

MØTEINNKALLING

Formannskap

Dato: 09.02.2016 kl. 9:00
Sted: Kommunestyresalen
Arkivsak: 14/00582
Arkivkode:

Mulige forfall meldes snarest til ordføreren.
Dag.sigurd.brustind@ibestad.kommune.no

SAKSKART			Side
Saker til behandling			
9/16	15/00201-8	Kommunalt næringsfond 2015 - tildeling mineralprosjektet	2
10/16	15/00477-3	Søknad om tillatelse til tiltak - Raymond Johnsen - gbnr 99/24	4
11/16	16/00028-1	Saksfremlegg. Vedtak om nytt prosjekt.	6
12/16	14/00253-62	Innbyggerinnvolvering vedrørende kommunereformen	9
13/16	15/00316-4	Bredbånd til rene hyttefelt	12
14/16	14/00157-31	Framtidig omsorg - bygging/ombygging sykehjem og omsorgsboliger med heldøgnbemanning	14
15/16	12/00962-24	Garanti/Styrke egenkapital Ibestad Eiendom AS	21
16/16	16/00017-3	Styrings-, drøftings- og orienteringssaker - Formannskapsmøte 09.02.2016	25

Hamnvik, 02.02.2016

Dag Sigurd Brustind
ordfører

Saker til behandling

9/16 Kommunalt næringsfond 2015 - tildeling mineralprosjektet

Arkivsak-dok. 15/00201-8
Arkivkode. B
Saksbehandler Ole Eivind Pedersen-Dyrstad

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskap	09.02.2016	9/16

Forslag til vedtak/innstilling:

Formannskapet bevilger kr. 400 000,- fra Kommunalt næringsfond 2015, samt godkjenner at restmidlene til «Omstillingsfondet 2014» godskrives Mineralprosjektet med inntil kr. 137 000,-

1. Tilskuddene må brukes innen 1 år fra tilsagnsdato. Tilskudd som ikke er disponert innen 1 år faller automatisk bort.
2. Tilskuddet vil ikke bli utbetalt før det foreligger bekreftelse på at investeringen som gir tilskudd er gjennomført.
3. Skatteattest uten restanser skal forelegges før utbetaling.
4. Totalt offentlig tilskudd sjekkes ut før utbetaling.

Vedlegg:

1. Søknad
2. Revisorgodkjent regnskap pr. 31. juni 2015
3. Prosjekt- og kostnadsrapport
4. Regnskapsoppsett 31.12.2015

Kort beskrivelse av saken

Ferdigstillelse av undersøkelses-fasen vedrørende Mineralprosjektet på Breivoll – saken ble utsatt ved den ordinære behandlingen av Formannskapet i 15. desember 2015 (sak 127/15)

Fakta i saken

Arkivsak	13/00136
Prosjektnavn	Mineraler Rolla
Prosjekteier	Ibestad kommune
Søknadsbeløp	537 000
Innvilgetbeløp	
Støttegrunnlagbeløp	4 125 000
StøtteTidligere	Ja
Hvilken støtte	KNF 2013 og KNF 2014

Vurdering:

Det anbefales at 400 000 kr fra ordinært næringsfond kan benyttes og at eventuelle restmidler fra omstillingsfondet kan godskrives Mineralprosjektet

Bevilgningen fra Næringsfondet 2015/ Omstillingsfond skal dekke merkostnader i Mineralprosjektet etter 20. juni 2015 samt påløpte administrasjonskostnader som kommunen hatt.

Helse og miljø: Ikke vurdert

Personell: Ikke vurdert

Økonomi: Ikke vurdert

Rådmannens konklusjon:

Rådmannen tilrår at Formannskapet bevilger kr. 400 000,- fra Kommunalt næringsfond 2015, samt godkjenner at restmidlene til omstillingsfondet godskrives Mineralprosjektet med inntil kr. 137 000,-

Vedlegg til sak



Soknad-2015-0017.p
df



Revisorrap_Mineral.p
df



AKKUMULERT
KOSTNADOVERSLAG



Regnskapsoppsett
31.12.2015.pdf

Søknad

Søknadsnr. 2015-0017 Søknadsår 2015 Arkivsak 13/00136
 Støtteordning Kommunalt næringsfond
 Prosjektnavn Mineraler Rolla

Kort beskrivelse

Undersøke mineralforekomster

Prosjektbeskrivelse

Kontaktopplysninger

Funksjon	Navn	Adresse/poststed	Mobil
Søker / Prosjekteier	Ibestad kommune Org.nr:959469792	- 9450 HAMNVIK	-
Kontakt- person	-	-	-
Prosjekt- leder	Ibestad kommune	- 9450 HAMNVIK	-

Mottatt offentlig støtte tidligere: Nei

Spesifikasjon

Bakgrunn

Prosjekt mål

Forankring

Prosjektorganisering

Samarbeidspartnere

Aktiviteter

Målgrupper

Resultat**Effekter****Tids- og kostnadsplan****Tidsplan****Kostnadsplan**

Tittel	2015	2016	2017	2018	2019	SUM
Totale kostnader	4 125 000					4 125 000
Sum kostnad	4 125 000					4 125 000

Finansieringsplan

Tittel	2015	2016	2017	2018	2019	SUM
Kommunalt næringsfond						
2015	537 000					537 000
Tidligere finansiering	1 545 000					1 545 000
Troms fylkeskommune	2 043 000					2 043 000
Sum finansiering	4 125 000					4 125 000

Geografi

1917-lbestad

Vedleggliste

Dokumentnavn	Filstørrelse	Dato

Sak 9/16 - v2 13/00136 - 59

Sør-Troms kommunerevisjon IKS

Skånland/Gratangen/Ibestad/Lavangen/Salangen/Bardu/Dyrøy

Kontorsted Evenskjer

Saksbehandler

Vår dato

29-06-2015

Deres dato

Vår referanse

1917/15/0072

Deres referanse

1 av 1

Til

Kopi til

Troms Fylkeskommune
Næringsetaten

IBESTAD KOMMUNE	
Avd.	Sum R.F.
30 JUNI 2015	
Sak nr. 15/00188	Dok. nr. 1
Ark. kode:	

TILSKUDD OVER REGIONALE UTVIKLINGSMIDER (RUP) 551.60 TIL PROSJEKTET MINERALER IBESTAD FOR 2013-2015 – IBESTAD KOMMUNE – REVISORS UTTALELSE

Vi har gjennomført de kontrollhandlinger som er avtalt med dere og listet opp nedenfor. Vårt oppdrag er utført i samsvar med ISRS 4400 – Avtalte kontrollhandlinger. Handlingene er utført for å kunne bistå dere i vurderingen av riktigheten av regnskapet for prosjektet, slik at dette samsvarer med bestemmelsene i tilsagnsbrev av 03.06.2013, jf. brev av 13.12.2013 og 27.01.2015.

Den samlede totalsum for prosjektet pr 25.06.2015 er på kr 4.006.977.

Vi har kontrollert:

- timepris og antall timer
- interne og eksterne kostnader
- at kostnader er påløpt innenfor prosjektperioden angitt i tilsagnet
- at eventuelle avvik fra godkjent kostnadsoverslag og finansieringsplan er kommentert

Vi har på stikkprøvebasis kontrollert at utgiftene er tilfredsstillende dokumentert

Vi har ved våre kontrollhandlinger registrert følgende forhold som det må tas hensyn til:

- *prosjektregnskapet er kun bokført etter KOSTRA-arter, og ikke i tillegg etter postene i kostnadsoverslaget, noe som ikke gjør det mulig å kommentere eventuell avvik mellom kostnadsoverslag og regnskap.*

Vårt arbeid avdekket ingen vesentlige feil eller avvik med unntak av det som er anmerket ovenfor.

Siden de ovenstående kontrollhandlinger verken utgjør revisjon eller begrenset revisjon i samsvar med revisjonsstandardene, gir vi ikke uttrykk for noen sikkerhet for at informasjonen ikke inneholder vesentlige feil. Dersom vi hadde utført tillegghandlinger eller hadde gjennomført revisjon eller begrenset revisjon i samsvar med revisjonsstandardene, kunne andre forhold ha kommet til vår kunnskap og blitt rapportert til dere.

Vår uttalelse er utelukkende utarbeidet for det formål som er beskrevet i første avsnitt, og skal ikke brukes til noe annet formål. Uttalelsen er beregnet på næringsetaten i Troms fylkeskommune.

Finn Roar Sørensen
revisjonssjef

Postadresse

Sør-Troms kommunerevisjon IKS
Postboks 139
9439 Evenskjer

Besøksadresse

Rådhuset, 9440 Evenskjer
E-postadresse
tkd2@skanland.kommune.no

Telefon

77 08 95 30

Mobil

913 18 153

Telefaks

77 08 95 32

Bankkonto

4760 16 52184

Foretningsregisteret

886 767 862

Kontoradresse Sjøvegan

Po boks 77, 9355 Sjøvegan

Mineralprosjekt Ibestad

Tekst	kostraart	år 2013	år 2014	år 2015	Total sum
Div utgifter	115-190		58 907	25556	84 463
Lønn	010-099	28 550	0	0	28 550
Grunnundersøkelse	100-239	1 641 423	0	0	1 641 423
Konsulenttjenester	270-279	753 354	1 062 716	436471	2 252 541
Sum pr.år		2 423 327	1 121 623	462027	4 006 977

Sak 9/16 - v3

Statusrapportering for Sluttutbetaling

Oppsummering av aktiviteter og fremdrift/tid

Viser til tidligere korrespondans og søknader med endelig utsettelse av prosjektets avslutning innen 30.06.2015. En komplett prosjektrapport ble oversendt per e-post i dag, den 25.06.2015. Prosjektleder har tilbudt å kunne holde en orientering for dere i fylkeskommunen.

Hvordan har aktivitetene bidratt til å nå prosjektets mål/delmål?

Aktivitetene har ført til en konklusjon som viser at det finnes betydelige mengder økonomisk interessant kalkspatmarmor på Rolla i Ibestad kommune. Området som er undersøkt representerer en liten del av Rolla selv om det dekker ca. 5 km². Deler av forekomstene er grovt beregnet å inneholde minimum 400 millioner tonn med kalkstein av økonomisk interesse.

Hvilke effekter/ringvirkninger kan i dag ses av prosjektets gjennomførte aktiviteter?

Det er anbefalt at det arbeides videre med prosjektet om kommune og grunneiere blir enige om å forsøke å få på plass bergindustri. Dette vil også kreve en konsekvensutredning.

Hvilke forventninger finnes til fremtidige resultater fra prosjektet?

Skulle det komme på plass en bergindustri med utgangspunkt i det som er utført så langt så vil det kunne få betydelige positive konsekvenser for Ibestad kommune og dens innbyggere.

Hvordan har prosjektet målt egne resultater? (tallgrunnlag, undersøkelser etc.)

Hele det aktuelle området ble geologisk kartlagt. Totalt ble det boret i overkant av 2200 meter. Tallgrunnlaget for resultatet er basert på analyser av borekjerner med en samlet lengde på 916 meter. Samlet prøvevekt var på ca. 1,5 tonn når det ble sendt til laboratoriet i Sverige. Analysene var meget oppmuntrende. I etterkant ble det gjennomført et eget prosjekt av prosjektleder i samarbeid med Norges Geologiske Undersøkelse hvor det ble gjort omfattende mineralogiske studier av 17 enkeltprøver fra borekjernene. Konklusjonen og anbefaling fra prosjektleder om videreføring er basert på alle disse resultatene.

Har prosjektet vært tilknyttet andre prosjekt/aktiviteter el. med samme målsetting/virkeområde?

Nei.

Vil arbeidet fortsette selv om prosjektet er avsluttet, f.eks. i form av ny fase, nytt prosjekt el.?

Det er anbefalt en videreføring av prosjektet med tanke på konsekvensutredning og mulig fremtidig gruvedrift.

Viktige erfaringer fra prosjektarbeidet, positive og negative.

Det er ingen negative erfaringer fra prosjektarbeidet.

Merknader til rapporten

Rapporten er et faglig solid dokument med viktig oppsummering av det utførte arbeidet og resultatene fra dette. Kommunen har også fått viktig referanselitteratur og vedlegg som kan bli av betydning under fremtidig kontakt med investorer.

Merknader til kostnader og finansiering

Den samlede totalkostnaden for prosjektet er NOK 4.006.979 på et samlet budsjett eks mva på 4.000.000. Dette må vi anse som et meget godt resultat.

Kostnadsrapportering eks mva til TFK

Tittel	Ny kostnad	Godkjent	Akkumulert	Rest
3D modell		80 000	80 000	0
Administrasjon og prosjektledelse		640 000	641 000	-1 000
Analyser borkaks og andre prøver		80 000	80 000	0
Analyser borkjerner		240 000	244 000	-4 000
Borkaks prøvetaking		200 000	200 000	0
Detaljert kjernelogging (NGU Løkken)		120 000	120 000	0
Ekstraavgifter transport borutstyr		40 000	40 000	0
Geologisk feltoppfølgning, kjerneboring		200 000	200 000	0
Geologisk kartlegging		240 000	240 000	0
Kjerneboring		1 760 000	1 760 000	0
Mineralogi, SEM basert		120 000	120 000	0
Næringsrettet promotering av resultater		80 000	80 000	0
Sammenstilling, rapportering		160 000	161 979	-1 979
Splitting av kjerner		40 000	40 000	0
SUM KOSTNADER		4 000 000	4 006 979	-6 979

Sak 9/16 - v4

Mineralprosjektet – Nytt regnskapsoppsett pr. 31.12.2015, eks mva:

Kostnader:	Akkumulert	Budsjett	Avvik
3D modell		80 000	
Administrasjon og prosjektledelse		640 000	
Analyser borkaks og andre prøver		80 000	
Analyser borkjerner		240 000	
Borkaks prøvetaking		200 000	
Detaljert kjernelogging (NGU Løkken)		120 000	
Ekstraavgifter transport borutstyr		40 000	
Geologisk feltoppfølging, kjerneboring		200 000	
Geologisk kartlegging		240 000	
Kjerneboring		1 760 000	
Mineralogi, SEM basert		120 000	
Næringsrettet promotering av resultater		80 000	
Sammenstilling, rapportering		160 000	
Splitting av kjerner		40 000	
Div utgifter	84 463		
lønn	28 550		
Grunnundersøkelse	1 641 423		
konsulenttjenester	2 252 541		
Delsum (godkjent rev. 26.06.2015)*	4 006 977	4 000 000	6 977
Sluttutbetalinger, konsulenttjenester 2015	119 544	0	119 544
SUM KOSTNADER	4 126 521	4 000 000	126 521

*Regnskap fra Perry K

Finansiering:			
Kommunalt næringsfond - Tilskudd 2013-2014	1 544 953	1 300 000	244 953
Kommunal egeninnsats		200 000	-200 000
Regionale utviklingsmidler (RUP)	0	500 000	-500 000
Troms Fylkeskommune - tilskudd	2 042 967	2 000 000	42 967
Kommunalt næringsfond - Tilskudd 2015	538 601		538 601
SUM FINANSIERING	4 126 521	4 000 000	126 521

Kostnadsrapport pr. år

Tekst	Kostrart	År 2013	År 2014	Sluttsum 2015	Total Sluttsum
Div utgifter	115-190		58 907	25 556	84 463
lønn	010-099	28 550	0		28 550
Grunnundersøkelse	100-239	1 641 423	0		1 641 423
konsulenttjenester	270-279	753 354	1 062 716	556 015	2 372 085
sum pr.år		2 423 327	1 121 623	581 571	4 126 521

10/16 Søknad om tillatelse til tiltak - Raymond Johnsen - gbnr 99/24

Arkivsak-dok. 15/00477-3
Arkivkode. 99/24
Saksbehandler Linn-Iren Sande

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskap	09.02.2016	10/16

Forslag til vedtak/innstilling:

Formannskapet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å dispensere fra § 1-8 for oppføring av naust i strandsonen i hht. søknad datert 14.12.2015 på eiendom gnr 99 bnr 24.

Vedlegg:

Søknad med situasjonsplan, tegning og nabovarsel
Kart over eiendommen
Merknad fra eiere av eiendom 99/31 og 99/93, samt svar fra PNU
Målsatt kart over tiltaket

Kort beskrivelse av saken

Raymond Johnsen har i søknad av 14.12.2015 søkt om bygging av naust på eiendom gnr 99 bnr 24, i Selvågen på Nord-Rollnes.

Fakta i saken

Det er tidligere gitt mange dispensasjoner fra strandloven når det gjelder bygging av naust. Dette kan forsvares ut fra den lange tradisjonen vi har i landsdelen når det gjelder retten til fiske for eget bruk. I tillegg gir plan- og bygningsloven anledning til dette gjennom § 19-2 og § 1-8 som omhandler dispensasjoner og strandsoneloven.

Vurdering

Lovbehandling: Plan- og bygningsloven
Type søknad: Søknad om dispensasjon
Ansvarlig søker: Raymond Johnsen

Raymond Johnsen søker om tillatelse til oppføring av naust på eiendommen gnr 99 bnr 24 i Selvågen på Nord-Rollnes. Eiendommen ligger ved sjøen og består i dag av et naust på 40 m², eid av Jermund Johansen. Avstanden mellom naustene er 2 m og avstanden til nabogrense er 5 m. I dag går det en traktorvei til eiendom 99/24. Denne må flyttes noen meter for å få plass til naustet.

Dispensasjon fra 100-metersbeltet skal behandles politisk. Naustet er planlagt med en størrelse på 40 m², slik at naustet blir identisk med eksisterende naust. Det er imidlertid kommet inn merknad fra eiere av eiendom 99/31 og 99/93 hvor det er ønskelig at størrelse på tiltenkte naust reduseres slik at eksisterende traktorvei forblir slik den er i dag. Da traktorveien kun skal flyttes på eiendom 99/24 ansees ikke de øvrige eiendommene å være direkte berørt av dette tiltaket. Rent estetisk

vil det beste være at naustene er identiske og står på linje med hverandre. Forholdene rundt merknadene er klarert ved telefonsamtale mellom eiere av 99/31, 99/93 og seksjonsleder PNU.

Fylkesmannen har i rundskriv datert 05.03.2007 nevnt at tradisjonelle uisolerte naust, tiltak som ikke berører nasjonale interesser, og som ikke er innenfor de sektorer Fylkesmannen har ansvar for, kan kommunen gi dispensasjon til naustbygging uten å innhente tillatelse fra Fylkesmannen. Dispensasjonen behandles etter planbestemmelsen § 1-8 (forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag) og § 19-2 (dispensasjonsvedtak). For å gi dispensasjon må det gjøres en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Helse og miljø

Ingen konsekvens

Personell

Ingen konsekvens

Økonomi

Ingen konsekvens

Rådmannens konklusjon

Rådmannen mener at tradisjonelt sett har oppføring av naust sin naturlighet i strandsonen. Tiltaket vil ikke være til vesentlig hinder for den frie ferdselen i strandsonen. Dispensasjon for oppføring av naust på eiendom gnr 99 bnr 24 anbefales imøtekommet.

Vedlegg til sak



Kart 99_24.pdf



Målsatt kart.pdf

Sak 10/16 - V1

Sonja Johansen

Fra: Raymond Johnsen <Raymond.Johnsen@sjofartsdir.no>
Sendt: 14. desember 2015 12:47
Til: Postmottak Epost
Emne: Raymond Johnsen - Byggesøknad Naust
Vedlegg: 20151214124136044.pdf

God dag,

Oversender byggesøknad for naust som planlegges oppsatt på nausttomt til eiendommen 99/24 i Selvågen på Nord Rollnes.

Eksisterende naust på eiendommen tilhører Jermund Johansen og ikke undertegnede som er eier av 99/24

Ber dere ta kontakt med undertegnede snarest hvis det skulle foreligge uklare opplysninger eller om dere trenger ytterligere informasjon.

Håper på snarlig positivt svar.

Vennlig hilsen

Raymond Johnsen
Bygdaveien 1044
9450 Hamnvik

e-post : raj@sdir.no
Telefon : 95439007

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

Pbl § 20-4 og SAK kap. 3

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan? Ja Nei

Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet? Ja Nei

Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja Nei

Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tillatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder									
Elendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune		
	99	24					Ibestad		
	Adresse				Postnr.	Poststed			
	Bygdaveien 1094				9450	Hamnvik			
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3								
	<input type="checkbox"/>	Tilbygg < 50 m ²		<input checked="" type="checkbox"/>	Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ²		<input type="checkbox"/>	Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)	
	<input type="checkbox"/>	Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-2 bokstav b) og SAK10 § 3-2							
	<input type="checkbox"/>	Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)							
	<input type="checkbox"/>	Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet)							
<input type="checkbox"/>	Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1								
<input type="checkbox"/>	Oppretting/ending av matrikkelenhet	<input type="checkbox"/>	Grunn-eiendom	<input type="checkbox"/>	Anleggs-eiendom	<input type="checkbox"/>	Festegrunn over 10 år	<input type="checkbox"/>	Arealoverføring
<input type="checkbox"/>	Annet:								
	Planlagt bruk/formål			Beskriv					
				Naust					

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input type="checkbox"/>	Arealdel av kommuneplan		<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan		<input type="checkbox"/>
	Navn på plan						
	Ingen kjente						
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
	40	40	80	40	40	80	502,9
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttling. Viledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen						
	Gammelt naust er på 40m ² nytt naust er på 40m ²						
	Begge naustene er da på tilsammen 80m ²						
	Det skulle være rikelig med plass på tomten til to naust av denne størrelse.						

Plassering				
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert			
Plassering av tiltaket	Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert			
Avstand	Minste avstand til nabogrense	5	m	
	Minste avstand til annen bygning	2	m	
	Minste avstand til midten av vei	-	m	Dette skal vises på situasjonsplanen

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng
	<i>Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut dersom søknaden gjelder driftsbygning i landbruket eller midlertidige tiltak</i>	
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk* * Beskriv <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann* <input checked="" type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann*	Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	1 -	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	2 -	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	3 -	<input type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	4 -	<input checked="" type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn Raymond Johnsen	Telefon (dagtid) 95439007	Mobiltelefon 95439007
Adresse Bygdaveien 1044	Postnr. 9450	Poststed Hamnvik
Dato 13.12.15	Underskrift 	E-post raj@sdir.no
Gjentas med blokkbokstaver RAYMOND JOHNSEN		Eventuelt organisasjonsnr.

vedl 1

Vedlegg C -	Side 1 - av
----------------	----------------



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	99	24					IBESTAD
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Bygdaveien 1094				9450	Hamnvik	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
99	31 og 93			Johan Sørensen			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Bygdaveien 1074				Grønliveien 84			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
9450	Hamnvik			1782	Halden		Denne del klistres på kvittering RA 0123 3292 9NO
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
99	32			Mary-Anne Svilaas			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Bygdaveien 1067				Baneveien 10			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
9450	Hamnvik			3612	Kongsberg		Denne del klistres på kvittering RA 0123 3294 6NO
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

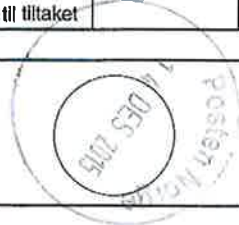
Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
99	25			Jermund Johansen			
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Bygdaveien 1086				Bygdaveien 1086			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
9450	Hamnvik			9450	Hamnvik		Denne del klistres på kvittering RA 0123 3293 2NO
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			Dato sendt e-post
Adresse				Adresse			Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 3 Sign. [Signature]

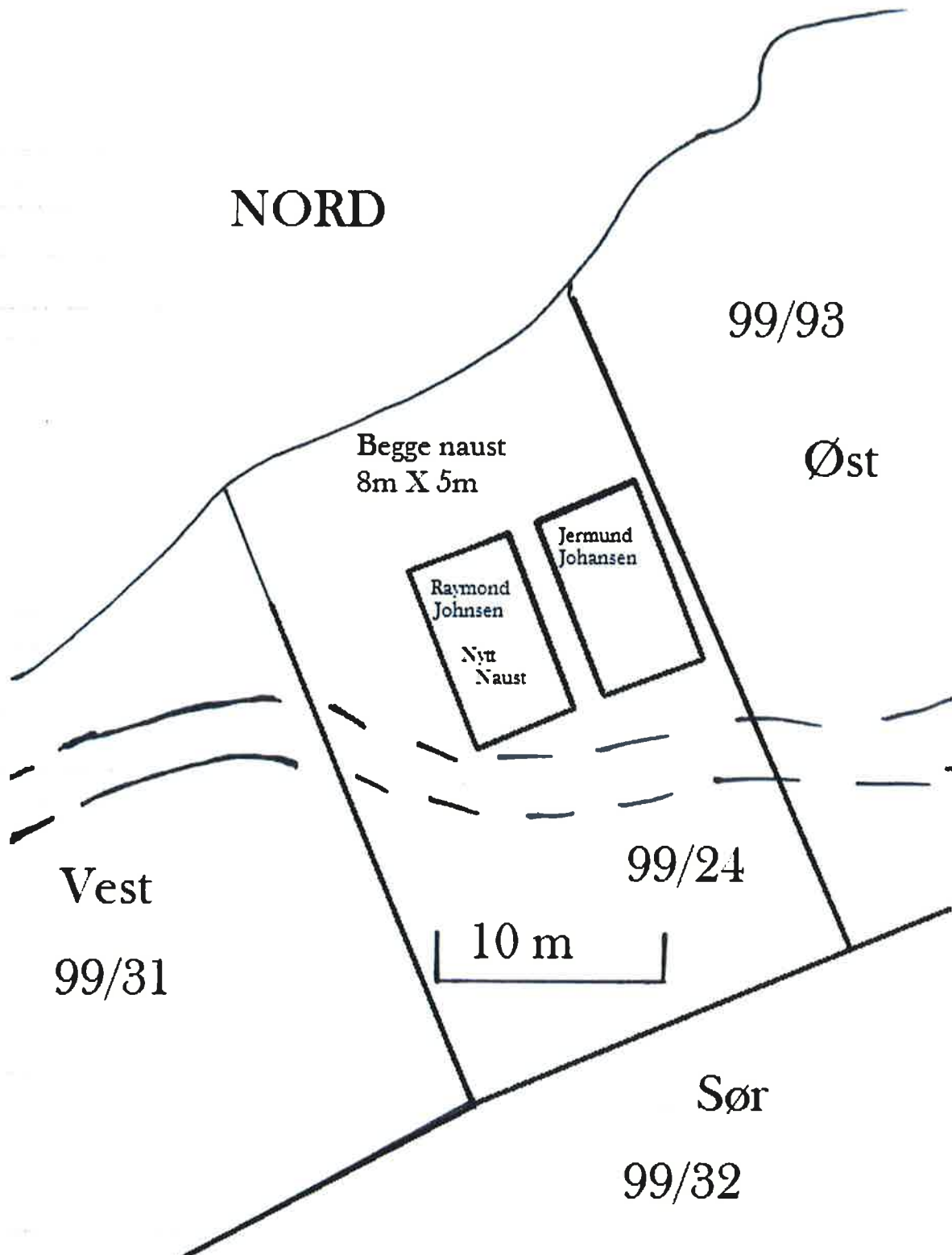


Nausttomt til eiendom 99/24 sørøst i Selvågen.

Eksisterende naust tilhørende Jermund Johansen er 5m bredt, 8m langt og 3.4m høyt til møne.

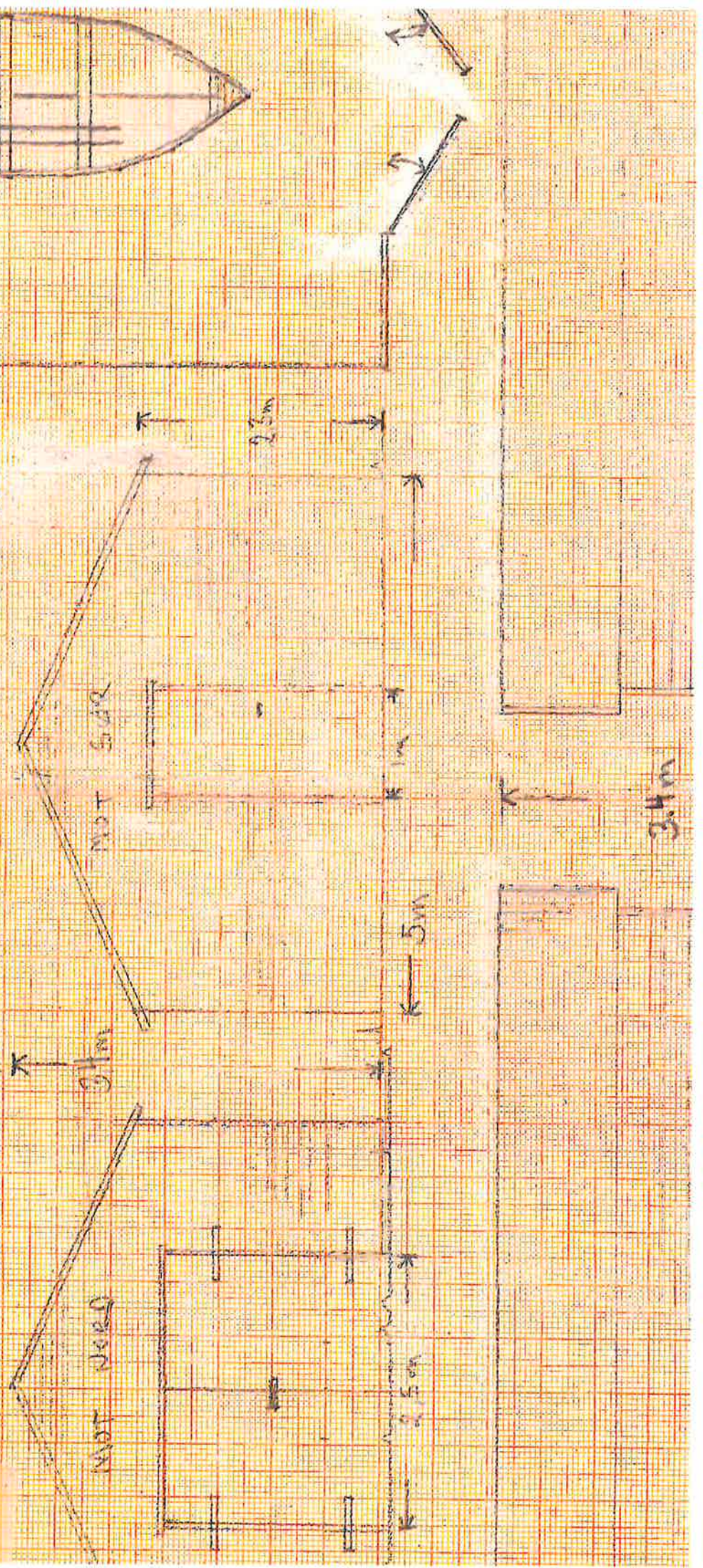
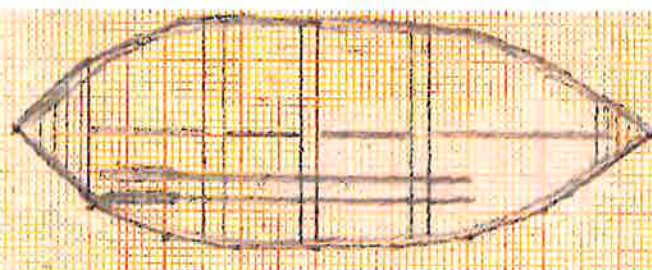
Nytt Naust tilhørende Raymond Johnsen settes opp vest av eksisterende Naust. Dette naustet blir identisk i utførelse som eksisterende naust.

Eksisterende traktorvei fra eiendommen 99/31 til 99/93 legges bak nytt naust.



NIST TUNG SPKIST I
 SVÄNGEN 5m x 8m
 3.4m mjonedypde

ENLISK MED EXISTERENDE NAST



Vedlegg nr.
C - 4



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:						
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
99	24			Bygdaveien 1094	9450	Hamnvik
Eier/fester				Kommune		
Raymond Johnsen				Ibestad		

Det varsles herved om						
<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving			
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring			
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet			
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19						
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -		

Arealdisponering		
Søtt kryss for gjeldende plan		
<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
Navn på plan		
Ingen kjent		

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
Bygging av naust på nausttomt sørøst i Selvågen ved siden av eksisterende naust tilhørende Jermund Johansen. Nytt naust vil ha lik størrelse, fasong, fasade og høyde som naustet til Johansen. 40 m ²
Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver			
Raymond Johnsen			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Raymond Johnsen	raj@sdir.no	95439007	95439007
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):			
-			

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Raymond Johnsen	Bygdaveien 1044
Postnr. Poststed	E-post
9450 Hamnvik	raj@sdir.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	2	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q		<input checked="" type="checkbox"/>

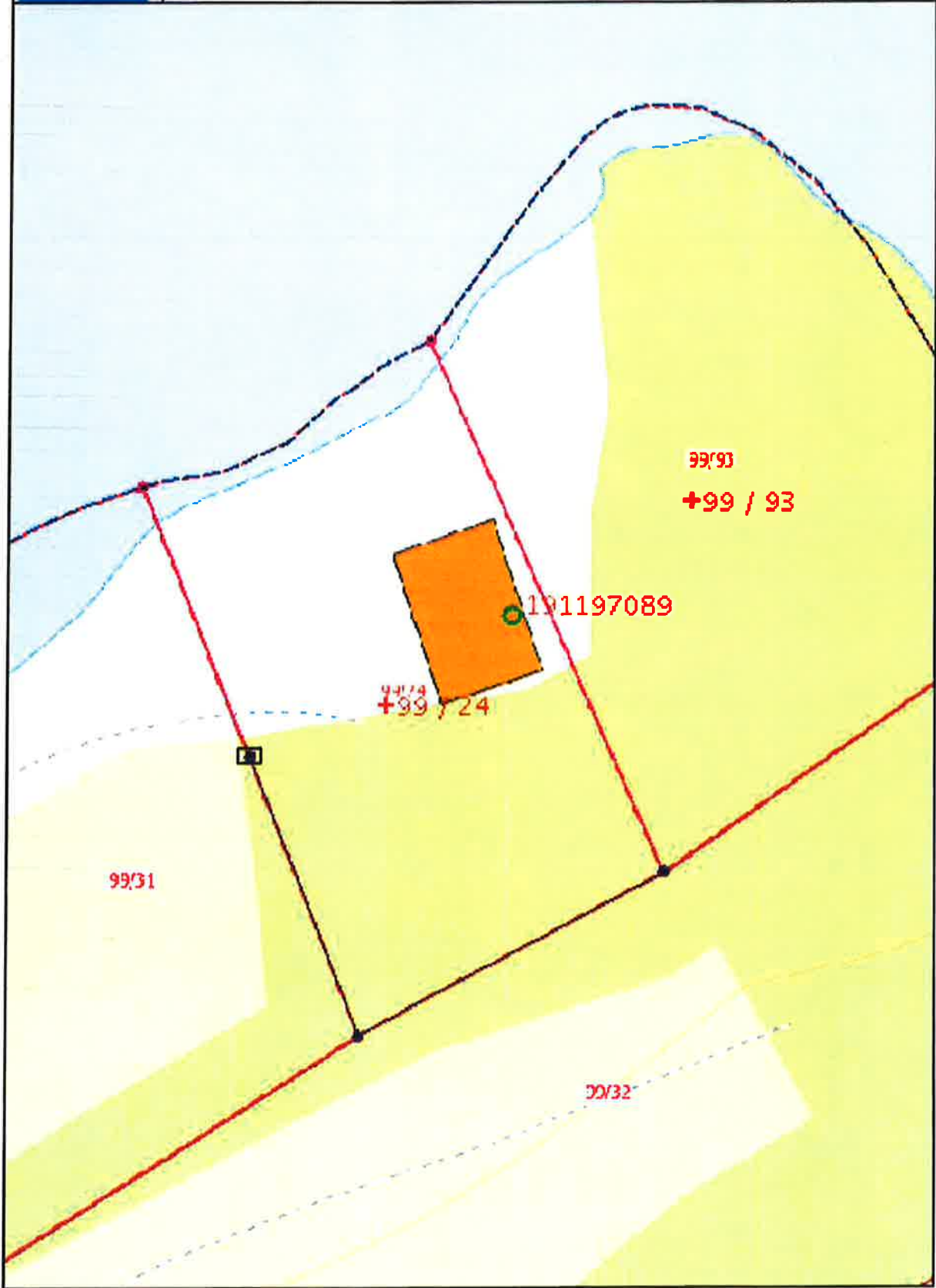
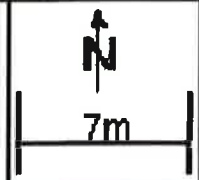
Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Rollnes	13.12.2015	
		Gjentas med blokkbokstaver RAYMOND JOHNSEN

SAC 10/16 - v2



Kartutskrift

Målestokk 1:300



SARK 10/16 - V3

Fra: Trond Hanssen
Sendt: 25. januar 2016 11:45
Til: 'Asbjorn.Sorensen@kongsberg.com'
Kopi: rolla9450@gmail.com; Linn-Iren Sande
Emne: SV: SV: Bygging av naust på eiendom gnr./bnr.: 99/24
Vedlegg: 0360_001.pdf

Heisann,

Som opplyst i tidligere mail fra Linn-Iren under, så er kommunens oppgave å påse at tiltaket er i henhold til lovverket.

Diskusjonen som vedrørende kjøretrase er av en sivilrettslig art og således kommunen uvedkommende. Men om du har dokumentasjon over en tinglyst rettighet til kjøretrase over eiendommen gbnr 99/24 til eiendommen 99/93 bes denne oversendt kommunen snarest. Denne vil bli hensyntatt i saksutredningen.

Vi har vært en tur på plassen og sett på de gjeldende forhold for bedre å kunne danne oss et bilde om hvordan tiltaket vil påvirke din tilgang til gbnr 99/93.

Det vi så var at det er plass til et naust av den størrelse som er omsøkt, og at ved en tilpasning av kjøretraseen til gbnr 99/93 vil tilgangen til denne parsellen ikke bli vesentlig forringet slik at dette vil gi grunnlag til avslag på søknaden.

Når det gjelder målsatt situasjonsplan, så er det korrekt at denne skal angi plassering og mål på bygning og avstander til annet bygg samt til grenser. Vi har mottatt ny situasjonsplan fra tiltakshaver som ligger vedlagt her. Denne er akseptert som tilstrekkelig fra kommunens side.

Vi tar sikte på å saksbehandle saken i løpet av forholdsvis kort tid, og en felles befaring må i så fall skje etter innkalling fra kommunen når vi finner det formålstjenlig for vår behandling. Jeg kan imidlertid ikke se at en slik befaring vil endre kommunens standpunkt jfr. det som er sagt ovenfor.

Med vennlig hilsen

Trond Hanssen
Seksjonsleder
Plan, næring & utvikling
[Ibestad kommune](#)

Telefon: +47 91 73 61 67
Sentralbord: +47 77 09 90 00

Tenk miljø - spar papir. Trenger du å skrive ut denne e-posten?

Fra: Asbjorn.Sorensen@kongsberg.com [mailto:Asbjorn.Sorensen@kongsberg.com]
Sendt: 8. januar 2016 12:11
Til: Linn-Iren Sande
Kopi: rolla9450@gmail.com; Trond Hanssen
Emne: RE: SV: Bygging av naust på eiendom gnr./bnr.: 99/24

Hei !

Som en felles befarung vil bekrefte vil en se at det ikke er mulig å komme seg til 99/93 uten å måtte krysse 99/24. Det kan også nevnes at nevnte traktorvei har all sin tid gått over denne eiendom av den enkle grunn at det ikke er mulig å få adkomst på andre måter enn å måtte krysse 99/24.

Så må jeg få si at vi synes jo det er svært så merkelig at når en ønsker å bygge et naust på tomten sin (som er helt legalt), så skal faktisk eksisterende rettigheter måtte vike, rettigheter som ikke har vært bestridet og som har eksistert lenge før både Raymond Johnsen og undertegnede kom til verden. Men hvis tiltakssøker ønsker å skape ufred og krangel så vær så god, så er han godt i gang allerede. Vi trodde faktisk at dette skulle kunne løse seg under normale forhold.

Krav: vi forlanger en detaljert målsatt skisse med hvor naust skal ligge på tomt 99/24 og med avstandsmål til nabotomt 99/31 og 99/93, ikke bare at en får beskjed om at de påsatte mål eksisterer innenfor lovverket. Det er helt normalt i alle andre kommuner at naboer får nabovarsel hvor bygning er målsatt helt presist.

Videre forlanger vi en felles befarung før avgjørelse tas i formannskap med følgende tilstede: Asbjørn Sørensen, Johan Sørensen, Raymond Johnsen og Trond Hanssen.

Mvh.

Asbjørn Sørensen

From: Linn-Iren Sande [<mailto:Linn-Iren.Sande@ibestad.kommune.no>]

Sent: 8. januar 2016 11:30

To: Sørensen, Asbjørn

Cc: rolla9450@gmail.com; Trond Hanssen

Subject: SV: SV: Bygging av naust på eiendom gnr./bnr.: 99/24

Hei

Kommunen forholder seg til lovverket i behandlingen av byggesaker, privatrettslige forhold skal ikke kommunen ta stilling til, jf plan- og bygningsloven § 21 -6.

Kommunen har heller ingen undersøkelsesplikt i slike saker, men vi har sett på noen dokumenter fra Statsarkivet.

Ut i fra pantebok fra 1907 står det følgende om eiendom 99/31 og 99/32;

«begge brugs eiere skal have ret til at legge til med baad på hinandens eiendommer ved søen og veier derfra til sine boliger, dog på den betingelse at de begge mest mulig, naar der er adgang og naturlige hindringer ikke er i veien, skal benytte sine egne eiendommer.»

Dette vil nok også gjelde eiendom 99/93, som er skilt ut av 99/31 i 1955.

Vi kan ikke finne noe som tilsier at traktorvei over 99/24 skal benyttes ved adkomst til 99/93.

Som nevnt tidligere er det formannskapet som behandler denne type søknad da tiltaket skal oppføres innenfor 100-metersbeltet.

Med vennlig hilsen

Linn-Iren Sande
Saksbehandler
Plan, næring- og utvikling
Ibestad kommune

Tlf: 481 54 206

Fra: Asbjorn.Sorensen@kongsberg.com [mailto:Asbjorn.Sorensen@kongsberg.com]

Sendt: 6. januar 2016 15:40

Til: Linn-Iren Sande

Kopi: rolla9450@gmail.com

Emne: RE: SV: Bygging av naust på eiendom gnr./bnr.: 99/24

Hei !

Som saksopplysning så har det ingen betydning om en eiendom er bebygd eller ikke, for å avgjøre om en vei kan eller ønskes flyttet.

Eiendommen 99/93 ble utskilt i 1907 med nevnte traktorvei, og siden da har veien vært i bruk for adkomst til en båtplass og senere oppført en sjå som står på parsell av 99/93. Og denne veien brukes og skal også brukes i fremtiden til samme formål.

Hvorfor denne sjåen ikke er med på kartdata har jeg ingen forklaring på, men den står nå der og er i bruk på lik linje med tilsvarende bygninger.

Oppsummert: det blir ikke aktuelt å flytte traktorvei der denne går i dag, og skal det bebygges inntil veien må bygningene tilpasses og ikke vei flyttet som det antydes.

Vi ønsker en befarung av eiendommene sammen på et passende avtalt tidspunkt.

Med vennlig hilsen

Asbjørn Sørensen
Project Engineer DA42H
Integrated Defence Systems



KONGSBERG

WORLD CLASS - through people, technology and dedication

Kongsberg Defence & Aerospace AS

Kirkegaardsveien 45 | P.O. Box 1003 | N-3601 Kongsberg | Norway

Mobile; +47 959 43 730

E-mail; asbjorn.sorensen@kongsberg.com

www.kongsberg.com

From: Asbjørn's Privatmail [<mailto:ajsor@broadpark.no>]
Sent: 6. januar 2016 14:32
To: Sørensen, Asbjørn
Subject: Fwd: SV: Bygging av naust på eiendom gnr./bnr.: 99/24

Asbjørn's iPhone :)

Videresendt melding:

Fra: Linn-Iren Sande <Linn-Iren.Sande@ibestad.kommune.no>
Dato: 6. januar 2016 kl. 11.28.24 CET
Til: 'Asbjørn Sørensen' <ajsor@broadpark.no>
Emne: SV: Bygging av naust på eiendom gnr./bnr.: 99/24

Hei igjen.

Vi har sett litt på søknaden og merknaden.

Da traktorveien stopper ved eiendom 99/24, og 99/93 heller ikke er bebygd anser vi ikke eiendommen som direkte berørt av traktorveien.

Traktorveien vil i tillegg kun endres på eiendom 99/24. Da vil den heller ikke få noen konsekvens for eiendom 99/31.

Avstanden mellom naustene er 2 m og avstanden til nabogrense er 5 m. Dette er innenfor lovverket.

Om ønskelig kan vi ta en befaring av eiendommene sammen.

Med vennlig hilsen

Linn-Iren Sande
Saksbehandler
Plan, næring- og utvikling
Ibestad kommune

Tlf: 481 54 206

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Asbjørn Sørensen [<mailto:ajsor@broadpark.no>]

Sendt: 24. desember 2015 15:29

Til: Linn-Iren Sande

Kopi: raj@sdir.no; rolla9450@gmail.com

Emne: Bygging av naust på eiendom gnr./bnr.: 99/24

Hei.

Undertegnede og medeier Johan Sørensen av eiendom gnr./bnr.:99/31 og 99/93, har mottatt nabovarsel i forbindelse med at Raymond Johnsen ønsker å oppføre naust på nausttomt sørøst i Selvågen. Denne mail sendes derved på vegne av begge medeiere av nevnte bruksnummere.

Med bakgrunn i at eventuelle merknader må være innlevert innen 2 uker etter sendt nabovarsel, har vi derfor noen merknader som vi ønsker en nærmere avklaring på før tilsigelse.

På vedlagte skisse (vedlegg 2) er det skissert naustets beliggenhet med tilhørende eksisterende traktorvei, som ifølge skisse er tenkt flyttet bak nytt naust.

I henhold til sedvane finner vi skissen noe mangelfull, da den ikke er påsatt noen form for avstandsmål i forhold til skillelinje til eiendomsgrenser, strandsone, eksisterende naust o.l. Videre er det tenkt at eksisterende traktorvei skal flyttes, for å gjøre plass til naustets beliggenhet. Alternativ løsning som undertegnede synes er mer riktig, er å redusere størrelsen på naustet, slik at eksisterende traktorvei forblir der den er.

Oppsummert ønsker en derfor en målsatt skisse, og på et senere passende tidspunkt en felles befaring sammen med tiltakshaver og representant fra kommunens plan- og næringsseksjon.

Merknader ansees med dette som levert innen fristens utløp, og det presiseres at undertegnede ønsker en saklig prosess hvor gjeldende retningslinjer ivaretas til felles interesse.

Med vennlig hilsen
Asbjørn Sørensen
(sign.)

Johan Sørensen
(sign.)

CONFIDENTIALITY

This e-mail and any attachment contain KONGSBERG information which may be proprietary, confidential or subject to export regulations, and is only meant for the intended recipient(s). Any disclosure, copying, distribution or use is prohibited, if not otherwise explicitly agreed with KONGSBERG. If received in error, please delete it immediately from your system and notify the sender properly.

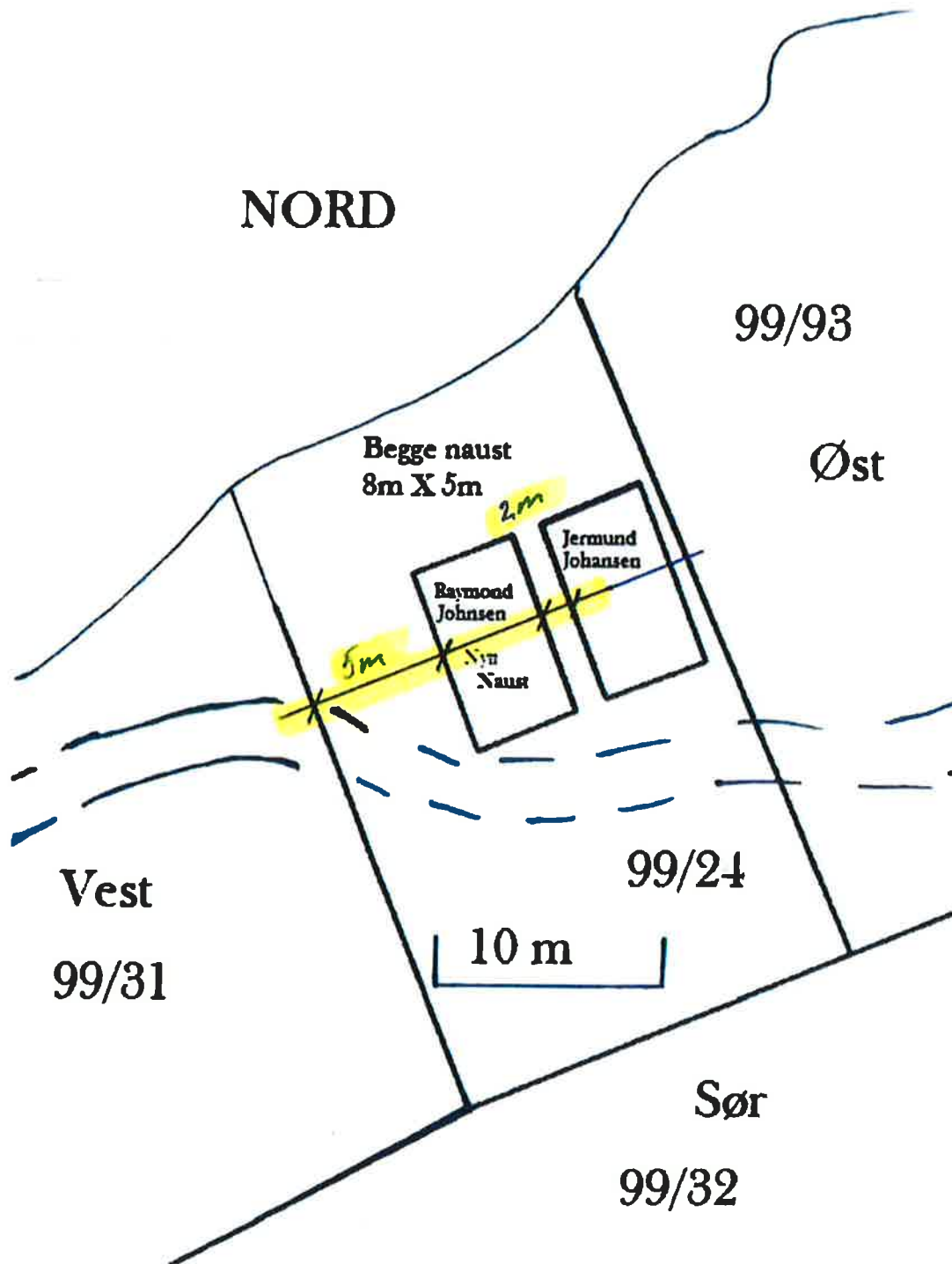
SPAK 10/16 - V4 vedlegg 2

Nausttomt til eiendom 99/24 sørøst i Selvågen.

Eksisterende naust tilhørende Jermund Johansen er 5m bredt, 8m langt og 3.4m høyt til møne.

Nytt Naust tilhørende Raymond Johnsen settes opp vest av eksisterende Naust. Dette naustet blir identisk i utførelse som eksisterende naust.

Eksisterende traktorvei fra eiendommen 99/31 til 99/93 legges bak nytt naust.



11/16 Saksfremlegg. Vedtak om nytt prosjekt.

Arkivsak-dok. 16/00028-1
Arkivkode. B
Saksbehandler Katrine Nordgård

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskap	09.02.2016	11/16

Forslag til vedtak/innstilling:

Formannskapet tilrår kommunestyret å fatte følgende vedtak:

Kommunestyret i lbestad vedtar oppstart av nytt prosjekt for boligbygging i nærhet til Hamnvik sentrum der følgende kriterier legges til grunn:

1. Det utlyses anbud på OPS-prosjekt etter Hamarøy-modellen (Se vedlegg) for minimum 2, maksimalt 5 boenheter med til ungdom og vanskeligstilte. Disse boenhetene skal ha kommunal tildelingsrett og kommunal utleiegaranti i minst 20 år.
2. Det stilles som vilkår for å gi kommunal utleiegaranti at anbudet inneholder minst like mange boenheter for det åpne leiemarked (på utbyggers risiko) som det antall kommunen garanterer for.
Prosjektet skal ha et minimum på til sammen 6 boenheter for utleie.
Eventuelle salgsobjekter (på utbyggers risiko) kommer i tillegg til disse 6.
3. Leiligheter som kommunen garanterer for skal ha sentral lokalisering, i gangavstand (maksimalt 1500m) til Hamnvik sentrum.
Det overlates til tilbyder å anskaffe tomt og avgjøre om de enkelte boenheter lokaliseres sammen eller adskilt.
lbestad kommune vil ved henvendelse kunne være behjelpelig med veiledning angående aktuelle tomter.
4. Minst halvparten av boenhetene med kommunalt utleiegaranti skal inneholde kun ett soverom (to-roms). Disse boenhetene kan ha et bruksareal inntil 50 m².
Boenheter med to soverom (tre-roms), kan ha et bruksareal inntil 70 m².
Det kan i dette prosjektet ikke bygges større boenheter for utleie enn dette.
5. Prosjektet må være iht. kommuneplanens arealdel for lbestad kommune (Vedtas vinter/vår 2016), planbestemmelser og plankart.
6. Finansiering gjennom støtte fra Husbanken er en forutsetning for gjennomføring av prosjektet.
Alle økonomiske forhold vedrørende prosjektet er tilbyders ansvar.
7. Tildelingskriterier for anbud er:
 - Utleiepris per m² bruksareal (BRA) for de boliger kommunen har tildelingsrett og garanterer for.
 - Boligens kvalitet iht. krav.
 - Leveringstid/ferdigstillelse.
 - Estetikk.
 - Helhetlig inntrykk.

Vedlegg:

1. Hamarøy modellen "*Et boligpolitisk kinderegge for distriktene*".

Kort beskrivelse av saken

Politikerne i posisjonen har i prioriteringsmøte bestemt at det er ønskelig med igangsettelse av en ny runde på bygging av flere boenheter i lbestad kommune. Det pågående prosjektet der det er planlagt å bygge 8 boenheter i Nøysomheten i Hamnvik, vil gi forholdsvis store boenheter som passer godt til familier e.l. Det er ønskelig å legge til rette også for de som har behov for mindre boenheter med færre soverom og til en lavere leiepris.

Fakta i saken

Hamarøy-modellen baserer seg på å bygge nye boliger uten å øke kommunens boligmasse og uten driftsutgifter. Hamarøy kommune og private aktører i fellesskap (OPS) bygde over 40 boligenheter på to år, uten at boligene kostet kommunen "et rødt øre". Det hele er organisert innenfor rammen av lov og forskrift om offentlige anskaffelser, uten å øke den kommunalt eide eiendomsmassen. I en tradisjonell OPS-modell overtar staten eiendommen etter 20 år, men i Hamarøy-modellen forblir eiendommen på private hender.

Som det framgår av lbestad kommunes boligsosiale plan 2014-2017, vedtatt i kommunestyret 6.2.2014, punkt 4.2 (samlet oversikt), vil behovet for boliger variere fra år til år.

Behovet som ble kartlagt ved utarbeidelse av planen:

- 3 boliger til vanskeligstilte
- 2 boliger til brukere av miljøarbeidertjenesten
- 2 leiligheter til bosetting av flyktninger
- 2-3 tilrettelagte boliger for funksjonshemmede.

Boligsosial plan sier også at

«Boliger for vanskeligstilte bør lokaliseres til Hamnvik-området. Årsaken er at mange i denne gruppen vil ha behov for å bruke det kommunale tjenestetilbudet som finns i kommunesenteret.»

Iht. boligsosial plan er det fra før av igangsatt et slikt OPS-prosjekt for lbestad kommune. I det igangsatte prosjektet vil det bygges 8 boenheter i Nøysomheten, hvorav 4 er med kommunal tildelingsrett og utleiegaranti. Alle disse boenhetene vil være forholdsvis store. Etableringen av disse vil være et OPS- prosjekt i tråd med Husbankens regler for å gi lån og tilskudd til utleieboliger for vanskeligstilte. Privat samarbeidspartner/utbygger, ble anskaffet gjennom offentlig anbudsrunde i henhold til forskrift om offentlig anskaffelse (FOA) i 2015.

I ettertid av oppstarten for dette prosjektet har vi fått en økt innvandring og større behov for bosetting av flyktninger. I møte den 4.9.2015, fattet kommunestyret i lbestad kommune vedtak om bosetting av Syriske flyktninger. Det er også etablert nytt mottak i kommunen.

lbestad kommune ser derfor at behovet for flere og mindre boliger er til stede og man antar dette behovet vil øke i tiden som kommer. Det er derfor ønskelig at man igangsetter et nytt prosjekt.

Husbanken kan kreve tinglyst avtale om at kommunen skal ha tildelingsrett til ungdom og vanskeligstilte i min 20 år. Husbankens tilskudd (inntil 20 %) kan brukes til bygging av utleieleiligheter for ungdom og vanskeligstilte på boligmarkedet. Vanskeligstilte er definert som bostedsløse, rusmiddelavhengige, flyktninger og personer med nedsatt funksjonsevne. Øvrig finansiering er lån, slik at Husbanken finansierer disse 100 %. For leiligheter i prosjektet som er uten kommunal tildeling, kan Husbanken gi lån med inntil 80 %, men ingen tilskudd.

Vurdering

Rådmannen vurderer at man for dette prosjektet tar høyde for at det forventes økt bosetting av asylsøkere de kommende årene. Prosjektet vil også gjøre det enklere for andre enkeltpersoner å bosette seg i kommunen.

Rådmannen legger opp til at ved en utlysning må en eventuell entreprenør/tilbyder kunne vurdere sitt eget behov, og at konkurransegrunnlaget derfor må ta høyde for at det kan bygges flere enheter for utbyggers egen risiko.

Det skal tinglyses heftelse om kommunal tildelingsrett i min. 20 år. Kommunen gir også utleiegaranti i 20 år tilsvarende utleieprisen ved avtaleinngåelsen. Utleieprisen kan øke i takt med reelle driftsutgifter, dog ikke mer enn konsumprisindeksen i perioden (20 år).

Avtaleinngåelse kan først gjennomføres etter anbud.

Avtaler må være i samsvar med Husbankens krav, og tildelingsrett sikres gjennom tinglyste heftelser.

Avtalene må inkludere kommunal leiegaranti med sikkerhet om at husleie ikke kan økes mer en konsumprisindeks, og sikre at alle FDV-kostnader dekkes av utbygger (er innbakt i husleien).

Helse og miljø (HMS og "tradisjonelle miljøspørsmål (eks. forurensning))

Ingen konsekvens.

Personell

Ingen konsekvens.

Økonomi

Ingen investeringskonsekvens for lbestad kommune.

Det er en viss risiko for at kommunens garanti må innløses dersom de kommunalt garanterte boliger ikke leies ut. Dette vil si at kommunen må betale leie for boliger som står ubrukt.

Erfaringer fra de kommuner som har gjennomført et slikt prosjekt (blant annet Hamarøy og Tranøy) tilsier at dette ikke har vært noe problem.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen anbefaler at formannskapet vedtar de overnevnte punkt.

Vedlegg til sak



Hamarøymodellen.pdf

f

SP10 11/16 - v1

Hamarøymodellen

Et boligpolitisk kinderegge for distriktene?



Foto: Husbanken/Wikimedia Commons, illustrasjon: Husbanken

Nye boliger? Ingen investeringer? Ingen økte driftsutgifter?
Det er tre ting på en gang og det er jo ikke mulig.....? Eller?



Husbanken

Alle skal bo godt og trygt

HAMARØYS K I N D E R E G G

40 nye boliger, uten å øke kommunens boligmasse og uten driftsutgifter. Det er tre ting på en gang - og fullt mulig!

Å kun legge til rette for næringsutvikling, men ikke boligetablering, er å legge det store egget. Folkevekst kommer nemlig ikke automatisk. Finner ikke arbeidsinnflytterne seg bolig, vil næringsveksten gi økt innpendling, mens nabokommunene stikker av med befolkningsveksten.

Gjennom samarbeid med private har Hamarøy kommune lagt et kinderegg i stedet. Og plommen i egget er at Hamarøy dermed kan notere seg folkevekst for første gang på mange, mange år. Noen kaller det kinderegg, andre kaller det Hamarøymodellen. Hva man kaller det er ikke så viktig, bare man leser, blir inspirert og lar seg egge til boligpolitisk handling!

FLERE BOLIGER: Nå bygges det nye boliger i Hamarøy kommune. (Foto: Marianne Nordvik/Husbanken)

INGEN VILLE BYGGE

Bakgrunn Hamarøy kommune

– Vi har gått fra ikke å vite vår arme råd til å sette i gang et stort utbyggingsprosjekt. Det sa ordfører i Hamarøy kommune, Rolf Steffensen under Husbankens og Distriktssenterets distriktskonferanse som ble avholdt i Bodø 5. og 6. desember 2011.

Hva hadde skjedd?

Desperasjon

I 2007 var Hamarøy kommune i en fortvilet situasjon. Det trengtes nye boliger, både til



FORTVILT: Ordfører i Hamarøy, Rolf Steffensen (Foto: Stina Sønvisen/Husbanken)

vanskeligstilte og til ordinære boligsøkere. Etablering av Hamarøy Internasjonale Senter med sine 20 arbeidsplasser bidro til økt press på boligmarkedet. I tillegg trengtes mange små leiligheter

til bosettinga av de mindreårige, enslige flyktningene som senteret arbeider med. Etableringen av Hamsunsenteret gjorde at flere ønsket å flytte tilbake til kommunen.

Hamarøy kommune samvirker med Vest-Tysfjord med arbeidspending begge veier. Kommunene «konkurrerer» altså om å være en god bosettingskommune også for «ordinære arbeidstakere».

Et forestående generasjonsskifte blant kommunalt ansatte skapte hodebry for politikerne; de nye måtte jo bo et sted. Men hvor?

Ingen ledige boliger

Situasjonen pr august 2010 var at det ikke fantes ledige boliger i Hamarøy – hverken i kommunal eller privat regi. Kommunen hadde satt av arealer til boligformål, men disse ble

Prekær boligsmangel

Det er stor boligsmangel i deler av Hamarøy, først og fremst på Oppveid, Presteld og Ulvsvåg. Formannskapet har igjen diskutert problematikken, men uten å fatte noe vedtak.



Bygd A. Østen 97 37 36 LA

HAMARØY: Det er akkurat nå videre gitt at Hamarøy kommune skal øke den kommunale flerkommunismen for å løse dette problemet. Sakene krever fokus og vi må samarbeide med andre utveier for å få til løsninger til i resten av byggen. Jeg vil oppfordre næringsaktører i Hamarøy til å gå sammen og se på de mulighetene som finnes, var styrelsen fra utveier Rolf Steffensen.

Alt håbert. Det er for tiden større byggeaktivitet i deler av Hamarøy enn på mange år, men de aller fleste husprosjektene er private. På Oppveid får kommunen oppført nye boliger som snart er innflyttingsklare. Foto: Stina Sønvisen/Husbanken

Avisa Nordland 22. januar 2010

ikke oppfattet som tilstrekkelig attraktive. Hamarøy kommune vurderte å legge ut nye tomteområder, og var spesielt opptatt av mulige former for samarbeid med private på boligområdet.

Nedgang i folketallet, boligsmangel og negative medieomtaler hadde bidratt til at nybygg ble forbundet med stor risiko. Risikoviljen var lav. Det ble forventet at kommunen skulle ta alt ansvar og all risiko.

– Vi torpederte aktivt ethvert privat ansvar, sa ordføreren lakonisk.

Dette kunne ikke fortsette. Kommunen erkjente at den måtte revurdere sitt boligpolitiske ansvar og definere sin rolle i boligarbeidet.



BOLIGMANGEL: Her trengs det nybygging! (Foto: Stina Sønvisen/Husbanken)

KOMMUNEN INNGÅR SAMARBEID MED PRIVATE

Hamarøymodellen tar form

Politikerne mente at samarbeid med private måtte settes i gang for å møte de lokale boligpolitiske utfordringene. Kommunen innså behovet for en boligpolitisk plan, og gjennomførte en interessentanalse for å avdekke aktuelle samarbeidsaktører på det boligpolitiske området. Kommunen begynte også å jobbe med prosess for anskaffelse og utlysning av anbud i forbindelse med konkrete byggeprosjekter i Hamarøy. Kommunen planla å etablere 40 nye boliger i løpet av 2011.

Med i distriktsprosjekt

Høsten 2010 ble Hamarøy kommune med i Husbankens prosjekt «Helhetlig boligpolitikk og bedre virkemiddelbruk i distriktet». Andre involverte var kommunene Beiarn og Gildeskål, Nordland fylkeskommune og KS. Prosjektet fokuserte særlig på hvordan kommunene bedre kan utnytte Husbankens ordninger. Det ble også viktig å se sammenhengen mellom boligbehovene til ordinære boligsøkere og vanskeligstilte – og finne samarbeidsformer mellom kommune og næringsliv.

Samme høst hadde medier slått bolig mangelen i Hamarøy stort opp. Dette fikk daglig leder Bernt Langås i bygningsentreprenøren BBi AS i Bodø med seg, og kontaktet kommunen for samarbeid. BBi AS så muligheter for å tjene penger på bolig på Hamarøy og



HAMSUNSENTERET: Åpnet på Presteid i 2009. (Foto: Husbanken)

hadde forslag til løsninger. Konturene av Hamarøymodellen begynte å ta form.

Kunngjort i Doffin

Kommunen annonserte et tallfestet behov for boliger til vanskeligstilte. Annonsen ble kunngjort i databasen for offentlige innkjøp, doffin.no. I kommunens kravspesifikasjon ble private aktører bedt om å stille til rådighet et gitt antall enheter med nærmere definert størrelse/standard til leietakere som regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen har tildelingsretten til disse enhetene. Det inngås en avtale om tildelingsretten for 10 år med opsjon på 10 år til - totalt 20 år.

I tillegg krever kommunen at utbygger leverer et tilsvarende antall boenheter til det ordinære åpne boligmarkedet. Dette sikrer tilbud til begge gruppene og bidrar til mangfold og inkludering. Utbygger må også selv disponere tomt innenfor definert sentrumsplan – dette for å unngå press mot kommunen og lokalisering langt fra sentrum.

Private får Husbankfinansiering

I og med at kommunen inngår langsiktige leieavtaler med private utbyggere går den god for at boligbehovet er til stede. Dette er ei forutsetning for å få finansiering i Husbanken. Modellen er et godt eksempel på hvordan kommuner og private kan samarbeide om best

Du er her: [Husbanken](#) / [For kommune](#)

Kommunene og Husbanken

ØKONOMISKE VIRKEMIDLER	
▶ Bostøtte	▶ Kompetansetilskudd til bærekraftig bolig-og byggkvalitet
▶ Startlån	▶ Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser
▶ Tilskudd til etablering og tilpasning	▶ Rentekompensasjon for skole svømmeanlegg
▶ Tilskudd til utleieboliger	▶ Rentekompensasjon for kirker
▶ Boligsosialt kompetansetilskudd	

VIRKEMIDLER: Hamarøy trengte kunnskap om Husbankens ordninger. (Skjermdump: www.husbanken.no)

mulig utnyttelse av de statlige virkemidlene.

Et kinderegg

Kommunen selv omtaler denne modellen som et kinderegg for distriktene. Ved hjelp av modellen har Hamarøy kommune og private aktører i fellesskap bygd over 40 boligenheter på to år, og det uten at boligene har kostet kommunen et rødt øre. Det hele er organisert innenfor rammen av Lov om offentlige anskaffelser og uten å øke den kommunalt eide eiendomsmassen. I en tradisjonell OPS-modell (offentlig-privat samarbeid) overtar staten eiendommen etter 20 år, men i Hamarøymodellen forblir eiendommen på private hender.

Ikke økte driftkostnader

Gjennom Hamarøymodellen er alle kostnader knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendommene lagt på utbygger. Kommunen oppnår med dette en annen ønsket gevinst: Ingen økning av den kommunale eiendomsmassen, og ingen økte driftskostnader i de kommunale budsjettene. Hamarøy kommune får altså 40 nye boliger både til vanskeligstilte og ordinære boligsøkere, uten å bruke ei krone, samtidig som private aktører sikres god finansiering og utleie av boligene. Alle vinner.

«Vi i Hamarøy kommune har stor tro på at OPS-modellen (dvs Hamarøymodellen - red.anm.) er en farbar vei ved behov for boliger til vanskeligstilte i kommunene - og et virkelig kinderegg for distriktskommuner med boligmangel.»

Fra Hamarøy kommunes nettside

– Det hele har vært forbausende lett å gjennomføre. Imidlertid har egne hoder butta imot. Vi er så vant til at kommunen bygger ut, og hadde liten erfaring med samarbeid med private, sier ordfører Rolf Steffensen. Nå er kommunen svært tilfreds med den lokale boligutviklinga, og har gjort seg nye, gode erfaringer. – Vi har lært at det finnes muligheter i eksisterende virkemiddelapparat og ordninger som vi ikke trodde fantes. Det er mulig å bidra til å skape den utviklinga vi ønsker i små samfunn, sier ordføren.

Råder andre til å ta etter

De fleste av de 40 boligene som ble planlagt i 2010 er ferdige og tatt i bruk i dag, bortsett fra seks familieenheter i Ulvsvåg som hadde byggestart på seinhøsten 2012.

I følge rådmann Elin Eidsvik er fordelinga av risiko gunstig for kommunen.

– Kommunens vurdering av antallet vanskeligstilte i boligmarkedet er kalkulert utfra erfaring og forventet variasjon, men med fleksible løsninger som gjør at andre grupper eller beboere kan overta der man i første runde så for seg en annen beboer. Beliggenheten for alle fire prosjektene er dessuten svært gunstig og sentral, sier Eidsvik.



RÅDMANN:
Elin Eidsvik

TELEGRAFTUNET



STED: Opped, "HT-SAFE-tomta"
UTBYGGER: BBI AS
ENTREPRENØR: Bode bygg og innredning AS
ARKITEKT: BBI AS
Asplan Viak AS (landskap)

ANTALL ENHETER: 16 leiligheter totalt. Renovering og nybygg, samt nytt næringslokale for HT SAFE AS.
OPPSTART: Leilighets- og næringsbygget er igangsatt. Igangsettelse øvrige bygg juni 2012.
FERDIGSTILLELSE: mars-mai 2012 / ultimo 2012
KONTAKT: Bernt Langås, tlf 47880002

Hamarøy kommune Husbanken BBI

PLAN: BBI bygger leiligheter i HT Safe-tomta på Opped.



I GANG: Sånn blir det seende ut.
(Foto: Marianne Norvik/Husbanken)

Det at kommunen har forpliktet seg til langtidsleie av boligene, tror Eidsvik er viktig for å få private utbyggere på banen.

– De tør å satse på grunn av kombinasjonen av kommunal bekreftelse og forpliktelse angående antall vanskeligstilte, i et perspektiv på 10+10 år, pluss at Husbanken gir gunstig finansiering også til private, sier Eidsvik.

Hun tror media har en viktig rolle når det gjelder å skape blest - på godt og vondt - om et usikkert boligmarked.

– Det er viktig at fremstillinga blir balansert. Vi må tydeliggjøre ansvarsfordeling og hva dette er for noe, sier hun.

Hun trekker frem eiendomsforvaltninga som et annet vesentlig vinn-vinn argument for Hamarøy:

– Kommunen selv har for mye areal å «ta rede på».

Det at de private aktørene er ansvarlig for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling er også avgjørende. Kommunen har store etterslep og bruker for lite kroner på dette til dagens kommunalt eide eiendomsmasse, påpeker Eidsvik.

Hun mener Hamarøymodellen sett fra kommunens side er en udelt suksess, og skal hun gi råd til andre kommuner i samme

«Det finnes et mulighetsrom innenfor det eksisterende virkemiddelapparatet, og det har Hamarøy kommune klart å bruke på en god måte.

Adelheid Kristiansen, Husbanken

situasjon blir det følgende:

– Kjør samme modell! Kort sagt, smiler Eidsvik.

Fornøyd Husbank

Husbanken applauderer det kommunale engasjementet. I følge avdelingsdirektør i Husbanken, Adelheid Kristiansen, arbeider Hamarøy kommune helt i tråd med konklusjonene i Husbankprosjektet «Helhetlig boligpolitikk og bedre virkemiddelbruk i distriktene» som ble avsluttet i 2011.



FORNØYD:
Adelheid Kristiansen
(Foto: Stina Sønvisen/
Husbanken)

– Det handler om at kommunen både må erkjenne sitt boligpolitiske ansvar og definere sin rolle. Men selv om kommunen sitter med nøkkelen, er den avhengig av samspill med private aktører, sier avdelingsdirektøren.

Hun trekker også frem betydninga av å sette seg godt inn i de tilgjengelige virkemidlene.

– Det finnes et mulighetsrom innenfor det eksisterende virkemiddelapparatet, og det har Hamarøy kommune klart å bruke på en god måte, sier hun.



OPPEID: Blankbygda eiendom bygger Svingen hybelhus. (Foto: Marianne Norvik/Husbanken)

SVINGEN HYBELHUS



STED: Oppeid, tidl. "Trygdekontortoma"
UTBYGGER: Blankbygda Eiendom AS
ENTREPRENØR: Bygger'n Boligservice AS
ARKITEKT: E.A. Smith AS avd. HIBA Hus
Asplan Viak AS (landskap)

ANTALL ENHETER: 6 leiligheter
OPPSTART: Igangsatt
FERDIGSTILLELSE: Juni 2012
KONTAKT: Stian Steffensen, tlf 48230850

Hamarøy
kommune



Husbanken

BLANKBYGDA
EIENDOM AS

PÅ TEGNEBRETTET: Svingen hybelhus med seks utleieboliger.

HUSBANKFINANSIERTE BYGGEPROSJEKTER I HAMARØY

Finansierer 31 boliger

Husbanken har i perioden 2010-2012 gitt tilsagn på grunnlån til 31 boenheter. 18 av disse har også fått Husbankens tilskudd til utleieboliger. En søknad om lån til åtte større boenheter er til behandling.

- Fire privatpersoner har fått oppført eneboliger i regi av ulike byggefirma, finansiert med lån fra Husbanken.
- Blankbygda Eiendom AS v/Linda Steffensen har oppført utleieprosjektet «Svingen hybelhus», som ikke består av hybler, men seks boenheter, herav fire toromsleiligheter og to treromsleiligheter. De fire minste leilighetene skal leies ut til vanskeligstilte på boligmarkedet, og kommunen disponerer dem i 20 år. Boligene er finansiert gjennom lån til alle seks enhetene, og tilskudd til de fire minste.
- Tysfjord Eiendom AS v/Bernt Langås har oppført seks utleieboliger i prosjektet «Telegraftunet» på Oppeid, hvorav fire toroms og to treromsleiligheter, i tillegg til næringsareal i underetasjen. Alle seks boligene rettes mot vanskeligstilte på boligmarkedet, og kommunen har 20 års tildelingsrett på dem. Alle leilighetene er finansiert gjennom lån og tilskudd. Boligene på Telegraftunet ble ferdigstilt 1. juni 2012 og er tatt i bruk.
- Tysfjord Eiendom AS v/Bernt Langås, har oppført en bolig for salg i «Telegraftunet» på Oppeid.
- Innhavet Transport Eiendom AS v/Sten Hilling har oppført åtte boenheter på Innhavet; fire toromsleiligheter og fire treroms. Halvparten av disse rettes mot vanskeligstilte på boligmarkedet, og kommunen har tildelingsrett til leilighetene i 20 år. Boligene er finansiert gjennom Husbanklån til alle åtte, og tilskudd til fire av dem.
- Ulvsvåg Boliger AS v/leder Bernt Langås, har oppført seks boenheter på Ulvsvåg, tre

DALHEIM PARK



STED: Dalheim på Innhavet
 UTBYGGER: Innhavet Transport Eiendom AS
 ENTREPRENØR: Finstad bygg as
 ARKITEKT: Siv. ing. Bernt Hepsøe
 Asplan Viak AS (landskap)

ANTALL ENHETER: 6 leiligheter
 OPPSTART: Igangsatt
 FERDIGSTILLELSE: Påsken 2012

KONTAKT: Sten Hilling, tlf 95746857

Hamarøy kommune Husbanken INNHAVET TRANSPORT EIENDOM AS

INNHAVET: Innhavet Transport Eiendom bygger åtte boenheter.

SENTRUMSGÅRDEN



STED: Oppeid, ved siden av Mix-kiosken
 UTBYGGER: Blankbygda Eiendom AS
 ENTREPRENØR: Bygger'n Boligservice AS
 ARKITEKT: Asplan Viak AS
 E.A. Smith AS avd. HIBA Hus

ANTALL ENHETER: 5 leiligheter
 7 enheter for korttidsleie

OPPSTART: Igangsatt
 FERDIGSTILLELSE: Juni 2012
 KONTAKT: Stian Steffensen, tlf 48230850

Hamarøy kommune Husbanken BLANKBYGDA EIENDOM AS

OPPEID: Blankbygda Eiendom bygger seks utleieenheter.

toroms og tre treromsleiligheter. Av disse har fire fått utleietilskudd fordi kommunen skal bruke dem til vanskeligstilte.

- Tysfjord Eiendom AS v/Bernt Langås har søkt om lån til endring av eksisterende bygg - «HT-Safe-Bygget» - til åtte større boenheter for utleie. Det er ikke søkt tilskudd for disse boligene, og det betyr at det ikke er satt begrensninger for hvem som kan leie. Søknaden er inne til behandling hos Husbanken i februar 2013.

Bernt Langås er med andre ord en svært sentral aktør i dette arbeidet.

STOR AKTØR BYGGER I HAMARØY

BBI involvert i mange prosjekter

BBI AS er involvert i svært mange av alle byggeprosjektene som realiseres i Hamarøy nå, både de som er finansiert via Husbanken og de som er finansiert på andre måter.

– Det hele startet med store overskrifter i media om boligmangel i Hamarøy.



Bernt Langås
(Foto: bbi.no)

Vi tok i den sammenheng kontakt med Hamarøy og tilbød vår kompetanse. Rådmann Elin Eidsvik med sin positivitet bidro til at vi ønsket å investere vår tid på å analysere boligmarkedet i kommunen, forteller daglig leder i Bodøfirmaet BBI AS, Bernt Langås.

Firmaet har også opprettet ei egen avdeling i Hamarøy.

Eidsvik informerte om at alderssammensetninga blant kommunalt ansatte tilsa omfattende nyansettelser de kommende årene. På litt sikt hadde dessuten kommunen behov for mange nye boliger.

Etter et møte med ordfører Rolf Steffensen ble Hamarøy kommune og BBI enige om at et samarbeid mellom private og kommunen kunne gi muligheter for å nå kommunens mål om å

få tilgang til nye og moderne boliger med riktig beliggenhet.

– I nært samarbeid med Husbanken og kommunen ble «Hamarøymodellen» utviklet. Positivitet og samarbeidsvilje var avgjørende for at vi valgte å samarbeide med Hamarøy kommune! sier Langås.

Risikovurdering

BBI brukte lang tid på å kalkulere risiko i prosjektet og konkluderte med at de skulle bygge gode og moderne boliger med riktig beliggenhet tilpasset alle brukergruppene i boligmarkedet.

Akkurat som eiendomskongen Olav Thon går Langås etter de tre B-ene når han investerer i eiendom:

– Beliggenhet, beliggenhet og beliggenhet er viktig når det skal investeres i eiendom - også i distriktene, fastslår han.

– I tillegg blir risikoen halvert med at kommunen leier 50 % av boligmassen, legger han til.

Åtte av BBIs nye boliger står ferdig per januar 2013 og mange flere er under arbeid og planlegging.

Oppeid

– Vi kjøpte en sentrumseiendom med et gammelt kombinasjonsbygg fra 1939 på Oppeid som var regulert til boliger/næring. Eiendommens beliggenhet var optimal på grunn av gangavstand til alle fasiliteter - lege, offentlig administrasjon, sykehjem, butikker, skole og fritidstilbud, forteller Langås.

Eiendommen har et stort potensiale med hensyn til «eldrebølgen» i og med at sykehjemmet er nærmeste nabo. Leilighetene kan brukes som omsorgsboliger og bidra til at eldre mennesker kan bo lengre hjemme, noe om vil gi kommunen økonomiske gevinster.



OPPEID: En plass i solen bygd av Tysfjord Eiendom.
(Foto: Marianne Norvik/Husbanken)



OPPEID: Slik ser Boarch arkitekter for seg det gamle HT Safe-bygget. (Illustrasjon: Boarch arkitekter/nord-salten.no)

Så langt er to små selveierleiligheter, hvorav en er delfinansiert med lån fra Husbanken og seks små utleieleiligheter finansiert med lån og tilskudd fra Husbanken - samt næringslokale for HT-Safe AS - totalt ferdigstilt og ble tatt i bruk.

Ellers er sju utleieleiligheter finansiert med lån fra Husbanken, og ett disponibelt areal finansiert med hjelp av egenkapital, under arbeid. Boligene egner seg spesielt godt for mindreårige asylsøkere, skoleungdom/studenter, familier, generasjonsboliger, seniorer og ikke minst i sammenheng med familiegjenforeninger. Bygget skal ferdigstilles i august/september 2013.

«**Positivitet og samarbeidsvilje var avgjørende for at vi valgte å samarbeide med Hamarøy kommune!**

Utbygger Bernt Langås

På Oppeid planlegger også BBi fire små utleieleiligheter i gangavstand fra Knut Hamsuns videregående skole. Oppstart av byggeplass blir siste halvår av 2013 med ferdigstillelse sommer 2014.

Innhavet

Når BBi er ferdige med bygginga i Telegraftomta, skal de i gang med bygging av leiligheter på Innhavet i egen regi.
– Vi har kjøpt en eiendom fra en privatperson i eksisterende boligfelt. Eiendommen er i utviklingsfasen og blir sannsynligvis å inneholde seks til åtte små utleieleiligheter tilpasset alle brukergruppene. Byggestart planlegges høsten 2013 med ferdigstillelse vår/

sommer 2014.

Ulvsvåg

BBi har sammen med lokalt næringsliv etablert et eget eiendomsselskap – Ulvsvåg boliger AS – og har kjøpt privat eiendom i tilknytning til et etablert boligfelt i gangavstand til skole, barnehage, butikk, pub, arbeidsplasser og fritidsaktiviteter. Eiendommen ble utviklet av BBi og kommunen bidro med nødvendig bistand i form av positiv og rask dispensasjonsbehandling fra arealplanen. Boligprosjektet har totalt 12 boenheter fordelt på to byggetrinn.

– Vi er godt i gang med bygging av seks utleieleiligheter, alle deffinansiert med Husbanklån og tre av dem med tilskudd også. Disse skal ferdigstilles i løpet av sommeren 2013. Hamarøy kommune har sikret seg dispensasjonsrett til to av dem, sier Langås. Alle disse leilighetene er allerede bortbestilt. Derfor er neste byggetrinn bestående av seks selveier- og utleieboliger allerede under planlegging.

– Vi har markedsført oss med at vi har en aksjonæravtale som sikrer aksjonærene fortrinnsrett til leie, og derfor har vi i dag

mottatt forespørsler fra lokale selskaper som ønsker å kjøpe aksjer i eiendomsselskapet, utdyper han.

Når forholdene legges til rette for boligbygging, baller det på seg.

ULVSVÅG LEILIGHETSBYGG

STED: Ulvsvåg
UTBYGGER: UBO sus (selskap under stiftelse)
ENTREPRENØR:
ARKITEKT:

ANTALL ENHETER:
OPPSTART:
FERDIGSTILLELSE:

KONTAKT: Servicekontoret Hamarøy kommune
tlf 75765014

Hamarøy kommune Husbanken UBO sus

ULVSVÅG: Seks nye boenheter i Ulvsvåg.

POSITIVE MEDIEMOTALER OG OPTIMISME

Viktig å ha tro på at utvikling er mulig

De negative medieomtalen som bidro sterkt til den nedadgående spiralen frem til 2010 er i dag snudd til positive omtaler og drar i positiv retning.

Medieomtaler

I mai 2011 uttalte ordfører Rolf Steffensen følgende til Avis Nordland:

«Jeg har nettopp vært på en KS-konferanse der kommunene sto i kø for å snakke med oss for å høre om de grepene vi i Hamarøy har gjort for å få bygd flere boliger. Modellen vi har vært med på å utvikle oppleves som spennende og interessant, og uten at kommunen må stå som byggherre med de kostnadene som da påløper.

Ordfører Rolf Steffensen

Hamarøymodellen

Storingsrepresentant Erik Sivertsen (AP) følger nøye med på boligarbeidet som gjøres i Hamarøy. Det var han som kalte innsatsen for «Hamarøymodellen» første gang.

Det var i august 2011 da han overvar byggestarten på Telegraftunet.

Stort boligprosjekt gir 14 leiligheter

Avisa Nordland 15. jan. 2011



Ordfører Rolf Steffensen (AP) uttalte følgende til Avis Nordland i mai 2011.

Byggeboom i Hamarøy



Byggeboom i Hamarøy. Det er et stort boligprosjekt som gir 14 leiligheter. Ordfører Rolf Steffensen (AP) er sammen med Bent Langelid, Einar Oulav og Rolf Steffensen.

Avisa Nordland 28. april 2011

Kritikk for «fantastisk sak»



Storingsrepresentant Erik Sivertsen (AP) uttalte følgende til Avis Nordland i august 2011.

«En fantastisk bra sak for kommunen. Det er et stort boligprosjekt som gir 14 leiligheter. Det er et stort boligprosjekt som gir 14 leiligheter. Det er et stort boligprosjekt som gir 14 leiligheter.

Avisa Nordland 6. mai 2011

Lokalavisa Nord-Salten 27. aug. 2011



Storingsrepresentant Erik Sivertsen (AP) var på Hamarøybrevstasjonen. På programmet ble blant annet Hamarøymodellen for boligbygging i Hamarøy diskutert med utvalgte og private aktører. Her Sivertsen (i.) sammen med Bent Langelid, Einar Oulav og Rolf Steffensen.

- Jeg kaller det Hamarøy-modellen

Lokalavisa Nord-Salten 7. sept. 2012



I Steingra. Det jobbes på spring og det er nå påbegynnet med søren av Hamarøy kommunale Einar Oulav og Rolf Steffensen.

Innflyttingsklare leiligheter

«Dette er et stykke nybrottsarbeid som har stor overføringsverdi for andre kommuner.

Storingsrepresentant Erik Sivertsen (AP)

Fortsetter byggeboom i Hamarøy

2013 vil gi nye store boligprosjekter både på Øyestad og Hamarøy, krets og også på Lillingsjø.

Nye prosjekter planlegges flere steder i kommunen

Byggestart på Telegraftunet i Hamarøy. Det er et stort boligprosjekt som gir 14 leiligheter. Det er et stort boligprosjekt som gir 14 leiligheter.

Byggestart på Telegraftunet i Hamarøy. Det er et stort boligprosjekt som gir 14 leiligheter. Det er et stort boligprosjekt som gir 14 leiligheter.

Avisa Nordland 15. januar 2013

MEDIAS ROLLE I BOLIGMARKEDET

Forsterker utviklingstrekkene

I følge utbygger Bernt Langås kan positive og negative omtaler ha stor - om ikke avgjørende - rolle for utviklinga i boligmarkedet.

Når det er høy omsetningstakt og høye priser er gjerne mediene med og hauser opp stemninga og bidrar til at boligene selges unna enda raskere for enda høyere priser. Men går det litt trått i markedet, bidrar pressen like mye til å skape og opprettholde pessimisme, stillstand, nedgang.

Gjentas til det blir sant

En undersøkelse foretatt på oppdrag fra Norges Eiendomsmeglerforbund i 2011 viser at meglerne mener media spiller en av hovedrollene i boligmarkedet. Hvis det i det offentlige rom spørres om boligmarkedet vil kollapse mange nok ganger, vil det kunne bli oppfattet som en sannhet av folk, og dermed bli en sannhet.

– Det er derfor viktig at kommunene er bevisst dette og «markedsfører» lokalsamfunnet positivt i alle sammenhenger. Få eller ingen boliginvestorer vil bli identifisert med å ha investert i et «dårlig marked» eller et usikkert lokalsamfunn med hensyn til annenhåndsverdi på boligmassen, sier Langås.

«Media har en viktig - kanskje avgjørende - rolle i boligmarkedet.

Utbygger Bernt Langås



FERDIG: En ny boligsituasjon står på trappene. (Foto: Marianne Norvik/Husbanken)

Bygger og bor

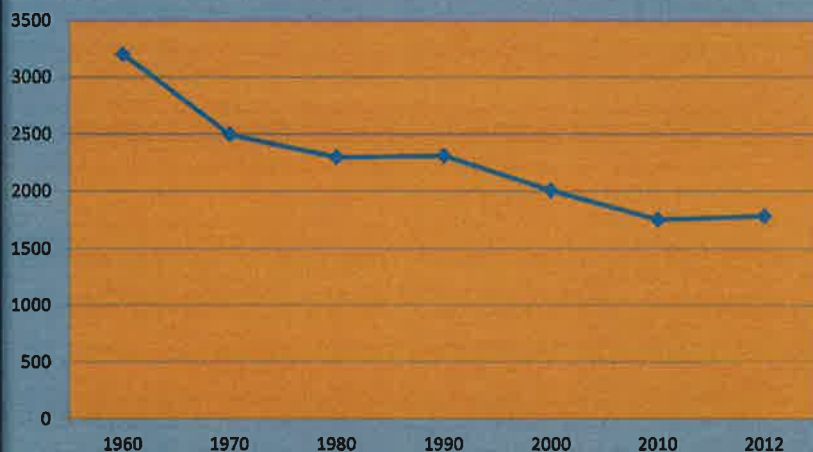
Det er kanskje litt for tidlig å friskmelde boligmarkedet i Hamarøy, men ved inngangen til 2013 kan man i hvert fall konstatere at det bygges og bos i kommunen.

Snart står 40 nye boliger ferdig og flere skal det bli. Og dette vises på folketallet som har økt med 36 personer siden kommunens historiske lavmål på 1752 i 2010.

Kanskje kan man håpe på at pilene vil peke oppover fra nå av?

Folketall

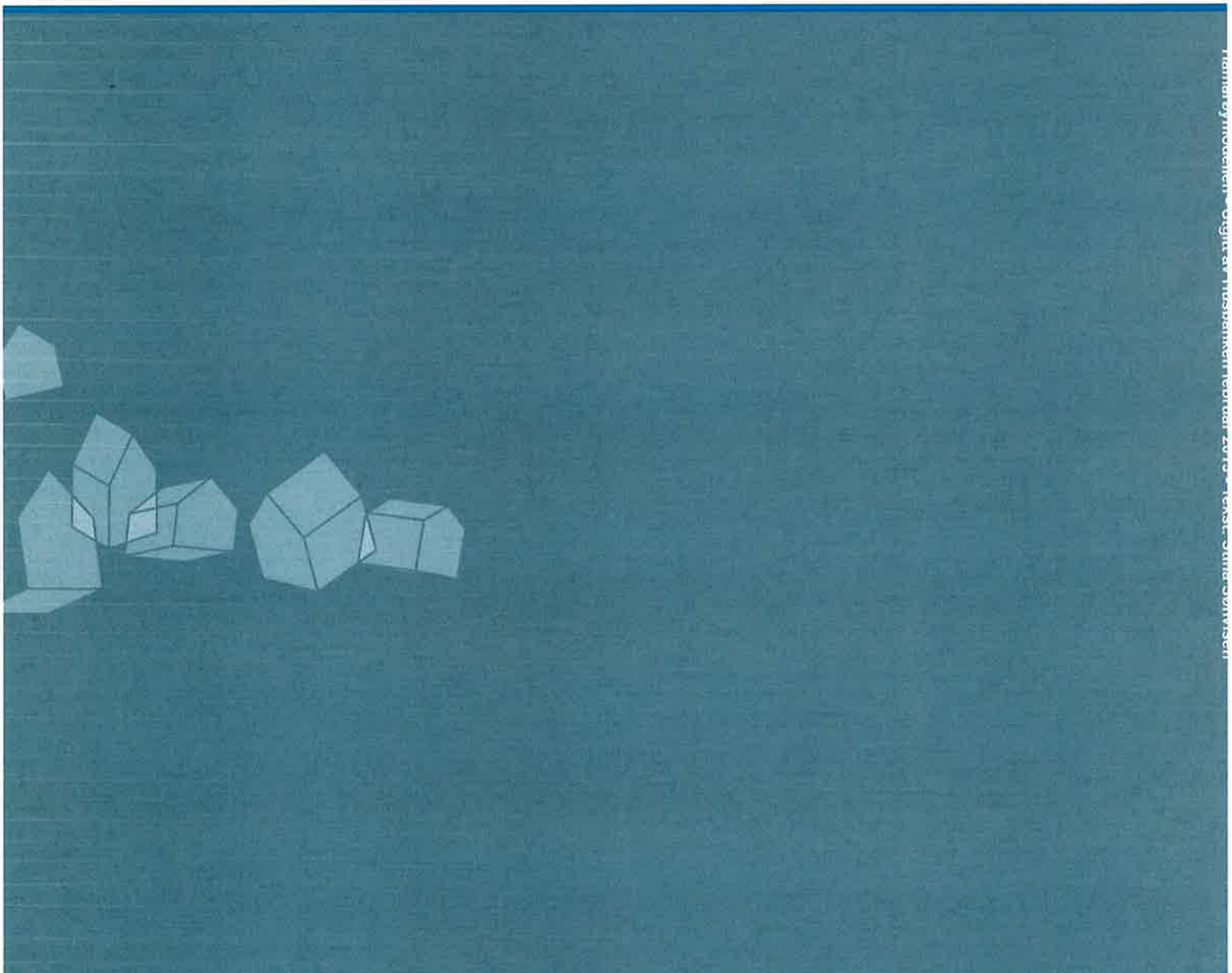
Hamarøy hadde 1788 innbyggere i 2012. Etter krigen var det nesten 3500 innbyggere i Hamarøy kommune. Med noen få unntak sank folketallet årlig til det nådde lavmålet på 1752 ved årsskiftet 2009/2010. Men i 2010 snudde den negative utviklinga, og kommunen kan nå notere seg en folketallsvekst på 36 personer.



Befolkningsutvikling Hamarøy kommune perioden 1960-2012. Kilde: SSB

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

For ditt nærmeste regionkontor, ring 815 33 370
www.husbanken.no



Håndtredymodelleitt - Ogiliter - Husbankenregionkontor - Zoro - Kanal - Utid - Omviser



Husbanken

Alle skal bo godt og trygt

12/16 Innbyggerinnvolvering vedrørende kommunereformen

Arkivsak-dok. 14/00253-62
Arkivkode. 000
Saksbehandler Roe Jensen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskap	09.02.2016	12/16

Forslag til vedtak/innstilling:

Formannskapet vedtar å ...

Kort beskrivelse av saken

Senest 30.06.2015 skal lbestad kommune ha fattet et vedtak, med hensyn til kommunens standpunkt i kommunereformen. Skal lbestad kommune fortsette som egen kommune, etablere en ny kommune sammen med Harstad og eventuelt andre. Eller skal lbestad kommune søke andre løsninger. Uansett hvilken beslutning som fattes, må beslutningen tas på et best mulig grunnlag. Innbyggerinnvolvering må bli et nøkkelord i den forbindelse.

Fakta i saken

lbestad kommune har utarbeidet et faktagrunnlag for kommunen som også er behandlet av kommunestyret. Det er pågående konsultasjoner mellom 7 kommuner som blant annet består av lbestad kommune og Harstad kommune. lbestad kommune har iverksatt separاتفorhandlinger med Harstad kommune.

Med hensyn til innbyggerinnvolvering har det vært gjennomført, og det planlegges fortløpende, folkemøter rundt om i kommunen.

Spørsmålet er om politikerne møter et representativt utvalg, og får høre meningen til alle, på slike folkemøter alene. Eller om folkemøter burde kombineres med andre involveringsverktøy.

Utover folkemøter er det mulig å gjennomføre folkeavstemming, for å få en bedre innsikt i hva innbyggerne i lbestad kommune mener. En folkeavstemming behøver nødvendigvis ikke være representativ for innbyggernes mening. Det kommer helt an på hvor stor deltakelse en slik folkeavstemming får, om alle aldersgrupper deltar, og om svaret en får gir et utvetydelig svar.

I tillegg til folkeavstemming, eller i stedet for, kan det gjennomføres innbyggerhøringer.



Rammeavtale for gjennomføring av innbyggerundersøkelser

- Kommunal- og moderniseringsdepartementet har inngått en rammeavtale med Opinion AS om innbyggerundersøkelser i forbindelse med kommunereformen.
- Avtalen gjelder fram til kommunene må fatte endelige vedtak i reformen, våren 2016. Opplegget må tilpasses lokale forhold, og kommunene kan selv legge til spørsmål knyttet til lokale behov.
- Kommuner som ønsker å bruke avtalen, kan ta kontakt med seniorrådgiver Henrik Høidahl i Opinion.
- **Kontaktinformasjon:**
 - Henrik Høidahl hh@opinion.no Tlf.: 992 61 015



Innbyggerhøring

- 100 000 kroner utbetales til kommuner som oppfyller følgende vilkår
 - Kommunen har utarbeidet et faktagrunnlag som innbyggerne skal høres om
 - Faktagrunnlaget skal være behandlet av kommunestyret
 - Kommunestyret har gjort retningsvalg
- Beløpet utbetales i dialog med Fylkesmannen, uten søknad.

Vurdering

Rådmannen mener det er viktig, i en sak som denne, å gjennomføre en grundig innbyggerinvolvering. Utfordringen blir å få alle i tale og greie å ta en faktabasert beslutning. Rådmannen ønsker ikke å legge føringer, med hensyn til hva en bør velge av type innbyggerinvolvering. Ettersom alle har sine styrker og svakheter.

Både en folkeavstemming og en innbyggerhøring vil kreve planlegging og tid til gjennomføring. Det er viktig at det tas en beslutning, slik at administrasjonen kan iverksette sitt tilretteleggingsarbeidet

Helse og miljø

Ikke vurdert

Personell

Gjennomføring av folkeavstemming vil påføre administrasjonen et merarbeid.

Økonomi

Det vil påløpe kostnader.

Fylkesmannen utbetaler i dialog med kommunen et beløp på kr. 100.000,- for å dekke kostnadene i forbindelse med innbyggerhøring.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen ønsker ikke å konkludere, men ber politikerne om å gjøre en beslutning.

13/16 Bredbånd til rene hyttefelt

Arkivsak-dok. 15/00316-4
Arkivkode. B
Saksbehandler Roe Jensen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskap	09.02.2016	13/16
2 Kommunestyret		

Forslag til vedtak/innstilling:

Formannskapet tilrår kommunestyret å fatte følgende vedtak:

Kommunestyret vedtar å tillate utbygging av bredbånd til rene fritidsboligområder, under forutsetning av at kundene dekker 50 % av kostnadene vedrørende utbygging av hovednettet samt 100 % av kostnadene vedrørende utbygging av aksessnettet. Innbetaling av kundenes andel av de totale utbyggingskostnadene skal gjøres før utbygging iverksettes.

Vedlegg:

1. 13/00217-7 Tilsagn om tilskudd
2. 15/00316-2 Vedtak vedr. bredbåndsutbygging lbestad kommune, fase 1.

Kort beskrivelse av saken

lbestad kommune har vedtatt fase 1, med hensyn til bredbåndsutbygging i kommunen (se vedlegg 2). I tilsagn om tilskudd (vedlegg 1) skal lbestad kommune tilby alle som ønsker, innenfor vedtatte utbyggingsroder, mulighet til å koble seg på. I henhold til Bredbåndfylket Troms gis det ikke tilskudd til utbygging av bredbånd i rene hytte-/fritidsbolig-felt, men denne type enheter kan koble seg på der utbyggingstraseen naturlig tilsier dette.

Fakta i saken

lbestad kommune har mottatt forespørsel fra området Fugleberg om muligheten for utbygging av bredbånd.

Området Fugleberg er et rent fritidsboligområde, som ligger i forlengelsen av eksisterende utbyggingstrasé.

Fra Eltelsonnico, som er utbygger av nettet, har vi mottatt et tilbud på kr. 235.000,- for å bygge ut hovednettet til Fugleberg. I tillegg kommer kostnadene vedrørende utbygging av aksessnettet på kr 8.100,- per kunde.

Utbygging av bredbånd til rene fritidsboligområder er et prinsipielt spørsmål og må behandles politisk.

Vurdering

Rådmannen mener utbygging av bredbånd må vurderes på lik linje med vei, vann og kloakk. Men i rene fritidsboligområdet må de som ønsker å knytte seg til,

nødvendigvis måtte akseptere en høyere kostnad enn de som naturlig ligger i utbyggingstraseen.

Ettersom kommunen ikke kan beregne 50 % tilskudd fra fylkeskommunen på denne type utbygging, vil det naturlige være at kundene dekker den andelen som ellers ville bli gitt som tilskudd.

Tilbudet kommunen har mottatt fra utbygger er på kr. 235.000,-. Dersom lbestad kommune dekker sin andel på 50 % vil kundene i området måtte dekke de resterende 50 %, tilsvarende kr. 117.500,-. I tillegg vil kundene måtte dekke utbygging av aksessnettet med en kostnad på kr. 8.100,- per kunde.

En forutsetning for at lbestad kommune iverksetter utbygging er at kundenes egenandel på 50 % (kr. 117.500,-) forhåndsbetaltes.

Det er i lbestad kommune sin interesse å gjennomføre utbyggingen av bredbånd på en slik måte at flest mulig har mulighet til å koble seg på.

Personell

Ingen

Økonomi

Positivt for kommunen, ettersom vi får flere kunder tilknyttet bredbåndsnettet.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen mener utbygging av bredbånd til rene fritidsboligområder er en prinsipiell beslutning og må avgjøres politisk. Ut over det prinsipielle ser rådmannen ingen betenkeligheter med utbyggingen, så lenge det ikke påfører utbygger ekstra kostnader. Rådmannen tilrår derfor utbygging, under forutsetning av at kundene er villig til å dekke 50 % av kostnadene tilknyttet utbygging av hovednettet og 100 % av kostnadene tilknyttet utbygging av aksessnettet.



IBESTAD KOMMUNE	
Avd.	Saksb. RJ
17 JUNI 2015	
Saks. nr. 13/00217	Dok. nr. 7
Ark. kode	

Ibestad kommune
Rådhuset

9450 HAMNVIK

Vår ref.:
15/1672-7
Løpenr.:
19490/15

Saksbehandler:
Kjetil Helstad
Tlf. dir./innvalg:
77 78 81 94

Arkiv:
243 SAKSARKIV
Deres ref.:

Dato:
07.06.2015

TILSAGN OM TILSKUDD OVER NÆRINGSRETTEDE UTVIKLINGSMIDLER (RDAII) 551.61 TIL PROSJEKT "BREDBÅNDSUTBYGGING IBESTAD KOMMUNE" V/IBESTAD KOMMUNE

Tilsagnsnummer	<i>TFK2015-085</i>	KMDs hovedkategori	<i>2210-Bredbånds-, mobil- og IKT-tiltak</i>
Tilskuddsbeløp	<i>9 126 000,-</i>	Geografisk nedslagsfelt	<i>Ibestad</i>
Kontaktperson	<i>Stian Solberg</i>	Programområde fylkesplan	<i>Bredbånd</i>
Prosjektperiode	<i>01.05.2015 - 01.12.2016</i>	Tilsagnet er gyldig til	<i>15.05.2017</i>

Vedtak:

Vi viser til Deres søknad innsendt 16.03.2015.

Fylkesrådet vedtok i sak 86/15 i møte 19.05.2015:

1. Fylkesrådet bevilger Ibestad kommune kr 9 126 000 til gjennomføring av prosjektet "Bredbåndsutbygging i Ibestad kommune" over øremerkede midler til bredbåndsutbygging, 551.61.
2. Fylkesrådsvedtak om støtte til bredbåndsutbygging i Ibestad og Skånland kommune vedtatt i sak FYR140/12 reduseres tilsvarende.
3. Støtten gis under gruppeunntaket "Aid for broadband infrastructures (Section 10 Article 52)" med tilhørende kriterier.

Prosjekt mål:

Målsettingen er å ha et operativt nett i hele kommunen innen utgangen av 2016, der alle som ønsker kan koble seg på fibernettet.

På sikt kan dette prosjektet videreføres mot Salangen kommune og Gratangen kommune via sjøkabel som vil sikre redundans i nettet.

Aktiviteter:

1. Saksbehandling: søknad om tilskudd fra fylket og avklaring med operatører om planer for utbygging i angjeldende område (gjort - ingen utbygger har planer om utbygging)
2. Utlysning av prosjektet i DOFFIN (Mars-April 2015)
3. Kontraktforhandlinger / Kontraktsinngåelser
4. Kontroll / oppfølging under prosjektperioden.
5. Sluttbefaring/ rapportering
6. Avslutning av prosjektet

Tidsplan:

Prosjektperiode: 01.05.2015 - 01.12.2016

Målsettingen skal være at utbyggingen ferdig bygd og skal være satt i drift innen 1.12.2016.

Da vil alle som ønsker det kunne kople seg til det nye bredbåndsnettet.

Budsjett

Kostnader	2015/2016	Finansiering	2015/2016
Entreprenørarbeid	10 728 500	Egenfinansiering	9 199 450
Materiell	4 643 000	Egeninnsats (arbeidstimer)	100 000
Møter/befaring/administrasjon	28 000	TFK Bredbånd 551.61	9 126 000
Stolpeavgift	2 875 950	SUM	18 425 450
Diverse uforutsett	150 000		
SUM	18 425 450		

Fylkeskommunens støtteandel 50 %

SÆRVILKÅR

Støtten gis under gruppeunntaket "Aid for broadband infrastructures (Section 10 Article 52)" med tilhørende kriterier som vist i fylkesrådets vedtak

VILKÅR FOR TILSAGN GITT OVER NÆRINGSRETTEDE UTVIKLINGSMIDLER (RDAII) 551.61

1. Tilskuddsmottaker må innen 3 uker bekrefte, på vedlagt akseptskjema, at vilkår er forstått og akseptert. Dersom akseptskjema ikke mottas innen fristen faller tilbud om finansiering bort.
2. Prosjektet må gjennomføres i tråd med tilskuddsbrevet.
3. Det skal føres eget regnskap for prosjektet, som er satt opp slik at det kan sammenlignes med budsjettpostene i tilskuddsbrevet. Godkjent egeninnsats skal dokumenteres med timelister.
4. Tilskuddsmottaker må søke dersom det gjøres prosjektendringer i forhold til tilskuddsbrevet. **Endringer skal ikke iverksettes før Troms fylkeskommune har samtykket skriftlig.** Dersom arbeidet ikke blir utført i forutsatt omfang, eller til oppgitt kostnad, vil tilskuddet bli tilsvarende redusert.
5. **Profilering:** Ved omtale av prosjektet skal det opplyses om at Troms fylkeskommune har støttet prosjektet. Fylkeskommunens logo skal synliggjøres i prosjektets presentasjonsmaterieell mv. Grafisk datafil med logo finnes på tromsfylke.no - logoer.
6. **Dersom anmodning om sluttutbetaling ikke er mottatt innen 15.05.2017, vil tilskuddet bli trukket tilbake.** Troms fylkeskommune kan etter søknad forlenge tilsagnets gyldighet med inntil 1 år.
7. Det tas forbehold om adgang for Troms fylkeskommune, Riksrevisjonen og Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å iverksette kontroll med at midlene nyttes etter forutsetningen, jfr. forskrift for distrikts og regionalpolitiske virkemidler (FSDRV) § 14 og Stortingets bevilgningsreglement § 10.

Utbetaling og rapportering:

8. Tilskuddet forvaltes gjennom regionalforvaltning.no (RF).

9. **Delutbetaling** skal inneholde skriftlig rapport og regnskap som registreres i RF. Utbetaling beregnes på bakgrunn av finansieringsandel (%) og medgåtte prosjektkostnader. Inntil 75 % av tilskuddet kan delutbetales. Forskuddsbetaling av fremtidige kostnader må omsøkes særskilt.
10. **Sluttutbetaling** skal inneholde skriftlig rapport og regnskap som registreres i RF. Utbetaling beregnes på bakgrunn av finansieringsandel (%) og medgåtte prosjektkostnader. Revidert og revisorbekreftet prosjektrengsrapport kreves for tilskudd over 100.000 kr, unntatt fra dette er:
- Ikke revisjonspliktige tilskuddsmottakere, kan få regnskapet bekreftet av autorisert regnskapsfører.
 - Institusjoner underlagt Riksrevisjon er unntatt revisjonsplikt.

Regnskapsattestasjon skal inneholde følgende kontrollhandlinger:

- Kontroll av at det er ført timer for egeninnsats i prosjektet, og at oppgitte kostnader tilhører prosjektet.*
- Kontroll av at kostnader er påløpt innenfor prosjektperioden angitt i tilsagnet, totalbeløp oppgis.*
- Eventuelle avvik fra budsjetterte hovedposter godkjent av Troms fylkeskommune skal kommenteres.*

Reduksjon av tilskudd og krav om tilbakebetaling av midler:

11. Tilskuddet kan bli redusert eller krevd tilbakebetalt, helt eller delvis, ved brudd på tilskuddsvilkår pkt. 1 – 10 eller om tilskuddsmottaker ikke rapporterer i henhold til andre særvilkår som fremgår av tilskuddsbrevet.

Jfr. FSDRV § 16, kan følgende forhold også medføre reduksjon av tilskudd eller krav om tilbakebetaling:

- Dersom prosjektkostnader som tilskuddet er ment å dekke er påbegynt før tilsagnet er innvilget.
- Dersom prosjektet har endret seg slik at forutsetning for innvilgelse ikke lengre er til stede, eller at tilskuddet helt eller delvis ikke er brukt etter forutsetningene.
- Dersom tildelingen bygger på uriktige opplysninger fra søker eller om tilskuddsmottaker ikke leverer pliktig rapportering
- Dersom departementet, fylkeskommunen eller andre tilskuddsforvaltere finner at tilskuddet er i strid med EØS-avtalen.

Tilskuddsmottaker har kontrollansvar i forhold til utbetalt beløp og plikter å betale tilbake tilsagnsbeløpet helt eller delvis dersom det er utbetalt for mye eller på feil grunnlag. Mislighold av tilbakebetalingskrav medfører innfordring ved inkasso.

Klageadgang

12. Søker har i henhold til Forvaltningslovens § 28 anledning til å påklage vedtak om tildeling av tilskudd innen 3 uker fra søker er gjort kjent med vedtaket (§ 29). Nærmere informasjon om klageadgang og rutiner kan fås ved henvendelse til saksbehandler.

Henvendelser angående tilskuddet rettes til spesialrådgiver Kjetil Helstad i næringsetaten.

Telefon: 77 78 81 94

E-post: kjetil.helstad@tromsfylke.no

Med vennlig hilsen

Anne Hjortdahl
Ass. næringssjef

Kjetil Helstad
Spesialrådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever ikke signatur

Kopi:

- Bredbåndsfylket Troms AS, Stakkevollvegen 33, 9010 TROMSØ

./ Vedlegg:

1. ”Bekreftelse på aksept av vilkår”, som skal returneres underskrevet til næringsetaten innen 3 uker.

Vedlegg 1



BEKREFTELSE PÅ AKSEPT AV VILKÅR FOR TILSAGN

Tilsagn: TFK2015-085

Prosjekt: Bredbåndsutbygging Ibestad Kommune

Prosjekteier: Ibestad Kommune

Organisasjonsnummer: 959469792

Beløp: Inntil 9 126 000,-

Arkivsak: 15/1672

Finansiering	2015/2016
Egenfinansiering	9 199 450
Egeninnsats (arbeidstimer)	100 000
TFK Bredbånd 551.61	9 126 000
SUM	18 425 450

Fylkeskommunens støtteandel 50 %

Jeg bekrefter på vegne av Ibestad Kommune at det fortsatt er aktuelt å gjennomføre prosjektet, og at tilskuddet mottas på de vilkår som er satt.

Sted og dato
Signatur

Signert akseptskjema returneres til Troms fylkeskommune via epost til postmottak@tromsfylke.no eller per post til postboks 6600, 9296 Tromsø

Troms fylkeskommune
Strandveien 13
9007 Tromsø

Ibestad kommune
Rådhuset
9450 HAMNVIK

-
-
-
-

**TILSAGN OM TILSKUDD OVER NÆRINGSRETTEDE UTVIKLINGSMIDLER (RDAII)
551.61 TIL PROSJEKT "BREDBÅNDSUTBYGGING IBESTAD KOMMUNE"**

SAK 13/16 - V2

Arkivsak-dok. 15/00316
Arkivkode
Saksbehandler Roe Jensen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	14.09.2015	88/15
2 Kommunestyret		

SAKSPROTOKOLL

Bredbåndsutbygging lbestad kommune, fase 1.

Formannskapet har behandlet saken i møte 14.09.2015 sak 88/15

Møtebehandling

Omforent ble det fremmet forslag om følgende tilleggspunkt:

2. Rådmannen gis fullmakt til å signere kontraktene.
3. Vedtaket er truffet i medhold av kommuneloven § 13.

Votering

Rådmannens innstilling til vedtak med tillegg av omforent forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Formannskapet fattet følgende vedtak:

1. Rådmannen gis fullmakt til å lånefinansiere inntil kr. 9.200.000,- i forbindelse med utbygging av bredbånd, fase 1, i lbestad kommune.
2. Rådmannen gis fullmakt til å signere kontraktene.
3. Vedtaket er truffet i medhold av kommuneloven § 13.

14/16 Framtidig omsorg - bygging/ombygging sykehjem og omsorgsboliger med heldøgnbemanning

Arkivsak-dok. 14/00157-31
Arkivkode. B
Saksbehandler Helge Høve

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskap	09.02.2016	14/16
2 Kommunestyret		

Forslag til vedtak/innstilling:

Formannskapet tilrår kommunestyret å fatte følgende vedtak:

1. Bygning for Framtidig omsorg planlegges med:
 - a) 16 sykehjemsplasser i byggetrinn 1
 - b) 12 omsorgsboliger med heldøgnbemanning i byggetrinn 1
 - c) 12 omsorgsboliger med heldøgnbemanning i byggetrinn 2.
2. Gjennom en mulighetsstudie vurderes to alternativer for lokalisering:
 - a) Nybygg på nåværende tomt
 - i. Nåværende vei øst for sykehjemmet kan disponeres nybygget dersom det er nødvendig.
 - ii. Ledige tomteareal mot fylkesvegen erverves dersom det er nødvendig.
 - iii. Dersom lbestad Eiendoms omsorgsboliger rives, kan tomten erverves dersom det er nødvendig.
 - b) Nybygg på 2 alternative tomter:
 - i.
 - ii.

Vedlegg:

1. Tilstandsanalyse sykehjemmet – Norconsult januar 2016
2. Kart – alternativ plassering av sykehjem/omsorgsboliger

Kort beskrivelse av saken

Denne sak omhandler oppfølging av pkt. 2 i kommunestyrets vedtak i møte 11.06.2015:

1. Kommunestyret tar rapporten fra RO til etterretning og legger den til grunn for organisering av kommunens framtidige omsorgstjenester.
2. Kommunestyret ber rådmannen starte fase 2 med et forprosjekt/skisseprosjekt for sykehjemsplasser og heldøgnsbemannede omsorgsboliger, totalt inntil 40 plasser.
3. Kommunestyret ber rådmannen starte omorganisering av omsorgstjenestene i tråd med RO-rapporten. Dette gjelder kompetansebygging.

4. Hjemmebaserte tjenester levert i hjemmet skal inngå i kommunens omsorgstilbud.
5. Vi ønsker at det nye omsorgs-/sykehjem skal inneholde et stille rom.
6. Kommunestyret ønsker en ny rapport om fremdriften i prosjektet i desember 2015.

Fakta i saken

Prosjektet (kommunestyrets pkt. 2) har følgende framdriftsplan:

Fase 1

Utredning av Framtidig omsorg i lbestad kommune.

Fase 1 ble ferdig og utredninga ble politisk behandlet i møte 11.06.2015

Fase 2

Skisseprosjekt eller forprosjekt – ferdig innen utgangen av 2015.

Fase 2 er forsinket og vil neppe være ferdig før høsten 2016.

Fase 3

Detaljprosjektering og anbudsrunde – 2016.

Fase 4

Realisering i form av rehabilitering/ombygging/nybygg – 2016/2017.

Oppfølging av kommunestyrets vedtak pkt. 3 omorganisering av omsorgstjenestene i tråd med RO-rapporten er godt i gang, jfr. rådmannens informasjon til kommunestyrets møte i desember 2015. Denne del omhandles derfor ikke i denne sak. Rådmannen har samordnet oppfølgingen i et prosjekt og har engasjert Helge Høve som prosjektleder for prosjektet. Det er etablert en referansegruppe som i realiteten er en arbeidsgruppe for prosjektet. Gruppen består av:

Prosjektleder Helge Høve

HSO-leder Sylvi Johansen fram til 31.01.2016

Påtroppende HSO-leder Anita Solbakken fra høsten 2015.

Enhetsleder sykehjem Mona Wathne

Enhetsleder hjemmebasert omsorg Anne Nordhaug

Verneombud Kjersti Eleseussen

Medarbeider Agnes Normann

En tillitsvalgt Inger Arnesen

En representant fra lbestad Eldreråd Harry Jensen

Etter en anbudsrunde har Norconsult utarbeidet en tilstandsanalyse for sykehjemmet (bygg 1 – den eldste delen av sykehjemmet – bygg 2 helse og sosialsenter inkl. administrasjonsbygg, NAV-kontor og legekortor – bygg 3 demensavdelingen), jfr. vedlegg 1 med kostnadskalkyle for utbedring av feil og mangler ved byggene.

Kommunestyret må ta stilling til lokalisering av nytt sykehjem/omsorgsboliger med heldøgnbemannning og antall sykehjemsplasser/omsorgsboliger med heldøgnbemannning (dimensjonering). Dette vil være en nødvendig avklaring før detaljprosjekteringa starter.

Referansegruppen har fokusert på å informere om at omsorgsboliger med heldøgnbemanning er et helt nytt tilbud i lbestad kommune med et annet tilbud enn de ordinære omsorgsboliger kommunen disponere. Referansegruppa har lagt følgende definisjon på omsorgsboliger med heldøgnbemanning:

Omsorgsboliger med helsepersonell tilgjengelig 24 timer i døgnet er et mellomledd mellom nåværende omsorgsboliger, hjemmetjenester og sykehjem, og kan innrettes etter lokale forhold og i forhold til at behov og samfunn endrer seg. En av målsettingene med omsorgsboliger er at folk fremdeles skal få ha sin egen bolig, og de skal fortsatt utføre de arbeidsoppgavene de er i stand til. Tilbudet gir i tillegg til enkel og lettstelt bolig de som bor der et sosialt fellesskap. Det skal være et trygt miljø der beboerne kan være sikre på at hjelpen er i umiddelbar nærhet.

Det vil i en omsorgsbolig være større muligheter til å styre sitt eget liv. Samtidig gir det trygghet for mer/raskere hjelp enn i dagens omsorgsboliger, bl.a. ved alarmsystem/bemanning på natt. Man leier eller eier egen bolig, og har en stue og ett lite kjøkken. Dette gir mer frihet i forhold til å ha pårørende på besøk eller overnatting. Det gir også mulighet til å gjennomføre dagliglivets aktiviteter dersom man er i stand til dette selv. Dette gir økt livskvalitet og man får mulighet til å bevare sitt funksjonsnivå så lenge som mulig.

Kommunens nåværende omsorgsboliger vil fungere på samme måte som tidligere etter en eventuell realisering av omsorgsboliger med heldøgnbemanning.

Det vil i realiteten være to hovedalternativ for lokalisering:

Eksisterende lokalisering

Det kan bety ombygging eller nybygging

Annen lokalisering

Det vil bety nybygging

Vurdering

Lokalisering av sykehjem/omsorgsboliger

Bygging og lokalisering av et nytt sykehjem vil være viktig for kommunen, og det vil være mange oppfatninger om lokalisering. Rådmannen vil derfor oppsummere en del momenter som er blitt spilt inn, men momentlisten er neppe helt utfyllende. Referansegruppen har lagt som premiss, som grunnlag for Framtidig omsorg, at **Alle helse- og omsorgstjenester skal samlokaliseres** slik de er i dag. Rådmannen støtter denne premiss som vil være svært viktig for å få en rasjonell og effektiv framtidig omsorg. Dersom nåværende lokalisering velges, så må det være plass til alle helse- og omsorgstjenester – og det må være plass for framtidig utvidelse. Dersom annen lokalisering velges, så må alle helse- og omsorgstjenester etableres der. Det betyr at tjenester som tannlege, legekontor, helseadministrasjon, fysioterapeut og helst også NAV-kontoret samlokaliseres. Både flertallet i referansegruppen og fra møte med de eldre gir et klart ønske om en sentral plassering i Hamnvik. Da er dagens plassering den mest sentrale som finns, og en annen fordel er at alt av teknisk infrastruktur som vei, vann, avløp elforsyning allerede er på plass. Det kan også være mulig å plassere sykehjemmet/omsorgsboligene på annen tomt. Rådmannen har da sett på aktuelle andre sentrumsnære arealer, jfr. kart vedlegg 2. Grunneierne er ikke kontaktet på

dette stadium av planlegginga. Det kan være flere alternativer for plassering enn de som er markert på vedlagte kart. Rådmannen vil tilrå at det ikke utredes flere enn to alternative plasseringer ut fra kostnadshensyn.

Fordeler med dagens plassering er den sentrumsnære beliggenheten. Rådmannen mener det er viktig med en sentrumsnær plassering for å styrke kommunesenteret, jfr. uttalelse fra de eldre. Det er ikke vurdert om det er plass til de sykehjems plasser/omsorgsboliger som skal bygges på de arealer som er markert på kartet. For å avklare dette må blant annet antall plasser og boliger være fastsatt. Et nytt sykehjem og omsorgsboliger med heldøgnbemanning vil kreve utearealer spesielt tilrettelagt for demente. Det er mulig å utvide området ved å erverve tomteareal mot fylkesvegen, og å disponere veiarealet øst for sykehjemmet og finne ny adkomstvei til sykehjemmet. Kommunestyret må ta stilling til om dette er aktuelt. Ibestad Eiendom vurderer hva selskapet skal gjøre med omsorgsboligene nedenfor sykehjemmet. Disse boliger er fra 1974/75. Rehabilitering, ombygging eller sanering av disse boliger vil måtte skje i samråd med Ibestad kommune dersom de fortsatt skal benyttes til omsorgsboliger.

Den store fordelen med å bygge på annen tomt er at dagens sykehjem kan driftes som normalt inntil det nye sykehjemmet er ferdig, og pasientene kan flyttes. En annen stor fordel er at vi ikke trenger å ta hensyn til eksisterende bygningsmasse i planlegginga. Den store ulempen er at kommunen da vil sitte igjen med en kjempestor bygningsmasse som kommunen ikke pt har bruk for. Alternativ bruk kan være å bruke deler av bygningsmassen til bosetting av flyktinger eller asylmottak. Dersom det ikke finns alternativ bruk, bør bygningene rives.

Dersom kommunestyret velger å bygge på eksisterende tomt, vil valget stå mellom å bygge om eller bygge nytt. Det eneste argument for å bygge om vil være at dette vil totalt gi lavere byggekostnader. Ved å bygge nytt vil vi slippe å ta hensyn til eksisterende bygningsmasse og vil heller ikke få overraskelser som ofte skjer ved å bygge om eldre bygninger. Et viktig moment er at så lenge det gis store tilskudd på inntil 45/55 % av kostnadene innenfor en gitt ramme, vil økte kostnader med nybygg delvis dekkes av tilskuddene så lenge vi holder oss innen for tilskuddsrammen.

Fra Norconsult sin tilstandsrapport vil rådmannen trekke fram følgende konklusjoner:

- *Bygningsmassen ved Ibestad sykehjem er generelt godt vedlikeholdt, og i tilfredsstillende stand på de aller fleste områdene. De bygningsmessige avvikene som er påvist er av mindre alvorlig art, og krever derfor ikke umiddelbare tiltak.*
- *Bygningen (den eldste delen av sykehjemmet) er bygget i plass-støpt betong med en mengde bærende innervegger i betong. Eventuell ombygging av innvendige arealer blir derfor svært utfordrende når bærende vegger skal rives. De må da erstattes av alternative bæresystemer i form av f.eks. søyle-/bjelkesystemer i stål. Klimaskallet (gulv, vegger, vinduer/ dører og tak) er langt fra dagens krav til klimaskall, og må oppgraderes i sin helhet for å møte dagens krav til isolering og energiforbruk.*
- *Demensavdelingen ble opprinnelig bygd som hybelbygg for eldre, og har netto etasjehøyde på kun 2,4 m. Generelt krav til netto romhøyde i yrkesbygg er 2,7*

m (i nyere forskrifter). Bygget tilfredsstillende derfor ikke de generelle kravene til romhøyde for den bruken bygget har i dag (sykehjem).

Denne konklusjon medfører at det er lite aktuelt å bygge om den eldste delen av sykehjemmet på grunn av mengden med bærende innervegger i betong, og at det ikke er tilstrekkelig takhøyde i demensavdelingen til å tilfredsstillende dagens krav til romhøyde i yrkesbygg. Da gjenstår kun administrasjonsdelen, lege og NAV-kontor som kan inngå i et nytt bygg. Den videre planlegging vil vise om det er hensiktsmessig å bygge om denne delen av sykehjemmet. Dersom denne delen skal bygges om, vil det legge betydelige begrensninger i planlegging og utforming av det nye bygget. Rådmannen vil derfor anbefale at denne delen av sykehjemmet heller ikke ombygges.

Rådmannen har vært i kontakt med Norconsult etter utredninga der de blant annet skriver:

Jeg vil allikevel poengtere at et viktig argument for nybygg kontra renovering/ ombygging er at normalt vil et nybygg totalt sett gi et mindre total bygningsmasse. Det skyldes at man får optimalisert løsningene når man står fritt og ikke er bundet slik man er i en eksisterende bygningsmasse. Arealbesparelsene kan fort bli 10 – 15 %, og i noen tilfeller enda større. Ved å se på driftsfasen for bygget i x antall tiår fremover vil man fort se at det er betydelige besparelser knyttet til å forvalte en mindre bygningsmasse (oppvarming, drift- og vedlikehold m.m.).

Dersom man får til en prosess/ utbygningsmodell der eksisterende bygningsmasse kan være i drift til nybygget er ferdig, vil nok det være en gunstig totalløsning. Antar at det er en stor fordel både menneskelig og kostnadmessig å slippe å flytte ut av eksisterende bygningsmasse og inn i noe midlertidig.

Dette er et meget viktig innspill som vi må ta med som grunnlag for kommunestyrets avgjørelse.

Før detaljplanlegginga starter må kjøkkendriften være avklart. Det vil bety mye både for arealbehovet og kostnadene hvilken kjøkkenløsning som velges. Aller helst burde kjøkkendriften være avklart før vi starter den planlegging som foreslås i denne sak.

Dersom valget blir å bygge nytt sykehjem/omsorgsboliger på eksisterende tomt, må eksisterende beboere ivaretas på en god måte. En måte kan være først å bygge nytt sykehjem på ledige arealer eller ved å rive deler av bygningsmassen. Når sykehjemmet er ferdig, flyttes beboerne over i det nye sykehjemmet. Resten av bygningsmassen rives og omsorgsboliger bygges. Dette vil imidlertid ikke være en fullgod løsning fordi det antagelig vil bli bygget færre sykehjemsplasser enn det er beboere i sykehjemmet. Det er også mulig å bygge omsorgsboligene først. Dette må løses gjennom den videre planlegging – en mulighet er bruk av omsorgsboliger der det gis samme tilbud som i sykehjem. Dette burde være mulig da noen av dagens beboere uansett må flyttes til heldøgnsbemannede omsorgsboliger, jfr. utredning om Framtidig omsorg som kommunestyret har lagt til grunn for dette arbeid.

Sykehjemsplasser/omsorgsboliger med heldøgnbemanning

Kommunestyret har vedtatt at det skal planlegges ut fra totalt inntil 40 plasser. Det er et godt utgangspunkt, men det må spesifiseres hvor mange sykehjemsplasser og hvor mange heldøgnsbemannede omsorgsboliger som skal bygges. Dette må avklares før ytterligere planlegging starter. I høst har det vært 28-29 pasienter på sykehjemmet. Det er i realiteten disse pasienter som vil være brukere av framtidig sykehjem/omsorgsboliger med heldøgnbemanning, og legge grunnlaget for hvor mange plasser det skal være. Basert på framskriving av folketallet viste RO-rapporten at det blir flere eldre i kommunene. Det er derfor nærliggende å anta at sykehjem/heldøgnsbemannede omsorgsboliger bør utbygges etappevis, og at det tas høyde for det i planlegginga.

RO-rapporten har vært ute på bred høring og det kom høringssvar fra Rolløya Pensjonistforening og lbestad eldreråd som begge mener at det bør være flere sykehjemsplasser enn de 15 som foreslås i RO-rapporten, jfr. kommunestyrets sak 19/15.

Rådmannen vil tilrå at det i den videre planlegging legges til grunn at det i første byggetrinn bygges 16 sykehjemsplasser og 12 omsorgsboliger med heldøgnbemanning. Det må tas høyde for at det kan bygges ytterligere 12 omsorgsboliger med heldøgnbemanning som neste byggetrinn, når behovet oppstår.

Den videre framdrift av prosjektet vil kreve at kommunestyret tar stilling til dette saksframlegg som medfører utredning av noen alternativer for lokalisering og dimensjonering.

Dersom kommunestyret vedtar utbygging etter den foreslåtte mulighetsstudie, antar rådmannen at den faste byggekomite overtar ansvaret, jfr. retningslinjer for organisering av byggeprosjekter. Rådmannen vil likevel anta at den kompetanse som referansegruppen har ervervet i prosessen bør benyttes i den videre planlegging.

Helse og miljø (HMS og "tradisjonelle miljøspørsmål (eks. forurensning))

Ikke spesifikt vurdert i saksframlegget, men det er vel all grunn til å anta at et nytt og moderne sykehjem/omsorgsboliger med heldøgnbemanning, vil være svært positivt for helse og miljø for de ansatte og beboere.

Personell

Jfr. kommentar ovenfor

Økonomi

Totaløkonomien for byggeprosjektet er ikke nærmere vurdert i denne sak. Kommunestyrets vedtak vil legge grunnlag for å beregne totalkostnadene nærmere. Det vil imidlertid påløpe kostnader til å foreta de utredninger som foreslås i denne sak.

Rådmannens konklusjon

I saksframlegget har rådmannen vurdert både lokalisering og dimensjonering slik at kommunestyret kan gjøre noen valg som begrenser behovet for utredninger. Det vil

være kostnadskrevenende å utrede alle mulige alternativer før endelige vedtak om lokalisering og dimensjonering.

Basert på saksframlegget vil rådmannen tilråde at det gjennom en mulighetsstudie utredes plassering på nåværende tomt eller to andre alternativ for lokalisering og at kommunestyret vedtar dimensjonering. Dersom flere alternativer skal utredes vil dette påføre prosjektet øke kostnader.

Vedlegg til sak



Norconsult - Rapport
tilstandsanalyse med



Alt. lokalisering.pdf

SAPK 14/16 - v1

IBESTAD KOMMUNE

Tilstandsanalyse – Ibestad sykehjem

Tilstandsanalyse Nivå 1 – 3 ulike byggetrinn

2015-11-27 Oppdragsnr.: 5156657



H02	2016-01-05	Kostnader innarbeidet i rapporten	TCH/ARE/ RP/ JTL	SOU	TCH
H01	2015-11-27	Utsendelse til byggherren	TCH/ARE/ RP/ JTL	SOU	TCH
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	OPPDRAGSBESKRIVELSE	4
1.1	Data om analyseobjektet	4
1.2	Analysenivå 1	4
1.3	Bygningsmassen - Kort beskrivelse inkludert Endringer siden byggeåret	6
2	TILTAKSLISTE	7
2.1	Tiltaksliste/ vurdering bygg	7
2.2	Tiltaksliste/ vurdering elektro	16
2.3	Tiltaksliste/ vurdering VVS	19
2.4	Tiltaksliste/ vurdering Brannsikkerhet	21
2.5	Kostnadskalkyle/ estimat	22
2.5.1	Generelt	
2.5.2	Kommentarer/ forutsetninger ang. kostnader bygningsmessige arbeider	22
2.5.3	Kommentarer/ forutsetninger ang. kostnader VVS-installasjoner	23
2.5.4	Kommentarer/ forutsetninger ang. kostnader el-installasjoner	23
3	KONKLUSJON	24
3.1	Generelt	24
3.2	Vurdering bygningsmassens egnethet for ombygging	24

VEDLEGG:

Hovedrapport brann

1 OPPDRAGSBESKRIVELSE

1.1 DATA OM ANALYSEOBJEKTET

Adresse: Hamnvik
9450 HAMNVIK
Byggeår: 1974, 1990 og 1992
Hovedkonstruksjon: Sykehjem

Tilstandsanalysen

Analysetidspunkt: Okt-nov. 2015
Oppdragsgiver: Ibestad Kommune
Utførende: Norconsult AS
Involverte: Tor Ch. Holmgren (Oppdragsled. + bygg), Are Karlsen og Ruben Ellefsen (VVS), Ronny Pedersen (RIE), Jan Tore Lilleng (RIBr)
Kompetanse: Lang erfaring og utdanning på ingeniørnivå innenfor de respektive fag.
Omfang av analysen:

Generelt:

Prosjektet omfatter tilstandsanalyse for 3 ulike bygninger (byggetrinn) for bygningsmassen til Ibestad Sykehjem.

1.2 ANALYSENIVÅ 1

Tilstandsanalyse er gjennomført på analysenivå 1 som er av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant dokumentasjon tilpasset oppgaven. Det skal fastsettes konsekvensgrad og angivelse av årsak til avvik ved tilstandsgrad (TG) 2 og 3. Det skal foreslås tiltak for å redusere oppståtte konsekvenser eller lukke avvik der det er registrert TG 2, TG 3 eller TGIU. Det skal angis avvik i forhold til dokumentasjons-krav. Det skal fastslås eventuelle behov for videre undersøkelser på nivå 2 eller 3.

Se i tabell under for kriterier for plassering av tilstandsgrader. Tabell er hentet fra Norsk standard 3424.

Tabell 2 – Tilstandsgrader

Betegnelse på tilstandsgrad, TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Betydning/beskrivelse ^a
TG 0	Ingen avvik	- tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik.
TG 1	Mindre eller moderate avvik	- byggverket eller delen har normal slitasje og er vedlikeholdt; eller - avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået.
TG 2	Vesentlig avvik	- byggverket eller delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak; eller - mangel på vesentlig dokumentasjon; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - det er mangelfullt eller feil utført; eller - det er mangelfullt eller feil vedlikeholdt.
TG 3	Stort eller alvorlig avvik	- byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt; eller - behov for strakstiltak. Fare for liv og helse.
TGIU	Ikke undersøkt	- delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse samtidig som mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for mer omfattende undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.

^a Ikke uttømmende. Se [8] og [40] for eksempler.

Bakgrunn for analysen

Ibestad kommune skal utrede kommunens framtidige omsorgstjenester som blant annet kan medføre fysisk ombygging eller nybygg av sykehjemmet. For å få fastlagt tilstanden på sykehjemmet skal rådmannen engasjere eksternt kompetanse til å utføre en tilstandsanalyse av Ibestad sykehjem.

Tilstandsanalysen vil bli brukt som grunnlag for å utarbeide et skisseprosjekt/ forprosjekt for ombygging/ nybygging av sykehjem og omsorgsboliger.

1.3 BYGNINGSMASSEN - KORT BESKRIVELSE INKLUDERT ENDRINGER SIDEN BYGGEÅRET

Bygg 1:

Sykehjem, oppført 1974. Taket ble ombygd fra flatt til saltak i 1984. Nytt ventilasjonsanlegg ble montert i 2005. Da ble det etablert et taklett som rommer ventilasjonsrommet. Ombygging av toaletter på pasientrom underveis. Nye himlinger og lys/ nødlis samt sykesignalanlegg i 2005.

Bygg 2:

Helse- og sosialsenter, oppført 1990. Delvis ombygd (sosialtjeneste – NAV) i 2009.

Bygg 3:

Dementavdeling, oppført 1992, ombygd fra omsorgsleiligheter til pasientrom få år senere. Nytt ventilasjonsanlegg 2005.

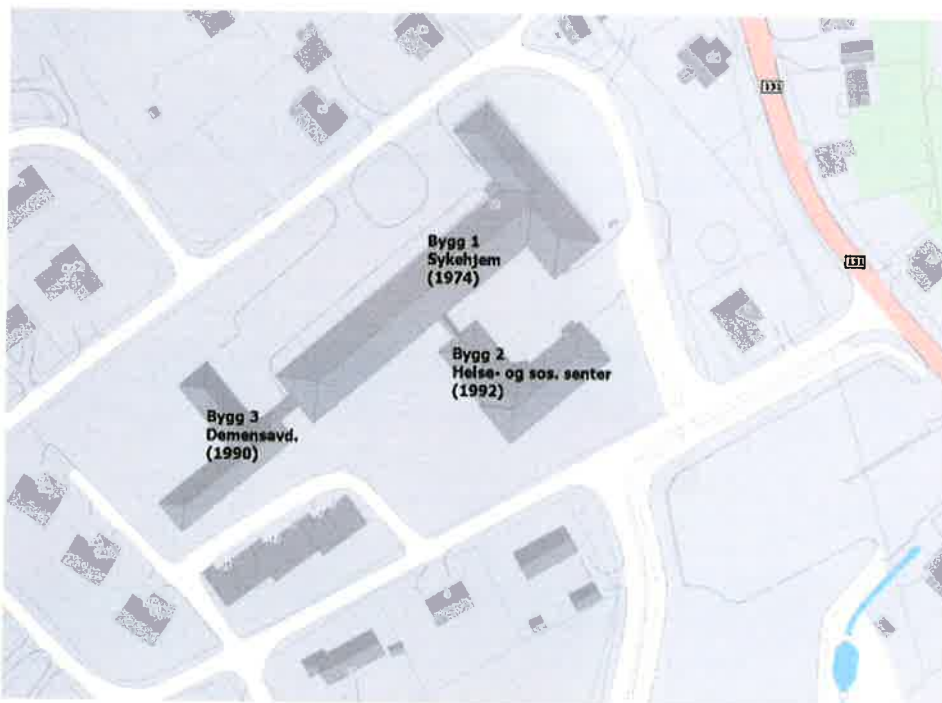



Fig. 1 - Situasjonskart Ibestad sykehjem

2 TILTAKSLISTE

2.1 TILTAKSLISTE/ VURDERING BYGG

Prioriteringsrekkefølge	Tiltak og kommentar	Tilst. grad	Stipp. kostnad
	<p>Bygg 1 – Sykehjem (1974)</p> <p>Generelt: Det foreligger en del dokumentasjon av byggetekniske løsninger i form av oversiktstegninger og detaljer.</p>		
1	<p><u>Fundamentering, grunnmurer/ ringmurer:</u></p> <p>Bygget er opplyst fundamentert på leire. Det ble ikke registrert setninger eller andre skader på bygget unntatt noen få svinnsprekker i tilfluktsromsveggene. I byggets underetasje er det fuktinntrengning gjennom sprekk i yttervegg + nede ved gulvnivå (vegg mot terreng på byggets nordside), primært inne i rom mot bakveggen i tilfluktsrommet. Gulvbeleggene løsner inn mot veggene, og malingen løsner og blærer seg i en del mindre områder. Vaktmesteren fjerner jevnlig løs maling og maler på nytt, så skadene fremstår som begrenset under befaringen. Det ble ikke registrert mugglukt i de berørte arealene under befaringen, men bruker opplyser at det fra tid til annen lukter mugg i de berørte rommene. Arealene er i daglig bruk.</p> 	TG2	<p>Ny drenering kr 400.000</p> <p>Riving inng.parti for tilkomst graving kr 20.000</p> <p>Nytt inng. part kr 250.000.</p>



Tiltak: Inntregning av fukt gjennom bakveggen mot terreng i underetasjen skyldes sannsynligvis delvis svikt i dreneringen i området og/ eller at det trenger vann inn bak tettesjikt (grunnmurspapp e.l.) oppe ved terrengnivå.

For å løse dette må det graves opp langs jordbandet på nordsiden av bygget for å sjekke om det er steder der vann trenger ned bak grunnmurspapp (evt. annet tettesjikt). Hvis det avdekkes svikt her kan dette normalt utbedres ved enkle tiltak. Hvis det er svikt i dreneringen må det graves opp langs bygget slik at dreneringen kan skiftes ut, og veggene tilbakefylles med drenerende masser (fortrinnsvis pukkmasser eller grove grusmasser). I tillegg bør det etableres fiberduk mellom stedlige masser og tilfylte drenerende masser for å unngå at finstoff fra eksisterende masser over tid vaskes inn i de drenerende massene og dreneringen.

1

Yttervegger:

Ytterveggene er bygget opp av 150 mm betong med 73 mm utvendig isolert påføring, forhudningspapp + vertikal lekter og kledning med steinbelagte Steniplater.

Veggene er generelt i bra stand byggets alder tatt i betraktning. På nordsiden av bygget er terrenget fylt opp et stykke oppover den utvendige utforingen av bindingsverk. Der er lekterne for Steni-kledningen sterkt råteskadet nede ved terrengnivået. Det er sannsynlig at det har oppstått fukt- og råteskader på utlektingen av tre (73 mm) innenfor forhudningspappene også.



TG2/
TG3

Graving/
gj.fylling kr
25.000.
(Merk!
graving del
m/ kjeller
medtatt i
posten
ovenfor).

Riving/
demontering
kr 30.000.

Nye lekter +
remontering
Steni-plater:
kr 35.000



Tiltak: Det må graves opp langs byggets nordside for å komme til å demontere de skadede bygningsdelene. Enten må den nedre delen av veggen skiftes til en løsning som tåler en fuktpåkjenning, f.eks. vannbestandig isolasjon med utvendig kledning av fibersementplater eller armert puss. Alternativt kan terrenget senkes så lavt at terrengnivået blir min. 15 – 20 cm under underkant bindingsverksveggene.

Generell kommentar:

Ytterveggene med dagens oppbygging har en u-verdi på ca. 0,45 W/m²K, mens kravet i dagens byggeforskrifter er 0,18 W/m²K. Varmetapet gjennom ytterveggene er med andre ord ca. 2,5 ganger høyere enn en moderne yttervegg.

1

Vinduer og dører:

133 stk glass i vinduene er skiftet, men karmene er ikke skiftet. Brukerne opplyste at det er mye trekk rundt vinduene i perioder med vind. I tillegg ble det registrert slark i vindushengslene. I tillegg er 8 stk ytterdører skiftet.



Tiltak: Demontering/ riving av eksisterende vinduer. Montering av nye moderne vinduer med god u-verdi, f.eks. 1,0 W/m²K eller bedre.

Generell kommentar:


Eksisterende vinduer har sannsynligvis en u-verdi mellom 2,0 og 2,5. Ny vinduer med u-verdi på ca. 1,0 W/m²K vil gi et varmetap gjennom vinduene i størrelsesorden 40 – 50 % i forhold til dagens vinduer.

TG3


Riving gamle vinduer/
glasspartier
kr 40.000.

Nye vinduer,
trevinduer m/
utv. alum.
kledning, u-
verdi ca 0,7
W/m²K: kr
2.050.000

Alt. nye
vinduer u-
verdi ca 1,0
W/m²K:
1.850.000.

	<p>Ut fra et energiøkonomisk perspektiv er utskifting av vinduer i eldre bygningsmasser ofte det mest kostnadseffektive tiltaket som kan gjennomføres.</p>		
	<p><u>Innervegger:</u></p> <p>Innervegger i bygningen er i all hovedsak utført av plass-støpte betong, t=150 mm. Veggene er i god stand, og er generelt godt vedlikeholdt.</p> <p>Tiltak: Ingen spesielle tiltak nødvendig.</p> <p>Generell kommentar: Pga. at det meste av veggene er utført i plass-støpt betong er det kostnadskrevende å bygge om arealer i bygningen. Det er svært begrenset dokumentasjon på bygningen, men mye tyder på at både romskilleveggene og korridorveggene er bærende betongvegger. Betongdekket opp mot kaldloftet er vist med tykkelse på kun 120 mm på de snitt-tegningene vi har tilgjengelig. Da kan ikke spennviddene på dekkene være mer enn 3 – 4 m.</p>	TG1	
2	<p><u>Dekker:</u></p> <p>Dekkekonstruksjonene i bygningen er i god stand, og er godt vedlikeholdt. Det ble ikke registret skader eller setninger hverken på gulv på grunnene eller i dekke over underetasje.</p> <p>I trapperommet i underetasjen som har yttervegg mot nordsiden (yttervegg mot terreng) er det registrert en mindre lekkasje/ fuktinntrengning oppe ved overgang vegg/ betonghimling. Det skyldes sannsynligvis vann som trenger ned langs ytterveggen i overgangen mellom vegg og skiferlagt uteplass ved inngangen på nordsiden.</p>	TG1	
	 <p>Vannfylt malingsblære</p>	TG2	<p>Graving og utskifting drenering medtatt ovenfor.</p> <p>Rep. av vegger og himling inkl. maling: kr 18.000.</p>
	<p>Tiltak: Fjerning av skiferplatt på utsiden av bygget, grave opp, utbedre lekkasjer/ etablere bedre tettesjikt på utvendig side av ytterveggen før det fylles tilbake med drenerende masser.</p>		

	<p><u>Takkonstruksjon:</u></p> <p>Taket er bygget opp som et oppforet luftet tretak over betongdekke mot 1. etasje. Taket er i god stand, og fungerer meget tilfredsstillende. Det er ikke registrert skader på hverken takrenner eller taknedløp. Vaktmester opplyste at det ikke er registrert isdannelse på taket om vinteren. Det tyder på at luftingen av takkonstruksjonen fungerer godt.</p> <p>Generell kommentar: Snitt gjennom takkonstruksjonen viser at det ligger 200 mm isolasjon oppå betongdekket mot kaldloftet. Det gir en u-verdi på ca. 0,20 W/m²K for takkonstruksjonen. Det er en rimelig god u-verdi byggets alder tatt i betraktning. Generelt krav til takkonstruksjon iht. TEK 10 er 0,13 W/m²K. Varmetapet gjennom takkonstruksjonen er 55 % større enn tak bygget etter dagens forskrifter. Taket er altså forholdsvis betydelig bedre isolert enn yttervegger og vinduer.</p>	TG1	
	<p>Bygg 2 – Helse- og sosialsenter (1992)</p> <p>Generelt: Det er bra med dokumentasjon i form av byggetekniske tegninger og beskrivelse for denne bygningen.</p>		
	<p><u>Fundamentering, grunnmur/ ringmur:</u></p> <p>Iht, byggeteknisk beskrivelse er grunnforholdene faste leirmasser. Det er gravd ned til et nivå ca. 30 cm under UK banketter. Det er det lagt fiberduk som separasjonssjikt mot eksisterende leirmasser. Oppå fiberduken er det fylt opp med gode grus- og steinmasser.</p> <p>Bygget har ikke kjeller eller underetasje. Bygget er fundamentert på plass-støpte banketter med ringmurer murt av lettklinger (Leca). Ringmurer av Leca Isoblokk er avsluttet med U-blokk 100 mm under innvendig gulvnivå. Ringmurer har ingen synlige skader, og er i god stand.</p>	TG1	
	<p><u>Yttervegger:</u></p> <p>Ytterveggene er bygget av Leca isoblokk fra OK ringmurer opp til underkant vinduer. Løsningen er en god teknisk løsning med liten fare for skader i overgang terreng/ yttervegg.</p> <p>Fra UK vinduer til tak er det bærende bindingsverksvegger, t=148 mm med utvendig trekledning. Ytterveggene er i godt vedlikeholdt, og er i god stand.</p> <p>Ytterdørene er i aluminium, og er i god stand.</p>	TG1	

	<p>Vinduene er standard trevinduer med gjennomgående sprosser. De er i teknisk god stand, men i løpet av noen år kan det forventes svikt i form av punktering av isolerglassene. De har normalt en levetid fra 20 – 35 år.</p> <p>Generell kommentar: I bygningsteknisk beskrivelse er det angitt at vinduene skal leveres med u-verdi lavere enn 2,0 W/m2. Da er de nok litt i underkant av 2,0, kanskje ned i 1,6 W/m2K). Kravet i forskriftene i 1992 var min. 2,1 W/m2K. Ny vinduer i dag leveres ofte med u-verdi på ca. 1,0 W/m2K eller bedre. Når det blir behov for å skifte vinduene om noen år anbefales det å skifte til vinduer med u-verdi min. 1,0 W/m2K. Ut fra et energiøkonomisk perspektiv er utskifting av vinduer i eldre bygningsmasser ofte det mest kostnadseffektive tiltaket som kan gjennomføres.</p>	
<p>2</p>	<p><u>Innervegger:</u></p> <p>Innerveggene er bygget av ikke bærende systemvegger av stål bindingsverk og ferdig overflatebehandlede gipsplatekledning. Veggene er generelt godt vedlikehold, og i god stand.</p> <p>Inne på Steril-/ skyllerommet er det et parti der gipsplatekledningen er seget ned som følge av for stor belastning fra de opphengte overskapene. Årsaken til at platene har seget skyldes høyst sannsynlig manglende kubbing bak overskapene.</p>  <p>Tiltak: Overskapene og gipsplater demonteres, kubbing for overskapene monteres inne i bindingsverksveggen før platekledning og overskap monteres.</p>	<p>TG1</p> <p>TG2</p> <p>Rep. løs plate inkl. demont./remont. overskap. kr 6.000.</p>

	<p><u>Dekker:</u></p> <p>Gulv på grunnen er bygget opp av 100 mm betong. Randsonene av gulvet er isolert med hhv. 100 mm 1 meter inn fra ytterveggene, og 50 mm de neste 1,75 m. Kjernearealene i gulvene er uisolerte. Gulvene har ingen tegn til setninger eller annen skade, og er i god stand.</p>	TG1	
	<p><u>Takkonstruksjonen:</u></p> <p>Taket er bygget som en luftet takkonstruksjon av selvbærende takstoler, fall 18°. Taket har totalt 200 m isolasjon, som er i tråd med byggeforskriftene på byggetidspunktet. Taket er tekket med Zanda takstein.</p> <p>Takrenner og taknedløp er i god stand. Iht. vaktmester er det ikke registrert isdannelse på taket vinterstid.</p> <p>Taksteinen er ganske mye mosegrodd på store deler av taket, og bør rengjøres (skrapes og høytrykkspyles) før taksteinene av betong skades.</p>	TG1/ TG2	Rengjøring tak: kr 25.000.
	<p>Bygg 3 – Sykehjem, demensavdeling (1990)</p> <p>Generelt: Det er begrenset dokumentasjon tilgjengelig for denne bygningen, men plan, snitt og fasader i målestokk 1:50 er tilgjengelig.</p> <p>Bygget ble opprinnelig bygd som hybelbygg for eldre, og har netto etasjehøyde på kun 2,4 m. Generelt krav til netto romhøyde i yrkesbygg er 2,7 m. Bygget tilfredsstiller derfor ikke de generelle kravene til romhøyde for den bruken bygget har i dag (sykehjem). Da det ble bruksendring av bygget var det ikke krav om romhøyde på 2,7 m, men anbefalt høyde. I dagens byggeforskrifter er det generelle karvet romhøyde på min. 2,7 m for yrkesbygninger.</p>		
	<p><u>Fundamentering, grunnmur/ ringmur:</u></p> <p>Bygget har ikke kjeller eller underetasje. Bygget antas fundamentert på banketter og ringmurer av plass-støpt betong. Ringmurer har ingen synlige skader, og er i god stand.</p>	TG1	
	<p><u>Yttervegger:</u></p> <p>Ytterveggene er bygget bærende bindingsverksvegger, t=148 mm med utvendig stående trekledning (Tømmermannskledning). Ytterveggene er i godt vedlikeholdt, og er i god stand.</p> <p>Vinduene er standard trevinduer med gjennomgående sprosser. De er i teknisk god stand, men i løpet av</p>	TG1	

	<p>noen år kan det forventes svikt i form av punktering av isolerglassene. De har normalt en levetid fra 20 – 35 år.</p> <p>Generell kommentar: Det antas at vinduene har en u-verdi mellom 1,6 - 2,0 W/m². Kravet i forskriftene i 1992 var min. 2,1 W/m²K. Ny vinduer i dag leveres ofte med u-verdi på ca. 1,0 W/m²K eller bedre. Når det blir behov for å skifte vinduene om noen år anbefales det å skifte til vinduer med u-verdi min. 1,0 W/m²K. Ut fra et energioekonomisk perspektiv er utskifting av vinduer i eldre bygningsmasser ofte det mest kostnadseffektive tiltaket som kan gjennomføres.</p>		
2	<p><u>Innervegger:</u></p> <p>Innerveggene er bygget av ikke-bærende bindingsverksvegger av tre eller stål med platekledning og malingsbehandling. Mellom hyblene er det tegnet vegger med dobbelt bindingsverk (lydvegger), t=200 mm.</p> <p>Veggene er generelt godt vedlikehold, og i god stand.</p>	TG1	
	<p><u>Dekker:</u></p> <p>På arkitekttegning er det tegnet gulv på grunnen uten at det er nærmere beskrevet oppbygging. Det antas at gulvene er ca. 100 mm tykke og isolert i alle fall langs randsonene. Gulvene har ingen tegn til setninger eller annen skade, og er i god stand.</p>	TG1	
	<p><u>Takkonstruksjonen:</u></p> <p>Taket er bygget som en luftet takkonstruksjon av selvbærende takstoler, fall 22°. Taket har totalt 200 m isolasjon, som er i tråd med byggeforskriftene på byggetidspunktet. Taket er tekket med korrugerte stålplater. Vaktmesteren opplyste at det har vært mye isdannelse på taket vinterstid. For å løse isproblemet er det montert varmekabler i takrenner og gratrenner. Det er usikkert om det er montert varmekabler i alle nedløpsrørene siden noen av dem har fått frostskafer. Årsaken til isdannelsene på taket skyldes normalt feil i prosjektert løsning eller feil utførelse av luftingen for taket. Oppforede luftede takkonstruksjoner krever at luft slipper inn i på kaldloftet/ luftesjiktet nede ved raftene, og sliper ut oppe ved mønet. Dersom luftingen ikke fungerer blir varm luft i form av varmetap fra underliggende oppvarmede rom værende oppe på kaldloftet slik at snøen på taket smelter. Når smeltevannet kommer ned til raftene der det er frost</p>	TG1/ TG2	

(utenfor ytterveggen) fryser det til is.



Tiltak: For å få bukt med isproblemene må takkonstruksjonen inspiseres for å avdekke hva som er årsaken til at luftingen fungerer. Nede ved raftene ser det ut til at det er etablert spalter for at luften skal slippe inn i takkonstruksjonen. Det må allikevel sjekkes oppe på kaldloftet om det er lagt isolasjon som blokkerer for lufttransport inn på kaldloftet.

Oppe på møtet ser det ikke ut til at det er etablert beslagsløsning der luften slipper ut av takkonstruksjonen. Eksisterende mønebeslag må demonteres og erstattes med beslag med lufting. En annen løsning kan være å etablere luftehatter langs mønet med jevne mellomrom.


Ovennevnte utbedringer vil normalt være av begrenset kostnad. Det anbefales derfor at modifiseringen av takkonstruksjonen iverksettes slik at løsningen med varmekabler kan avvikles. Varmekablene representerer et unødvendig energiforbruk hvert eneste år.

Rep.
takkonstruk-
sjon: kr
120.000.

(Merk!
Usikker
kalkyle pga.
årsak ikke
karlagt i
detalj).

2.2 TILTAKSLISTE/ VURDERING ELEKTRO

Prioriteringsrekkefølge	Tiltak og kommentar	Tilst. grad	Stipp. kostnad
1	<p><u>Bygg 1 Fordelingsanlegg</u></p> <p>Hovedtavle for bygget er fra 1974, men er etablert nytt inntak på et senere tidspunkt. Fordelingen er supplert med noe nyere kurser. Det har vært en rekke endringer på forskrifter og normer for elektriske anlegg etter byggetidspunkt, men disse har ikke tilbakevirkende kraft. Ved en større endring på anlegget kan det bli krav om oppgradering til dagens forskrifter. Alle underfordelinger er ikke befart, men tilstanden til disse oppgis å ha samme nivå som Hovedfordeler. Dokumentasjon på anlegget mangler. Det finnes noen tegninger/ skjema for opprinnelig anlegg.</p>  <p>Tiltak: Oppgradering av fordelingsanlegget, samt dokumentasjon av dette bør utføres innen overskuelig fremtid. Det er ikke tilrådelig med videre ombygginger/ utvidelser på eksisterende anlegg.</p>	TG2	kr 450 000,-
2	<p><u>Bygg 1 Elektrotekniske anlegg</u></p> <p>Kursopplegg til stikk/utstyr er i hovedsak fra byggetidspunktet, men supplert med en del nye uttak. Teknisk levetid for store deler av anlegget anses som utgått.</p> <p>Tiltak: Ved mindre Endringer/ ombygginger kan det vurderes å videreføre eksisterende kabling/utstyr. Ved større ombygginger bør kursopplegg oppgraderes til dagens nivå.</p>	TG1	

<p>2</p>	<p><u>Bygg 1 Lysanlegg</u></p> <p>Det er gjort utskiftinger i anlegget for å fjerne PCB-problematikk på anlegget. I fellesrom, fellesarealer og delvis på pasientrom er lysutstyr skiftet ut i 2005(almen belysning og nødlys). Noe belysnings er av eldre årgang.</p> <p>Tiltak: Eksisterende lysanlegg er tilfredsstillende, men utstyr som ikke ble skiftet i 2005 bør vurderes oppgradert. Ved en eventuell ombygging kan store deler av lysanlegget gjenbrukes, men det må gjøres en kost/nytte vurdering av gjenbruk. Energi- og driftsmessig er det nå nyere teknologi som kan vurderes(LED-lyskilder).</p>	<p>TG1</p>
<p>2</p>	<p><u>Bygg 1 Varmeanlegg</u></p> <p>Bygget har elektrisk oppvarming med panelovner. I korridorer og fellesarealer er det oppgradert med vegg montert ovner v/tak. I øvrige rom er det gamle ovner og mange har «støtskader».</p> <div data-bbox="497 1064 1149 1288">  </div> <p>Tiltak: Gamle ovner bør skiftes til nye og romtermostater bør skiftes. Ved en større ombygging bør alternative oppvarmingskilder som er mer miljøvennlig og mer økonomisk vurderes.</p>	<p>TG1</p>
	<p><u>Bygg 1 Teleteknisk anlegg</u></p> <p>Aktuelle anlegg i bygget:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tele/IKT-anlegget er det ikke kjente avvik på. - Brannvarslingsanlegget er av nyere dato og er heldekkende med varsling til brannvesen. - Sykesignalanlegget er fra 2005 og det er ikke avvik på det. - R/TV anlegg <p>Tiltak: Det er ikke påkrevd med tiltak på disse anleggene, men ved en eventuell ombygging må det gjøres en kost/nytte vurdering mhp gjenbruk av utstyr og opplegg.</p>	<p>TG0</p>

<p><u>Bygg 2 Fordelingsanlegg</u></p> <p>Fordelingene for bygget er fra 1993 og fremstår som godt vedlikeholdt. Kurssikringer har flerpolet brudd. Det har vært en del forskriftendringer siden anlegget ble bygget, men de har ikke tilbakevirkende kraft. Dokumentasjon på anlegget er tilfredsstillende.</p> <p>Tiltak: Ingen tiltak er påkrevet, men en større ombygging vil medføre at nye forskrifter må implementeres. Blant annet må det etableres jordfeilbrytere på flere kurser.</p>	<p>TG0</p>	
<p><u>Bygg 2 og 3 Elektrotekniske anlegg</u></p> <p>Kursopplegg til stikk/utstyr er i hovedsak fra byggetidspunktet fremstår som ok.</p> <p>Tiltak: Ingen tiltak er påkrevet. Dersom det gjøres ombygging kan eksisterende kursopplegg videreføres der hvor det er hensiktsmessig.</p>	<p>TG0</p>	
<p><u>Bygg 2 Lysanlegg</u></p> <p>Belysningsanlegget er oppgradert iht. ombygginger og endrede funksjoner i lokalene. Lysanlegget fremstår som hensiktsmessig.</p> <p>Tiltak: Eksisterende lysanlegg er tilfredsstillende. Ved en eventuell ombygging kan deler av lysanlegget gjenbrukes, men det må gjøres en kost/nytte vurdering av gjenbruk. Energi- og driftsmessig finnes det nå nyere teknologi som kan vurderes (LED-lyskilder).</p>	<p>TG0</p>	
<p><u>Bygg 2 og 3 Varmeanlegg</u></p> <p>Bygget har elektrisk oppvarming med panelovner.</p> <p>Tiltak: Ved en større ombygging bør alternative oppvarmingskilder som er mer miljøvennlig og mer økonomisk vurderes. Må eventuelt ses i sammenheng med øvrige bygningsmasse.</p>	<p>TG0</p>	
<p><u>Bygg 2 og 3 Teleteknisk anlegg</u></p> <p>Aktuelle anlegg i bygget:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tele/IKT-anlegget er det ikke kjente avvik på. - Brannvarslingsanlegget er av nyere dato og er heldekkende med varsling til brannvesen. - R/TV (Bygg 3) - Sykesignalanlegget (Bygg 3) <p>Tiltak: Det er ikke påkrevd med tiltak på disse anleggene, men ved en eventuell ombygging må det</p>	<p>TG0</p>	

	gjøres en kost/ nytte vurdering med hensyn på gjenbruk av utstyr og opplegg.		
2	<p><u>Bygg 3 Fordelingsanlegg</u></p> <p>Fordelingene for bygget er fra 1990 og fremstår som godt vedlikeholdt. Kurssikringer har 1-polet brudd. Det har vært en del forskriftendringer siden anlegget ble bygget, men de har ikke tilbakevirkende kraft. Dokumentasjon på anlegget er tilfredsstillende.</p> <p>Tiltak: Det anbefales at sikringer med 1-polet brudd oppgraderes til flerpolte jordfeilautomater. Ved større ombygging vil dette komme som et krav.</p>	TG1	

2.3 TILTAKSLISTE/ VURDERING VVS

Prioriteringsrekkefølge	Tiltak og kommentar	Tilst. grad	Stipp. kostnad
2	<p><u>Bygg 1 og 3 - Ventilasjon/ inneklime</u></p> <p>Generelt sett nye og moderne ventilasjonssystemer som har god funksjonalitet.</p> <p>I hovedkjøkkenet melder brukerne om problemer med kald trekk fra avtrekkshette. Løsningen er moderne avtrekkshette med frisklufttilførsel i randsonene. Dersom temperaturreguleringen på frisklufttilførselen ikke er korrekt, kan dette oppleves som kald trekk.</p> <p>Tiltak: For anlegget som betjener kjøkkenet må det sjekkes at temperatursettpunkt er riktig, og anlegget regulerer til riktig temperatur. Videre bør varmegjenvinner (kryssveksler) i kontrolleres med hensyn til renhet. Fettbelegg på veksleroverflatene vil redusere virkningsgraden betydelig og påvirke temperaturene i anlegget. Dersom dette ikke løser problemet, kan det være nødvendig å øke effekten over varmebatteriet i ventilasjonsaggregatet.</p>	TG1	
1	<p><u>Bygg 1 og 3 - Vannledninger:</u></p> <p>Innstøpte vannrør fra byggeåret 1974 i bygg 1 begynner stedvis å tæres bort. Enkelte ledningsstrekker er stedvis skiftet. Tappearmaturer er også generelt sett skiftet, mens ledningsarmaturer er gamle med usikker tilstand. I bygg 3 er ledningsnett og armaturer</p>	TG2	Ikke kostnadskalkulert, se kommentar i beskrivelsen i dette punktet.

	<p>tilfredsstillende.</p> <p>Tiltak: Anleggsdelene i bygg 1 fungerer i dag, men det må forventes lokale utbedringer/utskiftinger etter hvert som behovene lokalt oppstår. Det vil være svært kostnadskrevenne å foreta en komplett utskifting. Dette bør gjøres ved en ev. hovedombygging/renovering av hele bygget.</p>		
2	<p><u>Bygg 1 og 3 - Avløpsledninger:</u></p> <p>I bygg 1 er det støpjernrør med muffeløsning der pakningsmaterialet har begynt å «svette» (tjære). I bygg 3 er avløpsledninger generelt sett tilfredsstillende.</p> <p>Tiltak: Tas med i overordnet tilstandsrapport for bygget, da det fungerer i dag, men vil være kostnadskrevenne å utbedre.</p>	TG1	
2	<p><u>Bygg 1 og 3 - Kjøle og fryseanlegg:</u></p> <p>Kjøle- og fryseanleggene er av eldre årgang og konstruksjon.</p> <p>Tiltak: Aggregatene fungerer, men utskiftning må påregnes innen overskuelig framtid</p>	TG1	
1	<p><u>Bygg 2 - Ventilasjon/inneklima</u></p> <p>Ventilasjonsanlegget (kanalføringer og aggregat) er ca. 50% underdimensjonert i forhold til gjeldende tekniske krav. Dårlig inneklima i bygg 2, spesielt i lokalene til NAV, skyldes sannsynligvis manglende tilpasning av anlegg ved siste ombygging (2009) og dårlig innregulering av ventilasjonsanlegg. Ved befaring ble anlegget kjørt på redusert kapasitet, sannsynligvis på grunn av slitt drivreim og sjenerende støy ved normal kapasitet. Ved østavind vinterstid må ventilasjonen stoppes for å opprettholde innetemperaturen.</p> <p>Tiltak: Grundig kartlegging av inneklima/ luftkvalitet i hele bygg 2 bør gjennomføres, og nytt ventilasjonsanlegg bør vurderes.</p>	TG2	Kr 950.000
2	<p><u>Styringsanlegg/SD-anlegg i bygg 1, 2 og 3.</u></p> <p>Det mangler kommunikasjon mellom automatikkanleggene for ventilasjon og kommunens</p>	TG1	

	<p>øvrige SD-anlegg.</p> <p>Tiltak: Anleggene bør vurderes opp imot kommunens strategi innen SD-teknologi og mulighet for samkjøring med kommunens øvrige anlegg, for optimalisert drift og vedlikehold.</p>		
	<p><u>Brannsikring/ sprinkling.</u></p> <p>Det er i dag kun bygg 3 som er sprinklet. Ved en ombygging vil det være krav til sprinkling av bygg 1. Plassforhold (tak- og himlingshøyder etc.) i bygg 1 ligger dårlig til rette for dette.</p>	Til info	
	<p><u>Oppvarming:</u></p> <p>I dag kun elektrisk. Ved en eventuell nybygging eller ombygging bør alternative, mer miljøvennlige og økonomiske oppvarmingskilder vurderes.</p>	Til info	

2.4 TILTAKSLISTE/ VURDERING BRANNSIKKERHET

Prioriteringsrekkefølge	Tiltak og kommentar	Tilst. grad	Stipp. kostnad
1	<p><u>Svekkelse i etasjeskille mellom grovkjøkken og kjøkken</u></p> <p>Det er tatt hull i etasjeskille for å montere ny avløpsbrønn fra kjøkken. Dette gjør at brannskillet mellom grovkjøkken i underetasje og kjøkken i 1. etasje er svekket.</p> <p><u>Tiltak:</u> Branntetting rundt avløpsbrønn</p>	TG2	Kr 8.000
1	<p><u>Underetasje: gjennomføringer i branncellebegrensende vegger er ikke tilfredsstillende branntettet</u></p> <p>Det ble observert ikke branntettede gjennomføringer mellom grovkjøkken og korridor.</p> <p><u>Tiltak:</u> Branntetting av gjennomføringer. Hele bygget må kontrolleres om det er gjort tilfredsstillende branntettinger</p>	TG 2	Kr 10.000
1	<p><u>Første etasje: vegg over røykskillende dører.</u></p> <p>Det er bygget to vegger med røykskillende dører i korridor. Veggene går ikke helt opp til underkant etasjeskille mot loft. Dette fører til at man kan få hurtig</p>	TG2	Kr 18.000

	røykspredning over himling. <u>Tiltak:</u> Vegg må føres helt opp til underkant dekke. Gjennomføringer må branntettes.		
2	<u>Første etasje: lager for oksygenflasker</u> Oksygenflasker skal stå i godt luftede rom. Det må kontrolleres om rommet er tilfredsstillende ventilert.	TG1	

2.5 KOSTNADSKALKYLE/ ESTIMAT

2.5.1 Generelt

Kostnadstall/ estimater ovenfor er entreprisekostnader (eks. mva.) for de ulike tiltakene. Det må derfor legges til:

- ca. 18 – 20 % for rigg- og driftsytelser
- ca. 10 - 12 % for prosjektering
- ca. 3 – 5 % for prosjektadministrasjon.
- ca. 20 – 25 % for reserver/ uforutsette kostnader.

2.5.2 Kommentarer/ forutsetninger ang. kostnader bygningsmessige arbeider

Utbedring drenering, Bygg 1:

I forbindelse med utbedring av dreneringen langs nordvestsiden av Bygg 1 er det forutsatt at eksisterende inngangsparti rives for å få tilkomst til å skifte ut dreneringen, reparere skader i ytterveggen, tilleggisolering og igjenfylling. Etter at dreneringen er utbedret er det forutsatt å bygge et nytt inngangsparti tilsvarende det som ble revet.

Utskifting vinduer, Bygg 1:

I kostnadskalkylen har vi satt opp kostnader for 2 ulike alternativer, hhv. vinduer med u-verdi ca. 0,7 W/m²K og vinduer, ca. 1,0 W/m²K.

Utbedring isdannelser tak, Bygg 3:

Det er vanskelig å fastsette kostnadene for utbedringen av takkonstruksjonen før det er gjort en detaljert undersøkelse av takkonstruksjonen. Vi har basert vår kostnadskalkyle på at det er luftingen av takkonstruksjonen som er mangelfull, og som trenger utbedring i form av begrensede tiltak. Isdannelser på tak m/ kaldloft eller annen lufting skyldes normalt mangelfull lufting av kaldloft eller luftesjikt.

I kostnadene har vi forutsatt etablering av ekstra luftehatter langs møne, utbedring av lufting v/ raft hvis det er for tett, riving/ demontering varmekabler og utskifting av skadede takrenner og nedløp.

2.5.3 Kommentarer/ forutsetninger ang. kostnader VVS-installasjoner

Ventilasjon Bygg 2.

Nåværende anlegg er betydelig underdimensjonert i forhold til dagens bruk og forskriftskrav, samt tidsslitasje. Forutsetning for kostnadsvurderingen er derfor komplett nytt ventilasjonsanlegg.

Vannledninger/armaturer i Bygg 1.

Det er ikke regnet kostnader for komplett utskifting av vannledninger med tilhørende armaturer. Generelt er nåværende installasjoner funksjonelle sett i forhold til planløsninger og utstyrs plasseringer, men i fremtiden må det forventes jevnlig mindre utbedringer av deler av disse anleggsdelene. Kostnader for dette må mer betraktes som generelle vedlikeholdskostnader. Ved en større ombygging av lokalene i Bygg 1 vil det være aktuelt å foreta en komplett utskifting av disse anleggsdelene.

2.5.4 Kommentarer/ forutsetninger ang. kostnader el-installasjoner

Kostnadskalkylene for elektro er basert på at det gjøres mindre supplerende tiltak i eksisterende elektrisk anlegg. Tiltakene gjelder i hovedsak anleggsdeler som bør oppgraderes uavhengig av ombygginger på grunn av teknisk levetid og forskriftsendringer.

Eventuelle større ombygginger medfører ofte store kostnader for elektro som følge av at forskriftskrav er endret fra byggetidspunkt. Det er ikke mulig å lage ett kostnadsestimat uten å vite hvilke arealer som blir berørte av ombyggingene.

3 KONKLUSJON

3.1 GENERELT

Bygningsmassen ved Ibestad sykehjem er generelt godt vedlikeholdt, og i tilfredsstillende stand på de aller fleste områdene. De bygningsmessige avvikene som er påvist er av mindre alvorlig art, og krever derfor ikke umiddelbare tiltak.

I tiltaksliste er det forsøkt å sette opp de ulike tiltakene i prioritert rekkefølge. Store avvik fra referansenivået, og kraftige symptomer som kan medføre fare for liv og helse er ikke påvist i bygningsmassen ved Ibestad sykehjem.

Når større tiltak skal gjennomføres kan det lønne seg å se på tiltakslisten i sin helhet for å se om det er tiltak som kan lønne seg å gjennomføre samtidig. Eksempel på dette er å iverksette alle tiltak som krever stillas mens stillas er satt opp.

De tiltak som har fått prioritet 2 er tiltak som har normal slitasje og har 0 år i gjenværende brukstid. Disse har gjerne moderate avvik, estetiske symptomer, eller manglende dokumentasjon på egenskaper. Svikt kan skje når som helst, men kan også fungere tilfredsstillende i flere år. Dette er tiltak som bør gjøres noe med i en kommende 10-års periode.

Til sist er det satt opp noen tiltak med prioritet 3. Dette er tiltak som har mer enn 10 år gjenværende brukstid. Det bør likevel overvåkes og planlegges utskiftet på sikt.

3.2 VURDERING BYGNINGSMASSENS EGNETHET FOR OMBYGGING

Bygg 1 – Sykehjem (1974):

Bygningsmessige forhold:

Bygningen er bygget i plass-støpt betong med en mengde bærende innervegger i betong. Eventuell ombygging av innvendige arealer blir derfor svært utfordrende når bærende vegger skal rives. De må da erstattes av alternative bæresystemer i form av f.eks. søyle-/bjelkesystemer i stål.

Klimaskallet (gulv, vegger, vinduer/ dører og tak) er langt fra dagens krav til klimaskall, og må oppgraderes i sin helhet for å møte dagens krav til isolering og energiforbruk.

Takkonstruksjonen er i flg. tegningene dimensjonert for snølast på 2,0 kN/ m², mens dagens krav er 4,0 kN/m². Ved en ombygging bør bærekapasiteten økes.

Vurdering tekniske fag:

Det elektriske fordelingsanlegget, herunder hovedfordeling og underfordelinger bør skiftes ut og oppgraderes til dagens forskrifter innen rimelig tid. Ved en større ombygging vil det bli stilt krav om dette.

Bygget har elektrisk oppvarming. En del av panelovnene er gamle og har slitasjeskader. Det bør vurderes en oppgradering av oppvarmingssystemene i de enkelte rom. Ved en større ombygging kan det komme inn energikrav som ligger i TEK. Det bør da vurderes alternative, mer miljøvennlige og økonomiske oppvarmingskilder.

Sanitæranlegg:

En del av ledningsnett for tappevann er innstøpt og i dårlig stand og må skiftes, med tilhørende ledningsarmaturer. Tappearmatur er generelt skiftet. Avløpsrør av støpejern må skiftes på sikt, da pakningene er i dårlig stand.

Luftbehandlingsanlegg:

Anlegget har generelt god funksjonalitet, men det bør gjøres noen tiltak for å unngå kaldtrekk på kjøkkenet.

Kjøle- og fryseanlegg:

Anleggene fungerer, men må påregnes utskiftet i løpet av de nærmeste årene.

Branntekniske forhold:

Brannteknisk utformingen av bygget er iht. lovverket. Det ble påvist noen avvik mht. branntetting ved gjennomføringer i branncellebegrensede konstruksjoner.

Ovennevnte beskrivelse viser at sykehjemmet er lite egnet for ombygging pga. at tiltakene ofte blir svært kostnadskrevenende. Dersom eksisterende rominndeling i all hovedsak kan benyttes blir vurderingen noe annerledes. Bygget er godt vedlikeholdt, og kan nok ennå benyttes i mange år. Den største mangelen på bygget pr. i dag er dårlige og trekkfulle vinduer. Dersom bygget skal være i drift en del år bør vinduene skiftes.

Bygg 2 – Helse- og sosialsenteret (1992):Bygningsmessige forhold:

Bygningen er i god stand, og har ingen vesentlige mangler. Det er ingen bærende innervegger som medfører at ominnredning av arealene er enkelt å gjennomføre uten store kostnader. Utskifting av vinduer vil nok bli nødvendig av tekniske årsaker og hensiktsmessig ut fra et energiøkonomisk perspektiv om noen år.

Vurdering tekniske fag:El-anlegg:

Elektroteknisk er det ingen store avvik på anlegget. Ved ombygging må det gjøres vurderinger om i hvor stor grad eksisterende installasjoner kan videreføres.

Sanitæranlegg:

Anleggene er i tilfredsstillende stand, og trenger ikke nevneverdig reparasjon eller oppgraderinger de nærmeste årene.

Luftbehandlingsanlegg:

Dårlig inneklima i bygget. Det bør utføres tiltak for å bedre inneklimaet, og nytt luftbehandlingsanlegg må vurderes.

Branntekniske forhold:

Brannteknisk utformingen av bygget er iht. lovverket. Det ble ikke registrert avvik i fm. tilstandsanalysen.

Basert på bygningens oppbygging, fleksibilitet og tilstand er bygningen godt egnet for bruk som Helse- og sosialsenter eller annet lignende virksomhet i lang tid fremover. Nytt større luftbehandlingsanlegg bør installeres i løpet av de nærmeste årene for å oppnå tilfredsstillende inneklima.

Bygg 3 – Sykehjemmet, Demensavdeling (1990):Bygningsmessige forhold:

Bygningen er i relativt god teknisk stand med unntak av takkonstruksjonen som krever reparasjon for å unngå isdannelse på taket. Utskifting av vinduer vil nok bli nødvendig av tekniske årsaker og hensiktsmessig ut fra et energiøkonomiske perspektiv om noen år.

Bygget ble opprinnelig bygd som hybelbygg for eldre, og har netto etasjehøyde på kun 2,4 m. Generelt krav til netto romhøyde i yrkesbygg er 2,7 m (i nyere forskrifter). Bygget tilfredsstiller derfor ikke de generelle kravene til romhøyde for den bruken bygget har i dag (sykehjem).

Vurdering tekniske fag:*El-anlegg:*

Fordelingstavle for elektro bør oppgraderes med sikringer som har flerpolet brudd og jordfeilbrytere. Det er ikke krav om dette nå, men kan komme inn som en konsekvens ved en større ombygging.

Sanitæranlegg:

Ledningsnett og armatur for tappevann er i akseptabel stand. Også ledningsnett for avløp er tilfredsstillende.

Luftbehandlingsanlegg:

Luftbehandlingsanlegget i bygget har god funksjonalitet.

Kjøle- og fryseanlegg:

Anleggene fungerer, men må påregnes utskiftet i løpet av de nærmeste årene.

Branntekniske forhold:

Brannteknisk utformingen av bygget er iht. lovverket. Det ble ikke registrert avvik i fm. tilstandsanalysen.

Med bakgrunn i ovennevnte beskrivelse ovenfor har bygget mange års restlevetid uten at det må gjøres store investeringer. Byggets begrensede romhøyde tilsier at bygningen er best egnet for bruk til boligformål, ikke som yrkesbygning (sykehjem eller lignende).

15/16 Garanti/Styrke egenkapital lbestad Eiendom AS

Arkivsak-dok. 12/00962-24
Arkivkode. 614
Saksbehandler Roe Jensen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskap	09.02.2016	15/16
2 Kommunestyret		

Forslag til vedtak/innstilling:

Formannskapet tilrår kommunestyret å fatte følgende vedtak:

- 1. Kommunestyret vedtar å gi lbestad Eiendom AS kommunal selvskyldnergaranti på åttmillionersekshundreogtitusen kroner (kr. 8.610.000,-) i forbindelse med opptak av lån i Kommunalbanken, for kjøp av 9 omsorgsleiligheter fra lbestad kommune.*

Alternativt

- 2. Kommunestyret vedtar at signert avtale mellom lbestad kommune og lbestad Eiendom AS pålydende kr. 8,4 millioner, for kjøp av 9 omsorgsleiligheter fra lbestad kommune, gjøres opp på følgende måte:*

*Kontant oppgjør kr. 4.200.000,-
Styrking av aksjekapital kr. 700.000,-
Arbeidskapital kr. 3.500.000,-*

Alternativt

- 3. Kommunestyret vedtar at signert avtale mellom lbestad kommune og lbestad Eiendom AS pålydende kr. 8,4 millioner, for kjøp av 9 omsorgsleiligheter fra lbestad kommune, gjøres opp på følgende måte:*

*Kontant oppgjør kr. 4.200.000,-
Styrking av aksjekapital kr. 700.000,-
Arbeidskapital kr. 3.500.000,-*

Kommunestyret vedtar videre å gi lbestad Eiendom AS kommunal selvskyldnergaranti på firemillionertohundretusen kroner (kr. 4.400.000,-) i forbindelse med opptak av lån i Kommunalbanken, for kjøp av 9 omsorgsleiligheter fra lbestad kommune.

Vedlegg:

1. 12/00962-23 Saksprotokoll
2. 12/00962-21 Søknad om selvskyldnergaranti – saksfremlegg
3. 12/00962-20 Søknad om selvskyldnergaranti med vedleg
4. Analyse lbestad Eiendom AS
5. Kort vurdering av økonomisk situasjon lbestad Eiendom AS

Kort beskrivelse av saken

Ibestad Eiendom AS, som kjøper, og Ibestad kommune, som selger, har inngått avtale om overføring av omsorgsboliger. Dette er i tråd med kommunens intensjon om at det skal være bare en boligforvalter i kommunen.

Fakta i saken

Saken om garantistillelse overfor Ibestad Eiendom AS ble behandlet av kommunestyret den 04.09.2014 (se vedlegg). Kommunestyret besluttet at saken om garanti skulle utsettes og administrasjonen skulle iverksette reforhandling av avtalen om overtakelse av 9 omsorgsboliger, med sikte på å styrke egenkapitalen til Ibestad Eiendom AS. (se vedlegg)

Vurdering

Rådmannen mener den økonomiske situasjonen i Ibestad Eiendom AS ikke er bærekraftig over tid. Svært høy gjeldsgrad samt presset likviditet, fratår eiendomsselskapet muligheten av å bygge økonomiske buffere. Konsekvensen er at Ibestad kommune vil måtte yte selvskyldnergarantier på alle kjøp Ibestad Eiendom AS måtte gjennomføre. Ibestad kommune vil også måtte yte selvskyldnergarantier til Ibestad Eiendom AS ved større utbedringer/renoveringer av eksisterende boligmasse, ettersom Ibestad Eiendom AS ikke har den nødvendige økonomiske styrken til å gjennomføre en slik arbeidsoppgave på egen hånd (se vedlegg).

Uten nødvendig sikkerhet vil ikke Ibestad Eiendom AS kunne oppnå de beste lånebetingelsene. I dagens finansmarked utgjør forskjellen på lånerenten 1-1,5% dersom Ibestad Eiendom AS ikke har nødvendig sikkerhet til å søke lån i Kommunalbanken, men blir tvunget ut på det private lånemarkedet.

Dersom det er ønskelig at Ibestad kommune skal komme bort fra den realiteten at de må yte selvskyldnergaranti, må økonomien til Ibestad Eiendom AS rettes opp. Det være seg både med hensyn til aksjekapital og med hensyn til styrking av selskapets arbeidskapital. Det samme gjelder dersom det er ønskelig at Ibestad Eiendom AS skal kunne oppnå de beste lånebetingelsene i markedet.

Slik rådmannen vurderer situasjonen foreligger det tre alternativ:

- 1. Ibestad kommune kan gi Ibestad Eiendom AS en kommunal selvskyldnergaranti på kr. 8.610.000,-.*

Dette løser utfordringen med finansiering av inngåtte avtale, men det vil ikke løse den økonomiske utfordringen til Ibestad Eiendom AS. Viser her til betraktningene utarbeidet av selskapets revisor, se vedlegg, som viser at Ibestad Eiendom i dag har negativ kontantstrøm og vil i løpet av 2017 komme i en situasjon der selskapet ikke er i stand til å betjene sine forpliktelser.

- 2. Et annet alternativ er at Ibestad Eiendom AS kjøper de omtalte 9 omsorgsboligene for kr. 8,4 millioner, i henhold til avtale. Kjøpet finansieres ved at kr. 4,2 millioner utbetales til Ibestad kommune. Kroner 4,2 millioner overføres fra Ibestad kommune til Ibestad Eiendom AS som tingsinnskudd. Der kr. 700.000,- går til å styrke selskapet aksjekapital og kr. 3,5 millioner skytes inn i selskapet for å styrke egenkapitalen/arbeidskapitalen.*

Denne løsningen vil føre til at aksjekapitalen i lbestad Eiendom AS vil øke fra kr. 300.000,- til kr. 1 million. Noe som igjen vil gi selskapet en bedre rating når de i fremtiden skal søke lånefinansiering. Det vil ytterligere forbedre selskapets gjeldsgrad og indirekte bedre likviditeten ettersom det kun er kr. 4,2 millioner som skal lånefinansieres og betales rente/avdrag på. Det er ikke anbefalt å øke aksjekapitalen ut over det som er nødvendig for å oppnå de beste betingelsene. Skulle hele beløpet overføres som innskutt aksjekapital, vil aksjekapitalen måtte nedskrives dersom selskapet ikke viser økonomisk overskudd. Utbetalingen på kr. 4,2 millioner, fra lbestad Eiendom AS til lbestad kommune vil måtte lånefinansieres i det kommersielle finansmarkedet, ettersom lbestad kommune ikke stille selvskyldnerkausjon. Det må påregnes 1-1,5% høyere rente enn i Kommunalbanken. Tingsinnskudd skal godkjennes av revisor.

- 3. Et tredje alternativ er å kombinere alternativ to med en kommunal selvskyldnergaranti på kr. 4,4 millioner (utbetalingsbeløp + dokumentavgift). Da vil lbestad Eiendom AS kunne lånefinansiere i Kommunalbanken til markedets beste rente.*

Helse og miljø

Ingen konsekvens

Personell

Ingen konsekvens

Økonomi

Dersom alternativ 1 velges vil lbestad kommune øke sitt garantiansvar med kr. 8,610 millioner. Det positive er at kr. 8,4 millioner vil kunne gå inn og redusere kommunens lånegjeld.

Dersom alternativ 2 velges vil lbestad kommune ikke øke sitt garantiansvar, men fraskrive seg en gevinst på kr. 4,2 millioner som kunne brukes til nedbetaling av lån, men som i stedet fremkommer som eiendel i kommunens eiendomsselskap. Resterende beløp på kr. 4,2 millioner vil kunne gå inn og redusere kommunens lånegjeld.

Alternativ 3 gir dårligst uttelling for lbestad kommune på kort sikt. Men det er dette alternativet som best sikrer lbestad Eiendom AS videre drift, og som best reduserer sannsynligheten for at eier på et senere tidspunkt vil måtte skyte inn ytterligere kapital.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen mener det ikke vil være et alternativ ikke å nyte garanti og/eller tilføre nødvendig kapital til lbestad Eiendom AS. lbestad Eiendom AS er i en slik økonomisk situasjon at kommunen, før eller senere, vil måtte tilføre mer kapital til selskapet.

Rådmannen mener alternativ 1 kun løser lbestad kommune sin utfordring på kort sikt. For lbestad Eiendom AS vil denne løsningen ikke være bærekraftig ettersom selskapet har en fundamental feil finansiering som vil måtte rettes opp. Dersom kommunen velger alternativ 1, vil kommunen på sikt måtte tilføre eiendomsselskapet mer kapital.

Alternativ 2 er en bedre løsning, på lang sikt, for både Ibestad Eiendom AS og Ibestad kommune. Eiendomsselskapet blir på denne måten satt i stand til å betjene egen gjeld og, på sikt, å kunne finansiere fremtidige prosjekt uten garantier fra eier.

Alternativ 3 er den optimale løsningen for Ibestad Eiendom AS og som sikrer selskapet en best, og hurtigst, mulig likviditetsmessig forbedring.

Vedlegg til sak



Vedtak , 04092015,
Sak 28/15, Søknad or



Søknad om
selvskyldnergaranti fr



Søknad om
selvskyldnergaranti r



Analyse Ibestad
Eiendom.pdf



Kort vurdering av
økonomisk situasjon i

SAK 15/16 - VI

Arkivsak-dok. 12/00962
Arkivkode
Saksbehandler Roe Jensen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	22.06.2015	69/15
2 Kommunestyret	04.09.2015	28/15

SAKSPROTOKOLL

Søknad om selvskyldnergaranti for Ibestad eiendom AS

Kommunestyret har behandlet saken i møte 04.09.2015 sak 28/15

Møtebehandling

Jim Kristiansen tok opp sin habilitet som styreleder for Ibestad Eiendom AS, og fratrådte.

Omforent ble det fremmet følgende forslag:

1. Saken om garanti utsettes.
2. Administrasjonen bes iverksette reforhandling av avtale om overtakelse med sikte på å styrke egenkapitalen i Ibestad Eiendom AS.

Votering

Kommunestyret vedtok enstemmig at Jim Kristiansen er inhabil.

Omforent forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret fattet følgende vedtak:

1. Saken om garanti utsettes.
2. Administrasjonen bes iverksette reforhandling av avtale om overtakelse med sikte på å styrke egenkapitalen i Ibestad Eiendom AS.

Arkivsak-dok. 12/00962-21
Saksbehandler Roe Jensen

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato

SØKNAD OM SELVSKYLDNERGARANTI FOR IBESTAD EIENDOM AS

Forslag til vedtak/innstilling:

Formannskapet tilrår kommunestyret å fatte følgende vedtak:

Kommunestyret vedtar å gi Ibestad Eiendom AS kommunal selvskyldnergaranti på åttemillionerseksundreogtitusen kroner (kr. 8.610.000,-) i forbindelse med opptak av lån i Kommunalbanken, for kjøp av 9 omsorgsleiligheter fra Ibestad kommune.

Vedlegg:

1. Søknad om kommunal selvskyldnergaranti fra Ibestad Eiendom AS
2. Særutskrift fra styreprotokoll Ibestad Eiendom AS
3. Avtale om kjøp/salg av 9 omsorgsboliger
4. Avklaring rundt finansiering

Kort beskrivelse av saken

Ibestad Eiendom AS, som kjøper, og Ibestad kommune, som selger, har inngått avtale om overføring av omsorgsboliger. Dette er i tråd med kommunens intensjon om at det skal være bare en boligforvalter i kommunen.

Fakta i saken

Ibestad Eiendom AS søker Ibestad kommune om en selvskyldnergaranti på kr. 8.610.000,- i forbindelse med at Ibestad Eiendom AS kjøper 9 omsorgsboliger fra Ibestad kommune. Kjøpet lånefinansieres ved lån i Kommunalbanken.

Vurdering

Ibestad kommune etablerte selskapet Ibestad Eiendom AS, for å være kommunens boligforvalter på de kommunale utleieboligene. De 9 omsorgsboligene som her omtales ligger innenfor denne kategori. Rådmannen viser til tilsvarende saker der Ibestad kommune har innvilget Ibestad Eiendom AS selvskyldnergaranti.

Fordelen med å gi en kommunal selvskyldnergaranti er det faktum at Ibestad Eiendom AS oppnår bedre lånebetingelser. En fordel Ibestad Eiendom AS burde bruke til å bedre egenkapitalen i eiendomsselskapet.

Ulempen er at lbestad kommune pådrar seg et garantiansvar på vegne av et AS, et selvstendig selskap selv om det er 100 % eid av lbestad kommune.

Rådmannen gjør oppmerksom på at lbestad Eiendom AS ligger utenfor Rådmannens ansvars- og kontrollområde. Det gjøres videre oppmerksom på at lbestad kommune har inngått selvskyldnergarantier på til sammen kr. 28.959.404,- og at lbestad kommune vil ha et garantiansvar på ca. kr. 37,6 millioner dersom denne søknaden innvilges.

Helse og miljø (HMS og "tradisjonelle miljøspørsmål (eks. forurensning))

Ingen konsekvens

Personell

Ingen konsekvens

Økonomi

Dersom lbestad Eiendom AS ikke kan svare for sine forpliktelser vil lbestad kommune måtte tiltre sine garantier.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen tilrår at kommunal selvskyldnergaranti innvilges.

SAN 15/16 - v2

Arkivsak-dok. 12/00962-21
Saksbehandler Roe Jensen

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato

SØKNAD OM SELVSKYLDNERGARANTI FOR IBESTAD EIENDOM AS

Forslag til vedtak/innstilling:

*Formannskapet tilrår kommunestyret å fatte følgende vedtak:
Kommunestyret vedtar å gi Ibestad Eiendom AS kommunal selvskyldnergaranti på åttemillionersekstusundreogtitusen kroner (kr. 8.610.000,-) i forbindelse med opptak av lån i Kommunalbanken, for kjøp av 9 omsorgsleiligheter fra Ibestad kommune.*

Vedlegg:

1. Søknad om kommunal selvskyldnergaranti fra Ibestad Eiendom AS
2. Særutskrift fra styreprotokoll Ibestad Eiendom AS
3. Avtale om kjøp/salg av 9 omsorgsboliger
4. Avklaring rundt finansiering

Kort beskrivelse av saken

Ibestad Eiendom AS, som kjøper, og Ibestad kommune, som selger, har inngått avtale om overføring av omsorgsboliger. Dette er i tråd med kommunens intensjon om at det skal være bare en boligforvalter i kommunen.

Fakta i saken

Ibestad Eiendom AS søker Ibestad kommune om en selvskyldnergaranti på kr. 8.610.000,- i forbindelse med at Ibestad Eiendom AS kjøper 9 omsorgsboliger fra Ibestad kommune. Kjøpet lånefinansieres ved lån i Kommunalbanken.

Vurdering

Ibestad kommune etablerte selskapet Ibestad Eiendom AS, for å være kommunens boligforvalter på de kommunale utleieboligene. De 9 omsorgsboligene som her omtales ligger innenfor denne kategori. Rådmannen viser til tilsvarende saker der Ibestad kommune har innvilget Ibestad Eiendom AS selvskyldnergaranti.

Fordelen med å gi en kommunal selvskyldnergaranti er det faktum at Ibestad Eiendom AS oppnår bedre lånebetingelser. En fordel Ibestad Eiendom AS burde bruke til å bedre egenkapitalen i eiendomsselskapet.

Ulempen er at lbestad kommune pådrar seg et garantiansvar på vegne av et AS, et selvstendig selskap selv om det er 100 % eid av lbestad kommune.

Rådmannen gjør oppmerksom på at lbestad Eiendom AS ligger utenfor Rådmannens ansvars- og kontrollområde. Det gjøres videre oppmerksom på at lbestad kommune har inngått selvskyldnergarantier på til sammen kr. 28.959.404,- og at lbestad kommune vil ha et garantiansvar på ca. kr. 37,6 millioner dersom denne søknaden innvilges.

Helse og miljø (HMS og "tradisjonelle miljøspørsmål (eks. forurensning))

Ingen konsekvens

Personell

Ingen konsekvens

Økonomi

Dersom lbestad Eiendom AS ikke kan svare for sine forpliktelser vil lbestad kommune måtte tiltre sine garantier.

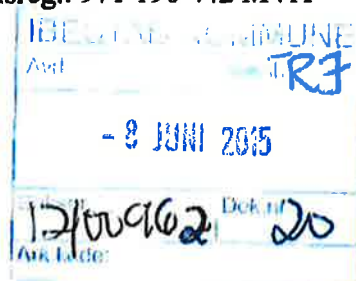
Rådmannens konklusjon

Rådmannen tilrår at kommunal selvskyldnergaranti innvilges.



SAN 15/16 - V 3

Postadresse: Kommunehuset, 9450 Hamnvik
Besøksadresse: Kompetansesenteret.
e-mail: ibestad.eiendom@gmail.com Tlf.nr.: 93 00 01 45
Bankgiro: 4790.53.4445 Foretaksreg.: 971 190 442 MVA



Ibestad Kommune
v/rådmann
Rådhuset
9450 Hamnvik

Hamnvik 08/06-15

SØKNAD OM KOMMUNAL SELSKYLDNERGARANTI

Ibestad Eiendom AS, kjøper, og Ibestad kommune, selger, har inngått avtale om overføring av omsorgsboliger.
Dette er i tråd med kommunens intensjon om at det skal være en boligforvalter på de kommunale utleieboligene.

Ibestad Eiendom AS (IE) søker kommunal selvskyldnerkausjon i forbindelse med opptak av lån på kr 8.610.000,- for finansiering av overdragelse av bolig med 9 omsorgsleiligheter fra Ibestad Kommune.

Lånet søkes tatt opp i Kommunalbanken med 40 år nedbetalingstid, hvorav de første 5 år søkes det om avdragsfrihet.

Lånebehovet stipuleres slik:

Kjøpesum ihht avtale	kr. 8.400.000,-
Dokumentavgift	kr. 210.000,-
Lånebehov	<u>kr. 8.610.000,-</u>

Vedlagt følger særutskrift av vårt styrevedtak i saken, samt kopi av vår avtale med kommunen. Det er også vedlagt uttalelse fra Husbanken om hvordan dagens kompensasjonstilskudd kan forvaltes, og hvilke krav Husbanken stiller for en overdragelse.

Mvh
for Ibestad Eiendom AS


Ola Horsberg
daglig leder
mob.tlf: 93 00 01 45



Postadresse: Kommunehuset, 9450 Hamnvik
Besøksadresse: Kompetansesenteret.
e-mail: ibestad.eiendom@gmail.com Tlf.nr.: 93 00 01 45
Bankgiro: 4790.53.4445 Foretaksreg.: 971 190 442 MVA

Særutskrift fra styreprotokoll i Ibestad Eiendom AS

Styremøte 04/06/15

Sak 9/15 – Søknad kommunal garanti / låneopptak

Det vises til avtale om overføring av en omsorgsbolig med 9 leiligheter mellom Ibestad kommune og Ibestad Eiendom AS (IE).

IE søker Ibestad kommune om kommunal selvskyldnergaranti for lånebeløp på kr 8.610.000,- som dekker kjøpesum 8,4 mill., og omkostninger vedrørende dokumentavgift.

Ved kommunal garanti, søker IE lån i Kommunalbanken på NOK 8.610.000,-. Lånetid 40 år, hvorav de første 5 år søkes det om avdragsfrihet.

Daglig leder gis myndighet til å vedta endelige lånebetingelser.

Hamnvik 04/06/15


Jim Kristiansen, styreleder

 
Eli Skog og Vegar Johnsen
Styremedlemmer

Avtale

Ibestad kommune (selger)

Ibestad Eiendom AS (kjøper)

Avtale om salg av 9 omsorgsboliger

1. Ibestad kommune overfører 9 omsorgsboliger på g.nr. 87/100 til Ibestad Eiendom fra 01.01.2016. Ibestad kommune skal ved salget opplyse om kjent feil og mangler. Mottaker skal ha gjort seg kjent med boligene og overtar boligene "som de er".
2. Pris 8,4 mill. kroner som overføres Ibestad kommune ved overføring.
3. Boligene skal disponeres som omsorgsboliger og Ibestad kommune skal ha tildelingsrett til boligene. Husbanken må samtykke i overdragelsen.
4. Ibestad Eiendom betaler alle overdragelseskostnader unntatt eventuelle kostnader med tomteregulering mot 87/79 (tomtegrense mot garasje).
5. Årlig kompensasjonstilskudd fra Husbanken overføres til Ibestad Eiendom.
6. Ibestad kommune skal betale husleie for personalrom, med inngang, bad og WC. Vedlikehold og drift av fellesarealer inngår som en del av beboernes husleie og dekkes av Ibestad Eiendom. For å få en smidig oppgjørsform sørger Ibestad kommune for renhold av fellesarealer som årlig oppgjør av husleie for personalrom.

Hamnvik,

.....
Ordfører Ibestad kommune

.....
Daglig leder Ibestad Eiendom AS

IBESTAD EIENDOM AS
9450 HAMNVIK

Ibestad Eiendom AS

Fra: Ann-Karin Bergland [Ann-Karin.Bergland@husbanken.no]
Sendt: 20. mars 2014 12:58
Til: ibestad.eiendom@gmail.com
Kopli: Tor-Arne Ekstrøm; Jan Arild Bøe; Lena Elisabeth Jørgensen
Emne: Avklaringer rundt finansiering av kjøp av omsorgsboliger fra kommunen

Hei!

Det vises til samtaler tirsdag om finansiering av ulike prosjekter i Ibestad kommune. Blant annet ble det reist en problemstilling om mulig finansiering av overdragelse av 9 omsorgsboliger hvor det er gitt oppstartingsstilskudd og gis kompensasjonstilskudd. Vi skulle undersøke nærmere hvordan tilskuddet (både oppstartingsstilskuddet og kompensasjonstilskuddet) ville bli behandlet dersom omsorgsboligene ble solgt fra Ibestad kommune til Ibestad Eiendom AS.

Vi har nå undersøkt dette nærmere. Dersom Ibestad Eiendom AS skal kjøpe de 9 omsorgsboligene, vil resttilskuddet, dvs selve oppstartingsstilskuddet, ikke kunne overdras til ny eier.

Dersom det skal være drift på samme måte som tidligere, kan Ibestad kommune «beholde» tilskuddet. Det vil da fortsatt være kommunen som er ansvarlig overfor Husbanken i forhold til at boligen til en hver tid brukes som forutsatt. Det må i et slikt tilfelle inngås avtale mellom kommunen og selskapet om at kommunen har tildelingsrett til boligene. Tildelingsretten må gjelde til tilskuddene er nedskrevet. For oppstartingsstilskuddet gjelder det 20 år fra det ble utbetalt. Når det gjelder kompensasjonstilskuddet er utbetalingen knyttet til 30 år, dvs at selv om oppstartingsstilskuddet er nedskrevet, vil kravet om bruk av boligene foreligge i ytterligere 10 år. I motsatt fall stoppes kompensasjonstilskuddet.

Resterende «ikke nedskrevet» oppstartingsstilskudd kan følgelig ikke overføre til ny eier. Når det gjelder kompensasjonstilskuddet, kan kommunen selv avgjøre om de vil videretildele dette. Utbetalingen vil uansett skje til kommunen.

Jeg håper at dette var tilstrekkelig avklaring mht til tilskuddet.

Som nevnt på møtet har Husbanken en intern arbeidsfordeling, hvor regionkontorene nå gir lån og tilskudd, mens vi har et eget kontor som forvalter dette etter at lånet/tilskuddet er utbetalt. Dersom dere har noen mer konkrete spørsmål i forhold til forvaltningen av tilskuddet, anbefaler jeg at dere tar kontakt med Forvaltningskontoret ved Tor-Arne Ekstrøm.»

Når det gjelder en eventuell lånesøknad for å kunne finansiere kjøpet av omsorgsboliger som kommunen eier og drifter som omsorgsboliger, vil Husbanken vanskelig kunne prioritere det. I forhold til den rammesituasjonen Husbanken har, vil det kunne være vanskelig å prioritere å gi lån når det dreier seg om et eierskifte uten at det blir flere boliger.

Dersom det er noe som er uklart er det bare å ta kontakte med Tor-Arne Ekstrøm når det gjelder tilskuddet, eller meg når det gjelder lånet.

Med vennlig hilsen

Ann-Karin Bergland
Seniorrådgiver
Telefon: +47 75 54 93 24
Mobil: +47 900 31 974
ann-karin.bergland@husbanken.no



Husbanken
Region Bodø
Besøksadresse: Torvgata 2, Bodø
Postadresse: Postboks 1404, 8002 Bodø
www.husbanken.no

Økonomisk oversikt for Ibestad Eiendom AS

Generell kommentar

Selskapet har investert kraftig de siste årene, uten at selskapet er tilført egenkapital. Dette medfører at selskapet blir sårbar for renteheving.

Selskapet er helt avhengig av at utleiegraden på selskapets eiendommer er så høy som mulig.

Selskapet har negativ netto kontantstrøm. På noe sikt betyr det at selskapet blir nødt til å justere på inntekter eller kostnader. Som følge av høy andel gjeld, er selskapet følsom for svingninger i rentenivå.

Økonomisk oversikt for Ibestad Eiendom AS

Resultatregnskap

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER

		2011		2012		2013	
Driftsinntekter							
Salgsinntekt	2)	2 245 121	100 %	2 769 426	100 %	3 514 535	100 %
Sum driftsinntekter		2 245 121	100 %	2 769 426	100 %	3 514 535	100 %
Driftskostnader							
Varekostnad		-	0 %	-	0 %	-	0 %
Lønnskostnad	3)	436 269	19 %	681 305	25 %	777 741	22 %
Avskrivning på varige driftsmidler		437 798	19 %	589 747	21 %	812 811	23 %
Annen driftskostnad	3)	1 366 611	61 %	1 372 489	50 %	1 360 195	39 %
Sum driftskostnader		2 240 678	100 %	2 643 541	95 %	2 950 747	84 %
DRIFTSRESULTAT	1)	4 443	0 %	125 885	5 %	563 788	16 %

FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

Finansinntekter							
Annen renteinntekt		3 423	0 %	9 213	0 %	10 615	0 %
Annen finansinntekt		-	0 %	-	0 %	-	0 %
Sum finansinntekter		3 423	0 %	9 213	0 %	10 615	0 %
Finanskostnader							
Annen rentekostnad		-339 217	-15 %	-450 041	-16 %	-709 855	-20 %
Annen finanskostnad		-	0 %	-	0 %	-	0 %
Annen finanspost		-	0 %	-	0 %	-	0 %
Sum finanskostnader		-339 217	-15 %	-450 041	-16 %	-709 855	-20 %
NETTO FINANSPOSTER		-335 794	-15 %	-440 828	-16 %	-699 240	-20 %
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		-331 351	-15 %	-314 943	-11 %	-135 452	-4 %
Skattekostnad på ordinært resultat		-	0 %	-	0 %	-	0 %
ORDINÆRT RESULTAT		-331 351	-15 %	-314 943	-11 %	-135 452	-4 %
ÅRSRESULTAT		-331 351	-15 %	-314 943	-11 %	-135 452	-4 %
OVERFØRINGER							
Avsatt til utbytte							
Overføringer annen egenkapital							
SUM OVERFØRINGER							

Økonomisk oversikt for Ibestad Eiendom AS

Balanse

EIENDELER	2 011		2 012		2 013	
Anleggsmidler						
Immaterielle eiendeler						
Utsatt skattefordel	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Varige driftsmidler		0 %		0 %		0 %
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	5) 16 087 000	78 %	28 927 163	98 %	35 512 000	96 %
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Finansielle anleggsmidler		0 %		0 %		0 %
Investeringer i aksjer og andeler	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Obligasjoner og andre fordringer	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Sum anleggsmidler	16 087 000	78 %	28 927 163	98 %	35 512 000	96 %
Omløpsmidler						
Varer	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Kundefordringer	123 209	1 %	140 915	0 %	146 694	0 %
Andre fordringer	4 098 373	20 %	74 692	0 %	161 175	0 %
Bankinnskudd, kontanter o.l.	234 091	1 %	449 593	2 %	1 048 020	3 %
Sum omløpsmidler	4 455 673	22 %	665 200	2 %	1 355 889	4 %
SUM EIENDELER	20 542 673	100 %	29 592 363	100 %	36 867 889	100 %

Økonomisk oversikt for Ibestad Eiendom AS

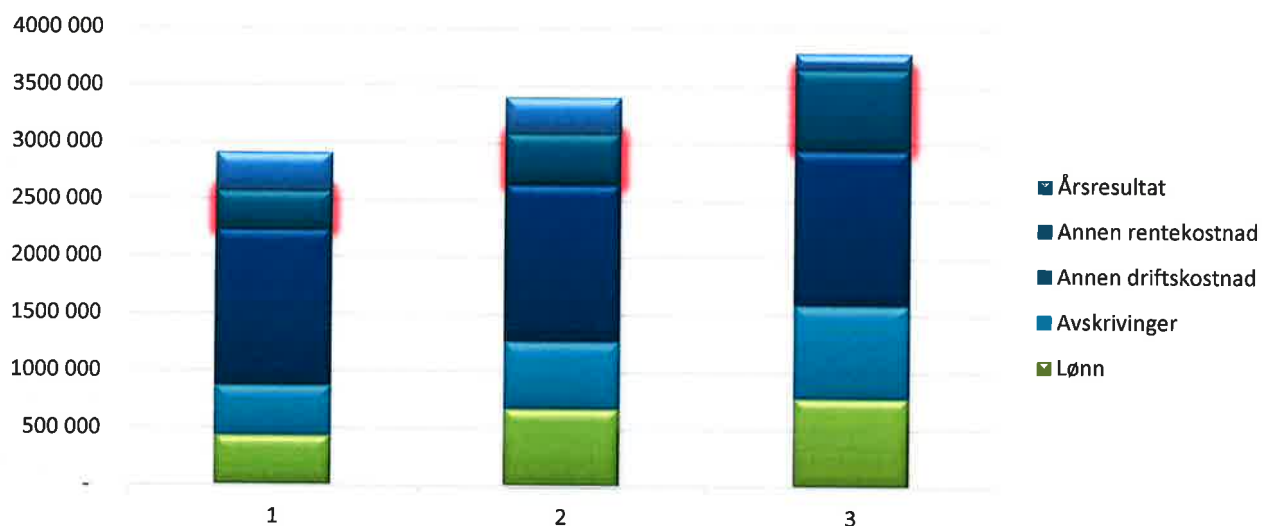
Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD	2 011		2 012		2 013	
Egenkapital						
Innskutt egenkapital						
Selskapskapital	300 000	1 %	300 000	1 %	300 000	1 %
Overkurs	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Sum innskutt egenkapital	300 000	1 %	300 000	1 %	300 000	1 %
Opptjent egenkapital						
Annen egenkapital	3 730 520	18 %	3 415 577	12 %	3 280 125	9 %
Sum opptjent egenkapital	3 730 520	18 %	3 415 577	12 %	3 280 125	9 %
Sum egenkapital	4 030 520	20 %	3 715 577	13 %	3 580 125	10 %
	4)					
Gjeld						
Avsetning for forpliktelser						
Utsatt skatt	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Sum avsetning for forpliktelser	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Langsiktig gjeld						
Ansvarlige lån	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Langsiktig lånegjeld	16 137 892	79 %	23 224 016	78 %	32 736 591	89 %
Annen langsiktig gjeld	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Sum Langsiktig gjeld	16 137 892	79 %	23 224 016	78 %	32 736 591	89 %
	5)					
Kortsiktig gjeld						
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Leverandørgjeld	291 427	1 %	2 545 267	9 %	418 834	1 %
Betalbar skatt	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Skyldig offentlige avgifter	-	0 %	29 893	0 %	38 038	0 %
Utbytte	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Annen kortsiktig gjeld	82 834	0 %	77 610	0 %	94 300	0 %
Sum kortsiktig gjeld	374 261	2 %	2 652 770	9 %	551 172	1 %
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 542 673	100 %	29 592 363	100 %	36 867 888	100 %

Økonomisk oversikt for Ibestad Eiendom AS

1) Driftsresultat

Driftskostnader og driftsresultat



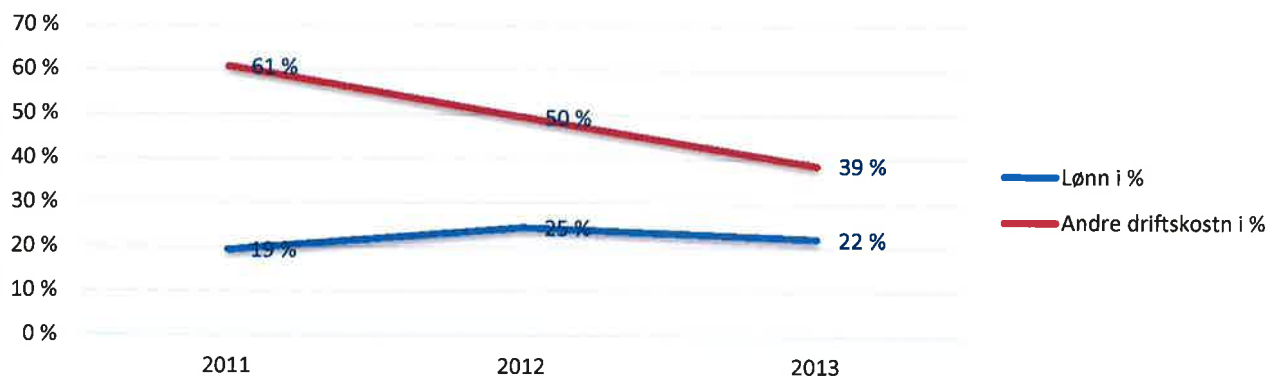
Kommentar:

Selskapets rentekostnader utgjør en vesentlig del av selskapets totale kostnader.

Økonomisk oversikt for Ibestad Eiendom AS

3) Lønn

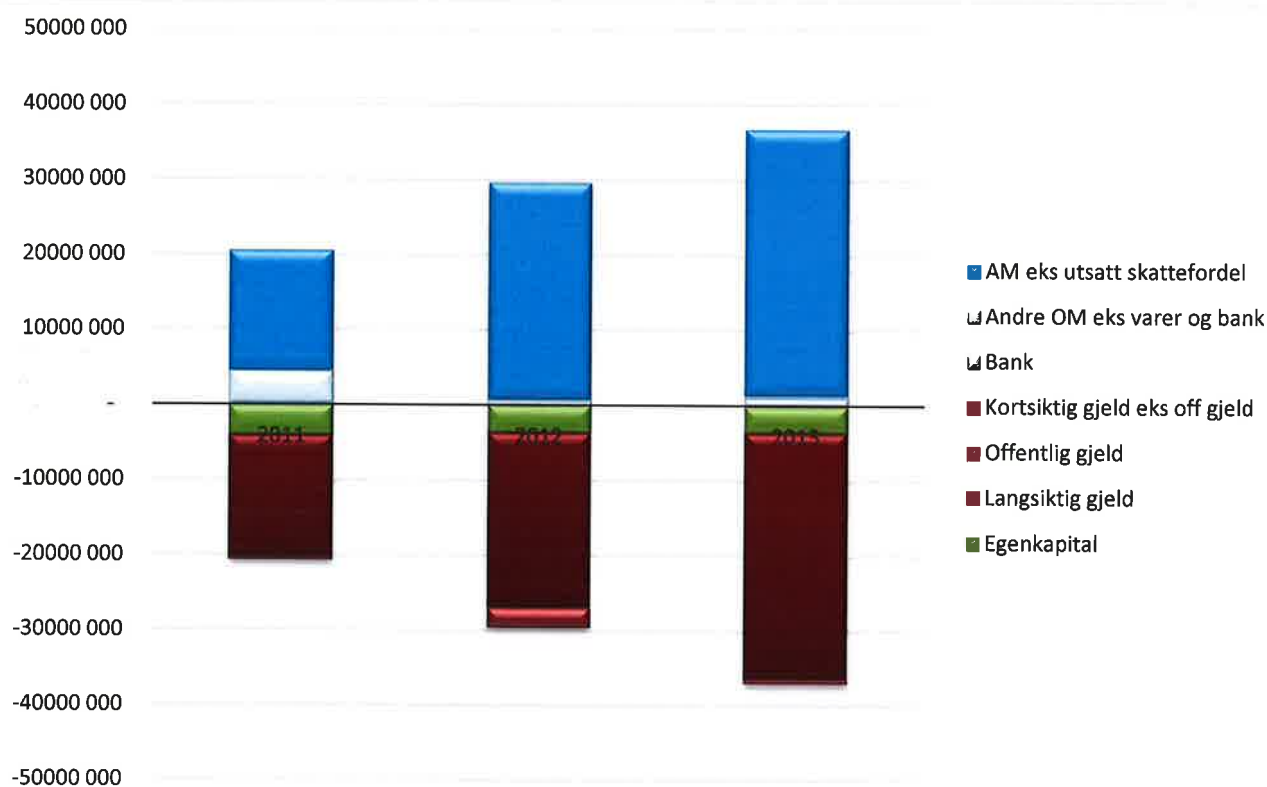
Lønn og andre driftskostnader i prosent av omsetning



Kommentar:

Lønnsandelen har vært forholdsvis stabil de siste tre årene. Andel andre driftskostnader er kuttet betydelig. Ytterligere kutt her må vurderes opp mot f eks verdifall på selskapets eiendeler som følge av manglende vedlikehold.

4) Grafisk fremstilling av balansen

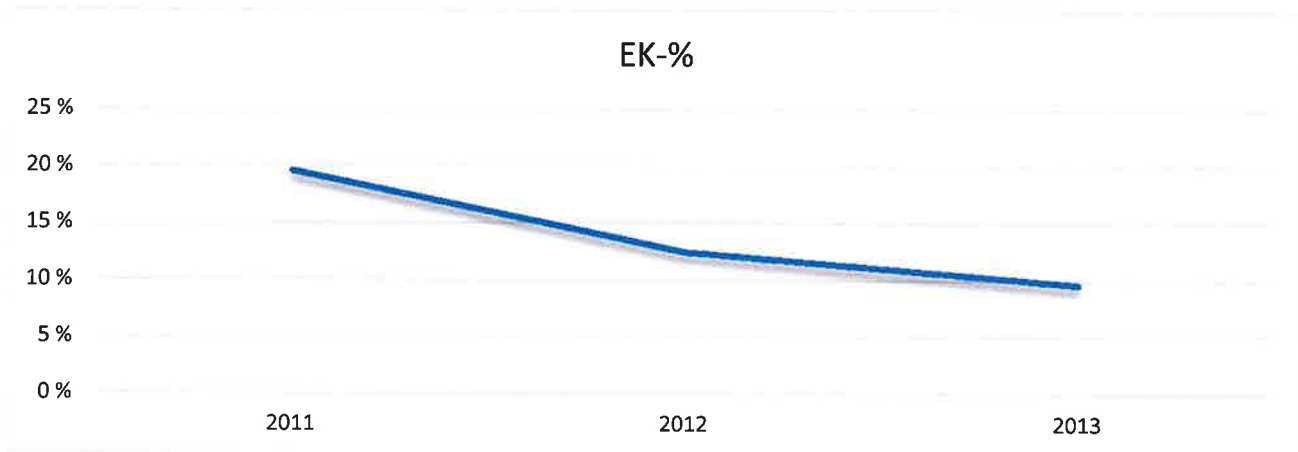


Kommentar:

Selskapt har en høy andel langsiktig gjeld. Verdifall på selskapets eiendeler vil raskt medføre negativ egenkapital.

Økonomisk oversikt for Ibestad Eiendom AS

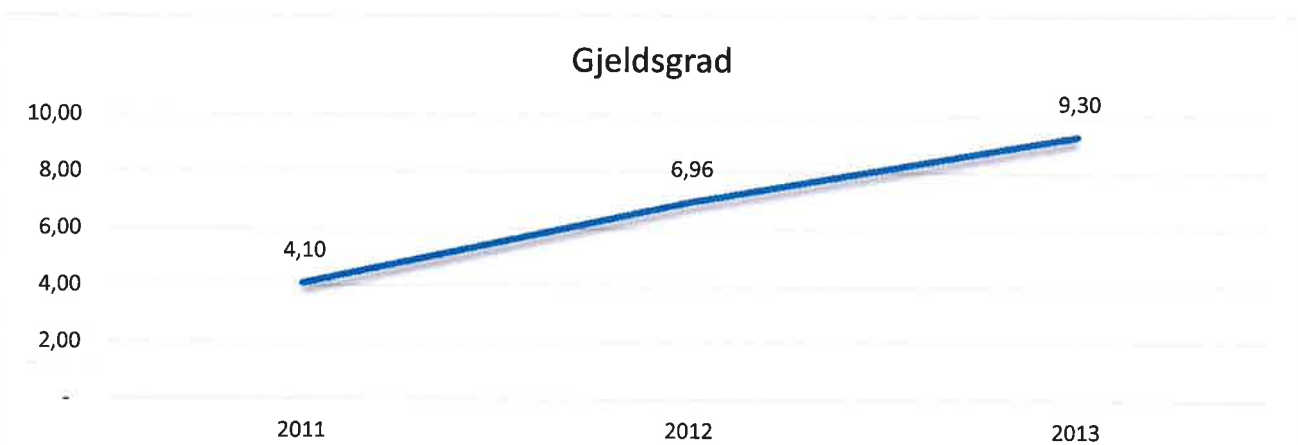
Egenkapitalprosent



Kommentar:

Vær oppmerksom på eventuelle krav fra bank knyttet til egenkapitalprosent.

5) Gjeldsgrad



Kommentar:

Gjeldsgraden i selskapet er økt kraftig.

Ibestad Eiendom AS

Harstad, 7. april 2014

ØKONOMISK UTVIKLING I IBESTAD EIENDOM AS

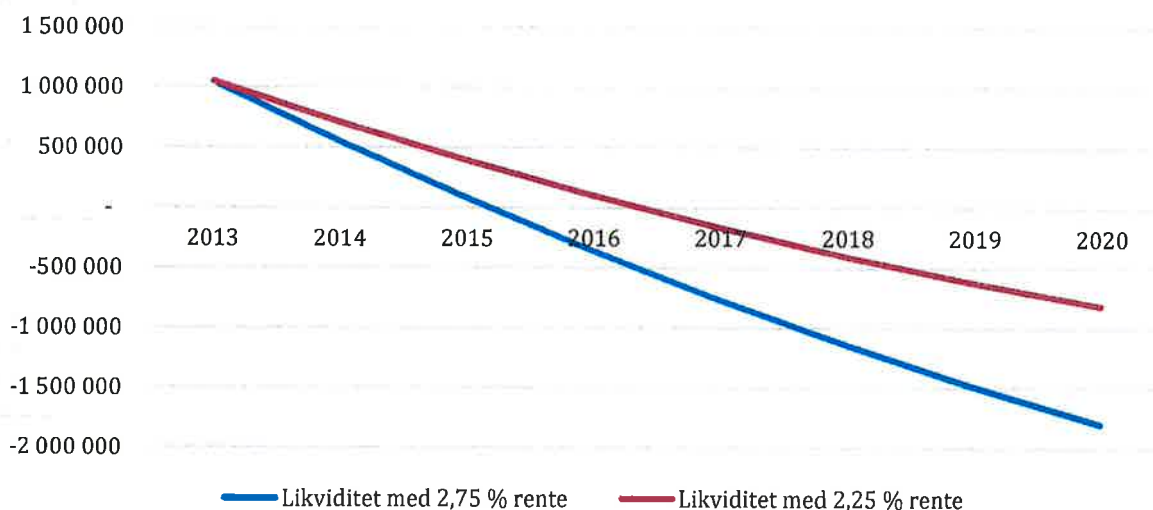
Vi er av selskapets daglige leder Ola Horsberg bedt om å gi vår vurdering av selskapets økonomi. Vi vil i denne sammenheng påpeke to forhold, likviditet og bokført verdi av eiendeler.

Likviditet

Ibestad Eiendom AS har ikke utarbeidet likviditetsbudsjett. Vår oppfatning er at likviditetsbudsjett er et nødvendig styringsverktøy for selskapets ledelse for å holde kontroll over selskapets likviditet og økonomi. Selskapet bør derfor sørge for at slikt budsjett utarbeides og brukes i styringen av selskapet.

Pr dato klarer selskapet sine forpliktelser, men driften generer underskudd i likviditet pr år. Dersom omsetning, lønn og andre driftskostnader er konstant fremover, og rentesats på 2,25 % av lånegjeld legges til grunn, er ikke opptjent likviditet pr år tilstrekkelig til å betale avdrag på selskapets langsiktige gjeld. Vår beregning viser at selskapet med de samme forutsetningene ikke vil kunne betale sine kostnader i løpet av 2016. En renteøkning på 0,5 % vil fremskynde dette med ca ett år. Følgende grafiske fremstilling viser likviditetsprognose med 2,25 % og 2,75 % rente for langsiktig gjeld:

Slik vi ser det, er selskapet nødt til å justere på inntekts- eller kostnadsnivået for å sikre at selskapet har likviditetsmessig betjeningsevne fremover.



Eiendeler

Jfr regnskapsloven § 5-3 tredje ledd skal anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. I NRS(F) om nedskrivning av anleggsmidler defineres verdi som det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi defineres som neddiskonterte kontantstrømmer fra driftsmidlet.

Dersom negativ netto kontantstrøm fra driften vedvarer, vil styret måtte vurdere nedskrivning av selskapets anleggsmidler. Dette vil medføre reduksjon i, eller tap av selskapets bokførte egenkapital.

Konklusjon

Situasjonen er ikke dramatisk, men selskapets ledelse er slik vi ser det nødt til å gjøre noen justeringer for å sikre opprettholdelsen av positiv likviditet og egenkapital.

Vedlagt finnes en enkel oversikt over de regnskapsstørrelsene vi har lagt til grunn i vår vurdering. Dersom noe er uklart, ser vi gjerne at dere tar kontakt.

Med vennlig hilsen



Oddvar Teigland
registrert revisor

Vedlegg

Beregnet gjennomsnittlig avdragstid	28							
Rentesats	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %	2,25 %
Avdrag langsiktig gjeld	1 131 000	1 131 000	1 131 000	1 131 000	1 131 000	1 131 000	1 131 000	1 131 000

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Omsetning	3 514 535	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000
Lønnskostnader	777 741	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000
Avskrivninger	812 811	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000
Andre driftskostnader	1 360 195	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000
Driftsres	563 788	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000
Finans	699 240	711 126	685 678	660 231	634 783	609 336	583 888	558 441
Årsresultat (eks skatt)	-135 452	-61 126	-35 678	-10 231	15 217	40 664	66 112	91 559
Nto tilført likviditet	-342 126	-316 678	-291 231	-265 783	-240 336	-214 888	-189 441	-189 441

AM	35 512 000	34 662 000	33 812 000	32 962 000	32 112 000	31 262 000	30 412 000	29 562 000
OM eks bank	307 869	307 869	307 869	307 870	307 871	307 872	307 873	307 874
Bank	1 048 020	705 894	389 216	97 985	-167 798	-408 134	-623 022	-812 463
Sum eiendeler	36 867 889	35 675 763	34 509 085	33 367 855	32 252 073	31 161 738	30 096 851	29 057 411

EK	3 580 125	3 519 000	3 483 321	3 473 090	3 488 307	3 528 971	3 595 083	3 686 642
LG	32 736 591	31 605 591	30 474 591	29 343 591	28 212 591	27 081 591	25 950 591	24 819 591
KG	551 172	551 172	551 173	551 174	551 175	551 176	551 177	551 178
Sum gjeld og EK	36 867 888	35 675 763	34 509 085	33 367 855	32 252 073	31 161 738	30 096 851	29 057 411
		-1	1	-0	0	-0	-0	-0

Rentesats	2,75 %	2,75 %	2,75 %	2,75 %	2,75 %	2,75 %	2,75 %	2,75 %
Avdrag langsiktig gjeld	1 131 000	1 131 000	1 131 000	1 131 000	1 131 000	1 131 000	1 131 000	1 131 000

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Omsetning	3 514 535	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000	3 600 000
Lønnskostnader	777 741	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000
Avskrivninger	812 811	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000
Andre driftskostnader	1 360 195	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000
Driftsres	563 788	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000
Finans	699 240	869 154	838 051	806 949	775 846	744 744	713 641	682 539
Årsresultat (eks skatt)	-135 452	-219 154	-188 051	-156 949	-125 846	-94 744	-63 641	-32 539
Nto tilført likviditet	-500 154	-469 051	-437 949	-406 846	-375 744	-344 641	-313 539	-313 539

AM	35 512 000	34 662 000	33 812 000	32 962 000	32 112 000	31 262 000	30 412 000	29 562 000
OM eks bank	307 869	307 869	307 869	307 870	307 871	307 872	307 873	307 874
Bank	1 048 020	547 866	78 815	-359 134	-765 980	-1 141 724	-1 486 365	-1 799 904
Sum eiendeler	36 867 889	35 517 735	34 198 684	32 910 736	31 653 891	30 428 148	29 233 508	28 069 970

EK	3 580 125	3 360 972	3 172 920	3 015 971	2 890 125	2 795 381	2 731 740	2 699 201
LG	32 736 591	31 605 591	30 474 591	29 343 591	28 212 591	27 081 591	25 950 591	24 819 591
KG	551 172	551 172	551 173	551 174	551 175	551 176	551 177	551 178
Sum gjeld og EK	36 867 888	35 517 735	34 198 684	32 910 736	31 653 891	30 428 148	29 233 508	28 069 970

**16/16 Styrings-, drøftings- og orienteringssaker -
Formannskapsmøte 09.02.2016**

Arkivsak-dok. 16/00017-3
Arkivkode. B
Saksbehandler Siv Korneliussen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskap	09.02.2016	16/16

Forslag til vedtak/innstilling:

Styringssaker:

1. Topp TI

Drøftingssaker:

1. Legetjeneste i Astafjordområdet.

Orienteringssaker:

1. Folkemøter, kommunereformen.
2. Info asylmottak.

Diverse:

Ingen

Vedlegg:

Ingen.

Legetjeneste i Astafjordområdet.

Salangen kommune har mottatt en henvendelse fra Ibestad kommune vedr. muligheten for å kjøpe kommuneoverlegetjenester fra Salangen kommune.

I den forbindelse inviterte Rådmannen i Ibestad til møte som ble avholdt i Hamnvik 28.01.16 kl 09.00. Til stede fra Salangen kommune var administrasjonssjef Frode Skuggedal og kommuneoverlege Lars A. Nesje. Ibestad kommune var representert med avtroppende og påtroppende seksjonsleder HSO, personalsjef og rådmann.

Ibestad har i lang tid hatt problemer med å rekruttere leger som er stabilt i arbeid i kommunen over lengre tid og har det siste året hatt et stort antall vikarer som har arbeidet få uker hver.

Fra høsten 2015 har Ibestad inngått i samarbeidet om legevakt, legevaktsentral og KAD-senger (kommunal akutte døgnplasser) knyttet til legevaktsamarbeidet for Lavangen, Salangen, Bardu og Målselv.

Kommunen har hatt høy sykehjemskapasitet, men bygger denne ned. Man har utfordringer knyttet til aktuell bygningsmasse.

Ibestad kommune har to faste legestillinger og har inneværende år budsjettert med fastlønn for disse svarende til 1,6 årsverk. Videre har man hjemmel for turnuslege, men denne er holdt vakant av Fylkeslegen pga. problemer med veiledning.

Ibestad kommune ønsker at kommuneoverlegen skal være enhetsleder for helsetjenesten med budsjett- og personalansvar og fungere som medisinsk faglig rådgiver for kommunen. Stillingen er underlagt pleie- og omsorgssjefen.

Man ser for seg at kommuneoverlegen skal ivareta miljørettet helsevern i forhold til skoler og barnehager, serveringssteder, campingplasser, solarier etc, ivareta smittevernansvar, herunder ajourføre smittevernplan og håndtere evt. utbruddssituasjoner, ivareta revisjon av internkontrollsystem/ kvalitetssikring for helsetjenesten, bidra til rullering av beredskapsplaner og evt. lede kriseteam. Kommunen har fått nye utfordringer ved etableringen av et mottak for asylsøkere og har i den forbindelse styrket bemanningen i Helsesøstertjenesten.

Andre oppgaver som tilligger kommuneoverlege etter lovverket er ansvar for å iverksette tvunget psykisk undersøkelse i hht. LPH. Veiledning av turnuslege kan tillegges kommuneoverlege.

Kommuneoverlegen har et overordnet ansvar for forsvarligheten ved helsetjenestens drift og må derfor også ha inngående kjennskap til driften. Det kan være utfordrende å forhindre svikt når helsetjeneste ytes av korttidsvikarer.

Kommuneoverlege redegjorde for sin vurdering av utfordringene på Ibestad og i regionen ellers og refererte informasjon om legetjenesten på Senja. Det vises til rapport om Senjalegen utgitt av Nasjonalt senter for distriktsmedisin, Det helsevitenskapelige fakultet, UiT i oktober 2015.

Det er kommuneoverlegens vurdering at det vil være svært utfordrende å fylle kommunens forventning til kommuneoverlege innenfor en begrenset tidsramme dersom øvrig legebemanning ikke foreligger og er stabil.

Erfaring fra kommunene Salangen og Lavanger er at mindre legekantor er sårbare for vakanser, permisjoner, ferieavvikling og sykdom. Legekantoret i Salangen med tre fastlegehjemler samt turnuslege er i minste laget for å være robust og har i perioder hatt behov for bistand fra nabokommunene ved sammentreff med samtidig fravær. Vi har hatt nytte av felles daglige møter som stort sett gjennomføres ukentlig.

Implementeringen av samhandlingsreformen og ny forskrift om krav til og organisering av kommunal legevaktordning, ambulansetjeneste, medisinsk nødmeldetjeneste m.v. (akuttmedisinforskriften) av 20. mars 2015 gir nye og større utfordringer for primærhelsetjenesten, herunder legetjenesten. Disse utfordringene forutsetter samordning og koordinering av tjenestene med et større befolkningsgrunnlag enn mindre kommuner har.

Bakgrunnsmateriale for samhandlingsreformen anga et befolkningsgrunnlag på 10 000 - 20 000 i forhold til kommunale akutte døgnplasser og rehabilitering.

Akuttmedisinforskriftens krav til bakvakt med utrykningsplikt for vaktlege som ikke er spesialist (herunder turnusleger, vikarleger og leger i spesialisering) trer i kraft i 2018 og gir behov for store vaktdistrikt.

Undertegnede anser at dersom to eller flere kommuner i regionen samarbeider etter en tilsvarende modell som Senjalegen, vil dette gi en robusthet som medfører en større sikkerhet for kvalitetsmessig gode og forutsigbare tjenester til befolkningen i fremtiden.

Undertegnede kan forespørres om bistand som konsulent for Ibestad kommune, men kan vanskelig påta meg ansvaret som kommuneoverlege så lenge grunnleggende legebemanning ikke er ivaretatt.

Vi vil gjerne gå videre med dialog mhp. å finne gode løsninger.

Med vennlig hilsen

Lars A. Nesje
Kommuneoverlege i Salangen.