



# Halden kommune

Arkivkode: 610  
Arkivsaksnr: 2016/4527-31  
Journal dato: 18.02.2019  
Saksbehandler: Maria Hanto

## Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for samfunnsutvikling og kultur		05.03.2019
Kommunestyret		11.04.2019
Formannskapet		02.05.2019

### Utsendte vedlegg

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Notat fra Østfoldmuseene - utvidelse av ramme for prosjekt |
| 2 | Tabell   |

### Medsaksbehandlere

Lars Vidar Hennum Hansen      Økonomi

## Fayegården som museum - utvidelse av prosjektramme

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

### Sammendrag av saken:

Østfoldmuseene har spilt inn et ønske og et behov for en utvidelse av tidligere vedtatt prosjektramme.

### Rådmannens innstilling:

Rådmannen gjennomfører prosjektet i den form det er vedtatt i sak PS 2017/88. Fayegården kjøpes tilbake som vedtatt i sak PS 2015/144.

### Saksutredning:

#### Bakgrunn

Fayegården, gnr. 66 bnr. 113, leies av Halden kommune og eies av Halden kommunale pensjonskasse. Det er besluttet av eiendommen skal kjøpes tilbake. Det er også besluttet at Østfoldmuseene v/Halden historiske samlinger skal leie eiendommen. Det er tidligere besluttet en økonomisk ramme knyttet til museumsprosjektet. Museet har siden forrige vedtak i saken arbeidet videre med utvikling av konseptet, og ønsker med bakgrunn i nytt skisseprosjekt en utvidelse av tidligere vedtatt prosjektramme.

### Vurderingskriterier

Følgende kriterier anses som vesentlige for vurdering av saken:

- |                                     |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Økonomiske forhold               |
| <input type="checkbox"/>            | Personalspørsmål                 |
| <input type="checkbox"/>            | Betydning for næringsutvikling   |
| <input type="checkbox"/>            | Betydning for eiendomsforhold    |
| <input type="checkbox"/>            | Forhold som gjelder barn og unge |

- |                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Juridiske forhold         |
| <input type="checkbox"/> | Organisasjonsspørsmål     |
| <input type="checkbox"/> | Betydning for miljøet     |
| <input type="checkbox"/> | IKT og innovasjon         |
| <input type="checkbox"/> | Forhold som gjelder eldre |

Forhold som gjelder universell utforming

Forhold som gjelder samfunnsikkerhet/beredskap

Forhold som gjelder folkehelsen

Annet:

### **Generelt om de valgte kriteriene:**

Sak om fremtidig bruk av Fayegården til museale formål ble behandlet i Formannskapet 31.08.2017 og i Kommunestyret 14.09.2017. Vedtak i sak PS 2017/88 for Kommunestyret lød slik:

1. *Halden kommune inngår avtale med Østfoldmuseene om leie av Fayegården. Østfoldmuseene. Dersom kostnader til oppgradering overstiger kr. 14 000 000 skal dette dekkes av Østfoldmuseene.*
2. *Rådmannen bes presentere formalisert avtale om Østfoldmuseenes forpliktelser knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-forpliktelser), samt kommunens bidrag til Østfoldmuseene, snarest mulig/til neste formannskapsmøte.*

Etter vedtaket i 2017 har Østfoldmuseene arbeidet videre med utvikling av sitt konsept med utgangspunkt i St.meld. 49 (2008-2009) «Framtidas museum». Konklusjonen til Østfoldmuseene er at prosjektets omfang bør utvides i forhold til den opprinnelig vedtatte prosjektrammen. Utvidelsen er kostnadsberegnet til kr. 12 020 000. Økningen fordeler seg på følgende poster:

- Prisstigning kr. 980 000. Ved beregning av prisstigning har Østfoldmuseene lagt til grunn SSBs byggekostnadsindeks og lagt til en margin. Indeksen tilsier en prisstigning på 5,7 %, men Østfoldmuseene har i sitt regnestykke benyttet en prisstigning på 7 %. Dersom man legger indeksen alene til grunn vil denne posten beløpe seg til kr. 798 000.
- Kostnader til adgangskontroll og SD-anlegg kr. 1 150 000. Disse kostnadene var ikke del av den opprinnelige kalkylen.
- Vannbåren varme og sprinkling kr. 2 540 000. Dette er poster som ikke var del av opprinnelig kalkyle. Basert på erfaringstall fra rehabilitering av gamle rådhus.
- Utvidet innvendig ombygging og tilbygg kr. 5 800 000.

For å gjennomføre prosjektet i den form det ble vedtatt i 2017 er det kun de to første strekpunktene som utgjør utvidelsen av rammen. Beløpet blir kr. 1 948 000 dersom man legger til grunn SSBs byggekostnadsindeks. Legger man til grunn en prisstigning på 7 %, som skissert av Østfoldmuseene, blir beløpet kr. 2 130 000.

Østfoldmuseene har utformet et notat som i sin helhet er vedlagt saken. I notatet redegjøres det for omfanget av de økte utgiftene, behovet for en mer omfattende utbygging. Østfoldmuseene mener utvidelsen vil gi et mer interessant og relevant museum for en større målgruppe. Videre at fleksibiliteten i utforming av utstillinger økes. Det pekes også på at dette kan gi positive ringvirkninger for nordsiden av Halden sentrum. For øvrig vises det til vedlegget «Svar til Halden kommune fra Østfoldmuseene i forbindelse med sak til HSK 5. mars». Merk at tabellen på side 4 i notatet inneholder feil og må sees bort fra. Korrekt tabell følger i eget vedlegg.

Notatet utarbeidet av Østfoldmuseene inneholder også et punkt om finansiering, herunder hvorvidt kommunen bør kjøpe tilbake eiendommen eller fortsette å eie den. Kommunestyret vedtok 10.12.2015 i sak PS 2015/144 å kjøpe bl.a. Fayegården tilbake fra Halden kommunale pensjonskasse. Av vedtaket følger det også at tilbakekjøpet skal finansieres ved lån og at løpetiden på lån skal være 15 år. Rådmannen forholder seg til vedtaket om tilbakekjøp, men vil likevel knytte noen merknader til betraktningene i notatet som dreier seg om å fortsette å leie bygget. I beregningen som er foretatt av Østfoldmuseene er det benyttet noen variable størrelser.

Den første variable størrelsen er leieperioden. I notatet er det lagt inn en leieperiode på tjue år. Den andre variable størrelsen er rentenivået. Notatet legger til grunn et rentenivå på 4,0 % i perioden. Til sist er det antatt en inflasjon utover rentenivå på 2,0 %.

Med variablene som er lagt til grunn av Østfoldmuseene vil leien av bygget medføre en merkostnad på kr. 2 500 000, sammenlignet med et tilbakekjøp. Samtidig vil det gi en positiv kontantstrøm i årene 2 – 8 i leieperioden. Årsaken til at leie kan være en gunstig form er at denne leieinntekten vil gå inn som

alternativ avkastning på kollektivporteføljen til kommunen i pensjonskassen, og således redusere pensjonspremien, med tilhørende arbeidsgiveravgift som kommunen i dette tilfellet slipper.

Det er grunn til å bemerke at leieavtalen mellom Halden kommune og pensjonskassen er tidsbegrenset uten oppsigelsesadgang for kommunen. Det kan dermed virke kunstig å nåverdiberegne en leieperiode på tjue år for en kontrakt som i realiteten er evigvarende. Dersom et slikt alternativ velges vil kommunen i realiteten betale leie for bygget i all fremtid og ikke bare i tjue år, som regneeksempelet viser. Legger man for eksempel tretti års avdragsperiode/leieperiode til grunn blir merkostnaden omlag kr. 8 000 000 ved valg av leiealternativet.

### ***Løsningsalternativer:***

#### **1. Prosjektet gjennomføres i vedtatt form**

Fayegården kjøpes tilbake og prosjektet gjennomføres i vedtatt form jrf. vedtak i PS 2017/88. Kostnader ut over kr. 14 000 000 dekkes av Østfoldmuseene.

#### **2. Prosjektrammen endres i tråd med innspill fra Østfoldmuseene**

En utvidelse av projektrammen i tråd med Østfoldmuseenes innspill innebærer en økning av rammen fra kr. 14 000 000 til kr. 26 020 000.

### ***Konklusjon***

Tilbakekjøp av Fayegården er vedtatt og skal gjennomføres. Det er ikke budsjettmessig rom for utvidelser av den vedtatte rammen for prosjektet, og eventuelle merkostnader ut over kr. 14 000 000 må i sin helhet dekkes av Østfoldmuseene i tråd med tidligere vedtak i saken.

---

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Jens Petter Berget