

Bilag til SSA-F

Bilag til forskningsavtalen

Statens standardavtale om forsknings- og
utredningsoppdrag

Innhold:

Bilag 1: Oppdragsgivers beskrivelse av Oppdraget	4
Avtalens punkt 1.1 Avtalens omfang	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Avtalens punkt 3.2 Bruk av metoder og kvalitetssikring	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Avtalens punkt 3.3 Medvirkning.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Avtalens punkt 3.11.1 Generelt om informasjonssikkerhet	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Avtalens punkt 5.1 Deling av data	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Bilag 2: Oppdragstakers spesifikasjon av oppdraget.....	8
Bilag 3: Prosjekt- og fremdriftsplan	9
Avtalens punkt 1.4 Fremdriftsplan og leveringsdag	9
<i>Oppstart</i>	9
<i>Tidsramme for Oppdraget</i>	9
<i>Delleveranser</i>	9
<i>Oppdragstakers fremdriftsplan</i>	9
<i>Oppdragsgivers fremdriftsplan</i>	10
Avtalens punkt 3.2 Bruk av metoder og kvalitetssikring	10
Avtalens punkt 3.3 Medvirkning.....	10
Bilag 4: Administrative bestemmelser	11
Avtalens punkt 1.5 Partenes representanter	11
<i>Bemyndiget representant (person eller rolle)</i>	11
Avtalens punkt 1.6 Nøkkelpersonell	11
Avtalens punkt 3.5 Gjensidig informasjonsplikt	11
Avtalens punkt 3.7 Oppdragstakers bruk av underleverandører	12
Avtalens punkt 3.8 Oppdragsgivers bruk av tredjepart	12
Avtalens punkt 3.9 Lønns- og arbeidsvilkår	12
Bilag 5: Pris og prisbestemmelser	13
Avtalens punkt 4.1 Vederlag.....	13
<i>A. Oversikt</i>	13
<i>B. Oppdragstakers Timepriser og andre prismodeller</i>	13
<i>C. Utlegg og reisekostnader mv.</i>	13
<i>D. Overskridelser og varsling</i>	13
Avtalens punkt 4.2 Fakturering.....	14
Avtalens punkt 6.5.2 Dagbot ved forsinkelse	14
Bilag 6: Endringer i den generelle avtaleteksten.....	15
Bilag 7: Endringer i Avtalen etter avtaleinngåelsen	16
Bilag 8: Databehandleravtale	17

Merknad til den som skal benytte bilagsmalene i dette dokumentet

Statens standardavtale for forskning- og utredningsoppdrag med bilag egner seg både for forskningsoppdrag og for mindre utredninger og evalueringer. Offentlig sektor har en særskilt oppfordring om alltid først å vurdere bruk av denne standardavtalen, før de inngår avtaler om forsknings- og utredningsarbeid. Alle deler av Avtalen kan tilpasses behovene i de spesifikke oppdragene.

Standardavtalen legger til grunn at både oppdragsgiver og oppdragstaker har rettigheter til resultatene, og plikt til å sørge for at resultatene offentliggjøres. Den utgjør et rammeverk for hvordan offentlige oppdragsgivere kan sikre at forsknings- og utredningsoppdrag gjennomføres innenfor anerkjente vitenskapelige og etiske prinsipper. Det er viktig at begge parter setter seg inn i standardavtalens innhold, slik at de sammen fremmer uavhengig forskning med høy legitimitet.

Standardavtalen skal medvirke til at grunnlaget for offentlige beslutninger bygger på faglig godt grunnlag, med åpenhet. Den skal også fremme allmennhetens tillit til forskning og utredninger. Bruk av bilag, sammen med standardavtalen, må derfor skje i samsvar med de krav som følger av det aktuelle regelverket for Oppdraget. Partene må se hen til rettigheter og plikter som følger av blant annet lov om forskningsetikk, lov om opphavsrett til åndsverk, lov om behandling av personopplysninger og lov om universiteter og høyskoler.

Avvikende avtalevilkår på de sentrale delene av standardavtalen bør begrunnes særskilt.

Bilagsmalene er ikke ment å være uttømmende. De gir først og fremst en oversikt over hvilke punkter i den generelle avtaleteksten som forutsetter, eller åpner for, videre regulering i bilagene. Bilagene må alltid tilpasses den enkelte anskaffelse og anvendelse.

Ved utfylling av bilagene bør du alltid bruke veiledningsdokumentet som hører til bilagene. Her finner du veiledning som hjelper deg å fylle ut bilagene på riktig måte. Veiledningsdokumentet finner du på siden til SSA-F på anskaffelser.no.

Melding om eventuell feil, uklarheter eller øvrige innspill vedrørende veiledningen bes rettet til: ssa-post@dfo.no med «SSA-F» som innledning i emnefeltet.

Bilag 1: Oppdragsgivers beskrivelse av Oppdraget

Omsorgsboliger og sosiale bofelleskap – hvordan bygge kostnadseffektivt og godt i en tid med høye byggekostnader.

Gjennom dette oppdraget ønsker Husbanken innsikt i hvordan omsorgsboliger og sosiale bofelleskap kan bygges på en måte som ivaretar god boligkvalitet til en lavere enhetskostnad. Hvilke grep kan kommuner og utbyggere som bygger omsorgsboliger og sosiale bofelleskap ta? Som en del av oppdraget skal det vises til eksempler og løsninger som har bidratt til kostnadseffektive og gode løsninger i en tid med høye byggekostnader.

Bakgrunn

I årene før pandemien var kostnadene knyttet til byggematerialer relativt stabile. Utbyggerne hadde gode og forutsigbare rammevilkår med en jevn, forsiktig prisvekst. Våren 2021 endret dette seg. Økte materialkostnader har stått bak mesteparten av veksten i byggekostnader de siste to årene. Driverne for prisveksten er høyere råvarepriser, dyrere energi og forstyrrelser i internasjonal handel.

Selv om råvareprisene har kommet betydelig ned fra toppen, melder flere boligutviklere om at høye råvarepriser fortsatt er en viktig faktor. Spesielt gjelder dette råvarer som betong og stål. Betong er det vanligste byggematerialet i verden, og består hovedsakelig av sement. Fra januar 2022 økte sementprisene med mellom 25-30 prosent, som en konsekvens av blant annet høyere priser på CO2-kvoter. Stålpriene er fremdeles 34 prosent over nivået før korona-pandemien. Fordi stål ofte handles i dollar, øker prisene ytterligere som følge av svak krone¹. De neste to årene venter Prognosesenteret at byggekostnadene slutter å stige, men at de stabiliserer seg på et høyt nivå². Materialindeksene for boligblokk og eneboliger ligger nå 14,1 prosent og 7,2 prosent høyere enn i

¹ Union. Boligutviklingsundersøkelsen. Våren 2023.

² Prognosesenteret. 15.mars 2023. Prognoser for nye boliger, boliggarasjer og fritidsbygg i Norge til 2025.

2022.³ Historisk høye byggekostnader har bidratt til å dempe byggeaktiviteten. Utbyggere må regne med at byggekostnadene holder seg høyere enn det som var tilfellet før pandemien.⁴

Omsorgsboliger, som er omfattet av investeringstilskudd fra Husbanken, har de siste årene hatt økte prosjektkostnader som i stor grad skyldes økte byggekostnader. Enhetskostnadene for omsorgsbygg er ofte en del høyere enn andre type bygg. Deler av dette kan forklares ut fra spesielle krav til fysiske tilpassinger knyttet til brukeres helse, brannsikring og tilrettelegging for mottak av tjenester. I tillegg er det for omsorgsboliger krav til normalisering og integrering som innebære begrensinger i hvor mange enheter som kan ligge samlet.

En omsorgsbolig er ikke helt klart definert begrep, men det kan tas utgangspunkt i Helse Norges beskrivelse⁵: «Omsorgsboliger er tilrettelagte boliger, som regel leiligheter, for personer med omfattende pleie- og omsorgsbehov. Omsorgsboliger kan være eid av kommunen, organisert som borettslag, organisert som sameie med beboerne selv som eiere eller på andre måter. Tilretteleggingen kan for eksempel være at boligen er tilknyttet fellesarealer eller er tilrettelagt for heldøgns helse- og omsorgstjenester.»

For å kunne motta investeringstilskudd fra Husbanken stilles det i tillegg bestemte krav til prosjektene. Se: [Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem - Husbanken](#)

Sosiale bofelleskap forstås i denne sammenhengen som lignede tilbud til de samme målgruppene, men hvor graden av tilrettelegging ikke trenger å være etter kravene for å få investeringstilskudd. Dette innebærer også at disse brukerne kan ha et lavere tjenestebehov.

Husbanken arbeider for at flere personer med utviklingshemming skal kunne eie egen bolig. Det er et viktig bidrag til å oppfylle CRPD-forpliktelsene. Prosjekter utviklet etter «borettslagsmodellen» utarbeides ofte av en pårørende gruppe og kommunen i samarbeid. Kommunen kan søke både investeringstilskudd og merverdiavgiftskompensasjon for prosjektet, noe som om lag halverer kostnaden for den enkelte kjøper på boligen. Likevel er det en utfordring, at byggekostnadene fort blir for høy. Renteøkningene har bidratt til at startlånpotensialet til personer med ung ufør-sats har blitt redusert fra om lag 2,7 millioner kroner fra våren 2022 til i underkant av 2 millioner kroner per

³ [Byggekostnadsveksten flater ut \(prognosesenteret.no\)](#)

⁴ [Historisk høye byggekostnader vil dempe byggeaktiviteten \(prognosesenteret.no\)](#)

⁵ [Kommunal bolig – boliger med særlige tilpasninger - Helsenorger](#)

mai 2023. Flere kommuner gir kommunale tilskudd til etablering, men ikke alle. Det er derfor behov for at omsorgsboliger bygget for salg, bygges og finansieres på en slik måte at kjøp er en mulighet for denne målgruppen.

Formål og innretning

I dette oppdraget ønsker Husbanken å få utarbeidet en nærmere vurdering av hvordan omsorgsboliger og andre sosiale bofelleskap kan bygges mer kostnadseffektivt i en tid med høye byggekostnader.

Det finnes gode eksempler på boliger som er bygget kostnadseffektivt og med god boligkvalitet, der det er tatt bevisste valg rundt materialvalg og utforming, særlig med tanke på fellesareal. Husbanken ønsker å spre kunnskap og eksempler om hvordan man kan bygge billigere og godt for målgruppene, herunder særlig eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Husbanken ønsker også erfaringer og innspill fra sosiale bofelleskap, herunder omsorg + boliger og seniorboliger, også de oppført i privat regi. .

Oppdraget er todelt:

I den første delen av oppdraget ønsker Husbanken å få framskaffet mer inngående og oppdatert kunnskap om:

- Hva er prisdriverne i denne type bygg?
 - Forhold knyttet til lokalt boligmarkedet og tilgang på tomter
 - Kostnader til prosjektering og oppføring
 - Behov hos brukergruppeneReguleringer og krav
- Hvordan er byggekostnadene for omsorgsboliger sammenlignet med private byggeprosjekter som omsorg + og seniorboliger? Er det valg/grep som er tatt i utforming og bygg av disse som kan være overførbare til omsorgsboliger og eventuelt andre offentlige sosiale bofelleskap?
- Mulighetene som finnes for å redusere byggekostnader, og samtidig opprettholde god boligkvalitet, også av betydning for smittevern og andre helsemessige forhold.
- Hvordan virker kravspesifikasjonene knyttet til investeringstilskuddet for omsorgsboliger inn på mulighetene for å bygge kostnadseffektivt.
- Eksempler på kostnadseffektive valg tatt i byggeprosessen som bidrar til å redusere bokostnader/driftnkostnader/vedlikeholdskostnader i tiden etter bygget er tatt i bruk.
- I hvilken grad det finnes standardiserte løsninger som kan bidra til å holde kostnadsnivået nede?

- Hvilken betydning har Husbankens virkemidler for hvorvidt prosjektene igangsettes i en tid med økte byggekostnader?

Den andre delen av oppdraget skal frembringe gode eksempler fra et utvalg relevante byggeprosjekter. Det er ønske om at det vises en bredde i prosjektenes sentralitet, målgrupper og initiativtakere.

Det skal også gis anbefalinger på hvordan det kan legges til rette for flere kostnadseffektive omsorgsboliger i tiden fremover.

Oppdragets omfang

Oppdraget skal gi gode eksempler og tiltak fra et utvalg byggeprosjekter, basert på dybdeundersøkelser i et utvalg kommuner.

Husbanken har datasett som gir innsikt i søknader og tildelinger fordelt over tid til ulike formål, kommuner og regioner for investeringstilskudd til omsorgsboliger. Datasettet er tilgjengelig her: [Statistikk - Åpne data fra Husbanken](#). I tillegg har Husbanken utarbeidet en oversikt over byggekostnader for sykehjemsplasser og omsorgsboliger for prosjekter som har søkt investeringstilskudd de siste 10 årene. Rapporten tar for seg historiske kostnader fra 2012-2022 registrert ved utbetalingstidspunkt. Oversikten er tilgjengelig her: [Microsoft Power BI](#).

Husbanken kan bidra med ytterligere informasjon om ordningen.

Gjennomføring og tidsfrister

Tilbyder må presentere en tydelig metodisk tilnærming og et analytisk rammeverk i tilbudet. Det finnes flere relevante sosiale bofelleskapsløsninger, tilbyder må finne fram til en hensiktsmessig avgrensning. Husbanken vil imidlertid presisere at oppdraget i hovedsak gjelder prosjekter rettet mot eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Oppdraget forutsetter en god dialog med oppdragsgiver underveis, og tilbyder bes om å synliggjøre hvordan dette skal ivaretas i prosjektperioden i tilbud og framdriftsplan. En sluttrapport må ta hensyn til kravene om universell tilgjengelighet, og ha et sammendrag som oppsummerer hovedfunn og kan leses uavhengig av selve rapporten.

Oppdraget skal slutføres med leveranse av rapport innen 15.11.2023, med en øvre kostnadsramme på 800 000 kroner inkl. mva.

Bilag 2: Oppdragstakers spesifikasjon av oppdraget

Oppdragstaker skal spesifisere gjennomføringen av oppdraget som svar på Bilag 1.

Bilag 3: Prosjekt- og fremdriftsplan

Fylles ut av Oppdragstaker basert på de overordnede føringer Oppdragsgiver har gitt.

Avtalens punkt 1.4 Fremdriftsplan og leveringsdag

Oppstart

Velg alternativ:

- Oppdraget skal påbegynnes dd.mm.åååå.
- Oppdraget skal påbegynnes snarest mulig, senest dd.mm.åååå.
- Egendefinert av Oppdragstaker. Benyttes dette alternativ, skal Oppdragstaker fylle inn tekst:

Tidsramme for Oppdraget

Velg alternativ:

- Oppdraget løper inntil dd.mm.åååå.
- Egendefinert av Oppdragsgiver. Benyttes dette alternativ, skal Oppdragsgiver fylle inn tekst:

Delleveranser

Følgende delleveranser skal leveres (det bør spesifiseres om fristene utløser dagbot):

1. dd.mm.åååå: [fyll inn tekst]
2. dd.mm.åååå: [fyll inn tekst]
3. dd.mm.åååå: [fyll inn tekst]

Oppdragstakers fremdriftsplan

Tas med hvis det avtales at Oppdragstaker skal utarbeide en fremdriftsplan for sine ytelser.

Oppdragsgivers fremdriftsplan

Aktivitet	Tidspunkt	Informasjon
Oppstartsmøte		
Møtepunkt underveis		
Leveranse	15.11.2023	

Avtalens punkt 3.2 Bruk av metoder og kvalitetssikring

Krav til, og rutiner for kvalitetssikring kan inntas her.

Avtalens punkt 3.3 Medvirkning

Nærmere regulering av gjennomføring for medvirkning kan inntas her.

Bilag 4: Administrative bestemmelser

Administrative bestemmelser og andre opplysninger relevant for Partenes forhold. Fylles ut av Oppdragstaker basert på de overordnede føringer Oppdragsgiver har gitt i bilaget.

Avtalens punkt 1.5 Partenes representanter

Bemyndiget representant (person eller rolle)

Bemyndiget representant må angis, og dette punktet bør ikke slettes uten å erstattes av annen tilsvarende tekst.

Hos Oppdragsgiver:

Navn: Arslan Mohammed

Tittel: Fungerende kontordirektør

Telefon: 984 00 989

E-post: arslan.mohammed@husbanken.no

Hos Oppdragstaker: [Sett inn navn/rolle og kontaktopplysninger for bemyndiget representant]

Avtalens punkt 1.6 Nøkkelpersonell

Oppdragstakers nøkkelpersonell i forbindelse med oppfyllelse Avtalen skal angis her.

Oppdragstakers nøkkelpersonell:

Navn	Stilling/Rolle	Prosentvis bidrag

Avtalens punkt 3.5 Gjensidig informasjonsplikt

Frister og rutiner for møter kan avtales her.

Frist for innkallelse til møter:

Rutiner for gjennomføring av møter:

Avtalens punkt 3.7 Oppdragstakers bruk av underleverandører

Oppdragstakers underleverandører som er godkjent av Oppdragsgiver skal angis her.

Navn	Kategori

Avtalens punkt 3.8 Oppdragsgivers bruk av tredjepart

Oppdragsgivers tredjeparter skal angis her.

Navn	Kategori

Avtalens punkt 3.9 Lønns- og arbeidsvilkår

Nærmere presiseringer om gjennomføring av Avtalens punkt 3.9 kan avtales her.

Aktuell tariffavtale samt samsvarserklæring:

Bilag 5: Pris og prisbestemmelser

Oversikt over alle priselementer knyttet til gjennomføringen av denne Avtalen. Fylles ut av Oppdragstaker basert på de overordnede føringer Oppdragsgiver har gitt i bilaget.

Avtalens punkt 4.1 Vederlag

A. Oversikt

Alle priser og nærmere betingelser for det vederlaget Oppdragsgiver skal betale for Oppdragstakers ytelser skal fremgå i dette bilaget. De samlede prisene og samlet sluttvederlag skal fremkomme her. Som en del av grunnlaget for totalprisen skal eventuelle spesielle betalingsordninger, rabatter, forskudd, delbetaling og avvikende betalingstidspunkt også fremgå.

Hvis partene avtaler annet enn det som følger av Avtalen vedrørende vederlag, skal det spesifiseres i dette bilaget.

B. Oppdragstakers Timepriser og andre prismodeller

Totalramme for Oppdraget

Det er avtalt følgende øvre ramme for oppdraget:

Totalpris

	Beløp	
Totalpris	640 000,-	ekskl. merverdiavgift
Mva ... %	160 000,-	
Totalpris	800 000,-	Inkl. merverdiavgift

C. Utlegg og reisekostnader mv.

Kontraktssummen inkluderer reise- og oppholdsutgifter i tilknytning til møter med oppdragsgiver, samt deltakelse på inntil tre (3) formidlingsseminarer som oppdragsgiver arrangerer eller er medarrangør av, og inntil ett (1) formidlingsseminar i regi Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD).

D. Overskridelser og varsling

Regler for varsling om overskridelse av avtalte timer angis her. Eventuell prisreduksjon ved slik overskridelse angis også her.

Avtalens punkt 4.2 Fakturering

Fakturaadresse

Husbanken
Postboks 1404
8002 Bodø

Faktura skal merkes med:

Saksnummer 2023/18323

Avtalens punkt 6.5.2 Dagbot ved forsinkelse

Andre dagbotsatser og annen løpetid for dagboten kan avtales her.

Bilag 6: Endringer i den generelle avtaleteksten

Punkt	Erstattes med

Bilag 7: Endringer i Avtalen etter avtaleinngåelsen

Her inntas endringsavtaler som eventuelt inngås etter avtaleinngåelsen.

Bilag 8: Databehandleravtale

Dersom partene inngår databehandleravtale, skal denne legges ved som bilag 8. [Mal til databehandleravtale](#).