



KONSEK TRØNDELAGE IKS

Postboks 2564
7735 STEINKJER

Forespørsel om orientering til kontrollutvalget - rutiner og forarbeid til offentlige anskaffelser

Vi viser til brev av 27.11.2025 om rutiner og forarbeid til offentlige anskaffelser. Her følger vårt svar på forespørsel om

- a) tidslinjen for prosessen
- b) beslutningsgrunnlag
- c) rutiner for forarbeidet til en anskaffelse.

Anskaffelse av Høgmo barnehage

Bakgrunn og intern organisering

I 2019 ble gjennomført en utredning om kommunale barnehager i Oppdal. Rapporten konkluderte med følgende for lokalene i Høgmo barnehage:

Aralet for personale ligger langt under dagens krav både når det gjelder areal og utforming. Barnehagen framstår som trang og lite hensiktsmessig etter dagens standard. Generelt er det behov for en gjennomgående oppgradering og påbygning av barnehagen hvis den skal fylle en tilfredsstillende standard. I tillegg er det behov for oppgradering av parkeringsareal og uteområde. Plassering av barnehagen og størrelse på tomta gjør at det er vanskelig å bygge på barnehagen på en hensiktsmessig måte.

Kommunestyret behandlet utredningen i sak 19/59 og vedtok å sette i gang et skisseprosjekt for bygging av ny Høgmo barnehage. Skisseprosjektet ble lagt fram for politisk behandling 21.4.20, sak 20/45.

Prosjektet var organisert med brukergruppe sammensatt av enhetsleder i barnehagene, styrer i Høgmo barnehage, verneombud i Høgmo barnehage, tillitsvalgt Utdanningsforbundet, tillitsvalgt fagforbundet, Rådgiver oppvekst i Oppdal kommune samt Prosjektleder bygg.

Disse blir videre kalt «brukergruppe».

Flere av deltakerne i brukergruppen var involvert i tidligere gjennomførte skisseprosjekt og har blant annet vært på befaringer på andre barnehager i regionen. De var også sterkt delaktig i utforming av skissene som ble laget etter gjennomført skisseprosjekt.

Forprosjekt og anbudsgjennomføring

7. november 2022 ble det utlyst åpen tilbudskonkurranse etter Forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) del 1: Arkitekt og prosjekteringsgruppe for gjennomføring av forprosjekt og

anbudsgjennomføring (sak 22/69 i TendSign (kommunens anskaffelsesverktøy)). Tilbudsfrist 28.november 2022.

Tildelingskriteriene var 50% pris og 50% oppgaveforståelse.

ON Arkitekter og ingeniører AS ble valgt som arkitekt og prosjekteringsgruppe.

Beslutningsgrunnlag: Se vedlagte anskaffelsesprotokoll datert 2.desember 2022.

Anbudskonkurranse totalentreprise Høgmo barnehage

11.august 2023 ble det utlyst anbudskonkurranse etter FOA del 2: Høgmo barnehage – totalentreprise gjennom Mercell (ON Arkitekter og ingeniøres anskaffelsesverktøy). Tilbudsfrist 18.september 2023.

Tildelingskriteriene var 70 pris, 20 % miljø og 10% fremdrift.

Siero AS ble valgt som totalentreprenør for Høgmo barnehage.

Beslutningsgrunnlag: Se vedlagte anskaffelsesprotokoll datert 20.september 2023.

Det kom inn klage fra Olav Solberg AS den 4.oktober 2023 på tildelingen.

27.oktober 2022 avviser Oppdal kommune klagen. Kommunen annullerer tildelingen. Dette på bakgrunn av at firmaet som gjorde denne evalueringen også kunne gi tilbud på videre prosjektering i prosjektet og at det kunne stilles spørsmål vedrørende habilitet, når samme firma sto for evaluering på oppdrag fra Oppdal kommune.

Med bakgrunn i dette besluttet Kommunedirektøren å engasjere en uhildet tredjepart til å gjøre en ny evaluering av mottatte tilbud opp mot tildelingskriterier bestemt i konkurransegrunnlaget.

Ingeniørfirma SIV.ING TORE JOHAN SMIDT AS lokalisert i Bergen ble engasjert for å gjøre en ny evaluering. Evalueringen ble gjort slik at Tore Smidt fikk oversendt konkurransegrunnlag og mottatte tilbud, men ikke innsyn i klage fra Olav Solberg AS, for å gjøre en så uhildet evaluering som mulig.

Ny anbudsevaluering gir Olav Solberg AS den beste poengsum, og velges da som leverandør av totalentreprisen.

Beslutningsgrunnlag: Se vedlagte anskaffelsesprotokoll datert 27.oktober 2022.

Det kom inn klage på denne beslutningen 7.november 2023 fra Siero AS. Da kommunen 16.november 2023 avviste klagen, klaget Siero AS saken inn for Klagenemda for offentlige anskaffelser (KOFA) den 6.desember 2023.

I KOFA-sak 2023/1141 kommer KOFA til at «*Innklagede (Oppdal kommune) har ikke brutt anskaffelsesregelverket ved å omgjøre den opprinnelige tildelingen grunnen habilitet. Innklagede har ikke brutt anskaffelsesregelverket under evalueringen av tilbudene.*» Se vedlagte særutskrift.

21.mars 2024 gir Oppdal kommune tillatelse til riving og oppføring av barnehage med tilhørende parkering og opparbeidelse av uteoppholdsarealer.

17.september 2025 godkjennes Høgmo barnehage med hjemmel i Lov om barnehager av 1.januar 2006.

Byggherreombud/byggteknisk rådgiver

1.november 2023 ble det utlyst åpen tilbudskonkurranse etter FOA del 1: Byggherreombud (sak 23/69 i TendSign). Tilbudsfrist 15.november 2023.

Tildelingskriteriet var 100% pris.

HR Prosjekt AS ble valgt som byggherreombud.

Beslutningsgrunnlag: Se vedlagte anskaffelsesprotokoll datert 15.november 2023.

Uavhengig kontroll brannsikkerhet, bygningsfysikk, geoteknikk og konstruksjonssikkerhet

14.mars 2024 ble det utlyst åpen tilbudskonkurranse etter FOA del 1: Uavhengig kontroll brannsikkerhet, bygningsfysikk, geoteknikk og konstruksjonssikkerhet. Tilbudsfrist 3.april 2024.

Tildelingskriteriet var 100% pris.

Norconsult AS ble valgt som leverandør av kontrolltjenestene.

Saker i kommunestyret Beslutningsgrunnlag: Se vedlagte anskaffelsesprotokoll datert 4.april 2024.

Anskaffelse av omsorgsboliger

Saker i kommunestyret:

Oppdal kommune vedtok 03.10.24:

- *Kommunestyret vedtar å arbeide videre med konsept 1 for fremtidig innretning av sykehjemmet, slik det framkommer av PwC's konseptutredning av framtidens sykehjem*

Det framkommer også i saksframlegget:

- *Første skritt vil være se på muligheter som å etablere omsorgsboliger uten heldøgns omsorgsplasser. Dette kan bli løst både med at kommunens selv bygger enheter og / eller at private aktører bygger slike enheter i samarbeid med kommunen og finansiering fra husbanken*

Dette ble fulgt opp med i møte 12.12.24:

- *Kommunestyret ber kommunedirektøren gå ut med en konkurranse, for å undersøke om kommunen kan inngå et forpliktende samarbeid med en privat aktør, for å anskaffe inntil 25 omsorgsboliger uten fast bemanning med en kostnadsramme på inntil 100 millioner kr i sentrumsområdet av Oppdal. Kommunedirektøren skal legge fram en ny sak om resultatet av konkurransen før den kan inngås. I tilknytning til omsorgsboligene skal det bygges fellesarealer for sosialt samvær og aktiviteter for beboerne*

I kommunestyrets møte 13.03.25 tar Kommunestyret den foreslåtte tidsplanen for nye omsorgsboliger og heldøgns omsorgsplasser til orientering

- Etablering av 15 nye sykehjemsplasser i 2028/2029. Plassene tas i bruk høsten 2029.
- Etablering av 15 omsorgsboliger med heldøgns omsorg i 2030/2031. Boligene tas i bruk fra 2032.
- Etablering av 20 omsorgsboliger uten bemanning i 2033/2034. Boligene tas i bruk fra 2035.

Etter disse vedtakene jobbet kommunedirektøren videre med saken. Det ble klart i løpet av dette arbeidet at det er utfordrende å finne et konsept der kommunen kan bygge omsorgsboliger uten å ha fast bemanning tilknyttet boligene og samtidig få støtteordningene fra Staten

(Investeringsstilskudd fra Husbanken og merverdiavgift). Formålet med denne anskaffelsen er å anskaffe *omsorgsboliger uten fast bemanning*.

Kommunedirektøren fremmet derfor en sak 93/25 den 11.12.25 om å avslutte anskaffelsen. Administrasjonen så ikke noen mulighet til å få igjen merverdiavgiften uten å ha fast bemanning tilknyttet boligene.

Kommunestyret vedtok da:

Oppdal kommune fortsetter prosessen med anskaffelse av omsorgsboliger uten heldøgns bemanning. Forutsetningene kommunestyret legger til grunn er at eksisterende bemanning skal yte nødvendige tjenester i de nye omsorgsboligene. Vi ber kommunedirektøren synliggjøre forskjellen for Oppdal kommune mellom at kommunen leier, eier, eller stifter et borettslag. Vi ber kommunedirektøren utrede tilbudene fra tilbyderne slik at det kommer fram hva leiekostnaden blir med fradrag for merverdiavgift, og hva vil det koste uten. Kommunedirektøren utreder fordeler og ulemper mellom kjøp eller leie for beboer, og hvordan dette påvirker prisen for den enkelte. Saken legges frem for behandling i kommunestyret den 05.02.26 med en innstilling på hvilke aktører kommunen skal gå i forhandlinger med. Følgende kriterier legges til grunn i vurderingen:

- *Nærhet til eksisterende døgnbemannet helseinstitusjon*
- *Nærhet til dagligdagse funksjoner som butikk, apotek o.l.*
- *Fellesarealer*
- *Pris*

Kommunedirektøren gjorde en ny vurdering etter dette vedtaket, og fremmet på nytt en sak i 26/5 den 05.02.2026, der forslaget var å avlyse konkurransen på grunn av to forhold i tillegg til det som ble tatt opp i saken 11.12.25, dette var

Anskaffelsen vil forutsette endring i både målgruppen og organisering av kommunens bemannede helse- og omsorgstjenester for å oppnå offentlig støtte. Dette strider mot intensjonen i Konsept 1 hvor det legges til grunn at omsorgsboliger etableres i nær beliggenhet til eksisterende sykehjem, BOAS og Sanatelltunet

Og

Kommunen har påberopt unntaket i anskaffelsesforskriften § 2-4 bokstav a som hjemmel for å ikke følge prosedyrereglene. Det har i løpet av 2025 kommet en vurdering fra klageorganet som drar et klarere skille på bruken av unntaksregelen. Skillet er at i KOFA sak 2025/1435 var det sentrale momentet at det var leverandøren, og ikke kommunen, som hadde initiert kravet om at omsorgsboligene skulle oppfylle Husbankens krav. Risikoen for en ulovlig anskaffelse er derfor høyere etter denne avgjørelsen, siden det er kommunen som initierte kravet om omsorgsboliger i vårt tilfelle.

Vedtaket ble slik:

1. *Oppdal kommunestyre vedtar å avslutte den pågående anskaffelsesprosessen av omsorgsboliger (utlyst 27.5.2025) i tråd med kommunedirektørens anbefaling.*
2. *Kommunestyret vedtar samtidig å iverksette anskaffelse av omsorgsboliger innenfor en kostnadsramme på 85 millioner kroner inkl. Mva. gjennom direkte kjøp av fast eiendom/konsept jf. anskaffelsesforskriften § 2-4 bokstav a. Kommunen skal opptre som kjøper av boenheter i ferdigutviklede prosjekter på privateid grunn.*

3. *Kommunedirektøren gis mandat til å umiddelbart gå i direkte forhandlinger med utbyggere som har boligprosjekter som er under planlegging og/eller ligger ute for salg, som er best egnet og som dekker Husbankens krav til heldøgns kapasitet/investeringstilskudd. Det skal legges vekt på rask realisering, velferdsteknologi og nærhet til dagligdagse funksjoner som utsetter behovet for institusjonsplass.*
4. *Endelig avtale er betinget av at:*
 - a. *Prosjektet skal realiseres innen utgang 2027*
 - b. *Prosjektet kvalifiserer for investeringstilskudd fra Husbanken.*
 - c. *Kommunedirektøren sikrer bruk av moderne velferdsteknologi som optimaliserer responstid og omsorgskvalitet*
 - d. *Finansierungsplan og juridisk kvalitetssikring legges frem for kommunestyret for endelig vedtak innen utgangen av april 202*

Kommunedirektøren jobber nå med dette vedtaket to spor. Det ene er mot Husbanken for å avklare tjenestenivået til kommunen for å oppnå investeringstilskudd. Det andre er anskaffelsen, slik kommunestyret beskriver, som skal fortsette som en anskaffelse etter unntaksregelen.

Rutiner for forarbeidet til en anskaffelse

Oppdal kommune har ikke særskilte rutiner for forarbeidet til en anskaffelse. Vi benytter i stor grad anbefalingene fra Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ). DFØ har laget denne modellen som vi i stor grad følger:



For Høgmo barnehage ble det lagt frem sak for kommunestyret 23.november 2023 som viser ansvarsfordeling, rapportrutiner og forberedelse, se vedlegg.

For anskaffelse av omsorgsboliger vurderte kommunedirektøren først at anskaffelse av eiendom ikke omfattes av forskrift om offentlige anskaffelser, se Lovdata

§ 2-4. Unntak for visse tjenestekontrakter

Anskaffelsesloven og forskriften gjelder ikke for kontrakter om
a. erverv eller leie av jord, eksisterende bygninger eller annen fast eiendom eller om rettigheter til slik eiendom

Det har i ettertid, etter en dom i KOFA den 16. desember 2025 i sak 2025/1435, kommet frem at slik anskaffelsen ble gjennomført høsten 2025 ikke tilfredsstilte kravene i FOA §2-4. Grunnen var at kommunen ville hatt betydelig innflytelse på hvordan bygningene skulle utformes, og da gjelder ikke unntaket. Dette er en ny dom som har skapt en tydeligere avklaring i forhold til unntaket i FOA §2.4.

Med hilsen

Richard Sandnes
controller

Dokumentet er elektronisk og sendes derfor uten signatur.

Du kan svare direkte fra din digitale postkasse.

Vedlegg

- 1 Anbudsinnstilling - Høgmo barnehage
- 2 Evaluering Byggherreombud byggteknisk rådgiver prosjektet ny Høgmo Barnehage
- 3 Evaluering UAK Ny høgmo barnehage 04.04.24
- 4 Innstilling etter anbudsevaluering Arkitekt Høgmo barnehage (1)
- 5 Klagenemndas avgjørelse.pdf
- 6 Referat prosjektgruppemøte med arkitekt Høgmo 14.02.2023
- 7 Tildeling totalentreprise Høgmo barnehage 25.09.2023
- 8 Utbygging ny Høgmo barnehage-kommunestyresak
- 9 Notat Høgmo Barnehage - evaluering av innkomne tilbud 27.10.23

Kopi til:

Morten Johan Johansen

kommunedirektør