

REV 01 AV 25.08.2025

KYRKJEVEGEN - BKS3

**SENTRUMSEIGEDOM FOR UTBYGGING AV
FLEIRMANNSBUSTAD.**



REV.01 – 25.08.2025

Revisjonen omfattar følgjande punkt:

- Punkt 5: Vilkår for sal
- Punkt 6: Gjennomføring av konkurransen

1. Føresetnader for salet og salsprosess

Eidfjord kommune har vedteke å leggje ut delar av eigedommen med gnr. 5/231 (BKS3) for sal som utbyggingsareal til fleirmannsbustader. Planen er å utvikle området med minimum seks bustadseiningar. Sjå vedlagde kart i *Vedlegg 3 – Kart over gnr. 5 bnr. 231 (BKS3)* som viser den aktuelle delen av eigedommen.

Eigedommen ligg sentralt til i Eidfjord sentrum, med kort gangavstand til skule, barnehage, idrettsanlegg, legekontor samt andre sentrumsfunksjonar og tenester.

1.1 Om kommunen

Eidfjord er ein liten kommune inst i Hardangerfjorden i Vestland fylke, med om lag 950 innbyggjarar og eit areal på rundt 1 500 km². Kommunen er kjend for si storslåtte natur, med fjordar, fjell, fossar og isbrear, og er eit naturleg utgangspunkt for opplevingar i Hardangervidda nasjonalpark.

Eidfjord har eit variert næringsliv, der reiseliv, kraftproduksjon og offentleg tenesteyting er sentrale næringar. Kommune har hytteområde i Sysendalen ved foten av Hardangervidda. Blant dei mest kjende attraksjonane i området er Vøringsfossen, Måbødalen og Hardangervidda Natursenter.

1.2 Oppdraget

Avgjerda om sal er teke av Kommunestyre den 26.03.2025 sak 25/032, å gjennomføre sal av tomt med følgjande føringar:

«Eidfjord kommune lyser ut ein open anbodskonkurranse for realisering av minst 6 bueiningar i kyrkjevegen.

Eidfjord kommune inngår kontrakt på kjøp av 1-2 einingar i prosjektet avhengig av total tal husvære.

Eidfjord kommune vil ved val av tilbydar leggja vekt på god utnytting av tomta, livsløpsstandard og økonomisk tilgjenge for personar i ulike livsfasar. Eidfjord kommune vil ved behov tilby startlån til kjøparar av husvære.»

Etter dette vedtaket skal kommunen selje tomta til ein aktør som kan gjennomføre eit bustadprosjekt i tråd med føringane frå kommunestyret.

Prosjektet skal ha fokus på effektiv og god arealutnytting, og bidra positivt til vidare utvikling av området. Bustadene kan ha variert storleik og utforming, utan krav om at dei skal vere identiske eller prisliknande.

Tilbydarar som ønskjer å delta i konkurransen, må levere eit tilbod som viser korleis dei vil realisere prosjektet.

Tilbodet på prosjektet må innehalde ei skildring av korleis planlagt utbygging vil stette krav som er stilt av Eidfjord kommune/seljar. Det skal leggjast ved relevante referanseprosjekt saman med løysingsforslag.

Tilbodet skal innehalde ei skildring av korleis den planlagde utbygginga møter krava og føringane som er stilt av Eidfjord kommune (seljar). Tilbydar skal leggje ved relevante

referanseprosjekt og eit løysingsforslag som mellom anna inkluderer:

- Skisse / situasjonsplan
- Prosjektskildring
- Framdriftsplan
- Illustrasjon (teikneskisse) som viser korleis oppdraget er tenkt realisert

Det skal og leverast ein estimert framdriftsplan for gjennomføring av prosjektet.

Nærare krav til utforming og levering av tilbod går fram av punkt 3-8 i dette konkurransegrunnlaget.

Val av kjøpar vil basere seg på ei heilskapleg vurdering av tilbodet, sett opp mot krava i utlysinga og dei tildelingskriteria som er fastsette i punkt 7.

Som vedlegg til konkurransegrunnlaget følgjer eit skisseforslag utarbeidd av kommunen sine arkitektar (*Vedlegg 2 - Forenklet prosjektskisse 6 Boliger i Eidfjord*). Skissa er kun ment som illustrasjon, og leverandøren står fritt til å foreslå eigne løysingar. Det er inga plikt til å levere eit tilbod som er i samsvar med skissa.

Eventuelle atterhald skal vere tydeleg merka i bodet.

Kjøpar har byggeplikt på eigedommen, og det blir forventa at utbyggingsprosessen blir starta innan 18 månadar etter signering av kjøpekontrakt. Så lenge eigedommen er ubebygd kan den ikkje overdras utan godkjenning frå Eidfjord kommune. Sjå punkt 3.

2. Eigedommen

2.1 Generelt om tomta

Matrikkel:	Deler av Gnr. 5 bnr. 231 (BKS3)
Adresse:	5783 Eidfjord
Eigar:	Eidfjord kommune, org.nr. 944227121
Reguleringsformål:	Konsentrerte småhus BKS

2.2 Regulering og bygning

Prosjekt i Kyrkjevegen omtala som bygging av 6 bueiningar BKS3. Tomta er sentralt plassert med gangavstand til alle fasilitetar.



Figur 1: illustrasjon av BKS3.

Arealet i Kyrkjevegen, BKS3, er på 3500 kvm og er regulert til konsentrert småhusbusetnad. Tomta har ei utnytting på 50% BYA og ei maks byggjehøgde på 10 m. Reguleringsplanen heimlar byggjegrensa (4 m) mot veg i sør og gangvegar i vest og aust. Det er krav til parkeringsdekning for 1 bil og 2 sykklar per 100 m² BRA.

I føresegnene til områdeplanen Menes-Lægreid-Vik (planid: 2013001) står det fylgjande om bebyggelsen på tomta:

5.6 Konsentrerte småhus BKS

5.6.1 BKS1 – BKS3 skal nyttast til samanbygde bustadhus med inntil tre målbare plan (etasjar). Ein bygningskropp skal maksimalt innehalde 4 bueiningar. Det er tillate med både horisontal og vertikal inndeling.

Figur 2: føresegn frå gjeldande områdeplan.

I dagens situasjon går traseen for Kyrkjevegen over regulert bustadområde, sjå figur 3. Dagens utforming av vegen gjer at regulert byggjegrensa mot veg vil avvika, og vil verka inn på bruken av resterande område. Dersom ein reknar ut vegparsellen og areal sør for vegen i figur 3, vil tomta ha ein storleik på 2700 kvm.



Figur 3: illustrasjon av dagens vegparsell og førespegla byggjegrensa mot vegen.

Det er kommunale V/A leidningar i området. Kommunen skal tilrettelagte for V/A tilknytingspunkt V/A til tomta.

Det pågår ikkje arealplanarbeid som vil ha vesentlege konsekvensar for denne eigdommen. Dei ovanfor nemnde reguleringsføresegnene er dei mest sentrale for denne tomta, men andre føresegner kan òg vere gjeldande. For nærare informasjon, kan de ta kontakt med Avdeling for forvaltning i kommunen.

3. Salgoppgjer og kontraktsvilkår

3.1 Tomtens tilstand.

Eigedommen blir seld «*som den er*», jf. Avhendingslova § 3-9. Dette betyr at eigedommen berre har mangel viss det er gitt feil opplysningar, heldt tilbake opplysningar av betydning for kjøpar, eller eigedommen er i vesentleg dårlegare stand enn kjøpar kunne rekne med ut frå prisen og tilhøva elles.

3.2 Eigedomstransaksjonen

Transaksjonen vil bli gjennomført via autorisert meklar eller advokat. Ved signering av kjøpekontrakt skal 30 % av kjøpesummen betalast som delbetaling. Resterande beløp forfell ved overføring av eigendomsrett.

3.3 Verdifastsetjing av Eigendomen

Tomta vert selt til ein fast pris på NOK 300.000,-.

3.4 Tidsfrist for byggjestart

Salet av tomta skjer med føresetnad om at byggjearbeid vert sett i gang innan 18 månader etter signering av kjøpekontrakten.

Med byggjearbeid meinast reell oppstart på tomta, til dømes graving, fundamentering eller andre tydelege tiltak som markerer byggjestart. Planlegging, søknadsprosessar eller tildeling av byggeløyve vert ikkje rekna som oppstart i denne samanhengen.

Dersom byggjearbeidet ikkje er påbegynt innan fristen på 18 månader, har Eidfjord kommune rett til å krevje at tomta vert tilbakeført til kommunen, jf. Punkt 3.5.

3.5 Vilkår ved eventuell tilbakeføring

Ved tilbakeføring av tomta, som følgje av manglande byggjestart innan 18 månader, vert kjøpar kompensert med 50 % av den opphavlege kjøpesummen. Dette inneber at kommunen kjøper tilbake tomta for kr 150.000.

4. Kvalifikasjons krav for å kunne levere tilbod

4.1 Organisasjon

Krav:

- Leverandøren skal være registrert i et foretaksregister, faglig register eller et handelsregister i den staten leverandøren er etablert.

Dokumentasjonskrav:

- Norske selskaper: Firmaattest
- Utenlandske selskaper: Godtgjørelse på at selskapet er registrert i foretaksregister, faglig register eller et handelsregister i den staten leverandøren er etablert.

4.2 Tilbyders økonomiske og finansielle soliditet

Krav:

- Leverandøren skal ha tilstrekkelig økonomisk og finansiell kapasitet til å kunne gjennomføre oppdraget.
- Det kreves at tilbyder er kredittverdig, og har økonomisk soliditet med minimum kredittscore A iht. Vurdering foretatt i CreditPro namn Kredittopplysningsbyrået Bisnode AS eller tilsvarende anerkjent kredittbyrå.

Dokumentasjon:

- Kredittvurdering/rating, namn eldre enn 6 måneder, og som baserer seg på siste kjente regnskapstall. Alternativt leveres det årsregnskap for å dokumentere tilsvarende.
- For selskap som namn kan kredittvurderes skal godkjente regnskapstall vise tilfredsstillende god kredittverdighet og tilstrekkelig økonomisk gjennomføringsevne, eventuelt fremlegge ethvert annet dokument som tilbyder anser egnet.
- Dersom leverandøren namn kan fremlegge ovennevnte dokumentasjonen, eller ønsker å dokumentere at denne gir et misvisende bilde av hans økonomiske situasjon, skal han godtgjøre sin økonomiske og finansielle stilling ved hjelp av ethvert annet dokument som har relevans til foretakets regnskapstall/økonomi. Leverandøren skal særlig begrunne hvorfor den etterspurte dokumentasjonen eventuelt namn kan leveres eller gir et misvisende bilde.

4.3 Skatteattest

Krav:

- Norske leverandøren skal ha ordnede forhold med hensyn til betaling av skatt, arbeidsavgift og merverdiavgift.

Dokumentasjon:

- Skatteattest, namn eldre enn 6 mnd. Regnet namn tilbudsfristens utløp.

4.4 Tilbyders tekniske og faglige kapasitet

Krav:

- Leverandøren skal ha erfaring namn oppdrag av tilsvarende art og omfang.
- Dersom leverandøren namn namn har slik erfaring, kan tilbudet likevel aksepteres dersom leverandøren benytter en underleverandør med relevant erfaring og kompetanse.

Dokumentasjon:

- Beskrivelse av inntil 3 mest relevante oppdrag i løpet av de siste 10 årene.
- Beskrivelsen må inkludere angivelse av oppdragets verdi, tidspunkt og mottaker (namn, telefon og e-post.) Det er leverandørens ansvar å dokumentere relevans gjennom beskrivelsen.

5. Vilkår for salet

Eidfjord kommune legg følgjande føringar og krav for sal av eigendommen.

Krav nedanfor er merkte med skal-krav eller bør-krav.

Skal-krav er å rekne som minstekrav. Det vil seie at «nei» i denne kolonnen kan føre til avvising utan vidare dialog med tilbydar. Meroppfylling av skal-krav vil bli vurdert av oppdragsgivar under tildelingskriteriet Kvalitet.

Bør-krav (blir vurderte etter at tilbydar har skrive «ja») skal evaluerast av oppdragsgivar under tildelingskriteriet Kvalitet, sjå konkurransegrunnlaget.

Skal/Bør	Krav	Ja/Nei	Kommentar
Skal-krav	Det skal byggast minimum 6 bueiningar på tomta/ BKS3. Kommentar: Det er ikkje krav om at bueiningane skal vere identisk utforma eller ha same prisnivå.		
Skal-krav	Det skal vere livsløpsstandard/tilgjengelegbolig på alle bueiningar. Minst to av bueiningane skal oppfylle krav til livsløpsstandard/vere tilgjengelege bustader. Det skal leggjast til rette for at alle bueiningane seinare kan tilpassast med mindre vesentleg byggingsendringar slik at dei oppfyller krav til livsløpsstandard/tilgjengeleg bustad.		Les i samanheng med punkt 8 i befaringsreferatet av 19.08.2025
Bør-krav	Det bør vere livsløpsstandard/tilgjengeleg bustad på alle bueiningar.		
Skal-krav	Alle husværa/ Bueiningar skal ha: ▪ Opphaldsrom, ▪ Minimum 2 soverom. Minimum et av de skal ha livsløpsstandard/tilgjengelegbolig, ▪ Kjøkken, ▪ Bad, ▪ Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, ▪ Inne eller ute bod,		

	▪ Moglegheit for vedfyring ▪ Minimum 1 parkeringsplass til kvar bueining, og 0.5 gjesteparkering per bueining.		
Skal-krav	Tilbyder skal legge fram forslag / konsept til en eigarstruktur.		
Skal-krav	Kver bueining skal ha minimum 15 kvm opparbeida ute plass.		
Skal-krav	Eidfjord kommune skal ha forkjøpsrett til 1-2 leilegheiter avhengig av totalt antall bueiningar i prosjektet. Dei leilegheitene kommunen skal ha forkjøpsrett til, skal oppfylle krav til livsløpsstandard/vere tilgjengelege bustader.		Les i samanheng med punkt 8 i befaringsreferatet av 19.08.2025
Skal-krav	Overflater og standard i kvar bueining skal vere samsvarande med dei øvrige bueiningane.		
Bør-krav	Bustadprosjektet bør leggje til rette for kostnadseffektive bueiningar med eit prinsnivå som er økonomisk oppnåeleg for målgrupper som førstegongsetablerarar, småbarnsfamiliar, einslege hushaldningar og eldre i behov av tilgjengelege og tilpassa bustadløsningar.		
Bør-krav	Løysingsforslaget bør vise godt utnytting av tomta.		
Bør-krav	Det bør skapast eit bumiljø som er attraktivt for personar som ønsker å bu sentralt og også for eldre.		

6. Gjennomføring av konkurranse

6.1 Framdrift

Framdrift	Dato
Utlysing	04.07.25
Frist for å melde interesse om befaring	15.08.25 kl 15:00
Befaring	19.08.25 kl 12:00
Frist for spørsmål	27.08.25 05.09.2025

Tilbodleveringsfrist	08.09.25 12.09.2025
Tildeling	Uke 37-40
Karensperiode	10 dagar frå tildeling

6.2 Befaring

Det vil bli mogleg å synfare tomte den 19.08.25 kl 12:00.

Frist for å melde seg til befaring er 15.08.2025 kl. 15:00.

Melding om interesse for befaring skal sendast til Arne Bu på e-post:

Arne.bu@eidfjord.kommune.no

6.3 Spørsmål

Eventuelle spørsmål knytt til salet kan rettast til kommunejurist Ayat Al-gebenawy.

E-post: Ayat.Al-ebenawy@eidfjord.kommune.no

Svar på spørsmål og eventuelle presiseringar vil bli publisert under Kunngjeringar på kommunen si heimeside.

[Eidfjord kommune](#) / www.eidfjord.kommune.no

7. Tildeling

kvalitet på desse leilegheitene ved val av kjøpar.

Tildelings kriteria	
Pris 30%	Pris vil bli vurdert som ein heilskapleg del av evalueringa og vil omfatta fleire aspekt ved tilbodet. Det vil bli lagt vekt på den totale prisen for leveransen, samt meir detaljerte prisopplysningar. Evalueringa vil konkret basera seg på følgjande element: • Samla pris for heile oppdraget • Pris per bueining, inkludert eventuell fellesgjeld • Pris per kvadratmeter (kvm) Tilboda vil bli vurderte ut frå kva for leverandør som tilbyr den mest kostnadseffektive løysinga, basert på desse prisparametra. Lågare pris vil gi høgare utteljing, føresett at dei andre krava og kvalifikasjonane er oppfylte.
Kvalitet 40%	▪ Ein heilskapleg kvalitetsvurderinga i mellom anna romløyising, arealutnytting og plassering bli vurderte. ▪ Ein bli lagt vekt på ei heilskapleg vurdering av korleis punkt 4 er krava angitt i oppfylt. ▪ Det vil bli lagt vekt på i kva grad løysinga framstår som gjennomtenkt, formålstenleg og godt tilpassa føremålet.
Miljø og klima 30%	Redegjørelse for korleis leverandøren planlegg å gjennomføra oppdraget med fokus på å redusera miljøbelastninga.

8. Innlevering av tilbod

8.1 Tilbudsutforming

Tilbodet skal innehalde følgjande:

- Tilbudsbrev
- Svar på punkt 3: Leverandøren si forståing av oppdraget
- Svar på punkt 4: Oppfyljing av kravspesifikasjon
- Svar på punkt 5: Stadfesting på at leverandøren oppfyller dei vilkåra og krava som er stilte for salet (Vedlegg 1 Vilkår for salet).
- Svar på punkt 7: Pris, miljø og kvalitet
- Løysingsforslag: Skal innehalde skisse, situasjonsplan og prosjektskiltring
- Framdriftsplan

8.2 Innsending av tilbod

Tilbodet skal vere signert og sendast som PDF-vedlegg til e-postadressa: anbod@eidfjord.kommune.no før utløpet av tilbodsleveringsfristen.

E-posten skal merkast med:
«Tilbod – Bustadprosjekt Kyrkjevegen»

Det er tilbydar sitt ansvar å sørge for at tilbodet er komplett og levert før utløpet av tilbodsleveringsfristen. For seint innkomne eller ufullstendige tilbod vil ikkje bli vurderte.

8.3 Avvisingsgrunner

Bod som inneheld vesentlege atterhald kan bli avvist. Bod levert etter utløp av tilbod leveringsfristen vil bli avvist.