

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 11/3117		
	Arkiv sakID.: 11/764	Saksbehandler: Steinar Johansen	
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Kommunestyre			
Sak nr.:	046/11	FORMANNSKAP	Dato: 30.05.2011
	057/11	FORMANNSKAP	16.06.2011
	044/11	KOMMUNESTYRE	16.06.2011

KJØP AV EIENDOM

Vedlegg: Brev fra Husbanken, Tilbud om kjøp av eiendommene, referat fra møte 14.01.2010

Sammendrag:

I sak 067/10 vedtok Kommunestyret: "Kommunestyret tar til etterretning at boligbehovet for flyktninger er i endring. Rådmannen gis nødvendige fullmakter til å tilpasse boligmassen de nye endrede behovene. Dette vil kunne innebære salg og kjøp av leiligheter/boliger."

I januar 2011 ble leilighet i Røsslyngveien lagt ut for salg. Kommunen har akseptert salgssum på kr. 950.000 for denne leiligheten. Beløpet settes på Flyktningefondet.

Andedammen DA har tilbudt kommunen kjøp av eiendommene Andedamveien 1 og 3 for en samlet sum på kr. 4.200.000. Området er totalt på 2970 m2 og inneholder i dag 2 eneboliger. Disponibelt areal til nybygging er ca. 404 m2 i grunnflate inklusive parkeringsplasser.

Saksopplysninger:

Fauske kommune ved Flyktningekontoret ønsker å få tilgang på flere sentrumsnære boliger for videre utleie til flyktninger. Dette er i tråd med boligsosial handlingsplan. De siste årene har det blitt kjøpt 1 enebolig og 1 leilighet, begge gangene kontantkjøp ved bruk av midler fra oppsparte midler på fond. Samtidig har man solgt leiligheter i Røsslyngveien, til nå i alt tre andeler.

Flyktningekontoret har siden oktober 2007 og november 2008 leid henholdsvis Andedamveien 1 og 3 av Andedammen DA. På et møte på Fauske 14.01.2010 ble det videre samarbeidet med Andedammen DA drøftet. Tilstede var Ørjan Berg og Kenneth Trones fra eierne, Adelheid Kristensen fra Husbanken og Siv Johansen og Steinar Johansen fra kommunen. Bakgrunnen for møtet var kommunens behov for sentrumsnære boliger til flyktninger. Ulike løsninger ble diskutert. Kjøp av hele eiendommen var en av mulighetene. Alle parter bemerket eiendommens fortrinn med nærhet til skole, barnehager, fritidsaktiviteter og ikke minst sentrumsnærheten. Som nevnt er tomte på hele 2970 kvm. I 2007 fikk eierne byggetillatelse for oppføring av 4 leilighetshus i to etasjer midt mellom de to boligene. Så lenge det er samme eier på henholdsvis Andedamveien 1 og 3 ser Fauske kommune de to tomtene som ett tomteområde. Denne

muligheten for å sette opp nybygg på tomta, gjør den ekstra attraktiv.

I årene som kommer vil behovet for småleiligheter være økende da de aller fleste flyktninger kommunen vil bosette, vil være enslige, voksne personer. I dag bosetter vi enslige i bofellesskap i familieleiligheter.

Saksbehandlers vurdering:

Kjøp av eiendommene Andedamveien 1 og 3 vil være et viktig bidrag til å oppfylle kommunens behov for sentrumsnære boliger til flyktninger kommunen bosetter. Jo flere slike boliger, jo mindre utgifter til transport ifm skolegang både for barn og voksne. Kun de færreste har egne biler. Det å bo sentrumsnært, blir derfor for de aller fleste av våre bosatte flyktninger, trivselsfremmende.

Når det gjelder finansieringen av kjøpet, har Husbanken i brev av 17.03.2011 gitt tilsagn om tilskudd begrenset oppad til kr. 840.000, solgt flyktningebolig for 950.000. Det resterende beløpet, kr. 2.410.000 tas fra Flyktningefondet der saldoen per 31.12.2010 var kr. 3.660.000.

INNSTILLING :

1. Fauske kommune aksepterer tilbudet fra Andedammen Fauske DA stort kr. 4.200.000 for kjøp av eiendommene Andedamveien 1 og 3.
2. Finansiering: tilskudd fra Husbanken kr. 840.000, salg av bolig kr. 950.000 og bruk av Flyktningefond kr. 2.410.000

FOR-046/11 VEDTAK- 30.05.2011

Arne B. Vaag (V) fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken utsettes til formannskapsmøtet 16. juni 2011.

V's utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Saken utsettes til formannskapsmøtet 16. juni 2011.

Per Gunnar Pedersen
rådmann



Fauske kommune	
FL	Saksbe STJ
18/3-11	
Klassering	
J. ID 11/2891	S. ID 11/703

Fauske kommune
Postboks 93
8201 FAUSKE

Boligtilskudd til kjøp av 2 boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Eiendom: Gnr. 103 bnr. 470 i Fauske kommune

Vi viser til søknad om tilskudd datert 21.02.2011.

Vedtak:

Husbanken har med hjemmel i forskrift om boligtilskudd fra Husbanken §§ 1 og 2 samt utfyllende retningslinjer HB 8.B.1 pkt 1- 4 gitt tilsagn om boligtilskudd

begrenset oppad til **kr 840.000,-** ,

som utgjør 20 %.

Investeringskostnadene er i søknaden oppgitt til kr 4.200.000,-. Det gis ikke økt tilskudd selv om investeringskostnadene blir høyere enn oppgitt.

Tilskuddet kan bli redusert dersom kostnadene blir lavere enn det som er oppgitt i søknaden.

Tiltakets formål:

Tilskuddet skal brukes til delfinansiering av 2 boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Vilkår

- Tilskuddet skal inngå i finansieringen av prosjektet.
- Boligene skal brukes som utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i minst 20 år fra utbetaling av tilskuddet..
- Husbanken forbeholder seg retten til å foreta innsyn i alle kontrakter og fakturaer relatert til de tiltak tilskuddet gjelder, herunder kontrollere bruken av midler iht. Bevilgningsreglementet § 10.
- Kommunen skal følge regelverket om offentlige anskaffelser.
- Husbanken kan kreve relevant dokumentasjon for å sikre at ovennevnte vilkår er oppfylt før tilskuddet utbetales.
- Retten til tilskuddet bortfaller helt eller delvis og utbetalt tilskudd kan kreves tilbakebetalt dersom ikke tiltaket er utført iht. vilkår som fremkommer i dette tilsagnsbrevet. Det samme gjelder dersom det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger til Husbanken, som tilskuddsmottaker forsto eller burde ha forstått at kunne ha betydning for tilskuddssaken.

Kontoradresse: Torvgata 2
Bodø
e-post: firmapost.bodo@husbanken.no

Postadresse: Husbanken
8002 BODØ

Organisasjonsnr.: 942 114 184

Internett: www.husbanken.no

Kontonr.: 7694 05 13207
Telefon: 815 33 370
Telefaks: 75 54 93 99

- Tilskuddet avskrives med 5% per fullført år fra utbetalingsdatoen.
- Dersom boligene overdras eller disponeres til andre målgrupper enn forutsatt i søknaden, går tapt eller blir skadet slik at eiendommen blir vesentlig forringet eller ikke kan brukes til forutsatt formål, skal Husbanken varsles. Husbanken kan kreve tilbake den del av tilskuddet som ikke er avskrevet.
- Et eksemplar av tilsagnsbrevet med underskrevet aksept av vilkårene, **returneres Husbanken innen 14 dager** etter at tilsagnsbrevet er mottatt. Dersom brevet med aksept ikke er returnert innen fristen, bortfaller retten til tilskuddet

Utbetaling

Det kan tidligst søkes om utbetaling på søknadsskjema HB 7.S.06 når faktiske investeringskostnader har oversteget tilskuddsbeløpet.

Søknad om utbetaling av tilskuddet skal være framsatt senest innen 6 måneder. I motsatt fall faller retten til tilskudd bort i sin helhet uten forutgående varsel.

Husbanken har egen ramme for hvor mye tilskudd som kan utbetales det enkelte år. Det tas derfor forbehold om at det er midler til utbetaling når søknaden om utbetaling foreligger. Ved mangel på midler vil tilskuddet bli utbetalt når neste års ramme er disponibel.

Dokumentasjon av kostnader når prosjektet er ferdigstilt

Når prosjektet er ferdigstilt, skal tilskuddsmottaker sende Husbanken egenmelding HB 7.S.24 og byggregnskap/sluttoppstilling. Hvis prosjektet har blitt billigere enn antatt eller andre krav ikke er oppfylt, kan den forholdsmessige delen av tilskuddet kreves tilbake.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at det er mottatt, se husbankloven § 6, jf. forskrift for klagenemnda for Den Norske Stats Husbank, jf. forvaltningsloven § 29. Dere har rett til å gjøre dere kjent med sakens dokumenter jf. forvaltningsloven § 18. Klagen skal sendes til \$ som 1. instans. Klagenemnda er klageinstans.

Kontaktpersoner

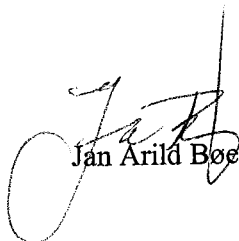
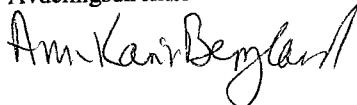
For faglig oppfølging i Husbanken: Jan-Arild Bø Telefonnummer: 75 54 93 13.
For tilskuddsmottaker: Steinar Johansen Telefonnummer: 95 92 76 66

All korrespondanse til Husbanken skal påføres saksnummer 15320804.

Vi ønsker dere lykke til med arbeidet!

Med hilsen
HUSBANKEN

Region Bodø
Ann-Karin Bergland
Avdelingsdirektør


Jan Arild Bø

Vedlegg:
Søknad om utbetaling av tilsagt lån/tilskudd HB 7.S.06
Egenmelding (HB 7.S.24)

Aksept av vilkår for boligtilskudd til utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet i Andedamveien 1 og 3.

Aksept av vilkår

Fauske kommune aksepterer med dette vilkårene gitt i tilsagnsbrevet datert 17.03.2011.

(Sted)

(Dato)

(Stempel og underskrift av ordfører)

(Gjentas med blokkbokstaver)

Til:

Flyktingekontoret Fauske kommune

V/ Steinar Johansen

Tilbud om kjøp av eiendommene Andedamveien 1 og 3

Andedamveien 1:

- Eiendomstomt 1127 m²
- Byggeår 1955
- Enebolig 1 ½ etasje med kjeller
- BRA 146 m²
- Betydelig oppgradert siste tre år: ny bordkledning, nye vinduer, nytt bad, elanlegg oppgradert, generell innvendig oppussing.

Andedamveien 3:

- Eiendomstomt 1843 m²
 - Byggeår 1956
 - Enebolig 1 ½ etasje med kjeller
 - BRA 164 m²
 - Betydelig oppgradert siste tre år: nytt bad, elanlegg oppgradert, generell innvendig oppussing.
-
- Tomtearealet totalt for begge eiendommene til sammen er 2970 m². Reguleringsplan for området tillater bebygd areal (BYA) på 20 %. Dvs at man inklusiv parkering kan bygge 594 m² i grunnflate. De to husene med parkering utgjør til sammen ca. 190 m² grunnflate. Disponibelt areal til nybygging er ca 404 m² i grunnflate inklusiv parkeringsplasser.
 - Andedammen Fauske DA fikk 12.09.2007 (sak nr 173/07) byggetillatelse for oppføring av 4-leilighetshus i to etasjer midt mellom de to husene (Andedamveien 1 og 3). Nybygget skulle altså stå på begge eiendommene. Fauske kommune ser de to tomtene som ett tomteområde så lenge det er samme eier på begge. Hver leilighet er 3-roms leiligheter med tilhørende hybel, altså 8 boenheter totalt. Prosjektet i sin helhet (byggetegninger og leveringsbeskrivelse) følger vedlagt ved kjøp av eiendommene. Det er flere muligheter til bygging på tomteområdet, f.eks som beskrevet i verdivurdering fra Privatmegleren.

Verdivurdering av eiendommene

Privatmegleren i Bodø har verdivurdert eiendommene med tomteområdet til

NOK 5.200.000,-

Se vedlegg 1

Husbankens tilskudd til utleieboliger

- Ved kjøp av Andedamveien 1 og 3 for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet, f.eks flyktninger, vil Fauske kommune være berettiget på å søke om tilskudd på inntil 20 % av kjøpesummen fra Husbanken. I tillegg kan Fauske kommune søke om lån i Husbanken for andel av kjøpesummen bestemt av retningslinjer i Husbanken. Se vedlegg.
- Ved kjøp av eiendommene er det Fauske kommune som må ta kontakt med Husbanken og søke om tilskudd og lån.
- Det presiseres at dialogen med Husbanken er opprettet av Andedammen Fauske DA etter ønske fra Flyktningekontoret i Fauske kommune. Det vises også til felles møte mellom Husbanken, Andedammen Fauske DA og Fauske kommune på Fauske 14.01.2010. Se vedlegg 2

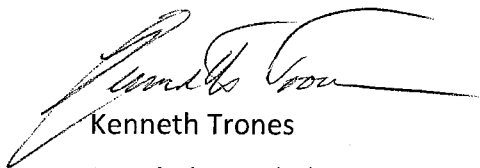
Andedammen Fauske DA gir med dette Fauske kommune følgende tilbud:

- Kjøp av Andedamveien 1, gnr/bnr 103/470, for NOK 2.100.000,-
- Kjøp av Andedamveien 3, gnr/bnr 103/470, for NOK 2.100.000,-

Total kjøpesum NOK 4.200.000,-

- Tilbudet gjelder fram t.o.m. 31.01.2011.
- Ved inngåelse av avtale mellom partene settes kjøpekontrakt opp av advokat.

Med vennlig hilsen



Kenneth Trones

Styreleder Andedammen Fauske DA

Fauske 30.11.2010

VERDIVURDERING AV EIENDOM ANDEDAMVEIEN 1 & 3 I FAUSKE KOMMUNE

Andedamveien 1

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	Ca 1955, Renovert 2006-2010
BRA:	Ca 146
Garasje:	Oppstillingsplass
Tomtetype:	Eiet tomt, ca 1127 kvm
Estimert verdi:	Ca. 2 000 000,-

Andedamveien 3

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	Ca 1950, Renovert 2006-2010
BRA:	Ca 164
Garasje:	Oppstillingsplass
Tomtetype:	Eiet tomt, ca 1 605 kvm
Estimert verdi:	Ca. 2 000 000,-

Forutsatt at man kan oppføre 2 stk 2- mannsboliger på nevnte eiendommer vil en estimert verdi har grunnlag i følgende regnestykke.

Salg av nåværende boliger:

Andedamveien 1 : 1 300 000,-

Andedamveien 3: 1 300 000,-

Totalt. 2 600 000,-

Salg av nyoppførte 2 x 2 rekkehus:

Kr. 1 850 000,- pr. stk.

Totalt: 7 400 000,-

Estimert byggekost pr. enhet:

Kr. 1 000 000,-

Totalt: 4 000 000,-

Tomtekost. pr. enhet:

Kr. 200 000,-

Totalt: 800 000,-

Netto tomteverdi:

Kr. 2 600 000,-

Grunnlaget for verdierestimater er at man ser de 2 eiendommene i sammenheng. Verdierestimater er på bakgrunn av eiers informasjon, innhentet informasjon fra Eiendomsverdi ® samt meglers kjennskap til eiendomsmarkedet.

På bakgrunn av innhentede opplysninger fra eier, beliggenhet, standard, vår erfaring med salg av tilsvarende boliger, dagens boligmarked, samt forventet etterspørsel, har

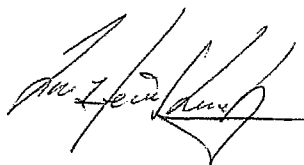
Privatmegleren Bodø
prisivurdert eiendommene til:

Meglers samlede prisvurdering: Ca kr. 5.200.000,-

“Meglers prisvurdering” er meglers vurdering av prisnivået for boligene i dagens marked, og må ikke oppfattes som verken minimums- eller maksimumspris for boligen, men et fornuftig utgangspunkt for markedsføring av boligen.

Vi vil ved ethvert oppdrag arbeide aktivt for at boligen blir solgt til best mulig pris og betingelser.

Bodø 30.11.2010
for Privatmegleren Bodø



Lars Henrik Lauritzen
Partner



Saksbehandler: Steinar Johansen

Telefon: 75649800 - Telefax: 75649802 - Besøksadresse: Storgt.73

Postadresse: Flyktningekontoret, Boks 93, 8201 Fauske

mobil 95927666 e-post steinar.johansen@fauske.kommune.no

Deres ref:

Vår ref: Flyktsj/2001

Arkiv: ///

Dato: 27.03.11

REFERAT FRA MØTE MELLOM ANDEDAMMEN DA OG FAUSKE KOMMUNE

Sted: Administrasjonsbygget, Fauske

Tid: Torsdag 14.01.2010

Tilstede: Ørjan Berg, Kenneth Trones, Adelheid Kristiansen, Siv Johansen, Steinar Johansen

SAK : Videre samarbeid om utleie boliger/nybygging, Andedamveien 1-3 Fauske.

Steinar Johansen, Flyktningekontoret, redegjorde for bakgrunn til møtet: Behovet for sentrumsnære boliger til flyktninger. Dette behovet er også skissert i kommunens bolig-sosiale handlingsplan. Imidlertid endrer behovene seg nokså raskt ift boliger for flyktninger. I årene framover vil det bli langt flere enslige flyktninger som skal bosettes i kommunene og 2-roms leiligheter er det vi da i første rekke ser vil bli vår utfordring å skaffe til veie.

Flyktningekontoret leier i dag 2 eneboliger, Andedamveien 1 og 3, av Andedammen DA. Begge kontraktene er på 3 år hvorav den ene utløper 07.11. 2010 og den andre 15.11.2011. Flyktningekonsulenten har hatt uformelle samtaler med eierne av boligene og utvekslet synspunkter på alternative muligheter for hele eiendommen, videre langtidsleie, kommunal overtagelse, bygging av nye boliger på tomte etc.

I møtet gav eierne uttrykk for at ved kommunal overtagelse/kjøp av de to eneboligene, ville de kunne stå for bygging av nye boliger på tomte, for eksempel 2 boliger a 4 2-roms leiligheter, men alle muligheter til størrelse holdes åpne.

Alle parter samtykket i den store fordelene med beliggenheten, nært til sentrum, skoler, barnehage og fritidsaktiviteter.

Husbandens representant, Adelheid Kristiansen, mente kommunen måtte tenke strategisk på lengre sikt. Hun nevnte bl.a. sirkulasjon i bygningsmassen-leie for så å kunne selge. Videre nevnte hun at dersom kommunen gikk inn for en eller annen avtale med Andedammen DA, enten kjøp av eneboligene og at selskapet bygger nytt for utleie til kommunen, måtte kommunen prioritere dette sterkt slik at tilskuddsmidler kunne gis.

Fra Flyktningekontorets side er vi opptatt av å skape et helhetlig miljø i Andedamveien der vi kan dra veksler på de som bor der fra før ift vaktmestertjenester/andre aktuelle tjenester de voksne der kan være behjelpelig med. Det er høyst aktuelt å søke prosjektmidler til et slikt helhetlig opplegg.

Siv Johansen tar saken opp med kommunens strategiske ledergruppe. Andedammen DA får tatt en verditakst av eneboligene. Teknisk sektor må også kontaktes da den private veien kan bli et kommunalt ansvar.

Steinar Johansen
referent