

DOKUMENT 0

KONKURRANSEGRUNNLAG

Totalentreprise NS 8407

**Ombygging og rehabilitering av heldøgns
omsorgsbolig (HDO) – Røsetvegen 8, Inderøy
kommune**

26.05.2026

Innhold

1. GENERELL INFORMASJON.....	3
1.1 Oppdragsgiver	3
1.2 Anskaffelsens formål.....	3
1.3 Anskaffelsesprosedyre	4
1.4 Kontraktsform	4
2. PROSJEKTBEKRIVELSE.....	5
2.1 Generelt	5
2.2 Omfang	5
2.3 Funksjonsbasert entreprise	7
3. KONTRAKTSGRUNNLAG	7
3.1 Kontraktsdokumenter.....	7
3.2 Lover, forskrifter og standarder.....	8
4. TILBUDSGRUNNLAG	8
5. KRAV TIL TILBYDER	9
6. KRAV TIL TILBUDET	9
6.1 Generelt	9
6.2 Dokumentasjon som skal leveres med tilbudet	10
6.3 Minimumskrav til miljø	11
7. TILDELINGSKRITERIER.....	12
7.1 Pris – 70 %	12
7.2 Miljø – 30 %.....	12
8. FREMDRIFT OG FRISTER	13
8.1 Befaring.....	14
8.2 Spørsmål i tilbudsperioden	14
8.3 Meddelelse om tildeling og karensperiode	14
9. SIKKERHET, HELSE OG ARBEIDSMILJØ (SHA).....	14
10. MILJØ OG AVFALLSHÅNDTERING	15
11. SERIØSITETSBESTEMMELSER.....	15
12. FORBEHOLD	15
13. VEDLEGG.....	16

26.05.2026

1. GENERELL INFORMASJON

1.1 Oppdragsgiver

Inderøy kommune inviterer med dette kvalifiserte totalentreprenører til å inngi tilbud på rehabilitering og ombygging av eksisterende heldøgns omsorgsbolig (HDO) i Røsetv. 8.

Anskaffelsen gjennomføres som totalentreprise etter NS 8407, hvor totalentreprenøren har ansvar for prosjektering, koordinering, utførelse, testing, dokumentasjon og overlevering av komplett ferdigstilt prosjekt.

1.2 Anskaffelsens formål

Formålet med anskaffelsen er å rehabilitere og bygge om eksisterende bygningsmasse i Røsetvegen 8 til en funksjonell, robust og fremtidsrettet HDO tilpasset brukerbehov, sikker drift og effektiv forvaltning.

Prosjektet omfatter rehabilitering, ombygging og tilpasning av eksisterende bygg, inkludert nødvendige rivearbeider og etablering av ny romstruktur iht. vedlagte plantegninger og funksjonsbeskrivelse. Rivearbeider og nye vegger fremgår av plantegningene.

Bygget består av tre hoveddeler hvor:

- én del skal oppgraderes til robust HDO-standard, midtre del etableres som personaldel og én del oppgraderes med ordinær, robust boligstandard
- midtre del skal etableres som personaldel,
- enkelte arealer skal opprettholdes med ordinær boligstandard der dette fremgår av funksjonsbeskrivelsen.

Prosjektet skal understøtte følgende overordnede mål:

- trygg og robust drift,
- høy slitestyrke,
- universell utforming,
- trygg rømning og evakuering,
- gode renholds- og vedlikeholdsegenskaper,
- lave FDV-kostnader,
- sikkerhet for brukere og ansatte.

26.05.2026

1.3 Anskaffelsesprosedyre

Konkurransen gjennomføres som åpen tilbudskonkurranse iht. anskaffelsesregelverket.

All kommunikasjon i konkurransen skal foregå skriftlig gjennom TendSign.

Dette omfatter blant annet:

- utsendelse av konkurransegrunnlag,
- spørsmål og svar i tilbudsperioden,
- innlevering av tilbud,
- eventuelle avklaringer.

Muntlige opplysninger eller avklaringer er ikke bindende.

Tilbud skal leveres elektronisk gjennom TendSign innen 18. juni 2026 kl. 12:00.

1.4 Kontraktsform

Kontrakt inngås som totalentreprise etter NS 8407 – Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalenterpriser.

Totalentreprenøren skal levere komplett funksjonelt bygg inkludert nødvendige arbeidere, ytelser og tilpasninger som naturlig følger av kontraktsgrunnlaget, selv om alle detaljer ikke er uttrykkelig beskrevet.

Prosjektet gjennomføres som en funksjonsbasert totalentreprise, hvor oppdragsgiver beskriver ønsket funksjon, ytelse og kvalitet, mens totalentreprenøren har ansvar for å prosjektere og levere tekniske og bygningsmessige løsninger som oppfyller kravene.

Totalentreprenøren skal levere et komplett og ferdigstilt prosjekt inkludert:

- prosjektering,
- koordinering mellom fag,
- nødvendige beregninger,
- utførelse,
- testing og idriftsettelse,
- dokumentasjon,
- opplæring,
- overlevering.

26.05.2026

2. PROSJEKTBEKRIVELSE

2.1 Generelt

Prosjektet omfatter rehabilitering og ombygging av eksisterende HDO i Røsetvegen 8.

Arbeidene skal utføres i eksisterende bygningsmasse og omfatter nødvendige rivearbeider, etablering av nye vegger, tilpasning av romfunksjoner og rehabilitering av tekniske og bygningsmessige installasjoner iht. vedlagte plantegninger og funksjonsbeskrivelse.

Totalentreprenøren skal levere et komplett funksjonelt bygg klart til bruk.

2.2 Omfang

Prosjektet omfatter blant annet:

Bygningsmessige arbeider

- rivearbeider og demontering,
- rehabilitering og ombygging,
- etablering av ny planløsning,
- rehabilitering av våtrom,
- utskifting og tilpasning av dører og vinduer,
- innvendige overflatearbeider,
- nødvendige branntekniske bygningsmessige tiltak.

Tekniske fag

- elektroinstallasjoner,
- VVS-installasjoner,
- ventilasjon,
- branntekniske installasjoner,
- styrings- og sikkerhetssystemer,
- komplett solcelleanlegg skal inngå i entreprisen, inkludert nødvendig prosjektering, bæreevnevurdering, montasje, inverter, sikkerhetsløsninger, nødvendig nettilknytning og samordning mot eksisterende elektrisk anlegg, testing, idriftsettelse og dokumentasjon,

26.05.2026

- Branntekniske tiltak, installasjoner og bygningsmessige løsninger skal prosjekteres og utføres i samsvar med krav og forutsetninger angitt i Dokument 4A – Brannteknisk notat og Dokument 4B – Branntegning. Dette omfatter blant annet branncelleinndeling, brannklassifiserte konstruksjoner, dører og vinduer, tekniske installasjoner, rømningsforhold, alarm- og sikkerhetssystemer, eventuelle sprinklertekniske vurderinger, tilrettelegging for assistert rømning samt nødvendige tiltak for å oppnå prosjektert brannsikkerhet. Totalentreprenøren har ansvar for nødvendig detaljprosjektering, koordinering og dokumentasjon.
- totalentreprenøren skal prosjektere og etablere nødvendige ventilasjonstiltak for å oppnå forskriftsmessig inneklime i samsvar med gjeldende myndighetskrav, relevante NS-standarder og byggets bruk. Eksisterende løsninger skal oppgraderes, suppleres eller erstattes der dette er nødvendig,
- det skal etableres nødvendig adgangs- og nøkkelsystem på utgangsdører tilpasset byggets bruk, personsikkerhet og behov for kontrollert adgang der dette er relevant.

Utvendige arbeider

- terrengarbeider,
- adkomsttilpasninger,
- sikkerhetstiltak,
- nødvendige rivings- og reetableringsarbeider,
- tilpasning av uteområder.

Testing og dokumentasjon

- funksjonstesting,
- koordinert prøving,
- FDV-dokumentasjon,
- opplæring og overlevering.

26.05.2026

2.3 Funksjonsbasert entreprise

Prosjektet gjennomføres som en funksjonsbasert totalentreprise.

Beskrivelser i konkurransegrunnlaget og funksjonsbeskrivelsen skal forstås som beskrivelse av ønsket funksjon, kvalitet og ytelse.

Der konkrete produkter, materialer eller tekniske løsninger er omtalt, skal disse som hovedregel forstås som veiledende referanser for ønsket funksjonsnivå, med mindre annet uttrykkelig fremgår.

Totalentreprenøren har ansvar for å utvikle og dokumentere løsninger som samlet oppfyller prosjektets krav til:

- funksjonalitet og robusthet,
- sikkerhet,
- driftssikkerhet,
- universell utforming,
- brannsikkerhet,
- renhold og vedlikehold,
- levetid og FDV.

3. KONTRAKTSGRUNNLAG

3.1 Kontraktsdokumenter

Kontrakten baseres på følgende dokumenter i prioritert rekkefølge:

1. Signert kontrakt
2. Referat fra kontraktsmøter
3. Eventuelle skriftlige avklaringer i konkurranse- og kontraktsperioden
4. Konkurransegrunnlag (Dokument 0)
5. Funksjonsbeskrivelse (Dokument 1)
6. SHA-plan (Dokument 2)
7. Plantegninger (Dokument 3)
8. Dokument 4A – Brannteknisk notat
9. Dokument 4B – Branntegning
10. Dokument 5 – Farge- og materialforslag
11. NS 8407 – Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser

26.05.2026

3.2 Lover, forskrifter og standarder

Prosjektet skal prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og standarder, herunder:

- Plan- og bygningsloven,
- Byggeteknisk forskrift (TEK17),
- Arbeidsmiljøloven,
- Byggherreforskriften,
- gjeldende NS-standarder,
- NEK 400,
- NS 3960,
- Våtromsnormen,
- gjeldende krav til universell utforming,
- brannkonsept,
- relevante offentlige krav og myndighetsbestemmelser.

Bygget skal prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende krav for bygg med omsorgsfunksjon og tilpasset brukere med redusert orienterings- og bevegelsesevne.

4. TILBUDSGRUNNLAG

Tilbudet skal baseres på følgende dokumenter:

Dokument	Beskrivelse
Dokument 0	Konkurransegrunnlag
Dokument 1	Funksjonsbeskrivelse
Dokument 2	SHA-plan
Dokument 3	Plantegninger
Dokument 4A	Brannteknisk notat
Dokument 4B	Branntegning
Dokument 5	Farge- og materialforslag

26.05.2026

Tilbyder skal gjøre seg kjent med krav og forutsetninger angitt i Dokument 4A og 4B. Tilbudet skal inkludere nødvendige tiltak, prosjektering og ytelser for å oppfylle de branntekniske forutsetningene som fremgår av dokumentene.

Tilbyder plikter å gjøre seg kjent med samtlige dokumenter før tilbud inngis.

Alle spørsmål og avklaringer i tilbudsperioden skal håndteres skriftlig gjennom **TendSign**. Eventuelle avklaringer publisert i konkurranseperioden anses som del av konkurransegrunnlaget.

Tilbyder er ansvarlig for å gjøre seg kjent med alle dokumenter og forhold som kan påvirke tilbudet.

5. KRAV TIL TILBYDER

Tilbyder skal dokumentere:

- erfaring med tilsvarende totalentrepriser,
- erfaring fra rehabiliterings- og ombyggingsprosjekter,
- tilstrekkelig gjennomføringsevne,
- økonomisk soliditet,
- dokumentert kvalitetssystem (KS),
- dokumentert HMS-system,
- nødvendig kompetanse og kapasitet.

Oppdragsgiver kan avvise leverandører som ikke anses kvalifiserte.

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å innhente referanser og kredittvurdering.

6. KRAV TIL TILBUDET

6.1 Generelt

Tilbudet skal være fullstendig og gi tilstrekkelig grunnlag for evaluering.

Tilbudet skal utformes slik at oppdragsgiver kan vurdere tilbyderens evne til å gjennomføre prosjektet i samsvar med konkurransegrunnlaget og prosjektets funksjonskrav.

Tilbudet skal leveres elektronisk gjennom **TendSign** innen: **18. juni 2026 kl. 12:00**

Tilbud levert etter fristen vil bli avvist.

26.05.2026

6.2 Dokumentasjon som skal leveres med tilbudet

Følgende dokumentasjon skal inngå i tilbudet:

Nr.	Dokumentasjon / krav	Krav til innhold
1	Tilbudsbrev	Signert tilbudsbrev fra person med fullmakt til å forplikte virksomheten
2	Tilbudssum	Komplett pris for ferdig levert prosjekt
3	Fremdriftsplan	Overordnet fremdriftsplan for prosjektering og utførelse
4	Organisasjonsplan	Nøkkelpersonell, roller og ansvar
5	Oppgaveforståelse	Kort redegjørelse for planlagt gjennomføring, organisering og forståelse av prosjektets funksjonskrav, herunder hvordan tilbyder planlegger å ivareta robuste løsninger, brukerbehov og branntekniske forhold i samsvar med Dokument 4A – Brannteknisk notat og Dokument 4B – Branntegning. Beskrivelsen skal redegjøre for planlagte løsninger og gjennomføring knyttet til blant annet rømningsforhold, tekniske installasjoner, robusthet og sikker drift. (maksimalt 3 A4-sider)
6	KS/HMS-system	Dokumentasjon eller beskrivelse av kvalitetssystem og HMS-system
7	Miljøstyring	ISO 14001, Miljøfyrtårn eller tilsvarende dokumentasjon, eventuelt beskrivelse av virksomhetens miljøstyring
8	Miljøbeskrivelse	Prosjektspesifikk miljøbeskrivelse iht. kapittel 7.2 (maksimalt 2 A4-sider). Beskrivelsen skal redegjøre for konkrete tiltak knyttet til avfall og ombruk samt robuste og ressursbesparende løsninger i prosjektet.
9	Eventuelle forbehold	Skal være tydelig beskrevet og spesifisert

Dokumentasjonen knyttet til miljø skal oppfylle minimumskravene i kapittel 6.3. Den prosjektspesifikke miljøbeskrivelsen vil samtidig danne grunnlag for evaluering under tildelingskriteriet **Miljø (30 %)**.

Manglende dokumentasjon kan medføre avvisning av tilbudet.

26.05.2026

6.3 Minimumskrav til miljø

Tilbyder skal dokumentere hvordan miljø og ressursbruk ivaretas i virksomheten og ved gjennomføring av prosjektet. Dokumentasjonen skal være relevant for rehabiliterings- og ombyggingsarbeider og minimum omfatte følgende:

Miljøstyring

Tilbyder skal dokumentere ett av følgende:

- sertifisert miljøledelsessystem (eksempelvis ISO 14001 eller Miljøfyrtårn), eller
- redegjørelse for virksomhetens miljøstyringsrutiner.

Avfall, ombruk og ressursbruk

Tilbyder skal beskrive hvordan virksomheten planlegger å:

- gjennomføre selektiv riving,
- sikre kildesortering og materialgjenvinning,
- redusere avfallsmengder,
- vurdere ombruk av materialer og bygningsdeler der dette er hensiktsmessig,
- sikre levering til godkjente mottak.

Robuste og ressursbesparende løsninger

Tilbyder skal beskrive hvordan planlagte løsninger bidrar til:

- lang levetid og redusert utskiftningsbehov,
- lave framtidige drifts- og vedlikeholdskostnader (FDV),
- robuste og slitesterke materialvalg tilpasset byggets bruk.

Manglende dokumentasjon på ovenstående kan medføre avvisning av tilbudet.

26.05.2026

7. TILDELINGSKRITERIER

Tilbudene vil bli evaluert etter følgende kriterier:

Tildelingskriterium	Vekting	Evalueringsgrunnlag
Pris	70 %	Samlet tilbudssum
Miljø	30 %	Miljøbeskrivelse og beskrevne tiltak

Tilbudene evalueres på en skala fra 0–10 poeng, hvor 10 poeng er beste score og 0 poeng er laveste score. Samlet evaluering beregnes som vektet poengsum basert på kriterienes vekting.

7.1 Pris – 70 %

Pris evalueres på grunnlag av samlet tilbudssum for komplett ferdigstilt prosjekt.

Poeng gis innenfor intervallet 0–10 poeng. Laveste tilbudssum gis 10 poeng. Øvrige tilbud gis forholdsmessig poengscore etter en lineær modell basert på prosentvis avvik fra laveste tilbudssum.

Tilbud med tilbudssum som er 100 % høyere enn laveste tilbudssum (dobbel pris) eller mer gis 0 poeng. Poeng beregnes lineært mellom ytterpunktene.

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å kontrollere unormalt lave tilbud.

7.2 Miljø – 30 %

Miljø evalueres på grunnlag av tilbyderens prosjektspesifikke miljøbeskrivelse for gjennomføring av prosjektet.

Miljøkriteriet vurderes innenfor følgende underkategorier:

Underkategori miljø	Vekting innen miljøkriteriet	Hva som vurderes
Avfallshåndtering og ombruk	30 %	Tiltak for selektiv riving, kildesortering, reduksjon av avfall og vurdering av ombruk
Robuste og ressursbesparende løsninger	70 %	Tiltak og løsninger som bidrar til lang levetid, redusert vedlikeholdsbehov, robusthet og effektiv ressursbruk tilpasset byggets funksjon

26.05.2026

Det vil bli lagt vekt på:

- konkrete og prosjektspesifikke tiltak,
- realistisk og gjennomførbar metodikk,
- relevans for prosjektets funksjon og bruk,
- dokumenterbarhet og forventet effekt.

Tilbyder skal levere en prosjektspesifikk miljøbeskrivelse på maksimalt **2 A4-sider**. Besvarelsen skal være konkret og relatert til prosjektet. Generelle beskrivelser av virksomhetens miljøpolicy uten prosjektspesifikke tiltak vil tillegges begrenset vekt.

Hvert underkriterium evalueres på en skala fra 0–10 poeng, hvor tilbudet som vurderes best innen det aktuelle underkriteriet gis 10 poeng. Øvrige tilbud gis forholdsmessig poengscore basert på oppdragsgivers skjønnsmessige vurdering av kvalitet, relevans, gjennomførbarhet og dokumenterbarhet. Underkategoriene vektes deretter som angitt ovenfor og danner samlet poengscore for miljøkriteriet

8. FREMDRIFT OG FRISTER

Fremdrift og frister for konkurransen:

Aktivitet	Tidspunkt
Utsendelse konkurransegrunnlag	Fastsettes
Tilbudsbefaring	1. juni 2026 kl. 12:00
Frist for spørsmål	11. juni 2026
Tilbudsfrist	22. juni 2026 kl. 10:00
Evaluering	Fastsettes
Kontraktsinngåelse	Fastsettes
Oppstart	Forventet oppstart august 2026

Oppgitte datoer er foreløpige og kan endres.

Det tas forbehold om nødvendig finansiering og politisk behandling før kontraktsinngåelse.

26.05.2026

8.1 Befaring

Det vil bli gjennomført **felles tilbudsbefaring** for prosjektet.

Dato: 1. juni 2026 kl. 12:00

Sted: Røsetvegen 8, Inderøy

Det anbefales sterkt at tilbyder deltar på befaring.

Påmelding sendes til eirik@spera.no

8.2 Spørsmål i tilbudsperioden

Alle spørsmål skal rettes skriftlig gjennom **TendSign**.

Frist for innsending av spørsmål er 11. juni 2026.

Svar og avklaringer vil bli publisert anonymisert til samtlige tilbydere.

8.3 Meddelelse om tildeling og karensperiode

Etter evaluering vil samtlige tilbydere motta skriftlig meddelelse om valg av leverandør og begrunnelse for tildelingsbeslutningen i samsvar med regelverket for offentlige anskaffelser. Det vil bli gjennomført en karensperiode på 10 kalenderdager før kontrakt inngås. Kontrakt vil ikke bli signert før karensperioden er utløpt.

9. SIKKERHET, HELSE OG ARBEIDSMILJØ (SHA)

Prosjektet skal gjennomføres i samsvar med **byggherreforskriften** og vedlagt SHA-plan.

Det er identifisert særskilte risikoforhold i prosjektet, herunder:

- arbeid i område hvor tredjeperson eller brukere kan oppholde seg,
- rivearbeider i eksisterende bygg,
- arbeid i høyden,
- eksponering for støv og støy,
- tunge løft og logistikkutfordringer,
- arbeid i eksisterende bygningsmasse,
- arbeid på tak og montasje av solcelleanlegg.

Totalentreprenøren skal etablere nødvendige tiltak for å ivareta sikkerhet for egne arbeidstakere, tredjeperson og omgivelser gjennom hele byggeperioden.

Arbeidsgiver skal kartlegge hvordan og i hvilken grad arbeidstakerne kan bli eksponert for asbeststøv.

Dersom det avdekkes eller foreligger mistanke om asbestholdige materialer, skal arbeidene håndteres iht. gjeldende regelverk, og nødvendige verne- og saneringstiltak skal være etablert før arbeidene videreføres.

26.05.2026

10. MILJØ OG AVFALLSHÅNDTERING

Krav til miljøhåndtering, rivearbeider, selektiv demontering, miljøsanering og avfallshåndtering fremgår av Dokument 2 – SHA-plan. Totalentreprenøren skal utarbeide nødvendig avfallsplan og miljøsanering i samsvar med gjeldende krav for rehabilitering og rivearbeider samt dokumentere håndtering og levering til godkjente mottak.

Totalentreprenøren skal minimum:

- gjennomføre selektiv riving,
- ivareta forsvarlig materialsortering og kildesortering,
- vurdere ombruk der dette er hensiktsmessig,
- levere avfall til godkjente mottak,
- dokumentere avfallsfraksjoner og håndtering,
- ivareta krav til miljøsanering ved behov.

Alt avfall skal håndteres i samsvar med gjeldende miljøregelverk og offentlige krav.

11. SERIØSITETSBESTEMMELSER

Alle omforente seriøsitetsbestemmelser inngår som del av kontraktsgrunnlaget og skal overholdes gjennom hele kontraktperioden.

12. FORBEHOLD

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å:

- avlyse konkurransen,
- avvise tilbud som ikke tilfredsstiller konkurransegrunnlaget,
- gjennomføre avklaringer innenfor regelverket for offentlige anskaffelser,
- avlyse prosjektet dersom finansiering ikke oppnås.

Det tas forbehold om politisk behandling og nødvendig finansiering av prosjektet.

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å avvise tilbud med vesentlige forbehold.

Tilbud med vesentlige forbehold eller uklarheter som medfører tvil om hvordan tilbudet skal bedømmes, kan bli avvist.

26.05.2026

13. VEDLEGG

Følgende dokumenter inngår i konkurransegrunnlaget:

- Dokument 0 – Konkurransegrunnlag
- Dokument 1 – Funksjonsbeskrivelse
- Dokument 2 – SHA-plan
- Dokument 3 – Plantegninger
- Dokument 4 – Brannrapport/brannkonsept
- Dokument 5 – Farge- og materialforslag