavanger) og der en normal lånekostnad for solid aktør ligger i størrelsesorden 3 - 4 prosent<sup>8</sup>. For nye moderne kontorlokaler i Florø sentrum er leieprisen oppgitt å ligge på ca. kr 1.800 per m2<sup>9</sup>.

### 3.2 EFFEKTEN PÅ LÅNEGJELD

Mens LCC er et veiledende kriterium for valg av gjennomføringsmodell, er kommunes evne til å finansiere nytt administrasjonsbygg en nødvendig betingelse. De ulike modellens effekt på Flora kommunes gjeld og netto driftsresultat vil derfor kunne være av betydning for valg av modell.

Flora kommune har de siste årene hatt et netto driftsresultat<sup>10</sup> langt under landsgjennomsnittet for kommuner, som i 2017 var på 3,8 prosent.<sup>11</sup> I 2017 hadde kommunen et relativt høyere netto driftsresultat enn andre år, på 3,1 prosent, men dette skyldtes i hovedsak øremerkede engangsinntekter fra Kinn kommune, som er avsatt i balansen til bruk i prosjektet av fellesnemda.<sup>12</sup> Kommunen har planlagt med negative netto driftsresultat i årene 2019-2021. Teknisk beregningsutvalg (TBU) anbefaler et netto driftsresultat på 1,75 prosent for kommuner.

Ved analyse av gjeldssituasjonen i en kommune, tas det utgangspunkt i netto lånegjeld (langsigte gjeld fratrukket pensjonsforpliktelser, utlån og ubrukte lånemidler). Øvre grense for netto lånegjeld settes ofte til 75 prosent av brutto driftsinntekter, uten at dette er et normativt nøkkeltall. Flora kommunes netto lånegjeld har økt fra 110 prosent i 2015 til 118 prosent i 2017.<sup>13</sup> Kommunen har planlagt med en økning i netto lånegjeld fra 2017 til 2021. Dette selv om kommunen allerede i 2017 ligger godt over landsgjennomsnittet når en ser netto lånegjeld målt opp mot nivået på driftsinntektene.<sup>14</sup> Den samlede netto lånegjelden var ved utgangen av 2017 på nærmere 1,4 milliarder kroner.<sup>15</sup>



Figur 1: Flora kommunes netto lånegjeld i prosent av brutto driftsinntekter. Kilde:

KOSTRA og Flora kommune

Tall merket med \* er hentet fra «Budsjettguide 2019 Kinn kommune: Frå to til ein».

#### 3.2.1 Effekten på lånegjeld av en langsiktig leieavtale, operasjonell vs. finansiell leieavtale

Inngåelse av en leieavtale medfører en tidsbegrenset rettighet til bruk av leieobjektet. Sentralt i vurdering av leieavtaler er begrepene økonomisk risiko og kontroll som knyttes opp mot retten til bruk av det underliggende leieobjekt. I en del leieavtaler vil en så stor del av den økonomiske risiko og kontroll være gått over på leietaker, at den har nære likhetstrekk med kjøp av en

<sup>8</sup> Kilde: DNB næringsmegling (høst 2018)

<sup>9</sup> Kilde: KV 25 (april 2019)

<sup>10</sup> Netto driftsresultat betraktes gjerne som hovedindikator for økonomisk balanse i kommunesektoren. Netto driftsresultat viser hvor mye som kan disponeres til avsetninger og investeringer etter at driftsutgifter, renter og avdrag er dekket.

<sup>11</sup> Hentet fra: [https://www.regjeringen.no/contentassets/b4e974f40c8041a6b2ce6558f6228bb1/h-2426\\_tbu\\_rapport.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/b4e974f40c8041a6b2ce6558f6228bb1/h-2426_tbu_rapport.pdf)

<sup>12</sup> Hentet fra: <file:///C:/Users/cn3137/Downloads/Kinn+budsjettguide+2019+-+2018+10+01.pdf>

<sup>13</sup> Kilde: Statistisk sentralbyrå

<sup>14</sup> Hentet fra: <file:///C:/Users/cn3137/Downloads/Kinn+budsjettguide+2019+-+2018+10+01.pdf>

<sup>15</sup> Kilde: KOSTRA

eiendel, selv om eiendomsretten formelt ikke er overført. Ved vurderingen skal det således legges vekt på det reelle økonomiske innhold, og ikke på avtalens formelle form.

Regnskapsmessig skilles leieavtaler for om de er finansielle eller operasjonelle. Finansielle leieavtaler kjennetegnes ved<sup>16</sup> (det som er mest relevant i denne sammenheng):

- Leietaker har rett til kjøp av eiendelen ved utløp av leieperiode til en lavere pris enn markedspris, og det er sannsynlig at leietaker vil benytte denne retten.
- Leieperioden går i det alt vesentligste over hele eiendelens økonomiske levetid.
- Nåverdien av leiebetalingene tilsvarer markedsverdien på avtaletidspunktet.

Felles for disse punktene er at leieavtalen bestemmer at leietaker reelt sett disponerer hele den økonomiske verdien. Vi sier da at leieavtalen er finansiell fordi den kan likestilles med å være en finansieringsløsning av leietakers reelle eiendom. Det er også andre indikasjoner på om en leieavtale er finansiell, så som at leietaker er ansvarlig for tap for utleier ved å si opp avtalen, at svingninger i markedsverdien tilfeller leietaker, at leietaker kan forlenge leieperioden til vesentlig lavere leie og ellers at det er rimelig sikkert at leietaker vil overta leieobjektet.

Dersom disse kriteriene ikke oppfylles hver for seg eller i kombinasjon, er det en operasjonell leieavtale.

Finansielle leieavtaler klassifiseres som anleggsmiddel i balansen og leieforpliktelsene er langsiktig gjeld. Dette regnskapsføres altså tilsvarende som ved kjøp av anleggsmiddel og lånefinansiering der leiebeløpet dekomponeres og regnskapsføres som for renter og avdrag på lån. I motsatt fall vil operasjonelle leieavtaler regnskapsføres som en ordinær driftsutgift.

Det er således de finansielle leieavtalene som påvirker lånegjelden. Dersom det var et hovedargument å velge leieavtale med private for å redusere kommunens eksponering av lån og låneforpliktelser, må det i så fall velges operasjonell leie. Leieavtalen må da gjenspeile dette.

### 3.3 ANDRE FORHOLD AV BETYNDING FOR GJENNOMFØRINGSMODELL

#### 3.3.1 Hva er effekten av å kjøpe bygget på et senere tidspunkt (utøvelse av kjøpsopsjon etter endt leieperiode)

Det er vanlig, men ikke en forutsetning, at det offentlige sikrer seg en rett til å overta byggeprosjekter etter en viss leietid. Det kan enten være etter endt leietid, som ofte er 20-30 år, eller ved flere angitte tidspunkt underveis slik at leiekontrakten da avbrytes. Retten til å overta kan utformes som en plikt, men ikke nødvendigvis. Den verdien eller vederlaget som det offentlige vil måtte betale, kan enten være avtalt på forhånd ved leieavtalens inngåelse, eller at den avtales til markedspris som da vil måtte fastsettes senere etter nærmere avtalte prosedyrer.

En ofte lansert innvending mot overtakelse til markedspris er at den private part da får gevinsten av verdistigningen over en periode hvor det offentlige har betalt alle kostnadene, så vel som renter, avdrag og FDV-kostnader. Spesielt er denne effekten stor dersom leieforholdet er en «bare-house-leie». Dersom det velges å avtale utkjøpsverdien på forhånd, og at den ikke skal gjenspeile markedspris, er det naturlig at denne bestemmes ut fra samlede byggekostnader.

#### 3.3.2 Forholdet til offentlige anskaffelser

Temaet utredes etter avtale av advokat Robert Myhre med grunnlag i vurderinger fra denne rapporten.

#### 3.3.3 Betydningen av det planlagte parkeringsanlegget

Parkeringsanlegget er i presentasjonen av «Knutepunkt» planlagt å strekke seg på tvers over hele kvartalet, langs Markegata mellom Livius Smittgate og Magnus Thingnesgate. Dette arealet inkluderer fem tomter, hvorav kommunen eier en, og tre er eid av Kvartal 25 AS (KV25). Den siste tomten (gnr/bnr 202/112) er eid av en privatperson gjennom aksjeselskapet H. Hjørnevik AS.

---

<sup>16</sup> KRS (F) nr. 8 Leieavtaler, delkapittel 3.3



Parkeringsanlegget er omhandlet i intensjonsavtale mellom Flora kommune og KV25. H. Hjørnevik AS er ikke part i denne avtalen. Parkeringsanlegget skal inneholde tilstrekkelig antall parkeringsplasser for å dekke kommunens behov knyttet til administrasjonsbygget, og disse skal være eid av kommunen. Tilsvarende gjelder for KV25s behov for parkeringsplasser, så fremt dette ikke går på bekostning av kommunens behov.<sup>17</sup> Samlet er parkeringsanlegget i størrelsesorden 110 parkeringsplasser. Det fremgår av intensjonsavtalen at parkeringsanlegget skal dimensjoneres for utbygging på taket. Partene er innforstått med at dette medfører økte grunnarbeids- og byggekostnader, og av intensjonsavtalen fremgår det følgende: «*Den relative andel av disse merkostnadene fordeles på de arealer som bygges på taket av parkeringsanlegget, innenfor rammen av kostnader som ellers ville påløpt ved klargjøring av byggetomt*».

Parkeringsanlegget er tenkt å være selvfinansierende med avgifter og leie fra brukerne, slik at det kan holdes utenfor en eventuell leieavtale for et nytt administrasjonsbygg. Kommunens parkeringsselskap, Florø Parkering AS, er ifølge Intensjonsavtalen gitt rett, men ikke plikt, til å drive hele eller deler av anlegget, gitt markedsmessige betingelser. Parkeringsanlegget kan realiseres ved ulike tilnærminger, i egen regi av kommunen eller i samarbeid med KV25. I intensjonsavtalen står det; «*kommunen skal ha rett til å bygge et slikt parkeringsanlegg, alene eller i samarbeid med KV25*». Parkeringsanlegget vil med den planlagte størrelsen også omfatte eiendommen tilhørende det privateide selskapet H. Hjørnevik AS (gnr/bnr 202/112).

Ulike alternative utbyggingsvarianter for parkeringsanlegget er mulig, men under forutsetning av en hensiktsmessig løsning for parkeringsanlegget isolert, utbygging på taket, herunder kommunens administrasjonsbygg, og eventuelle leiligheter m.m, vurderes det å være kun tre realistiske løsninger<sup>18</sup>.

1. Parkeringsanlegget bygges som en integrert del av hele utbyggingen av kvartalet. Dette gir en rasjonell og kostnadseffektiv byggeprosess med felles ferdigstilling med administrasjonsbygget. Løsningen krever imidlertid at kommunen og KV25 tar endelige beslutninger innen samme frister, både hva som skal bygges, utforming, finansiering, kostnadsfordeling, byggherreansvar og valg av felles entreprenør. Det vurderes som tidkrevende å enes om en slik samtidig og felles utbygging av hele kvartalet.
2. Parkeringsanlegget bygges samtidig som administrasjonsbygget, men ikke samtidig med KV25s prosjekter. Forutsetningen er at det bygningsmessig er teknisk mulig å bygge administrasjonsbygget som en isolert og frittstående enhet uten at KV25 samtidig realiserer sine prosjekter, helt eller delvis. KV25 må da gi kommunen rettigheter til å bygge hele parkeringsanlegget, også på tomt tilhørende dem. I følge intensjonsavtalen har kommunen allerede sikret seg denne retten til *alene* å bygge et parkeringsanlegg, men det sies ikke noe i avtalen om administrasjonsbygget kan realiseres alene. Ved en slik løsning er ikke kommunen avhengig av beslutninger hos KV25 om realisering av deres prosjekter.
3. Parkeringsanlegget bygges som et særskilt prosjekt uten at kommunen og KV25 samtidig bygger sine prosjekter. Løsningen innebærer at kommunen ikke må ferdigstille prosjektering av hele administrasjonsbygget eller hele kvartalet før byggestart av parkeringsanlegget. Alternativet forutsetter heller ikke om kommunen på forhånd må ha valgt å bygge administrasjonsbygget i egen regi og eie det, eller om private skal være byggherre og kommunen være leietaker med ulike rettigheter til senere å kjøpe.

Oppsummert kan vi si at vi har tatt som utgangspunktet at administrasjonsbygget kan oppføres med alternative løsninger for parkeringsanlegget. Det vil være positivt om usikkerheten ved slike alternative løsninger ble redusert før det tas beslutninger om administrasjonsbygget. Alternativer tre ovenfor vurderes å være det alternativet som innebærer minst usikkerhet gjennom mulighet for raskere beslutning og igangsetting enn de andre alternativene. For mer detaljer rundt alternative løsninger for parkeringsanlegget vises til nærmere beskrivelser i notat av siviløkonom Rolf-Hennig Blaasvær.

---

<sup>17</sup> Hentet fra: Samarbeids- og intensjonsavtale: Utvikling av Kvartal 25 «Bankhola» mellom Flora kommune og Kvartal 25 Florø AS

<sup>18</sup> Kilde: Notat av siviløkonom Rolf-Henning Blaasvær

## 4 VURDERING AV ALTERNATIVENE

Vi har i det følgende beskrevet alternativene for realisering av nytt administrasjonsbygg. For illustrasjonsformål har vi kvantifisert de ulike alternativene under gitte forutsetninger. Vi har i vurderingen tatt utgangspunkt i alternativet der Flora kommune er byggherre, eier og drifter bygget og sammenligner de andre alternativene opp mot dette.

### 4.1 FORUTSETNINGER

For å illustrere økonomiske effekter på LCC og for lånegjelden ved de ulike alternative, har vi lagt til grunn et sett med forutsetninger. Vi har tatt utgangspunkt i tall mottatt av Flora kommune som benyttet i innledende kalkyler for bygging og drift av nytt administrasjonsbygg i kommunens regi. **Vurderingene knytter seg til nytt administrasjonsbygg, dvs. rehabilitering av rådhuset er ikke inkludert.** Det presiseres at tallene ikke er kvalitetssikret opp mot realitetene i prosjektet per i dag, og at verdiene som fremkommer ikke er ment for en realitetsvurdering av prosjektet, men kun for å illustrere forskjellene mellom de ulike alternative gjennomføringsmodellene. Tabellen nedenfor oppsummerer forutsetninger som er lagt til grunn for tallillustrasjoner.

Forutsetninger	Verdi (ekskl mva)	Enhet
<b>Tomtekostnad</b>		
Kommunens tomt		(ikke verdsatt)
Kjøp av tomt (Strandgata 22, Markegata 25)	7,0	mill. kroner
<b>Byggekostnad:</b>		
Byggekostnad adm. bygg ekskl. mva.:	29 600	kr/m2
Antall kvadratmeter	2 900	m2
Sum byggekostnad gitt m2 pris:	85,8	mill. kroner
<b>Sum investering:</b>	92,8	mill. kroner
<b>FDV - kostnader (ekskl. strøm og renhold)</b>	510	kr/m2
<b>Finansielle forutsetninger</b>		
Kommunens nominelle lånerente	2,5	prosent
Privat byggherre, Basis rentekrav før skatt	3,5	prosent
Byggets levetid:	50	år
Finansieringsgrad (andel lån):	100	prosent
Dagens leiekostnad adm. lokaler	4,6	mill. kroner
Nåverdier og årskostnad gitt i verdier per 31.12 i ferdigstillingsåret (År 0)		
Alle tall eksklusive mva		

Tabell 2: Forutsetninger, Kilde: Flora kommune, BDO analyse og Kostra for FDV-kostnader (Gjennomsnitt for siste tre år Kostra (gruppe 11))

### 4.2 KOMMUNEN OPPFØRER OG EIER NYE ADMINISTRASJONSLOKALER (EGENREGI)

Alternativet innebærer at kommunen er byggherre og finansierer det nye administrasjonsbygget. Bygget er kommunens eiendom og driftes som en del av den kommunale virksomheten. Alternativet forutsettes realisert ved at kommunen utlyser en anbudskonkurranse på entrepris med entreprenør(er) for oppføring.

Kommunen kjøper deler av eiendom 202/13 av KV25 og oppfører det nye administrasjonsbygget med tilhørende funksjons- og kvalitetskrav fra kommunen.

Kommunen avgjør hvordan man velger å oppføre bygget; type entreprise, valg av leverandører, graden av styring og kontroll med oppførelse, bruk av egen kompetanse og ressurser etc. for å realisere bygget etter budsjettetramme og behov.

Kommunens rolle vil defineres fritt i henhold til kommunens interne kompetanse og ressurser, herunder innledende kravsetting, kontraktsinngåelse med entreprenør(er) og endelig aksept av at det ferdigstilte administrasjonsbygget oppfyller forpliktelser i den inngåtte entreprisen.

#### 4.2.1 Alternativets årskostnad (LCC)

Det nye administrasjonsbygget realiseres i dette tilfellet med en investering på 92,8 mill. kroner, ekskl. mva, og en årlig FDV-kostnad på 510 kr/m<sup>2</sup> eller 1,5 mill. kroner per år.

Tabellen viser en årskostnad<sup>19</sup> for dette alternativet på 3,6 mill. kroner<sup>20</sup> per år eller kr 1 234,- per m<sup>2</sup>, gitt kommunes rentekrav på 2,5 prosent.

Kostnadstype (tall ekskl. mva)	Investering (mnok)	Årskostnad 50 år; 2,5 % rente; (mnok)	
		(mnok)	kr/m <sup>2</sup>
Kapitalkostnad, tomt	7,0	0,2	55
Kapitalkostnad, bygg	85,8	1,9	669
Kapitalkostnad , investering	92,8	2,1	724
FDV - kostnader		1,5	510
Levetidskostnad		3,6	1 234

Tabell 3: Levetidskostnader. Kilde BDO analyse

#### 4.2.2 Effekten på lånegjeld og netto driftsresultat

Alternativet innebærer at kommunen finansierer prosjektet fullt ut. Investeringen på 92,8 mill. kroner aktiveres i balansen som en eiendel og finansieres med et tilsvarende lån. Brutto lånegjeld øker med dette med 6,1 prosent til 1,5 ganger driftsinntektene i 2017. I og med at investeringen i eksemplet finansieres fullt ut med lån, vil investeringsutgiften være finansiert i investeringsregnskapet med disse lånemidlene.

Driftsregnskapet belastes første året med FDV-kostnader på 1,5 mill. kroner, og kapitalkostnader (renter og avdragsutgifter) med 4,2 mill. kroner. Til sammen belastes driftsresultat med 5,7 mill. kroner<sup>21</sup>. Hensyntatt bortfall av kostnader ved leie fra dagens lokaler med 4,6 mill. kroner, svekkes netto driftsresultat for 2017 med 1,1 mill. kroner eller -3,2 prosent.

#### 4.2.3 Fordeler og ulemper ved dette alternativet

Fordeler for kommunen ved denne løsningen er at:

- Nærhet for kontroll over oppføringsprosess og sluttresultat.
- Eventuelle endringer i fremtidige funksjonskrav kan tilpasses uten andres samtykke.
- Eventuell verdistigning tilfaller kommunen som også kan realisere bygget på et senere tidspunkt ved behov

Ulemper for kommunen ved denne løsningen er at:

- Belaster kommunens balanse med økt lånegjeld
- Kan medføre vedlikeholdsetterslep dersom kommunestyret ikke prioriterer midler til vedlikehold

<sup>19</sup> Årskostnaden fremkommer ved å fordele nåverdien av prosjektet på levetiden etter annuitetsprinsippet.

<sup>20</sup> Faktiske kostnader vil avvike fra årskostnad, siden lån normalt avdras etter et serilånsprinsipp med like avdrag hvert år og som innebærer høyere avdragsutgifter og lavere rentekostnader i starten av perioden enn annuitetsprinsippet.

<sup>21</sup> Forskjellen mellom årskostnad (annuitet, realverdier) og regnskapsmessig effekt ligger i forutsetning om serielån for renter og avdrag i nominelle verdier.

- Kommunen er selv regningsvarende for evt. ledig kapasitet, men har motsatt muligheter for utleie og leieinntekter

### 4.3 PRIVATE BYGGER OG KOMMUNEN LEIER (LEIE)

Alternativet innebærer at en privat byggherre finansierer og eier det nye administrasjonsbygget. Kommunen inngår en langsiktig leieavtale med denne. Avtale med privat byggherre om oppføring og leie gjennomføres etter anbudskonkurranse.

Den private byggherren kjøper tomten av kommunen og KV25 med klausul om at det nye administrasjonsbygget oppføres i henhold til funksjons- og kvalitetskrav fra kommunen.

Den private byggherren avgjør hvordan han velger å oppføre bygget; type entreprise, valg av leverandører, graden av styring og kontroll med oppførelse, bruk av egen kompetanse og ressurser etc. for å tilfredsstille vilkårene i leieavtalen.

Kommunens rolle begrenses til innledende kravsetting og endelig aksept til at det ferdigstilte administrasjonsbygget oppfyller forpliktelser i den inngåtte leieavtalen.

Kommunen leier de nye lokalene av byggherren etter ferdigstilling og leieavtale inngått i forkant av byggeprosessen.

#### 4.3.1 Alternativets årskostnad (LCC)

Dersom administrasjonsbygget realiseres som over med en investering på 92,8 mill. kroner og en årlig FDV-kostnad på 510 kr/m<sup>2</sup> eller 1,5 mill. kroner per år, vil årskostnaden<sup>22</sup> i dette tilfellet øke til 4,1 mill. kroner<sup>23</sup> per år eller kr 1 419,- per m<sup>2</sup> som følge av et høyere rentekrav hos privat byggherre på 3,5 prosent som vist i tabellen nedenfor. Årskostnaden forutsettes i å være lik den årlige leien som kommunen må betale til byggherren.

Kostnadstype (tall ekskl. mva)	Investering (mnok)	Årskostnad 50 år; 3,5 % rente; (mnok)	
		(mnok)	kr/m <sup>2</sup>
Kapitalkostnad, tomt	7,0	0,2	69
Kapitalkostnad, bygg	85,8	2,4	840
Kapitalkostnad , investering	92,8	2,6	909
FDV - kostnader		1,5	510
Levetidskostnad		4,1	1 419

Tabell 4: Levetidskostnader. Kilde BDO analyse

Dersom vi alternativt legger til grunn at Flora kommune må betale leiekostnader som for moderne lokaler i Flora sentrum våren 2019 på kr 1 800,- per m<sup>2</sup>, vil årskostnaden øke til 5,2 mill. kroner for den samme investeringskostnaden og FDV kostnader. Med forutsetninger om FDV-kostnader innebærer leiekostnadene et implisitt rentekrav for privat byggherre på 5,3% som vist i tabellen nedenfor.

<sup>22</sup> Årskostnaden fremkommer ved å fordele nåverdien av prosjektet på levetiden etter annuitetsprinsippet.

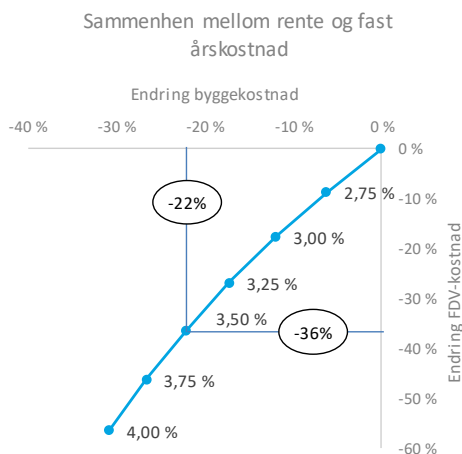
<sup>23</sup> Faktiske kostnader vil avvike fra dette, siden lån normalt avdras etter et serilånsprinsipp med like avdrag hvert år og som innebærer høyere avdragsutgifter og lavere rentekostnader i starten av perioden enn annuitetsprinsippet.

Kostnadstype (tall ekskl. mva)	Investering (mnok)	Årskostnad 50 år; 5,3 % rente; (mnok)	
		(mnok)	kr/m2
Kapitalkostnad, tomt	7,0	0,3	97
Kapitalkostnad, bygg	85,8	3,5	1 193
Kapitalkostnad , investering	92,8	3,7	1 290
FDV - kostnader		1,5	510
Levetidskostnad		5,2	1 800

Tabell 5: : Levetidskostnader. Kilde BDO analyse

For å forsvare et høyere rentekrav, vil en privat byggherre måtte realisere bygget til en lavere byggekostnad, eller lavere FDV-kostnad, alt annet like, for at dette alternativet skal være like godt økonomisk for kommunen. Det vil si at årlig husleie ikke overstiger en årskostnad på kr 1 234,- per m2.

Alternative gjennomføringsmodeller med ulik overføring av risiko fra kommune til privat byggherre, vil kunne gi ulike bygge- og FDV-kostnader for dette alternativet. Tomtekostnader forutsettes å være de samme som i alternativet der kommunen oppfører og eier bygget.



Figur 2: Nødvendige endringer i byggekostnad og FDV-kostnader for ulike rentenivå, kilde BDO analyse

Under forutsetning av en årskostnad lik egenregi-alternativet på kr 1 234,- per m2, illustrerer figuren til venstre nødvendige endringer i byggekostnad eller FDV-kostnad for ulike forutsetninger om rentekrav.

Som det fremgår, innebærer et rentekrav på 3,5 prosent at enten byggekostnaden må reduseres med 22 prosent (tilsvarende 66,9 mill. kroner), eller at FDV-kostnader må reduseres med 28 prosent (tilsvarende kr 325 per m2 eller 0,9 mill. kroner per år).

Hvorvidt leiealternativet blir mer eller mindre økonomisk fordelaktig for kommunen avhenger således av hvilken rente den private byggherren beregner og hvorvidt byggekostnad og/eller FDV-kostnader blir lavere i denne modellen. I tillegg vil overføringen av risiko fra kommunen til den private byggherren kunne forsvare en noe høyere kostnad for dette alternativet.

#### 4.3.2 Effekten på lånegjeld og netto driftsresultat

Alternativet innebærer at den private byggherren finansierer prosjektet fullt ut. Under forutsetning av at leiekontrakten klassifiseres som en operasjonell leasing i regnskapsmessig forstand vil leieforpliktelsen ikke måtte balanseføres som gjeld og vil ikke påvirke kommunens balanse eller brutto lånegjeld. Dersom leiekontrakten klassifiseres som en finansiell leasing, vil leieforholdet aktiveres i kommunens balanse som et anleggsmiddel og forpliktelsen som langsiktig gjeld. Leieavtalen vil da øke brutto lånegjeld som i egenregi-alternativet.

Driftsregnskapet belastes første året med leiekostnader på 4,2 mill. kroner under forutsetning av like bygge- og FDV-kostnader som for kommunen, alternativt 5,3 mill. kroner for tilfellet at leiekostnaden settes lik antatt markedisleie i Florø. Hensyntatt bortfall av kostnader ved leie fra dagens lokaler med 4,6 mill. kroner, styrkes netto driftsresultat for 2017 med 0,4 mill. kroner eller 1,2 prosent, alternativt svekkes det med 0,7 mill. kroner eller -1,2%.

#### 4.3.3 Fordeler og ulemper ved dette alternativet

Fordeler for kommunen ved denne løsningen er at:

- Privat byggherre har incentiver til å optimalisere byggekostnad opp mot FDV-kostnader.
- Redusert gjennomføringsrisiko gjennom overføring av risiko til privat byggherre.
- Forutsigbare kostnader knyttet til administrasjonslokaler.

Ulemper for kommunen ved denne løsningen er at:

- Konfliktisiko ved fremtidige tilpasninger i kvalitet og funksjonalitet, endring i eierskap.
- Det må forventes at risikoen som overføres til privat byggherre må kompenseres helt eller delvis gjennom høyere kostnad for kommunen i form av høyere årlig leiekostnad.
- Tap av potensiell fremtidig verdistigning.
- Konkursrisiko hos privat byggherre.

#### 4.4 PRIVATE BYGGER OG KOMMUNEN KJØPER ETTER FERDIGSTILLELSE (KJØPE)

Alternativet innebærer at privat byggherre finansierer og står for oppføring av det nye administrasjonsbygget. Kommunen kjøper et ferdig bygg og vil da eie og drifte bygget etter ferdigstillelse. Alternativet forutsettes realisert ved at kommunen utlyser en anbudskonkurranse for oppføring av administrasjonsbygg med klausul om at det ferdige bygget kjøpes av kommunen ved ferdigstillelse. Privat byggherre som tilbyr det beste prosjektet vinner konkurransen.

Privat byggherre hjemles rett til å bygge på tomten med klausul om at det nye administrasjonsbygget oppføres i henhold til funksjons- og kvalitetskrav fra kommunen.

Byggherren avgjør hvordan han velger å oppføre bygget; type entreprise, valg av leverandører, graden av styring og kontroll med oppførelse, bruk av egen kompetanse og ressurser etc. for å tilfredsstille vilkårene i kjøpsavtalen.

Kommunens rolle begrenses til å stille krav, kontraktsinngåelse med byggherren og endelig aksept av at det ferdigstilte administrasjonsbygget oppfyller forpliktelser i den inngåtte kjøpekontrakten.

##### 4.4.1 Alternativets årskostnad (LCC)

På samme måte som i leie-alternativet, vil effekter være avhengig av hvilken kostnad den private byggherren kan oppføre administrasjonsbygget for. Dette vil igjen avhenge av hvor fritt byggherren står til å velge løsninger og materialer for å oppfylle kravene fra kommunen. Til forskjell fra leie-alternativet, vil byggherren i dette tilfellet ikke ha incentiver til å optimalisere byggekostnader mot langsiktige FDV-kostnader, siden kommunen i dette tilfellet overtar bygget etter ferdigstillelse. Alternativet er derfor i det alt vesentligste identisk med tilfellet at kommunen selv er byggherre.

En vesentlig risiko ved prosjektet er kostnader knyttet til grunnarbeider og hvordan denne risikoen fordeles mellom kommunen og den private byggherren i avtalen. Gitt at risikoen overføres fullt ut til byggherren, er det grunn til å tro at denne vil sikre nedsiderisikoen for kostnadsoverskridelser så langt som mulig gjennom pristilbudet, og at kommunen gjennom dette vil måtte betale en ikke ubetydelig premie for å slippe grunnarbeidsrisikoen. Samtidig vil den private byggherren forventes å ha en rentekostnad (byggelånsrente) som er høyere enn kommunes lånerente, uten at dette vil være av vesentlig betydning.

Etter ferdigstillelser og kommunen overtar bygget, vil FDV-kostnader forutsetningsvis være de samme som i egenregi-alternativet.

##### 4.4.2 Effekten på lånegjeld og netto driftsresultat

Kommunen vil i dette tilfellet måtte finansiere bygget tilsvarende som om kommunen oppførte bygget selv. Forutsettes en kjøpesum på 92,8 mill. kroner, eller tilsvarende som om kommunen oppfører bygget selv, vil dette føres i balanseregnskapet som en eiendel og finansieres med et tilsvarende lån. Brutto lånegjeld øker med dette med 6,1 prosent til 1,5 ganger driftsinntektene i 2017, tilsvarende som for alternativet der kommunen er byggherre. Investeringen finansieres fullt ut med lån i investeringsregnskapet.

Driftsregnskapet belastes første året med FDV-kostnader på 1,5 mill. kroner og renter og avdragsutgifter på 5,1 mill. kroner, til sammen 5,7 mill. kroner, eller tilsvarende som for egenregi-alternativet.

#### 4.4.3 Fordeler og ulemper ved dette alternativet

Fordeler for kommunen ved denne løsningen er at:

- Redusert gjennomføringsrisiko ved overføring av risiko til privat byggherre.
- Redusert administrativ oppfølging av byggeprosess.
- Privat byggherre bidrar med kompetanse for gunstige løsninger som tilfredsstillende kravene til kommunen.

Ulemper for kommunen ved denne løsningen er at:

- Redusert kontroll med byggeprosessen
- Endringsmuligheter må forhandles med privat byggherre i en monopolsituasjon.
- Byggherren har ikke insentiver til å optimalisere byggekostnader mot FDV-kostnader utover kommunens kvalitets- og funksjonskrav.
- Kommunen tar risikoen for endringer i markedsverdien for bygget under oppføringsperioden, noe den ikke har i alternativ 1 eller 2.

#### 4.5 PRIVATE BYGGER OG KOMMUNEN LEIER MED RETT TIL Å KJØPE (OPSJON)

Alternativet er identisk med alternativet leie-alternativet, etter en anbudsprosess, men med tillegg for opsjon på kjøp. Kommunen leier de nye lokalene av privat byggherre etter ferdigstilling gjennom leieavtale inngått i forkant av byggeprosessen. Ved utløpet av leieperioden kan kommunen velge å utøve kjøpsopsjonen og med dette overta eierskap og drift av administrasjonsbygget etter leieperioden.

Byggherren forutsettes å kjøpe tomten av kommunen og KV25 med klausul om at det nye administrasjonsbygget oppføres i henhold til kommunens funksjons- og kvalitetskrav.

Byggherren avgjør hvordan han velger å oppføre bygget; type entreprise, valg av leverandører, graden av styring og kontroll med oppførelse, bruk av egen kompetanse og ressurser etc. for å tilfredsstillende vilkårene i leieavtalen.

Kommunens rolle begrenses til å stille krav og endelig aksept til at det ferdigstilte administrasjonsbygget oppfyller forpliktelser i den inngåtte leieavtalen. Ved utløp av leieavtalen må kommunen beslutte om kjøpsopsjonen skal utøves til avtalt pris. Ved avtaleinngåelse vil kommunen måtte betale en opsjonspremie for denne rettigheten til den private byggherren.

##### 4.5.1 Alternativets årskostnad (LCC)

I prinsippet blir dette det samme tilfellet som der privat byggherre oppfører bygget med kommunen som leietaker, inntil kommunen eventuelt overtar bygget.

Kommunen vil i utgangspunktet utløse kjøpsopsjonen dersom markedsverdien av bygget overstiger prisen som kommunen må betale på realiseringstidspunktet, eventuelt tillegg andre verdier som kommunen måtte tillegge et eierskap på dette tidspunktet.

Inntil en eventuell overtagelse, vil kommunen gjennom leieperioden ha en årskostnad for husleie på 4,1 mill. kroner eller kr 1 419,- per m<sup>2</sup> under forutsetning av at den private byggherren beregner en rente på 3,5 prosent. Etter en eventuell overtagelse, vil kommunes årskostnad avhenge av verdien som bygget kjøpes for og hvilke FDV- kostnader som da gjelder. Dersom kommunen overtar vil kommunen forutsetningsvis komme ut med lavere årskostnad etter overtagelse på grunn av lavere rentekrav.

##### 4.5.2 Effekten på lånegjeld

En kjøpsopsjon er en rett, men ikke en plikt, til å kjøpe administrasjonsbygget til en avtalt pris på et fremtidig tidspunkt. En kjøpsopsjon til markedspris vil isolert sett ikke innebære at avtalen vurderes som en finansiell lease forutsatt at leieavtalen i seg selv kan klassifiseres som en operasjonell lease, og vil da ikke påvirke brutto lånegjeld i kommunens regnskap før kjøpet faktisk skjer. En leieavtale med kjøpsopsjon til en pris lavere enn markedspris, vil klassifiseres som en finansiell lease og belaste kommunens brutto lånegjeld.

Når man inngår opsjonsavtalen, skal den prisen kommunen betaler for opsjonen i form av høyere leie eller andre betalingsformer nåverdiregnes og belastes driftsregnskapet i det året avtalen

inngå. Dersom kommunen velger å kjøpe administrasjonsbygget ved å utløse kjøpsopsjonen og finansierer dette ved å ta opp ekstern gjeld, vil lånegjeld belastes med prisen som er avtalt for overtagelse.

#### 4.5.3 Fordeler og ulemper ved dette alternativet

Fordeler for kommunen ved denne løsningen er at:

- Kommunen sikres mulighet for fremtidig eierskap
- Ellers som for leiealternativet og deretter eieralternativet

Ulemper for kommunen ved denne løsningen er at:

- Merkostnad i form av opsjonspremie som betales på avtaletidspunkt
- Ellers som for leiealternativet og deretter eieralternativet



## 5 VEDLEGG: EFFEKT AV MERVERDIAVGIFTEN

Kommuner er i relasjon til merverdiavgift underlagt to forskjellige regelverk.

For det første er kommunene ordinært merverdiavgiftspliktige etter merverdiavgiftsloven ved omsetning av merverdiavgiftspliktige varer og tjenester til andre. Dette medfører at kommuner vil ha fradragsrett for inngående merverdiavgift etter merverdiavgiftsloven kapittel 8 på anskaffelser til bruk i den merverdiavgiftspliktige virksomheten.

For det andre har kommuner rett til kompensasjon for merverdiavgift etter lov av 12. desember 2003 nr. 108 (kompensasjonsloven). En kommunes rett til kompensasjon omfatter som hovedregel merverdiavgift på alle varer og tjenester som anskaffes av kommunen. Rett til kompensasjon gjelder også merverdiavgift på kostnader til oppføring og drift av kommunal eiendom til bruk i kompensasjonsberettiget virksomhet. Formålet med kompensasjonsloven er først og fremst å skape avgiftsmessig nøytralitet mellom kommunal egenproduksjon og bruk av eksterne leverandører. For kommuner er kompensasjonsloven underordnet merverdiavgiftsloven ved at det ikke ytes kompensasjon når det foreligger rett til fradrag for merverdiavgift etter merverdiavgiftsloven.

Både merverdiavgiftsloven og kompensasjonsloven har regler om justering av inngående merverdiavgift ved endret bruk eller overdragelse av bygg, anlegg eller annen fast eiendom i en periode på ti år regnet fra og med året for anskaffelse, fremstillingen eller utførelsen. Disse justeringsreglene vil tre i kraft dersom total påløpt inngående merverdiavgift utgjør minst kr 100 000,-.

Salg og utleie av fast eiendom er i utgangspunktet ikke merverdiavgiftspliktig hverken for kommunen eller en privat byggherre, men utleier kan på visse vilkår frivillig registreres i Merverdiavgiftsregisteret. For en privat byggherre åpner en slik frivillig registrering for å kunne fradragsføre inngående avgift på kostnader til oppføring og drift av lokaler som leies ut dersom arealene brukes i virksomhet som er merverdiavgiftspliktig eller offentlig kompensasjonsberettiget.

Det nye adm. bygget vil i utgangspunktet betjene alle kommunens virksomheter og aktiviteter. I mva sammenheng kategoriseres kommunens virksomhet i tre aktiviteter:

- Avgiftspliktig virksomhet (eks. vann- og avløp, renovasjonstjenester).
- Kompensasjonsberettiget virksomhet (eks drift av bare- og ungdomsskoler).
- Ikke-avgiftspliktig virksomhet (eks utleie av idrettspark) i kommunen.

Kommune må holde oversikt på dette og utarbeide en fordelingsnøkkel for håndtering av inngående merverdiavgift.

Nedenfor har vi kort redegjort for hovedprinsipper for effekten av merverdiavgiften for de ulike alternativene slik de er beskrevet. Det understekes at avvik fra disse forutsetningene kan innebære endringer i effekten.

### **Alt. 1 Kommunen oppfører, eier og drifter det nye administrasjonsbygget.**

Merverdiavgift på oppførings- og driftskostnader må her behandles på følgende måte:

- Det vil foreligge løpende fradragsrett for inngående merverdiavgift etter merverdiavgiftsloven på anskaffelser som er til bruk i den merverdiavgiftspliktige virksomheten i kommunen. Dette vil omfatte merverdiavgift både på eksklusive arealer til slik bruk og en andel av merverdiavgiften knyttet til fellesarealer.
- Det vil foreligge løpende rett til kompensasjon av inngående merverdiavgift etter kompensasjonsloven på anskaffelser som er til bruk i den kompensasjonsberettigede virksomheten i kommunen. Dette vil omfatte merverdiavgift både på eksklusive arealer til slik bruk og en andel av merverdiavgiften knyttet til fellesarealer.
- Det vil ikke foreligge rett til fradrag eller kompensasjon for inngående merverdiavgift på anskaffelser som utelukkende er til bruk i virksomhet som hverken er merverdiavgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget, samt andel av fellesarealer som benyttes i slik virksomhet

Ovennevnte medfører at kommunen må lage nøkler for å dokumentere allokeringen av kostnader og merverdiavgift knyttet til de ulike bruksområdene. Justeringsreglene for inngående merverdiavgift i merverdiavgiftsloven og kompensasjonsloven vil gjelde i ti år fra og med ferdigstillelsesåret. Merverdiavgift på driftskostnader knyttet til bygget må fordeles i henhold til samme prinsipper.

### Alt 2. Privat byggherre oppfører bygget og kommune leier.

Reell utleie av fast eiendom faller som utgangspunkt utenfor merverdiavgiftslovens bestemmelser, men næringsdrivende utleier kan søke om frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret for slik utleie dersom den aktuelle eiendommen benyttes i virksomhet som er registrert etter merverdiavgiftsloven eller av kommune i kompensasjonsberettiget virksomhet. Den frivillige registreringen vil da omfatte arealer hvor leietakeren ville hatt rett til fradrag eller kompensasjon for merverdiavgift dersom brukeren selv hadde eid bygget eller anlegget. Merverdiavgiften på oppførings- og driftskostnader må da behandles på følgende måte hos utleier:

- Det vil foreligge full fradragsrett for inngående merverdiavgift på arealer som er omfattet av den frivillige registreringen, dvs. arealer der kommunen ville hatt rett til fullt eller delvis fradrag eller kompensasjon for merverdiavgift ved eget eie av bygget/anlegget. Det skal beregnes full utgående merverdiavgift på leie og felleskostnader knyttet til disse arealene
- Det vil ikke foreligge fradragsrett for inngående merverdiavgift på arealer som kommunen benytter til formål som ikke ville gitt rett til fradrag eller kompensasjon for merverdiavgift. Det skal ikke beregnes utgående merverdiavgift på leie og felleskostnader knyttet til disse arealene
- Justeringsreglene for inngående merverdiavgift i merverdiavgiftsloven vil gjelde i ti år fra og med ferdigstillelsesåret

Kommunen skal behandle merverdiavgift på leiekostnadene på følgende måte:

- Det vil foreligge full fradragsrett eller kompensasjonsrett for inngående merverdiavgift på leiekostnader på arealer som utelukkende er til bruk i merverdiavgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget virksomhet
- Det vil foreligge forholdsmessig fradragsrett for inngående merverdiavgift på leiekostnader på arealer som er til felles bruk innenfor og utenfor merverdiavgiftsloven utfra vurdering av antatt bruk
- For arealer som utelukkende benyttes til formål som hverken gir rett til fradrag eller kompensasjon av merverdiavgift skal utleier ikke beregne utgående merverdiavgift på leie og andel av felleskostnader, og det vil derfor ikke være noen merverdiavgift som det er aktuelt for kommunen å fradragsføre

### Alt 3. Privat byggherre oppfører bygget og kommunen kjøper bygget ved ferdigstillelse.

Omsetning av fast eiendom faller utenfor merverdiavgiftslovens bestemmelser, og det er heller ikke anledning til å søke om frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret for slik virksomhet.

For byggherren blir konsekvensen av dette at det ikke vil foreligge fradrags- eller kompensasjonsrett for inngående merverdiavgift på oppføringskostnadene, og at det heller ikke skal oppkreves utgående merverdiavgift på salgsvederlaget for eiendommen.

Ved overdragelsen av eiendommen kan selger i henhold til merverdiavgiftsloven utstede en justeringsoppstilling med forskriftsmessig innhold som vil sette kommunen i stand til å kreve justering av den inngående merverdiavgiften som har påløpt hos byggherren. Slik justering kan foretas i henhold til merverdiavgiftsloven for bruk i merverdiavgiftspliktig virksomhet og i henhold til merverdiavgiftskompensasjonsloven for bruk i kompensasjonsberettiget virksomhet. Det må utarbeides skriftlig dokumentasjon for slike justeringsbeløp. Tilbakebetalingen av den inngående merverdiavgiften vil i dette tilfellet skje over justeringsperioden på ti år, hvilke innebærer en likviditetsmessig ulempe. Dette vurderes å ikke være av vesentlig betydning.

**Alt 4. Privat byggherre oppfører bygget som kommunen leier med opsjon på kjøp.**

Også i dette tilfellet vil det kunne sees bort fra merverdiavgiften, under forutsetning av at leieforholdet strekker seg over minimum 10 år, jf. Alt. 2 ovenfor. Det forutsettes her at det foreligger en reell utleie. I tilfelle vilkårene i kontrakten er slik at det er overveidende sannsynlig at kommunen vil overta bygget etter endt leieperiode, er det risiko for at avgiftsmyndighetene vil anse transaksjonen som salg av fast eiendom på avbetaling. Avgiftsbehandlingen skal da i tilfelle skje som angitt under Alt. 3 ovenfor.

## KONTAKT

MORTEN THUVE

Partner

m: +47 91647115  
e: Morten.Thuve@bdo.no

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar i henhold til garanti, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA. Medlem av Den Norske Revisorforening.

Leveransen er utarbeidet for oppdragsgiver, og dekker kun de formål som med denne er avtalt. All annen bruk og distribusjon skjer for oppdragsgivers regning og risiko. BDO AS eller BDO Advokater AS vil ikke kunne gjøres ansvarlig overfor en tredjepart.