

SAMARBEIDSAVTALE
MELLOM
GRIMSTAD KOMMUNE OG

—

BORETTSLAGET ... (under stiftelse) / BRUKERE A,B,C,D,E

1. Bakgrunn og formålet med avtalen

Kommunestyret vedtok 5. september 2016 sak 105/16 og 30. januar 2017 sak 17/4 å igangsette planlegging av boliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Vedtakene er fulgt senest ved kommunestyrets vedtak 19. juni 2025 sak 25/78.

Det skal lyses ut konkurranse for kjøp av åtte nøkkelferdige boligenheter med personalbase. De forannevnte vedtakene danner grunnlag for nærværende samarbeidsavtale mellom Grimstad kommune og brukerne.

2. Prosess og ansvar

Kommunen skal utarbeide utlysningsunderlag for konkurranse om kjøp av åtte nøkkelferdige boliger med personalbase og fellesarealer. Tidligere beslutning om å realisere prosjektet på «Eplehaven-tomta» endres slik at responsen fra markedet skal være styrende for lokalisering av boligene.

I tillegg til dagens fem brukere ønsker de selv å rekruttere ytterligere tre brukere i prosjektet. Målet er at samtlige åtte boliger skal eies av brukerne i denne samarbeidsavtale. Dersom dette ikke lykkes, overtar kommunen de tre enhetene til boligformål.

3. Eierform mm

Kommunen tar ansvar for å utvikle og gjennomføre prosjektet. Samtidig gis brukerne som omfattes av denne avtale fortrinnsrett til å kjøpe ferdigstilte boligenheter.

På tomten der prosjektet realiseres, etablerer Grimstad kommune et borettslag i henhold til borettslagsloven av 6. juni 2003 nr. 39. Når byggeprosjektet er ferdigstilt og borettslaget formelt opprettet, forplikter hver enkelt bruker / verge, seg til å kjøpe en andel i borettslaget.

4. Borettsandel

Kommunen er ansvarlig for overdragelse av andel til brukerne i denne avtale. Prisen pr. andel skal være i henhold til selvkostprinsippet som er omtalt i de politiske sakene nevnt i punkt 1. Alle kostnader knyttet til ervervet fra kommunen til borettslaget skal inngå i kjøpesummen for andelene.

5. Borettslagets formål

Borettslagets formål er å etablere omsorgsboliger for personer med funksjonsnedsettelser som har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Formålet skal fremgå av borettslagets vedtekter, og kan ikke endres uten skriftlig godkjenning fra Grimstad kommune.

6. Byggherre og personalbase.

Kommunen er byggherre for prosjektet, som skal oppfylle Husbankens krav til omsorgsboliger. Som en del av prosjektet skal det også bygges en personalbase. Kommunens krav til utforming og funksjonalitet for personalbasen skal gjenspeiles i leiekontrakten som inngås for denne delen av bygningsmassen. Leieavtalen skal ha varighet på 30 år.

7. Tildeling

Kommunen har både tildelingsrett og tildelingsplikt for andelsleilighetene, i tråd med gjeldende retningslinjer fra Husbanken for investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger.

Erververe etter denne avtalen skal være godkjent av kommunen. Ved eierskifte eller fremleie skal ny andelseier eller fremleier godkjennes av kommunen. Det skal fremgå av borettslagets vedtekter at tildeling av boliger skjer gjennom kommunen.

I tråd med punkt 5 i avtalen skal boligene tildeles personer som oppfyller borettslagets formål. Ved fraflytting kan borettslaget foreslå nye beboere, men endelig tildeling skjer av kommunen.

Ved tildeling av andeler skal kommunen legge faglige vurderinger til grunn, og så langt det er mulig ta hensyn til at ny andelseier passer inn i bomiljøet, slik at et godt og stabilt bomiljø sikres. Tildeling forutsetter dokumentert finansiering.

8. Fastsettelse av pris

Ved første innflytting fastsettes prisen på den enkelte leiligheten. Ved senere omsetning av andeler gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris ved videresalg må ikke overstige opprinnelig pris, justert med følgende elementer:

- a) Andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere felleslån som er benyttet til påkostninger
- b) Andel av borettslagets øremerkede og disponible midler
- c) Eventuell vesentlig verdiøkning (påkostning) eller verdireduksjon (slitasje) på leiligheten, dokumentert gjennom takst utført av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.
- d) Justering av opprinnelig pris 100% av endring i konsumprisindeksen (KPI) ved første innflytting.

