



KONKURRANSEGRUNNLAG

Åpen tilbudskonkurranse
etter forskriftens del I og del II

for anskaffelse av

Totalentreprise for Wa- glegårdsveien 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 Waglegårdsveien bofelleskap

Bakgrunn og formål

Arendal kommune ved Arendal eiendom skal bygge et bofellesskap på Waglesgårdveien i Arendal, ved Moltemyr. Dette er et bygg med 8 boenheter, fellesrom og ansattbase. I tillegg skal det etableres et tilrettelagt uteområde til bygget. Det skal også opparbeides infrastruktur med innkjørsel og veianlegg inn i boligfeltet. 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. Bygget overtas av borettslaget når de kjøper ut bygget, herunder kontrakt og oppfølging/reklamasjon. Anskaffelsen er en totalentreprise iht. NS8407.

Endelig ferdigstilling alle arbeider er ønskelig innen tidlig vår 2028.

Kontraktsverdi

De økonomiske rammene i prosjektet er stramme og legger klare føringer. Estimert kontraktsverdi satt til 22-29 MNOK - eks. mva. Estimert verdi har vært utførende å sette da anskaffelsen inneholder flere elementer med både bygging av boliger og opparbeidelse infrastruktur. Selve omsorgsboligene skal finansieres av beboerne selv 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 Hyyr.

Offentleglova og taushetsplikt

For allmennhetens innsyn i dokumenter knyttet til en offentlig anskaffelse gjelder offentliglova. 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 37013000

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:	27 000 000 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:	9. oktober 2026
Slutt:	31. mars 2028
Varighet:	1 år og 5 måneder og 22 dager

Tidsfrister:

Frist for å stille spørsmål:	11. september 2026, 12:00
Tilbudsfrist:	18. september 2026, 12:00
Tildeling:	28. september 2026, 12:00
Vedståelsesfrist:	120 dager

Kvalifikasjonskrav:

Nr.	Krav
1	Bruk av underleverandører/samarbeidspartnere Filoplasting 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.	

2 Miljøledelse

Filoplasting 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.

3 Skatteattest

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

4 Registrert i Foretaksregisteret

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

5 Økonomisk og finansiell kapasitet

Filoplasting tillatt

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.

6 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.

7 Erfaring fra sammenlignbare oppdrag

Filopplasting 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. Oppdragene må også vise erfaring med opparbeidelse av veianlegg og infrastruktur inn i boligfelt og/eller næringsområder.

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.

Tildelingskriterier:

Evalueringsmetode:

Fastsatt vektning 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

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	Leverandøren skal bekrefte at man har satt seg godt inn i tilbudsgrunnlaget og at dette ligger til grunn for tilbudet. Prosjektbeskrivelse med tilhørende tegninger og krav ligger til grunn for tilbudsinnleveringen. Prosjektet skal tilfredsstillе Husbankens krav til omsorgsbolig.	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. Dersom svaret 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 tilsvarende eller lavere utslipp enn tilbudt verdi og uansett oppfyller maksimumskravet. Det vil bli evaluert på meroppfyllelse av minimumskravet: laveste CO2-utslipp tildeles 10 poeng, øvrige tildeles en forholdsmessig score.	Klima og miljø
2.2	Innvendige malingsprodukter samt innvendig laminat- og vinylbelegg skal være miljømerket type 1 eller dokumentert likeverdig.	Må-krav

	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 inngå i sluttdokumentasjonen for prosjektet.	
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. Bekræftelse 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:

- Annet
- Forebygging og kontroll av forurensning

Universell utforming:

Inkludert

Egnet for små og mellomstore bedrifter

Denne anskaffelsen er tilrettelagt for deltakelse fra SMB-er

Innleveringsvilkår:

Elektronisk innlevering:

Påkrevd

Elektronisk signering:

Ikke spesifisert

Tillatte språk:

Norsk

Vedlegg:

- Bilag 1: 1104 Entreprenørens prisdelt og miljøkrav i Excel format.xlsx
- Bilag 2: 2010 Vindusskjema.pdf
- Bilag 3: 1202 Risikovurdering ihht SHA plan Waglesgårdveien bofellesskap.xlsx
- Bilag 4: 1106 Romprogram.xlsx

- Bilag 5: 2009 Dørskjema.pdf
- Bilag 6: 1201 SHA Waglesgårdveien BOF.docx
- Bilag 7: 2002 Plan 2. etasje.pdf
- Bilag 8: 2020 Fasade Vest.dwg
- Bilag 9: 2018 Fasade Øst.dwg
- Bilag 10: 2017 Fasade Nord.dwg
- Bilag 11: 2019 Fasade Sør.dwg
- Bilag 12: 2004 Snitt A og B.pdf
- Bilag 13: 2007 Kjøkkenskjema personalrom.pdf
- Bilag 14: 2015 Snitt A og B.dwg
- Bilag 15: 2014 Plan 2. etasje.dwg
- Bilag 16: 2013 Plan 1. etasje.dwg
- Bilag 17: 2001 Plan 1. etasje.pdf
- Bilag 18: 1110 RIBR Branntegning plan 2.pdf
- Bilag 19: 4008 Veier og kantsteinsplan TE001.pdf
- Bilag 20: 1001 Dokument oversikt.docx
- Bilag 21: 4010 Veger tekniske detaljer TJ001.pdf
- Bilag 22: 2008 Kjøkkenskjema leiligheter.pdf
- Bilag 23: 2003 Situasjonsplan.pdf
- Bilag 24: 1109 RIBR Branntegning plan 1.pdf
- Bilag 25: 3002 Planbeskrivelse.pdf
- Bilag 26: 3001 Plankart.pdf
- Bilag 27: 1108 RIBR Brannkonsept.pdf
- Bilag 28: 1107 Wireless -Waglegårdsveien BOF.pdf
- Bilag 29: 3007 Renovasjonsområde.PDF
- Bilag 30: 2005 Snitt Carport bod og avfallhåndt..pdf
- Bilag 31: 3003 Bestemmelser.pdf
- Bilag 32: 4001 Funksjonsbeskrivelse veg.pdf
- Bilag 33: 2016 Snitt Carport bod og avfallhåndt..dwg
- Bilag 34: 1105 Seriøsitetskrav.docx
- Bilag 35: 4002 Tegningsliste A002.pdf
- Bilag 36: 4011 Skilt og oppmerkingsplan TL001.pdf
- Bilag 37: 4012 Tverrprofil veg 1 TU001.pdf
- Bilag 38: 4013 Tverrprofil veg 1-2 TU002.pdf
- Bilag 39: 4005 Vann og avløp kumskisser HK001.pdf
- Bilag 40: 4014 Tverrprofil veg 1-3 TU003.pdf
- Bilag 41: 4004 Vann og avløp plan og profil HC001.pdf
- Bilag 42: 2006 Kjøkkenskjema fellesstue.pdf
- Bilag 43: 4015 Tverrprofil veg 2 TU004.pdf
- Bilag 44: 3004 Illustrasjonsplan.PDF

- Bilag 45: 3006 Vedtak i bystyret.pdf
- Bilag 46: 4006 Veger oversiktttegning TB001.pdf
- Bilag 47: 4007 Plan og profil veg 1 TC001.pdf
- Bilag 48: 4009 Normalprofil og overbygning TF001.pdf
- Bilag 49: 4003 Vann og avløps plantegningHB001.pdf
- Bilag 50: 3008 Oppdatert naturmangfoldkartlegging 2026.pdf
- Bilag 51: 2012 Perspektiv.pdf
- Bilag 52: 1103 Prosjektbeskrivelse Wagelsgårdveien - Bok 0.docx
- Bilag 53: 3005 Naturkartlegging.PDF
- Bilag 54: 2021 ICF Waglegårdsveien_AC27.ifc