

Drammen Eiendom KF

## Kravspesifikasjon

### Rammeavtale for prosjekteringstjenester 2024-2026 (2028)



## INNHALDSFORTEGNELSE

|          |                                                          |          |
|----------|----------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Oppdragsgiver</b> .....                               | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>DRAMMEN EIENDOM KFs organisering</b> .....            | <b>3</b> |
| <b>3</b> | <b>Rammeavtalens art og Omfang</b> .....                 | <b>3</b> |
| 3.1      | Rammeavtalen omfatter følgende faggrupper .....          | 3        |
| 3.2      | Rammeavtalens omfang .....                               | 4        |
| 3.3      | Prosjekteringsgruppeleder.....                           | 4        |
| 3.4      | Kompetanse rådgiverne.....                               | 4        |
| 3.5      | Avgrensning mot andre typer oppdrag og avtaler.....      | 4        |
| <b>4</b> | <b>Oppdrag i rammeavtalen</b> .....                      | <b>5</b> |
| 4.1      | Fordeling av oppdrag.....                                | 5        |
| 4.2      | Ytelser knyttet til ulike faser i et prosjekt .....      | 5        |
| <b>5</b> | <b>Øvrige ytelser rammeavtalen omfatter</b> .....        | <b>5</b> |
| 5.1      | Tilstandsvurderinger.....                                | 5        |
| 5.2      | Søknader mot offentlige myndigheter.....                 | 5        |
| <b>6</b> | <b>Generelle krav</b> .....                              | <b>5</b> |
| 6.1      | Ytelser som skal tilbys av rådgiveren .....              | 5        |
| 6.2      | Vederlagsformat .....                                    | 6        |
| 6.3      | Honorarbudsjet.....                                      | 6        |
| 6.4      | Oppretting av feil og mangler i prosjektmaterialet ..... | 6        |
| 6.5      | Forhold til myndigheter .....                            | 6        |
| <b>7</b> | <b>Krav til prosjekteringsgruppen</b> .....              | <b>6</b> |
| 7.1      | Oppdraget.....                                           | 6        |
| 7.2      | Krav til modelleringsprogram.....                        | 7        |
| 7.3      | Rapportering.....                                        | 7        |
| 7.4      | Prosjektmaterialet.....                                  | 7        |
| 7.5      | Styring av entreprisekostnader .....                     | 7        |
| 7.6      | Kvalitetsstyring.....                                    | 7        |
| 7.7      | SHA-forhold .....                                        | 8        |
| 7.8      | Møter .....                                              | 8        |
| 7.9      | Miljø .....                                              | 8        |
| 7.10     | Sluttrapport .....                                       | 8        |

## 1 OPPDRAGSGIVER

Drammen Eiendom KF er kommunens eiendomsforvalter og byggherre. Drammen Eiendom KF utøver kommunen sin rolle med forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendommer, samt byggherrerollen og innleie av eiendommer til kommunale formål.

Drammen Eiendom KF er blant Buskeruds største eiendomsforvaltere med ansvaret for cirka 500.000 kvadratmeter bygningsmasse som hovedsakelig består av boliger, skoler, barnehager, idrettsbygg, kulturbygg og bo- og servicesenter.

## 2 DRAMMEN EIENDOM KFS ORGANISERING

Virksomhet Prosjekt og Virksomhet Drifts- og Vedlikehold er ansvarlig for å initiere, utvikle, prosjektere og gjennomføre alle andre prosjekter i regi av Drammen Eiendom KF. Dette dreier seg om alt fra ordinære drifts- og vedlikeholdstiltak til mer omfattende og tverrfaglige rehabiliterings- og nybyggprosjekter. Større prosjekt er underlagt reglement for investeringsprosjekt i Drammen kommune.

## 3 RAMMEAVTALENS ART OG OMFANG

Prosjekteringsoppdrag kan omfatte alle nødvendige fagområder fra skissefase/tidligfase for å utarbeide et komplett forprosjekt med konkurransegrunnlag for gjennomføring i totalentreprise med kalkyle og funksjonsbeskrivelse, eller detaljprosjektering for utførelsesentreprise, med nødvendige søknader / underlagsmateriell for alle behandlinger hos aktuelle offentlige myndigheter.

Drammen Eiendom gjennomfører prosjekter i alle tiltaksklassene. I denne avtaleperioden regner man med at flere av prosjektene vil kreve tiltaksklasse 3.

### 3.1 Rammeavtalen omfatter følgende faggrupper

- Prosjekteringsgruppeleder (PGL)
- Koordinator for prosjektering (KP)
- Ansvarlig søker og annen planfaglig bistand (SØK)
- Rådgivende ingeniør byggeteknikk (RIB)
- Rådgivende ingeniør bygningsfysikk (RIBFy)
- Rådgivende ingeniør VVS- og klimateknikk (RIV)
- Rådgivende ingeniør elektroteknikk (RIE)
- Rådgivende ingeniør brannsikkerhet (RIBr)
- Rådgivende ingeniør geoteknikk og ingeniørgeologi (RIG)
- Rådgivende ingeniør vann- og avløpsteknikk (RIVA)
- Rådgivende ingeniør akustikk (RIAku)
- Rådgivende ingeniør miljø (RIM)
- Rådgivende ingeniør vei og trafikk, samferdsel
- Rådgiver integrerte tekniske bygningsinstallasjoner (RITB)
- ITB-koordinator
- BIM-koordinator
- Landskapsarkitekt (LARK)
- Generell rådgivning innen eiendom
- Sekretær/dokumenthåndtering/annen bistand rådgivertjenester

Leverandør skal ha en fast oppdragsansvarlig som ivaretar kontraktuelle forhold i rammeavtalen overfor prosjektledelsen og Drammen Eiendom KF, gjennom hele rammeavtaleperioden.

Leverandør må kunne tilby alle fagområder, enten ved egne ressurser, og/eller ved bruk av underleverandører. For de overnevnte fagene skal det oppgis timepris, og det aksepteres ikke påslag på eventuelle

underleverandører innenfor disse fagene. Listen over faggrupper over er ikke uttømmende og Drammen Eiendom KF kan avrope fag utover dette, men da med påslag 10%.

For øvrige tjenester som eksempelvis miljø- og grunnundersøkelser vil leverandør få 10% påslag på netto kostnad (dokumenteres med faktura). Leverandør må konkurransesutsette tjenesten og kunne dokumentere dette ved behov.

### 3.2 Rammeavtalens omfang

Drammen Eiendom KF vil inngå parallelle rammeavtaler med 4-6 leverandører.

Drammen Eiendom KF har de siste fire årene kjøpt inn prosjekteringstjenester for samlet ca. 60 millioner kr over en 4 års periode. Basert på erfaringstall og planer vil vi anslå at det samlede behovet er tilsvarende eller økende de neste årene.

Drammen Eiendom KF vil i hvert prosjekt avgjøre om alle nødvendige fagområder skal avropes fra én enkelt leverandør, eller om det vil være mer fordelaktig å sette sammen en prosjekteringsgruppe bestående av spesialister fra flere av våre rammeavtaleleverandører.

### 3.3 Prosjekteringsgruppeleder

PGL er rådgivernes representant overfor Drammen Eiendom KF i oppdraget. PGL er ansvarlig for koordinering av rådgivernes arbeider og skal sørge for at rådgiverne forpliktelser overfor Drammen Eiendom KF oppfylles. Spesielt påpekes ansvaret for planlegging og organisering av arbeidet, samt ansvar for gjennomføring av kvalitetskontroll med tverrfaglig koordinering, disiplinkontroller og tverrfaglige kontroller av tegninger og beskrivelser i henhold til prosjektets omforente kvalitetssikringsrutiner.

Det forutsettes at PGL har god tverrfaglig kompetanse og formell utdanning som eksempelvis sivilingeniør, ingeniør eller arkitekt. PGL må ha tilstrekkelig erfaring som PGL eller prosjekteringsleder hos entreprenør/byggherre. PGL må ha erfaring fra rehabilitering, ombygging, vedlikeholdsarbeid av bygninger og nybygg.

Drammen Eiendom KF har en egen avtale for prosjekt- og byggeledelse og arkitekt. Der det anses hensiktsmessig forbeholder Drammen Eiendom KF seg til å avrope PGL på de avtalene.

### 3.4 Kompetanse rådgiverne

Det forutsettes at rådgiverne har god kompetanse og formell utdanning (bachelor- og/eller mastergrad) fra høyskole/universitet innen sitt fag, samt oppdaterer seg og følger utviklingen innen sine fag.

Det forutsettes videre at rådgiverne har kompetanse til å utferdige beskrivelser for ulike entreprisereformer, herunder detaljprosjektering til utførelsesentrepriser og funksjonsbeskrivelser til totalentrepriser. Erfaring fra rehabilitering, ombygging og vedlikeholdsarbeid og nybygg av bygninger anses som essensielt.

Konsulentene må beherske norsk muntlig og skrive norsk på en profesjonell og tydelig måte.

### 3.5 Avgrensning mot andre typer oppdrag og avtaler

Denne rammeavtalen omfatter rammeavtaler for prosjekteringsytelser fra rådgivende ingeniører, prosjekteringsgruppeledelse og tilgrensende oppgaver i drifts- og investeringsprosjekter i Drammen Eiendom KF.

Denne rammeavtalen omfatter ikke ytelsene som inngår i:

- Rammeavtale for prosjekt- og byggeledelse
- Rammeavtale for arkitekttjenester

## 4 OPPDRAG I RAMMEAVTALEN

### 4.1 Fordeling av oppdrag

Lik fordeling:

---

Rammeavtalen er en avtale som forplikter oppdragsgiver å bestille oppdrag og tildele kontrakter til rammeavtaleleverandørene når oppdragene omfattes av oppdragsbeskrivelsen i rammeavtalen. Oppdrag vil tilstrebes likt fordelt mellom alle rammeavtalepartene i løpet av avtaleperioden. Rammeavtalen forplikter leverandør til å levere tjenestene til oppdragsgiver, men dersom leverandøren unntaksvis ikke har kapasitet eller korrekt kompetanse når oppdragsgiver har et konkret behov vil dette påvirke at leverandøren får lavere omsetning over rammeavtalen.

Avrop på rammeavtalene kan gjennomføres i form av minikonkurranser for større oppdrag eller når særlige grunner tilsier det. Minikonkurranser gjennomføres ved at leverandører med rammeavtale blir invitert til å inngi tilbud. Oppdrag tildelt gjennom minikonkurranser holdes utenom lik fordeling,

Tildeling av oppdrag i minikonkurranser er basert på en eller flere av følgende kriterier:

- CV (intervju kan være aktuelt for enkelte roller)
- Tilgjengelighet (tidspunkt for oppstart)
- Oppgaveforståelse
- Timeestimat

### 4.2 Ytelser knyttet til ulike faser i et prosjekt

Oppdragsgiver vil avrope rådgiverne for de aktuelle faser, og det innebærer at rådgiverne må kunne påregne at fasene de er avropet for ikke føres videre eller at de må ta over fra en annen rådgiver som har hatt tidligere fase.

## 5 ØVRIGE YTELSER RAMMEAVTALEN OMFATTER

### 5.1 Tilstandsvurderinger

Tilstandsanalyser utføres som grunnlag for ulike faser i et prosjekt som beskrevet over samt som grunnlag for å planlegge regelmessig vedlikehold av eiendomsmassen. Prinsippene med bruk av NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk» og evt. NS-EN 16096 «Tilstandsanalyse fredete og verneverdige bygg» skal benyttes.

### 5.2 Søknader mot offentlige myndigheter

Rådgiverne skal utøve funksjonen ansvarlig prosjekterende (PRO) for definerte prosjekteringsområder med ansvar iht. plan- og bygningsloven, med de tiltaksklasser som prosjektet representerer.

## 6 GENERELLE KRAV

### 6.1 Ytelser som skal tilbys av rådgiveren

Rådgiveren skal ved utførelsen av bestilte oppdrag i rammeavtalen oppfylle alle sider av ytelsene som fremgår av den utarbeidede prosjektspesifikke ytelses- og honorarbeskrivelsen. De angitte ytelser i den prosjektspesifikke beskrivelsen er retningsgivende for den totale ytelsen i hver bestilling. Andre relevante ytelser vil kunne inngå, selv om de ikke er spesifisert (eksempelvis supplerende tegninger, redegjørelser etc).

Oppdragsgiver forventer at rådgivergruppen har kapasitet til å påta seg en betydelig oppdragsmengde og må til tider ha kapasitet til å utføre flere oppdrag parallelt.

## 6.2 Vederlagsformat

Oppdragene gjennomføres enten etter NS 8401 eller NS 8402 med Drammen Eiendom KFs endringer og tilpasninger. En stor del av oppdragene som bestilles i rammeavtalen skal utføres etter medgått tid med et honorarbudsjett som prises basert på inngitte timepriser. Det kan imidlertid være aktuelt å avtale fastpris for oppdrag.

## 6.3 Honorarbudsjett

For oppdrag som utføres etter medgått tid, skal rådgiverne utarbeide et honorarbudsjett basert på tilbudte timepriser og estimert tidsforbruk. Honorarbudsjettet skal utformes slik at det tar høyde for og omfatter de ytelser som er angitt i oppdragsgivers prosjektspesifikke avrop og ytelses- / honorarbeskrivelse. Ytelser som ikke er nevnt spesielt i prosjektspesifikk ytelses- og honorarbeskrivelse, men som naturlig hører til en komplett løsning av oppdraget, skal også medregnes i honorarbudsjettet.

Oppdragsgiver understreker at et avtalt honorarbudsjett anses som rådgivergruppens økonomiske ramme for gjennomføringen av oppdraget. Rådgiverne skal tilrettelegge arbeidet slik at disse grensene overholdes. Rådgiverne plikter uten ugrunnet opphold å varsle Oppdragsgiveren når han forstår, eller burde forstå at oppdraget ikke kan gjennomføres innenfor det antall timer eller den pris som er avtalt – senest når 75 % av budsjettet for oppdraget er nådd. Ved unnlatt eller for sen varsling, er rådgiveren forpliktet til for egen regning å dekke utført arbeid.

Eventuelle endringer av honoraret eller fremdrift skal varsles i henhold til bestemmelsene i NS 8401 eller NS 8402.

Honorarendringer ved utsettelse, forsinkelser eller andre endringer som kan tilbakeføres til forhold ved Drammen Eiendom KF, skal avtales særskilt i hvert enkelt tilfelle. Slike avtaler skal behandles i henhold til kontraktsbestemmelsene.

## 6.4 Oppretting av feil og mangler i prosjektmaterialet

Oppretting av feil og mangler i prosjektmaterialet, som skyldes rådgivergruppens tidligere arbeid skal skje uten kostnad for Drammen Eiendom KF. Timer som medgår til retting av egne feil og mangler og andre timer som ikke er grunnlag for fakturerbare timer, skal fremgå av timelistene som vedlegges fakturaene.

## 6.5 Forhold til myndigheter

Rådgiverne plikter å etterkomme ethvert pålegg fra myndighetene, uavhengig av hvem pålegget er rettet til i første omgang.

# 7 KRAV TIL PROSJEKTERINGSGRUPPEN

## 7.1 Oppdraget

Oppdraget omfatter prosjekteringsarbeider for alle fag for fremskaffelse av prosjektmateriale slik Drammen Eiendom KF har definert det i ytelsesbeskrivelsen konkret for hvert enkelt oppdrag.

Valg av entreprisemodell for det enkelte prosjekt setter føringer for hvordan ytelsene skal utformes og detaljeres.

Prosjektmaterialet som skal kunne omfatte tilstandsregistreringer, tegninger, arbeidsbeskrivelser, mengdeberegninger og spesifikasjoner, skal utgjøre et entydig, komplett og fyllestgjørende underlag for tilbuds- / anbudsregning, avtaledokumenter og gjennomføring.

Rådgiver er ansvarlig for planlegging og organisering av sitt arbeid, samt gjennomføring av disiplin kontroll og deltagelse i tverrfaglige kontroller av tegninger og beskrivelser i henhold til sine interne kvalitetssikringsrutiner, samt prosjektets omforente kvalitetssikringsrutiner.

Rådgiverne skal opprettholde et arkiv som dokumenterer saks- og handlingsforløpet gjennom hele oppdragsperioden, og forpliktes til å bistå Drammen Eiendom KF ved eventuelle tvister med entreprenører. Det er PGL sitt ansvar at et slik arkiv etableres og vedlikeholdes. Ved avsluttet avtaleperiode skal leverandør opprettholde dokumentarkivet i ti år.

## 7.2 Krav til modelleringsprogram

Det forutsettes at rådgiverne har modelleringsprogram som støtter eksport av IFC (åpent format) samt at rådgiverne har kompetanse til utvikling og utveksling av IFC-filer for tverrfaglig kontroll, blant annet ved hjelp av programvare for modellsjekk.

IFC-filer er en del av leveransen på det enkelte prosjekt. Denne skal danne grunnlag for den tverrfaglige kontrollen, samt en utvikling av et modellbasert FDV-grunnlag.

## 7.3 Rapportering

Rådgiverne skal månedlig bidra til at PGL/PL får utarbeidet sine rapporter til Drammen Eiendom KF.

## 7.4 Prosjektmaterialiet

- Rådgiverne skal utforme prosjektmaterialiet i henhold til relevante lover, forskrifter, veiledninger, normer og anvisninger om riktig håndverksmessig utførelse av arbeidene, og tegninger og beskrivelser skal ikke kunne gi tvil om hvordan korrekt utførelse skal være.
- PGL og rådgivere skal forsikre seg om at myndighetskrav blir oppfylt og innarbeidet i prosjektmaterialiet.
- Rådgiverne skal varsle PGL/PL såfremt det blir nødvendig med tekniske løsninger som får økonomiske konsekvenser ut over det som er forutsatt i Drammen Eiendom KFs budsjett.
- Rådgiverne skal sørge for displinkontroller og bidra i tverrfaglige kontroller slik at prosjektmaterialiet er komplett og entydig.
- Rådgiverne skal utarbeide nødvendig grunnlag til søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse.
- Rådgiverne skal utarbeide dokumentasjonsgrunnlag til øvrige søknader til myndigheter og brukerorganer.
- Rådgiverne skal i god tid be Drammen Eiendom KF om beslutninger som er nødvendige for videreføring av prosjekteringsarbeidet innenfor de fastlagte tids- og kostnadsrammer og med den avtalte kvalitet.

## 7.5 Styring av entreprisekostnader

Rådgiverne/PGL skal ha kunnskaper om kostnader ved alternative valg av materialer, løsninger og utførelser, slik at Drammen Eiendom KF ved valg av en løsning også blir orientert om de økonomiske konsekvenser av valget.

Rådgiverne/PGL har en særlig plikt til å sørge for at avtalt ramme for prosjektkostnader ikke overskrides og at løsninger ligger innenfor denne, og har herunder en umiddelbar varslingsplikt dersom de får kjennskap til forhold som kan gi risiko for at kostnadsrammen ikke kan overholdes. Dersom utviklingen viser at rammen ikke kan overholdes, plikter rådgiveren på et tidlig tidspunkt å fremlegge forslag til innsparinger og eventuelle omprioriteringer.

## 7.6 Kvalitetsstyring

Rådgiverne skal gjennomføre kvalitetssikring og kvalitetskontroll av sitt prosjekteringsmateriale i alle faser, fra programmering til avslutning av prosjektet, herunder:

- Sørge for kvalitetssikring av de arkitektoniske og tekniske løsninger ut fra økonomi/budsjett, program og brukskrav.

- utarbeide kontrollplaner for sitt arbeid, og følge avtalt og godkjent prosess for kvalitetssikrings- og kontrollrutiner.
- Foreta avtalt kvalitetskontroll av tegninger før utsendelse til byggeplassen.
- Rapportere eventuelle avvik i prosjekteringen.
- Utarbeide prosjektmateriale i hht. aktuelle kravdokumenter og omfangsskjema tilpasset prosjektet.

Eventuelle aktiviteter, (utarbeidelse av supplerende tegninger, redegjørelser etc.) som er nødvendige for at samtlige deltakere i prosjektet skal kunne få en klar oppfattelse av det ferdige prosjekt, skal inngå i oppdraget, selv om slike aktiviteter ikke er spesifisert.

Rådgivergruppen og den enkelte rådgiver har en umiddelbar varslingsplikt såfremt de får kjennskap til forhold som kan medføre avvik fra de krav som er stillet til ytelser og prosjektmaterialets innhold.

## **7.7 SHA-forhold**

Rådgiverne skal bidra til at det utarbeides en overordnet risikoanalyse og SHA-plan.

## **7.8 Møter**

Rådgiverne skal delta i aktuelle prosjekteringsmøter med Drammen Eiendom KF. Fremdrift i forhold til vedtatte planer skal refereres i hvert prosjekteringsmøte.

Rådgiverne skal utarbeide referater fra interne fagmøter (særmøter/arbeidsmøter), og sørge for at disse distribueres til Drammen Eiendom KF.

## **7.9 Miljø**

Rådgiveren skal ha bredde i sin miljøkompetanse og oppdaterte kunnskaper om tverrfaglige miljøproblemstillinger, slik at forhold ved valg av materialer og løsninger som påvirker miljø og inn klima kan vurderes.

## **7.10 Sluttrapport**

Rådgiverne/PGL skal ved prosjekteringsoppdragets avslutning gi bidrag til og utarbeide sluttrapport til Drammen Eiendom KF.