



Oppegård  
kommune

## Svømmehall Kolbotn

Avtale om  
kjøp av tomt og oppføring av svømmehall  
(Kjøpekontrakten)

mellom

Oppegård kommune (OK)

og

[Kjøper]

Dato: 31.10.2018

---

## Innholdsfortegnelse

1. Partene .....	4
2. Bakgrunn og formål .....	4
3. Eiendommen .....	4
4. Vederlag.....	5
4.1 Vederlag for Eiendommen.....	5
4.2 Vederlag for Svømmehallen.....	5
5. Oppgjør.....	5
6. Offentlige avgifter og omkostninger.....	5
7. Hjemmelsoverføring .....	5
8. Overtakelse - risikoovergang .....	6
9. Deling, sammenføring og seksjonering av Eiendommen m.m. ....	6
10. Heftelser .....	6
11. Eiendommens tilstand – selgers opplysninger – kjøpers undersøkelser .....	6
12. Reklamasjon.....	7
13. Risiko for offentlige pålegg, krav og øvrige fremtidige forhold.....	7
14. Varige heftelser som skal tinglyses på Eiendommen.....	7
15. Tinglysning av avtalen .....	8
16. Kjøpers plikt til å oppføre Svømmehallen.....	8
16.1 Generelt.....	8
16.2 Organisering av design-, prosjekterings- og byggefase av Svømmehallen.....	8
16.2.1 Etablering av Arbeidsutvalg .....	8
16.2.2 Personell i Arbeidsutvalget.....	8
16.2.3 Møter .....	9
16.2.4 Arbeidsform – kontroll.....	9
16.3 Endringer av Svømmehallen .....	9
16.4 Godkjennelse av forprosjekt .....	10
16.5 Fremdrift i byggefasen .....	10
16.6 Krav til rapportering i byggefasen.....	11
16.7 Overtakelse .....	11
16.7.1 Slutfase (fra og med teknisk ferdigstilling til oppstart prøvedriftsperiode)- forberedelse for overtagelse .....	11
Slutfaseplan .....	11
Krav til dokumentasjon før overtagelse (minimum).....	11

16.7.2 Overtakelsesforretning .....	12
16.8 Mislighold ifb. oppføring av Svømmehallen .....	12
16.8.1 Oversikt.....	12
16.8.2 OKs rett til å nekte Overtakelse .....	12
16.8.3 Skadesløsholdelse for konsekvenser av forsinkelse .....	13
16.8.4 Dagbøter ved forsinkelse.....	13
16.8.5 Rett til å heve .....	13
16.9 Sluttoppgjør.....	13
16.10 Prøvedrift.....	13
16.11 Mangler ved Svømmehallen etter Overtakelse.....	14
17. Sikkerhetsstillelse.....	14
17.1 Sikkerhet for ferdigstillelse av Svømmehallen .....	14
17.2 Sikkerhet i reklamasjonsfasen.....	14
18. OKs rettigheter om Kjøper blir insolvent eller går konkurs.....	14
19. Merverdiavgift.....	15
20. Spillemidler.....	15
21. Overdragelse av Kjøpers rettigheter og plikter .....	15
22. Underskrifter.....	15
23. Vedlegg.....	16

## 1. Partene

Oppegård kommune  
PB 510  
1411 Kolbotn  
Org.nr.: 944 384 081  
Heretter «OK»

og

Leverandørnavn  
Adresse  
Postadresse  
Org.nr.:  
Heretter «Kjøper»

har inngått følgende avtale om kjøp av tomt og oppføring av svømmehall i Oppegård kommune.

## 2. Bakgrunn og formål

OK inviterte i november 2018 til konkurranse om kjøp av tomt (Eiendommen) og oppføring av svømmehall (Svømmehallen) på andel av Eiendommen. Svømmehallen og boligene som Kjøper bygger er samlet benevnt Anlegget. Konkurransen ble gjennomført med forhandling etter forutgående kunngjøring. Kjøper vant konkurransen.

Anskaffelsen er strukturert slik at Kjøper skal stå for den fullstendige utvikling av Anlegget med forpliktelse til prosjektering, bygging og finansiering. OK skal nyte godt av Kjøpers kompetanse knyttet til alle sider av utvikling, utforming, bygging og finansiering av fast eiendom. Kjøper skal for egen regning og risiko prosjektere og oppføre Svømmehallen i henhold til bestemmelser i dette dokument samt øvrige vedlegg til Kjøpekontrakten. Svømmehallen skal etter Overtakelse eies og driftes av OK i sin helhet.

Oppgjøret for Svømmehallen skal skje ved overdragelse av Eiendommen og et kontantoppgjør.

Eiendommen skal fradeles og sammenføres fra gårds- og bruksnummer (gnr./bnr.) 40/157 og 40/445. Arealene avtalen gjelder for er regulert til kombinert formål bolig/tjenesteyting og er benevnt med BT3 på områdereguleringsplanen. Før OKs overtagelse av Svømmehallen skal Kjøper sørge for seksjonering av Eiendommen. OK skal være eier av seksjonen for Svømmehallen. Med unntak av Svømmehallen står Kjøper fritt til å utvikle Eiendommen til boliger i henhold til områderegulering for Kolbotn sentrum og planavklaring av 19.06.2018.

## 3. Eiendommen

OK selger med dette til Kjøper en ideell andel av tomten gnr./bnr. 40/157 og 40/445.

Eiendommen omfatter ideell andel av de tomtearealer på gnr./bnr. 40/157 og 40/445 som er regulert til kombinert formål bolig/tjenesteyting (formålsområdet BT3), jf. vedlegg 4 Kart over Eiendommen. Eiendommen er markert med blå grense på kartet. Eiendommen vil fradeles fra gnr./bnr. 40/157 og 40/445 for deretter å sammenføres til et gårds- og bruksnummer. Eiendommen vil i tillegg inneholde noe areal regulert til offentlig vei. Når veien er ferdig opparbeidet i regulert bredde av Kjøper etter gjeldende krav vil veien overtas av OK til eie, drift og vedlikehold. Kjøper forplikter seg ved denne avtalen til å samtykke i denne overføringen, enten det er gjennom fradeling eller generklæring fra OK.

Feltet BT3 er anslått å ha et areal på 3905 m<sup>2</sup>. OK fraskriver seg ethvert ansvar for eventuelle arealavvik som måtte fremkomme ved f.eks. fradelingen og oppmåling i den forbindelse. Et eventuelt arealavvik kan ikke gjøres gjeldende som mangel.

OK vil besørge opprettelse av Eiendommen iht. punkt 9.

Eiendommen er omfattet av Områdeplan for Kolbotn sentrum, med planident 0217-2014004. Gjeldende områdeplan med reguleringsplanens kart og planbestemmelser ligger tilgjengelig på kommunens nettsider, og kjøper har gjort seg kjent med disse.

## 4. Vederlag

### 4.1 Vederlag for Eiendommen

Avtalt vederlag for Eiendommen er kr.....

Som vederlag for Eiendommen bekoster Kjøper oppføring av Svømmehall i henhold til denne kontrakt, med vedlegg, i henhold til pris oppgitt i vedlegg 2B Prisskjema.

### 4.2 Vederlag for Svømmehallen

Vederlag for Svømmehallen er kroner ..... Vederlag for Svømmehallen er inkludert alle kostnader, herunder gebyrer.

Vederlaget er basert på oppstilling av kostnadene i henhold til NS3451 – Bygningsdelstabellen – på 1- og 2-sifret bygningsdelsnummer, satt opp i vedlegg 2B Prisskjema.

## 5. Oppgjør

Kjøp av Eiendommen skal gjøres opp ved at Kjøper oppfører Svømmehallen for OK.

I tillegg betaler OK til Kjøper et kontantbeløp på kroner ..... som en del av vederlaget for Svømmehallen.

Kontantdel av vederlaget for Svømmehallen skal betales etter Overtakelse av Svømmehallen, og gjennomført sluttoppgjør iht. avtalens punkt 16.9. Svømme hallen skal i tillegg være seksjonert iht. punkt 9.

## 6. Offentlige avgifter og omkostninger

Kjøper skal betale alle omkostninger i tilknytning til overdragelsen av Eiendommen, herunder dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

Omkostningene betales ved tinglysning av skjøte direkte til Kartverket. Kjøper skal fremlegge kvittering for betalingen før Eiendommen tas i bruk.

## 7. Hjemmelsoverføring

Kjøper skal få overført grunnbokshjemmel til Eiendommen. Før overføring av grunnbokshjemmel skal Kjøper gi OK tilfredsstillende sikkerhet for oppføring og overtakelse av seksjonen for Svømmehallen, se for øvrig punkt 8. Valg av modell for hjemmelsoverføring skal ikke påføre OK kostnader.

Kjøper har ansvaret for eventuell konsesjon (jfr. punkt 13).

## 8. Overtakelse - risikoovergang

Kjøper gis tilgang til Eiendommen etter at denne kontrakt er signert av partene.

Overtakelse forutsetter at Kjøper har gjort opp alle sine forpliktelser etter kontrakten, med unntak av oppføring av Svømmehallen, uten forbehold eller reservasjoner av noen art. Før dette tidspunkt kan ikke Kjøper råde rettslig eller faktisk over Eiendommen.

Risikoen for Eiendommen går over på Kjøper fra overtakelsestidspunktet slik det fremgår over. Etter dette tidspunktet bærer Kjøper risikoen for hele Eiendommen frem til Svømmehallen er overtatt av kommunen og Eiendommen er ferdig seksjonert.

## 9. Deling, sammenføring og seksjonering av Eiendommen m.m.

OK skal besørge fradeling og sammenføring av Eiendommen benevnt som BT3 på plankartet. Omkostninger til eventuelle kart- og delingsforretninger og grensejusteringer for opprettelse av Eiendommen bekostes av OK.

Eiendommen skal senere seksjoneres. Kjøper skal sørge for seksjoneringen og bære kostnadene for seksjoneringen. Svømmehallen skal være en egen seksjon som skal eies og driftes av OK.

Det skal utarbeides sameievedtekter ved seksjoneringen. Sameievedtektene skal sette OK i samme rettslig og økonomiske stilling som om Svømmehallen var gitt eget gårds- og bruksnummer, så langt dette er mulig. Seksjonering og sameievedtektene skal bl.a. ta utgangspunkt i følgende:

- Svømmehallen skal ikke belastes økonomisk for arealer som ikke benyttes av Svømmehallen.
- Sameiebrøken skal ta utgangspunkt i Svømmehallens BRA.
- Svømmehallseksjon skal ha minst mulige fellesarealer med boligseksjonene, slik at f.eks. parkeringsplasser og arealer til utrykningskjøretøyer, leveranser og liknende beregnet for Svømmehallen søkes holdt atskilt fra boligenes arealer.

## 10. Heftelser

Kjøper har innhentet utskrift fra grunnboken og er kjent med alle tinglyste rettigheter og heftelser på Eiendommen.

Eiendommen selges fri for pengeheftelser. Kjøper er for øvrig kjent med og overtar andre heftelser som hviler på Eiendommen uten fradrag i kjøpesummen.

OK påtar seg å avvikle eksisterende leieforhold på Eiendommen før signering av denne kontrakt.

## 11. Eiendommens tilstand – selgers opplysninger – kjøpers undersøkelser

Eiendommen selges som den er, dog slik at forhold dekket av avhendingslovens § 3-9 annet punktum ikke kan gjøres gjeldende som mangel.

OK vil demontere og fjerne det fastmonterte utstyret på Eiendommen. Kjøper har ansvaret for å rive uthuset og huset som står på Eiendommen.

OK har gitt Kjøper alle opplysninger om Eiendommen(e) som er kjent. Likeledes er Kjøper gjort kjent med alle dokumenter som er vedlagt denne kontrakt. Dette gjelder bl.a. grunnforhold. Det vises til

rapport fra grunnundersøkelser av juni 2017, jf. vedlegg 1D. Kjøper overtar all risiko for grunnforhold.

OK har i forkant av salget vært i dialog med flere av kommunens virksomheter for å avdekke informasjon knyttet til Eiendommen. Som kommune med mange virksomheter kan OK ikke garantere at det ikke eksisterer informasjon om Eiendommen(e) som ikke er fremkommet. Avhendingslovens § 3-9 fravikes derfor slik at manglende opplysninger i henhold til avhendingslovens § 3-7 ikke kan utgjøre en mangel.

Likeledes fravikes avhendingslovens § 3-9 slik at Kjøper ikke kan gjøre gjeldende som mangel forhold etter avhendingslovens § 3-8 hvor eventuelle uriktige opplysninger om Eiendommen er gitt av andre enn OK.

Opplysninger om Eiendommen i prospektet, dokumentasjonen og forhandlinger kan inneholde mindre unøyaktigheter. OK er ikke kjent med at slike feil foreligger, dog fravikes avhendingsloven § 3-8 slik at Kjøper ikke kan gjøre gjeldende at eventuell uriktig informasjon utgjør en mangel. Avsnittene ovenfor fraviker avhendingsloven til ugunst for Kjøper. Kjøper er gjort kjent med dette, og kontraktens øvrige bestemmelser, og har tatt hensyn til disse forhold ved beregning og avgivelse av sitt bud.

Kjøper er oppfordret til å undersøke Eiendommen og forhold knyttet til denne selv og ved bruk av dertil egnede fagpersoner. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til ved sin signering av kjøpekontrakten.

Ovennevnte ansvarsfraskrivelser kan ikke gjøres gjeldende dersom OK eller noen OK svarer for har vært grovt uaktsom.

## **12. Reklamasjon**

Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes slik at endelig reklamasjonsfrist for Kjøper settes til 1 – ett- år etter overtakelse av Eiendommen.

## **13. Risiko for offentlige pålegg, krav og øvrige fremtidige forhold**

Kjøper bærer ansvar og risiko for nåværende og fremtidige offentlige pålegg og krav frem til Svømmehallen er overtatt av OK. Dette gjelder blant annet, men ikke begrenset til vei pålegg, konsesjon, rekkefølgebestemmelser etter plan- og bygningsloven, samt andre offentlige rådighetsinnskrenkninger etter lov, forskrift, reguleringsplan eller enkeltvedtak.

## **14. Varige heftelser som skal tinglyses på Eiendommen**

Etter opprettelse av Eiendommen og Eiendommen er gitt et gnr./bnr. skal det tinglyses heftelser som gir OK rett til å ha liggende teknisk infrastruktur i grunnen, slik som vann- og avløpsledninger.

Eksisterende VA-anlegg som ligger på Eiendommen må flyttes til en ubebygd del av Eiendommen for Kjøpers regning. Slike anlegg skal plasseres etter godkjenning av UTE/ledningseier. OK skal ha rett til tilkomst, vedlikehold og utskiftning av anleggene og dette skal sikres ved tinglyst erklæring.

Standard abonnementsvilkår er gjort gjeldende i kommunen og vil måtte ivaretas.

## 15. Tinglysning av avtalen

Dersom en av partene krever det skal denne avtalen tinglyses på Eiendommen(e) etter avtalen er godkjent av kompetent organ i OK. Avtalen kan ikke slettes som heftelse uten samtykke fra begge parter før Svømmehallen er ferdig og overtatt av OK. Etter at både boliger og Svømmehall er oppført skal partene slette denne avtalen som heftelse i grunnboka. Eventuelle gjenværende forpliktelser eller rettigheter skal tinglyses som en egen heftelse på Eiendommen.

## 16. Kjøpers plikt til å oppføre Svømmehallen

### 16.1 Generelt

Kjøper er gjennom denne avtalen forpliktet til å for egen regning og risiko å finansiere, prosjektere og bygge Svømmehallen i henhold til kravspesifikasjonen datert 12.09.2018 som er en del av denne kontrakten, se vedlegg 1A. Svømmehallen skal overleveres til OK etter bestemmelser i denne kontrakten etter ferdigstilling.

Dersom Kjøper ønsker å gjøre endringer i forhold til kravspesifikasjonen eller andre krav oppgitt i denne kontrakt og dens vedlegg kan ikke dette gjøres uten samtykke fra OK. Utskifting av personell som er oppgitt i vedlegg 2C kan ikke skje uten OKs godkjenning. Det forutsettes at nytt personell har tilsvarende eller bedre kompetanse og erfaring som utskiftet personell.

Risiko for eventuelle feil og mangler i kravspesifikasjonen overføres ved signering av denne avtalen til Kjøper. Dersom slike feil og/eller mangler oppdages skal OK konfereres for å avklare om feilen/mangelen kan avverges eller om det foreligger informasjon som kan bidra til å oppklare feilen/mangelen.

### 16.2 Organisering av design-, prosjekterings- og byggefase av Svømmehallen

Skisser, tegninger og perspektiver datert 11.09.2018, vedlegg 1B, skal være førende. Plan 1, hovedplanet, angir ikke bare hvordan romfunksjonsprogrammet kan løses, men viser avhengigheter mellom funksjonene og logistikken i anlegget. Dette må videreføres med kun mindre modifikasjoner. Plan U skal primært inneholde de tekniske anleggene. Her er logistikken for FDVUS helt avgjørende. Utfordringene her kan bl.a. være å få grensesnittet opp mot plassering og bæring av boligmassen til å spille sammen med foreliggende uttegning.

#### 16.2.1 Etablering av Arbeidsutvalg

Kjøper skal snarest mulig etter inngåelse av avtalen opprette et arbeidsutvalg (Arbeidsutvalget). Arbeidsutvalget skal sørge for at Svømmehallen utvikles og bygges iht. OKs kravspesifikasjon. OK skal delta i Arbeidsutvalget, og har rett til å medvirke til utviklingen av Svømmehallen. OK skal godkjenne forprosjektet før oppstart byggefase i henhold til avtalens punkt 16.4. Slik godkjenning medfører ikke at OK overtar ansvar og risiko for Svømmehallen, dvs. at godkjenning er uten betydning for Kjøpers ansvar.

#### 16.2.2 Personell i Arbeidsutvalget

Arbeidsutvalget skal bestå av kompetente fagpersoner innen det byggfaglige og tekniske området. Kjøper skal stille til rådighet tilbudt personell. Kjøpers kvalifiserte personer for funksjoner som ITB-koordinator, prosjekteringsleder og prosjektleder skal bidra i Arbeidsutvalget.



Minst 2 av medlemmene i Arbeidsutvalget skal være fra OK. OK skal utpeke personell med relevant kompetanse til å delta i Arbeidsutvalget. OKs prosjektleder skal delta i Arbeidsutvalget og være OKs representant.

### 16.2.3 Møter

Arbeidsutvalget skal møtes minst hver 14. dag til prosjektmøter. Kjøper v/prosjektleder innkaller til prosjektmøter, og skriver referat fra det som behandles i møtene. Partene kan ved behov innkalle til møter oftere enn hver 14. dag.

OK skal motta referat fra møter. Referatet skal sendes minst 5 arbeidsdager før neste møte. Eventuelle innsigelser mot referatet må fremkomme innen rimelig tid, senest i neste møte.

I møter i Arbeidsutvalget har OK rett til innsyn og eventuell uttalelse for å få dokumentert at kravspesifikasjonen oppfylles.

Kjøper skal sørge for at Svømmehallen oppfyller alle krav til arbeidsmiljø, herunder sørger for å innhente godkjenning fra Arbeidstilsynet.

### 16.2.4 Arbeidsform – kontroll

I design-, prosjektering- og byggefasen til Svømmehallen skal Kjøper oppfylle kravspesifikasjonen. Innenfor rammen av kravspesifikasjonen skal OK kunne påvirke detaljering i forprosjektet. Fremgår det ikke av kravspesifikasjonen hvordan funksjonen eller løsninger skal være, og valget har betydning for OKs bruk av Svømmehallen, skal OK konsulteres før valg tas. Dersom OK gir pålegg som begrenser Kjøpers valgrett, foreligger en endring. Vil Kjøper påberope seg at en slik endring foreligger, må han varsle OK om dette.

Kjøper skal innen en måned etter kontraktsinngåelsen utarbeide et forslag til beslutningsplan som skal beskrive på hvilke områder OK skal medvirke og når dette skal skje. Det skal avtales en omforent beslutningsplan som beskriver tidspunktet for når Kjøper fremlegger løsningsforslag og hvor lang tid OK har på å kommentere forslaget. Kjøper skal i henhold til omforent beslutningsplan utarbeide nødvendig dokumentasjon slik at OK kan ta stilling til de forhold som krever OKs beslutning. Beslutningsplanen skal hensynta OKs interne beslutningsprosesser.

Kjøper skal alltid utarbeide og fremlegge løsningsforslag som er innenfor kravspesifikasjonen. I tidlige faser kan alternative løsninger skisseres uten høy grad av detaljering slik at justeringer lett kan foretas. Dersom det fremlegges løsningsforslag som innebærer endring av kravspesifikasjonen skal dette varsles skriftlig til OK. OK skal til enhver tid ha tilgang til Kjøpers gjeldende digitale tegninger. Endringer av Svømmehallen skal merkes på reviderte tegninger.

I byggefasen skal Kjøper også redegjøre for fremdrift, samt eventuelle oppståtte problemer. I byggefasen skal Kjøper videre dokumentere utførte løsninger slik at OK kan kontrollere at løsningen oppfyller kontraktens krav. Dette gjelder særlig de løsninger som får betydning for FDVUS av Svømmehallen.

## 16.3 Endringer av Svømmehallen

Frem til overtakelse kan OK ved skriftlig endringsordre pålegge Kjøper endringer av Svømmehallen.

En endring kan gå ut på at Kjøper skal yte noe i tillegg til eller i stedet for det som følger av kravspesifikasjonen, at ytelsens karakter, kvalitet, art eller utførelse skal endres, eller at avtalte ytelser skal utgå. Endringen må stå i sammenheng med det kravspesifikasjonen omfatter, og må ikke være av en vesentlig annen art. OK kan ikke pålegge Kjøper endringer ut over 20 % av Vederlag for Svømmehallen, jf. punkt 4.2

Kjøper skal innen rimelig tid etter mottak av endringsforespørsel utarbeide tilbud på endringen med økonomiske og fremdriftsmessige konsekvenser. Kjøper kan kreve særskilt justering av vederlaget som følge av økte utgifter til kapitalytelser, rigging, drift eller andre poster gitt i Vederlag for svømmehallen på 2-sifret nivå under Felleskostnader. Tilbudet skal inneholde spesifisering av slike justeringer av Vederlaget i tillegg til materialer, tjenester etc. som endringen består av. Endringen skal i utgangspunktet avtales og bestilles som en fast sum uten at hele eller deler av endringen blir et oppgjør etter regning eller krever justeringer utover hva endringen inneholder.

Økning/reduksjon i prisen ved endringer, skal reflektere Svømmehallens prisnivå og baseres på eventuelle enhetspriser Kjøper har bygget sitt opprinnelige tilbud på.

Dersom OK ønsker endringen utført skal OK skriftlig bekrefte tilbudet. Ingen endringer kan utføres før OKs skriftlige godkjenning foreligger.

#### **16.4 Godkjenning av forprosjekt**

Ved avslutningen av forprosjektfasen skal endelig forprosjekt foreligge (tegninger, krav- og ytelsesspesifisering, hovedprinsipper for tekniske løsninger, ferdigstillingsdato mv.). Det skal avholdes et møte hvor OK tar stilling til det grunnlaget som er utarbeidet av Kjøper. Kjøper skal minimum 14 dager før møtet overlevere utarbeidet forprosjekt til OK slik at OK får forsvarlig tid til å gjennomgå forprosjektet.

Manglende dokumentasjon av oppfyllelse av krav gir OK rett til å nekte godkjenning av forprosjektet. Kjøper bærer risikoen for eventuelle forsinkelser som følge av mangler ved utarbeidet forprosjekt.

Det skal føres referat fra møtet hvor OKs godkjenning og samtlige dokumenter som utgjør Svømmehallen, nedtegnes med dato og revisjonsnummer. Slik godkjenning medfører ikke at OK overtar ansvar og risiko for Svømmehallen. Partene signerer referat og med en slik signatur innledes byggefasen.

#### **16.5 Fremdrift i byggefasen**

Kjøper skal utarbeide fremdriftsplan for byggefasen. Fremdriftsplanen skal være i samsvar med forutsetningene fra forprosjektfasen. Fremdriftsplanen skal følges med mindre den er endret etter en omforent beslutning i Arbeidsutvalget.

Endelig ferdigstilling og overtakelse er avtalt til senest [.....sett inn dato].

## 16.6 Krav til rapportering i byggefasen

Kjøper skal utarbeide månedsrapport som redegjør for kostnads- og fremdriftsmessig status, status for kvalitetssikring, SHA iht. Byggherreforskriften, rent- og tørt bygg (RTB), ytre miljø, viktige hendelser, saker som krever OKs avklaring, avvik, og forslag til korrigerende tiltak.

## 16.7 Overtakelse

### 16.7.1 Slutfase (fra og med teknisk ferdigstilling til oppstart prøvedriftsperiode)- forberedelse for overtakelse

#### Slutfaseplan

Kjøper skal utarbeide en plan for slutfase og prøvedriftsperiode i samråd med OK. Planen skal minimum inneholde følgende aktiviteter:

- Teknisk ferdigstilling (alt ferdig montert – også bygg)
- Kjøperens funksjons – og ytelsestest (egentest)
- Integriert systemtest (felles for flere fag)
- Totaltest (test av hele Svømmehallen)
- Opplæring av OK
- Prøvedriftsperiode (oppstart prøvedriftsperiode = overtakelsestidspunkt)

Alle aktivitetene skal synliggjøres med datoer slik at OK kan delta på disse dersom OK ønsker det.

Planen skal også inneholde følgende befaringer:

- Befaring ved teknisk ferdigstilling
- Kjøper skal innkalle til videre befaringer etter behov og etter ønske fra OK eller Kjøper
- Ferdigbefaring uten overtakelse skal avholdes før Overtakelse. Kjøper skal oversende program for befaringen til OK i god tid og gi mulighet for innspill til denne. Dersom ferdigbefaringen avdekker forhold som må rettes før overtakelse, skal det innkalles til ny befaring som avholdes før overtakelse kan skje.
- Overtakelsesforretning: Ferdigstillingsgraden må være slik at de tekniske anleggene er i drift/igangsatt.

#### Krav til dokumentasjon før overtakelse (minimum)

##### FLERE FAG:

- Testprotokoller alle tekniske anlegg
- Romfunksjonskontroll – alle rom
- Målinger av støvdekke, kanaler og overflater
- Støymålinger:
  - Tekniske installasjoner – alle rom
  - Etterklang og lydisolasjon
- Brannokumentasjon – som bygget
- Testprotokoll dører og dørfunksjoner
- Testprotokoll solavskjerming
- Testprotokoll røykluker
- Testprotokoll brann og rømning
- Testprotokoll sprinkler
- Bruksanvisning på romnivå for brukerne
- Opplæringsplan
- «Som bygget»-tegninger etter liste i vedlegg 4

#### ARK/BYGG:

- Tetthetsmåling av Svømmehallen
- Termografering av Svømmehallen
- Måling av dagslysfaktor i alle rom

#### VVS:

- Energiberegninger i henhold til NS 3031 – som bygget
- Beregning av virkelig levert energi – som bygget
- Innreguleringsprotokoller for ventilasjon (luftmengdemålinger), varme og eventuell kjøling
- Tetthetsprøving av rør og kanaler
- Avstengingsguide for røranlegg

#### ELEKTRO:

- Lysmålinger (alle rom)
- Termografi av elektriske tavler (med belastning)
- Funksjonstesting av automatikk/SD-anlegg

Anlegg som på grunn av årstiden ikke er mulig å kontrollere skal identifiseres og protokolleres kontrollert i prøvedriftsperioden.

Manglende ferdigattest gir OK rett til å nekte overtakelse.

#### 16.7.2 Overtakelsesforretning

Ved overtakelse av Svømmehallen fra Kjøper skal det avholdes overtakelsesforretning. Det skal foreligge komplett FDV-dokumentasjon for Svømmehallen i henhold til NS 3456. Kjøper skal føre protokoll. Protokollen skal som minimum angi:

1. Hvem som er til stede,
2. Mangler som påvises, og om partene er uenige om dette,
3. Frist for utbedringer og tidspunkt for eventuelle etterbefaringer,
4. Hvorvidt Svømmehallen overtas eller nektes overtatt og
5. OKs begrunnelse for å nekte overtakelse, og Kjøpers begrunnelse dersom han ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

#### 16.8 Mislighold ifb. oppføring av Svømmehallen

##### 16.8.1 Oversikt

Ved Kjøpers mislighold av sine forpliktelser til oppføring av Svømmehallen, kan OK gjøre gjeldende sanksjoner som følger av avtalens punkt 16.8.2 til 16.8.4. Disse kommer i tillegg til punkt 18.

##### 16.8.2 OKs rett til å nekte Overtakelse

Svømmehallen skal være ferdigstilt og i kontraktsmessig stand før Overtakelse finner sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av Svømmehallen. Kjøper skal som et minimum dokumentere at det foreligger arealoppmåling, ferdigattest/brukstillatelse, komplett FDV dokumentasjon og Arbeidstilsynets tillatelse til at Svømmehallen kan tas i bruk slik den er, før Overtakelse av Svømmehallen.

### 16.8.3 Skadesløsholdelse for konsekvenser av forsinkelse

Dersom Svømmehallen ikke er ferdigstilt for Overtakelse til avtalt tid, skal Kjøper holde OK skadesløs for de følger forsinket innflytting og Overtakelse får, herunder men ikke begrenset til leie av erstatningslokaler og transport av elever. OK skal under enhver omstendighet ikke selv dekke kostnader til midlertidige lokaler.

### 16.8.4 Dagbøter ved forsinkelse

Dagmulktbelagt sluttfrist. OK kan kreve dagmulkt dersom Overtakelse ikke er gjennomført innen avtalt dato for Overtakelse. Dagmulkten skal utgjøre 0,5‰ per hverdag av Vederlag for svømmehallen gitt i 4.2. Dagmulkten skal maksimalt utgjøre 10% av Vederlag for Svømmehallen.

### 16.8.5 Rett til å heve

OK kan heve kontrakten dersom Kjøper vesentlig misligholder sine kontraktsforpliktelser. OK kan også heve kontrakten dersom det er klart at vesentlig mislighold vil inntre.

Det foreligger alltid vesentlig mislighold når forsinkelse, som skyldes forhold innenfor Kjøpers kontroll, fører til at formålet med avtalen blir vesentlig forfeilet for OK. Formålet med avtalen skal alltid anses som vesentlig forfeilet dersom forsinkelsene varer i mer enn 12 måneder etter opprinnelig avtalt overtakelse.

Det foreligger alltid vesentlig mislighold når mangel, som skyldes forhold innenfor Kjøpers kontroll, fører til at formålet med avtalen blir vesentlig forfeilet for OK.

Før heving kan iverksettes skal OK skriftlig gi Kjøper en rimelig frist, sett hen til mangelens art og betydning for OK, til å rette forholdet, med varsel om heving om så ikke skjer. Heving skjer ved en skriftlig erklæring. Ved heving etter denne bestemmelsen inntre de konsekvenser som er listet opp i punkt 18.

## 16.9 Sluttoppgjør

Partenes krav, innsigelser og motkrav til kontraktssummen korrigeret for endringer må være fremmet innen 60 dager etter Overtakelse.

## 16.10 Prøvedrift

Kjøper skal gjennomføre en prøve driftsperiode av Svømmehallen i henhold til NS 6450.

Prøvedriftperioden omfatter alle tekniske anlegg inkl. dørmiljøer. Perioden starter etter Overtakelse av Svømmehallen og skal vare i 1 år. Prøvedriftsplan skal utarbeides av Kjøper og godkjennes av OK før oppstart av prøve driftsperioden.

I prøve driftsperioden skal Kjøper ha utførende kontrollbesøk, fyller ut rapportskjema og rapporterer til OK minst hver måned, og ellers når OK rapporterer feil ved Svømmehallen.

Responstid fra Kjøper når OK rapporterer feil, skal:

- For feil som ikke er til hinder for bruk av Svømmehallen, være 48 timer
- Ved feil som er til hindring for normal bruk av Svømmehallen eller er stor belastning for bruker, være maks fire timer.

Når prøvedriftsperioden er avsluttet avlegger Kjøper egen befaring for godkjenning av Svømmehallen, og utarbeider en sluttrapport til OK. Rapportene Kjøper utarbeider skal minst beskrive status samt hvordan den eventuelle feilen ble utbedret. Alle rapporter skal foreligge og godkjennes av OK før prøvedriftsperioden anses å være ferdig.

#### **16.11 Mangler ved Svømmehallen etter Overtakelse**

NS 8407 punkt 42 og punkt 43 gjøres gjeldende som en del av avtalen.

### **17. Sikkerhetsstillelse**

#### **17.1 Sikkerhet for ferdigstillelse av Svømmehallen**

[...] inntår ved underskrift på denne avtale for Kjøpers forpliktelser frem til Svømmehallen inkludert tilhørende utearealer er overtatt av OK i henhold til punkt 16.

Kausjonsløftet fra garantisten skal rettes direkte til OK og skal ikke være begrenset på annen måte enn det som følger av bestemmelsen her. Garantien skal stilles senest innen Eiendommen overtas av Kjøper.

#### **17.2 Sikkerhet i reklamasjonsfasen**

Kjøper skal etter Overtakelse stille en sikkerhet tilsvarende som totalentreprenøren stiller iht. NS 8407, punkt 7.2 (3 % i 3 år etter Overtakelse).

### **18. OKs rettigheter om Kjøper blir insolvent eller går konkurs**

Går Kjøper konkurs, eller beviselig blir - eller erkjenner å være - insolvent, kan OK skriftlig heve kontrakten, med mindre det uten ugrunnet opphold blir godtgjort at Svømmehallen vil bli oppført i samsvar med kontrakten.

Hever OK kontrakten inntreffer følgende:

- a) Garantien forfaller, jf. punkt 17.
- b) Kjøper skal forlate byggeplassen og fjerne arbeidsmaskiner, stillaser mv. innen en rimelig frist som OK setter.
- c) OK overtar Eiendomsretten til Svømmehallen, og materialer som ligger på byggeplassen, vederlagsfritt.
- d) OK har rett til vederlagsfritt å få utlevert tegninger og andre dokumenter som Kjøper, eller hans medhjelpere, har fått utarbeidet for oppføring av Svømmehallen. OK har rett til å benytte disse for å ferdigstille Svømmehallen.
- e) Den delen av Eiendommen, inklusiv volumet, hvor Svømmehallen er planlagt bygget eller bygges, skal eies og disponeres av OK.

OK har rett til å tre inn i Kjøpers kontrakter med entreprenører, underleverandører eller andre kontraktsmedhjelpere i de tilfeller hvor Kjøper blir insolvent eller går konkurs. Kjøper plikter å sikre OK denne rett ved å innta klausuler som ivaretar disse rettigheter i kontraktene med egne underentreprenører, underleverandører og alle andre kontraktsmedhjelpere.

OK avgjør selv om OK ønsker å tre inn i en eller flere kontrakter, og en eventuell inntreden fratår ikke Kjøper det kontraktsmessige ansvar han ellers måtte ha.

OK skal gi Kjøper 14 dagers skriftlig varsel før han benytter denne rett.

## 19. Merverdiavgift

Ved overtakelse av Svømmehallen skal OK og Kjøper inngå avtale om overføring av justeringsrett. Kjøper forplikter seg til vederlagsfritt å overføre justeringsrett til den virksomhet i Oppegård kommune som OK utpeker. Justeringsbeløpene tilfaller i sin helhet OK. Oppstillingen ved overføring av justeringsrett skal oppfylle alle dokumentasjonskrav som er oppstilt i merverdiavgiftsforskriftens kapittel 9.

Kjøper skal fremlegge dokumentasjon for hvordan justeringsgrunnlaget er utarbeidet, herunder hvordan kostnadene fordeler seg i de ulike delene av Svømmehallen.

Dersom partene er uenige om hvorvidt justeringsgrunnlaget er riktig beregnet skal en uavhengig takstmann utpekt av partene i fellesskap avgjøre hvordan justeringsgrunnlaget skal beregnes.

Dersom Kjøper oppgir uriktige eller ufullstendige opplysninger om justeringsgrunnlag og justeringsrett, slik at OK pådrar seg kostnader i form av etterberegninger, renter og tilleggsavgift, skal Kjøper erstatte de tap OK pådrar seg som følge av de uriktige eller ufullstendige opplysningene.

## 20. Spillemidler

OK vil søke om tilskudd av spillemidler og/eller andre offentlige støtteordninger for utbygging/oppføring av Svømmehallen.

Kjøper plikter å medvirke til søknadsprosessen så langt dette er nødvendig, herunder oversende til OK på anmodning byggeregnskaper og annet relatert til Svømmehallen.

## 21. Overdragelse av Kjøpers rettigheter og plikter

Før Svømmehallen er ferdigstilt og overtatt av OK (jf. punkt 16.7.2) kan ikke Kjøper overdra sine rettigheter og plikter etter denne avtale til andre - helt eller delvis - uten skriftlig samtykke fra OK. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. OK kan stille som vilkår for overdragelse at Kjøper skal være solidarisk ansvarlig med den han måtte overdra sine rettigheter og plikter til for gjennomføring av denne avtalen.

## 22. Underskrifter

Denne avtale er utferdiget i undertegnet i 2 eksemplarer hvorav OK og Kjøper får hvert sitt.

[Sted, dato]

\_\_\_\_\_  
For Oppegård kommune:

\_\_\_\_\_  
For Kjøper

-----  
For garantist ifølge punkt 17

## 23. Vedlegg

**Vedlegg 1A:** Kravspesifikasjon for Svømmehall Kolbotn datert 12.09.2018

**Vedlegg 1B:** Skisser, tegninger og perspektiver datert 11.09.2018

**Vedlegg 1C:** Spørsmål og svar i konkurransefasen

**Vedlegg 1D:** Geoteknisk rapport av juni 2017

**Vedlegg 2:** Leverandørens tilbud

**Vedlegg 2B:** Prisskjema

**Vedlegg 2C:** Sentrale funksjoner og tilbudte personer

**Vedlegg 3:** Spesielle kontraktsvilkår

**Vedlegg 4:** Kart over Eiendommen