



Saksbehandler: Sindre Nygaard

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
077/22	Kommunestyret	19.09.2022

Gnr. 64, bnr. 816 - Forlengelse av festekontrakt

1. Rådmannens forslag til vedtak:

Rådmann gis fullmakt til å inngå ny festeavtale med Åsebøen FUS Barnehage AS.

Kommunestyret 19.09.2022:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

KST- 077/22 Vedtak:

Rådmann gis fullmakt til å inngå ny festeavtale med Åsebøen FUS Barnehage AS.

Saksutredning

Sammendrag

Åsebøen FUS Barnehage AS ønsker utvidelse av eksisterende festekontrakt i forbindelse med utbygging. Ved opptak av lån fra husbanken stilles det krav til at festekontrakten minst svare til resten av lånets løpetid med tillegg av fem år etter midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er gitt. Lånetaker har oppgitt nedbetalingsplan på 30 år.

Åsebøen FUS Barnehage AS ønsker å endre festekontraktens utløp fra år 2043 til år 2058 (Dvs. 36 år regnet fra år 2022 = 1 års byggetid + det nye Husbanklånets løpetid 30 år + 5 år).

Bakgrunn for saken

Saks- og faktaopplysninger

Fester har oppført barnehagebygg på eiendommen, og festeeiendommen drives i sin helhet med barnehageformål. Husbanken har pant i festeretten. Festekontrakten har løpetid på 36 år gjeldende fra 01.06.2007 og utløper 01.06.2043.

Kommunestyret i Karmøy vedtok 22.03.2021 endring av detaljreguleringsplan «Planid. 3048 Åsebøen barnehage – gnr. 64 bnr. 816 mfl.» ved å omregulere nabotomten gnr. 64 bnr. 384 fra bolig til barnehageformål (område BHA2) slik at det er mulig å utvide eksisterende barnehage.

Åsebøen Fus Barnehage AS har sendt søknad om finansiering for utvidelse av eksisterende barnehage som er under behandling i Husbanken. Karmøy kommune v/ Barnehagesjefens stab har anbefalt Husbanksøknaden med utvidelsen 02.12.2020 (vedlegg 02)

Det er gitt dispensasjon for arealnormen for lekeareal senest 20.04.2021 fra Karmøy kommune v/ Barnehagesjefens stab i påvente av utvidelse av barnehagen (vedlegg 03).

Husbanken fikk ny ramme for lån til barnehager etter revidert nasjonalbudsjett i juni 2021, og lånesøknaden for utvidelsesprosjektet er tatt opp til behandling. Det er signalisert at barnehageprosjektet vil få lånetilsagn. Imidlertid krever Husbanken pant for det nye lånet i eksisterende festetomt gnr. 64 bnr. 816, i tillegg til eiendommene som eies direkte av Åsebøen FUS Barnehage AS:

- Så lenge Husbanken har pantelån som hviler på eiendommen, skal festekontrakten minst svare til resten av lånets løpetid med tillegg av fem år. Dette regnes fra dato som lånet utbetales som vil tilsi ca. 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for nybygg barnehage. Husbanklånets løpetid vil være 30 år.
- Det skal komme fram av festekontrakten at den ikke kan sies opp, heves eller avvikles på annen måte, uten samtykke fra Husbanken.
- Festekontrakten skal tinglyses. For å kunne realisere utvidelsen av eksisterende barnehage, innebærer dette at det må tinglyses nye vilkår til eksisterende festekontrakt.

Vurdering

For å sikre Åsebøen FUS barnehage AS en sikkert og fremtidig drift anser vi det som hensiktsmessig å inngå en ny festeavtale på følgende vilkår.

Vederlag endres til kr. 200.000 per år med årlig indeksregulering. Første gang 01.01.23.

1. Festekontraktens utløp endres fra år 2043 til år 2058 (Dvs. 36 år regnet fra år 2022 = 1 års byggetid + det nye Husbanklånets løpetid 30 år + 5 år).
2. Så lenge det hviler pant til fordel for Husbanken på festeeiendommen, kan ikke festekontrakten sies opp, heves eller avvikles på annen måte, uten samtykke fra Husbanken.
3. Festekontrakten med nye vilkår skal tinglyses.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen gis fullmakt til å inngå ny festekontrakt i henhold til vedtak.

Vedlegg:

Søknad om forlengelse av festekontrakt gnr 64 bnr 816

Kopi festekontrakt - Vedlegg 1

Barnehagesjefens stab - Dispensasjon arealnorm - Vedlegg 3

Barnehagesjefens stab - Anbefaling av Husbanksøknad - Vedlegg 2