



KONKURRANSEGRUNNLAG

Åpen tilbudskonkurranse
etter forskriftens del I og del II

for anskaffelse av

Totalentreprise for Marisberg bofelleskap

Arendal kommune

Ansvarlig anskaffer: Marie Christine Thorstensen (marie.christine.thorstensen@arendal.kommune.no)

Anskaffelsesoversikt

Hovedtype, estimert verdi, CPV-koder og utførelsessted fremgår under Konkurransedetaljer.

Kontraktsmal

Navn:

Kontrakt Marisberg bofelleskap (NS 8407)

Bakgrunn og formål

Arendal kommune ved Arendal eiendom skal bygge et bofellesskap på Marisberg på Færvik Tromøya. Dette er et bygg med 6 boenheter, fellesrom og ansattbase. I tillegg skal det etableres et tilrettelagt uteområde til bygget. Prosjektet gjennomføres i kommunal regi på vegne av beboerne for å sikre tilskudd fra Husbanken. Beboerne skal kjøpe sine leiligheter gjennom borettslagsmodellen når prosjektet er ferdigstilt. Etter overtakelse til Arendal kommune, skal bygget overdras til borettslaget bestående av beboergruppen. Kontrakten mellom totalentreprenør og byggherre følger bygget, og kontaktpunkt og oppfølging av denne blir da med borettslaget. Anskaffelsen er en totalentreprise iht. NS8407. Endelig ferdigstillelse alle arbeider er ønskelig innen desember 2027.

Kontraktsverdi

De økonomiske rammene i prosjektet er stramme og legger klare føringer. Estimert kontraktsverdi for kontraktsarbeidet er satt til 18-22 MNOK - eks. mva. Denne rammen er satt av hensyn til beboerne som skal finansiere prosjektet med egne midler.

Tilbudsbefaring

Det vil ikke bli holdt egen tilbudsbefaring. Tilbyder bes gjøre seg kjent med området på eget initiativ. Reguleringsplan og bestemmelser til området ligger vedlagt konkurransen.

Prosedyre

Åpen tilbudskonkurranse

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å gjennomføre dialog gjennom forhandlinger med en eller flere av leverandørene som inngir tilbud i konkurransen. Forhandlingene vil kunne gjelde alle sider av tilbudene. Utvelgelsen av hvem det vil forhandles med vil bli foretatt etter en vurdering av tildelingskriteriene.

Forhandlinger blir ikke gjennomført dersom oppdragsgiver, etter at tilbudene er mottatt, vurderer at forhandlinger ikke er hensiktsmessig. Dialog i form av rettinger/avklaringer gjennomføres ved behov.

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

Offentleglova 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. forvaltningsloven § 13.

Lønns- og arbeidsvilkår

Leverandøren skal overholde gjeldende lovverk om lønn og arbeidsvilkår. Oppdragsgiver kan kreve dokumentasjon på at dette er oppfylt.

Lærlinger

Der det er relevant for anskaffelsen, skal leverandøren overholde bestemmelsene om lærlinger i arbeidsmiljøloven og tariffavtaler.

Forbehold og avvik

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å gjøre mindre avvik fra konkurransegrunnlaget dersom dette er nødvendig under gjennomføringen av anskaffelsen.

Oppdatering og tilleggsopplysninger

Eventuelle rettelser, suppleringer eller endringer av konkurransegrunnlaget, samt spørsmål til konkurransen med svar i anonymisert form, vil bli formidlet til alle leverandører som har registrert sin interesse for anskaffelsen i KGV. Dersom leverandøren finner at konkurransegrunnlaget ikke gir tilstrekkelig veiledning, eller er uklare, kan leverandøren be om tilleggsopplysninger via oppdragsgivers KGV. Dersom det oppdages feil i konkurransegrunnlaget, bes det om at dette formidles til oppdragsgiver via KGV.

Reglene for kommunikasjon

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

Juridisk ramme

Anskaffelsen gjennomføres i henhold til anskaffelsesforskriften (FOA) del I og II.

Kjøper

Arendal kommune

Org.nr: 940493021

Sam Eydes Plass 2, 4836, Arendal

E-post: ak.anskaffelser@arendal.kommune.no

Telefon: +47 37 01 30 00

Kontaktperson

Marie Christine Thorstensen

E-post: marie.christine.thorstensen@arendal.kommune.no

Telefon: +4798644060

Konkurransedetaljer

Anskaffelsesdel:	Del II-anskaffelse - Over nasjonal, under EØS-terskelverdi	Utførelsessted:	Sam Eydes Plass 2, Arendal, NOR
Hovedtype:	Bygge- og anleggsarbeid		
Estimert verdi:	22 000 000 NOK		

CPV-koder:

- 45215210 - Bygge- og anleggsarbeid i forbindelse med omsorgs- og pleieboliger (Hoved)
- 45215000 - Bygge- og anleggsarbeid i forbindelse med bygninger til helse- og sosialetat, krematorier og offentlige toaletter
- 45211000 - Bygging av flerbolighus og eneboliger
- 45200000 - Deler av eller komplette byggekonstruksjoner samt anleggsarbeider

Varighet:

Oppstart:	7. oktober 2026
Slutt:	15. desember 2027
Varighet:	1 år og 2 måneder og 8 dager

Tidsfrister:

Frist for å stille spørsmål:	31. august 2026, 12:00
Tilbudsfrist:	7. september 2026, 12:00
Tildeling:	23. september 2026, 12:00
Vedståelsesfrist:	120 dager

Kvalifikasjonskrav:

Nr.	Krav
-----	------

1 Erfaring fra sammenlignbare oppdrag

Filoplasting tillatt

Leverandøren skal ha god erfaring fra tilsvarende oppdrag/leveranser, det vil si oppdrag av tilsvarende kompleksitet og omfang.

Dokumentasjonskrav

Beskrivelse av leverandørens inntil 3 mest relevante oppdrag (størrelse i areal, kontraktssum og kompleksitet) i løpet av de siste 7 årene.

Oppdragene skal særlig dokumentere erfaring som viser rolle som totalentreprenør med underleverandører.

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 tjenesten for en annen leverandør.

2 Skatteattest

Leverandøren skal fremlegge skatteattest som bekrefter at skatter og avgifter er betalt. Verifiseres automatisk via eBevis (krever samtykke i Altinn).

3 Registrert i Foretaksregisteret

Leverandøren skal være registrert i Foretaksregisteret. Verifiseres automatisk mot Enhetsregisteret via eBevis.

4 Økonomisk og finansiell kapasitet

Leverandøren skal ha tilstrekkelig økonomisk og finansiell kapasitet til å kunne oppfylle kontrakten. Utgangspunktet er at kredittverdighet uten krav til sikkerhetsstillelse vil være tilstrekkelig til å oppfylle kravet. Ved rating B eller lavere (kreditt mot sikkerhet/kredittramme 0) tar oppdragsgiver forbehold om selv å innhente ytterligere økonomisk informasjon som, men ikke begrenset til, årsregnskap inklusive noter, styrets årsberetninger og revisjonsberetninger for å vurdere om leverandørens økonomiske og finansielle kapasitet anses tilstrekkelig.

Oppdragsgiver innhenter selv opplysninger fra Proff Forvalt AS.

5	Kvalitetssikringssystem Filopplasting tillatt
Leverandøren skal ha et kvalitetssikringssystem tilpasset leveransens kompleksitet, risiko og målsetting. Dokumentasjonskrav: En beskrivelse av leverandørens metoder for kvalitetssikring. Hvis leverandøren er sertifisert i henhold til ISO 9001 eller tilsvarende kvalitetssikringssertifiseringer, er det tilstrekkelig å legge ved kopi av gyldig sertifikat.	
6	Miljøledelse Filopplasting tillatt
Leverandør skal ha et bevist forhold til hvordan deres bedrift påvirker miljø. Leverandøren skal ha miljøledelsestiltak tilpasset leveransens miljømålsetting, miljøegenskaper, kompleksitet og risiko. Dokumentasjonskrav En beskrivelse av leverandørens miljøledelsestiltak. Hvis leverandøren er sertifisert i henhold til ISO 14001, EMAS eller Miljøfyrtårn eller tilsvarende, er det tilstrekkelig å legge ved kopi av gyldig sertifikat under forutsetning av at miljøledelsestiltakene er omfattet av sertifiseringsordningen.	
7	Bruk av underleverandører/samarbeidspartnere Filopplasting tillatt
Dersom leverandøren planlegger å støtte seg på underleverandører eller samarbeidspartnere for oppfyllelse av kvalifikasjonskravene, skal tilbudet inneholde en signert forpliktelseserklæring om tilgjengelig kapasitet fra eventuell(e) underleverandør(er) Det tillates maksimalt to ledd i leverandørkjeden under totalentreprenør.	

Tildelingskriterier:

Evalueringsmetode:

Fastsatt vekting per kriterium

Prisberegningsmetode:

Lineær

Formel:

$$r = r_{\max} \times (1 - (p - p_{\min}) / p_{\min})$$

Hvor $p_{\min}$ = laveste tilbudte pris (P_b), p = evaluert pris (P_e), $r_{\max}$ = maksimalt antall poeng. Poeng kan bli negativt ved >100% prisgap.

Miljøkriterier:

Definer delvis i kravspesifikasjon og delvis som tildelingskriterie

--	--	--	--

Kriterie	Type	Vekt	Beskrivelse
Klima og miljø	Klima og miljø	10%	Under dette kriteriet vurderes tilknyttede krav.
Pris	Pris	90%	Under dette kriteriet vurderes tilknyttet prisskjema.

Kravspesifikasjon:

1. Overordnet

Nr.	Krav	Type
1.1	Dokumentoversikt og tilbudsgrunnlag Prosjektbeskrivelse med tilhørende tegninger og krav er vedlagt i KGV, og skal ligge til grunn for tilbudsinnleveringen. Prosjektet skal oppnå tilskudd fra Husbanken, og det er derfor avgjørende at prosjektet tilfredsstiller Husbankens krav til omsorgsbolig. Dokument 1001 Dokumentoversikt viser en oversikt over alle dokumenter som inngår i byggherrens tilbudsgrunnlag. Det er viktig at leverandør setter seg godt inn i tilbudsgrunnlaget, og at eventuelle forbehold eller avvik er tydelig angitt. Leverandøren skal bekrefte at man har satt seg godt inn i tilbudsgrunnlaget og at dette ligger til grunn for tilbudet.	Må-krav
1.2	Oppgi alle forbehold til tilbudet samlet i dette feltet. Dersom tilbudet ikke har forbehold, skriv «ingen forbehold». Alle forbehold skal være uttømmende oppgitt her. Dersom feltet ikke inneholder forbehold, legges det til grunn at tilbudet er gitt uten forbehold.	Må-krav

2. Klima- og miljøkrav

Nr.	Krav	Type
2.1	Plasstøpt betong (B30) skal ha klimagassutslipp på maksimalt 230 kg CO2-ekv/m3 for modul A1-A3. Oppgitt verdi skal dokumenteres med EPD i samsvar med NS-EN 15804 for tilbudt betongresept. Dersom valgt betong ved gjennomføring avviker fra tilbudt produkt, skal entreprenøren dokumentere at den faktiske betongen har	Må-krav

	tilsvarende eller lavere utslipp enn tilbudt verdi og uansett oppfyller maksimumskravet. Det vil bli evaluert på meroppfyllelse av minimumskravene etter følgende metode: Tilbydernes CO2-utslipp for det tilbudte betongmaterialet, og laveste utslipp tildeles 10 poeng. Øvrige tildeles en forholdsmessig score.	
2.2	Innvendige malingsprodukter samt innvendig laminat- og vinylbelegg skal være miljømerket type 1 eller dokumentert likeverdig. Leverandøren skal bekrefte oppfyllelse med ja/nei. Dokumentasjon på miljømerke, likeverdig dokumentasjon, produktatablad, sikkerhetsatablad eller utskrift fra anerkjent materialdatabase skal leveres på forespørsel i utførelsesfasen og skal inngå i sluttokumentasjonen for prosjektet .	Må-krav
2.3	HC-toaletter i boenhetene skal være vegghengte, vannbesparende og klargjort for ettermontering av spyl- og føntoalett. Toalettene skal ha dobbel spyling med maks. 5 liter ved full spyling og maks. 3 liter ved redusert spyling. Innebygde sisterner skal ha minimum 10 års garanti, inkludere trekkerør for vann og strøm, og det skal tilrettelegges for ettermontering av HC-armstøtter; armstøtter skal leveres, men ikke monteres.	Må-krav
2.4	Leverandøren skal ved tilbudslevering bekrefte at minst 90 % av alt bygg- og rivningsavfall i prosjektet, målt i vekt, skal sorteres til ombruk eller materialgjenvinning. Farlig avfall skal håndteres separat i samsvar med gjeldende regelverk. Bekreftelse gis som ja/nei. Avfallsplan skal inngå i kontraktsgjennomføringen, og oppnådd sorteringsgrad skal dokumenteres ved prosjektavslutning med sluttrapport fra avfallsmottak eller tilsvarende oversikt.	Må-krav

Strategiske hensyn:

Grønn anskaffelse:

- Forebygging og kontroll av forurensning
- Annet

Universell utforming:

Inkludert

Innleveringsvilkår:

Elektronisk innlevering:

Påkrevd

Elektronisk signering:

Ikke spesifisert

Tillatte språk:

Norsk

Vedlegg:

- Bilag 1: 2025 Snitt B-B.dwg

- Bilag 2: 1106 Romprogram Marisberg.xlsx
- Bilag 3: 1201 SHA Marisberg BOF.docx
- Bilag 4: 2015 Innerdør- og ytterdørskjema.pdf
- Bilag 5: 2016 Vinduskjema.pdf
- Bilag 6: 2003 Plan 2.etasje.pdf
- Bilag 7: 2006 Snitt C-C.pdf
- Bilag 8: 2026 Snitt C-C.dwg
- Bilag 9: 1105 Seriøsitetsskrav.docx
- Bilag 10: 2012 Skjema prinsipp personal_møte.pdf
- Bilag 11: 3002 Plankart endring godkjent BT tomt.pdf
- Bilag 12: 2007 Fasade Nord.pdf
- Bilag 13: 2020 Fasade Vest.dwg
- Bilag 14: 2001 Situasjonsplan.pdf
- Bilag 15: 1111 Branntegning snitt C.pdf
- Bilag 16: 3005 Planbeskrivelse endring BT tomt.pdf
- Bilag 17: 2019 Fasade Sør.dwg
- Bilag 18: 1001 Dokument oversikt.docx
- Bilag 19: 1112 Wireless Marisberg.pdf
- Bilag 20: 2009 Fasade Øst.pdf
- Bilag 21: 2014 Skjema prinsipp kjøkken leil.pdf
- Bilag 22: 2021 Fasade Øst.dwg
- Bilag 23: 2018 Fasade Nord.dwg
- Bilag 24: 2004 Snitt A-A.pdf
- Bilag 25: 2022 Plan 1.etasje.dwg
- Bilag 26: 3004 Planbeskrivelse.pdf
- Bilag 27: 1108 RIBR Brannkonsept.pdf
- Bilag 28: 2005 Snitt B-B.pdf
- Bilag 29: 2011 Perspektiver.pdf
- Bilag 30: 1109 Branntegning plan 1.pdf
- Bilag 31: 1110 Branntegning plan 2.pdf
- Bilag 32: 1202 Risikovurdering ihht SHA plan Marisberg bofellesskap.xlsx
- Bilag 33: 2010 Fasade Vest.pdf
- Bilag 34: 2013 Skjema prinsipp kjøkken fellesrom.pdf
- Bilag 35: 3003 Bestemmelser vedtatte.pdf
- Bilag 36: 2024 Snitt A-A.dwg
- Bilag 37: 1103 Prosjektbeskrivelse Marisberg - Bok 0.docx
- Bilag 38: 2023 Plan 2.etasje.dwg
- Bilag 39: 3001 Plankart.pdf
- Bilag 40: 2017 IFC fil Marisberg.ifc
- Bilag 41: 1107 Fargevalg fellesarealer.pdf

- Bilag 42: 2008 Fasade Sør.pdf
- Bilag 43: 2002 Plan 1.etasje.pdf
- Bilag 44: 1104 Entreprenørens prisdelt og miljøkrav i Excel format Marisberg.xlsx