

KRAV TIL PROSJEKTET (1/2)

Krav fra Bærum kommune og Husbanken vedrørende salg av utviklingseiendommen Vallerveien 146 i Bærum med konseptet «Det gode nabolag»

KJØPER/UTBYGGER

Utbygger konkurrerer om pris og kvaliteter for prosjektet/eiendommen og kjøpesum for omsorgsboliger, personalbase, fellesrom og garasjeplasser som Bærum kommune skal kjøpe. Kjøper må kunne vise til økonomisk sollditet ved fremleggelse av tre siste årsregnskap. Videre må utbygger vise til god gjennomføringsevne fra bolig-/ leilighetsprosjekter av minimum tilsvarende størrelse i Oslo/Akershus/Østlandsområdet. Kjøper skal ved innleggelse av bud også inkludere en presentasjon av kjøper med tre relevante prosjekter som er gjennomført/under gjennomføring samt noen overordnede prinsipper for hvordan konseptet er tenkt løst ved å kommentere de krav som følger av nærværende «Krav til prosjektet». Presentasjonen skal være oppad begrenset til fire A4 sider. Se budinstruks for ytterligere detaljer

OMSORGSBOLIGER

Kommunen skal kjøpe 16 omsorgsboliger til fastpris + off. omkostninger.

12 av omsorgsboligene skal ligge samlet og med direkte tilknytning til personalbase og fellesrom med utgang til felles uteareal. Fellesrommet skal være en sosial møteplass for alle beboere i Vallerveien 146 og krav til dette er utarbeidet i eget punkt.

4 omsorgsboliger skal ligge spredt i byggene.

Omsorgsboligene utformes som 2-roms leiligheter med balkong/terrasse. Innvendig bod er ønskelig. Kjøper/utbygger må ha dialog med kommunen om utforming og plassering av omsorgsboligene. Omsorgsboligene skal tilfredsstillende Husbankens til enhver tid gjeldende krav til at kommunen får investeringstilskudd. Husbanken og BK skal godkjenne endelig utforming og plassering av omsorgsboligene. Se eksempler på planløsning fra andre prosjekter i vedlegg 4.

For informasjon fra Husbanken om krav i forbindelse med investeringstilskudd:

- Klikk [her](#) for Husbankens retningslinjer
- Klikk [her](#) for velleder til søknadsprosessen og bruken av tilskuddet

KRAV TIL STANDARD/KVALITET PÅ OMSORGSBOLIGENE

Omsorgsboligene skal ha en kvalitet tilsvarende normal nybyggstandard, og likt som prosjektets øvrige leiligheter. Dette innebærer blant annet integrerte hvitevarer, fliser på bad, parkett i gulv etc. For omsorgsboliger skal tak tåle ettermontering av takheiser.

PERSONALFASILITETER

Personalbase tilknyttet omsorgsboligene skal være døgnbemannet med en personbelastning på fire ansatte og bestå av:

- Spiseplass/møtebord for minimum 6 personer med te-kjøkken
- WC og garderober
- Arbeidsplasser for to personer
- Ett samtalerom/møterom for ca. to personer
- Minimum 7 kvm lagringsplass
- Personalfasilitetene skal tilknyttes Bærum kommune sin nettløsning, dvs. fiberkabel inn til personalrom. Avklares med Bærum kommune Eiendom /DigIT.

Utforming av personalrom skal være i samsvar med Arbeidstilsynets krav til arbeidsplass.

PARKERINGSPLASSER

Kommunen skal kjøpe 6 parkeringsplasser, hvorav 4 plasser skal være HC.

FELLESROM FOR ALLE

Prosjektet skal utformes med minimum ett fellesrom som skal være et sosialt møterom for alle beboere i Vallerveien 146 – et rom som skaper kontakt og er inkluderende. Vi utfordrer kjøper til å finne løsning til rom som inspirerer til aktivitet og sosialt samvær. Fellesrommet skal plasseres i nærheten av omsorgsboligene og personalbasen for å skape fleksibilitet i bruk. Endelig plassering og utforming skal godkjennes av Bærum kommune.

Fellesrommet bør være på minimum 25 m2 BRA og inneholde kjøkken. I tillegg skal det ligge wc i tilknytning til fellesrommet. Fellesrom må ha utgang til felles uteareal.

Fellesrommet skal eies av Bærum kommune.

KRAV TIL PROSJEKTET (2/2)

Krav fra Bærum kommune og Husbanken vedrørende salg av utviklingseiendommen Vallerveien 146 i Bærum med konseptet «Det gode nabolag»

FELLESAREAL UTVENDIG

TEK 17 legges til grunn. Det skal tilstrebes sosiale møteplasser med høye kvalitetskrav for inkludering og sosial samhandling, som oppfyller prosjektets visjon om et godt nabolag for alle.

RIMELIGE BOLIGER

12 leiligheter skal klausuleres til førstegangsetablere under 35 år med 3 års botid eller arbeidssted i Bærum. Selger/utbygger skal selge boligene til målgruppen med en rabattert pris på 15 % av gjeldene markedspris (fastpris satt ved prisliste) ved salgsstart av prosjektet, uten prisregulering opp frem til overtagelse.

BOLIGER SOLGT MED STARTLÅN

3 leiligheter (4-roms) skal selges til startlånmottagere (100 % finansiering via Husbanken/kommunen) til markedspris. Kommunen utpeker kjøpere av disse boligene.

ØVRIGE BOLIGER

Øvrige leiligheter skal selges til det ordinære markedet. Det er en forutsetning for salget at flertallet av leilighetene i prosjektet selges i det åpne markedet.

KRAV TIL ARKITEKTUR/FASADEMATERIELL

Konseptet «Det gode nabolag» er et foregangsprosjekt i regi av Bærum kommune og Husbanken. Det er avgjørende at prosjektet får høy kvalitet i arkitektur og materialvalg, slik at det blir et forbildeprosjekt. Institusjonspreg aksepteres ikke i materialvalg, utomhus og arkitektur. Svalgangsløsning med lange korridorer aksepteres ikke, det skal stimuleres til naturlige møteplasser i kommunikasjonsareal og inngangsparti.

Bygget skal oppføres med materialer som har et langt livsløp for å redusere driftskostnader for beboere i et lengre perspektiv.

MILJØKRAV

Tek 17 og Husbankens krav. Bærum kommune er en klimaklok kommune, og det er ønskelig at prosjektet reflekterer dette.

GJENNOMFØRING

Salg av prosjektet forutsetter at kjøper igangsetter reguleringsprosessen snarlig og uten tap av tid. Prosjektet skal gjennomføres med normal god fremdrift og det forventes av bygget ferdigstilles 2 år etter igangsettingstillatelse er gitt.

ORGANISERING AV PROSJEKT

Prosjektet skal organiseres som et borettslag med intern forkjøpsrett. Husbanken vil finansiere inntil 75% av fellesgjelden i borettslaget, under forutsetning av at kvalitetskriteriene i Grunnlånet oppfylles (klikk for [oversikt](#) og [høringsnotat](#)). Bærum kommune kan bistå utbygger med søkeprosessen.

Bærum kommune skal eie personalfasiliteter, 6 parkeringsplasser og fellesrom som næringsseksjon. Dette innebærer at eiendommen må seksjoneres forut for opprettelse av borettslaget.

Bærum kommune vil inngå kjøpekontrakt på 16 omsorgsboliger, men vil videregjøre boligene til beboere som ønsker det. Overskjøting av omsorgsboligene skal ikke finne sted før dette er avklart. Slik avklaring skal foreligge i god tid før overtakelse.

Vedtakter for elerseksjonssameiet og borettslaget skal utformes i samarbeid med Bærum kommune og skal endelig godkjennes av Bærum kommune. Vedtektene må klausuleres hva gjelder rimelige boliger og omsorgsboliger jfr politisk vedtak:

- Se "Utdrag politisk sak - Boligpolitikk for ungdom under 35 år" i Vedlegg 4 for klausuleringsvilkår ifbm rimelige boliger
- Klikk [her](#) for politisk sak "Omsorgsboliger og valgfrihet - leie eller eie"