



TJELDSUND KOMMUNE

Rehabilitering av kommunal tomannsbolig – totalentreprise



Auraveien 18 og 20, 9441 Fjelldal

Gnr. 172 bnr. 244

Dokument	Konkurransebeskrivelse med tilbudsskjema og prisskjema
Entrepriseform	Totalentreprise etter NS 8407
Oppdragsgiver	Tjeldsund kommune, org.nr. 959469326
Dato	24.09.2026

To boenheter, ca. 55 m² BRA hver, oppført 1993



Innhold

KONKURRANSEBESKRIVELSE

1. Oppdraget

1.1 Oppdragsgiver og eiendom

Oppdragsgiver Tjeldsund kommune skal rehabilitere kommunalt eid tomannsbolig på gnr. 172 bnr. 244, Auraveien 18 og 20, 9441 Fjelldal. Bygningen består av to separate boenheter i samme bygning. Hver boenhet har et bruksareal på ca. 55 m², samlet ca. 110 m², og ligger på ett plan. Bygningen er oppført i 1993.

Begge leilighetene står tomme. Bygningen er ikke rehabilitert siden oppføringen, og overflater og installasjoner bærer preg av alder og bruk. Auraveien 20 har også en del skader på innvendige overflater.

1.2 Formål

Formålet er å rehabilitere 2 eldre utleieenheter, samt gjennomføring av ENØK- tiltak i disse. Det skal særlig legges vekt på levetid, driftsøkonomi, rengjøringsvennlighet, enkelt vedlikehold og produkter med god reservedelstilgang.

1.3 Entrepriseform og kontrakt

Arbeidene gjennomføres som totalentreprise. NS 8407 skal legges til grunn for kontrakten. Totalentreprenøren har ansvar for nødvendig detaljprosjektering, kontrollmåling, koordinering mellom fag, komplett utførelse, testing, dokumentasjon og FDV.

Tiltakene er ikke søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven eller Arbeidsmiljøloven.

Det er sterkt ønskelig at tilbydere deltar på tilbudsbeifaringen før man inngir tilbud på oppdraget.

1.4 Finansiering og Husbanktilskudd

Tjeldsund kommune har tilsagn fra Husbanken datert 22.06.2026 om tilskudd til energitiltakene etterisolering av kaldtloft, utskifting av vinduer og etterisolering av



yttervegger i Auraveien 18 og 20. Resterende finansiering er planlagt dekket gjennom øremerkede kommunale midler.

Totalentreprenøren skal levere nødvendig kostnads- og mengdedokumentasjon slik at kommunen kan utarbeide prosjektrekskap for Husbanken.

Tjeldsund kommune forbeholder seg retten til å avlyse konkurransen dersom tilbudene vesentlig overstiger vedtatt finansiering.

2. Konkurranseregler

Anskaffelsen gjennomføres som åpen tilbudskonkurranse etter anskaffelsesforskriften del I og II.

Konkurransen kunngjøres med *Hyyr*, som er kommunens konkurransegjennomføringsverktøy. *Hyyr* benyttes til all dialog og avklaring.

Tilbudsfrist, vedståelsesfrist og tidspunkt for tilbudsbehandling fremgår av *Hyyr*

Kvalifikasjonskrav:

- Lovlig etablert foretak
- Tilbyder skal være registrert i foretaksregisteret.
- Det skal leveres skatteattest.
- Tilbyder skal dokumentere tilfredsstillende økonomisk gjennomføringsevne.
- Det skal dokumenteres minimum tre relevante referanseprosjekter.

2.1 Tilbudets innhold

- Utfylt og signert tilbudsskjema.
- Utfylt prisskjema med alle etterspurte delpriser.
- Opplysninger om tilbudt prosjektorganisasjon og ansvarlige fag.
- Dokumentasjon på kvalifikasjoner i samsvar med kunngjøring og konkurransebestemmelser.
- Oversikt over eventuelle forbehold og avvik. Forbehold skal være presise og prissatt der dette er mulig.

2.2 Tildeling



Oppdraget tildeles til laveste evaluerte totalpris, forutsatt at alle kvalifikasjonskrav og minstekrav er oppfylt. Klima og miljøkrav vektes ikke i denne konkurransen, da dette er tilstrekkelig ivare tatt i pkt. 8.

3. Eksisterende forhold

Enetasjes tomannsbolig i tre, med saltak, malt trekledning, lav synlig grunnmur, ventilert krypkjeller, bjelkelagsgulv, W-takstoler og kaldt loft. Innvendig er det registrert eldre panel-/plateoverflater, eldre gulvbelegg, platehimlinger, eldre kjøkkeninnredning, eldre bad og direkte elektrisk oppvarming med panelovn i minst ett rom. Eksisterende ytterdører og enkelte vindus-/terrassedørspartier har tydelig overflateslitasje.

På bad er det eldre våtromsplater, gulvbelegg med oppbrett, dusjløsning, gulvstående WC, servant/innredning og utslagsvask. På kjøkken er det eldre skapinnredning med laminatfronter.

4. Omfang og tekniske funksjonskrav

Alle ytelser som er nødvendige for en komplett og fagmessig leveranse skal medtas, selv om enkelte hjelpearbeider ikke er særskilt nevnt. Løsninger skal tilfredsstille gjeldende relevante standarder, produktanvisninger og god byggeskikk.

4.1 Riving og forberedende arbeider

- Demontering og borttransport av eksisterende kjøkkeninnredning, sanitærutstyr og andre komponenter som skal erstattes.
- Fjerning av gulv- og veggoverflater i nødvendig omfang for nye løsninger og skjulte tekniske anlegg.
- Nødvendig åpning av konstruksjoner for kontroll av fukt, råte og skader.
- Forsvarlig avfallshåndtering, sortering og levering til godkjent mottak.

4.2 Kaldloft

Kaldloftet skal etterisolerers med 150 mm tilleggsisolasjon. Eksisterende isolasjon og luft-/damptetting skal kontrolleres. Entreprenøren skal sikre korrekt lufting, vindtetting



ved raft, tetting rundt gjennomføringer og forsvarlig løsning ved loftsluke og installasjoner. Løsningen skal ikke gi økt risiko for kondens eller fuktskader.

4.3 Yttervegger

Yttervegger skal etterisolerers med 50 mm (innvendig). Innvendig kledning og dampspærre rives og erstattes med nytt. Eventuell mangelfull isolasjon skal utbedres. Konstruksjoner som eventuelt åpnes skal kontrolleres for fukt, råte og andre skader før lukking.

4.4 Vinduer, ytterdører og terrassedører

Alle vinduer, ytterdører og terrassedører i begge boenheter skal skiftes. Nye enheter skal ha robuste, vedlikeholdsvennlige overflater og gode energi- og tetthetsegenskaper. Leveransen skal omfatte glass, karmer, beslag, vridere, låser, tetting, isolering, foringer, listverk, utvendige beslag og komplette tilpasninger til etterisolerte vegger. Rømningsfunksjon, dagslys, sikkerhetsglass og tilgjengelighet skal ivaretas der dette er relevant.

4.5 Tak og himlinger

Eksisterende himlingsplater skal beholdes der de er hele og egnet for videre bruk. Hull og lokale skader utbedres. Himlinger rengjøres, klargjøres og males hvite. Skadde eller uegnede plater skiftes med tilsvarende eller visuelt kompatibel løsning før maling.

Det forutsettes at det elektriske anlegget som ligger skjult i himlingen kan benyttes i forhold til at vi forventer nyinstallasjon i hele leiligheten.

4.6 Innvendige vegger

I alle tørre rom skal det leveres nye ferdigmalte veggplater. Eksisterende veggoverflater fjernes eller klargjøres i nødvendig omfang. Det skal leveres komplett med nye eller rehabiliterte foringer, gerikter, hjørneløsninger, gulvlister og øvrige avslutninger. Overflatene skal være slitesterke, vaskbare og egnet for kommunal utleie.

4.7 Gulv

Det skal legges nye gulvbelegg i alle rom. Belegg i tørre rom skal være slitesterkt, rengjøringsvennlig og egnet for høy bruksslitasje. Underlag skal kontrolleres og repareres i nødvendig omfang. På bad skal gulvløsningen inngå i komplett godkjent våtromsløsning med fall, sluk og tettesjikt. Gulvbelegg skal være av heterogent industribelegg med parkettmønster. Minimum sliteskikt 0,7 mm



4.8 Kjøkken

Hver boenhet skal ha komplett nytt kjøkken av anerkjent merke/fabrikat med robust kvalitet og god reservedelstilgang. Kjøkkenet skal inneholde hensiktsmessige over- og underskap, skuffer, slitesterke fronter, robuste hengsler og skinner, benkeplate, rustfri oppvaskkum, ettgreps blandebatteri, sokler, dekksider, vaskbar veggoverflate over benk (type Kitchenboard el tilsv) og komplett ventilator/avtrekksløsning ført ut. Kjøkkenet skal leveres med integrerte hvitevarer. Endelig kjøkkentegning og materialvalg skal godkjennes av byggherren før bestilling.

4.9 Bad

Bad i begge boenheter skal totalrehabiliteres. Eksisterende overflater, sanitærutstyr og nødvendige tekniske installasjoner demonteres. Underliggende konstruksjoner skal kontrolleres før oppbygging.

- Vegger: nye dokumenterte våtromsplater, komplett med systemtilbehør og fugeløsninger.
- Gulv: komplett våtromsgulv med godkjent tettesjikt, fall og slukløsning, samt varmekabler.
- Nytt gulvstående WC eller annen robust løsning som godkjennes av byggherren.
- Ny servant med robust innredning og ettgreps blandebatteri.
- Nytt dusjkabinett med blandebatteri og dusjgarnityr. Dusjkabinett og blandebatteri skal være av anerkjent merke med god levetid.
- Nytt speil/speilløsning og nødvendig våtromsgarnityr.
- Opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.
- Komplette ventilasjon og elektrisk installasjon tilpasset våtrom.

4.10 Tappevann

Eksisterende kobberrør skal erstattes i sin helhet av nytt rør-i-rør-system i pvc. Det skal leveres komplett fordelersystem med samleskap/fordelerskap, varerør, veggbokser, avstengning og alle nødvendige tilkoblinger. Plassering av fordelerskap skal være tilgjengelig for drift og utformes slik at eventuell lekkasje blir synlig og håndteres sikkert. Det skal leveres ny varmtvannsbereder.

4.11 Avløp



Eksisterende innvendige avløpsrør skal skiftes fra eksisterende oppstikk i gulv og frem til nye sanitærinstallasjoner i kjøkken og bad. Oppstikk og tilstøtende anlegg skal kontrolleres før tilkobling. Nye rør skal dimensjoneres, luftes og festes fagmessig og koordineres med bygningsmessige arbeider.

4.12 Elektro

Eksisterende elektrisk anlegg i begge boenheter skal erstattes i sin helhet. Det skal leveres nytt komplett elektrisk anlegg, i hovedsak som skjult anlegg. Leveransen omfatter nye fordelinger/sikringsskap, kurser, kabling, stikkontakter, brytere, nødvendige lyspunkter og fast belysning, kjøkkenkurser, våtromsinstallasjoner, strøm til ventilasjon og oppvarming, merking, og dokumentasjon.

Antall og plassering av uttak og lyspunkter skal prosjekteres for normal moderne boligbruk og forelegges byggherren før utførelse. Synlige gamle ledninger og utstyr som ikke inngår i nytt anlegg skal fjernes.

4.13 Oppvarming og ventilasjon

Eksisterende lufteventiler skal videreføres, men nødvendige forlengelser skal medtas. Ny ventil-luke skal medtas. Det skal i tillegg leveres et enkelt boligventilasjonsanlegg, type Villavent eller lignende. Føringsveier kan legges på loft.

Eksisterende panelovner skal skiftes ut. Det skal leveres panelovner som kan reguleres manuelt.

Krav til lufttetthet, varmetap og lutfutskifting i Tek-17 skal etterstrebes, men er ikke mulig å tilfredsstille fullt ut.

4.14 Brann, lyd og tetthet

Gjennomføringer skal tettes og løsninger skal opprettholde nødvendige brann- og lydytelser. Nye gjennomføringer og installasjoner skal ikke svekke etablerte skiller. Lufttetthet rundt nye vinduer, dører og etterisolerte konstruksjoner skal utføres kontinuerlig og fagmessig.

4.15 Utvendige følgearbeider

Alle utvendige følgearbeider som følger av utskifting av vinduer/dører skal medtas, herunder remontering eller utskifting av beslag og evt. enkelte kledningsbord. Skadde eller demonterte overflater skal ferdigstilles med en enhetlig utførelse.

5. Prosjektering og dokumentasjon



- Totalentreprenøren er ansvarlig for komplett tverrfaglig detaljprosjektering og koordinering.
- Produktvalg og farger for synlige hovedprodukter skal forelegges byggherren for godkjenning.
- Skjulte skader og avvik som avdekkes skal fotograferes og dokumenteres og forelegges byggherren.
- Tilskuddsrelaterte energitiltak skal dokumenteres særskilt med kostnad, mengde/omfang og relevant produktdokumentasjon.
- Det skal leveres FDV, samsvarserklæringer, kursfortegnelse, produktdatablader og nødvendig sluttokumentasjon. FDV skal leveres direkte på Famac, som benyttes av Vedlikehold og Renhold i Tjeldsund kommune. FDV skal være i henhold til bygningsdelstabellen

6. Gjennomføring, kvalitet og overtakelse

Boligene står tomme og kan rehabiliteres samtidig. Totalentreprenøren skal utarbeide fremdriftsplan. Rigg, drift, sikring, avfallshåndtering, byggestrøm, og all nødvendig koordinering skal inngå i tilbudet.

- Arbeidene skal utføres av kvalifiserte foretak og fagpersoner.
- Fuktige eller skadde konstruksjoner skal ikke bygges inn.
- Bygget skal leveres byggrensjort og klart for innflytting.
- Før overtakelse skal egenkontroll, testing og funksjonsprøving være gjennomført.
- Mangler registrert ved ferdigbefaring skal lukkes innen avtalt frist.
- FDV og sluttokumentasjon skal være levert før eller senest ved overtakelse etter nærmere avtale. Leveres direkte i Famac.

7. SHA

Tjeldsund kommune ivaretar byggherreforskriftens plikter som byggherre.

Totalentreprenøren skal:

- medvirke til SHA-arbeidet
- følge byggherrens SHA-plan
- utarbeide egne risikovurderinger og rapportere avvik



8. Klima- og miljøkrav

Følgende minstekrav gjelder:

Avfall

Minimum 70 % sorteringsgrad.

Avfallsregnskap skal leveres.

Materialer

Det skal benyttes:

- produkter uten unødvendige miljøgifter
- bærekraftig trevirke der trevirke benyttes

Ombruk

Entreprenøren skal vurdere ombruk før utskifting av bygningsdeler og utstyr.

Transport

Fossilfrie kjøretøy og maskiner skal benyttes der dette er praktisk og tilgjengelig.