



ÅS KOMMUNE

## **DEL 2-2**

### **Generell kravspesifikasjon**

**Granheimtunet omsorgsboliger.**  
**Utskifting av verandaer 2026**



## Innholdsfortegnelse

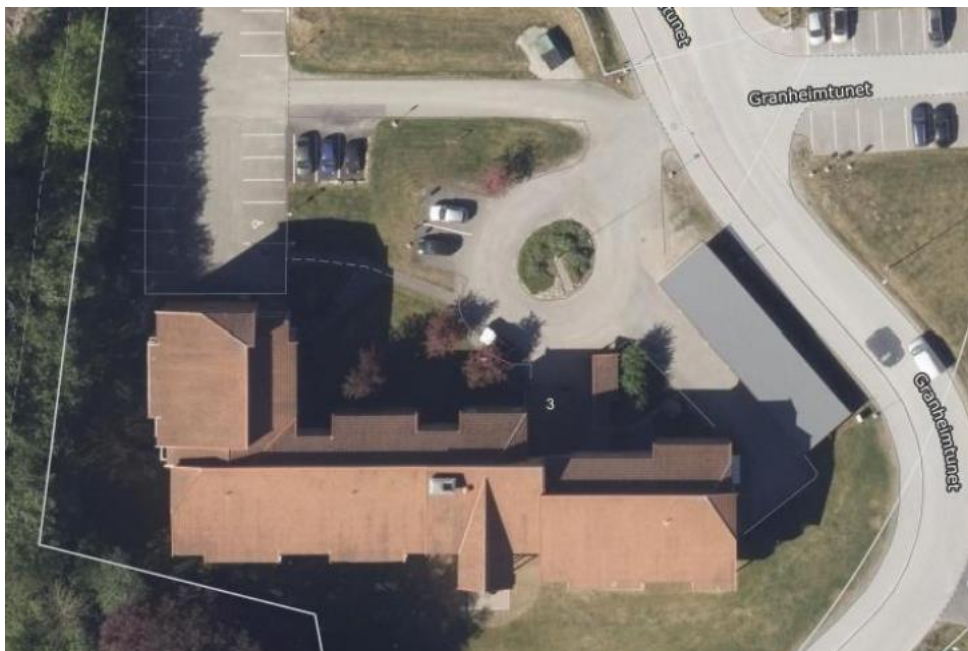
1.1 Beskrivelse av prosjektet.....	3
1.2 Fremdrift.....	7
1.3 Prosjekteringsytelser.....	7
2.1 Alminnelige kontraktsbestemmelser .....	7
4.1 Fakturaadresse .....	8
4.2 Krav til faktura .....	8
4.3 Forbud mot kontant betaling .....	8
4.4 Krav om betaling til bank .....	9
6.2 Rigg og drift av byggeplass .....	9
6.1 Generelt.....	9
7.1 Generelt.....	9
7.2 Reklamasjonsperiode og reklamasjoner .....	9



## 1 GENERELL ORIENTERING

### 1.1 Beskrivelse av prosjektet

Ås kommune skal skifte ut 26 verandaer ved Granheimtunet omsorgsboliger, adresse Granheimtunet 3, 1406 Ski. Verandaene som skal skiftes ut ligger på vest- og sørsiden av bygget, se kartutsnitt under, og er i to og tre etasjer.

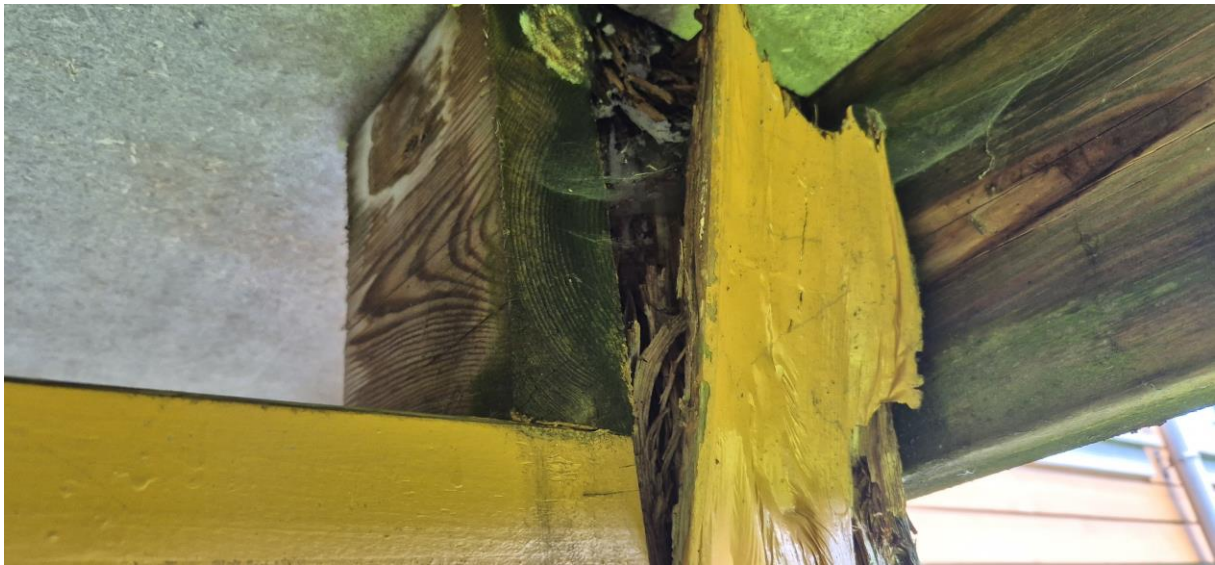


Kartutsnitt over Granheimtunet 3, 1406 Ski, hvor verandaene er markert

Bildene under viser de aktuelle verandaene. De aller fleste har betydelige råteskader, spesielt i de nederste etasjene. Verandaene skal skiftet ut i sin helhet.



Tett tak mellom verandaene og duepigger. Begge skal reetableres på en god måte.



*Betydelig råteskade i bærende konstruksjon.*



Prosjektet omfatter riving av eksisterende verandaer og komplett oppføring av 26 nye verandaer. Totalentreprenøren må ta hensyn til beboere, ansatte og besøkene i gjennomføringen av prosjektet.

## Riving



Komplett riving av eksisterende verandaer, inkl. bortkjøring av alt avfall. Avfall skal leveres på godkjent deponi. Dokumentasjon på dette skal kunne framlegges på forespørsel.

### **Nye verandaer**

De nye verandaene skal utføres i samme stil som eksisterende verandaer og skal ikke utløse krav om byggesøknad pga. fasadeendring. Totalentreprenøren står ansvarlig for all dimensjonering av de nye verandaene. Dokumentasjon på dette skal framlegges byggherren før arbeidene igangsettes.

De nye verandaene skal utføres i vedlikeholdsvennlige materialer som er tiltenkt formålet og varer i mange år. Alt limtre skal være impregnert og rekkverk og bærende konstruksjoner skal utføres i impregnerte materialer eller andre vedlikeholdsvennlige trematerialer av furu. Totalentreprenøren skal levere dokumentasjon på valg av trematerialer og overflatebehandling som en del av sitt tilbud. Alt treverk skal grunnes og påføre beis/malebehandling. Nødvendig toppstrøk skal medtas i prisen og utføres så snart det er mulig og i henhold til produkthenvisning.

På verandagulvene benyttes det terrassebord av komposittmateriale. Gulvene må legges slik at vannet ledes bort fra vegg og de bærende konstruksjonene på verandaene, slik at framtidige råteskader unngås. Under verandagulvene må det etableres en løsning som hindrer vannet fra å renne gjennom og ned til veranda under. Valgt løsning må vises med tegning/skisse, samt materialvalg. Det skal medtas all nødvendig demontering og montering av komponenter i forbindelse med arbeidene, dette inkluderer markiser, vegglamper, ledninger, nedløp, renner, beslag, slissing i vegger for innfesting av beslag, fuging, tetting, de- og montering av strømledninger, vegglamper, brytere og annet utstyr. Duepigger må reetableres der de fjernes. De gamle kan godt gjenbrukes hvis mulig. Det må suppleres med duepigger der det mangler.

Skader som påføres bygget eller omgivelsene i forbindelse med arbeider skal utbedres før byggeplassen avsluttes. Dette gjelder også skader påført plen og vei. Tilbyder må selv kontrollere at biler og varebiler/lastebiler/kraner har lov til å benytte tilkomstvei og fortau. Det må generelt velges varige løsninger. Betong og tre skal ikke være i kontakt pga fukttransport. Det skal ikke benyttes løsning slik det er i dag.

Tilbyderen skal ved utarbeidelse av sitt tilbud ta hensyn til forhold av betydning for oppdraget som kan skaffes ved besiktigelse av eksisterende balkonger.

Totalentreprenøren skal som en del av sitt tilbud redegjøre for valg av løsning og hvilke materialer som er forutsatt benyttet.

Hvis toppstrøk må utføres på et senere tidspunkt etter at prosjektet avsluttes, vil det tilbakeholdes et beløp frem til arbeidet er utført. Beløpet som tilbakeholdes vil gjenspeile verdien til sluttbehandlingen.





## 1.2 Fremdrift

### 1.2.1 Generelt

Byggherren har utarbeidet følgende hovedfremdriftsplan for prosjektet:

Aktivitet	Tidspunkt
Konkurransen sendes ut	16.06.2026
Anbudsbefaring	26.06.2026 kl 09.30
Frist for å stille spørsmål til konkurransegrunnlaget	07.08.2026 kl. 12.00
Tilbudsfrist	21.08.2026 kl. 12.00
Tilbudsåpning	21.08.2026 kl 12.15
Evaluerings	Uke 35 2026
Valg av leverandør og meddelelse til leverandører	Uke 35 2026
Kontraktsinngåelse	Uke 37 2026
Gjennomføring	Uke 38, 2026- 05, 2027
Overtakelse (sluttfrist)	04.02.2027

### 1.2.2 Dagmulksbelagte frister

Dagmulksbelagte frister for gjennomføring av kontraktsarbeidet:

- Overtagelse (sluttfrist): 04.02.2027

## 1.3 Prosjekteringsytelser

All nødvendig prosjektering for å ferdigstille prosjektet skal leveres av totalentreprenøren.

Totalentreprenøren har ansvaret for at alle krav i forhold til lover og forskrifter blir oppfylt, samt krav som framkommer av avtale- og kontraktsdokumentene.

Totalentreprenøren må selv vurdere omfanget av nødvendig prosjektering.

## 2 REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN

### 2.1 Alminnelige kontraktsbestemmelser

For denne kontrakten gjelder Norsk Standard (NS) 8407:2011 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser, med nedenstående endringer og suppleringer. De til enhver tid gjeldende lover og forskrifter skal følges. Som avtaledokument benyttes Byggblankett 8407 A.

## 3 FREMDRIFTSSTYRING

Totalentreprenøren skal utarbeide en detaljert fremdriftsplan som viser gjennomføringen av prosjektet.



## 4 FAKTURERING

### 4.1 Fakturaadresse

Faktura skal stiles til:

Ås kommune, Økonomiavdelingen  
Postboks 195,  
1431 Ås

Faktura sendes pr. e-post til: [regnskap@as.kommune.no](mailto:regnskap@as.kommune.no)

Faktura skal merkes tydelig med:

Prosjektnavn: Granheimtunet omsorgsboliger. Utskifting av verandaer 2026  
Prosjektleder: Admir Hodzic  
Ressursnummer: 61908

Nødvendig fakturagrunnlag slik som timelister, målinger mv. skal medfølge og være attestert.

### 4.2 Krav til faktura

Ås kommunen benytter elektronisk faktura (EHF). Med elektronisk faktura menes betalingskrav som er utformet, oversendt og mottatt elektronisk fra fakturautsteder til fakturamottaker, og som kan behandles automatisk i fakturamottakers økonomisystem.

For arbeider som utføres etter medgått tid eller materiell eller etter fastpris, skal faktura fra totalentreprenøren blant annet inneholde egne varelinjer for totalentreprenøren og underentreprenør(er). Totalentreprenør må benytte et varenummersystem hvor det klart fremgår hvem som er totalentreprenør og underentreprenør(er).

Nødvendig fakturagrunnlag slik som timelister, målinger mv. skal medfølge og være attestert iht. avtalt prosedyre.

Ved uenighet om kravets berettigelse og/eller ved helt eller delvis frafall av krav, skal leverandør sende kreditnota for hele fakturabeløpet, samtidig som det utstedes to nye fakturaer for hhv. omtvistet og uomtvistet krav.

Dersom totalentreprenøren ikke leverer faktura i tråd med denne bestemmelsen, anses ikke tilsendt faktura som mottatt hos byggherre. Avtalt betalingsfrist gjelder først når byggherre har mottatt faktura i henhold til denne bestemmelsen.

### 4.3 Forbud mot kontant betaling

All betaling totalentreprenøren foretar i forbindelse med utførelsen av kontraktsarbeid for Ås kommune skal betales med elektronisk betalingsmiddel.

Alvorlige brudd på denne bestemmelsen gir byggherre rett til prisavslag tilsvarende betalingen.

Alle avtaler totalentreprenøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser.



#### 4.4 Krav om betaling til bank

Lønn, oppgjør og annen godtgjørelse til egne ansatte, ansatte hos underentreprenører, innleide og selvstendige oppdragstakere skal utbetales til den enkeltes konto i bank.

Alle avtaler totalentreprenøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelse.

### 5 RIGG- OG DRIFTSBESTEMMELSER

#### 6.2 Rigg og drift av byggeplass

##### 6.2.1 Generelt

Totalentreprenøren skal ta med komplette rigg- og driftskostnader, samt felleskostnader, som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet.

### 6 KRAV TIL SIKKERHET, HELSE OG ARBEIDSMILJØ (SHA)

#### 6.1 Generelt

Totalentreprenøren skal ivareta sikkerhet, helse og arbeidsmiljø i gjennomføringsfasen.

For å sikre dette skal byggeprosessen planlegges, organiseres og kontrolleres i henhold til intensjoner og regler i forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser av 14. september 2020, gjeldende fra 1. januar 2021 (Byggherreforskriften). Alle aktører i prosjektet plikter å overholde de krav som framgår av en til hver tid gjeldende lover, forskrifter og vedtak.

### 7 AVSLUTNINGSFASEN

#### 7.1 Generelt

Totalentreprenøren er ansvarlig for å planlegge avslutningsfasen i samarbeid med byggherren, og har ansvar for å innkalle byggherren til ferdigbefaring før overtakelse.

#### 7.2 Reklamasjonsperiode og reklamasjoner

Reklamasjonsperioden starter etter at kontraktsarbeidene er overtatt.

Reklamasjonsarbeider skal utføres etter avtale og i full forståelse med byggherren og bruker. Dersom hensynet til brukeren gjør det nødvendig å utføre arbeidet utenfor ordinær arbeidstid, skal dette ikke medføre krav på overtidsgodtgjørelse og lignende. Totalentreprenøren skal selv foreta dokumentert egenkontroll av arbeidene før byggherrens kontroll foretas.

### 8 KRAV TIL FDV-DOKUMENTASJON

Totalentreprenør skal levere følgende FDV-dokumentasjon:

- Type materialer benyttet
- Type overflatebehandling

Dokumentasjonen sendes byggherren på epost.