

RENOVERING / ENERGILTAK – VARGEIA 149  
HØYLANDET KOMMUNE  
DEL 2 - KONTRAKTSGRUNNLAG



BYGGHERRE: Høylandet Kommune  
KOMMUNE: Høylandet Kommune  
DATO: 07.07.23

## **Innholdsfortegnelse**

Innholdsfortegnelse .....	2
AVTALEDOKUMENT .....	4
A - GENERELL DEL .....	4
A.1 Innledning .....	4
A.2 Kort om kontraktarbeidets omfang .....	4
A.3 Organisasjon og entreprisemodell .....	4
A.4 Dokumentliste .....	5
B - KONTRAKTSBESTEMMELSER .....	5
B.1 Almennelige kontraktsbestemmelser .....	5
B.2 Spesielle kontraktsbestemmelser .....	5
C - TEKNISKE KRAV .....	5
C.1 Tekniske rammebetingelser .....	5
Ytre miljø .....	5
Andre rammebetingelser .....	6
C.2 Tekniske beskrivelser .....	6
C.2.1 OMFANGSBESKRIVELSE .....	7
C.2.2 GRENSESNIITTSDEFINERING/-AVKLARING .....	8
C.2.3 PROSJEKTERINGSGRUNNLAG .....	9
C.2.4 DIMENSJONERINGSKRITERIER .....	9
C.2.5 FORUTSETNINGER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD .....	9
C.3 Tegninger og modeller .....	9
Tegninger .....	9
Bygningsinformasjonsmodell (BIM) .....	9
C.4 Tekniske referansedokumenter .....	9
D - KRAV TIL BYGGEPROSESSEN .....	10
D.1 Administrative rutiner .....	10
D.2 Kvalitetssikring .....	10
D.3 Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) .....	10
D.4 Øvrige krav til byggeprosessen .....	11
E - FRISTER OG DAGMULKTER .....	11
E.1 Frister .....	11
E.2 Dagmulkter .....	11
E.3 Framdriftsplanlegging .....	11

F - VEDERLAGET .....	12
F.1 Prissammenstilling .....	12
F.2 Regningsarbeider .....	12
F.3 Påslag for side- og underentrepriser.....	13
F.4 Opsjoner.....	13
G – OPPDRAGSGIVERS YTELSE.....	13
VEDLEGG .....	13

## **AVTALEDOKUMENT**

Kontraktformular er NS 8407 - Totalentreprise

### **A - GENERELL DEL**

#### ***A.1 Innledning***

Oppgradering av eksisterende bolig.

Energiltak for å ivareta tekniske minstekrav fra husbanken. Ny takteking og bordkledning. Utvendige konstruksjoner, samt rivning av garasje og skifte drenering. Oppdeling av bolig til to boenheter. Nødvendige arbeider for å sikre at de to nye boenhetene ivaretar alle hovedfunksjoner for bolig.

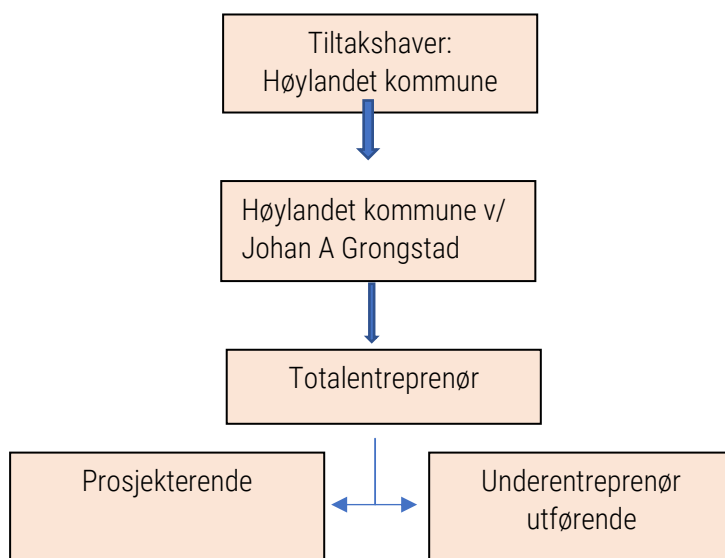
#### ***A.2 Kort om kontraksarbeidets omfang***

Rehabilitering av klimakonstruksjoner over fundament, for å oppnå husbankens tekniske minstekrav for energiltak. Etterisolering av kaldloft og yttervegg. Utskifting av dører og vinduer i yttervegg. Eksisterende bolig skal deles opp i to boenheter, samt innvendig rehabilitering av oppholdsrom, kjøkken, bad m.m. Oppføre overbygde tak ved innganger Skifte drenering. Rive eksisterende garasje/carport.

#### ***A.3 Organisasjon og entreprisemodell***

Entreprisemodell er for kontrakten Totalentreprise iht. NS8407.

Organisasjonsmodell som anvist under:



Spesielt om koordinering, samordning og administrasjon:

Totalentreprenøren skal utføre byggeplassadministrasjon og fremdriftskontroll for hele prosjektet.

Totalentreprenøren skal utøve plikter som "Hoved bedrift" for alle arbeider på bygget.

Bygget skal bygges etter Rent Tørt Bygg-metoden slik dette er beskrevet i håndboken Rent-Tørt-Bygg, forebyggende helsevern i bygninger (RIF, siste utgave). Totalentreprenøren skal utføre alle plikter som er henført til "renholdsentreprenøren" og skal utføre avsluttende bygg rengjøring.

#### **A.4 Dokumentliste**

Dokumenter som er en del av kontraktsgrunnlaget er iht. Innholdsfortegnelsen.

## **B - KONTRAKTSBESTEMMELSER**

### ***B.1 Alminnelige kontraktsbestemmelser***

Som alminnelige kontrakts bestemmelser gjelder NS8407:2011

### ***B.2 Spesielle kontraktsbestemmelser***

Totalentreprenøren skal utføre byggeplassadministrasjon og fremdriftskontroll.

## **C - TEKNISKE KRAV**

### ***C.1 Tekniske rammebetingelser***

#### **Ytre miljø**

Her stilles krav i forbindelse med ytre miljø, for eksempel oppdragsgivers miljøplan og krav til entreprenørens tilpasning til denne.

- Støy:  
Krav til nattero mellom 23 og 06. Støyende arbeider skal ikke forekomme etter kl 21
- Støv:  
Ingen spesielle krav
- Arbeidstidsbegrensning:  
Ingen spesielle krav
- Vibrasjoner:  
Ingen krav
- Farlig avfall:  
For tiltak i eksisterende byggverk, skal det foretas en kartlegging av bygningsdeler, installasjoner og lignende som kan utgjøre farlig avfall etter avfallsforskriften.
- Avfallshåndtering  
Totalentreprenør skal lage en avfallsplan. Denne skal godkjennes av byggherren og følges gjennom byggeprosessen.
- Kulturminner  
Der er ikke registrert kulturminner i nærområdet.

### **Andre rammebetingelser**

- Naboforhold  
Boligen ligger i Vargeia boligfelt i Høylandet kommune
  - Riggplan  
Det skal rigges på anvist plass.
  - Adkomst  
Adkomst via kommunal vei.
  - Trafikkavvikling  
Adkomst til boligen er via fylkesveg 17 og samleveg i boligfeltet vargeia
  - Grunnforhold  
ikke kartlagt
  - Tidligere anvendelse av eller bebyggelse på tomten  
Bebygd med enebolig ca 1978
  - Eksisterende forhold i grunnen  
Eksisterende drenering skal byttes
- 
- RIGG OG DRIFT
  - Totalentreprenøren skal sørge for all nødvendig rigg og drift iht. NS 3420 – gjeldende utgave, både for eget og underleverandørers behov.
  - Byggeplassen skal sikres med gjerde og fysiske sperringer slik at det ikke oppstår fare/skade på personell og utstyr på byggeplassen eller i nærheten av denne.
  - Brakkerigg anlegges på område omforent med tiltakshaver. Brakkerigg skal dimensjoneres slik at toalett, vaskerom og spiserom er for alle på bygget inklusive tekniske entreprenører / underentreprenører.

Avgrensning av riggområde avtales med tiltakshaver.

Det skal tas hensyn til evt. transport, trafikk og parkeringsmessige krav fra tiltakshaver– dette skal avklares mellom tiltakshaver og totalentreprenør før oppstart på byggeplassen.

Totalentreprenøren sørger for og betaler alle vinterarbeider, vannlensing, byggestrøm, provisoriske ovner og varmeanlegg.

### **C.2 Tekniske beskrivelser**

Beskrivelsen i totalentreprisen er en funksjonsbeskrivelse som stiller funksjonskrav i forhold til oppdragsgivers behov. Vedlagte tegningsunderlag angir funksjoner som skal ivaretas av entreprenøren. Ved manglende informasjon i tegningsunderlag og spesifisering, står totalentreprenøren fritt iht. NS8407 og velge de løsninger som tilfredsstillende lov og normkrav innenfor aktuelle referanser. Dette skal derimot ikke ansees som tillegg, men nødvendig for å tilfredsstille funksjonskrav/lovkrav/normkrav til leveransen.

## C.2.1 OMFANGSBESKRIVELSE

- GENERELT

Formålet med oppgraderingen er å forlenge husets levetid og oppgradere det til en mer tidsriktig standard. Samt å tilpasse huset til kommunens behov for utleieboliger. Husbankens tekniske minstekrav for energitiltak må legges til grunn for oppgraderingen, slik at kommunen kan søke om tilskudd for arbeidene.

Entreprisen skal omfatte alle nødvendige arbeider inklusive hjelpearbeider for tekniske anlegg og tekniske anlegg. Dette innebærer alle arbeider for å levere anlegget komplett og i tråd med gjeldende lover, forskrifter og normer iht NS8407.

- Klimakonstruksjon og utvendig arbeid

### 211 Klargjøring av tomt

Rivning og bortkjøring av eksisterende garasje/carport medtas. Garasjen har en bredde på ca 9m og ikke 6 som på tegning.

### 217 Drenering

Eksisterende drenering graves opp og fjernes. Ny drenering etableres. Nødvendig fuktsikring av mur

### 230 Yttervegg

Omfatter arbeid fra og med innvendig dampsperre til og med utvendig luftet kledning. Etterisolering og vindtetting

U-verdi  $\leq 0,18 \text{W/m}^2\text{K}$  (arealvektet snitt)

Liggende bordkledning. Royalimpregnert eller tilsvarende overflatebehandling. Hvitmalte hjørnekasser og vindusomramming. Omfanget av isolering av grunnmur må avklares i prosjekteringen.

### 234 Vinduer, Dører, Porter

U-verdi  $\leq 0,8 \text{W/m}^2\text{K}$

Tre-vinduer og dører leveres hvitmalt fra fabrikk. Nødvendige vindusbeslag og tetting medtas.

### 261 Yttertak, primærkonstruksjon

Omfatter arbeidet fra og med innvendig dampsperre til og med isolering på kaldloft

U-verdi  $\leq 0,13 \text{W/m}^2\text{K}$  (arealvektet snitt)

### 262 Taktekking

Legging av nytt undertak. Nye takpanner av typen decra classic eller tilsvarende. Grå farge på taktekking

### 265 Gesimser, takrenner og nedløp.

Eksisterende takrennesystem rives. Nye renner, nedløp og takfotbeslag i sort farge. Gesims og takkasser rives. Nye tak- og gesimskasser oppføres.

268 utstyr og kompletteringer

Takhatter/pipehatter og lufting over tak i nødvendig omfang. Tilbehør fra takleverandør velges der det finnes i sortimentet

282 Utvendige trapper

trapp for å sikre adkomst til inngang

286 Baldakiner og skjermtak

Komplette takoppbygg over inngangspartier i henhold til tegning. Alle nødvendige arbeider må medtas.

719 Annen terrengbearbeiding

Grusdekke med duk (angitt med blå farge på tegning, ca 331m<sup>2</sup>)

Arrondering av terreng og isåing av plen (angitt med grønn farge på tegning, ca 743 m<sup>2</sup>)

Uteområde skal planeres og plen skal være tilrettelagt for klipping med robotklipper. Det skal etableres biloppstillingsplass for begge boenheter.

Innvendige arbeider:

Arbeid slik som oppdeling til to boenheter og arbeid som naturlig følger av dette utføres parallelt, men adskilt fra totalentreprisen. Innvendige arbeider avklares/bestilles av byggherre og faktureres etter medgått tid og material. Det medtas et timebudsjett for Innvendige arbeider der det opplyses om timespris og påslag på varer. Timepris og påslag inngår i vektingen av totalentreprisen. Totalentreprenøren har ikke prosjekteringsansvar for innvendige arbeider, men må påregne at dette vil bli pålagt i løpet av prosessen.

- DIVERSE FORHOLD

På malte vegger skal det tilbys farger innen standard farger. Tiltakshaver skal kunne velge farger, uten tillegg i pris.

Alt av rør og el-anlegg skal legges skjult der det lar seg gjøre.

Det skal velges materialer som er vedlikeholdsvennlige og robuste da utleieboliger kan bli utsatt for røff bruk

### **C.2.2 GRENSESNIFFSDEFINERING/-AVKLARING**

Totalentreprenøren skal utøve plikter som "Hovedbedrift" for alle arbeider på bygget.

Bygget skal bygges etter Rent Tørt Bygg-metoden slik dette er beskrevet i håndboken Rent-Tørt-Bygg, forebyggende helsevern i bygninger(RIF, siste utgave). Totalentreprenøren skal utføre alle plikter som er henført til "renholdsentreprenøren" og skal utføre avsluttende byggrensjøring.

Alle offentlige gebyrer og avgifter ifbm. entreprisen betales av totalentreprenøren.

Totalentreprenøren skal påta seg rollen som ansvarlig søker jf sak10 §12-2



### **C.2.3 PROSJEKTERINGSGRUNNLAG**

Prosjektering:

Totalentreprenør med sine rådgivere, har ansvaret for all prosjektering for bygningsmessige arbeider med utgangspunkt i funksjonsbeskrivelse, inklusive tekniske fag.

Det skal prosjekteres i samråd med valgte entreprenørers ønskede løsninger.

Kostnadene med denne prosjekteringen skal medtas i entreprenørens kostnad.

Anerkjente normer med hensyn til kvalitet, dimensjon, utseende, etc. skal følges dersom ikke annet spesielt er angitt av tiltakshaver eller i tilbudsdokumentene. Dersom det oppstår tvil om utførelsesmåte der dette ikke spesielt er vist i tilbudsdokumentene skal NBIs byggetalj-blader” legges til grunn.

### **C.2.4 DIMENSJONERINGSKRITERIER**

- Deformasjonskrav: Generelt L/250
- Toleransekrav: Iht krav anført i gjeldende NS3420.

### **C.2.5 FORUTSETNINGER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

De tegninger som er utarbeidet skal videreføres til arbeidstegninger/ As-built- tegninger. Overleveres elektronisk i dwg og pdf – format, samt IFC-modell.

FDV skal leveres digitalt i byggherrens FDV-system «Famac» alt arbeid med dette skal være inkludert i prisen

De produkter som monteres skal følge produsentenes anvisninger.

## ***C.3 Tegninger og modeller***

### **Tegninger**

- 1- Plan 1 og 2.pdf
- 2- Plan og fasade garasje Vargeia 149.pdf
- 3- Dør og vindusskjema Vargeia 149.pdf
- 4- Situasjonsplan Vargeia 149.pdf (utomhusplan)

### **Bygningsinformasjonsmodell (BIM)**

Ikke aktuelt

### ***C.4 Tekniske referansedokumenter***

Veileder for tilskudd til energiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem  
<https://nedlasting.husbanken.no/Filer/8b33.pdf>

## **D - KRAV TIL BYGGEPROSESSEN**

### ***D.1 Administrative rutiner***

Her stilles krav til blant annet:

- Byggemøter og andre møter
- Faktureringsrutiner
- Rapporteringsrutiner

Administrative rutiner avklares i et eventuelt oppstartsmøte med byggherren

### ***D.2 Kvalitetssikring***

Totalentreprenøren skal, innen 2 uker etter inngått kontrakt, utarbeide en kvalitetsplan for kvalitetssikring av sine byggearbeider, og legge denne fram for Tiltakshaveren.

Han skal samordne kvalitetssikringen på byggeplassen, og i den sammenheng skal han utnevne en kvalitetsleder med tilfredsstillende kvalifikasjoner. Kvalitetslederen skal være ansvarlig for løpende oppfølging og dokumentasjon.

Det forutsettes at Tiltakshaveren gjennomgår og kommenterer/godkjenner kvalitetsplanen.

Totalentreprenøren skal være pådriver i kvalitetsprosessen, og gjennomføre en egenkontroll som sikrer at leveranser og utførelser er i henhold til kontraktens spesifiserte kvalitetskrav.

Kvalitetssikringen skal også inneholde rutiner for hvorledes totalentreprenøren vil ferdigmelde de enkelte arbeider til Tiltakshaveren og stille de tilgjengelige for kontroll.

Totalentreprenøren skal gjennom sin kvalitetssikring dokumentere at:

- Leverte materialer holder de spesifiserte krav
- Utførte arbeider er korrekt utført
- Registrerte feil og mangler blir rettet og at utbedringsmåte ved avvik blir dokumentert
- Det ferdige produkt holder de spesifiserte krav (NS 3420 etc.)
- NBI-blader (relevante)
- Lover og forskrifter

Totalentreprenøren skal i forbindelse med overtagelse legge fram all dokumentasjon på kvalitet. Dokumentasjonen skal vise at alt i forbindelse med kvalitet er ferdigbehandlet og godkjent. Dette vil være ett av flere kontraktsmessige dokumentasjonskrav i hht. NS 3434, "Overtakelse av bygg og anleggsprosedyrer", og vil være registrert under bilag B pkt. k). Mangel på slik dokumentasjon er grunn til å nekte overtakelse.

### ***D.3 Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)***

SHA-plan er vedlagt i anbudsdokumentene

#### ***D.4 Øvrige krav til byggeprosessen***

Totalentreprenøren skal generelt ha med i sitt tilbud alle ytelser som er nødvendige for å levere komplette arbeider iht. spesifikasjoner, lover og forskrifter.

Totalentreprenøren er selv ansvarlig for å vurdere sin kapasitet og sine kvalifikasjoner for å kunne gjennomføre prosjektet på en forsvarlig måte.

Tekniske beskrivelse er verken begrensende eller komplett mht. de ytelser som skal være inkludert i tilbudet, men er ment å utdype spesifiserte krav til leveransen.

Totalentreprenøren skal holde alle tilførte arbeider forsikret i byggetida.

Totalentreprenøren skal utføre alle plikter som er henført til "renholdsentreprenøren" i «Rent Tørt Bygg» veilederen. Alle berørte rom skal rundvaskes av entreprenøren etter at byggearbeidene er ferdig.

Totalentreprenør skal sikre anleggsområdet med gjerde og fysiske sperringer hvor dette er påkrevet - åpninger / porter etc anlegges i den grad det er nødvendig for driften.

Før oppsett av brakkerigg skal totalentreprenør samordne plassering med tiltakshaverens representant. Dette gjelder og nødvendige byggeplassgjerdet.

Totalentreprenør rigger og drifter felles brakkerigg. Denne skal dimensjoneres slik at toalett, vaskerom og spiserom er for alle på prosjektet.

Totalentreprenøren skal avklare nødvendige forhold for framføring av byggestrøm og bekoste provisorisk anlegg og forbruk av strømforbruket..

For oppheng av kabler til sentralene og renhold vises til «Rent, Tørt Bygg» veilederen.

## **E - FRISTER OG DAGMULKTER**

### ***E.1 Frister***

Ferdigstillelse: klimatiltak må være ferdigstilt, rapportert og slutfaktura sendt senest 24.11.2023  
Resterende innvendig arbeid 01.02.2024

### ***E.2 Dagmulkt***

Avklares i møter med sikte på kontrakt.

### ***E.3 Framdriftsplanlegging***

Totalentreprenøren skal utføre byggeplassadministrasjon og fremdriftskontroll for alle i prosjektet. Pris for dette skal være inkludert i tilbudssummen.

## **F - VEDERLAGET**

### ***F.1 Prissammenstilling***

F1.01 TILBUDSSKJEMA TOTALENTREPRISE BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

A TILBUDSSKJEMA

Rigg og drift (alle fag)	kr
Prosjektering inkl. ansvarlig søker	kr
Graving, utomhusarbeid og drenering	kr
Rivning eksisterende garasje	kr
Bygningsmessige arbeider	kr
*Sum eks.mva:	kr_____
25% MVA	kr_____
<u>SUM inkl merverdiavgift:</u>	<u>kr_____.</u>

### ***F.2 Regningsarbeider***

TIMEPRISER VED ENDRINGSARBEIDER/REGNINGSARBEIDER

a) Tømrerarbeider:	kr/time	eks. mva.
b) Malerarbeider:	kr/time	eks. mva.
c) Blikkenslagerarbeider:	kr/time	eks. mva.
d) Elektrikerarbeider:	kr/time	eks. mva.
f) Rørleggerarbeider:	kr/time	eks. mva.
g) Ventilasjonsarbeider:	kr/time	eks. mva.
h) Utomhusarbeid inkl gravemaskin:	kr/time	eks. mva.

**SUM TIL VURDERING TILDELING:**

500 timer tømrerarbeider	kr
100 timer elektrikerarbeider:	kr
100 timer rørleggerarbeider:	kr
50 timer malerarbeider:	kr
Innkjøp material (kr 400 000 + påslag)	kr
*Sum eks.mva:	kr_____
25% MVA	kr_____
<u>SUM inkl merverdiavgift:</u>	<u>kr_____.</u>

**F.3 Påslag for side- og underentrepriser**

Påslag på netto innkjøpspris for materiell inkl administrasjon, fortjeneste, frakt og sjauing

: \_\_\_\_\_ %

Påslag på underentreprenør inkl administrasjon, fortjeneste

: \_\_\_\_\_ %

**F.4 Opsjoner**

Ikke aktuelt

**G – OPPDRAGSGIVERS YTELSE**

Avklares i møte med sikte på kontrakt

**VEDLEGG**

- Tegninger fra Høylandet kommune
- Byggherrens SHA-plan