



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 30.09.2015
Arkiv: :FE - 611, TI - &70
Arkivsaksnr.:14/2496
Journalpostløpenr.:2015014054

Avdeling: Helse- og omsorgsstaben
Enhet: Helse- og omsorgsstaben
Saksbehandler: Sidsel Margrethe Salvesen
Stilling: Programleder boligsosialt velferdsprogram
Telefon: sidsel.margrethe.salvesen@eigersund.kommune.no
E-post:

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
103/15	Formannskapet	21.10.2015
008/15	Levekårsutvalg	19.10.2015
081/15	Kommunestyret	26.10.2015
	Felles brukerutvalg	

Søknad om tomt til redusert pris, bygging av 4 boliger tilrettelagt for funksjonshemma

Sammendrag:

4 foreldrepar søker om å kjøpe en tomt på Hestnes til redusert pris. Det er ønske om at kommunen bygger og videreselger til navngitte brukere. Kommunen kan få støtte fra husbanken dersom de står som byggherre.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Tomt B24 på Hestnes selges for pris som er oppgitt i salgsprospektet, kr. 2,3 mill.
2. Det utarbeides avtale med 4 navngitte brukere om videresalg. Boligene videreselges til pris som dekker tomtekostnad og alle kostnader for å sette opp hele bygget, med fratrukk av tilskudd kommunen får fra Husbanken.
3. Under forutsetning av skriftlig avtale med 4 navngitte brukere bygger kommunen et bygg på tomt B24 på Hestnes som skal romme 4 leiligheter, et fellesareal og personalfasiliteter.
4. Finansutgifter på oppføring av bygg forutsettes dekket av 4 navngitte brukere.
5. Før bygging igangsettes må det foreligge garantier fra Husbanken om at tilskudd til boenhetene vil bli utbetalt når boligene er klar for innflytting.
6. Rådmannen får fullmakt til å utarbeide avtale med 4 navngitte brukere. Avtalen signeres av ordfører.

Saksgang:

Levekårsutvalget behandler saken ut i fra at dette er en prinsipiell sektorsak. Formannskapet innstiller til kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Saken har ikke vært behandlet tidligere

Andre opplysninger / fakta i saken:

Eigersund kommune fikk juli 2015 søknad fra 4 foreldrepar til barn/unge med funksjonsnedsettelse.

De ønsker å kjøpe tomt B 24 i Hestnes. Det søkes om at tomten ikke overstiger 4 x 250 000 kr i kostnader når andeler selges til brukerne.

Det er ønske å inngå et samarbeid med kommunen der det bygges etter modell fra Moldeberget Borettslag.

Den aktuelle tomten ligger ca 4 km fra sentrum (Rådhuset). Størrelsen på tomten er 1,1 dekar. Adkomst til tomten er rett ved Hestnesveien. Det er bussforbindelse fra Hestnesveien til sentrum. Tomten er flat, og i så måte godt tilrettelagt for bevegelsehemmede. Med gode planløsninger skal det være mulig å bygge fire leiligheter på ca 50 kvm. Det er ikke skrevet i søknad, men foreldre har i samtaler med saksbehandler ytret ønske om at det bygges et fellesareal til beboerne. Dette vil det være mulig å gjennomføre på tomtearealet. Søknaden gjelder 4 navngitte brukere, og kommunen er kjent med at dette er brukere med store hjelpebehov. Det vil derfor være helt nødvendig at det planlegges og bygges en del som personalet kan nytte. Den kommunale delen må være utformet slik at den oppfyller kravene som Arbeidstilsynet har til denne type bruk.

Det må tilrettelegges for et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for ansatte og beboere. Det vil med den begrensede størrelsen på tomta ikke være plass til store utendørs oppholdsareal.

Pris på de kommunale tomtene i Hestnes er kalkulert med en andel av felleskostnadene til infrastruktur, delfeltkostnaden og en beregnet gevinst. Gevinsten skal dekke tomtekostnaden som kommunen hadde da arealene ble kjøpt på slutten av 70-tallet. Totalt er det i budsjett lagt inn en inntekt på kr 69 mill. for salg av alle tomtene. For tomt B24 er kostnaden beregnet til ca 1,6 millioner kroner. Gevinsten er på litt under 700.000,-. Totalt er utsalgspris for tomten på 2,3 millioner kroner.

Rådmannens vurderinger:

Det å kunne eie sin egen bolig er noe alle drømmer om, og det er i utgangspunktet et privat ansvar å skaffe seg en plass og bo. I følge lovverket har kommunen plikt å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Ofte er det personer som trenger mye hjelp og støtte i daglige for å klare å bo som søker og får tildelt en kommunal bolig.

Her er det 4 foreldrepar som søker om ei kommunal tomt til sine barn, hvor alle barna er så omsorgskrevende at det ville være naturlig å tenke de trenger å bo i bolig med heldøgns bemanning. Dette er barn/ungdommer som trenger hjelp/tilsyn 24 timer i døgnet, og de vil ha en lovpålagt rett til nødvendige helsetjenester når de flytter ut fra foreldrehjemmet.

Uansett hvor disse ungdommen skal bo i fremtiden vil de være avhengige hjelp / tilsyn tilnærmevis hele døgnet.

Foreldrene har et sterkt ønske om at disse 4 ungdommene skal bo samlokalisert. At personer med store hjelpebehov bor samlet er mer hensiktsmessig for kommunal drift og økonomi enn at de bor spredt hver for seg. Aktuelle barn / ungdommer i denne saken er i alderen 12-22 år, og det vil nok derfor ikke være naturlig at alle flytter ut fra foreldrehjem på samme tidspunkt.

Det er ulike måter å bygge omsorgsboliger av denne typen på.

1. Private kan gå sammen og kjøpe tomt og stå for bygging selv. Er det behov for personaldel kan kommunen være byggherre for den delen. Private over 18 år kan søke kommunen om startlån og tilskudd til etablering. I tillegg kan den enkelte bruker søke Husbanken om grunnlån, (det forutsettes at bygget fyller Husbankens kriterier for grunnlån).
2. Kommunen kan stå for alt arbeid med bygging av boenheter, fellesareal og personaldel. (utforming av bygg både utvendig og innvendig, materialvalg, etc.) Kommunen kan få inntil kr.1.337.400,- pr omsorgsbolig i tilskudd fra husbanken. Tilskuddene utbetales når kommunen tar i bruk boenhetene. Kommunen drifter bygget, og tildeler boligene utfra vedtatte kriterier.
3. Kommunen kan stå for alt arbeid med bygging av boenheter, fellesareal og personaldel. (utforming av bygg både utvendig og innvendig, materialvalg, etc.) Kommunen kan få inntil kr. 1.337.400,- pr omsorgsbolig i tilskudd fra husbanken. Tilskuddene utbetales når kommunen tar i bruk boenhetene. Kommunen videreselger boliger til privatpersoner og det opprettes et sameie / boligbyggerlag hvor vedtekter vedtas. Kommunen har forkjøpsrett og tildelingsrett i 30 år, men leiligheten er selveierleiligheter. Dette må tas med i egen avtale med Husbanken for at kommunen skal få tilskudd.

Foreldrene har i søknad sagt at de ønsker en modell som i punkt 3. Det er i søknad ikke sagt noe om begrensninger i kostnader for bygg, kun at de ønsker å kjøpe tomten for en samlet sum på kr. 1.000.000,-

En eventuell rabatt på kjøp av tomt i Hestnes vil medføre at kommunen får redusert sin budsjetterte inntekt med tilsvarende sum.

Å selge tomt til redusert pris til enkeltgrupper / enkeltpersoner vil kunne medføre at andre brukergrupper / innbyggere mener seg berettiget til samme behandling på et senere tidspunkt. Dersom boliger i dette foreslåtte tiltaket skal øremerkes de som står sammen om denne søknaden må det lages forpliktende avtaler før oppstart. Aldersspennet på aktuelle barn / ungdommer er fra 12-22 år. En byggeprosess vil ta 2-3 år, og den yngste brukeren vil da fortsatt være under 18 år. Flytter brukere ut fra foreldrehjem før fylte 18 år vil annet lovverk tre inn i tjenesteytingen, det vil bli definert som barnebolig (institusjon). En eventuell uførepensjon fra NAV vil ikke kunne bli utbetalt før fylte 18 år.

Et bygg som skal dekke behov til brukere og personal vil måtte være i en størrelsesorden på ca. 250 kvm. Pr dato er kommunale kostnader til dette på kr. 25.000,- pr kvm. Disse prisene bygger på at bygget settes opp som boliger, ikke institusjon. Det bør være en forutsetning at de 4 brukerne betaler alle kostnadene til å få opp dette bygget, uavhengig om det er personaldel eller boligdel. Totalt vil bygget komme på ca. 6,5 mill. Dersom kommunen står som byggherre vil det utfra dagens ordninger være mulig å få tilskudd fra husbanken på ca.5,3 mill. Dersom kommunen skal videreselge boligene til disse 4 aktuelle brukerne uten fortjeneste, samt at tomten skal selges til redusert pris vil kostnaden for den enkelte komme på kr 5- 600.000,-. Selges tomten til pris som er stipulert i prosjektet, vil totalkostnad for den enkelte bruker være i underkant av 1 mill.

Selges boligene videre vil det være den enkelte bruker sitt ansvar å vedlikeholde bygget, både innvendig og utvendig. Det vil også være den enkelte sitt ansvar å møblere hver bolig og fellesareal. Det vil være rimelig at kommunen møblerer og vedlikeholder rommene som skal nyttes av personalet.

Universell utforming:

Alle leilighetene må være universell utforming og tilrettelagt for velferdsteknologiske løsninger.

Økonomiske konsekvenser:

Kommunen vil få arbeid med prosjektering av bygget, søknad til husbanken, etc.

Før oppstart av planlegging / bygging må det gjøres skriftlige avtaler med aktuelle brukere for videresalg av boligene ved endt bygging slik at kommunen sikrer sine inntekter. For bruker som ved ferdigstillelse av bygget ikke har fylt 18 år må det gjøres egen avtale om hvordan boligen skal nyttes/selges.

En evt. prisreduksjon på salg av tomt i Hestnes må tas inn i budsjett og justere inntektsgrunnlag for salg av tomter tilsvarende reduksjon.

Når brukere skal flytte inn i boligene må det i budsjett opprettes hjemler og avsettes nok økonomiske midler til å dekke personalkostnadene.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Aktuelle brukere i denne saken har behov for tilnærma 1:1 bemanning. Den enkelte bruker vil ha behov for 3-4 årsverk. Hjemler og økonomiske midler må tilføres etter hvert som bruker flytter ut fra foreldrehjem og inn i egen bolig.			Ca 2,4 mill. dersom en bruker flytter i år 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Byggekostnader		2 mill	4,5 mill
Tomt			2,3 mill
Tilskudd husbanken			-5,3 mill
Salg til privatpersoner			-3,5 mill
Sum			

Alternative løsninger:

Tomt B24 på Hestnes selges for kr. 1.000.000

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

374896	Oversendelsesbrev
415216	Saksdokumenter til Moldeberget borettslag
294947	Utbygging på Hestnes - prisfastsetting av kommunale tomter
295265	Hestnes Plankart 2000rev_09 Ramme A1 2000.pdf
295588	KS-vedtak om utbygging i Hestnes 03.10.2011.doc
295267	Regler for tildeling av kommunale boligtomter.pdf
295266	Regler for fastsetting av priser ved salg av kommunale boligtomter 17.10.1994.pdf

Vedlegg 1.

Søknad om tomt for lite bofelleskap for unge funksjonshemmede

Vi er en gruppe foreldre til 4 sterkt funksjonshemmede ungdommer som planlegger å bygge et lite felles bofelleskap bestående av 4 leiligheter og felles rom. Bygget skal stå ferdig innen 3 til 4 år. I denne prosessen ønsker vi et tett samarbeid med kommunen slik at prosjektet kan realiseres innenfor bærekraftige rammer, og i en form som vil gagne både ungdommer og ansatte.

Ingen av foreldrene ønsker at ungdommene skal bo på en større institusjon, og de skal ikke bo sammen med eldre mennesker.

Egersund kommune har pr i dag ikke små bofelleskap beregnet på unge funksjonshemmede, og vi vil derfor bygge boligene selv, med det enkelte individ som eier.

Boligene kan da få individuell tilpasning og eiere kan dele på nattevakt og bemanning. Dette vil bety reduserte kostnader for kommunen, i forhold til om hver enkelt bodde i egen bolig.

Alle ungdommene vil bli/er uføretrygdede og har begrensede midler til å finansiere bolig. Dette begrenser naturligvis kostnadene i forbindelse med bygging og vi som foreldre er nå på jakt etter en rimelig og bærekraftig løsning. Boligene vil være nøkterne og med normal standard. Materialkostnad og timepriser er rimelig faste. Tomteprisen vil være den faktoren som vil være avgjørende for finansieringen av boligene.

Vi har vært i kontakt med prosjektleder for Hestnes utbygging Åshild Bakken og blitt forespeilt en egnet tomt på 110m² med en pris på 2 700 000,-.

Tomten er velegnet til formålet, men den er alt for kostbar for denne gruppen.

Vi søker derfor kommunen om å bistå oss med tomt som ikke overstiger 1 000 000,-. For hver 100.000,- i lån vi klarer å spare dem for. Betyr dette ca kr. 7.000,- pr år i redusert bokostnad. (tilsvarende ca 3,5% av uførepensjon etter skatt i renter og avdragsbelastning).

Tomten må ha plass til 4 enheter på 1 plan ca 280 m² med oppstillingsplass til 6 biler. Den må være flat med tanke på universell utforming og bør ligge mindre enn 3 km fra Egersund sentrum.

Ønskede eiendommer i prioritert rekkefølge er:

1. Tomt B24 i Hestnes
2. Lekeplass i Årstadalen
3. Tomt i bunn av Bakkebø (mye bakker er lite egnet for rullestolbrukere)

SANDNES KOMMUNE - RÅDMANNEN

Arkivsak-dok. 13/03449-35
Saksbehandler Frode Otto
Janne Andorsen Morais

Behandles av	Møtedato
Formannskapet	26.08.2014
Bystyret	09.09.2014

Moldberget borettslag (foreldreinitiativet) - vedtekter og prinsipper for prisfastsettelse

Saken gjelder

Rådmannen legger i denne saken fram kjøpskontrakter og vedtekter for borettslag for boliger og personalbase i Moldberget borettslag, tidligere benevnt Kleivane (foreldreinitiativet). Saken omhandler også prinsipper for prisfastsettelse av leilighetene.

Bakgrunn

Høsten 2011 vedtok bystyret at det ved planlegging av nye boliger med heldøgnsbemanning kunne legges til grunn en modell som muliggjør salg til beboer (Bsak 169/11). Dette har ført til at et pilotprosjekt er under bygging i Kleivane med 7 leiligheter samt personalbase. Bystyret godkjente kostnadsoverslag II i sak 2/14. Det ble gjort følgende vedtak:

- 1. Kostnadsoverslag II for 7 boliger og personalbase i Kleivane, med en samlet brutto prosjektkostnad på 25 998 000 kroner (inkl mva) godkjennes.*
- 2. Sandnes kommune kjøper personalbasen, til en estimert sum av 3 millioner kroner.*
- 3. Sandnes kommune fester vekk tomt til en verdi på 5,2 millioner kroner til planlagt borettslag. Sak om godkjenning av kjøpekontrakter og opprettelse av borettslag må godkjennes av formannskapet før en slik avtale inngås.*
- 4. Bystyret ber rådmannen om å fremme forslag til finansiering av merutgift til personalbase på 3 millioner kroner i sak om årsregnskap 2013.*
- 5. Bystyret godkjenner omdisponering av inntil kr. 5 millioner avsatt til "Kjøp av 20 boenheter" for erverv av 2 boenheter eller tomter i umiddelbar nærhet til personalbasen på Kleivane.*

Bystyret ber Sandnes Eiendomsselskap KF også å vurdere flere kommunale leiligheter i nærheten for å utnytte personalressursene i pilotprosjektet i Kleivane."

Byggearbeidene er igangsatt og det forventes ferdigstilling primo 2015. Bygningen har fått adresse Moldberget 2, 4, 6 og 8.

I sak om Årsregnskap og årsrapport 2013 ble det avsatt 3 millioner kroner til kjøp av personalbasen i tråd med vedtak 2 og 3 ovenfor. Det er også inngått avtale om kjøp av to mindre leiligheter i nabolaget i tråd med vedtakets punkt 5. Leilighetene ligger i Moldberget 10 og 12. Det skal søkes om boligtilskudd fra Husbanken ved overtagelse.

I kostnadsoverslag II ble det lagt til grunn at prosjektet ville utløse merverdikompensasjon og et investeringstilskudd fra Husbanken på 5 880 000 kroner. Den enkelte beboers evne til å betjene lån/startlån ble vurdert til å være 1 500 000 kroner. Tomten ble beregnet til 5 200 000 kroner og Bystyret vedtok at kommunen skulle påta seg tomtekostnaden og inngå en festeavtale med borettslaget som skal etableres.

I etterkant av bystyrets behandling av sak 2/14 har Husbanken gitt endelig tilsagn om investeringstilskudd. Fra og med 2014 er tilskuddsatsen endret fra 840 000 kroner til 1 485 000 kroner i pressområder. Sandnes er definert som pressområde. Endringene har medført at tilskuddet fra Husbanken blir på 10 395 000, altså en økning på over 4,5 millioner kroner.

I forhold til de forutsetninger som ble lagt til grunn i nevnte sak er rådmannen er av den oppfatning om at det vil bli en usaklig forskjellsbehandling om prosjektet tilgodeses med både gratis tomt (festetomt) og de økte tilskuddsmidlene.

Selv om det er viktig for kommunen å sikre framtidig tilgang til tomteområder i ordinære boligområdet med tanke på boligsosiale formål vil dette ikke kunne være en viktig nok grunn til at kommunen skal eie tomten og feste den til borettslaget. Kommunen vil ha tildelingsrett til boligene i 30 år. Eventuell ny tildeling/godkjenning av salg vil sikre at boligen går videre til aktuell målgruppe.

Finansiering og pris

Det legges derfor fram forslag til en annen finansiering og fordeling av kostnader enn den som er vedtatt i KII. Det legges til grunn at kostnadene inkludert tomt fordeles mellom boenhetene basert på størrelse, samt en større kostnad på personalbasen på grunn av at den har flere rom samt ekstra våtrom enn i leilighetene.

Når kommunen eier personalbasen vil den ha en andel i borettslaget og kunne ivareta dens interesser.

I KII saken ble alternativ 3 vedtatt med festeavtale. I tabellen under er dette alternativet satt opp sammen med et nytt alternativ.

	Alt 3 – Festeavtale	Nytt alternativ
Prosjekt kostnad netto	16 343 000	16 343 000
Økt investeringstilskudd	-	4 515 000
Mulige kommunale bidrag		
Tomtekostnad	5 200 000	-
Oppsummering av konsekvenser (beboer og kommunen)		
Pris pr boenhet	1 150 000	1 376 671 ¹
Pris base	3 000 000	2 500 000 ²
Sum kommunalt bidrag ekskl. base	5 200 000	-
Total investeringskostnad for kommunen	3 000 000	3 000 000

1. Gjennomsnittspris, prisene er fra 1 263 583 til 1 376 684.

2. Inventar kommer i tillegg.

Etter det nye alternativet vil kvadratmeterpris bli på 19 500 for leilighetene og 25 500 for personalbasen.

Kjøpekontrakt

Kjøpekontrakten som er lagt til grunn for salg av leilighetene i Moldberget borettslag er en standard kjøpekontrakt. Den eneste endringen/tilføyingen her er punkt 14. som pålegger både kjøper og selger å sette seg godt inn i vedtektene før et evt. salg/kjøp.

Vedtektene for Moldberget borettslag

Det er lagt til grunn standard vedtekter for borettslag, men disse standardvedtektene er spesialtilpasset Moldberget borettslag med det hensyn å ivareta Husbanken, Sandnes Kommune og beboernes interesser og krav best mulig.

Spesialtilpassede endringer i vedtektene for Moldberget borettslag:

Det tas i vedtektene hensyn til Husbankens krav om at Sandnes Kommune må disponere og tildele omsorgsboliger i borettslaget i minst 30 år jfr. vedtektene pkt. 2.1 nr. 3.

Videre stilles det krav til hvilke beboere som kan kjøpe leilighet i borettslaget, samt at videresalg skal godkjennes av styret jfr. vedtektenes pkt. 2.1 og 2.2. Hensynet bak dette er at beboerne som bor i borettslaget skal oppfylle kommunens tildelingskrav, og at de beboerne som bor i borettslaget skal fungere godt sammen.

Ved videresalg av enheter i borettslaget har Sandnes Kommune både en kjøperett og en kjøpeplikt i de tilfeller der det ikke er kandidater som kvalifiserer til kjøp av enheten jfr. vedtektene pkt. 3.1. Ved å legge inn en slik forkjøpsplikt for kommunen sikrer en at beboerne ikke blir sittende med en bolig som de ikke for solgt innenfor kommunens kriterier, samt at kommunen oppfyller Husbankens krav med drift i minst 30 år.

For å sikre driften av borettslaget er det i vedtektene pkt. 8.1 nr.2 inntatt at Sandnes Kommune til en hver tid skal ha en representant i styret.

Forslag til vedtak:

Bystyret godkjenner kostnadsfordelingen mellom leiligheter og personalbase som beskrevet i saken.

Bystyret godkjenner vedtektene og kjøpekontrakter for Moldberget borettslag

Rådmannen i Sandnes, 11.07.2014

Bodil Sivertsen
rådmann

Elin Selvikvåg
kommunaldirektør levekår

Vedlegg:

Kjøpekontrakt for leiligheter i Molberget borrettslag.docx

Vedtekter for Molberget borrettslag.docx

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedtekter for
Moldberget borettslag

Gnr/Bnr - 34/452

Adresse: Moldberget 2,4,6 og 8

Org. nr. XXXXXX

Innhold

1. Innledende bestemmelser.....	4
1.1. Formål.....	4
1.2. Forretningskontor og tilknytningsforhold.....	4
2. Andeler og andelseiere	4
2.1. Andeler og andelseiere	4
2.2. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier	5
3. Forkjøpsrett	6
3.1. Forkjøpsberettigede	6
3.2. Interne forkjøpsberettigede	6
3.3. Behandlingsregler og frister.....	6
4. Boret og overlating av bruk	7
4.1. Boretten.....	7
4.2. Overlating av bruk.....	7
5. Vedlikehold.....	8
5.1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt	8
5.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt	9
5.3. Utbedringsansvar og erstatning.....	10
6. Felleskostnader og pantesikkerhet	10
6.1. Felleskostnader.....	10
6.2. Betaling av felleskostnader	10
6.3. Borettslagets pantesikkerhet	11
7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse	11
7.1. Mislighold.....	11
7.2. Pålegg om salg	11
7.3. Fravikelse.....	11
8. Styret og dets vedtak	11
8.1. Styret.....	11
8.2. Styrets oppgaver.....	12
8.3. Styrets vedtak.....	12
8.4. Representasjon og fullmakt	13
9. Generalforsamling	13
9.1. Myndighet.....	13
9.2. Tidspunktet for generalforsamling	13
9.3. Varsel om innkalling til generalforsamling	13
9.4. Saker som behandles på ordinær generalforsamling.....	14

9.5.	Møterett.....	14
9.6.	Møteledelse og protokoll	14
9.7.	Stemmerett og fullmakt	14
9.8.	Vedtak på generalforsamlingen.....	14
10.	Inhæbilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	15
10.1.	Inhæbilitet	15
10.2.	Taushetsplikt.....	15
10.3.	Mindretallsvern.....	15
11.	Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene	15
11.1.	Vedtektsendringer	15
11.2.	Forholdet til borettslovene	16

1. Innpledende bestemmelser

1.1. Formål

Møldberget borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2. Forretningskontor og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Sandnes Kommune. Sandnes Kommune skal i borettslaget ha en personbase med døgn bemanning.

2. Andeler og andelseiere

2.1. Andeler og andelseiere

1) Andelene skal være på kr XXXX,-

2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget, med unntak av personalbasen som eies av Sandnes Kommune. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Kun mennesker med funksjonsnedsettelse og behov for bolig tilknyttet døgnbemannet personalbase kan være andelseiere i borettslaget.

3) Sandnes Kommune plikter å disponere og tildele omsorgsboligene i en periode på minst 30 år fra dato for utbetaling av tilskudd fra Husbanken.

4) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

1. stat
2. fylkeskommune
3. kommune
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune
6. selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til utviklingshemmede

5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- 1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget v/styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- 2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene. Som saklig grunn for å nekte godkjenning, har styret rett til å legge vekt på sammensetning av beboere og bomiljøet i borettslaget.
- 3) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent.
- 6) Videresalg av andel skal skje i samsvar med Sandnes Kommune sine tildelingsregler.

2.3 Overdragelsespris

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger
- b) andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget
- c) annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av Sandnes Kommune.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr 30.06 det år borettslaget var ferdigstilt. Nedbetale avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalingsår for det enkelte lån og fram til dags dato.

Sandnes Kommune fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1. Forkjøpsberettigede

Dersom en andel skal overdras skal videresalget skje etter reglene i vedtektenes punkt 2.2. Dersom ingen kandidater kvalifiserer for kjøp av enheten har kommunen en plikt til å erverve enheten. Sandnes Kommune har i slike tilfeller både en kjøperett og en kjøpeplikt.

3.2. Interne forkjøpsberettigede

(1) Beboere i borettslaget har intern forkjøpsrett på de andre enhetene i borettslaget.

(2) Forkjøpsrett reguleres etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel.

(3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3.3. Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres internt ved skriftlig brev til alle beboerne i borettslaget samt styret.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4.1. Borettslaget

- 1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealet til det de er beregnet eller vanlig bruk til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdet.
- 2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen

4.2. Overlating av bruk

- 1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en annen person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av boligen for opptil 3 år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseieren ektefelle eller samboer
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning skal nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. vedtektene § 2-1, 2-2

2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

5. Vedlikehold

5.1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- 1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendig flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, lister, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

- 3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslaget felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- 4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Med mistanke om insekter og skadedyr plikter beboeren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 6) Oppdager beboeren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter beboeren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige eier.

5.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
- 2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- 5) Borettslaget skal holde vedlike leilighet som huser fellesfunksjoner og svarer for kostnader knyttet til denne.

5.3. Utbedringsansvar og erstatning

- 1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av beboer som har forvoldt skaden.
- 2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- 3) Borettslaget og skadelidte andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- 4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jr. borettslagsloven § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1. Felleskostnader

- 1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.
- 2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- 3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, belastes av andelseier, se pkt. 4-2 (4)

6.2. Betaling av felleskostnader

- 1) Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel
- 2) Felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6.3. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer for to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1. Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget er mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7.2. Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret i borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. Borettslagsloven § 5-22 første ledd, vedtektene punkt 2.2 og 3. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve andelen solgt.

7.3. Fravikelse

Mødfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8.1. Styret

- 1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styret skal fortrinnsvis velges blant andelseiernes pårørende, fullmektiger eller verger.

- 2) Sandnes Kommune skal til enhver tid ha en representant i styret.
- 3) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- 4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8.2. Styrets oppgaver

- 1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelsene som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- 2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene

8.3. Styrets vedtak

- 1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de angitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 2) Styret kan ikke uten generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 - 1) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - 2) å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

- 3) salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4) ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6) andre tiltak som går ut over forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene

8.4. Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamling

9.1. Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2. Tidspunktet for generalforsamling

- 1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- 2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3. Varsel om innkalling til generalforsamling

- 1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styre med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to fjerdedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandles på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse innen fristen i 1. ledd.

9.4. Saker som behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse av styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5. Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelt leiere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

9.6. Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen.

9.7. Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.8. Vedtak på generalforsamlingen

1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av

de angitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1. Inhabilitet

1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemming om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2. Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3. Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1. Vedtektsendringer

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

1. Dog kan pkt. 2-1 (3) kun endres med samtykke fra Husbanken.
2. Dog kan pkt. 2-1, 2-2, 3 og 8-1 kun endres med samtykke fra Sandnes kommune.

11.2. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag (brl) av 2003-06-06 nr. 39.

KJØPEKONTRAKT

Følgende avtale er inngått mellom Sandnes Kommune Org.nr 964 965 137 som selger og (B) (fnr. og adresse) som kjøper:

1 Salgsobjekt, kjøpesum og omkostninger

Selgeren overdrar til Kjøperen borettslagsandel nr. (...) i org nr. (...) BRL med tilknyttet borettil leilighet nr. 1 i gnr. 34, bnr.452, med avtalt overtagelsestidspunkt (...), jf. punkt 3.

Kjøpesummen er NOK (...) ("Kjøpesummen")

Kjøperen dekker tinglysningsgebyr ved tinglysning av hjemmelsdokument samt eierskiftegebyr til forretningsfører.

2 Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas direkte mellom kjøperen og selgeren. Kjøpesummen skal i sin helhet være innbetalt til selgerens konto (...) innen det avtalte Overtagelsestidspunkt (jf. pkt. 3 og 11) mot utlevering av hjemmelsoverføringsdokument som er klart for tinglysning.

Hver av partene kan bestemme at oppgjøret i stedet skal skje gjennom bank, eiendomsmegler eller advokat som har adgang til å forestå oppgjør ved salg av fast eiendom. Oppgjøret gjennomføres da etter vanlige rutiner som banker eller meglere mv. benytter. Honorar til den som forestår oppgjøret dekkes av selgeren.

Ved forsinket betaling svarer kjøperen den lovbestemte forsinkelsesrente til selgeren.

Pro & contra oppgjør av eiendommens kostnader/inntekter pr. avtalt overtagelsestidspunkt settes opp av selgeren, og avregning/betaling mellom partene foretas på Overtagelsestidspunktet eller snarest mulig deretter.

3 Overtagelse

Borettslagsandelen og boligen skal overtas av Kjøper (dato) kl (...).

Når overtagelsen er gjennomført, skal overtagelsesprotokoll signeres av begge parter på overtagelsesdato og sendes oppgjørsansvarlig dersom oppgjørsansvarlig er benyttet jfr. punkt 2.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i besittelse før fullt oppgjør er registrert på kommunens konto.

Ved overtagelsen skal Selger levere boligen i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele boligen leveres ledig for Kjøper.

Fra avtalt Overtagelsestidspunkt svarer Kjøper for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter.

Kjøperen kan kreve at overtagelsen utsettes hvis ikke boligen er i kontraktsmessig stand, herunder også skikkelig ryddet og rengjort, på avtalt Overtagelsestidspunkt (jfr. dog punkt 10 om skade som er dekket av forsikring). Mangler som er uvesentlige for Kjøperens bruk eller utnyttelse av eiendommen gir ikke grunnlag for utsettelse. Ved utsatt overtagelse utsettes oppgjør av Kjøpesummen, uten at Selger kan kreve rentekompensasjon.

Risikoen for boligen går over på Kjøper fra avtalt Overtagelsestidspunkt, eventuelt utsatt overtagelsestidspunkt etter foregående avsnitt.

Når risikoen for boligen er gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke svarer for.

4 Heftelser

Borettslagsandelen overdras fri for heftelser, med unntak av borettslagets lovbestemte pant jfr. borettslagslovens § 5-20, for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget. Andre heftelser på andelen skal slettes for Selgers regning.

Heftelser som hviler på borettslagets eiendom, gnr.34, bnr. 452 og som ikke vil bli slettet, fremgår av grunnboksutskrift datert (...).

Selgeren bekrefter at det ikke eksisterer heftelser av noen art på andelen, herunder utpantings- og/eller utleggforretninger, utover det som fremgår av andelens grunnboksutskrift Selgeren er forpliktet til umiddelbart å underrette kjøperen dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av hjemmelovergang skal finne sted. Videre forplikter selgeren seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører andelen /leiligheten og som er forfalt eller forfaller før avtalt Overtagelsestidspunkt (jf. punkt 3).

5 Dokumenter/tinglysning

Kjøperen, eller den som etter punkt 2 skal forestå oppgjøret, besørger tinglysning av hjemmeloverføringsdokumentet.

6 Tilbehør

Boligen som andelen gir bruksrett til, overtas med de gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen.

7. Selgerens opplysningsplikt og Kjøperens undersøkelsesplikt

Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, vil det foreligge en mangel.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold Kjøper kjente eller måtte ha kjent til da avtalen ble inngått.

8 Eiendommens tilstand

Leiligheten selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, altså "som den er" jf. avhendingslova § 3-9. Eiendommen har likevel mangel i følgende tilfeller:

- Når Kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som Selger kjente eller måtte kjenne til, og som Kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på Avtalen at opplysningene ikke ble gitt, jf. avhendingslova § 3-7.
- Når Selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt

eller ved annen markedsføring på vegne av Selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på Avtalen og ikke er blitt rettet i tide, jf. avhendingslova § 3-8.

- Når eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva Kjøper hadde grunn til å regne med ut fra Kjøpesummens størrelse og forholdene ellers, jf. avhendingslova § 3-9.

9 Mislighold/reklamasjon

Dersom eiendommen har mangel eller Selger ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan Kjøper på de vilkår som følger av avhendingslova kapittel 4, kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av Kjøpesummen.

Dersom Kjøper ikke betaler Kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan Selgeren på de vilkår som følger av avhendingslova kapittel 5, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere hjemmelsdokument eller overlate bruken av eiendommen til Kjøper.

En måneds betalingsmislighold fra Kjøper anses som vesentlig mislighold, og gir Selger hevingsrett.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingslova § 4-19 og § 5-7.

10 Forsikring

Boligen er fullverdiforsikret av borettslaget i (...) med polisnr. (...).

Det er Selgers ansvar at eiendommen er fullverdiforsikret frem til og med overtagelse, jf. punkt 3. Etter overtagelse må Kjøper besørge innbo- og hjemforsikring.

Dersom det skulle oppstå skade som følge av brann eller annet forhold som dekkes av forsikringen før Kjøpers overtagelse finner sted, opprettholdes handelen like fullt. En forutsetning for kontraktens gyldighet er imidlertid at forsikrings-selskapet erkjenner at uavkortet utbetaling vil finne sted. Selgers eventuelle egenandel kommer til fradrag i Kjøpesummen.

Selger forplikter seg til å transportere sitt krav på erstatning til Kjøper, under forutsetning av at Kjøper gjør opp i samsvar med denne kontrakten.

11 Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Overtagelse og gjennomføring av nærværende Avtale er avhengig av styrets godkjennelse, samt at ingen har benyttet seg av forkjøpsrett. Overtagelse samt oppgjør kan ikke skje før partene har fått bekreftet at overtagelsen er godkjent av styret, samt at forkjøpsretten ikke er benyttet.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, skal Selger straks sørge for at innbetalt beløp samt opptjente renter på konto blir tilbakebetalt Kjøper, og derved annulleres denne kontrakt for Kjøpers del. Den forkjøpsberettigede trer da inn i denne kontrakt på samme vilkår.

Dersom styret i borettslaget/selskapet ikke godkjenner Kjøper som ny eier av andelen, må andelen videreselges for Kjøpers regning og risiko.

12 Diverse

Kjøperen har fått seg forelagt følgende dokumenter som han har gjort seg kjent med:

[Eventuelt: salgsoppgave]

- takst, datert (...)
- grunnboksutskrift/pantattest datert (...)
- målebrev
- festekontrakt datert (...)
- situasjonskart
- opplysningsskjema vedrørende blant annet reguleringsforhold fra (...) kommune, datert (...)
- tegninger
- opplysninger om ligningsverdi, NOK (...)
- opplysninger om felleskostnader
- vedtekter
- husordensregler
- årsberetning
- regnskap
- budsjett
- egenerklæring om konsesjonsfrihet
- budskjema

13 Avhendingsloven

Avtalens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova) dersom ikke annet er avtalt.

14 De krav som stilles til kjøper jfr. vedtektene til Moldberget borettslag skal til en hver tid opprettholdes.

Selger skal sørge for at kriteriene som stilles til kjøper i henhold til vedtektene for Moldberget borettslag pkt. 2-1 og 2-2 ivaretas ved slag. Kjøper plikter å sette seg inn i vedtektene før han kjøper bolig i borettslaget.

15 Tvister/verneting

Eiendommens verneting vedtas i alle spørsmål som angår denne kontrakten.

* * *

Denne kontrakt er utferdiget i 2 – to – likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

(Sted, dato)

Selger:

Kjøper:

[Eiendommen tjener som felles bolig, og som selgers ektefelle/partner samtykker jeg i denne kontrakt:]

Ektefelles signatur



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 13.08.2013
Arkiv: :FE-611, TI-&55
Arkivsaksnr.:
09/1444
Journalpostløpenr.:
13/21500

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Teknisk avdeling
Teknisk stab
Åshild Bakken
Prosjektleder
51 46 83 14
aashild.bakken@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
044/13	Formannskapet	28.08.2013
053/13	Kommunestyret	30.09.2013

Utbygging på Hestnes - prisfastsetting av kommunale tomter

Sammendrag:

I forbindelse med utbyggingen på Hestnes ønsker administrasjonen en presisering av tidligere fattet vedtak. Uklarheten gjelder prisfastsetting på salg av de kommunale eneboligtomtene i feltet. Kommunale tomter kan selges til høystbydende på det åpne markedet via eiendomsmegler, eller ved loddrekning blant påmeldte interessenter til kalkuleerte tomtepriser. Formannskapet bes fastslå prinsippet for prisfastsettelse på de kommunale eneboligtomtene.

Saksgang:

Formannskapet som økonomiutvalg fatter vedtak i saken.

Rådmannens forslag til vedtak 13.08.2013:

1. De kommunale eneboligtomtene som er vedtatt skal selges til privatpersoner (dvs 60 % av tomtene i B-områdene), legges ut for salg til høystbydende på det åpne markedet via megler.
2. I henhold til "Reglene for tildeling av kommunale boligtomter og næringstomter i Eigersund kommune" settes 5 kommunale eneboligtomter i feltene B8-B13 av til førstegangsetablerere/funksjonshemmede.
3. De kommunale eneboligtomtene i feltene B1-B7 og B24 selges på det åpne markedet til private utbyggere.

28.08.2013 Formannskapet

Møtebehandling:

ODD STANGELAND (AP) foreslo slikt vedtak (fellesforslag AP+H):

1. "De kommunale eneboligtomtene som er vedtatt skal selges til privatpersoner (dvs 60 % av tomtene i B-områdene), legges ut for salg til kalkulert fastpris på det åpne markedet via megler.
 - a. Rådmannen får fullmakt til å kalkulere fastpris ut fra prinsippet om selvkost + påslag i henhold til pkt 10 i sak 043/11.
2. I henhold til "Reglene for tildeling av kommunale boligtomter og næringstomter i Eigersund kommune" settes 5 kommunale eneboligtomter i feltene B8-B13 av til funksjonshemmede.

3. De kommunale eneboligtomtene i feltene B1-B7 og B24 selges på det åpne markedet til private utbyggere.
4. Rådmannen legger frem en sak om innfletting av ungdomsboliger i BB-feltene.
5. Saken oversendes Kommunestyret for avgjørelse.”

Votering:

Stangelands fellesforslag til nytt punkt 1 vedtatt med 10 stemmer mot 1 stemme for rådmannens innstilling punkt 1 (V).

Stangelands fellesforslag til nytt punkt 2 vedtatt med 6 stemmer mot 5 stemmer for rådmannens innstilling punkt 2 (FRP+KRF+SP+V).

Stangelands fellesforslag til nytt punkt 3 og 4 enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling punkt 3 og 4.

Stangelands fellesforslag til nytt punkt 5 enstemmig vedtatt.

FS-044/13 Vedtak:

Formannskapet innstiller til kommunestyret:

1. *De kommunale eneboligtomtene som er vedtatt skal selges til privatpersoner (dvs 60 % av tomtene i B-områdene), legges ut for salg til kalkulert fastpris på det åpne markedet via megler.*
 - a. *Rådmannen får fullmakt til å kalkulere fastpris ut fra prinsippet om selvkost + påslag i henhold til pkt 10 i sak 043/11.*
2. *I henhold til ”Reglene for tildeling av kommunale boligtomter og næringstomter i Eigersund kommune” settes 5 kommunale eneboligtomter i feltene B8-B13 av til funksjonshemmede.*
3. *De kommunale eneboligtomtene i feltene B1-B7 og B24 selges på det åpne markedet til private utbyggere.*
4. *Rådmannen legger frem en sak om innfletting av ungdomsboliger i BB-feltene.*
5. *Saken oversendes Kommunestyret for avgjørelse.*

Vedtaketets stemmetall fremgår av voteringen.

30.09.2013 Kommunestyret

Møtebehandling:

Ruth Evy Berglyd (SP) foreslo slikt vedtak:
Tillegg til punkt 2: eller førstegangsetablerer.

Votering:

Formannskapets innstilling punkt 1, 3-4.

Formannskapets innstilling punkt 2 vedtatt med 17 mot 14 stemmer for Berglyds forslag. (V + SP + KrF + FrP)

KS-053/13 Vedtak:

1. *De kommunale eneboligtomtene som er vedtatt skal selges til privatpersoner (dvs 60 % av tomtene i B-områdene), legges ut for salg til kalkulert fastpris på det åpne markedet via megler.*
 - a. *Rådmannen får fullmakt til å kalkulere fastpris ut fra prinsippet om selvkost + påslag i henhold til pkt 10 i sak 043/11.*
2. *I henhold til "Reglene for tildeling av kommunale boligtomter og næringstomter i Eigersund kommune" settes 5 kommunale eneboligtomter i feltene B8-B13 av til funksjonshemmede.*
3. *De kommunale eneboligtomtene i feltene B1-B7 og B24 selges på det åpne markedet til private utbyggere.*
4. *Rådmannen legger frem en sak om innfletting av ungdomsboliger i BB-feltene.*

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

Eventuell tidligere politisk behandling:

I kommunestyrets vedtak 043/11 av 3/10-2011, ble det blant annet vedtatt følgende punkter:

2. (...) *60 % av tomtene i B-områdene (småhusbebyggelse) tildeles privatpersoner etter samme prinsipper som ved tidligere kommunale feltutbygginger. Resterende B-tomter og alle BB-tomter selges til private utbyggere (byggefirma).*

12. *Alle områder/tomter skal selges av eksterne meglere. Rådmannen får fullmakt til å innhente anbud og inngå avtaler i henhold til dette.*

Andre opplysninger / fakta i saken:

Samme prinsipper som ved tidligere kommunale feltutbygginger bygger på "Regler for tildeling av kommunale boligtomter og næringstomter i Eigersund kommune", vedtatt av kommunestyret den 24/1-2005. Reglene angir at formannskapet skal fastsette tomtepriser før et kommunalt felt til bolig eller næring avrettes til salgs. Firmaer kan i utgangspunktet ikke få kjøpe kommunale boligtomter, uten ved særskilt søknad til formannskapet. Tomtene tildeles i første omgang ved loddtrekning. Deretter tildeles og selges tomter fortløpende etter hvert som tomtesøkere melder interesse til Eiendomsforvaltningen.

I følge reglene skal formannskapet også avgjøre om det er behov for å reservere tomter – og eventuelt hvilke tomter – til spesielle formål. I hvert tilrettelagt nytt kommunalt boligfelt holdes et visst antall tomter utenom og tildeles førstegangsetablerere under 30 år og funksjonshemmede som ved legeerklæring dokumenterer spesielle behov.

Til grunn for formannskapets fastsetting av tomteprisene, ligger et vedtak fra 1994 om "Regler for fastsetting av priser ved salg av kommunale boligtomter". Reglene ble blant annet fulgt ved salg av tomtene i Tuå boligfelt på Hellvik. Prisfastsettingen skal i følge reglene basere seg på opparbeidelseskostnadene for feltet, en fast administrasjonskostnad (som i dag ikke er dekkende), og en pris per kvadratmeter råtomtareal, hensyntatt erverv av arealet, kapitalkostnader, andel fellesarealer og markedspris.

På hele Hestnesfeltet er det ca 85 kommunale eneboligtomter, inkludert de 13 tomtene som er solgt til Larsen og Bjørkeland. 60 % av 85 tomter er 51 tomter, som er vedtatt skal selges til privatpersoner. Det er ikke vedtatt hvilke tomter det gjelder. Slik Rådmannen tolker tidligere vedtak, legges de kommunale eneboligtomtene som skal selges til privatpersoner ut på markedet til høystbydende, for å sikre en rett pris på tomtene i forhold til det markedet er villig til å betale. "Reglene for tildeling av kommunale boligtomter" iverksettes ved at et visst antall tomter settes av til førstegangsetablerere og funksjonshemmede. Rådmannen foreslår at 5 eneboligtomter i feltene B8-B13 settes av til dette.

Saksbehandlers vurderinger:

Det som synes uklart i tidligere fattet vedtak, er om eneboligtomtene i B-områdene skal selges til kalkulert fastpris, eller om tomtene skal legges ut for salg via megler til høystbydende. Ved det første tilfellet vil prisen bli fastsatt av formannskapet iht vedtatt regler, ved det siste tilfellet vil verditaksten/markedsprisen bli vurdert av ekstern megler. I vedtaket fra 3/10-2011 er det lagt til grunn at *råtomtegrunnlaget legges på 65 millioner kroner*. Det er dermed en tydelig forventning til inntjening på salg av tomter i Hestnes. Salg av tomter på det åpne markedet via megler, antas å gi en høyere tomtepris enn ved kalkulasjon av en fast pris. Ved avgjørelse av prinsippet for prisfastsettelse på eneboligtomtene, må det velges mellom fastpris på tomtene eller markedspris på tomtene.

Feltene B8-B13, med 24 eneboligtomter, har en naturlig avgrensing, og er i sin helhet kommunalt eie. Dette området kan være gunstig å bygge ut i kommunal regi, og velge 5 av tomtene for salg til førstegangsetablerer/funksjonshemmede. Resten av tomtene i dette feltet foreslås å legges ut på det åpne markedet til høystbydende. Feltene B1-B7 er per i dag delvis kommunale, delvis i privat eie. Disse feltene kan være naturlig å selge til byggfirmaer (samlet eller delt), jf vedtaket om at 40 % av B-tomtene skal selges til private utbyggere. Opparbeiding av infrastrukturen utføres enten i privat eller kommunal regi, med anleggsbidrag/refusjon fra alle de øvrige tomtene i dette området. Arealet i feltet B24 egner seg også for salg til privat utbygger.

Alle BB-områdene er vedtatt skal selges til private utbyggere. Disse legges ut for salg til høystbydende på det åpne markedet.

Universell utforming:

Kommunen vil så langt det er geografisk mulig etterstrebe mest mulig universelt utformede områder. Imidlertid vet vi at området er svært kupert. På det nåværende tidspunkt har vi ikke oversikt over hvilke tomter som er best egnet til tomtekjøpere med nedsatt funksjonsevne, men forholdet vil bli vurdert på et senere stadium.

Økonomiske konsekvenser:

Prinsippene for prisfastsetting av tomtene i Hestnes er viktige, og kan få konsekvenser for inntjeningen. Det er imidlertid vanskelig å forene både ønsket om høyest mulig inntjening på salg av tomter og ønsket om å kunne tilby attraktive, prisgunstige tomter til innbyggerne. På grunn av høye infrastrukturkostnader, som er vedtatt skal belastes tomtene i feltet, vil tomteprisene i Hestnes uansett bli relativt høye. En ren budrunde prosess antas å gi en høyere fortjeneste enn kalkulasjon av fastpris på tomtene. Som skissert i saken, legger Rådmannen opp til salg til høystbydende.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ 0 ~

Alternative løsninger:

Rådmannen skisserer én mulig løsning for prisfastsettelse i sitt forslag til vedtak, basert på tolkningen av tidligere fattet vedtak fra 2011. Alternativ løsning til prisfastsettelse i pkt 1 kan være enten:

- De kommunale eneboligtomtene som er vedtatt skal selges til privatpersoner (dvs 60 % av tomtene i B-områdene) legges ut for salg til kalkulert fastpris og loddtrekning. Råtomtprisen for boligareal i Hestnes fastsettes til kr per kvadratmeter.

eller:

- De kommunale eneboligtomtene i feltene B21, B22, B23, B25, B28 og BB34 legges ut for salg til høystbydende. Eneboligtomtene i feltene B8-B13 legges ut for salg til kalkulert fastpris og loddtrekning. 5 av tomtene settes av til førstegangsetablerere/funksjonshemmede. Prisreduksjonen på 25 % belastes de øvrige tomtene i feltene B8-B13. De kommunale eneboligtomtene i feltene B1-B7 og B24 selges til private utbyggere. Råtomtprisen for boligareal i Hestnes fastsettes til kr per kvadratmeter.

Antallet tomter som settes av til førstegangsetablerere/funksjonshemmede kan endres. Alternativ til å avsette visse tomter til førstegangsetablerere/funksjonshemmede, er å velge andre kommunale boligområder til dette formålet, eller å opprette et fond som berettigede kan søke på, ved å avsette en viss sum fra salg av alle tomtene til fondet.

Det er mulig å velge andre felter enn de Rådmannen foreslår for salg til privatpersoner.

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
295265	Hestnes Plankart 2000rev_09 Ramme A1 2000.pdf
295588	KS-vedtak om utbygging i Hestnes 03.10.2011.doc
295267	Regler for tildeling av kommunale boligtomter.pdf
295266	Regler for fastsetting av priser ved salg av kommunale boligtomter 17.10.1994.pdf

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr	Dok.dat	Avsender/Mottaker	Tittel
2	I	01.06.2009 Knut Vegard Svendsen	Salg av kommunale tomter Hestnes -

				Rundevollsområdet, BB - områder til private utbyggere
3	U	23.06.2009	Knut Vegard Svendsen	Salg av kommunale tomter Hestnes - Rundevollsområdet, BB - områder til private utbyggere
4	I	25.01.2010	Adv. Svein Ueland	Advokatutredning
14	I	31.03.2010	BBE Takst	Hestnes Panorama - verditakst over del av utbyggingsområde - Eigersund kommune
5	I	22.04.2010	Advokat Svein Ueland	Reguleringsplan boligområde Rundevoll - Hestnes - utbyggingsavtale
6	I	04.05.2010	Ellen Puntervold Tostensen	Vedr. Granholmen i Lundeelven gnr. 46 bnr. 824 - makebytte med tomt i Hestnesområdet
7	I	01.06.2010	Advokat Svein Ueland	Vedr. faktura juridisk bistand reguleringsplan Hestnes
8	I	21.06.2010	Ellen Puntervoll Torstensen	Granholmen i Lundeelven. Egersund - makebytte med tomt i Hestnesområdet - forespørsel
9	X	28.06.2010	Helge Waage; Arild Dyrskog Rolfsen	Granholmen i Lundeelven. Egersund - avtale datert 28.01.01 - makebytte tomt Hestnesområde
10	U	08.09.2010	Ellen Puntervold Tostensen	Vedr. oppfyllelse av kjøpekontrakt av 28.02.2001 vedr. kjøp av 46/824 - Granholmen i Lundeelven
13	I	22.11.2010	Siv.ing. Rodvelt AS	Verdivurdering av eiendommen 28.02.11, Hestnes Panorama
11	U	03.12.2010	Harald Rodvelt AS; BBE Takst v/Arne Hauge	Kart over kommunale eiendommer - utbygging Hestnes
17	I	07.12.2011	Woga Wildberg & Akerhaugen DA	Utbygging boligfelt - merverdiavgift - notat
22	I	04.06.2012	Asplan Viak AS	Avtaledokument - Asplan Viak AS
23	I	30.07.2012	Asplan Viak	Avtaledokument rådgivertjenester infrastruktur
27	U	03.01.2013	Egil Otto Hestnes	Vedrørende veigrunn i reguleringsplan Rundevoll-Hestnes
29	U	28.02.2013	Byggmestrene Larsen & Bjørkeland; Bjerkreim Trelast; Eger Bygg; Per Steinar Berentsen; Ketil Helgevold; Leif Erik Egaas	Møte med Egersund Eiendomsutvikling
30	I	25.03.2013	Harald Aarstad	Befaring av veitrasé
31	U	12.04.2013	Harald Aarstad	Møtereferat fra møte om tomtfordeling
34	I	08.08.2013	Dalane energi IKS	Kort notat etter dagens møte (08.08.2013)
35	U	13.08.2013	Dalane Energi; Byggmestrene Larsen & Bjørkeland; Torbjørn Helland Maskin AS; Per Steinar Berentsen	Møtereferat fra oppstartsmøte vedr strøm til første boligfelt i Hestnes
36	I	22.08.2013	Dalane energi IKS	Pristilbud for strømforsyning av trinn 1 i Hestnes utbyggingen
37	I	29.08.2013	Torbjørn Helland Maskin AS	Pristilbud på grøftegraving for strøm til felt B29-B36

Parter i saken:

KS-043/11 Vedtak 3.10.2011:

1. Rådmannen gis fullmakt til å foreta ansettelse (alternativt leie inn) i en 100 % stilling for oppfølging av kommunale utbyggingsprosjekter med hovedfokus på oppfølging av utbygging Rundevoll – Hestnesområdet. Kostnader ved stillingen prosjektbelastes. Denne stillingen må være på plass før øvrige punkter iverksettes.
2. Utbyggingen av Rundevoll – Hestnesområdet skjer i regi av Eigersund kommune. Utbyggingen skjer etappevis, i mindre felt, med start i den sørlige delen. 60% av tomtene i B-områdene (småhusbebyggelse) tildeles privatpersoner etter samme prinsipper som ved tidligere kommunale feltutbygginger. Resterende B-tomer og alle BB-tomter selges til private utbyggere (byggefirma).
3. Utgifter knyttet opp mot overordnet infrastruktur skal dekkes av salg av tomter – og hvor tomteprisen settes slik at kommunale utgifter samt tomtepris dekkes.
4. Rådmannen gis fullmakt til å engasjere ekstern kompetanse som skal gjennomføre klargjøring av formelle og praktiske forhold før utbygging Rundevoll – Hestnes igangsettes.
5. For å redusere finansutgiftene til Eigersund kommune settes det av midler til følgende nye fond (som skal nyttes som egenkapital), ved salg av tomter:
 - a. Utbygging av delfelt (når det er aktuelt)
 - b. Overordnet infrastruktur
6. Det etableres en avtale med Larsen & Bjørkeland ang. den første feltutbyggingen (hvor de har tomter i feltene B29, B32, B33, B35 og B36). I denne utbyggingen legges det inn 13 kommunale tomter (som naturlig hører med i delfeltutbyggingen). Utgangspunktet er at Larsen & Bjørkeland skal administrere utbyggingen og hvor de kommunale tomtene selges til markedspris. Rådmannen får fullmakt til å selge de kommunale tomtene i felt B29, B30, B31 og B32 (totalt 13 tomter) – herunder godkjenne pris på tomtene. De første 13 kommunale tomtene selges samlet ut etter markedspris.
7. Det fremmes egen sak om utbyggingstakt og finansiering av utbyggingen for boligområdet i Rundevoll – Hestnesområdet. Saken skal ta opp hvilke felt som skal inn i en utbyggingsavtale om fremtidig utbyggingsrekkefølge for delfeltene – herunder krav om utbyggingsavtale for alle aktuelle B og BB-områder.
8. Salg av råtomter som Eigersund kommune eier settes av på Tomteutviklingsfondet.
9. Utbygging av tomter skal finansiere utgifter knyttet opp mot utbyggingen og overordnet infrastruktur. Utgiftene knyttet opp mot overordnet infrastruktur (samlevei, "overordnet" vann/avløp, større lekeplasser og strøm) fordeles med et like stort beløp per boenhet.
10. For å unngå at Eigersund kommune sitter igjen med utgifter som må dekkes over driftsbudsjettet legges det til grunn at utnyttelsesgraden blir på 400 boenheter i et nytt boligområde i Rundevoll-Hestnesområdet. En legger til grunn at råtomtegrunnlaget legges på 65 millioner.
11. Dersom gravlund vedtas etablert på Rundevoll, må utbyggingene ses i sammenheng.
12. Alle områder/tomter skal selges av eksterne meglere. Rådmannen får fullmakt til å innhente anbud og inngå avtaler i henhold til dette.

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

Regler for tildeling av kommunale boligtomter og næringstomter i Eigersund kommune.

Vedtatt av Eigersund kommunestyre den 24.01.2005, sak 05/05.

1. Disse reglene gjelder for tildeling av boligtomter og næringstomter i felt som er opparbeidet av Eigersund kommune og forvaltes av rådmannen eller den som rådmannen bemyndiger.
2. Før et kommunalt felt til bolig eller næring avrettes til salg skal formannskapet fastsette tomtepriser og avgjøre om det er behov for å reservere tomter - og eventuelt hvilke tomter - til spesielle formål.
I hvert tilrettelagt nytt kommunalt boligfelt holdes et visst antall tomter utenom og tildeles førstegangsetablerere under 30 år og funksjonshemmede som ved legeerklæring dokumenterer spesielle behov. Tomter i nye felt forbeholdet spesielle søkergrupper tildeles ved ledighet på fritt grunnlag etter 2 år fra 1. utlysing.
3. Ledige tomter avrettes til salg og legges ut på kommunens internettsider snarest og senest innen en måned etter at opparbeidelse av feltet er påbegynt. Søknadsfristen settes til 3 uker.
4. Søkere må være over 18 år. Firma kan ikke i utgangspunktet få kjøpe kommunale boligtomter. Det må i tilfelle skje ved særskilt søknad til formannskapet.
5. For tomter tildelt førstegangsetablerere og funksjonshemmede innvilges det en prisreduksjon på 25% av ordinær kjøpesum. Prisreduksjonen må tilbakebetales til kommunen dersom eiendommen avhendes innen 5 år etter at den ble ervervet, regnet fra dato for skjøteutstedelse.
6. Tomtene tildeles i første omgang ved loddtrekning. Deretter tildeles og selges tomter fortløpende etter hvert som tomtesøkere melder interesse til Eiendomsforvaltningen.
7. Dersom kjøper ønsker å selge tomten før det er oppført våningshus/næringsbygg på den, har Eigersund kommune førsteretten til å kjøpe tomten tilbake. Det samme gjelder dersom byggearbeider (tømmermannsarbeidet) ikke er igangsatt senest 2 år etter at tomten er kjøpt (datert tinglyst skjøte). Kommune skal i så fall betale samme pris + eventuell godtgjørelse for arbeidet som er utført, etter avtale eller eventuelt etter innhentet takst.
Formannskapet kan i spesielle tilfeller samtykke i at utlagte rentebeløp refunderes ved tilbakelevering av tomt.
8. Rådmannen kan fravike reglementet dersom det foreligger særlige grunner for det.

EIGERSUND KOMMUNE

21.06.94

REGLER FOR FASTSETTING AV PRISER VED SALG AV KOMMUNALE BOLIGTOMTER

Vedtatt av Eigersund kommunestyre 17.10.1994, sak 81/94.....

0. Myndighet

Disse regler gjelder for salg av boligtomter i felt opparbeidet av kommunen, og forvaltes av teknisk styre.

1. Planlegging, byggetilsyn, administrasjon

1.1 Omkostninger til utarbeidelse av reguleringsplaner og teknisk plan med beskrivelse, byggetilsyn for tekniske anlegg samt administrasjonsomkostninger fastsettes til kr. 5 000 pr. tomt.

1.2 Beløpet indeksreguleres årlig etter konsumprisindeksen pr. 1. januar.

2. Arealkostnader

2.1 Teknisk styre fastsetter pris pr. m² råtomteareal (netto tomteareal) for det enkelte felt. Ved prisfastsettingen tas det hensyn til faktiske kostnader ved erverv av arealet, kapitalkostnader, andel fellesarealer (veier, friområder m.v.) og markedspris.

3. Utbyggingskostnader

3.1 Utbyggingskostnadene omfatter kostnadene for opparbeidelse av feltet i h.t. godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan, i et omfang og med en standard som framgår av Retningslinjer for planlegging og utbygging av kommunaltekniske anlegg 05.09.91, godkjent av teknisk styre 24.09.91. Eventuelle andre kostnader som kan relateres til feltet kan etter teknisk styres bestemmelse tas med i kostnadsgrunnlaget.

3.2 I kostnadsgrunnlaget skal det ikke medtas kostnader vedr. eksterne veg- eller ledningsanlegg som ikke direkte skal betjene vedkommende felt.

4. Beregning av tomtepriser

4.1 Etter at anbud for et felt er godkjent av teknisk styre beregnes opparbeidelseskostnadene for feltet. Beregningen av opparbeidelseskostnadene som legges til grunn for tomteprisberegningen skal godkjennes av teknisk styre.

4.2 Tomteprisen fastsettes slik at 75 % av beregnede opparbeidelseskostnader fordeles likt pr. tomt innen feltet, og de resterende 25 % + arealkostnadene fordeles på antall m² netto tomteareal.

4.3 Teknisk styre skal med utgangspunkt i tomteprisberegningen fastsette prisen på hver enkelt tomt. Ved fastsettelse av tomtepris skal styret i tillegg til beregnet tomtepris også vurdere markedspris og ta hensyn til tomtepriser i andre felt.

5. Salgspris og gjennomføring av salget

5.1 Tomtene skjøtes til kjøper for fastsatt tomtepris + oppmålingsgebyr og tinglysingsutgifter.

5.2 Frist for betaling av tildelt tomt er 3 måneder etter at melding om tildeling er mottatt.

5.3 Dersom ikke alle tomtene i feltet er solgt innen 3 år etter at de ble lagt ut for salg kan teknisk styre ta tomteprisen opp til ny vurdering.