



NORDREISA KOMMUNE
RÁISSA SUOHKAN
RAISIN KOMUUNI



Totalentreprise

Omsorgsboliger Sonjatunvegen

Del 1 – Konkurranseskrivelse

25.08.2026

haldde
ARKITEKTER AS

Innholdsfortegnelse

1.	Innbydelse	3
1.1	Kort om anskaffelsen	3
1.2	Arealer	3
1.3	Oppdragsgiver	3
1.4	Forbehold om tillatelser eller finansering	3
2.	Anskaffelsesprosedyre og konkurranseregler	4
2.1	Prosedyre	4
2.2	Konkurranseregler	4
2.3	Kunngjøring	4
2.4	Tilbudsåpning	4
3.	Grunnlag for tilbudet	5
3.1	Konkurranses grunnlagets oppbygning	5
3.2	Spørsmål og svar til konkurransegrunnlaget	5
3.3	Befaring	5
3.4	Fremdrift	5
4.	Krav til tilbudet	6
4.1	Tilbudets utforming	6
4.1.1	Organisering av tilbuds dokumentene	6
4.1.2	Språk	6
4.2	Tilbudets innhold	6
4.2.1	Avvik og forbehold	6
4.2.2	Alternative tilbud	6
4.3	Offentleglova	6
4.4	Levering av tilbudet	7
4.5	Vedståelsesfrist	7
4.6	Evaluerings	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5.	Kvalifikasjonskrav	8
5.1	Krav til skatteattest	8
5.2	Økonomisk og finansiell stilling	8
5.3	Tekniske og faglige kvalifikasjoner	8
6.	Tildeling	9
6.1	Tildelingskriterier	9
6.2	Evaluerings	9
7.	Klima og miljøhensyn i offentlige anskaffelser	10

1. Innbydelse

1.1 Kort om anskaffelsen

Nordreisa kommune inviterer til tilbudskonkurranse for etablering av 24 nye omsorgsboliger med tilhørende fellesarealer plassert ved siden av dagens Sonjatun helsesenter og sykehjem på Storslett. Det er utarbeidet et forprosjekt som skal videreutvikles i detaljprosjekteringsfasen.

Tiltaket er et prosjekt i to etasjer og kjeller under en del av bygget. Det er 12 leiligheter i hver etasje med fellesarealer sentralt plassert i bygget. Bygget er oppdelt i tre seksjoner/fløyer. Én vestvendt fløy, én sørvendt midtfløy og en mer sørøstvendt fløy.

Husbanken har ulike kategorier av boformer i omsorgsboliger. I byggets vestre fløy er det planlagt 8 leiligheter (4 leiligheter per etasje) i bofelleskap med felles stue/kjøkken i hver etasje. Hver leilighet i bofellesskapet har bruksareal (BRA) på 41 m². Alle leiligheter har vestvendte balkonger. Øvrige 16 leiligheter (8 i hver etasje) er selvstendige boenheter med bruksareal (BRA) på 55 m². Alle leiligheter har egne sør- eller sørøstvendte balkonger.

En felles adkomst med korridor knytter alle deler av bygget sammen. I dette fellesarealet er det også noen sosiale soner/møteplasser. I tillegg er det planlagt en felles tv-stue for uformelt samvær. I tilknytning til felles adkomst og sosiale arealer ligger også noen personalfunksjoner og driftstekniske anlegg slik at det er kort vei fra leiligheter til alle støttefunksjoner i bygget. Fra fellesområdene er det planlagt utgang til felles uteoppholdsareal. I tilknytning til hovedinngangen er det plassert et utendørs laderom for miniscootere og ute-rullestoler, et varemottak for utpakking av varer samt søppelrom. Ved dør til laderom er det plassert spyleplass for ute-rullestoler.

Tiltaket er plassert på vestlig del av eiendom gnr/bnr. 15/100, Sonjatunvegen 21 i Nordreisa kommune. Prosjektet kalles ***Omsorgsboliger Sonjatunvegen***, og gjennomføres som totalentreprise.

1.2 Arealer

Prosjektet omfatter følgende arealer:

Etasje	Bruksareal (m ²)	Bruttoareal (m ²)
Kjeller	279	309
1. etasje	1112	1190
2. etasje	1054	1127
Sum	2445	2626

1.3 Oppdragsgiver

Byggherre og oppdragsgiver for prosjektet er Nordreisa kommune.

Prosjektleder er:

Ole A. Henriksen, ole.henriksen@nordreisa.kommune.no

Tlf 41675723

1.4 Forbehold om tillatelser eller finansering

Byggherren forbeholder seg retten til å avlyse hele eller deler av konkurransen som følge av politiske vedtak eller dersom prosjektet ikke lar seg realisere innenfor målsettingene. Dette er en forutsetning tilbydere som ønsker å delta må ta høyde for. Eventuelle kostnader tilbydere vil pådra seg i forbindelse med tilbudet vil ikke bli kompensert.

Anskaffelsesprosedyre og konkurranseregler

1.5 Prosedyre

Anskaffelsen gjennomføres som en åpen anbudskonkurranse.

Oppdragsgiver planlegger å gjennomføre konkurransen uten dialog. Dialog gjennom forhandling kan likevel bli gjennomført dersom oppdragsgiver, etter at tilbudene er mottatt, vurderer dette hensiktsmessig. Utvelgelsen vil i så fall bli gjort etter en vurdering av tildelingskriteriene.

Dialogen vil da følge bestemmelser fastsatt i Anskaffelsesforskriften § 9-3 og kan gjelde alle sider ved tilbudene. Det presiseres at ingen leverandører kan forvente dialog om sitt tilbud og derfor må levere sitt beste tilbud.

Rettelser, suppleringer eller endringer gitt på forespørsel fra en eller flere leverandører, jf. § 14 –2, meddeles alle leverandører som har meldt interesse.

1.6 Konkurranseregler

Anskaffelsen gjennomføres i henhold til lov om offentlig anskaffelser (LOA) LOV-2017-04-21-18 og forskrift om offentlig anskaffelser (FOA) FOR 2022-03-31-498 - del I og del II gjelder for konkurransen.

Anbudet skal gis på grunnlag av innhold og bestemmelser i de anbudsdokumenter som er listet opp i prosjektbeskrivelsen. Vi ber leverandørene sette seg inn i samtlige dokumenter vedlagt i denne konkurransen.

1.7 Kunngjøring

Anskaffelsen kunngjøres via konkurransegjennomføringsverktøyet (KGV) Artifik.

1.8 Tilbudsåpning

Tilbyderne vil ikke få anledning til å være tilstede ved åpning av tilbudene. Tilbudsåpningen vil bli foretatt av minst to medarbeidere. Det føres protokoll over de innkomne tilbudene, som gjenspeiler tilbudspris før kontroll. Protokoll fra tilbudsåpning vil bli meddelt tilbyderne.

2. Grunnlag for tilbudet

2.1 Konkurranses grunnlagets oppbygning

Konkurranses grunnlagets oppbygning er basert på *NS 3450:2014 Konkurranses grunnlag for bygg og anlegg. Redigering og innhold*, og består av følgende dokumenter:

- **Del 1** Konkurranses beskrivelsen, datert 25.08.2026
- **Del 2** Kontraktsgrunnlaget, datert 25.08.2026, med følgende vedlegg:
 - Vedlegg 1 – Arkitekttegninger PDF format
 - Vedlegg 2 – Arkitektens 3D-modell i IFC format
 - Vedlegg 3 – Brann teknisk vurdering
 - Vedlegg 4 – Miljøprogram
 - Vedlegg 5 – Miljøoppfølgingsplan (MOP)
 - Vedlegg 6 – Miljøteknisk vurdering
 - Vedlegg 7 – Geoteknisk vurdering
 - Vedlegg 8 – VAO-tegninger
 - Vedlegg 9 – Overordnet SHA-plan
 - Vedlegg 10-Ekom og automatisering
- **Del 3** Tilbudsskjema, datert 25.08.2026 (som skal returneres)

2.2 Spørsmål og svar til konkurranses grunnlaget

Tilbyderen oppfordres til å ta kontakt med oppdragsgiver i god tid før tilbudsfristen utløper dersom man finner at konkurranses grunnlaget inneholder uklarheter, mangelfull informasjon eller forhold som tilbyderen ikke kan akseptere. På denne måten får oppdragsgiver mulighet til å vurdere om konkurranses grunnlaget bør presiseres, utdypes eller endres.

Spørsmål skal fremsettes skriftlig til oppdragsgiver gjennom KGV. Spørsmål skal være stilt senest 6 kalenderdager før tilbudsfristens utløp.

Eventuelle rettelser, suppleringer eller endringer av konkurranses grunnlaget, samt spørsmål og svar i anonymisert form vil bli formidlet i dette systemet. Meddelelsen er en del av konkurranses grunnlaget.

2.3 Befaring

Det vil ikke bli avholdt tilbudsbeifaring i forbindelse med konkurransen.

2.4 Fremdrift

Prosjektet har følgende tentative framdriftsplan:

- Kontraktsinngåelse høsten 2026
- Detaljprosjektering vinteren 2026-2027
- Oppstart byggeplass senest 01.02.2027
- Frist for ferdigstillelse 18 mnd etter oppstart byggeplass

3. Krav til tilbudet

3.1 Tilbudets utforming

3.1.1 Organisering av tilbudsdokumentene

Følgende skal minimum leveres:

- 1) Dokumentasjon for kvalifikasjonskravene (dokumentasjonskrav 1, 2, 3 og 4)
- 2) Utfylt tilbudsskjema (del 3) med ansvarlig signatur
- 3) Oppdragsforståelse, maks. 2 stk. A4-sider
- 4) Uttømmende liste over eventuelle forbehold og avvik

Tilbud som ikke inneholder etterspurte opplysninger kan bli avvist.

3.1.2 Språk

Tilbudet skal leveres på norsk.

3.2 Tilbudets innhold

3.2.1 Avvik og forbehold

Byggherren oppfordrer entreprenørene til å gi tilbud uten forbehold. Det understrekes at tilbyder bærer risikoen for uklarheter i eget tilbud og at uklarheter, forbehold og avvik kan medføre avvisning. I stedet for å gi tilbud med forbehold/avvik bør leverandørene stille spørsmål underveis i gjennomføringen av anskaffelsen.

Eventuelle forbehold skal klart fremgå av tilbudsbrevet. Forbehold skal være presise, entydige og skal prises, slik at oppdragsgiver kan b disse uten kontakt med tilbyderen. Forbeholdene må inneholde en henvisning til hvilke (t) punkt (er) i konkurransegrunnlaget som ikke er oppfylt. Tilbyderen kan ikke påberope forbehold og avvik som er beskrevet på annen måte.

Henvisning til standardiserte leveringsvilkår eller lignende vil bli betraktet som forbehold i den grad de avviker fra foreliggende konkurranse- og kontraktsbestemmelser.

Avviste og forkastede tilbud returneres ikke.

3.2.2 Alternative tilbud

Det er ikke adgang til å levere alternative tilbud.

3.3 Offentleglova

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. FOA §§ 7-3 og 7-4 og, jf. forvaltningsloven § 13.

Ved begjæring om innsyn i leverandørens tilbud vil oppdragsgiver ta kontakt med leverandøren for å avklare hvilke opplysninger som er å anse som forretningshemmeligheter. Oppdragsgiver har plikt til å gjøre en selvstendig vurdering av hva som er omfattet av taushetsplikten, og leverandørens vurderinger kan derfor ikke automatisk legges til grunn.

3.4 Levering av tilbudet

Alle tilbud skal leveres elektronisk innen tilbudsfristen via KGV-verktøyet.

3.5 Vedståelsesfrist

Leverandøren er bundet av tilbudet til kl. 24:00 i 3 måneder fra tilbudsfristens utløp, hvis ikke annet er angitt,

4. Kvalifikasjonskrav

4.1 Krav til skatteattest

Dokumentasjonskrav 1:

Norske leverandører skal fremlegge Skatteattest for merverdiavgift og skatt. Attestene skal ikke være eldre enn 6 måneder regnet fra tilbudsfristens utløp. Manglende oppfyllelse av skattemessige forpliktelser er avvisningsgrunn, kfr. FOA § 24-2. Det er leverandørens plikt å dokumentere oppfyllelse av skattemessige forpliktelser.

4.2 Økonomisk og finansiell stilling

Kvalifikasjonskrav:

- Leverandøren skal være et lovlig etablert foretak. Dersom tilbudet leveres av en gruppe av leverandører, skal hvert enkelt gruppe medlem være et lovlig etablert foretak.
- Leverandøren skal ha en tilfredsstillende økonomi til å gjennomføre kontrakten.

Krav: Kredittrating minimum AA – God kredittverdighet

Dokumentasjonskrav 2:

Norske firma: Firmaattest

Utenlandske firma: Attester for registrering i faglige register som bestemt ved lovgivning i det land hvor leverandøren er etablert.

Dokumentasjonskrav 3:

Kredittvurdering som baserer seg på siste kjente regnskapstall.

4.3 Tekniske og faglige kvalifikasjoner

Kvalifikasjonskrav: Foretaket skal ha tilfredsstillende tekniske og faglige kvalifikasjoner til å kunne gjennomføre oppdraget.

Dokumentasjonskrav 4:

- Foretaket skal redegjøre for 2 referanseprosjekter som er gjennomført siste 5 årene. Referansene skal være med tilsvarende eller høyere vanskelighetsgrad. Redegjørelsen skal angi type oppdrag, oppdragets verdi, størrelse, tidspunkt og mottaker. Kontaktperson(-er) skal angis for de aktuelle prosjektene.
- Redegjørelse for tilbyders prosjektorganisasjon med navn og firma, inkl. oversikt over ressurser leverandøren disponerer og som skal benyttes ved gjennomføring av kontrakten.
- CV for prosjektleder (PL), anleggsleder (AL) og prosjekteringsleder (PGL). CV skal angi formell utdanning, arbeidserfaring og referanser til prosjekter de har vært med på. Tilbudt prosjektleder, prosjekteringsgruppeleder og anleggsleder skal ha gjennomført prosjekter med tilsvarende størrelse og kompleksitet. Anleggsleder skal ha minst 3 års erfaring som anleggsleder for prosjekter med tilsvarende størrelse og kompleksitet.

5. Tildeling

5.1 Tildelingskriterier

Tildeling av kontrakt vil skje på basis av hvilket tilbud som er økonomisk mest fordelaktig basert på:

Tildelingskriterie	Vekting
Pris Pris på leveranse basert på innlevert del 3. Totalprisen skal være komplett.	80 %
Oppdragsforståelse (maks 2 stk. A4-sider) Tilbyder skal beskrive sin plan for gjennomføringen av oppdraget. Beskrivelsen skal omfatte en strukturert og faglig begrunnet fremstilling av prosjektets hovedfaser, inkludert arbeidsmetodikk, rollefordeling og hvordan kvalitet sikres i hver fase. Følgende faser skal som minimum inngå: <u>Detaljprosjekteringsfase</u> Tilbyder skal redegjøre for hvordan samspill, koordinering og videreutvikling av prosjektet vil gjennomføres. Dette inkluderer metodikk for involvering av oppdragsgiver, avklaringsprosesser, tverrfaglig koordinering og hvordan risiko og endringer håndteres i prosjekteringsperioden. <u>Gjennomføringsfase</u> Tilbyder skal beskrive hvordan oppdraget vil følges opp i utførelsesperioden, herunder rutiner for kvalitetssikring, kontroll, rapportering og håndtering av eventuelle avvik. Det skal fremgå hvordan tilbyder sikrer effektiv framdrift og leveranser i tråd med krav og spesifikasjoner. <u>Test- og avslutningsfase</u> Tilbyder skal gjøre rede for hvordan test, verifikasjon og systematisk overlevering vil gjennomføres. Dette omfatter metoder for funksjonstesting, dokumentasjon, sluttkontroll, ferdigmelding og hvordan kunnskap og erfaring overføres til oppdragsgiver ved avslutning. I tillegg skal tilbyder utarbeide en overordnet fremdriftsplan som viser planlagt gjennomføring av oppdraget, basert på oppdragsgivers milepæler i prosjektet. Planen skal inkludere sentrale aktiviteter i de ulike fasene og vise avhengigheter samt forventet tidsbruk.	20 %

5.2 Evaluering

I evalueringen av pris vil den tilbyder som har lavest pris få poengsummen 10. Øvrige tilbydere får et fratrekk i poeng som tilsvarer prosentvis avstand fra laveste tilbyder. 10 % høyere pris enn laveste tilbud gir således poengsummen 9 (10 minus 10 % av 10). Poengene avrundes normalt til en desimal, men ved liten prisforskjell benyttes så mange desimaler som er nødvendig for å skille mellom tilbudene. 6.3.2

I evaluering av oppdragsforståelse tas det utgangspunkt i hvordan leverandøren har beskrevet gjennomføringen av prosjektet og hvilken leverandør som samlet sett har levert den beste forståelsen av oppdraget. Evalueringen skjer etter en karakterskala fra 1 til 10, der karakter 1 er dårligst og 10 er best. Den tilbyderen med høyest samlet poengsum etter vekting vil bli utpekt som vinner.

6. Klima og miljøhensyn i offentlige anskaffelser

For denne anskaffelsen benyttes unntaksbestemmelse i FOA § 7-9 da det er klart at klima og miljøkravene i anskaffelsen vil resultere i en bedre klima- og miljøeffekt enn bruk av tildelingskriterium.

Klimabelastningene for denne anskaffelsen er identifisert til å omfatte klimagassutslipp fra materialer, energibruk, transport, anleggsmaskiner, emisjoner, økt utvinning av råmaterialer og avfallsproduksjon.

Det er vurdert at utslippet fra materialer og energibruk i drift er de viktigste bidragsyterne til den totale klimabelastningen for denne anskaffelsen. For å redusere klimabelastningen fra energibruk i drift følges energirammen i TEK 17. I tillegg er det satt krav til maks gjennomsnittlig U-verdi på 1,0 W/m²K for vinduer og dører, som vil sikre en ytterligere reduksjon i energibruk.

For å redusere klimabelastningen fra materialer, er det valgt å stille krav til maksimalt utslipp fra de mest medvirkende materialene i henhold til terskelverdier i Grønn materialguide v.4.0. Utslippsverdi for produktene skal dokumenteres ved EPD som fremlegges oppdrags giver. Tabellen under viser de mest medvirkende materialene med tilhørende terskelverdi for utslipp.

Materialer	Terskelverdi, maksimalt utslipp
Gipsplate, standard	1,95 kg CO ₂ e/m ²
Gipsplate, robust	2,8 kg CO ₂ e/m ²
Vinyl gulvbelegg	6,1 kg CO ₂ e/m ²
Keramisk flis	11,2 kg CO ₂ e/m ²
Linoleum	3,8 kg CO ₂ e/m ²
Teppegulv	7,0 kg CO ₂ e/m ²
Glassullisolasjon	0,7 kg CO ₂ e/R=1*

*1m² isolasjon med en tykkelse som tilsvarer en termisk motstand lik 1R

Terskelverdier i Grønn materialguide representerer beste praksis nivå for utslippsverdier for materialer.

Det er vurdert at markedet i Nordreisa ikke er modent for elektriske anleggsmaskiner. Det er derfor anslått at beste praksis er Euro 6 teknologi for anleggsmaskiner. For byggtørk og byggvarme skal det benyttes elektrisitet eller bioenergi. For å minimere utslipp fra transport og anleggsmaskiner skal det kjøres fulle lasteplan med masser, avfall skal komprimeres før transport, og det skal benyttes lokale mottaksanlegg så langt det lar seg gjøre. Det skal etterstrebes overskuddsmasser eller masser fra lokale uttak.

Ved bruk av terskelverdier sammen med de andre kravene i kontrakter er det etter vår kunnskap og erfaring vurdert at det er lite sannsynlig at markedet kan levere løsninger som i en konkurranse kan gi klart bedre klima og miljøeffekt.

Det vises forøvrig til vedlegg 3 – Miljøprogram.