

Prosjektforslag

EPLEHAGEN BOFELLESSKAP

Denne fylles ut ved behandling ved BP2.

Prosjektnummer: 6901824	Saksnummer: 17-603	
Behandlet dato: 02.06.2025	Behandlet av / Prosjekteier: Khuram Adil Rai	Utarbeidet av: Kaja A. Taraldsen
Beslutning: Prosjektet starter planleggingsfasen		
Bemanning av neste fase Kaja A. Taraldsen		Neste fase ferdig: 01.12.2025
Signatur ved godkjenning (BP2): (prosjekteier)		

ENDRINGSLOGG

Versjon	Dato	Endring	Produsent	Godkjent
01	02.06.2025	Utkast	Kaja A. Taraldsen	
02	03.06.2025	Endelig utkast klar for godkjenning.	Kaja A. Taraldsen	

DISTRIBUSJONSLOGG

Versjon distribuert	Dato	Navn

Innhold

1. Bakgrunn og begrunnelse for prosjektet.....	4
2. Konseptvalgets vurderinger	4
2.1. Nullalternativet.....	4
2.2. Alternative, forkastede konsepter	4
2.3. Anbefalt konsept.....	5
2.4. Begrunnelse for det foreslåtte konseptvalget	6
3. Prosjektets hovedprodukter.....	6
4. Interessenter	7
5. Rammebetingelser	7
5.1. Føringer for prosjektet.....	7
5.2. Prosjektets avgrensninger.....	7
5.3. Rettslige reguleringer	7
5.4. Prinsipielle spørsmål	7
6. Prosjektets forventede gevinster	8
6.1. Gevinstoversikt.....	8
7. Overordnet organisering	9
8. Prosjektets avhengigheter og forutsetninger.....	9
8.1. Avhengigheter	9
8.2. Forutsetninger for en vellykket gjennomføring.....	9
9. Skisse til overordnet prosjektplan.....	9
9.1. Hovedleveranser i gjennomføringens delfaser	9
9.2. Strategi for gjennomføring	9
9.3. Vurdering av prosjektets usikkerheter.....	10

1. BAKGRUNN OG BEGRUNNELSE FOR PROSJEKTET

Dette er beskrevet i prosjektbegrunnelsen, kapittel 2 og 3. Se vedlegg.

2. KONSEPTVALGETS VURDERINGER

Det skal utarbeides et konkurransegrunnlag for kjøp av åtte nøkkelferdige boliger, personalbase og fellesarealer.

Prosjektet skal gjennomføres etter selvkostprinsippet og kommunen skal i hovedsak ikke eie boligene i prosjektet.

2.1. Nullalternativet

Se beskrivelse av nullalternativet i prosjektbegrunnelsens kapittel 3.3

2.2. Alternative, forkastede konsepter

I samarbeidsavtalen er det oppgitt at kommunen skal være byggherre. Årsaken til dette er at Husbanken kun gir investeringstilskuddet til kommunen. I tillegg vil kommunen også ha mulighet for å motta refusjon av merverdiavgift. Det står videre at Grimstad kommune skal kjøpe tomt av grunneier for takst.

Tomt:

Kommunen har innhentet en takst fra megler 24.10.2024 som viser en verdi på tomten til 2,5 MNOK. Grunneier argumenterer med at det er for lavt, sammenliknet med andre eksempler, og ønsker 3,6 MNOK for tomten.

Prosjektet var tenkt bygget på eiendom 200/1991 såkalt «Eplehaven», en del av reguleringsplanen for «Frivollhaven». Det foreligger ingen skriftlig avtale mellom kommunen og grunneier.

Kalkyle iht. opprinnelig tiltenkt gjennomføringsmodell:

I oktober 2023 ble det gjennomført nye kostnadsoverslag for prosjektet i henhold til den opprinnelige gjennomføringsplanen. Det er lagt til grunn en nøktern standard på bygningsmassen og det tas høyde for føringene i reguleringsplanen. Omfanget består av 6 boliger, personalbase, fellesarealer, parkerings- og bodplass.

Alternativ 1, bygg med parkeringskjeller (i tråd med nåværende reguleringsplan):

Beskrivelse	Beløp (MNOK) inkl. mva.
Prosjektkostnad for bygning	26,5
Prosjektkostnad <u>parkeringskjeller</u>	10,2
Tomtekostnad	3,6

Byggherrekostnad	Tilkommer, ikke kalkulert
Usikkerhet og risiko	Tilkommer, ikke kalkulert
Sum prosjektkostnad	40,3

Alternativ 2, bygg med parkeringshus (avviker fra nåværende reguleringsplan):

Beskrivelse	Beløp (MNOK) inkl. mva.
Prosjektkostnad for bygning	26,5
Prosjektkostnad <u>parkeringshus</u>	3,5
Tomtekostnad	3,6
Byggherrekostnad	Tilkommer, ikke kalkulert
Usikkerhet og risiko	Tilkommer, ikke kalkulert
Sum prosjektkostnad	33,6

2.3. Anbefalt konsept

Dersom nøkkelferdige boliger kjøpes gjennom en konkurranse i markedet, kan det legges til grunn en kalkyle som viser lavere kostnader. Prosjektet har derfor, i dialog med pårørendegruppen, avklart å endre gjennomføringsmodellen til å lyse ut etter nøkkelferdige boliger, der markedet konkurrerer basert på løsninger og pris. Dette tiltaket vil også redusere usikkerhet for byggherren (kommunen) i gjennomføringsfasen, særlig knyttet til kostnader og tidsbruk. Grunneieren støtter også kommunens ønske om å prøve denne modellen og har ingen innvendinger mot at prosjektet fristilles fra intensjonen om å kjøpe hans tomt.

Prosjektets omfang utvides til 8 boliger. Denne utvidelsen bidrar til å redusere gjennomsnittlig kostnad per bolig, samtidig som det gir en mer kostnadseffektiv og bærekraftig driftsmodell for kommunen. Driftsmessig er det i praksis liten forskjell mellom å drifte 6 og 8 samlokaliserte boliger. En løsning med kun 6 boliger ville derfor gi en vesentlig dårligere driftsøkonomi.

Det er en enighet om at kommunen blir eier av de resterende tre boligene som det ikke finnes kjøper til. Kommunen står fritt til å forvalte disse boligene, enten ved salg eller utleie. Kommunen må likevel forholde seg til de føringene som settes av Husbanken med hensyn til at det er mottatt

investeringstilskudd, og brukergruppen er avgrenset til habilitering. Pårørendegruppen har uttrykt ønske om å selv forsøke å rekruttere tre nye deltakere til prosjektet, med mål om at samtlige åtte boliger skal eies privat av brukere. Kommunen stiller seg positiv til dette initiativet

De videre beskrivelsene i dette dokumentet er rettet mot dette valgte konseptet.

2.4. Begrunnelse for det foreslåtte konseptvalget

Det er oppnådd enighet med pårørendegruppen at det opprinnelig tiltenkte prosjektet ikke er økonomisk bærekraftig. Selv med en nøktern standard og forutsatt at det kan bygges parkeringshus i stedet for parkeringskjeller, kreves det betydelig egenkapital fra bruker for at prosjektet skal kunne realiseres i tråd med den opprinnelig tiltenkte gjennomføringsmodellen.

Dersom nøkkelferdige boliger kjøpes gjennom en konkurranse i markedet, kan det legges til grunn en kalkyle som viser lavere kostnader.

3. PROSJEKTETS HOVEDPRODUKTER

Siden det er avgjort at prosjektet skal gjennomføres etter samme modell som «8 boliger til habilitering» Vil de hovedleveransen (boligene med tomt) kommer fra entreprenør. Under står leveranser fra Grimstad kommune som skal inn i prosjektets entrepris.

Hovedprodukter	Beskrivelse
Brukerprosess	Brukernes behov for spesialtilpasninger skal beskrives og vedlegges kravspesifikasjon
Samarbeidsavtale	En oppdatert samarbeidsavtale.
Kravspesifikasjon	Kravspesifikasjon skal ta utgangspunkt i «8 boliger til habilitering» og utfylles/komplimenteres med brukernes behov
SHA-koordinator (KP/KU)	Kommunen vil ha noe byggherreansvar i henhold til byggherreforskriften. Omfanget av dette ansvaret vil i praksis avhenge av hvordan tilbyderne organiserer sine prosjekter.
Oppfølging	Kommunen vil ha ansvar for oppfølging som kjøper av boligene og iht. avklart byggherreansvar. I tillegg vil kommunen følge opp brukersiden i prosjektet.
Kontrakt / Økonomi / Finansiering	Selv om prosjektet i stor grad er selvkost, vil det være behov for å inngå/følge opp kontrakt mot selger. Være ansvarlig for finansiering og mottak av mva -refusjon samt husbanktilskudd. Samt utarbeide kontrakt med sluttkjøpere.
Overlevering/salg av boliger	Kommunen selger boligene til brukere for nettokost.

4. INTERESSEENTER

Se prosjektportalens interessentregister: [Eplehaven bofelleskap - Interessentregister - Alle elementer](#)

5. RAMMEBETINGELSER

5.1. Føringer for prosjektet

Økonomisk ramme

Prosjektet skal leveres innenfor en ramme som beboerne kan bære. Øvre låneramme til den enkelte beboere er satt til 2,8 MNOK. For mellomfinansieringen bes det om økonomisk bruttoramme på 42 MNOK.

Krav til boligene og øvrige arealer:

- Boligene skal bygges etter prinsippene i husbankens veileder for omsorgsboliger
- Boligene skal plasseres i langs hovedakser som vist i eiendomsrapport.[ref dokument]
- Personalbase, fellesarealer og tilknyttede korridorer skal følge standard for offentlige bygg NS 11001

5.2. Prosjektets avgrensninger

Prosjektet skal levere 8 boliger med tilhørende personalbase og fellesarealer. Prosjektet leverer imidlertid ikke møbler til den enkelte beboers leilighet, eller hjelpemiddelutstyr utover nødvendige velferdsteknologiske hjelpemidler som kan forenkle arbeidsdagen til de ansatte.

5.3. Rettslige reguleringer

- Lov om offentlige anskaffelser:
Setter føringer for gjennomføringen av en evt. Utlysning. Det er behov for bistand av fra innkjøpsavdelingen og/eller innleid tjeneste for å kunne gjennomføre utlysningen.
- Personopplysningsloven:
Styrer hvordan prosjektet kan forholde seg til lagring av opplysningene som kommer fra brukere og pårørende.
- Arbeidsmiljøloven
Førende for utforming av personalbase

5.4. Prinsipielle spørsmål

Prosjektet skal leveres innenfor en ramme som beboerne kan bære. Øvre låneramme til den enkelte beboere er satt til 2,8 MNOK.

6. PROSJEKTETS FORVENTEDE GEVINSTER

6.1. Gevinstoversikt

Gevinstplanen er utarbeidet generelt for alle bolig-prosjektene for Habilitering.

Gevinster	For hvem, og hvordan, fremkommer gevinsten?	Forutsetninger for at gevinsten skal kunne realiseres
Effektivisering av ressursbruk	Grimstad kommune	Samlokalisering av flere boliger
Lavere nettokost per bolig	Beboere	Grimstad kommune bygger boligene slik at MVA kan kompenseres og det kan søkes støtte fra husbanken
Reduserte byggekostnader	Beboere	Samlokalisering av boliger kan redusere den totale byggekostnaden sammenliknet med individuelle boliger
Effektiv tjenesteyting	Beboere og grimstad kommune	Samlokalisering gjør det enklere å organisere og levere tjenester til beboerne, da personalet kan betjene flere boliger fra ett sted
Økt sikkerhet	Beboere og ansatte	Samlokaliserte boliger kan gi bedre sikkerhet for beboerne, da det er enklere å overvåke og reagere på nødsituasjoner
Bedre samarbeid	Beboere	Samlokalisering kan fremme samarbeid mellom ulike tjenesteytere og fagpersoner, noe som kan forbedre kvaliteten på tjenestene
Bedre sosialt miljø	Beboere	Samlokaliserte boliger kan bidra til et bedre sosialt miljø for beboerne, da de har mulighet til å samhandle med hverandre og delta i felles aktiviteter
Økt trivsel	Beboere	Fellesarealer og aktiviteter kan øke trivselen blant beboerne, noe som kan ha positive effekter på deres psykiske helse

7. OVERORDNET ORGANISERING

Tilbyder / Selger iht. totalentreprise NS8407 kontrakt med Grimstad kommune som kjøper.

Grimstad kommune vil gjennomføre hele prosjektet, også selge til nettopris til sluttbruker / kjøper.

8. PROSJEKTETS AVHENGIGHETER OG FORUTSETNINGER

8.1. Avhengigheter

8.2. Forutsetninger for en vellykket gjennomføring

Styring iht. 6 styringsparameter

God kommunikasjonen, tydelige avklaringer innenfor frister som ikke påvirker kostnader/fremdrift. særlig med hensyn til at det er flere private sluttbrukere / kjøpere i prosjektet.

9. SKISSE TIL OVERORDNET PROSJEKTPLAN

9.1. Hovedleveranser i gjennomføringens delfaser

Delfase	Tidsrom (fra-til)	Hovedleveranser i delfasen
Planlegging	01.06.25	Brukerprosess
	-	Kravspesifikasjon
	01.12.25	SHA-plan
Gjennomføring	01.01.26	Entreprenørstyrt
	-	
	01.01.28	
Overlevering	14.01.28	FDV-Leveranse
	-	Salg av boliger
		Ettårsbefaring
	01.01.29	Sluttrapport

9.2. Strategi for gjennomføring

Konkurransestrategi:

Mal for Prosjektforslag, versjon 4.0 – <https://www.prosjektveiviseren.no>

Totalentreprise med løsningsforslag. Tilbyder stiller med egen tomt. Avrop på rammeavtale for bistand med utlysning og evt. markedsdialog.

Foreslått strategi er tilnærmet lik som i prosjektet «8 boliger til habilitering»:

9.3. Vurdering av prosjektets usikkerheter

Se prosjektportalens usikkerhetsregister: [Eplehaven bofelleskap - Usikkerhet - Alle elementer](#)

Vedlegg:

- Prosjektbegrunnelse