[Bodø]/09.11.2026

Del II-Kontraktsgrunnlaget

Sortland Boligstiftelse

Inviterer til konkurranse om byggingen av

8 nye boliger til unge med funksjonsvariasjon

Anskaffelsen gjennomføres som

Totalentreprise NS 8407

2026-11-09
Utarbeidet av Lise S.Kristiansen, Senior prosjektleder
Kontroller av Lise Skotnes, Senior prosjektleder

Innholdsfortegnelse

8 nye boliger til unge med funksjonsvariasjon 1
A Generell del 4
A.1 Innledning 4
A.2 Kort om kontraktsarbeidets omfang 4
A.3 Organisasjon og entreprisemodell 4
A.3.1 Entrepriseoppdeling 4
A.3.2 Byggherrens organisasjon 5
A.3.3 Totalentreprenørens organisasjon 5
A.4 Dokumentliste 6
B Kontraktsbestemmelser 6
B.1 Alminnelige kontraktsbestemmelser 6
B.2 Spesielle kontraktsbestemmelser 6
B.3 Seriøsitetskrav 6
B.3.1 Pliktig medlemskap i leverandørregister 6
B.3.2 HMS-kort 6
B.3.3 Krav til lønn og arbeidsvilkår 6
B.3.4 Krav om faglærte håndverkere 7
B.3.5 Lærlinger 7
B.3.6 Internkontroll. Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) 8
B.3.7 Bruk av underleverandører, herunder innleid arbeidskraft 8
B.3.8 Rapporteringsplikt til Sentralskattekontoret for utenlandssaker 8
B.3.9 Revisjon 9
B.3.10 Mislighold av kontraktsforpliktelser - konsekvenser for senere konkurranser 9
C Tekniske krav 10
C.1 Tekniske rammebetingelser 10
Ytre miljø 10
Andre rammebetingelser 10
C.2 Tekniske beskrivelse 12
C.2.1 Beskrivelsesgrunnlag 12
C.2.2 Regelverk og krav til utførelse 12
C.2.3 Prosjektering 12
C.2.5 FDV-dokumentasjon 12
C.2.6 Idriftsetting og prøvedrift 12
C.3 Tegninger og modeller 12
C.4 Tekniske referansedokumenter 13
D Krav til byggeprosessen 14
D.1 Administrative rutiner 14
D.1.1 Byggemøter og andre møter 14

D.1.2 Faktureringsrutiner 14
D.1.3 Rapporteringsrutiner. 14
D.2 Kvalitetssikring 14
D.2.1 Krav til KS-system 14
D.2.2 krav til kvalitetsplan 14
D.2.3 Info om tredjepartskontroll 15
D.3 Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) 15
D.4 Øvrige krav til byggeprosessen 15
E. Frister og dagmulkter 15
E.1 Frister 15
E.2 Dagmulkter 16
E.3 Framdriftsplanlegging 16
F Vederlaget 17
F.1 Prissammenstilling 17
F.2 Regningsarbeider 17
F.3 Påslag for side- og underentrepriser 17
F.4 Opsjoner 17
F.5 Regulering 17
G Oppdragsgivers ytelser 18

[Bodø]/09.11.2026

A Generell del

A.1 Innledning

Dette kontraktsgrunnlaget gjelder totalentreprise for prosjektering og oppføring av 8 nye omsorgsboliger på Søndre Frydenlund Alle 16, på Sortland. Prosjektet gjennomføres i henhold til NS 8407:2011 Prosjektet skal gi unge mennesker med funksjonsvariasjon, pårørende og ansatte et trygt, moderne og hjemlig botilbud som fremmer mestring, selvstendighet og sosialt fellesskap, uten institusjonspreg. Bygg og uteområder skal være fullt universelt utformet, slik at beboere, ansatte og besøkende, også rullestolbrukere, har god tilgjengelighet hele året. Anlegget skal gi gode arbeidsforhold for personalet, med god oversikt, effektiv logistikk og tilrettelegging for døgnkontinuerlig oppfølging. Bygget skal integreres godt i nærmiljøet og ha robuste, energieffektive og driftsvennlige løsninger tilpasset nordnorsk klima og lang levetid.

A.2 Kort om kontraktsarbeidets omfang

Kontraktsarbeidet omfatter også:

- Grunn- og fundamenteringsarbeider, inkl. eventuell sprengning, massehåndtering mv
- Utomhusanlegg jfr. funksjonsbeskrivelse
- Rigg og drift, vinterdrift og sluttrengjøring
- FDV-dokumentasjon og opplæring av driftspersonell
- Ansvarlig søker for igangsettelsestillatelse. Ansvarlig søker for byggherre søker rammetillatelse for tiltaket samt forestår arbeidstilsynets samtykke etter at entreprenøren er kontrahert. TE sin ansvarlige søker overtar så søknad(er) for igangsettelse med tilhørende dokumentasjonskrav.

Etasje	Bruksareal	Bruttoareal
Plan 1. etasje		
Plan 2. etasje, sekundært areal		
SUM		

A.3 Organisasjon og entreprisemodell

Entrepriseform	Totalentreprise – NS 8407:2011
Oppdragsgiver	Sortland Boligstiftelse
Byggherrens representant	Roy-Helge Bergheim
Oppdragsleder (funksjonsbeskrivelse)	Lise Steffensen Kristiansen
Arkitekt	Ivana Milicevic
Totalentreprenør	Uavklart
Koordinering	Totalentreprenør har ansvar for SHA-koordinering, prosjektering og utførelse
Kontroll utførelse	Ikke tildelt
Byggeleder	Ikke tildelt

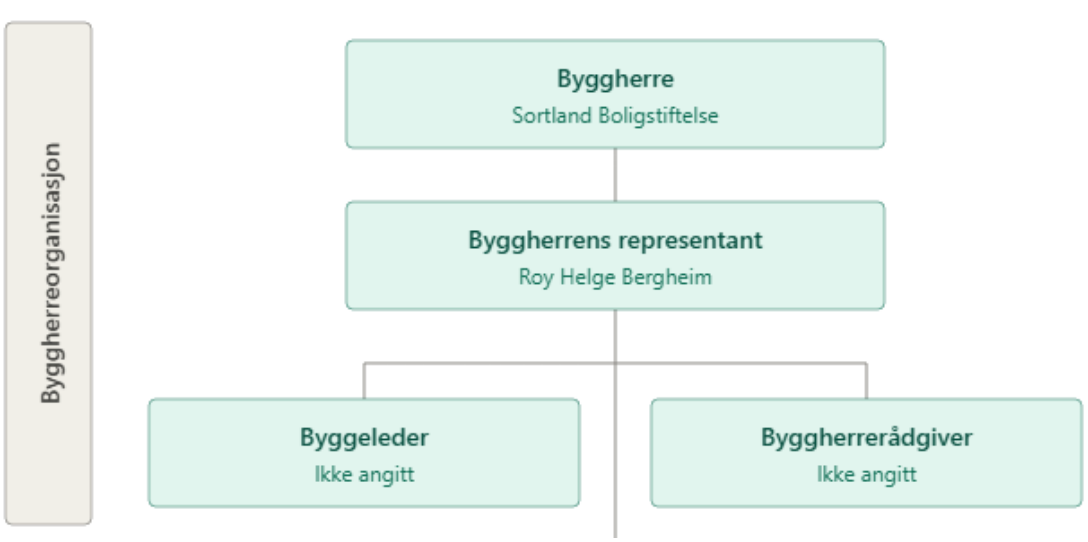
Det gjøres oppmerksom på at byggherrens rådgivere i fasen før kontrahering av totalentreprenør ikke gis anledning til å delta i totalentreprisen.

A.3.1 Entrepriseoppdeling

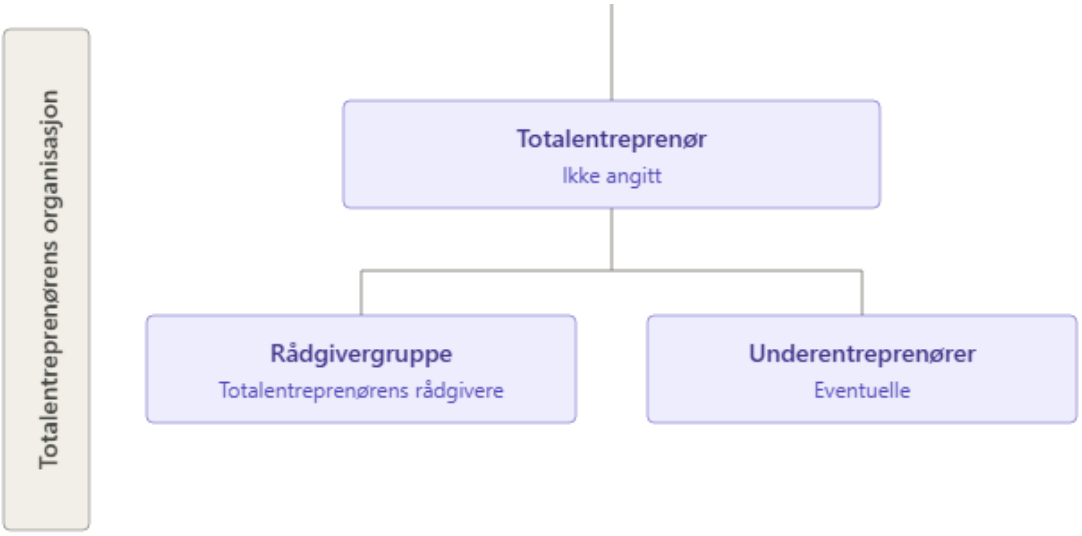
Totalentreprise NS8407,

- Byggherren står for innkjøp av velferdsteknologi. TE er ansvarlig for å «legge til rette». Dette er nærmere beskrevet i Funksjonsbeskrivelsen.
- Byggherren er ansvarlig for innkjøp av møbler og løst utstyr. Alt fastmontert utstyr skal leveres av TE jfr. funksjonsbeskrivelsen

A.3.2 Byggherrens organisasjon



A.3.3 Totalentreprenørens organisasjon



A.4 Dokumentliste

Se vedlegg.

B Kontraktsbestemmelser

B.1 Alminnelige kontraktsbestemmelser

Kontrakten reguleres av NS 8407:2011 - Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser. Standardens bestemmelser gjelder med de presiseringer som fremgår av dette dokument. NS 8407:2011 gjelder i sin helhet med mindre annet er spesifikt angitt i punkt B.2.

Totalentreprenøren skal stille sikkerhet i henhold til NS 8407 kapittel 7. Forsikring skal dokumenteres senest 14 dg etter kontraktsinngåelse og dekke alle arbeider frem til overtakelse.

Alle endringer skal varsles skriftlig og godkjennes av byggherre.

B.2 Spesielle kontraktsbestemmelser

Ingen

B.3 Seriøsitetskrav

B.3.1 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.3.2 HMS-kort

Alle arbeidstakere skal bære lett synlig et gyldig HMS-kort utstedt av Arbeidstilsynet. Ordrebekreftelse, søknadsskjema ol aksepteres ikke som HMS-kort. Arbeidstakere som ikke har slikt HMS-kort vil bli bortvist fra byggeplassen. Alle avtaler leverandøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

B.3.3 Krav til lønn og arbeidsvilkår

Leverandøren er ansvarlig for at egne ansatte, ansatte hos underleverandører (herunder innleide) 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.

Leverandøren plikter på forespørsel å dokumentere lønns- og arbeidsvilkårene for egne arbeidstakere, arbeidstakere hos eventuelle underleverandører (herunder innleide). 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 rette forholdet. Der bruddet 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 har rett til å holde tilbake et beløp tilsvarende ca. to ganger innsparingen for arbeidsgiveren. Tilbakeholdsretten opphører så snart retting etter foregående ledd er dokumentert. Vesentlig mislighold av lønns- og arbeidsvilkår 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 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 skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

B.3.4 Krav om faglærte håndverkere

Ved utførelsen av kontraktsarbeidet skal minimum 40 % av arbeidede timer innenfor bygg- og anleggsfagene (de fag som omfattes av utdanningsprogrammet for bygg- og anleggsteknikk samt anleggsgartnerfaget) 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 § 3-5, eller etter tilsvarende ordning i annet EU/EØS-land. I enkeltpersonforetak uten ansatte gjelder ovenstående krav for eier.
Leverandøren skal etter kontraktsinngåelsen dokumentere hvordan kravet vil bli oppfylt, samt jevnlig oversende bemanningsplaner og rapporter som viser oppfyllelsesgraden.
Byggherren kan stanse arbeidet dersom det er grunn til å tro at mislighold vil inntreffe, og forholdet ikke blir rettet innen en rimelig frist gitt ved skriftlig varsel, med varsel om stansing om så ikke skjer.

B.3.5 Lærlinger

Det er et krav at leverandører er tilknyttet en lærlingordning og at en eller flere lærlinger deltar i utførelsen av kontraktarbeidet innenfor bygg- og anleggsfagene, jf. forskrift om plikt til å stille krav om bruk av lærlinger i offentlige kontrakter.
For denne kontrakten gjelder i tillegg følgende:
Ved utførelsen av kontraktsarbeidet skal minimum 7 % av arbeidede timer innenfor bygg- og anleggsfagene samlet (de fag som omfattes av utdanningsprogrammet for bygg- og anleggsteknikk, samt anleggsgartnerfaget) utføres av lærlinger, jf. opplæringslova § 4-1. Kravet kan delvis oppfylles ved at arbeidede timer er utført av personer som er under systematisk opplæring og er oppmeldt etter kravene i Praksiskandidatordningen, jf. opplæringslova § 3-5.
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 at kravene vil bli oppfylt. Ved kontraktsavslutning skal det fremlegges oversikt over antall lærlingetimer. Timelister skal fremlegges på anmodning.
Byggherren kan holde tilbake inntil 5 promille av kontraktssummen dersom ovennevnte krav misligholdes, eller det er grunn til å tro at slikt mislighold vil inntreffe, og forholdet ikke blir rettet innen en rimelig frist gitt ved skriftlig varsel. Dersom kravet ikke er oppfylt ved overtakelsen avkortes vederlaget med inntil 5 promille av kontraktssummen.
Ved vesentlig mislighold av ovennevnte plikter, eller dersom det er grunn til å tro at slikt mislighold vil inntreffe, kan byggherren stanse eller heve kontrakten dersom forholdet ikke blir rettet innen en rimelig frist gitt ved skriftlig varsel, med varsel om stansing eller heving om så ikke skje

B.3.6 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.

All kommunikasjon mellom nøkkelpersoner i prosjektet foregå på norsk. Minst en person på hvert arbeidslag skal gjøre seg forstått skriftlig og muntlig på norsk. Alle på byggeplassen skal forstå SHA-plan, sikkerhetsopplæring og relevante HMS-instrukser.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. 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 brudd på ovennevnte plikter har byggherren rett til å stanse arbeidene i den utstrekning byggherren anser det nødvendig.

Ved vesentlig mislighold av ovennevnte plikter kan byggherren heve kontrakten dersom forholdet ikke blir rettet innen en rimelig frist gitt ved skriftlig varsel, 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 skal inneholde tilsvarende bestemmelser

B.3.7 Bruk av underleverandører, herunder innleid arbeidskraft

Leverandøren kan ikke ha flere enn to ledd underentreprenører i kjeden under seg, jf. Anskaffelsesforskriften § 8-13 og § 19-3/ forsyningsforskriften § 7-8.
Ved vesentlig mislighold kan byggherren stanse eller heve kontrakten dersom forholdet ikke blir rettet innen en rimelig frist gitt ved skriftlig varsel, med varsel om stansing eller heving om så ikke skjer.

Leverandørens bruk av enkeltpersonforetak skal begrunnes skriftlig. Bruk av bemanningsselskap skal varsles byggherren og er underlagt arbeidsmiljøloven, herunder kravet om likebehandling i § 14-12a. Byggherren kan bare nekte bruk der han har saklig grunn.

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

B.3.8 Rapporteringsplikt til Sentralskattekontoret for utenlandssaker

Kontrakt gitt til utenlandsk leverandør eller underleverandør, og alle arbeidstakere på slik kontrakt, skal rapporteres til Sentralskattekontoret for utenlandssaker 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 skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

B.3.9 Revisjon

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

B.3.10 Mislighold av kontraktsforpliktelser - konsekvenser for senere konkurranser

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.

C Tekniske krav

C.1 Tekniske rammebetingelser

Regelverk og standarder	Alle relevante
Brann og risikoklasse	Risikoklasse 6, og brannklasse 1
Tiltaksklasse	Tiltaket ligger i herværende fase i tiltaksklasse 2 for arkitektur, tiltaksklasse for detaljprosjektet vil variere fra fag til fag.
Energi	Tek 17, Elektrisk oppvarming med varmekabler. Energiattest skal leveres av TE før ferdigstillelse
Universell utforming	Alle arealer som skal nyttes til personopphold skal tilfredsstille krav til UU, herunder også utomhus.
Lydklasse	Lydklasse B mellom enhetene, lydklasse C for øvrige vegger.
Klimaforhold	Kystklima, Sortland. Krav til vindtetting, robuste fasadeløsninger som tåler klimaet.
Grunnforhold	Det foreligger Geoteknisk rapport

Ytre miljø

TE skal utarbeide avfallsplan iht. forskrift om byggavfall (TEK17) senest 2 uker etter kontraktsinngåelse. Sprengning og annet vibrasjonsgenererende arbeid skal planlegges slik at skader på tilstøtende bygninger og infrastruktur unngås. Tema som kan være aktuelle å vurdere er

- støy;
- støv;
- arbeidstidsbegrensning;
- vibrasjoner;
- forurensning (TE må forestå undersøkelser i grunnen ved behov);
- avfallshåndtering;

Andre rammebetingelser

Reguleringsplanen for området var vedtatt 2026-10-29.

Naboforhold
Tomten (Søndre Frydenlund 16, gnr./bnr. 15/2016 og 15/1373) grenser mot gangvei i vest og eneboliger i sør og øst. Sortland idrettspark ligger nordvest for tomten. Atkomsten til nabobebyggelsen skal opprettholdes i hele byggeperioden. Støy, støv, vibrasjoner og arbeidstid skal vurderes av hensyn til omgivelsene.

Riggplan
TE utarbeider riggplanen, og byggherren skal godkjenne den. Planen skal vise rondell, port, riggområde, lager og lossesone, og sendes byggherre/KU senest 1 uke før oppstart. Hele bygge- og riggområdet skal ha et fast, låsbart byggegjerde før første maskin kommer. Porten skal være låst utenfor arbeidstid. Plass til parkering, mellomlagring og snuing er foreløpig ikke avklart.

Adkomst
Adkomsten skjer fra Søndre Frydenlund alle i nord, via en ny atkomstvei fram til parkering (9 plasser, hvorav 1 HC) og hovedinngang på østsiden. Veien skal asfalteres og dimensjoneres for brannbil, med snuhammer for brøytebil. TE har ansvar for vinterdrift av anleggsområdet i hele kontraktsperioden.

Trafikkavvikling
Anleggstrafikk og varelevering går via Søndre Frydenlund alle, der fotgjengere og barn ferdes, og gangveien langs vestsiden må også tas hensyn til. Arbeidsvarslingsplan skal godkjennes av vegmyndighet før arbeid i eller ved vei, og TE har ansvar for all arbeidsvarsling. Lossing skal skje innenfor byggegjerdet. Rygging gjennom porten skal bare skje med signalgiver.

Grunnforhold
Det foreligger en geoteknisk rapport. Den viser 0,2–0,3 m vegetasjonslag, 0,4–1,1 m steinholdig jord og

grus, og deretter stabile, steinholdige leirmasser over antatt berg. Det er ikke påvist kvikkleire eller fare for områdeskred. Berg ble ikke påtruffet ved prøvegraving til ca. 2,3 m, og sprengning er ikke forutsatt. TE har ansvar for fundamenteringsmetode og eventuelle supplerende undersøkelser.

Tidligere anvendelse og bebyggelse
Det er ikke kjent at området tidligere har vært bebygget. Tomten skal ryddes for vegetasjon og eventuelle rester etter tidligere bebyggelse, og masseutskifting inngår.

Eksisterende forhold i grunnen
Grunnen er ikke kartlagt med hensyn til forurensning. TE må selv vurdere behovet for miljøtekniske undersøkelser og ta kostnaden med i tilbudet. Hvis det påtreffes mistenkelige masser, skal gravingen stanses og byggherren varsles samme dag. Kommunen opplyser at området er presset på avløpssiden, så overvannet skal infiltreres på egen tomt.

Installasjoner i grunnen
Det må påregnes stikkledninger for VA, strøm og fiber i området. TE skal sørge for påvisning av alle kabler, ledninger og rør hos ledningseierne før graving, og har ansvar for skader på dem. Graving i vei krever gravetillatelse og godkjent arbeidsvarslingsplan.

Tilknytningspunkter

- **Vann:** VK 374 i Søndre Frydenlund alle. Kapasiteten er oppgitt til ca. 20–30 l/s, men den må kartlegges, også med tanke på sprinkler.
- **Strøm:** nettstasjonen på naboeiendommen ligger ca. 10 m fra tomtegrensen. Utførende entreprenør for kabelgrøften må være prekvalifisert av nettselskapet.
- **Brannvann:** nærmeste påkoblingspunkt for brannvesenet må kartlegges

C.2 Tekniske beskrivelse

C.2.1 Beskrivelsesgrunnlag

Nye omsorgsboliger på Sortland er beskrevet overordnet på funksjonsnivå, jf. vedlagt funksjonsbeskrivelse, Del III datert 2026-11-05. Beskrivelsen angir byggherrens funksjonskrav og er basert på at totalentreprenøren skal utføre nødvendig detaljprosjektering og verifisering av løsninger i tillegg til utførelsen.

C.2.2 Regelverk og krav til utførelse

Alle arbeider skal detaljprosjekteres, dimensjoneres og utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, herunder TEK17, veiledninger, gjeldende standarder, byggdetaljer, normer, våtromsnormen og anvisninger fra produsenter. Stedlige krav i kommuneplan og reguleringsplan skal ivaretas.
Tiltaket skal i tillegg oppfylle Husbankens krav slik at det innvilges tilskudd. Her vises det til Husbankens retningslinjer for investeringstilskudd til omsorgsboliger samt deres veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg.
Det skal i hovedsak benyttes godkjente materialer og preaksepterte detaljløsninger, jf. NBI eller tilsvarende.
For utførelsen legges gjeldende utgave av NS 3420 til grunn, og det generelle kravet er at arbeidene skal tilfredsstille normale toleranseklasser med mindre annet er beskrevet.

C.2.3 Prosjektering

Totalentreprenøren har det fulle ansvaret for all prosjektering. Det er også totalentreprenørens ansvar at bygget oppfyller alle aktuelle offentlige (og forutberegnelige) krav, og at prosjekteringen ivaretar forutsetninger gitt i konkurransegrunnlaget.
Det stilles følgende generelle krav til prosjekteringsfasen:

- Det skal utarbeides organisasjonsplan og adresseliste for prosjekteringsorganisasjonen.
- Det skal utarbeides grensesnittmatrise der alle ansvarsområder er medtatt, og der ansvar er fordelt på totalentreprenørens prosjekteringsgruppe.

Dersom det underveis i detaljprosjekteringen viser seg nødvendig med annen eller supplerende dokumentasjon, er totalentreprenøren ansvarlig for utarbeidelse av denne uten å ha krav på tillegg. Alle nødvendige kostnader i forbindelse med påkrevet og tilfredsstillende prosjektering skal medtas av totalentreprenøren.

C.2.5 FDV-dokumentasjon

Totalentreprenøren skal utarbeide komplett FDV-dokumentasjon etter gjeldende regelverk.

C.2.6 Idriftsetting og prøvedrift

Med mindre annet er avtalt skal det gjennomføres en 3 måneders prøvedriftsperiode på tekniske anlegg og installasjoner, heretter kalt tekniske anlegg. Prøvedrift skal igangsettes før overtakelse med mindre annet er avtalt, og skal gjennomføres iht. NS 6450:2016 Idriftsetting og prøvedrift av tekniske bygningsinstallasjoner.
Totalentreprenøren skal, i samråd med byggherren, ha anledning til å ta de tekniske anleggene ut av drift i korte perioder for utbedring eller reparasjoner mot tilsvarende forlengelse av prøvedriftsperioden.
Dersom totalentreprenøren ikke kan dokumentere at kontraktens spesifikasjonskrav til ytelser, kvalitet, funksjonalitet, kapasitet og stabilitet i de tekniske anleggene oppfylles med brukere i bygget (internlast) og ytre klimatiske påvirkninger innenfor prøvedriftsperiodens lengde, forbeholder byggherren seg retten til å kreve prøvedriftsperioden forlenget inntil disse kravene er oppfylt.

C.3 Tegninger og modeller

De vedlagte anbudstegningene viser utforming, arealer og funksjoner. Endringer fra foreliggende tegningsunderlag skal godkjennes av byggherren. Det må presiseres at tegninger skal detaljprosjekteres

og omsettes til arbeidstegninger som tilfredsstiller alle nødvendige krav, tegninger og modeller er således supplerende i forhold til beskrivelsen.

Prosjektet skal gjennomføres som et BIM-prosjekt for alle fag, med sikte på å kunne gjennomføre kollisjonskontroll i 3D allerede fra tidlig prosjektering. Totalentreprenøren må derfor ha nødvendig kompetanse til å følge opp BIM-koordinering og tverrfaglige avklaringer, og det må utpekes en egen intern BIM-koordinator for prosjektet. BIM-koordinatoren har ansvar for å koordinere prosessen mellom de ulike prosjekterende, formidle resultater fra kollisjonskontroll og sikre at avvik følges opp mellom møtene. Hensikten er å redusere feil i produksjonsgrunnlaget.

Byggherre skal få oversendt ferdige arbeidstegninger senest 3 uker før oppstart av arbeid, for kontroll. Alle tegninger skal leveres i dwg-, ifc- og pdf-format.

C.4 Tekniske referansedokumenter

Dette er dokumenter som supplerer beskrivelsen. Typiske dokumenter er skjemaer, rapporter og tabeller. Disse dokumentene skal være utarbeidet i et omfang og med et detaljeringsnivå som er tilpasset beskrivelsens spesifikasjonsnivå og prosjektets kompleksitet. Dokumentene skal ha entydige referansebetegnelser og skal være datert.

D Krav til byggeprosessen

D.1 Administrative rutiner

All skriftlig kommunikasjon skjer via avtalt prosjekthotell, samt epost. Utsendelser og resultatdokumenter skal lastes opp på avtalt prosjekthotell.

D.1.1 Byggemøter og andre møter

Det skal utarbeides møteplan for prosjekteringsmøter. Byggherrens prosjektleder skal gis anledning til å delta. Prosjekteringsgruppeleder (PGL) skal skrive referat fra møtene.
Byggemøter avholdes hver 14. dag eller etter behov. TE innkaller og skriver referat innen 2 arbeidsdager

D.1.2 Faktureringsrutiner

Faktura skal følge fremdrift og spesifisere opsjoner og endringer separat. Faktura utstedes etterskuddsvis med minimum 30 dagers forfall, og i henhold til omforent betalingsplan. Betalingsplan skal følge fremdrift på byggeplass jf. NS 8407.kap 27 2.1.

D.1.3 Rapporteringsrutiner.

Månedsrapport

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.2 Kvalitetssikring

TE etablerer kvalitetssystem og utarbeider kontrollplaner for kritiske aktiviteter.

- Uavhengig kontroll koordineres av TE dersom myndighetene krever dette.
- Avvik registreres og lukkes før overtakelse.
- Egenkontroller dokumenteres og inngår i FDV.
- Dokumentasjon på at entreprenøren oppnår forespurt kvalitet, krav til kontrollplan for prosjektet.

D.2.1 Krav til KS-system

Leverandøren skal gi en redegjørelse for foretakets kvalitetssikrings-/styringssystem leverandøren har innført eller planlegger å benytte ved utførelsen av leveransen.

Hvis leverandøren ikke har et tredjepartssertifisert system for kvalitetssikringssystem-/styringssystem skal leverandøren beskrive rutiner og tiltak som iverksettes ved utførelse av leverandøren, og som viser at leverandøren har et eget kvalitetssikringssystem-/styringssystem og dokumenterte mål.

D.2.2 krav til kvalitetsplan

Leverandøren skal gi en beskrivelse av miljøledelsessystemet leverandøren har innført eller planlegger å benytte ved utførelsen av leveransen.

Hvis leverandøren ikke har et tredjepartssertifisert miljøledelsessystem, skal leverandøren beskrive rutiner og tiltak som iverksettes knyttet til miljøledelsen ved utførelsen av leveransen, og som viser at leverandøren har en egen miljøstrategi og dokumenterte miljømål.

D.2.3 Info om tredjepartskontroll

Leverandøren må forvente samhandling med tredjepartkontrollører som byggherren engasjerer, enten i medhold av krav til uavhengig kontroll – eller byggeledelse, kontroll prosjektering og kontroll utførelse.

D.3 Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)

Se vedlegg Del II D.3 SHA-Plan 2026-11-05. TE overtar ansvar for ajourføring av planen gjennom hele prosjektet.
Byggherrens ansvar for koordinering i prosjekteringsfasen overføres til totalentreprenøren ved koordinator for prosjekteringsfasen (KP). KP skal utarbeide og videreutvikle SHA-planen for prosjekteringsfasen

- - TE er Hovedbedrift iht. Arbeidsmiljøloven og utpeker SHA-koordinator for begge faser.
- - Vernerunder gjennomføres minimum hver 14. dag. Byggherre inviteres.
- - Avfallsplan leveres senest 2 uker etter kontraktsinngåelse.

D.4 Øvrige krav til byggeprosessen

Byggearbeidene gjennomføres etter «Rent Bygg»-prinsippet, jf. NBI 501.107.

- TE utarbeider riggplan som godkjennes av byggherre.
- TE har ansvar for vinterdrift (brøyting, strøing, snørydding) i hele kontraktsperioden, gjelder område som er definert som anleggsområde.
- Atkomsten til nabobebyggelse skal ivaretas i hele byggeperioden.
- Sluttrengjøring inngår i kontraktssummen.
- Opplæring av driftspersonell skal fullføres ved overtakelse.

E. Frister og dagmulkter

E.1 Frister

Beskrivelse	Dato	Dagmulkt
Forventet kontraktsinngåelse	Mandag 11. Januar	
Tilbudsfrist	Fredag 11. Desember	
Prosjektperiode	12 mnd	
Oppstart byggeplass	Januar - 2027	
Oppstart prøvedrift		0,15 %
Ferdigstillelse/Overtakelse	Januar 2028	0,15 %

Dokumentasjon	Dato	Dagmulkt
Kvalitetsplan	2 uker før igangsettelse byggeplass	Ja, dato avtales i kontraksmøte
Detaljert fremdriftsplan	4 uker ette kontraktsinngåelse	Ja, dato avtales i kontraksmøte
Byggherrens beslutningsplan	Etter avtale	
Grensesnittsmatrise	Etter avtale	Ja, dato avtales i kontraksmøte
Dokument og leveranseplan	4 uker etter kontraktsinngåelse	Ja, dato avtales i kontraksmøte
Bemanningsplan	4 uker etter kontraktsinngåelse	Ja, dato avtales i kontraksmøte
Månedsrapporter		Ja, dato avtales i kontraksmøte
Som bygget dokumentasjon		0,15 %
FDV dokumentasjon, sluttdokumentasjon		0,15 %

1 – års gjennomgang	TE innkaller til 12 mnd etter Overtakelse	TE

E.2 Dagmulkter

Sats	Størrelse
Dagmulktsats	0,15 % av kontraktssummen per kalenderdag Delleveranser settes til 3000,- NOK per dag
Maksimal dagmulkt	10% av kontraktssummen

E.3 Framdriftsplanlegging

Totalentreprenøren skal utarbeide fremdriftsplan med milepæler. Planen skal være dynamisk og også omfatte prosjekteringsfasen. Alternativt utarbeides en egen fremdriftsplan for prosjekteringsfasen.

F Vederlaget

Her skal tildelingsprinsipper, -kriterier, krav til dokumentasjon av kriteriene og den evalueringsmodellen som vil bli brukt for evaluering av tilbudene beskrives.
Det skal framgå klart hvilke pris- og kvalitetselementer som det vil bli tatt hensyn til i evalueringen, og i hvilket omfang.

F.1 Prissammenstilling

Tilbudet baseres på fast pris for hele kontraktsarbeidet, inkl. prosjektering, utførelse, rigg og drift, FDV-dokumentasjon og opplæring. Alle priser oppgis ekskl. mva. Mva. fremgår på egen linje i prisskjema. Det er vedlagt eget prisskjema (DEL II F1- Prisskjema). Formatet på prissammenstillingen utformes slik at den gjenspeiler inndeling av beskrivelsen. Opsjon skal fremkomme i egen prislinje og inkluderes i evalueringsgrunnlaget. Merverdiavgift skal fremkomme på egen linje og inkluderes i tilbudssummen.

F.2 Regningsarbeider

Se Del II F.1 Prisskjema

F.3 Påslag for side- og underentrepriser

Tiltransport til underentrepriser	10%
Byggeplassadministrasjon og framdriftskontroll av sideentreprenører	5%

F.4 Opsjoner

Kjøkken	Det skal inngis opsjonspris på hev- og senkbare mekanismer for deler av kjøkkenbenken, se vedlagte skisse. Merk at kjøkkenavtrekk betjenes via ventilasjonsaggregat som tenkes plassert som overskap og vil erstatte tradisjonell avtrekkshette.
Hovedtavle	Hovedtavle leveres med manuell omkoblingsbryter og utvendig tilkobling for transportabelt nødaggregat for tilkobling ved langvarig nettutfall. Omkoblingsbryter dimensjoneres for å forsyne det totale elektriske anlegget
2 EL bil ladere	Det medtas opsjon på å levere og monteres komplett elbil ladeanlegg bestående av 2 stk. AC-ladepunkter montert på frittstående stolpe med fundament. Hvert ladepunkt skal kunne levere inntil 22 kW ladeeffekt og inngå i et system for dynamisk lastbalansering. Ladestasjonene skal være utstyrt med RFID-basert brukeridentifikasjon, integrert energimåling og kommunikasjon for administrasjon og overvåkning. Leveransen skal omfatte nødvendige rørføringer vern, kabling, merking, testing og idriftsettelse, slik at anlegget overleveres komplett og driftsklart.
Belysning adkomstvei	Det skal gis opsjonspris på 2 lysmaster plassert langs innkjøringsvei med tilhørende armaturer og fundament. Leveransen skal omfatte nødvendige rørføringer i grunn, vern, kabling, merking, testing og idriftsettelse, slik at anlegget overleveres komplett og driftsklart.

F.5 Regulering

Prisene er faste i kontraktsperioden og reguleres ikke.

[Bodø]/09.11.2026

G Oppdragsgivers ytelser

Tomt: Byggherre eier tomten.
SHA-plan: Byggherre har utarbeidet SHA-plan som TE skal følge.
Prosjektledelse: Byggherre stiller prosjektleder/byggherreombud for oppfølging.
Koordinering: Byggherre deltar i koordineringsmøter og fremdriftsplanlegging.
Leveranser: Ingen materialleveranser fra byggherre med mindre annet er avtalt.

- Velferdsteknologi
- Møblering løst inventar

Vedlegg

Dokument	Innhold	Dato
Del I- Konkurransebeskrivelse	Innbydelse, prosedyre, kvalitetskrav og tildelingskriterier	2026-11-09
Del II Kontraktsgrunnlaget	Dette dokument	2026-11-09
Del II D3 SHA-plan		2026-11-05
Del II F1 Prisskjema	Komplett prisskjema med poster og opsjoner	2026-11-09
Del III Funksjonsbeskrivelse	Funksjonsbeskrivelsen til prosjektet	2026-11-09
Vedlegg til funksjonsbeskrivelsen		
Fagnotat RIG	Geoteknisk rapport, Kjempenhøy	2024-10-20
Fagnotat RIBr	Brannteknisk rapport med tilhørende tegninger	2026-10-29
101 Situasjonsplan		2026-11-06
102 Utomhusplan		2026-11-06
201 Plan 1. etasje		2026-11-06
202 Plan 2. etasje		2026-11-06
203 Areal plan 1. etasje		2026-11-06
204 Himlingsplan 1. etasje		2026-11-06
401 Fasader		2026-11-06
402 Snitt 1 og 2		2026-11-06
403 Snitt 3 og 4		2026-11-06
601 Leilighet (prinsipp for personløfter)		2026-11-06
602 Kjøkkentegning		2026-11-06
O-200-10-02 Landskapsplan		2026-11-06