

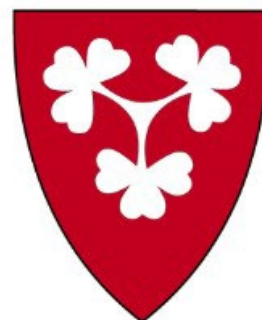
Del 2 Kontraktsgrunnlag

TOTALENTREPRISE –

0255 SØMNA BARNEHAGE OG KOMMUNEAADMINISTRASJON



BYGGHERRE: SØMNA KOMMUNE
KOMMUNE: Sømna kommune
DATO: 09.06.2026



Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
AVTALEDOKUMENT	3
A - GENERELL DEL	3
A.1 Innledning	3
A.2 Kort om kontraktsarbeidets omfang	3
A.3 Organisasjon og entreprisemodell	3
A.4 Dokumentliste	4
B - KONTRAKTSBESTEMMELSER	4
B.1 Almennelige kontraktsbestemmelser	4
B.2 Spesielle kontraktsbestemmelser	4
C - TEKNISKE KRAV	4
C.1 Tekniske rammebetingelser	4
C.2 Tekniske beskrivelser	5
C.3 Tegninger og modeller	8
C.4 Tekniske referansedokumenter	8
D - KRAV TIL BYGGEPROSESSEN	8
D.1 Administrative rutiner	8
D.2 Kvalitetssikring	9
D.3 Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)	9
D.4 Øvrige krav til byggeprosessen	9
E - FRISTER OG DAGMULKTER	10
E.1 Frister	10
E.2 Dagmulkter	10
E.3 Framdriftsplanlegging	10
F - VEDERLAGET	11
F.1 Prisskjema	11
F.2 Regningsarbeider	11
F.3 Påslag for underentrepriser bygg	11
F.4 Opsjoner	11
F.5 Regulering	11
G – OPPDRAGSGIVERS YTELSE	12
VEDLEGG	12

AVTALEDOKUMENT

Kontraktsformular er NS 8407 - Totalentreprise

A - GENERELL DEL

A.1 Innledning

Sømna kommune ønsker med dette å invitere interesserte leverandører til å gi tilbud på totalentreprise i forbindelse med ombygging av Berg barneskole til ny barnehage og lokaler for kommuneadministrasjonen.

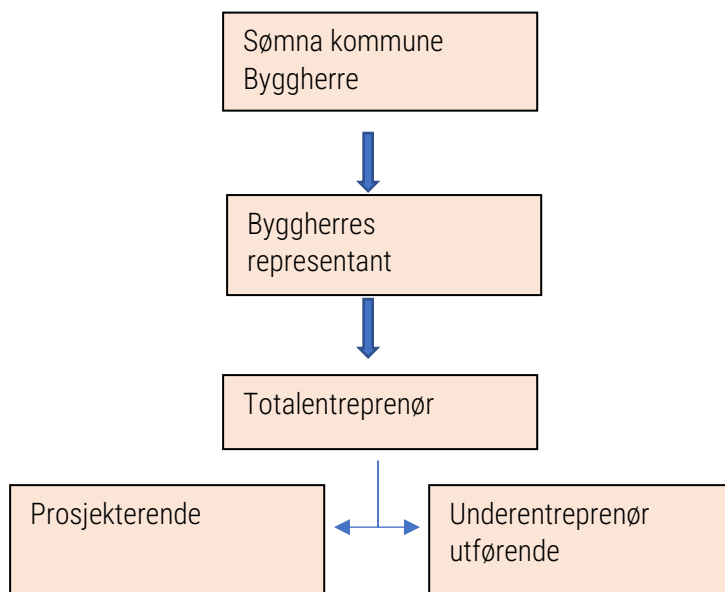
A.2 Kort om kontraktsarbeidets omfang

- Ombygde arealer gjelder skolearealene fra hovedinngang ved kantine og sørover, inkludert toetasjes skolefløy og skoleadministrasjon
- Det etableres nye tilbygg med funksjoner som vognbod og teknisk rom for ventilasjon.
- Planlagt oppstart sommer -2026 og ferdigstillelse innen årsslutt 2026

A.3 Organisasjon og entreprisemodell

Entreprisemodell er for kontrakten Totalentreprise iht. NS8407.

Organisasjonsmodell som anvist under:



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

SERIØSITETSBESTEMMELSER

Sømna kommunes seriøsitetsbestemmelser skal følges. Disse er vedlagt i Del 2 - kontraktsgrunnlaget.

C - TEKNISKE KRAV

C.1 Tekniske rammebetingelser

Ytre miljø

- Støy: Ingen spesielle krav, utover normale krav i lov og forskrift
- Støv: Ingen spesielle krav
- Vibrasjoner: Arbeider som medfører vibrasjoner skal ikke medføre skader på eksisterende bygg
- Forurensning: Det er ikke tidligere registrert grunnforurensninger i området
- Avfallshåndtering: Totalentreprenør skal utarbeide og ajourføre avfallsplan for prosjektet. Alt rivningsavfall som ikke er egnet for gjenbruk skal leveres på godkjent avfallsmottak.
- Kulturminner: Det er ikke registrert kulturminner i nærheten av tiltaket.

Andre rammebetingelser

- Naboforhold: Tomten grenser til Riksvei 17. Anleggstrafikk til og fra tomten ansees som enkel med god oversikt i kryss og avkjørsel.
- Riggplan: Det skal rigges på plass anvist av byggherre.
- Adkomst: Adkomst via kommunal vei eller riksvei.
- Tidligere anvendelse av eller bebyggelse på tomten: det er eksisterende bygg på tomten i dag.
- Eksisterende forhold i grunnen, som:
 - Installasjoner i grunnen: det antas ikke å møte på eksisterende infrastruktur som VA og kabler for el-kraft.

C.2 Tekniske beskrivelser

Beskrivelsen i totalentreprisen er en funksjonsbeskrivelse som stiller funksjonskrav i forhold til oppdragsgivers behov. Vedlagte tegningsunderlag og tekniske dokumenter angir funksjoner som skal ivaretas av entreprenøren. Ved manglende informasjon i tegningsunderlag og spesifisering, står totalentreprenøren fritt iht. NS8407 til å velge de løsninger som tilfredsstiller lov og normkrav innenfor aktuelle referanser. Dette skal derimot ikke ansees som tillegg, men nødvendig for å tilfredsstille funksjonskrav/lovkrav/normkrav til leveransen. Vedlagte forprosjektrapport er kun av informativ karakter for å tydeliggjøre funksjonen til leveransen, og kun i de tilfeller det ikke framgår tydelig nok i øvrig dokumentasjon.

C.2.1 OMFANGSBESKRIVELSE

GENERELT

Entreprisen skal omfatte alle nødvendige arbeider inklusive hjelpearbeider for tekniske anlegg. Dette innebærer alle arbeider for å levere anlegget komplett i henhold til vedlagte beskrivelse og i tråd med gjeldende lover, forskrifter og normer iht NS8407. Ved uoverensstemmelser, gjelder tekst foran tegning og tegning foran generelle poster i denne beskrivelse.

Etablering, rigg og drift av byggeplass:

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. Adskilte garderober for kvinner og menn. Avgrensing 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.

- **Bruk av bygningenes fasiliteter (garderober, møterom og kontor) som riggarealer kan eventuelt avtales med byggherre. Bygge strøm kan avtales med byggherre.**

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-Bbygg, forebyggende helsevern i bygninger (RIF, siste utgave). Totalentreprenøren skal utføre alle plikter som er henført til "renholdsentreprenøren" og skal utføre avsluttende byggrengjøring.

Alle offentlige gebyrer og avgifter ifb. entreprisen betales av byggherre uten påslag fra TE.

Totalentreprenør er ansvarlig for prosjektering og utførelse av nødvendig infrastruktur slik som vann, avløp. El-kraft mm., fram til offentlig påvist tilkoblingspunkt.

C.2.3 PROSJEKTERINGSGRUNNLAG

Totalentreprenøren har ansvar for all videre prosjektering for bygningsmessige arbeider inklusive tekniske fag. Sammenstilt BIM-modell for alle fag, med BIM-koordinering av denne, skal inkluderes i leveransen til totalentreprenøren. Byggherre stiller ikke med BIM-koordinering.

Utgangspunktet for prosjekteringen er «Del 2 – kontraktsgrunnlaget».

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 byggdetalj-blader legges til grunn.

C.2.4 DIMENSJONERINGSKRITERIER

Ferdig bygning skal tilfredsstillende gjeldende lover og forskrifter for denne type bygning samt eventuelle pålegg eller krav fra offentlige myndigheter. Prosjektering utføres i henhold til gjeldende Byggeteknisk forskrift til Plan- og bygningsloven, (TEK 17), samt gjeldende Eurokoder for prosjektering av byggverk og dokumentasjon av produkters bæreevne/styrke.

Prosjektering og utførelse skal være iht. krav og anbefalinger i relevante Norske Standarder og bygg-detalljer i Byggforskserien. Disse skal legges til grunn for tekniske bestemmelser, krav til materialer og utførelse av arbeidene. De skal også legges til grunn for valg av eventuelle alternative løsninger.

Alle brann- og lydkrav, inklusive tettinger, skal i tillegg til bygningskonstruksjoner også gjelde for bygningsmessige hjelpearbeider for tekniske installasjoner.

Temperaturer

For vognbod beregnes veggens isolasjonsmengde ut fra at rommet skal være lavtemperert, men ikke lavere enn 15 grader Celsius. Øvrige arealer forutsettes fullt oppvarmet.

Laster

Totalentreprenøren har ansvar for all dimensjonering og utarbeidelse av statiske beregninger og konstruksjonstegninger, samt ivaretagelse av alle krav fra offentlige myndigheter knyttet til dette.

Totalentreprenøren har også det fulle ansvar for byggets totale stabilitet og bæreevne ved arbeider som påvirker eller endrer disse. Alle bærekonstruksjoner skal prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldene NS-EN 1990 Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner (Eurokode 0) med underliggende delstandarder i serien.

For egenlast skal det i tillegg til hovedkonstruksjonens egenlast fastsettes og vurderes påførte egenlaster fra ikke-konstruktive bygningsdeler, tekniske installasjoner, løst og fastmontert innredning og utstyr, biler/maskiner samt utvendige installasjoner.

Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal baseres på NS-EN 1997-1:2004+A1:2013+NA:2020 (Eurokode 7 – Geoteknisk prosjektering) og NS-EN 1998-1:2004+A1:2013+NA:2021 (Eurokode 8 – prosjektering for seismisk påvirkning).

Utførelse og toleranser

Generelt benyttes normalkrav for toleranser i bygninger i henhold til NS 3420-1:2019, Tabell 1, samt for retningstoleranseklasser og planhetstoleranseklasser i tabell 2 og 3. Dersom det er avvik i toleranser mellom underkonstruksjon og ferdig flate må nødvendig oppretting medtas for å kunne tilfredsstille standardens eller øvrige spesifikke krav.

Om installasjoner eller utstyr krever spesielle krav til bygningsmessige toleranser skal dette hensyntas. For øvrig gjelder alle generelle krav til toleranser som angitt i NS 3420-1:2019.

Fuger

Konstruksjonene skal gis nødvendige bevegelsesmuligheter, som følge av blant annet spenninger, ved at det etableres nødvendige bevegelses-/ekspansjonsfuger. Videre skal alle detaljer utføres slik at materialutvidelser ved temperaturforskjeller opptas i de enkelte sammenføyninger uten at materialene tar skade. Tekniske gjennomføringer i konstruksjonene må også ivaretas med hensyn til bevegelse.

Akustikk

Entreprenør skal foreta beregninger med hensyn på akustikk. Og det ferdige bygget skal ivareta krav i lover/forskrifter. Nødvendig mengde absorbenter skal i så måte være medtatt i entreprisen. Uavhengig av beskrevet himling-/veggtype.

C.2.5 FORUTSETNINGER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Generelt skal FDV-dokumentasjon overleveres byggherre iht TEK17 kapittel 4. Format på tegningsunderlag er dwg og pdf. Sammenstilt IFC-modell for alle fag skal utarbeides og vedlegges dokumentasjonen.

Samsvar mellom utførelse/produkter og produksjonsunderlaget skal dokumenteres ved hjelp av bilder/video eller lignende egnet registrering i egen rapport. Rapport av dette skal overleveres tiltakshaver sammen med FDV-dokumentasjonen.

Alle produkter skal monteres og behandles som angitt i produsentens anvisninger.

TE skal sørge for at det avsettes tilstrekkelig plass for kontroll og vedlikehold av alle installasjoner.

Alt utstyr skal kunne demonteres, overhales og monteres uten at dette krever demontering av andre installasjoner. Min. avstand avsatt for service skal ha en bredde på 0,8m og skal i tillegg tilfredsstille utstyrsleverandørens anbefalte krav til serviceareal.

Krever vedlikeholdet serviceplattformer, fastmonterte stiger el. så skal dette leveres med. Slikt utstyr skal være godkjent for aktuelt formål. Slike installasjoner skal sikres mot uautorisert bruk fra 3. person eller brukere av bygget.

C.2.6 FUNKSJONSBEKRIVELSE

SE VEDLAGT FUNKSJONSBEKRIVELSE FOR SPESIFISERING AV KRAV TIL LEVERANSEN.

C.3 Tegninger og modeller

Tegninger

Tegninger supplerer beskrivelsen og er vedlagt i Del 2 - kontraktsgrunnlaget.

Bygningsinformasjonsmodell (BIM)

Det skal benyttes bygningsinformasjonsmodell (BIM) for bygget: bygningsdeler med tilhørende tekniske fag i prosjektet. BIM-modellen skal leveres i IFC format.

Bygningsinformasjonsmodellen skal av totalentreprenøren sammenstilles til tverrfaglig sammenstillingsmodell for innsyn og tverrfaglig kontroll. Denne skal oppdateres til hensiktsmessige intervaller avtalt med byggherre.

Oppdragsgiver har rett til å bruke BIM-modell til gjennomføring av prosjektet, senere drift, vedlikehold, ombygging eller påbygging.

C.4 Tekniske referansedokumenter

Disse er vedlagt i Del 2 - kontraktsgrunnlaget.

D - KRAV TIL BYGGEPROSESSEN

D.1 Administrative rutiner

- Byggemøter og andre møter:
Byggherremøter (NS 8407 pkt 4.2)
Referat føres av byggherren eller den han utpeker.

Møter med kontraktsmedhjelpere (NS 8407 pkt 4.3)

Byggherren skal innkalles til prosjekterings- og underentreprenørmøter (herunder byggemøter, fremdriftsmøter, m.v.), og skal ha anledning til å delta på disse møtene. Totalentreprenøren skal føre referat fra møtene, og byggherrens representant skal ha kopi av møtereferatene.

Prosjekteringsmøter skal avholdes hver 14. dag.

I byggeperioden skal det avholdes underentreprenørmøter hver 14. dag. I tillegg skal det avholdes regelmessige framdrifts-/koordineringsmøter, samt nødvendige særmøter.

Møter BH kaller inn til skal TE stille med sin representant vederlagsfritt.

- Faktureringsrutiner: Det utarbeides betalingsplan som skal følge framdriftsplan. Fakturering for øvrig iht NS8407
- Det skal rapporteres månedlig mht. status, fremdrift, økonomi, HMS og andre relevante saker som byggherre finner nødvendig.
- Prosjekthotell: Prosjekthotell skal benyttes i prosjektet. Dette skal bekostes og administreres av totalentreprenør.

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.

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. Sjekkliste med bilder skal benyttes.
- Registrerte feil og mangler blir rettet og at utbedringsmåte ved avvik blir dokumentert
- Det ferdige produkt holder de spesifiserte krav (NS 3420 etc.)

D.3 Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)

Iht SHA-planen fra byggherre. Denne er vedlagt i Del 2 - kontraktsgrunnlaget.

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, og at bygget fungerer etter sin hensikt.

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 iht. NS8407.

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.

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

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

E - FRISTER OG DAGMULKTER

E.1 Frister

Oppstart kontraktsarbeider: **17. aug 2026**

Ferdigstillelse: des 2026

Byggetid inkl. nødvendig prosjektering før oppstart på byggeplass: **4,5 mnd.**

E.2 Dagmulkter

Iht NS8407

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 Prisskjema

Tilbudsskjema TALENTREPRISE			
1	RIGG OG DRIFT AV BYGGEPLASS	kr	eks. mva.
2	BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER	kr	eks. mva.
3.1	VVS RØRTEKNISKE ANLEGG	kr	eks. mva.
3.2	VVS-VENTILASJONSTEKNISKE ANLEGG	kr	eks. mva.
4	ELEKTRO- OG TELETEKNISKE ANLEGG	kr	eks. mva.
5	EKOM OG AUTOMASJON	kr	eks. mva.
6	PERSON OG VARETRANSPORT	kr	eks. mva.
7	UTOMHUSARBEIDER	kr	eks. mva.
10	SUM TALENTREPRISE	kr	eks. mva.
11	MVA	Kr	
12	SUM TALENTREPRISE INKL MVA	Kr	Inkl. mva

F.2 Regningsarbeider

Iht tilbudsskjema i vedlagte funksjonsbeskrivelse.

F.3 Påslag for underentrepriser bygg

Iht tilbudsskjema i vedlagte funksjonsbeskrivelse.

F.4 Opsjoner

Tilbudsskjema			
		kr	eks.mva
36	Opsjoner VVS-tekniske anlegg (aggregat 360.002)	kr	eks. mva.
	SUM OPSJONER	kr	eks. mva.

F.5 Regulering

Tilbudet skal forutsettes med fast pris fram til angitt dato for oppstart. Denne dato danner så grunnlag for indeksregulering iht NS8407

G – OPPDRAGSGIVERS YTELSE

Eventuelle ytelser avklares i møte med sikte på kontrakt

VEDLEGG

Vedlegg 01: Funksjonsbeskrivelse Bygningsmessige arbeider og utomhus

Vedlegg 02: ARK tegninger ^{*1}

Vedlegg 03: Funksjonsbeskrivelse VVS-rørtekniske anlegg

Vedlegg 04: Funksjonsbeskrivelse VVS-ventilasjonstekniske anlegg

Vedlegg 05: Funksjonsbeskrivelse Elektro- og teletekniske anlegg

Vedlegg 06: Vedlegg VVS-tekniske anlegg (rør og ventilasjon)

Vedlegg 07: Brannkonsept med planer

Vedlegg 08: Låsplan

Vedlegg 09: SHA plan

Vedlegg 10: Seriøsitetsbestemmelser

^{*1} Innhold i Vedlegg 02-ARK tegninger:

Tegningsnr.	Tittel	Arkstørrelse	Dato	Målestokk
A00. ADM				
A00	Tegningsliste		05.06.26	
A20. PLANER 1-100				
A20-00	Plan 0. Kjeller	A2	05.06.26	1:100
A20-01	Plan 1. Etasje	A0	05.06.26	1:100
A20-02	Plan 2. Etasje	A0	05.06.26	1:100
A20-03	Plan 3. Etasje	A2	05.06.26	1:100
A23. LYDPLANER				
A23-01	Lydplan 1. Etasje	A0	05.06.26	1:100
A23-02	Lydplan 2. Etasje	A0	05.06.26	1:100
A25. BERØRTE AREALER				
A25-00	Plan 0. kjeller - Berørte arealer	A2	05.06.26	1:100
A25-01	Plan 1. etasje - Berørte arealer	A0	05.06.26	1:100
A25-02	Plan 2. etasje - Berørte arealer	A0	05.06.26	1:100
A26. REGISTRERINGSPLANER				
A26-01	Registreringsplaner	A0	05.06.26	1:200
A27. RIVINGSPLANER				
A27-01	Rivingsplan 1. Etasje	A0	05.06.26	1:100
A27-02	Rivingsplan 2. Etasje	A0	05.06.26	1:100
A32. FASADER 2026				
A31-01	Perspektiv	A1	05.06.26	1:400, 1:200
A32-01	Fasader	A0	05.06.26	1:100
A40. SNITT				
A40-01	Snitt	A1 L	05.06.26	1:100
A60. HIMLINGSPLANER				
A60-01	Himlingsplan 1. Etasje	A1 L	05.06.26	1:100
A60-02	Himlingsplan 2. Etasje	A2	05.06.26	1:100
A62. GULVPLANER				
A62-01-1	Gulvplan 1. Etasje - type gulv	A1 L	05.06.26	1:100
A62-02-1	Gulvplan 2. Etasje - type gulv	A1 L	05.06.26	1:100
A65. VEGGPLANER				
A65-01	Veggbehandling 1. Etasje	A1 L	05.06.26	1:100
A65-02	Veggbehandling 2. Etasje	A1 L	05.06.26	1:100
A67. RIVINGSPLAN HIMLING				
A67-01	Rivingsplan Himling 1. Etasje	A1 L	05.06.26	1:100
A67-02	Rivingsplan Himling 2. Etasje	A2		1:100
A80. SKJEMA				
A80-01	Romliste	A3	05.06.26	
A81-02	Dørskjema - Ytterdører	A3	05.06.26	
A82-02	Dørskjema - Innerdører	A2	05.06.26	
A83-01	Vindusskjema - Utvendige vinduer	A3	05.06.26	
A85-01	Vindusskjema - Innvendige glassfelt	A3	05.06.26	
A86-01	Kjøkkentegninger	A1	05.06.26	1:50