



**PORSGRUNN
KOMMUNE**

Juni 2026



KONTRAKTSGRUNNLAG

FRITIDSTILBUD HEISTAD

Rådgivertjenester

Gruppekontrakt

PGL, ARK, RIB, RIV, RIE, RIBr, RIM, RIBfy, RIaku



Innhold

A.	GENERELL DEL	3
A.1	ORIENTERING OM PROSJEKTET.....	3
A.2	KORT OM KONTRAKTSARBEIDETS OMFANG.....	3
A.3	ORGANISERING OG GJENNOMFØRINGSMODELL FOR PROSJEKTET	3
A.4	DOKUMENTLISTE.....	4
B.	KONTRAKTSBESTEMMELSER.....	4
B.1	ALMINNELIGE KONTRAKTSBESTEMMELSER.....	4
B.2	SPESEIELLE KONTRAKTSBESTEMMELSER.....	4
C.	PROSJEKTETS GRUNNLAGSDOKUMENTER	9
C.1	PROSJEKTETS GRUNNLAGSDOKUMENTER.....	9
D.	KRAV TIL GJENNOMFØRING AV OPPDRAGET.....	10
D.2	FASEUAVHENGIGE YTELSE.....	10
D.3	FASEUAVHENGIGE YTELSE.....	10
E.	FRISTER OG DAGMULKTER.....	11
E.1	FRISTER.....	11
E.2	DAGMULKTER.....	11
E.3	FRAMDRIFTSPLANLEGGING	11
F.	VEDERLAGET	12
F.1	PRISOPPSETT	12
F.2	REGNINGSARBEIDER.....	12
F.3	PÅSLAG FOR UNDERLEVERANDØRER.....	12
F.4	OPSJONER.....	12
F.5	REGULERING AV VEDERLAGET	12
G.	OPPDRAGSGIVERS MEDVIRKNING	12
H.	VEDLEGG.....	12

A. GENERELL DEL

A.1 ORIENTERING OM PROSJEKTET

Det er besluttet at den gamle svømmehallen på Heistad, samt deler av øvrig areal i «Samfunnsdelen» i Heistadhallen skal bygges om til henholdsvis fritidstilbud for ungdom og samlingsplass for eldre, lag og foreninger.

Ombyggingen innebærer en delvis bruksendring, noe som utløser krav om at alle ombygde arealer må tilfredsstillе dagens gjeldende teknisk forskrift TEK17, så langt det er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig. Det vil i praksis innebære en oppgradering av alle flater, installasjoner og konstruksjoner, slik at arealene vil tilfredsstillе krav til nye funksjoner i tråd med brukernes behov og forventninger.

Svømmehallen har vært stengt siden 2019, og det er full tilkomst for å kunne gjennomføre undersøkelser og befaringer.

A.2 KORT OM KONTRAKTSARBEIDETS OMFANG

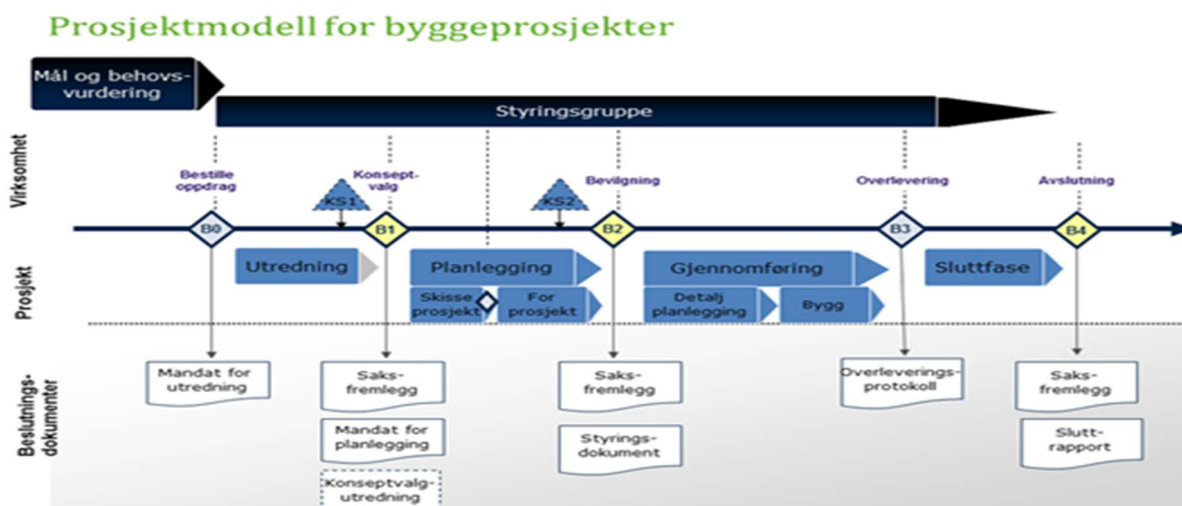
Dette er en gruppekontrakt med rådgivere innenfor alle relevante fagområder for gjennomføring av skisseprosjekt, forprosjekt, byggesøknad, samt utarbeiding av kravspesifikasjoner for totalentreprise knyttet til etablering av fritidstilbud og møteplass for eldre i Heistadhallen.

Det skal utarbeides fagspesifikke kalkyler i både skisse- og forprosjektfasen. Forsprosjektkalkylen skal underlegges en ekstern/ uavhengig kvalitetssikring, og blir en vesentlig del av grunnlaget når det skal gjøres en politisk investeringsbeslutning.

A.3 ORGANISERING OG GJENNOMFØRINGSMODELL FOR PROSJEKTET

Oppdragsgiver skal være representert ved egen prosjektleder fra Bygg- og eiendomsdrift, samt brukerrepresentanter fra kommunens fritidsavdeling og fra eldrerådet. Prosjektleder rapporterer til en særskilt oppnevnt styringsgruppe, mens brukerrepresentantene har ansvar for å koordinere brukerinteresser internt og eksternt.

Under illustreres Porsgrunn kommunes prosjektmodell.



Det er besluttet at prosjektet skal gjennomføres i en totalentreprise etter NS 8407. Det innebærer at totalentreprenøren vil være ansvarlig for all detaljprosjektering og utførelse basert på forprosjekt og kravspesifikasjoner utarbeidet av denne prosjekteringsgruppen (PG). PG skal etter behov kunne bistå byggherren i gjennomføringsfasen og ved overtagelse av det ferdige produktet.



Relatert til prosjektmodellen over skal PG bringe prosjektet fra B1 til B2, som begge representerer politiske beslutningspunkter. I tillegg skal skisseprosjektet godkjennes administrativt av styringsgruppen.

PG vil ikke bli tiltransportert totalentreprenøren. Det kan imidlertid tillates at hele, eller deler av, gruppen engasjeres av totalentreprenøren. Da vil i så fall en eventuell bistand i gjennomføringsfasen og ved overtagelse utgå.

Det forutsettes at prosjekteringsgruppelederen (PGL) koordinerer, samordner og administrerer PGs arbeid på en forutsigbar og rasjonell måte.

PGL skal også forestå rollen som SHA-koordinator for planleggingsfasen, jf. Byggherreforskriften. Dette ansvaret nedfelles i en særskilt avtale.

A.4 DOKUMENTLISTE

Rekkefølgen på kontraktsdokumentene vil følge den rangordningen som framkommer i kontraktsstandarden, og blir listet opp i kontraktsformularet.

B. KONTRAKTSBESTEMMELSER

B.1 ALMINNELIGE KONTRAKTSBESTEMMELSER

NS 8401:2010 Alminnelige kontraktsbestemmelser for prosjekteringsoppdrag. Det benyttes Byggblankett 8401:2010 Formular for kontrakt om prosjekteringsoppdrag.

B.2 SPESIELLE KONTRAKTSBESTEMMELSER

Eventuelle priskonsekvenser knyttet til de for oppdraget aktuelle punkter fra nedenstående skal medtas i tilbudet.

Tiltak mot sosial dumping (Skiensmodellen):

1. Formål

Formålet med Skiensmodellen er å motarbeide svart arbeid, sosial dumping og annen arbeidskriminalitet i Grenlandskommunene. Kommunene i Grenland har nulltoleranse for svart arbeid og sosial dumping, og synliggjør dette ved å innta denne modellen i alle bygg- og anleggskontrakter, samt kontrakter innenfor varer og tjenester så langt den passer. Kommunene, heretter kalt oppdragsgiver, har som mål å hindre at det inngås kontrakter med useriøse aktører. Kommunenes kontraktspart benevnes heretter leverandører.

2. Lønns- og arbeidsvilkår

2.1 Utførelse av arbeid

Arbeidet skal utføres av leverandør og dennes ansatte i tjenesteforhold, eller av på forhånd avtalte underleverandører og deres ansatte. Leverandør skal til enhver tid kunne framlegge dokumentasjon på ansettelsesforholdet.

2.2 Krav om fast ansettelse

Kontraktsarbeidet skal som hovedregel utføres av fast ansatte. Kravet gjelder for ansatte hos leverandører og dens underleverandører, samt for innleide arbeidstakere. Dersom det benyttes innleid arbeidskraft fra bemanningsbyrå, må innleier stille krav om at bemanningsbyrået praktiserer og kan dokumentere minimum 80% stillingsandel. Det skal være forutsigbare og skriftlige planer for bruk av innleid arbeidskraft.



Eventuell bruk av innleide arbeidere skal godkjennes i hvert enkelt tilfelle av oppdragsgiver, og skal totalt for kontrakten ikke overstige 20% av timeforbruket.

Leverandøren skal før kontraktsinngåelsen redegjøre for hvordan kravet vil bli oppfylt, samt jevnlig oversende bemanningsplaner og rapporter som viser oppfylleelsesgraden. Ved kontraktsavslutning skal det fremlegges totaloversikt over bemanningen og oppfylleelsesgrad. Timelister skal fremlegges på anmodning.

2.3 Krav til lønns- og arbeidsvilkår

Oppdragsgiver stiller krav om at ansatte hos leverandør og eventuelle underleverandører som direkte medvirker til å oppfylle kontrakten, minst skal ha lønns- og arbeidsvilkår i henhold til gjeldende landsomfattende tariffavtale, med tilhørende hovedavtale for den aktuelle bransje.

Leverandør og eventuelle underleverandører skal på forespørsel fra Oppdragsgiver dokumentere at krav til lønns- og arbeidsvilkår er i samsvar med tariffavtale for den aktuelle bransje. Oppdragsgiver kan ved skriftlig varsel med en ukes frist kreve framlagt kopi av månedlig a-melding der nødvendig informasjon vedrørende lønns- og arbeidsvilkår for den aktuelle kontrakten fremgår.

2.4 Kontroll

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å gjennomføre nødvendig kontroll av om kravene til lønns- og arbeidsvilkår overholdes. Kontroll kan gjennomføres av oppdragsgiver eller en uavhengig tredjepart. Graden av kontroll kan tilpasses behovet i vedkommende bransje, geografiske områder mv.

3. Internkontroll og sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)

Leverandøren skal ved utførelse av kontrakten drive systematisk med helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Alle arbeidstakere skal lett synlig bære et gyldig HMS-kort utstedt av Arbeidstilsynet. Ordrebekreftelse, søknadsskjema ol aksepteres ikke som HMS-kort. Arbeidstakere som ikke har slikt HMS-kort vil bli bortvist fra bygge- og anleggsplassen. Alle avtaler leverandøren inngår for utføring av arbeid på bygge- og anleggsplassen under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

Leverandøren skal følge den til enhver tid gjeldende arbeidsmiljølov med tilhørende forskrifter, oppdragsgivers SHA-plan og oppdragsgivers eller koordinators anvisninger. Leverandøren plikter å ha et internkontrollsystem i henhold til forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter. Relevante deler av oppdragsgivers SHA-plan skal innarbeides i, og følges opp gjennom leverandørens internkontroll. Innarbeiding skal skje slik at SHA-planens bestemmelser kan identifiseres.

Leverandøren plikter å legge til rette for kjønnsdelte garderobefasiliteter.

Alle på byggeplassen skal forstå SHA-plan, sikkerhetsopplæring, HMS-rutiner, verneprotokoller, sikkerhetsinstrukser, SJA, sikkerhetsdatablader, bruksanvisning for verktøy og arbeidsutstyr, varselkilter mv. Dersom det er arbeidstakere på byggeplassen som ikke forstår norsk, er det leverandøren sitt ansvar at disse får nødvendig opplæring og sikkerhetsinstruksjoner på et språk de forstår.

4. Bruk av underleverandører

Oppdragsgiver tillater ikke mer enn ett ledd i kontraktskjeden under hovedleverandør. For totalentreprisekontrakter etter NS 8407 kan det tillates inntil to ledd under hovedleverandør.

Bruk av underleverandører skal fremkomme av tilbud fra hovedleverandør i konkurransen. Det vil fremkomme av kontrakten hvilke underleverandører oppdragsgiver har godkjent. Eventuell endring



av underleverandører kan skje når det foreligger en god begrunnelse som er godkjent av oppdragsgiver.

Det kan gis dispensasjon for ytterligere ledd ved spesielle årsaker, og dette er tatt opp med oppdragsgiver og skriftlig godkjent før arbeidet igangsettes. Det skal stilles samme formalkrav i alle ledd av kjeden.

Bemanningsforetak etter arbeidsmiljølovens § 14-12 regnes alltid som et selvstendig ledd i kontraktskjeden.

5. Bruk av enkeltpersonforetak og innleid arbeidskraft

Bruk av enkeltpersonforetak eller anvendelse av innleid arbeidskraft, krever skriftlig begrunnelse til oppdragsgiver ved innlevering av tilbud, og så snart det er kjent for leverandør i hele kontraktsperioden.

Innleide skal, i likhet med leverandørens ansatte og eventuell underleverandørs ansatte, ha et ansettelsesforhold som sikrer lønn mellom oppdrag, og som sikrer de ansatte mot såkalte 0-timers kontrakter (fast ansatt uten lønn mellom oppdrag).

Der det foreligger en lokal avtale om innleie, har innleie- og utleiebedriften en gjensidig plikt til å dokumentere at innleiebedriften er bundet av tariffavtale inngått med fagforening med innstillingsrett og at avtalen om innleie er inngått med tillitsvalgt, jf arbeidsmiljøloven § 14-12 (2).

Det skal sikres krav til dekning av utgifter til reise, kost og losji etter punkt 2.2 i denne avtalen. Innleiebedriften skal stille krav om at innleid arbeidskrafts bosted er definert i arbeidsavtalen. Utleiebedriften skal uten ugrunnet opphold informere innleiebedriften om eventuell adresseendring under kontraktsgjennomføringen.

Oppdragsgiver kan kreve at leverandøren med en frist på 3 dager besvarer konkrete henvendelser fra oppdragsgiver angående bruk av enkeltpersonforetak og innleid arbeidskraft.

6. Krav til norsk språk

Norsk er hovedspråk på oppdragsgivers byggeplasser, både skriftlig og muntlig.

Med mindre annet er avtalt, skal all kommunikasjon mellom nøkkelpersoner i prosjektet foregå på norsk. Leverandøren skal sørge for at arbeidstakerne og eventuelle underleverandører kan kommunisere på en slik måte at manglende kommunikasjon ikke utgjør en sikkerhetsrisiko. For å unngå at det skjer ulykker fordi ikke alle arbeidstakerne forstår informasjonen som blir gitt, gjelder følgende:

Minst én av det utførende personell på ethvert arbeidslag skal kunne forstå og gjøre seg forstått på norsk. Dersom flere utfører samme oppdrag sammen, skal vedkommende i tillegg forstå og gjøre seg forstått på et språk alle de andre på arbeidslaget forstår og kan gjøre seg forstått på.

7. Krav om faglærte håndverkere

Leverandør skal dokumentere at minst 2/3 av de ansatte, som er satt til å utføre kontraktarbeidet, er faglærte innfor det fagområdet de skal yte tjenester på. Med faglærte forstås fagbrev, NOKUT-godkjent utdanning eller tilsvarende. Leverandøren plikter å stille tilsvarende krav til sine underleverandører. Kravet gjelder også enkeltpersonforetak og innleid arbeidskraft med lønn mellom oppdrag.



8. Krav til lærlingeplasser eller tilsvarende praksis som del av fagopplæring i bedrift

Leverandør og eventuelle underleverandører skal være tilknyttet en lærlingeordning eller andre praksisordninger som følger av opplæringsloven, og lærlingen(e) skal delta i arbeidet med oppfyllelse av denne kontrakten. Plikten gjelder når kontraktens hovedelement omfatter arbeider der det er relevant å benytte arbeidskraft med fag- eller svennebrev, og det er særlig behov for læreplasser innen bransjen. Det kreves at minimum 10 % av det totale timeforbruket i kontrakten utføres av lærlinger.

Unntak fra lærlingekravet kan innvilges i særskilte tilfeller, dersom kravet til antall lærlinger i det aktuelle oppdraget er uforholdsmessig. Unntak skal være i henhold til gjeldende lov og forskrift. Leverandøren må selv besørge skriftlig godkjenning av unntaket fra oppdragsgiver.

Inntil 10% kravet kan oppfylles ved at arbeidede timer er utført av personer som er under systematisk opplæring og er oppmeldt etter kravene i praksiskandidatordningen, jf. opplæringsloven § 3-5.

Ved kontraktsavslutning skal det fremlegges oversikt over antall lærlingetimer. Timelister skal fremlegges på anmodning.

9. Utenlandske virksomheter og arbeidstakere

Leverandøren er ansvarlig for å rapportere om bruk av utenlandsk arbeidskraft i alle ledd i kontraktskjeden til Oppdrags- og arbeidsforholdsregisteret (OAR). Leverandøren skal fortløpende framlegge for oppdragsgiver kopi av innsendt(e) melding(er). Leverandøren er ansvarlig for at slik rapportering skjer i hele kontraktskjeden. Dersom oppdragsgiver oppdager tilfeller der melding(er) ikke er sendt, kan dette anses som et vesentlig brudd på kontrakten, og dermed medføre opphør av kontrakt.

10. Krav til betaling via bank og mulighet for å følge pengestrømmen

Lønn og annen godtgjørelse for samtlige arbeidstakere skal utbetales til konto i bank. Oppdragsgiver skal i tillegg til de vanlige dokumentasjonskravene kunne følge pengestrømmen ut til de ansatte.

All betaling leverandør foretar for å oppfylle kontrakten skal foretas ved bruk av elektronisk betalingsmiddel. Alle transaksjoner skal være sporbare.

Leverandøren skal på forespørsel oppgi sine bankforbindelser.

11. Kontroll og revisjon

Alle leverandører i kontraktskjeden skal gi oppdragsgiver fullmakt til å innhente relevante skatteopplysninger fra offentlige myndigheter, både før kontraktsinngåelse og i hele kontraktsperioden. Dette gjelder også utvidet skatteattest.

Oppdragsgiver eller tredjepart engasjert av oppdragsgiver, kan gjennomføre revisjon hos leverandøren og eventuelle underleverandører i perioden fra kontraktsinngåelse til slutt faktura er betalt for å undersøke om kontraktens krav blir oppfylt. Denne adgangen omfatter også kontrakter og dokumentasjon i underliggende ledd. Alle avtaler leverandøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

12. Andre retningslinjer og reglement

Oppdragsgiver stiller krav til at aktuelle FN og ILO-konvensjoner følges i tillegg til kommunenes etiske retningslinjer og reglement. Oppdragsgiver plikter å gjøre leverandøren kjent med aktuelle retningslinjer og reglement.



13. Konsekvenser og sanksjonsmuligheter ved mislighold av kontraktsforpliktelser

Ved brudd på bestemmelsene i punkt 2 om lønns- og arbeidsvilkår og, kan oppdragsgiver sette en frist for leverandøren til å bringe forholdene i orden. Dersom forholdet ikke er rettet innen fastsatt frist, kan oppdragsgiver ilegge leverandøren dagmulkt.

Dagmulkten påløper hver virkedag inntil forholdet er rettet. Dagmulktens størrelse er en promille av kontraktssummen per dag, men ikke mindre enn kr. 1 000,-. Dersom dagmulkten har påløpt i 100 dager eller mer, vil den manglende rettingen kunne anses som et vesentlig mislighold som kan gi grunnlag for heving av hovedkontrakten.

Ved brudd på bestemmelsene i punkt 3 om internkontroll, kan oppdragsgiver stanse arbeidet dersom det er grunn til å tro at mislighold vil inntreffe, og forholdet ikke blir rettet innen en rimelig frist gitt ved skriftlig varsel, med varsel om stansing om så ikke skjer. Der slikt mislighold består i stadige brudd på pliktene, kan oppdragsgiver heve selv om leverandøren retter forholdene. Oppdragsgiver kan på samme måte kreve at leverandøren skifter ut underleverandører. Dette skal skje uten omkostninger for oppdragsgiver.

Ved brudd på bestemmelsene i punkt 4 og 5 om innleie og bruk av underleverandører, enkeltpersonforetak og innleid arbeidskraft, har oppdragsgiver rett til å stanse eller heve kontrakten dersom forholdet ikke blir rettet innen en rimelig frist gitt ved skriftlig varsel, med varsel om stansing eller heving om så ikke skjer. Dersom skatteattest fra underleverandør ikke fremlegges eller viser restanser som ikke er ubetydelige, kan oppdragsgiver kreve at underleverandøren skiftes ut uten omkostninger. Oppdragsgiver plikter først å skriftlig varsle krav om utskiftning av underleverandør dersom forholdet ikke rettes innen en rimelig frist.

Ved brudd på avtalens punkt 6 med krav om norsk språk har oppdragsgiver rett til å stanse arbeidene i den utstrekning oppdragsgiver anser det nødvendig.

Ved brudd på punkt 7 kan oppdragsgiver stanse arbeidet dersom det er grunn til å tro at mislighold vil inntreffe, og forholdet ikke blir rettet innen en rimelig frist gitt ved skriftlig varsel, med varsel om stansing om så ikke skjer.

Ved brudd på bestemmelsene i punkt 8 om lærlinger, kan oppdragsgiver sette en frist til å bringe forholdene i orden. Dersom forholdet ikke er rettet innen fastsatt frist, kan oppdragsgiver ilegge leverandøren dagmulkt på tilsvarende betingelser som ved brudd på punkt 2.

Manglende overholdelse av en, eller flere, bestemmelser i denne avtalen kan, uavhengig av ovenfor nevnte sanksjonsmuligheter, inngå i en totalvurdering av om leverandøren vesentlig misligholder kontrakten.

Brudd på pliktene i denne kontrakten vil bli nedtegnet, og kan få betydning i senere konkurranser, i overensstemmelse med regelverket for offentlige anskaffelser.

(1) Forbud mot barnearbeid (ILOs kjernekonvensjoner 138 og 182)

- Barn under 15 år (14 eller 16 år i enkelte land) skal ikke utføre noen typer arbeid som er til hindring eller skade for deres utdanning og/ eller utvikling.
- Barn under 18 år skal ikke arbeide nattsift, eller utføre noen typer arbeid som vil sette deres sikkerhet, fysiske og/ eller mentale helse i fare.
- Barn har rett til å bli beskyttet mot økonomisk utnyttning i arbeid.

(2) Forbud mot tvangsarbeid (ILOs kjernekonvensjoner 29 og 105)

- Tvangsarbeid eller ufrivillig arbeid skal ikke forekomme i noen form, herunder også som et middel for opplæring, straff eller for å fremme arbeidsdisiplin.



- Arbeidstakere skal ikke måtte levere depositum eller identifikasjonspapirer til arbeidsgiver.
- Arbeidstakere er fri til å avslutte arbeidsforholdet etter en rimelig oppsigelsestid.

(3) Forbud mot diskriminering (ILOs kjernekonvensjoner 100 og 111)

- Arbeidstakere skal ikke forskjellsbehandles på grunnlag av kjønn, rase, hudfarge, religion, politisk oppfatning, nasjonal opprinnelse, sosial status, fagforeningsarbeid eller personlige forhold i arbeidssituasjoner eller i tilgang til arbeid.
- Lønnen skal være lik for likt arbeid.

(4) Forbud mot manglende respekt for fagorganisering og kollektive forhandlinger (ILOs kjernekonvensjoner 87 og 98)

- Arbeidstakere og arbeidsgivere har rett til å danne, eller slutte seg til de organisasjoner de selv måtte ønske, og til å drive kollektive forhandlinger og dele innholdet.
- All aktivitet i forhold til denne organiseringen skal skje helt uten represalier eller andre former for forulemping for deltagerne.
- Arbeidsgiver må på ingen måte hindre arenaer for møter og kollektive forhandlinger.
- Der organisasjonsfrihet og retten til kollektive lønnsforhandlinger er begrenset ved nasjonal lov, skal arbeidsgiver legge til rette for, og ikke hindre, parallelle mekanismer til fri og uavhengig organisering og forhandling.

(5) Leverandøren plikter å påse at produksjon av ytelser regulert til denne kontrakten skjer i henhold til produksjonslands nasjonale lovgivning:

Nasjonal lovgivning der produksjon finner sted skal etterleves. Av særlig relevante forhold fremheves 1) lønns- og arbeidstidsbestemmelser; 2) helse, miljø og sikkerhet; 3) regulære ansettelsesforhold, inklusive arbeidskontrakter; samt 4) lovfestede forsikringer og sosiale ordninger.

C. PROSJEKTETS GRUNNLAGSDOKUMENTER

C.1 PROSJEKTETS GRUNNLAGSDOKUMENTER

Ombygging/ bruksendring medfører en stor grad av sanering av alle berørte flater og installasjoner, herunder også anlegg knyttet til drift av tidligere svømmebasseng (i kjeller), hvilket innebærer miljøkartlegging, og utarbeidelse av miljøsaneringsrapport til bruk både for søknad om rammetillatelse, og som underlag for etterfølgende totalentreprise.

Vedlagt tilstandsvurdering av betongkonstruksjoner utarbeidet av Asplan Viak 2020, samt notat fra A.L. Høyer mars 2026 må anses å være av orienterende karakter. Det innebærer at prosjekteringsgruppen selv må verifisere tilstanden, og prosjektere løsninger.

Opgaven forutsettes å i liten grad medføre endringer av fasadeuttrykk. Mindre endringer med hensyn på dører og vinduer tilpasses eksisterende fasade materiale.

Det forutsettes at all prosjektering utføres i tråd med RIFs ytelsesbeskrivelser og veiledere for de respektive fag og prosjektfaser. Tilsvarende gjelder Arkitektbedriftenes arkitektfaglige ytelsesbeskrivelse.

Stikkord for planleggingsoppgaven er blant annet:

- Planlegge kostnads- og arealeffektive løsninger.
- Utarbeide planløsning og innhold som sikrer mangfoldig og fleksibel bruk av arealene. Det skal tilstrebes å finne optimale løsninger i et kost-/ nytteperspektiv, og at utstyr og installasjoner holdes på et nøkternt nivå uten at dette gir en unødig forringelse av allsidig bruk, eller være til hinder for framtidige justeringer og suppleringer.



- Delta aktivt i en prosess hvor hensikten er å kvalitetssikre investerings-beslutningen (KS2). Samlingen gjennomføres i forbindelse med ferdigstilling av forprosjektet. (Det engasjeres en ekstern prosessleder. Antar en samling på tre timer).
- Utarbeide krav- og funksjonsspesifikasjon for gjennomføring av ombygging i totalentreprise.
- Kvalitetssikre og verifisere branntekniske forhold basert på eksisterende brann- og rømningsplaner for anlegget.
- På bakgrunn av godkjent forprosjekt søke om rammetillatelse.

Ombyggingen vil hovedsakelig omfatte selve svømmehallen med tilliggende rom, samt eksisterende møterom, garderobe og treningsrom. Det skal også vurderes behov for oppgradering og tilpasninger i mellomliggende areal benevnt kantine og vestibyle. Ventilasjon/ teknisk rom forutsettes løst i kjeller under bassengrommet.

Vedlagte mulighetsstudie for fritidsklubb utarbeidet av Børve og Borchsenius AS er basert på innspill fra brukerne, og vil i stor grad være førende for innhold og funksjoner. Dette må kvalitetssikres i det innledende arbeidet med romprogram. Innholdet i samlingsplass for eldre, lag og foreninger er ikke tilsvarende konkretisert, men det er gitt uttrykk for at det må være et fullt utstyrt kjøkken, og sitteplass for ca. 80 personer.

Oppdragsgiver legger ingen generelle føringer på materialbruk, komponenter og løsninger, men det forutsettes at anerkjente prinsipper benyttes, og at det beskrives produkter med alminnelig god kvalitet.

D. KRAV TIL GJENNOMFØRING AV OPPDRAGET

D.2 FASEUAVHENGIGE YTELSE

Følgende aktiviteter skal medregnes i et omfang normalt for oppgaven:

- Utarbeide prosjektilpasset kvalitetsplan med tilhørende rutiner for oppdraget, herunder rutiner for ledelse av eget oppdrag.
- Koordinering, kommunikasjon, møteaktivitet med oppdragsgiver, brukere og andre aktører i prosjektet, herunder ivaretagelse av prosjektets krav til digital samhandling.
- Deltagelse i tverrfaglige kvalitetssikringsaktiviteter.
- Ivareta lov- og forskriftskrav til prosjekteringen, herunder byggherreforskriften og annet regelverk.
- Funksjonen som ansvarlig søker etter gjeldende plan- og bygningslovgivning.
- Forestå rollen som SHA-koordinator i planleggingsfasen (KP) i henhold til byggherreforskriften, og i samsvar med RIFs veileder SHA i planlegging og prosjektering 2023.
- Bidrag til, og deltagelse i, usikkerhetsanalyser (kostnader, framdrift, omdømme mv).
- Sammenstilling eller redigering av felles rapporter.
- Statusrapporter vedrørende oppdraget, herunder om økonomi, framdrift, endringer mv.
- Dokumentasjon av egen kvalitetssikring.

D.3 FASEUAVHENGIGE YTELSE

D.3.1 SKISSEPROSJEKT

Prosjekteringsgruppen skal utarbeide et endelig program for innhold i samarbeid med oppdragsgiver og representanter for de aktuelle brukergruppene. Programmet danner deretter grunnlag for alternative planløsninger som ivaretar overordnede funksjonelle og tekniske krav, hensyntatt byggets gitte bygningsmessige forutsetninger og begrensninger. Herunder også relevante prinsippvalg og



systemløsninger, med beskrivelse av fordeler og ulemper. Anbefalte løsninger vil være oppdragsgivers grunnlag for beslutning om å gå videre til forprosjektfasen.

Det gjøres en overordnet utforming, med tilhørende løsninger for tekniske, funksjonelle og fysiske strukturer, som sammenfattes i en samlet rapport. Rapporten skal også inneholde en sammenstilling av kalkyler for de respektive fag på et overordnet nivå. Tegningsomfanget skal som et minimum være plantegninger, typisk snitt og fasadeillustrasjon.

D.3.2 FORPROSJEKT

I forprosjektfasen skal valg tatt i godkjent skisseprosjekt etterprøves, og i det må i nødvendig grad gjøres utredninger på områder der det må vurderes alternativer og tas beslutninger; planløsninger, konstruksjoner, tekniske og funksjonelle strukturer, materialer mv.

Forprosjektet skal levere en enkel forprosjektbeskrivelse inndelt i ulike, relevante fagområder. Beskrivelsen skal ledsages av detaljerte kalkyler for alle fag, sammenfattet i samsvar med bygningsdelstabellen. Tegningsomfanget skal som et minimum være situasjonsplan, plantegninger, typisk snitt og fasader, der samtlige skal ha et tilstrekkelig detaljnivå til å fungere som underlag for byggesøknad og tilbudskonkurranse.

D.3.3 UTARBEIDELSE AV KONKURRANSEGRUNNLAG FOR TALENTREPRENØR

Konkurransegrunnlaget skal utarbeides på basis av godkjent forprosjekt, og tilhørende politisk investeringsbeslutning. Materialet fra forprosjektet skal i nødvendig grad suppleres med riggplan, skjemategninger, utvalgte detaljer mv.

Oppdragsgiver vil selv utforme konkurranse- og kontraktsgrunnlaget (Bok 0) etter NS 3450, mens prosjekteringsgruppen skal utarbeide krav- og funksjonsbeskrivelser for alle fag.

E. FRISTER OG DAGMULKTER

E.1 FRISTER

Oppdraget påbegynnes senest tre uker etter kontraktsinngåelse. Det forutsettes at arbeidet utføres mest mulig rasjonelt, og at skissefasen kan avsluttes etter 3 måneder. Forprosjektfasen skal igangsettes så snart skisseprosjektet er administrativt godkjent, og estimeres til maksimalt 3 måneder. Arbeid med byggesøknad og kravspesifikasjon forutsettes gjort parallelt med politisk godkjenning av forprosjektet.

E.2 DAGMULKTER

Da framdriften langt på vei vil avhenge av beslutninger på oppdragsgivers side, så vil det ikke være aktuelt å fastsette dagmulktbelagte frister.

E.3 FRAMDRIFTSPANLEGGING

Ved oppstart av kontraktarbeidet skal oppdragstaker utarbeide en tentativ omforent framdriftsplan. Planen skal være styrende for de ulike aktiviteter og faser, og blir gjort til gjenstand for revisjon etter ferdigstilt skisseprosjekt.



F. VEDERLAGET

F.1 PRISOPPSETT

Se tilbudsskjema/ prisoppsett (xls).

F.2 REGNINGSARBEIDER

Se tilbudsskjema.

F.3 PÅSLAG FOR UNDERLEVERANDØRER

Se tilbudsskjema.

F.4 OPSJONER

Ikke aktuelt.

F.5 REGULERING AV VEDERLAGET

Prisene skal være faste i hele kontraktsperioden.

G. OPPDRAGSGIVERS MEDVIRKNING

Oppdragsgiver har ansvaret for å koordinere brukermedvirkning, og vil delta i alle bruker- og prosjekteringsmøter.

Denne kontrakten er ment å dekke alle relevante fagområder knyttet til planlegging nytt fritidstilbud for unge, og møteplass for eldre i Heistadhallen. Dersom oppdragsgiver må bestille ytelser eller tjenester utover dette, så må oppdragstaker dokumentere at dette er knyttet til forhold som ikke kunne være normalt påregnelig i denne type oppdrag.

H. VEDLEGG

- Konkurransesgrunnlag
- Tilbudsskjema
- Prissammenstilling
- Plantegninger og situasjon eks. bygg
- Prosjektavgrensning
- Tegninger 1981
- Notat A.L. Høyer AS 05.03.2026
- Heistad bad – tilstandsvurdering betongkonstruksjoner Asplan Viak 12.02.2020
- Mulighetsstudie Heistad fritidsklubb utarbeidet av Børve og Borchsenius AS 27.04.2026