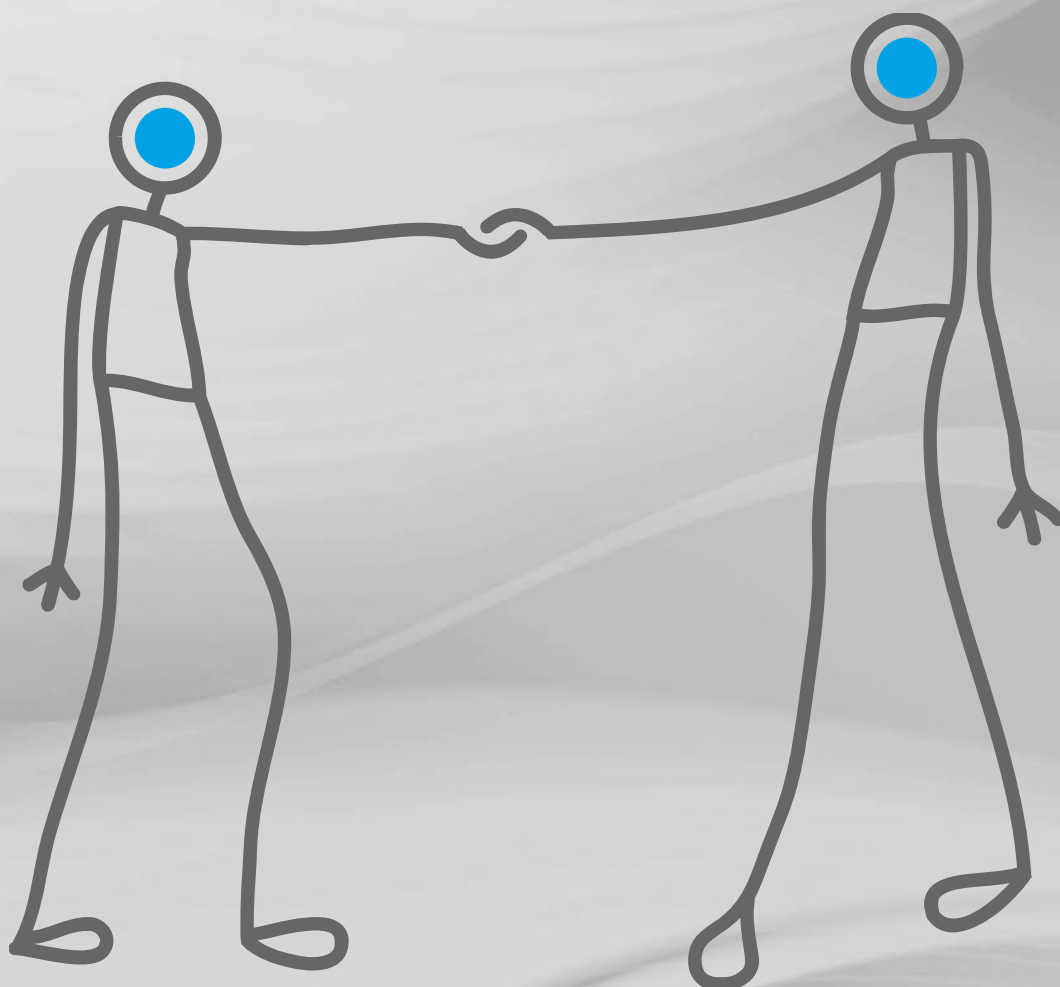




# Kravspesifikasjon

KONKURRANSE FOR INNGÅELSE AV TILVISNINGS-  
AVTALER FOR PRIVATE UMLEIEBOLIGER



# 1 Formål med dokumentet

Kravspesifikasjonen tar for seg de krav som stilles til boligene som tilbys i utleieprosjektet, samt til leverandørens oppfølging av bomiljøet.

## 2 Nærmere om tilvisningsavtaler.

En tilvisningsavtale gir kommunen rett til å henvise boligsøkere til de boligene som er omfattet av avtalen, mens det enkelte leieforhold er regulert gjennom ordinær leieavtale etter husleielovens bestemmelser mellom utleier og den enkelte leietaker som er tilvist fra kommunen. Leietakerne som ikke tilvises av kommunen tilbys leiekontrakter med minimum fem års leietid. Selve tilvisningsavtalen mellom utleier og kommunen har en varighet på 20 år. Gjennom tilvisningsavtalen skal kommunen ha tilvisningsrett til alle boligene i et konkret prosjekt, men tilvisningsretten er til enhver tid oppad begrenset til 40 % dersom det er søkt/skal søkes og innvilges grunnlån fra Husbanken. I andre tilfeller, kan annen prosentandel av tilvisningsboliger vurderes.

## 3 Grunnlån.

En tilvisningsavtale med kommunen kan gi utleier gunstig finansiering fra Husbanken. Ved oppføring, oppgradering, ombygging og kjøp av utleieboliger der kommunen inngår tilvisning- og samarbeidsavtale med utleier/selskap kan det gis grunnlån med inntil 85 % av prosjektkostnadene. Lånet gis som annuitetslån med inntil 50 års løpetid, og eventuelt med ett års avdragsfri periode. Husbanken kan tilby flytende rente eller 3-, 5-, 10- eller 20-års fastrente. For å få innvilget lån forutsettes det at selskapet driver profesjonell utleie og har som formål å eie, forvalte og leie ut boliger. Dette må dokumenteres med firmaattest og en beskrivelse av utleieselskapet.

Forøvrig gjelder disse lånevilkårene for grunnlån med tilvisningsavtale:

- Utleiefirmaet og boligsøker skal inngå leiekontrakt etter husleielovens bestemmelser.
- Utleier skal benytte balanserte leiekontrakter, det vil si kontrakter som sikrer begge partenes interesser.
  - Leietakerne i boligene som ikke tilvises av kommunen skal tilbys fem års leiekontrakter.
  - Utleieren må godta garantier fra NAV eller kommunen som sikkerhet for depositumet.

Det skal utarbeides et driftsbudsjett som viser:

- Husleieinntekter
- Predikert ledighet
- FDV-kostnader
  - Forvaltning
  - Drift
  - Vedlikehold
- Finansiering
  - Rente
  - Avdrag
  - Skatt
  - Kontantstrøm

Det tas forbehold om tilgjengelige midler.

Dersom leverandøren ønsker å søke Husbankens grunnlån til prosjektet må følgende vedlegges tilbudet:

- Tegninger (situasjonsplan, plan, snitt og fasadetegninger)
- Beskrivelse av bygg
- Driftsbudsjett
- Takst (ved kjøp av eksisterende boliger)

Husbanken skal frembringe gode boliger i gode og trygge bomiljø. Det fysiske miljøet betyr mye for trivsel, sosial trygghet og livskvalitet. Disse kvalitetene skal være sikret i prosjekt Husbanken finansierer.

## 4 Krav til boligene

Lenvik kommune stiller som krav at boligene er av god kvalitet, og har en hensiktsmessig utforming/planløsning. Lenvik kommune og Husbanken skal sikre at boligene er egnet for målgruppen. Prosjekter som tilfører nærmiljøet en positiv merverdi er særlig etterspurt.

Lenvik kommune stiller som krav at prosjektet er i tråd med eventuelle områdeplaner eller andre kommunale føringer om ønsket boligutvikling i bydelene. Boligene skal være av god kvalitet, og ha en hensiktsmessig leilighetssammensetning, utforming og planløsning. Ved oppføring/nye prosjekt skal boligene utformes iht. gjeldende forskrift (TEK 10). Prosjektene skal ha varierte boligtyper, gode felles- og utearealer. Husleie fastsettes i dialog mellom kommunen og utleier. Leverandører oppfordres til å beregne husleie for boligene i sine tilbud.

Lenvik kommune har størst behov for, men konkurransen begrenses ikke til, små leiligheter på mellom 35 m<sup>2</sup> til 70 m<sup>2</sup>. Alle leiligheten skal være «sentrumsnære», altså innenfor området definert i sentrumsplanen. I tillegg skal leilighetene være «fullverdige, altså ikke hybelleiligheter, og ha en robust standard, noe som innebærer:

- Fortrinnsvis ikke parkett på gulvet, gulv som er vannbestandig anbefales.
- Fullverdig kjøkken, inkludert ventilator med uttrekk og 60cm komfyr.
- Bad med beleg, dusjkabinett og avtrekksvifte koblet på lys, eller med fuktsensor.
- Garderobeskap på hvert soverom
- Levert med gardinstenger montert.

Angående fordeling av de forskjellige størrelsene på leilighetene er kommunens behov forespeilet til å være rundt 15 stk. 2-roms, 10 stk. 3-roms og 5 stk. 4-roms leiligheter.

Leverandøren bes om å begrunne hvordan prosjektet tilbyr boliger av god kvalitet i et godt bomiljø.

## 5 Krav til oppfølging av bomiljø

Det forventes at boligene det inngås tilvisningsavtale for inngår i et ordinært bomiljø, og det forutsettes at utleier bidrar til å fremme og utvikle et godt bomiljø gjennom tett oppfølging av dette. Leverandøren bes derfor 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 gode, stabile og trygge bomiljø i dette utleieprosjektet?
- Hvordan vil virksomheten at samarbeidet med kommunen skal gjennomføres?
- Hvilke ansvarsområder utover tilvisning bør kommunen ha i dette utleieprosjektet?
- Andre kommentarer/innspill.

I samarbeidsavtalen med kommunen avklares ansvarsfordeling mellom foretaket og kommunen som er viktig for oppfølging av bomiljøet.