



## TILBUDSINNBYDELSE:

### Kontrakt C03388

## INNLEIE AV BOLIGER FOR FORSVARET ØRLAND FLYSTASJON – PROSJEKT 100291

2022/1920

### Innledning

Forsvarsbygg etablerer base for nye kampfly på Ørlandet. I den forbindelse vil Forsvarsbygg over tid ha behov for å skaffe tilgang til boliger for personell som er tilknyttet beordringssystemet i Forsvaret.

### Orientering

I tillegg til denne innbydelsen består konkurransegrunnlaget av følgende dokumenter (vedlagt):

- Forsvarsbyggs avtalemal med kontraktsbestemmelser for langtidsleie
- Forsvarsbyggs kravdokument til boenhetene
- Tilbudsskjema
- 

**Prosessten med å innhente slike tilbud på leie av fast eiendom er ikke underlagt forskrift om offentlige anskaffelser, jf. forskriftenes § 1-3 (2) b.**

**Forsvarsbygg har på denne bakgrunn valgt å publisere behovet vårt gjennom såkalt frivillig kunngjøring i Doffin-databasen.**

Vi ønsker med dette konkurransegrunnlag å invitere aktører som har igangsatt boligprosjekter, samt aktører som har ferdig planlagte prosjekter til å delta i en konkurranse om innleie av boenheter for Forsvaret Ørland Flystasjon. Forsvarsbygg ønsker langvarige tidsbestemte leiekontrakter med leietid inntil 20 år, leieperiode ut over 20 kan vurderes hvis det er fordelaktig for Forsvaret.

### Total oversikt over Prosjekt 100291 sitt omfang:

Forsvarsbygg har fått i oppdrag å leie inntil 95 boenheter for tjenestepersonell på Brekstad og omegn. Det vurderes å leie 3 roms og 4 roms og kontraktsperioden vil trolig få en 20 års horisont med en eventuell opsjon på lengre tid.

## Tidsfordeling av anskaffelsene i Prosjektet

I første omgang ønsker Forsvarsbygg å inngå leiekontrakter som er innflyttingsklare i 2023, 2024 og 2025. Forsvarsbygg har en foreløpig plan om å inngå en avtale for 20-35 boliger i 2023, samme for 2024 og 2025. Fordeling mellom størrelse på boenhetene anslår vi til cirka 3/4 på 3 roms og 1/4 på 4 roms. Forsvarsbygg står fritt til å inngå flere kontrakter for å oppnå et ønsket antall boenheter.

## Boligporteføljer

<b>LANGTIDS-LEIE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Antall leieboliger: Antatt 95 – 100 boenheter (avhengig av tilbud)</li><li>• Leieavtalens varighet: 20 år med opsjon på forlengelse i 10 år til</li><li>• Standard for boliger: Nye boliger eller boliger med tilnærmet «ny-standard»</li><li>• Type boliger:<ul style="list-style-type: none"><li>• Leiligheter (3-roms)</li><li>• Leiligheter (4-roms)</li><li>• 3/4 andel på 3 roms og 1/4 andel på 4</li></ul></li><li>• Porteføljer: Minimum 4</li><li>• Overtakelse: 2023-2025</li></ul>
----------------------	--

## Fordeling av porteføljer

Forsvarsbygg tar sikte på å kontrahere flere porteføljer i denne omgang.

Leietaker ønsker ikke en unormal fortetning av forsvarsansatte innenfor ett begrenset område.

## Antall tilbud/porteføljer

En tilbyder kan levere tilbud på flere porteføljer, hver portefølje må leveres som separate tilbud.

## Krav til boliger

Forsvarsbygg har utarbeidet et kravdokument for utleieboliger som beskriver minimumskrav til boliger som skal leies inn for langtidsleie. Se vedlagt - Kravdokument boliger - leie av bolig Ørland. Boligene/boenhetene skal ligge innen 50 kilometer kjørevei fra Ørland Flystasjon.

## Leieavtalen

Det er vedlagt standard leievilkår som blant annet tar høyde for at Staten er leietaker. Tilbudene som kommer inn må basere seg på disse vilkårene for at Forsvarsbygg skal kunne sammenlikne tilbudene som kommer inn.

## Tildelings Kriterier

Forsvarsbygg vil på bakgrunn av innkomne tilbud gjennomføre dialog/forhandlinger. Vi forbeholder oss retten til å fritt velge ut hvilke av tilbudene man ønsker å forhandle om.

Evalueringen av tilbudene vil ta utgangspunkt i et sett kriterier, hvor følgende elementer vil være de viktigste:

- Pris
- Størrelse på boenhetene
- Planløsning
- Standard utvendig/innvendig
- Beliggenhet/omgivelser
- Nærhet til servicetilbud/nærhet til Ørland flystasjon
- Overleveringsdato

## Forbehold

Forsvarsbygg tar forbehold om at konkurransene kan bli avlyst ev. utsatt dersom mottatte tilbud ikke tilfredsstillende resultatmål (kvalitet, omfang, tid og økonomi) eller dersom andre forhold tilsier at prosessen må avsluttes.

Forsvarsbygg presiserer at bindende avtale ikke foreligger før Forsvarsdepartementet har gitt samtykke, og begge parter har underskrevet avtalen. Ingen av partene kan rette noen form for krav mot den annen, knyttet til at man eventuelt ikke når frem til en avtale.

## Fremdriftsplan (første del av prosjektet)

Forsvarsbygg ser for seg å gjennomføre konkurransen etter følgende fremdriftsplan.

Tilbudsfrist 20.06.22

Foreløpig evaluering av tilbud: frem til 30.06.22

Forhandlinger: Frem til 15 august 22

Kontraktsinngåelse: August/September 2022.

Fremdriftsplanen er beheftet med usikkerhet.

## Språkkrav

Tilbud med tilhørende dokumentasjon skal fortrinnsvis leveres på norsk, men annet skandinavisk språk vil også aksepteres. Produktdatablad o.l. kan leveres på engelsk.

## Vedståelsesfrist

Leverandøren må stå ved sine tilbud i 60 kalenderdager fra tilbudsfristens utløp.

## Innlevering av tilbudet

**Tilbudet skal leveres elektronisk til [www.mercell.no](http://www.mercell.no) innen tilbudsfristen.**

Er du ikke bruker hos Merzell, har du spørsmål knyttet til hvordan du skal laste opp tilbudet ditt, eller hvordan du skal gi tilbud, ta kontakt med Merzell Support på telefon + 47 21 01 88 60 eller via e-post til [support@mercell.com](mailto:support@mercell.com).

Ved offentlige anbud kreves det elektronisk signatur (BankID, Commfides eller Buypass), har du spørsmål vedrørende dette vennligst kontakt Merzell support. **NB! Hvis en ikke har brukt elektronisk signatur tidligere anbefales det å avklare bruken av dette i god tid før innleveringsfrist!**

Vi gjør oppmerksom på at det kan ta noen dager å få levert elektronisk signatur. Denne prosessen bør derfor settes i gang så raskt som mulig.

Merzell anbefaler at man tester ut signeringen med sertifikatet man har tilgjengelig snarest mulig (i god tid før tilbudsfrist). Test-funksjonaliteten ligger i påmeldings-/ tilbudsinnleveringsstegene.

#### Elektronisk signatur utenfor Norge.

Vi gjør oppmerksom på at Merzell portalen støtter følgende elektroniske signatur fra Sverige og Danmark:

Sverige: Svensk Bank ID, Nordea

Danmark: Nem ID, TDC/OCES

Innen EU benytter Merzell en tjeneste levert av Unizeto (<http://unizeto.eu/>) gjennom en avtale med DIFI og EU prosjektet PEPPOL ([www.peppol.eu](http://www.peppol.eu)). Dette støtter de fleste X.509 sertifikater.

## Tilbudsfrist:

Frist for å innlevere tilbud er **20.06.2022 kl. 14.00.**

## Vedståelsesfrist

Leverandøren må stå ved sine tilbud i 60 kalenderdager fra tilbudsfristens utløp.

Ved inngivelse av nye tilbud etter forhandling starter samme vedståelsesfrist å løpe fra avgivelsen av det enkelte tilbud.

## Krav til leverandørene

### Kvalifikasjonskrav

Det stilles følgende krav til leverandørene som ønsker å delta i konkurransen:

Krav:	Dokumentasjonskrav:
Generelle krav:	
Leverandøren skal være et lovlig registrert firma	Utenlandske leverandører må fremlegge dokumentasjon for at firmaet er lovlig registrert i sitt hjemland. Norske leverandører trenger ikke dokumentere oppfyllelse av kravet utover fremleggelse av skatte- og mva-attest, jf. nedenfor.
Leverandøren skal ha et ryddig forhold til innbetaling av skatter og avgifter	'Attest for skatt og merverdiavgift' (RF-1316). Attesten kan bestilles via <a href="http://www.altinn.no">www.altinn.no</a> . Attesten skal ikke være eldre enn 6 måneder regnet fra tilbudsfristen.  (kun for norske leverandører)

Krav til økonomisk/finansiell stilling:	
Leverandøren skal være kredittverdig.	Kredittvurdering av leverandøren som ikke er eldre enn 6 måneder regnet fra utløpet av tilbudsfristen. Vurderingen skal være utferdiget av selskap med kredittopplysningskonsesjon fra Datatilsynet, se <a href="http://www.datatilsynet.no">www.datatilsynet.no</a> . Kredittvurderingen skal inneholde en vurdering av leverandørens betalingshistorikk/-pålitelighet. Resultatet av kredittvurderingen skal fremkomme som en gradert verdi (bokstaver eller tall) mot en definert skala.  Dersom leverandøren, for å oppfylle kravet, viser til garantier stilt av andre foretak (f.eks morselskap) må det fremlegges tilsvarende kredittvurdering fra dette selskapet. Det må videre fremlegges en rettslig bindende bekreftelse fra dette selskapet om at de hefter solidarisk for eventuelt ansvar under kontrakten.
Leverandøren skal ha økonomisk kapasitet til å gjennomføre kontrakten	Fremleggelse av regnskapstall fra 2 siste tilgjengelige komplette årsregnskap med noter.
Krav til informasjon om prosjektet:	
Leverandøren (som firma) skal dokumentere at de har finansiering av prosjektet som presenteres i tilbudet.	Fremlegge dokumentert finansieringsplan for prosjektet.
Skjøte eller festeavtale på tomt som benyttes i prosjektet, med eventuelle heftelser som behefter skjøtet.	Fremlegge alle dokumenter som vil påvirke benyttelsen av tomtearealet.. Eier ikke prosjektet tomte eller festeavtalen må det dokumenteres at prosjektet har en disposisjonsrett.
Eventuell byggetillatelse eller foreløpig godkjenning fra kommunal bygningsetat.	Dokumentasjon og eventuell kontakt informasjon i kommunen

## Bruk av personer med bakgrunn fra forsvarssektoren

Dersom leverandøren har planlagt å benytte tidligere ansatte i forsvarssektoren i direkte kontakt med oppdragsgiver skal dette opplyses om i tilbudet.

## Samarbeid med Skatteetaten – fullmakt til Forsvarsbygg

Forsvarsbygg har inngått et samarbeid med Skatteetaten, hvor formålet er forebygging og bekjempelse av arbeidslivskriminalitet. I den forbindelse krever Forsvarsbygg at tilbyder som innstilles til kontrakt skal sende inn signert fullmakt, før kontraktsinngåelse, som gir Forsvarsbygg en utvidet rett til et ubegrenset antall ganger å innhente opplysninger om tilbyderens skatte- og avgiftsmessige forhold. Fullmakten ligger som vedlegg 2 til dette dokumentet.

Kravet om signert fullmakt gjelder også for tilbyderens underleverandører. Tilbyderen skal kontraktsfeste signeringsplikten nedover i leverandørkjeden. Før signering av kontrakt kreves det dog kun signert fullmakt fra tilbyder, med mindre underleverandører benyttes for å oppfylle et kvalifikasjonskrav i konkurransen. I så fall skal signert fullmakt foreligge fra både tilbyder og underleverandører. Signert fullmakt fra øvrige underleverandører må imidlertid være levert og godkjent av oppdragsgiver før de kan benyttes i kontrakten/prosjektet. Dette gjelder i hele kontraktsperioden.

Forsvarsbygg gjør oppmerksom på at det kan være aktuelt å avvise den tilbyder og eventuelle underleverandører som i meddelelsesbrevet er innstilt som vinner av konkurransen, dersom det etter meddelelse, men forut for signering av kontrakt, mottas opplysninger fra Skatteetaten om manglende oppfyllelse av skatte- og avgifts forpliktelser mv. Tildelingen kan derfor ikke anses endelig før det foreligger en vurdering av de innhentede opplysninger som ikke endrer oppdragsgivers tildelingsbeslutning. Det presiseres også at hvis det ikke mottas signert fullmakt fra tilbyder og eventuelle underleverandører som man har støttet seg på for å oppfylle kvalifikasjonskravene, vil dette anses som et vesentlig forbehold til kontrakten som vil medføre at tilbyder avvises fra konkurransen.

Kontrakten kan bli gjenstand for oppfølging gjennom hele kontraktperioden. Oppfølgingen innebærer at tilbyder sender månedlige oversiktslister til Forsvarsbygg med fødsels- eller D-nummer på alle ansatte som utfører arbeid som ledd i oppfyllelsen av kontrakten. Listene vil kontrolleres av Skatteetaten.

## Organisering av tilbudet

Tilbudet bes organisert på følgende måte:

1. Undertegnet tilbudsbrief
2. Liste over eventuelle forbehold mot kontraktvilkårene
3. Presentasjon av leieobjektene
  - a. Tegninger / Plantegninger
  - b. Bygningsteknisk beskrivelse
  - c. Kart over eiendommenes beliggenhet
  - d. Informasjon om fellesareal eller andre særkrav fastsatt i Forsvarsbygg kravdokument.
4. Tilbudsskjema
5. Presentasjon av utleier
6. Etisk egenerklæring (ligger vedlagt dette dokumentet)
7. Dokumentasjon på alle Kvalifikasjonskrav
8. Fullmakt til innhenting av utvidet skatteattest (ligger vedlagt dette dokumentet)
  - a. Det er kun tilbyder som innstilles til kontrakt som skal sende inn signert fullmakt før kontraktsinngåelse

## Vedlegg

**Vedlegg 1 – Etisk egenerklæring**

**Vedlegg 2 – Fullmakt til innhenting av utvidet skatteattest**

**Vedlegg 3 - Utkast Avtaledokument innleie Ørland - Prosjekt 100291**

**Vedlegg 4 - Kravdokument - boliger - Prosjekt 100291**

## Vedlegg 1 – Etisk egenerklæring

Som leverandør til Forsvarsdepartementet (FD) eller underliggende etater erklæres det herved samvittighetsfullt:

1. At virksomheten har satt seg inn i de etiske retningslinjene som gjelder for næringslivskontakt mellom leverandører og ansatte i FD med underliggende etater. De etiske retningslinjene som gjelder for næringslivskontakt mellom leverandører og ansatte i FD med underliggende etater finnes på <https://www.regjeringen.no/no/tema/forsvar/forsvarsindustri/etikk/id528590/>.
2. At kontakten med FD og underliggende etater skal være utelukkende profesjonell og være basert på god forretningsskikk. Dette innebærer blant annet at det ikke er tillatt å tilby en fordel til en ansatt eller andre som utfører arbeid for FD eller underliggende etater, og som kan være egnet til å påvirke deres tjenestehandlinger. Dette gjelder uavhengig av om fordelene tilbys direkte eller gjennom en mellommann.
3. I forbindelse med innlevering av tilbud, skal det sammen med tilbudet opplyses om hvorvidt:
  - a. virksomheten, eller andre som kan identifiseres med virksomheten, har vært med på å utarbeide spesifikasjoner for denne anskaffelsen,
  - b. virksomheten har ansatt, eller tilknyttet seg noen, som i løpet av de siste to årene regnet fra opprinnelig tilbudsfrist, har vært ansatt i FD eller underliggende etater,
  - c. virksomheten er konkurs, under gjeldsforhandling eller avvikling, har blitt innstilt, eller om virksomheten befinner seg i en tilsvarende prosess med hjemmel i nasjonale lover og forskrifter,
  - d. virksomheten er begjært konkurs, har begjært åpning av gjeldsforhandling eller tvangsoppløsning eller annen lignende prosess med hjemmel i nasjonale lover og forskrifter,
  - e. virksomheten, ansatte eller andre som kan identifiseres med virksomheten, ved en rettskraftig dom er kjent skyldig i straffbare forhold som angår den yrkesmessige vandel, eksempelvis kan nevnes overtredelse av nasjonale og internasjonale bestemmelser om eksport av forsvars- og sikkerhetsmateriell,
  - f. virksomheten, ansatte eller andre som kan identifiseres med virksomheten, er rettskraftig dømt for deltakelse i en kriminell organisasjon, korrupsjon, bedrageri, hvitvasking av penger, terrorhandling eller finansiering av terrorhandling, eller
  - g. virksomheten, ansatte eller andre som kan identifiseres med virksomheten, i sitt yrke har gjort seg skyldig i alvorlige forsømmelser mot faglige og etiske krav i vedkommende bransje, eksempelvis ved at forpliktelser i forbindelse med informasjonssikkerhet eller forsyningssikkerhet i en forutgående kontrakt har blitt misligholdt.
4. Opptreden i strid med punkt 2 i denne etiske egenerklæringen, eller grovt misvisende eller feilaktige opplysninger eller unnlattelse av å gi opplysninger i henhold til punkt 3 i denne etiske egenerklæringen, kan medføre avvisning fra å levere tilbud til FD og underliggende etater.

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Underskrift og tittel

## Vedlegg 2 – Fullmakt til innhenting av utvidet skatteattest

Det er kun tilbyder som innstilles til kontrakt som skal sende inn signert fullmakt før kontraktsinngåelse. Se punkt over om «Samarbeid med Skatteetaten – fullmakt til Forsvarsbygg» for ytterligere informasjon.

Dobbeltklikk på bilde av fullmakten for å åpne i pdf-format.



### Fullmakt

#### Fullmaktsgiver

Navn på leverand/underleverand	org. nr.
e-post	

gir herved

#### Fullmaktshaver

Navn på oppdragsgiver	org. nr.
-----------------------	----------

Fullmakt til å innhente taushetsbelagte opplysninger om:

1. skatte- og avgiftsmessige forhold, begrenset til opplysninger som til enhver tid fremgår av Opplysninger om skatt og avgift (bestillingskjema RF-1507 i Altinn)
2. innrapporteringer i Oppdrags- og arbeidsforholdsregisteret på RF-1199 vedrørende oppdraget og RF-1198 vedrørende arbeidstakere på oppdraget
3. hvilke arbeidstakere som er innmeldt gjennom a-meldingen

Fullmakten opphever fullmaktsgivers taushetsrett etter skatteforvaltningsloven § 3-1, skattebetalingsloven § 3-2, forvaltningsloven § 13, a-opplysningsloven § 7 og folkeregisterloven § 9-1. Endringer i disse bestemmelsene medfører ikke at fullmakten opphører.

Fullmakten gjelder i 4 år fra signeringstidspunktet og gir rett til å innhente opplysninger et ubegrenset antall ganger. Fullmakten kan tilbakekalles. Dette skal skje skriftlig. Kontraktbestemmelser kan gjøre unntak for dette.

Fullmakten gjelder ikke forhold som reper taushetsbelagte opplysninger om andre enn fullmaktsgiveren.

Den private oppdragsgiver som blir gjort kjent med nevnte taushetsbelagte opplysninger, har selv plikt til å bevare taushet om disse opplysningene. Opplysninger som Fullmaktshaver har innhentet om underentreprenører kan likevel meddeles virksomhetene over i kontraktskjeden. Opplysninger som Fullmaktshaver har hentet inn kan også meddeles innenfor egen virksomhet eller i eget konsern.

Innsyn i opplysninger hos offentlig oppdragsgiver reguleres av offentleglova.

Skatteetaten får fullmakt til å sende taushetsbelagte opplysninger i kryptert e-post til fullmaktshaver. Dette gjelder også der kun vedlegget til e-posten er kryptert.

Den som signerer fullmakten må legge ved fargekopi av gyldig legitimasjon, enten av pass, bankkort, førerkort (kun nordiske land) eller nasjonalt ID-kort (sistnevnte for statsborgere innen EU/EØS/EFTA). Kopien må tydelig vise bilde, navn, fødselsdato (6 siffer) og signatur. Fødselsnummerets siste 5 siffer og evt. bankkontonummer kan sladdes før det sendes over.

#### Innsenders signatur

Den som signerer må ha rett til å signere på vegne av virksomheten.

Navn i BLOKKBOKSTAVER	
Sted / Dato	Underskrift

--