

Altstad



[Leie]Tilbud til Vinje kommune

på prosjektet

«Vinje Omsorg»

09. September 2026



Vinje kommune
Att: Jan Myrekrok

Oslo, 9. september 2026

1. Innledning

Vi viser til tidligere presentasjoner i forbindelse med Vinje kommunes behov for boliger for personer med vedtak om heldøgns omsorg.

Allstad Eiendomsutvikling AS har gleden av å tilby Vinje kommune leie av omsorgsboliger i prosjektet Vinje Omsorg AS, levert på del av gnr. 140 bnr. 4 i Vinje kommune.

Leietilbudet bygger på vedlagte avtale om etablering og leie, mal for leieavtale, prosjektbeskrivelse, foreløpige tegninger, fremdriftsplan og mal for gjennomføringsmelding.

Modellen innebærer at prosjektet utvikles og oppføres av et prosjektselskap (Vinje Omsorg AS), og at kommunen vedtar langsiktig leieavtale med forbehold om at gjennomføringsbetingelsene i avtaleverket blir oppfylt eller frafalt. Aksjene i prosjektselskapet vil bli overdratt til Samfond, etter at kommunen har overtatt leieobjektet.

2. Om prosjektet

Prosjektet består av totalt 24 omsorgsboliger, base for hjemmetjenesten, dag- og aktivitetsarealer for ca. 25 samtidige brukere av dagsentret, samt fellesarealer tilknyttet boligene.

3. Beskrivelse av Allstad Eiendomsutvikling AS (AEU):

AEU er et datterselskap av Allstad AS, og fra 1. september 2024 ble vi slått sammen av Opplysningsvesenets fond (OVF) og Clemens Eiendom AS. Allstad er et statseid selskap underlagt Nærings- og fiskeridepartementet, med virksomhet innen eiendomsutvikling og -forvaltning, fornybar kraft og kapitalforvaltning. Utbyttet går utelukkende til Kirkebevaringsfondet. Ytterligere opplysninger kan finnes på Allstad.no.

4. Beskrivelse av Samfond

Samfond er et norsk eiendomsfond etablert i 2025 for investeringer i sosial infrastruktur i Norge, med segmentene helse og omsorg, undervisning, samt andre samfunnsviktige funksjonsbygg. Fondet skal til enhver tid kontrolleres av norsk pensjonskapital og KLP er hovedinvestor. På denne måten investeres pensjonsmidler tilbake i lokalsamfunnet. Formålet bak etableringen av Samfond er å tilby en foretrukken kapitalpartnermodell til kommunen; attraktive leienivåer, trygghet og langsiktighet, samt fleksibilitet for leietaker.

I samarbeid med Allstad tilbys kommunen en leiemodell der Allstad står for prosjektutvikling og gjennomføring, mens Samfond blir eier av bygget og leier det ut til kommunen på en langsiktig leieavtale. Modellen bidrar til å frigjøre midler til andre kommunale investeringer, og risikoen for prosjektgjennomføring ligger hos Allstad mens investerings- og finansieringsrisikoen ligger hos Samfond som utleier.

Samfond er etablert uten fastsatt sluttdato og er innrettet for å være langsiktig eier også utover leieperioden.

5. Anskaffelsesrettslige skranker for kommunens innflytelse

Kommunens medvirkning i den videre prosessen skal være begrenset til behovsavklaringer, bruksmessige og tjenestefaglige innspill, samt ordinære leietakertilpasninger som er naturlige for kommunens fremtidige bruk av omsorgsboligene og tjenestearealene.

Slik medvirkning skal ikke innebære at kommunen får avgjørende innflytelse på arbeidets art, planlegging eller prosjektets arkitektoniske utforming. Eventuelle ønsker om tilvalg, tillegg eller endringer må fremsettes og behandles i samsvar med endringsbestemmelsene i avtaleverket.

Kommunen kan uansett ikke kreve tillegg eller endringer som gjelder arkitektoniske forhold, slik som fasader, etasjehøyder, fotavtrykk, bærende konstruksjoner eller tilsvarende forhold.

Tilvalg, tillegg eller endringer som kommunen selv initierer, kan få betydning for endelig leie og faller utenfor vurderingen av om endelig leie overstiger indeksregulert estimert leie med mer enn 10 prosent.

6. Økonomien

Leien i prosjektet består av to elementer: en engangsleie som betales innledningsvis, og en løpende leie som betales gjennom hele leieperioden på 30 år. Engangsleien tilsvarende det samlede investeringstilskuddet leietaker mottar fra Husbanken. Den fungerer som en forskuddsbetaling av leie og reduserer den løpende leien, slik at tilskuddet kommer beboerne til gode gjennom et lavere leienivå. Beløpet forfaller i to trinn: 40 prosent forfaller etter at leietaker har mottatt investeringstilskuddet fra Husbanken (alternativt

ved første igangsettingstillatelse). 60 prosent forfaller etter mottatt tilskudd, likevel senest ved overtakelse.

Leiepriser (barehouse):

Samlet leie er 5 460 000 kr per år. Kommunen avgjør selv hvordan leien fordeles mellom boligene og andre arealer.

I tabellen under er leien fordelt etter arealtype. Denne fordelingen er Samfonds vurdering dersom prosjektets kostnadsnøkler og arealnøkler legges til grunn. Den er kun inntatt slik at kommunen kan vurdere å benytte dette som utgangspunkt for fastsettelse av leiepriser ut til fremleietakerne.

Post	Beløp (NOK)	
Estimert forskuddssleie (= investeringstilskudd fra Husbanken)	59 692 740	
Løpende leie		
Post	Månedlig (NOK)	Årlig (NOK)
Bolig – 24 boliger	286 000	3 432 000
Base og dagsenter	169 000	2 028 000
Sum løpende leie	455 000	5 460 000

Den løpende leien skal etter leieavtalen betales kvartalsvis forskuddsvis fra overtakelse.
*Samlet kjøpspris (Samfond) for prosjektet er NOK 100 308 727. Leienivået forutsetter en 30-årig barehouse-avtale.

På samme måte som leieprisen er fordelt mellom arealtyper i tabellen over, kan leieprisen også fordeles per bolig-type:

Løpende leie			
Post		Månedlig (NOK)	Årlig (NOK)
Bolig – 2-roms		11 500	
Bolig – 3-roms		14 000	
Bolig – gjennomsnitt		11 917	
Sum løpende leie		286 000	3 432 000

Sentrale forhold i leietilbudet, utover leieprisen:

Kommunen tilbys (det vises til tilbudsdokumenter for detaljer):

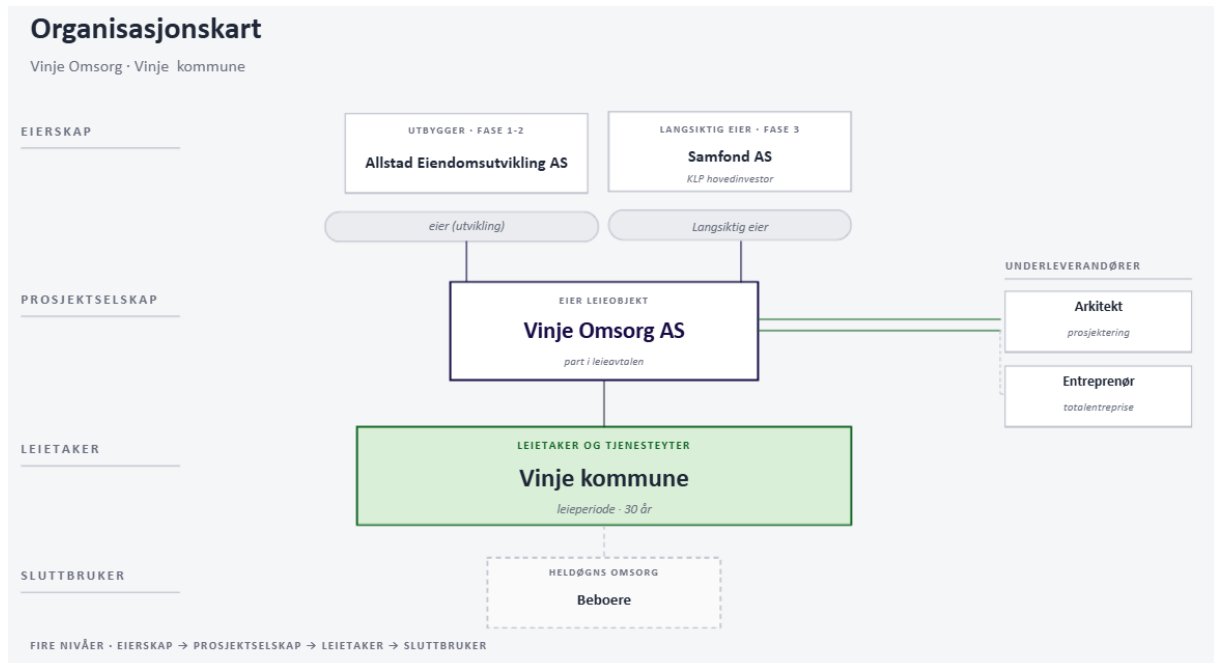
- Utkjøpsklausul

09.09.2026



- Forkjøpsrettsbestemmelser
- Tilvalgsmuligheter

7. Organisasjonskart



8. Fremdriftsplan

Foreløpig fremdriftsplan følger som vedlegg til tilbudet.

Endelig fremdrift og overtakelsestidspunkt vil avhenge av avklaring av gjennomføringsbetingelser, søknadsprosesser og nødvendige offentligrettslige tillatelser. Endelig tidslinje for overtakelse angis i gjennomføringsmeldingen og leieavtalen.

9. Videre følger grunnlaget for tilbudet fra Allstad Eiendomsutvikling AS i følgende vedlegg:

- VEDLEGG 00 – Utkast mal for avtale om leiemodell med Vinje kommune
- VEDLEGG 01 – Mal for leieavtale og endringsbilag
- VEDLEGG 02 – Grunnbokutskrift for eiendommen
- VEDLEGG 03a – Eiendomskart av dato 28.08.2026
- VEDLEGG 03b – Situasjonsplan av dato 28.08.2026
- VEDLEGG 03c – Prosjekttegninger
- VEDLEGG 03d – Prosjektbeskrivelse
- VEDLEGG 03e – Perspektivskisser – 3D-illustrasjoner
- VEDLEGG 04 – Fremdriftsplan for prosjektet
- VEDLEGG 05 – Mal for gjennomføringsmelding

10. Forutsetninger / forbehold / avklaringer

Tilbudet baserer seg på at følgende forhold legges til grunn for prosjektets kostnader og gjennomføring:

Lønns- og prisstigning (LPS)

Tilbudet er basert på kostnadsnivå per 15 august 2026. Lønns- og prisstigning tilkommer fra dette tidspunktet i henhold til SSBs byggekostnadsindeks for boligblokk i alt, jf. avtale om leiemodell punkt 8.1 b) punkt 7.2.1 frem til byggestart av prosjektet.

Vann og avløp

Det forutsettes tilstrekkelig kapasitet for vann og avløp, herunder tilfredsstillende slukkevanns kapasitet i tilknytningspunktet til kommunalt nett.

11. Opsjoner

Følgende opsjon inngår som mulig tillegg til prosjektet og gir fleksibilitet til å tilpasse løsninger og energikonsept etter kommunens behov. Opsjonen er ikke inkludert i tilbudt pris og kan tiltres og avklares nærmere i dialog med kommunen.

OPSJON	BESKRIVELSE	PRIS NOK EKS. MVA
1	Brønnpark og vann-til-vann-varmepumpe	Kr. 1.412.500,-
2	Skjult spinklerhode, omsorgsbolig bygningene	Kr. 102.875,-
3	Fossilfri byggeplass	Kr. 1.388.680,-
4	Nedgaving av 5 søppeldunker	Kr. 333.350,-
5	Adgangskontroll	Kr. 71.348,-
6	Varmekabel taknedløp	Kr. 128.160,-

Endelig leiepris beregnes ut fra totalbeløpet for opsjoner.

12. Tilbudsfrist

Tilbudet aksepteres ved signering av avtale mellom Vinje kommune og Vinje Omsorg AS (US).

Dersom Vinje kommune har behov for avklaringer, og for andre henvendelser knyttet til tilbudet, kan disse rettes til:

Kontaktperson: Therese Bjørseth

09.09.2026



E-post: therese.bjørseth@allstad.no
Telefon: 47 92 28 08

Tilbudet er gyldig til og med 15.12.2026.

Innen vedståelsesfristen må kommunen gi skriftlig tilbakemelding om hvorvidt kommunen ønsker å gå videre med politisk behandling og eventuell inngåelse av avtale om etablering og leie.

Kommunens og utbyggers forpliktelser til å gjennomføre prosjektet følger først av avtaleverket og er betinget av at gjennomføringsbetingelsene oppfylles eller frafalles.

Allstad ser frem til samarbeidet med dere.

Med vennlig hilsen

Cecilie Martinsen
Allstad Eiendomsutvikling AS

09.09.2026

