



NANNESTAD
KOMMUNE

Robuste boliger – Reinsdyrvegen 13

Kravspesifikasjon

27.07.2026





Innhold

1	Generelt om kontrakten	4
1.1	Innledning	4
1.2	Kort om kontraktarbeidets omfang	4
1.3	Organisasjon og entreprisemodell.....	4
1.4	Dokumentliste.....	5
1.5	Fremdriftsplan.....	6
2	Kontraktsbestemmelser.....	7
2.1	Utførelsesfase	7
2.1.1	Byggherremøter (4.1).....	7
2.1.2	Møter med kontraktsmedhjelpere (4.3).....	7
2.1.3	Kontraktsmedhjelpere (10).....	7
2.1.4	Totalentreprenørens samordningsplikt (21.1).....	7
2.1.5	Endringer med vederlagsjustering (31-34)	7
2.1.6	Byggherrens rett til å nekte overtakelse (37.3)	7
2.2	Administrative bestemmelser.....	7
2.2.1	Fakturering	7
2.2.2	Lønns og arbeidsvilkår.....	8
3	Rammebetingelser, prosess, funksjons-beskrivelse, teknisk beskrivelse.....	10
3.1	Økonomiske rammebetingelser.....	10
3.2	Gjennomføring og fremdrift rammebetingelser.....	10
3.3	Beskrivelse av prosjektområde	11
3.4	Funksjonsbeskrivelse	13
3.4.1	Boligene skal:	13
3.5	Utforming av boligene	13
3.5.1	Boligene skal inneholde:	13
3.6	Teknisk beskrivelse.....	13
3.6.1	Generelt:	13
3.6.2	Brann.....	13
3.6.3	Bygningsmessig	13



NANNESTAD
KOMMUNE

3.6.4	Innvendig.....	14
3.6.5	Elektro	14
3.6.6	VVS	14
3.6.7	VA	14
3.6.8	Utomhus.....	14



NANNESTAD
KOMMUNE

1 Generelt om kontrakten

1.1 Innledning

Nannestad kommune ved Eiendom og prosjekt har som mål å etablere 4 robuste kommunale boliger i Reinsdyrvegen 13.

Eksisterende bebyggelse skal rives, og det skal oppføres to tomannsboliger med tilhørende utearealer.

Prosjektet gjennomføres som:

Totalentreprise iht. NS 8407.

1.2 Kort om kontraktarbeidets omfang

Kontrakten omfatter:

- Søknadsprosesser:
 - Søknad om riving
 - Søknad om fradeling
 - Søknad om oppføring mm.
 - Nødvendige søknader for å få gjennomført prosjektet i sin helhet.
- Riving av eksisterende bebyggelse
- Prosjektering og oppføring av 4 robuste boliger (2 stk vertikale tomannsboliger)
- Opparbeidelse av utomhusanlegg
- Etablering av tekniske installasjoner og nødvendige tilknytninger

Kommentert [EM1]: Søknad til andre offentlige myndigheter- Strøm/vann og avløp?

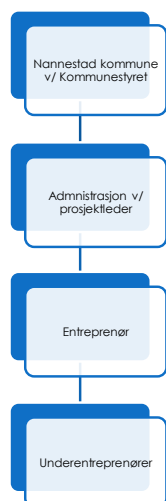
Prosjektet skal inneholde:

- 4 boenheter, iht. vedlagte tegningsunderlag.

1.3 Organisasjon og entreprisemodell

Det brukes NS 8407:2011 som entreprisemodell.

Organisasjonsskjema:



Organisasjonsskjema kan endres.

1.4 Dokumentliste

	Tittel	Dato	Utarbeidet av
Dette dokumentet	Kravspesifikasjon	27.07.2026	NK
Vedlegg	Plantegning, fasadetegning og situasjonskart	29.06.2026	Sweco Architects AS
Vedlegg	SHA plan	04.06.2026	NK
Vedlegg	Byggblankett 8440B	10.06.2026	NK
Vedlegg	SOSI-filer – VA	04.06.2026	NK
Vedlegg	Kartutsnitt VA	03.06.2026	NK
Vedlegg	Bilde av prosjektområdet	03.06.2026	NK
Vedlegg	Reguleringsbestemmelser og reguleringskart	04.06.2026	NK
Vedlegg	Brannkonsept og branntegninger	08.07.2026	Q Rådgivning



NANNESTAD
KOMMUNE

1.5 Fremdriftsplan

Byggherre har lagt til grunn følgende fremdrift i prosjektet:

- Planlegging og prosjektering: oktober/november 2026
- Riving av eksisterende tomannsbolig: nov/des 2026
- Utførelse: oppstart januar 2027
- Overtakelse og oppstart prøvedrift: 1.desember 2027
- Utomhusarealer skal ferdigstilles innen 1.juni 2028

Fremdriftsplan kan justeres etter godkjenning fra byggherre med unntak av ferdigstillelse, oppstart prøvedrift og overtakelsesfristen.

Kommentert [EM2]: Endret noe på det som går på fremdrift, samt at jeg flyttet dette ned.

Kommentert [EM3R2]: Skal dere ha med prøvedrift? Eventuelt innregulering og igangkjøring av tekniske anlegg?

2 Kontraktsbestemmelser

2.1 Utførelsesfase

Kontrakten inngås etter NS 8407:2011.

Følgende bestemmelser gjelder i tillegg til bestemmelser gitt i NS8407:2011 med mindre det kommer tydelig fram i bestemmelse.

2.1.1 Byggherremøter (4.1)

Byggherre innkaller og fører referat fra møte. Etter behov.

2.1.2 Møter med kontraktsmedhjelpere (4.3)

Byggherre har møterett.

2.1.3 Kontraktsmedhjelpere (10)

Entreprenøren kan ikke ha flere enn to ledd i leverandørkjeden under seg jfr. Anskaffelsesforskriften §8-13. unntak følger bestemmelse i forskriften.

2.1.4 Totalentreprenørens samordningsplikt (21.1)

Totalentreprenørens samordningsplikt omfatter plikt til å samordne sin fremdrift og utførelse med byggherre da område er i daglig bruk.

2.1.5 Endringer med vederlagsjustering (31-34)

En endring som entreprenør krever vederlagsjustering for skal først komme i utførelse etter skriftlig endringsordre fra byggherre jfr. 31.3.

2.1.6 Byggherrens rett til å nekte overtakelse (37.3)

Manglende levering av dokumentasjon og FDV dokumentasjon ansees som vesentlig mangel.

2.2 Administrative bestemmelser

2.2.1 Fakturering

Fakturer skal ha en betalingsfrist av minimum 30 dager etter mottatt faktura.

TE skal utarbeide betalingsplan som er avstemt opp mot fremdrift og som godkjennes av byggherre.

Fakturering skal skje fortløpende og sendes EHF.



NANNESTAD
KOMMUNE

2.2.2 Lønns og arbeidsvilkår

Leverandøren er ansvarlig for at egne ansatte, ansatte hos underleverandører (herunder innleide) som direkte medvirker til å oppfylle kontrakten, har lønns- og arbeidsvilkår i henhold til:

- Forskrift om allmenngjort tariffavtale.
- Forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter av 8. februar 2008 der denne kommer til anvendelse. På områder som ikke er dekket av forskrift om allmenngjort tariffavtale, skal lønns- og arbeidsvilkårene være i henhold til landsomfattende tariffavtale for den aktuelle bransje. Med lønns- og arbeidsvilkår menes bestemmelser om minste arbeidstid, lønn, herunder overtidstillegg, skift- og turnustillegg og ulempetillegg, og dekning av utgifter til reise, kost og losji, i den grad slike bestemmelser følger av tariffavtalen.

Alle avtaler Leverandøren inngår som innebærer utførelse av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende forpliktelser.

Leverandøren plikter på forespørsel å dokumentere lønns- og arbeidsvilkårene for egne arbeidstakere, arbeidstakere hos eventuelle underleverandører (herunder innleide) som direkte medvirker til å oppfylle kontrakten. Opplysningene skal dokumenteres ved blant annet kopi av arbeidsavtale, lønnsslipp, timelister og arbeidsgiverens bankutskrift. Dokumentasjonen skal være på personnivå og det skal fremgå hvem den gjelder. Dokumentasjon skal sendes innen fristen fastsatt av oppdragsgiver.

Dokumentasjonen kan inkludere komplett liste med navn på egne og eventuelle underleverandørers ansatte som direkte medvirker til å oppfylle kontrakten, oversikt over allmenngjorte og/eller landsomfattende tariffavtaler som legges til grunn for den aktuelle bransjen og innsyn i leverandørens avtalte lønns- og arbeidsvilkår med eventuelle underleverandører.

På forespørsel fra oppdragsgiver eller ekstern kontrollør innleid av oppdragsgiver er leverandør forpliktet til å fylle ut egenrapporteringsskjema. Egenrapporteringen skal sendes til oppdragsgiver eller ekstern kontrollør innen én måned etter kontrakten er signert, med mindre annet er avtalt. Egenrapportering kan kreves flere ganger i løpet av kontraktsperioden.

Oppdragsgiver og eventuell ekstern kontrollør som mottar opplysningene, har taushetsplikt om opplysningene. Taushetsplikten gjelder ikke overfor Arbeidstilsynet, Petroleumstilsynet eller andre offentlige myndigheter, ei heller overfor ansatte eller interne eller eksterne rådgivere som er nødvendige for å få språklig, økonomisk, juridisk eller annen faglig bistand. Taushetsplikten gjelder også for rådgiverne.

Hvis leverandør eller underleverandør får pålegg fra Arbeidstilsynet som gjelder lønns- og/eller arbeidsvilkår, skal leverandøren uten opphold informere oppdragsgiver ved kopi av pålegget. Hvis leverandøren eller underleverandøren ikke utbedrer forholdene i pålegget innen Arbeidstilsynets frister, vil dette bli ansett som mislighold av kontrakten.



NANNESTAD
KOMMUNE

Ved brudd på kravene til lønns- og arbeidsvilkår skal leverandøren rette forholdet innen den frist oppdragsgiver fastsetter. Der leverandøren selv oppdager slikt brudd gjennom internkontroll eller egen oppfølging av underleverandører, skal leverandøren uten opphold opplyse oppdragsgiver om forholdene og utbedre forholdene innen frist fastsatt av oppdragsgiver.

Oppdragsgiver har rett til å holde tilbake et beløp tilsvarende ca. to ganger innsparingen for leverandøren. Tilbakeholdsretten opphører så snart retting etter foregående ledd er dokumentert.

Vesentlig mislighold av lønns- og arbeidsvilkår hos leverandøren kan påberopes av oppdragsgiver som grunnlag for heving, selv om leverandøren retter forholdene. Dersom bruddet har skjedd i underleverandørleddet (herunder bemanningsselskaper), kan oppdragsgiver kreve at leverandøren skifter ut underleverandører. Dette skal skje uten omkostninger for oppdragsgiver. Manglende svar på forespørsel av dokumentasjon ansees som vesentlig mislighold.

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

Oppdragsgiver, samt eksterne kontrollører engasjert av oppdragsgiver, har rett til å foreta annonserte og uannonserte stedlige kontroller hos leverandøren, eventuelle underleverandører og ved lokasjonen hvor tjenesten utføres. En stedlig kontroll vil kunne inkludere innsyn i lønns- og personalsystemer.

3 Rammebetingelser, prosess, funksjons- beskrivelse, teknisk beskrivelse.

3.1 Økonomiske rammebetingelser

Prosjektets økonomiske ramme skal dekke alle utgifter knyttet til prosjektet, eks. byggherrekostnader.

3.2 Gjennomføring og fremdrift rammebetingelser

Ferdigstillelse / overtakelse: 1.desember 2027.

Totalentreprenøren skal medta prøvedrift i 3 måneder etter overtakelse. TE skal utarbeide prøvedriftplan med alle systemer som inngår, administrere prøvedriften og ha det formelle ansvaret for prøvedriftsloggen.

I prøvedriftsperioden skal TE utføre kontrollbesøk av systemer som er i prøvedrift, fylle ut rapportskjema og rapporterer til BGH minst hver måned, og ellers når BGH rapporterer feil ved anlegget. BGH skal varsles om tidspunkter for kontrollbesøk, slik at BGH har mulighet til å delta. Eventuelle feil som avdekkes skal utbedres omgående.

Responstid fra utførende når BGH rapporterer feil, skal:

- For feil som ikke er til hinder for bruk av bygget, være 48 timer
- Ved feil som hindrer normal bruk av bygget eller er stor belastning for BGH, være maks 4 timer



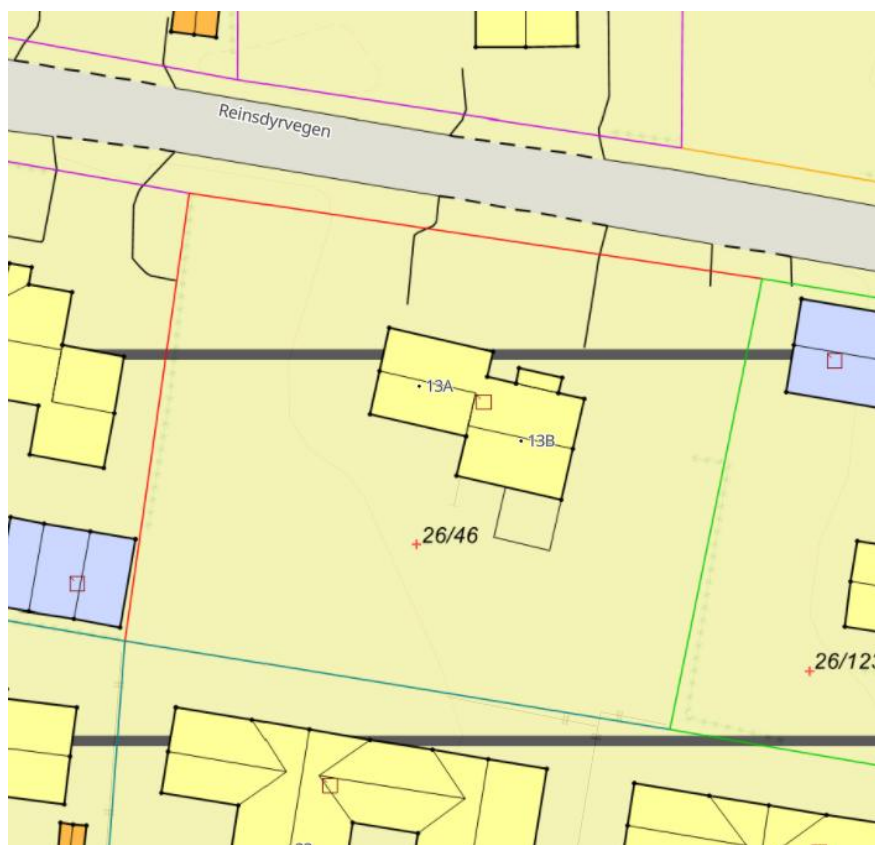
NANNESTAD
KOMMUNE

3.3 Beskrivelse av prosjektområde





NANNESTAD
KOMMUNE



Prosjektområdet fremgår av kartutsnittene over. Eiendommen ligger utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Tomtestørrelsen er på 1540 m² og består av en tomannsbolig som skal rives. Tomten skal deles i to like deler hvor det skal oppføres en tomannsbolig på hver fradelte parsell. Boligene skal oppføres som to separate tomannsboliger der boenhetene i tomannsboligene er forskyvet i fasaden. I tillegg skal det fradeles et areal til felles avkjørsel, med parkering og snuareal for alle de 4 boenhetene. Felles avkjørsel skal tinglyses ved fradeling.

3.4 Funksjonsbeskrivelse

3.4.1 Boligene skal:

- være robuste og tilpasset kommunal utleie
- ha slitesterke materialer
- være enkle å vedlikeholde
- være tilpasset målgruppe med sammensatte utfordringer
- ha gode løsninger for sikkerhet
- gi et trygt og skjermet bomiljø

3.5 Utforming av boligene

3.5.1 Boligene skal inneholde:

- Soverom med avsatt plass til garderobeskap
- Stue
- Kjøkken med komplett innredning, inkl. hvitevarer
- Bad
- Bod og teknisk rom
- Skjermede uteplasser

3.6 Teknisk beskrivelse

3.6.1 Generelt:

Bygget prosjekteres og utføres iht. TEK17, med tilpasninger for brukernes behov. Eks.: dører på 1 m. bredde, skyvedører til bad, gode snusirkler etter inventar er montert, forsterket himling forberedt for heismontasje mellom bad og soverom.

FDV skal levers inn iht. kommunens føringer.

3.6.2 Brann

Tiltaket skal detaljprosjekteres etter vedlagte brannkonsept og branntegninger.

Tomannsboligene skal plasseres i en avstand på minimum 8 meter fra bebyggelse på nærliggende eiendommer.

3.6.3 Bygningsmessig

- Vandalsikre vinduer



3.6.4 Innvendig

- Robuste overflater
- Gulvbelegg med oppbrett
- Kompaktdører

3.6.5 Elektro

- Vandalsikre installasjoner
- Varme i alle gulv (eks. bod og teknisk rom)
- Komplette belysning

3.6.6 VVS

- Slitesterkt sanitærutstyr
- Mekanisk ventilasjon
- Sluk i flere rom

3.6.7 VA

- Prosjekteres iht. kommunal VA-norm
- Overvann håndteres lokalt iht. kommunens overvannsveileder.

3.6.8 Utomhus

- Etablering av plen
- Etablering av platting på areal avsatt til uteplass under tak, iht. situasjonskart
 - Plattingen skal være universelt utformet
- Enkle, robuste løsninger
- Etablering av parkeringsplasser iht. situasjonskart
- Utomhusarealer som gangsoner og parkering skal opparbeides med grus/singel/pukk
- Avfallsskur til avfallsbeholdere skal medtas. Størrelse og antall beholdere avklares med byggherre ved detaljprosjektering
- Avskjerming i ytterkant av tomt
- Skjerming mellom tomannsboligene
- Lave driftskostnader