



Ullensvang
kommune

Ullensvang Kommune

NS 8407_Del II - Kontraktsgrunnlag

Bråvolltunet - Ny sjukeheim Kinsarvik

Oppdragsnr.: 52501940 Dokumentnr.: 051 Revisjon: F01 Dato: 2026-08-28



Oppdragsgiver: Ullensvang Kommune

Oppdragsgivers kontaktperson: Jørgen Meland

Totalentreprenør: Navn

Totalentreprenørens kontaktperson: Navn

Rådgiver fram til kontrakt: Norconsult Norge AS

Oppdragsleder: Tor Eivind Osmo

Andre nøkkelpersoner: Endre Lægreid

Fagansvarlig:

- ARK Ivar Tveito Eidnes
- RIB Kåre Kalhagen Eitrheim
- RIV Erlend Johannesen/Terje Madsen
- RIE Kjetil Stuhau
- LARK Kari Monstad
- VEG Ingrid Høvik
- RIBr Helge Hesjedal Wiberg
- RIAku Einar Høye Ådnøy
- RIBfy Tonje Skjølberg
- VA Emely Lauritzen

F01	2026-05-28	For anskaffelse	TorOsm	Iteid	TorOsm
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult 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

A	Generell del	4
A.1	Innledning	4
A.2	Organisasjon og entreprisemodell	4
A.2.1	Entreprisepopdeling	5
A.2.2	Byggherrens organisering av prosjektet	5
A.2.3	Totalentreprenørens organisasjon	5
A.2.4	Kontraktsmedhjelpere	6
A.3	Dokumentliste	6
B	Kontraktsbestemmelser	7
B.1	Alminnelige kontraktsbestemmelser	7
B.2	Spesielle kontraktsbestemmelser – endringer til NS 8407	7
B.3	Andre spesielle kontraktsbestemmelser	8
B.3.1	Krav til lønns- og arbeidsvilkår	8
B.3.2	Krav til HMS-kort	8
B.3.3	Pliktig medlemskap i leverandørregister	9
B.3.4	Krav om faglærte håndverkere	9
B.3.5	Lærlinger	9
B.3.6	Rapporteringsplikt til Oppdrags- og arbeidsforholdsregisteret (OAR)	10
B.3.7	Internkontroll. Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)	10
B.3.8	Bruk av underleverandører, herunder innleid arbeidskraft fra bemanningsforetak	11
B.3.9	Krav om betaling til bank	11
B.3.10	Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	11
B.3.11	Mislighold av kontraktsforpliktelser	12
B.3.12	Revisjon	12
C	Tekniske krav	13
C.1	Tekniske rammebetingelser	13
C.1.1	Ytre miljø	13
C.1.2	Andre rammebetingelser	13
C.2	Teknisk beskrivelse	14
C.3	Tegninger og modeller	14
C.3.1	Tegninger	14
C.3.2	BIM-modell	14
C.4	Tekniske referansedokumenter	14
D	Krav til byggeprosessen	15
D.1	Administrative rutiner	15
D.1.1	Kommunikasjon i prosjektet	15
D.1.2	Møter	15
D.1.3	Rapportering	15
D.1.4	Endringsbehandling	15

D.2	Kvalitetssikring	15
D.2.1	Kvalitetsplan	15
D.2.2	Kontroll og kontrollplaner	16
D.2.3	Beslutningsplan	16
D.3	Sikkerhet, Helse og arbeidsmiljø (SHA)	17
D.3.1	Generelt	17
D.3.2	Koordinator for utførelsesfasen	17
D.3.3	Hovedbedrift	17
D.4	Øvrige krav til byggeprosessen	17
D.4.1	Dokumentasjon	17
D.4.2	Offentlig omtale av prosjektet	18
E	Frister og dagmulkter	19
E.1	Frister	19
E.1.1	Fysiske arbeider	19
E.1.2	Dokumentleveranser	19
E.2	Dagmulkter	20
E.3	Fremdriftsplanlegging	20
F	Vederlaget	21
F.1	Prissammenstilling	21
F.2	Regningsarbeider	21
F.2.1	Mannskap	21
F.2.2	Maskinleie	21
F.2.3	Materialer og utstyr	22
F.3	Påslag for side- og underentrepriser	22
F.4	Opsjoner	22
F.5	Regulering	22
G	Oppdragsgivers ytinger	23
G.1	Riggområde	23
G.2	Forlegning og forpleining	23
G.3	Anleggsytelser	23
	Vedlegg	25

A Generell del

A.1 Innledning

Bråvolltunet sjukeheim ligg i Kinsarvik i Ullensvang Kommune, og vart bygd i 1987. I dette prosjektet skal det byggast eit tilbygg over 3 plan som skal romma 18 nye sjukeheimsplassar, garderober, minnerom og lager. Deler av eksisterande sjukeheim skal byggast om med ny skjerma avdeling med 6 plassar. I tillegg vil det i underetasjen verta etablert nye fasilitetar for mellom anna heimeteneste og fysioterapi.

Som del av prosjektet inngår også flaumsikringstiltak og VA-arbeider. Det er viktig å merka seg, at denne delen av prosjektet er detaljprosjekttert, og skal handterast som ein utførelsesentreprise.

A.2 Organisasjon og entreprisemodell

Prosjektet omfattar følgande:

- Bygging av tilbygg til eksisterande Bråvolltunet Sjukeheim i 3 etasjar, 18 sjukeheimsplassar
- Ombygging av deler av eksisterande sjukeheim, inkludert etablering av ny skjerma avdeling, 6 sjukeheimsplassar.
- Rehabilitering av deler av eksisterande sjukeheim.
- Ombygging av deler underetasje i eksisterande sjukeheim.
- VA-arbeider omlegging og nyetablering iht NS3420-beskrivelse
- Bygging av flaumsikringstiltak iht NS3420-beskrivelse
- Etablering av ny tilkomstveg- og parkeringsarealer
- Oppgradering av kommunal veg nr 2008 i Ullensvang kommune
- Opparbeiding av flater og areal utomhus
- Prosjekteringsarbeider alle fag

Arbeida er førebels vurdert å hamna i følgande tiltaksklassar :

Fagområder	Tiltaksklasse UTF
• Ventilasjon- og klimainstallasjonar	2
• Varme- og kuldeinstallasjonar	2
• Sanitærinstallasjonar	2
• Installasjon av brannalarmanlegg	2
• Installasjon av ledesystem	3
• Slukkeinstallasjonar	2
• Løfteinnretingar	2
• Veg- og grunnarbeider	2
• Landskapsutforming	2
• Innmåling og utstikking	2
• Vannforsynings- og avløpsanlegg	2
• Taktekkingsarbeid	2
• Tømrararbeid og montering av trekonstruksjonar	2
• Plasstøpte betongkonstruksjonar	3
• Montering av glaskonstruksjonar og fasadekledning	2
• Montering av bærande metall- eller betongkonstruksjonar	3
• Riving og miljøsanering	2

Fagområder	Tiltaksklasse PRO
• Arkitektur	3
• Miljøsanering	2
• Oppmålingsteknisk prosjektering	1
• Veg, utearealer og landskapsutforming	2
• Ventilasjon- og klimainstallasjonar	2
• Varme- og kuldeinstallasjonar	2
• Sanitærinstallasjonar	2
• Vannforsynings- og avløpsanlegg	2
• Brannalarmanlegg	3
• Brannkonsept	3
• Ledesystem	3
• Slukkeinstallasjoner	2
• Konstruksjonssikkerhet	3
• Bygningsfysikk	3
• Akustikk	3
• Geoteknikk	2
• Løfteinnretningar	2

A.2.1 Entrepreniseoppdeling

Entreprenise	Ansvarsområde
Totalentreprenise NS8407	Denne kontrakt

A.2.2 Byggherrens organisering av prosjektet

Rolle	Navn (firma, person)
Byggherre	Ullensvang Kommune
Prosjektleder (PL)	Jørgen Meland, Ullensvang kommune
Prosjekteringsleder/Prosjekteringsgruppeleder (PGL) før kontrakt totalentreprenør	
Byggherreombud (BO)	Ikke valgt
Koordinator(er) (KP/KU)	Se Plan for sikkerhet, helse, arbeidsmiljø og ytre miljø
Hovedbedrift	Se Plan for sikkerhet, helse, arbeidsmiljø og ytre miljø.

A.2.3 Totalentreprenørens organisasjon

Totalentreprenørens organisasjonsplan med nøkkelfunksjoner og hvem som innehar disse.

Organisasjonsplanen skal vise forbindelse mellom totalentreprenørens prosjektorganisasjon og de øvrige ledd i dennes virksomhet.

A.2.4 Kontraktsmedhjelpere

Firmanavn	Ansvarsområde

A.3 Dokumentliste

Komplett konkurransegrunnlag, se 000 dokument- og tegningsliste for komplett liste.

B Kontraktsbestemmelser

B.1 Alminnelige kontraktsbestemmelser

Norsk Standard NS 8407:2011 "Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser" skal gjelde med endringer som beskrevet i pkt. B.2 og B.3.

B.2 Spesielle kontraktsbestemmelser – endringer til NS 8407

De enkelte punkter er nummerert med referanse til tilsvarende bestemmelser i NS 8407. Nye punkter er nummerert fortløpende etter standardens punkter.

Om opplysninger gitt i tilbudet mv.

Opplysninger gitt i tilbudet om kvalifikasjoner og om fastsatte tildelingskriterier, som grunnlag for byggherrens vurdering av entreprenøren før inngåelse av kontrakt, forplikter entreprenøren i kontraktsperioden.

Punkt 16 – Prosjektering, rådgivning mv.

Nytt punkt:

16.4 Byggherrebeslutningsplan

Totalentreprenøren skal utarbeide byggherrebeslutningsplan som skal legges til grunn for byggherrens endelige valg av løsninger. Planen skal vise beslutningsdatoer og datoer for når grunnlag for byggherrens beslutninger skal foreligge fra totalentreprenøren.

Punkt 33.1 – Totalentreprenørens krav på fristforlengelse som følge av byggherrens forhold

Nytt annet avsnitt:

Totalentreprenøren skal i sin fremdriftsplanlegging forutsette at summen av endringer gir en økning av vederlaget på inntil 10 % av kontraktssummen uten at han i normaltillfellene har krav på fristforlengelse. Overskrides denne grensen er det kun volumet ut over 10 % økning som gir grunnlag for fristforlengelse.

Punkt 33.5 – Beregning av fristforlengelse

Nytt tredje avsnitt:

Ved beregning av fristforlengelse skal det tas hensyn til fremdriftsvirkningen av eventuelle arbeider som ikke er kommet eller ikke vil komme til utførelse.

Punkt 44 – Avbestilling

Andre avsnitt utgår og erstattes av:

Dersom reduksjonen av totalentreprenørens samlede vederlag etter fradrag og tillegg ved endringsarbeider er mindre enn 15 % av kontraktssummen, skal reduksjonen alltid behandles etter bestemmelsene om endringer. Dersom reduksjonen blir mer enn 15 % av kontraktssummen skal kun den delen som overskrider 15 % regnes som avbestilling.

B.3 Andre spesielle kontraktsbestemmelser

B.3.1 Krav til lønns- og arbeidsvilkår

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

- *Forskrift om allmenngjort tariffavtale der denne kommer til anvendelse.*
- *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.*

Leverandøren plikter på skriftlig forespørsel med en rimelig frist å dokumentere lønns- og arbeidsvilkårene for egne arbeidstakere og arbeidstakere hos eventuelle underleverandører (herunder innleide). Dette gjelder bare for arbeidstakere som direkte medvirker på 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.

Ved brudd på kravene til lønns- og arbeidsvilkår skal leverandøren uten ugrunnet opphold rette forholdet. Der bruddet på lønns- og arbeidsvilkår har skjedd hos en underleverandør (herunder bemanningsselskaper), er rettingsplikten begrenset til krav som er fremmet skriftlig innen tre måneder etter lønnens forfallsdato, både for krav som følger av allmenngjort tariffavtale og landsomfattende tariffavtale. De vilkår og begrensninger som følger av lov om allmenngjøring av tariffavtaler m.v. av 4. juni 1993 § 13 skal gjelde i begge disse tilfellene.

Byggherren kan holde tilbake et beløp tilsvarende ca. to ganger innsparingen for leverandøren dersom det foreligger mislighold av dokumentasjonsplikten eller mislighold av kravene til lønns- og arbeidsvilkår. Før tilbakeholdelse kan iverksettes, skal byggherren skriftlig ha gitt leverandøren en rimelig frist til å rette forholdet, med varsel om tilbakeholdelse om så ikke skjer. Dersom misligholdet ikke rettes innen fristen, avkortes vederlaget tilsvarende.

Byggherren kan skriftlig heve kontrakten ved vesentlig mislighold av dokumentasjonsplikten eller av kravene til lønns- og arbeidsvilkår hos leverandøren, selv om leverandøren retter forholdene. Dersom det vesentlige misligholdet har skjedd i underleverandørleddet (herunder bemanningsselskaper), kan byggherren på samme måte kreve at leverandøren skifter ut underleverandøren. Dette skal skje uten omkostninger for byggherren.

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

B.3.2 Krav til HMS-kort

Alle arbeidstakere som direkte medvirker til å oppfylle kontrakten skal lett synlig bære et gyldig HMS-kort utstedt av Arbeidstilsynet. Ordrebekreftelse, søknadsskjema o.l. aksepteres ikke som HMS-kort. Alle avtaler leverandøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

Arbeidstakere som ikke har gyldig 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.

B.3.3 Pliktig medlemskap i leverandørregister

Leverandøren skal ved kontraktsinngåelse oppgi StartBANK ID eller fremlegge kopi av registreringsbevis fra StartBANK eller tilsvarende leverandørregister som inneholder oppdatert og kontrollert leverandørinformasjon. Leverandøren skal gi leverandørregisteret fullmakt til å innhente SKAV-info (skatte- og avgiftsinformasjon) i hele kontraktsperioden.

B.3.4 Krav om faglærte håndverkere

Ved utførelsen av kontraktsarbeidet skal minimum 50 % av arbeidede timer innenfor bygg- og anleggsganene (de fag som omfattes av utdanningsprogrammet for bygg- og anleggsteknikk) samlet utføres av personer med fagbrev, svennebrev eller dokumentert fagopplæring i henhold til nasjonal fagopplæringslovgivning eller likeverdig utenlandsk fagutdanning. Det skal være fagarbeidere i alle ovennevnte fag.

Kravet kan også oppfylles ved at arbeidede timer er utført av personer som er under systematisk opplæring og er oppmeldt etter kravene i Praksiskandidatordningen, jf. opplæringslova § 23-2, eller etter tilsvarende ordning i annet EU/EØS-land. I enkeltpersonforetak uten ansatte gjelder ovenstående krav for eier.

B.3.5 Lærlinger

Det er et krav at leverandøren er tilknyttet en lærlingordning, og at en eller flere lærlinger deltar i utførelsen av kontraktarbeidet innenfor relevante utførende fag, jf. anskaffelsesloven § 5h. Kravet gjelder når vilkårene i loven er oppfylt.

For denne kontrakten gjelder i tillegg følgende:

Ved utførelsen av kontraktsarbeidet skal minst 10 % av arbeidede timer i relevante utførende fag utføres av lærlinger. Kravet gjelder for de fagene der det er relevant å benytte arbeidskraft med fag- eller svennebrev, herunder utdanningsprogrammene bygg- og anleggsteknikk og elektro og datateknologi der disse er relevante for kontrakten. Kravet kan oppfylles av leverandøren og en eller flere av hans underleverandører.

Utenlandske leverandører kan oppfylle kravet ved å benytte lærling fra en lærlingordning i opprinnelseslandet. Dersom opprinnelseslandet ikke har en lærlingordning, kan kravet oppfylles ved å benytte praksiselev fra en opplæringsordning i opprinnelseslandet.

Leverandøren skal ved oppstart, og på anmodning under gjennomføringen av kontraktsarbeidet, dokumentere hvordan kravene vil bli oppfylt. Ved kontraktavslutning skal det fremlegges oversikt over antall lærlingetimer. Timelister skal fremlegges på anmodning. Dersom manglende oppfyllelse skyldes forhold som gjør at kravet ikke kan oppfylles på en forholdsmessig måte, skal byggherren foreta en konkret vurdering av om kravet helt eller delvis skal anses oppfylt.

Byggherren kan holde tilbake inntil 5 promille av kontraktssummen dersom det er grunn til å tro at mislighold vil inntre. Før tilbakeholdelse kan iverksettes, skal byggherren skriftlig ha gitt leverandøren en rimelig frist til å rette forholdet, med varsel om tilbakeholdelse om så ikke skjer. Dersom kravet ikke er oppfylt ved overtakelsen avkortes vederlaget forholdsmessig med inntil 5 promille av kontraktssummen.

Byggherren kan heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold eller det er klart at vesentlig mislighold vil inntre. Før heving kan iverksettes, skal byggherren skriftlig ha gitt leverandøren en rimelig frist til å rette forholdet, med varsel om heving om så ikke skjer.

B.3.6 Rapporteringsplikt til Oppdrags- og arbeidsforholdsregisteret (OAR)

Kontrakt gitt til utenlandsk leverandør eller underleverandør, og alle arbeidstakere på slik kontrakt, skal rapporteres til Skatteetaten i henhold til lov om skatteforvaltning § 7-6.

Leverandøren er ansvarlig for at slik rapportering skjer nedover i kontraktskjeden. Leverandøren skal på forespørsel dokumentere at rapporteringsplikten er oppfylt ved kopi av innmeldingsskjema eller kvittering fra Altinn.

Eventuelt ansvar for overtredelsesgebyr eller tvangsmulkt ilagt byggherren som følge av at leverandøren ikke har overholdt sine forpliktelser etter dette punktet er leverandørens ansvar og skal betales av ham.

Alle avtaler leverandøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten med leverandører som omfattes av lov om skatteforvaltning § 7-6, skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

B.3.7 Internkontroll. Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)

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

Med mindre annet er avtalt, skal all kommunikasjon mellom nøkkelpersoner i prosjektet foregå på norsk. Leverandøren skal sørge for at arbeidstakerne han og eventuelle underleverandører benytter kan kommunisere på en slik måte at manglende kommunikasjon ikke utgjør en sikkerhetsrisiko. For å unngå at det skjer ulykker fordi ikke alle 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 eller engelsk. Dersom flere utfører 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.*
- *Alle på byggeplassen skal forstå SHA-plan, sikkerhetsopplæring, HMS-rutiner, verneprotokoller, sikkerhetsinstrukser, SJA, sikkerhetsdatablader, bruksanvisning for verktøy og arbeidsutstyr, varselskilter mv. Materialet skal foreligge på det språk vedkommende arbeidstaker bruker som morsmål, såfremt arbeidstakeren ikke forstår informasjonen fullt ut på norsk eller engelsk.*

Ved overhengende fare for liv eller helse, kan byggherren umiddelbart og uten forutgående varsel, stanse de aktiviteter som er knyttet til faresituasjonen.

Ved andre mislighold skal byggherren før stansing kan iverksettes, skriftlig ha gitt leverandøren en rimelig frist til å rette forholdet, med varsel om stansing om så ikke skjer.

Byggherren kan heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold eller det er klart at vesentlig mislighold vil inntre. Før heving kan iverksettes, skal byggherren skriftlig ha gitt leverandøren en rimelig frist til å rette forholdet, med varsel om heving om så ikke skjer.

Der slikt mislighold består i stadige brudd på pliktene, kan byggherren heve selv om leverandøren retter forholdene. Byggherren kan på samme måte kreve at leverandøren skifter ut underleverandører. Dette skal skje uten omkostninger for byggherren.

Alle avtaler leverandøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten på bygge- og anleggsplassen skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

B.3.8 Bruk av underleverandører, herunder innleid arbeidskraft fra bemanningsforetak

Leverandøren kan ikke ha flere enn to ledd underentreprenører i kjeden under seg, jf. anskaffelsesforskriften § 8-13 og § 19-3/ forsyningsforskriften § 7-8.

Innleie fra bemanningsforetak til bygningsarbeid på byggeplasser i Oslo, Akershus, Østfold, Buskerud og Vestfold er ikke tillatt etter § 4 i forskrift om innleie fra bemanningsforetak. I andre tilfeller er innleie bare tillatt i samme utstrekning som det kan avtales midlertidig ansettelse etter arbeidsmiljøloven § 14-9 andre ledd bokstav b til e. I bedrifter med tariffavtale kan det gjøres skriftlig avtale med tillitsvalgte etter hovedavtalen om tidsbegrenset innleie, jf. arbeidsmiljøloven § 14-12.

Byggherren kan stanse eller heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold eller det er klart at vesentlig mislighold vil inntre. Før stansing eller heving kan iverksettes, skal byggherren skriftlig ha gitt leverandøren en rimelig frist til å rette forholdet, med varsel om stansing eller heving om så ikke skjer.

Ved inngåelse av kontrakter om underentreprise som overstiger en verdi på kr 500.000 eks. mva skal leverandøren innhente skatteattest, jf. forskrift om offentlige anskaffelser. Fra underentreprenører med forretningsadresse i andre EØS-land enn Norge, skal det innhentes tilsvarende attest. Leverandøren skal på forespørsel fra byggherren fremlegge skatteattesten.

Dersom attesten ikke fremlegges eller viser restanser som ikke er ubetydelige, kan byggherren kreve at underentreprenøren skiftes ut uten omkostninger om forholdet ikke rettes innen en rimelig frist gitt ved skriftlig varsel, med varsel om krav om utskifting om så ikke skjer.

B.3.9 Krav om betaling til bank

Lønn og annen godtgjørelse til leverandørens egne ansatte, ansatte hos underleverandører og innleide som direkte medvirker til å oppfylle kontrakten, skal utbetales via bank eller annet foretak med rett til å drive betalingsformidling.

Vesentlig mislighold av kravet om betaling av lønn og annen godtgjørelse via bank mv., herunder dokumentasjonplikten, kan påberopes av byggherren som grunnlag for heving, selv om leverandøren retter forholdene. Dersom bruddet har skjedd i underleverandørleddet (herunder bemanningsselskaper), kan byggherren kreve at leverandøren skifter ut underleverandører. Dette skal skje uten omkostninger for byggherren.

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

B.3.10 Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Leverandøren er ansvarlig for at egne ansatte, ansatte hos underleverandører (herunder innleide) som direkte medvirker til å oppfylle kontrakten, har obligatorisk tjenestepensjon i samsvar med lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Leverandøren plikter på skriftlig forespørsel med en rimelig frist å dokumentere at alle arbeidere som medvirker til å oppfylle kontrakten og som faller inn under en obligatorisk tjenestepensjonsordning, er innmeldt i en slik ordning. Dokumentasjonen kan inkludere kopi av signert avtale med pensjonsinnretning som viser at leverandøren og/eller underleverandøren har inngått gyldig avtale om OTP-ordning samt dokumentasjon, for eksempel i form av faktura mv., som viser at arbeidstakere som direkte medvirker til å oppfylle kontrakten er innmeldt i OTP-ordningen.

Ved brudd på kravet til obligatorisk tjenestepensjon skal leverandøren rette forholdet.

Byggherren har rett til å holde tilbake et beløp tilsvarende ca. to ganger innsparingen for arbeidsgiveren inntil brudd på krav til obligatorisk tjenestepensjoner dokumentert rettet. Før tilbakeholdelse kan iverksettes, skal byggherren skriftlig ha gitt leverandøren en rimelig frist til å rette forholdet, med varsel om tilbakeholdelse om så ikke skjer. Dersom kravet ikke er rettet innen overtakelsen avkortes vederlaget tilsvarende.

Vesentlig mislighold av kravet til obligatorisk tjenestepensjon, herunder dokumentasjonsplikten hos leverandøren, kan påberopes av byggherren som grunnlag for heving, selv om leverandøren retter forholdene. Dersom bruddet har skjedd i underleverandørleddet (herunder bemanningsselskaper), kan byggherren kreve at leverandøren skifter ut underleverandører. Dette skal skje uten omkostninger for byggherren.

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

B.3.11 Mislighold av kontraktsforpliktelser

Brudd på pliktene i denne kontrakten vil bli nedtegnet og kan få betydning i senere konkurranser, enten i kvalifikasjons- eller tildelingsomgangen i overensstemmelse med regelverket for offentlige anskaffelser. Alle avtaler leverandøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

B.3.12 Revisjon

Byggherren, eller ekstern revisor engasjert av byggherren, kan gjennomføre revisjon hos leverandøren og eventuelle underleverandører i perioden fra kontraktsinngåelse til slutfaktura 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.

C Tekniske krav

C.1 Tekniske rammebetingelser

C.1.1 Ytre miljø

Arbeidene skal planleggast og utførast med minst mogeleg terrenginngrep. Alt avfall og overskuddsmateriell skal fjernast fra området. Det presiserast at alle utgifter i samband med snø, frost, is og ulemper med vatn skal vera inkludert i prisane i tilbodet.

Det er ikkje kjente kulturminner i området, men entreprenør pliktar å stogga arbeida og varsla byggherren straks eit slikt funn vert mistenkt.

Arbeidstidsbegrensning skal vera iht Arbeidsmiljøloven.

C.1.2 Andre rammebetingelser

Prosjektet med ny sjukeheim Bråvolltunet er grovt sett delt i 3 deler:

1. VA, flaum og utomhus
2. Etablering av tilbygg (nybygg) til eksisterande sjukeheim
3. Delvis rehabilitering av eksisterande sjukeheim

For detaljer rundt riggområde vert det vist til punkt G i dette dokumentet, i tillegg til funksjonsbeskrivelsen.

Hensyn til beboere og ansatte

Det er kritisk viktig for gjennomføringen av prosjektet at eksisterende sykehjem, Bråvolltunet, skal være i full drift og funksjon i hele byggeperioden. I tillegg til å opprettholde full drift og funksjon skal det, så langt det er mulig, arbeides aktivt for å redusere ulempene for både ansatte og beboere i byggeperioden. Det må påregnes tett dialog med byggherren og ansatte ved Bråvolltunet for å optimalisere gjennomføringen og sikre minst mulig ulempe. Totalentreprenøren skal ta hensyn til dette i sin planlegging og peke på konkrete avbøtende tiltak.

Hensyn til naboer

Bråvolltunet grenser til både boligområder, andre institusjoner og større næringsvirksomheter. En av de nærmeste naboene til byggeplassen og riggområdet er Mikkelparken, som medfører tett trafikk og mange besøkende i sommermånedene.

Dette innebærer at det må tas hensyn til både øvrig biltrafikk og myke trafikanter under gjennomføringen av prosjektet. Deler av prosjektet omfatter arbeid på adkomstveier til disse naboene, og vil i perioder medføre redusert tilgjengelighet. Totalentreprenøren skal i sin planlegging og prising ta hensyn til dette, slik at naboene i minst mulig grad blir påvirket av anleggsdriften.

VA-arbeider

I forbindelse med tilkobling og omlegging av vann- og avløpsanlegg (VA) vil det i perioder være behov for midlertidige tiltak for å opprettholde blant annet brannsikkerheten. Totalentreprenøren må ta høyde for at dette må gjennomføres i tett dialog med byggherren og brannvesenet.

Dersom arbeidene med omlegging av VA medfører at eksisterende abonnenter blir uten vannforsyning, skal arbeidene planlegges slik at disse avbruddene blir så korte som mulig, og gjennomføres i tett dialog med byggherren. Nattarbeid må påregnes i begrenset omfang.

Informasjonsansvar og varsling

Totalentreprenøren skal, i samarbeid med byggherren, sørge for å etablere effektive informasjonsrutiner som sikrer god informasjon til beboere, ansatte, naboer og andre som blir berørt av byggearbeidene.

C.2 Teknisk beskrivelse

Konkurransen er en totalentreprise med utgangspunkt i funksjonsbeskrivelsen. I tillegg er det for VA- og flaumtiltak utarbeidet en teknisk mengdebeskrivelse NS3420. Denne delingen viser også i prisskjemaet.

C.3 Tegninger og modeller

C.3.1 Tegninger

Komplett konkurransegrunnlag, se 000 Dokument- og tegningsliste for komplett liste

C.3.2 BIM-modell

Det vil som del av konkurransegrunnlaget bli levert en forenklet IFC-modell, som i tillegg til tegningene er ment som underlag for prising av den delen som er beskrevet i funksjonsbeskrivelsen, ikke utførelsesdelen. Det vil være totalentreprenøren sitt ansvar å videreutvikle og komplettere denne. For utførelsesdel VA og flaum er det ikke utarbeidet IFC- modell, viser til tegningsliste.

C.4 Tekniske referansedokumenter

Komplett konkurransegrunnlag, se 000 Dokument- og tegningsliste for komplett liste

D Krav til byggeprosessen

D.1 Administrative rutiner

D.1.1 Kommunikasjon i prosjektet

Byggherre står for etablering av et prosjekthotell, som vil være hovedplattform for all vesentlig kommunikasjon og lagring av dokumenter i prosjektet.

D.1.2 Møter

Jf. NS 8407 pkt. 4.

Byggherremøter avholdes på byggeplass, vanligvis hver 14. dag.

Entreprenør gjennomfører vernerunde før hvert byggemøte.

Byggherren eller byggherrens representant skal kunne delta på entreprenøren sine særmøter, prosjekteringsmøter etc.

D.1.3 Rapportering

Månedssrapport

Totalentreprenøren skal utarbeide en statusrapport for avsluttet måned. Rapporten skal gi byggherren oversikt over:

- SHA og ytre miljø (HMS) – statistikk, oppsummering av hendelser og tiltak, plan for kommende periode
- Økonomi
- Framdriftsplan – status
- Bemanning
- Status KS – kontroller og avvik
- Dokumentasjon

D.1.4 Endringsbehandling

Endringsbehandling følger bestemmelsene i NS 8407.

D.2 Kvalitetssikring

D.2.1 Kvalitetsplan

Totalentreprenøren skal utarbeide en kvalitetsplan for kontraktarbeidet. Denne skal baseres på totalentreprenørens overordnede kvalitetssystem.

Kvalitetsplanen skal dekke alle systematiske tiltak som er nødvendige for å sikre at kontraktens krav til rett kvalitet til rett tid med sikker utførelse tilfredsstilles. Planen skal blant annet omfatte rutiner for planlegging, utførelse, faglig kontroll, dokumentasjon, avvikshåndtering og avviksrapportering.

Kvalitetsplanen skal overleveres byggherren iht. frist gitt i pkt **Feil! Fann ikke referansekjelda..**

Kvalitetsplanen skal holdes oppdatert gjennom hele byggeperioden, og til enhver tid være tilgjengelig for byggherren. Generelt gjelder at prosedyrer skal være utarbeidet og innarbeidet hos totalentreprenøren før oppstart av arbeidet prosedyren gjelder for.

Totalentreprenøren skal sørge for at alle kontraktsmedhjelpere følger kontraktens kvalitetsplan.

D.2.2 Kontroll og kontrollplaner

Totalentreprenøren skal utarbeide kontrollplaner og sørge for nødvendig oppfølging og dokumentasjon.

Basert på kontrollplaner vil byggherren identifisere de arbeider han ønsker å kontrollere. Totalentreprenøren plikter å varsle byggherren senest 48 timer forut for utførelse/kontroll av slike arbeider.

D.2.3 Beslutningsplan

For å sikre planmessig framdrift i prosjektering og utføring, skal det etableres en gjensidig forpliktende beslutningsplan (avklaringsplan). Planen skal angi kritiske tidsfrister for totalentreprenørens (TE) oversending av beslutningsunderlag, og byggherrens (BH) frist for å treffe endelige beslutninger og valg.

Dersom byggherrens valg i beslutningsplan er i motstrid til krav i funksjonsbeskrivelse, skal TE informere tydelig om dette.

TE har ansvaret for å utarbeide et førsteutkast til beslutningsplan. Planen skal være direkte samordnet med TE sin hovedframdriftsplan og prosjekteringsplan.

Utkastet skal forelegges BH for gjennomgang og godkjenning iht frister i pkt. E.1.2

Beslutningsplanen skal være et fast agendapunkt i alle prosjekterings- og byggemøter.

TE har ansvaret for å holde planen løpende oppdatert (rullende plan) i tråd med den faktiske framdriften. Endringer i planen som innebærer kortere svarfrister for BH, må skriftlig godkjennes av BH.

Dersom TE ikke leverer beslutningsunderlag i samsvar med avtalte frister i planen, bærer TE selv risikoen for eventuelle påfølgende forsinkelser i prosjektering eller utføring.

Dersom BH ikke overholder sin avtalte svarfrist, og TE mener dette vil medføre kritisk forsinkelse eller merutgifter, må TE varsle BH skriftlig om dette uten ugrunna opphold i tråd med NS 8407 pkt. 25.2 og kapittel 8.

Byggherre skal for alle punkt i beslutningsplanen gi en svarfrist på 15 arbeidsdager.

Beslutningsplanen skal iht. konkurransegrunnlaget som minimum inneholde følgende beslutningspunkt:

- Fargeplan
- Arbeidstegninger
- Fast inventar, type og fargevalg
- Veggabsorbenter , type og fargevalg

- Utstyr og garnityr for våtrom, type og fargevalg
- Vinylbelegg, type og fargevalg
- Fast inventar for kjøkken og fargevalg
- Skittentøyssjakt, type og løsning
- Fasadeelement og fargevalg
- Dør- og vindusskjema, med materialvalg og farger
- Lås- og beslagsplan som viser alle dørfunksjoner
- Traversheis for beboerrom, type og løsning

D.3 Sikkerhet, Helse og arbeidsmiljø (SHA)

D.3.1 Generelt

Byggherren har utarbeidet en overordnet plan for sikkerhet, helse, arbeidsmiljø (SHA-plan) som stiller krav til totalentreprenøren.

D.3.2 Koordinator for utførelsesfasen

Rollen som koordinator for utførelsesfasen (KU) iht. Byggherreforskriften fremgår av SHA-plan.

D.3.3 Hovedbedrift

Hovedbedrift iht. Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. (arbeidsmiljøloven) fremgår av SHA-plan.

D.4 Øvrige krav til byggeprosessen

D.4.1 Dokumentasjon

D.4.1.1 Generelt

All dokumentasjon skal leveres på norsk.

D.4.1.2 Dokumentasjon av byggeprosessen

Dokumentasjonen som utarbeides i løpet av byggeprosessen skal være tilgjengelig for byggherren til enhver tid.

Under arbeidets gang plikter totalentreprenøren å oversende grunnlag for prosjektering i form av profiler og måledata som anses som nødvendig for en forsvarlig prosjektering. Bilder, måledata, skisser og testresultater som utarbeides for å dokumentere utført arbeid skal fortløpende gjøres tilgjengelig for byggherren og hans kontraktsmedhjelpere.

D.4.1.3 Underlag for «som bygget»-dokumentasjon

Totalentreprenøren skal levere som bygget-dokumentasjon. Dokumentasjonen skal samles og systematiseres før overlevering.

Dokumentasjonen skal oversendes uten ugrunnet opphold etter at det aktuelle objekt er ferdigstilt og senest innen frist angitt i punkt **Feil! Fann ikke referansekjelda.** – frister og dagmulker.

D.4.1.4 Sluttdokumentasjon/FDV-dokumentasjon

Ullensvang kommune bruker «*Facilit FDVU*» som digital plattform for FDV-dokumentasjon, hvor entreprenør skal legge inn all dokumentasjon. Byggherre vil sørge for nødvendig opplæring og tilgang.

D.4.2 Offentlig omtale av prosjektet

All informasjon og offentlig omtale av prosjektet skal kanaliseres gjennom byggherren.

E Frister og dagmulkt

E.1 Frister

E.1.1 Fysiske arbeider

For leveranser av fysiske arbeider gjelder følgende frister:

Frist (nr.)	Beskrivelse	Dato	Dagmulkt
1.	Oppstart	2027.03.30	
2.	Delovertaking tilbygg	2028.09.30	5.000, - NOK
3.	Delovertaking VA- og flaumsikringsarbeider	2028.09.30	5.000, - NOK
4.	Delovertaking rehabilitering eksisterende bygg	2029.10.31	5.000, - NOK
5.	Overtakelsesforretning hele prosjektet	2029.11.30	Iht NS8407

E.1.2 Dokumentleveranser

For dokumentleveranser gjelder følgende frister:

Frist (nr.)	Beskrivelse	Dato	Dagmulkt
1.	Kvalitetsplan	Før oppstart byggeplass	5.000, - NOK
2.	Detaljert fremdriftsplan	2027.01.18	5.000, - NOK
3.	Byggherrebeslutningsplan	2027.01.18	5.000, - NOK
4.	Dokumentplan	Før oppstart byggeplass	5.000, - NOK
5.	Månedsrappporter	Innen den 3' i hver måned	5.000, - NOK
6.	Som bygget dokumentasjon	2029.11.30	5.000, - NOK
7.	FDV-dokumentasjon, sluttdokumentasjon	Minimum 14 dager før overtakelsesforretning	5.000, - NOK

Frist (nr.)	Beskrivelse	Dato	Dagmulkt
		Gjelder også delovertaking	

E.2 Dagmulkter

Se Feil! Fann ikkje referansekjelda. - Frister.

E.3 Fremdriftsplanlegging

Entreprenør skal utarbeide egen detaljert fremdriftsplan som skal leveres iht. frist i pkt. E.1.2

Fremdriftsplanen skal deles inn i logiske delfaser og milepæler, og skal holde seg innenfor de rammer gitt i kontrakt. Planen skal vise alle hovedaktiviteter i prosjektgjennomføringen, herunder prosjektering, rigging, sanering, utføring, gjennomføring, testing, innregulering, prøvedrift, delovertakelse og overtakelse. Fremdriftsplanen skal vise både totalentreprenøren sine leveranser og hva av byggherren sine ytinger disse er avhengige av.

F Vederlaget

F.1 Prissammenstilling

For kontraktssum vises det til avtaledokumentet. Prissammenstilling fremkommer av tilbudsskjema.

Prisene er oppgitt i norske kroner (NOK) eks. mva.

F.2 Regningsarbeider

Regningsarbeider må avtales spesielt. Arbeidet utføres basert på timerater oppgitt i tilbudsskjema.

F.2.1 Mannskap

Arbeid betales i henhold til timesatser eks. mva. oppgitt i tilbudsskjema. Timesatsene skal dekke alle totalentreprenørens kostnader, både direkte og indirekte, samt risiko og fortjeneste. Dette inkluderer bl.a.:

- Lønn.
- Stedlig administrasjon og arbeidsledelse.
- Fellesmannskap (lagerfolk, reparatører, etc.) og andel i drift, vedlikehold og leie av infrastruktur for utførelse av arbeid samt interne transporter av mannskap og materiell.
- Eventuelt ordinært skifttillegg samt mindre tarifferte tillegg (kjøretillegg, klestillegg mv).
- Reise- og gangtid.
- Diett- og boutgifter.
- Sosiale utgifter, bevegelige helligdager og feriepengar.
- Andel leie og drift av brakker, kontorer, lager, etc.
- Håndverktøy, mindre redskaper.
- Leie for maskiner med månedsleie under kr 10 000,- samt maskinutstyr som bor, meisler, pigger, slanger, rør, etc.
- Materiell som rør, slanger, elektriske kabler, lamper etc.
- Forsikringer.
- Hovedadministrasjon og fortjeneste.

Godtgjørelse for overtid skal dekkes separat i henhold til timesatser oppgitt i mengdebeskrivelsen. Bruk av overtid må godkjennes av byggherren på forhånd.

F.2.2 Maskinleie

Leie for maskiner som har en månedsleie av kr 10 000,- eks. mva. eller mer, godtgjøres i henhold til timelister. I maskinleiesatsene inngår alle totalentreprenørens kostnader, så som direkte og indirekte utgifter samt vedlikehold, risiko og fortjeneste.

Ratene er eksklusive operatør, men inklusive kostnader for mobilisering og demobilisering. Det betales kun for effektive timer (eksklusive stillstandsleie, maskinstell og reparasjoner). Det betales kun for de maskiner og mannskaper som direkte deltar i arbeidet.

Vektangivelse for maskiner gjelder uten last.

For ikke spesifiserte maskiner skal totalentreprenørens standard prislister benyttes.

F.2.3 Materialer og utstyr

For materialer og utstyr som bestilles separat av byggherren benyttes oppgitte enhetspriser der slike finnes, for øvrig dekkes:

- Medgåtte materialer inkl. transport i henhold til totalentreprenørens innkjøpspris dokumentert ved leverandørfaktura.
- Totalentreprenørens påslag i henhold til prosentsats oppgitt i mengdebeskrivelsen.

F.3 Påslag for side- og underentrepriser

Det er ikke aktuelt med tiltransport av side- eller underentrepriser.

F.4 Opsjoner

For oversikt opsjoner se tilbudsskjema

F.5 Regulering

Indeksregulering i henhold til NS 8407

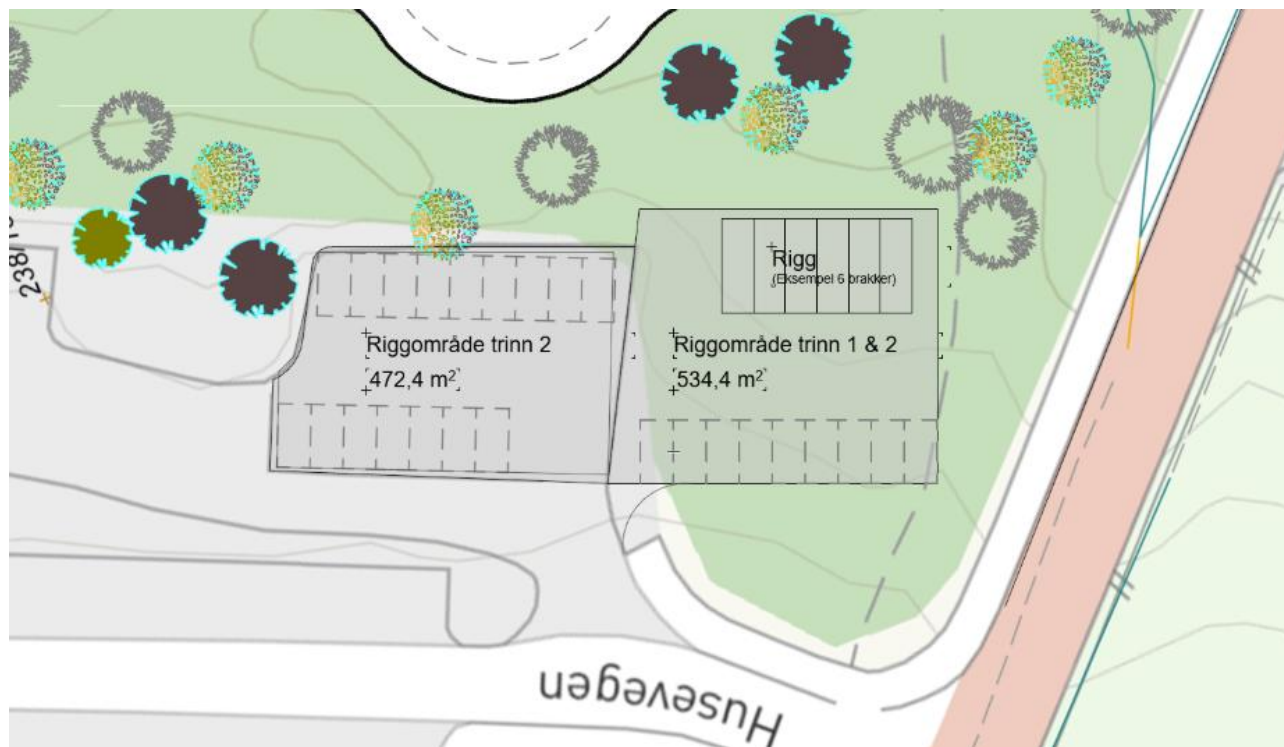
Som indekstall benyttes SSB's Byggekostnadsindeks for boliger, Boligblokk i alt .

Desember 2026 er basis for indekstallet to.

G Oppdragsgivers ytinger

G.1 Riggområde

Byggherren stiller et riggområde iht. skisse under til rådighet for totalentreprenørens brakker og materiallager. Riggområdet vil bli justert mellom trinn 1 og trinn 2 i prosjektet.



Trinn1: Grunnarbeider og oppføring av tilbygget, veg og parkering.

Trinn2: Ombygging og rehabilitering av eksisterende bygg.

For trinn 1 vil nytt opparbeidet parkeringsområde foran tilbygget kunne benyttes til rigg, fram til dette arealet skal ferdigstilles. Deretter vil en kunne disponere Riggområde trinn 2 i figur over.

Årsaken til dette er at de ansatte ved Bråvolltunet er avhengig av dette arealet til parkering, frem til nytt parkeringsareal kan tas i bruk.

G.2 Forlegning og forpleining

Byggherre stiller ikke forlegning og forpleining til rådighet.

G.3 Anleggsytelser

Entreprenør må ta med all påkopling av brakkerigg til kommunen sitt VA-anlegg. Graving og påkopling må skje til nærmeste avløpskum og vannkum på området.

Entreprenøren tar med rigg og drift av alle nødvendige provisorier i hele kontraktperioden. Dette inkluderer eksempelvis stillas, byggeplassgjerde, lager, byggestrømskasse etc.

Byggestrøm skal holdes av totalentreprenør, også nødvendige byggestrømkasser og andre provisorier.

Entreprenøren tar med nødvendig provisorisk belysning under hele byggeperioden.

Entreprenøren tar med rigg og drift av nødvendig provisorisk oppvarming mv av lukket bygg for å sikre forsvarlig og rasjonell utføring og framdrift av alle entreprenører sitt arbeid, også for nødvendig uttørring av bygget frem til overtakelse.

Vedlegg

Komplett konkurransegrunnlag, se 000 Dokument- og tegningsliste for komplett liste.