

EL-20-06 YDALIR BOLIGUTVIKLING

KVALIFISERINGSGRUNNLAG

Ydalir Boligutvikling AS



PREKVALIFISERING



Innhold

1. OPPDRAGSGIVER	3
2. ANSKAFFELSEN	3
2.1. FORMÅL	3
2.1.1. OM YDALIR BOLIGUTVIKLING OG SELSKAPETS FORMÅL	4
2.3. PREKVALIFISERING	5
2.4. KONKURRANSE	5
2.5. KONTRAKTSTYPE	6
2.6. PLANLAGT FERDIGSTILLELSE	6
2.7. VEDSTÅELSEFRIST	6
2.8. FORBEHOLD OG PRESISERINGER	6
3. KVALIFIKASJONSANMODNINGENS UTFORMING OG LEVERING	6
3.1. INNLEVERINGSSTED OG –FORM	6
3.2. KVALIFIKASJONSANMODNINGENS STRUKTUR	6
3.3. OFFENTLIGHET	7
3.4. LAGRING AV OPPLYSNINGER OM TILBYDERS KONTAKTPERSONER	7
3.5. KRAV TIL KVALIFIKASJONSANMODNINGENS UTFORMING	7
3.5.1. KVALIFIKASJONSANMODNINGEN	7
3.5.2. KOMPLETT BESVARELSE AV UTVELGELSESKRITERIENE	7
4. PROSEDYRE	8
4.1. ANSKAFFELSESPROSEDYRE	8
4.2. UTVELGELSESKRITERIER	8
4.2.1. ENTREPRENØRENS TIDLIGERE TILSVARENDE ERFARINGSPROSJEKTER (100 %)	8
5. ADMINISTRATIV INFORMASJON	8
5.1. BEHANDLINGSPROSEDYRE	8
5.2. KONFIDENSIALITET	8
5.3. ENDRING AV FORESPØRSEL	9
5.4. UNDERLEVERANDØRER	9
5.5. SPRÅK	9
5.6. EIENDOMSRETT	9
5.7. RETTELSE, SUPPLERING OG ENDRINGER AV KONKURRANSEDOKUMENTENE	9

1. OPPDRAGSGIVER

Oppdragsgiver for denne anskaffelsen er Ydalir Boligutvikling AS. Selskapet er 100% eid av Elverum kommune.

Konkurransen gjennomføres av Abakus AS org.nr. 983 335 543 på vegne av oppdragsgiver.

Abakus as er et selskap 100 % eid av Engerdal, Trysil, Stor-Elvdal, Åmot, Alvdal, Folldal, Os, Rendalen, Tolga, Tynset, Røros, Frøya, Meldal og Elverum kommuner.

2. ANSKAFFELSEN

2.1. FORMÅL

Oppdragsgiver innbyr med dette til konkurranse med forhandling for anskaffelse av samarbeidspartner som sammen med oppdragsgiver skal etablere et felles eiendomsutviklingsselskap/aksjeselskap («Utviklingsselskapet») som skal forestå finansiering, utvikling, utbygging og salg av boliger på gnr. 31 bnr. 1382. Eiendommen ligger sentralt i Elverum kommunes nye bydel, Ydalir. Samarbeidspartner («Leverandøren») skal i tillegg til medeierskap i Utviklingsselskapet foreta leveranser av 12 omsorgsboliger til Utviklingsselskapet for videre leveranse til Elverum kommune, under nærmere betingelser. Denne konkurransen gjelder derfor også anskaffelse av omsorgsboliger.

Ydalir bydel er basert på framtidens løsninger, med basis i grønne verdier og bærekraft. Prosjektet er en nyskaping innen bydelsutvikling og -utbygging, men bydelen skal først og fremst være et godt sted å bo. Derfor skal boområdene og infrastrukturen utvikles på en måte som skaper et godt bomiljø;

- Det skal være gode grøntområder i og mellom boligområdene
- Det skal være boligtyper for alle livsfaser og lommebøker
- Boligene skal ha godt inneklima og være bygget av bærekraftige materialer
- Energien skal være mest mulig lokal (fjernvarme og solceller)
- Det skal være enkelt og trygt å bevege seg i og ut av bydelen til fots og på sykkel
- Gode møteplasser gir rammen for et godt sosialt liv
- Skolen og barnehagen skal fungere som et hjerte i Ydalir, og uteområdet rundt skal være bydelsparken

Ydalir er et pilotområde i det nasjonale forskningscenteret ZEN – som jobber med utvikling av grønne, bærekraftige nabolag. Målsettingen er at utslipp av CO2 knyttet til bygging, materialer og drift av bydelen skal reduseres så mye som mulig, og kompenseres med lokalprodusert energi. På eiendommen gnr. 31 bnr. 1382 skal Utviklingsselskapet blant annet etablere 12 omsorgsboliger, en personalbase og en p-plass for Elverum kommune, hvor målgruppen for boenhetene er mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Det forutsettes godkjenning fra Husbanken og tilsagn om tilskudd før byggestart for dette bofellesskapet. Videre skal eiendommen utvikles i den hensikt å sikre maksimal tomteutnyttelse med tilhørende salg av ordinære boenheter, utover de nevnte 12+1 som Elverum kommune skal kjøpe. Målet med prosjektet, i tillegg til å realisere kommunens bofellesskap, er å demonstrere utbygging av boliger i henhold til Masterplan for Ydalir bydel, til en kostnad som gjør det mulig også for førstegangsetablerere å komme seg inn på boligmarkedet. Utviklingen av eiendommen skal skje på en slik måte at målgruppen mennesker med nedsatt funksjonsevne blir integrert i et felles bomiljø med de øvrige beboerne.

Kart over tomteområde er vedlagt som vedlegg A. Masterplan er vedlagt som vedlegg B.

Reguleringsplan for området, «Ydalir skole og barnehage» Arealplan-ID 2015007, legges ved som vedlegg C.

2.1.1. OM YDALIR BOLIGUTVIKLING OG SELSKAPETS FORMÅL

Boligutvikling på eiendom 31/1382 (barnehagetomten) – ble behandlet i kommunestyrets møte den 08.05.2019 og etablering av Ydalir Boligutvikling AS ble behandlet i kommunestyrets møte den 09.08.2019, hhv. KS-sak 055/19 og KS-sak 102/19.

Kommunestyret fattet følgende vedtak:

KS-055/19 Vedtak:

1. EKI Utvikling AS får i oppdrag å innhente en utviklingspartner for utvikling av «barnehagetomten» i Ydalir, gnr 31/bnr 1382.
2. EKIU og en utviklingspartner er prosjektleder og utvikler av tomten og bygger 12 leiligheter og en personalbase for Elverum kommune innenfor de økonomiske rammer kommunestyret har vedtatt.
3. Leilighetene må være godkjent av Husbanken og tilsagn om tilskudd må være gitt før bygging.
4. Rådmannen får fullmakt til å håndtere de nødvendige forretningsmessige transaksjoner. EKIU sin andel av verdiskapningen i boligprosjektene skal benyttes til å redusere kommunens lånebehov.

KS-102/19 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar å etablere selskapet Ydalir Boligutvikling AS med en aksjekapital på NOK 3.600.000,- og vedlagte vedtekter.
2. Aksjekapitalen skytes inn som tingsinnskudd fra Elverum kommune i form av eiendommen gnr. 31 bnr. 1382.
3. Kommunestyret vedtar at stiftelsesomkostningene dekkes av Elverum kommune med inntil kr. 15.000,-.
4. Stiftelsesomkostningene finansieres med bruk av frie driftsmidler på tjenesteområdet Næringsutvikling.
5. Kommunestyret oppnevner Formannskapet som generalforsamling for selskapet, og gir ordfører fullmakt til å signere stiftelsesdokumentet.
6. Kommunestyret gir rådmann fullmakt til å foreta tekniske korrigeringer av juridisk og økonomisk art, og gjennomføre nødvendige forretningsmessige transaksjoner knyttet til tingsinnskuddet.
7. Styreleder og daglig leder i fellesskap tegner selskapet. Daglig leder kan meddele prokura.

Ydalir Boligutvikling AS ble stiftet 06.12.2019, med org. nr. 924 549 106.

2.2. OMFANG

Den valgte leverandøren er, sammen med Ydalir Boligutvikling AS, tiltenkt et operativt og finansielt ansvar for Utviklingsselskapets prosjekt, både i utviklingsfasen og byggefasen. Partenes samarbeid, roller og ansvar vil bli regulert i en aksjonæravtale for Utviklingsselskapet, og andre nødvendige avtaler knyttet til aksjeeiernes leveranser til selskapet.

Valgt leverandør skal i bidra med utviklingskompetanse, kapital og gjennomføringsevne til Utviklingsselskapet. Ydalir Boligutvikling AS vil på sin side bidra med tomt. Leverandøren skal betale 49% av eiendommens takst for aksjene i Utviklingsselskapet, se vedlegg D Verdivurdering.

Ydalir Boligutvikling AS vil anvende tomten som egenkapital i Utviklingsselskapet.

Valgt leverandør skal inneha daglig ledelse og prosjektledelse.

Valgt leverandør skal utføre utbyggingen av omsorgsboligene.

2.3. PREKVALIFISERING

Det prekvalifiseres inntil **5** firma til deltakelsen i konkurransen, forutsatt at det er **5** eller flere interesserte tilbydere som leverer inn kvalifikasjonsanmodning og tilfredsstillende minstekrav for kvalifikasjon.

2.4. KONKURRANSE

Konkurransfasen etter prekvalifiseringen gjennomføres som konkurranse med forhandling.

De inntil 5 tilbydere som prekvalifiseres til deltakelse i konkurransen, vil bli evaluert og kalt inn til forhandling.

Da kravene som stilles for deltakelse i konkurransen skal sikre kompetent og gjennomføringsdyktige utbyggere som er i stand til å gjennomføre de mål som er satt for prosjektet.

Konkurransen vil bli invitert til kort tid etter prekvalifiseringen har gått ut og har blitt evaluert.

I konkurransen vil følgende tildelingskriterier bli benyttet (skal ikke besvares sammen med kvalifikasjonsanmodningen):

Pris - vektet 40%

Priselementet vil bestå av prosjektutviklingskostnader, finanskostnader og simulert byggekostnad. Det vil etterspørres timepriser, påslag og finansieringskostnader.

Løsningsforslag med forventet resultatmargin – vektet 30 %

Leverandøren skal utarbeide en enkel mulighetsstudie for tomten som viser utnyttelsen basert på forventet utnyttingsgrad. I tillegg skal det utarbeides en konseptidé med type boliger og kvalitet, som også skal vises gjennom skisser.

Leverandøren skal oppgi målsatt resultatmargin på prosjektet ved salg av boliger.

Oppdragsgiver vil gjøre en vurdering av hvilket løsningsforslag som samlet sett gir en best mulig utfyllelse av formålet med utbyggingen og som gir et akseptabelt resultat.

Gjennomføring og egnethet for nøkkelpersonell - vektet 30%

Leverandøren skal beskrive de mest kritiske suksessfaktorer/fokusområder for gjennomføringen av boligutviklingen i sin foreslåtte konseptide. Gjennomføringsplan for prosjektet som helhet vil være en del av vurderingen.

Tilbyder skal oppgi oppbyggingen av sin dedikerte prosjektorganisasjon (nøkkelpersonell) for dette prosjektet. Det er viktig for oppdragsgiver at det er en resultatorientert og dyktig prosjektleder som skal håndtere prosjektet videre. Den samlede team-kompetansen vil bli vurdert. Det vedlegges CV for tilbudt prosjektorganisasjon. Det er den samlede kompetansen og erfaringen som vurderes. Relevant erfaring regnes som den erfaring som er relevant for denne type boligutviklingsprosjekt.

CV skal leveres for følgende nøkkelpersonell/-roller:

- Daglig leder
- Prosjektleder – utvikling
- Prosjekteringsleder
- Prosjektleder utførelse
- Arkitekt

2.5. KONTRAKTSTYPE

Det skal inngås avtale med én utbygger/utviklingsfirma.

Samarbeidet formaliseres ved at det etableres ett felles utbyggingsselskap "Utviklingsselskapet" eid av Ydalir Boligutvikling AS og valgte leverandør, hvor Ydalir Boligutvikling AS skal å inneha en eierandel på 51 %. Utviklingsselskapets formål vil være utvikling, utbygging og salg av den planlagte bygningsmassen. Tomteverdien blir kommunens egenkapital i denne sammenheng. Tomten er vedsatt på en måte som sikrer at leverandøren ikke mottar statsstøtte.

Utførelsen av omsorgsboligene som følger, er en totalentreprise etter NS 8407.

2.6. PLANLAGT FERDIGSTILLELSE

Pr. i dag er det en målsetning om at bofellesskapet ferdigstilles for levering til Elverum kommune i løpet av høsten 2022. Dette vil kunne konkretiseres ved invitasjon til konkurransen.

2.7. VEDSTÅELSESRIST

Tilbyder er forpliktet til å vedstå sin kvalifikasjonsanmodning i henhold til angitt vedståelsesfrist i Mercell.

2.8. FORBEHOLD OG PRESISERINGER

Det tas forbehold om det oppgitte omfanget av leveranser til Elverum kommune, og at endringer i budsjetter, politiske/administrative vedtak og rutiner kan påvirke det endelige omfanget. Det tas forbehold om positiv bindende forhåndsuttalelse fra Skatteetaten om merverdiavgiftskompensasjon, slik at Utviklingsselskapet kan legge til grunn full merverdiavgiftskompensasjon ved bygging av omsorgsboligene.

Det forutsettes godkjenning fra Husbanken og tilsagn om tilskudd før byggestart for dette bofellesskapet.

Dersom det foreligger saklig grunn, kan oppdragsgiver avlyse konkurransen i henhold til Lov om offentlige anskaffelser.

3. KVALIFIKASJONSANMODNINGENS UTFORMING OG LEVERING

3.1. INNLEVERINGSSTED OG –FORM

Kvalifikasjonsanmodning skal leveres elektronisk gjennom Mercell MSS og signeres med digital signatur.

Om det er behov for bistand ved tilgang og nedlasting av dokumenter eller spørsmål knyttet til innlevering av tilbud og digital signatur, vennligst kontakt Mercell support telefon: 21 01 88 60 eller e-post: support@mercell.com

Frist for innlevering av kvalifikasjonsanmodning er angitt i Mercell.

3.2. KVALIFIKASJONSANMODNINGENS STRUKTUR

Det er tilbyders ansvar å påse at filene er nummerert og navngitt korrekt og i henhold til strukturen som følger av skjemaene og metoden i Mercell.

Kvalifikasjonsanmodning skal inneholde følgende:

- skriftlig anmodning om prekvalifisering, signert av bemyndiget person.
- svar på ESPD-skjema
- svar på utvelgelseskriteriene

3.3. OFFENTLIGHET

Oppdragsgiver er omfattet av [Offentleglova](#) og [Forvaltningsloven](#). Dette innebærer at dokumenter knyttet til offentlige anskaffelser kan bli gjenstand for innsynsbejring.

Det er i Offentleglova en utsatt innsynsrett i tilbud og protokoll til etter at leverandørvalg er gjennomført. I tilbudene er det gjort unntak fra innsynsretten når det gjelder opplysninger som kan karakteriseres som forretningshemmeligheter. Det er avgjørende at det har en «konkurransmessig betydning å hemmeligholde» dokumentene, i den betydning at det kan medføre økonomisk tap for bedriften.

Det skal **ikke** leveres et eget sladdet tilbud, men tilbyder **skal vedlegge** en egenerklæring som inneholder opplysninger om hvilke deler av tilbudet som skal unntas offentlighet. Tilbyder skal begrunne hvorfor det er forretningshemmeligheter og av «konkurransmessig betydning å hemmeligholde».

Oppdragsgiver tar den endelige avgjørelsen om hvilken informasjon som kan gjøres offentlig.

3.4. LAGRING AV OPPLYSNINGER OM TILBYDERS KONTAKTPERSONER

- Innleverte tilbud blir i sin helhet lagret i Merzell, hvor dataene håndteres i henhold til ISO27001
- Abakus sitt kunde/leverandør register ligger i en lukket CRM-database som administreres av SuperOffice.
- Her lagres kun jobbrelevante epostadresse og/eller telefonnummer som er nødvendig for de aktiviteter vi er pålagt i forbindelse med anskaffelser.
- Ingen øvrige personopplysninger lagres.
- Lagret informasjon benyttes kun til formål som omfattes av denne anskaffelsen, og ikke til salg eller markedsføring.
- Lagrede firma- og/eller personopplysninger deles aldri med andre.
- Kontaktpersoner kan ha anledning til å få innsyn i hvilke opplysninger som ligger registrert på vedkommende.
- Opplysninger om kontaktpersoner lagres så lenge det er behov for å utføre de arbeidsoppgaver som er knyttet til relasjonen.

I henhold til [Lov om behandling av personopplysninger \(personopplysningsloven\)](#) artikkel 6, er tilbyder ansvarlig for å sikre samtykke fra angjeldende personer når de tilbyr sitt personell og vedlegger personopplysninger.

I henhold til arkivloven er Abakus forpliktet til å oppbevare alle tilbud m/vedlegg for en konkurranse i minimum 4 år, mens tilbudsdokumentene for valgt(e) leverandør(er) /avtalepart(er) må oppbevares i 10 år.

Etter henholdsvis 4 og 10 år slettes nevnte dokumenter fra våre arkiver.

3.5. KRAV TIL KVALIFIKASJONSANMODNINGENS UTFORMING

3.5.1. KVALIFIKASJONSANMODNINGEN

Kvalifikasjonsanmodningen skal være i overensstemmelse med kvalifikasjonsgrunnlaget og medfølgende dokumenter. Det er tilbyders ansvar å gjøre seg kjent med alle dokumentene, og levere en korrekt og komplett kvalifikasjonsanmodning.

3.5.2. KOMPLETT BESVARELSE AV UTVELGELSESKRITERIENE

Kvalifikasjonsanmodningen skal inneholde en komplett beskrivelse av hvordan tilbyder oppfyller utvelgelseskriteriene i punkt 4.2.

Manglende beskrivelser kan medføre at tilbyder ikke blir kvalifisert. Det vil ikke være anledning til å supplere innsendt informasjon.

4. PROSEDYRE

4.1. ANSKAFFELSESPROSEDYRE

Konkurransen gjennomføres som to trinns konkurranse med forhandling

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 III. Kontraktstildeling vil bli foretatt etter prosedyren konkurranse med forhandling etter forutgående kunngjøring, jfr §13-1(2).

Denne konkurransen innledes med en kvalifiseringsfase. Bare de tilbyderne som oppfyller kvalifikasjonskravene og har blitt invitert vil få anledning til å levere tilbud.

Oppdragsgiver planlegger å invitere inntil 5 leverandører til å gi tilbud. Dersom flere enn 5 kvalifiserte leverandører leverer forespørsel om deltakelse til konkurransen vil oppdragsgiver velge ut blant disse leverandørene på grunnlag av utvelgelseskriteriene i pkt. 4.2.

Alle inviterte tilbydere vil få sine tilbud evaluert og bli kalt inn til forhandling.

Det gjøres oppmerksom på at tilbud som inneholder vesentlige avvik fra anskaffelsesdokumentene skal avvises etter forskrift om offentlige anskaffelser § 24-8(1)b. En slik avvising vil utelukke mulighet for å få forhandle om sitt tilbud.

4.2. UTVELGELSESKRITERIER

Kvalifisering av de inntil 5 leverandører som får delta i konkurransen, bestemmes ut ifra følgende kriterier med vektning i parentes:

4.2.1. ENTREPRENØRENS TIDLIGERE TILSVARENDE ERFARINGSPROSJEKTER (100 %)

Entreprenøren skal dokumentere antall prosjekter som er gjennomført, i form av boligutviklingsprosjekt i lignende størrelse og/eller kompleksitet, de siste 20 år, utover det minimum som kreves for deltakelse. Med gjennomført, menes det at byggene skal være ferdigstilt. Prosjekter som ikke er ferdigstilt, vil ikke telles.

Dokumenteres med informasjon om prosjektene, som inneholder: type utviklingsprosjekt, verdi, tidspunkt for gjennomføring, navn på oppdragsgiver/samarbeidspartner, samt kontaktinformasjon.

5. ADMINISTRATIV INFORMASJON

5.1. BEHANDLINGSPROSEDYRE

Etter åpning vil Abakus as distribuere tilbudsdokumenter til oppdragsgiver. Abakus as lager en sammenstilling av de innkomne kvalifikasjonsanmodninger, som presenteres for oppdragsgiver. Oppdragsgiver tar den endelige beslutningen om hvilken tilbyder som skal inviteres til å delta i konkurransen. Abakus as sender meddelelser om utfall av prekvalifiseringen og inviterer de tre utvalgte tilbydere til konkurransen.

5.2. KONFIDENSIALITET

Mottatte kvalifikasjonsanmodninger og tilbud vil bli behandlet i henhold til Lov 2006-05-19 nr 16: Lov om rett til innsyn i dokument i offentlig verksemd § 23 jfr. Forvaltningsloven §§ 13 og 19b. Informasjon om tilbudene vil bli gjort internt tilgjengelig i den grad det er nødvendig for evalueringen.

5.3. ENDRING AV FORESPØRSEL

Oppdragsgiver kan gjøre endringer i forespørselen, som ikke er vesentlig, inntil 6 dager før tilbudsfristens utløp. Frist for å stille spørsmål til prekvalifiseringen er angitt i Mercell.

5.4. UNDERLEVERANDØRER

Dersom tilbyder i sin kvalifikasjonsanmodning og tilbud inkluderer leveranser fra andre leverandører, står tilbyder selv ansvarlig for sine underleverandører overfor Utviklingsselskapet, med hensyn til oppfylging av kontraktsforpliktelser og forpliktelser i henhold til Forskrift om offentlige anskaffelser. Hvilke underleverandører som benyttes, i hvilket omfang og i hvilke deler av leveransen, skal oppgis i tilbudet.

Oppdragsgiveren stiller krav om at leverandørene kan ha maksimalt to ledd i leverandørkjeden under seg når leverandøren skal utføre bygge- og anleggsarbeider. Leverandøren skal fremlegge signerte forpliktelseserklæringer fra sine underleverandører.

5.5. SPRÅK

Tilbudet og øvrig informasjon skal leveres på norsk.

5.6. EIENDOMSRETT

Levert tilbud er oppdragsgivers eiendom.

5.7. RETTELSE, SUPPLERING OG ENDRINGER AV KONKURRANSEDOKUMENTENE

Dersom tilbyder oppdager feil, mangler, utelatelse eller uklarheter i konkurransedokumentene, plikter tilbyder umiddelbart å varsle oppdragsgiver om dette.

Henvendelser i utlysingsperioden blir anonymisert, og gjort tilgjengelig i Mercell sammen med relevant svar. Tilbydere har et selvstendig ansvar for å hente denne informasjonen. Dersom tilbud allerede er levert før eventuelle endringer i konkurransen, må tilbudet bekreftes på nytt av tilbyder.

Henvendelser skal skje skriftlig gjennom kommunikasjonsmodulen i Mercell. **Meldingen skal merkes med referansenummer og tittel på konkurransen.**

Spørsmål må fremsettes innen fristen oppgitt i punkt 5.3.

Det skal ikke være kommunikasjon med andre personer hos oppdragsgiver vedrørende konkurransen enn oppgitt kontaktperson.