



Levanger kommune

Levangken tjielte

► **Leira personalbase Levanger**

Del I - Konkurranseskrivelsen

Pris- og designkonkurranse med samspill

Prekvalifisering

Oppdragsgiver: Levanger kommune

Oppdragsgivers kontaktperson: Svein Roger Troset

Innhold

1	Innbydelsen	3
1.1	Kort om anskaffelsen	3
1.2	Kort om oppdragsgiver	3
1.3	Forbehold om tillatelser eller finansiering	3
1.4	Orienterende framdrift	3
2	Anskaffelsesprosedyre og konkurranseregler	4
2.1	Anskaffelsesprosedyre	4
2.2	Konkurranseregler	4
2.3	Kunngjøring	4
2.4	Tilbudsåpning	4
2.5	Klima- og miljøhensyn	4
3	Grunnlag for tilbudet	5
3.1	Konkurranses grunnlagets oppbygging	5
3.2	Spørsmål og svar til konkurransegrunnlaget	5
3.3	Befaring og informasjonsmøte	5
4	Krav til tilbudet	6
4.1	Tilbudets utforming	6
4.1.1	Organisering av tilbudsdokumentene	6
4.1.2	Språk	6
4.1.3	Deltilbud	6
4.2	Offentleglova	6
4.3	Levering av søknad	6
4.4	Søknadsfrist	6
4.5	Vedståelsesfrist	6
4.6	Søknadskostnader	6
5	Kvalifikasjonskrav og utvelgelseskriterier	7
5.1	Kvalifikasjonskriterier	7
5.2	Utvelgelseskriterier	8
5.3	Tildelingskriterier i konkurransen etter avsluttet prekvalifisering av 3-4 grupperinger.	8
5.4	Dokumentasjon som ikke skal leveres sammen med tilbudet, men leveres av vinner før kontrakt inngås	9
6	Tilbud av skisseprosjekt med tilhørende pristilbud.	10
7	Tildelingskriterier.	11
7.1	Gruppens prosjektforslag (vektes 50%)	11
7.2	Pris (vektes 40%)	11

7.3	Gruppeintervju (vektes 10%)	11
8	Samspillsfasen.	12
Vedlegg 13		

1 Innbydelsen

1.1 Kort om anskaffelsen

Levanger kommune skal bygge ny personalbase med dagaktivitetsarealer på området Okkenhaugvegen 18D. Eksisterende bygg på adressen vil bli revet før prosjektet starter.

Netto romprogram 375 m².

Tomteareal ca. 1 daa.

Prosjektet er organisert som pris- og designkonkurranse med samspill, og denne konkurransen gjelder prekvalifiseringen:

Deltakerne i konkurransen vil bli prekvalifisert. De 3 – 4 best kvalifiserte grupperinger bestående av byggherre og arkitekt vil delta i konkurransen. Det vises til punkt 5, 5.1 og 5.2 i dette dokument.

1.2 Kort om oppdragsgiver

Oppdragsgiver for dette oppdraget er Levanger kommune, organisasjonsnummer 938587051. Levanger.

1.3 Forbehold om tillatelser eller finansiering

Tiltakshaver/byggherre tar forbehold om kommunal godkjenning m.a. godkjent finansiering.

1.4 Orienterende framdrift

- Frist for søknad om prekvalifisering er 22.10.26 kl. 12.00.
- Resultatet av søknad om prekvalifisering sendes ut 26.10.26 med karenstid til 06.11.26 kl. 12.00.
- Konkurransfasen starter formelt 09.11.2026.
- Tilbudsbefaring 26.11.2026 kl. 10.00. Oppmøte Levanger Rådhus.
- Siste frist for å stille spørsmål – 18.12.2026 kl.12.
- **Tilbudsfrist: Mandag 25.01.2027 kl.12.**
- Evaluering ferdig – 01.02.2027, med karenstid til 12.02.2027.
- Avtale for samspillfasen – 15.02.2027 og ferdig 20.04.2027.
- Kontrakt totalentreprise – 26.04.2027.
- Byggestart – 26.04.2027
- Ferdigstillelse – 13.12.2027

2 Anskaffelsesprosedyre og konkurranseregler

2.1 Anskaffelsesprosedyre

Denne anskaffelsen gjennomføres som en totalentreprisekonkurranse med anskaffelsesprosedyre iht. FOA del I og II.

2.2 Konkurranseregler

Anskaffelsen er regulert av lov om offentlige anskaffelser og forskrift om offentlige anskaffelser ("anskaffelsesforskriften") del II under EØS-terskelverdi.

2.3 Kunngjøring

Konkurransen er kunngjort i Doffin-databasen.

2.4 Tilbudsåpning

Det blir ikke foretatt offentlig åpning av tilbudene. Tilbudene åpnes direkte i Hyrr. Tilbudsåpning vil finne sted ved Bygg og eiendomsavdelingen, Levanger kommune. Tiltakshaver vil føre protokoll i henhold til Forskrift om offentlige anskaffelser. Tilbudsprotokollen offentliggjøres ikke før tildeling er gjennomført.

2.5 Klima- og miljøhensyn

Konkurransen gjennomføres i samsvar med kravet til klima- og miljøhensyn i anskaffelsesforskriften § 7-9.

Det stilles krav til lavkarbon betong, klasse A30.

Det er også stilt minimumskrav til sortering av avfall, minimum 90%, og at det skal leveres til godkjent avfallsmottak/ombrukssentral.

Dette vil etter oppdragsgivers vurdering klart gi en bedre miljøeffekt enn å oppstille miljø som ett tildelingskriterium.

Ved å stille minstekrav til klima og miljø, er prosjektet bedre sikret til å nå klima- og miljøeffekter i samspill med entreprenør og rådgivere, enn ved å stille miljø som eget tildelingskriterium.

Ved minimum 30 prosent vektning av miljøkriterier ville kommunen med stor sannsynlighet risikere at pris blir utslagsgivende for konkurransen, og dermed ende opp uten minstekrav som nå er stilt til miljø.

Med bakgrunn i ovennevnte er det tatt en beslutning om å erstatte klima- og miljøhensyn i tildelingskriteriene med klima- og miljøkrav i kravspesifikasjon og unntaksbestemmelsen i anskaffelsesforskriften § 7-9 (4) vil derfor komme til anvendelse.

3 Grunnlag for tilbudet

3.1 Konkurransesgrunnlagets oppbygging

Konkurransesgrunnlaget er bygget opp iht. NS 3450 og består av:

1. Del I – Konkurranseskrivelsen (dette dokument) med vedlegg
2. Del II – Kontraktsgrunnlaget
3. Vedlegg til konkurransesgrunnlaget
4. Eventuelle tillegg og justeringer av utsendt konkurransesgrunnlag før 07.12.26 kl. 12.00.
5. Referater fra anbudsbehandling/informasjonsmøte.

3.2 Spørsmål og svar til konkurransesgrunnlaget

All kommunikasjon i konkurranseperioden skjer via Hyrr, på den måten Hyrr angir.

Oppdragsgivers kontaktperson er:

Navn:	Svein Roger Troset
E-post adresse:	svein.roger.troset@levanger.kommune.no
Mobiltelefon:	90 12 47 72

Samtlige spørsmål og svar vil bli distribuert til/gjort tilgjengelig for alle interessenter.

Frist for å stille spørsmål til konkurransesgrunnlaget 18.12.2026 kl. 12.00.

3.3 Befaring og informasjonsmøte

- Det vil bli avholdt informasjonsmøte som avsluttes med befaring. Informasjonsmøtet er i Levanger Rådhus torsdag 26.11.2026 kl. 10.00. Det vil bli servert varm lunsj.

Oppdragsgiver vil føre referat som vil bli distribuert til/gjort tilgjengelig for samtlige interessenter via Hyrr.

4 Krav til tilbudet

4.1 Tilbudets utforming

4.1.1 Organisering av tilbudsokumentene

Tilbyderen skal ved utarbeidelse av sitt tilbud legge alt inn i Hyyr.

4.1.2 Språk

Tilbud skal utformes på norsk.

4.1.3 Deltilbud

Det er ikke adgang til å gi tilbud på deler av oppdraget.

4.2 Offentleglova

I henhold til Offentleglova vil anskaffelsesprotokollen og innkomne tilbud være skjermet for offentlig innsyn frem til entreprenør er valgt. Deretter er tilbudsokumentene gjenstand for offentlig innsyn. Det skal imidlertid gjøres unntak fra offentlig innsyn for opplysninger som er underlagt en lovbestemt eller lovhjemlet taushetsplikt.

4.3 Levering av søknad

Søknad skal leveres elektronisk via Hyyr innen tilbudsfristen angitt i pkt 4.4.

Søknad skal merkes: «**Leira personalbase – Prekvalifisering pris- og designkonkurransen**»

For sent innkommet søknad vil bli avvist. Systemet tillater ikke å sende inn søknad elektronisk etter søknadsfristens utløp.

4.4 Søknadsfrist

Søknaden skal være levert elektronisk på Hyyr senest 22.10.2026 kl.1200

For sent innkommen søknad vil bli avvist.

4.5 Vedståelsesfrist

Søknaden skal være bindende i 30 kalenderdager fra tilbudsfristens utløp.

4.6 Søknadskostnader

Alle kostnader ved å utarbeide og levere søknad bæres av søker.

5 Kvalifikasjonskrav og utvelgelseskriterier

Prekvalifisering for pris- og designkonkurranse med samspill.

5.1 Kvalifikasjonskriterier

Krav	Type dokumentasjon
Firmaattest.	Firmaattest.
Dokumentasjon av betalt merverdi og skatt, jf anskaffelsesforskriften §7-2.	Skatteattest. Skatteattesten skal ikke være eldre enn 6 måneder regnet fra fristen for å levere forespørsel om å delta i konkurransen eller tilbud
Minimum omsetning	Dokumentere minimum årlig omsetning 40 millioner kroner eks mva. i hvert av årene 2024 til 2025
Byggentreprenør har fullført minimum 1 prosjekt i pris- og designentreprise med samspill, eller tilnærmet samme modell.	Må dokumenteres sammen med søknad om prekvalifisering. Helseprosjekt teller mere enn andre type prosjekter.
Arkitektfirma/tilbudt arkitekt har tegnet og ferdigstilt minimum 1 stk bygg med pris- og designmodell med samspill etter TEK2017.	Dokumenteres ved søknad om prekvalifisering.

5.2 Utvelgeseskriterier

Byggentreprenørens prosjektleder. 40% vekting	CV og referanser.
Grupperingens PGL 20% vekting	CV og referanser.
Arkitekt 40% vekting	CV og referanser.

5.3 Tildelingskriterier i konkurransen etter avsluttet prekvalifisering av 3-4 grupperinger.

Løsningsforslag 50% vekting	Krav i konkurransegrunnlaget.
Pris 40% vekting	Krav i konkurransegrunnlaget.
Gruppeintervju 10% vekting	Krav i konkurransegrunnlaget.

De som ikke vinner konkurransen får ett honorar på kr 200.000 (mva pliktig) ved komplett innlevert tilbud.

5.4 Dokumentasjon som ikke skal leveres sammen med tilbudet, men leveres av vinner før kontrakt inngås

Bedriften skal bidra med opplæring av fagarbeidere.	Skal bekreftes i tilbudsbrevet og dokumentasjon skal leveres før kontrakt inngås. Entreprenøren og underleverandører som skal engasjeres i prosjektet, skal være godkjente og aktive lærlingebedrifter. En eller flere lærlinger skal delta i utførelsen av kontraktarbeidet innenfor bygg- og anleggsfagene, jf. Forskrift om plikt til å stille krav om bruk av lærlinger i offentlige kontrakter. Bekreftelse på at bedriften er godkjent lærebedrift
HMS-egenerklæring	Entreprenøren og underleverandører som skal engasjeres i prosjektet, skal levere HMS-egenerklæring.

6 Tilbud av skisseprosjekt med tilhørende pristilbud.

- Tilbudet leveres i 2 separate enheter.
- Del I:
 - Prosjektforslag med alle tegninger og tekst.
 - Krav til innhold i prosjektforslag:
 - Utomhusplan 1:500.
 - Planer av begge etasjer 1:100.
 - Fasadetegninger 1:100
 - Nødvendige snittegninger 1:100
 - Materialkvaliteter vist på tegning for gulv, innvendige vegger og himlinger.
 - Romprogrammets krav til netto areal (vil bli kontrollregnet)
 - 8 stk A3 hefter samt digitalt på stikk (pdf og dwg format).
 - Prosjektforslaget skal ikke være identifisert med firmagrupperinger.
- Del II:
 - Total pris inklusive spesifisering av fastpris for samspillsfasen.

7 Tildelingskriterier.

7.1 Gruppens prosjektforslag (vektes 50%)

Bedømmelseskomiteen gir en samlet helhetsvurdering av kvalitet, planløsning, funksjonalitet ute og inne og estetikk for rangering av løsningsforslagene.

Det benyttes en skala 1- 100, hvor 100 poeng gis til beste løsningsforslag.

7.2 Pris (vektes 40%)

Totalpris inklusive fast pris på samspillsfasen.

Laveste pris får 100 poeng. Laveste pris + 70% får 1 poeng. Mellomliggende priser interpoleres.

7.3 Gruppeintervju (vektes 10%)

Det gjennomføres gruppeintervju for alle tilbyderne (ca. 1,5 time). Alle får de samme spørsmålene i samme rekkefølge.

Intervjuet har til hensikt å få avklart samspillskompetansen og avklare balansen mht. samspillsforståelse.

Gruppen skal være bredt representert med planleggere og entreprenørens ledelse av prosjektet.

Antallet deltagere på intervju oppgis i tilbudssøknaden.

8 Samspillsfasen.

Oppstart 15.02.2027 og vil pågå til og med 20.04.2027.

I samspillsfasen vil det innleverte skisseprosjektet utvikles i tett samarbeid med byggherrens prosjektledelse og representanter for brukerne frem til ett omforent forprosjekt bestående av følgende dokumenter:

- Utomhusplan 1:500.
- Plan, snitt og fasader 1:100.
- Materialkvaliteter på fasader angis på tegning 1:100.
- Materialkvaliteter på gulv, vegg og himling på separate planer 1:100.
- Lydplaner 1:100.
- Brannplaner 1:100.
- Bærekonstruksjon 1:100.
- Fast inventar 1:20 og oppriss.
- Tekniske løsninger med tilhørende tegninger 1:100.
- Produktvalg innenfor alle tekniske fag.
- Arealoversikt netto og brutto.

Vedlegg

Liste over samtlige dokumenter i konkurransegrunnlaget

Vedlegg nr.	Navn
	Del I Konkurransebeskrivelse.
	Del II Kontraktsgrunnlaget.
01	Egenrapportering av lønns- og arbeidsvilkår. - SHA - lønns- og arbeidsvilkår – Egenrapportering. - Retningslinjer om sosial dumping og arbeidslivets regler.
02	Byggherrens SHA-plan .
03	Funksjonsbeskrivelser. - Bok 1 Kravspesifikasjon Bygg og utomhus. - Bok 1 Rombehandlingsskjema. - Leira personalbase Spesifikasjon EL. - Leira personalbase Spesifikasjon VVS.
04	Rom og funksjonsprogram personalbase.
05	Funksjonsbeskrivelse personalbase og aktivitetsareal.
06	Prosjektanvisning automasjon – versjon G.
07	Støyrappport Okkenhaugvegen.
08	Geoteknikk: - RIG-RAP-01 Datarapport _Geo, trafikk og støy - RIG-RAP-02 Geoteknisk rapport – Okkenhaugvegen.
09	Trafikkanalyse Okkenhaugvegen.
10	RIGm-RAP-001-Miljøteknisk notat-Okkenhaugvegen.
11	Avtaledokument samspillsfasen.
12	Reguleringsdokumenter: - Kommer senere
13	Okkenhaugvegen 18D – Tiltaksområde og gjerde.
14	Okkenhaugvegen 18D – Eksisterende VA.
15	Diko – IKT – Utforming av skap eller stativ for nettverksutstyr.
16	Personalbase Leira – Prinsippskisse Gjerde.