



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/12772-1
Saksbehandler Kaja Austeid Taraldsen

Utvalg	Møtedato
Råd for personer med funksjonsnedsettelser 2023 - 2027	26.01.2026
Formannskapet 2023 - 2027	29.01.2026
Helse- og omsorgsutvalget 2023 - 2027	27.01.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	05.02.2026

Beslutningspunkt 3 (BP3) - Brukereide boliger for habiliteringstjenesten (tidligere Eplehaven).

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Kommunestyret godkjenner at prosjektet «Brukereide boliger for habiliteringstjenesten» (tidligere Eplehaven) kan passere beslutningspunkt 3 (BP3) iht. prosjektveiviseren, altså gå fra planlegging- til gjennomføringsfasen.
2. Kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å signere vedlagt samarbeidsavtale med pårørendegruppen.

Vedlegg

Beslutningspunkt 2 (BP2) Eplehaven
Boliger til Habiliteringstjenesten
bokmal_-_prosjektforslag_4.0
bokmal_-_prosjektbegrunnelse_4.0
Gevinstplan - Habilitering
Sjekkliste for BP
bokmal_-_styringsdokument_4.0 (3)
Samarbeidsavtale

Kommuneplanen

Grimstad skal være et trygt og inkluderende samfunn for alle.

Vi skal:

- Være et levende, likestilt, inkluderende og mangfoldig lokalsamfunn:
Prosjektet kan bidra til likestilt og inkluderende boform
- Tilrettelegge for at så mange som mulig kan bo trygt hjemme:
Prosjektet kan bidra til trygge boliger for kjøper/bruker

Sammendrag

Prosjektet har tidligere hatt navnet «Eplehaven». I sak 78/2025 ble det besluttet en ny tilnærming som gjør at prosjektet ikke lenger er bundet til Eplehaven-tomten, og lokasjonen kan derfor bli en

annen. Prosjektet er omdøpt til «Brukereide boliger til habiliteringstjenesten».

Det bygger på erfaringer fra referanseprosjektet «Boliger til habiliteringstjenesten», og paralleller til referanseprosjektet trekkes ofte igjennom saksfremlegget. Prosjektet gjennomføres ved å lyse ut en konkurranse for kjøp av åtte nøkkelferdige boliger inkludert tomt, med personalbase og fellesarealer. Gjennomføringsmodellen er tilsvarende referanseprosjektet og reduserer usikkerhet knyttet til kostnader og tid. Økonomisk prognose viser at rammen på 42 millioner kroner inkludert mva., som tidligere er vedtatt, er stram, men bør være tilstrekkelig.

Kravspesifikasjonen er kvalitetssikret i samarbeid med pårørendegruppen, og boliger samt personalbase skal oppfylle gjeldende regelverk og Husbankens krav. En viktig risiko er markedets evne og vilje til å levere tilbud. Prosjektet er i planleggingsfasen, men må beslutte overgang til gjennomføringsfasen ved godkjenning av BP3 før konkurransen kan lyses ut. Etter BP3 vil entreprenøren ha hovedansvar for videre planlegging.

Erfaringene fra referanseprosjektet viser at kvalifiserte tilbud er mulig å få, og det vurderes hensiktsmessig å lyse ut konkurranse for kjøp av åtte boliger. Det er utarbeidet et utkast til samarbeidsavtale mellom kommunedirektøren og pårørendegruppen. Alle fem opprinnelige brukere har dokumentert finansiering, og gruppen har rekruttert en sjette deltaker. Kommunen kan dermed ende opp med eie to av de åtte boligene. Det vurderes som hensiktsmessig å gi gruppen tid til å rekruttere de siste brukerne for å nå målet om fullt brukereierskap.

Fakta

Tidligere politiske vedtak

Sak	Dato	Vedtak
78/2025	19.06.2025	Kommunestyret 2023 - 2027 vedtak Kommunestyret godkjenner at prosjektet passerer beslutningspunkt 2 (BP2) iht. prosjektveiviseren, altså går fra konsept- til planleggingsfasen. Foretrukket konsept er å arbeide videre med utlysingsunderlag for en konkurranse for kjøp av åtte nøkkelferdige boliger, personalbase og fellesarealer. Følgende forutsetninger legges til grunn: 1. Pårørendegruppen forsøker fortrinnsvis å tilknytte seg tre nye brukere. Dersom de ikke lykkes med dette, vil kommunen eie de leilighetene det ikke finnes kjøpere til, og står fritt til å disponere disse gjennom utleie eller salg innenfor brukergruppen habilitering. 2. Prosjektets totale kostnadsramme økes fra 24,8 millioner kroner inkl. mva til 42 millioner kroner inkl. mva. Dette finansieres over investeringsbudsjettet gjennom økt låneopptak. For de boligene som selges til brukere skal det legges til grunn et selvkostprinsipp. Når tilbakebetaling gjennomføres brukes disse midlene til å redusere kommunens låneopptak. For de boligene kommunen eventuelt skal beholde eierskap i finansieres dette gjennom låneopptaket som allerede er foretatt i prosjektet. 3. Det fremmes en ny sak for beslutningspunkt 3 (BP3) før utlysningen om konkurransen i markedet. I denne saken fremlegges blant annet ny oppdatert samarbeidsavtale for godkjenning, en avklaring om eierskapet i prosjektet og eventuelle kostnadsfordelinger.

Generell info og referanseprosjekt

Prosjektet har tidligere hatt navnet «Eplehaven». I sak 78/2025 ble det besluttet en ny tilnærming som «*vil innebære at prosjektet ikke lenger er bundet til den opprinnelige planen om å realisere utbyggingen på Eplehaven-tomten, og at lokasjonen dermed kan bli en annen.*» Av hensyn til dette er prosjektet fristilt fra det opprinnelige navnet, og er omdøpt til «Brukereide boliger til habiliteringstjenesten».

Prosjektet bygger på betydelig erfaring fra referanseprosjektet «Boliger til habiliteringstjenesten». I saksfremlegget trekkes det derfor ofte paralleller mellom prosjektene.

Gjennomføringsmodell og tilhørende risiko

Prosjektet gjennomføres ved at det lyses ut en konkurranse for kjøp av åtte nøkkelferdige boliger inkludert tomt, med tilhørende personalbase og fellesarealer. Boligene kjøpes etter ferdigstillelse, og kun en andel av kontraktsbeløpet (15 %) forskutteres ved kontraktsinngåelse. Kommunen vil formelt sett ikke være byggherre, men kan likevel få enkelte forpliktelser etter byggherreforskriften.

Gjennomføringsmodellen i denne saken om «Brukereide boliger til habiliteringstjenesten» er tilsvarende den som ble benyttet i referanseprosjektet «Boliger til habiliteringstjenesten». Det tas utgangspunkt i konkurranseunderlaget inkludert kravspesifikasjonen som ble utarbeidet for prosjektet «Boliger til habiliteringstjenesten». Dette vil bli omarbeidet noe med hensyn til opparbeidet erfaring og tilpasset i samarbeid med pårørendegruppen før utlysning.

En av de største risikoene i prosjektet er markedets evne og vilje til å levere tilbud. Dette er ytterligere utbrodert i saker om prosjektet «Boliger til habiliteringstjenesten». I det prosjektet førte ikke første utlysning til noen tilbud som kommunen kunne godkjenne. I sak 104/2025 står:

Selv om første utlysning ikke førte frem, vurderes det fortsatt at konkurranseformen er en hensiktsmessig tilnærming for å skaffe boliger til habiliteringstjenesten. De viktigste argumentene for dette er:

- **Redusert byggherreansvar for kommunen**, noe som bidrar til lavere risiko i gjennomføringsfasen.
- **Mulighet for raskere realisering** gjennom tilgang til byggeklare tomter, samt redusert behov for egne ressurser.

Videre vurderes det at markedsdialogen i seg selv, kombinert med justeringer i konkurransegrunnlaget basert på de mest relevante tilbakemeldingene, vil øke sannsynligheten for å motta kvalifiserte tilbud i en ny utlysning.

I samme kommunestyremøte, som denne saken, legges det parallelt frem en orienteringssak om prosjektet «Boliger til habiliteringstjenesten», hvor det opplyses at kommunen har lyktes i å motta tilbud som vil lede frem til kontraktsinngåelse.

Status og fremdrift

Prosjektet befinner seg i planleggingsfasen i henhold til prosjektveiviseren. Målet med fasen er å planlegge og prosjektere for valgt konsept. På grunn av den valgte gjennomføringsmodellen ligger prosjektet fortsatt relativt tidlig i fasen.

Det er likevel nødvendig å beslutte overgang til gjennomføringsfasen ved å godkjenne beslutningspunkt 3 (BP3) før konkurransen kan lyses ut. Etter BP3 vil den resterende planleggingen i hovedsak ligge innenfor entreprenørens ansvar.

I figuren under vises prosjektveiviserens faser og beslutningspunkter (1–6). Pilen illustrerer visuelt hvor i prosjektforløpet prosjektet befinner seg.



Figur 1: Fasene og beslutningspunktene i prosjektveiviseren

Avtaler mellom kommunen og pårørendegruppen:

Det er utarbeidet et utkast til samarbeidsavtale for prosjektet, som er vedlagt denne saken. Samarbeidsavtalen er omforent mellom kommunedirektøren og pårørendegruppen, men vil ikke bli signert før kommunestyret har fattet vedtak om dette.

I tillegg skal det utarbeides en borettslagsavtale. Denne planlegges ferdigstilt før kontrakt inngås med valgt tilbyder.

Eierskap i prosjektet:

Pårørendegruppen har foreløpig lyktes med å knytte til seg ytterligere en bruker, og består per nå av seks deltakere. Dette innebærer at kommunen kan få eierskap til to av de åtte boligene.

Pårørendegruppen har imidlertid uttrykt et sterkt ønske om å selv rekruttere de siste deltakerne, med mål om at alle boligene skal eies privat av brukere. Kommunen stiller seg positiv til dette initiativet.

Finansieringsbevis fra kjøper

I sak 78/2025 ble det opplyst at samtlige av de opprinnelige fem brukerne (kjøperne) kan dokumentere tilstrekkelig finansiering på minimum 2,8 millioner kroner. For den sjette deltakeren har det foreløpig ikke vært tilstrekkelig tid til å innhente og verifisere finansieringsbevis.

Økonomisk prognose for kjøp av nøkkelferdige boliger i markedet:

Det er utarbeidet en prognose for kostnadene i prosjektet, som er basert på erfaringer fra konkurransen/prosjektet «boliger til habiliteringstjenesten»:

Prognose - Desember 2025	inkl mva
Entreprisekostnader	kr 36 250 000
Usikkerhet entreprise (7%)	kr 2 537 500
Inventar og velferdsteknologi	kr 1 000 000
Totalt påløpt pr. desember 2025	kr 994 144
Tilgjengelig for byggherrekostnad	kr 1 218 356
Total inkl mva	kr 42 000 000

Økonomiske og administrative konsekvenser

Påløpte kostnader

Det er påløpt totalt kr 994 144 siden prosjektet startet. Dette inkluderer påløpte kostnader for utredningen av tomten «Eplehaven» som prosjektet nå er løsrevet fra.

Leieinntekter for de boligene som blir i Grimstad kommunes eie

For de boligene kommunen eventuelt blir sittende med som eier, legges det til grunn inntekt tilsvarende ung ufør for brukergruppen som er tiltenkt i disse boligene. Nav opplyser at «er du ung enslig, er minste årlige uføretrygd 2,959 ganger folketrygdens grunnbeløp. Det tilsvarer i dag 385 143 kroner». Dette utgjør en nettoutbetaling på omtrent 26 000kr/mnd.

Det legges til grunn at bruker kan belastes 50% av netto månedlig utbetaling, altså 13 000 kr/mnd. til leieutgifter. Strøm, TV og internett faktureres separat til leietakerne, og disse kostnadene er forventet å være nøytrale for kommunen (nullsum).

Husbankens tilskudd

Det er forventet at prosjektet vil kunne motta investeringstilskudd fra Husbanken, noe som vil redusere prosjektets nettokostnader. Det samlede tilskuddsbeløpet er vanskelig å beregne på forhånd, men maksimalt tilskudd per omsorgsbolig er oppgitt til 1 765 000 kroner.

Beregning av nettokostnader per leilighet og kommunens lånebehov

I sak 104/2025 er det gjennomført en overordnet beregning av lånebehovet for kjøp av «boliger til habiliteringstjenesten». Oppstillingen er vist i figuren under, og beregningen legger til grunn maksimalt tilskudd fra Husbanken per leilighet.

Forutsetningen i den saken var at kommunen skulle lånefinansiere boligene uten innskutt egenkapital. De samme forutsetningene vil gjelde for eventuelle leiligheter som forblir i kommunens eie. For leilighetene som skal selges til brukere (kjøpere) legges det til grunn at kjøpesummen tilsvarer lånebehovet i beregningen.

Forutsetninger:	
Antall boenheter	8
(tall i 1000)	
Estimert brutto kostnad	kr 42 000 000
Herav antatt prosjektkostnad ikke fradragsberettiget mva	10 %
Husbanktilskudd pr. leilighet	kr 1 765 000
Avskrivningstid, år	40
Kalkyle:	
Beregnet mva. kompensasjon	-kr 7 560 000
Beregnet tilskudd	-kr 14 120 000
Netto lånebehov	kr 20 320 000
Lånebehov pr leilighet	kr 2 540 000

FDV-kostnader

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) bæres av borettslaget. For de boligene som forblir i kommunens eie, må kommunen dekke en andel av FDV-kostnadene.

Det er utfordrende å anslå FDV-kostnadene eksakt, særlig for dette prosjektet, hvor den endelige løsningen først vil være kjent etter at anbud er mottatt. Det er likevel gjennomført en grov vurdering, og en foreløpig oppstilling av forventede kostnader er vist i tabellen under.

Det er vanlig at nye bygg har relativt lave FDV-kostnader i de første årene, med en gradvis økning etter hvert som bygget eldes. De oppgitte kostnadene er derfor vurdert som et gjennomsnitt over byggets forventede levetid på 40 år.

	Enheter	Betegnelse	Pris pr. enhet			Sum kostnader	
Leiligheter	440	kvm	kr	500	pr. kvm pr. år	kr	220 000
Fellesarealer	110	kvm	kr	750	pr. kvm pr. år	kr	82 500
Gang/svalgang	50	kvm	kr	750	pr. kvm pr. år	kr	37 500
Utomhus	8	rundsum pr. leilighet	kr	10 000	pr. enhet pr. år	kr	80 000
Sum estimert gjennomsnittskostnader per år						kr	420 000
Sum estimert gjennomsnittskostnader per år per leilighet						kr	52 500

Vurderinger:

I lys av at gjennomføringsmodellen i denne saken om «Brukereide boliger til habiliteringstjenesten» er tilsvarende den som ble benyttet i prosjektet «Boliger til habiliteringstjenesten», og at erfaringene fra sistnevnte prosjekt viser at det har vært mulig å motta kvalifiserte tilbud, vurderes det hensiktsmessig å lyse ut en ny konkurranse i markedet for kjøp av åtte nøkkelferdige boliger.

Det vurderes som hensiktsmessig å gi pårørendegruppen tilstrekkelig tid til å rekruttere de siste brukerne, slik at prosjektets mål om fullt brukereierskap kan oppnås. Fristen fastsettes av prosjektet i tråd med fremdriften og behovet for beslutning.

Prosjektets føringer

Under gjøres en vurdering av prosjektets seks styringsparametere (kostnader, tid, usikkerhet, gevinster, omfang og kvalitet) i henhold til prosjektveiviseren:

Styrings-parameter:	Styringsramme
Kostnader	<u>Finansieringsramme</u> Erfaringene fra referanseprosjektet «Boliger til habilitering» viser at pristaket på entreprisekontrakten var akkurat på grensen til å lykkes med å få tilbud, men at det er mulig å realisere prosjektet innenfor kostnadsrammen. I dette prosjektet er det planlagt å gjøre justeringer i kravspesifikasjonen basert på opparbeidet erfaring og markedets tilbakemeldinger. Disse endringene er vurdert å være gunstige for entreprenørene og dermed kostnadsbesparende. Det vurderes derfor at kostnadsrammen beholdes uendret fra rammen som ble godkjent ved BP2, altså 42 millioner kroner inkl. mva, som for øvrig er lik referanseprosjektet. Den totale kostnadsrammen inkluderer også allerede påløpte kostnader.

	<u>Selvkostprinsipp for salg av boliger</u> For boliger som skal selges til brukere forutsettes et selvkostprinsipp. Det legges til grunn tidligere vurdering av finansiering for de eksisterende kjøperne i prosjektet. For nye kjøpere vil en tilsvarende vurdering bli gjennomført. <u>Investeringsanalyse for boliger som forblir i kommunens eie</u> For de boligene kommunen eventuelt blir sittende med som eier, vises det til investeringsanalysen som er gjort i sak 104/2025. Analysen er utarbeidet for åtte boliger, men det legges til grunn at den er prosentvis overførbart til dette prosjektet. I vurderingen fra sak 104/2025 fremgår følgende: <i>«Analysen viser at prosjektet gir positiv kontantstrøm i om lag 30 av de 40 årene i avskrivningsperioden, se tabellen under. Den akkumulerte netto kontantstrømmen er beregnet til over 10 millioner kroner i løpet av perioden. Analysen inkluderer ikke eventuell restverdi i bygningsmassen eller tomten ved periodens slutt.»</i> Det må likevel antas at leilighetene vil ha en markedsmessig verdi som kommer i tillegg til den beregnede kontantstrømmen. <i>«Samtidig må det tas høyde for at prosjektet i starten vil gi negativ kontantstrøm. Dette er relevant i lys av kommunens krevende driftsøkonomi. Selv om prosjektet samlet sett vurderes som økonomisk bærekraftig, vil det i starten øke presset på kommunens totale økonomi.»</i>
Tid	Det vurderes hensiktsmessig å lyse ut konkurransen raskt av hensyn til markedskontakt i forbindelse med prosjektet «boliger til habiliteringstjenesten». Gjennomføringstid er avhengig av tilbyders forutsetninger for gjennomføring og fremdriv. Det settes en frist for leveranse av boliger innen 24mnd i kontrakten.
Kvalitet	Nøkterne leiligheter som oppfyller alle krav i regelverk samt innfrir krav fra husbanken for å kunne motta investeringstilskudd. Personalbasen må oppfylle krav til arbeidstilsynet for å fungere som arbeidsplass. Det anses som hensiktsmessig å utgangspunkt i kravspesifikasjonen som ble utarbeidet for prosjektet «Boliger til habiliteringstjenesten», og denne vil bli kvalitetssikret med hensyn til opparbeidet erfaring og tilpasset i samarbeid med pårørendegruppen før utlysning.
Omfang	Minimumskrav til omfang er åtte boliger, personalbase og fellesarealer.
Usikkerhet	Gjennomføringsmodellen, der kommunen lyser ut en konkurranse for kjøp av nøkkelferdige boliger, innebærer redusert usikkerhet for byggherren i gjennomføringsfasen, særlig knyttet til kostnader og tidsbruk. Det foreligger fortsatt en usikkerhet tilknyttet markedets evne og vilje til å

	levere tilbud. Denne risikoen vurderes som redusert, men ikke eliminert, som følge av konkurransen som er gjennomført i referanseprosjektet «boliger til habiliteringstjenesten». Det er også usikkerhet knyttet til kommunens administrative kostnader i prosjektet. Det vurderes imidlertid at den økonomiske rammen er tilstrekkelig, både risikoen for overskridelser anses som moderat. Administrasjonskostnadene kan påvirkes av flere forhold, som prosjektets samarbeidsklima, mengden uenigheter som må håndteres, reklamasjoner, endringsordre etc. Det krever også noe mer administrasjon for å følge opp pårørendegruppen, noe som ikke er nødvendig i prosjekter der kommunen selv skal eie boligene. Kommunen vil formelt sett ikke være byggherre, men kan likevel få enkelte forpliktelser etter byggherreforskriften. Omfanget av dette ansvaret vil i praksis avhenge av hvordan tilbyderne organiserer sine prosjekter. Tilbyderne vil derfor bli bedt om å redegjøre for prosjektorganisering og forventet rollefordeling i forbindelse med tilbudsinnlevering. På denne måten vil det kunne være mulig å kartlegge tiltak for å redusere risikoen før igangsetting.
--	--

Alternative løsninger

Prosjektet avsluttes, og brukerne skaffer seg boliger på annet vis. For eksempel ved leie av kommunale boliger. Det er ikke konkret vurdert om det er tilgjengelige boliger for brukerne. Generelt er det kjent at det er mangel på til rettlagte boliger til brukergruppen. Tjenesten habilitering har et estimert behov for om lag 60 boliger.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at prosjektet «*Brukereide boliger for habiliteringstjenesten*» kan passere beslutningspunkt 3 (BP3) iht. prosjektveiviseren, altså gå fra planlegging- til gjennomføringsfasen.

Videre anbefales det at vedlagt samarbeidsavtale godkjennes for signering av kommunedirektøren, for å sikre forankring og fremdrift i tråd med prosjektets mål.