**Tana kommunale eiendomsselskap KF**

**Saksnr elements:** 2026/1948

**Prosjektnr.:** 760

**Prosjektleder:** Jon Arild Aslaksen og Nils Asgeir Samuelsen

# Prosjekt 760 Sarvvesgeaidnu tomt 35–38 – Kontraktsdokument / kontraktsbestemmelser

| Nr | Beskrivelse |
|---|---|
| 1 | **KONTRAKTSARBEIDET**<br><br>**Omfang**<br><br>Entreprenøren påtar seg å levere totalentreprise for oppføring av fire små eneboliger på Sarvvesgeaidnu tomt 35, 36, 37 og 38, prosjekt 760, slik beskrevet i konkurransegrunnlag, kravspesifikasjon, tilbudsskjema/prisskjema, tegninger, situasjonsplaner, TEK17 og øvrige kontraktsdokumenter. Boligene skal ha to soverom, og kontrakten baseres på NS 8407.<br><br>**Dokumenter / dokumentrang**<br><br>Denne avtalen omfatter følgende dokumenter, som gjelder i angitt rekkefølge ved eventuell motstrid:<br><br>AVTALEDOKUMENT (dette dokumentet) med følgende bilag:<br><br>1. Avtaledokumentet / kontraktsdokumentet med kontraktsbestemmelser.<br>2. Referat og korrespondanse fra kontraheringsfasen.<br>3. Entreprenørens tilbudsbrev datert _____.<br>4. Leverandørens utfylte tilbudsskjema/prisskjema: 1_C Tilbudsskjema pris_TKE KF.<br>5. Gjeldende anbudsgrunnlag, tegninger, situasjonsplaner og øvrige vedlegg som inngår i konkurransegrunnlaget.<br>6. NS 8407 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser.<br><br>Dersom leverandøren har ment å ta forbehold, forutsetninger eller levere alternativer til det som er beskrevet i konkurransegrunnlaget, kravspesifikasjonen, tilbudsskjemaet eller øvrige vedlegg, skal dette være presist og entydig opplyst i tilbudsbrevet. Forbehold, forutsetninger eller alternativer som er beskrevet andre steder i tilbudet kan ikke gjøres gjeldende. Alternative tilbud eller alternative utførelser som avviker fra minstekravene er ikke tillatt.<br><br>De dokumenter som utgjør kontrakten utfyller hverandre. Inneholder dokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal de gjelde i den rekkefølgen de er angitt ovenfor. For øvrig gjelder NS 8407 punkt 2.2. |

| Nr | Beskrivelse |
|---|---|
| 2 | **KONTRAKTSSUM (NS 8407 PKT 1.6)**<br><br>Kontraktarbeidet skal leveres for:<br><br>Tilbudssum kr<br>Korreksjoner kr<br>Opsjoner: Ingen opsjoner, jf. tilbudsskjema. kr.<br>Sum total eks.mva kr.<br>**Sum kontrakt ink.mva** **kr.** |
| 3 | **SIKKERHETSSTILLELSER OG FORSIKRING**<br>Totalentreprenøren skal stille sikkerhet for sine kontraktsforpliktelser i samsvar med NS 8407, tilsvarende 10 % av kontraktssummen.<br>Sikkerheten skal være stilt og dokumentert før kontraktsarbeidet igangsettes, og nedtrappes i samsvar med NS 8407.<br>Tana kommunale eiendomsselskap KF (TKE KF) stiller ikke sikkerhet.<br><br>Entreprenøren skal oversende kopi av gyldig forsikringsbevis av kontraktsarbeidet snarest etter kontraktsinngåelse, og før kontraktsarbeidet starter. |
| 4 | **TIDSFRISTER**<br><br>Det er avtalt følgende tidsfrister<br><br>**A. Tidsfrister for totalentreprenøren:**<br><br>• Fremdrifts- og leveranseplan for prosjektering:<br>**Frist:** 4 uker etter signert kontrakt. **Døgnmulkt:** kr 1 000 per dag.<br><br>• *Ferdigstillelse av kontrakt (sluttfrist)*<br>**Frist:** Dagmulktbelagt sluttfrist for komplett ferdigstillelse av alle fire boliger med tilhørende kontraktsarbeider avtales ved kontraktsinngåelse. Forventet byggestarter etter kontraktsinngåelse.<br><br>Det kan avtales delovertakelse av den enkelte bolig, men slik delovertakelse endrer ikke sluttfristen eller byggherrens rett til dagmulkt for samlet kontraktsarbeid, med mindre annet uttrykkelig avtales skriftlig. Arbeidene skal gjennomføres med samproduksjon av boligene, og det tillates ikke å bygge og ferdigstille én og én bolig sekvensielt.<br><br>• *Frist for utbedring av feil og mangler påvist ved overtakelsesforretning*<br>**Frist:** 30 dager etter overtakelsesforretning. **Døgnmulkt:** kr 1 000 per dag.<br><br>• *Frist for utbedring av feil og mangler påvist ved ettårsbefaring*<br>**Frist:** 30 dager etter ettårsbefaring. **Døgnmulkt:** kr 1 000 per dag.<br><br>**B. Tidsfrister for byggherren.**<br><br>Ingen særskilte tidsfrister er avtalt. |

| Nr | Beskrivelse |
|---|---|
| 5 | **KONTRAKTSMEDHJELPERE**<br><br>Entreprenøren skal før kontraktsinngåelse eller senest ved kontraktsinngåelse levere oversikt over hvilke firma totalentreprenøren vil benytte som underleverandører for de ulike fag. Oversikten skal inkludere firmanavn, organisasjonsnummer, adresse og oversikt over antall ansatte.<br><br>• *Firma:* xxxxxxx, *adresse:* xxxxxxxx, *orgnr:* xxx xxx xxx, *Fag:* xxxxxxxx<br>• *Firma:* xxxxxxx, *adresse:* xxxxxxxx, *orgnr:* xxx xxx xxx, *Fag:* xxxxxxxx<br>• *Firma:* xxxxxxx, *adresse:* xxxxxxxx, *orgnr:* xxx xxx xxx, *Fag:* xxxxxxxx<br>• *Firma:* xxxxxxx, *adresse:* xxxxxxxx, *orgnr:* xxx xxx xxx, *Fag:* xxxxxxxx<br>• *Firma:* xxxxxxx, *adresse:* xxxxxxxx, *orgnr:* xxx xxx xxx, *Fag:* xxxxxxxx<br><br>Oppdragsgiver har en frist på 14 dager etter kontraktsinngåelse til å reise innsigelser mot totalentreprenørens valg av kontraktsmedhjelpere. Dersom innsigelser ikke fremmes innen fristen, skal opplyste kontraktsmedhjelpere anses som godkjente, jf. NS 8407 punkt 10.3. |
| 6 | **PARTENES REPRESENTANTER**<br><br>Med mindre annet avtales, er følgende personer partenes representanter i avtalen:<br><br>• *Byggherrens representant:* Jon Arild Aslaksen.<br>• *Entreprenørens representant:* Oppgis av entreprenøren før kontraktsinngåelse. |

**7. ALMINNELIGE KONTRAKTSBESTEMMELSER**
For denne avtalen gjelder NS 8407 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser, datert 1. juli 2011, med de presiseringer, avvik og tillegg som følger av dette kontraktsdokumentet og øvrige kontraktsdokumenter.

**8.VARSLER OG KRAV**
Varsler, krav og annen kontraktsrettslig kommunikasjon skal gis skriftlig ved elektronisk kommunikasjon til partenes representanter. Tilleggs- og endringsarbeider skal være skriftlig bestilt eller godkjent av byggherren før arbeidene igangsettes. Arbeider som igangsettes uten slik godkjenning gir ikke grunnlag for tilleggskrav med mindre annet følger av NS 8407.

**9. RISIKOOVERGANG FOR UTFØRT PROSJEKTERING**
Totalentreprenøren overtar risikoen for løsninger og annen prosjektering som fremgår av funksjonsbeskrivelsen, tegninger med tilhørende dokumenter og øvrige vedlegg til konkurransegrunnlaget, jf. NS 8407 punkt 24.2.1.

Frist for gjennomgang av materialet etter NS 8407 punkt 24.2.2 er fire uker fra kontraktsinngåelse.
Eventuelle feil, mangler, uklarheter eller motstrid som avdekkes ved gjennomgangen, skal varsles skriftlig uten ugrunnet opphold.

**10. PRØVEDRIFT**
Ikke aktuelt

**11. FDV-DOKUMENTASJON**
Totalentreprenør skal levere komplett FDV-dokumentasjon slik forutsatt i NS 8407 pkt. 36.2 og kravspesifikasjonen. Leveransen skal inkludere dokumentasjon for produkter, systemer, kontrollområder, våtrom, lufttetthet, tekniske installasjoner, sluttkontroll, prøving, målinger og overleveringsdokumentasjon.
Dokumentasjon skal leveres digitalt i pdf-format til Tana kommunale eiendomsselskap KF (TKE KF).

| Nr | Beskrivelse |
|---|---|

Komplett FDV-dokumentasjon skal være levert senest ved overtakelse og er en del av kontraktsarbeidet. Byggherren skal innen en frist på to uker gjennomgå og godkjenne oversendt dokumentasjon. Totalentreprenøren skal komplettere eventuelle mangler eller ufullstendigheter som byggherren avdekker. Manglende eller ufullstendig FDV-dokumentasjon kan gi grunnlag for å holde tilbake kr 100 000 på sluttoppgjøret inntil komplett dokumentasjon er levert og godkjent.

**12. UNDERENTREPRENØRER**

Arbeidet skal utføres av entreprenøren og dennes ansatte i tjenesteforhold, eventuelt av underentreprenør og deres ansatte i tjenesteforhold, eller ved bruk av lovlig innleid personell. Byggherren kan bestemme at avtale om underentreprise med enkeltpersonforetak eller anvendelse av innleid personell skal godkjennes skriftlig av byggherren. Ved saklig grunn kan byggherre nekte å godkjenne entreprenørs valg av underentreprenør. Byggherrens godkjennelse endrer ikke entreprenørens kontraktsansvar overfor byggherren.

Underentreprenører medtatt i tilbudsbrev skal anses å være godkjente jf. NS 8407 punkt 10.3 dersom oppdragsgiver innen en frist på 14 dager etter kontraktsinngåelse ikke har reist innsigelser mot totalentreprenørens valg av kontraktsmedhjelpere.

Ved bygge- og anleggskontrakter skal entreprenøren tilsvarende kreve skatteattest i alle underliggende entrepriseforhold ved inngåelse av kontrakter i tilknytning til oppdraget som overstiger en verdi på 500 000 kroner ekskl. mva. Fra underleverandører med forretningsadresse i andre EØS-land enn Norge, skal det innhentes tilsvarende attester.

Entreprenøren skal til enhver tid kunne dokumentere at det anvendte personell oppfyller kontraktens bestemmelser, herunder at underleverandører og innleid personell har oppfylt sine forpliktelser overfor skattemyndighetene.

Dokumentasjonsplikten omfatter også underleverandøren og dennes personell.

Alle avtaler om underleverandørforhold skal inneholde likelydende bestemmelser om arbeidets utførelse, forhold til byggeplass og utførelse ved underentreprise som i dette dokument.

Sanksjoner

Brudd på entreprenørens plikt til å innhente skatteattester gir byggherren rett til å kreve at entreprenøren erstatter vedkommende underleverandør eller innleid personell med en annen underleverandør eller innleid personell som kan fremlegge de aktuelle opplysninger. Det samme gjelder dersom opplysningene i skatteattester eller innhentet egenerklæring viser at underleverandør eller innleid personell ikke har oppfylt sine forpliktelser overfor skattemyndighetene og andre myndigheter. Omkostningene som følge av heving av underentreprenørs/ kontraktsmedhjelpers avtale, skal bæres av entreprenøren.

Byggherren kan kreve dagmulkt dersom entreprenøren selv eller noen av hans underentreprenører anvender ulovlig eller ikke kontraktsmessig arbeidskraft og forholdet ikke er blitt rettet innen en rimelig frist gitt ved skriftlig varsel fra byggherren. Mulkten løper fra fristens utløp til forholdets opphør. Mulkten skal utgjøre en promille av kontraktssummen, men ikke mindre enn NOK 10.000 pr. hverdag. Mulkten skal betales i tillegg til eventuell dagmulkt for forsinkelse.

Unnlatelse av å rette feilen innen fristens utløp anses som vesentlig mislighold og kan påberopes av byggherren som grunnlag for heving i en periode på 1 måned etter fristens utløp.

## 13. UTSKIFTING AV NØKKELPERSONELL

Ikke aktuelt

## 14. LØNNS- OG ARBEIDSVILKÅR

Entreprenøren skal sørge for at ansatte i egen organisasjon og ansatte hos underentreprenører ikke har dårligere lønns- og arbeidsvilkår enn det som følger av tariffavtale, regulativ eller det som er normalt på det stedet der arbeidet blir utført og for vedkommende yrke.

Alle avtaler entreprenøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser.
Dersom entreprenøren ikke etterlever klausulen, har Tana kommunale eiendomsselskap KF (TKE KF) rett til å holde tilbake deler av kontraktssummen til det er dokumentert at forholdet er i orden, og de ansatte har fått etterbetalt tilsvarende avviket. TKE KF kan holde tilbake et beløp tilsvarende ca. to ganger besparelsen for arbeidsgiveren.

Entreprenøren skal på oppfordring legge frem dokumentasjon for lønns- og arbeidsvilkårene som blir benyttet. Entreprenøren skal også fremlegge dokumentasjon på lønns- og arbeidsvilkårene hos underentreprenørene.

Ved brudd på ovennevnte bestemmelser kan byggherren heve kontrakten dersom forholdet ikke er rettet innen en fastsatt frist. Heving av kontrakten på dette grunnlaget gir Tana kommunale eiendomsselskap KF (TKE KF) rett til å utelukke tilbyderen fra oppdrag innen bygge- og anleggsvirksomhet for TKE KF.

## 15. LÆRLINGORDNING / BRUK AV LÆRLINGER

Dersom vilkårene i forskrift om plikt til å stille krav om bruk av lærlinger i offentlige kontrakter er oppfylt, skal totalentreprenøren være tilknyttet en offentlig godkjent lærlingordning, og én eller flere lærlinger skal delta i arbeidet med å oppfylle kontrakten. Kravet gjelder også for relevante underentreprenører. Totalentreprenøren skal på forespørsel dokumentere at kravet er oppfylt, herunder dokumentasjon på tilknytning til lærlingordning og bruk av lærling i kontraktsarbeidet.

## 16. TAUSHETSPLIKT

Informasjon som partene blir kjent med i forbindelse med konkurransen og gjennomføringen av kontrakten skal behandles konfidensielt, og ikke gjøres tilgjengelig for utenforstående uten samtykke fra den annen part. Taushetsplikten er likevel ikke mer omfattende enn det som følger av forvaltningsloven, jf. lov 10. februar 1967 eller tilsvarende sektorspesifikk regulering, samt etter offentleglova.

## 17. TILLEGG TIL PKT. 27.2.1 FAKTURERINGSPLAN

Byggematerialer skal ikke tilføres byggeplassen oftere enn nødvendig for arbeidenes framdrift. Tana kommunale eiendomsselskap KF (TKE KF) betaler ikke for materialer som ligger i bestilling fra leverandør eller for materiell som ikke er tilført byggeplass. Materiell som er bestilt til prosjektet og ligger lagret hos totalentreprenør, men som ikke er tilført byggeplass grunnet fremdrift, betales ikke.

## 18. TILLEGG TIL PKT.27.4 DOKUMENTASJON AV FAKTURAKRAVET

Ingen fakturaer betales før garantierklæringer og forsikringsbevis er overlevert byggherren. Avdragsnotaer skal spesifiseres slik at følgende opplysninger framgår:

1. Verdi av utført arbeid i perioden.
2. Verdi av utført arbeid totalt.
3. Tilbudssum
4. Tidligere fakturaer

Fakturaer som ikke følger faktureringsplanen, framdriften eller som ikke er i samsvar med faktisk utført arbeid, blir ikke betalt. Byggherres betalingsfrist er 30 dager fra fakturadato.

| Nr | Beskrivelse |
|---|---|

Dokumentasjon på avfallshåndtering skal vedlegges alle avdragsnotaer. Avfall skal sorteres og leveres til godkjent mottak, og avfallshåndteringen skal dokumenteres fortløpende.
Mangelfull dokumentasjon, herunder manglende dokumentasjon på avfallshåndtering, gir byggherren rett til å holde tilbake betaling inntil tilfredsstillende dokumentasjon er mottatt.

**19. DELVIS IBRUKTAKELSE**

Delvis ibruktakelse eller delovertakelse av én eller flere boliger kan skje etter særskilt avtale og forutgående delbefaring som referatføres.

Slik ibruktakelse eller delovertakelse endrer ikke avtalt sluttfrist eller byggherrens rett til dagmulkt for samlet kontraktsarbeid, med mindre annet uttrykkelig avtales skriftlig.

### 19. TILLEGG TIL PKT. 42.2.2 SENERE REKLAMASJON

Det skal holdes minst én reklamasjonsbefaring innen ett år etter overtakelse. Byggherren har rett til å kreve ytterligere reklamasjonsbefaringer innenfor reklamasjonstiden.

Mangler som avdekkes mellom overtakelse og reklamasjonsbefaring, og som ikke har akselererende skadeomfang eller krever umiddelbar utbedring, kan reklameres samlet i forbindelse med reklamasjonsbefaringen uten at byggherren taper sin rett, jf. NS 8407 punkt 42.2.2.
Mangler som kan medføre følgeskade, sikkerhetsrisiko, funksjonssvikt eller vesentlig ulempe, skal likevel reklameres uten ugrunnet opphold etter at forholdet er eller burde vært oppdaget.

## 20. Underskrifter

Dette avtaledokumentet med bilag er bindende for partene når det er signert av begge parter. Ved elektronisk signering anses hver signert versjon som original.

Tana, den ___/____2026 _____ den ___/___2026

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| For byggherren: | For totalentreprenøren: |
| Tana kommunale eiendomsselskap KF (TKE KF) | Firma: |
| Navn: _____ | _____ |
| Rolle: _____ | Organisasjonsnummer: _____ |
| | Navn: _____ |
| | Rolle: _____ |