Konkurransegrunnlag

Table of contents

1 GENERELL BESKRIVELSE
1.1 Om oppdragsgiver
1.2 Beskrivelse av oppdragsgivers behov
1.2.1 Kort beskrivelse
1.2.2 Utvidet beskrivelse
1.3 Forbehold om tillatelser eller finansiering
1.4 Enterpriseform
1.5 Deltilbud
1.6 Alternative tilbud
1.7 Viktige datoer
2 REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN OG KRAV TIL TILBUD
2.1 Anskaffelsesprosedyre
2.2 Skatteattest
2.3 Krav til lønns- og arbeidsvilkår
2.4 Offentlighet og taushetsplikt
2.5 Vedståelsesfrist
2.6 Oppdatering av konkurransegrunnlaget
2.7 Kommunikasjons og tilleggsinformasjon
3 TILDELINGSKRITERIER
3.1 Evalueringsmetode
3.2 Unntak for vekting av klima og miljø
4 INNLEVERING AV TILBUD OG TILBUDSUTFORMING
4.1 Innlevering av tilbud
5 VEDLEGG

1 GENERELL BESKRIVELSE

1.1 Om oppdragsgiver

Karmøy kommune, heretter kalt oppdragsgiver ligger i Rogaland og har i 43 000 innbyggere. Informasjon om oppdragsgiver finnes på: karmoy.kommune.no

1.2 Beskrivelse av oppdragsgivers behov

1.2.1 Kort beskrivelse

Det inviteres til en åpen anbudskonkurranse i forbindelse med anskaffelse av arkitekttjenester for Norheim Omsorgstun - fase 1.

1.2.2 Utvidet beskrivelse

Karmøy kommune har igangsatt prosjektet Norheim omsorgstun, som omfatter:

- Et sykehjem med 64 institusjonsplasser
- Et dagsenter med 70 plasser
- 64 heldøgns omsorgsboliger

Prosjektet er delt inn i to faser:
Fase 1: Sykehjem med 64 institusjonsplasser
Fase 2: Dagsenter og 64 heldøgns omsorgsboliger

Anskaffelsen omfatter følgende:

- Utarbeidelse av et skisseprosjekt for fase 1, se vedlegg 2- Norheim_ARK_Beskrivelse for nærmere beskrivelse.
- Opsjon 1: Utarbeidelse av et forprosjekt for fase 1 med nødvendig underlag som skal inngå en anbudskonkurranse til en totalentreprise, NS 8407 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser.
- Opsjon 2: Arkitektbistand i fase 2, herunder utarbeidelse av rom- og funksjonsprogram, skisse- og forprosjekt. Endelig arbeidsomfang for fase 2 besluttes dersom opsjon 2 utøves.

Oppdraget vil bli honorert etter medgått tid basert på innleverte timepriser. Etter kontraktsmøtet skal leverandøren utarbeide et estimert timeforbruk for oppdragets gjennomføring. Estimatet er ikke bindende, men skal fungere som et styringsverktøy for begge parter.

Estimert verdi for prosjektets ulike deler er:

- Fase 1 – skisseprosjekt: 3,5 mill. kroner eks. mva.
- Opsjon 1 – forprosjekt - fase 1 (sykehjem): 2,0 mill. kroner eks. mva.
- Opsjon 2 – fase 2 (dagsenter og omsorgsboliger): 5,5 mill. kroner eks. mva.

Samlet estimert verdi for fase 1 og opsjonene er 11 mill. kroner eks. mva.

1.3 Forbehold om tillatelser eller finansiering

Oppdragsgiver kan avlyse konkurransen dersom det foreligger saklig grunn, for eksempel ved

bortfall av planlagt finansiering eller manglende godkjenning fra politisk hold.

1.4 Enterpriseform

For oppdraget gjelder kontrakt, basert på NS 8402.

1.5 Deltilbud

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

1.6 Alternative tilbud

Det er ikke anledning til å gi alternative tilbud.

1.7 Viktige datoer

Oppdragsgiver har lagt opp til følgende tidsrammer for prosessen:

Aktivitet	**Tidspunkt**
Frist for å stille spørsmål til konkurransegrunnlaget	1/6/2026 12:00 PM
Frist for å levere tilbud	1/13/2026 12:00 PM
Tilbudsåpning	1/13/2026 12:00 PM
Evaluering	Uke 2-4
Eventuell dialog	Uke 2-4
Valg av leverandør og meddelelse til leverandører	Uke 2-4
Utløp av karensperiode	10 dager etter meddelelse
Kontraktsinngåelse	Etter utgått karensperiode
Tilbudets vedståelsesfrist	

	3 måneder

Det gjøres oppmerksom på at tidspunktene etter åpning av tilbudene er foreløpige. En eventuell forlengelse av vedståelsesfrist kan kun skje med leverandørens samtykke.

2 REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN OG KRAV TIL TILBUD

2.1 Anskaffelsesprosedyre

Anskaffelsen gjennomføres i henhold til lov om offentlige anskaffelser av 17. juni 2016 (LOA) og forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) FOR 2016-08-12-974. del I og del II. Kontraktstildeling vil bli foretatt etter prosedyren åpen tilbudskonkurranse jfr. FOA § 8-3.

Oppdragsgiver planlegger 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.

Oppdragsgiver kan avvise tilbud som inneholder avvik fra anskaffelsesdokumentene,uklarheter eller lignende som ikke må anses ubetydelige.

2.2 Skatteattest

Valgte leverandør skal på forespørsel levere attester for merverdiavgift og skatt.

Attest skal ikke være eldre enn 6 måneder regnet fra fristen for å levere forespørsel om å delta i konkurransen eller tilbud.

Ved bygge- og anleggskontrakter skal også alle underleverandører og underentreprenører levere skatteattest hvor deres kontraktsverdi er over 500 000 kr.

2.3 Krav til lønns- og arbeidsvilkår

Kontrakten vil inneholde krav om lønns- og arbeidsvilkår, dokumentasjon og sanksjoner i samsvar med forskrift om lønns- og arbeidsvilkår av 8. februar 2008 nr. 112.

Forskriften om lønns- og arbeidsvilkår stiller krav om at ansatte i virksomheter som utfører tjenester eller bygg- og anleggsarbeider for offentlige oppdragsgivere, ikke har dårligere lønns- og arbeidsvilkår enn det som følger av gjeldende allmenngjøringsforskrifter eller landsomfattende tariffavtaler. Forskriften pålegger offentlige oppdragsgivere å inkludere en kontraktsklausul i kontrakter ved anskaffelse av tjenester og bygg- og anleggsarbeider som stiller krav om arbeids- og lønnsvilkår i henhold til forskriften.

Pålegget gjelder i kontrakter med en kontraktsverdi over NOK 1.100.000 eks. mva. for statlige myndigheter eller NOK 1.750.000 eks. mva. for andre offentlige oppdragsgivere

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

2.5 Vedståelsesfrist

Leverandøren må vedstå seg sitt tilbud til det tidspunktet som er angitt i avsnittet "Viktige datoer"

2.6 Oppdatering av konkurransegrunnlaget

Innen tilbudsfristens utløp har Oppdragsgiver rett til å foreta rettelser, suppleringer eller endringer i konkurransegrunnlaget som ikke er av vesentlig karakter.

Rettelser, suppleringer eller endringer vil bli sendt til alle som har meldt sin interesse i Mercell. Opplysninger som Oppdragsgiver gir på forespørsel av en Tilbyder, vil umiddelbart bli sendt til alle de øvrige i anonymisert form.

Opplysninger om rettelser, suppleringer og endringer kunngjøres elektronisk via Mercell portalen. Ved en revisjon av konkurransen, vil dette vises som en ny versjon av konkurransen. Når det gjelder tilleggsopplysninger vil dette fremkomme i fanebladet Tilleggsinformasjon i Mercell portalen. Leverandører som allerede har meldt sin interesse vil også få en melding via sin e-post, om at det er gitt tilleggsinformasjon på konkurransen, eller det er gjort en revisjon av konkurransen. Følge da denne linken i denne meldingen slik at du kommer inn på den aktuelle konkurransen.

Dersom det oppdages feil i konkurransegrunnlaget, bes det om at dette formidles til oppdragsgiver via kommunikasjonsmodulen i Mercell portalen.

2.7 Kommunikasjons og tilleggsinformasjon

All kommunikasjon i prosessen skal foregå via Mercell-portalen.

Dette for at all kommunikasjon skal loggføres. Når du er inne på konkurransen skal du velge fanebladet Kommunikasjon. Klikk deretter på ikonet "Ny melding" i menylinjen. Skriv inn informasjon til oppdragsgiver og trykk deretter på "Send" . Oppdragsgiver mottar så meldingen din. Hvis spørsmålet angår alle tilbydere vil oppdragsgiver besvare dette anonymisert ved å gi svaret som en tilleggsinformasjon. Tilleggsinformasjon er tilgjengelig under fanebladet Kommunikasjon og deretter underfanebladet Tilleggsinformasjon. Du vil også få en e-post med en link til tilleggsinformasjonen.

3 TILDELINGSKRITERIER

Tildelingen skjer på basis av hvilket tilbud som har lavest pris:

Tildelingskriterie	Vekt	Dokumentasjonskrav
Pris	30 %	Tildelingskriteriet pris vektes 30% herunder: • Timepris for tilbudt personell. Dette er gjeldende timerate for alt tilbudt personell.

- Pris skal føres inn under Produkter i Mercell

Timepris
Alle timepriser er i NOK, ekskl. mva., inkludert alle direkte eller indirekte utgifter og avgifter som kan tenkes påløpt i forbindelse med leveransen. Ordre gebyr og fakturagebyr er å regne som utgifter. Prisene skal inneholde alle kostnader for kunde som inngår i denne konkurransen. Kostnader som leverandør vet vil tilkomme, men som ikke er spesifikt angitt i tilbudet, vil oppfattes som inkludert i de oppgitte kostnadene.

Overnatting/diett:
Overnatting skal kun skje etter avtale med kunde og der dette vurderes som nødvendig for det konkrete oppdrag. Ved avtalt overnatting dekker kunden kostnad for dette iht. faktisk kostnad for overnatting, spesifisert på fakturaen og dokumentert med bilag. Det forutsettes at rimeligste alternativ innenfor rimelig avstand fra oppdragsstedet benyttes. Diett dekkes kun i forbindelse med oppdrag hvor det er avtalt overnatting. Maksimal diett som dekkes er den til en hver tid gjeldende sats for "døgn diett ved overnatting på hotell" i statens reiseregulativ, og dekkes pr. natt (sats * antall netter overnatting).

Tilbudte nøkkelressursers kompetanse og erfaring	70 %	Tilbyder skal fylle ut vedlegg 1 "Skjema Kompetanse og erfaring". Det skal tilbys to utvalgte nøkkelressurser som skal være øremerket for oppdraget. Relevant kompetanse og erfaring hos tilbudte nøkkelressurser samt prosjektets relevans og nøkkelpersonellets rolle i prosjektene vil legges til grunn i evalueringen. Det vil også legges vekt på nøkkelpersonellets kompetanse/erfaring med BREEAM i referanseprosjektene.

3.1 Evalueringsmetode

Evaluering av tildelingskriteriet pris:

Ved vurdering av pris benyttes forholdsmessig modell

Poengscore =10 × (Laveste Pris / Evaluert Pris)
Beste tilbud for hele tildelingskriteriet skal ha høyeste poengscore (10).
Leverandørens samlede totalscore vektes med tildelingskriteriets vektingsprosent, 30 %.

Evaluering av tildelingskriteriet tilbudte Nøkkelressursers kompetanse og erfaring:

Ved evaluering vil det bli gjort en innkjøpsfaglig vurdering av kompetanse og erfaring for tilbudt personell. Utfylt "Skjema Kompetanse og erfaring" benyttes til å vurdere leverandørens nøkkelpersonell.

Det er det innkjøpsfaglige skjønn som ligger til grunn ved vurdering av hvorvidt tilbudte rådgiveres kompetanse og erfaring er «relevant».Leverandørens samlede totalscore vektes med

tildelingskriteriets vektingsprosent, 70 %

3.2 Unntak for vekting av klima og miljø

Oppdragsgiver har ikke vektet klima og miljø i denne anskaffelsen da det anses at klimaavtrykket og miljøbelastningen fra selve arten av det som skal anskaffes, er vurdert som uvesentlig. Det vises til FOA § 7-9, femte ledd.

4 INNLEVERING AV TILBUD OG TILBUDSUTFORMING

Bekreft ønske om å levere tilbud elektronisk i Mercell ved å gå til fanebladet ”Gi tilbud”, og deretter trykke på knappen ”Jeg ønsker å tilby." Dette er kun ment som en indikator på hvorvidt innkjøper kan forvente tilbud eller ikke. Du binder deg ikke som leverandør ved å bekrefte at du ønsker å tilby. Det er ønskelig at tilbyder bekrefter om de ønsker å tilby så raskt som mulig.

4.1 Innlevering av tilbud

Alle tilbud skal leveres elektronisk via Mercell portalen, www.mercell.no innen tilbudsfristen. For sent innkomne tilbud vil bli avvist. (Systemet tillater heller ikke å sende inn tilbud elektronisk via Mercell etter tilbudsfristens utløp.)

Er du ikke bruker hos Mercell, eller har du spørsmål knyttet til funksjonalitet i verktøyet, for eksempel, hvordan du skal gi tilbud, ta kontakt med Mercell Support på tlf: 21 01 88 60 eller på e-post til: support@mercell.com.

Det anbefales at tilbudet leveres i god tid før fristens utløp, f.eks. minimum 1 time før tilbudsfristens utløp.
Skulle det komme tilleggsinformasjon fra oppdragsgiver som fører til at du ønsker å endre tilbudet ditt før tilbudsfristen utgår, kan du gå inn og åpne tilbudet, gjøre eventuelle endringer og levere på nytt helt inntil tilbudsfristen utgår. Det sist leverte tilbudet regnes som det endelige tilbudet.

Elektronisk signatur ved levering.
Du vil under innleveringsprosessen kunne bli bedt om en elektronisk signatur for å bekrefte at det er aktuell tilbyder som har sendt inn tilbudet. Elektronisk signatur kan dere skaffe på www.commfides.com, www.buypass.no eller www.bankid.no.

Vi gjør oppmerksom på at det kan ta noen dager å få levert elektronisk signatur slik at denne prosessen settes i gang så snart som mulig.

5 VEDLEGG

	Name	Description	Version	Change date	
	Vedlegg 1 - Skjema kompetanse og erfaring.docx		1	11/21/2025 10:35 AM	
	Vedlegg 2- Norheim_ARK_Beskrivelse.docx		1	11/21/2025 10:35 AM	
	Vedlegg 3- Norheim omsorgstun hovedplan_til konkurranse.pdf		1	11/21/2025 10:35 AM	

Vedlegg 4- PR-01 Rapport rom- og funksjonspeogram_J04_med vedlegg.pdf	1	11/21/2025 10:35 AM	
Vedlegg 5- BR-02 Pre-analyse Good.xlsx	1	11/21/2025 10:35 AM	
Vedlegg 6- BR-01 Pre-analyse Very Good.xlsx	1	11/21/2025 10:35 AM	

(1)

Name	Change date	Description
Konkurransegrunnlag	11/21/2025 2:17 PM	