

1. Oppdragsgiver

Boligbygg Oslo KF er et kommunalt foretak som eier, forvalter og leier ut Oslos kommunale boliger.

Vi har over 11 000 boliger, og det bor mer enn 25 000 mennesker hos oss. Med en million kvadratmeter boligareal er Boligbygg Norges største utleier av boliger. Vi har boliger i alle bydeler, og de ligger i alt fra verneverdige 1890-gårder til helt moderne nybygg. For mer informasjon se hjemmesiden: www.boligbygg.no

All kommunikasjon, herunder eventuelle spørsmål, skal skje gjennom kommunens verktøy for konkurransegjennomføring (KGV), Artifik.

2. Kontrakt

Avtaleforholdet vil bli regulert av NS 8407 med tilhørende bilag. Oppdragsgiver anbefaler Leverandørene å sette seg grundig inn i kontrakten og bilagene.

3. Regler for gjennomføring av konkurransen

3.1. Prosedyre

Konkurransen gjennomføres i henhold til:

- lov av 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser (LOA)
- forskrift om offentlige anskaffelser av 12. august 2016 nr. 974 (FOA) del I og II
- bestemmelsene som framgår av dette konkurransegrunnlaget.

Konkurransen gjennomføres som åpen tilbudskonkurranse. Ved denne prosedyreformen kan alle interesserte Leverandører levere tilbud. Se nærmere punkt **5.1** om eventuell dialog i konkurransen.

3.2. Tilbudsbefaring

Det vil i denne konkurranse bli avholdt tilbudsbefaring 24.06.2026 kl. 10:00

Påmelding sendes på melding i KGV innen 23.06 kl. 14:00. Leverandørene bes angi hvem som skal delta på tilbudskonferansen.

Leverandørene anmodes om å sende inn eventuelle spørsmål på forhånd slik at Oppdragsgiver får anledning til å forberede sine svar. Spørsmål vil bli anonymisert.

Referat fra tilbudsbefaring gjøres tilgjengelig uten ugrunnet opphold i KGV.

Reiseutgifter med videre i forbindelse med befaring dekkes av den enkelte Leverandør.

3.3. Innlevering av tilbud

Tilbudet skal leveres via KGV og skal være på norsk. Tilbudet skal være skriftlig og bindende.

I tillegg bes levert en utgave av tilbudet hvor det som Leverandøren mener er forretningshemmeligheter er sladdet. Se invitasjonsbrevet for ytterligere detaljer knyttet til innlevering av tilbud.

3.4. Opplysningsplikt

Oppdragsgiver vil gi skriftlig melding med en kort begrunnelse dersom Leverandør eller tilbud avvises, eller konkurransen avlyses⁵

3.5. Taushetsplikt

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. forvaltningsloven § 13.

3.6. Offentlighet

Leverandørene bes levere en utgave av tilbudet hvor det som leverandøren mener er forretningshemmeligheter er sladdet. Ved begjæring om innsyn skal Oppdragsgiver uavhengig av dette vurdere hvorvidt opplysningene er av en slik art at Oppdragsgiver plikter å unnta dem fra offentlighet.

Oppdragsgiver henviser til vedlegg 1 for nærmere veiledning om sladding av tilbud.

Sladdet utgave av tilbudet

3.7. Personopplysninger

Dersom personopplysninger, for eksempel navn på tilbudte ressurser, CVer eller liknende, leveres inn som en del av tilbudet/forespørselen blir Oppdragsgiver å anse som behandlingsansvarlig for disse opplysningene etter mottak. Personopplysningene vil kun benyttes i forbindelse med gjennomføring av anskaffelsen og eventuelt i kontraktsoppfølgingen dersom leverandøren tildeles kontrakt.

Som offentlig virksomhet er Oppdragsgiver forpliktet til å holde arkiv, jf. arkivloven § 6. Arkivplikten innebærer at opplysninger ikke kan tilintetgjøres uten at det foreligger hjemmel for kassasjon i eller i medhold av arkivloven. GDPR innebærer at arkivlovens regler om bevaring vil gå foran retten til sletting, jf. GDPR art. 17. Det gjøres oppmerksom på at personopplysninger som leveres inn som en del av tilbudet vil arkiveres i samsvar med gjeldende regler.

Ved en eventuell innsynsbegjæring foretas en konkret vurdering opp mot reglene i offentleglova av hvorvidt innsyn kan gis.

3.8. Leverandørens tidligere oppdrag for Oppdragsgiver

Dersom Leverandøren har deltatt i forberedelsen av konkurransen og med dette oppnådd en urimelig konkurransefordel, vil han kunne være utelukket fra å delta i konkurransen, jf. FOA § 9-5 (1) bokstav c jf. § 8-2.

3.9. Avvik

Det er ikke anledning til å ha vesentlige avvik fra anskaffelsesdokumentene. Tilbud som inneholder slike vesentlige avvik vil bli avvist. Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å gjennomføre dialog og avklaringer før eventuell avvisning.

Andre avvik skal være presise og entydige, slik at Oppdragsgiver kan vurdere og prise disse. Avvik skal klart fremgå av tilbudsbrevet med henvisning til hvor i tilbudet avviket er inntatt (sidetall og punktnummer).

Leverandørens henvisning til standardiserte leveringsvilkår eller lignende vil bli betraktet som avvik fra anskaffelsesdokumentene dersom de avviker fra foreliggende konkurranse- eller kontraktsbestemmelser.

Avvisning kan skje på et hvert tidspunkt av konkurransen.

Tilbudsbrev

3.10. Endring av konkurransegrunnlaget

Frem til signering av kontrakten kan Oppdragsgiver foreta endringer i konkurransegrunnlaget som ikke er vesentlige. Eventuelle endringer vil kunngjøres gjennom KGV.

3.11. Tilleggsopplysninger

Dersom Leverandøren finner at konkurransegrunnlaget ikke gir tilstrekkelig veiledning, kan han skriftlig be om tilleggsopplysninger gjennom meldingsfunksjonen i KGV.

Dersom det oppdages feil i konkurransegrunnlaget, bes det om at dette formidles skriftlig gjennom meldingsfunksjonen i KGV.

4. Krav til leverandørene

4.1. Generelt om kvalifikasjonskravene

Leverandørens kvalifikasjoner vil bli vurdert ut fra innlevert egenerklæring (ESPD).

Egenerklæringsskjemaet er foreløpig dokumentasjon på følgende:

- for at leverandøren oppfyller kvalifikasjonskravene
- at det ikke foreligger grunner for avvisning hos leverandøren

Dersom Leverandøren støtter seg på andre foretaks kapasitet for å oppfylle kvalifikasjonskravene, må de andre foretakene samtidig levere inn egne ESPD-skjema. I tillegg skal det vedlegges forpliktelseserklæring fra disse andre foretakene om at Leverandøren har rådighet over de nødvendige ressursene.

Egenerklæringsskjema (ESPD) finnes i KGV og skal leveres sammen med tilbudet.

Før kontraktsinngåelse må valgt(e) leverandør(er) og eventuelle foretak som leverandør støtter seg på dokumentere at kvalifikasjonskravene er oppfylt. Dokumentasjonskravene er beskrevet i konkurransegjennomføringsverktøyet.

Oppdragsgiver kan på ethvert tidspunkt i konkurransen be leverandørene levere alle eller deler av dokumentasjonsbevisene.

4.2. Kvalifikasjonskrav

Leverandørens kvalifikasjoner vil bli vurdert ut fra ESPD-skjema og fastsatte kvalifikasjonskrav i konkurransegjennomføringsverktøyet.

4.3. Avvisning

Oppdragsgiver har plikt til å avvise Leverandører som ikke oppfyller fastsatte kvalifikasjonskrav. For øvrig gjelder bestemmelsene om avvisning i FOA § 9-5 fullt ut.

4.4. Andre krav

4.4.1. Skatteattest

Oppdragsgiver krever at valgte Leverandør leverer skatteattest for merverdiavgift og skatteattest for skatt. Skatteattesten skal ikke være eldre enn 6 måneder regnet fra fristen for å levere tilbud. Dette gjelder bare for norske Leverandører, jf. FOA § 7-2 (1).

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å avvise Leverandører som ikke har oppfylt sine forpliktelser til å betale skatter og avgifter slik dette fremgår av forskrift om offentlige anskaffelser. Dersom Leverandøren har fått betalingsutsettelse, må dette legges ved som tilleggsinformasjon til skatteattesten.

Dersom Leverandøren har fått betalingsutsettelse, må dette legges ved som tilleggsinformasjon til skatteattesten.

Ved bygge- og anleggskontrakter skal Leverandøren tilsvarende kreve skatteattest fra alle underleverandører ved inngåelse av kontrakter i tilknytning til oppdraget, som overstiger en verdi på 500 000 kroner ekskl. mva.

4.4.2. Signering av fullmakt for utvidet skatteattest

Valgt Leverandør må signere fullmakt som gir Oslo kommune utvidet rett til et ubegrenset antall ganger å innhente opplysninger om Leverandørers/underleverandørers skatte- og avgiftsmessige forhold.

Fullmakten oversendes med tildelingsbrevet og skal signeres før kontraktssignering. Signert fullmakt, fargekopi av pass, bankkort, førerkort eller nasjonalt ID-kort (sistnevnte for statsborgere innen EU/EØS/EFTA), skal returneres til Oppdragsgiver i original versjon innen tre (3) virkedager.

Har Leverandøren tidligere signert fullmakt med fire (4) års varighet til Oslo kommune, og den ikke utløper før kontraktssignering, bortfaller kravet om ny fullmakt før kontraktssignering. Leverandøren må imidlertid signere ny fullmakt når fullmakten utløper.

Kravet om signert fullmakt gjelder også for underleverandører. Hovedleverandøren skal kontraktsfeste signeringsplikten i leverandørkjeden. Før kontraktssignering kreves det kun signert fullmakt fra hovedleverandør, med mindre underleverandøren benyttes for å oppfylle kvalifikasjonskrav. I så fall skal signert fullmakt foreligge fra begge. Øvrige underleverandører må signere fullmakt og godkjennes før de kan benyttes i kontrakten.

Manglende oppfyllelse av skatte- og avgiftsforpliktelser kan medføre avvisning. Tildelingen er ikke endelig før det foreligger en vurdering av de innhentede opplysninger som ikke endrer tildelingsbeslutningen. Manglende fullmakt fra hovedleverandør og underleverandør som er benyttet i kvalifiseringen, vil anses som et vesentlig avvik som medfører avvisning.

5. Oppdragsgivers behandling av tilbudene

5.1. Dialog i konkurransen

Oppdragsgiver planlegger å gjennomføre dialog. En slik dialog vil bestå av avklaringer av avvik og/eller forhandlinger om tilbudet.

Det vil bli ført referat fra dialogen. Reviderte tilbud må inngis skriftlig i KGV.

5.2. Tildelingskriteriene

5.2.1. Pris

Pris vektet 45 prosent

Dokumentasjonskrav

Ferdig utfyllt vedlagt prisskjema. Prisskjema skal leveres i PDF-format og i Excel-format. Priser skal oppgis i NOK og ekskl. mva.

5.2.2. Kvalitet

Kvalitet vektet 45% ut fra følgende kriterier:

Oppdragsforståelse

Leverandøren skal levere en oppdragsforståelse på maksimum 1500 (maks 3 sider) i Word-format (eksklusiv forside, eventuelle bilder, tabeller og figurer). Eventuelle deler av oppdragsforståelsen som overskrider denne ordgrensen vil ikke bli medtatt i evalueringen. I oppdragsforståelsen skal leverandøren redegjøre for hvordan de forstår og ser for seg å gjennomføre oppdraget i tråd med kravspesifikasjonen og tilhørende vedlegg, herunder bl.a.:

- Planlegging og vurdering av leveringstider for moduler, materiell og utstyr
- Rigg og drift på byggeplass, herunder ivaretagelse av krav til HMS og Oslo modellen,
- Logistikk og utfordringer på byggeplass, herunder informasjon og oppfølging av naboer,
- Organisering av personell inkludert beskrivelse av nøkkelpersonell sine ansvarsområder og oppgaver

Fremdriftsplan

Fremdriftsplaner for entreprenørens arbeider, hvor milepæler, bemanning, SJA, oppstart, ferdigstillelse og kritisk linje presenteres. Det vektlegges positivt med oppstart etter høsten 2026 og ferdigstillelse juni 2027.

Kompetanse

Leverandøren skal tilby nøkkelpersonell som vil være ansvarlige for gjennomføringen av oppdraget, hhv. én prosjektleder og én anleggsleder. Det skal leveres CV for nøkkelpersonellet. CV for hver ressurs skal ikke overstige 5 A4-sider. Vedlagt CV-mal skal fylles ut.

Nøkkelpersonell sin kompetanse, utdanning og erfaring som er relevant for gjennomføring av oppdraget, vil evalueres. I CV-ene skal det fremgå en beskrivelse av maksimalt 3 referanseprosjekter for tilbudte ressurser. Erfaring fra tilsvarende roller i tilsvarende prosjekter vil telle positivt.

Prosjektleder forventes å være til stede minimum 40 %. Anleggsleder forventes å være til stede 100 %. Mindre tilstedeværelse enn dette vil telle negativt i tilbudsevalueringen.

5.2.3. Miljø

Miljø vektet 10 %

Oppdragsgiver vil foreta en vurdering av det totale klimagassutslippet basert på leverandørens dokumentasjon. Vedlagt mal for klimagassregnskap skal fylles ut.

Begrunnelse for bruk av unntak

I henhold til anskaffelsesforskriften (FOA § 7-9) er anskaffelsens klimaavtrykk og miljøbelastning vurdert. Anskaffelsen gjelder prefabrikkerte modulbaserte boliger, hvor hoveddelen av produksjonen skjer i kontrollerte fabrikkmiljøer. Dette medfører at den direkte miljøbelastningen i prosjektet i begrenset grad knytter seg til tradisjonell byggeplassaktivitet, og i større grad til materialbruk, transport og montering.

Oppdragsgiver har gjennom markedsdialog identifisert at det er gode muligheter for å stille konkrete og effektive klima- og miljøkrav i anskaffelsen. Det stilles derfor blant annet krav til transport, avfallshåndtering, materialvalg. Disse kravene sikrer et minimumsnivå som alle leverandører må oppfylle, og vurderes å gi en mer direkte og forutsigbar klima- og miljøeffekt enn konkurranse på relative forskjeller mellom tilbudene.

Det er samtidig stilt et tildelingskriterium hvor leverandørene vil evalueres på klimagassregnskap basert på egen mal vedlagt konkurransegrunnlaget. Tildelingskriteriet for miljø vil baseres på en vurdering av det totale klimagassutslippet. På grunn av anskaffelsens karakter og graden av standardisering, forventes imidlertid forskjellene mellom tilbudene å være begrensede.

På denne bakgrunn er det vurdert at en vekting av klima- og miljøhensyn med minimum 30 prosent ikke er egnet til å gi en bedre klima- og miljøeffekt i denne anskaffelsen, jf. FOA § 7-9. Tildelingskriteriet skal premiere løsninger som gir ytterligere reduksjon i klimagassutslipp utover minstekravene, herunder gjennom dokumenterte klimagassregnskap for relevante prosjektfaser.

5.3. Evaluering av tildelingskriteriet Pris og Miljø

Evalueringen baserer seg på tildelingskriteriene gitt i konkurransegrunnlaget, hvor hvert kriterium gis poengscore på en skala i fra 0-10 poeng.

For evaluering av priskriteriet og miljøkriteret brukes en hybridmodell som innebærer at poeng regnes ut lineært frem til et knekkpunkt hvor den går over til å bli forholdsmessig (2,5).

Prisskjema og utfylt klimagassregnskap

5.4. Evaluering av tildelingskriteriet Kvalitet

Evaluering av kvalitet vil bli gjennomført på en skala fra 0 til 10 poeng, hvor beste leverandør tildeles en score på 10. Øvrige tilbud gis poeng relativt til beste tilbud, basert på en skjønnsmessig vurdering av i hvilken grad tilbudene oppfyller kvalitetskriteriet.

Oppdragsforståelse, fremdriftsplan og CV for nøkkelpersonell

5.5. Tildeling av kontrakt, begrunnelse og karensperiode

Leverandører som har deltatt i konkurransen vil få en skriftlig tilbakemelding om hvem oppdragsgiver vil inngå kontrakt med og begrunnelse for valget, samt få opplyst lengden på karensperioden før kontraktinngåelse.