



## Birkenes kommune søker profesjonelle aktører for avtale om utleie av boliger

**Birkenes kommune ønsker å inngå samarbeidsavtale om tilvisnings- og/eller tildelingsboliger med firma som har som formål å eie, forvalte og leie ut boliger. Boligene skal være et supplement til kommunens egne utleieboliger.**

En tilvisnings- eller tildelingsavtale gir kommunen rett til å henvise boligsøkere til boligene som er omfattet av avtalene. Boligeier inngår deretter leiekontrakt med den enkelte boligsøker.

For mer informasjon se <https://www.husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/utleieboliger/>

### Boligene

Birkenes kommune har behov for utleieboliger for først og fremst eldre som ønsker å planlegge bolig for alderdommen. Boligene skal være leiligheter som er universelt utformet/livsløpsstandard, brukergruppe 2. Det kan også være aktuelt å henvise andre grupper mennesker med behov for bolig, til utleier. Det kan være personer med funksjonsnedsettelse som har behov for tilrettelagt bolig og personer som av ulike årsaker ikke kan skaffe seg bolig selv. Slik flyktningsituasjonen er nå er det også behov for boliger til utleie til flyktninger.

Birkenes kommunes boligutvalg behandler alle søknader om kommunal bolig og vil henvise dem som er aktuelle til utleieboligene.

Birkenes kommune har behov for tilgang til seks leiligheter med to soverom. Det er ønskelig at det legges til rette for mindre sosiale møteplasser innvendig og utvendig.

Boligene skal ha beliggenhet i sentrum og innen såkalt rullatoravstand. Det vil si gangavstand til ulike servicetilbud. Terrenget må være tilpasset mennesker med rullator/rullestol, slik at de for eksempel kan komme til en butikk eller besøke andre på egen hånd.

Birkenes kommune stiller som krav at boligene er av normal god standard. Birkenes kommune og Husbanken skal sikre at boligene er egnet for målgruppen.

Det henvises til [kravspesifikasjon for kommunale boliger](#), brukergruppe 2.

### Finansiering

Ved etablering av utleieboliger med tilvisingsavtale gjennom nybygging, ombygging eller kjøpsprosjekter, kan det søkes om grunnlån i Husbanken til 85 % av kostnaden for hele byggeprosjektet. Ved utleieboliger med tildelingsavtale kan det søkes om lån og antagelig tilskudd samlet inntil 85 % av totalkostnaden for hele byggeprosjektet. Tilskuddet gjennom Husbanken ble tatt bort fra og med 2023. Det avklares i Stortinget i juni-2023 om dette tilskuddet blir innført for 2023 igjen. Det er uvisst om tilskuddet i så fall vil bli videreført utover 2023. Husbankens krav til kvalitet er sammenfallende med byggeteknisk forskrift (Tek17).

For nærmere informasjon om vilkår for grunnlån/tilskudd for boliger med kommunal tilvisingsrett eller tildelingsrett se <https://www.husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/utleieboliger/>

### Innlevering av tilbud og valg av aktør

Tilbudet skal leveres digitalt med inndeling som beskrevet nedenfor:

- Signert tilbudsbrev
- Beskrivelse av leverandøren
- Attest for skatt og merverdiavgift ikke eldre en 6 mnd.



- Dokumentasjon på leverandørens finansielle og økonomisk stilling
- Plan, snitt og fasadetegninger, samt situasjonsplan (det kan alternativt leveres inn en beskrivelse hvis det ikke pr. nå er tegninger tilgjengelig).
- Leilighetsstørrelser
- Kvalitet- og boligstandard
- Boligenes beliggenhet
- Spesifisert hvilke utgifter som er tenkt inkl. i husleia og hva som eventuelt kommer i tillegg av felleskostnader
- Krav til oppfølging av bomiljø (se egen redegjørelse i utlysningsteksten under)
- Husleienivå (Leiepris skal oppgis pr. måned og pr. m<sup>2</sup> for hver enkelt leilighet, alle priser skal oppgis i prismatrisen under)

### Alle priser skal oppgis inklusive mva.

Produkt	Areal	Leiepris	Pris pr m <sup>2</sup>
Det skal oppgis månedspris for leie av leilighet med 2 soverom			

- Ferdigstillestidspunkt (fyll inn under)

### Tilbyder skal oppgi, hvis mulig, ferdigstillellesdato for når leilighetene er innflytningsklare.

	Dato og årstall skal oppgis
Leilighet, 2 soverom	

### Krav til oppfølging av bomiljø

Det forventes at boligene det inngås tilvisningsavtale/tildelingsavtale for, inngår i et ordinært bomiljø. Det forutsettes at utleier bidrar til å fremme og utvikle et godt bomiljø gjennom tett oppfølging av dette.

Leverandøren bes om å beskrive sitt apparat for forvaltning av utleieboligene, både med hensyn til innhold og omfang (for eksempel – tilgjengelige ressurser, tilstedeværelse, oppfølging og tilrettelegging av bomiljø mv). Sentrale spørsmål som skal besvares:

- Har virksomheten tidligere bygget/eid/forvaltet utleieboliger?
- Har virksomheten andre utleieboliger under forvaltning?
- Hvordan vil virksomheten gjennomføre kundeforvaltning?
- Hvordan vil virksomheten gjennomføre den tekniske forvaltning i dette utleieprosjektet?
- Hvordan vil det løpende vedlikeholdet bli gjennomført?
- Hvordan vil det planlagte periodiske vedlikeholdet bli gjennomført?
- Hvordan vil virksomheten gjennomføre den juridiske forvaltning i dette utleieprosjektet?
- Hvordan vil virksomheten gjennomføre den økonomiske forvaltning i dette utleieprosjektet?
- Hvordan vil virksomheten legge til rette for at det utvikler seg et godt, stabilt og trygt bomiljø i dette utleieprosjektet?
- Hvordan vil virksomheten at samarbeidet med kommunen skal gjennomføres?



- Hvilke ansvarsområder utover henvisning av leietakere bør kommunen ha i dette utleieprosjektet?
- Andre kommentarer/innsjill

I samarbeidsavtalen avklares ansvarsfordeling mellom leverandøren og kommunen vedrørende forhold som er viktige for bomiljøet.

## Generell informasjon

All innsendt dokumentasjon fra tilbydere vil bli behandlet konfidensielt frem til eventuell avtale er inngått.

Det gjøres oppmerksom på at dersom leverandør ønsker å søke finansiering med grunnlån/tilskudd fra Husbanken, så gjelder egne krav til dokumentasjon.

Leverandørene bes levere en utgave av tilbudet hvor det som leverandøren mener er forretningshemmeligheter er sladdet. Ved begjæring om innsyn skal oppdragsgiver uavhengig av dette vurdere hvorvidt opplysningene er av en slik art at oppdragsgiver plikter å unndra dem fra offentlighet.

Birkenes kommune stiller som krav at prosjektet er i tråd med eventuelle områdeplaner eller andre kommunale føringer.

Aktører som har levert tilbud vil få en skriftlig tilbakemelding om hvem oppdragsgiver vil inngå samarbeidsavtale med og begrunnelse for valget.

3-5 aktører som leverer i h.h.t. denne forespørselen vil bli innkalt for videre forhandlinger etter tilbudsfrist slik at de får mulighet til å presentere sitt prosjekt.

Birkenes kommune vil ut fra en helhetsvurdering av punktene nevnt ovenfor, svar på krav til oppfølging av bomiljø samt forhandlinger, velge leverandør/prosjekt som kommunen vil gå videre med. Dersom det oppdages feil i forespørselen, bes det om at dette formidles skriftlig til oppdragsgivers kontaktperson.

Denne forespørselen om utleieboliger med tilvisningsrett/tildelingsrett er ikke omfattet av lov- og forskrift om offentlige anskaffelser.

## Vedståelsesfrist

Tilbyder må vedstå seg sitt tilbud inntil kontrakt er undertegnet, dog ikke utover 6 måneder regnet fra tilbudsfristens utløp.

## Avklaringsmøte

Aktører som er interessert kan henvende seg til kommunens kontaktperson på e-post for å avtale avklaringsmøte innen **onsdag 21. juni 2023 kl.15.30**.



**Ved spørsmål**

Spørsmål kan stilles til kommunens kontaktperson på e-post fram t.o.m. **torsdag 29. juni 2023 kl. 12.00.**

**Tilbudsfrister**

Frist for å levere endelig tilbud er **torsdag 11. august 2023 kl.12.**

**Tilbud som ikke er levert innen fristen vil bli avvist.**

**Tilbudet leveres til**

[postmottak@birkenes.kommune.no](mailto:postmottak@birkenes.kommune.no) eller til kommunens servicetorg (minnepenn)

**Kontaktperson**

Prosjektleder drift, Vidar Syvertsen.

Henvendelser gjøres på e-post [vidar.syvertsen@birkenes.kommune.no](mailto:vidar.syvertsen@birkenes.kommune.no)