



**LURØY
KOMMUNE**

KONKURRANSEGRUNNLAG

Anskaffelse etter forskriften del II for anskaffelse av

Boliger på Sleneset

Totalentreprise - nybygg i Lurøy kommune



INNHOILDSFORTEGNELSE

1	GENERELL BESKRIVELSE.....	3
1.1	Oppdragsgiver.....	3
1.2	Anskaffelsens formål og omfang.....	3
1.3	Deltilbud	4
1.4	Viktige datoer og tidsfrister	4
2	REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN	5
2.1	Anskaffelsesprosedyre.....	5
2.2	Krav til lønns- og arbeidsvilkår	5
2.3	Krav til lærlinger	5
2.4	Skatteattest	5
2.5	Offentlighet og taushetsplikt.....	5
2.6	Vedståelsesfrist	6
2.7	Oppdatering av konkurransegrunnlaget.....	6
2.8	Tilleggsopplysninger	6
3	KVALIFIKASJONSKRAV	6
3.1	Leverandørens organisatoriske og juridiske stilling.....	6
3.2	Leverandørens økonomiske og finansielle kapasitet	7
3.3	Leverandørens tekniske og faglige kvalifikasjoner	7
4	TILDELINGSKRITERIER	8
4.1	Klima- og miljøkrav.....	9
5	INNLEVERING AV TILBUD OG TILBUDSUTFORMING	10
5.1	Tilbudets utforming.....	10
5.2	Tilbudsåpning.....	11
5.3	Avvisningsgrunner.....	11
5.4	Tilbudsbefaring	11
6	ORIENTERING OM PROSJEKTET.....	12
6.1	Generell orientering.....	17
7	TILBUDSSKJEMA	17
7.1	Fastpristilbud	18
7.2	Regningsarbeider/timearbeider.....	18
7.3	Påslag på materialleveranser og materialleveranser, egne og fra UE.....	19
7.4	Samleskjema og underskrift	19
8	VEDLEGG.....	20



GENERELL BESKRIVELSE

1.1 Oppdragsgiver

Lurøy kommune innbyr til konkurranse i forbindelse med bygging av nye kommunale boliger.

Opplysninger om oppdragsgiver og oppdragsgivers kontaktperson fremkommer i oppdragsgivers konkurransegjennomføringsverktøy (KGV).

All kommunikasjon med oppdragsgiver skal skje gjennom oppdragsgivers KGV. Dette gjelder også spørsmål og svar.

1.2 Anskaffelsens formål og omfang

Lurøy kommune innbyr til konkurranse i forbindelse med bygging av nye kommunale boliger. Anskaffelsens formål er å inngå kontrakt om bygging av 2 stykk treroms ansatteboliger + opsjon på 1 stykk treroms ansattbolig. I tillegg skal det bygges 2 stykk frittstående eneboliger på Sleneset i Lurøy kommune.

Konkurransen gjennomføres som åpen tilbudskonkurranse etter reglene i «Forskrift om offentlige anskaffelser» § 2-2 (2) Konkurransen publiseres på Doffin via KGV-portalene til Mercell.

Anskaffelsen gjennomføres som en totalentreprise. Totalentreprenøren skal ha det fulle ansvaret for prosjektering og utførelse, inkludert opparbeidelse av tomt med nødvendige grunnarbeider, teknisk infrastruktur og klargjøring for bygging.

Byggherre etablerer vann og avløp inn til 3 meter fra bygget samt etablerer septiktank og dekker alle tilknytningsavgifter selv. Byggherre betaler for tilknytning av permanent strøm og fremlegging av strømkabel til boligen. Byggherre sørger for innkjøringsvei frem til boligtomtene (nøyaktig punkt avtales underveis i prosjektet).

Det tas forbehold om at prosjektet blir politisk godkjent. Byggherre forbeholder seg retten til å avlyse konkurransen dersom prosjektet ikke kan gjennomføres innenfor vedtatt kostnadsramme.

Det tas forbehold om at prosjektet kan endre karakter i anbudsperioden dersom forhold tilsier dette. Herunder for eksempel færre boenheter, endring av størrelse eller lignende.



1.3 Deltilbud

Prosjektet lyses ut som to delprosjekter:

Delprosjekt 1: Ansatteboliger, Staulaveien, 8762 Sleneset:

- 2 stykk treroms leiligheter på ca. 60m²
- Boligene skal være over ett plan, men tilbyder står fritt til å foreslå andre hensiktsmessige forslag som et alternativ
- Leilighetene kan leveres i rekke eller som frittstående
- Brann- og lydkrav mellom boenhetene må tilfredsstilles
- Se kapittel 6 for øvrige detaljopplysninger
- Opsjon: 1 stykk treroms leilighet lik de to øvrige

Delprosjekt 2: Prøvebo/Leie-for-eie, Staulaveien 2, 8762 Sleneset:

- 2 stykk frittstående eneboliger på ca. 120-130m²
- Boligene skal være over to plan med stue og kjøkken i andre etasje, men tilbyder står fritt til å foreslå andre hensiktsmessige forslag som et alternativ
- Minimum 3 soverom
- Se kapittel 6 for øvrige detaljopplysninger

Det gis anledning til å levere tilbud på enkelte eller begge delprosjektene. Dersom det gis tilbud på flere delprosjekt ønskes det en redegjørelse for fremdrift og ferdigstillelse for det enkelte delprosjekt.

1.4 Viktige datoer og tidsfrister

Lurøy kommune har lagt opp til følgende tidsrammer for prosessen:

Aktivitet	Tidspunkt
Frist for å melde seg på tilbudsbefering	10. august 2026 kl. 12:00
Tilbudsbefering	11. august 2026 09:30-10:30
Frist for å stille spørsmål til konkurransegrunnlaget Alle spørsmål besvares via Mercell.com	18. august 2026 kl. 12:00
Tilbudsfrist	25. august 2026 kl. 12:00
Tilbudsåpning	Uke 35
Valg av leverandør og meddelelse til leverandører	1-3 uker etter tilbudsfrist
Kontraktsinngåelse	1-3 uker etter tilbudsfrist
Vedståelsesfrist	120 dager
Oppstart	Kan påbegynnes umiddelbart etter kontraktsinngåelse
Overlevering	Uke 30 2027

Tilbud som kommer inn etter fristen, eller som ikke er i samsvar med forespørselen, blir avvist.

På grunn av ferietid er det langt tidsrom mellom publisering av anbudskonkurranse og tilbudsbefering. Det gjøres oppmerksom på at tidspunktene etter tilbudsfrist er foreløpige og kan bli gjenstand for justeringer.



2 REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN

2.1 Anskaffelsesprosedyre

Anskaffelsen gjennomføres i henhold til lov om offentlige anskaffelser av 17. juni 2016 (LOA) og forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) FOR 2016-08-12-974. del I, II og III. Kontraktstildeling vil bli foretatt etter prosedyren åpen tilbudskonkurranse jfr. FOA § 8 3.

Oppdragsgiver planlegger å tildele kontrakt uten å ha kontakt med leverandørene utover å foreta eventuelle mindre avklaringer/korrigeringer av tilbudene. Forhandlinger kan likevel bli gjennomført dersom oppdragsgiver, etter at tilbudene er mottatt, vurderer det som hensiktsmessig. Utvelgelsen av hvem det vil forhandles med vil i så fall bli gjort etter en vurdering av tildelingskriteriene. Det presiseres at ingen leverandører kan forvente dialog om sitt tilbud og derfor må levere sitt beste tilbud.

Leverandøren oppfordres på det sterkeste til å følge de anvisninger som gis i dette konkurransegrunnlaget med vedlegg og eventuelt stille spørsmål ved uklarheter.

2.2 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.

2.3 Krav til lærlinger

Kontrakten vil inneholde krav til lærlinger i samsvar med forskrift om plikt til å stille krav om bruk av lærlinger i offentlige kontrakter (FOR-2016-12-17-1708).

2.4 Skatteattest

Valgte leverandør skal på forespørsel levere skatteattest for merverdiavgift og skatteattest for skatt. Dette gjelder bare dersom valgte leverandør er norsk.

Oppdragsgiver kan innhente skatteopplysningene via eBevis. Alternativt innhentes skatteattesten manuelt.

Skatteattesten skal ikke være eldre enn 6 måneder regnet fra fristen for å levere forespørsel om å delta i konkurransen eller tilbud.

2.5 Offentlighet og taushetsplikt

For allmennhetens innsyn i dokumenter knyttet til en offentlig anskaffelse gjelder offentleglova. Oppdragsgiver og dennes ansatte plikter å hindre at andre får adgang eller kjennskap til opplysninger om tekniske innretninger og fremgangsmåter eller drifts- og forretningsforhold det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde, jf. FOA §§ 7-3 og 7-4 og, jf. forvaltningsloven § 13.



2.6 Vedståelsesfrist

Leverandøren må vedstå seg sitt tilbud til det tidspunktet som er angitt i pkt. 1.4. ovenfor.

2.7 Oppdatering av konkurransegrunnlaget

Eventuelle rettelser, suppleringer eller endringer av konkurransegrunnlaget, samt spørsmål til konkurransen med svar i anonymisert form, vil bli formidlet til alle leverandører.

2.8 Tilleggsopplysninger

Dersom leverandøren finner at konkurransegrunnlaget ikke gir tilstrekkelig veiledning, eller er uklare, kan leverandøren be om tilleggsopplysninger hos oppdragsgiver via konkurransegjennomføringsverktøyet (KGV).

Dersom det oppdages feil i konkurransegrunnlaget, bes det om at dette formidles til oppdragsgiver via KGV.

Oppdragsgiver kan forkaste alle tilbudene dersom resultatet av konkurransen gir saklig grunn for det eller overstiger økonomiske rammer.

3 KVALIFIKASJONSKRAV

For å kunne få sitt tilbud evaluert må leverandøren levere etterspurt dokumentasjon på at han oppfyller kvalifikasjonskravene. Bare de tilbyderne som oppfyller kvalifikasjonskravene, vil få sine tilbud evaluert.

3.1 Leverandørens organisatoriske og juridiske stilling

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



3.2 Leverandørens økonomiske og finansielle kapasitet

Krav	Dokumentasjonskrav
Leverandøren skal ha tilstrekkelig økonomisk og finansiell kapasitet til å kunne utføre kontrakten. Kredittverdighet uten krav til sikkerhetsstillelse vil være tilstrekkelig til å oppfylle kravet.	• Kredittvurdering som baserer seg på siste kjente regnskapstall. Ratingen skal være utført av kredittopplysningsvirksomhet som har konsesjon til å drive slik virksomhet. • Oppdragsgiver tar forbehold om selv å innhente ytterligere kredittrating eller annen økonomisk informasjon som, men ikke begrenset til, årsregnskap inklusive noter, styrets årsberetninger og revisjonsberetninger.

Dersom leverandøren har saklig grunn til ikke å fremlegge den dokumentasjon oppdragsgiver har krevd, kan han dokumentere sin økonomiske og finansielle kapasitet ved å fremlegge ethvert annet dokument som oppdragsgiver anser egnet.

3.3 Leverandørens tekniske og faglige kvalifikasjoner

Krav	Dokumentasjonskrav
Leverandøren skal ha erfaring fra sammenlignbare oppdrag.	Beskrivelse av leverandørens inntil 3 mest relevante oppdrag i løpet av de siste 3 årene. Beskrivelsen må inkludere angivelse av oppdragets verdi, tidspunkt og mottaker (navn, telefon og e-post.) Det er leverandørens ansvar å dokumentere relevans gjennom beskrivelsen. Leverandøren kan dokumentere erfaringen ved å vise til kompetanse til personell han råder over og kan benytte til dette oppdraget, selv om erfaringen er opparbeidet mens personellet har utført tjeneste for en annen leverandør.

Underleverandører

Leverandøren kan for denne kontrakten støtte seg på kapasiteten til andre virksomheter for å oppfylle kravene til økonomisk og finansiell kapasitet, jf. FOA § 16-3, og tekniske og faglige kvalifikasjoner, jf. FOA § 16-5.

Dersom en leverandør støtter seg på kapasiteten til andre virksomheter, skal han dokumentere at han råder over de nødvendige ressursene, jf. FOA § 16-10, for eksempel i form av en forpliktelseserklæring. Dette gjelder både for prosjektering og utførelse.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at dersom leverandøren støtter seg på andre virksomheter for å oppfylle kravene til tekniske og faglige kvalifikasjoner, skal disse virksomhetene utføre arbeidene som krever slike kvalifikasjoner.



4 TILDELINGSKRITERIER

Tildelingen vil skje på bakgrunn av hvilket tilbud som har det beste forholdet mellom pris/kostnad, og funksjonalitet og estetikk i løsningsforslaget, basert på følgende kriterier angitt i prioritert rekkefølge:

Kriterium	Beskrivelse	Dokumentasjon	Evaluering
Pris / Kostnad (70%)	Total tilbudspris for oppføring av delprosjekt, inkludert alle kostnader. Tilbyder skal oppgi enhetspris per boenhet	Totalpris fra tilbudsskjema etter oppsett i kap. 7 «Tilbudsskjema».	Laveste pris gis høyest score. Øvrige tilbud gis poeng etter forholdsmessig modell: (laveste pris / tilbudspris) × maks poeng
Funksjonalitet og estetikk (30%)	Omfatter i hvilken grad tilbudt løsning gir funksjonelle og estetisk gode boliger tilpasset bruk, omgivelser og lokale forhold. Det vil bli lagt særlig vekt på: Funksjonalitet i planløsning • Effektiv og hensiktsmessig arealdisponering • God møblerbarhet og brukskvalitet i alle rom • Logiske planløsninger med gode forbindelser mellom rom • Løsninger som ivaretar fleksibilitet og fremtidig bruk Bokkvalitet • Dagslysforhold, utsyn og romlige kvaliteter • Sammenheng mellom inne- og utearealer (veranda, inngangsparti, utomhus) • Privatliv og skjerming mellom enheter Estetisk kvalitet • Helhetlig arkitektonisk uttrykk • Materialbruk og fargevalg • Tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse • Kvalitet og bearbeiding av fasader, tak og detaljer	Tegninger av løsningsforslag: • Plantegninger (alle plan) • Snitt og fasader • Situasjonsplan med plassering og utomhusdisponering Kortfattet beskrivelse (maks 4 sider) som redegjør for: • Planløsning og funksjonelle valg • Estetiske og arkitektoniske grep • Tilpasning til tomt, terreng og lokalt klima • Materialvalg og hovedprinsipper for utforming	Helhetlig kvalitativ vurdering. Beste løsning gis høyest score (0–10), øvrige vurderes relativt



Det benyttes en poengskala fra 0–10 for hvert kriterium. Endelig score beregnes slik:
Samlet score = (pris × 0,70) + (funksjonalitet og estetikk × 0,30).

Kontrakten tildeles leverandøren med høyest samlede poengscore.

4.1 Klima- og miljøkrav

I samsvar med anskaffelsesforskriften § 7-9 (4) har oppdragsgiver vurdert hvordan klima- og miljøhensyn best kan ivaretas i prosjektet. Anbudsbeskrivelsen med vedlegg inneholder klima- og miljøkrav som «klart gir bedre klima- og miljøeffekt» sammenlignet med å ha klima og miljø som tildelingskriterium.

Spesielt trekkes følgende klima- og miljøkrav frem som viktige:

- Materialvalg:
 - Minimum 70 % av bygningsmaterialene skal ha tredjeparts verifisert miljødeklarasjon (EPD)
 - Det skal benyttes materialer med lave klimagassutslipp, herunder bærende konstruksjoner, stenderverk og øvrig materialvalg i trevirke i størst mulig grad så langt det er hensiktsmessig. Eventuelt benyttes andre dokumentert klimavennlige løsninger. Entreprenør skal bruke limtredragere
 - Det skal ikke benyttes produkter med helse- og miljøfarlige stoffer i henhold til gjeldende myndighetskrav og prioritetslister
- Energi og tekniske løsninger:
 - Bygget skal som minimum tilfredsstille energikrav tilsvarende energiklasse B
 - Det skal tilbys energieffektive oppvarmingsløsninger (f.eks. varmepumpe, vannbåren varme eller tilsvarende) som hovedløsning
 - Ventilasjonsanlegg skal ha høy varmegjenvinningsgrad (minimum 80 %)
 - Det skal benyttes dører og vinduer med U-verdi = 0,8
 - Det må gis opsjon på varmestyringssystem
 - Det må gis opsjon på 5 cm ekstra isolasjon i tak, vegg og gulv
- Utslippsfri eller lavutslipps byggeplass:
 - Energibruken på byggeplass skal etterstrebes å være utslippsfri (elektrisk eller tilsvarende).
 - Transport til og fra byggeplass skal planlegges for å redusere utslipp og omfang.
- Avfall og sirkularitet:
 - Det skal oppnås minimum 70 % sorteringsgrad på byggavfall.
 - Det skal utarbeides avfallsplan og sluttrapport.
 - Prosjektet ligger i et værhardt område slik at avfall må håndteres omgående, og containere og annet løsøre må sikres dersom det ikke er oppsyn



- Robusthet og levetid:
 - Løsningene skal ha lang levetid og lave vedlikeholdsbehov.
 - Materialvalg og konstruksjoner skal være tilpasset lokalt klima på Sleneset (eks. vind, fukt og saltpåvirkning).

På denne bakgrunn har oppdragsgiver valgt å ivareta klima- og miljøhensyn gjennom anbudsbeskrivelsen med vedlegg, fremfor å benytte klima og miljø som tildelingskriterium. Alle krav skal dokumenteres i tilbudet og følges opp i kontraktsperioden. Manglende oppfyllelse kan medføre sanksjoner.

5 INNLEVERING AV TILBUD OG TILBUDSUTFORMING

Tilbudet skal leveres via oppdragsgivers KGV.

Tilbudet skal i sin helhet leveres etter den utformingen oppdragsgivers KGV angir, innen tilbudsfristen. Innlevering av tilbud pr e-post eller lignende vil medføre avvisning av tilbudet. Tilbudet skal være bindende. Leverandøren har risiko for uklarheter i tilbudet.

5.1 Tilbudets utforming

Tilbudet skal være skriftlig og inneholde utfylt tilbudsskjema som er datert og signert av en person som har fullmakt til å forplikte tilbyder. Tilbudet må leveres med tilbudsdokumentene og merkes:

**Delprosjekt 1: «Tilbud – Ansattbolig Sleneset», eller
Delprosjekt 2: «Tilbud – Prøvebo Sleneset».**

Leverandøren skal fylle ut og besvare alle punkter i konkurransedokumentene. Dokumentasjon skal lastes opp som pdf-filer dersom ikke annet format er spesifisert.

Tilbudet skal inneholde/inkludere følgende:

- Tilbudsbrev med enhetspriser og totalpris iht. kap. 7
 - Oppsett med satser for evt. regningsarbeider/timearbeider inkl. alle påslag
 - Tilbudet skal inkludere frakt til byggeplass
- Bekreftelse og dokumentasjon på oppfyllelse av kvalifikasjonskrav
 - Leverandørens organisatoriske og juridiske stilling
 - Leverandørens økonomiske og finansielle kapasitet
 - Leverandørens tekniske og faglige kvalifikasjoner
 - Underleverandører (dersom relevant)
- Tegninger av løsningsforslag skal medfølge. Herunder:
 - Plantegning
 - Snitt
 - Fasader



- Situasjonsplan med forslag til plassering av bygg på tomt samt utforming av utomhusområdet

Dersom tilbyder også kan tilby andre løsninger enn det som er beskrevet i denne forespørselen, og som kan være av interesse for Lurøy kommune, står tilbyder fritt til å tilby dette i tillegg til ordinært tilbud.

5.2 Tilbudsåpning

Tilbudsåpning vil finne sted hos Lurøy kommune.

Tilbudsåpning vil skje uten tilstedeværelse av tilbydere eller andre utenforstående. Tiltakshaver vil føre protokoll i henhold til Forskrift om offentlige anskaffelser.

Lurøy kommune praktiserer utsatt offentlighet på anbudene og vil offentliggjøre protokoll så hurtig som praktisk ut ifra dette prinsippet.

5.3 Avvisningsgrunner

Det vises til Forskrift om offentlige anskaffelser, § 11-10 til § 11-12.

5.4 Tilbudsbefaring

Tilbudsbefaring gjennomføres på Sleneset **11. august 2026 kl. 09:30-10:30**.
Møtested: **På byggeplass ved Staulaveien 2.**

Tilbyder må ved befaring og undersøkelser gjøre seg kjent med alle forhold i området som kan være av betydning for det arbeid hen skal utføre, eller som kan medføre ansvar. Tilbyder bærer alt juridisk og økonomisk ansvar for etablering og drift av rigg også i forhold til kommunen og private grunneiere.



6 ORIENTERING OM PROSJEKTET

Prosjektet ligger i Lurøy kommune i Staulaveien, Sleneset.



Bilde: Kartutsnitt med ca. plassering av de ulike boenhetene

Lurøy kommune har som formål å etablere totalt 4+1 boliger fordelt på to delprosjekter.

De to delprosjektene gjennomføres som separate totalentrepriser, med mindre samme leverandør vinner begge delprosjektene. Totalentreprenøren skal ha det fulle ansvar for prosjektering og utførelse, inkludert opparbeidelse av tomt.

Byggherre etablerer vann og avløp inn til 3 meter fra bygget samt etablerer septiktank og dekker alle tilknytningsavgifter selv. **Vann og avløp kan ikke påregnes tilkoblet før tidligst Q2 2027.** Byggherre betaler for tilknytning av permanent strøm og fremlegging av strømkabel til boligen. Entreprenør må holde byggestrøm.

Delprosjekt 1 – Ansattboliger:

2 stykk treroms ansattboliger + opsjon på 1 stykk treroms ansattbolig. Byggene utformes som beskrevet enten som en bolig med 2 (3) boenheter eller som 2



(3) frittstående mindre boenheter. Bygg skal være over ett plan, men tilbyder står fritt til å foreslå andre hensiktsmessige forslag som et alternativ.

Hver enhet skal minimum inneholde kombinert stue/kjøkken, 2 soverom, bad med dusj, innvendig og utvendig bod. Størrelse på minst 60 m² (BRA) pr enhet.

Delprosjekt 2 – Prøvebo/Leie-for-eie:

2 stykk eneboliger med tre soverom. Byggene utformes som to frittstående boenheter, og ellers som beskrevet. Boligene skal være over to plan med stue og kjøkken i andre etasje, men tilbyder står fritt til å foreslå andre hensiktsmessige forslag som et alternativ.

Hver enhet skal minimum inneholde kombinert stue/kjøkken, 3 soverom, tv-stue, bad med dusj, vaskerom og innvendig og utvendig bod. Det må også være et ekstra toalett, enten i forbindelse med vaskerom eller som eget mindre baderom. Størrelse på minst 120 m² (BRA) pr enhet.

Det gis adgang til å levere tilbud på valgfri byggemåte, herunder plassbygget, modulbygg eller andre ferdige enheter.

Bygg(ene) skal ha en moderne utforming, med normal standard i henhold til dagens krav og gjeldende forskrifter. Det vektlegges at byggene tilpasses terrenget med gode utsiktsforhold, hensyn til lys- og vindforhold, samt trygghet for barnefamilier.

Boligene skal leveres nøkkelferdig. Nedenfor presiseres en rekke forhold nærmere. Der det er oppgitt et produktnavn, er dette et eksempelprodukt og tilbudet skal gis med et produkt med tilsvarende eller bedre kvalitet. Tilbudt produkt skal oppgis i tilbudsbrev.

Følgende forhold presiseres:

	Deltilbud 1: Ansatteboliger	Deltilbud 2: Prøvebo/Leie-for-eie
1. Opparbeidelse av tomt	Tilbudet skal være inkludert nødvendige grunnarbeider og fundamentering. Det skal tilbys enten på støpt plate eller ringmur. Det må i tilbudet oppgis hvilken fundamentering som er valgt.	Tilbudet skal være inkludert nødvendige grunnarbeider og fundamentering. Det skal tilbys enten på støpt plate eller ringmur. Det må i tilbudet oppgis hvilken fundamentering som er valgt
2. Dører og vinduer	U-verdi vinduer og dører 0,80 W/m ² K Ytterdør av god kvalitet. Eksempelprodukt type Swedoor advance-line, leveres med min. 3 nøkler og dørbrems.	U-verdi vinduer og dører 0,80 W/m ² K Ytterdør av god kvalitet. Eksempelprodukt type Swedoor advance-line, leveres med min. 3 nøkler og dørbrems.



	Ringeklokke ved ytterdørene. Massive innerdører inkl. dørkarmer med tetningslist og dørvidere. Dersom mulig ønskes det HC-terskel.	Ringeklokke ved ytterdørene. Massive innerdører inkl. dørkarmer med tetningslist og dørvidere. Dersom mulig ønskes det HC-terskel.
3. Taktekke	Takbelegg eller plater (type Decra eller tilsvarende)	Takbelegg eller plater (type Decra eller tilsvarende)
4. Isolasjon	Opsjon: 5 cm ekstra isolasjon i tak, vegg og gulv	Opsjon: 5 cm ekstra isolasjon i tak, vegg og gulv
5. Inngangsparti	Det skal være overbygd inngangsparti. Kan løses som delvis frittstående.	Det skal være overbygd inngangsparti. Kan løses som delvis frittstående
6. Veranda	Det skal etableres en uteplass/veranda i impregneret trevirke i tilknytning til den enkelte boenhet, med mulighet for å plassere fire stoler og ett bord. Minimum 9 kvm.	Det skal etableres en uteplass/veranda i eksempelvis impregneret trevirke i tilknytning til den enkelte boenhet, med mulighet for å plassere åtte stoler og ett bord. Minimum 18 kvm
7. Baderom 1	Våtromsplater på vegg. Dusjkabinett (min 90x90 cm). Vegghengt toalett, type IFO/Porsgrund eller tilsvarende. Baderomsmøbel tilpasses utforming av bad, men med min. skuff inkl. servant, servantbatteri, speil med belysning. Tilrettelagt for montering av vaskemaskin og tørketrommel (inkl. rørteknisk og elektrisk). Egen avtrekksvifte som er sensorstyrt mtp. fukt.	Våtromsplater på vegg. Dusjkabinett (min 90x90 cm). Vegghengt toalett, type IFO/Porsgrund eller tilsvarende. Baderomsmøbel tilpasses utforming av bad, men med min. skuff inkl. servant, servantbatteri, speil med belysning. Egen avtrekksvifte som er sensorstyrt mtp. fukt.
8. Baderom 2	-	Våtromsplater på vegg. Vegghengt toalett, type IFO/Porsgrund eller tilsvarende. Baderomsmøbel tilpasses utforming av bad, men med min. skuff inkl. servant, servantbatteri, speil med belysning Egen avtrekksvifte som er sensorstyrt mtp. fukt.
9. Vaskerom	-	Våtromsplater på vegg. Tilrettelagt for montering av vaskemaskin og tørketrommel (inkl. rørteknisk og elektrisk). Egen avtrekksvifte som er sensorstyrt mtp. fukt.
10. VV-bereder	Varmtvannsbereder, volum 200 liter	Varmtvannsbereder, volum 300 liter
11. Stikk	Antall stikkontakter og utføring av øvrig elektrisk anlegg i henhold til gjeldende standard (Nek400). Det skal i tillegg oppgis pris pr ekstra dobbelstikkontakt.	Antall stikkontakter og utføring av øvrig elektrisk anlegg i henhold til gjeldende standard (Nek400). Det skal i tillegg oppgis pris pr ekstra dobbelstikkontakt.



	I stue skal det være minimum to posisjoner for multimedia med minimum 8 stikk. Eksempelvis ved 6-veis stikk og 2 Euro-stikk. I tillegg skal det være USB og USB-C i tilknytning til vanlig stikk.	I stue skal det være minimum to posisjoner og i tv-stue skal det være minimum én posisjon for multimedia med minimum 8 stikk. Eksempelvis ved 6-veis stikk og 2 Euro-stikk. I tillegg skal det være USB og USB-C i tilknytning til vanlig stikk.
12. Lys	Tilbud skal være inkludert alle taklys og utelys. Alle lyskilder skal være LED og dimbar. Tilbyder står fritt til levere forslag for lyssetting i alle rom med tanke på taklampe/spotlampe/etc.	Tilbud skal være inkludert alle taklys og utelys. Alle lyskilder skal være LED og dimbar. Tilbyder står fritt til levere forslag for lyssetting i alle rom med tanke på taklampe/spotlampe/etc.
13. Strøm	Det skal være eget strømabonnement/måler på hver boenhet.	Det skal være eget strømabonnement/måler på hver boenhet.
14. Oppvarming	Ønsker tilbud på tre alternativ til oppvarming: Alternativ 1: Elektriske varmekabler i alle rom. Alternativ 2: Vannbåren varme i alle rom (luft til vann) Alternativ 3: Varmepumpe i fellesrom. Elektriske varmekabler på soverom og bad. Opsjon: Varmestyringssystem	Vedfyring i stue. Ønsker tilbud på tre alternativ til oppvarming: Alternativ 1: Elektriske varmekabler i alle rom. Alternativ 2: Vannbåren varme i alle rom (luft til vann) Alternativ 3: Varmepumpe i fellesrom. Elektriske varmekabler på soverom og bad. Opsjon: Varmestyringssystem
15. Ventilasjon	Leveransen skal omfatte komplett ventilasjonsanlegg for boliger, inkludert prosjektering, levering, montering, innregulering og idriftsettelse av balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsanlegg skal ha høy varmegjenvinningsgrad (min. 80%) Anlegget skal tilfredsstillende gjeldende forskrifter og standarder, herunder TEK17, NS-EN-standarder samt relevante veiledninger fra Direktoratet for byggkvalitet.	Leveransen skal omfatte komplett ventilasjonsanlegg for boliger, inkludert prosjektering, levering, montering, innregulering og idriftsettelse av balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsanlegg skal ha høy varmegjenvinningsgrad (min. 80%) Anlegget skal tilfredsstillende gjeldende forskrifter og standarder, herunder TEK17, NS-EN-standarder samt relevante veiledninger fra Direktoratet for byggkvalitet.
16. Tv og internett	Det skal tilrettelegges for innlegging av fiber i hver boenhet. Det må tilrettelegges for plassering av uttak i nærheten av tv samt at det skal kables til 1 annet sted i boligen som plasseres etter avtale med byggherre.	Det skal tilrettelegges for innlegging av fiber i hver boenhet. Det må tilrettelegges for plassering av uttak i nærheten av tv samt at det skal kables til 1 annet sted i boligen som plasseres etter avtale med byggherre.
17. Gulv	Det skal benyttes laminat/parkett av god kvalitet på alle tørre områder. Våtromsbelegg i våtrom. Type gulv bestemmes av byggherre underveis i prosjektet. I tilbudsbrevet	Det skal benyttes laminat/parkett av god kvalitet på alle tørre områder. Fliser i våtrom. Type gulv bestemmes av byggherre underveis i prosjektet. I tilbudsbrevet



	oppgis pris uavhengig av gulvtype som velges.	oppgis pris uavhengig av gulvtype som velges.
18. Kjøkken	Kjøkken leveres med demping på alle skuffer/dører. Kjøkken skal ha hensiktsmessig plass for matlaging med nødvendig innredning og utstyr. Kjøkken skal være komplett inkl. ventilator, integrert steikeovn med varmluft, induksjonssteiketopp, kombinert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin. Kjøkken type HTH eller tilsvarende. Tilbudt kjøkken (inkl. kjøkkenskjema) og hvitevarer oppgis i tilbudet.	Kjøkken leveres med demping på alle skuffer/dører. Kjøkken skal ha hensiktsmessig plass for matlaging med nødvendig innredning og utstyr. Kjøkken skal være komplett inkl. ventilator, integrert steikeovn med varmluft, induksjonssteiketopp, kombinert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin. Kjøkken type HTH eller tilsvarende. Tilbudt kjøkken (inkl. kjøkkenskjema) og hvitevarer oppgis i tilbudet.
19. Farger og maling	Bygget skal leveres ferdig malt/beiset. Utvendig skal det være tre strøk (hvorav ett strøk kan være grunning). Farger på bygg, tak, vegger, gulv, bad og innredning mm avgjøres av Byggherre underveis i prosjektet. Entreprenør leverer forslag til fargekart innen rimelig tid med hensyn til leveringstid.	Bygget skal leveres ferdig malt/beiset. Utvendig skal det være tre strøk (hvorav ett strøk kan være grunning). Farger på bygg, tak, vegger, gulv, bad og innredning mm avgjøres av Byggherre underveis i prosjektet. Entreprenør leverer forslag til fargekart innen rimelig tid med hensyn til leveringstid.
20. Utomhus	Boligene skal leveres med opparbeidet innkjørsel og plen rundt bolig. Forslag til plassering/omfang av utomhusområdet presenteres i situasjonsplan som beskrevet i punkt 5.1.	Boligene skal leveres med opparbeidet innkjørsel og plen rundt bolig. Forslag til plassering/omfang av utomhusområdet presenteres i situasjonsplan som beskrevet i punkt 5.1.
21. Carport-/garasjetomt	-	Det skal i situasjonsplan forslås område for fremtidig carport/garasje. I tilbudet skal pris for opparbeidelse av dette området medtas.
22. Mulighet for utvidelse	-	Plassering av bolig på tomt må sees i sammenheng med mulighet for fremtidig tilbygg, på boligene som oppføres i dette prosjekt. Plassering av mulig tilbygg på inntil 80 m² grunnflate skal fremgå av situasjonsplanen.
23. Brann	Slukkemidler og brannvarsling i henhold til gjeldende krav (TEK17) for boliger.	Slukkemidler og brannvarsling i henhold til gjeldende krav (TEK17) for boliger.
24. FDV	FDV dokumentasjon skal medfølge ferdig bygg og som bygget (as built) tegninger skal leveres i pdf og dwg (rtv) format. Energiberegning skal medfølge FDV dokumentasjon. Byggherre utfører radonmåling selv.	FDV dokumentasjon skal medfølge ferdig bygg og som bygget (as built) tegninger skal leveres i pdf og dwg (rtv) format. Energiberegning skal medfølge FDV dokumentasjon. Byggherre utfører radonmåling selv.



25. Byggesøknad	Entreprenør sørger for byggesøknad og er ansvarlig søker enten selv (dersom godkjenninger tilsier dette) eller ved innleid kompetanse.	Entreprenør sørger for byggesøknad og er ansvarlig søker enten selv (dersom godkjenninger tilsier dette) eller ved innleid kompetanse.
26. Fast inventar	Tilbudet skal inkludere fast inventar som normalt følger nybygg (liste trenger ikke å være uttømmende): Kjøkkeninnredning, vasker, toalett. innredning på bad inkl. speil, skap på soverom, garderobeskap i gang, entremøbel (tilbudt utstyr listes opp i tilbudet). Samtlige garderobeskap skal være skyvedørsgarderober.	Tilbudet skal inkludere fast inventar som normalt følger nybygg (liste trenger ikke å være uttømmende): Kjøkkeninnredning, vasker, toalett. innredning på bad inkl. speil, skap på soverom, garderobeskap i gang, entremøbel (tilbudt utstyr listes opp i tilbudet). Samtlige garderobeskap skal være skyvedørsgarderober.
27. Generelt	Det skal ikke benyttes MDF (eller tilsvarende) på vegger eller som foringer i noen del av bygget. Boligene må tilfredsstille dagens krav i Plan og Byggingsloven/teknisk forskrift mm.	Det skal ikke benyttes MDF (eller tilsvarende) på vegger eller som foringer i noen del av bygget. Boligene må tilfredsstille dagens krav i Plan og Byggingsloven/teknisk forskrift mm.

Med bakgrunn i overstående ønsker Lurøy Kommune å få tilbud på oppføring av totalt 4 + 1 boenheter.

Dersom tilbyder også kan tilby andre løsninger enn det som er beskrevet i denne forespørselen, og som kan være av interesse for Lurøy kommune, står tilbyder fritt til å tilby dette i tillegg til ordinært tilbud.

6.1 Generell orientering

Tilbyder er ansvarlig for at prosjektet gjennomføres i henhold til de krav som stilles, herunder TEK17, Plan og bygningsloven, norske standarder, miljøkartlegging etc.

Nødvendige avklaringer må gjøres i tilbudsfasen og kostnader for å få et tilfredsstillende ferdig prosjekt ligger hos tilbyder. Tilbyder har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med eksisterende forhold.

7 TILBUDSSKJEMA

Påslag, timepriser og enhetspriser for tilleggsarbeider og materiell.

Det er medtatt prisbærende poster for avregning av evt. avtalte og skriftlig bestilte endrings- eller regningsarbeider, i et eget prisskjema. Dette skjemaet skal fylles ut for samtlige forespurte kategorier, summeres og medtas som en del av den konkurrerende tilbudssummen.

I de ulike postene er det satt inn mengder som utgangspunkt for tilleggsarbeider.



Postene blir medtatt til sum og i tilbudsvurderingen, men ikke medtatt i kontraktssum. Ved evt. tilleggsarbeider, vil disse arbeidene/enhetene bli å avregne etter faktisk byggherrebestilte tilleggsytelser ut over de ytelsene som er forutsatt inkludert i tilbudet for øvrig.

7.1 Fastpristilbud

Det gis ikke lønns- og prisstigning i kontraktsperioden. Eventuelle forventet lønns- og prisstigning må derfor medregnes i fastpristilbudet.

Beskrivelse	Pris
Tilbud på fastpris basert på den oppgitte fremdriftsplanen.	
Sum eks. mva.	
Mva.	
Sum inkl. mva.	*

* Beløpet inngår i evalueringen av tildelingskriteriet «pris»

7.2 Regningsarbeider/timearbeider

SATSER REGNINGSARBEID FOR DIVERSE KATEGORIER, timepriser inkludert alle påslag.

Kategori	Enhetspris (per time)	Estimert mengde (timer)	Sum
Formann, alle fag		10	
Betongarbeider		10	
Tømrer, snekker, himlingsmontør		10	
Murer og flislegger		10	
Maler og belegg		10	
Lærling byggfag		10	
Rørlegger		10	
Montør, fagarbeider elektro og IKT		10	
Lærling elektrofag		10	
Sum eks. mva.			
Mva.			
Sum inkl. mva.			*

* Beløpet inngår i evalueringen av tildelingskriteriet «pris»



7.3 Påslag på materialleveranser og materialleveranser, egne og fra UE

Totalentreprenørens påslagsprosent på innkjøpspris for materiell og leveranser fra underentreprenører skal oppgis. I skjema skal oppgis sum leveranse med påslag.

I rubrikk nr. 1 gjelder egne innkjøp og påslag ved fakturering.

I rubrikk nr. 2, som omhandler materialer og leveranser fra UE, så er det samlet påslag for TE og UE, på UE sin innkjøpspris som skal gjelde.

I prosjektet skal alltid dokumentert innkjøpspris danne grunnlag for faktura til byggherre, i kombinasjon med gitte timepriser.

Kategori	Påslagsprosent	Estimerte mengder	Sum
1. Egne materialer og innkjøp, estimert		20 000	
2. Materialer og leveranser fra UE, estimert		20 000	
Sum eks. mva.			
Mva.			
Sum inkl. mva.			*

* Beløpet inngår i evalueringen av tildelingskriteriet «pris»

7.4 Samleskjema og underskrift

I samsvar med tilbudsdokumentene og de opplysninger og forbehold som er gitt i medfølgende tilbudsbrev datert:, tilbyr undertegnede seg å utføre de komplette arbeider og ytelser, samt ivareta de miljøkrav som stilles, til de priser som er oppført i tilbudet.

7.1 Fast lønns- og prisstigning: kr eks. mva.

7.2 Timepriser regningsarbeider mv.: kr eks. mva.

7.3 Påslag materialleveranser: kr eks. mva.

7.4 Totalentreprise: kr eks. mva.

Sum totalentreprisetilbud: kr eks. mva.

Sum totalentreprisetilbud: kr inkl. mva.

Undertegnede forplikter seg til å utføre arbeidet innen:



Undertegnede bekrefter at alle tilbudsdokumenter er mottatt og gjennomgått, og at eventuelle anmerkninger og/eller forbehold er medtatt i tilbudsbrevet.

....., den

Tilbyders stempel og signatur

Adresse:

Telefon:

E-post:

8 VEDLEGG

- Egenrapportering lønns- og arbeidsvilkår leverandør

