

**Tilbudsforespørsel leie av Kontorlokaler
Lokasjon Andenes**



Marit S. Nordheim

Innholdsfortegnelse

1	Om anskaffelsen	3
1.1	Oppdragsgiver	3
1.2	Anskaffelsen formål, omfang og varighet	3
1.3	Sikkerhet	3
1.4	Viktige datoer og frister	3
1.5	Spørsmål angående konkurransegrunnlaget	4
2	Krav til tilbudet	4
2.1	Tilbudets utforming	4
2.2	Prisskjema	4
2.3	Innlevering av tilbud	4
2.4	Elektronisk signatur	4
3	Krav til kontorlokalene gitt i lov og forskrifter	4
3.1	Krav til sikring av dokumenter, informasjon og informasjonssystem	5
3.2	Lovpålagte krav til arbeidsplasser	5
4	Utforming av lokalene	5
4.1	Romplan	5
4.2	Arealeffektivt	5
4.3	Støy og lydsmitte	5
4.4	Dagslys og utsyn	5
4.5	Begrenset adgang for besøkende	5
5	Krav til de enkelte rommene	6
5.1	Krav til enkeltkontor	6
5.2	Krav til kontorlandskap	6
5.3	Krav til stille rom / fortrolige samtaler	6

5.4	Krav til stort møterom / kantine	6
5.5	Krav til møterom (6-10 personer)	6
5.6	Sosial sone	7
5.7	Renhold og bøttekott	7
5.8	Printer og lagerrom	7
5.9	Dusjgarderober	7
5.10	Teknisk rom	7

1 Om anskaffelsen

1.1 Oppdragsgiver

Konsernet Andøya Space er et aerospace firma med 62 års erfaring innenfor romindustrien. Konsernet tilbyr oppskytnings tjenester for både forskningsraketter og bæreraketter, i tillegg til test- og skytefelt tjenester, avanserte ingeniørtjenester og romrelatert utdanning.

Andøya Space setter forskere, ingeniører, bedrifter, forskningsorganisasjoner, offentlige etater og myndigheter i stand til å fly, teste, forske, utdanne og inspirere.

Konsernet er lokalisert på Andøya i Nordland, og har kontorlokaler i Oksebåsen. Med våre 200 ansatte og planer om videre vekst, har vi nå vokst ut av våre egne lokaler. Vi ønsker derfor å leie lokaler for ca 40 – 60 av våre ansatte. For å ha nærhet til vårt hovedkontor, har vi behov for at lokalet vi skal leie ligger på Andenes.

1.2 Anskaffelsen formål, omfang og varighet

Andøya Space AS vil invitere alle interessenter til å levere inn tilbud på kontorlokaler. Vi er fleksible i løsningen av dette behovet, men ønsker å kunne samle flest mulig av disse kontorarbeidsplassene på 1-2 lokaler.

Avtaleperioden vil være 3, 5 eller 10 år. Perioden kan bli endret i forhold til ytterligere behov ut over det vi vet i dag, samt ved investering i egne lokaler.

1.3 Sikkerhet

Vår aktivitet gjør at vi setter krav til sikkerhet ved inngåelse av denne kontrakten. Det vil være kriterier for hvem som eier / leier ut bygget, samt hvilke andre leietakere som er lokalisert i samme bygg. Dersom det blir gjort endringer i bygningen, andre leietakere eller eierforhold som av sikkerhetsmessige grunner ikke er forenelig med vår aktivitet, vil vi forbeholde oss retten til å si opp leieavtalen med umiddelbar virkning. Utgifter i forhold til relokalisering vil bli belastet utleier.

1.4 Viktige datoer og frister

Oppdragsgiver har lagt opp til følgende tidsrammer for prosessen

Aktivitet:	Dato:
Annonsering av tilbudsinnbydelsen	20.01.2026
Tilbudsfrist	05.02.2026
Gjennomgang av tilbudene	Uke 7
Avklaringer med utvalgte tilbydere	Uke 8
Frist for levering av revidert tilbud	23.02.2026
Valg av lokaler	02.03.2026
Kontraktsinngåelse/signering,	Uke 12
Innflytting i nye kontorlokaler	Juni 2026
Vedståelsesfrist	05.05.2026

Det gjøres oppmerksom på at tidspunktene etter tilbudsfrist er foreløpige og kan bli gjenstand for justeringer. En eventuell forlengelse av tilbudets vedståelsesfrist kan bare skje dersom leverandøren godkjenner dette.

1.5 Spørsmål angående konkurransegrunnlaget

Spørsmål angående konkurransegrunnlaget, rettes til Andøya Space AS ved:

Rory McDougall, Property Development and Project Manager

Mail: rory.macdougall@andoyaspace.no

Tlf: 48182277

Marit Nordheim, Director Procurement & Logistics

Mail: marit.nordheim@andoyaspace.no

Tlf: 41317614

2 Krav til tilbudet

2.1 Tilbudets utforming

Leverandør skal forsikre seg om at tilbudet som leveres er i henhold til denne tilbudsinnbydelsen. Det er leverandørens ansvar å levere et korrekt og komplett tilbud.

Vi ber om at tilbudet inneholder følgende dokumenter.

1. Besvarelse på hvordan huseier har ivare tatt alle krav satt i dette dokumentet
2. Tegning som viser lokalenes utforming og plassering av de beskrevne behovene. (eks enkeltkontor, felleskontor, kantine / møterom, fellesareal ol)
3. Beregning av husleie
4. Strøm / oppvarming av lokalet
5. Parkeringsmuligheter

2.2 Prisskjema

Tilbyder skal lage et prisskjema hvor det kommer frem alle utgifter forbundet med leiekontrakten

Oppstartskostnader (ombygging, tilrettelegging)

Fellesutgifter som kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, snørydding ol

Strøm og oppvarming

Husleie

Vi ber om at husleien beregnes både med hensyn til en leieperiode på 3, 5 og 10 år.

2.3 Innlevering av tilbud

Tilbudet skal utformes på norsk og alle dokumenter sendes oppdragsgiver via TendSigne.no innen tilbudsfristens utløp. Ta kontakt med Marit Nordheim så sender hun link til anbudsdokumentene.

2.4 Elektronisk signatur

Vi anbefaler leverandørene å benytte seg av elektronisk signatur for å autentisere seg ved innlevering av tilbud. Elektronisk signatur kan bestilles på www.commfides.com, www.buypass.no eller www.bankid.no.

3 Krav til kontorlokalene gitt i lov og forskrifter

Andøya Space er pålagt å forholde oss til en rekke ulike lover og bestemmelser som stiller krav til fysisk sikring av virksomheten og dens verdier som informasjon, personell, materiell, funksjoner og tjenester.

3.1 Krav til sikring av dokumenter, informasjon og informasjonssystem

- Forskrift om informasjonssikkerhet, kap. 6 og 7 (Sikkerhetsloven)
- Beskyttelsesinstruksen (kgl.res)
- Forskrift om skjermingsverdige objekter (Sikkerhetsloven)

3.2 Lovpålagte krav til arbeidsplasser

Helse Miljø og Sikkerhet (HMS) må ivaretas i alle ledd. Det er flere lovpålagte krav til arbeidsplasser som også gjelder for Andøya Space. Her er de viktigste trukket frem:

FYSISK OG PSYKISK ARBEIDSMILJØ

- Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. (arbeidsmiljøloven) § 4.
- Forskrift om utforming og innretning av arbeids-plasser og arbeidslokaler (Arbeidsplassforskriften)

UNIVERSELL UTFORMING, KRAV TIL INNEKLIMA OG HELSE

- Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift).
 - Krav om universell utforming av byggverk § 12-1.
 - Krav til inneklima og helse, dagslys, luftkvalitet, lyd m.m. § 13
- Universell utforming av byggverk Del 1: Arbeids- og publikumsbygninger. (NS 11001-
- Lysveilederen fra www.lyskultur.no

4 Utforming av lokalene

4.1 Romplan

Vi har utarbeidet en romplan for både en dekning av 40 og 60 arbeidsplasser. Her kan dere finne størrelse / mål og antall på alle typer rom.

4.2 Arealeffektivt

Vi ønsker en mest mulig arealeffektiv bruk av lokalene. Våre ansatte har ulike behov og ut fra det må lokalet kunne inneholde løsninger både for enkeltkontorer og felleskontor. Vårt totale behov for kontorarbeidsplass er mellom 40 – 60 kontorarbeidsplasser.

4.3 Støy og lydsmitte

Det er viktig å legge til rette for gode arbeidsforhold med tanke på støy og lydsmitte. Soner for konsentrert arbeid må skjermes for forstyrrelser fra rom med mye støy. Det vil være en fordel om støygenererende funksjoner som fellesarealer og kantine avgrenses med dører og lydisolerende vegger / tak.

4.4 Dagslys og utsyn

Alle kontorplasser, møterom og kantinerom skal plasseres slik at en får naturlig dagslys i løpet av arbeidsdagen.

4.5 Begrenset adgang for besøkende

Det vil være en fordel om møterom, kantinerom, garderoberom og toaletter ligger nærmest inngangspartiet. Videre at man kan avgrense tilgangen vider inn i lokalet til kun å gjelde autorisert personell.

5 Krav til de enkelte rommene

Alle rom skal de være universelt tilpasset. Det må være Mørk fiber inn til bygget, og Andøya Space må fritt kunne montere utstyr for data og Wi-fi i de rom hvor dette er nødvendig. Vi må kunne montere egen adgangskontroll og alarmkontroll i bygget.

5.1 Krav til enkeltkontor

- Minimum 8m²
- Skal ha vindu/ dagslys
- God ventilasjon
- Godt arbeidslys
- God lydstandard

5.2 Krav til kontorlandskap

- Minimum 6m² pr arbeidsplass
- God ventilasjon og inneklima
- Tilgang til dagslys
- Godt arbeidslys
- God lydstandard / akustisk komfort

5.3 Krav til stille rom / fortrolige samtaler

- Minimum 12 m²
- Lydisolerende vegger og dører.
- Ingen lydlekkasje til tilstøtende rom.
- Skjermet for innsyn.
- God ventilasjon.
- Godt arbeidslys.

5.4 Krav til stort møterom / kantine

- Kombinert møterom og spiserom for alle ansatte
- Ca 2m² pr ansatt. Ved tilbud om 60 kontorarbeidsplasser = 120m²
- Mulighet for montering av konferanseutstyr for bruk som møterom
- God ventilasjon og inneklima
- Tilgang til dagslys
- God lydstandard. Lydabsorberende materialer i tak og vegger for å redusere støy.
- Kjøkkenkrok med kjøleskap, vask og oppvaskmaskin. Må ha lagringsplass / skap / hyller for dekketøy, tørrmat ol.
- Mulighet for montering av kaffemaskin, vanndispenser
- Avfallsstasjon med kildesortering

5.5 Krav til møterom (6-10 personer)

- Ca 2,5 m² pr person
- Mulighet for montering av konferanseutstyr for bruk som møterom
- God ventilasjon og inneklima
- Tilgang til dagslys
- Kunstig belysning med justerbar lysstyrke.
- Lydisolerende vegger og dører.
- Dør med tetningslist for å hindre lydlekkasje.
- Mulighet til å skjerme møterommet fra innsyn.

5.6 Sosial sone

- Ca 1 m² pr kontorarbeidsplass
- Kunne brukes til uformelle møter
- Kunne fungere som alternativ arbeidsplass for besøkende
- Mulighet for montering av kaffemaskin, vanndispenser
- Plass for oppbevaring av kaffekopper, vannglass ol

5.7 Renhold og bøttekott

- 10-12m²
- Tilfredsstillende plass til oppbevaring av renholds utstyr
- Lager for renholdsprodukter, toalettpapir osv.

5.8 Printer og lagerrom

- Ca 6-8 m²

5.9 Dusjgarderober

- En garderobe / dusj pr kjønn
- Universelt utformet.
- Skli-sikre gulv
- God ventilasjon og avtrekk
- Speil og godkjente stikk-kontakter for bruk i våtrom

5.10 Teknisk rom

- Ca 6-8m²