

## Forutsetninger for salg av tomt med gårds og bruksnummer 92/63, K3 tomten.

Hitra kommune skal selge K3 tomten, og ønsker at kjøper ivaretar følgende sammensetning av boligmassen på tomten når den utvikles og bebygges:

- Utleie-leiligheter gjennom Husbankens ordning for Tilvisningsavtale
- Leiligheter for salg
- Konseptet «leie for eie»
- Forretning/kontor.

### 1. Utlysning av konkurranse om tilvisningsavtale for utleieboliger.

Hitra kommune opplever mangel på utleieboliger, og utlyser bygging av 12 boenheter for utleie. Kjøper av tomten må inngå en langsiktig tilvisningsavtale med kommunen, som gir Hitra kommune eksklusiv rett til å henvise leietakere til minst 40 prosent av det som defineres som utleieboliger, i et definert bygg på tomten i minst 20 år. I dette tilfellet 5 leiligheter av totalt 12.

Husbanken tilbyr gunstig finansiering for utbygger ved et slikt prosjekt.

Hitra kommune ønsker følgende boligenheter inn i et slikt konsept:

- 7 stk. 2 roms leiligheter på tilnærmet 50 m2 BRA
- 5 stk. 3 roms leiligheter på tilnærmet 60 m2 BRA

Alle leiligheter i tilvisningsdelen skal ha omsorgsboligstandard/ livsløpsstandard, for økt fleksibilitet i forhold til egnethet for fremtidige leietakere. Se link for mer informasjon om selvstendige omsorgsboliger: [Selvstendige omsorgsboliger - Husbanken](#)

Avtalen gir Hitra kommune rett til å tilvise boligsøkere for leie av boligene som omfattes av avtalen. Boligbygger/boligutleier inngår deretter leiekontrakt med den enkelte boligsøker.

Boligene skal bygges som en del av bygningsvolumet på K3 tomta med gårds og bruksnummer 92/63. Husbanken krever at boligene blir innført i grunnbok som en separat seksjon, eller med eget gårds og bruksnummer.

Det ønskes etablert 12 boligenheter som en del av denne utbyggingen på tomta. Tilvisningsavtalen gir kommunen tilvisningsrett til 40% av boligene til enhver tid. Dersom kommunen ikke har behov kan boligen leies ut på det åpne marked, i forhold til frister som er angitt i avtalen. Det er huseier som inngår leiekontrakt med den enkelte boligsøker.

Mer informasjon, regler og retningslinjer om denne ordningen finnes på [Utleieboliger med tilvisningsavtaler - Husbanken](#)

Tilbyder må sammen med bud på tomten beskrive:

- **Husleienivå på leilighetene**
- **Bolig og bomiljøkvalitet**
- **Ferdigstillestidspunkt**
- **Beskrivelse av utleieselskap.**

Tilbud må som minimum i tillegg inneholde følgende:

- **Beskrivelse av utleieselskap og modell for drift av boligene.**
- **Framdriftsplan og stipulert ferdigstillellesdato**
- **Situasjonsplan som viser beliggenhet, fasade og planløsning**

I salget av tomten settes det som forutsetning at kjøper får finansiering i Husbanken for tilvisningsleiligheter. Hitra kommune vil, i evalueringsprosessen av tilbud, få bistand fra Husbanken for å vurdere de ulike tilbyderne.

Boligvolumet for tilvisningsleiligheter skal finansieres av Husbanken, men utbygger og kjøper av tomten kan også søke finansiering for hele eller deler av det øvrige bygningsvolumet gjennom Husbankens ordning for lån til boligkvalitet. Her er mer om den ordningen:

[Lån til boligkvalitet - Husbanken](#)

Dersom kjøper ønsker å søke «lån til boligkvalitet» oppfordres det til å søke innen 01.01.25 pga stor pågang på denne ordningen.

## 2. Kjøpers bud på eiendommen.

*Bud for kjøp av tomten skal oppgis i tilbudet.*

## 3. Salg av mindre boliger til unge og aleneboende.

Det er viktig for Hitra kommune å tilrettelegge for unge, samt aleneboende som ønsker seg inn på boligmarkedet i Hitra. Det settes derfor som en forutsetning at noen av leilighetene for salg bygges med enkel standard, smart planløsning og ikke overstiger tilnærmet 50 m<sup>2</sup>.

*Antall leiligheter innenfor denne kategorien skal oppgis i tilbudet.*

## 4. Leie for eie.

Hitra kommune ønsker å bidra til at flere skal kunne eie egen bolig. Dette er i tråd med nasjonal strategi for boligpolitikk og Kommuneplanens samfunnsdel i Hitra Kommune. «Leie for eie» er en ordning hvor leietaker på sikt kan kjøpe den boligen som leies. Vi ønsker at leiligheter for salg skal tilbys i markedet etter «Leie for eie»- konseptet. Det betyr at leietaker skal kunne inngå en avtale om kjøp, av den leiligheten som leies, frem i tid til en på forhånd avtalt pris. Vi ønsker at tilbyder definerer antall leiligheter hvor det åpnes for en slik ordning. Det skal angis i tilbudet hvor mange leiligheter som innrettes som «leie for eie».

*Antall leiligheter innenfor «leie for eie» konseptet skal oppgis i tilbudet.*

## 5. Parkering.

Areal til parkeringsplasser må løses innenfor tomtegrensene både ved eksisterende og eventuell ny reguleringsplan.

## 6. Grensejustering

Det økte tomtearealet i ytterkant av tomten som tilkommer som følge av grensejusteringen skal opparbeides som gangvei, grøntareal og uteområde av kjøper. Kjøper er ansvarlig for fremtidig vedlikeholdt i egen regi, eller gjennom å tilrettelegge for dette i et sameie eller lignende forpliktende konstallasjon. Tilbyder skal gi en god beskrivelse i form av skisse som viser tenkt gjennomføring, spesielt langs Vikaholmveien langs de sørlige delene av tomten.

## 7. Konseptskisse

Kjøper må legge ved en konseptskisse for den arkitektoniske løsningen på tomten. Plasseringen av utleieboliger med tilvisningsordningen fra Husbanken skal fremgå av skissen. Tenkt plassering av forretning/kontor i hht gjeldende reguleringsplan ønskes fortrinnsvis plassert langs Vikaholmveien i første etasje.

## 8. Eventuell omregulering

Dersom kjøper vurderer å omregulere, skal konseptskisse for den arkitektoniske løsningen legges ved budet. Også her skal tenkt plassering av uteleieenheter med tilvisningsavtale fremgå. Ved eventuell omregulering skal alle forutsetningene for kjøp fortsatt gjelde. Ved en omregulering skal utnyttelse til boligformål økes i forhold til gjeldende reguleringsplan, og krav til forretning/ kontor fortrinnsvis langs Vikaholmveien i første etasje skal ivaretas

## 8. Gode fellesareal

Kjøpers evne til å legge til rette for fellesareal i konseptet vil bli tillagt vekt. Dette kan eksempelvis være fellesrom for beboere, gjesteleilighet og andre areal som beboerne kan benytte. Gode uteareal som inviterer til felleskap for barn, voksne og eldre, vil bli tillagt vekt.

## 9. Krav til progresjon.

Det vil bli utarbeidet forpliktende kjøpekontrakt med tidsmessige krav til progresjon hvor forutsetninger for kjøp av tomten ivaretas i kontrakt. Det vil bli lagt tidsmessige krav til progresjon både ved bygging etter eksisterende reguleringsplan, og ved eventuell ny reguleringsplan.

## 10. Gjenkjøpsrett

Ved manglende oppfyllelse av tidsmessig progresjon for oppstart og ferdigstillelse, vil Hitra kommune gjennom kontrakt gis gjenkjøpsrett på tomten.

## 11. Budets størrelse vs konsept

Budets størrelse alene, er ikke avgjørende for å definere kjøper. Hitra kommune vil vurdere totalkonseptet som tilbys av kjøper, hvor pris på tomt er en av flere faktorer som blir vurdert.

## 12. Rett til å trekke tomt fra markedet

Dersom Hitra kommune ikke mottar akseptabelt bud, med tilhørende konsept som ivaretar forventet pris og/eller forutsetninger for kjøp, så forbeholder Hitra kommune seg retten til å trekke tomten fra markedet.

## 13. Tilbyders presentasjon

Aktuelle Tilbydere vil etter tilbudsfrist bli invitert av Hitra kommune for å presentere sitt konsept for tomten, sin planlagte håndtering og administrasjon av utleieboligene gjennom tilvisning og tidsmessig progresjon for utbygging mm.

## 14. Kostnader i forbindelse med budgivning

Alle kostnader knyttet til budgivning må dekkes av hver enkelt tilbyder.

## 15. Budgivning

Ved budgivning må følgende vedlegg, i tillegg til det som er etterspurt i denne oversikten, sendes inn til [emil.melting@hitra.kommune.no](mailto:emil.melting@hitra.kommune.no) :

- Vedlegg 1 Forpliktelseserklæring «utvikling og utbygging av tomten K3
- Vedlegg 2 Tilbyders forbehold ved kjøp av K3
- Vedlegg 3 Bud skjema og angivelse av andre detaljer for tomten K3 – gnr/bnr 92/63, Hitra kommune.

Viktige vedlegg for gjennomlesning før budgivning:

- Vedlegg 4 Tomt K3, 92/63 etter grenesjustering
- Vedlegg 5 reguleringsbestemmelser Vikan nord
- Vedlegg 6 reguleringskart Vikan nord

Spørsmål som gjelder salget, kan rettes til [arne.gabrielsen@hitra.kommune.no](mailto:arne.gabrielsen@hitra.kommune.no)

Tlf 92608946