

# KONKURRANSEGRUNNLAGETS Vedlegg X

## KONTRAKTSVILKÅR FASE 1 Analysefasen

-

## SAMSPILLENTREPRISE I FASE 1 basert på NS 6430

### Innholdsfortegnelse

1	PARTENE OG DERES REPRESENTANTER .....	2
2	KONTRAKTSDOKUMENTER. TOLKNINGSREGLER.....	2
3	PROSJEKTES OPPBYGNING (FASE 1, 2, 3) .....	3
4	MÅLSETNING OG HOLDNINGER FOR ANALYSEFASEN.....	3
5	ORGANISERING .....	4
6	ARBEIDET, PROSESSEN OG LEVERANSEN I ANALYSEFASEN.....	5
7	VEDERLAGET .....	8
8	RETT TIL Å BRUKE PROSJEKTMATERIALET .....	8
9	AVSLUTNINGEN AV FASE 1 ANALYSEFASEN .....	9
10	SAMTYKKEERKLÆRING.....	9
11	UNDERSKRIFT .....	10

## 1 PARTENE OG DERES REPRESENTANTER

Byggherren		
Navn:		Organisasjonsnr:
Adresse:		
Representant:	Tlf:	E-post:

Energientreprenør		
Navn:		Organisasjonsnr:
Adresse:		
Representant:	Tlf:	E-post:

## 2 KONTRAKTSDOKUMENTER. TOLKNINGSREGLER

Følgende dokumenter inngår som en del av denne kontrakten:

1. Dette avtaledokumentet med vedlegg
2. Referat fra kontraktsmøter xx.xx.xxxx
3. Energientreprenørens tilbud av xx.xx.xxxx
4. Svar på spørsmål i konkurransefasen kunngjort i konkurransegjennomføringsverktøyet
5. Konkurransesgrunnlaget med vedlegg
6. NS 6430:2014 Alminnelige kontraktsbestemmelser for energisparing (EPC)

Ved motstrid gjelder dokumentene i ovennevnte rekkefølge. Dersom dette ikke løser motstridssituasjonen, skal spesielle bestemmelser gjelde foran generelle.

**Kommentert [PVM1]:** Denne oppdateres i hvert prosjekt

Konkurransesgrunnlag vedlegg X

### 3 PROSJEKTETS OPPBYGNING (FASE 1, 2, 3)

Prosjektet er delt opp i tre faser med 3 delkontrakter, og de tre fasene er ytterligere beskrevet nedenfor:

- **Fase 1: Analysefasen** der partene skal utvikle et forprosjekt i gjensidig samspill (herværende avtale og NS 6430))
- **Fase 2: Gjennomføringsfasen** er en totalentreprise (NS 6430)
- **Fase 3: Sparegarantifasen** (NS 6430)

Analysefasen skal resultere i et komplett forprosjekt, med en omforent fastpris og ferdigstillelsesfrist for gjennomføring av prosjektet. Byggherren velger hvilke tiltak som ønskes gjennomført. Det inngås så en avtale om utførelse og etterfølgende garanti for disse tiltakene (fase 2 og 3). Det inngås en separat avtale for fase 2 og 3 som først begynner å løpe dersom byggeier utløser opsjon.

Denne avtalen gir entreprenøren rett og plikt til å utføre Analysefasen og en plikt til å utføre de to øvrige fasene i det omfang byggherren ønsker.

Energientreprenøren har prosjekteringsansvaret for hele oppdraget, i alle 3 faser.

### 4 MÅLSETNING OG HOLDNINGER FOR ANALYSEFASEN

#### 4.1 Avtalens mål

Partene er enige om at følgende målsettinger og holdninger skal gjelde for analysefasen:

- Å gjennomføre en effektiv og utviklende prosess som sikrer oppfyllelse av de fastsatte energibesparelser og øvrige kvalitetsmessige, pedagogiske, økonomiske og tidsmessige forutsetninger som fremgår av denne avtale med tilhørende dokumenter:
- Å følge opp de mål, rammer og spilleregler for samarbeidet som er fastlagt i fellesskapet som beskrevet i konkurransegrunnlaget.
- Å bidra aktivt til positivt, konstruktivt og løsningsorientert samarbeidsklima for alle involverte parter og tilsvarende forhold til alle berørte interessenter.
- Å gjennomføre løpende evalueringer og erfaringsoverføringer til bruk for stadig forbedring av prosess og produkt.
- Å få utviklet et bearbeidet forprosjekt i samsvar med konkurransegrunnlagets forutsetning og endringer avtalt i samspillsfasen.

Det er avgjørende for gjennomføringen av prosjektet at partenes samarbeid og samspill bygger på ærlighet, respekt, tillit og full åpenhet.

Det er partenes målsetning å:

- Oppnå bedre lønnsomhet gjennom optimalisering av prosjektering og utførelse.

Konkurransesgrunnlag vedlegg X

- Identifisere og utvikle lønnsomme enøktiltak som ikke forringer dagens inneklime innenfor brukstiden i de aktuelle arealene (jfr Miljørettet helsevern og Arbeidstilsynets Veiledning 444)
- Identifisere og utvikle tiltak som bedrer inneklime og reduserer uslipp
- Sikre at prosjektet realiseres på en måte som gir begge parter et godt økonomisk resultat.

## 4.2 Krav til åpenhet

Åpen bok-prinsippet blir lagt til grunn for fase 1 Analysefasen. Det betyr at alle relevante dokumenter hos energientreprenøren og alle underentreprenører, rådgivere og leverandører er tilgjengelige for byggherres representanter i denne fasen. Byggherrens dokumentasjon og underliggende beslutningsunderlag er tilgjengelige for energientreprenørens representanter.

## 5 ORGANISERING

### 5.1 Generelt

Prosjektorganisasjonen vil bestå av følgende prosjektorganer:

- Byggherrens prosjektorganisasjon
- Entreprenørens prosjektorganisasjon i analysefasen
- (andre hvis aktuelt)

Den nærmere sammensettingen av gruppene framkommer i pkt. 5.2 og 5.3.

Kommentert [PVM2]: Oppdateres

### 5.2 Byggherrens prosjektorganisasjon

Kommentert [PVM3]: Tilpasses prosjektet

Prosjektorganisasjonen til byggherren består av følgende aktører:

Funksjon	Navn
Prosjekteier	
Prosjektleder analysefasen	
Representant for eiendom/drift	
(Evt fagressurser)	

### 5.3 Energientreprenørens prosjektorganisasjon i analysefasen

Kommentert [PVM4]: Tilpasses prosjektet

Prosjektorganisasjonen til entreprenøren består av følgende aktører:

Funksjon	Navn
Prosjektleder energientreprenør analysefasen	
Fagansvarlig elektro analysefasen	
Fagansvarlig ventilasjon analysefasen	
Fagansvarlig rør analysefasen	
Fagansvarlig energioppfølging (EOS)	

Konkurransesgrunnlag vedlegg X

Fagansvarlig opplæring- og informasjonstiltak	
Fagansvarlig automatikk	
Prosjekteringsleder	
ITB-koordinator	

Energientreprenøren kan ikke uten byggherrens skriftlige samtykke skifte ut sin prosjektleder, anleggsleder, faglig ansvarlige eller andre personer som ble evaluert i forbindelse med tildeling av kontrakten eller avtalt som erstatning for en slik person. Personer som ble evaluert i forbindelse med tildeling av oppdraget kan bare erstattes av personell som har minimum tilsvarende erfaring på tilsvarende fagområde. Byggherren kan bare nekte samtykke dersom han har saklig grunn. Byggherren skal svare innen rimelig tid etter han har mottatt forespørsel om samtykke.

#### 5.4 Kontraktsmedhjelpere

Kommentert [PVM5]: Fylles ut hvis aktuelt

Energientreprenøren vil benytte følgende kontraktsmedhjelpere (underentreprenører/-leverandører) i fase 1:

Firmanavn	Funksjon	Faglig ansvarlig

#### 5.5 Ledergruppen i analysefasen

Kommentert [PVM6]: Tilpasses prosjektet

Det overordnede organet for utvikling av forprosjektet er partenes felles samspillorganisasjon, ledergruppen. Denne består av følgende aktører (tilpassess prosjekt):

- Byggherrens prosjekteier
- Byggherrens prosjektleder i analysefasen
- Byggherrens representant for eiendom/drift
- Energientreprenørens prosjektleder

Leder av ledergruppen er byggherrens prosjektleder. Andre aktører enn de som sitter i ledergruppen, kalles inn etter behov.

Ledergruppen får presentert forslag til tiltak og løsninger og tar beslutninger fortløpende for å få til en god prosess med hensyn til utviklingen i prosjektet. Dersom det oppstår uenighet i om utviklingen av prosjektet, avgjør byggherrens prosjekteier hvilke løsninger som skal velges.

## 6 ARBEIDET, PROSESSEN OG LEVERANSEN I ANALYSEFASEN

### 6.1 Oppstartmøte/samling

Fase 1 startes ved at det avholdes et oppstartsmøte/samling der hele organisasjonen, jf. pkt. 5, deltar. Formålet med samlingen er å

Kommentert [PVM7]: oppdateres

Konkurransesgrunnlag vedlegg X

- sørge for at alle blir fortrolige med og støtter opp om rammene for samarbeidet
- avstemme hverandres forventninger
- utarbeide felles målsetninger for prosjektet

Det avholdes en evalueringssamling ved avslutningen av fase 1 for å sikre at partene har en felles oppfatning om prosjektets innhold og mål for fase 2.

## 6.2 Tidsforbruk/møtevirksomhet i analysefasen

I vederlaget, jf. pkt. 7, er følgende møter, herunder timeforbruk, reisekostnader og andre kostnader, inkludert:

- Ledermøte: Hver måned, og etter behov.
- Samspillmøter/prosjekteringsmøter der byggherren, prosjekteringsgruppen og energientreprenøren deltar: Hver 14 dag.
- Møter for evaluering av samarbeidet/samspillet: Hver måned
- Særmøter etter behov.
- Deltakelse i nødvendige møter i politisk og administrativ ledelse hos byggherre.
- Kostnader til et WEB-prosjekthotell som er egnet for samspill i fase 1 analysefasen.

Det vil bli utarbeidet en møte- og fremdriftsplan, som blir del av denne avtalen. Fremdriftsplanen vil inneholde frist for levering av komplett og endelig forslag til forprosjekt, jf. pkt. 9.2.

## 6.3 Partenes ytelser

*Byggherrens ytelser:*

- Foreslå tiltak som ønskes vurdert i de enkelte bygg
- Stille krav til prosjektet der dette er nødvendig, herunder blant annet: krav til ytelse for tekniske installasjoner, inneklima, brukervennlighet og kvaliteter
- Leverer grunnlagsdata i form av utfylt grunnlagsdataskjema, og all relevant tilgjengelig informasjon og underlagsmaterialet til prosjektet, samt driftserfaringer
- Ta nødvendige beslutninger i den grad dette ikke løftes til ledergruppen

*Energientreprenørens ytelser:*

- Snarest mulig etter kontraktsinngåelse skal energientreprenøren oversende detaljerte kalkyler for tiltakene som er tilbudt i tilbudsfasen. Kalkylen skal ligge på kontonivå 2 iht. NS 3456:2016 og 2-sifret bygningsdelsnummer iht. NS 3451:2009. Kalkylen skal vise selvkost. Selvkost skal kun inneholde entreprenørens faktiske kostnader enten dette er kostnader for egne ansatte eller innkjøpskost fra leverandør eller underentreprenør. Entreprenørens påslag fremkommer av prisskjemaet.
- Opprette et WEB-hotell som er egnet for samspill i fase 1 analysefasen.
- Foreslå lønnsomme tiltak basert på kalkylen og besparelser på samme nivå som er tilbudt i tilbudet. For hvert tiltak er det oppført entreprisesum, tilbakebetalingstid og en garantert energibesparelse i kr og kWh.
- Utarbeide prosjektutviklingsrapporten og enøkanalysene med valgte kvaliteter og besparelser
- Prosjektoptimalisering
- Prosjektering
- Prosjekteringsledelse
- Kalkulasjon
- Tidsplanlegging

Kommentert [PVM8]: Tilpasses prosjektet

Kommentert [PVM9]: oppdateres

Kommentert [PVM10]: oppdateres

Konkurransesgrunnlag vedlegg X

- Tekniske beregninger og utredninger

*Begge parters plikter:*

- Befaring av bygningsmassen med etterfølgende gjennomgang av aktuelle tiltak og utvelgelse av tiltak som skal utredes av energientreprenøren.
- Etablere prosjektteam og avholde møter og evt workshops
- Etablere prosjektorganisasjon
- Formulere og akseptere prosjektmål
- Fastlegge risiko og forutsetninger
- Miljø- og arbeidsmiljøhensyn innarbeides i prosjektet
- Utarbeide og utvikle fase 1 Analysefasen i samspill

#### 6.4 Leveranse fase 1

Komplett og endelig forprosjekt skal bestå av:

1. Omforent prosjektutviklingsrapport og enøkanalyser
2. Tekniske løsninger for alle tekniske fag med tilhørende tegninger inklusiv nødvendige utredninger, beregninger og annen relevant dokumentasjon
3. Forprosjektkalkyle for fase 2 Utførelsesfasen
4. Plan for teknisk slutfase fase 2
5. Framdriftsplan for fase 2 og 3
6. Annet

I tillegg kommer at energientreprenøren og byggherren skal bli enige om omfang og pris for de serviceavtaler som er aktuelle.

#### 6.5 Endringer av prosjektet i analysefasen – forholdet til kontraktssum fase 2

Det må påregnes at det kan foretas større endringer av prosjektet i løpet av analysefasen, som økning eller reduksjon av prosjektets omfang, areal, gjennomføringstid/fase for gjennomføring mv. Slike endringer er en forutsetning for anskaffelsen. Energientreprenøren kan ikke kreve endring av timepriser, påslagsprosenter eller enhetspriser for fase 2 som følge av slike endringer uavhengig av volumet på endringene samlet og hver for seg.

Priselementene for fase 2 og 3 indeksreguleres i henhold til bestemmelsene i Vedlegg X (blankett B for fase 2 og 3, NS 6430)

#### 6.6 Konfliktløsning

Samspillsavtalen baserer seg på en alternativ konfliktløsningsmodell der målet er å løse uoverensstemmelser hurtig på lavest mulig nivå i organisasjonene. Byggherrens prosjektansvarlig og energientreprenørens prosjektleder skal ta avgjørelser innenfor prosjektorganisasjonen.

Uenighet knyttet til tolking av tilbud og andre kontraktsforhold, løftes til ledergruppa for avgjørelse, normalt en uke.

Dersom det heller ikke oppnås enighet innen ledergruppa skal konflikten håndteres av konfliktrådet som består av prosjekteier hos byggherren og kontrakteier hos energientreprenøren.

Dersom det heller oppnås enighet innen konfliktrådet skal gjelder de alminnelige tvisteløsningsreglene i NS 6430.

**Kommentert [PVM11]:** Vurder om også andre dokumenter skal være en del av forprosjektet, f.eks. LCC-analyser, klimaregnskap mm

**Kommentert [PVM12]:** oppdateres

Konkurransesgrunnlag vedlegg X

## 7 VEDERLAGET

### 7.1 Betaling

Vederlag for utførelse av analysefasen er på [xxx xxx kr eller x kr/m<sup>2</sup>]. Vederlaget kan bli redusert, hvis antallet m<sup>2</sup> reduseres. Vederlaget for Fase 1 analysefase utbetales når forprosjektet er godkjent av begge parter.

**Kommentert [PVM13]:** Fylles inn. Enten per m2 eller total sum

Vederlaget skal ikke indeksjusteres.

### 7.2 Lønnsomhet og besparelse

Den samlede tilbakebetalingstiden (payback-tid) for tiltakene i porteføljen [navn på bygg/byggporteføljen/etc] må ikke overstige [15] år.

Den samlede garanterte besparelse for tiltakene skal være i overensstemmelse med den garanterte besparelse, som er gitt i tilbudet, med en usikkerhet på [3 %]. Hvis EPC-entreprenøren ikke kan komme med tiltak i prosjektutviklingsrapporten, som medfører en samlet, garantert besparelse på samme nivå som i tilbudet, vil vederlaget for utarbeidelse av forprosjektet for byggporteføljen bli redusert som følgende:

- En reduksjon på 3 - 5 % fra den tilbudte garanterte besparelse i tilbudet medfører at vederlaget reduseres med [50 %], til kr xxxx.
- En reduksjon på 5,1 - 7 % fra den tilbudte garanterte besparelse i tilbudet medfører at vederlaget reduseres med [70 %], til kr xxxx.
- En reduksjon på 7,1 - 9 % fra den tilbudte garanterte besparelse i tilbudet medfører, at vederlaget reduseres med [85 %], til kr xxxx.

**Kommentert [PVM14]:** Fylles inn, tilpasses prosjekt

**Kommentert [PVM15]:** Fylles inn, tilpasses prosjekt

**Kommentert [PVM16]:** Fylles inn, tilpasses prosjekt

Dersom partene gjennom samspill avtaler endringer i omfang og/eller kvalitet, vil garanterte investering/besparelser justeres forholdsmessig.

Før oppstart av fase 2 skal det være utarbeidet en tids- og betalingsplan av energientreprenøren, som skal godkjennes av byggherre.

## 8 RETT TIL Å BRUKE PROSJEKTMATERIALET

Dette punktet erstatter pkt 5.3.1 i NS 6430.

Byggherren erverver eiendomsrett og full disposisjonsrett til alt papirbasert og elektronisk lagret materiale etter hvert som det produseres i henhold til denne kontrakten, herunder rett til å bruke slikt materiale i kontrakt med en annen enn energientreprenøren.

Byggherren skal uavhengig av organisasjonsform i det aktuelle prosjektet, ha eierskap og alle rettigheter til alt arbeid som gjøres i og i forbindelse med oppdraget, også med hensyn til alle data som ligger i prosjekthotellet (inkl. beregninger, simuleringer, databaser, objekt bibliotek), FDV-dokumentasjon og andre leveranser utviklet og fremskaffet av de prosjekterende og entreprenørene/leverandørene.



Konkurransesgrunnlag vedlegg X

Der det er stilt krav om at materiale skal eksporteres og leveres på standardiserte formater som f.eks. IFC, skal det samme materialet også leveres i originalformat.

Avtalepartene skal sikre at byggherrens rettigheter knyttet til oppdraget videreføres og sikres i avtaler med underentreprenører og leverandører.

## 9 AVSLUTNINGEN AV FASE 1 ANALYSEFASEN

### 9.1 Analysefasens varighet

Fase 1 Analysefasen starter dd.mm.20åå og avsluttes ved godkjent forprosjekt.

Kommentert [PVM17]: Fylles inn

### 9.2 Fase 1 Analysefasens avslutning

Etter at byggherren har mottatt det endelige forslag til prosjektutviklingsrapport og enøkanalyser fra entreprenøren, skal forslaget gjennomgås og vurderes for å avgjøre om man skal gå videre med prosjektet.

Finner byggherren at det er nødvendig å foreta korreksjoner eller forandringer i forslag, kan dette sendes tilbake til entreprenøren og samspillgruppen for ytterligere bearbeiding før nødvendig vedtak etter pkt. 9.1 kan fattes.

Kommentert [PVM18]: Oppdateres

## 10 SAMTYKKEERKLÆRING

Ved å underskrive på dette avtaledokumentet gis det samtykke til at byggherren kan behandle personopplysninger som er nødvendige for gjennomføring av prosjektet.

Blant opplysningene som behandles er kontaktinformasjon til kontaktpersoner hos byggherren, herunder navn, adresse, e-postadresse og telefonnummer.

Samtykket er frivillig, og kan når som helst trekkes tilbake, ved å sende e-post til byggherrens representant, eller gjennom prosedyren beskrevet i byggherrens personvernerklæring.

For mer informasjon om behandling av personopplysninger og hvilke rettigheter som gjelder, se her: <https://www.datatilsynet.no/rettigheter-og-plikter/personvernprinsippene/>.

## 11 UNDERSKRIFT

Dette avtaledokumentet er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Dato:	Sted:	Dato:	Sted:
Byggherrens underskrift		Energientreprenørens underskrift	
_____ Navn Stilling		_____ Navn Stilling	