

# FRØYA KOMMUNE

## KONKURRANSEGRUNNLAG

### Offentlig-privat samarbeid – Svømmeanlegg Sistranda

## Del 1 – Orientering om anskaffelsen

### 1.1 Oppdragsgiver

| Oppdragsgiver       | Frøya kommune                                                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| Organisasjonsnummer | 936 507 405                                                    |
| Postadresse         | Postboks 152, 7261 Sistranda                                   |
| Kontaktperson       | Bård Eidet                                                     |
| Alle henvendelser   | Skriftlig via Mercell                                          |
| Nettside            | <a href="http://www.froya.kommune.no">www.froya.kommune.no</a> |

### 1.2 Formål og bakgrunn

Frøya kommune har i dag ikke tilfredsstillende bassengfasiliteter for skoler, barnehager, helsetjeneste og innbyggere. Kommunen ønsker gjennom denne anskaffelsen å etablere et svømmeanlegg som dekker disse behovene over en periode på 50 år.

Offentlig-privat samarbeid (OPS) er valgt som gjennomføringsmodell. Valget begrunnes med at kommunen ønsker å utnytte privat kompetanse innen prosjektering, bygging og langsiktig drift, overføre teknisk og finansiell risiko til leverandøren, og frigjøre kommunal kapital til andre prioriterte investeringer. Leverandøren kompenseres gjennom en fast, indeksregulert årlig leie i hele kontraktsperioden på 50 år.

### 1.3 Beskrivelse av ytelsen

Anskaffelsen gjelder prosjektering, bygging, finansiering, drift og vedlikehold av et svømmeanlegg. Leverandøren stiller selv med egnet tomt. Kontrakten løper i 50 år fra den dagen anlegget åpner for kommunal bruk.

| Del av anlegget        | Arealkrav                        | Nøkkelfunksjoner                                                                 |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Svømmeanlegg           | Minimum 900 m <sup>2</sup> netto | Seks 25-meters svømmebaner, terapibad, lekepoll for småbarn, badstue, garderober |
| Tomt og utomhusarealer | Leverandørens ansvar             | Parkering, tilkomst, universell utforming                                        |
| Drift og vedlikehold   | Hele anlegget                    | Fullt driftsansvar i 50 år, inkludert i den årlige leien                         |

Krav til anlegget fremgår av Bilag 1 – Kravspesifikasjon.

## 1.4 Kontraktsverdi

Anskaffelsen gjelder innkjøp av en tjeneste. Anskaffelsens samlede verdi over kontraktperioden overstiger EØS-terskelverdien for tjenestekontrakter. Konkurransen kunngjøres på Doffin og i TED i samsvar med anskaffelsesforskriften del III

Kommunen opplyser ingen kostnadsterskel overfor markedet. Leverandøren priser sitt tilbud som en samlet, fast årlig leie for hele kontraktperioden.

## 1.5 Dokumentoversikt

| Dokument                                     | Innhold                                                                                      |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Konkurransesgrunnlag (dette dokument)</b> | Regler for gjennomføring av konkurransen, krav til leverandør og tilbud, tildelingskriterium |
| <b>Bilag 1 – Kravspesifikasjon</b>           | Funksjonskrav til svømmeanlegg                                                               |
| <b>Bilag 2 – Fjernvarmekart</b>              | Informasjon om påkobling til fjernvarmeanlegg                                                |

## Del 2 – Gjennomføring av konkurransen

### 2.1 Konkurranseform

Konkurransen gjennomføres som konkurranse med forhandling etter forutgående kunngjøring i henhold til lov om offentlige anskaffelser og anskaffelsesforskriften del III § 13-1.

Prosessen gjennomføres i følgende trinn:

- Alle leverandører som oppfyller kvalifikasjonskravene i Del 3 inviteres til å levere innledende tilbud.
- Kommunen evaluerer tilbudene og gir skriftlig tilbakemelding til hver enkelt leverandør – uten å avsløre andre leverandørers løsninger eller priser.
- Det gjennomføres deretter en forhandlingsrunde der pris og vilkår diskuteres innenfor rammene av konkurransegrunnlaget og NS 8422.
- Leverandørene leverer deretter sitt endelige og beste tilbud
- Kommunen evaluerer endelige tilbud og tildeler kontrakt til den leverandøren som oppfyller alle krav og tilbyr lavest årlig leie. Endelig kontraktsinngåelse forutsetter politisk godkjenning av tilbudt pris.

### 2.2 Kommunikasjon og spørsmål

All kommunikasjon i konkurransen skal skje skriftlig via Merccell. Alle skriftlige spørsmål vil bli besvart og gjort tilgjengelig for samtlige tilbydere. Dersom kommunen finner grunn til å endre konkurransegrunnlaget etter kunngjøring, publiseres revidert versjon på Doffin.

Kommunen kan ha dialog med tilbydere om forhold knyttet til konkurransedokumentene i perioden frem til tilbudsfrist. All slik dialog skal skje skriftlig via Merccell og gjøres tilgjengelig for samtlige tilbydere.

## 2.3 Frister

| Hendelse                         | Tidspunkt                             |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Kunngjøring på Doffin og TED     | Juli 2026                             |
| Frist for spørsmål               | 28. august 2026                       |
| Tilbudsfrist – innledende tilbud | 15. september 2026                    |
| Forhandlingsrunde                | Etter evaluering av innledende tilbud |
| Frist for endelig tilbud         | Fastsettes i forhandlingsrunden       |
| Evaluering og tildeling          | Høst 2026                             |
| Karensperiode                    | 10 virkedager                         |
| Kontraktsinngåelse               | Høst 2026                             |

## 2.4 Tilbudsinntlevering

Tilbud skal leveres elektronisk via Mergell innen tilbudsfristen. Tilbud skal leveres på norsk. Priser oppgis i norske kroner eksklusiv merverdiavgift.

## 2.5 Karensperiode og kontraktsinngåelse

Etter at kommunen har meddelt sin beslutning om hvem som skal tildeles kontrakten, gjennomføres en karensperiode på minimum 10 virkedager før kontrakt kan inngås, jf. lov om offentlige anskaffelser § 8. I karensperioden kan leverandører som mener seg forbigått klage til Klagenemnda for offentlige anskaffelser.

## 2.6 Avvisning

Tilbud vil bli avvist dersom leverandøren ikke oppfyller kvalifikasjonskravene i Del 3, tilbudet ikke oppfyller de absolutte kravene i Bilag 1, tilbudet inneholder vesentlige avvik fra konkurransegrunnlaget, eller avvisning er påkrevd etter anskaffelsesforskriften §§ 24-2 og 24-3.

## Del 3 – Krav til leverandøren

Alle krav i denne delen er absolutte. Tilbud fra leverandører som ikke oppfyller samtlige krav vil bli avvist. Kommunen forbeholder seg retten til å verifisere opplysninger via eBevis og andre offentlige registre.

Der kravene kan oppfylles gjennom underleverandør eller støtteenhet, fremgår dette av tabellen. Leverandøren beholder i alle tilfeller fullt ansvar for oppfyllelse av kontrakten.

## 3.1 Registrering og lovlighet

| Krav                                                                                                                           | Dokumentasjon                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Leverandøren skal være lovlig etablert i henhold til lovgivningen i det landet leverandøren er etablert i.</b>              | Europeisk egenerklæringsskjema.<br>Kommunen innhenter firmaattest via eBevis. |
| <b>Leverandøren og dennes ledelse skal ikke være dømt for straffbare forhold, jf. anskaffelsesforskriften §§ 24-2 og 24-3.</b> | Europeisk egenerklæringsskjema.                                               |
| <b>Leverandøren skal ha oppfylt sine forpliktelser til å betale skatter og avgifter.</b>                                       | Kommunen innhenter skatteattest via eBevis.                                   |

### 3.2 Finansiell kapasitet

Leverandøren skal dokumentere at prosjektet kan finansieres. Kommunen er åpen for alle finansieringsformer – lånefinansiering, egenkapital eller en kombinasjon – så lenge tilgjengelig kapital tilsvarende estimert byggekostnad kan dokumenteres. Betinget finansieringstilsagn fra finansinstitusjon aksepteres, det vil si tilsagn betinget av at kontrakt inngås. Dokumentasjonen skal også gi en overordnet beskrivelse av planlagt finansieringsstruktur for prosjektet.

| Finansieringsform       | Dokumentasjon                                                                                                                        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lånefinansiering</b> | Betinget finansieringstilsagn eller bankerklæring fra finansinstitusjon, ikke eldre enn 6 måneder.                                   |
| <b>Egenfinansiering</b> | Revisorbekreftet oppstilling som viser at leverandøren eller dennes eier har tilgjengelig kapital tilsvarende estimert byggekostnad. |
| <b>Kombinasjon</b>      | Dokumentasjon for begge deler som til sammen dekker estimert byggekostnad.                                                           |

### 3.3 Teknisk og faglig kapasitet

Leverandøren skal dokumentere at nødvendig byggekompetanse og driftskompetanse er tilgjengelig. Kravene kan oppfylles i egen organisasjon eller gjennom underleverandør eller støtteenhet. Der underleverandør eller støtteenhet benyttes, vedlegges bindende avtale eller intensjonserklæring.

Egenerklæring er tilstrekkelig dokumentasjon i tilbudet. Kommunen forbeholder seg retten til å innhente ytterligere dokumentasjon og kontakte referanser for verifisering etter tilbudsinnlevering.

| Krav | Minstekrav | Via underleverandør | Dokumentasjon |
|------|------------|---------------------|---------------|
|------|------------|---------------------|---------------|

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |                                                                                      |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggekompetanse  | Minimum 2 gjennomførte byggeprosjekter for publikumsbygning, herunder idrettsanlegg, skoler, kulturbygg eller kjøpesentre, innen de siste 15 år. Bygg under oppføring aksepteres. Referanser fra nærstående selskap aksepteres. Årstall angis fra prosjektoppstart. | Ja | Referanseliste med prosjektbeskrivelse, oppdragsgiver, kontraktsverdi og årstall.    |
| Driftskompetanse | Dokumentert drift av bassengbad eller tilsvarende anlegg med våtsone, eller dokumentert plan for oppbygging av slik kompetanse innen kontraktsstart.                                                                                                                | Ja | Redegjørelse for driftserfaring med referanser, eller plan for kompetanseoppbygging. |
| Nøkkelpersonell  | Prosjektleder for byggeperioden og driftsansvarlig for driftsperioden skal ha relevant faglig bakgrunn og erfaring fra tilsvarende prosjekter eller publikumsbygg. Prosjektleder og driftsansvarlig kan være samme person.                                          | Ja | CV for foreslått nøkkelpersonell.                                                    |

### 3.4 Tomt og lokalisering

Leverandøren skal i sitt tilbud oppgi konkret tomt eller tomteområde. Tomten skal ligge sentrumsnært til Sistranda. Tomten trenger ikke være ferdig regulert til formålet på tilbudstidspunktet, men leverandøren skal redegjøre for tomtens reguleringsmessige status og et realistisk løp for nødvendig regulering. Kommunen er planmyndighet og behandler reguleringsarbeid i samsvar med plan- og bygningsloven.

## Del 4 – Krav til tilbudets innhold

Mangelfullt tilbud kan medføre avvisning.

### 4.1 Teknisk løsningsbeskrivelse

Leverandøren skal beskrive sin tekniske løsning med tilstrekkelig detalj til at kommunen kan vurdere at kravene i Bilag 1 er oppfylt.

### 4.2 Driftsplan

Leverandøren skal fremlegge en overordnet driftsplan for de første 10 år av kontraktperioden. Driftsplanen revideres hvert 10. år i kontraktperioden i samarbeid mellom partene.

### 4.3 Fremdriftsplan

Leverandøren skal fremlegge en overordnet fremdriftsplan fra regulering av tomt til forventet åpningsdato.

## **Del 5 – Tildelingskriterium**

---

### **5.1 Grunnlag for tildeling**

Kontrakt tildeles den leverandøren som tilbyr lavest pris, jf. anskaffelsesforskriften § 18-1.

Kommunen legger til grunn at kvalitet er ivaretatt gjennom de absolutte kravene i Bilag 1 – Kravspesifikasjonen. Leverandører som ikke oppfyller kravene avvises. Blant de som oppfyller kravene vinner den som tilbyr lavest årlig leie.

### **5.2 Pris – årlig leie**

Tilbudet evalueres på grunnlag av tilbudt fast årlig leie, eksklusiv merverdiavgift, i nominelle kroner ved forventet åpning. Leien indeksreguleres i kontraktperioden i henhold til kontraktens bestemmelser.

Den årlige leien skal være fast og altomfattende. Leien inkluderer alle kostnader knyttet til prosjektering, bygging, finansiering, drift, vedlikehold og renhold av anlegget i hele kontraktperioden, herunder energikostnader, forsikring og alle tekniske installasjoner. Kommunen skal ikke ha noen ytterligere kostnader knyttet til anleggets drift utover den avtalte leien.

Laveste tilbudte leie vinner konkurransen, forutsatt at alle krav i Bilag 1 er oppfylt og alle kvalifikasjonskrav i Del 3 er dokumentert.

### **5.3 Avlysning**

Kommunen forbeholder seg retten til å avlyse konkurransen eller forkaste alle tilbud dersom saklige grunner tilsier det, jf. anskaffelsesforskriften § 25-4.

## **Del 6 – Kontraktsvilkår**

---

### **6.1 Kontraktstype og kontraktsgrunnlag**

Kontrakten er en offentlig-privat samarbeidskontrakt for prosjektering, bygging, finansiering, drift og vedlikehold av et svømmeanlegg i henhold til DBFOM-modellen.

Kontrakten baserer seg på NS 8422 – Langvarige leie- og driftsavtaler for bygg – med særlige tilpasninger tilpasset dette prosjektet. NS 8422 er en Norsk Standard utviklet spesielt for OPS-kontrakter der en privat aktør planlegger, prosjekterer, finansierer, oppfører, leier ut og drifter et bygg over en lengre periode for en offentlig leietaker. Standarden er tilgjengelig på:

<https://standard.no/fagomrader/kontraktstandarder-bygg-anlegg-og-eiendom/juridiske-standarder-for-bygg-og-anlegg-mellom-profesjonelle-parter/langvarige-leie--og-driftsavtaler-for-bygg--ns-8422/>

De overordnede kontraktsmessige rammene følger av NS 8422 og dette konkurransegrunnlaget. Praktiske og prosjektspesifikke forhold vil bli nærmere avklart gjennom forhandlingene.

### **6.2 Kontraktperiode**

Kontrakten løper i 50 år fra åpningsdato. Leverandøren eier anlegget i hele kontraktsperioden. Det er ingen kjøpsopsjon for kommunen ved utløp. Partene kan forhandle om forlengelse senest 3 år før kontraktsutløp.

### 6.3 Særlige kontraktsvilkår

Følgende særlige vilkår gjelder for denne kontrakten:

- Kontraktperiode er 50 år fra åpningsdato
- Leiemodellen innebærer at leverandøren eier bygget permanent uten tilbakekjøpsplikt for kommunen
- Den årlige leien er fast og altomfattende og dekker alle kostnader i hele kontraktsperioden
- Kommunens brukstid er kl. 08:00–16:00 alle hverdager
- Anlegget skal tilkobles Frøya kommunes fjernvarmesentral på Sistranda
- Kommersiell drift er tillatt for leverandøren utenom kommunens brukstid
- Kommunens merbruk utover avtalt brukstid gir tilleggsvederlag etter nærmere avtalt timepris
- Ytelsesbasert betaling er gjensidig – kommunen betaler for innmeldt bruk uavhengig av om bruken faktisk benyttes

### 6.4 Energi og miljø

Anskaffelsesforskriften § 7-9 stiller krav om at klima- og miljøhensyn ivaretas i offentlige anskaffelser. Bestemmelsen krever som hovedregel at klima- og miljøhensyn vektas med minimum 30 prosent som tildelingskriterium. Etter § 7-9 fjerde ledd kan oppdragsgiver i stedet stille klima- og miljøkrav som absolutte krav i kravspesifikasjonen dersom dette gir en bedre klima- og miljøeffekt enn bruk av klima og miljø som tildelingskriterium.

Kommunen har valgt å ivareta klima- og miljøhensyn gjennom et absolutt krav i kravspesifikasjonen om at anlegget skal tilkobles Frøya kommunes eksisterende fjernvarmesentral på Sistranda, basert på sjøvannsbasert varmepumpe. Kravet gjelder likt for alle tilbydere og er en bindende forutsetning for kontrakten.

Bakgrunnen for valget er at energiløsningen allerede er fastlagt gjennom kommunens overordnede energi- og klimaarbeid. Tilkobling til eksisterende fjernvarmeinfrastruktur sikrer at svømmeanlegget forsynes med fornybar varme med høy energieffektivitet gjennom hele kontraktsperioden på 50 år. Kravet gir dermed en direkte, konkret og målbar klima- og miljøeffekt som er uavhengig av leverandørens øvrige tekniske løsninger.

Kommunen vurderer at bruk av klima- og miljøhensyn som tildelingskriterium i denne anskaffelsen ikke ville gitt tilsvarende reell miljøgevinst. Ettersom alle tilbydere er bundet til samme energiløsning, ville en prosentvis vekting av klima og miljø i stor grad medført en skjønnsmessig evaluering av forhold med begrenset samlet klimaeffekt sammenlignet med den valgte energiforsyningen. Kommunen vurderer derfor at det absolutte kravet om tilkobling til fjernvarmesentralen gir bedre klima- og miljøeffekt enn bruk av klima og miljø som tildelingskriterium, jf. anskaffelsesforskriften § 7-9 fjerde ledd.

### 6.5 Lønns- og arbeidsvilkår

Leverandøren er forpliktet til å sikre at ansatte i egen virksomhet og hos underleverandører som medvirker til oppfyllelse av kontrakten, har lønns- og arbeidsvilkår i samsvar med gjeldende tariffavtale eller det som ellers er normalt for vedkommende sted og yrke. Dette gjelder i både bygge- og driftsfasen.

## 6.6 Læringer

For bygge- og anleggsarbeid som inngår i kontrakten kreves det at leverandøren og relevante underleverandører er tilknyttet en godkjent lærlingordning.

## 6.7 Underleverandører

Leverandøren har fullt ansvar for ytelsen uavhengig av bruken av underleverandører. Leverandøren skal i tilbudet oppgi hvilke underleverandører som er planlagt benyttet for vesentlige deler av ytelsen.

# Del 7 – Tidsplan og kontaktinformasjon

---

## 7.1 Tidsplan

| Hendelse                         | Tidspunkt                             |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Kunngjøring på Doffin og TED     | Juli 2026                             |
| Frist for spørsmål               | 31. august                            |
| Tilbudsfrist – innledende tilbud | 15. september 2026                    |
| Forhandlingsrunde                | Etter evaluering av innledende tilbud |
| Frist for endelig tilbud         | Fastsettes i forhandlingsrunden       |
| Evaluering og tildeling          | Høst 2026                             |
| Karensperiode                    | 10 virkedager                         |
| Kontraktsinngåelse               | Høst 2026                             |