[Bodø]/09.11.2026

Del I-Konkurransebeskrivelsen

Sortland Boligstiftelse

Inviterer til konkurranse om byggingen av

8 nye boliger til unge med funksjonsvariasjon

Anskaffelsen gjennomføres som

Totalentreprise NS 8407

2026-11-09
Utarbeidet av Lise S.Kristiansen, Senior prosjektleder
Kontroller av Lise Skotnes, Senior prosjektleder

[Bodø]/09.11.2026

Innholdsfortegnelse

8 nye boliger til unge med funksjonsvariasjon 1

1 Innbydelsen 4

1.1 Om anskaffelsen 4

1.2 Kort om oppdragsgiver 4

1.3 Forbehold om tillatelser eller finansiering 4

2 Anskaffelsesprosedyre og konkurranseregler 5

2.1 Anskaffelsesprosedyre 5

2.2 Konkurranseregler 5

2.3 Kunngjøring 5

2.4 Tilbudsåpning 5

3 Grunnlag for tilbudet 5

3.1 Konkurransegrunnlagets oppbygging 5

3.2 Spørsmål og svar til konkurransegrunnlaget 6

3.3 Befaring og informasjonsmøte 6

4 Krav til tilbudet 6

4.1 Tilbudets utforming 6

4.1.1 Organisering av tilbudsdokumentene 6

4.1.2 Språk 6

4.2 Tilbudets innhold 7

4.2.1 Avvik og forbehold 7

4.1.1. 7

Avvik og forbehold vil kunne føre til avvisning av tilbudet. 7

4.2.2 Alternative tilbud 7

4.2.3 Deltilbud 7

4.3 Offentleglova 7

4.4 Levering av tilbudet 7

4.4.1 Leveringsadresse 7

4.4.2 Innpakning, format og kopier 7

4.4.3 Tilbudsfrist 8

4.5 Vedståelsesfrist 8

4.6 Tilbudskostnader 8

5. Kvalifikasjonskrav 8

5.1 Tilbyders juridiske stilling 8

5.2 Tilbyders økonomiske og finansielle soliditet 8
5.3 Tilbyders tekniske og faglige kapasitet 9
6 Tildelingskriterier 9
6.1 Kriterium pris 60 % 10
6.2 Kriterium oppdragsgjennomføring og organisasjon 10 % 10
6.3 Kriterium Miljø 30 % 10

[Bodø]/09.11.2026

1 Innbydelsen

Her skal det gis en kort innbydelse til konkurransen.
Oppdraget gjelder prosjektering og oppføring av et nytt omsorgsboligbygg i Søndre Frydenlund Alle 16, på Sortland (gnr. 15/bnr. 1373 og 2016), med Sortland Boligstiftelse som oppdragsgiver. Bygget skal gi et trygt og funksjonelt botilbud for unge mennesker med funksjonsvariasjon, og omfatter 8 universelt utformede leiligheter, fellesarealer med stue og kjøkken, personalbase, teknisk loft og boder. Prosjektet gjennomføres som totalentreprise, der totalentreprenøren (TE) overtar ansvaret for detaljprosjektering, byggesøknad etter gitt rammetillatelse, samt komplett utførelse av bygg, tekniske anlegg og uteområder.

1.1 Om anskaffelsen

Sortland boligstiftelse, heretter kalt byggherre, inviterer til konkurranse for totalentreprise til følgende oppdrag: 8 nye omsorgsboliger i Søndre Frydenlund alle på Sortland.

Prosjekt	8 nye boliger for unge med funksjonsvariasjon
Lokalisering	Søndre Frydenlund Alle 16
Entrepriseform	Anskaffelsen er en totalentreprise, NS8407
Planlagt kunngjøring	9. november 2026
Planlagt kontraktsinngåelse	Januar 27
Oppstart klargjøring og detaljering	Januar/februar 27
Planlagt ferdigstillelse	Desember 27
Planlagt overtakelse	Januar 28

1.2 Kort om oppdragsgiver

Sortland Boligstiftelse ble opprettet av Sortland kommune i 1993, og har som formål å leie ut boliger til mennesker med funksjonsvariasjon – i tillegg til å utvikle og bygge nye boliger ved behov.
Stiftelsen drifter alle kommunens utleieboliger, og boligene denne anskaffelsen omhandler skal inngå i Stiftelsens bygningsportefølje.
Oppdragsgiver: Sortland Boligstiftelse
Adresse: Verkstedveien 31, Sortland
Organisasjonsnummer: 970906843

1.3 Forbehold om tillatelser eller finansiering

Konkurransen kan avlyses dersom det foreligger saklig grunn.
Byggherre tar forbehold om kommunestyrets godkjenning, økonomiske rammer og husbankens finansieringstilskudd. Prosjektets økonomiske ramme skal i tillegg godkjennes av styret i Sortland Boligstifelse før prosjektoppstart. Byggherre forventer at byggeprosjektet vil ha en forventet entreprisekost på 46 MNOK ekskl mva.
Deltakerne i konkurransen har ikke krav på erstatning for kostnader til å utarbeide tilbud eller andre kostnader som deltakerne er påført i forbindelse med deltakelse i konkurransen.

2 Anskaffelsesprosedyre og konkurranseregler

2.1 Anskaffelsesprosedyre

Denne anskaffelsen gjennomføres som en åpen anbudskonkurranse i henhold til gjeldende regler for offentlig anskaffelse. Anskaffelsen kunngjøres via Artifik.

2.2 Konkurranseregler

Anskaffelsen gjennomføre i henhold til lov om offentlige anskaffelser (LOA) og forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) Del II.
Tilbud skal gis på grunnlag av innhold og bestemmelser i herværende konkurransegrunnlag og tilhørende dokumenter. Tilbyderen oppfordres til å sette seg grundig inn i samtlige dokumenter som inngår i konkurransen. Anskaffelsen er regulert av Loven om offentlige anskaffelser, del II.
Ved behov kan byggherre be tilbydere om nødvendige avklaringer, det tas forbehold om at konkurransen kan bli gjennomført uten forhandling. Tilbyder må derfor komme med sitt beste tilbud ved innsendelse.

2.3 Kunngjøring

Anskaffelsen kunngjøres via Artifik.
All kommunikasjon i konkurranseperioden skjer via anskaffelsesportalen, og på den måten som systemet angir.

2.4 Tilbudsåpning

Det vil ikke bli foretatt offentlig åpning av tilbudene, åpning skjer direkte i anskaffelsesprogrammet Evaluering og tildeling kommuniseres skriftlig i etterkant.

3 Grunnlag for tilbudet

3.1 Konkurransegrunnlagets oppbygging

Konkurransegrunnlaget er bygd opp i henhold til NS 3450, og består av følgende dokumenter.

Del	Innhold	Revisjonsdato
Del I	Konkurransebeskrivelse (dette dokument)	2026-11-09
Del II	Kontraktsgrunnlag	2026-11-09
Del II D3	SHA-plan	2026-11-09
Del II F1	Prisskjema	2026-11-09
Del III	Funksjonsbeskrivelse	2026-11-09

Vedlegg	- 101 Situasjonsplan - 102 Utomhusplan - 201 Plan 1. etasje - 202 Plan 2. etasje - 203 Areal plan 1. etasje - 204 Himlingsplan 1. etasje - 401 Fasader - 402 Snitt 1 og 2 - 403 Snitt 3 og 4 - 601 Leilighet - 602 Kjøkkentegning - O-200-10-02 Landskapsplan

- Fagnotat: Geoteknisk rapport, Kjempenhøy
- Fagnotat: Brannteknisk rapport med tilhørende tegninger

Fagnotat Geoteknikk
Fagnotat Brannsikkerhet

I tillegg kommer eventuelle tillegg og justeringer av utsendt konkurransegrunnlag, herunder eksempelvis spørsmål og svar, avklaringer, referater fra befaring, kontraktsmøte eller informasjonsmøte.

3.2 Spørsmål og svar til konkurransegrunnlaget

Tilbyder oppfordres til å stilles eventuelle spørsmål i god tid før fristens utløp. Alle spørsmål skal stilles gjennom anskaffelsesportalen. Eventuelle spørsmål vil bli publisert anonymt, sammen med svar fra byggherre. Dersom tilbyder oppdager uklarheter, manglende informasjon etc så må oppdragsgiver gis muligheten til presisere. Forbehold skal avklares i tilbudsfase for å konkurrere på like vilkår, forbehold som vurderes som prisdrivende aksepteres ikke, og tilbud som inneholder forbehold kan bli avvist.

Spørsmål som stilles senere enn 6 dager før tilbudsfrist vil ikke bli besvart.

3.3 Befaring og informasjonsmøte

Det avholdes tilbudsbefaring
Tilbydere oppfordres til å komme på befaring klokken 1200 torsdag 19. november
Tilbudsbefaring holdes sted: Søndre Frydenlund Alle nr 16, i Sortland kommune
Dato: Torsdag 19. november 2026
Klokka: 1200

Oppdragsgiver fører referat fra tilbudsbefaring.

4 Krav til tilbudet

4.1 Tilbudets utforming

4.1.1 Organisering av tilbudsdokumentene

Tilbyder skal levere sitt tilbud som minimum inneholder følgende opplysninger:

Nr	Navn	Vedlegges
K1	Signert tilbudsbrev	Leveres
K2	Skatteattest	Leveres
K3	Firmaattest	Leveres
K4	Kredittvurdering	Leveres
K5	Forpliktelseserklæring	På forespørsel
K6	HMS egenerklæring	Leveres
K7	Firmareferanser	Leveres
K8	Dokumentasjon på Kvalitetssystem	Leveres
K9	Dokumentasjon på Miljøstyringssystem	Leveres
T1	Pris, Utfylt og signert prisskjema (Del II F1)	Leveres
T2	CV for nøkkelressurser med referanseprosjekter	Leveres
T3	Miljø	Leveres

4.1.2 Språk

Tilbudet skal utformes på norsk.

4.2 Tilbudets innhold

4.2.1 Avvik og forbehold

Sortland boligstiftelse oppfordrer tilbydere til å levere uten forbehold. Det understrekes at tilbyder bærer risikoen for uklarheter i eget tilbud, og at eventuelle uklarheter, forbehold og avvik kan medføre avvisning. I stedet for å gi tilbud med forbehold/avvik oppfordres tilbyder å stille spørsmål underveis i gjennomføringen av anskaffelsen jf. Pkt 3.2.

Eventuelle avvik og forbehold skal fremgå samlet i tilbudsbrevet, K1 iht. konkurransebeskrivelsens pkt.

4.1.1. Avvik og forbehold vil kunne føre til avvisning av tilbudet.

Det skal i Tilbudsbrevet redegjøres presist og entydig for ethvert forbehold mot kontraktsvilkårene eller avvik fra kravspesifikasjonene, slik at oppdragsgiver kan vurdere disse.
Tilbyderen kan ikke påberope avvik og forbehold som er beskrevet andre steder i tilbudet. Oppdragsgiver har likevel rett til å ta hensyn til åpenbare forbehold og avvik som er beskrevet andre steder i tilbudet, dersom han skulle oppdage slike i evalueringen. I oppdragsgivers evaluering vil avvik og forbehold som ikke fører til avvisning av tilbudet bli priset ut fra en "worst case" betraktning.

4.2.2 Alternative tilbud

Det er ikke anledning å gi alternative tilbud.

4.2.3 Deltilbud

Det er ikke tillatt å gi tilbud på deler av konkurransen.

4.3 Offentleglova

Tilbudet behandles iht. offentleglova. Byggherre gjør oppmerksom på at tilbud vil skjermes for offentlig innsyn i nødvendig tid frem til beslutning om valgt entreprenør. Etter beslutning vil tilbudsdokumentene i utgangspunktet være tilgjengelig for offentlig innsyn. Unntak for offentlig innsyn er opplysninger som er underlagt taushetsplikt etter lov eller forskrift.
Det skal imidlertid gjøres unntak fra offentlig innsyn for opplysninger som er underlagt en lovbestemt eller lovhjemlet taushetsplikt.
Ved krav om innsyn skal tilbyder levere en sladdet versjon av tilbudet. Hva som sladdes skal begrunnes skriftlig, det gis ikke anledning til å sladde deler av tilbudet som ikke kan anses å være forretningshemmeligheter.

4.4 Levering av tilbudet

4.4.1 Leveringsadresse

Tilbudet skal leveres på angitt anskaffelseplatform, innen tilbudsfristen angitt i pkt 4.3.
Tilbudet skal være datert og tilbudsbrevet skal være signert av ansvarlig representant, med fullmakt jfr. brreg.
Systemet tillater ikke å sende inn tilbud elektronisk etter tilbudsfristens utløp. For sent innkomne tilbud vil bli avvist.

4.4.2 Innpakning, format og kopier

Tilbud leveres i PDF-format for sikring og beskyttelse mot endring av innhold. Vedlegg merkes tydelig i henhold til oppstillingen i kap 4.1.1

4.4.3 Tilbudsfrist

Tilbudsfrist er 10. desember kl 12 00

4.5 Vedståelsesfrist

Vedståelsesfrist 90 dager fra tilbudsfristens utløp, opsjonspriser skal være bindende i hele kontraktsperioden.

4.6 Tilbudskostnader

Tilbyder er selv ansvarlig for alle kostnader for utarbeidelse av tilbud. Det vil si at oppdragsgiver dekker ingen av tilbudskostnadene.

5. Kvalifikasjonskrav

Her skal de krav som tilbyderen skal tilfredsstille for å kvalifisere til konkurransen spesifiseres. Det skal spesifiseres hvilken dokumentasjon som kreves for å dokumentere at kravene er oppfylt, og hvordan denne dokumentasjonen skal struktureres, kvalifikasjonskrav organiseres etter oppsettet i kapittel 4.1.1.

Nr	Navn	Vedlegges
K1	Signert tilbudsbrev	Leveres

5.1 Tilbyders juridiske stilling

Her skal krav til tilbyderens organisatoriske og juridiske stilling spesifiseres.

Nr	Navn		Vedlegges
K2	Skatteattest	Foretaket skal ha ordnede forhold hva gjelder betaling av skatter og avgifter. Skatteattest for mva og skatt. Attestene skal ikke være eldre enn 6 måneder regnet fra tilbudsfristens utløp.	Leveres
K3	Firmaattest	Leverandøren skal være et lovlig etablert foretak. Dersom tilbudet leveres av en gruppe av leverandører, skal hvert enkelt gruppemedlem være et lovlig etablert foretak.	Leveres

5.2 Tilbyders økonomiske og finansielle soliditet

Her skal krav til tilbyderens økonomiske og finansielle soliditet spesifiseres.

Nr	Navn		Vedlegges
K4	Kredittvurdering	Leverandøren skal ha tilfredsstillende økonomi til å gjennomføre kontrakten. Krav: Kredittrating minimum AA – God kredittverdighet Dersom leverandør ikke tilfredsstiller overnevnte krav, og har gjort tiltak for å forbedre regnskapstall skal det fremlegges dokumentasjon som sannsynliggjør at den økonomiske og finansielle situasjonen ikke er til hindre for gjennomføring av prosjektet.	Leveres

5.3 Tilbyders tekniske og faglige kapasitet

Her skal krav til tilbyderens tekniske og faglige kompetanse og kapasitet spesifiseres.

Nr	Navn		Vedlegges
K5	Forpliktelseserklæring	Dersom tilbyder har behov for å støtte seg til underleverandører for å gjennomføre oppdraget, så har tilbyder likevel det hele og fulle ansvaret for gjennomføring i henhold til kontrakten. Eventuelle underleverandører skal opplyses om i dokument – K5, og forpliktelseserklæring skal leveres før eventuell kontraktsinngåelse.	På forespørsel
K6	HMS – Egenerklæring	HMS- egenerklæringsskjema	Leveres
K7	Firmareferanser	Liste over relevante oppdrag som er utført i løpet av de siste 5 år. Listen skal inneholde informasjon om arbeidenes omfang og referanseperson.	Leveres
K8	Dokumentasjon på kvalitetssystem	Leverandøren skal gi en redegjørelse for foretakets kvalitetssikrings-/styringssystem leverandøren har innført eller planlegger å benytte ved utførelsen av leveransen. Hvis leverandøren ikke har et tredjepartssertifisert system for kvalitetssikringssystem-/styringssystem skal leverandøren beskrive rutiner og tiltak som iverksettes ved utførelse av leverandøren, og som viser at leverandøren har et eget kvalitetssikringssystem-/styringssystem og dokumenterte mål.	Leveres
K9	Dokumentasjon på miljøledelse	Leverandøren skal gi en beskrivelse av miljøledelsessystemet leverandøren har innført eller planlegger å benytte ved utførelsen av leveransen. Hvis leverandøren ikke har et tredjepartssertifisert miljøledelsessystem, skal leverandøren beskrive rutiner og tiltak som iverksettes knyttet til miljøledelsen ved utførelsen av leveransen, og som viser at leverandøren har en egen miljøstrategi og dokumenterte miljømål.	Leveres

6 Tildelingskriterier

Tilbudet vil bli evaluert etter angitte kriterier. Tildeling av kontakt vil skje på bakgrunn av hvilket tilbud som samlet sett har det beste forholdet mellom angitte kriterier.

Tilbyderen med høyest samlet poengsum etter vekting vil bli innstilt som vinner av konkurransen.

Vektingen følger følgende formelt **60-60*(Pe-Pb)/Pb**

Pe er prisen som evalueres, Pb er laveste pris.

Nr	Navn	Vekting	Vedlegges
T1	Pris, Utfylt og signert prisskjema (Del II F1)	60 %	Leveres
	Oppdragsgjennomføring	10 %	Leveres
T2	CV for nøkkelressurser med referanseprosjekter		

T3	Miljø	30 %	Leveres

6.1 Kriterium pris 60 %

I evalueringen av pris vil det bli tatt hensyn til følgende elementer:

- Timepriser, det legges til grunn en timesats på tilleggsarbeider som er differensiert på de ulike rollene og forventningen til pådrag i forbindelse med tilleggsarbeider.
- Påslagsprosent regnes som 10 % av byggherrens forventede kontraktssum (46 MNOK ekskl. mva). TE tilbyr en fast % sats.
- Tilbudspris korrigert for åpenbare regnefeil.
- Oppdragsgivers vurdering av prisvirkning av ev. forbehold og avvik som ikke er av en karakter som gjør at tilbudet blir avvist. Vurderingen vil bli basert på en "worst-case" betraktning.

I evalueringen av pris vil laveste tilbudspris få 60 poeng. Øvrige tilbudspriser vil bli skalert basert på angitt beregningsmetode. Tilbudspris høyere enn to ganger laveste tilbudspris vil få negativt poeng.

6.2 Kriterium CV/kompetanse 10 %

I evalueringen av kriteriet vil det bli benyttet poengskala fra 0 til 10, hvor ytterpunktene på skalaen ikke nødvendigvis benyttes. Det vil bli benyttet det antall desimaler som er nødvendig for å skille mellom tilbudene.

CV på nøkkelroller.

Det skal vedlegges opplysninger om utdanning og relevant erfaring (CV) de siste 5 år for angitte roller.
Det skal dokumenteres at følgende roller har kompetanse og erfaring fra oppdrag med tilsvarende størrelse og kompleksitet:

Tilbudt prosjektleder hos TE
Tilbudt prosjekteringsgruppeleder
Tilbudt Arkitekt

Alle nøkkelpersonell hos tilbyders organisasjon skal beherske norsk skriftlig og muntlig, og det gis ikke anledning til å skifte personell. Eventuelle bytter som følge av uforutsette hendelser skal godkjennes skriftlig av byggherre, og tilsvarende eller bedre kompetanse og erfaring skal tilbys. Kostnader knyttet til erfaringsoverføring i prosjekt ved bytte av personell er TE sitt ansvar.

6.3 Kriterium Miljø 30 %

Oppdragsgiver vil vurdere tilbyderens beskrivelse av sine miljøtiltak basert på kvalitet, relevans for dette oppdraget og dokumentert gjennomføringsevne. Miljøkriteriet består av tre underkriterier:
En skjønnsmessig vurdering av tilbyders beskrivelse av miljø. Beste beskrivelse får 30 poeng. F.eks. beskrivelse av maskinpark, drivstoff etc.
Poengene på alle kriterier blir deretter vektet med sine respektive vekttall. Den tilbyder med høyest samlet score etter vekting blir innstilt som vinner av konkurransen.

Materialvalg (10 %) Vurderingen baseres på: bruk av miljøvennlige materialer, lavt CO_2-avtrykk, bruk av resirkulerte materialer og tiltak som fremstår reelle og gjennomførbare.
Avfallshåndtering og sortering (10 %) Vurderingen baseres på: systemer for kildesortering og avfallsreduksjon, dokumentasjon av avfallsplan og realistiske rutiner for håndtering i prosjektet.
Miljøsertifisering og dokumentasjon (10 %) Vurderingen baseres på: eventuelle sertifiseringer (f.eks. ISO 14001, Miljøfyrtårn, BREEAM), beskrivelse av hvordan miljøkrav følges opp i prosjektet og evne til å vise forståelse for oppdragets miljøpåvirkning.