

ØKONOMIREGLEMENT

Reglement for investeringsprosjekt og eiendomsutvikling

Gjelder fra
01.01.2023
Utarbeidet av
Halvor Haug

Revisjonsnr
3
Systemansvarlig
økonomisjef

Behandlet av kommunestyret
I møte xx

1.	OVERORDNETE RAMMER	2
2.	FORMÅL	2
3.	DEFINISJON AV INVESTERINGSPROSJEKT	2
4.	RAMMEBEVILGNINGER	3
5	EIENDOMSUTVIKLING, KJØP OG SALG AV EIENDOM	4
6	FASER I BYGGEPROSJEKTER	6
7	BEHANDLING AV BYGGEPROSJEKTER I ØKONOMIPLAN OG BUDSJETT	6
8	BEHOVSUTREDNING OG LØSNINGSFORSLAG	6
9	FORPROSJEKT	7
10	ANSKAFFELSE	8
11	KONKURRANSE	8
12	BYGGESTART	9
13	OPPFØLGING I BYGGETIDEN	9
14	ANSVAR OG OPPFØLGING AV INVESTERINGSPROSJEKT	9
15	PROSJEKTREGNSKAP	9
16	TILLEGGSBEVILGNING	10
17	OVERTAKING	10
18	LØPENDE RAPPORTERING GJENNOM ÅRET	10
19	SLUTTREGNSKAP	11
20	FINANSIERING AV INVESTERINGSREGNSKAPET	12
21	REBUDSJETTERING	12
22	LEIEAVTALER OG ØKONOMISKE FORPLIKTELSER	13
23	UTBYGGINGSAVTALER	13
24	ENDRINGER AV BUDSJETT OG REBUDSJETTERING	14
25	FULLMAKT TIL LÅNEOPPTAK	15
26	NOTE OM INVESTERINGSPROSJEKTER	15
27	OPPLSYNINGER I ÅRSBERETNINGEN	15

ØKONOMIREGLEMENT

Reglement for investeringsprosjekt og eiendomsutvikling

1. OVERORDNETE RAMMER

Reglementet er vedtatt av kommunestyret med hjemmel i lov av 22.06.2018 om kommuner og fylkeskommuner, § 14-6 og forskrift 07.06.2019 om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning mv.

Veileder om «budsjettering av investeringer og avslutning av investeringsregnskap» utgitt av KRD oktober 2011.

Reglementet gjelder for folkevalgte organer, administrasjonen (herunder kommunale foretak etter kommunelovens kapittel 9 og interkommunale samarbeid etter kommuneloven kap 17 og 19.

2. FORMÅL

Reglementet skal gi retningslinjer slik at alle investeringsprosjekter blir behandlet på en god måte.

3. DEFINISJON AV INVESTERINGSPROSJEKT

Varige driftsmidler er fast eiendom, bygninger, anlegg, inventar, utstyr, transportmidler, maskiner mv. Anskaffelseskosten må være på minimum kr 100 000 (total anskaffelseskost for investeringsprosjektet i byggeperioden), og ha en økonomisk levetid på minst 3 år regnet fra anskaffelsestidspunktet.

Forskriftens **§ 2-3. Vedlikehold og påkostninger på varige driftsmidler:**

Utgifter til vedlikehold av varige driftsmidler regnes som utgifter til drift.

Utgifter til vesentlige og varige påkostninger regnes som utgifter til investeringer i anleggsmidler.

For å klargjøre skillet mellom drift og investering ytterligere gjengis gjeldende regnskapsstandard KRS 4 3.3.1:

1. Som påkostning klassifiseres utgifter som påløper for å føre anleggsmidlet til en annen stand, eller bedre standard enn det var i da det opprinnelig ble anskaffet av kommunen. Dette er f.eks. utgifter som:

- øker anleggsmidlet tekniske standard utover samme relative standard,
- endrer funksjonaliteten,
- utvider eller endrer bruksområdet eller
- endrer arealbruk eller standard

2. Videre vil andre utgifter, utover det som følger av normal slit og elde, som øker bruksverdien kunne klassifiseres som påkostning. Herunder større helhetlige tiltak, f.eks. rehabilitering, som får anleggsmidlet eller vesentlige deler av dette til å fremstå som helhetlig nytt. Dette er f.eks. utgifter som:

- forlenger forventet økonomisk levetid til et anleggsmiddel,
- øker kapasiteten til anleggsmidlet,
- utvikler anleggsmidlet for å imøtekomme nye krav fra f.eks. brukere og myndigheter

ØKONOMIREGLEMENT

Reglement for investeringsprosjekt og eiendomsutvikling

Tiltak som har karakter av løpende vedlikehold, vil aldri kunne klassifiseres som påkostning.

3. Vurderingen av hvorvidt utgifter til et tiltak fører et anleggsmiddel til en annen stand eller en høyere standard, og dermed klassifiseres som påkostning, foretas på tiltaksnivå. Tiltak av vedlikeholdsmessig karakter gjennomført samtidig som endringen/standardhevingen, skal imidlertid klassifiseres som vedlikehold.

4. Tiltak knyttet til vesentlige deler eller komponenter av et anleggsmiddel, anses som påkostning dersom tiltakene vurderes som helhetlige og innebærer at anleggsmidlets samlede bruksverdi øker. Vurderingen gjøres for den aktuelle delen eller komponenten av anleggsmidlet, når denne har en naturlig avgrensning fra det større anleggsmidlet og har ulik økonomisk levetid.

5. For å klassifisere en utgift som påkostning, må utgiften være vesentlig. En påkostning på en eiendel skal derfor alltid ha en anskaffelseskost på minimum kr. 100.000 før den kan behandles som en investeringsutgift, jf. punkt 3.2 nr. 5. Påkostningen må også være varig, jf. punkt 3.2 nr. 4. Det innebærer at påkostningen i seg selv må ha en økonomisk levetid på minst tre år, samt at anleggsmidlet som påkostes må ha en gjenværende levetid etter påkostningen på minst tre år.

I et investeringsbudsjett inngår foruten tomt og bygg også anskaffelse av inventar og utstyr, men ikke forbruksmateriell (som skal dekkes i driftsbudsjettet).

4. RAMMEBEVILGNINGER

Dersom ikke annet framgår av økonomiplan er det rammebevilgning til investeringer i veger/parkering, vann- og avløp, parkvesen, bygg-forvaltning, bygg-forvaltning HOA og kommuneentreprenøren.

Kommunedirektøren har fullmakt til å disponere og fordele rammebevilgninger. Fordeling av rammebevilgninger til prosjektbevilgninger skal godkjennes av kommunedirektøren gjennom administrativt vedtak.

ØKONOMIREGLEMENT

Reglement for investeringsprosjekt og eiendomsutvikling

5 EIENDOMSUTVIKLING, KJØP OG SALG AV EIENDOM

5.1 Generelt

Eiendomsutvikling ivaretar tilrettelegging for kommende behov for tomter og bygg for å sikre utbygging og tjenesteyting. I dette inngår kjøp, salg og videresalg av eiendommer som ikke dekker kommunens behov. Gjelder også kjøp og salg av skogteiger o.l.

Budsjett for anskaffelse og påkostning samt salg legges inn med budsjetttrammer i budsjett og økonomiplan.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å iverksette og gjennomføre tiltak samt å disponere budsjetttrammene innenfor en beløpsgrense på 10 MNOK pr prosjekt.

Øvrige saker innenfor budsjetttrammen avgjøres av formannskapet.

5.2 Retningslinjer og føringer

5.2.1 Næringstomter og næringseiendommer (k sak 67/1998)

- a) Avtale om salg og bortleie av næringstomter i regulerte områder inngås av kommunedirektøren.
- b) Det tilligger kommunedirektøren å fastsette tomteinndelinger for alle næringsområder i kommunen.

5.2.2 Kommunen vurderer løpende behovet for å kjøpe eiendommer i nye utbyggingsområder etter å ha vurdert: (Ksak 128/15)

- a) om det er kommunale målsettinger som best kan oppnås på denne måten
- b) om det er nødvendig for å få en riktig verdifordeling mellom grunneiere
- c) om det er nødvendig for å få framdrift
- d) om det er forsvarlig risiko for kommunen
- e) om det er ønskelig for å styre utbygging utover det som er mulig gjennom reguleringsplaner og utbyggingsavtaler
- f) om det er nødvendig med oppkjøp for å sikre arealer til kommunale formål

5.2.3 Konkurransen ved salg av fast eiendom

Fast eiendom skal som hovedregel selges til høystbydende etter offentlig kunngjøring. Det kan gjøres unntak fra hovedregelen i følgende tilfeller:

- a) Eiendom som på grunn av adkomst, reguleringsformål, eiendomsgrenser eller liknende bare kan utnyttes hensiktsmessig sammen med tiliggende eiendom kan selges direkte til eier av slik eiendom til takst.
- b) Salg av eiendom kan skje direkte eller etter budrunde mellom et begrenset antall budgivere dersom dette av økonomiske, by-/kommuneutviklingsmessige, sosiale eller andre grunner vurderes som mer hensiktsmessig enn å selges til høystbydende etter offentlig kunngjøring.
- c) Kommunale boliger kan selges direkte til boligens leietaker til takst, eller de kan legges ut på det åpne markedet.
- d) Boliger som ikke lenger er hensiktsmessige i forhold til kommunens behov kan legges ut for salg på det åpne markedet.

ØKONOMIREGLEMENT

Reglement for investeringsprosjekt og eiendomsutvikling

5.2.4 Pris ved salg av fast eiendom

- a) Salg skal foregå til markedspris og minst slik at kommunen får dekket sine totale kostnader ved utbyggingen.
- b) Innen et utbyggingsområde, kan prisen på boligtomter differensieres etter antatt attraktivitet. Kommunedirektøren får fullmakt til å fastsette tomteprisene om ikke det er gjort vedtak om annet.
- c) Salg skal foregå ved at det først er foretatt åpen kunngjøring. Dersom det er flere som ønsker å kjøpe samme boligtomt etter utbudet, skal tildeling skje ved høyeste bud.
- d) Nye boligtomter kan utlyses for salg på et tidlig tidspunkt før opparbeidelse og pris er fastsatt med det forbehold at pris vil bli fastsatt senere. Kjøper gis da mulighet for å akseptere når pristilbudet foreligger
- e) Dersom kommunen har tomter som har ligget usolgt over lengre tid og de ikke kan brukes til kommunale formål, skal disse om nødvendig forsøkes omregulert eller omformet slik markedet etterspør.
- f) Private som ønsker å bygge egen bolig, har fortrinn til enkelttomter ved første gangs utlysing.

5.3 Føringer i Budsjett og økonomiplan

I Budsjett /Økonomiplan listes opp aktuelle eiendomsutviklingsprosjekt som kommunedirektøren skal jobbe med, og nye tiltak kan legges til listen i løpet av året. Tiltak og salg budsjetteres som rammebudsjett

5.4 Delegering

- Kommunedirektøren delegeres myndighet til å fastsette tomtepriser ved salg dersom det ikke er gjort vedtak om noe annet.
- Kommunedirektøren delegeres myndighet til å godkjenne høyeste bud etter budgivning, og dette kan videre delegeres.
- Kommunedirektøren delegeres myndighet til å gjennomføre kjøp og salg av fast eiendom innenfor en ramme på 10 MNOK, når dette er en del av vedtatt budsjett.

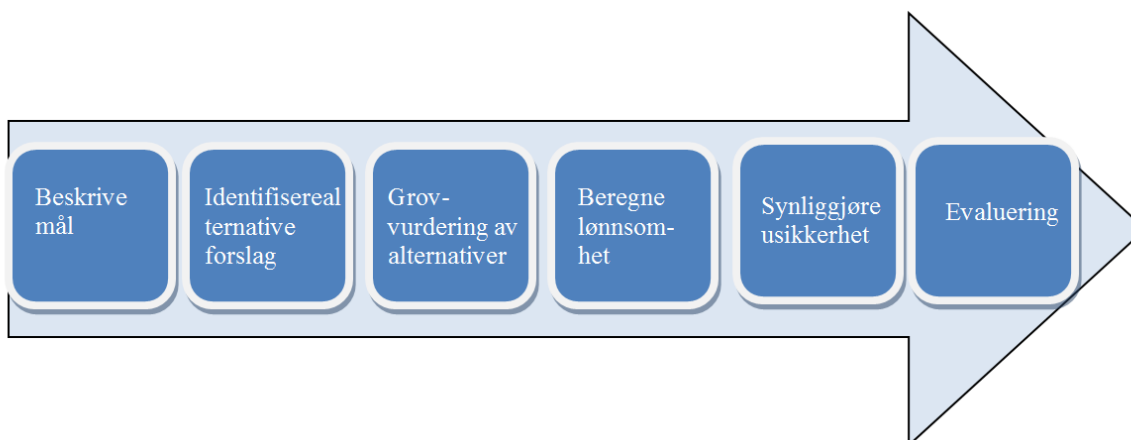
Kommunedirektøren kan videre delegerer sin myndighet etter kap 5.

ØKONOMIREGLEMENT

Reglement for investeringsprosjekt og eiendomsutvikling

6 FASER I BYGGEPROSJEKTER

Trinn i en investeringsanalyse, som skal ivaretas:



ByggeprosjeKter har normalt følgende faser:
Behovsvurdering – løsningsforslag – forprosjekt - anskaffelse – (drift)

7 BEHANDLING AV BYGGEPROSJEKTER I ØKONOMIPLAN OG BUDSJETT

Forslag til nye investeringsprosjekter kalkuleres og føres opp i økonomiplan ut fra erfaringstall, arealnormer (boliger, omsorgsboliger, sykehjem, barnehager, skoler som følger av statlige retningslinjer), samt normale investeringsutgifter til slike prosjekter pr m2. I tillegg kommer evt. tomtekjøp.

Utgifter til framtidige investeringsprosjekter skal tas med ved rullering av økonomiplan, og kostnadsanslag oppdateres til prisenivå i år 1 i planen.

Arbeid med behovsutredning, forprosjekt og anskaffelse skjer parallelt med økonomiplanarbeidet, og økonomiplanoverslag oppdateres løpende.

Før investeringsprosjekt kan igangsettes må investeringsbudsjett med finansieringsplan være innarbeidet i vedtatt årsbudsjett og økonomiplan, og finansieringen være i orden.

Det er budsjettet som er styrende for når en kan sette i gang prosjektet, og prosjektet skal være budsjettet på riktig år.

Når man vurderer leie- og leasingavtaler som alternativ til egen investering, skal kontraktsverdien fremgå av budsjettvedtaket.

8 BEHOVSUTREDNING OG LØSNINGSFORSLAG

Behovsutredning og løsningsforslag skal forelegges og godkjennes av formannskapet.

Kommunedirektøren har ansvaret for å ta initiativ til å legge fram saken.

ØKONOMIREGLEMENT

Reglement for investeringsprosjekt og eiendomsutvikling

Prosjektgruppe opprettes, med representant fra kommunedirektøren, den enheten som er involvert (prosjekteier), økonomifaglig ressurs, samt utpekt prosjektleder.

Det skal foreligge en utredning som inneholder:

- Analyse av behov
- Funksjonsbeskrivelse og romprogram med arealbehov.
- Alternative løsningsforslag.
Om behovet bør søkes realisert ved ombygging, tilbygg eller nybygg, eventuelt som del av et større investeringsprosjekt.
Dette bør vurderes opp mot leie eller OPS (offentlig/privat samarbeid)
- Forventede gevinster.
Liste opp hver gevinst som vil bli oppnådd for det investeringsalternativet som anbefales og velges.
- Alternativ lokalisering.
- Vurdere usikkerhet og beskrive tiltak for å redusere usikkerhet.
- Forventet bevilgningsbehov til investering og drift.
Investerings- og driftskostnader skal utredes for aktuelle alternative løsninger (forenklet LCC beregning). I tillegg utredes kostnader til tjenesteyting i nytt bygg med justering for bortfall av dagens tjenesteyting.
- Drøfte og avklare momsregistrering og momsføring.
- Framdriftsplan.
- Kommunedirektøren prioriterer oppmeldte investeringsbehov i sitt forslag til økonomiplan.

9 FORPROSJEKT

Forprosjekt forelegges **kommunestyret til godkjenning**, men med følgende delegering:

- Dersom kostnadsoverslaget er under **25 MNOK** og ligger innenfor budsjettet beløp, kan saken vedtas av formannskapet.
Kostnadsoverslaget skal baseres på P 85 beregning.
- Dersom kostnadsoverslaget er under **10 MNOK** og ligger innenfor budsjettet beløp, kan det vedtas av kommunedirektøren.
Kostnadsoverslaget skal baseres på anslag for P85.

Saksutredningen skal redegjøre for:

- Brutto kostnadsramme for hele investeringsprosjektet, basert på et realistisk utgiftoverslag, herunder konsekvenser for driftsbudsjettet inklusiv fremtidige forvaltnings, drifts- og vedlikeholdsutgifter (LCC beregning).
- Kostnader for tjenesteyting i nytt bygg, innsparing ved at tidligere tjeneste utgår, hva som kan dekkes ved justering i andre tjenester og hva som må tilføres av ferske budsjettmidler.
- Forventet framdriftsplan for den videre prosjektering og bygging.

ØKONOMIREGLEMENT

Reglement for investeringsprosjekt og eiendomsutvikling

- Dersom det er vesentlige avvik fra behovsutredningen må det ligge en vurdering knyttet til alternative løsninger.
- Investeringsbudsjett med anslag av investeringsvolum for hvert år i prosjektgjennomføringen. Man skal budsjettere med det man realistisk antar vil bli brukt det enkelte år.
- Bevilgning i budsjett og økonomiplan baseres på **P50**. Mal for budsjettjustering:

Prosjekt nr	Prosjekt navn	Budsjett inneværende år	Justeringsforslag inneværende år	Justert Budsjett inneværende år
	Prosjektbevilgning i Budsjett			
	Finansiering:			
	Overføring fra Drift			
	Bruk av Fond			
	Tilskudd			
	Moms kompensasjon			
	Lånefinansiering			

10 ANSKAFFELSE

Kommunedirektøren har fullmakt til å gjennomføre anskaffelsen.

Det er kommunedirektørens oppgave på bakgrunn av godkjent forprosjekt å utarbeide detaljprosjektering/-beskrivelser av tiltaket samt konkurransegrunnlag i henhold til valgt anskaffelsesprosedyre:

1. Detaljprosjektering igangsettes når forprosjektering er vedtatt av kommunestyret.
2. Dersom kommunestyrets vedtatte kostnadsramme (ved behandling av forprosjekt) er for lav, må saken legges fram for kommunestyret for ny politisk behandling før prosjektet igangsettes.
3. Før saken legges fram for kommunestyret skal en forsøke å finne løsninger slik at man kan gjennomføre investeringsprosjektet innenfor den opprinnelige utgiftsrammen.
4. Ved detaljprosjektering må en påse at:
 - a. Byggeløyve blir innhentet, herunder alle godkjenninger fra offentlige instanser.
 - b. Anbud/tilbud på det planlagte arbeidet må innhentes innenfor gjeldende regelverk og retningslinjer.
 - c. Med bakgrunn i anbud/tilbud blir overslag over utgifter og framdriftsplan lagt fram for politisk behandling.
5. I den grad det er bevilget midler (med tilhørende tilgjengelig finansiering) til prosjektet har kommunedirektøren fullmakt til å engasjere bistand til arbeidet.
6. Kommunedirektøren godkjenner detaljprosjektet og konkurransegrunnlaget.

11 KONKURRANSE

Kommunedirektøren gjennomfører valgt anbudsform i henhold til godkjent konkurransegrunnlag. Kommunedirektøren har fullmakt til å foreta avslutning av konkurransen; herunder foreta valg av tilbyder.

Kommunedirektøren har ansvaret for å ivareta kommunens begrunnelsesplikt overfor konkurransedeltakerne og deretter på lovlig tidspunkt undertegne endelig kontrakt med valgt(e) entreprenør(er).

ØKONOMIREGLEMENT

Reglement for investeringsprosjekt og eiendomsutvikling

Dersom konkurranseresultatet viser at utgiftsnivået i vedtatt kostnadsoverslag med finansieringsplan ikke holder, skal kommunedirektøren fremme sak for behandling i formannskap og kommunestyre.

12 BYGGESTART

- Byggeleder engasjeres ved behov.
- Før investeringsprosjektet starter opp skal en ha inngått kontrakt med entreprenør(er) og leverandør(er).
- Endelig framdrifts- og betalingsplan oversendes økonomisjef
- All finansiering må være på plass.

13 OPPFØLGING I BYGGETIDEN

Det skal påses at byggearbeidet blir utført innenfor gjeldende regelverk og budsjetttramme, samt at byggeregnskapet skal innrettes på en slik måte at man til enhver tid har full oversikt.

14 ANSVAR OG OPPFØLGING AV INVESTERINGSPROSJEKT

For investeringsprosjekter som går over flere budsjettår må det tas inn i investeringsbudsjettet den delen av utgiftene til prosjektet som man realistisk forventer blir brukt det aktuelle budsjettåret. Bevilgninger til resterende del av utgiftene til et flerårig prosjekt må deretter tas inn i de påfølgende års budsjetter i takt med prosjektets framdrift. Videre må man justere budsjettet dersom bevilgningsbehovet for inneværende år endres.

Investeringsprosjekter som ikke blir igangsatt i budsjettåret eller som drar uforholdsmessig langt ut i tid, skal vurderes på nytt i økonomiplan- og budsjettsammenheng.

Ved rullering av økonomiplanen skal det hvert år foretas en ny vurdering av det enkelte investeringsprosjekt med hensyn til lønns- og prisvekst, samt konsekvenser for driftsbudsjettet med hensyn til forvaltning, drift og vedlikehold.

Prosjekteier (den som har tatt initiativet til investeringsprosjektet og utredet behovet) er ansvarlig for at prosjektet blir realisert.

Prosjektleder er ansvarlig for:

- Framdriftsplan
- Økonomisk styring
- Rapportering
- Utarbeidelse av sluttregnskap
- Krav om utbetaling av tilskudd og refusjon anleggsbidrag

15 PROSJEKTREGNSKAP

Det skal utarbeides prosjektregnskap for investeringsprosjekter:

- For alle byggeprosjekter.
- For alle enkeltstående større anleggsprosjekter.

ØKONOMIREGLEMENT

Reglement for investeringsprosjekt og eiendomsutvikling

- For rammebevilgninger summarisk for underliggende prosjekter.

Det skal budsjetteres på lavest mulig nivå (brutto utgifter), slik at det er mulig å analysere avvik mellom regnskap og budsjett.

Finansiering skjer som felles finansiering og ikke per prosjekt, med unntak av øremerkede midler.

Prosjektregnskapet bør settes opp i henhold til spesifikasjonene i anbud/tilbud.

Prosjektregnskapet bør vise hva som er opprinnelig bevilgning, og hva som er tilleggs -bevilget. Når det gjelder finansieringen rapporteres det etter felles finansiering jfr. punktet ovenfor.

Oppfølging av totalrammen på prosjektene skjer i prosjektregnskapet. Rapporteringen skal skje som en del av tertialrapportene.

16 TILLEGGSBEVILGNING

Dersom et investeringsprosjekt trenger tilleggsbevilgning skal det legges fram sak for kommunestyret med forslag til finansiering før budsjettet er brukt opp.

Budsjettering skjer etter bruttoprinsippet, og uforutsette tilskudd eller gaver kan ikke brukes til å øke investeringsrammen uten kommunestyret sin godkjenning.

Kommunedirektøren får fullmakt til å stoppe et investeringsprosjekt dersom bevilgningen er brukt opp, og sak ennå ikke er lagt fram for kommunestyret.

17 OVERTAKING

Investeringsprosjektet er overtatt når man har skrevet under overtakelsesforretning, eller at kjøper har overtatt det fulle ansvar (ansvar og risiko er overført).

Det skal utarbeides bygg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold for byggeprosjekt før overtakelsesforretning gjøres.

18 LØPENDE RAPPORTERING GJENNOM ÅRET

Det skal foretas rapportering til kommunestyret i tertialrapporten. Dersom kommunedirektøren finner rimelig grunn til å anta at det kan oppstå nevneverdige avvik i forhold til vedtatt eller regulert årsbudsjett, skal det rapporteres til kommunestyret.

Det skal redegjøres for utviklingen i utgifter (og eventuelt inntekter) sammenholdt mot det vedtatte årsbudsjettet.

I den løpende rapporteringen skal det som et minimum vises påløpte utgifter (regnskap tidligere år og hittil i år) og kostnadsramme (justert budsjett), avvik samt endringer i prognose dersom det viser seg å være behov for å justere disse.

Dersom det foreligger nevneverdige avvik fra årets budsjett skal kommunedirektøren fremme forslag til korrigerende tiltak

- Nevneverdige avvik er over 5 % eller over 1 mill. kr.

ØKONOMIREGLEMENT

Reglement for investeringsprosjekt og eiendomsutvikling

Korrigerende tiltak innarbeides som en del av tertialrapporter eller som egen sak til kommunestyret.

19 SLUTTREGNSKAP

Det skal utarbeides sluttregnskap for ethvert investeringsprosjekt som er behandlet med vedtak av bevilgningsramme som enkeltsak i kommunestyret, det gjelder:

- byggeprosjekter
- enkeltstående større anleggsprosjekter med egen bevilgning, men ikke enkeltprosjekter innenfor en rammebevilgning.

Et sluttregnskap for investeringsprosjektene er den endelige avrapportering av prosjektets utgifter.

Prosjektregnskapene legges fram for kommunestyret.

Foruten å vedta sluttregnskapet skal det i tillegg gjøres en vurdering av utgiftene opp mot den justerte kostnadsrammen. Hvordan endte investeringsprosjektet i forhold til planene?

Sluttregnskap legges fram for kommunestyret snarest mulig etter prøvedrift på 1 år fra overtagelse.

Sluttregnskapet bør settes opp slik at det kan sammenlignes med spesifikasjonene i anbud/tilbud.

Sluttregnskapet bør vise hva som er opprinnelig bevilgning, og hva som er tilleggs bevilget, regnskap og avvik.

Dersom det påregnes at det påløper utgifter etter at sluttregnskapet er fremlagt, og dette ikke dekkes av garantibestemmelsene må eventuelle tilleggsutgifter for etterarbeider avsettes innenfor prosjektregnskapet.

Dekking av udekket/disponering av udisponert gjøres i forbindelse med det enkelte års behandling av årsregnskapet.

Mal for oppstilling av sluttregnskap i forslag til vedtak:

ØKONOMIREGLEMENT

Reglement for investeringsprosjekt og eiendomsutvikling

Sluttregnskap Prosjektnavn	Godkjent opprinnelig budsjett	Justert Budsjett	Regnskap	Avvik
Utgifter:				
Påløpte Investeringsutgifter				
Avsetning for garantiperioden				
Avsetning for evt etterarbeider				
SUM Investeringsutgifter	0	0	0	0
Prosjektspesifikk finansiering:				
Øremerkede tilskudd				-
Refusjon fra private				-
Samlefinansiering:				-
Momskompensasjon				-
Lånefinansiering				-
Annen generell finansiering				-
SUM finansiering	0	0	0	0
Budsjettjustering for garanti- og etterarbeider	Budsjett inneværende år	Justering	Justert budsjett	
Reduksjon bevilgning avsluttet prosjekt				
Ny bevilgning for garantiarbeider				
Ny bevilgning for etterarbeider				
SUM Investeringsutgifter	0	0	0	

20 FINANSIERING AV INVESTERINGSREGNSKAPET

Årets investeringsutgifter skal finansieres med følgende finansieringskilder i prioritert rekkefølge:

1. Årets investeringsinntekter
 - Tilskudd, salg av anleggsmidler og eiendommer, momskompensasjon
 - Inkludere avsetninger til ubundet investeringsfond dersom det er budsjettert.
 - Momskompensasjon kan ikke avsettes til fond.
2. Overføring fra driftsregnskapet til investeringsregnskapet.
3. Bruk av bundet investeringsfond.
4. Bruk av ubundet investeringsfond.
5. Bruk av lånemidler.

21 REBUDSJETTERING

Ubrukte bevilgninger rebudsjetteres (behandles i egen kommunestyresak) dersom det er nødvendig for å kunne gjennomføre prosjektene i henhold til plan.

Retningslinjer for re budsjettering:

- Prosjekter re budsjetteres maksimalt innenfor godkjent investeringsramme.

ØKONOMIREGLEMENT

Reglement for investeringsprosjekt og eiendomsutvikling

- Enkeltstående større anleggsprosjekter re budsjetteres med ubrukt bevilgning.
- Rammebevilgninger re budsjetteres i utgangspunktet ikke. Det åpnes imidlertid for re budsjettering når dette anses rimelig i forhold til måloppnåelse med tiltakene.

22 LEIEAVTALER OG ØKONOMISKE FORPLIKTELSER

Finansielle leieavtaler

skal behandles som øvrige investeringer, og må behandles av kommunestyret.

Delegering ved operasjonelle leieavtaler

som er oppsigelige innenfor et enkelt budsjettår (dvs. at avtalen kan sies opp før nytt budsjettår starter) godkjennes av kommunedirektør.

Langre avtaler forelegges formannskapet

Regelverk om leasing:

En leieavtale som overfører det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll fra utleier til leietaker betraktes som en finansiell leieavtale. Ved finansielle leieavtaler skal avtalen regnskapsføres i investeringsregnskapet og balanseføres av leietaker.

Øvrige leieavtaler betraktes som operasjonelle leieavtaler og skal føres i driftsregnskapet.

Henvisning: KRS nr 8 pkt 3.3 Klassifisering av leieavtaler.

Delegering til å vedta økonomiske forpliktelser

innenfor budsjett og økonomiplan (4 år) kan vedtas av kommunedirektør.

Øvrige forpliktelser må forelegges kommunestyret.

Utleie av bygning og grunn

til markedspris avtales av kommunedirektør. Kommunedirektør kan videre delegere.

23 UTBYGGINGSAVTALER

Kommunen kan tilby bruk av 2 modeller for utbyggingsavtale:

Anleggsbidragsmetoden:

Modellen innebærer at kommunen er byggherre for den offentlige infrastrukturen og utbygger betaler anleggsbidrag til kommunen tilsvarende utbyggingskostnaden uten mva. Modellen bygger opp under kommunen rolle som byggherreorganisasjon og kan bidra til å kvalitetssikre gjennomføringen av infrastrukturtiltakene.

Justeringsmodellen:

benyttes der det er den private part som er utbygger av infrastrukturen. Her inngår den private utbyggeren avtale med entreprenør og fradragsfører inngående merverdiavgift/mva.-kompensasjon som er spesifisert på fakturaen fra entreprenøren.

Denne modellen medfører betydelig risiko og administrativt merarbeid, og har ikke vært åpnet for bruk før etter vedtak i sak 21/2021.

ØKONOMIREGLEMENT

Reglement for investeringsprosjekt og eiendomsutvikling

Kommunestyrets vedtak i sak 21/2021:

For anlegg med totalkostnad inkludert merverdiavgift under 0,5 mill. kroner tilbys ikke merverdiavgiftsavtaler.

- For anlegg på 0.5 mill. kroner og oppover tilbys inngåelse av merverdiavgiftsavtaler ved bruk av anleggsbidragsmodellen eller justeringsmodellen. En forutsetning for inngåelse av merverdiavgiftsavtaler er at kommunen og utbygger har inngått utbyggingsavtale, der det er synliggjort hva utbygger bidrar med utover objektive kvalitetskrav til infrastruktur som er nedfelt i håndbøker og retningslinjer.
- Kommunen inngår avtaler om overtakelse av justeringsplikt og justeringsrett. Utbygger plikter ved avtale om overtakelse av justeringsrett å overlevere revisorgodkjent justeringsoppstilling til kommunen så snart som mulig etter at anlegget er overtatt og overtakelsesprotokoll er underskrevet. Kommunen tar 5000 kr årlig i gebyr for å håndtere justeringsforpliktelsen. Satsen tas inn i kommunens prisliste.
- I saker der en blir enig om å utbetale et neddiskontert engangsbeløp skal rentesatsen være 5%. Satsen tas inn i kommunens prisliste.
- Ved bruk av anleggsbidragsmodellen tillegger kommune et administrasjonstillegg på 5 % av entreprenørkostnadene. Administrasjonstillegget betales sammen med anleggsbidraget fortløpende med prosjektets framdrift. Satsen tas inn i kommunens prisliste.

Forslag om tillegg til tidligere vedtak:

Før kommunen kan starte forhandlinger om en utbyggingsavtale, må kommunen fatte vedtak i kommunestyret som angir kommunens forutsetninger for inngåelse av utbyggingsavtaler som ledd i gjennomføring av en aktuell plan eller et prosjekt. Vedtaket fra kommunestyret er grunnlag for forhandlingene, men den endelige avtalen må ikke inneholde alle elementer eller kostnader etter vedtaket. Vedtaket skal angi i hvilke tilfeller utbyggingsavtalen er en forutsetning for utbygging. I tillegg skal vedtaket synliggjøre kommunens forventninger til avtalen.

Ved avtale etter justeringsmodellen beholder kommunen 30 % av momsrefusjon til dekning av egen risiko og merarbeid. Det avtales maksimalt 10 års nedbetalingstid i henhold til justeringsreglene.

Delegering:

Alle utbyggingsavtaler, med budsjett, skal godkjennes av kommunestyre.

24 ENDRINGER AV BUDSJETT OG REBUDSJETTERING

Dersom det skjer endringer i budsjettåret som kan få betydning for de inntekter og utgifter som årsbudsjettet bygger på, skal kommunestyret foreta nødvendige endringer i budsjettet. (Det kan f.eks. bli justeringer i framdriftsplan som har stor betydning for årets bevilgningsbehov). Ved vesentlige avvik i budsjetterte inntekter/utgifter skal kommunedirektøren umiddelbart legge fram sak slik at kommunestyret får vedtatt nødvendige endringer i årsbudsjettet.

Vedtaket om endringer vil også være påkrevd selv om den totale budsjettbalansen ikke er forrykket.

ØKONOMIREGLEMENT

Reglement for investeringsprosjekt og eiendomsutvikling

Budsjetterte prosjekter som ikke er iverksatt eller fullført innenfor planlagt budsjettår tas med i årsbudsjettet for påfølgende år, enten i det ordinære budsjettvedtaket eller i forbindelse med en egen sak om re budsjettering.

Ved avslutning av årsregnskapet vil flerårige prosjekter alltid ha avvik fra årsbudsjettet, og avvikene vurderes i egen sak om re budsjettering.

25 FULLMAKT TIL LÅNEOPPTAK

Kommunestyret vedtar selv rammen for lånefinansiering av investeringer, opptak av nye lån og bruk av ubrukte lånemidler. Kommunedirektøren delegeres fullmakt til å ta opp lån, godta rentebetingelsene og øvrige lånebetingelser, samt undertegne lånedokumentene. Avdragstiden tilpasses bestemmelsene i kommuneloven § 14-18.

26 NOTE OM INVESTERINGSPROSJEKTER

Som note til årsregnskapet skal det tas med en investeringsoversikt som viser større pågående prosjekter knyttet til nybygg og anleggsinvesteringer.

I veileder om budsjettering av investeringer og avslutning av investeringsregnskap utgitt av KRD oktober 2011 bør noten inneholde oppstartsår, antatt ferdigstillelses år, regnskapsført tidligere år, regnskapsført i år og sum regnskapsført for enkeltprosjekter/rammer.

27 OPPLYSNINGER I ÅRSBERETNINGEN

Vesentlige avvik omtales i årsberetningen. Her vil det være aktuelt å omtale om årets avvik skyldes tidsforskyvning, kostnadsoverskridelser/besparelser, eller andre avvik fra forutsetningene i budsjettet. Vesentlige avvik fra totalkostnadsramme omtales særskilt.

Avvik fra budsjettet på inntektssiden knyttes til regnskapsskjema 2A, som er på totalnivå.

Begreper:

P85-verdi = Den verdi som det er 85 prosent sannsynlighet for at kostnaden vil holde seg innenfor. Denne verdien danner grunnlag for fastsettelse av kostnadsramme for prosjekt >10 mill.

P50-verdi = Forventet kostnad, også kalt *styringsrammen*, som det er 50 prosent sannsynlighet for å overskride.