

# KONKURRANSEGRUNNLAG

## Del II – Kontraktsgrunnlaget

### Bygg 160 – Hydroparken, Notodden

Rehabilitering av fasade sør – fredet bygg

<b>Byggherre</b>	Vannfronten Eiendom AS
<b>Kontraktstype</b>	DK1 utførelsesentreprise (NS 8406:2009) / DK2 totalentreprise (NS 8407)
<b>Oppstart på byggeplass</b>	snarest etter kontraktsinngåelse
<b>Ferdigstillelse</b>	20. november 2026
<b>Utarbeidet av</b>	Ruben Krokstrand Multiservice og SØR Arkitekter AS
<b>Versjon</b>	1.0 – 02.06.2026

## A Generell del

### A.1 Innledning

Kontrakten gjelder rehabilitering av fasade sør på Bygg 160 i Hydroparken, Notodden. Bygget er fredet etter kulturminneloven §§ 15 og 19, og dispensasjon for de planlagte tiltakene er meddelt av Telemark fylkeskommune (TFK). Alle arbeider skal utføres i tråd med dispensasjonsvilkårene.

### A.2 Kort om kontraktarbeidets omfang

#### A.2.1 Arbeidets art

Arbeidene er avgrenset til fasade sør på B-blokka (lavere del med trekanttak) og E-blokka (høyere tårnblokk), jf. takplan AE20-104. Samlet fasadeareal er ca. 250 m<sup>2</sup> (hovedentreprise B + E, fredede), herav solid puss- og malingsflate ca. 188,1 m<sup>2</sup> (Bygg B 88,2 m<sup>2</sup> + Bygg E/C 99,9 m<sup>2</sup>, jf. A40-101). Bygg H (trappetårn øst for E-blokka) kan tilbys som opsjon O-2 (pusset areal 80,6 m<sup>2</sup>, stillasflate ca. 85 m<sup>2</sup>), jf. eget ark "Opsjon Bygg H" i Bilag 6. Arbeidene omfatter:

- Haki murstillas med utvendig trapp og brannsikker inndekking
- Fjerning av eksisterende maling med KEIM Dispersion-Remover, med oppsamling av vaskevann som farlig avfall
- Forenklet betongrehabilitering: pigging, armeringsrensing og reparasjonsmørtel (Weber REP 25)
- Fjerning av dører og rister, reetablering av vindu der stålrister fjernes på Bygg B (tiltak S1 og S2)
- Rustbehandling og maling av metallvinduer fasade sør (NCS S 7020-G30Y, fastsatt)
- Tilbakeføring av manglende vinduer øverste og nederste rekke, B-blokka
- Reparasjon av vertikale bevegesfuger A/B, B/E og E/H (totalt ca. 45 lm)
- Grunnpudd (Weber KC35/65), sluttpudd med slemmekost (Weber KC50/50)
- KEIM Granital maling – blå felt (NCS S 6020-B) og hvite felt (NCS S 1005-Y20R, jf. Sletholt). Fargevalget er endelig fastsatt og låst. Prøvefelt godkjennes av PL og TFK for utførelseskvalitet før full påføring

For opsjon O-2 (Bygg H) omfatter arbeidene: stillas og tilkomst integrert med hovedstillaset, malingsfjerning (KEIM Dispersion-Remover med oppsamling av vaskevann som farlig avfall), forenklet betongrehabilitering (pigging ca. 86 liter fordelt på ca. 86 skadesteder, Weber REP 25), puss og maling av 80,6 m<sup>2</sup>, samt behandling av én dør (2,2 m<sup>2</sup>) og én luke (0,3 m<sup>2</sup>). Bygg H har ingen vanlige vinduer på sørfasaden; tiltak S1/S2 og metallvinduer tilhører hovedentreprisen på Bygg B og inngår ikke i denne opsjonen.

Som opsjon O-3 kan rehabilitering av sørfasaden på Blokk J tilbys (ca. 256 m<sup>2</sup> puss- og malingsflate). Blokk J er bygget i plasstøpt betong med Ytong-/Siporex-forblending støpt sammen med betongen i 1953, med ren sementpudd og et tynt pigmentert stenkpusssjikt som finish. Blokk J er ikke fredet etter kulturminneloven § 15, men ligger innenfor § 19-området. Det tekniske regimet skiller seg derfor fra B/E: all puss er bom og pigges ned, og det bygges opp ny puss med Weber 261 Fiberpudd-system. Opsjonen forutsetter innvilget dispensasjon for Blokk J, jf. del I pkt. 1.3.

Avgrensning mot innvendige arbeider (DK2): De innvendige ombyggingsarbeidene i Blokk J inngår ikke i denne delkontrakten (DK1), men lyses ut som en parallell delkontrakt DK2 – totalentreprise etter NS 8407 – basert på egen beskrivelse fra Sør Arkitekter. Grensesnittet mellom DK1 og DK2 går i fasadelivet: utvendig puss, vinduer/dør og beslag tilhører DK1, mens innvendig påføring, tekniske fag og overflater tilhører DK2. Entreprenørene må samordne fremdrift der arbeidene møtes (særlig vindus- og dørmontasje og gjenmuringer), og der delkontraktene tildeles ulike entreprenører kan oppdragsgiver tiltransportere DK2 til DK1 slik at én entreprenør får samordnings- og fremdriftsansvar, jf. Del I pkt. 4.2.3. Stillas og rigg på fasade sør etableres under DK1; behov for tilkomst innenfra dekkes av DK2.

#### A.2.2 Hensynet til pågående drift

NEL Hydrogen driver virksomhet i Bygg 160 under arbeidenes gjennomføring. Bygget har en teststasjon som produserer hydrogen. Hydrogen kan slippes til luft, noe som kan medføre at deler av området klassifiseres som EX-sone med restriksjoner på varme og åpen flamme. Entr. må orientere seg om EX-sonenes utstrekning før arbeid igangsettes. Driftsmessige inngangspartier sikres mot nedfall fra arbeider over. For opsjon O-3 gjelder at Blokk J er avstengt og uten drift i byggeperioden – det er ingen EX-soner i Blokk J, og hensynet til hydrogendrift gjelder ikke for arbeid på denne blokken.

### A.2.3 Fremdrift

Planlagt oppstart på byggeplass er snarest etter kontraktsinngåelse. Alle arbeider skal være ferdigstilt senest 20. november 2026. Oppdragsgiver og TFK varsles ved oppstart, jf. dispensasjonsvilkår pkt. 1.

### A.2.4 Fredet del av bygget

Fredningen etter kulturminneloven §§ 15 og 19 gjelder eksteriøret på Bygg 160 – Forniklingen – inkludert den sørlige fasaden på B-blokka og E-blokka. Alle som utfører arbeid på den fredede fasaden plikter å sette seg inn i dispensasjonsvilkårene (Bilag 3). Dispensasjonen er gyldig i tre år fra utstedelsesdato. Blokk J (opsjon O-3) er ikke fredet etter § 15, men ligger innenfor § 19-området og krever egen dispensasjon fra Telemark fylkeskommune. Blokk J er derfor ikke underlagt de samme strenge antikvariske materialkravene som de § 15-fredede B- og E-blokkene, jf. tekniske krav i pkt. C.

## A.3 Organisasjon og entreprisemodell

### A.3.1 Byggherrens prosjektorganisasjon

Rolle	Navn / firma / kontakt
Prosjekteier / byggherre	Vannfronten Eiendom AS v/ John Terje Veseth
Prosjektleder (PL)	[Utpekes av byggherre] [epost PL]
Byggeleder (BL)	Utpekes av Vannfronten Eiendom AS senest ved kontraktsinngåelse
SHA-koordinator prosjektering (KP)	[Utpekes av byggherre]
SHA-koordinator utførelse (KU)	[Utpekes av byggherre]
Antikvarisk myndighet	Telemark fylkeskommune (TFK)

### A.3.2 Byggherrens rådgiver

Fagområde	Firma / kontaktperson
Rådgiver fasadearbeider	Ruben Krokstrand Multiservice

### A.3.3 Entrepriseform

Konkurransen er delt i to delkontrakter. Delkontrakt 1 (DK1) – utvendige arbeider (Blokk B+E, opsjon Bygg H og opsjon Blokk J) – gjennomføres som utførelsesentreprise med kontraktsbestemmelser etter NS 8406:2009; arbeidene vederlegges etter utført arbeid iht.

enhetspriser, timepriser og påslagsprosent, slik dette fremgår av prisskjema (Bilag 6). Delkontrakt 2 (DK2) – innvendige arbeider Blokk J – gjennomføres som totalentreprise etter NS 8407, med prosjekteringsansvar hos totalentreprenøren. Begge delkontrakter konkurranseutlyses på samme konkurransegrunnlag; den tekniske beskrivelsen i denne Del II gjelder DK1s utvendige arbeider, mens DK2s innvendige arbeider beskrives i egen ytelsesbeskrivelse fra Sør Arkitekter med eget prisskjema. Se Del I pkt. 4.2.3 for delkontraktsmodell, kombinasjonstilbud og tiltransport.

#### A.3.4 Koordinering og administrasjon

På grunn av pågående drift i bygget og arbeid på fredet fasade, skal entr. løpende samordne sin produksjon med byggherres administrasjon, NEL Hydrogen og antikvarisk myndighet.

### A.4 Dokumentliste

Dokumentlisten nedenfor gjelder DK1-kontrakten (utførelsesentreprise NS 8406). For DK2 gjelder samme konkurransegrunnlag, men med NS 8407 som kontraktsstandard og DK2s ytelsesbeskrivelse (Sør Arkitekter) i stedet for Bilag 2 som teknisk dokument. Dokumentene i DK1-kontrakten er rangert i følgende prioritetsrekkefølge, der øverste går foran ved motstrid:

- 1. Kontraktsformular (byggblankett NS 8406 A)
- 2. Dispensasjonsvedtak fra Telemark fylkeskommune (Bilag 3). Vilårene er bindende offentligrettslige krav og går foran øvrige kontraktsdokumenter for antikvariske forhold
- 3. Referat fra evt. forhandlingsrunder og kontraktsmøte
- 4. Entreprenørens tilbud (Bilag 1 Svardokument med utfyllt prisskjema Bilag 6, metodebeskrivelse og fremdriftsplan)
- 5. Referat fra tilbudsbevaring
- 6. Konkurransegrunnlagets Del II – Kontraktsgrunnlaget (tekstdel)
- 7. Bilag 2 – Kravspesifikasjon med teknisk beskrivelse
- 8. Bilag 5 – SHA-plan
- 9. Bilag 4 – Tegninger
- 10. Konkurransegrunnlagets Del I – Konkurransebeskrivelsen
- 11. Underlagsdokumenter til informasjon (ikke kravdokumenter): Bilag 7 Tilstandsanalyse, Bilag 8 Miljøkartlegging
- 12. NS 8406:2009

## B Kontraktsbestemmelser

### B.1 Alminnelige kontraktsbestemmelser

Som alminnelige kontraktsbestemmelser gjelder NS 8406:2009 Forenklet norsk bygge- og anleggskontrakt, med de endringer og tillegg som fremgår av pkt. B.2 nedenfor. Kontrakt inngås på byggeblankett 8406 A.

### B.2 Særlige kontraktsbestemmelser

#### B.2.1 Suppleringer og endringer til NS 8406:2009

Følgende bestemmelser gjelder i tillegg til eller i stedet for tilsvarende bestemmelser i NS 8406:2009:

##### **Pkt. 8 Sikkerhetsstillelse – 2. avsnitt endres til:**

Byggherre stiller ikke sikkerhet.

##### **Pkt. 24.5 Delovertakelse – 3. avsnitt endres til:**

Byggherre har rett til å ta deler av kontraktarbeidet i bruk uten at det avholdes delovertakelse.

##### **Pkt. 28 Avbestilling:**

2., 3. og 4. avsnitt gjelder ikke for denne kontrakten.

#### B.2.2 Språk

Norsk er hovedspråk på byggeplassen, både skriftlig og muntlig. Minst én person på hvert arbeidslag skal beherske norsk. Dersom fremmedspråklige arbeidstakere er til stede, skal det til enhver tid finnes en tolk på byggeplassen som behersker norsk og det aktuelle fremmedspråket, jf. Arbeidstilsynets publikasjon 615.

#### B.2.3 Ansettelsesforhold

Arbeidet skal utføres av entr. og dennes fast ansatte, evt. av underleverandører og deres ansatte, eller ved bruk av lovlig innleid arbeidskraft etter arbeidsmiljøloven §§ 14-12a og 14-13. Entr. skal til enhver tid kunne fremlegge dokumentasjon på ansettelsesforholdene. Tilbyder skal dokumentere at en andel av de ansatte har fagbrev innenfor sitt fagområde. Avtale om underentreprise med enkeltmannsforetak krever skriftlig begrunnelse.

#### B.2.4 Antall ledd i kontraktskjeden

Entr. kan ha maksimalt ett ledd underleverandør (UE) i kontraktskjeden under seg. En UE kan ikke selv benytte egne underleverandører. Oppdragsgiver kan godkjenne to ledd dersom det foreligger god skriftlig begrunnelse.

#### B.2.5 Lønns- og arbeidsvilkår

Ansatte hos leverandør og eventuelle underleverandører som direkte medvirker til å oppfylle kontrakten, skal minst ha lønns- og arbeidsvilkår iht. gjeldende landsomfattende tariffavtale for den aktuelle bransjen. Leverandør skal på forespørsel dokumentere oppfyllelse gjennom kopi av månedlig a-melding.

### B.2.6 Lønnsutbetaling i bank

Lønn og annen godtgjørelse til alle ansatte som direkte medvirker til utførelsen, skal utbetales via bank eller foretak med rett til å drive betalingsformidling.

### B.2.7 Lærlingordning

Leverandøren i murerfaget skal ha minimum én lærling tilknyttet prosjektet. Kravet kan oppfylles av leverandøren selv eller av underleverandør (UE). Lærlingkontrakt eller bekreftelse fra opplæringskontor fremlegges ved oppstart. Ved avslutning fremlegges oversikt over timer utført av lærlinger på prosjektet, jf. FOR-2016-12-17-1708.

### B.2.8 Rapporteringsplikt – utenlandske leverandører

Kontrakt med utenlandsk leverandør eller underleverandør, og alle arbeidstakere på slik kontrakt, skal rapporteres til Sentralskattekontoret for utenlandssaker etter lov om skatteforvaltning § 7-6. Leverandøren er ansvarlig for at rapportering skjer i hele kontraktskjeden.

### B.2.9 Klima- og miljøkrav

Følgende overordnede krav gjelder for å redusere anskaffelsens samlede klimaavtrykk og miljøbelastning:

- Det skal benyttes miljømerkede produkter (Svanemerke eller tilsvarende type 1-merker) der dette er tilgjengelig og ikke er i konflikt med antikvariske krav. Produkter med EPD eller annen miljødeklarasjon prioriteres.
- Minimum 85 % (vekt) av alt avfall skal kildesorteres på byggeplass. Oppfyllelse dokumenteres i avfallssluttrapport. Ved opsjon O-3 (Blokk J) skal forurenset pussavfall (nikkel i overflatesjikt) holdes adskilt og håndteres som farlig avfall, jf. pkt. C.1.3.
- Det skal ikke benyttes fossilt brensel ved oppvarming og uttørring.
- Miljø og klima skal være fast punkt på alle byggemøter. Entr. dokumenterer valg av miljømerkede produkter løpende.

### B.2.10 Konsekvenser ved mislighold

Ved brudd på bestemmelsene i B.2.2–B.2.9 kan oppdragsgiver sette en frist for retting. Dersom forholdet ikke er rettet innen fristen, ilegges dagmulkt på en promille av kontraktssummen per virkedag, minimum kr 3 000 per dag. Dagmulkt som har påløpt i 100 dager eller mer kan gi grunnlag for heving. Oppdragsgiver kan også stanse arbeidene dersom misligholdet tilsier det.

## C Tekniske krav

### C.1 Tekniske rammebetingelser

#### C.1.1 Overordnet beskrivelse av arbeidene

Arbeidene er nærmere beskrevet i kravspesifikasjonen (Bilag 2). Nedenfor gis en overordnet teknisk ramme.

#### Stillas og rigg:

Stillas er Haki mur type med utvendig trapp. Stillas skal dekke fasade sør i full høyde og bredde. Stillas inndekkes med brannsikker duk (minimum brannklasse B-s2,d0 eller tilsvarende), tettes mot tak og bakke med klemlister slik at avsug med H-klasse filtrering gir tilstrekkelig luftrensing ved pigging. Alle stillaser skal prosjekteres og tegnes, og forankringer skal vises på tegning. Stillas forankres i betongvegger. Søknad om dispensasjon for forankring til fredet fasade er innhentet (Bilag 3). Forankringspunkter skal utbedres etter demontering. Stillasplan inngår i Bilag 4.

#### Malingsfjerning:

Eksisterende maling fjernes med KEIM Dispersion-Remover (DR) før ny overflatebehandling. Produkt påføres med sprøyte, 0,6 kg/m<sup>2</sup>, virketid 1–4 timer. Vasking med høytrykk: 60 °C, 90–120 bar, roterende dyse, 10–12 liter/min. Vaskevann klassifiseres som farlig avfall (avfallskode 08 01 11\*) og skal oppsamles og leveres til godkjent mottak. Vaskevann må ikke slippes til sluk, overvannssystem, terreng eller vassdrag.

#### Betongrehabilitering:

Reparasjonspunkter avklares og godkjennes skriftlig av prosjektleder før pigging igangsettes. Piggede flater dokumenteres med foto før og etter. Armering renses for rust (sandblåsing SA 2,5 eller mekanisk rensing). Heftbro påføres. Reparasjonsmørtel: Weber REP 25 – styrke må ikke overstige 25 MPa, jf. dispensasjonsvilkår fra TFK. Total antatt reparasjonsmengde 200 liter.

#### Puss og overflatebehandling:

Grunnpuss: Weber KC35/65 påføres med Brett og inkluderer gjenskapelse av bordforskalingslinjer slik at linjene flukter med eksisterende overflate. Sluttpuss: Weber KC50/50 påføres med slemmekost, i tykkelse tilsvarende omkringliggende eksisterende puss (ca. 1–10 mm). Maling: KEIM Granital – 2 strøk inkl. Fixativ. Fargekoder bekreftes skriftlig av Vannfronten Eiendom AS før oppstart. Prøvefelt godkjennes av PL og TFK før full påføring. Total malingsflate ca. 188,1 m<sup>2</sup> (Bygg B 88,2 + Bygg E/C 99,9, jf. A40-101).

#### Metallvinduer fasade sør:

Eksisterende metallvinduer rengjøres, glass poleres utvendig og innvendig. Rammeverk rustbehandles, overflatebehandles med Bengalack og males – 2 strøk inkl. grunning. Fargekode NCS S 7020-G30Y er fastsatt. Prøvefelt godkjennes av PL og TFK. Gjelder Bygg B (13 stk, 24,5 m<sup>2</sup>) og Bygg E/C (11 stk, 20,5 m<sup>2</sup>) – totalt 24 metallvinduer (45 m<sup>2</sup>), jf. A40-101. Skadet glass byttes med antikvarisk glass (Restover eller tilsvarende, godkjent av TFK).

#### Vinduer og åpninger:

Stålrister fjernes og vindu reetableres på Bygg B (tiltak S1 og S2). Tiltak S3–S8 vises på tegning A40-101 (Fasade Sør) og tilhører Bygg J. For hovedentreprisen (B-blokka og E-blokka) inngår disse IKKE. Ved utløsning av opsjon O-3 inngår derimot tiltakene S3, S4, S6, S7 og S8 på Blokk J: gjenmuring av åpninger utføres med Ytong-blokker (ikke Leca) med utvendig fiberpuss som flukter med fasaden, og nye vinduer/dør leveres iht. vindusskjema A62-001 (moderne vinduer med sol-filter glass, fabrikkklakkert). Vindu reetableres der dør/rist fjernes på Bygg B (S1 og S2).



Tilbakeførte trevinduer utføres iht. dispensasjonsvilkår: kun naturfiber (trefiber eller hampfiber) til isolering og tetting, diffusjonsåpne materialer, ingen skum eller fugemasse – gjelder KUN ved opsjon trevinduer O-1 (ikke metallvinduer, ikke Blokk J).

### **Blokk J (opsjon O-3) – avvikende tekniske krav:**

Blokk J har et annet teknisk regime enn de fredede B- og E-blokkene, og følgende krav gjelder ved utløsning av opsjon O-3:

Pussfjerning: All puss (242,9 m<sup>2</sup>) er bom og fjernes ved full mekanisk nedpigging til ren Ytong. Det benyttes tørr metode med pigghammer tilkoblet støvsuger i H-klasse med HEPA-filter. Kjemisk malingsfjerning (KEIM Dispersion-Remover) benyttes ikke på Blokk J.

Pussoppbygging: Ny puss bygges opp med Weber 261 Fiberpuss-system med armeringsnett, to-sjikts, bygningsfysisk tilpasset Ytong-underlaget. Total flate ca. 256 m<sup>2</sup>. Armeringsrehabilitering som for B/E (Weber REP 25) er ikke aktuelt på Blokk J.

Maling: Sluttbehandling med Weberton 303 Silikatmaling, 2 strøk, terrakotta NCS S4040-Y60R (puss). Vinduer, sprosset og dører i NCS S7020-G30Y. Nye vinduer/dør leveres fabrikkklakkert; eksisterende vinduer som beholdes males på stedet med linoljemaling.

Beslag: Sålebensbeslag på alle 20 vinduer (fall 1:5, jf. detalj A50-1) og sokkelbeslag 300 mm langs hele sørfasaden. 0,7 mm lakkert stål i Silver, slisset 25 mm i puss/Ytong.

Avfall: Puss- og malingsavfall fra Blokk J håndteres som farlig avfall (nikkel i overflatesjikt, jf. Eurofins-analyse for Blokk J), holdes adskilt fra rene masser og leveres til godkjent mottak. Det oppstår ikke KEIM-vaskevann på Blokk J (tørr metode).

### **C.1.2 Retningslinjer for stillas**

Se Bilag 2 (Kravspesifikasjon) pkt. 3.1 for fullstendige krav. Stillas dimensjoneres for belastningsklasse 3. Minimum bredde på arbeidsplattform 700 mm. Adkomst med trapp. Byggeggerde h = 2,0 m rundt anleggsområdet.

### **C.1.3 Retningslinjer for riving**

Miljøkartlegging av fasade sør er gjennomført av byggherre (Eurofins analyserapporter 22.04.2026), vedlagt som Bilag 8. Puss og maling er klassifisert som forurenset/ordinært avfall pga. nikkel og kvikksølv over normverdi (under grensen for farlig avfall). PCB og krom-VI er ikke påvist. Før rivingsarbeider igangsettes skal entr. gjøre seg kjent med rapporten. Asbest er ikke identifisert på fasade sør, men entr. skal varsle byggherre umiddelbart dersom det under arbeidets gang avdekkes mistenkelige materialer. Det skal benyttes relevant verneutstyr. Rivings avfall heises ned eller slippes kontrollert ned i container. For opsjon O-3 (Blokk J) viser egen Eurofins-analyse nikkel i overflatesjiktet over grensen for farlig avfall; pussavfall fra Blokk J håndteres derfor som farlig avfall, og verneutstyr ved pigging skjerpes tilsvarende (avklares av entreprenør på grunnlag av analyseresultatene). For opsjon O-2 (Bygg H) gjelder samme klassifisering som for Blokk B og E. Bygg H har samme alder, oppbygning og eksponering som B/E, og forurenset puss- og malingsavfall (nikkel/kvikksølv) håndteres på samme måte. Mengder for Bygg H prises i Bilag 6, ark "Opsjon Bygg H", postene H-FA01 til H-FA04.

### **C.1.4 Rigg**

Riggområde tildeles av byggherre øst for Bygg 160, mot båthavna. Riggområdet inngjerdes med byggegjerde h = 2,0 m.

### **C.1.5 Arbeidstid**

Regler iht. arbeidsmiljøloven. Arbeid utenfor normal arbeidstid skal avklares med byggherre og NEL på forhånd.

### **C.1.6 Avfallshåndtering**



Entr. utarbeider avfallsplan før oppstart og avfallssluttrapport ved ferdigstillelse. Forurensset puss- og malingsavfall (nikkel/kvikksølv, jf. Bilag 8) holdes adskilt fra rene masser og leveres til mottak godkjent for forurensset/ordinært avfall. Veiesedler og deklarasjon inngår i sluttrapporten. Min. 85 % (vekt) av alt avfall skal kildesorteres. KEIM vaskevann: farlig avfall, kode 08 01 11\*, håndteres som beskrevet i kravspesifikasjonen og SHA-plan.

### C.1.7 Forhold til fredningsbestemmelsene

Fredningen omfatter hele eksteriøret på Bygg 160 – Forniklingen, inkl. fasade sør på B- og E-blokka. Alle tiltak skal utføres i samsvar med dispensasjonsvedtaket fra TFK (Bilag 3). Særlig viktige vilkår:

- Tilbakeføring skjer så skånsomt som mulig og etter antikvariske prinsipper – bruk av tradisjonelle materialer og teknikker, minst mulig utskifting av originale elementer.
- Utvendig fuge på dør og vindu må være diffusjonsåpen mørtelfuge.
- Isolasjon rundt karm må være hydroskopisk (trefiber eller hampfiber). Mineralull er ikke tillatt.
- Bordforskalisimitasjon i puss: inntrykket skal være svakt, naturlig og variert.
- Alle endringer dokumenteres og Byggherre utarbeider og sender sluttrapport med fotodokumentasjon til TFK ved ferdigstillelse, jf. dispensasjonsvilkår pkt. 4. Entr. leverer underlagsmateriale (fotodokumentasjon fra arbeidet) til byggherre.

## C.2 Teknisk beskrivelse

Detaljert teknisk beskrivelse med mengder og krav fremgår av Bilag 2 – Kravspesifikasjon.

## D Krav til byggeprosessen

### D.1 Administrative rutiner

#### D.1.1 Møter

Entr. plikter å delta på de møter byggherre finner nødvendig, herunder oppstartsmøte, byggemøter og koordineringsmøter. Byggherre innkaller og skriver referat fra disse møtene. Byggemøter avholdes minimum annenhver uke. Entr. innkaller, avholder og skriver referat fra vernerunder, som så vidt mulig gjennomføres i tilknytning til byggemøtene.

#### D.1.2 Organisatorisk forankring av nøkkelpersonell

Entr. sin prosjektleder, anleggsleder og HMS-/kvalitetsleder skal ha fast ansettelsesforhold hos entr. Nøkkelpersonell kan ikke skiftes ut uten skriftlig godkjenning fra byggherre.

#### D.1.3 Faktureringsrutiner

Fakturaopplysninger for Vannfronten Eiendom AS oppgis ved kontraktsinngåelse. Faktura sendes elektronisk (EHF) med referanse til prosjektnummer og kontrakt. Fakturagrunnlag dokumenteres med timelisteskjema og/eller mengde avregning godkjent av prosjektleder.

#### D.1.4 Kommunikasjon

Muntlige instruksjoner skal bekreftes skriftlig. Alle endringer i kontrakten skjer gjennom endringsordre. Ingen rettigheter eller forpliktelser foreligger uten skriftlig bekreftelse. Varsler og krav per e-post regnes som skriftlig. All formell kommunikasjon kanaliseres mellom entr. sin prosjektleder og byggherres prosjektleder.

### D.2 Kvalitetssikring

#### D.2.1 Generelle krav

Entr. skal utarbeide en kontraktsspesifikk kvalitetsplan og overlevere denne til byggherre før oppstart. Byggherre kan nekte oppstart av aktiviteter der tilstrekkelig arbeidsprosedyre ikke foreligger.

#### D.2.2 Kvalitetsplan

Kvalitetsplanen skal være kortfattet og inneholde:

- Organisasjonsplan med nøkkelpersoner, ansvar og fullmakter
- Kontrollplan: prøveomfang, krav/toleranser, ansvarlig, rubrikk for kontrollresultat og godkjenning
- Arbeidsprosedyrer for særlig kritiske arbeidsoperasjoner – herunder pigging, armeringsbehandling, puss og vindusmontasje på fredet bygg
- Avviksbehandlingsprosedyre
- Dokumentbehandlingssystem

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

#### D.3.1 Byggherrens SHA-organisasjon

Rolle	Person / firma
Byggherre	Vannfronten Eiendom AS v/ John Terje Veseth
Byggherrens representant / PL	[Utpekes av byggherre]
SHA-koordinator prosjektering (KP)	[Utpekes av byggherre]
SHA-koordinator utførelse (KU)	[Utpekes av byggherre]

### D.3.2 Hovedbedrift

Entr. vil være hovedbedrift etter arbeidsmiljøloven § 2-2. Gjennom signering av kontrakten forplikter entr. seg til å samordne vernearbeidet på byggeplass og følge de regler og pålegg som følger av SHA-plan og vernerunder.

### D.3.3 Vernemøter

Entr. avholder vernerunde med vernemøte på byggeplass så ofte som nødvendig, minimum hvert 14. dag. Vernemøtene gjennomføres så langt praktisk mulig i forbindelse med byggemøtene. Entr. skriver referat. Byggherres representant skal innkalles.

### D.3.4 SHA- og HMS-plan

Byggherre har utarbeidet SHA-plan for prosjektet (Bilag 5). Planen dekker hovedentreprisen Blokk B og E og har egne opsjonsavsnitt for Bygg H (O-2) og Blokk J (O-3) som gjelder ved utløsning av den aktuelle opsjonen. Entr. skal sørge for at SHA-planen er kjent hos alle arbeidsgivere og enmannsbedrifter, og utarbeider sin egen HMS-plan basert på denne og egne risikovurderinger.

### D.3.5 Personlig verneutstyr

Minstekrav til verntøy: lang vernebukse og verne-vest/jakke. Minstekrav til verneutstyr: hjelm (NS-EN 397), vernesko, vernehansker, vernebriller. Ved pigging, sandblåsing og riving: H-klasse støvsuger påbudt, komprimert luft er forbudt til rengjøring av piggede flater. Ved sandblåsing: friskluftmaske. Hørselvern ved støy over 80 dB.

### D.3.6 Orden og renhold

Rydding og fjerning av avfall utføres fortløpende. Plassering av utstyr avklares med byggherre. Vask av maskiner og utstyr utføres på anvist plass. Betongrester og sementvann samles opp.

### D.3.7 Forhåndsmelding

Byggherre sender forhåndsmelding til Arbeidstilsynet iht. Byggherreforskriften § 10. Meldingen henges opp synlig på byggeplass.

## D.4 Øvrige krav til byggeprosessen

### D.4.1 Uttalelser til media

Entr. skal ikke uttale seg til media om kontraktsarbeidet uten på forhånd å ha innhentet tillatelse fra byggherre. Generelt skal entr. henvise til byggherre.

## E Frister og dagmulkter

### E.1 Frister

Hendelse	Dato / frist
Kontraktsignering	17. juli 2026
Fremdriftsplan levert (senest ved oppstartsmøte)	13. juli 2026
Kvalitetsplan og HMS-plan levert og godkjent	13. juli 2026
Oppstartsmøte	13. juli 2026
TFK varsles om oppstart	13. juli 2026
Oppstart på byggeplass – rigg og stillasmontasje	snarest etter kontraktsinngåelse
Ferdigstillelse utvendige arbeider (DK1)	20. november 2026
Ferdigstillelse innvendige arbeider (DK2)	28. februar 2027

Dersom en opsjon (O-1, O-2 eller O-3) bestilles ved kontraktsinngåelse, gjelder samme sluttfrist som for hovedentreprisen (20. november 2026). Bestilles opsjonen senere i byggeperioden, avtales ny delfrist skriftlig, tilpasset opsjonens omfang. Dagmulkt gjelder også for opsjonsarbeid som er bestilt.

### E.2 Dagmulkter

Ferdigstillelse av utvendige arbeider (DK1) 20. november 2026 og ferdigstillelse av innvendige arbeider (DK2) 28. februar 2027 er begge dagmulktbelagte frister. Dagmulktens størrelse følger av NS 8406 for DK1 og NS 8407 for DK2. Dagmulkt avløser ikke krav på erstatning ved vesentlig overskridelse.

### E.3 Fremdriftsplanlegging

Entr. skal levere detaljert fremdriftsplan senest to uker etter kontraktsignering. Planen oppdateres løpende. Det avholdes ukentlige planleggingsmøter, og det utarbeides detaljerte ukeplaner for de neste to uker. Entr. vurderer behovet for en beslutningsplan som gir byggherre tilstrekkelig tid til valg av løsninger og materialer.

## F Vederlaget

### F.1 Prissammenstilling

Tilbyder gir herved bindende tilbud på å utføre arbeidene i henhold til tilbudsdokumentene til de priser som er oppgitt i prisskjema (Bilag 6). Samlet sum for hvert kapittel føres til sammendrag i Bilag 6.

#### F.1.1 Beskrivelse med utfylte priser

Tilbyder priser Bilag 6 (Prisskjema) i sin helhet. Alle priser oppgis ekskl. MVA.

#### F.1.2 Prissammendrag

Nr.	Del	Beløp ekskl. MVA
1	Stillas og rigg	Kr.
2	Betong – pigging, rensing og reparasjonsmørtel	Kr.
3	Puss og overflatebehandling	Kr.
4	Metallvinduer, dører, rister og vindustilbakeføring	Kr.
5	Bevegelsesfuger A/B + B/E + E/H (ca. 45 lm)	Kr.
6	Malingsfjerning – KEIM Dispersion-Remover	Kr.
7	Timepriser – oppgis per fagkategori (fane Timepris)	Oppgis i prisskjema
8	Påslag materialer og UE – oppgis i % (fane Påslag)	Oppgis i prisskjema
SUM	Tilbudssum ekskl. MVA	Kr.
	MVA 25 %	Kr.
TOTAL	Tilbudssum inkl. MVA	Kr.

#### F.1.3 Opsjoner

Nr.	Opsjon	Beløp ekskl. MVA
O-1	Bytte til trevinduer E-blokka (alle etg)	Kr.
O-2	Rehabilitering fasade sør Bygg H – 80,6 m², inkl. bevegelsesfuge H/J (ca. 12 lm), jf. Bilag 6 ark "Opsjon Bygg H"	Kr.
O-3	Rehabilitering fasade sør Blokk J – ca. 256 m². Inkl. full pussfjerning, Weber 261 Fiberpuss, Weberton 303 Silikatmaling, tiltak S3–S8, SP og beslag (BL). Forutsetter innvilget dispensasjon for Blokk J. Eget prisark i Bilag 6	Kr.

Denne konkurransen gjelder delkontrakt DK1 (utvendige arbeider). Innenfor DK1 utgjør Blokk B+E, opsjon Bygg H (O-2) og opsjon Blokk J (O-3) tre selvstendige evalueringssummer som oppdragsgiver kan tildele eller utelate hver for seg, jf. Del I pkt. 4.2.3 og 8. Alle opsjoner skal være priset for at tilbudet skal være komplett. Bevegelsesfugen mellom E-blokka og Bygg H inngår i hovedentreprisen (uavhengig av om O-2 utløses), mens bevegelsesfugen mellom Bygg H og J-blokka inngår i opsjon O-2.

## F.2 Regningsarbeider

Følgende gjelder for timebaserte arbeider som ikke er fastpriset: Ikke noe av de avsatte beløp eller timer kommer til utbetaling med mindre slike arbeider er nødvendige og skriftlig godkjent av byggherre.

### F.2.1 Timepriser for mannskap

Timesatser inkluderer alle påslag ekskl. MVA. Timeprisene skal gjenspeile faktiske kostnader per kategori inkl. håndverk tøy og elektrisk verktøy. Det betales kun for effektive timer avrundet til 0,5 time. Ingen betaling for ventetid, transport, maskinstell eller reparasjon. Overtid må godkjennes på forhånd skriftlig av byggherre.

Fagkategori	Timepris (kr/t)	Overtidstillegg %	Merknad
Murermester / fagarbeider – antikvariske arbeider			Primær kategori
Murer – generelt			
Hjelpearbeider			
Lærling			
Bas / arbeidsleder			
Annen fagkategori (beskriv)			

### F.2.2 Påslag for materialer og underentreprenørtjenester

Type innkjøp	Påslags-%	Merknad
Innkjøp av materialer (mørtel, puss, maling m.m.)		% av nettokostnad faktura fra leverandør
Innkjøp av underleverandørtjenester		% av UE-faktura
Innkjøp av leieutstyr		% av leiekostnad

*Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å kontrollere underliggende faktura for alle innkjøp.*

### F.3 Prisregulering

Enhetsprisene er faste til 1. desember 2026 og reguleres ikke som følge av endringer i lønninger, priser eller sosiale utgifter i denne perioden. For arbeider utført etter 1. desember 2026 reguleres prisene etter NS 3405, totalindeksmetoden. Som indeks benyttes SSBs bygge kostnadsindeks for boligblokk – i alt (hele bygget), med indekstall per 1. desember 2026 og for måned for fakturadato.

## G Oppdragsgivers ytelser

---

Byggherre stiller følgende til disposisjon:

- Riggområde øst for Bygg 160, mot båthavna, jf. pkt. C.1.4
- Tilgang til Bilag 4 – Tegninger
- Bilag 3 – Dispensasjonsvedtak fra TFK
- Bilag 5 – SHA-plan
- Bilag 7 – Tilstandsanalyse betongfasader bygg 160 (Stærk & Co AS) Bilag 8 – Miljøkartlegging fasade sør (Eurofins, 22.04.2026)
- Miljøkartleggingsrapport – fasade sør

Byggherre foretar og bekoster:

- Forhåndsmelding til Arbeidstilsynet, jf. Byggherreforskriften § 10
- Innhenting av eventuelle dispensasjoner som er nødvendige som følge av entr. sin planlegging, i samråd med entr.

Byggherre stiller ikke til disposisjon:

- Innvendig adkomst i bygget – tilgang til innvendige trapper må avklares særskilt med NEL Hydrogen



## Bilag til kontraktsgrunnlaget

Bilag	Beskrivelse
Bilag 1	Svardokument – mal for leverandørens tilbud
Bilag 2	Kravspesifikasjon – Rehabilitering fasade sør, Bygg 160 (inkl. tekniske krav)
Bilag 3	Dispensasjonsvedtak – Telemark fylkeskommune (2023 og 2026)
Bilag 4	Tegninger, fotos og referansedokumenter (4a-4i): Fasadetegninger, takplan, stillasplan, fotodokumentasjon, Espedalens prøvefelt, Sletholts malingsfjerning
Bilag 5	SHA-plan (B+E + opsjonsavsnitt Bygg H og Blokk J)
Bilag 6	Prisskjema – utfylles og leveres av tilbyder
Bilag 7	Tilstandsanalyse betongfasader bygg 160 (Stærk & Co AS, 30.10.2023, 89 s.)