

**Kontraktsbestemmelser
for
samspill i tidligfase**

Prosjekt:

Fjellhagen barnehage, utomhusarbeider

Innhold

1.	Avtalens formål og faser.....	3
1.1	Formål.....	3
1.2	Faseoppdeling.....	3
2.	Byggherrens leveranser til fase 1	3
3.	Partenes samspill i fase 1	3
3.1	Byggherrens oppgaver i fase 1	3
3.2	Totalentreprenørens oppgaver i fase 1	4
3.3	Begge parter oppgaver i fase 1	4
4.	Møtestruktur i samspillet	4
5.	Grunnlaget som utarbeides i samspillet – fase 1	5
6.	Forholdet til byggherrens styringsdokumenter	5
7.	Overgang mellom prosjektets faser	5
8.	Utarbeidelse av fastpris.....	6
9.	Bestemmelse av vederlaget	7
9.1	Honorering i prosjekteringsfasen – Fase 1	7
9.2	Honorering i utførelsesfasen – Fase 2	7
9.3	Indeksregulering av fastprisen	7
10.	Avbestilling	7
10.1	Generelt.....	7
10.2	Avbestilling i prosjekteringsfasen.....	7
10.3	Avbestilling i utførelsesfasen.....	8
11.	Åpenhet og rapportering.....	8
12.	Ansvar og risiko	8
13.	Sikkerhetsstillelse	9
14.	Konfliktløsning.....	9

Som kontraktsbestemmelser gjelder NS 8407 (alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentreprise) med de presiseringer som fremgår av byggherrens generelle og spesielle kontraktsbestemmelser, samt de endringer og presiseringer som er angitt nedenfor «*kontraktsbestemmelser for samspill i tidligfase*».

1. Avtalens formål og faser

1.1 Formål

Denne avtalen gjelder for avtaler om totalentreprise med samspill i tidligfase.

Avtalen forutsetter at byggherren og totalentreprenøren samarbeider om utvikling av prosjektet i tidligfasen, frem til et ferdig forprosjekt som kan gi grunnlag for en fastpris.

Målsettingen med samspill i tidligfasen er å samordne prosjektering og planlegge utførelse, med sikte på å finne frem til de beste løsningene for kvalitet, økonomi og fremdrift.

Partene forplikter seg til åpent, ærlig og tillitsfullt samarbeid.

I utførelsesfasen overtar totalentreprenøren ansvaret og arbeidene utføres basert på en totalentreprisekontrakt med fastpris, i henhold NS 8407, med tilhørende generelle og spesielle kontraktsbestemmelser.

1.2 Faseoppdeling

Denne avtalen omhandler to faser:

Fase 1 omfatter utarbeidelse av tidsplan, prosjektering, tekniske avklaringer, kalkulasjon og fastsettelse av fastpris.

Fase 2 omfatter den etterfølgende detaljprosjektering og utførelse av byggearbeidene.

2. Byggherrens leveranser til fase 1

Byggherren har i samarbeid med bruker foreløpig fastsatt prosjektets omfang, funksjonalitet, kvalitet, miljø, estetikk, tid og økonomi. Funksjonsbeskrivelser er utarbeidet på bakgrunn av en kartlegging av krav og ønsker til det ferdige byggeriet.

Vedlagt konkurransegrunnlaget følger de dokumentene som er utarbeidet av byggherren i forkant av denne samspillkontrakten. Disse dokumentene er byggherrens innspill til fase 1.

I tillegg vil byggherren leverer følgende styringsdokumenter til bruk i fase 1:

3. Partenes samspill i fase 1

Byggherren og totalentreprenøren skal i samarbeid utvikle prosjektet i fase 1.

3.1 Byggherrens oppgaver i fase 1

Byggherrens oppgaver i fase 1:

- Fastlegge arealer
- Levere informasjon til byggeprosjekt; herunder krav til særinstallasjoner, overflater m.v. til ferdig prosjekt.
- Delta i planleggingsmøter og godkjenne prosjektforutsetninger / byggeprosjekt.
- Gjennomføre reviderte forundersøkelser for eksempel vedr. økonomi, behov, planforhold.
- Sørge for nødvendige tillatelser.
- Undersøke myndighetsforhold.

3.2 Totalentreprenørens oppgaver i fase 1

Totalentreprenørens oppgaver i forprosjektfasen:

- Prosjektledelse.
- Prosjekteringsledelse.
- Kalkulasjon.
- Tidsplanlegging.
- Evt. forundersøkelser.
- Prosjektoptimalisering.
- Utarbeide prosjekteringsmateriale inkludert funksjonskrav og beskrivelse.
- Tegningsunderlag til særinstallasjoner.
- Nødvendige tegninger (plan-, fasade-, rive-, ombygningstegninger osv.)

3.3 Begge parter oppgaver i fase 1

Begge parter skal bidra med:

- Etablere møteplan og prosjektorganisasjon
- Gjennomføre en effektiv og utviklende prosess hvor de fastsatte økonomiske, tidsmessige og kvalitative mål etterleves
- Følge opp de mål, rammer og spilleregler for samarbeidet som er fastlagt i fellesskap
- Bidra aktivt til et positivt, konstruktivt og løsningsorientert samarbeidsklima for alle involverte parter.
- Realisere et prosjekt som oppfyller Byggherrens behov.
- Fastlegge risiko og forutsetninger.
- Miljø- og arbeidsmiljøhensyn innarbeides i prosjektet.
- Forestå nødvendige prioriteringer mellom pris og kvalitet

4. Møtestruktur i samspillet

Det skal avholdes faste møter mellom partene i fase 1. Møteplan avtales nærmere, jf pkt 3.3.

Fra byggherren møter:

Prosjektansvarlig

Prosjektleder

SHA- koordinator prosjekterende (ved behov)

Andre ved behov

Fra totalentreprenøren møter:

Prosjektleder

Prosjekteringsleder (ved behov)

Anleggsleder (ved behov)

Kalkulatør (ved behov)

Arkitekt (ved behov)

Aktuelle prosjekterende / utførende i forhold til møtets tema

5. Grunnlaget som utarbeides i samspillet – fase 1

Følgende vedlegg er utarbeidet i forprosjektet, og skal oppdateres dersom de blir berørt av endringer i fase 1:

- Vedlegg 1.1 Prosjektbeskrivelse
- Vedlegg 1.1a Prosjektområdet
- Vedlegg 1.1b Funksjonsbeskrivelse
- Vedlegg 1.2 Oversiktsbilde og kart
- Vedlegg 1.3 Regulering og rammetillatelse
- Vedlegg 1.4 Kravspesifikasjon DEKF 2017
- Vedlegg 1.5 Tegninger bygg som skal rives inkl. miljøsaneringsrapport
- Vedlegg 1.6 SHA plan med vedlegg
- Vedlegg 1.7: Leveransekrav FDV fra DEKF

I tillegg skal følgende dokumenter utarbeides i fase 1:

- Adresseliste
- Fremdriftsplan
- Budsjett som viser fastpris
- Betalingsplan
- Andre nødvendige prosjektspesifikke dokumenter

Prosjekteringen skal danne grunnlag for IG 1. Ytterligere detaljprosjektering kan finne sted ved behov for å kalkulere fastpris.

6. Forholdet til byggherrens styringsdokumenter

Når byggherren har godkjent underlaget i denne avtalens pkt 5, innledes fase 2.

7. Overgang mellom prosjektets faser

Ved avslutningen av fase 1 skal arkitektur, hovedprinsipper for tekniske løsninger, omforent fastpris og ferdigstillelsesdato mv., jf pkt. 5, foreligge som et samlet prosjektforslag.

Det skal avholdes et møte hvor Byggherren tar stilling til det grunnlaget som er utarbeidet i fase 1 og utgjør det samlede prosjektforslag.

Dokumentene i fase 1 pkt 5 utgjør kravspesifikasjonen i totalentreprisekontrakten. Dokumentene skal signeres med dato og paraferes.

Dersom byggherren velger å gå videre til fase 2, skal tilleggsavtale til avtaledokument for totalentreprise med samspill i tidligfase signeres. Her fastsettes fremdrift, pris og endelig kravspesifikasjon.

8. Utarbeidelse av fastpris

Arbeidet med å få frem en fastpris skal være en integrert del av prosjekteringen allerede fra oppstart, og skal utføres av partene i fellesskap.

Prosjektet er definert av dokumentene som inngår i konkurransegrunnlaget og denne kontraktens pkt 2, og skal av samspillsgruppen i nært samarbeid med byggherren videreutvikles til et godkjent forprosjekt, med tilhørende gjennomføringsplan og omforent fastpris. Byggherren kan beslutte at hele eller deler av prosjektering skal føres lenger før endelig fastpris fastsettes.

Med mindre byggherren bestemmer noe annet skal disse retningslinjene gjelde for utarbeidelse av fastpris:

a) Fastpris skal spesifiseres iht relevante deler av NS 3453 og i hovedtrekk være på tresiffernivå for kapittel 2 til og med 7 jf. NS 3451. Det skal kalkuleres i Excel.

b) Alle priser skal være transparente og etterprøvbare. Det vil blant annet si at påslag, materialkostnader og timepriser må synliggjøres, formlene som brukes i kalkulasjonen må fremgå og det skal være fullt innsyn i prosesser rundt prisinnhenting og kalkulasjon.

c) Ved bruk av underentreprenører skal priser kalkuleres basert på innhentede tilbud i samspillsfasen.

d) For totalentreprenørens egne arbeider skal fastprisen kalkuleres basert på tilbudsskjemaets priser og påslag. Det samme gjelder for timer, materialer og maskiner/utstysleie under bygningsdelstabellen kap. 2 bygg, selv om totalentreprenøren benytter underentreprenører.

e) For arbeider som ikke dekkes av pkt. d) ovenfor skal fastpris baseres på netto inntakskost for arbeidene, inkludert eventuelle rabatter, tillagt de i tilbudsskjema avtalte påslag.

f) For prosjektering som utføres av rådgivere omtalt i tilbudsskjemaet, skal fastprisen kalkuleres basert på tilbudsskjemaets priser.

g) Med mindre annet avtales skal fastpris baseres på pengeverdien på tidspunktet for inngåelse av tilleggsavtalen etter pkt. 7. Fastpris skal reguleres for endringer i lønninger og priser jf. pkt. 9.3.

h) Med mindre byggherren bestemmer noe annet skal sluttfrist for kontraktarbeidet med viktige delfrister fastlegges av partene i fellesskap tidlig i prosessen med å utarbeide fastpris. Det skal fremgå hvor lang tid som er avsatt til detaljprosjektering, samt hvor lang byggetiden vil være. Det skal i størst mulig grad legges opp til parallelle prosesser, slik at det blir en rasjonell fremdrift. Byggherren kan bestemme at delfrister skal være dagmulktbelagte.

9. Bestemmelse av vederlaget

9.1 Honorering i prosjekteringsfasen – Fase 1

Arbeid utført i prosjekteringsfasen honoreres iht tilbud oppgitt i prisskjemaet.

Partene skal ved kontraktsinngåelse avtale en leveranseplan, et detaljert honorarbudsjet for prosjekteringsfasen og en faktureringsplan. Faktureringsplanen skal følge den avtalte fremdriften. Skjer det avvik fra fremdriftsplanen skal faktureringsplanen justeres tilsvarende.

9.2 Honorering i utførelsesfasen – Fase 2

Arbeid utført i utførelsesfasen skal honoreres etter fastpris.

Ved oppstart av utførelsesfasen skal partene utarbeide en faktureringsplan for fastprisen i henhold til NS 8407 pkt. 27.2. fastprisen.

9.3 Indeksregulering av fastprisen

Med mindre annet er avtalt skal opprinnelig avtalt fastpris indeksreguleres etter NS 8407 pkt. 26.2, med indekstall for den måneden gjennomføringsavtalen inngås. Med mindre annet er avtalt benyttes SSBs indeks for boligblokk, 2000 = 100¹ (boligblokk i alt) (hele bygget).

10. Avbestilling

10.1 Generelt

Byggherren har rett til å avbestille hele eller deler av kontraktarbeidet. Avbestilling skal foretas skriftlig i så god tid som mulig.

Byggherrens avbestilling av kontrakten begrenser ikke hans rettigheter til prosjekteringsmaterialet. Ved avbestilling skal totalentreprenøren overlevere alt utarbeidet materiale til byggherren og byggherren overtar full eiendomsrett og disposisjonsrett til all papirbasert og elektronisk utarbeidet prosjekteringsmateriale, og har rett til å benytte dette materialet i den videre prosjektutviklingen med en annen/andre aktør(er).

Avbestilling endrer ikke totalentreprenørens ansvar for det leverte materialet.

Totalentreprenøren plikter å ta med punkt 10.1 i avtalene med arkitekt, rådgivere, underentreprenører og andre kontraktsmedhjelpere.

10.2 Avbestilling i prosjekteringsfasen

Dersom byggherren velger å avbestille kontrakten før utførelsesfasen, medfører dette ikke noe ansvar overfor totalentreprenøren utover betaling for utført arbeid. Oppgjør foretas i overensstemmelse med NS 8407 pkt. 39 på grunnlag av timepriser og påslag angitt i tilbudsskjema.

10.3 Avbestilling i utførelsesfasen

For avbestilling i utførelsesfasen gjelder NS 8407 pkt. 44.

11. Åpenhet og rapportering

Byggherren vil gjennomføre løpende evaluering av prosessen for å sikre at de fastsatte mål for prosjektet nås.

Grunnlaget for fastpris skal være åpen og tilgjengelig for byggherren eller hans bemyndigede, herunder eventuell ekstern revisor engasjert av byggherren.

Med mindre annet er avtalt, skal totalentreprenøren i prosjekteringsfasen rapportere status på følgende hovedpunkter:

- Faktisk fremdrift opp mot planlagt fremdrift, for perioden og akkumulert
- Påløpt honorar opp mot honorarbudsjett og fremdriftsplan
- Neste måneds hovedoppgave med fokus på kritiske aktiviteter, herunder hvilke planer som er lagt for å sikre deres gjennomføring.

Med mindre annet er avtalt, skal totalentreprenøren som del av prosjekteringsfasen levere en detaljert entrepriseplan som viser alle kontrakter i utførelsesfasen.

Med mindre annet er avtalt, skal totalentreprenøren i utførelsesfasen rapportere status på følgende hovedpunkter:

- Bemanning
- Faktisk fremdrift opp mot planlagt fremdrift i perioden og akkumulert, produksjon, bilder fra byggeplassen
- SHA-arbeid, ulykker, vernearbeid
- Kvalitetssikring, KS-plan, kontroller, sjekker m.m.
- Hovedaktiviteter i neste 14. dagers periode
- Avvik og problemområder
- Detaljert økonomisk status for fastpris, samt prognose over sluttkostnad.
- Statistikk for SHA-arbeid og KS-arbeid
- Neste måneds hovedoppgave med fokus på kritiske aktiviteter, herunder hvilke planer som er lagt for å sikre deres gjennomføring.

Rapporteringen skal være skriftlig og skal oversendes hver måned til byggherrens prosjektleder, med unntak av rapportering på økonomi og fremdrift som sendes hver 14 dag. Byggherren kan bestemme annet rapporteringsintervall.

Totalentreprenøren plikter å ta med dette punktet i avtalene med rådgivere, underentreprenører og andre kontraktsmedhjelpere.

12. Ansvar og risiko

Med mindre noen annet følger av kontraktsbestemmelser samspill, vil byggherrens samarbeid med totalentreprenøren og øvrige deltakere i samspillsgruppen ikke endre ansvar og risiko som partene har etter NS 8407 med byggherrens generelle og spesielle kontraktsbestemmelser.

13. Sikkerhetsstillelse

Totalentreprenørens sikkerhetsstillelse etter NS 8407 pkt. 7 skal stilles ved overgang til utførelsesfasen, jf pkt 7 ovenfor. Utfylt og signert blankett skal være mottatt av byggherren innen 14 dager etter avtale er inngått i henhold til pkt. 7 ovenfor.

14. Konfliktløsning

Det er partenes mål å løse konflikter hurtig og på lavest mulig nivå i organisasjonen. Om partene ikke kommer til enighet innen en uke heves diskusjonen til prosjektledelsen. Her gis saken den samme tidsfristen. Om de heller ikke løser saken, bringes den inn for daglig leder i hvert av selskapene som avgjør og lukker saken innen en uke.

Dersom saken ikke lar seg løse gjennom dette, gjelder bestemmelsene i NS 8407 og byggherrens generelle og spesielle kontraktsbestemmelser.