



**Sortland
kommune**

KONTRAKTSGRUNNLAG

Sortland sykehjem

Samspillsentreprise

1 Innhold

1	OPPDRAGET	3
1.1	OPPDRAKSGIVER OG BYGGHERRE	3
1.2	KORT ORIENTERING OM PROSJEKTET	3
1.3	MEDVIRKNING I SAMSPILLSPROSESSEN	3
1.4	ORIENTERING OM SAMSPILLSPROSESSEN	3
1.5	OVERORDNEDE PRINSIPPER	4
1.6	ORGANISASJONSKART	6
1.7	ARBEIDSMÅTE OG ARBEIDSOMFANG	6
1.8	MYNDIGHETSFORHOLD	7
1.9	VIDEREFØRING ELLER AVSLUTNING AV FASENE	7
1.9.1	<i>Frigjøringsklausul</i>	7
1.9.2	<i>Videreføring av fase 2</i>	8
1.9.3	<i>Risiko og muligheter</i>	8
1.9.4	<i>Kostnadskontroll</i>	9
1.10	PLANLAGT FREMDRIFT	9
2	LEVERANSE.....	9
2.1	BIM-PROSJEKTERING.....	9
2.1.1	<i>BIM skal</i>	9
2.1.2	<i>DAK</i>	10
2.1.3	<i>Tverrfaglig merkesystem</i>	10
2.1.4	<i>Universell utforming av produkter og omgivelse</i>	10
2.1.5	<i>ITB-ansvarlig</i>	10
2.2	WEBHOTELL	11
2.3	KONTRAKTSPERIODE OG -BESTEMMELSER	11
3	GJENNOMFØRING AV FASE 2 SOM NS 8407 KONTRAKT.....	12
3.1	RIGGPLAN.....	12
3.2	BYGGEPLASSKILT.....	12
3.3	MØTER.....	12
3.4	NABOFORHOLD.....	12
3.5	LÆRLINGER	12
3.6	BYGGRENGJØRING I UTFØRELSE FASEN OG VED OVERLEVERING	13
3.7	KRAV TIL LØNNS- OG ARBEIDSVILKÅR.....	13
3.8	LEDD I LEVERANDØRKJEDEN	13
3.9	MEDVIRKNING.....	13
3.10	UAVHENGIG KONTROLL.....	13
4	OVERTAKELSE, PRØVEDRIFT OG GARANTITID	14
4.1	FDVU	14
4.2	PRØVEDRIFT	14
4.3	OVERTAKELSE	15
4.4	GARANTI- OG REKLAMASJONSTID	15

1 OPPDRAGET

1.1 Oppdragsgiver og byggherre

Oppdragsgiver: Helse og omsorg i Sortland kommune.

Byggherre: Sortland kommune - www.sortland.kommune.no

1.2 Kort orientering om prosjektet

Sortland kommune skal bygge nytt sykehjem på oppdrag fra Helse og Omsorg. Dette er lokalisert til Lamarka, sør for Sortland sentrum.

Prosjektet er basert på en videreføring/videreutvikling av arbeidene som er gjort i skisseprosjektfasen mht. størrelse, antall rom, byggets utforming og plassering.

Sykehjemmet bygges i hovedsak på et ett plan, men en liten del, arealmessig vel 30% av sykehjemmets areal, skal det bygges som underetasje med tekniske rom, innendørs parkering og base for hjemmetjenesten i Sortland. Sykehjemmet har et samlet brutto areal på til sammen 7000 m², fordelt på underetasje, hovedetasje og svalganger.

Denne anskaffelsen gjelder kontrahering av entreprenør for samspillsfase med overgang til totalentreprise for nytt sykehjem.

Formålet med anskaffelsen er å engasjere en totalentreprenør med komplett prosjekteringsgruppe for planlegging, prosjektering og bygging av nytt sykehjem for Sortland kommune, i tett samarbeid med oppdragsgiver og byggherre og forvaltere.

Prosjektet skal gjennomføres som en samspillentreprise, delt i to faser – en prosjektutviklingsfase - fase 1 og en for gjennomføring - fase 2. Oppdragsgiver ønsker et samspill i tidligfase med brukere, prosjekteringsgruppen og entreprenør(er) for å utvikle prosjektet med gode og kostnadseffektive løsninger. Deretter er det planlagt at det skal inngås en avtale om totalentreprise for utførelse med målpris omgjort til fastpris.

1.3 Medvirkning i samspillsprosessen

I Samspillsorganisasjonen skal oppdragsgiver, byggherre, forvaltere fra kommunens side og totalentreprenør med sine ledende rådgivere, evt. underentreprenører og leverandører være del av samspillsorganisasjon og ha integrerte funksjoner.

1.4 Orientering om samspillsprosessen

Samspill i totalentreprise er en entrepriseform som kjennetegnes ved tidlig involvering av aktørene, samarbeid, dialog, tillit og åpenhet. Prosjektet skal gjennomføres av en felles organisasjon (heretter kalt «Samspillsorganisasjonen»), med felles målsettinger og felles økonomiske interesser.

Samspillsprosessen er inndelt i 2 faser:



Samspillsorganisasjonen skal i Fase 1 utvikle, planlegge og prosjektere underlaget fra skisseprosjektet for gjennomføring i Fase 2. Byggherren har rett, men ingen plikt til å gjennomføre resterende av fase 1 og fase 2.

Formålet med samspillsprosessen er å utnytte de ulike aktørenes bakgrunn, erfaring og ressurser, og at aktørenes samlede kompetanse tilføres prosjektet i en tidlig fase. Entreprenørenes kompetanse skal komme til nytte i både utviklingen og gjennomføringen av prosjektet, gjennom et samarbeid med prosjekterende og byggherrens prosjektorganisasjon. Samspillsavtalen hviler på grunntanken om at tidlig involvering av de sentrale aktørene i prosjektets utviklingsfase gir større muligheter for besparelser, verdiskapning og optimalisering av prosjektet.

Samspillet skal lede til et gjennomarbeidet og omforent prosjektmateriale med søkelys på gode byggbare, funksjonelle, kostnadseffektive og miljømessige løsninger. Gjennom samspillet vil aktørene belyse sentrale usikkerheter og skape forutsigbarhet ved gjennomføringen, med tilhørende redusert risiko for endringer og merkostnader.

1.5 Overordnede prinsipper

Samspillsorganisasjonens arbeidsmåte og tilnærming skal preges av tillit, åpenhet, lydhørhet, helhetssyn og stor beslutningskraft, med respekt og ydmykhet overfor den enkeltes roller, ansvar og kompetanse. Partenes adferd og handlinger skal kjennetegnes med høy forretningsetikk. Beslutninger skal være basert på at synspunkter og interesser til alle aktører i prosessen er presentert og tatt hensyn til.

Partene skal aktivt og omforent innen rammen for Samspillsorganisasjonen samarbeide ved å:

- Etablere struktur for effektive samarbeidsformer
- Definere roller og ansvar
- Skape en åpen og tydelig kommunikasjon
- Sette mål og delmål for gjennomføringen
- Etablere konfliktløsningsrutiner
- Gjennomføre kostnadsstyring tilpasset innhold og kostnadsrammen
- Gjennomføre tidsstyring tilpasset fastsatt tidsplan
- Utarbeide produksjonsplan og produksjonsmetoder som sikrer riktig funksjon og kvalitet, samt en trygg arbeidsplass
- Utvise hensyn til omgivelser og miljø, herunder planlegge informasjonsaktiviteter til tredjepart og øvrige interessenter
- Gjennomføre anskaffelser og innkjøp i henhold til omforent plan om hva som ligger innenfor egne arbeider og hva som skal anskaffes fra andre

- Gjennomføre risikostyring med fokus på felles ivaretagelse av usikkerhet innen prosjektering, produksjon, konflikter, tilbud, hendelser, samt beslutning om hvem som best bærer og håndterer risiko

Samarbeidet skal lede til gode relasjoner, effektive og utviklende arbeidsprosesser, et innovativt og løsningsorientert arbeidsklima, samt oppfyllelse av avtalte mål.

Byggherre har ansvaret for medvirkningen og samhandlingen mellom Helse og Omsorg/byggherre og totalentreprenørens prosjektgruppe og skal sørge for nødvendige byggherrebeslutninger, mens Totalentreprenør har et særlig ansvar for:

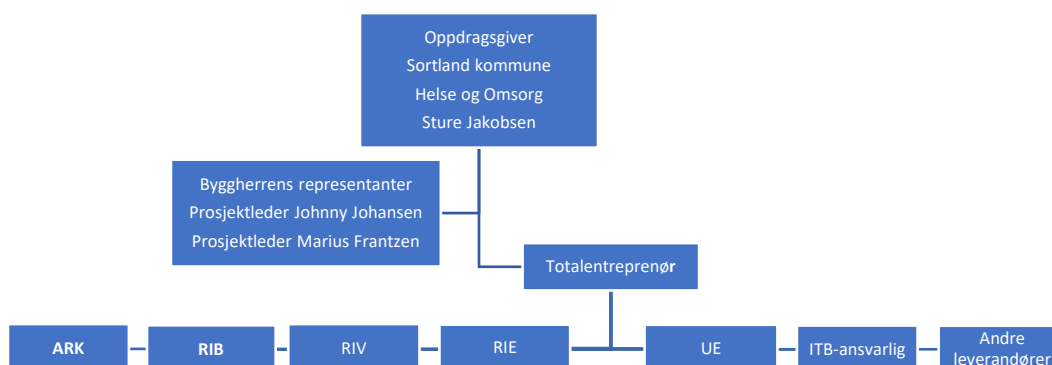
- Prosjektledelse
- Prosjekteringsledelse
- Fremdrifts- og produksjonsplanlegging
- Kalkulasjon
- Kostnadsstyrt prosjektering
- Ivareta byggherrens beslutninger
- Grensesnitthåndtering på tvers av prosjektet
- Bidra til en god og effektiv medvirkningsprosess
- Kostnadseffektive løsninger
- Økonomistyring i egen organisasjon (prosjekteringsgruppen)
- Prosessledelse
- Utarbeide LCC (levetidskostnader), gjerne sammen med byggherre

Et suksesskriterium for å oppnå en god prosjektkultur og gode samspillprosesser er at prosjektorganisasjon, entreprenør og prosjekteringsgruppe er samlokalisert, både i samspills- og gjennomføringsfasen. Tilbyder skal derfor planlegge for at hovedtyngden av prosjektarbeidet utføres i et felles prosjektlokale.

Hvis den pågående pandemien skulle tilsi at det er vanskelig å avholde fysiske møter, vil møtene nødvendigvis avholdes på Teams, men skal så langt det lar seg gjøre gjennomføres ved fysisk oppmøte i egnet møtelokale med til enhver tid oppfyllelse av anbefalinger fra FHI.

Partene skal i fellesskap sørge for at Samspillsorganisasjonen til enhver tid bemannes med kompetente personer med formål å oppnå en effektiv prosjektgjennomføring. Den enkelte part plikter å stille til rådighet for Samspillsorganisasjonen ressurser innenfor sitt fag-/funksjonsområde. Personell skal ha samarbeidsvilje, relevant kompetanse og egenskaper som er egnet for samspill. En part kan i denne sammenheng be om at personer som ikke oppfyller kravene erstattes.

1.6 Organisasjonskart



1.7 Arbeidsmåte og arbeidsomfang

Fase 1 innledes snarest mulig etter inngåelse av Samspillsavtalen ved at partene etablerer en samspillsprosess der partene i felleskap gjør seg kjent med entrepriseformen før aktiviteter blir iverksatt; dvs. for å gjennomføre samspillsavtalen i samsvar med de prinsipper og formål som gjelder. Etableringen ledes av en prosessleder/samspillskoordinator. Dersom ikke annet avtales fungerer Totalentreprenørens PL som prosessleder og etablerer samspillsorganisasjon.

Tilbyderens kontraherte underentreprenører og rådgivere tilsluttes samspillsorganisasjonen, samt byggherre, oppdragsgiver og deres prosjektmedvirkere.

Totalentreprenørens rådgivere skal være en del av samspillsorganisasjon, men totalentreprenør vurderer hvorvidt og når underentreprenørene/leverandører skal ta del i samspillsorganisasjonen.

Samspillsorganisasjonen skal videre utarbeide et måldokument med partenes felles mål for samarbeidet og gjennomføringen av Samspillsavtalen. Måldokumentet skal bidra til at partene har felles forståelse av, og eierskap til, den enkelte parts forretningsmessige mål og til at fellesskapet arbeider godt sammen for å oppfylle prosjektets mål.

Samspillsorganisasjonen skal ellers sørge for å gjennomføre alle aktiviteter som er nødvendige for utførelsen av Fase 2, herunder:

- Ferdigstille og dokumentere prosjektering som underlag for Fase 2
- Utarbeide KS-plan
- Utvikle SHA-plan
- Utarbeide miljøoppfølgingsplan
- Utarbeide fremdrifts- og produksjonsplaner
- Utarbeide bemanningsplaner
- Utarbeide dokumentregister og detaljplan for prosjektering
- Utarbeide plan for systematisk ferdigstillelse
- Utarbeide prosjektadministrative rutiner
- Utføre risikoanalyse og tiltaksplan
- Utarbeide betalingsplan basert på fremdrifts- og produksjonsplaner
- Interessenthåndtering – kommunikasjonskontroll

- Planlegge for interndisiplinkontroll (tverrfaglig kontroll)
- Definere organisasjon for Fase 2
- Etablere målpris/fastpris for Fase 2
- Leveranse iht. Sortland kommunes DAK/BIM-manual
- FDV-leveranse iht. Sortland kommunes FDVU-manual

Ved slutføring av Fase 1 skal partene bli enige om målpris og milepæler, samt definere hvilke dokumenter som sammen med samspillsavtalen skal utgjøre krav, spesifikasjoner, budsjett, prognoser, planer, prosedyrer mv. for gjennomføring av prosjektet i Fase 2.

Det utarbeides en målpris i fellesskap i prosjekteringsfasen der alle faktorer er åpne. Målprisen skal inneholde alle kostnader for arbeid som inngår i Fase 2 basert på underlag utarbeidet i Fase 1

Åpen økonomi er viktig for å skape tillit og motvirke spekulasjoner. For å motvirke tvister er det viktig at partene til enhver tid har anledning til å skaffe seg kunnskap om hvordan prosjektets økonomi utvikler seg. En slik oversikt vil motvirke ubehagelige overraskelser og bidra til at overraskelser kan håndteres så tidlig som mulig. Det er grunnleggende at alle parter har fullt innsyn i prosjektets økonomi til enhver tid.

Ufullstendigheter, feil og mangler ved underlaget utarbeidet i Fase 1 og målpris gir ikke rett til endring av målpris, fastpris eller fristfristforlengelse.

1.8 Myndighetsforhold

Selv om det er utarbeidet tegningsgrunnlag for samspillsfasen skal samspillsentreprenøren sørge for at det blir søkt rammetillatelse, igangsettingstillatelse, søknad til Arbeidstilsynet og øvrig søknader og dialoger som er nødvendig mot sentrale myndigheter før eller under utførelsesfasen.

Samspillsentreprenøren(e) skal være ansvarlig foretak for alle relevante fagområder overfor bygningsmyndighetene, skal ha og kunne dokumentere ansvarsrett innenfor alle godkjenningssområder som er nødvendig for prosjektering, utførelse og kontroll av prosjektet i sin helhet

1.9 Videreføring eller avslutning av fasene

1.9.1 Frigjøringsklausul

Det er Byggherrens intensjon å videreføre prosjektet og samspillsavtalen etter avsluttet Fase 1.

Byggherren kan likevel når som helst velge å avslutte samspillsavtalen under eller etter Fase 1.

Ved kontraktsinngåelse av Fase 1 binder Totalentreprenøren og dens kontraktsmedhjelpere seg til å gjennomføre Fase 2, dersom byggherre ikke benytter sin frigjøringsklausul.

Benyttes frigjøringsklausul skal byggherren kompensere entreprenøren for utført arbeid, samt kostnadene som følger av en demobilisering.

Demobiliseringskostnadene begrenses til to ukers honorering av personell som er mobilisert på det tidspunkt byggherren meddeler at samarbeidet avsluttes. Entreprenøren vil ellers ikke ha noen krav mot Byggherren.

1.9.2 Videreføring av fase 2

En videreføring av Samspillsavtalen forutsetter at:

- Samspillsprosessen og samarbeidet mellom partene fungerer etter intensjonen.
- Partene har kommet frem til et forprosjekt med omforent omfang, løsninger og kvaliteter innenfor en akseptabel målpris.
- Prosjektet har vært gjenstand for kvalitetssikring og at det foreligger beslutning fra oppdragsgiver/byggherre om videreføring.

Videreføring av Fase 2 skal som utgangspunkt gjennomføres med avtalt målpris omgjort til fastpris.

1.9.3 Risiko og muligheter

Partene i samspillsfase skal identifisere risiko og muligheter for prosjektet. Partene plikter å dele all relevant informasjon om risiko slik at de i fellesskap kan vurdere hvordan risiko skal kalkuleres. Det skal føres notater for hvilken risiko som diskuteres.

Risikofaktorer som inngår i målpris og som skal fordeles er:

- Entreprenørens risiko og kostnader
 - o Det vil si kostnader til selve utførelsen, kostnader til materialer og underentreprenører (I dette ligger også kostnader som følge av økte priser, krevende vær, entreprenørens byggefeil og kostnader som følge av urasjonell drift).
 - o Utbedring av feil og mangler vil være entreprenørens ansvar alene og inngår ikke i målprisen.
- Byggherrens risiko og kostnader
 - o Det vil si kostnader til å innhente ulike opplysninger og tillatelser, kostnader til egen administrasjon av ansatte, kostnader forårsaket av uforutsette forhold i grunnen, naboklager, manglende medvirkning fra byggherren og andre risikoer byggherren bærer etter en normal risikofordeling i entreprisekontrakter.
- Poster som ikke eksplisitt blir nevnt vil heller ikke være inkludert i målprisen.
- Det avsettes egen post til uforutsette kostnader og risiko etter rimelig anslag.
- Regulering av målpris/fastpris følger endringssystemet i Norsk Standard

Hvis målpris gjøres om til fastpris fordeles risiko etter skillelinjer som er fastsatt i NS8407.

Partene bør da foreta en risikoavsetning, basert på selvkostprinsippet som skal inngå som del av kalkylen for fastprisen.

1.9.4 Kostnadskontroll

Totalentreprenør har en særlig plikt til å utføre prosjekteringsarbeidet med vekt på byggherrens totaløkonomi. Det skal systematisk jobbes mot målsetningen om å oppnå kostnadsreduksjon i prosjektet. Oppdragstaker skal derfor gjennom hele oppdraget drive kostnadsstyrt prosjektering, jobbe aktivt med optimaliseringer og varsle Oppdragsgiver/byggherre dersom forutsetningene endres.

Det skal benyttes en nøktern og robust standard, med god kvalitet, basert på kost/nytte vurderinger, levetidsbetraktninger og fremtidige vedlikeholdskostnader.

Det forventes effektiv prosjektering, jevnlig oppdatering av kalkylen og aktiv bruk av kutt-/plussliste som tiltak for å jobbe mot målet for kostnadsreduksjon i samspillsfasen.

1.10 Planlagt fremdrift

Tilbudsinnhenting	Jan. – mars 2022
Kontrahering av samspillsgruppe	Mars/april 2022
Fase 1	Mars/april – august 2022
Ev. politisk behandling hvis avvik i gjeldende rammer	Sept. 2022
Oppstart bygging, avhengig av politisk behandling eller ikke.	Sept./okt. 2022
Ferdigstilling	Okt. 2024
Prøvedrift	Nov. 2024 – mai 2024
Overtakelse av bygg, utomhus og infrastruktur	Nov. 2024
Overtakelse av tekniske anlegg	Feb. 2025
Innflytting, så fremt prøvedrift har gått greit jf. punkt 4 (4.2)	Mars 2025

2 LEVERANSE

2.1 BIM-prosjektering

Målsettingen er at all informasjon og dokumentasjon i prosjektet skal være digital og kunne benyttes sømløst mellom forskjellige plattformer gjennom bygningens levetid, fra nybygg til rivning, og legge til rette for en helhetlig og rasjonell digital forvaltning av bygningsmassen som best mulig avspeiler de virkelige byggkonstruksjonene og -funksjonene.

Totalentreprenør/prosjekteringsgruppen må etablere prosjektspesifikke rutiner knyttet til modellering og oppfølging av dette.

2.1.1 BIM skal

- være tilgjengelige for Oppdragsgiver/byggherre, og det skal etableres plattform for utveksling og distribusjon av modeller til ulike formål
- være grunnlag for prosjektering, samhandling og digital informasjonsutveksling mellom aktørene i prosjektet gjennom alle faser av prosjektet
- være grunnlag for alle tegninger og arbeidsunderlag
- overleveres til byggherre for bruk i de videre fasene i prosjektet

Totalentreprenør skal benytte BIM til

- å sikre at modeller er synkronisert/kontrollert mot programmer for funksjoner, rom utstyr og teknikk
- koordinering (kollisjonskontroll, tverrfaglig modellkontroll) mellom fagene / disiplinene
- å sikre at det er et én til én forhold mellom modell, kalkyle og beskrivelse, for mengdeuttrekk
- innarbeide all plass-/volum-krevende utstyr i bygningsinformasjonsmodellen, både utstyr innen eget ansvarsområde og utstyr som planlegges av Oppdragsgiver
- virtuell ferdigbefaring med de forskjellige aktørene i prosjektet
- rapportering av fremdrift knyttet til objekter i modell
- simuleringer som for eksempel fremdrift og byggeprosess, energiberegning, miljø-/klimaberegninger og brann/rømning
- å knytte FDV-dokumentasjon til objekter

Sortland kommune har utarbeidet egen BIM-kravspesifikasjon som følger vedlagt til dette dokumentet; vedlegg 5

2.1.2 DAK

DAK-tegninger skal oppfylles i prosjekter for Sortland kommune (SK). Dette sikrer SK et enhetlig preg på alle DAK-tegningene uavhengig av hvem som har produsert tegningene, samt at de kan brukes av SK Eiendom og andre avdelinger i SK uten videre bearbeiding.

DAK-manual følger vedlagt til dette dokument; vedlegg 6

2.1.3 Tverrfaglig merkesystem

Standardisert merkingen av tekniske anlegg og bygningsdeler i Sortland kommune. Merkesystemet er basert på Statsbygg sin Prosjektanvisning PA0802 Tverrfaglig merkesystem (TFM).

Vedlagt følger Teknisk merkehandbok; vedlegg 7

2.1.4 Universell utforming av produkter og omgivelse

Sortland Kommune har utarbeidet egen veileder for universell utforming av produkter og omgivelser.

Vedlagt utgave er utdatert mht. lovverket som det refereres til i veilederen. Eiendom jobber med å oppdatere denne veilederen, og det antas at denne er på plass før oppdraget starter. Vedlagte veileder er derfor for å informere om at kommunen stiller krav til at denne type veileder følges i prosjektet.

2.1.5 ITB-ansvarlig

Leverandør skal ved kontraktsignering dokumentere at det i leverandørens prosjektorganisasjon finnes en person som har ansvar og myndighet til å følge opp og koordinere i henhold til ITB-standarden NS 3935. Personen skal ha rollen som ITB-ansvarlig og skal ikke ha bindinger til leverandørene.

Hovedoppgaven vil være å utarbeide oversikt over de tekniske anlegg som skal fungere sammen og innlemmes i toppsystem. Innlemme ITB i byggeprosessen og i fremdriftsplaner og sikre forpliktende samspill og koordinering mellom de ulike aktørene, samt ivareta krav til prosjektering, utførelse og testing iht. NS 3935 og idriftsettelse iht. NS 6450.

- ITB-ansvarlig skal også sørge for at det gjennomføres tverrfaglig integrerte systemtester av alle tekniske anlegg.
- SD-anlegg må være etablert slik at man får full tverrfaglig integrerttest og gjennomgang av SD-anlegget.
- ITB-ansvarlig bør ha god teknisk kompetanse og bred erfaring fra ulike byggeprosjekter. Dette kan omfatte:
relevant praksis, spesielt innenfor test- og idriftsettelse av tekniske anlegg, samt VVS- og elektro-automatiseringskompetanse innenfor bygg, overordnet kompetanse innen toppsystemer, styring, regulering og overvåking.

Til testene plikter Totalentreprenør og alle ansvarlige leverandører å stille med folk med nødvendig kompetanse på de anlegg som skal testes (f.eks. adgangskontroll, brannalarmanlegg, sprinkler, heis, vifter, SD-anlegg, strømbrydd, tilbake til normalfunksjon, etc.).

Dersom noen av de tverrfaglige systemtester avdekker såpass mangler at det er nødvendig med gjennomføring av ny test skal Totalentreprenør dekke alle kostnader forbundet med dette (både direkte kostnader og indirekte kostnader). Etter godkjente integrerte tester skal det gjennomføres fullskalatest av anlegget som del av kvalitetssikring av anlegget og funksjonene.

2.2 Webhotell

Gjennom hele prosjektet skal det benyttes webhotell gjennom Interaxo, som Sortland kommune stiller til rådighet.

Totalentreprenør får tilgang som administrator og kan legge til de aktørene som bør/må ha tilgang til enhver tid, samt håndtere dokumentflyt i webhotellet i begge fasene av prosjektet. Totalentreprenør vil da ha ansvar for å drifte prosjekthotellet med hensyn på all dokumentflyt. All korrespondanse skal forgå i Interaxo gjennom hele prosjektet

2.3 Kontraktperiode og -bestemmelser

Mars/april 2022 – November 2024/februar 2025

Avtaleforholdet er baseres på 2-parts samspillsentreprise mellom totalentreprenør og byggherre gjennom 2 faser.

- Fase 1 med NS 8402 som kontrakts grunnlag, med nødvendige tilpasninger.
- Fase 2 med NS 8407 som kontrakts grunnlag, med nødvendige tilpasninger.

3 GJENNOMFØRING AV FASE 2 SOM NS 8407 KONTRAKT

3.1 Riggplan

Før oppstart av arbeider skal riggplan leveres og godkjennes av byggherre.

Senere endringer av denne skal også godkjennes før endringer iverksettes.

- Totalentreprenør skal holde og drive kontorer, garderober, spiseplass, toaletter og vaskeplass for alle entreprenører i hele anleggs- og byggeperioden.
- Totalentreprenøren skal sørge for at det er avsatt plass lagerplass for tørr lagring av materialer og utstyr.
- Totalentreprenøren har ansvar for all rigg og drift av byggeplassen og alle kostnader for alle fag i hele byggeperioden skal være med.

Byggeplassen skal gjerdes inn. All transport til og fra byggeplassen må sikres.

3.2 Byggeplasskilt

Totalentreprenør skal sørge for at det blir satt opp felles byggeplasskilt for byggherre, evt. byggherres engasjerte representanter, totalentreprenør og dens engasjerte representanter.

Skilting på bygg eller i stativ på tomten skal godkjennes av byggherre før iverksettelse.

3.3 Møter

Alle møter skal referatføres av totalentreprenør eller dens representant. Referat sendes til prosjekteier/byggherre og/eller dens representanter, samt øvrige møtedeltakere snarest etter avholdte møter.

3.4 Naboforhold

Entreprenører plikter seg til å ta hensyn til omliggende vegetasjon, trafikk, naboer og bebyggelse.

Skader ved transport eller arbeider på områder som er utenforliggende prosjektet og som ikke er tenk berørt skal omgående settes i stand.

Alt arbeid denne kontrakten omfatter må gjennomføres på en slik måte at tilstøtende eiendommers rettigheter etter "Lov og rettshøve mellom grannar" (granneloven) og andre rettsregler respekteres. Det gjelder særskilt arbeid som kan påføre ulemper mht. støv, støy, m.m.

Hvis totalentreprenøren inngår midlertidige avtaler med andre grunneiere i tilknytning til gjennomføringen, skal byggherre informeres på forhånd ha kopi av avtalen.

3.5 Lærlinger

Ved inngåelse av kontrakt skal entreprenør(er) være tilknyttet offentlig godkjent lærlingeordning. Det er et krav at lærlinger skal delta i utførelse av kontraktsarbeidet. Kravet kan oppfylles av totalentreprenøren eller en eller flere av hans underentreprenører.

Arbeidstimer utført av en eller flere lærlinger skal utgjøre minimum 5% av arbeidstimene knyttet til produksjon i utførende fag (fag som omfattes av utdanningsprogrammet for bygg- og anleggsteknikk, samt anleggsgartnerfaget) på prosjektet regnet frem til overtakelse.

Utenlandske entreprenører kan oppfylle lærlingekravet ved å benytte lærlinger som er tilknyttet offentlig godkjent lærlingeordning eller tilsvarende ordning i annet EU/EØS-land. Totalentreprenøren skal ved oppstart, og på anmodning under gjennomføringen av kontraksarbeidet, synliggjøre at kravene vil bli oppfylt. Ved kontraktens avslutning skal det fremlegges oversikt over antall lærlingetimer. Timelister skal ellers fremlegges på anmodning fra byggherre.

3.6 Byggrengjøring i utførelse fasen og ved overlevering

Byggherre legger til grunn at renhold av byggeplass og bygg skal prioriteres. Renhold av bygg skal utføres etter RENT/TØRT BYGG (RTB) – håndbok fra RIF. Det regelmessige renholdet skal tilpasses ulike kvalitetskrav for renholds soner.

- Grønn sone – råbygg
- Gul sone – tett bygg uten ferdige overflater
- Rød sone – ferdige overflater

Totalentreprenør skal sørge for at byggrengjøring iht. NS INSTA 800 blir utført som del av avslutningen.

- Sørge for, og utføre, rengjøring av alle flater jevnlig frem til avsluttende byggrengjøring.
- Foreta rutinemessig kontroll av entreprenørenes arbeidere med byggrenholdet.
- Administrere kildesortering og avfallstømming på hele byggeplassen for alle entreprenører
- Etablere og vedlikeholde provisoriske tettinger og beskyttelser slik at ikke ferdige områder/flater blir nedsmusset og at smuss/forurensninger utenfra stoppes.

Det regelmessige renholdet skal tilpasses ulike kvalitetskrav for renholds soner.

Bygget skal være fullstendig rengjort og nedvasket ved overlevering. Det gjelder også alle tekniske føringer og komponenter over systemhimlinger og i sjakter. Byggherre skal varsles etter rengjøring, men før himlinger og sjakter lukkes.

3.7 Krav til lønns- og arbeidsvilkår

Sortland kommune påberoper seg retten til å kreve innsyn i lønns- og arbeidsvilkår for innleid utenlandsk arbeidskraft.

Alle entreprenører skal benytte vedlagt egenrapporterings skjema.

3.8 Ledd i leverandørkjeden

Entreprenøren kan ikke ha flere enn to ledd underleverandør i kjeden under seg, jf. anskaffelsesforskriften § 8-13 og § 19-3.

3.9 Medvirkning

I deler av utførelsesfasen, ferdigbefaringen og prøvedriftsmøtene vil oppdragsgiver/byggherre kunne ha med seg representanter fra eiendomsavdelingen, samt driftsansvarlig for bygget.

3.10 Uavhengig kontroll

Byggherre er ansvarlig for kontrahering av de firma som skal gjennomføre pålagt uavhengig kontroll iht. plan- og bygningsloven. Disse skal kontrollere de firma totalentreprenøren kontraherer. Totalentreprenør skal utarbeide en fremdriftsplan for når disse aktivitetene skal gjennomføres. Totalentreprenøren skal samarbeide

med de som kontraheres for uavhengig kontroll, og legge opp til en fremdriftsplan som synliggjør disse aktivitetene.

Iht. SAK-10 §14-2 Obligatoriske krav om uavhengig kontroll skal det gjennomføres kontroll for følgende fag i tiltaksklasse 2 og 3:

- Bygningsfysikk
- Konstruksjonssikkerhet
- Geoteknikk
- Brannsikkerhet

Det presiseres at byggesaksbehandling kan medføre krav om uavhengig kontroll også for andre områder, f.eks. kontroll av våtrom i boenheter.

Tiltaksklasser er per nå ikke fastsatte.

Byggherre krever uavhengig kontroll av utførelse av brannsikkerhet. Byggherre vil engasjere uavhengig foretak for gjennomføring av kontroll. Totalentreprenør er ansvarlig i å varsle byggherre/engasjert foretak ved passende anledning i forhold til fremdrift i byggeperioden.

Utførelse kontrolleres ved visuell inspeksjon, ved observasjon av måleresultater og prøveresultater, og ved vurdering av annen dokumentasjon av kvalitetssikringen som kan bekrefte at arbeid er korrekt utført (monteringsanvisninger, byggdetaljblader etc.). Befaringen baseres på stikkprøvekontroller. Dersom det blir avdekket mange feil eller avvik av betydning, vil kontrollomfanget utvides.

4 OVERTAKELSE, PRØVEDRIFT OG GARANTITID

4.1 FDVU

Sortland kommune har utarbeidet egen FDVU-manual som følger som vedlegg.

4.2 Prøvedrift

Prøvedrift settes til min. 6 måneder.

- For totalentreprisens tekniske anlegg skal det gjennomføres en prøvedriftsperiode før kontraktsarbeidene overtas
- Oppstart av prøvedrift innebærer at byggherre har rett til å ta i bruk de tekniske anlegg og resten av kontraktsgjenstanden.
- Risikoen for kontraktsgjenstanden, med unntak av de tekniske anlegg som underlegges prøvedrift, går over til byggherre. Totalentreprenørens plikt til å holde kontraktsgjenstand forsikret opphører, med unntak av de tekniske anlegg som underlegges prøvedrift.
- 3 måneder av prøvedriften utføres før overtakelsesforretning av tekniske anlegg avholdes.
- Det kreves min. 4 uker uavbrutt drift på alle tekniske anlegg, alene og sammen, før tekniske anlegg overtas. Blir det avbrutt drift på noen av anleggene innenfor disse 4 ukene forlenges hele prøvedriften tilsvarende og med 4 nye uker uavbrutt drift fra driftsbruddet var rettet, tilsvarende forlenges den totale prøvedriftsperioden.
- Totalentreprenøren skal i prøvedriftsperioden ha ansvar for service, oppfølging og vedlikehold av alle tekniske anlegg og skal dekke alle vedlikeholdskostnader, inkl. alt forbruksmateriell.

- Under prøvedrift plikter totalentreprenøren umiddelbart å iverksette nødvendige tiltak dersom det påpekes eller oppdages feil og mangler.
- Byggherrens driftspersonell utfører jevnlig tilsyn av de tekniske anlegg. Det fritar ikke totalentreprenøren fra noen av hans plikter jf. punktene over.
- Energikostnadene i prøvedriftsperioden dekkes av byggherre.
- I prøvedriftsperioden har totalentreprenør ansvar for at det avholdes prøvedriftsmøter hver 14. dag de 2 første månedene, deretter 1 gang per måned ut prøvedriftstiden.

4.3 Overtakelse

Overtakelsesforretning

- Senest 3 uker før ferdigstillelsesdato skal oppdragsgiver/byggherre og entreprenører i fellesskap foreta en forhåndsbeifaring av bygning, infrastruktur og uteområde. Etter dette vil entreprenør få frist frem til ferdigstillelsesdato på å rette avvik som måtte bli registrert under forhåndsbeifaringen.
- Entreprenør skal i god tid varsle oppdragsgiver om dato for overtakelsesforretningen avholdes, men etter at alle påviste feil og avvik i sin helhet er rettet, ferdigbeifaring gjennomført og godkjent av byggherre. Dette er absolutte krav.
- Sortland kommune overtar drift av bygget etter overtakelsesforretning av bygg, infrastruktur og uteområde er gjennomført, gjelder ikke teknisk anlegg jf. punkt 6.2, kulepunkt 4 og 5.
- Totalentreprenøren skal før overtakelse av bygning og teknisk anlegg holde nødvendig opplæring av anleggseiers/byggherrens personell som har ansvaret for den videre drift. Det gjelder for alle fag og områder der opplæring anses som naturlig og nødvendig, eller at anleggseier/byggherre ber om det.
- Sluttfaktura for innestående beløp sendes uten ugrunnet opphold etter at hver av overtakelsesforretningene er gjennomført.

4.4 Garanti- og reklamasjonstid

Totalentreprenør skal skriftlig innkalle byggherre/byggeier til felles beifaring på følgende tidspunkt etter overtakelse:

- Ett år etter overtakelse av bygning (garantibefaring), infrastruktur og uteområder.
- Ett år etter overtakelse av tekniske anlegg.
- Tre år etter overtakelse av bygning, infrastruktur og uteområde, men før garantitiden utløper.
- Tre år etter overtakelse av tekniske anlegg, men før garantitiden utløper.
- Fire år og ett halvt år etter overtakelse av bygning, infrastruktur og uteområder.
- Fire år og ett halvt år etter overtakelse av tekniske anlegg