

**D0690 Tomt med prosjekt
EFU-10520 Totalentreprenør**



**BERGEN
KOMMUNE**

**a1 - Prosjektspesifikke avvik fra og
tillegg til NS 8407**



Innholdsfortegnelse

Innhold

1.	a.1 Generelle kontraktsbestemmelser	3
2.	Kontraktstrukturen i anskaffelsen	3
	1.1 Avtale om totalentreprise	3
	1.2 Avtale om tomtekjøp	3
3.	Bakgrunn og forutsetninger	3
4.	Tilbyders ytelser i fase I	4
	3.1 Rammetillatelse og dispensasjon	4
	3.2 Tomtekjøp	Feil! Bokmerke er ikke definert.
	3.3 Øvrig prosjektering	4
	3.4 Eventuelle andre omforente ytelser bestilt av byggherren	4
5.	Oppstart av fase 2	5
	5.1 Oppstartsmøte	5
	5.2 Kontrakt om tomtekjøp	5
6.	Fremdrift. Tidsfrister	5
7.	Vederlag	5
	6.1 Generelt	5
	6.2 Avtalte honorarbudsjet	Feil! Bokmerke er ikke definert.
	6.3 Fakturering	6
	6.4 Indeksregulering	6
8.	Avbruddsklausul ved manglende rammetillatelse og/eller dispensasjoner	6
9.	Utvidelse av vedståelsesfrister	7



1. a.1 Generelle kontraktsbestemmelser

NS 8407:2011 med de endringer som er beskrevet i nedenstående punkter, gjelder som generelle kontraktsbestemmelser i Bergen kommune, Etat for utbygging sine entreprisekontrakter.

I enkelte prosjekter er det behov for å presisere, gi tilleggsbestemmelser eller endre Bergen kommune, Etat for utbygging sine generelle kontraktsbestemmelser. Slike bestemmelser er i så fall angitt som spesielle kontraktsbestemmelser for det enkelte prosjekt i dette dokumentet. Ved motstrid gjelder disse bestemmelsene Prosjektspesifikke avvik fra eller tillegg til NS 8407 foran bestemmelsene i a2 - Standard avvik fra eller tillegg til NS 8407.

2. Kontraktstrukturen i anskaffelsen

Kontraheringen i anskaffelsen vil skje i form av to separate kontrakter:

2.1 Avtale om totalentreprise (oppsummert)

- Kontrakt for totalentreprise signeres etter tildeling og utløp av karensfristen.
- Kontrakt for totalentreprise består av to faser.
- Fase 1: Arbeid med rammesøknad, dispensasjonssøknad, begrenset prosjektering og andre omforente ytelser.
- Fase 2: Oppstart etter godkjent rammetillatelse foreligger.
- Avbruddsklausul. Byggherren vil kunne tre ut av kontrakten dersom rammetillatelse ikke blir innvilget, eller rammesøknad og evt. søknad om dispensasjoner ikke blir innsendt innen 6 måneder fra kontraktsinngåelse

2.2 Avtale om tomtekjøp (oppsummert)

- Kontrakt for tomtekjøp blir signert når godkjent rammetillatelse foreligger.
- Byggherren er kun forpliktet til å gjennomføre tomtekjøpet dersom godkjent rammetillatelse og eventuelle nødvendige dispensasjoner foreligger

3. Bakgrunn og forutsetninger

Det er en viktig forutsetning for konkurransen og gjennomføringen av prosjektet at tomtene er ferdigregulert til arealformålet boligbebyggelse, og rammetillatelse kan oppnås i byggesak, uten ytterligere regulering, slik at prosjektet har gode forutsetninger for rask gjennomførbarhet.

Byggesaksbehandlingen utgjør et risikoelement. Manglende innvilgelse av rammetillatelse med tilhørende nødvendige dispensasjoner, vil innebære en vesentlig brist med den viktigste forutsetningen i anskaffelsen, da muligheten for rask prosjektgjennomføring blir vesentlig forringet.

Kontraktstrukturen skal begrense risiko for byggherren, og samtidig ivareta hensynet til



forutsigbarhet for totalentreprenør.

Usikkerhet knyttet til arbeidsomfanget i fase 1 i kontrakt for totalentreprise avhjelpest ved at arbeidet utføres etter medgått tid etter honorarbudsjett. Tilbyder er garantert dekning for sine faktiske utgifter, oppad begrenset til honorarbudsjettene, uavhengig av resultatet av byggesaksbehandlingen.

Usikkerhet for byggherren ved byggesaksbehandlingen i forhold til rammetillatelse ivaretas ved avbruddsklausul, samt at inngåelsen av kontrakt for tomtekjøp er utsatt til etter at rammetillatelse er innvilget.

4. Tilbyders ytelser i fase 1

4.1 Rammetillatelse og dispensasjon

Tilbyder skal følge opp de plikter som følger av kontraktene om totalentreprise tomtekjøp, slik at fremdriftsplanen følges og fremdrift opprettholdes. Dette gjelder bl.a., men ikke uttømmende:

- Gjennomgang av tegninger med bestiller og bruker for å bearbeide disse og for å være sikker på at de stemmer med behovet. Dette kan omfatte med en rekke møter og evt. omprosjektering. Det gjelder både innom og utomhus (utearealer, parkering, innkjørsel, osv.)
- Evt. møte/kontakt med Husbanken, Bymiljøetaten, byggesak/planetaten, Arbeidstilsynet, VA-etaten, eller andre myndigheter
- Utarbeidelse av rammesøknad
- Utarbeidelse av søknad om dispensasjon

4.2 Øvrig prosjektering

Øvrig prosjektering etter avtale med byggherren.

4.3 Eventuelle andre omforente ytelser bestilt av byggherren

Eventuelle andre ytelser etter avtale med byggherren.

4.4 Tomtekjøp

Tilbyder plikter å tilrettelegge for at byggherren kan gjennomføre kjøp av tomt. Dette innebærer bl.a., men ikke uttømmende:

- Eventuell utskilling av tomt. Etat for bygg og eiendom kan bistå EFU og tilbyder på forespørsel.
- Tilbyder må sørge for at det foreligger nødvendige rettigheter til å bruke eventuelle fellesarealer.

Når kontrakt om tomtekjøp skal signeres, plikter totalentreprenør å stille tomten til rådighet til de vilkår som følger av tilbudet.



4.5 Urådighetserklæring

Snarest etter kontraktsinngåelse og oppstart av fase 1, skal det signeres og tinglyses en urådighetserklæring.

5. Oppstart av fase 2

5.1 Oppstartsmøte

Oppstart av fase 2 gjøres eksplisitt i form av oppstartsmøte og signert referat.

Byggherrens plikter i fase 2 trer ikke i kraft før oppstartsmøte er gjennomført og signert referat foreligger.

5.2 Kontrakt om tomtekjøp

Kontrakten om tomtekjøp signeres etter at oppstartsmøte for fase 2 er gjennomført og signert referat foreligger.

6. Fremdrift. Tidsfrister

Det er påregnelig at det kan ta noe tid å utforme rammesøknaden, med potensielle dispensasjonssøknader. Fremdriftsplanen tar høyde for dette.

Det er ikke fastsatt mulktbelagt frist for innsendelse av rammesøknad for denne kontrakten. (Se derimot avbruddsklausul.)

7. Vederlag

7.1 Vederlag i fase 1

Ytelser i fase 1 (rammesøknad, m.m.) honoreres etter medgått tid oppad begrenset til fastsatte honorarbudsjetter for omforente ytelser i fase 1.

Honorarbudsjettene i denne avtalen utgjør de ytre rammer for tilbyders totale vederlag i fase 1. Honorarbudsjettene fastsettes i oppstartsmøte for fase 1.

Honoraret i fase 1 skal dekke følgende ytelser:

Honorarbudsjett rammesøknad/dispensasjonssøknad:

kr xxx xxx,- ekskl. mva.

Honorarbudsjett utarbeidelse av øvrig prosjektering:

kr xxx xxx,- ekskl. mva.

Honorarbudsjett kostnad for utskilling av tomt:

kr xxx xxx,- ekskl. mva.



Bergen kommune, Etat for utbygging

Prosjekt: D0690 Tomt med prosjekt

EFU-10520 Totalentreprise og tomt kjøp

Vedlegg a1 - Prosjektspesifikke avvik fra og tillegg til NS 8407

Honorarbudsjetter for andre omforente ytelser bestilt av byggherren:

kr xxx xxx,- ekskl. mva.

Disse ytelsene er nærmere definert eget punkt i denne avtalen, samt etter nærmere skriftlig avtale/bestilling med byggherren.

7.1.1 Varslingsplikt ved overskridelse av honorarbudsjetter

Totalentreprenøren skal uten ugrunnet opphold varsle byggherren hvis det er grunn til å anta at budsjettet vil bli overskredet. Oppdragsgiveren skal uten ugrunnet opphold ta stilling til varselet. Overskridelser som ikke er varslet til oppdragsgiveren, og ikke er eksplisitt godkjent av byggherren, gir ikke grunnlag for krav på økt honorar.

7.2 Vederlag i fase 2

Ytelser i fase 2 (entreprisen) honoreres iht. leverandørens tilbud.

7.3 Vederlag for tomt

Vederlag for tomten (kontrakt om tomt kjøp) honoreres iht. leverandørens tilbud.

7.4 Vederlag og erstatning ved avbestilling eller oppsigelse

Byggherren kan benytte avbruddsklausulen til å avslutte kontraktsforholdet før fase 2. Dersom avbruddsklausul blir benyttet før fase 2, plikter byggherren kun å betale vederlag for utførte ytelser som er spesifikt avtalt iht. dette dokumentet, og uansett ikke utover de avtalte honorarbudsjetter.

NS 8407 pkt. 44(3) (erstatning for økonomisk tap som følge av avbestilling) gjelder ikke ved avbrudd før fase 2. For fase 2 gjelder normale regler for erstatning ved avbestilling i NS 8407(3).

7.5 Fakturering

Tilbyder kan fortløpende fakturere for utført arbeid. Tilbyder kan ikke fakturere utover de maksimale rammer som fremgår av denne avtalens honorarbudsjetter.

7.6 Indeksregulering

Se Avtaledokument pkt. 6.

8. Avbruddsklausul ved manglende rammetillatelse og/eller dispensasjoner

Dersom rammetillatelse og eventuelle tilhørende dispensasjoner ikke blir innvilget etter normal saksbehandling i byggesak, kan byggherren tre ut av kontraktsforholdet.

Byggherren er for dette tilfellet ikke forpliktet til å dekke kostnader/vederlag utover fastsatte/omforente honorarbudsjetter for fase 1. (Nytt 4.ledd i NS 8407 pkt. 44.)



Bergen kommune, Etat for utbygging

Prosjekt: D0690 Tomt med prosjekt

EFU-10520 Totalentreprise og tomtekjøp

Vedlegg a1 - Prosjektspesifikke avvik fra og tillegg til NS 8407

Dersom søknad om rammetillatelse og eventuelle tilhørende dispensasjoner ikke innsendt til byggesak senest innen 6 måneder fra kontraktsinngåelse, kan byggherren tre ut av kontraktsforholdet. Byggherren er for dette tilfellet ikke forpliktet til å dekke kostnader/vederlag utover fastsatte/omforente honorarbudsjetter for fase 1. (Nytt 4.ledd i NS 8407 pkt. 44.)

9. Utvidelse av vedståelsesfrister

Ved inngåelse av denne kontrakten bekrefter tilbyder at de vedstår i sin helhet tilbudet som gitt i konkurransen. Dette inkluderer tilbudet om tomtekjøp. Vedståelsen varer frem til 3 måneder etter svar fra byggesaksbehandlingen om rammesøknad og eventuelle dispensasjoner foreligger. Denne bestemmelsen går foran den alminnelige vedståelsefristen som er opplyst i konkurransegrunnlaget.