Bømlo kommune

Driftige folk i vakker natur!

KONKURRANSEGRUNNLAG

Open tilbodskonkurranse
etter forskrifta del I og II

for anskaffing av

Omsorg+ - bustader

Saksnr. 2026/767

1 GENERELL SKILDRING 3
1.1 Oppdragsgjevar 3
1.2 Anskaffinga sitt føremål og omfang 3
1.3 Kontraktsvilkår 4
1.4 Deltilbud 4
1.5 Viktige datoer 4
1.6 Hovudverksemd etter arbeidsmiljølova 5
1.7 Framdrift for prosjektet 5
2 REGLAR FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN 6
2.1 Anskaffingsprosedyre 6
2.2 Maksimalpris 6
2.3 Krav til lønns- og arbeidsvilkår 7
2.4 Krav til lærlingar 7
2.5 Skatteattest 7
2.6 Offentleglova og forvaltningslova – teieplikt m.m. 7
2.7 Vedståingsfrist 7
2.8 Oppdatering av konkurransegrunnlaget 8
2.9 Tilleggsopplysningar 8
2.10 Kostnader knytt til deltaking i konkurransen 8
2.11 Avgrensing i tal på ledd i leverandørkjeda 8
3 KVALIFIKASJONSKRAV 8
3.1 Leverandørens organisatoriske og juridiske stilling 8
3.2 Leverandørens økonomiske og finansielle kapasitet 9
3.3 Leverandørens tekniske og faglige kvalifikasjoner 9
4 TILDELINGSKRITERIER 9
4.1 Grunnlag for tildeling av kontrakt 9
4.2 Unntak for å ha klima- og miljøkrav som tildelingskriterium 10
5 INNLEVERING AV TILBOD OG UTFORMING 11
5.1 Innlevering av tilbod 11
5.2 Utforming av tilbodet 11
5.3 Atterhald og avvik 11
5.4 Elektronisk signatur 11
6 VEDLEGG 12

1 GENERELL SKILDRING

1.1 Oppdragsgjevar

Oppdragsgjevar er Bømlo kommune. Nærare opplysningar om oppdragsgjevar og kontaktperson går fram av konkurransegjennomføringsverktøyet (KGV).

All kommunikasjon med oppdragsgjevar skal skje skriftleg gjennom oppdragsgjevar sin KGV. Dette gjeld også eventuelle spørsmål og svar. Det skal ikkje vera kontakt/ kommunikasjon med andre personar hjå oppdragsgjevar når det gjeld denne konkurransen enn med ovanfor nemnde kontaktperson.

1.2 Anskaffinga sitt føremål og omfang

Føremålet med anskaffinga er etablering av omsorg+ bustader lokalisert i underetasjen på sjukeheimen på Svortland i Bømlo kommune – Bømlo Bu og Helsesenter (BBH). Lokasjonen for omsorg+ bustadane blir i det vidare omtala som «Sokkelen».

Omsorg+ bustader representerer eit mellomnivå i omsorgstrappa og rettar seg mot brukarar som kan bu i eigen heim og utføra enkle daglege aktivitetar, men som likevel har trong for jamleg tilsyn og tilgang til personale gjennom heile døgnet. Omsorg+ bustader skal representera ei løysing med større grad av tryggleik enn vanlege omsorgsbustader, samstundes som at omsorg+ bustader skal vera mindre institusjonsprega samanlikna med ein sjukeheim.

Ein «omsorg+ bustad» kan bli definert som «ein bustad som er særskilt tilrettelagt for personar med omfattande pleie- og omsorgsbehov», og har tilhøyrande fellesareal og personaldekning. Det er viktig å presisera at det her er tale om ein innbyggjar sin bustad, og ikkje ein pasient på institusjon.

Omsorg+ bustader er omtala i Bømlo kommune sin rapport «Omsorg pluss – Berekraftige bustader for framtida», og som blei handsama politisk desember 2025. Rapporten følgjer som vedlegg til konkurransegrunnlaget. Rapporten gjer nærare greie for oppdelinga av nivå 1, 2, 3 og 4 bustader på side 4 og 5. Omsorg+ bustader blir i rapporten omtala som «nivå 3 bustader».

Konkurransen omfattar ombygging av «Sokkelen» som altså ligg i underetasjen på Bømlo Bu og Helsesenter (BBH). I dag er det i alt 14 omsorgsbustader lokalisert her (- nivå 2 bustader). Desse er tenkt ombygd til i alt 13 omsorg+ bustader (- nivå 3 bustader) med tillegg av eit fellesareal og eit kontor.

Ei nærare skildring av kva som er tenkt utført i samband med ombygginga, går fram av dokumentet «Sokkelen» som følgjer vedlagt dette konkurransegrunnlaget.

Ei fullstendig skildring av leveransen går fram av kravsspesifikasjonen.

Det ikkje tillaten å nytta KI i arbeid med dokumenta som er unnateke det offentlege.

Tiltaket er søknadspliktig. Denne avtalen omfattar likevel ikkje oppdrag som ansvarleg søkar. Dette har blitt dekka gjennom bestilling av oppdrag via eksisterande rammeavtale som oppdragsgjevar har.

Anskaffinga består av ein hovuddel som inneber arbeid naudsynt for å setja dei aktuelle bustadane i stand som omsorg+ bustader, og som er skildra under punkt 1, 2, 3 og 4 i Kravsspesifikasjonen. I tillegg er det under punkt 5 i Kravsspesifikasjonen skildra ulike opsjonar. Desse er ikkje rangert etter prioritet, og oppdragsgjevar vil såleis eventuelt kalle på dei opsjonane som dei økonomiske rammene tillét. Dei enkelte opsjonane er:

- Punkt 5.1: Generelt – fargekoordinator
- Punkt 5.2 Himling
- Punkt 5.3: Vindauge
- Punkt 5.4: Dørar
- Punkt 5.5: Korridor
- Punkt 5.6: Elektro
- Punkt 5.7: Ventilasjon
- Punkt 5.8: Utandørs inngangsparti
- Punkt 5.9: Utandørs felleshage
- Punkt 5.10: Ladeskur
- Punkt 5.11: Utvendig trasé i samband med ladeskur

1.3 Kontraktsvilkår

Kontrakten blir regulert av kontraktsvilkåra i NS8407. Oppdragsgjevar vil likevel leverandørane merksame på at oppgåva som ansvarleg søkar ikkje er inkludert. Dette oppdraget vil ein annan leverandør stå for. Vidare vil oppdragsgjevar gjera leverandørane merksame på at det kan bli aktuelt med tiltransport.

1.4 Deltilbud

Det er ikkje høve til å levera inn tilbod på delar av leveransen.

1.5 Viktige datoer

Oppdragsgjevar har lagt opp til følgjande tidsrammer for prosessen:

Aktivitet	Tidspunkt
Felles tilbodssynfaring/ felles informasjonsmøte	*21.05.2026 09.00*
Referat frå tilbodssynfaring	*Etter tilbodssynfaring og informasjonsmøte*
Frist for å stille spørsmål til konkurransegrunnlaget	03.06.2026 kl 12.00
Frist for å levere tilbod	10.06.2026 kl 12.00
Tilbodsopning	Etter tilbodsfrist

Evaluering	Uke 24-27
Val av leverandør og underretning til leverandørar	Etter gjennomført evaluering
Avslutning av karensperiode	Oppgis i tildelingsbrevet
Kontraktsinngåing	Etter karensperioden
Frist for vedståing av tilbodet	60 dagar

Alle leverandørar som ynskjer å delta i konkurransen, blir sterkt oppmoda om å delta på felles synfaring og informasjonsmøte. Det blir ikkje høve til synfaring med enkeltståande leverandørar. Føremålet med synfaringa er å avdekka og avklara eventuelle forhold med konkurransegrunnlaget som måtte vera uklårt, og elles få presisert oppdraget. Det vil bli utarbeidd referat etter denne synfaringa som blir gjort tilgjengeleg på KGV. Leverandørane blir oppmoda om å gå grundig gjennom konkurransegrunnlaget i forkant av synfaring, og eventuelt også stille spørsmål til konkurransegrunnlaget på førehand i samsvar med punkt 2.6 nedanfor.

Oppdragsgjevar vil legge til grunn at alle leverandørar som leverer inn tilbod i konkurransen, har den same kunnskapen som dei leverandørane som har delteke på synfaringa.

Leverandørane blir med dette gjort merksame på at tidspunkta etter opning av tilboda er førebelse. Ei eventuell forlenging av frist for å vedstå tilbod kan berre skje med leverandøren sitt samtykke.

1.6 Hovudverksemd etter arbeidsmiljølova

Entreprenøren som får tildelt kontrakten skal vera hovudverksemd etter arbeidsmiljølova av 17. juni 2005 nr. 62 § 2-2. Kostnaden med denne oppgåva skal inngå som del av samla tilbodssum.

1.7 Framdrift for prosjektet

Oppdragsgjevar legg til grunn følgjande milepelar for prosjektet:

Milepel	Dato
Oppstartsmøte	Snaret mogleg etter underteikning av kontrakt, seinast medio august
Oppstart byggeplass	Innan 14 dagar etter oppstartsmøte
Ferdigstillingsdato	30.11.2026

Desse milepelane er førebelse. Når kontrakt er inngått skal entreprenør – i samråd med oppdragsgjevar – sette opp ein detaljert framdriftsplan, og som vil vera bindande og sanksjonert med dagmulkt slik det går fram av oversikten nedanfor:

MILEPEL	DATO	DAGMULKT
Utarbeidd framdriftsplan	Regulert av NS 8407 punkt 21.2	Ja
Overlevering av FDV-dokumentasjon / sluttdokumentasjon	Regulert av NS 8407 punkt 36.2	Ja
Økonomisk tryggleik	Regulert av NS punkt 7.1 og 7.2	Ja
Forsikring	Regulert av NS punkt 8.1	Ja
Ferdigstillingsdato	Regulert av NS 8407 punkt 40.2	Ja

2 REGLAR FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN

2.1 Anskaffingsprosedyre

Anskaffinga blir gjennomført i samsvar med lov om offentlege anskaffingar av 17. juni 2016 (LOA) og forskrift om offentlege anskaffingar av 12. august 2016 nr. 974 (FOA) Del I og II. Kontrakten sin verdi vil vera på minst kroner 1.300.000,-, men under EØS-terskelverdien i FOA § 5-3 første ledd bokstav c.

Tildeling av kontrakt vil bli gjennomført etter prosedyren open tilbodskonkurranse, jamfør FOA § 8-3.

Konkurransen vil bli kunngjort i Doffin-basen.

Oppdragsgjevar planleggar å tildela kontrakt utan å ha dialog med leverandørane utover å gjennomføra eventuelle avklaringar/korrigeringar.

Dialog gjennom forhandlingar kan likevel bli gjennomført dersom oppdragsgjevar, etter at tilboda er motteken, vurdera det som føremålstenleg. Valet vil i så fall bli gjort etter ein vurdering av tildelingskriteria. Det blir presisert at ingen leverandørar kan forventa dialog om sitt tilbod og difor må levera sitt beste tilbod.

Leverandøren blir difor oppfordra på det sterkaste å følgje instruksane som blir gjeve i dette konkurransegrunnlaget med vedlegg og eventuelt stiller spørsmål dersom noko er uklårt. Tilbodet skal utarbeidast etter dei retningslinjer som er gjeve i dette konkurransegrunnlaget med vedlegg, og skal leverast elektronisk ved bruk av oppdragsgjevar sin KGV.

2.2 Maksimalpris

Oppdragsgjevar har bestemt at leveransen har ein maksimalpris. Kommunen sin maksimale økonomiske ramme for dette prosjektet er **NOK 16.000.000,- inklusive meirverdiavgift**. Tilbod må minimum oppfylle konkurransen sin hovudleveranse innanfor denne økonmiske ramma. I motsatt fall vil leverandørar sine tilbod bli avvist. Den leverandøren som gjev oppdragsgjevar mest for pengane vil vinne

konkurransen. I dette ligg kor vidt oppdragsgjevar ikkje berre får gjennomført hovudleveransen, men óg ein eller fleire av opsjonane etter oppdragsgjevar sitt val. Det blir vist til punkt 1.2 og 4 i dette konkurransegrunnlaget.

2.3 Krav til lønns- og arbeidsvilkår

Kontrakten vil inneholde krav om lønns- og arbeidsvilkår, dokumentasjon og sanksjoner i samsvar med forskrift om lønns- og arbeidsvilkår av 8. februar 2008 nr. 112.

2.4 Krav til lærlingar

Kontrakten vil inneholde krav til lærlinger i samsvar med forskrift om plikt til å stille krav om bruk av lærlinger i offentlige kontrakter – forskrift av 17. desember 2016 nr. 1708. Kontrakten vil ha ein verdi på minst terskelverdien i forskrifta § 5 andre ledd.

Oppdragsgjevar legg til grunn at det for fleire av dei aktuelle fagområda ligg føre ein særskilt trong for læreplassar, og at kontrakten sitt hovudelement omfattar arbeid der det er relevant å nytta arbeidskraft med fag- eller svennebrev.

Oppdragsgjevar vil i kontrakten ta atterhald om rett til å sanksjonera dersom krava i kontrakten ikkje blir etterlevd.

2.5 Skatteattest

Den valde leverandøren skal på førespurnad legge fram skatteattest for meirverdiavgift og skatteattest for skatt. Dette gjeld likevel berre dersom den valde leverandøren er norsk.

Skatteattesten skal ikkje vere eldre enn 6 månader rekna frå fristen for å levere førespurnad om å delta i konkurransen eller tilbod.
Ved bygge- og anleggskontraktar skal også alle underleverandørar levere skatteattest ved inngåing av kontraktar som er knytt til oppdraget, og som overstig NOK 500.000,- eksklusiv meirverdiavgift.

2.6 Offentleglova og forvaltningslova – teieplikt m.m.

For ålmenta sitt innsyn i dokument til ei offentleg anskaffing gjeld offentleglova av 19. mai 2006 nr. 16. Oppdragsgjevar og oppdragsgjevar sine tilsette plikter å hindra at andre får tilgong eller kjennskap til opplysningar om tekniske innretningar og framgongsmåtar eller drifts- og forretningsforhold som det av omsyn til konkurranse vil ha betydning å halde hemmeleg. Det blir vist til FOA § 7-4, jamfør forvaltningslova av 10. februar 1967 § 13.

2.7 Vedståingsfrist

Leverandøren må stå ved sitt tilbod til det tidspunkt som går fram av punkt 1.5 ovanfor.

2.8 Oppdatering av konkurransegrunnlaget

Eventuelle rettingar, suppleringar eller endringar av konkurransegrunnlaget, samt spørsmål til konkurransen med svar i anonymisert form, vil bli formidla til alle leverandørar som har registrert sin interesse for anskaffinga i KGV.

Alle spørsmål til oppdragsgjevar skal sendast inn via KGV. Spørsmål sendt på annan måte vil ikkje bli svart på.

2.9 Tilleggsopplysningar

Dersom leverandøren finn at konkurransegrunnlaget ikkje gjev tilstrekkeleg rettleiing, eller er uklårt, kan leverandøren be om tilleggsopplysningar frå oppdragsgjevar via KGV.

Dersom det blir oppdaga feil i konkurransegrunnlaget, blir det bedt om at dette blir formidla til oppdragsgjevar via KGV.

2.10 Kostnader knytt til deltaking i konkurransen

Leverandørar må dekke alle kostnader knytt til deltaking i konkurransen.

2.11 Avgrensing i tal på ledd i leverandørkjeda

Oppdragsgjevar stiller krav om at leverandøren kan ha maksimalt to ledd i leverandørkjeda under seg. Det blir vist til FOA § 8-13 første ledd.

3 KVALIFIKASJONSKRAV

Leverandør må levere eigenfråsegn saman med tilbodet som ein førebels dokumentasjon på at krava er oppfylt. Det blir vist til FOA § 8-10.

For å få sitt tilbod evaluert, må leverandøren levera eigenfråsegn om at han oppfyller alle dei kvalifikasjonskrava som er skissert nedanfor.

Den leverandøren som får tildelt kontrakten, må før inngåing av kontrakt dokumentere at han oppfyller alle kvalifikasjonskrava.

3.1 Leverandørens organisatoriske og juridiske stilling

Krav	Dokumentasjonskrav
Leverandøren skal vera registrert i eit føretaksregister, fagleg register eller registrert i eit handelsregister i den staten leverandøren er etablert.	• Norske selskap: Firmaattest • Utanlandske selskap: Dokumentasjon på at selskapet er registrert i eit register som svare til eit norsk føretaksregister, fagleg register eller eit handelsregister i den staten som leverandøren er etablert.

3.2 Leverandørens økonomiske og finansielle kapasitet

Krav	Dokumentasjonskrav
Leverandøren skal ha tilstrekkeleg økonomisk og finansiell kapasitet til å kunne oppfylle kontrakten. Kredittverdigheit utan krav til trygd vil vere tilstrekkeleg for å oppfylle kravet.	• Kredittvurdering som baserer seg på sist kjente rekneskapstal. Ratingen skal vere utført av ei kredittopplysningsverksemd som har konsesjon til å drive slik verksemd. • Oppdragsgjevar tek atterhald om å sjølv hente inn ytterlegare kredittopplysningar som mellom anna – men ikkje avgrensa til – årsrekneskap inklusive notar, styret si årsmelding og revisjonsmeldingar.

Dersom leverandøren har sakleg grunn til å ikkje legge fram den dokumentasjonen som oppdragsgjevar har kravd, kan denne leverandøren dokumentere sin økonomisk og finansielle kapasitet ved å legge fram eitkvart anna dokument som oppdragsgjevar meiner er eigna.

3.3 Leverandørens tekniske og faglige kvalifikasjoner

Krav	Dokumentasjonskrav
Leverandøren skal ha røynsle frå samanliknbare oppdrag.	Skildring av leverandøren sine inntil 3 mest relevante oppdrag dei siste 3 åra. Skildringa må inkludera ei oppføring av verdien av oppdraga, tidspunkt for gjennomføring av oppdraga og oppdragsgjevar (namn, telefonnummer og e-post). Det er leverandøren sitt ansvar å dokumentera relevans gjennom skildringa. Leverandøren kan dokumentera røynsla gjennom å vise til kompetanse til personell som han råder over og kan nytta til vedkommande oppdrag, sjølv om røynsla er opparbeidd mens personellet har utført teneste hjå ein annan leverandør/ arbeidsgjevar.

4 TILDELINGSKRITERIER

4.1 Grunnlag for tildeling av kontrakt

Tildelingen vil skje på bakgrunn av kva for eit tilbod som har lågast totalpris – det vil seie hovudleveranse inkludert alle opsjonane.

Kriterium	Krav til dokumentasjon
<u>Pris / Kostnad</u> Under dette kriteriet blir vurdert: - Prisen det er gjeve tilbod om: Hovudleveransen og opsjonane skal prisast særskilt	• Tilbydar utarbeider eige tilbodsbrev kor hovudleveransen og opsjonane skal prisast kva for seg, og kor totalsummen for hovudleveransen og alle opsjonane går fram. Meirverdiavgift skal presiserast særskilt for kvar post.

4.2 Unntak for å ha klima- og miljøkrav som tildelingskriterium

Det blir stilt klima- og miljøkrav i kravsspesifikasjonen i staden for å ha dette som tildelingskriterium.

Hovudregelen etter forskrift om offentlege anskaffingar er at oppdragsgjevar skal ha klima- og miljøkrav som tildelingskriterium. Vidare går det fram av forskrifta at oppdragsgjevar skal vekte klima- og miljøomsyn med minimum tretti prosent. Dersom tildelingskriteria blir lista opp i prioritert rekkefølgje, bør klima- og miljøomsyn vera blant dei tre høgast prioriterte. Det blir vist til § 7-9 i forskrifta.

For det tilfellet det i staden for blir stilt klima- og miljøkrav i kravsspesifikasjonen, så skal dette grunngjevast, og grunngjevinga må vera knytt til at dette klårt gjev ein betre klima- og miljøeffekt.

I denne anskaffinga er klima- og miljøpåverknaden vurdert som avgrensa. Prosjektet omfattar innvendig rehabilitering og ombygging av eksisterande lokale, og som mellom anna inkluderer endring av planløysing og enkelte tekniske oppgraderingar. Arbeida vil bli gjennomført innanfor eksisterande bygningsmasse og allereie utbygd areal, og det skal ikkje bli utført utvendige arbeider eller grunnarbeid.

Prosjektet er rekna å bli gjennomført over eit kort tidsrom på mellom 3-5 månader, og arbeida har eit avgrensa omfang. Ein vil ikkje nytta bygg- og anleggsmaskinar i prosjektet. Transportbehovet blir vurdert som moderat, og vil i hovudsak vera knytt til levering av materialar og bortkøyring av avfall.

På bakgrunn av prosjektets omfang, avgrensa tidsrom og karakter, blir det difor vurdert som meir føremålstenleg å stille konkrete og målbare krav i kravsspesifikasjonen i staden for å nytta klima- og miljøomsyn som tildelingskriterium, jamfør forskrifta § 7-9 fjerde ledd.

Der klima- og miljøkrav blir stilt, vil desse vera utforma som obligatoriske kontraktskrav for å sikra at gjennomføringa blir føreseieleg og at denne kan bli etterprøvd. Oppdragsgjevar vurderer det slik at ein på denne måten vil oppnå måla betre enn ved bruk av tildelingskriterium. Dette blir igjen grunngjeve med at krava gjer at leverandøren blir direkte forplikta gjennom kontrakten, og dette er noko som gjer det mogleg å kontrollera og dokumentera at krava faktisk bli oppfylt gjennom kontraktsperioden.

5 INNLEVERING AV TILBOD OG UTFORMING

5.1 Innlevering av tilbod

Tilbodet skal leverast via oppdragsgjevar sin KGV.
Tilbodet skal i sin heilskap bli levert etter den utforminga som går fram av oppdragsgjevar sin KGV, og innan tilbodsfristen. Innlevering av tilbod via e-post eller liknande vil føre til avvising av tilbodet. Tilbodet skal vere bindande. Leverandøren har risiko for uklårleik i tilbodet.

5.2 Utforming av tilbodet

Leverandøren skal fylle ut og svare på alle punkt i konkurransedokumenta. Dokumentasjon skal lastast opp som pdf-filer dersom ikkje anna format er spesifisert.

Dokument som skal fyllast ut og leverast med tilbodet er:
• Tilbodsbrev
• Leverandør sitt eige tilbodsbrev i samsvar med punkt 4.1 i konkurransegrunnlaget
• Skjema for leverandørens eventuelle avvik og atterhald
• Dokumentasjon på kvalifikasjonskrav
• Utfylt/besvart kravsspesifikasjon
• Sladda kopi av tilbodet med omsyn til forretningsløyndomar

Merknad: Dokumenta skal leverast i denne rekkefølgja. Tilbod som ikkje inneheld alle opplysningar og dokument som er etterspurd, eller som ikkje oppfyller krava til utforming av tilbodet som oppdragsgjevar har bestemt, vil kunne bli avvist.

5.3 Atterhald og avvik

Oppdragsgjevar oppmodar leverandør om å levera inn tilbod utan atterhald eller avvik. I staden for å levera inn tilbod med atterhald og avvik, oppmodar oppdragsgjevar at det heller blir stilt spørsmål i samsvar med punkt 2.6 ovanfor. Tilbod som inneheld avvik eller atterhald, kan etter forholda føre til avvising.

5.4 Elektronisk signatur

Oppdragsgjevar rår til at leverandørane nyttar seg av elektronisk signatur for å autentifisera seg ved innlevering av tilbod. Elektronisk signatur kan eventuelt bestillast på www.commfides.com, www.buypass.no eller www.bankid.no.

6 VEDLEGG

- Tilbodsbrev
- Skjema for leverandørens eventuelle avvik og atterhald
- Eigenrapporteringsskjema, lønns- og arbeidsforhold
- Blankett 8407
- Kravsspesifikasjon; tekniske skildringar
- Brannteknisk statusrapport for «Sokkelen»
- Brannteikningar for «Sokkelen»
- Brannkonsept for ombygging av «Sokkelen»
- «Omsorg pluss – Berekraftige bustader for framtida» Rapport frå arbeid med punkt 30-33 Omsorg pluss i Handlingsplan HSO 2025-2026
- «Sokkelen» - skildring av tiltaket
- Teikningar