



Levanger kommune
Levangken tjielte

► **Jamtvegen 16-18 Levanger**

Del I - Konkurranseskrivelsen

Pris- og designkonkurranse med samspill

Oppdragsgiver: Levanger kommune

Oppdragsgivers kontaktperson: Svein Roger Troset

Innhold

1	Innbydelsen	3
1.1	Kort om anskaffelsen	3
1.2	Kort om oppdragsgiver	3
1.3	Forbehold om tillatelser eller finansiering	3
1.4	Orienterende framdrift	3
2	Anskaffelsesprosedyre og konkurranseregler	4
2.1	Anskaffelsesprosedyre	4
2.2	Konkurranseregler	4
2.3	Kunngjøring	4
2.4	Tilbudsåpning	4
2.5	Klima- og miljøhensyn	4
3	Grunnlag for tilbudet	5
3.1	Konkurranses grunnlagets oppbygging	5
3.2	Spørsmål og svar til konkurransegrunnlaget	5
3.3	Befaring og informasjonsmøte	5
4	Krav til tilbudet	6
4.1	Tilbudets utforming	6
4.1.1	Organisering av tilbuds dokumentene	6
4.1.2	Språk	6
4.1.3	Deltilbud	6
4.2	Offentleglova	6
4.3	Levering av tilbudet	6
4.4	Tilbudsfrist	6
4.5	Vedståelsesfrist	6
4.6	Tilbudskostnader	6
5	Kvalifikasjonskrav og utvelgeseskriterier	7
5.1	Kvalifikasjonskriterier	7
5.2	Utvelgeseskriterier	8
5.3	Tildelingskriterier i konkurransen etter avsluttet prekvalifisering av 3-4 grupperinger.	8
5.4	Dokumentasjon som ikke skal leveres sammen med tilbudet, men leveres av vinner før kontrakt inngås	9
6	Tilbud av skisseprosjekt med tilhørende pristilbud.	10
7	Tildelingskriterier.	11
7.1	Gruppens prosjektforslag (vektes 50%)	11
7.2	Pris (vektes 40%)	11

7.3	Gruppeintervju (vektet 10%)	11
8	Samspillsfasen.	12
Vedlegg 13		

1 Innbydelsen

1.1 Kort om anskaffelsen

Levanger kommune skal bygge 10 nye omsorgsboliger med fellesarealer i Jamtvegen 16-18. Leilighetene skal kunne leies/selges og må tilrettelegges for seksjonering.

Netto romprogram 743 m².

Tomteareal ca. 2 daa.

Prosjektet er organisert som pris- og designkonkurranse med samspill:

Deltakerne i konkurransen vil bli prekvalifisert. De 3 – 4 best kvalifiserte grupperinger bestående av byggtreprenør og arkitekt vil delta i konkurransen. Det vises til vedlagte prekvalifiseringsdokument.

1.2 Kort om oppdragsgiver

Oppdragsgiver for dette oppdraget er Levanger kommune, organisasjonsnummer 938587051. Levanger.

1.3 Forbehold om tillatelser eller finansiering

Tiltakshaver/byggherre tar forbehold om kommunal godkjenning m.a. godkjent finansiering.

1.4 Orienterende framdrift

- Frist for søknad om prekvalifisering er 02.07.26 kl. 12.00.
- Resultatet av søknad om prekvalifisering sendes ut 03.07.26 med karenstid til 17.07.26 kl. 12.00.
- Konkurransfasen starter formelt 03.08.2026.
- Tilbudsbefaring 13.08.2026 kl. 10.00. Oppmøte Levanger Rådhus.
- Siste frist for å stille spørsmål – 14.09.2026 kl.12.
- **Tilbudsfrist: Mandag 12.10.2026 kl.12.**
- Evaluering ferdig – 19.10.2026, med karenstid til 31.10.2026.
- Avtale for samspillfasen – 02.11.2026 og ferdig 17.12.2026.
- Kontrakt totalentreprise – 21.12.2026.
- Byggestart – 01.02.2027
- Ferdigstillelse – 15.11.2027

2 Anskaffelsesprosedyre og konkurranseregler

2.1 Anskaffelsesprosedyre

Denne anskaffelsen gjennomføres som en totalentreprisekonkurranse med anskaffelsesprosedyre iht. FOA del I og II.

2.2 Konkurranseregler

Anskaffelsen er regulert av lov om offentlige anskaffelser og forskrift om offentlige anskaffelser ("anskaffelsesforskriften") del II under EØS-terskelverdi.

2.3 Kunngjøring

Konkurransen er kunngjort i Doffin-databasen.

2.4 Tilbudsåpning

Det blir ikke foretatt offentlig åpning av tilbudene. Tilbudene åpnes direkte i Tendsign. Tilbudsåpning vil finne sted ved Teknisk enhet, Levanger kommune. Tiltakshaver vil føre protokoll i henhold til Forskrift om offentlige anskaffelser. Tilbudsprotokollen offentliggjøres ikke før tildeling er gjennomført.

2.5 Klima- og miljøhensyn

Konkurransen gjennomføres i samsvar med kravet til klima- og miljøhensyn i anskaffelsesforskriften § 7-9.

Det stilles krav til lavkarbon betong, klasse A30.

Det er også stilt minimumskrav til sortering av avfall, minimum 90%, og at det skal leveres til godkjent avfallsmottak/ombrukssentral.

Dette vil etter oppdragsgivers vurdering klart gi en bedre miljøeffekt enn å oppstille miljø som ett tildelingskriterium.

Ved å stille minstekrav til klima og miljø, er prosjektet bedre sikret til å nå klima- og miljøeffekter i samspill med entreprenør og rådgivere, enn ved å stille miljø som eget tildelingskriterium.

Ved minimum 30 prosent vektning av miljøkriterier ville kommunen med stor sannsynlighet risikere at pris blir utslagsgivende for konkurransen, og dermed ende opp uten minstekrav som nå er stilt til miljø.

Med bakgrunn i ovennevnte er det tatt en beslutning om å erstatte klima- og miljøhensyn i tildelingskriteriene med klima- og miljøkrav i kravspesifikasjon og unntaksbestemmelsen i anskaffelsesforskriften § 7-9 (4) vil derfor komme til anvendelse.

3 Grunnlag for tilbudet

3.1 Konkurranseskrivelsens oppbygging

Konkurranseskrivelsen er bygget opp iht. NS 3450 og består av:

1. Del I – Konkurranseskrivelsen (dette dokument) med vedlegg
2. Del II – Kontraktskrivelsen
3. Vedlegg til konkurranseskrivelsen
4. Eventuelle tillegg og justeringer av utsendt konkurranseskrivelse før 14.09.26 kl. 12.00.
5. Referater fra anbudsbehandling/informasjonsmøte.

3.2 Spørsmål og svar til konkurranseskrivelsen

All kommunikasjon i konkurranseperioden skjer via Tendsign, på den måten Tendsign angir.

Oppdragsgivers kontaktperson er:

Navn:	Svein Roger Troset
E-post adresse:	svein.troset@levanger.kommune.no
Mobiltelefon:	90 12 47 72

Samtlige spørsmål og svar vil bli distribuert til/gjort tilgjengelig for alle interessenter.

Frist for å stille spørsmål til konkurranseskrivelsen 14.09.2026 kl. 12.00.

3.3 Befaring og informasjonsmøte

- Det vil bli avholdt informasjonsmøte som avsluttes med befaring. Informasjonsmøtet er i Levanger Rådhus torsdag 13.08.2026 kl. 10.00. Det vil bli servert lunsj.

Oppdragsgiver vil føre referat som vil bli distribuert til/gjort tilgjengelig for samtlige interessenter via Tendsign.

4 Krav til tilbudet

4.1 Tilbudets utforming

4.1.1 Organisering av tilbudsdokumentene

Tilbyderen skal ved utarbeidelse av sitt tilbud legge alt inn i Tendsign.

4.1.2 Språk

Tilbud skal utformes på norsk.

4.1.3 Deltilbud

Det er ikke adgang til å gi tilbud på deler av oppdraget.

4.2 Offentleglova

I henhold til Offentleglova vil anskaffelsesprotokollen og innkomne tilbud være skjermet for offentlig innsyn frem til entreprenør er valgt. Deretter er tilbudsdokumentene gjenstand for offentlig innsyn. Det skal imidlertid gjøres unntak fra offentlig innsyn for opplysninger som er underlagt en lovbestemt eller lovhjemlet taushetsplikt.

4.3 Levering av tilbudet

Tilbudet skal leveres elektronisk via Tendsign innen tilbudsfristen angitt i pkt 4.4.

Tilbudet skal merkes: **«Jamtvegen 16-18 – Tilbud på pris- og designentreprise»**

For sent innkomne tilbud vil bli avvist. Systemet tillater ikke å sende inn tilbud elektronisk etter tilbudsfristens utløp.

4.4 Tilbudsfrist

Tilbudet skal være levert elektronisk på Tendsign senest 12.10.2026 kl.1200

For sent innkomne tilbud vil bli avvist.

4.5 Vedståelsesfrist

Tilbudet skal være bindende i 30 kalenderdager fra tilbudsfristens utløp.

4.6 Tilbudskostnader

Alle kostnader ved å utarbeide og levere tilbudet bæres av tilbyder.

5 Kvalifikasjonskrav og utvelgelseskriterier

Prekvalifisering for pris- og designkonkurranse med samspill.

5.1 Kvalifikasjonskriterier

Krav	Type dokumentasjon
Firmaattest.	Firmaattest.
Dokumentasjon av betalt merverdi og skatt, jf anskaffelsesforskriften §7-2.	Skatteattest. Skatteattesten skal ikke være eldre enn 6 måneder regnet fra fristen for å levere forespørsel om å delta i konkurransen eller tilbud
Minimum omsetning	Dokumentere minimum årlig omsetning 40 millioner kroner eks mva. i hvert av årene 2023 til 2024
Byggentreprenør har fullført minimum 1 prosjekt i pris- og designentreprise med samspill, eller tilnærmet samme modell.	Må dokumenteres sammen med søknad om prekvalifisering. Helseprosjekt teller mere enn andre type prosjekter.
Arkitekt har tegnet og ferdigstilt minimum 1 stk helsebygg med pris- og designmodell med samspill etter TEK2017.	Dokumenteres ved søknad om prekvalifisering.

5.2 Utvelgeseskriterier

Byggentreprenørens prosjektleder. 40% vektning	CV og referanser.
Grupperingens PGL 20% vektning	CV og referanser.
Arkitekt 40% vektning	CV og referanser.

5.3 Tildelingskriterier i konkurransen etter avsluttet prekvalifisering av 3-4 grupperinger.

Løningsforslag 50% vektning	Krav i konkurransegrunnlaget.
Pris 40% vektning	Krav i konkurransegrunnlaget.
Gruppeintervju 10% vektning	Krav i konkurransegrunnlaget.

De som ikke vinner konkurransen får ett honorar på kr 300.000 (ikke mva pliktig) ved komplett innlevert tilbud.

5.4 Dokumentasjon som ikke skal leveres sammen med tilbudet, men leveres av vinner før kontrakt inngås

Bedriften skal bidra med opplæring av fagarbeidere.	<p>Skal bekreftes i tilbudsbrevet og dokumentasjon skal leveres før kontrakt inngås.</p> <p>Entreprenøren og underleverandører som skal engasjeres i prosjektet, skal være godkjente og aktive lærlingebedrifter. En eller flere lærlinger skal delta i utførelsen av kontraktarbeidet innenfor bygg- og anleggsfagene, jf. Forskrift om plikt til å stille krav om bruk av lærlinger i offentlige kontrakter.</p> <p>Bekreftelse på at bedriften er godkjent lærebedrift</p>
HMS-egenerklæring	Entreprenøren og underleverandører som skal engasjeres i prosjektet, skal levere HMS-egenerklæring.

6 Tilbud av skisseprosjekt med tilhørende pristilbud.

- Tilbudet leveres i 2 separate enheter.
- Del I:
 - Prosjektforslag med alle tegninger og tekst.
 - Krav til innhold i prosjektforslag:
 - Utomhusplan 1:500.
 - Planer av begge etasjer 1:100.
 - Fasadetegninger 1:100
 - Nødvendige snittegninger 1:100
 - Materialkvaliteter vist på tegning for gulv, innvendige vegger og himlinger.
 - Romprogrammets krav til netto areal (vil bli kontrollregnet)
 - 8 stk A3 hefter samt digitalt på stikk (pdf og dwg format).
 - Prosjektforslaget skal ikke være identifisert med firmagrupperinger.
- Del II:
 - Total pris inklusive spesifisering av fastpris for samspillsfasen.

7 Tildelingskriterier.

7.1 Gruppens prosjektforslag (vektes 50%)

Bedømmelseskomiteen gir en samlet helhetsvurdering av kvalitet, planløsning, funksjonalitet ute og inne og estetikk for rangering av løsningsforslagene.

Det benyttes en skala 1- 100, hvor 100 poeng gis til beste løsningsforslag.

7.2 Pris (vektes 40%)

Totalpris inklusive fast pris på samspillsfasen.

Laveste pris får 100 poeng. Laveste pris + 70% får 1 poeng. Mellomliggende priser interpoleres.

7.3 Gruppeintervju (vektes 10%)

Det gjennomføres gruppeintervju for alle tilbyderne (ca. 1,5 time). Alle får de samme spørsmålene i samme rekkefølge.

Intervjuet har til hensikt å få avklart samspillskompetansen og avklare balansen mht. samspillsforståelse.

Gruppen skal være bredt representert med planleggere og entreprenørens ledelse av prosjektet.

8 Samspillsfasen.

Oppstart 02.11.2026 og vil pågå til og med 17.12.2026.

I samspillsfasen vil det innleverte skisseprosjektet utvikles i tett samarbeid med byggherrens prosjektledelse og representanter for brukerne frem til ett omforent forprosjekt bestående av følgende dokumenter:

- Utomhusplan 1:500.
- Plan, snitt og fasader 1:100.
- Materialkvaliteter på fasader angis på tegning 1:100.
- Materialkvaliteter på gulv, vegg og himling på separate planer 1:100.
- Lydplaner 1:100.
- Brannplaner 1:100.
- Bærekonstruksjon 1:100.
- Fast inventar 1:20 og oppriss.
- Tekniske løsninger med tilhørende tegninger 1:100.
- Produktvalg innenfor alle tekniske fag.
- Arealoversikt netto og brutto.

Vedlegg

Liste over samtlige dokumenter i konkurransegrunnlaget

Vedlegg nr.	Navn
	Del I Konkurransebeskrivelse.
	Del II Kontraktsgrunnlaget.
01	Egenrapportering av lønns- og arbeidsvilkår.
02	Byggherrens SHA-plan .
03	Funksjonsbeskrivelser.
04	Romprogram og funksjonskrav.
05	Støyrapport.
06	Geoteknisk rapport.
07	Trafikkrapport.
08	Avtaledokument samspill.
09	Avgrensning konkurranseområdet inklusive byggegrense mot vei.
10	Eksisterende tekniske installasjoner i bakken.
11	Diko – IKT – Utforming av skap eller stativ for nettverksutstyr.