

EL-21-02 YDALIR BOLIGUTVIKLING

KVALIFISERINGSGRUNNLAG

Ydalir Boligutvikling AS



PREKVALIFISERING



Innhold

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

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

Ydalir Boligutvikling inviterer med dette til konkurranse med forhandling for anskaffelse av samarbeidspartner og entreprenør til et utviklingsprosjekt på gnr. 31 bnr. 1382. Samarbeidspartneren («Leverandøren») og Ydalir Boligutvikling skal sammen danne et selskap (Utviklingsselskapet). Utviklingsselskapet skal forestå finansiering, utvikling, utbygging og salg av inntil 30 boenheter. I tillegg til medeierskap i Utviklingsselskapet skal Leverandøren levere personalbase og 12 omsorgsboliger til Utviklingsselskapet, for videre leveranse til Elverum kommune. Anskaffelsen gjelder derfor også anskaffelse av totalleverandør av personalbase og omsorgsboliger.

Gnr. 31 bnr. 1382 ligger sentralt i Elverum kommunes nye bydel, Ydalir. 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 innelima 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 et bofellesskap med 8 omsorgsboliger og personalbase, fire selvstendige omsorgsboliger og en p-plass for Elverum kommune. Målgruppen for bofellesskapet er yngre mennesker med nedsatt funksjonsevne. Det forutsettes godkjenning fra Husbanken og tilsagn om tilskudd før byggestart for omsorgsboligene.

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. En målsetting for 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.

2.2. 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 bidra med utviklingskompetanse, kapital og gjennomføringsevne til Utviklingsselskapet. Ydalir Boligutvikling AS skal inneha en ombuds-/SHA-funksjon og vil bidra med tomt. Ydalir Boligutvikling AS vil anvende tomten som egenkapital i Utviklingsselskapet. Tomtens verdi vil følgelig tilsvare verdien av Ydalir Boligutvikling sin aksjeandel. Leverandøren skal tilføre verdier tilsvarende sin aksjeandel.

Eks. Ydalir Boligutvikling eier 51% av aksjene, Leverandøren eier 49% av aksjene. 51% av aksjene er verdt kr. 7.500.000,- (ref. Vedlegg D, verdivurdering). Leverandøren skal dermed tilføre verdier tilsvarende kr. 7.206.000,-. Minimum kr. 3.500.000 må tilføres selskapet som egenkapital, det resterende kan tilføres selskapet i form av egeninnsats/egent arbeid.

Valgt leverandør skal inneha daglig ledelse og prosjektledelse.

Valgt leverandør skal utføre prosjektering og utbygging 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.

Samtlige tilbydere vil inviteres til forhandling.

Kvalifiserte leverandører vil bli invitert til konkurranse kort tid etter at frist for anmodning om prekvalifisering har gått ut og leverandørene har blitt vurdert.

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

Pris - vektet 50%

Priselementet vil bestå av prosjektutviklingskostnader, finanskostnader samt simulert byggekostnad for personalbase og 8 omsorgsboliger. Det vil etterspørres timepriser, påslag og finansieringskostnader.

Løsningsforslag med forventet resultatmargin – vektet 20 %

Leverandøren skal redegjøre for et konsept i form av:

- Antall og fordeling av ulike boligtyper, og disses fordeling i bygninger på eiendommen (forventningene skal begrunnes)
- Forventet salgspris og resultatmargin pr. boligtype (forventningene skal begrunnes)
- Utbyggingens eventuelle inndeling i byggetrinn
- Planlagt byggemetode og ytre estetiske uttrykk
- Plan for ivaretagelse av krav i reguleringsplan og Masterplan

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

Leverandørens gjennomføringsevne og egnethet for nøkkelpersonell - vektet 30%

Leverandøren skal levere en overordnet gjennomføringsplan for utvikling og utbygging av

eiendommen. Leverandøren skal i tillegg 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 oppbygningen av sin dedikerte prosjektorganisasjon (nøkkelpersonell) for dette prosjektet. Det er viktig for oppdragsgiver at det er en resultatorientert og dyktig prosjektdriver 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 utbyggingselskap "Utviklingselskapet" eid av Ydalir Boligutvikling AS og valgte leverandør. Utviklingselskapets formål vil være utvikling, utbygging og salg av den planlagte bygningsmassen. Tomteverdien utgjør Ydalir Boligutvikling sin 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 for levering til Elverum kommune (samt eventuelle boenheter for salg i samme bygningskropp) ferdigstilles i løpet av høsten 2022.

Øvrig utbygging kan fordeles på flere byggetrinn, og forventes ferdigstilt innen 2027.

Dette vil kunne konkretiseres i konkurransegrunnlaget i konkurransefasen.

2.7. VEDSTÅELSEFRIST

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 forutsettes organisering og gjennomføring i tråd med bindende forhåndsuttalelse fra Skatteetaten om merverdiavgiftskompensasjon (vedlegg E), slik at Utviklingselskapet kan legge til grunn full merverdiavgiftskompensasjon ved bygging av omsorgsboligene.

Det forutsettes godkjenning fra Husbanken og tilsagn om tilskudd før byggestart for bofellesskap/omsorgsboliger.

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 Merccell 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 Merccell support telefon: 21 01 88 60 eller e-post: support@merccell.com

Frist for innlevering av kvalifikasjonsanmodning er angitt i Merccell.

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 Merccell.

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 Merccell, 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 jobbrelaterte 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.