

Rendalen Kommune

Konkurransesgrunnlag

Totalentreprise tilbygg Rendalen sykehjem

Vedlegg A-Kontraktbestemmelser



Oppdragsnr.: 52507408 **Dokumentnr.:** 01 **Versjon:** 01
2026-06-29

Oppdragsgiver: Rendalen Kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Tore Hornseth
Rådgiver: Norconsult AS, Brutippen 13, NO-2550 Os i Østerdalen
Oppdragsleder: Ragnhild Bjørnerheim Hynne
Andre nøkkelpersoner: Erlend Vingelen
 Bjørn Fredheim
 Mads Bakkeng
 Tomas Østgårdstrøen

01	2026-06-29	Anbud ut	Ervin	BjFre	
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult Norge AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Generelle Kontraktbestemmelser	4
1.1	Definisjoner (NS 8407 pkt. 1)	4
1.1.1	Byggherre (NS 8407 pkt. 1.1)	4
1.2	Tolkningsregler, (NS 8407, pkt. 2.2)	4
1.3	Møter	4
1.3.1	Byggherremøter (NS 8407 pkt. 4.2)	4
1.3.2	Møter med kontraktsmedhjelpere (NS 8407 pkt. 4.3)	4
1.4	Kommunikasjon mellom partene (tillegg til NS 8407)	4
1.5	Partenes representanter (NS 8407 pkt. 9)	5
1.6	Kontraktsmedhjelpere (NS 8407 pkt. 10)	5
1.7	KVALITETSSIKRING (NS 8407 PKT. 15)	6
1.8	Prosjektering, rådgivning mv.	6
1.8.1	Prosjektering (NS 8407 pkt. 16.1)	6
1.8.2	Offentlige tillatelser (NS 8407 pkt. 16.3)	6
1.9	Lover, forskrifter og offentlige vedtak (NS 8407 pkt. 18.1)	6
1.10	Gjengs lønn og arbeidsvilkår for arbeidstakere (tillegg til NS 8407 pkt. 18)	7
1.11	Byggherrens rett til å føre kontroll (NS 8407 pkt. 20.2)	7
1.12	Indeksregulering (NS 8407 pkt. 26.2)	7
1.13	Endringer (NS 8407 pkt. 31)	7
1.13.1	Særskilt varsel om økte utgifter til rigg og drift mv. (NS 8407 pkt. 34.1.3)	7
1.14	Uenighet om endringer mv. (NS 8407 pkt. 35)	8
1.14.1	Totalentreprenørens søksmål (NS 8407 pkt. 35.2)	8
1.15	Forberedelse til overtakelse (NS 8407 pkt. 36)	9
1.15.1	Testing og innregulering av tekniske anlegg (NS 8407 pkt. 36.1)	9
1.15.2	Levering av FDV-dokumentasjon (NS 8407 pkt. 36.2)	9
1.16	Prøvedrift (NS 8407 pkt. 38.2)	9
1.17	Forsinkelse (NS 8407 pkt. 40)	9
1.18	Utbedring (NS 8407 pkt. 42.3)	10
1.19	Tvister (NS 8407 pkt. 50)	10
2	Spesielle kontraktbestemmelser	11
2.1	Miljø	11

1 Generelle Kontraktbestemmelser

Som kontraktbestemmelser for denne kontrakt gjelder NS 8407 – “Alminnelige kontraktbestemmelser for totalentrepriser” av 1. juli 2011, med de presiseringer, endringer og tillegg som er angitt nedenfor.

1.1 Definisjoner (NS 8407 pkt. 1)

1.1.1 Byggherre (NS 8407 pkt. 1.1)

Rendalen Kommune er byggherre.

1.2 Tolkningsregler, (NS 8407, pkt. 2.2)

Arbeider er angitt på byggherrens tegninger og byggherres beskrivelse skal være som en del av kontrakten.

1.3 Møter

1.3.1 Byggherremøter (NS 8407 pkt. 4.2)

Byggherremøter skal avholdes hver måned, med mindre byggherren bestemmer noe annet. Totalentreprenøren må påregne å lede møter å føre referat, men byggherren kan kreve å få lede møter og føre referat.

1.3.2 Møter med kontraktsmedhjelpere (NS 8407 pkt. 4.3)

Byggherren skal ha innkalling til prosjekt- og entreprenørmøter (herunder prosjekteringsmøter, byggemøter, fremdriftsmøter, mv.). Prosjekteringsmøter/ byggemøter skal avholdes hver 14. dag. I tillegg skal det avholdes regelmessige framdrifts-/koordineringsmøter, samt nødvendige særmøter. Byggherren har møterett, men ikke møteplikt, på alle slike møter og skal ha anledning til å delta på disse møtene. Totalentreprenøren skal føre referat fra møtene, og byggherrens representant skal alltid ha kopi av møtereferatene.

Byggherren forbeholder seg retten til å lede byggemøter og skrive referat.

1.4 Kommunikasjon mellom partene (tillegg til NS 8407)

All kommunikasjon mellom nøkkelpersoner i prosjektet skal foregå på norsk.

1.5 Partenes representanter (NS 8407 pkt. 9)

Prosjektleder er byggherrens representant, jf. NS 8407 pkt. 9.

Byggeleder skal ta seg av byggherrens forhold på byggeplass. Byggeleder har fullmakt til, ved bruk av rekvisisjon, å bestille arbeider utført for et beløp inntil NOK 50.000 eks. mva., med mindre det er særlig avtalt et annet beløp.

Byggeleder har fullmakt til å avvise krav om tillegg.

Byggherrens leietakere, brukere eller andre ansatte hos byggherren, kan ikke påføre byggherren forpliktelser uten særskilt fullmakt.

1.6 Kontraktsmedhjelpere (NS 8407 pkt. 10)

Valg av kontraktsmedhjelpere (NS 8407 pkt. 10.1)

Plikter:

Arbeidet skal utføres av totalentreprenøren og dennes ansatte i tjenesteforhold, eventuelt ved underentreprenør og deres ansatte, eller ved bruk av lovlig innleid arbeidskraft. Byggherren kan bestemme at avtale om underentreprise med enkeltpersonforetak eller anvendelse av innleid arbeidskraft skal godkjennes skriftlig av byggherren. Byggherrens godkjenning endrer ikke totalentreprenørens forpliktelser overfor byggherren.

Ved inngåelse av kontrakter om underliggende entreprise- og tjenesteforhold eller innleie av personell (heretter omtalt som underleverandører) skal totalentreprenøren innhente

- Attest for skatt (skatt, forskuddstrekk, påleggstrekk, arbeidsgiveravgift)
- Attest for merverdiavgift fra underleverandører.

Totalentreprenøren skal til enhver tid kunne dokumentere at den anvendte arbeidskraft oppfyller kontraktens bestemmelser, herunder at underentreprenører/kontraktsmedhjelpere har oppfylt sine forpliktelser overfor skattemyndighetene. Dokumentasjonsplikten omfatter også underentreprenøren/den prosjekterende og dennes personell.

Alle avtaler om underentrepriser/prosjektering skal inneholde likelydende bestemmelser om arbeidets utførelse, forhold på byggeplassen, eiendomsrett og andre rettigheter til kontraktarbeid og materialer og utførelse ved underentreprise/kontraktsmedhjelpere som i denne kontrakt. For øvrig skal nevnte avtaler ikke inneholde noe som reduserer byggherrens rett etter kontrakten.

Byggherrens nektelse av å godkjenne totalentreprenørens valg av kontraktsmedhjelpere gir ikke totalentreprenøren rett til godtgjørelse for de merkostnader dette måtte påføre ham.

Sanksjoner:

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

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

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

1.7 KVALITETSSIKRING (NS 8407 PKT. 15)

1.8 Prosjektering, rådgivning mv.

1.8.1 Prosjektering (NS 8407 pkt. 16.1)

Tegninger, beskrivelser og beregninger skal overleveres i to sett dersom byggherren krever det. Dette gjelder både tegninger utarbeidet i byggefasen og de tegninger som skal leveres etter overtakelsen ("som bygget"-tegninger). Tegninger skal også leveres i elektronisk format i henhold til nærmere spesifikasjoner fra byggherren, dette gjelder også IFC-modeller. Det skal også leveres beskrivelser og beregninger dersom byggherren forlanger det.

Tegninger skal forelegges byggherren for info minimum 14 dager før bestilling av varer / utførelse.

1.8.2 Offentlige tillatelser (NS 8407 pkt. 16.3)

Forholdet til plan- og bygningsloven (pbl.)

Totalentreprenøren skal ha ansvarsrett for de oppgaver og det tiltaket kontrakten omfatter i tiltaksklassen som prosjektet/tiltaket krever, herunder også funksjonen som ansvarlig søker. Totalentreprenøren plikter å søke om slik ansvarsrett så snart som mulig etter at kontrakten er inngått.

Manglende ansvarsrett betraktes som et vesentlig kontraktsbrudd som gir byggherren rett til å heve kontrakten, samt gjøre erstatningskrav gjeldene etter reglene i NS 8407 pkt. 46. Før heving kan finne sted, må byggherren ha gitt totalentreprenøren en rimelig frist for å rette forholdet.

Rammetillatelse foreligger før kontrakt inngås. Totalentreprenøren er ansvarlig søker, fra og med igangsettingssøknad til og med innvilget ferdigattest.

1.9 Lover, forskrifter og offentlige vedtak (NS 8407 pkt. 18.1)

Internkontroll, SHA og ytre miljø:

Totalentreprenøren plikter å ha eller opprette et internkontrollsystem samt ivareta sine plikter mht. helse, miljø og sikkerhet på bygge- og anleggsplassen, iht. de til enhver tid gjeldende lover og regler, samt byggherrens plan for sikkerhet, helse, arbeidsmiljø og ytre miljø for det aktuelle prosjektet.

Ved brudd på ovennevnte plikter, har byggherren rett til å stanse arbeidene dersom han anser det nødvendig.

Byggherren kan også kreve dagmulkt dersom ovennevnte plikter misligholdes og forholdet ikke blir rettet innen en rimelig frist gitt ved skriftlig varsel fra byggherren. Mulkten løper fra fristens utløp til forholdets opphør. Mulkten per hverdag skal utgjøre én promille av kontraktssummen, men ikke mindre enn NOK 1.500,-. Mulkten skal betales i tillegg til eventuell dagmulkt for forsinkelse og andre dagmulktbelagte frister.

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

For mislighold av ovennevnte plikter der misligholdet ikke kan rettes, påløper en bot på NOK 10.000,- per mislighold.

1.10 Gjengs lønn og arbeidsvilkår for arbeidstakere (tillegg til NS 8407 pkt. 18)

Totalentreprenøren skal sørge for at, og på forespørsel kunne dokumentere, at ansatte i egen organisasjon og ansatte hos kontraktsmedhjelpere som direkte medvirker til oppfyllelse av kontrakten, har lønns- og arbeidsvilkår i samsvar med denne bestemmelsen.

1.11 Byggherrens rett til å føre kontroll (NS 8407 pkt. 20.2)

Innsynsrett

Byggherren, eller den som er bemyndiget av byggherren, skal ha rett til innsyn i

- totalentreprenørens kvalitets- og miljøstyringssystem
- utførelsen av kontraktarbeidet
- produksjonsprosessen
- de deler av totalentreprenørens styringssystemer for øvrig (f.eks. for økonomi, ytre miljø, SHA) og regnskap, som kan ha betydning for totalentreprenørens oppfyllelse av kontrakten.

Innsynsretten omfatter blant annet revisjon og verifikasjon, inklusive intervjuer, inspeksjon, kontroll og dokumentgjennomgåelse. Totalentreprenøren skal vederlagsfritt yte rimelig assistanse ved slikt innsyn. Innsynsretten er begrenset til tre år etter at siste betaling har funnet sted.

Byggherren kan ikke påføres økonomiske konsekvenser ved en stans i byggearbeidene på grunn av byggherrekontroll eller av KU-funksjon

Totalentreprenøren skal sikre at byggherren har tilsvarende innsynsrett hos totalentreprenørens direkte og indirekte kontraktsmedhjelpere, med mindre leveransen har en klart underordnet betydning for totalentreprenørens evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor byggherren.

1.12 Indeksregulering (NS 8407 pkt. 26.2)

Iht til konkurransereglene.

1.13 Endringer (NS 8407 pkt. 31)

1.13.1 Særskilt varsel om økte utgifter til rigg og drift mv. (NS 8407 pkt. 34.1.3)

Kravene om særskilt varsel i NS 8407 pkt. 34.1.3 tredje ledd, gjelder ikke for vederlagsjustering for kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging.

Følgende standardiserte bestemmelser gjelder for vederlagsjustering for kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging:

Regulering i uendret byggetid

Hvis prisen på netto vederlagsjusteringer som følge av forhold beskrevet i NS 8407 pkt. 34.1.1 og 34.1.2 ikke overstiger 15% av kontraktssum eks mva, gis det ingen kompensasjon.

Overstiger prisen på netto vederlagsjusteringer 15% av kontraktssummen, gis det kompensasjon etter følgende formel:

$$\frac{0,5 A (B - 1,15 C)}{C}$$

A = avtalt pris på opprinnelig rigg- og driftskapittel eks. mva.

B = kontraktsverdi av utført arbeid på tidspunktet for opprinnelig sluttfrist eks. mva.

C = opprinnelig kontraktbeløp (kontraktssum eks. mva.)

Ved utregningen av kontraktsverdi av utført arbeid på tidspunktet for opprinnelig sluttfrist eks mva. (B), skal det ikke tas hensyn til

- regulering av kontraktssummen pga. lønns- eller prisstigning,
- utbetaling av eventuelt påslag pga. administrasjon av sideentreprenører eller tiltransport av entrepriskontrakter/prosjekteringsoppdrag mv.
- avbestillingserstatning,
- endringsarbeid som gjøres opp inklusive rigg/drift, og
- kompensasjon for økt rigg og drift i endret byggetid.

Reguleringsbeløp ifølge denne bestemmelse, lønns- og prisreguleres etter indeks som angitt i tilbudsskjemaet, regnet i måneder fra tilbudsdato til tyngdepunkt for produksjon i byggetiden.

Regulering i forlenget byggetid

Har totalentreprenøren krav på fristforlengelse etter NS 8407 pkt. 33.1 skal vederlagsjustering for kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging kompenseres etter følgende formel:

$$\frac{0,7 A (Z - 5)}{Y}$$

A = avtalt pris på opprinnelig rigg- og driftskapittel eks. mva.

Y = opprinnelig byggetid

Z = forlengelsen utover opprinnelig byggetid

Dersom fristforlengelse kun er gitt for deler av arbeidene, skal A reduseres forholdsmessig.

Reguleringsbeløp ifølge denne bestemmelse, lønns- og pris reguleres etter indeks som angitt i tilbudsskjemaet, regnet i måneder fra tilbudsdato til tyngdepunkt for produksjon i byggetiden.

1.14 Uenighet om endringer mv. (NS 8407 pkt. 35)

1.14.1 Totalentreprenørens søksmål (NS 8407 pkt. 35.2)

NS 8407 pkt. 35.2 a) utgår.

1.15 Forberedelse til overtakelse (NS 8407 pkt. 36)

1.15.1 Testing og innregulering av tekniske anlegg (NS 8407 pkt. 36.1)

Totalentreprenøren skal holde alle instrumenter, apparater og alt materiell, samt nødvendig kyndig mannskap, for å gjennomføre funksjonsprøvingen. Dokumentasjon fra funksjonsprøvingen skal utarbeides og overleveres i henhold til byggherrens nærmere fastlagte spesifikasjon og prosedyrer. Så snart disse funksjonsprøver er ferdig, skal totalentreprenøren gi skriftlig melding til byggherren om dette. Alle systemer og anlegg skal testes hver for seg og i samvirke med andre i en fullskallatest. Dokumentasjon fra testene skal også inngå FDV-dokumentasjonen.

Er ikke annet avtalt, skal byggherren motta ovennevnte dokumentasjon og dokumentasjon nevnt i NS 8407 pkt. 36.1 tre uker før overtakelse og delovertakelse.

1.15.2 Levering av FDV-dokumentasjon (NS 8407 pkt. 36.2)

I tillegg til kravene beskrevet i NS 8407 pkt. 36.2 skal materialet tilfredsstille kravene i RIFs FDV-norm.

Entreprenøren skal levere «som bygget»-dokumentasjon. Dokumentasjonen skal samles og systematiseres før overlevering og er en del av FDVU-dokumentasjonen. Dokumentasjonen skal oversendes uten ubegrunnet opphold etter at det aktuelle objekt er ferdigstilt og senest innen frist angitt i vedlegg C – Tidsplan. Alle tegninger skal overleveres byggherren digital form. (både pdf og dwg, revit, ifc, eller tilsvarende format på filer). Totalentreprenør skal også legge FDV dokumentasjon inn i byggherrens FDV-system.

Opplæring:

Totalentreprenøren skal så vel forut for overtakelse/oppstart prøvedrift som i løpet av eventuell prøvedriftsperiode, gi driftspersonell og brukere forsvarlig instruks og opplæring i drift og vedlikehold av tekniske anlegg/installasjoner, bygningsdeler og utendørsanlegg. Rammen for opplæringsprogrammer for øvrig bestemmes ved avtale mellom partene. Opplæring skal skje i henhold til byggherrens nærmere fastlagte spesifikasjon og prosedyrer.

Er ikke annet avtalt, skal nødvendig opplæring være gjennomført før oppstart overtakelse.

1.16 Prøvedrift (NS 8407 pkt. 38.2)

Prøvedrift er en del av kontrakten. Dvs at alle arbeider med testing og igangkjøring skal være inkludert. Før prøvedriftsperioden starter skal alle tekniske anlegg være ferdigstilt, igangkjørt og funksjonstestet.

Alle tekniske anlegg skal være fullt operativ og innregulert ved overtakelse / ferdigstilling av prosjektet. Prøvedriftsperioden er på 12 måneder etter at anleggene er igangkjørt, innregulert og overtatt.

I prøvedriftsperioden må det medtas minimum 3 felles møter/befaringer hvor alle fag deltar. Eventuelle utbedringer ifbm reklamasjoner/funksjonsfeil vil komme i tillegg.

1.17 Forsinkelse (NS 8407 pkt. 40)

Dagmulktbelagte frister (NS 8407 40.2)

Ut over sluttfristen og delfrister angir konkurransegrunnlaget – vedlegg C gjeldende dagmulkt for dokumentleveranser.

1.18 Utbedring (NS 8407 pkt. 42.3)

Utbedringsarbeider skal utføres etter avtale og i forståelse med byggherren. Dersom hensynet til byggherrens bruk av kontraktarbeidet, herunder hans leietakers og eventuell brukers bruk, gjør det nødvendig å utføre arbeidet utenfor ordinær arbeidstid, plikter entreprenøren å gjøre dette uten overtidsgodtgjørelse.

1.19 Tvister (NS 8407 pkt. 50)

Foreløpig oppmannsavgjørelse (NS 8407 pkt. 50.3)

Bestemmelsen får kun anvendelse dersom begge parter i hvert enkelt tilfelle er enige om å forelegge tvisten for en oppmann.

Supplerende bestemmelser:

Enhver tvist i forbindelse med oppdraget skal søkes løst i minnelighet mellom partene. Dersom enighet ikke oppnås avgjøres saken ved voldgift.

Hver av partene oppnevner en representant, som sammen oppnevner rettens formann. Ved uenighet om valg av formann oppnevnes denne av embetsleder for Tingretten. Bestemmelsene i tvistemålslovens kap. 32 skal anvendes.

2 Spesielle kontraktbestemmelser

2.1 Miljø

Totalentreprenøren skal søke å benytte miljøvennlige og etisk riktige løsninger i sin produksjon/leveranse og skal ikke benytte det som anses som forbudte materialer eller tilvirkningsprosesser, eller medvirke til ytterligere belastning for miljøet og samfunnet.