

# **REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 17-11-2009**

**Mødedato** Tirsdag d. 17. november 2009 kl. 09:00

**Mødested** Formannskapssalen

## Indholdsfortegnelse

Kristiansand Kino Holding AS ; Eierstrategi.....	3
Rådmannens forslag til handlingsprogram 2010-2013 - Rådmannens stab.....	10
Kirkelig fellesråd handlingsprogram 2010-2013 og årsbudsjett 2010.....	12
Utbyggingsprogram 2010 - 2013.....	15
Lokal forskrift om gebyr for gjennomføring av lovbestemt feiing og tilsyn med fyringsanlegg.....	21
Sektor 5.2 - Forslag til handlingsprogram 2010 - 2013 - Årsbudsjett 2010.....	26
Handlingsprogram 2010 - 2013 Administrasjonssektoren.....	28
Utvidet kommunal garanti for lån til Returkraft AS.....	30
Omtaksering eiendomsskatt.....	34
Henvendelse fra Start toppfotball vedr. økt lån fra kommunen.....	41

## **Punkt 59/09: Kristiansand Kino Holding AS ; Eierstrategi**

### **Bilag**

Saksprotokoll

sak178 hør debatten



Dato: 04.11.09  
Saksnr.: 200903962-5  
Arkivkode E: 255  
Saksbehandler: Kristin Tofte Andresen

**Saksgang**  
Kommunalutvalget  
Bystyret

**Møtedato**  
17.11.2009  
25.11.2009

## Kristiansand Kino Holding AS – Eierstrategi

### Sammendrag:

Bystyret vedtok 19.11.08 i sak 175/08 eierskapsmeldingen for Kristiansand kommune. I denne blir det forutsatt at det også skal utarbeides del 2 av denne meldingen. Denne delen forutsetter en gjennomgang av hvert enkelt selskap kommunen har eierposisjoner i. Bystyret har gitt føringer på innholdet av del 2. Kommunalutvalget har startet denne gjennomgangen med de selskapene hvor Kristiansand kommune er eneeier og har full kontroll.

I sak om Kristiansand Kino Holding AS blir disse problemstillingene særlig drøftet:

- Valg av styremedlemmer i datterselskaper
- Hvordan generalforsamlingsdokumenter skal behandles av Kristiansand kommune
- Kommunikasjon mellom selskap og eier
- Utbytte og ansvarlig lån
- Vedtektsbestemmelser mht arbeidsgivertilknøytning.

### **Forslag til vedtak:**

1. Den ordning som har vært praktisert til nå ved at valgkomiteen i kommunen også har utpekt styremedlemmer og styreledere til Kristiansand Kino Drift AS og Kristiansand Kino Eiendom AS, opphører. Eier, ved generalforsamling i Kristiansand Kino Holding AS, velger bare styremedlemmer til dette selskapet.
2. Bystyret ber om at generalforsamlingen i Kristiansand Kino Holding AS opphever § 6 i vedtektene til dette selskapet ("§ 6 Bystyret i Kristiansand skal behandle saker til generalforsamling i Kristiansand Kino Holding AS. Ordføreren møter på generalforsamling i selskapet og stemmer slik bystyret har vedtatt.").

3. De foreslåtte rutiner for kommunikasjon mellom selskap og eier etableres.
4. Den foreslåtte rutine for kommunisering av forventninger om utbytte etableres.
5. Bystyret har ikke innvendinger mot at generalforsamlingen i Kristiansand Kino Drift AS opphever § 7 i dette selskapet ("§ 7 Kristiansand Kino Drift AS må være medlem av KS. Kristiansand Kino Drift AS skal være medlem av KKP eller ha en bedre pensjonsordning. De ansatte skal ikke ha dårligere lønns- eller personalpolitiske vilkår enn de har i Kristiansand kommune.").

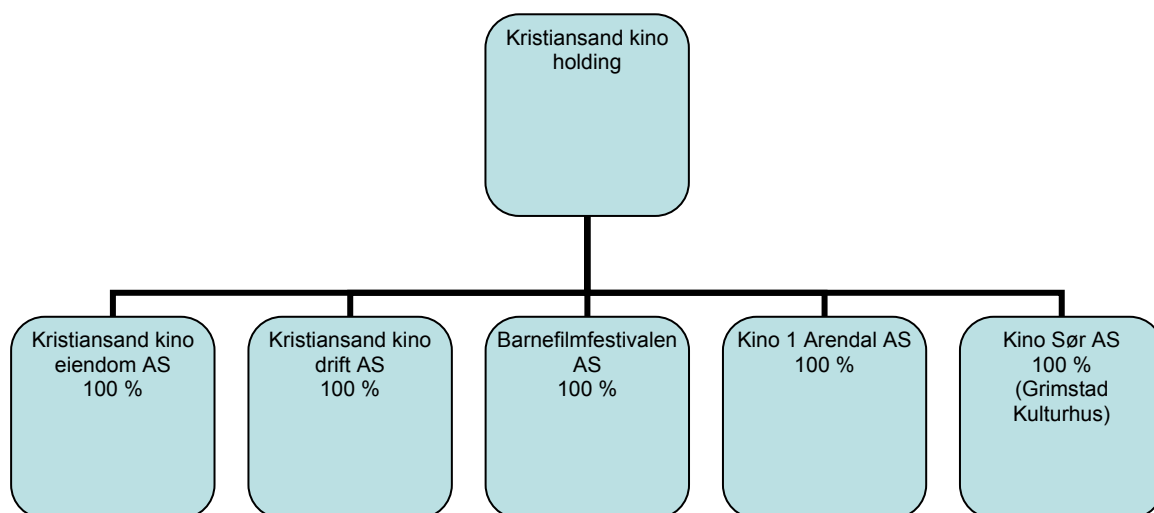
Per Sigurd Sørensen  
Ordfører

Trykte vedlegg: Ingen  
Utrykte vedlegg: Ingen

## Bakgrunn for saken:

Kristiansand Kino Holding AS er eid 100 % av Kristiansand kommune og omfatter følgende datterselskaper;

- Kristiansand Kino Eiendom AS
- Kristiansand Kino Drift AS
- Barnefilmfestivalen AS
- Kino 1 Arendal AS
- Kino Sør AS



### Kristiansand Kino Holding AS

Tall i 1 000 kroner	2007	2006
Bokført egenkapital	27 383	27 383
Registrert aksjekapital	18 000	18 000
Resultat	-126	-63
Antall ansatte	0	0

### Kristiansand Kino Drift AS

Tall i 1 000 kroner	2007	2006
Bokført egenkapital	7 529	7 074
Registrert aksjekapital	4 800	4 800
Resultat	473	-480
Antall ansatte	23	19

Bystyret hadde en grundig diskusjon om organisering av Kristiansand kino da denne ble omdannet til aksjeselskap, de tre selskapene ble etablert og eiendommen Fønix, overført til selskapet i 2001.

Bakgrunnen for omdanningen var at driftsformen som var valgt til da, var kommunal bedrift, forsvant ut av lovverket. Valget sto da mellom kommunalt foretak og aksjeselskap. Begrunnelsen for valget var dels gjort ut fra kulturpolitiske hensyn og dels ut fra å skaffe kinoen gode rammevilkår i en fremtidig konkurranseutsatt posisjon.

Da Kristiansand Kino ble omdannet til aksjeselskap, hadde bystyret klare føringer for hvordan kinoen skulle organiseres, i et holdingselskap og to datterselskaper. Det har hele tiden vært foretatt indirekte politiske valg av representasjon også i styrene i disse to

datterselskaper (selv om valgene i datterselskapene formelt blir gjort av generalforsamlingene i datterselskapene).

Den interne utvikling i selskapet de siste årene har vært slik at de strategisk viktige beslutningene foretas i holdingselskapet og alle datterselskaper har gode rapporteringsrutiner til styret i holdingselskapet. Etter kinoens vurdering er det naturlig at dette selskapet nå får normale rutiner mht valg av styrer. Det vil si at eier velger styret i eierselskapet, Kristiansand Kino Holding AS. Generalforsamlingene i de ulike datterselskapene velger så styrene i disse selskapene uten at det er gitt bindinger gjennom politiske vedtak av eieren.

Til nå har bystyret behandlet generalforsamlingsdokumentene til Kristiansand Kino Holding AS og gitt ordføreren fullmakt i hvert enkelt tilfelle. Dette følger av §6 i vedtektene til Kristiansand Kino Holding AS:

"Bystyret i Kristiansand skal behandle saker til generalforsamling i Kristiansand Kino Holding AS. Ordføreren møter på generalforsamling i selskapet og stemmer slik bystyret har vedtatt."

Med den delegasjonen bystyret har gjort med hensyn til kommunalutvalgets fullmakter som kommunens eierskapsorgan, mener rådmannen at det er naturlig at generalforsamling i Kristiansand Kino Holding AS gjennomføres på linje med generalforsamling i kommunens øvrige heleide selskaper. Rådmannen vil foreslå at vedtektene endres tilsvarende.

Selskapets leder har til nå orientert eier ved ordfører og rådmann om store oppkjøp og andre vesentlige endringer i strukturen i Kristiansand kino. Ledelsen i Kinoen ser det naturlig å fortsette denne praksisen men også å gi eier ved kommunalutvalget slik informasjon på et årlig drøftingsmøte og når det ellers måtte være nødvendig.

Uttak fra selskapet ble grundig behandlet ved omdanningen i 2001. Det ble den gang diskutert avkastningskrav og ansvarlig lån for selskapet. Bystyret ønsket den gang ikke å gi selskapet et ansvarlig lån. Rådmannen ønsker heller ikke foreslå dette nå.

Styret i Kristiansand Kino Holding AS har flere år ikke fulgt opp de forventningene bystyret, gjennom handlingsprogrammet, har satt til selskapet når det gjelder utbytte. Resultatene i kinoen er svært avhengige av de filmene som er til disposisjon hvert år. En publikumssuksess de siste månedene av året kan være avgjørende for størrelsen på selskapets overskudd dette året. For selskapet er det således vanskelig å lage sikre fireårs prognoser.

Også i forholdet mellom Kristiansand kino og kommunen er det viktig med forutsigbarhet mht til ønsker om utbytte. For at forutsigbarheten skal bli størst for begge parter, bør en drøfting om årets resultat og fastsetting av utbytte skje så seint som mulig på året, for eksempel i slutten av september. Forventet utbytte i fireårsperioden må derfor også settes med forutsetninger om stor grad av usikkerhet. Men i normalt tilfellet må det utbyttet eier og ledelse i Kristiansand Kino Holding AS blir enige om, også blir fulgt opp av bystyret og styret i Kristiansand Kino Holding AS.

I dag får hver av de tre styrelederne i Kristiansand Kino Holding AS, Kristiansand Kino Drift AS og Kristiansand Kino Eiendom AS kr 30 000 hver i styrehonorar. Styremedlemmer får kr 20 000. Nå er det de samme styremedlemmer i alle tre selskaper og honoraret er totalt honorar for alle tre styreverv. Med en eventuell oppdeling av styrehonorar i selskapene i tre grupper, vil det være naturlig å rangere Kristiansand Kino Holding AS i den midterste gruppen. Det er ikke tegnet styreforsikring.

Etter selskapets vurdering er det først og fremst behov for styremedlemmer med økonomisk kompetanse i styret for Kristiansand Kino Holding AS. Det er utarbeidet styrinstruks og instruks for daglig leder. Styret har behandlet strategiplan for Kristiansand Kino. Styret har ikke regelmessig egevaluering. Revisor møter på det styremøtet hvor årsregnskapet behandles. Det har siste år vært avholdt to seminarer for styret:

- 1) Generell innføring i kinodrift
- 2) Styre for aksjeselskap – styrets oppgaver, styrets forvaltnings- og tilsynsansvar, regnskapsrapportering, styret og revisor, praktisk styrearbeid.

Selskapet mener aksjeselskapsformen tjener selskapets virksomhet best og mener at den argumentasjonen som ble brukt i 2001 for valg av aksjeselskap, fortsatt er riktig. Det er også den selskapsformen som er valgt ellers i "kino-Norge". Rådmannens vurdering er den samme som den var i 2001. Rådmannen mener utviklingen siden 2001 bare har forsterket argumentene om at aksjeselskap er den riktige selskapsformen for den virksomheten som kinoen driver.

Vedtektene til Kristiansand Kino Drift AS har bestemmelser om arbeidsgivertilslutning. §7 i disse vedtektene lyder:

"Kristiansand Kino Drift AS må være medlem av KS. Kristiansand Kino Drift AS skal være medlem av KKP eller ha en bedre pensjonsordning. De ansatte skal ikke ha dårligere lønns eller personalpolitiske vilkår enn de har i Kristiansand kommune."

Styret for Kristiansand Kino Holding AS fattet i møte 4.12.08 dette vedtaket:

"Kinodirektøren gis fullmakt til å fremforhandle ny tariffavtale for ansatte ved kinoer eid av Kristiansand Kino Holding AS. Dersom dette krever bytte av arbeidsgiverorganisasjon, må saken fremlegges i ekstraordinær generalforsamling. Alle som nå er ansatt i Kristiansand Kino Drift AS fortsetter i gjeldende tariff."

Styrets begrunnelse for å endre tariffområdet og dermed også vedtektene, er at det mener at:

- a) KS tariffområde er dårlig tilpasset kinodrift.
- b) Kristiansand Kino Holding AS drifter i dag kinoene i Kristiansand, Arendal og Grimstad og ønsker en felles tariffavtale for alle.
- c) Kinokioskene i Kristiansand og Grimstad er i dag satt bort til ekstern driver, mens kiosken i Arendal blir drevet av kinoen selv. Kinoen ser økonomiske gevinster med å kunne overta kioskdriften selv, men dette forutsetter at ansatte ikke må arbeide etter KS-tariff.

Saken har vært drøftet mellom ledelsen i kinoen og ansattes organisasjoner 28.05.09. Arbeidstakerne mente på dette møtet at ledelsen ikke hadde overholdt sin informasjons- og drøftingsplikt. Partene var ikke enige i sak. Partene ble enige om videre prosedyre:

"Saken om en opphevelse av vedtektenes §7 for Kristiansand Kino Drift AS tas opp i AMU på styremøte den 16.06.09 og i styret for Kristiansand Kino Drift AS den 16.06.09 før en oversendelse til Rådmannen."

AMU for Kristiansand Kino Drift fattet slikt vedtak på møte 16.06.09:

1. AMU anser ikke at en endring i vedtektene for Kristiansand Kino Drift AS vil ha noen effekt på arbeidsmiljøet på kinoen.
2. Skulle det komme forslag om endringer i tarifforhold mv vil saken bli forelagt AMU før endelig vedtak fattes.

Vedtaket ble fattet med leders dobbeltstemme mot de ansattes stemmer. De ansatte fremmet følgende forslag (som da ble nedstemt):

1. §7 i vedtektene for Kristiansand Kino Drift blir stående.
2. Det utarbeides en konsekvensanalyse hva et bytte av tariffområde vil innebære

Saken var så til behandling i styret for Kristiansand Kino Drift AS 16.06.09. Styret fattet dette vedtaket:

1. Styret er enig i at § 7 i vedtektene for Kristiansand Kino Drift AS oppheves. (Mot 3 stemmer: Lochner/Næss/Jæger)
2. Eventuelle endringer av tariffområde senere skal skje i samråd med de ansatte og det forutsettes enighet mellom partene. (Mot 2 stemmer: Lochner/Næss)

Nåværende formulering av vedtektene var en forutsetning for blant annet de ansatte ved omdanning av kinoen til aksjeselskap. Formuleringen i dagens vedtekter er slik de ansattes organisasjoner ønsket den skulle være for ikke å ha sterke motforestillinger ved omdanningen. Spørsmålet i dag er om forutsetningene ved omdanning og bystyrets vedtak i 2001 vil gjelde for all framtid eller om de må kunne vurderes på nytt når forholdene ellers er endret.

Arbeidsgivertilknytning er normalt en beslutning for styret i selskapet. Det er vanligvis ikke en eierbeslutning og det er ikke vanlig å ha en slik bestemmelse i vedtektene for et selskap. Ut fra en slik vurdering, burde eier ikke ha motforestillinger mot den endringen som er foreslått. Selskapets ønske om å endre vedtektene kan imidlertid i denne situasjonen vanskelig sees isolert fra ledelsens ønske om nettopp å endre vedtektene.

Rådmannen mener likevel tiden nå er inne til å gi selskapet den vurderingsfriheten som normalt vil ligge til et aksjeselskaps organer. Det innebærer at bystyret ikke vil ha innvendinger mot at generalforsamlingen i Kristiansand Kino Drift AS endrer vedtektene på dette punktet.

Når det gjelder selskapets rett til å endre tariffområde, tariffavtale og pensjonsordning, dersom vedtektene blir endret, skriver kommuneadvokaten i mail 20. oktober 2009:

”Hvilken adgang ledelsen av selskapet vil ha til å endre tariffområde, tariffavtale og pensjonsordning, vil bero på hva som er nedfelt i de individuelle arbeidsavtalene. Disse avtalene vil legge begrensninger på selskapets handlefrihet. Arbeidsavtalene vil igjen måtte tolkes i lys av historikken i saken, hvilke føringer som da ble gitt. En vesentlig endring i arbeidsavtalene vil måtte betraktes som endringsoppsigelse, som igjen vil kreve en saklig grunn. Her vil historikken og de signaler som da ble gitt måtte tas i betraktning ved vurderingen.”

Rådmannen forutsetter at selskapet i den videre prosess følger arbeidslivets normale spilleregler.

For øvrig tilfredsstillende vedtektene til Kristiansand Kino Holding aksjelovens minstekrav.

**Punkt 60/09: Rådmannens forslag til handlingsprogram 2010-2013 -  
Rådmannens stab**



Dato: 06.11.2009  
Saksnr.: 200904404-2  
Arkivkode E: 145  
Saksbehandler: Randi Bentsen

**Saksgang**  
Kommunalutvalget

**Møtedato**  
17.11.2009

## Rådmannens forslag til handlingsprogram 2010-2013 – sektor 1 Rådmannens stab

Sammendrag:

Rådmannens forslag til handlingsprogram 2010-2013/årsbudsjett 2010 for rådmannens stab (sektor 1) og tilskudd til Kirkelig fellesråd legges med dette fram.

Sektorprogrammet er inntatt i rådmannens forslag til handlingsprogram 2010-2013, på sidene 29-36.

Kirken lokalt er en selvstendig juridisk enhet og det vises til egen sak vedrørende det kommunale drifts- og investeringstilskuddet.

### Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget tar rådmannens stabs handlingsprogram 2010-2013 og årsbudsjett 2010 til orientering.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Randi Bentsen  
Økonomirådgiver

Trykte vedlegg: Rådmannens forslag til handlingsprogram 2010-2013

Utrykte vedlegg:

**Punkt 61/09: Kirkelig fellestråd handlingsprogram 2010-2013 og årsbudsjet  
2010**



Dato: 06.11.2009  
Saksnr.: 200904404-3  
Arkivkode E: 145  
Saksbehandler: Randi Bentsen

**Saksgang**  
Kommunalutvalget

**Møtedato**  
17.11.2009

## Kirkelig fellesråd handlingsprogram 2010-2013 og årsbudsjett 2010

Kirken lokalt er en selvstendig juridisk enhet som skal utføre en rekke oppgaver som tidligere var kommunalt ansvar. Kommunen har fortsatt økonomisk ansvar for kirken. Det årlige tilskuddet fra kommunen vil påvirke kirkens tilbud og virksomhet.

### Drift

Rådmannen foreslår et driftstilskudd for 2010 på 29.664.000 kr. Rådmannen foreslår ikke effektiviseringskrav i handlingsprogramperioden, med unntak av ENØK effekt på 115.000 kr totalt i fireårsperioden.

Driftstilskuddets størrelse er en videreføring av handlingsprogram 2009-2012, med en styrking av budsjettet på 565.000 kr knyttet til FDV kostnader og kompensasjon for lønns- og prisstigning på 2,5%.

### Investering

I tillegg til driftstilskuddet yter kommunen et investeringstilskudd på foreslått 7,533 mill kr i 2010 hvorav 3 mill kr av disse gjelder forskuttering fra kommunen til fellesrådet vedrørende nytt orgel i Domkirken. Samlet sett er det innarbeidet investeringstilskudd på 21,9 mill kr i fireårsperioden.

Rådmannen foreslår å bevilge 6,6 mill kr (1 mill kr i 2010, 2 mill kr i 2011 og 3,6 mill kr i 2012) til nytt orgel i Domkirken ferdigstilt 2014. Total kostnad er 15 mill kr.

Det er innarbeidet 1,3 mill kr til ENØK tiltak/ventilasjonsanlegg i 6 kirker i Kristiansand, hvorav 0,5 mill kr er foreslått bevilget i 2010.

Flekkerøy kirke har opprinnelig en total kostnad på 15 mill kr og er foreslått finansiert med netto tilskudd fra kommunen på 9,72 mill kr, fellesrådet 0,93 mill kr og Flekkerøy menighetsråd 1,5 mill kr. Resten finansieres med mva-kompensasjon 2,85 mill kr. Rådmannen har fått melding om at kirkebygget er i vesentlig dårligere forfatning enn tidligere antatt. Kirkelig fellesråd er i ferd med å omarbeide prosjektet. Rådmannen vil anbefale å avvente nytt innspill fra Kirkelig fellesråd før budsjetttrammen eventuelt vurderes på nytt.

Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget tar handlingsprogram 2010-2013 og årsbudsjett 2010 til Kirkelig fellesråd til orientering.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Randi Bentsen  
Økonomirådgiver

Trykte vedlegg: Rådmannens forslag til handlingsprogram 2010-2013

Utrykte vedlegg:

## **Punkt 62/09: Utbyggingsprogram 2010 - 2013**

### **Bilag**

dltmp20.Doc

Saksprotokoll

Saksprotokoll

utbyggingsprogram10-13



Dato: 23.10.2009  
Saksnr.: 200904130-5  
Arkivkode E: 145  
Saksbehandler: Harald Karlsen

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>
Helse- og sosialstyret	17.11.2009
Oppvekststyret	17.11.2009
Kommunalutvalget	17.11.2009
Kulturstyret	18.11.2009
Byutviklingsstyret	26.11.2009

## UTBYGGINGSPROGRAM 2010 - 2013

Sammendrag:

Utbyggingsprogrammet utgjør en del av kommunens handlingsprogram. Programmet skal ivareta de intensjoner som er nedfelt i gjeldende kommuneplan og utbyggingspolitikk.

Programmet skal følge den ordinære handlingsprogrambehandlingen. Utbyggernes forventninger til byggeaktivitet i kommunen er oversendt rådmannen som underlag til den ordinære handlingsprogrambehandlingen. Det fremlagte program er derfor en oppfølging av forutsetninger i handlingsprogrammet og utbyggernes forventninger til byggeaktivitet for perioden.

Usikkerheten i finansmarkedet vil ha innvirkning på aktiviteten i byggmarkedet. Ifm revisjon av programmet har vi tatt en ekstra høringsrunde med enkelte av aktørene, for å få deres tilbakemelding på forventet oppstart – utbyggingstakt og hvordan de forventer utviklingen ville være de kommende år.

Tilbakemeldingen kan oppsummeres slik:

- Det er fortsatt liten etterspørsel etter boliger.
- Aktørene søker å videreføre igangsatte prosjekter.
- Det arbeides med prosjektutvikling.
- Aktørene mener det er viktig at kommunen legger til rette for at innmeldte prosjekter raskt kan bli realisert når markedet snur.
- Tidligere angitte utbyggingsvolumer bør opprettholdes.

Programmet skal legge til grunn en befolkningsvekst (ca 1%), bidra til en bærekraftig utvikling, etablering av et kjøpers marked, bidra til variasjon av boligtyper. Kartlegging av infrastruktur- / tjenestetiltak skal fremgå av programmet.

Ihht gjeldende politikk skal programmet som minimum tilrettelegge for et boligvolum tilsvarende 700 – 800 enheter.

Programmet slik det nå foreligger tilrettelegger for et volum på ca 940 enheter.

**Forslag til vedtak:**

1. Saken tas til orientering.

Tor Sommerseth

Ragnar Evensen

Trykte vedlegg:

Utrykte vedlegg:

Bakgrunn for saken :

Utbyggingsprogrammet fremmes som egen sak, og samordnes med rådmannens forslag til handlingsprogram for perioden 2009- 2012.

Utbyggernes innspill til forventet aktivitet er formidlet til rådmannen / sektorer og er drøftet ifm den ordinære handlingsprogrambehandlingen.

#### Generelt:

Vedtatt kommuneplan med satsningsområder og retningslinjer som berører programmet skal søkes innarbeidet. Programmet skal søke å videreføre gjeldende program og tilhørende vedtak.

Utbyggingsprogrammet er et gjennomføringsprogram og skal søke å tilrettelegge for at prosjekter som godkjennes/vedtas kan realiseres. Programmet skal videreføre de intensjoner og mål som ligger i kommuneplanen.

Av sentrale emner kan nevnes:

- Gjennom planlegging og tilrettelegging av infrastruktur bidra til å ivareta en bærekraftig utvikling og et kjøpers marked.
- Prioritere planlegging og utbygging i sentrale bystrøk, langs metroakse og i senter områder.
- Tilrettelegge for et tilfredsstillende og variert boligtilbud innenfor alle bydeler.
- Kartlegge og samkjøre behov for infrastruktur og tjenestetilbud.

Kommunen ved Kristiansand Eiendom skal ihht ny politikk være aktiv i markedet med oppkjøp av grunn, regulering av områder og tilrettelegge for en utvikling av områder. Kristiansand Eiendom har utarbeidet en egen strategiplan for dette arbeidet.

Kommunens næringseiendommer er overført til KNAS, som skal stå for tilrettelegging og utvikling av næringseiendommer.

Situasjonen i finansmarkedet tilsier at vi en tid fremover må forvente lav aktivitet i nybyggingen. Hvor lenge denne situasjonen vil vare, og evt hvor redusert aktivitet og reduksjon i pris en vil få, strides de lærde om. Lav aktivitet vil med stor sannsynlighet medføre prisvekst.

Kommunen skal tilrettelegge for en befolkningsvekst tilsvarende ca.1%. Dette innebærer at det skal tilrettelegges for minimum 700 – 800 boenheter per år.

I programmet er det åpnet en opp for et byggevolum tilsvarende 940 enheter per år for perioden.

Erfaringer fra tidligere program og situasjonen i markedet tilsier at dette volumet ikke vil bli realisert. Fra utbyggersiden påpekes at det fortsatt arbeides med prosjektutvikling av både nye og eksisterende områder, og at kommunen bør være forberedt på en høy aktivitet når markedet snur.

De siste års boligproduksjon (siste 5 år) viser at det er igangsatt ca 500 boliger per år. Siste året (2008) er det igangsatt 390 enheter. Det er de større fortettingsprosjektene knyttet til Kvadraturen og Lund som utgjør en vesentlig andel av produksjonen. I løpet av de 6 første måneder i 2009 er det søkt om igangsetting av noe i overkant av 100 enheter.

En forutsetning for at det i programmet angitt byggevolum kan realiseres, er at situasjonen i finansmarkedet endres. Kommunen vil ha liten eller ingen innvirkning på dette.

Det kommunen kan gjennomføre er å kjøpe opp arealer, utvikle og tilrettelegge disse, behandle planer / avtaler fra de private aktørene og planlegge / tilrettelegge nødvendig infrastruktur.

Det er på bakgrunn av den foreliggende situasjon utarbeidet prognoser for forventet reell boligbygging. Det er tenkt 3 senarier. Lav (ca 50%), Middels (75%) og Høy (100%) aktivitet. Utgangspunkt har vært innmeldt boligbehov. Rådmannen har anbefalt at det er prognose for lav aktivitet som per i dag bør legges til grunn.

Kristiansand er i dag en del av et felles bo- og arbeidsmarked. Vi registrerer økt pendling inn til Kristiansand.

Innenfor utbyggingsområdene i Kristiansand skal det legges det opp til økt tetthet og høy utnyttelse. Variasjon i boligtilbudet er og et uttalt mål. Ved å åpne opp for og tilrettelegge for bygging i både sentrumsnære og i de mer perifere områder, ivaretas dette.

I de sentrale og ytre deler av Vågsbygd (områdene vest for kryss v/Lumber) vil nye utbyggingsområder få kapasitetskrav til eksisterende Vågsbygdvei (Rv 456). Et slikt krav vil kunne sette begrensninger på hvilke prosjekter som realiseres.

Kommunen sammen med vegkontoret har derfor igangsatt et planarbeid for å bedre kapasiteten på Vågsbygdveien/Rv 456. Dette innebærer tiltak for styring av trafikk inn på Vågsbygdveien, og utarbeidelse planer / tiltak på 4 av kryssene langsmed strekningen (2 i Auglandsbukta 1 i Kjosbukta og ved Andøya).

Det legges opp til at utbyggingsområdene som omfattes av kapasitetskravet skal tilbys inngåelse av utbyggingsavtale med innbetaling av bidrag, og at bidraget skal benyttes til kapasitetsutbedrende tiltak og planer langsmed strekningen.

Tilsvarende løsninger må og vurderes ifm utvikling av Havenområdene (Silokaia, Euroterminal) og områdene på Marvikssletta.

De kortsiktige kapasitetsutfordringene for skole er først og fremst på Flekkerøy, der det vil være svært marginalt om skolene har kapasitet framover. En lavest mulig utbyggingstakt er nødvendig for å unngå skolesprekk. Dette gjelder både barne- og ungdomstrinnet.

I de store utbyggingsområdene på Lauvåsen, Benestad og Justnes/Eidet vil det bli skolebehov på sikt. Det er foretatt en avsetning i investeringsprogrammet i 2013 for evt planlegging av skoler i disse områdene. Også disse områdene vil bli gjenstand for nærmere vurderinger og analyser i egen strukturutredning for skole.

Kommunen har en målsetting om full barnehagedekning. Etablering av barnehager innefor eksisterende utbygde områder er vanskelig pga arealkrav og reguleringsprosesser. Behov må fortløpende søkes løst gjennom erverv av eiendom og gjennom de plan-/avtaleprosesser som gjennomføres.

Som tidligere år legger programmet opp til en videreføring / oppstart innenfor de store feltområdene , Lauvåsen, Justnes og Benestad.

Lauvåsen:

Utbygger har igangsatt opparbeidelse av tekniske anlegg. Videreføring av Hånesveien, g/s vei til Hamresanden, nytt høytrykksbasseng og etablering av skole/oppvekstsenter er kommunens bidrag ifm realiseringen av området. Tekniske anlegg er delvis under planlegging og utførelse og ihht budsjett. Etablering av skole / oppvekstsenter vil fortløpende vurderes når boligbyggingen igangsettes. Utbygger har utsatt oppstart og ønsker å omregulere deler av området til andre boligtyper.

Justneshalvøya:

Utbyggingen er igangsatt. Kommunen og Statens vegvesen (med bidrag fra utbygger) har under bygging ny Ålefjærveit. Havlimyra skole/oppvekstsenter og barnehage er under etablering.

**Benestad:**

Området er under planlegging. Utkast til plan som har vært på høring tilsier at det vil kunne etableres noe i underkant av 2000 boenheter. Planprosess vil klarere områder til skole/barnehage og fremtidig status for skytebane. Ytterligere tiltak vil vurderes ifm reguleringsplanbehandlingen.

**Dvergsnes felt B / Tømmerstø felt Fidje:**

Områdene er under utbygging. Det gjenstår detaljplanlegging av enkelte delfelt.

Kristiansand Eiendom har ihht vedtatt utbyggingspolitikk utarbeidet en egen strategiplan for oppkjøp av eiendom og utvikling av denne. Oppkjøp av tomter for videresalg og til eget formål er bla gjennomført på Justneshalvøya. I tillegg er det under utarbeidelse/gjennomført planutarbeidelse for områdene Kroodden, Lindebø, Bråvann, Idda og Hellemyr.

Flere større fortettings/transformasjonsområder er under realisering/planlegging. Bl.a nevnes Elvebredden, Tangen, Silokaia, Nybyen, Euroterminalen, SS6 Vågsbygd, Marvikaområdet og Oddemarkaområdet. Prosjektene er forventet å kunne bidrar med vesentlige boligvolumer.

Viktige elementer ifm realisering av disse prosjektene er å sikre variert boligstørrelse og etablering av overordnet infrastruktur(veg). Disse forholdene må sikres gjennom de arealplan- og avtaleprosesser som skal gjennomføres for områdene.

**Næring:**

Aktivitet innenfor næringsetablering påvirkes og av finanssituasjonen. Hvordan utvikling vil bli er usikker.

I gjeldende kommuneplan er det gitt føringer om at en skal være varsom med å tillate omdisponering av eksisterende næringsarealer til annen bebyggelse/formål. For å sikre arealtilgangen i et langsiktig perspektiv, skal en være varsom med å omregulere industriareal til butikk og forretningsformål.

Næringsarealer beliggende inntil metroakse, i Sørlandsparken og nye nærings-/industriområder skal sikres en høy utnyttelse.

De siste års utvikling med høy aktivitet har tært på arealreserven. Det er derfor igangsatt reguleringsarbeid for å bedre arealtilgangen. Behovet for næringsarealer vil og tas opp som eget tema ifm. kommuneplanrevisjonen.

Erfaringer og videre samarbeid med aktørene i markedet vil gi innspill til revisjoner av programmet og kommuneplanarbeidet. Det vil i den forbindelse kunne utformes nye retningslinjer for næringsarealer og næringsutvikling.

## **Punkt 63/09: Lokal forskrift om gebyr for gjennomføring av lovbestemt feiing og tilsyn med fyringsanlegg**

### **Bilag**

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Forskrift om gebyr for gjennomføring av lovbestemt feiing og tilsyn med fyringsanlegg



Dato: 09.11.2009  
Saksnr.: 200814949-9  
Arkivkode E: 150 M82  
Saksbehandler: Marit Borgenvik

**Saksgang**  
Kommunalutvalget  
Bystyret

**Møtedato**  
17.11.2009  
25.11.2009

## Lokal forskrift om gebyr for gjennomføring av lovbestemt feiing og tilsyn med fyringsanlegg

### Saksopplysninger:

Kristiansand kommune har fått oversendt forslag til felles feieregulativ for kommunene som er tilsluttet Kristiansandsregionen brann og redning IKS (KBR).

Saken ble behandlet av KBR sitt styre 3. september, som anbefaler enstemming overfor eierkommunene å vedta det fremlagte forslaget til lokal forskrift. KBR er avhengig av et likelydende vedtak i eierkommunene for å gjennomføre enhetlig praksis for feiing og tilsyn.

For Kristiansand kommune vil det være samme praksis som videreføres når det gjelder behovsprøvd feiing minimum hvert 4. år og tilsyn hvert 4. år. Gebyret vil også bli beregnet på samme måte med avgift pr. boenhet tilnyttet skorsteinsløp.

### Forslag til vedtak:

Lokal forskrift om gebyr for gjennomføring av lovpålagt feiing og tilsyn med fyringsanlegg godkjennes slik det fremgår av saken.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Trykte vedlegg: Lokal forskrift om gebyr for gjennomføring av lovbestemt feiing og tilsyn med fyringsanlegg

Utrykte vedlegg: ingen

## **Bakgrunn for saken :**

### **Lokal forskrift om gebyr for gjennomføring av lovbestemt feiing og tilsyn med fyringsanlegg, for hele KBR`s virkeområde.**

#### **Saksutredning**

I forhold til selskapsavtalen mellom eierkommunene og KBR skal KBR utføre feiing og tilsyn med fyringsanlegg iht. kommunenes plikter i Brann- og eksplosjonsvernloven §11 pkt. h.

Utgiftene for denne tjenesten skal faktureres fra KBR til den enkelte kommune. Det er ikke fastsatt hvordan utgiftene skal fordeles pr. kommune, men brannsjefen vil foreslå at avgiften fordeles i forhold til boenheter som har ildsted tilknyttet skorstein. Dette vil på en rimelig god måte gjenspeile arbeidsmengden for feieren.

Den enkelte kommune på sin side må ha et regulativ som grunnlag for å utligne gebyr for tjenesten på den enkelte bygningseier. Nedenstående saksutredning viser hvordan dette kan gjøres forutsatt at ovennevnte hovedprinsipp aksepteres av eierkommunene.

Brann- og eksplosjonsvernlovens § 28, annet ledd hjemler adgang til å innføre gebyr til dekning av lovbestemt feiing og tilsyn. Forskriften gjentar denne hjemmelen. I.h.t. forebyggendeforskriftens § 7 – 5 kan kommunestyret selv fastsette lokal forskrift om gebyr for gjennomføring av lovbestemt feiing og tilsyn. Lovbestemt feiing og tilsyn omfatter de feie- og tilsynsoppgaver som feiervesenet skal gjennomføre i henhold til forebyggendeforskriftens § 7-3, første ledd, samt de feie- og tilsynsoppgaver som kommunestyret eller brannsjefen for øvrig kan legge til feiervesenet i henhold til § 7-3, annet til femte ledd.

Kommunen må treffe vedtak om gebyrfastsettelse i henhold til forvaltningslovens §§ 38 og 39.

#### **Selvkostprinsipp**

Gebyrfastsettelsen for feietjenesten er basert på prinsippet om at gebyret kun skal dekke kostnaden for denne ytelsen og ikke brukes som skattegrunnlag. Det er anledning for kommunene til å subsidiere tjenesten overfor sine innbyggere. Utgifter som kan dekkes av gebyret er kommunenes utgifter, dvs. godtgjøringa til KBR pluss kommunens egne administrasjonsutgifter ved innkrevningen.

#### **Saksbehandling**

Avgjørelse om fastsetting av gebyr regnes som forskrift, jf. forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav a og c og forvaltningslovens kapittel VII "Om forskrifter". Dette gjelder både for engangsgebyr og årsgebyr. Det er utgitt kommentarutgaver til forvaltningsloven som gir utfyllende gjennomgang av bestemmelsene. Kommunestyret skal behandle gebyrvedtak i henhold til Lov av 25. sep. 1992 nr. 107 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) § 6, selv om kommunestyret har delegert all myndighet i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven til en kommunal nemnd eller brannsjefen. Vanligvis er det nemnden eller brannsjefen som utreder gebyrsaken.

#### **Hyppighet på feiing og tilsyn**

Forebyggende forskriften § 7 – 3 sier at feiing og tilsyn skal være behovsprøvet, og angir minimumskrav til hyppigheten på feiing og tilsyn: Feiing og tilsyn skal utføres minimum hvert fjerde år pr. skorstein/fyringsanlegg.

Forebyggendeforskriftens hovedprinsipp er at det skal feies så ofte som nødvendig for å hindre at brann eller andre skader oppstår. I utgangspunktet skal det enkelte fyringsanlegg vurderes med hensyn til hvor hyppig det er behov for å feie.

Ved behovsprøving blir det tatt konsekvensen av at det er stor ulikhet mellom feiebehovet i boliger med ildsteder for fast brensel som hovedoppvarmingskilde, og boliger med elektrisitet eller olje/parafin som hovedoppvarmingskilde. Feiebehovet kan innenfor de enkelte oppvarmingsgruppene også variere etter type varmekilde og mengde sot.

Brann- og eksplosjonsvernloven og forskriften setter ikke noen begrensning til å differensiere gebyret til den enkelte huseier ift. feiehyppighet/behov. Dette anbefales imidlertid ikke da administrasjonskostnadene knyttet til en slik differensiering vil bli uforholdsmessig høye.

I henhold til forskrift av 26. juni 2002 om brannforebyggende tiltak og tilsyn er det krav om at det i tillegg til feiing også skal utføres innvendig tilsyn av fyringsanlegg, samt informasjon om riktig fyring. Tilsynsarbeidet utgjør den største delen av feierens arbeidsoppgaver. Dette medfører at utgiftene for feiertjenesten anbefales fordelt pr. boenhet (leilighet/enebolig) som har ildsted tilknyttet skorsteinsløp. (Feie- og tilsynsavgiften er tradisjonelt blitt beregnet ut fra antall skorsteinsløp som skal feies.)

Dette vil være et fast tall som forholdsvis direkte indikerer arbeidsmengden for feieren.

Praksis mtp hyppighet for feiing og tilsyn har vært:

- Kristiansand: Behovsprøvd feiing, minimum hvert 4. år. Tilsyn har vært utført hvert fjerde år.
- Søgne og Songdalen: Behovsprøvd feiing, minimum hvert 2. år. Tilsyn hvert 4. år.
- Birkenes: Feiing hvert år. Tilsyn hvert fjerde år.
- Vennesla: Behovsprøvd feiing, minimum hvert 2. år. Tilsyn hvert fjerde år.
- Lillesand: Behovsprøvd feiing, minimum hvert 2. år. Tilsyn hvert fjerde år.

For å begrense administrasjonskostnadene i KBR foreslås det å innføre et enhetlig system på tvers av kommunegrensene. Dermed får også innbyggerne i regionen det samme tilbudet om feiing og tilsyn.

Hyppigheten for feiing og tilsyn foreslås satt lik minimumskrav i forebyggendeforskriften:

**Feiing og tilsyn skal utføres etter behov, og minimum én gang hvert fjerde år.**

Det vil være feiers faglige skjønn som er retningsgivende for brannsjefens avgjørelse om hvor ofte det skal feies ut over minstekravet til feiing.

Andre lovpålagte oppgaver

- Kontroll etter skorsteinsbrann  
I hht forebyggende forskriftens § 7 – 3 skal det utføres kontroll etter brann eller eksplosjon i eller i tilknytning til et fyringsanlegg. Kontroll med fyringsanlegg etter brann eller eksplosjon vil i praksis innebære at det foretas en konkret vurdering av om fyringsanlegget er intakt og virker som forutsatt. Verken skorsteinen eller ildstedet må ha sprekker eller andre avvik (feil eller mangler) som kan ha betydning for brannsikkerheten og funksjonen ved fortsatt bruk.
- Informasjonsplikt  
Iht. brann og eksplosjonsvernloven §11 pkt. a, skal brannvesenet gjennomføre informasjons- og motivasjonstiltak i kommunen om fare for brann, farer ved brann, brannverntiltak og opptreden i tilfelle av brann og andre akutte ulykker. Feiertjenestens oppgaver omfatter motivasjons- og informasjonstiltak om brannfaren ved fyring, om riktig fyring og om opptreden ved (utilsiktet) brann i fyringsanlegget. Informasjonen gis i.f.m. feiing og tilsyn.

Andre informasjonsemner og kontrolloppgaver kan være røykvarsler, slokkeutstyr og rømningsvei. Brannsjefen vil i denne omgang ikke anbefale at sistnevnte tema tas inn i lokal forskrift. Når man får erfaring fra drifta av den interkommunale organiseringa, kan man komme tilbake til saken.

## **Innkrevning**

I hht. Brann- og eksplosjonsvernlovens § 28 siste ledd er det gitt adgang for kommunen til å kreve inn gebyr etter reglene for innkreving av skatt. Det ligger innenfor kommunens myndighetsområde å finne en hensiktsmessig ordning for innkreving av gebyr.

Innkrevningsrutiner etableres vanligvis på grunnlag av planlagt feiing og tilsyn og anbefales innkrevd terminvis eller årlig.

Da feietjenesten legger opp til å feie og føre tilsyn i forhold til behov, dog minst hvert fjerde år, vil planleggingsperiodene for feiing/tilsyn være fireårs-perioder. Gebyret må fordeles i forhold til dette.

Bestemmelsene i brann- og eksplosjonsvernlovens § 28 om pantesikring, tvangsinn drivelse m.m. kommer til anvendelse hvis eier av fyringsanlegget ikke betaler.

## **Engangsgebyr**

Kommunestyret kan fastsette gebyr for frivillig feiing (engangsgebyr) i medhold av brann- og eksplosjonsvernlovens § 28 tredje ledd. Dette er feiing som foretas etter anmodning fra eier/bruker av fyringsanlegget i tillegg til lovbestemt feiing, eller for feiing av fyringsanlegg i bygninger hvor det ikke er gitt egne bestemmelser om at det skal feies, f. eks. i hytter og fritidsboliger.

Fjerning av blanksot er en viktig del av feiervesenets forebyggende oppgaver for å hindre skorsteinsbranner og er en del av det lovbestemte arbeidet. Imidlertid er arbeidet svært ressurskrevende, og det bør fastsettes særskilt gebyr når feiervesenet må fjerne blanksot på tross av målrettet informasjon til eier eller bruker om riktig fyring.

## **Gebyr ved ikke utført feiing**

Gebyrplikten er normalt ikke knyttet til tidspunktet for når den enkelte feiing eller tilsyn er gjennomført, men gjelder for kalenderåret uansett når i kalenderåret tjenesten finner sted. Betalingsplikten må også ansees å gjelde selv om det i et enkelt år ikke blir foretatt feiing eller tilsyn på grunn av mindre forskyvinger. Det er fastsatt et prinsipp om at gebyr kan innkreves selv om feiing og tilsyn ikke er utført dersom:

- Feier ved inspeksjon av fyringsanleggets røykkanaler har funnet at feiing ikke er nødvendig.
- Feier etter varsel og ved oppmøte til fastsatt tid, ikke har fått tilfredsstillende adgang til fyringsanlegget fordi eier eller bruker ikke har vært til stede, og ikke har lagt forholdene til rette for atkomst til fyringsanlegget.
- Kommunen har etablert ordning med periodevis innkreving av gebyr av hensyn til et rasjonelt innkrevningssystem, f.eks. årlige eller terminvise betalinger, og at lovbestemt feiing foregår etter en rullerende plan.

## **Gebyrfritak**

Forutsetningen for gebyrfritak er at ildstedet ikke er i bruk. Feiervesenet kan føre tilsyn med at fyringsanlegget ikke er i bruk. Tilfredsstillende sikring mot bruk vil være en fysisk atskillelse av den varmeproduserende enheten (ildstedet) og skorsteinen. Dette kan skje ved å fjerne røykrørstilkoplingen og mure igjen hullet i skorsteinen.

Når tilfredsstillende sikring er gjennomført skal gebyr ikke ilegges. Det er eier eller bruker av fyringsanlegget som har ansvaret for å underrette feiertjenesten om:

- at fyringsanlegget ikke er i bruk
- at det ønskes fritak for feiing
- å tilpasse fyringsanlegget slik at det ikke kan brukes for oppvarming

Vedlagt følger "Lokal forskrift om gebyr for gjennomføring av lovbestemt feiing og tilsyn med fyringsanlegg", for hele KBR's virkeområde. Dette regulativet skal som sådan ikke ha noen forbindelse mellom KBR og skorsteinseieren. Forbindelsen mellom kommunene og KBR skjer via en egen avtale.

**Punkt 64/09: Sektor 5.2 - Forslag til handlingsprogram 2010 - 2013 -  
Årsbudsjett 2010**



Dato: 10.11.2009  
Saksnr.: 200910904- 1  
Arkivkode E: 145  
Saksbehandler: Hans-Christian Gram

**Saksgang**  
Kommunalutvalget

**Møtedato**  
17.11.2009

## Sektor 5.2 - Forslag til handlingsprogram 2010 - 2013 - Årsbudsjett 2010

Saksfremstilling:

Kristiansand Eiendom legger med dette frem rådmannens forslag til handlingsprogram 2010 – 2013 / årsbudsjett 2010 for sektor 5.2 Teknisk.

Handlingsprogrammet for 2010 – 2013 består i år av kun ett hoveddokument. Det inneholder alle momenter på kommune- og sektornivå som skal vedtas av bystyret. Kristiansand Eiendom er omtalt på sidene 141 – 154 og enhetens investeringsoversikt med omtale av prosjektene fremgår av dette dokumentet fra side 151. I tillegg har enheten ansvar for prosjekter i øvrige sektorer, men disse prosjektene er omtalt i de enkelte sektorene.

Betalingssatser (småbåthavnene), plan- og utredningsprogrammet, tiltak utenfor rammen (drift) og faktainformasjon fremgår av de elektroniske vedleggene (internettutgaven).

Sakspapirene (hoveddokumentet) er utdelt medlemmene tidligere.

### Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget tar rådmannens forslag til handlingsprogrammet 2010 – 2013 / årsbudsjett 2010 for sektor 5.2 Teknisk Kristiansand Eiendom til orientering.

Ole Dag Myhrstad  
Eiendomssjef

Hans Christian Gram

Trykte vedlegg: Ingen  
Elektroniske vedlegg: Se internett KK

## **Punkt 65/09: Handlingsprogram 2010 - 2013 Administrasjonssektoren**



Dato: 10. november 2009  
Saksnr.: 200910894-1  
Arkivkode E: 145  
Saksbehandler: Reidar Opsahl

**Saksgang**  
Kommunalutvalget

**Møtedato**  
17.11.2009

## Handlingsprogram 2010 - 2013 Administrasjonssektoren

Sammendrag:

Administrasjonssektorens handlingsprogram for perioden 2010-2013 legges med dette frem for kommunalutvalget som hovedutvalg. Sektorens program finnes under kapitel 8, fra siden 157, i rådmannens samlede forslag til handlingsprogram for perioden.

Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget tar administrasjonssektorens handlingsprogram for perioden 2010-2013 til orientering.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Kristin Tofte Andresen  
Adm.direktør/ass. rådmann

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Ingen

## **Punkt 66/09: Utvidet kommunal garanti for lån til Returkraft AS**

### **Bilag**

dltmp38.Doc

Saksprotokoll

Saksprotokoll

sak 207 hør debatten

Søknad om utvidet kommunal lånegaranti



Dato: 26.10.09  
Saksnr.: 200910149-2  
Arkivkode E: 223  
Saksbehandler: Arne Henrik Lukashaugen

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>
Kommunalutvalget	17.11.2009
Formannskapet	18.11.2009
Bystyret	25.11.2009

## Utvidet kommunal garanti for lån til Returkraft AS

Sammendrag:

Bystyret vedtok i sak 169/07 bl a følgende:

"Kristiansand kommune vedtar å stille simpel garanti for 66 % av et lån stort kr 1.300.000.000 som Returkraft AS skal ta opp."

Bystyret forutsatte også at det arbeides med sikte på at deler av de to kommunenes garantier kan overtas av andre kommuner som deltar i renovasjonssamarbeidet i de interkommunale selskapene.

Returkraft AS har i brev av 13.10.09 søkt Arendal og Kristiansand kommuner om garanti for ytterligere låneopptak på 130 mill. kr. Kristiansand kommunes andel av garantien vil være 85,8 mill kr. Det forutsettes da at Arendal kommune stiller garanti for resterende del, dvs 44,2 mill. kroner. Kostnadsøkningen skyldes flere forhold som det er redegjort for i vedlagte søknad.

### Forslag til vedtak:

Kristiansand kommune vedtar å stille selvskyldnergaranti for 66 % av et lån stort kr 130.000.000 som Returkraft AS skal ta opp i Kommunalbanken. Garantien forutsettes nedtrappet i takt med nedbetalingen av lånet, evt etter 5 års avdragsfri periode. Garantiperioden settes til 25 år. Det beregnes en garantiprovisjon på 0,20 % pa. Dette vedtaket forutsetter at det foreligger garanti fra Arendal kommune for resterende 34 % av låneopptaket.

Eksisterende garanti for lån i Kommunalbanken endres fra simpel garanti til selvskyldnergaranti. Garantiprovisjonen for dette lånet økes fra 0,15 % til 0,20 % fra samme dato som ny garanti

Bystyret ber om at arbeidet med å fordele garantiansvaret, mellom kommunene i samme forhold som aksjonærfordelingen i Returkraft AS sine eierselskaper, blir igangsatt.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Arne Henrik Lukashaugen  
regnskapssjef

Trykte vedlegg: Brev av 13.10.2007 fra Returkraft AS

Utrykte vedlegg:

Bakgrunn for saken :

Returkraft AS har i brev av 13.10.09 søkt Arendal og Kristiansand kommuner om garanti for ytterligere låneopptak på 130 mill. kr.

Bystyret vedtok i sak 169/07 bl a følgende:

"Kristiansand kommune vedtar å stille simpel garanti for 66 % av et lån stort kr 1.300.000.000 som Returkraft AS skal ta opp."

Kommunalutvalget har i sakene 112/07 og 47/08 vedtatt ytterligere detaljer og presiseringer i forbindelse med dette bystyrevedtaket. Fylkesmannen i Vest-Agder har i brev av 01.11.07 godkjent opprinnelig bystyrevedtak og i brev av 11.11.2008 godkjent kommunalutvalgets presisering når det konkret gjelder nedbetaling av lån etter inntil 5 års avdragsfrihet.

På grunn av en endring i garantiforskriften i 2008, kan nå kommunene stille selvskyldnergaranti. Forskjellen mellom de simpel garanti og selvskyldnergaranti er i første rekke at selvskyldnergaranti gir en raskere og enklere prosess for långiver å kunne kreve kommunen som kausjonist.

Returkraft AS har mottatt finansieringstilbud fra Kommunalbanken som styret primært ønsker å akseptere. Kopi av tilbudet er vedlagt saken. Vilkåret for tilbudet er at Arendal og Kristiansand kommuner stiller selvskyldnergaranti for dette tilleggslånet, men i tillegg forutsettes at også opprinnelig garanti endres til selvskyldnergaranti. Det vil være rimelig at garantistene krever en noe høyere garantiprovisjon når garantitypen endres på denne måten. Det forutsettes derfor at kommunen øker garantiprovisjonen fra 0,15 % til 0,20 % på eksisterende lån i Kommunalbanken, og at provisjonen knyttet til ny garanti også blir 0,20 %. Samlet økt garantiprovisjon blir opp mot ca kr 370.000 pr år i den avdragsfrie perioden.

Den tilbudte tilleggsfinansieringen er et byggelån som på et senere tidspunkt kan konverteres til et ordinært langsiktig lån. Lånet har en løpetid som strekker seg til utgangen av 2032. Løpetiden tilsvarer hva som også er avtalt for den opprinnelige finansieringen fra bankene, Lånet skal være avdragsfritt i byggeperioden og i inntil 5 år etter ferdigstillelsen av bygget.

Opptrekk av lån under lånerammen skal kun være til byggeformål.

For Kristiansand kommune innebærer økningen i garantibeløp at vi tilsammen vil være garantist for 943,8 mill. kr når det gjelder Returkraft AS. Rådmannen anbefaler at arbeidet med å fordele garantiansvaret, mellom kommunene i samme forhold som aksjonærfordelingen i Returkraft AS sine eierselskaper, blir igangsatt så snart tilleggsfinansieringen nå blir ordnet.

Årsakene er til kostnadsøkningene er sammensatte. Dette forholdet er det nærmere redegjort for i søknaden. Styret opplyser for øvrig at byggingen er i rute og at det ikke knytter seg vesentlig usikkerhet til budsjettet slik det ligger pr 13.10.09. I forhold til fremtidig drift har virksomheten sikret tilstrekkelige avfallsleveranser for de første kritiske driftsårene.

## **Punkt 67/09: Omtaksering eiendomsskatt**

### **Bilag**

dltmp37.Doc

Saksprotokoll

Saksprotokoll

sak 208 hør debatten



Dato: 06.11.09  
Saksnr.: 200910521-1  
Arkivkode E: 204  
Saksbehandler: Hanna Sofie Nystad og Arne Henrik Lukashaugen

<b>Saksgang</b>	<b>Møtedato</b>
Kommunalutvalget	17.11.2009
Formannskapet	18.11.2009
Bystyret	25.11.2009

## Omtaksering eiendomsskatt

### Sammendrag:

Bystyret forutsatte i sak 91/09 blant annet at oppgradering av Matrikkelen gjennomføres før omtaksering foretas. Videre ble det forutsatt at før omtaksering iverksettes, må det fremlegges sak som angir metode, kostnader og tidsplan. Denne saken gjelder disse tre forholdene, men med hovedvekt på forhold omkring oppdatering av Matrikkelen.

Det viser seg at dagens matrikkel er så mangelfull at det må settes inn mer ressurser på å oppgradere denne enn tidligere antatt. Dette innebærer at bevilgningen til oppgradering av matrikkelen må økes betraktelig. Videre er det i rådmannens forslag til handlingsprogram for 2010-13, foreslått å avsette midler til digitalisering av bygningsarkivet. Dette arbeidet bør også koordineres med oppdatering av Matrikkelen og takseringsarbeidet.

Estimatene for kostnader og tidsplan er foreløpig usikre. Mye av arbeidet må ut på anbud, og stram tidsfrist vil normalt gi et høyere prisanslag.

### Forslag til vedtak:

1. Det engasjeres snarest hovedprosjektleder som skal koordinere arbeidet med oppgradering av matrikkelen, skanning av byggesaksarkiv og selve omtakseringen.
2. Arbeidet med oppdatering av Matrikkelen skal skje sonevis, slik at takseringsarbeidet kan foretas etappevis.
3. Arbeidet med omtaksering må være ferdig innen 01.03.2011 slik at nye takster kan benyttes for 2011.
4. Samlet kostnadsramme for takseringsarbeidet og oppdatering av Matrikkelen settes til 25,6 mill kr.

Tor Sommerseth  
rådmann

Arne Henrik Lukashaugen  
regnskapssjef

Trykte vedlegg: Ingen

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

### **Bystyresak 91/09**

Det vises til bystyresak 91/09 der blant annet følgende ble vedtatt:

”Bunnfradrag innføres ikke. Oppgradering av Matrikkelen gjennomføres før omtaksering foretas. Før omtaksering iverksettes må det fremlegges sak som angir metode, kostnader og tidsplan.”

### **Hvorfor matrikeloppdatering**

Fordelene med en oppgradering av matrikkelen er mange.

- Arealopplysninger i matrikkelen er basis for kommunale vann- og kloakkavgifter.
- Arealopplysningene er en del av grunnlaget for eiendomsskatt
- Matrikkelen er hovedregisteret som all eiendomsstatistikk baserer seg på
- Gode data vil bidra til bedre planlegging og mer effektiv saksbehandling
- Gode data vil gi grunnlag for å kunne redusere antall klager i forbindelse med omtakseringen.

### **Selve omtakseringen**

To viktige ulovfestede prinsipper er sentrale; legalitets- og likebehandlingsprinsippet. Man skal ha klar lovhjemmel for utskrivning av skatten, og likebehandling skal sikre at likeartede faktiske forhold skal gi likeartede skattemessige konsekvenser.

Det er ønskelig med en prinsipiell, grovmasket og rettferdig tilnærming slik at likebehandling ivaretas på en god måte. Prinsippene og retningslinjene må fastsettes først i samråd med sakkyndig nemnd. Definisjon og bruk av sjablonger er et sentralt element i retningslinjene. Sjablongene skal brukes som et hjelpemiddel i tillegg til befaring og skjønn. Bakgrunnsdata for utarbeidelse av sjablongverdier, områdeinndelinger mv må samles inn.

Taksten må bygge på fakta om eiendommen og vurderinger om eiendommen.

*Fakta om eiendommen* hentes fra matrikkelen. Bygningers bruksareal er sammen med eiendommens grunnareal to av de sentrale opplysningene. All pålagt eiendomsinformasjon registreres løpende iht matrikkelføringsinstruksen.

*Vurderinger om eiendommen* er forhold som brukes til å justere sjablongberegninger. Det kan være områdevisse verdiforskjeller, lokale forhold enten rundt eller på eiendommen.

Verdsettelse er en skjønnsmessig vurdering av de mange ulike faktorer som påvirker markedsverdien. Skjønnsvurderingene må være tydelige, dokumenterte og basert på klare retningslinjer, og de vurderes (og dokumenteres) ved besiktigelsen.

### **Forholdet til Statens beregning av ligningsverdi**

I forbindelse med Statsbudsjettet for 2010 har regjeringen fremmet forslag om at ligningsverdiene for boliger skal omberegnes. Med basis i Matrikkelen skal man ved hjelp av enkle sjabloner som geografisk beliggenhet, alder og boligtype sette ligningsverdien til 25 % av markedsverdi for primærboligen, og 40 % av markedsverdi for sekundærboliger (utleiehus).

Med unntak for de tre største byene, blir det er ikke gjort områdeavgrensinger, slik at et hus i utkanten av kommunen kan få samme ligningsverdi som et hus av samme størrelse og alder på byens beste tomter.

Disse bestemmelsene har ingen innflytelse på Eiendomsskattelovens bestemmelser vedrørende utskrivning av eiendomsskatt, men det er verd å merke seg at også Staten er

avhengig av at Matrikkelen er oppdatert. Dette er visstnok gjort i de aller fleste større kommunene i landet.

Det er et tankekors at Staten kan fastsette grunnlag for formueskatt på en svært sjablonmessig måte, mens kommunene etter loven faktisk må befare eiendommer for å kunne fastsette en eiendomsskattetakst. I en uttalelse datert 15.8.95 skriver Finansdepartementet følgende:

*Eiendomsskatteloven § 8 om grunnlaget for utskrivning av eiendomsskatt er ikke trådt i kraft. Grunnlaget for utskrivning av eiendomsskatt fastsettes derfor etter reglene i byskatteloven §§ 4 og 5, jf. eiendomsskatteloven § 33 annet ledd. Etter byskatteloven § 4 første ledd skal det oppnevnes takstmenn som skal forestå takseringen. Etter departementets syn er det en forutsetning at det ved takseringen foretas en besiktigelse av eiendommene som skal takseres. Det er også forutsatt at besiktigelsesmennene foretar en besiktigelse av eiendommene hvis taksten foretas etter byskatteloven § 4 annet ledd.*

Mulighetene for at Staten kan være med på å betale for oppdateringen av Matrikkelen bør undersøkes, nå som den tilsynelatende har gjort seg selv avhengig av at Matrikkelen er oppdatert. Rådmannen vil ta dette forholdet opp gjennom KSE som er kommunens servicekontor i KS når det gjelder eiendomsskattespørsmål.

### **Organisering.**

Det arbeides i disse dager med å få hovedprosjektleder på plass. Styringsgruppe for prosjektet er assisterende rådmann/administrasjonsdirektør, økonomidirektøren og teknisk direktør.

### **Tre delvis overlappende prosjekter**

Det vil være rasjonelt å gjennomføre digitalisering av arkiver, oppdatering av matrikkelen mhp bygningsdata og omtaksering i et samordnet løp. Man må finne fram konkrete dokumenter i byggesaksarkivet for å oppdatere matrikkelen, og man må hente fram de samme dokumentene i forbindelse med digitaliseringen av arkivene. Det er klart at denne ryddingen og fremhenting av arkivalia samlet sett blir mye dyrere om man må finne fram de samme dokumentene to ganger i stedet for én gang. Det dreier seg om mer enn 500 hyllemeter arkiver og om lag 30.000 eiendommer.

#### 1) Digitalisering av byggesaksarkivet mv.

Rådmannen har foreslått midler til dette i handlingsprogrammet 2010-2013.

#### 2) Oppgradering av matrikkelen

Matrikkelen er landets offisielle eiendomsregister. Kommunene er pålagt å føre opplysninger om adresser, eiendommer og bygninger i matrikkelen. Matrikkelen avløser GAB-registeret som ble etablert i 1983.

Det ble gjennomført en matrikkelanalyse i juli 2009. (Eksternt firma) Denne matrikkelanalysen samt erfaring med tidsbruk på registrering og oppretting ligger til grunn for estimatene vedrørende omfanget på dette arbeidet.

Det er dessverre et faktum at kvaliteten på matrikkelen i Kristiansand er for dårlig. Dette kan ha flere årsaker; registrering har ikke vært høyt nok prioritert, og det har vært manglende forståelse for viktigheten av et pålitelig register. I GAB-registerets barndom var dette en oppgave som saksbehandlere ikke så særlig nytte av, og så lenge kommunen også måtte betale for oppslag i registeret ble det lite brukt. Senere ble registrering en lavere prioritert oppgave i forhold til det å få gjennomført selve saksbehandlingen.

Matrikkelen er altså mangelfull i Kristiansand. Oppgradering av matrikkelen vil innebære at man oppdaterer matrikkelinformasjonen på eiendommer fra før 2005 til dagens nivå mhp føring, innhold og kvalitet. Per i dag foretas det rettinger og oppdateringer av de grove feil man oppdager, men systematisk gjennomgang er ikke påbegynt. Det er viktig å etablere rutiner som sikrer kvalitet og vedlikehold av matrikkelen.

I følge analysen har kommunen ca 25000 eiendommer som mangler areal, og ca 6000 eiendommer med areal. Om lag halvparten av eiendommene med areal er mangelfulle. Det er dermed ca 28000 eiendommer som må arealberegnes og oppdateres i registrene. Andre usikkerhetsmomenter er f.eks parkeringskjellere (som man har veldig dårlig oversikt over), kombinerte eiendommer i sentrum/kvadraturen, samt eiendommer uten data i arkivene.

Kommunale avgifter (vann- og kloakk) skal beregnes ut fra eiendommenes bruksareal; det er dette arealet som registreres i matrikkelen. For svært mange eiendommer brukes 'leieareal' som grunnlag. Hvis matrikkelen oppdateres vil alle eiendommer som skal betale kommunale avgifter få et kvalitetssikret, likeverdig og korrekt beregningsgrunnlag for avgiftene.

Et oppgradert basisregister gjør at andre kommunale datasystemer kan hente korrekt informasjon fra kilden, og dermed gjøre driften mer rasjonell i fremtiden.

### 3) Omtaksering

Kvaliteten på omtakseringen vil bli bedre hvis den skjer i takt med arkivdigitalisering og matrikkeloppdatering. Jo bedre faktagrunnlaget er, jo mer rettferdig blir grunnlaget for skatter og avgifter. Erfaringen fra andre store kommuner tilsier at et godt, kvalitetssikret faktagrunnlag vil gi færre klager.

Hvis man gjennomfører disse tre delprosjektene med noe overlapp, vil man kunne starte omtakseringen i område for område så snart matrikkelen er oppdatert.

Data fra de 198 eksisterende skattetakstpermene er også en viktig informasjonskilde.

### **Kommunikasjon – informasjon – publikumskontakt.**

Informasjonsarbeidet er sentralt og må styres av prosjektleder. Det er viktig å ha tilstrekkelig bemanning ift publikumskontakt.

### **Andre forhold.**

For å rekke omtaksering tidsnok for utskrivning av skatt etter ny takst i 2011, er det ikke sikkert man rekker å gjøre digitaliseringen av byggesaksarkivet først. En kombinasjon av opplysninger fra dagens eiendomsskattepermer og byggesaksarkivet må vurderes.

Et annet viktig hjelpemiddel er skråfoto. Kommunen har i 2009 kjøpt skråfoto av hele kommunen. Dette hjelpemiddelet er klart og tas i bruk i disse dager.

Per i dag har man ikke noe eget datasystem for håndtering av eiendomsskatt og taksering. Et slikt system må spille sammen med matrikkelen og system for kommunale avgifter i tillegg til sak/arkiv og fakturering. Det er tidligere bevilget midler til nytt takseringssystem.

### **Kostnader og framdrift.**

Det vil være rasjonelt å gjøre dette som tre delvis parallelle prosesser. Hvis man jobber systematisk igjennom arkiv, matrikkel og til slutt omtaksering har man mulighet til å utnytte tida maksimalt.

Det er vedtatt at ny takst skal være klar mars 2011 slik at den kan settes i kraft i 2011. Det er en utfordring å gjennomføre alle disse delprosjektene på så kort tid, men en må ha fullt fokus på å klare dette, da en utsettelse vil ha store økonomiske konsekvenser.

Hele eller store deler av arbeidet må ut på anbud. Man må nok regne med noe høyere pris hvis tidsrammen er stram.

Basert på erfaringstall fra Trondheim og Bergen kommuner må en regne med betydelig høyere kostnader til oppgradering av matrikkelen, enn det som ble lagt inn i handlingsprogrammet for 2009-12. Dette er årsaken til at rådmannen har foreslått en økning av rammen med 10 millioner kroner i budsjettet for 2010.

#### Oppsett over delområder - matrikkel og omtaksering.

Prosjektleder/sekretariat

Kontorleie

Matrikeloppgradering

Flyfoto/skråfoto 2009-10

Registrere fra eksisterende skattetakstregister

Godtgjørelse besiktigelsesmenn

Godtgjørelse sakkyndig nemnd

Godtgjørelse sakkyndig ankenemnd

Kjøp og implementering av takseringssystem

Utsendelser

Informasjon

Taksering av 'Verk og bruk'

Utstyr (pc-er, skriver, måleutstyr)

Uforutsett/Reserve

Samlet kostnadsramme foreslås satt til 25,6 millioner kroner.

Detaljert budsjett må utarbeides på et senere tidspunkt.

Digitalisering av byggesaksarkiv er estimert til 15 millioner kroner og er innarbeidet i rådmannens forslag til handlingsprogram for 2010-2013 uavhengig av omtakseringsprosjektet.

## **Punkt 68/09: Henvendelse fra Start toppfotball vedr. økt lån fra kommunen**

### **Bilag**

Saksprotokoll

sak179 hør debatten



Dato: 14.11.2009  
Saksnr.: 200911046-1  
Arkivkode E: 252  
Saksbehandler: Terje Fjellvang

**Saksgang**  
Kommunalutvalget  
Bystyret

**Møtedato**  
17.11.2009  
25.11.2009

## Henvendelse fra Start toppfotball vedr. økt lån fra kommunen

Sammendrag:

Start Toppfotball AS har søkt Kristiansand kommune om lån på 6 mill kr (nedbetales på 5 år med avdrag lineært over 3 siste år) mot at betingelsene på eksisterende lån (40 mill kr) bedres for kommunen.

Rådmannen anbefaler at det gis 4 mill kr i lån inneværende år og ytterligere 2 mill kr neste år under forutsetning av at eier av Start Toppfotball tilfører 5 mill kr i egenkapital i tillegg til de 11,8 mill kr som allerede er tilført selskapet i år.

Som motytelse tilbys kommunen bedre rente- og avdragsbetingelser for eksisterende lån. Den viktigste endringen er at Start tilbyr å betale løpende renter på 10 mill kr av eksisterende lån. Gjeldende avtale forplikter Start til å betale 10 mill kr i 2007-kronerverdi først i 2046 (kpi justering av hovedstol). Den foreslåtte nye avtalen betyr en høyere rente og at avdragene starter fra 2015 som igjen innbærer at risikoen for å tape de 10 mill kr pluss akkumulert kpi justering reduseres vesentlig. I tillegg forplikter Start seg til å nedbetale deler av lånet dersom spillersalg gir inntekter over et visst nivå og dersom navnrettighetene selges igjen med gevinst.

Rådmannen mener avtalen er balansert, og gitt at Start klarer å sikre en forsvarlig drift gir endringen av avtalen mindre belastning på bykassen. Ved å øke lånet med 4 eventuelt 6 mill kr øker imidlertid beløpet som kommunen kan risikere å tape dersom Start Toppfotball/Start Stadion går konkurs i løpet av de neste par år.

Kristiansand kommune har ved å gi tomten vederlagsfritt til Start samt låne ut 40 mill kr sikret at det er et moderne fotballanlegg i kommunen som tilfredstiller kravene fra NFF. Avtalen sikrer også andre klubber i kommunen tilgang til dette anlegget (gitt at de spiller på et nivå som krever et slikt anlegg). Sammenlignet med hva kommunen bruker av midler på andre idrettsanlegg er belastningen på bykassen for dette anlegget beskjeden. Start dekker alle driftutgiftene og har forpliktet seg i hele avtaleperioden til å sørge for at anlegget tilfredsstiller NFFs krav til fotballanlegg.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret gir rådmannen fullmakt til å låne ut 4 mill kr til Start Toppfotball i 2009 samt ytterligere 2 mill kr i 2010 innenfor de rammer som er beskrevet i innstillingen.
2. Lånet finansieres ved bruk av sentralt disposisjonsfond.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Terje Fjellvang  
Økonomidirektør

Trykte vedlegg:  
Ingen

Utrykte vedlegg:  
Ingen

## 1. Bakgrunn for saken

Start Toppfotball AS har søkt Kristiansand kommune om lån på 6 mill kr. Rådmannen hadde første møte med Ernst Ravnaas 19.09.09. Det er ført forhandlinger siden, og det presenteres i denne saken forslag til endringer i eksisterende avtale som Start aksepterer og som rådmannen anbefaler at bystyret godkjenner.

Ernst Ravnaas eier 100 % av Start Igjen AS som har en eierandel på ca 99,8 % i Start Toppfotball AS (resterende aksjer eies av IK Start). Start Stadion AS har i dag en langsiktig gjeld på 100 mill kr. I tillegg er det et gjeldsforhold til søsterselskapet Start Toppfotball AS på ca 35 mill kr. Søsterselskapet er eid 100% av Start Igjen AS, slik det dreier seg om et konserninternt gjeldsforhold. Start Toppfotball AS har en kassekredittgjeld på 9 mill kr.

Ernst Ravnaas har skutt inn 11,8 mill kr i Start Toppfotball siden august i år. Han skisserer at det gjenstår ett udekket likviditetsmessig kapitalbehov på 5 – 10 mill kr, avhengig av hvordan en merverdiavgiftssak ender. Basert på de opplysninger vi har fått av Ernst Ravnaas, oppfatter vi situasjonen som meget anstrengt for selskapet og dermed IK Start.

Ravnaas har søkt kommunen om å øke lånet fra 40 mill kr til 46 mill kr mot at rente- og avdragsbetingelsene bedres for kommunens side. I tillegg forplikter eier seg til å tilføre Start Toppfotball økt egenkapital samt andre ordninger som kan bedre kommunens stilling i forhold til Start Toppfotball.

## 2. Gjeldende avtale med Start Toppfotball

Bystyret godkjente 25.05.05 at Start skulle stå som eier av nytt stadion i Torsvika og at Start skulle bygge stadion på nærmere angitte vilkår. Avtalen er senere endret på noen områder (bla. vedr. krav om kunstgress).

Start forpliktet seg på følgende finansiering av byggeprosjektet:

	Mill kr
Prosjektkostnad	177,0
Finansiering	
Lån - Sparebanken Sør	60,0
Kristiansand kommune	40,0
Cultiva	20,0
Egenkapital - ikke forrentes	30,0
Annen egenkapital	27,0
	177,0

Prosjektet ble vesentlig dyrere. Overskridelsen på byggeprosjektet, medførte at lånegjelden ble vesentlig høyere enn lagt til grunn i bystyresaken. Sparebanken gav dette lånet uten mulighet til å få pant i anlegget (jfr. avtalen mellom kommunen og Start), og har ettergitt dette lånet til Start Stadion. Start Toppfotball har hele tiden overholdt forpliktelsene til kommunen vedr. lånet.

Kommunen overdro stadiontomten vederlagsfritt til Start mot at anlegget disponeres som fotballarena for Start og andre klubber i kommunen som er på et nivå som krever denne type

anlegg etter NFFs regelverk og /eller UEFAs regelverk. Kommunen har videre rett til å disponere anlegget 10 dager i året. Rettighetene/avtalen er tinglyst med pant i anlegget.

Kommunens bidrag for å få oppført et moderne fotballstadion er mao verdien på tomten og å gi et lån på 40 mill kr. I tillegg har Start gitt kompensasjon for at det ikke ble kunstgress ved å overføre 5 mill kr til kommunen. Kommunen har disponert dette beløpet til å anlegge kunstgressbaner andre steder i kommunen (1,5 mill kr er foreløpig udisponert).

### **3. Vurdering av Start Toppfotball økonomiske stilling**

Start Toppfotballs økonomi er meget anstrengt. Det forventes et underskudd i 2009 på om lag 14 mill kr. Egenkapitalen ved inngangen av året var på 8,6 mill kr. Den nye eieren av Start Toppfotball har til nå tilført selskapet 11,8 mill kr som ansvarlig lån. Det legges til grunn at dette lånet konverteres til egenkapital. Egenkapitalen ved slutten av året forventes å være om lag 6 mill kr. Likviditetssituasjonen er meget anstrengt og dersom kommunen ikke yter et lån inneværende år, må selskapet tilføres ytterligere midler fra eier. Likviditetsunderskuddet ved utgangen av året forventes å være om lag 5 mill kr uten lån fra kommunen. Det er også en uavklart momssak som kan gi ytterligere likviditetsutfordringer til neste år.

Ravnaas har tilført Start Toppfotball 11,8 mill kr, forpliktet seg til ytterligere 5 mill kr i egenkapital innen 31.03.10 samt vist vilje og evne til å sette i verk betydelige innsparingstiltak. Basert på de opplysninger vi har fått, oppfatter vi også at inntektssiden er nøkternt anslått. Budsjettet er basert på et lavere inntektsnivå enn inneværende år.

Budsjettet for 2010 er ikke fastlagt, men utgangspunktet er en likviditetsmessig balanse, med et regnskapsmessig underskudd på om lag 4 mill kr. Det er vanskelig å vurdere mulighetene for at regnskapsresultatet blir som lagt til grunn i foreløpig budsjett for 2010. Til tross for at inntektssiden antas å være forsiktig anslått, vil det alltid være betydelig usikkerhet knyttet til inntektssiden i en fotballklubb. Start Toppfotball AS har imidlertid opplyst at man i de foreløpige budsjettall som foreligger bare i begrenset grad har hensyntatt inntekspotensiale som ligger i økt utleie av lokaler, nye markedsprodukter inn mot små og mellomstore næringsdrivende, web, endret konsept for butikk, planer for økt publikumstilstrømning til kamper mv.

### **4. Forslag til løsning**

Det er ført forhandlinger med eier av Start Toppfotball de siste ukene.

Rådmannen anbefaler at det inngås en avtale med Start Toppfotball basert på følgende punkter:

1. Kommunen yter et lån på inntil 6 mill kr, mot 3. pr pant i stadion (etter 100 mill kr). Renten settes til 3 mnd NIBOR + 3 %. Det gis 2 år avdragsfrihet, deretter nedbetales det lineært over 3 år fom 01.01.12. 4 mill kr utbetales 31.10.09 mens 2 mill kr utbetales 01.04.10 under forutsetning av at punkt 2 oppfylles.
2. Lånet forutsetter at det innen 31.03.10 er sikret en egenkapitaltilførsel til Start Toppfotball AS på minimum 5 mill kr gjennom ett eller flere av følgende alternativer:
  - a. emisjon mot Start Igjen AS
  - b. emisjon mot nye aksjonærer
  - c. eventuelle salg av spillere/spillerrettigheter utover 5 mill kr tilføres Start Toppfotball AS som økt egenkapital

3. Kommunen forutsettes å få ekstraordinær nedbetaling av lånet på 6 mill kr i følgende tilfeller:
  - a. Ved salg av spillere etter 31.03.2010 nedbetales hovedstolen på lånet på 6 mill kr med et beløp tilsvarende 30 % av nettoinntekt til Start utover 2 mill kr.
  - b. Ved salg av navnerettighetene til stadion nedbetales hovedstolen med 50 % av beløp over 4 mill kr. Salg av navnerettighetene forutsetter aksept fra kommunen så lenge lånet på 6 mill kr ikke er nedbetalt
4. For det eksisterende lån på 30 mill kr endres avdragsplanen. Lånet nedbetales med like beløp over 30 år fom 2015. Rentesatsen opprettholdes (3 mnd NIBOR + 0,5 %).
5. Eksisterende lån på 10 mill kr slås sammen med lånet på 30 mill kr. Rentebetingelsene og avdragstiden endres. Avdragsfritt fram til 2014. Lånet nedbetales med like beløp over 30 år fom 2015. Rentesatsen endres til 3 mnd NIBOR + 0,5 %.
6. Start Toppfotball forplikter seg på å skifte til kunstgress senest i 2014 med mindre det er vesentlige grunner som tilsier at man ikke skal gjøre det. Kommunen forplikter seg på å bidra med 1,5 mill kr til skifte av kunstgress.

Rådmannen vurderer utkast til avtale som en balansert avtale. Start Toppfotball får tilførsel av likviditet i en vanskelig økonomisk situasjon mens kommunen får følgende forbedringer:

1. lånet på 10 mill kr betjenes fra 2010 mot avtalen som innebærer at kommunen først får 10 mill kr (2007 kroneverdi) i 2046. Renten endres til NIBOR 3 mnd + 0,5 % og lånet avdras fom 2015.
2. avdragsfriheten reduseres fra 10 til 8 år for lånet på 30 MNOK
3. Kommunen har en rentemargin på det nye lånet.

En eventuell utvidelse av lånerammen bidrar til at kommunen kan risikere å tape et tilsvarende større beløp dersom Start Toppfotball går konkurs. Selv om ingen eliteserierklubber hittil er slått konkurs, er det åpenbart at det er risiko ved å øke lånet til Start med 6 mill kr. Flere klubber sliter økonomisk og det er betydelig usikkerhet knyttet til økonomien i denne bransjen. Lånet fra kommunen sammen med økt tilførsel av egenkapital fra eier og stram økonomistyring i 2010, vil bidra til at sjansen for videre drift økes. Ravnaas har for øvrig gitt klare signaler på at fokus i styrende organer i Start Toppfotball er på økonomistyring, sunn drift, og en forutsetning om at de budsjetter som legges på både kort og lang skal sikre at man unngår likviditetsmessige utfordringer i de kommende år.

Eventuelt salg av spillere/spillerrettigheter etter 31.03.10 (utover budsjettert nivå på 2 mill kr) vil i foreslått avtale bidra til ekstraordinær nedbetaling på lånet til kommunen med 30 % av ovenstående beløp. Det samme gjelder ved salg av navnerettigheter til anlegget. Det kan skje enten ved at Start kjøper tilbake rettighetene til navnet i 2013 for 4 mill kr og videreselger rettigheten med gevinst eller ved at Start selger navnerettighetene på nytt i 2017 da rettighetene automatisk tilbakeføres til Start Stadion.

Det bør også vektlegges at utbetaling av siste del av lånet dvs 2 mill kr, først skjer etter at eierne har tilført selskapet ytterligere 5 mill kr i økt egenkapital.

Eksisterende avtale innebærer at Start Toppfotball først skal innbetale 10 mill kr i 2007 kroneverdi i 2046. Gitt en årlig prisstigning på 2,5 % gir det et nominelt beløp i 2046 på om lag 27 mill kr. Dette er et svært usikkert element i eksisterende avtale. I foreslått avtale er

denne delen vesentlig forbedret ved at rentesatsen øker, rente betales allerede fom 2010 samt at avdragene starter fra 2015. Akkumulert nominell kontaktstrøm etter 5 år er positiv (1 mill kr) og øker ytterligere med om lag 7 mill kr neste 5 år. Dersom man legger til grunn en nåverdiberegning betyr endringen i avtalen en forbedring for kommunen på om lag 6 mill kr med relativt nøkterne forutsetninger i beregningene.

Grunnlaget for kommunens og Cultivas bidrag i sin tid var at det skulle være kunstgress. I sluttforhandlingene aksepterte kommunen at det ble lagt naturgress i stedet mot at Start Toppfotball kompenserte dette med 5 mill kr. Det er disponert 3,5 mill kr av bevilgningen til skifte til kunstgress på baner i Kristiansand. Det gjenstår 1,5 mill kr som var tenkt brukt til utvidelse av bane 2 på Kristiansand stadion. Det fremgår eksplisitt i bystyresaken at kommunen ikke forplikter seg til å betale bidraget tilbake dersom det legges kunstgress på Sør Arena.

Rådmannen vil anbefale at ubrukt bevilgning på 1,5 mill kr gis i tilskudd til Start Toppfotball som delfinansiering av skifte til kunstgress.

#### 5. Forholdet til andre klubber

Kommunen rolle i denne saken er i første rekke som kreditor. Det er etter rådmannens mening derfor ikke sammenlignbart med henvendelsen kommunen har fått om støtte/garanti til FK Donn og Våg Vipers.