

PROSJEKTBEKRIVELSE FOR PROSJEKTKONKURRANSE

Sandskjellveien, Hommersåk



Innholdsfortegnelse

1.	INNBYDELSE	3
2.	KVALIFISERING	3
3.	KRAV TIL UTBYGGER	3
4.	FELTOPPARBEIDELSE	3
4.1	<i>Grunnlagsmateriale</i>	3
4.2	<i>Reguleringsmessige forhold</i>	4
4.3	<i>Støy</i>	4
4.4	<i>Kommunaltekniske anlegg, fellesområder og lekeplass</i>	4
4.5	<i>Gass, gatelys og kabler</i>	4
5.	BEBYGGELSEN	4
5.1	<i>Boligtyper og utførelse</i>	4
5.2	<i>Utomhusanlegg</i>	4
5.3	<i>Egeninnsats</i>	4
5.4	<i>Finansiering</i>	4
5.5	<i>Godkjenning</i>	4
6.	FORUTSETNINGER	5
6.1	<i>Pris for tomtefeltet og betalingsbetingelser</i>	5
6.2	<i>Markedsføring og salg.....</i>	5
6.3	<i>Skjøter</i>	5
6.4	<i>Framdrift</i>	5
7.	INNLEVERING AV MATERIALE	6
7.1	<i>Beskrivelse og tegninger</i>	6
7.2	<i>Materiell</i>	6
8.	PRISTILBUDET	6
8.1	<i>Boligpriser.....</i>	6
8.2	<i>Prisjustering</i>	6
8.3	<i>Vedståelsesfrist</i>	6
9.	BEDØMMELSE og AVTALE.....	7

1. INNBYDELSE

Sandnes tomteselskap KF innbyr til prosjektkonkurranse for bygging av 6 boliger i Sandskjellveien på Hommersåk. For områdene gjelder reguleringsplan 2004128 med bestemmelser.

Selve prosjektkonkurransen omfatter utarbeidelse av planer for og prisberegning av boligene som grunnlag for juryering i henhold til punkt 7 i denne beskrivelsen. Boligene skal ha gode kvaliteter, men de kvaliteter som legges inn skal samtidig vurderes opp mot pris slik at boligene blir så billige som mulig. Prisen skal omfatte komplett innflyttingsklare bolig uten uttrekk for mulig egeninnsats jfr. pkt. 5.3

Opparbeidelse av tekniske anlegg og lekeplass iht. godkjente planer og utbyggingsavtale er allerede utført av tomteselskapet. Overlevering til Sandnes kommune er også gjennomført. Det skal gjennomføres markedsføring, salg og oppføring av boligene innenfor rammen av den prosjektavgrensning som er gitt på vedlagte reguleringsplan.

Feltet vil bli solgt til den utbygger som klarest framstår som vinner etter en bedømmelse etter punkt.7.0.

2. KVALIFISERING

I første omgang inviteres utbyggingsfirmaer til å melde sin interesse og presentere seg med sikte å få delta i selve prosjektkonkurransen.

Orienteringsmøte for alle interesserte utbyggere vil bli avholdt hos tomteselskapet 22 april 2010 kl. 10.00. De som vil delta i konkurransen må levere presentasjonen av firma med dokumentasjon til tomteselskapet innen 6 mai 2010 kl. 12.00

Ut fra presentasjonen vil tomteselskapet ta sikte på å peke ut 6 firmaer til å delta.

3. KRAV TIL UTBYGGER

For å komme i betraktning må deltakerne som ikke har deltatt i tidligere prosjektkonkurranser dokumentere:

- kompetanse for planlegging, prosjektledelse og utbygging av boligfelt
- erfaring fra tilsvarende feltutbygginger
- kapasitet til å gjennomføre prosjektet
- erfaring med bruk av konsulenter og arkitekter
- erfaring med markedsføring og salg
- at det kun bruker kvalifiserte underentreprenører
- at det har godkjent intern-kontroll system og HMS erklæring
- Utbygger må framlegge skatteattester som ikke må være eldre enn 6 måneder, for merverdiavgift og skatt. Dersom attestene viser restanse kan dette utelukke fra deltakelse.

4. FELTOPPARBEIDELSE

4.1 Grunnlagsmateriale

De som blir valgt ut til å delta i konkurransen vil få utlevert følgende grunnlagsmateriale:

- Reguleringsplan med bestemmelser

- Utbyggingsavtale Sandnes kommune – Sandnes tomteselskap
- Planer for opparbeidelse av vei, vann og ledningsnett, grøntanlegg og kabelanlegg (Lyse)
- Støyrapport
- Forslag til avtale mellom utbygger og tomteselskapet. ST vil bruke megler i salget og til overføring av hjemmelen.

4.2 Reguleringsmessige forhold

Boligfeltet er opparbeidet i henhold til reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser. Opparbeidelsen skal være komplett innenfor området med begrensning som vist på kartvedlegg.

4.3 Støy

Multiconsult har utarbeidet støyrapport i forbindelse med reguleringsplanen. Det må settes opp nødvendig støyskjerm mot Sandskjellveien og Breivikveien, se detaljreguleringsplan. Rapporten viser at området er skjermet i henhold til regelverket for utendørs støy. Det må sikres tilfredstillende støynivå i henhold til regelverket for de boligene som i henhold til rapporten ikke har tilfredstillende støynivå i 2. etasje.

4.4 Kommunaltekniske anlegg, fellesområder og lekeplass

Det er inngått utbyggingsavtale mellom tomteselskapet og kommunen. Teknisk anlegg er ferdig utbygd av ST iht. de tekniske planer og utbyggingsavtalen.

4.5 Gass, gatelys og kabler

Tomteselskapet har bekostet gatelys og sørget for at dette er bygd samtidig med kabler for strøm, telefon. Det er ikke innlagt gass eller annen type fjernvarme til feltet.

5. BEBYGGELSEN

5.1 Boligtyper og utførelse

Det skal være 6 eneboligtomter i feltet. Boligene skal være minimum 4 roms familieboliger. Boligene skal leveres med garasje/carport som forutsatt i reguleringsplanen. Alle arbeider skal leveres med materialer og utførelse som tilfredstiller en god håndverksmessig kvalitet.

5.2 Utomhusanlegg

Tomtene leveres med oppgruset gårdsplass og med et grovplanert hageareal med minimum 30 cm matjord.

5.3 Egeninnsats

Det er ønskelig at kjøpere av boligene kan gis anledning til å utføre egeninnsats. Arbeider som kan tilbys huskjøper som egeninnsats, skal oppgis og prissettes som mulighet for uttrekk.

5.4 Finansiering

Utbygger skal søke å legge prosjektet til rette med sikte på at huskjøper skal kunne oppnå så gunstig lånefinansiering som mulig.

5.5 Godkjenning

Utbygger må selv besørge nødvendig godkjenning av boligene både fra kommunale myndigheter og eventuelt fra Husbanken.

6. FORUTSETNINGER

6.1 Pris for tomtefeltet og betalingsbetingelser

Utbygger overtar tomtefeltet slik dette befinner seg ved kontraktsinngåelse for **kr. 5.760.000,-** som betales i sin helhet senest 2010

Det skal utstedes matrikkelbrev med sikte på at det kan tas pant i tomtefeltet.

Hjemmelshaver til eiendommen er Sandnes kommune. Det er ikke anledning til å ta pant i kommunens eiendommer. Dersom utbygger ønsker å ta pant i eiendommen i byggeperioden må eiendommene overskjøtes på utbyggers regning. Alternativ kan utbygger motta en generalfulmakt.

Matrikkelbrev og situasjonskart er inkludert i prisen jfr. avtalens pkt.7

6.2 Markedsføring og salg

Utbygger besørger all markedsføring og salg av boligene. Ved annonsering skal ST`s logo brukes, samt at det skal komme frem hvem som er tomteutvikler.

Mellom utbygger og huskjøper skal det inngås kontrakt. Huspriser og betingelser skal være i samsvar med tilbudet som konkurransen er vunnet på. Dette skal huskjøper gis full innsikt i. Kontrakten skal bygge på NBR blankett 3427.

Boligene skal tildeles og selges i overensstemmelse med tomteselskapets tildelingsregler for eneboligtomter. Unntak kan gjøres dersom det ikke er tilstrekkelig med søkere som oppfyller kriteriene nevnt i tildelingsreglene. Tomtekjøperne skal godkjennes av Sandnes tomteselskap KF.

6.3 Skjøter

Utbygger besørger at skjøtene blir tinglyst og dekker kostnadene med dette. Tomtene kan overdras direkte fra Sandnes kommune til den enkelte huskjøper.

På tomtene skal følgende heftelser påhvile og framgå av skjøtene:

1. Førstegangskjøper av eiendommen kan ikke selge, eller leie den ut, før det er gått to år regnet fra dato for brukstillatelse med mindre Sandnes tomteselskap KF har gitt egen tillatelse til salg.
2. Tomteeier plikter å delta i velforening.

For den enkelte eiendom vil det i tillegg bli lagt på heftelser for:

- Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer som er vist som fellesarealer i reguleringsplanen og som i bestemmelsene er knyttet opp mot eiendommen så som lekeplass, parkeringsplass og oppstillingsplass for søppelspann.

6.4 Framdrift

Utbygger skal i sitt konkurransetilbud vedlegge framdriftsplan med angivelse av når boligene kan tilbys for salg og når de forventes å være klar for innflytting.

7. INNLEVERING AV MATERIALE

7.1 Beskrivelse og tegninger

Innleverte beskrivelser og tegninger skal gi de opplysninger som er nødvendige for å evaluere og bedømme prosjektet.

Tilbudet skal inkludere plan i målestokk 1:500 som viser husplassering og gårdsplasser/ parkeringsplass. Planen skal angi høyder på arealene.

7.2 Materiell

Tilbudet skal omfatte følgende materiell:

- Funksjonsbeskrivelse som gir en orientering om prosjektet.
- Plan for feltet i målestokk 1:500
- Hustegninger med planer fasader og snitt i målestokk 1:100
- Beskrivelse av utførelse og materialvalg
- Fremdriftsplan
- Priser for innflyttingsklare boliger som inkluderer alle omkostninger og avgifter
- Spesifisering av mulighetene for egeninnsats med uttrekkspriser.
- Kontraktsformular mellom utbygger og huskjøper

8. PRISTILBUDET

8.1 Boligpriser

I boligprisene skal det regnes med alle kostnader for tomt, feltopparbeidelse, bygging av hus, gebyrer og avgifter som er nødvendig for å levere innflyttingsklare boliger. Det gjelder også tinglysningsgebyr og dokumentavgift.

Hver boligtype skal spesifiseres med priser fordelt på:

- tomt inklusive målebrev og overskjøting
- hus inklusive renter og offentlige avgifter

I pristilbudet skal det oppgis betalingsplan for huskjøper og om byggelånsrente er medregnet i pristilbudet.

8.2 Prisjustering

Prisberegningdato skal være 15. i måneden før tilbudsfristen. Deretter kan prisen reguleres i henhold til ”SSB byggekostnadsindeks for eneboliger av tre – i alt.

8.3 Vedståelsesfrist

Tilbyder skal vedstå seg tilbudet i 6 måneder etter tilbudsfristen.

9. BEDØMMELSE

Den som etter en samlet vurdering anses å ha de billigste boligene kombinert med den beste kvaliteten vil bli ansett som vinner. Kvalitetsbegrepet omfatter så vel arkitektoniske som bruksmessige og tekniske forhold.

Tilbudene vil bli vurdert av en gruppe fra tomteselskapet, byggesak og byplan.

Tomteselskapet forbeholder seg retten til å godta eller forkaste hvilket som helst av de innkomne tilbud. Tomteselskapet forbeholder seg også retten til å gjøre endringer i tilbudet og forhandle om pris og leveringsbetingelser.

10. AVTALE

Det skal inngås avtale mellom tomteselskapet og utbygger basert på utkast som vil bli utdelt til de deltakende firma.

Sandnes 14 april 2010

Magnar Eidsvåg
prosjektleder