



Prosjekt Normannsløkka  
Totalentrepriseavtale for  
samspillsprosjekt (NS 8407)

NRK 2024/1295

mellom

**Ensjøveien 7 AS (org.nr. 918 503 838)**

og

"[Klikk her og skriv kontraktspart 2]"

## 1 AVTALENS INTENSJON OG OMFANG

### 1.1 Bakgrunn og intensjon

Norsk Riksringkasting AS (NRK) er et statlig eid aksjeselskap og skal som allmennringkaster oppfylle sosiale, kulturelle og demokratiske behov i det norske samfunnet. For å videreføre sitt oppdrag tilpasset dagens og fremtidens krav til teknologisk infrastruktur, har NRK kjøpt eiendommene [gnr. 128, bnr. 60, gnr. 128 bnr. 34 og gnr. 128 bnr. 43] på Ensjø i Oslo kommune. Eiendommene omtales i felleskap som Normannsløkka. På Normannsløkka skal NRK oppføre nytt hovedkontor i et konsept med konsentrert bygningsmasse fordelt på ca. 70 000 kvm BTA, hvorav maksimalt 50 000 BRA over bakken er medtatt i innsendt planforslag.

Normannsløkka er eid av Ensjøveien 7 AS (**Byggherren/BH**). Dette selskapet er 100 % eid av NRK Normannsløkka AS, som igjen er 100 % eid av NRK.

Byggherren og totalentreprenør [sett inn AS] (**Totalentreprenøren/TE**) har inngått denne totalentreprisavtalen for samspillsprosjekt basert på NS 8407:2011 for oppføring av NRKs nye hovedkontor på Normannsløkka (**Totalentreprisavtalen**).

Byggherren har også inngått en rådgiveravtale for samspillsprosjekt (**Rådgiveravtalen**) med arkitekt, som omfatter nødvendige arkitekttjenester i samspillsfasen (**Fase 1**) med opsjon på etterfølgende detaljprosjektering i gjennomføringsfasen (**Fase 2**). Det forutsettes et tett samarbeid mellom Byggherren (omtalt som "**Oppdragsgiver**" i Rådgiveravtalen), totalentreprenøren og arkitekten.

Formålet med samspillsmodellen er å benytte arkitektens og TEs samlede kompetanse på bl.a. gjennomføring, framdriftsplanlegging, kostnadskalkyler mm. i samarbeid med Byggherrens prosjektorganisasjon til det beste for prosjektet (**Prosjektet**). Målet er at samarbeidet skal lede til et mest mulig gjennomarbeidet og modent prosjektmateriale med optimaliserte løsninger hensyntatt både ønsket visuell utforming, byggbarhet, funksjonalitet, sikkerhet, bærekraft og miljø. Dette skal resultere i et prosjekt med stor forutsigbarhet, og redusert risiko for senere endringer og tilhørende merkostnader.

### 1.2 Avtalens faser

I samspillsfasen (**Fase 1**) av prosjektet skal følgende etableres:

- Et modent forprosjekt med en leveransebeskrivelse
- Fremdriftsplan og beslutningsplan
- Avtalt krav for FutureBuilt-prosjekt
- Kalkyle for fastsettelse av målpris

Til sammen utgjør dette et forprosjekt (**Forprosjekt**) som danner rammene for gjennomføringsfasen (**Fase 2**).

Detaljprosjektering og gjennomføring av bygningsarbeidene utføres i Fase 2.

Fase 1 igangsettes april 2025 og forventes avsluttet ved utløpet av Q2 2026.

Fase 2 planlegges igangsatt Q2 2026 og forventes avsluttet Q3 2029.

### 1.3 Grunnprinsipper for gjennomføring av prosjektet i Fase 1 og 2

Formålet er å planlegge, prosjektere og bygge NRK Normannsløkka gjennom tett samarbeid mellom BH , arkitekt, totalentreprenør og alle øvrige aktører.

Deltakerne i samspillsprosjektet forplikter seg til et åpent, ærlig og tillitsfullt samarbeid hvor det bygges et faglig og relasjonelt kompetent team som sammen skaper en sterk prosjektkultur og leverer på prosjektmålene. Målet er å ha et stabilt team gjennom hele prosjektet, og som klarer å levere et prosjekt som treffer NRKs visjon:

#### ***"Sammen om et kreativt mediehus i verdensklasse"***

Deltakerne i samspillsprosjektet skal sørge for en effektiv og utviklende prosess for å oppfylle de fastsatte økonomiske, tidsmessige og kvalitative mål for prosjektet. Prosessen skal evalueres løpende for å sikre at de fastsatte målene for prosjektet nås. Deltakerne skal praktisere full åpenhet og BH skal gis innsyn i alle kostnadskalkyler mv., som danner grunnlag for budsjetter og senere avregning av sluttkostnad for arbeidene som utføres etter Totalentreprisavtalen.

Byggherre har inngått en intensjonsavtale med FutureBuilt om å bli et forbildeprosjekt. Målet er at alle vilkårene for å kvalifisere som forbildeprosjekt etter FutureBuilt-standard oppfylles, likevel slik at visse krav til miljø og bærekraft også gjelder for det tilfellet at FutureBuilt-standard ikke oppnås. Kravene til miljø og bærekraft i prosjektet er nærmere presisert i kravspesifikasjonen i Bilag D.2 i BHs tilbudsinnbydelse (Totalentreprisavtalens **vedlegg 3**).

Partene skal bidra til best mulig kvalitets-, HMS- og miljøsikring under utførelsen av prosjektet.

Grunnprinsippene etter denne avtalen skal være forankret i samspillsdeltakernes egen virksomhetsledelse.

## 2 PARTENES REPRESENTANTER OG FULLMAKTER

Hver av partene har utpekt en person som representerer dem i spørsmål angående Totalentreprisavtalen. Representantene har fullmakt til å fatte de beslutninger som er nødvendige for at oppdraget skal kunne gjennomføres uten unødvendig opphold.

Byggherrens representant er:

<b>Navn:</b>	[•]
<b>E-postadresse:</b>	[•]

<b>Telefonnummer:</b>	[•]
-----------------------	-----

Totalentreprenørens representant er:

<b>Navn:</b>	[•]
<b>E-postadresse:</b>	[•]
<b>Telefonnummer:</b>	[•]

### 3 KONTRAKTSDOKUMENTER

#### 3.1 Kontraktsdokumenter

For Totalentreprisavtalen gjelder Norsk Standard NS 8407:2011 "Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser", med de endringer, tilføyelser og suppleringer som er angitt i Totalentreprisavtalen.

Med Totalentreprisavtalen menes dette avtaledokumentet (**Avtaledokumentet**) og følgende vedlegg:

<b>Vedlegg 1</b>	Matrise som viser regler for håndtering av målpris i Fase 2 og eksempel på sluttavregning
<b>Vedlegg 2</b>	TEs tilbud
<b>Vedlegg 3</b>	Byggherrens tilbudsinnbydelse
<b>Vedlegg 4</b>	Foreløpig fremdriftsplan
<b>Vedlegg 5</b>	Etiske retningslinjer/seriøsitetsbestemmelser
<b>Vedlegg 6</b>	NS 8407:2011 (Ikke vedlagt)

Dokumenter som skal etableres i Fase 1:

<b>Vedlegg 7</b>	Referat fra møte ved overgang fra Fase 1 til Fase 2
------------------	---

<b>Vedlegg 8</b>	Omforent Forprosjekt inkludert kalkyle
<b>Vedlegg 9</b>	Hovedfremdriftsplan og beslutningsplan
<b>Vedlegg 10</b>	Betalingsplan

### 3.2 Motstrid/uoverensstemmelser mellom kontraktdokumentene

Ved eventuell motstrid mellom kontraktdokumentene skal dokumentene gis prioritet i den rekkefølge som er angitt i Avtaledokumentets punkt 3.1. Likevel slik at vedlegg 7 får forrang for øvrige vedlegg fra og med Fase 2. Dette Avtaledokumentet har alltid høyest rang.

Funksjonskrav og krav til løsninger, kvalitet eller merke som er spesifisert i tilbuds- eller konkurransegrunnlaget gjelder foran løsninger eller konstruksjoner i TEs tilbud, med mindre det er tatt uttrykkelig forbehold.

Er det motstrid mellom bestemmelser i ett av de angitte kontraktdokumentene, går spesielle bestemmelser foran generelle bestemmelser, og bestemmelser utarbeidet særskilt for Totalentrepriseavtalen foran standardiserte bestemmelser.

TEs endelige målpriskalkyle utgjør ikke et kontraktdokument. For orden skyld presiseres det at TE ikke skal kunne utlede av målpriskalkylen hvilke ytelser som skal leveres i prosjektet. TE er fullt ut ansvarlig for å levere prosjektet i tråd med alle beskrivelser, tegninger, modeller mv. som følger av denne kontrakten, uavhengig av hva målpriskalkylen bygger på.

## 4 ORGANISASJON OG SAMARBEIDSFORM

### 4.1 Overordnet

Det er etablert klare rammer for prosjektets organisasjon og samarbeidsform. Forventninger til gjennomføring av prosjektet i samspill fremgår av bilag A.1 i BHs tilbudsinnbydelse (Totalentrepriseavtalens **vedlegg 3**).

Administrative bestemmelser, herunder krav til rapportering og møtevirksomhet mv. fremgår av bilag D.1 i BHs tilbudsinnbydelse (Totalentrepriseavtalens **vedlegg 3**).

### 4.2 Samlokalisering

Partene skal sitte samlet under Fase 1 for å tilrettelegge for godt samarbeid. Etter kontraktsinngåelsen vil sted for samlokalisering bli nærmere avklart. TE skal på kort varsel kunne tilby egnede lokaler for samlokalisering i Fase 1. TE skal på forespørsel fremlegge eget pristilbud for dette.

### 4.3 Utskiftning av personell

Det er et gjensidig ansvar å sikre at ressurser i prosjektorganisasjonen har riktige faglige og relasjonelle kompetanser til å kunne bidra positivt til prosjektets måloppnåelse/kunne bidra til verdiskaping i prosjektet. TE

plikter å skifte ut personer som BH vurderer som ikke-fungerende for prosjektet, basert på ryddig og saklig tilbakemelding på prestasjon.

Utskiftning av personer i TEs tilbudte prosjektorganisasjon er ikke tillatt, med mindre utskiftningen skyldes sykdom, avsluttet arbeidsforhold eller partene er enige om dette. I andre tilfeller kan utskiftning kun skje med BHs godkjenning, og mot at TE dekker opplæringskostnader for ny ressurs.

Dersom TE erstatter personell uten BHs samtykke, kan TE heller ikke fakturere dennes kostnad de første to månedene (fulltid).

BH har rett til når som helst å frigjøre seg fra Totalentreprisavtalen i Fase 1, også som følge av at personell uten samtykke byttes ut, jf. punkt 6.

TE skal orientere BH løpende om eventuelt behov for endringer i bemanningen.

## 5 GJENNOMFØRING AV FASE 1

### 5.1 Beskrivelse av Fase 1

I Fase 1 skal partene:

- 1.) Utarbeide prosjektering for innsendelse av søknad om rammetillatelse, herunder fastsette konsept, prosjektforslag, tidsplan, kalkulasjoner mv., samt foreta nødvendige avklaringer av myndighetsforhold og annet som kan få konsekvenser for oppstart og gjennomføring av Fase 2. Til sammen skal dette arbeidet resultere i et omforent forprosjekt med leveransebeskrivelse (**Forprosjekt**) som beskriver hva TE skal levere i Fase 2.
- 2.) Utarbeide en endelig hovedfremdriftsplan, beslutningsplan og betalingsplan for Fase 2. Hovedfremdriftsplanen skal inneholde sluttfrist og angivelse av eventuelle andre dagmulksbelagte milepæler.
- 3.) Utarbeide underlag for fastsettelse av Målpris og GMP, jf. punkt 8.3.
- 4.) Utføre forberedende arbeider, herunder etablering av rigg- og kontorfasiliteter i tilknytning til byggeplass, omlegging av teknisk infrastruktur, riving av eksisterende bygg, graving og oppstart grunnarbeider, som Byggherren beslutter at skal gjennomføres i Fase 1. Partene skal i løpet av Fase 1 avklare vederlagsformat, omfang og frister for disse arbeidene. I alle tilfelle skal arbeidenes kostnad inkluderes i Målprisen, slik at denne representerer hele prosjektet.

Til sammen utgjør Forprosjekt, målpriskalkyle/tilbud på fastpris, tidsplan med ferdigstillelsesdato, betalingsplan og risikomatrix et samlet og komplett prosjektforslag (**Beslutningsgrunnlaget**). Beslutningsgrunnlaget danner utgangspunktet for BHs beslutning etter **punkt 6 og 7**.

Arbeidsfordelingen mellom partene i Fase 1 er beskrevet i bilag A.1 i Byggherrens tilbudsinnbydelse (Totalentreprisavtalens **vedlegg 3**).

## 5.2 Varighet

Fase 1 igangsettes april 2025 og forventes avsluttet ved utløpet av Q2 2026.

TE er kjent med og aksepterer at arbeidet med detaljreguleringsplan og Fase 1 for øvrig kan ta lenger tid enn forventet, slik at TE må avholde fleksibilitet til å tilpasse arbeidene for at Fase 1 kan ha en varighet på mellom 12 – 18 måneder. Tidsforskyvelser innenfor dette tidsrommet gir ikke TE krav på vederlagsjustering for utsatt oppstart av arbeider i Fase 2. Det innebærer at kun faktisk utførte produksjonstimer vil bli honorert i Fase 1, slik at TE må forbli klar for mobilisering uten å ha krav på betaling for tapt produksjonsbelegg eller ventetid innenfor denne perioden på 12-18 måneder. Dette gjelder likevel ikke etter at BH har avropet og det er avtalt oppstartsdato for Fase 2.

TE forplikter seg til å sørge for at tilbudt nøkkelpersonell er tilgjengelig for Prosjektet uavhengig av tidspunktet for oppstart av Fase 2.

## 5.3 Rådgivere og fagentreprenører

Valg av rådgivere og fagentreprenører gjøres av partene i felleskap, etter forslag fra TE. Fagentreprenører som kan bidra til prosjektoptimalisering både hva angår kvalitet og besparelser, skal inkluderes så tidlig som mulig i prosjekteringsarbeidet.

Avtaler med eksterne rådgivere og prosjekterende skal inngås direkte med TE. Dersom BH likevel inngår noen direkte avtaler med særskilte rådgivere, f.eks. knyttet til sikkerhetsanskaffelser for en begrenset del av bygget, skal TE likevel inneha det overordnede koordineringsansvaret. TE har ikke krav på påslag for dette.

Dersom BH i løpet av Fase 1 vurderer at en rådgiver eller underentreprenør ikke opptrer tilfredsstillende eller i tråd med kravene til samhandling i Prosjektet, skal BH kunne kreve at rådgiveren eller underentreprenøren skiftes ut. TE må derfor sikre frigjøringsklausuler som tilsvarer denne Totalentrepriseavtalens punkt 6 i sine avtaler med rådgivere og underentreprenører.

Ansvar for all prosjektering utført i Fase 1 skal overføres til TE ved overgang til Fase 2, jf. punkt 18.3. TE overtar med det risikoen for prosjekteringen som om den er utført av TE selv og tiltransporteres alle eksterne rådgivere og prosjekterende i tråd med NS 8407 punkt 13.

## 5.4 Vederlag for Fase 1

### 5.4.1 Overordnet

Kostnader for Fase 1 faktureres etter medgått tid. TE skal fremlegge kostnadskalkyle for Fase 1 straks etter kontraktsinngåelse.

Dersom Fase 2 ikke kommer til utførelse, jf. punkt 6 og 7, skal TE honoreres for medgått tid i Fase 1. Oppgjøret skal gjennomføres etter prinsippene i punkt 8.4.

Dersom Fase 2 realiseres, skal kostnadene for Fase 1 anses inkludert i Målprisen.

#### 5.4.2 Timepriser

Oppdraget honoreres etter timeprisene som fremgår av TEs tilbud (Totalentrepriseavtalens **vedlegg 2**).

#### 5.4.3 TEs ressurspådrag

BH skal svare forholdsmessig månedsvederlag; basert på andel tid TEs ressurser faktisk har utført arbeid under Totalentrepriseavtalen den aktuelle måned.

Oversikter over (både interne og eksterne) prosjekter det er jobbet med og fordeling av tid for ansatte/engasjerte tilknyttet dette Prosjektet som også er engasjert i andre prosjekter, skal utarbeides og oversendes til BH på forespørsel. Byggherren har, dersom dette anses nødvendig, også krav på innsyn i (time)lister (over medgått tid) ført på andre prosjekter, for konkret etterspurte medarbeidere.

Timelistene skal være tilstrekkelig detaljert til at det er mulig å etterprøve disse målt opp mot TEs leveranser og arbeid i Prosjektet. Timelister for regningsarbeider skal leveres til BH hver uke. Timelister skal føres på egne skjema og nødvendig dokumentasjon vedlegges. Timeføring baseres på en arbeidstid på 7,5 timer pr. dag og 37,5 timer pr. uke. Det skal ikke føres tid for lunsj. Overtid honoreres med samme timesats som for normal arbeidstid, med mindre annet er avtalt. Arbeid for enkeltpersoner utover normal arbeidstid skal særskilt begrunnes og godkjennes skriftlig i forkant av BH.

Dersom BH velger ikke å gjennomføre prosjektet i Fase 2 skal BH honorere TE for faktisk medgått tid under Totalentrepriseavtalen iht. de oversendte oversiktene og timelistene. Dette honoraret skal utbetales innen **[4 uker]** etter at beslutning om å ikke gå videre med Prosjektet i Fase 2 er fattet og skriftlig meddelt TE.

## 6 FRIGJØRINGSKLAUSUL

Når som helst i løpet av Fase 1, kan BH velge ikke å gjennomføre Prosjektet i Fase 2 og med det frigjøre seg fra denne Totalentrepriseavtalen.

Ved slik frigjøring skal BH som fullt og endelig oppgjør overfor TE betale TEs påløpte og dokumenterte timekostnader i henhold til punkt 5.4.2. TE har i tillegg krav på å få dekket nødvendige og dokumenterte demobiliseringskostnader i inntil 14 dager etter at BH har varslet om at BH vil frigjøre seg fra Totalentrepriseavtalen.

TE har ikke krav på noen form for avbestillingserstatning dersom BH velger å frigjøre seg fra kontrakten. Dette omfatter også TEs rådgivere og underentreprenører.

Alle rettigheter til allerede utført prosjektering og utførelse under Fase 1 tilfaller BH, uavhengig av om Prosjektet gjennomføres eller ikke og BH står fritt til å gjennomføre Prosjektet med andre, jf. punkt 15.

For det tilfellet at BH påberoper denne frigjøringsklausulen overfor TE, skal BH ha rett, men ikke plikt, til å tre inn i TEs avtaler med rådgivere og underentreprenører. BH trer i så fall inn i avtalene på samme vilkår som TE og skal ha de samme rettigheter og plikter overfor den aktuelle rådgiveren eller underentreprenøren. TE skal sikre en slik rett til inntreden for BH i sine avtaler.



## 7 OVERGANG FRA FASE 1 TIL FASE 2

Ved avslutningen av Fase 1 skal arkitektur, hovedprinsipper for tekniske løsninger, omforent vederlagsformat og ferdigstillelsesdato foreligge som et samlet Beslutningsgrunnlag, jf. punkt 5.1. I dette ligger at prosjektet skal være byggbart uten behov for betydelige endringer av løsninger og kvaliteter.

TE skal oversende endelig Beslutningsgrunnlag til BH med rimelig frist for gjennomgang. Det skal avholdes et møte hvor BH tar stilling til Beslutningsgrunnlaget, herunder til om retten til å frigjøre seg fra Totalentrepriseavtalen skal benyttes, jf. punkt 6 ovenfor. Det føres et referat fra møtet hvor BHs eventuelle godkjenning og samtlige dokumenter som utgjør Beslutningsgrunnlaget nedtegnes med dato og revisjonsnummer. Partene signerer dette referatet. Dersom BH godkjenner beslutningsgrunnlaget innledes med dette Fase 2.

Før BH treffer beslutning om overgang til Fase 2, kan BH be om at TE fremlegger tilbud på fastpris for Fase 2 i stedet for Målpris. I dette tilbudet skal TE synliggjøre alle forskjeller fra Målpriskalkylen. BH skal deretter stå fritt til å velge mellom vederlagsformatene.

## 8 GJENNOMFØRING AV FASE 2

### 8.1 Arbeidsfordeling i gjennomføringsfasen

Arbeidsfordelingen mellom partene i Fase 1 er beskrevet i bilag A.1 i Byggherrens tilbudsinnbydelse (Totalentrepriseavtalens **vedlegg 3**).

### 8.2 Økonomiske målsetninger og krav til åpen bok

Det er partenes målsetting å:

- Gjennomføre et prosjekt med full åpenhet om økonomien og økonomiske interesser
- Oppnå bedre lønnsomhet gjennom optimalisering av prosjektering og utførelse
- Sikre at prosjektet realiseres på en måte som sørger for at kostnadsbudsjett for prosjektet overholdes

TE skal praktisere åpen bok overfor BH i begge faser. TE skal foreta løpende registrering og måling av avvik mot målpris slik at korrigerende tiltak kan iverksettes. For at BH skal kunne oppfylle sin forpliktelse til å optimalisere lønnsomhet og kunne følge opp prosjektresultatet, må BH ha fullt innsyn i TEs økonomistyringssystem, herunder skal BH blant annet alltid kunne be om å få oversendt løpende prosjektrekskap elektronisk.

TE skal besvare alle spørsmål fra BH som gjelder økonomien og økonomiske interesser i prosjektet raskt og uten ugrunnet opphold.

### 8.3 Målpriskalkyle, målpris og garantert makspris (GMP)

Målprisen fastsettes endelig ved utgangen av Fase 1 som del av Beslutningsgrunnlaget. Målprisen utgjør den forventede sluttkostnaden partene er enige om og har tillit til at prosjektet kan gjennomføres til (**Målprisen**).

Målpriskalkylen skal angi følgende:

- Selvkost
- Avsettelse for uforutsett/risiko på [x %]
- TEs påslag på [x %]

Se vedlagt oppsett som eksempel i Totalentrepriseavtalens **vedlegg 1**.

Når Målpriskalkylen er ferdigstilt og Fase 2 starter opp, er avsetning for uforutsett/risiko låst. Det skal ikke gjøres ytterligere avsetninger for uforutsett/risiko ved endringer som justerer Målprisen, med mindre partene enes om fastpriser på endringer som eventuelt inneholder noe risikoavsetning.

Selvkost skal kun inneholde TEs faktiske kostnader, enten dette er kostnader for egne ansatte eller innkjøpskost fra leverandør eller underentreprenør. Alle rabatter skal synliggjøres og trekkes ut før selvkost gjenstår, inkludert årlige omsetningsbonuser.

Det er avtalt at garantert makspris er 10 % overskridelse av Målprisen ("GMP").

#### **8.4 Prinsipper for regningsarbeid og innkjøpsprosess**

Arbeider, leveranser og materialer faktureres med påslag på TEs dokumenterte selvkost eller netto innkjøpspris eks. mva (fakturabeløp etter avtalte rabatter med leverandører) med tillegg av [x %] påslag. Fakturabeløpet skal alltid dokumenteres på oppfordring. TEs rabatter hos leverandør og netto priser på material og forbruksmateriell skal vises på faktura.

TE er forpliktet til å bidra til at prosjektet kan gjennomføres til så lave kostnader som mulig, ved å legge til rette for en kostnadseffektiv innkjøpsprosess. Så langt det lar seg gjøre skal TE tilrettelegge for konkurranser mellom ulike underentreprenører/leverandører for å sikre best mulig priser.

Dersom BH mistenker at innhentede tilbud ligger over prisnivået i markedet, kan BH instruere TE om også å innhente alternative tilbud fra minst to andre tilbydere.

Alle avtaler med UEer, herunder om timesatser og påslag, skal godkjennes av BH. TE fremforhandler timepriser for hvert enkelt firma. Timeprisene skal være inkludert påslag til dekning av indirekte kostnader, administrasjon, risiko og fortjeneste, men eksklusive mva.

Som del av arbeidene i Fase 2 skal TE innhente og gi tilbud på serviceavtaler fra de tekniske underentreprenørene som engasjeres i prosjektet for alle tekniske anlegg. BH skal stå fritt til å velge hvilke serviceavtaler som inngås.

For serviceavtaler som BH velger å inngå skal TE ikke honoreres med påslag på verdien av serviceavtalen, men i stedet med vederlag for dokumenterte kostnader for TE knyttet til oppfølging av avtalen (basert på selvkost på ansattressursene + påslag)

#### **8.5 Incentivavregning**

TEs totale vederlag består av sluttkostnad (**Sluttkostnad**) med tillegg eller fradrag beregnet i henhold til reglene for incentivavregning i andre avsnitt nedenfor. Sluttkostnaden skal revisorbekreftes.

Dersom Sluttkostnaden blir lavere eller overstiger Målprisen, skal partene dele avviket etter følgende modell:

- a) Dersom Sluttkostnadene blir lavere enn Målprisen, deles den oppnådde besparelsen som følger:

BH: 50 %

TE: 50 %

- b) Dersom prosjektets Sluttkostnad blir høyere enn Målprisen, deles overskridelsen som følger:

BH: 50 %

TE: 50 %

Dersom Sluttkostnaden overskrider GMP, skal 100 % av overskridelsen over GMP dekkes av TE alene.

## 8.6 Justering av Målpris og GMP

### 8.6.1 Overordnet

Kontrakten følger endringssystemet i NS 8407.

Byggherreinitierte prosjektendringer i form av avbestillinger eller endringer regulerer Målprisen og GMP. Målprisen og GMP endres tilsvarende ved andre byggherrerelaterte forhold som etter NS 8407 gir TE rett til tillegg eller BH krav på fradrag.

Justering av Målprisen og GMP skjer basert på de aktuelle endringenes nettoverdi tillagt påslag. Dersom det finnes anvendelige eller justerbare enhetspriser i målpriskalkylen eller øvrige tilbud fra underentreprenører/leverandører, skal disse brukes til å beregne størrelsen på aktuelle tillegg/fradrag i beregningen av en endrings nettoverdi.

Ved prising av endringer skal prisingen inkludere den eventuelle ytterligere administrasjon, rigg og drift som spesifikt nødvendiggjøres av den aktuelle endringen. TE har kun krav på justering av Målpris og GMP for slik nødvendig spesialrigg.

Når det skjer forandringer i lover og forskrifter eller fattes enkeltvedtak som skal anses som en endring etter NS 8417 punkt 14.4 og 15.2, skal vurderingsgrunnlaget være tidspunktet for overgang til Fase 2, ikke fra TE sitt tilbud.

Partene kan bli enige om en forhåndsjustering av Målprisen og GMP for et endringsarbeid. Blir ikke partene enige, skal Målprisen og GMP justeres basert på medgått selvkost for arbeidene og TE's påslag. TE skal imidlertid alltid sikre overfor underentreprenører/underleverandører at lavest mulig pris oppnås, herunder ved å følge opp eventuelle muligheter for å regulere endringer med bruk av enhetspriser i kontrakter.

Hvilke forhold som gir TE krav på justering av Målprisen og GMP og hvilke forhold som ikke gir krav på slik justering er illustrert i matrisen som viser regler for håndtering av målpris i Fase 2 (inntatt som Totalentrepriseavtalens **vedlegg 1**).

### 8.6.2 Besparelser initiert av BH

BH ønsker å incentivere for å finne kostnadsreduksjoner i prosjektet. For endringer som består av besparelser for BH, er det særskilt avtalt følgende:

- Besparelser som blir til etter initiativ fra TE, skal ikke lede til en nedjustering av Målprisen. Besparelsene skal i stedet gå til å øke avsetning for uforutsett i Målprisen.
- Andre besparelser leder til en nedjustering av Målprisen som for endringer ellers.

### 8.6.3 Kostnader som alene skal dekkes av TE

Følgende skal i sin helhet dekkes av TE, og inngår verken som prosjektkostnad eller gir grunnlag for justering av Målpris:

- Krav BH måtte ha mot TE eller ansvar TE måtte ha overfor tredjemann, herunder naboer og andre, som følge av TEs mislighold av kontraktsforpliktelser eller erstatningsansvar på annet grunnlag.
- Kostnader knyttet til TEs eget utbedringsarbeid eller kostnader som direkte skyldes TEs feil i utførelse. Dette gjelder også TEs rådgivere, underentreprenører og underleverandører.
- Dagmulkt

Følgende forhold inngår som prosjektkostnad, men gir ikke grunnlag for justering av Målpris og GMP. Listen er ikke uttømmende:

- TE har mengderisikoen. Det innebærer at avregning av faktiske mengder, sammenlignet med beregnede mengder i Målpriskalkylen inngår som prosjektkostnad, men gir ikke grunnlag for justering av Målprisen og GMP.

### 8.6.4 Lønns – og prisstigning

Den opprinnelige Målprisen (eksklusive justeringer i tråd med punkt 9.2) skal indeksreguleres i tråd med NS 8407 ved sluttavregning, likevel slik at det skal gjøres fradrag for priselementer i Målprisen som er basert på fastpristilbud som inkluderer LPS fra underentreprenører. Formålet er at de deler av målprisen som ikke inneholder LPS, skal LPS-justeres før avregning skjer. Justeringen skal baseres på den faktiske produksjon og fakturering som har skjedd av de opprinnelige målprisarbeidene.

TE skal sende oversikt over LPS-justering av Målprisen månedlig i forbindelse med fakturering på prosjektet, slik at partene løpende holder kontroll med hvilke deler av Målprisen som skal justeres og med hvilket beløp.

## 9 FAKTURERING OG BETALING

Fakturaadresse er: [•]

Fakturaene merkes: [Prosjekt.nr. [•]], og sendes den [•] dag i måneden.

Samlefaktura sendes en gang pr. måned.

Fakturering skal skje som elektronisk fakturering for enklere registrering og mer presis utbetaling. Faktura sendes til [•] og skal merkes med [sett inn].

Betalingsfrist for faktura er 30 dager etter fakturadato, forutsatt at fakturaen er korrekt merket med prosjektnummer.

Fakturaer som ikke er korrekt merket vil kunne bli returnert ubehandlet.

Selv om TEs betalingskrav er omtvistet, kan ikke TE stanse arbeidet under Totalentrepriseavtalen.

Sluttoppgjør med slutfaktura skal sendes i tråd med bestemmelsene i NS 8407.

Målprisen danner grunnlag for betalingsplanen, som skal ligge til grunn for TEs fakturering i Fase 2 i henhold til NS 8407 punkt 27.2. Prosjektet skal fortsatt operere med innestående, jf. NS 8407 punkt 27.2.2.

## **10 TIDFRISTER, FREMDRIFTSPLAN OG SLUTTFRIST**

Ved utgangen av Fase 1 skal TE ha utarbeidet en fremdriftsplan for arbeidet som skal utføres i Fase 2. Fremdriftsplanen skal angi konkrete dagmulketsbelagte milepæler.

Dagmulkens størrelse følger bestemmelsene i NS 8407 punkt 40.3, men hvor kontraktssummen skal forstås som Målprisen.

## **11 TILGANG TIL BYGGET FØR OVERTAKELSE OG MULIGHET FOR DELOVERTAKELSER**

Det inngår i Målprisen at BH har rett til tilgang til kontraktsgjenstanden før overtakelse for å kunne utføre egne tilpasningsarbeider i kontraktsgjenstanden, herunder blant annet kabling og andre arbeider knyttet til IKT og AV-utstyr, samt andre TV og Radio-spesifikke installasjoner. Slik tilgang skal gis senest 12 uker før overtakelse, og tilrettelegges slik at BH med normal fremdrift og bemanning kan gjennomføre egne arbeider før overtakelse. TE skal legge til rette for og i nødvendig utstrekning koordinere disse arbeidene. Forutsetningen for slik tilgang er at:

- Tidspunktet for Byggherrens egne arbeider/leveranser tilpasses TEs Hovedfremdriftsplan
- Forholdet til HMS ivaretas på tilfredsstillende måte
- Det gjennomføres en felles befaringsprotokoll før overtakelse, som utføres i forkant av at det gis adgang til bygget
- BH er ansvarlig for eventuell skade eller forsinkelse som følge av egne arbeider
- BHs egne arbeider underlegges byggeplassens koordinering og fremdrift

BH bærer risikoen for egne arbeider/leveranser i bygget.

Partene skal i Fase 1 vurdere om det er aktuelt også med delovertakelser for å sikre at BH får tilstrekkelig tid til å gjennomføre egne leveranser og prosjekter innen overtakelse av hele kontraktsarbeidet.

## 12 BONUS VED FØRTIDIG FERDIGSTILLELSE

BH ønsker stort fokus på overholdelse av fremdriftsplanens frister slik at innflytting kan skje som forutsatt. For å incentivere TE til å nå avtalte frister er partene enige om følgende prinsipper:

- Dersom TE oppnår ferdigstillelse innen frist som fastsettes i løpet av Fase 1, og prøvedrift gjennomføres som planlagt uten forsinkelser, kan BH utbetale en særskilt fremdriftsbonus til TE. Størrelsen på eventuell bonus fastsettes også i løpet av Fase 1.
- TE aksepterer at dette beløpet skal fordeles og utbetales som bonus til TE, rådgivere og underentreprenører i fellesskap etter en særskilt avtalt fordelingsnøkkel som avtales i Fase 1.
- Det gis ingen fristforlengelse på denne særskilte bonusfristen – den blir satt basert på et absolutt datomål.

BH skal stå fritt til å velge hvorvidt det skal avtales en fremdriftsbonus. Valget treffes i løpet av Fase 1.

## 13 FORSIKRINGER OG SIKKERHETSTILLELSE

BH stiller ikke sikkerhet.

TE stiller sikkerhet i byggetiden og i reklamasjonstiden i tråd med NS 8407.

Partene holde kontraktsarbeidene forsikret i henhold til NS 8407.

## 14 TILTRANSPORT OG SPESIELT OM RÅDGIVERE OG UNDERENTREPRENØRER

BH kan fritt transportere entreprenører og rådgivere som utpekes av BH til TE etter kontraktsinngåelse.

Påslaget for tiltransport skal være [x %]

Ved slik tiltransport trer TE inn i BHs rettigheter og plikter på samme vilkår, jf. NS 8407 punkt 12 og 13.

Det er enighet om at det ikke skal beregnes og påløpe påslag til TE på påslag hos TEs rådgivere og underentreprenører for disses egne underleveranser. Der det gjennomføres tiltransport av rådgivere til TEs underentreprenører, innebærer dette at påslag kun påløper på rådgivers leveranse fra TEs underentreprenør, og ikke i tillegg til TE.

Ved beregning av TEs påslag skal det derfor gjøres et fradrag i selvkosten/beregningsgrunnlaget for påslag som ligger inne i underentreprenørers priser.

## 15 RETTIGHETER TIL PROSJEKTMATERIALET

BH overtar eiendomsretten til alt materiale, data og informasjon utarbeidet av TE og TEs kontraktsmedhjelpere i prosjektet ("**Prosjektresultatet**"). Dette omfatter også andre løsninger utviklet og levert av TE innenfor rammene av prosjektet, inkludert det som måtte være utviklet av dennes kontraktsmedhjelpere, og som er knyttet til oppfyllelse av de oppgaver TE har påtatt seg. BH har videre en eksklusiv, evigvarende og vederlagsfri rett til å utnytte materiale og løsninger som ikke utgjør prosjektresultater, og som eies eller kontrolleres av TE, så langt dette er nødvendig for å kunne utnytte prosjektresultatene til sitt tiltenkte formål. Dette omfatter blant annet verktøy, metodikk og øvrig relevant materiale, data og informasjon.

BH har rett til fri utnyttelse av hele eller deler av Prosjektresultatene, i kontrakter med andre rådgivere eller entreprenører, også utenfor det aktuelle prosjektet.

Disse rettighetene inkluderer også rett til endring og overdragelse, jf. lov av 12. mai 1961 nr. 2 om opphavsrett til åndsverk (åndsverkloven) § 39b.

TE beholder retten til å bruke egne verktøy og metoder, herunder verktøy og metoder som måtte bli utviklet eller videreutviklet i prosjektet. TE kan videre benytte generell kunnskap (knowhow) de har opparbeidet seg i forbindelse med prosjektet og oppfyllelse av denne Totalentrepriseavtalen, forutsatt at informasjonen ikke er underlagt konfidensialitet etter bestemmelsene i Totalentrepriseavtalen. TE skal imidlertid ellers være forhindret fra å benytte prosjektmateriale fra prosjektet i noen annen sammenheng enn sin egen oppfølging av prosjektet.

TE skal innta bestemmelser i kontraktene med sine kontraktsmedhjelpere om BHs rettigheter i samsvar med denne bestemmelsen.

## 16 EKSTERN KOMMUNIKASJON

### 16.1 Reklame (tillegg til NS8407 kap. XI)

Dersom TE eller hans kontraktsmedhjelpere for reklameformål eller på annen måte ønsker å gi offentligheten informasjon om oppdraget, utover å oppgi oppdraget som generell referanse, skal dette forhåndsgodkjennes skriftlig av BH.

Det er ikke tillatt til å drive reklame eller PR for eget firma på eller i tilknytning til byggeplass eller på byggeplasskilt.

### 16.2 Media, interessenter og eksterne aktører (tillegg til NS8407 kap. XI)

All kontakt med media, interessenter og eksterne aktører skal håndteres av BH. BH og TE skal ha tett dialog og samarbeid om ekstern kommunikasjon og håndtering av media.

### 16.3 Publisering

BH har rett til å publisere og dele video, bilder og informasjon om prosjektet internt og eksternt i alle media- og kommunikasjonskanaler, herunder på sosiale medier.

TE og TEs rådgivere og underentreprenører skal sikre at alle ansatte blir bedt om skriftlig å samtykke til å bli

fotografert og/eller bli tatt videoopptak av i forbindelse med Prosjektet, samt samtykker til at bilder og opptak i rimelig grad kan distribueres av BH i henhold til vanlig praksis.

#### **16.4 Bruk av logo**

TE og TEs rådgivere og underentreprenører kan ikke benytte NRKs logo eller andre elementer fra NRKs designprogram uten NRKs skriftlige forhåndstillatelse. Dette gjelder alle bruk av logo og visuell profil, inkludert internt i virksomhetene.

### **17 KONFLIKTLØSNING**

Prosjektet gjennomføres i samspill med stort fokus på samhandling og dialog. Som del av samspillsmodellen skal prosjektet ta i bruk en eskaleringsmodell for konflikthåndtering som bygger på at uenigheter tas opp tidlig og løses på lavest mulig nivå i prosjektorganisasjonen. Dersom uenigheter ikke løses på et nivå, løftes de til neste nivå, og om nødvendig helt til virksomhetsledelsen hos begge parter. Først når en slik aktiv dialog er gjennomført uten resultat, skal formelle tvisteløsningsmekanismer benyttes. Partene skal i løpet av Fase 1 enes om en konkret plan for slik konflikthåndtering.

Dersom saken ikke lar seg løse gjennom konfliktløsningsmodellen som etableres i Fase 1, gjelder reglene i NS 8407.

### **18 SPESIELLE KONTRAKTSBESTEMMELSER**

#### **18.1 Åpenhetsloven og etiske retningslinjer/seriøsitetsbestemmelser (tillegg til NS 8407, pkt. XI)**

Det forutsettes at leverandøren følger pliktene etter LOV-2021-06-18-99 «Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold» (Åpenhetsloven).

Gjeldende etiske retningslinjer/seriøsitetsbestemmelser for prosjektet er inntatt som **vedlegg 5** til Totalentreprisavtalen.

#### **18.2 Særlig om forhold ved grunnen (NS 8407 punkt 23)**

Ved overgang til Fase 2 overtar TE risikoen for grunnforhold i henhold til NS 8407, punkt 23.2. Det innebærer at det kun foreligger en endring når forhold ved grunnen avviker vesentlig fra det TE hadde grunn til å regne med jf. NS 8407 pkt. 23.1 og 23.2. Det er tidspunktet for overgang til Fase 2 som skal legges til grunn for vurderingen av hva TE hadde grunn til å regne med.

#### **18.3 Avtalt risikoovergang – valg av løsninger og annen prosjektering (NS 8407 punkt 24)**

NS 8407 punkt 24.1 fravikes, da partene har avtalt at TE skal overta risikoen for alle løsninger og all annen prosjektering som er utarbeidet av BH før signering av denne Totalentreprisavtalen og frem til overgangen til Fase 2, som om han hadde prosjektert eller valgt løsningene selv, jf. NS 8407 punkt 24.2.1.

TEs frist for gjennomgang av materialet regnes frem til ferdigstillingen av Fase 1 og risikoovergangen anses hensyntatt i Målpris, eventuelt fastpris, jf. NS 8407 punkt 24.2.2.



Som ledd i den avtalte risikoovergangen skal TE forestå all nødvendig oppfølging og videreutvikling av prosjektunderlaget levert av BH, herunder håndtere enhver reklamasjonsproblematikk der leverandører av prosjekteringsunderlaget kan være involvert.

#### **18.4 Særskilte krav til prosjektering og utførelse (NS 8407 punkt 14)**

For ytelser der det ikke foreligger noen eksakt kravspesifikasjon med angivelse av kvalitet, eller ytelser som skal oppfylle en funksjon, skal TE levere gjennomgående god kvalitet i minimum samme standard som de spesifiserte deler det er naturlig å sammenligne med, jf. NS 8407 punkt 14.2.

Bygget skal prosjekteres og utføres iht. gjeldende forskrifter.

Eventuell utførelse som avviker fra SINTEF/Byggforsk detaljblader (Byggforskserien) skal forhåndsgodkjennes av BH. Uten BHs godkjenning anses avvikende løsninger ikke for å oppfylle avtalte kvalitetskrav. BH kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Risiko for redusert levetid og risiko for økte vedlikeholdskostnader anses alltid som saklig grunn.

#### **18.5 Prøvedrift (NS 8407 punkt. 38.2)**

Det skal gjennomføres en prøvedriftsperiode på tekniske anlegg og installasjoner (heretter samlet kalt Tekniske Anlegg). Prøvedriften baseres på NS 6450 og testing og prøving baseres på BA 2015 Veileder for Systematisk Ferdigstilling. I løpet av Fase 1 skal det etableres en overordnet plan for igangkjøring, testing og prøvedrift. Senest 3 måneder før oppstart av igangkjøring (spenningssetting) skal det foreligge en omforent endelig plan for igangkjøring, testing og prøvedrift.

Med prøvedriftsperiode menes et avtalt tidsrom hvor anlegget opereres under normale driftsforhold etter all testing og prøving, og hvor BH i prøvedriftsperioden har slik disposisjonsrett som nevnt nedenfor.

Oppstart av prøvedriftsperiode skjer før overtakelse, men etter avholdt og godkjent ferdigbefaring og når funksjonsprøver er ferdig og kontrollert (ferdigstilling).

For ferdigbefaringen og rett til å nekte å godkjenne ferdigbefaringen, gjelder reglene for overtakelsesforretning i NS 8407 punkt 36, 37.1 til 37.3 og 37.5 tilsvarende.

Oppstart av prøvedriftsperiode innebærer følgende: a) BH får rett til å ta de Tekniske Anlegg og resten av kontraktsarbeidet i bruk. b) Risikoen for kontraktsarbeidet går over på BH, jf NS 8407 punkt 19.1.

Prøvedrift har følgende hensikt:

- Kontrollere at anleggene fungerer tilfredsstillende
- Vise at funksjoner og anlegg er stabile over tid
- Etterkontrollere og justere (regulerings)funksjoner basert på driftserfaring
- Kontrollere at Tekniske Anlegg for øvrig er i henhold til kontraktens funksjonskrav
- Gi driftspersonell opplæring og driftserfaring sammen med totalentreprenøren/ leverandørene av de enkelte anlegg
- Rette feil og mangler som avdekkes i prøvedriftsperioden

## 19 SIGNATURER

[Klikk her og skriv Sted] [Dato]

"[Klikk her og skriv kontraktspart 1]"

"[Klikk her og skriv kontraktspart 2]"

---

[Klikk og skriv navn]

[Klikk og skriv navn]

[Klikk og skriv tittel]

[Klikk og skriv tittel]