



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/15020-8
Saksbehandler Kaja Austeid Taraldsen

Utvalg	Møtedato
Råd for personer med funksjonsnedsettelse 2023 - 2027	26.01.2026
Formannskapet 2023 - 2027	29.01.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	05.02.2026
Helse- og omsorgsutvalget 2023 - 2027	27.01.2026

Boliger til Habiliteringstjenesten

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Vedlegg

BP3 - Boliger til Enhet for Habilitering
Gevinstplan - Habilitering
Styringsdokument 8 boliger til Habilitering v2.0

Kommuneplanen

De viktigste punktene som prosjektet kan bygge opp under i kommuneplanen er gjengitt under:

Livsmestring i alle faser

«Grimstad skal være et trygt og inkluderende samfunn for alle»

- Være et levende, likestilt, inkluderende og mangfoldig lokalsamfunn:
Prosjektet kan bidra til likestilt og inkluderende boform.
- Tilrettelegge for at så mange som mulig kan bo trygt hjemme:
Prosjektet kan bidra til trygge boliger for kjøper/bruker.

Sammendrag

Prosjektet ble først utlyst i desember 2024 med tilbudsfrist 17. januar 2025. Etter tilbudsfristens utløp var det kun kommet inn ett tilbud til konkurransen. Tilbudet inneholdt vesentlige avvik fra anskaffelsesdokumentene og ble derfor avvist. Ny konkurranse ble kunngjort på Doffin den 14. august 2025.

Konkurranse er ferdigstilt og det er nå kunngjort at OlsenBygg AS er den valgte tilbyder. Kontrakt vil signeres etter at karenstiden er utløpt.

Det utvalgte tilbudet er kvalitetssikret i samarbeid med berørte brukere i kommunen og vurdert som dekkende for kommunens behov. Det oppfyller kravspesifikasjonen og ligger innenfor styringsparametrene som ble opplyst i sak 104/2025.

Før oppstart av de fysiske byggearbeidene skal det gjennomføres en siste forhandlingsrunde med valgt tilbyder. Etter forhandlingsrunde mellom kommunen og tilbyder er ferdigstilt vil det fremmes en ny orienteringssak med mer detaljer slik at prosjektet blir gjort mer kjent for kommunestyret.

Fakta

Tidligere politiske vedtak

Sak	Dato	Vedtak / info
104/ 2025	19.06.2025	Orienteringssak som konkluderte med at «<i>Prosjektet vurderes som lønnsomt over den totale avskrivningstiden på 40 år. Til tross for dette gir prosjektet en negativ kontantstrøm i starten.</i> <i>Selv om første utlysning ikke førte frem, vurderes det fortsatt at konkurranseformen er en hensiktsmessig tilnærming for å skaffe boliger til habiliteringstjenesten. Markedsdialogen har i seg selv bidratt til økt forståelse i markedet, og det vurderes at sannsynligheten for å motta kvalifiserte tilbud er styrket.</i> <i>Ved å justere og tilpasse anskaffelsesdokumentene basert på de mest relevante tilbakemeldingene, forventes det at en ny utlysning vil kunne gi ønsket respons. Den totale økonomiske rammen for prosjektet opprettholdes uendret på 42 mill. kroner inkl. mva.»</i>
91/ 2025	08.05.2024	Kommunestyret 2023 - 2027 vedtak 1. Kostnadsrammen for prosjektet med 8 boliger og personalbase settes til brutto 42 millioner kroner inkl. merverdiavgift. 2. Det godkjennes at prosjektet passerer beslutningspunkt 2, overgang til planleggingsfasen. Etter gjennomført konkurranse kan prosjektet passere beslutningspunkt 3, overgang til gjennomføring, uten ny behandling i kommunestyret. Forutsetning for dette er at prosjektet er innenfor vedtatte rammer og risiko etter tiltak er vurdert til middels til lav. Kravspesifikasjoner basert på brukerinvolvering tillegges ved utlysning. 3. Kommunedirektøren bes uansett om å legge fram sak ved beslutningspunkt 3 hvor det gis en orientering om hvilket tilbud som har vunnet konkurransen.

Ny konkurranse

Prosjektet ble først utlyst i desember 2024 med tilbudsfrist 17. januar 2025. Etter tilbudsfristens utløp var det kun kommet inn ett tilbud til konkurransen. Tilbudet inneholdt vesentlige avvik fra anskaffelsesdokumentene og ble derfor avvist.

Ny konkurranse¹ ble kunngjort på Doffin den 14. august 2025, med fremdriftsplan som vist i figur 1.

¹ <https://doffin.no/notices/2025-111780>

Aktivitet	Dato	Tidspunkt
Kunngjøring	14.08.2025	
Frist for spørsmål til konkurransegrunnlaget	12.09.2025	12:00
Tilbudsfrist	19.09.2025	12:00
<i>Gjennomføring dialog fase 1</i>	<i>Uke 39-43</i>	
<i>Tilbudsfrist fase 2</i>	<i>19.11.2025</i>	
<i>Dialog fase 2</i>	<i>Uke 48-49</i>	
<i>Tilbudsfrist fase 2 – revidert tilbud</i>	<i>19.12.2025</i>	
<i>Tildeling</i>	<i>Desember/januar</i>	
<i>Signering kontrakt</i>	<i>Januar</i>	
Vedståelsesfrist fase 2	90 dager	

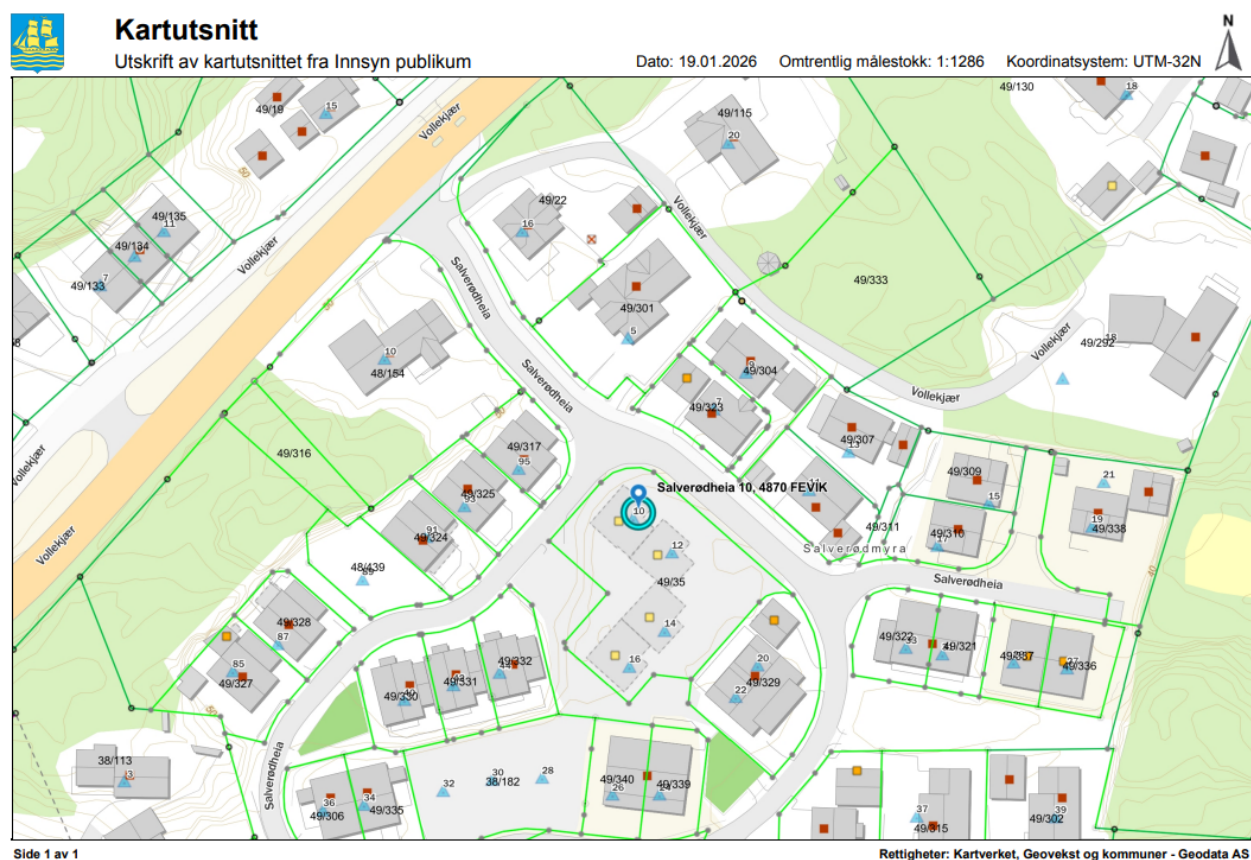
Kursiv indikerer tentative frister

Tilbudskonferanse – 24/15020: Kjøpt av åtte boliger
tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse

Figur 1 - Fremdriftsplan fra presentasjon av tilbudskonferanse i Doffin: eu-supply.com

Konkurransen er nå avsluttet, og det er kunngjort at OlsenBygg AS er valgt som leverandør. Boligene vil bli oppført på Salverødheia 10 (se kartutsnitt i figur 2), i et etablert boligområde.

Kontrakt vil signeres etter at karenstiden er utløpt.



Figur 2 - kartutsnitt. Salverødheia 10 er markert med blå ring

Status og fremdrift

Prosjektet fikk vedtak om å kunne passere beslutningspunkt 3 (BP3) til gjennomføringsfasen i sak 91/2025. På grunn av den valgte gjennomføringsmodellen befinner prosjektet seg fortsatt i planleggingsfasen selv om tilbyder er avklart. Den resterende delen av planleggingsfasen håndteres av og i samarbeid med valgt tilbyder, og omfatter blant annet nødvendig prosjektering før bygging kan iverksettes.

Før oppstart av de fysiske byggearbeidene skal det gjennomføres en siste forhandlingsrunde med valgt tilbyder. Denne runden vil omfatte en grundig gjennomgang av tilbudet. I tillegg skal det utarbeides en plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på byggeplassen, i tråd med gjeldende krav og byggherreforskriften.

I figuren under vises prosjektveiviserens faser og beslutningspunkter (1–6). Pilen illustrerer visuelt hvor i prosjektforløpet prosjektet befinner seg.



Figur 1: Fasene og beslutningspunktene i prosjektveiviseren

Økonomiske og administrative konsekvenser

Påløpe kostnader i prosjektet

Det er hittil påløpt samlet i overkant av 1,9 millioner kroner inkludert merverdiavgift på prosjektnummer 6902202.

Vurderinger:

Det utvalgte tilbudet er kvalitetssikret i samarbeid med berørte brukere i kommunen og vurdert som dekkende for kommunens behov. Det oppfylder kravspesifikasjonen og ligger innenfor styringsparameterne som ble opplyst i sak 104/2025.

Dette betyr at tilbudet er innenfor:

- Økonomisk ramme
- Tidsramme
- Kvalitet
- Omfang

Etter forhandlingsrunde mellom kommunen og tilbyder er ferdigstilt vil det fremmes en ny orienteringssak med mer detaljer om plassering, utforming etc. slik at prosjektet blir gjort mer kjent for kommunestyret.

Usikkerhet

Gjennomføringsmodellen, der kommunen lyser ut en konkurranse for kjøp av nøkkelferdige boliger, innebærer redusert usikkerhet for byggherren i gjennomføringsfasen, særlig knyttet til kostnader og tidsbruk. Av hensyn til dette er også usikkerhetsposten i prosjektet lav. Selv om tilbudet er vurdert innenfor rammene, så vurderes budsjettet som stramt og gir ikke rom for større endringer og uforutsette kostnader.

Det er også usikkerhet knyttet til kommunens administrative kostnader i prosjektet. Administrasjonskostnadene kan påvirkes av flere forhold, som prosjektets samarbeidsklima, mengden uenigheter som må håndteres, reklamasjoner, endringsordre etc.

Kommunen vil formelt sett ikke være byggherre, men kan likevel få enkelte forpliktelser etter byggherreforskriften. Omfanget av dette ansvaret vil i praksis avhenge av hvordan tilbyderne organiserer sine prosjekter. Detaljene vil bli avklart i den kommende forhandlingsrunden mellom kommunen og tilbyder.

Alternative løsninger

Ikke aktuell.

Konklusjon

Det utvalgte tilbudet er kvalitetssikret og vurdert til å oppfylle kravspesifikasjonen samt ligger innenfor styringsparameterne som ble opplyst i sak 104/2025.

Kontrakt vil signeres etter at karenstiden er utløpt.

Etter forhandlingsrunde mellom kommunen og tilbyder er ferdigstilt vil det fremmes en ny orienteringssak med mer detaljer slik at prosjektet blir gjort mer kjent for kommunestyret.