

Avtale

mellom

Bærum kommune («BK»)

og

Andenæsgårdene Bærum AS («Andenæs»)

om

felles gjennomføring av byggearbeider i Sandvika Øst

1. BAKGRUNN

I forbindelse med Andenæs' utbygging av Sandvika sentrum planlegger Andenæs, selv eller ved datterselskaper, å rive Helgerudgården og Kredittkassegården i Sandvika sentrum, og bygge nytt P-anlegg i to plan under de nye bygg/Jørgen Kanitzgate/Otto Sverdrups plass. I forbindelse med utbyggingen har Andenæsgårdene Bærum AS inngått blant annet en avtale kalt «Parsellavtale». Parsellavtalen regulerer primært overdragelse av en rekke parseller mellom Andenæsgårdene Bærum AS og BK, men inneholder også en rett for førstnevnte til å bygge/utvide P-anlegget under offentlig grunn, det vil si blant annet under den delen av Jørgen Kanitzgate og Otto Sverdrups plass som ikke benyttes til teknisk kulvert. Det er avtalt at Andenæs dekker kostnadene for denne utvidelsen.

Andenæs har i tillegg inngått utbyggingsavtale med BK for feltene referert til som S7 og S8 i gjeldende områdereguleringsplan, det vil si Helgerudgården og Kredittkassegården (heretter referert til som utbyggingsavtalen). I henhold til utbyggingsavtalen skal blant annet Andenæs yte et kontantbidrag. Dette for å finansiere diverse tiltak som BK skal gjennomføre for å tilrettelegge for videre utvikling av Sandvika sentrum.

Blant de tiltak BK i utbyggingsavtalen påtar seg å gjennomføre er rivning av dagens P-anlegg og bygging av tekniske føringsveier/kulvert under Jørgen Kanitzgate/Otto Sverdrups plass. For å sikre at disse arbeidene koordineres med de arbeider Andenæs skal utføre, er det gjennom nærværende avtale («Avtalen»), avtalt felles prosjektering og gjennomføring.



2. FORMÅL OG OMFANG

Avtalen er for BKs del begrenset til prosjektering og bygging av følgende arbeider («Arbeidene»), se parallelt inngått utbyggingsavtale pkt. 5.3 bokstav B) og E):

- Teknisk kulvert og føringsveier for tekniske anlegg under Jørgen Kanitzgate og Otto Sverdrups plass
- Riving av eksisterende P-hus

Formålet med Avtalen er å sikre den nødvendige samordning og koordinering mellom Arbeidene og Andenæs' planlagte utbygging i Sandvika. Dette er nødvendig bla fordi BK er ansvarlig for fremføring av teknisk infrastruktur, som vil gi føringer for utformingen av kulverten, og derfor må koordineres med prosjektering og gjennomføring av Andenæs' øvrige arbeider med P-kjeller. Avtalen bygger på en forutsetning om at den tekniske kulverten skal bygges samtidig med og som en integrert del av P-kjeller, basert på hovedprinsipper beskrevet i Mulighetsstudie datert 12.04.2019 med revidert kalkyle 19.12.2019 utarbeidet av Norconsult (inntatt som vedlegg 1 til Avtalen). Riving av P-huset må gjøres samtidig med, og som en del av, riving av S7 og S8.

Videre har Avtalen til formål å fastsette prinsipper for kostnadsdeling mellom Andenæs' arbeider og Arbeidene.

3. KONTAKTPERSONER

Kontaktpersoner for partene i avtalen her er:

- ~~Prosjektleder Johan Steffensen, Bærum kommune~~, v. *Asa Kihlander Nes*
- Utviklingsdirektør Brigte Aune, Andenæs Eiendom

Alle henvendelser vedrørende Avtalen skal skje til nevnte personer. Bytte av representant skal varsles skriftlig.

4. DELTAGENDE I SAMARBEIDET

Andenæs og BK skal begge være kontraktsparter i den eller de entreprisekontrakter som inngås knyttet til arbeider omfattet av Avtalen, dog slik at BKs kontraktsansvar overfor entreprenørene skal begrenses til kun den delen som knytter seg til Arbeidene. Andenæs skal være kontraktsansvarlig og for øvrig være byggherre i de samme kontrakter.

Kontaktpersoner:

Prosjektleder Bærum kommune: Bjørn Moflag

Prosjektleder Andenæs: Utførende entreprenør

Asa Kihlander Nes
[Signature]

5. VARIGHET

Avtalen gjelder fra dato for underskrift til reklamasjonsfristen for Arbeidene utløper, evt til reklamasjonsrettighetene tiltransporteres.

Prosjekteringsarbeidet startet i 2020, med tidligste alternativ for anleggsstart i 2021. Varigheten av prosjektet er ca. 1,5 år fra oppstart riving til ferdigstilling kulvert.

6. SAMARBEID, INFORMASJON OG TAUSHETSPLIKT

Partene skal samarbeide lojalt i avtaleperioden. Partene skal underrette hverandre om forhold som de bør forstå vil få betydning for Avtalen og i nødvendig utstrekning sende hverandre kopier av referater, korrespondanse og annet materiale av betydning for den annen part.

Partene har taushetsplikt om opplysninger som fremkommer om den andre parts forretningsmessige eller personlige forhold når det foreligger en berettiget interesse i at opplysningene ikke blir spredt. Dette skal ikke være til hinder for at slike opplysninger gis til andre når dette er nødvendig for gjennomføringen av arbeidene. Partene er imidlertid innforstått med at BK er offentlig virksomhet og dermed bundet av blant annet reglene om innsyn etter offentleglova. BKs taushetsplikt gjelder således bare så langt det er grunnlag for å gjøre unntak fra innsyn etter ufravikelig lovgivning.

7. FREMDRIFT

I utbyggingsavtalen er det fastsatt regler for utarbeidelse av fremdriftsplan og koordinering av alle arbeider omfattet av utbyggingsavtalen. For Arbeidenes vedkommende har partene i tillegg utarbeidet bestemmelsene nedenfor som gjelder som supplement til utbyggingsavtalens bestemmelser. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene nedenfor og punkt 6.1.1 til 6.1.5 i utbyggingsavtalen, skal sistnevnte regler gå foran.

Andenæs har ansvaret for å planlegge Arbeidenes fremdrift, og skal i den forbindelse utarbeide et forslag til en hovedfremdriftsplan, med milepæler for prosjektering og bygging – både av egne arbeider og Arbeidene. Planen skal gi en oversikt over partenes ytelser. Den skal justeres fortløpende for å reflektere utviklingen av prosjektet, herunder eventuell fristforlengelse og forsering i kontraktene med prosjekterende og entreprenører.

BK plikter å yte nødvendig medvirkning, slik at prosjektet/Arbeidene ikke forsinkes. Alle avklaringer/bidrag som skal foretas av BK skal angis av Andenæs i omforent fremdriftsplan, med rimelig tid for BK til å foreta avklaringer/yte bidrag.



Andenæs skal varsle BK uten ugrunnet opphold dersom fremdriftsplanen ikke kan holdes. Manglende varsel regnes som mislighold.

8. PROSJEKTGJENNOMFØRING

Andenæs plikter å engasjere konsulenter/rådgivere og utførende entreprenører som sikrer en forsvarlig gjennomføring av Arbeidene. Entreprenørens tilbud, inkludert tilhørende konkurransegrunnlag med arbeidsbeskrivelser og tegninger, skal gjennomgå og godkjennes av BK før entrepriseavtale for Arbeidene kan signeres. All administrasjon av Arbeidene, både av rådgivere og utførende, ivaretas av Andenæs, og de rådgivere Andenæs kontraherer.

Inngåelse av alle kontrakter og oppdrag som BK skal betale en andel av skal gjøres i samarbeid med BK, og skal forelegges BK til godkjenning før inngåelse. Det skal angis hvilket beløp eller andel av kostnadene som BK vil bli belastet.

BK har rett til å delta i prosjekteringsmøter, byggherremøter, fremdriftsmøter, befaringer og eventuelle andre møter etter eget ønske og behov. Andenæs skal varsle BK i rimelig tid før slike møter hvor Arbeidene vil være tema.

9. FULLMAKTER

Andenæs har gjennom Avtalen fullmakt til å foreta de anskaffelser og den administrasjon som er beskrevet i pkt. 8 på vegne av BK.

10. OVERTAKELSE OG GARANTI

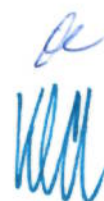
Begge parter er forpliktet til å delta på overtakelsesforretninger.

Overtakelse skjer direkte fra engasjerte entreprenør(er) til BK, i henhold til de reglene som følger av kontrakten(e) som er inngått mellom Andenæs /BK og entreprenøren(e).

11. KOSTNADER

Partene skal dekke egne utbyggingskostnader, noe som innebærer at BK skal dekke alle kostnader knyttet til Arbeidene, mens Andenæs skal dekke alle øvrige kostnader. BK har etter dette den økonomiske risiko for Arbeidene.

For å sikre entydige grensesnitt skal det utarbeides en omforent spesifikasjon for kostnadsdeling, både for prosjekteringsfasen og byggefasen. BK's arbeider



beskrives i egne poster. BK angir selv premisser for/krav til tekniske føringer/kulvert.

Prosjektkostnadene fordeles basert på hvilke ytelser som gjelder Arbeidene og hvilke ytelser som gjelder Andenæs' arbeider. I dette ligger:

- Hver avtalepart skal dekke kostnadene for arbeider som gjøres særskilt for ham.
- Prosjekteringskostnader og andre rådgiverkostnader, med unntak for prosjekt- og byggeledelse, fordeles basert på rådgivernes spesifikasjon. I den grad ytelser er felles skal kostnadene fordeles etter en fordelingsnøkkel der hver part betaler en kostnadsandel som i % tilsvarer kostnadene for egne tiltak (særkostnader).
- I entreprisekontrakten(e) beskrives Arbeidene i egne kapitler, slik at Arbeidene kostnadmessig adskilles fra Andenæs' øvrige arbeider.
- Dersom det i entreprisekontrakten(e) ikke er medtatt andel av *fellestiltak* og *generelle kostnader* som rigg og drift, arbeidsledelse, sikringsarbeider, anleggsveier og trafikkavvikling, reetablering og ulemper mm. i poster som beskriver Arbeidene, skal disse kostnadene fordeles etter en fordelingsnøkkel der hver part betaler en kostnadsandel som i % tilsvarer kostnadene for egne tiltak (særkostnader).
- Alle endringer som måtte påløpe underveis skal fordeles slik:
 - Dersom det gjelder arbeider for en av partene, bærer denne parten kostnadene
 - Dersom det gjelder fellesanlegg deles kostnadene iht omforent fordelingsnøkkel
 - Dersom det ikke kan henføres til en bestemt utbygger skal kostnadene deles iht omforent fordelingsnøkkel.

Endelig kostnadsfordeling tilpasses partenes endelige definisjon av grensesnitt, priser i inngåtte avtaler og eventuelle tillegg og endringer. Dette defineres i omforent spesifikasjon for kostnadsdeling.

Andenæs ivaretar den administrative prosjekt- og byggeledelsen både for Arbeidene og egne arbeider. BKs andel av kostnadene for dette beregnes til 5% av de til enhver tid påløpte prosjektkostnader *knyttet til Arbeidene*, og kommer som et tillegg for BKs betaling for Arbeidene.

BK vil ha egen kontrollingeniør som ivaretar teknisk oppfølging og kvalitetskontroll av kommunes del av kontrakten.

12. FAKTURERING OG BETALING

Engasjerte entreprenører og rådgivere fakturerer den delen av inngåtte kontrakter som gjelder Arbeidene direkte til BK, etter nærmere avtale.



Før fakturering skal fakturagrunnlag sendes fra entreprenør(er) til både Andenæs og BK for kontroll og godkjenning. Nærmere rutiner for kontroll og godkjenning skal utarbeides, og inntas i entreprisekontrakter.

Andenæs kan en gang per kvartal fakturere sine kostnader for prosjekt- og byggeledelse (5% av påløpte kostnader *for Arbeidene*).

BK har rett til å kreve innsyn i hele prosjektrengskapet på ethvert tidspunkt.

13. MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter Avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Med direkte tap menes blant annet berettiget krav fra prosjekterende og entreprenører. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves med mindre det foreligger forsett eller grov uaktsomhet. Med indirekte tap menes blant annet driftsavbruddstap og avsavnstap.

BK har rett til å avbestille ytelser knyttet til Arbeidene i samme grad som Andenæs har rett til avbestilling i henhold til entreprisekontraktene med den enkelte entreprenør. BK bærer i så fall kostnadene ved slik avbestilling.

Forsinkelse som skyldes opprydning av forurensning, skal ikke anses som mislighold etter Avtalen.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

Ved betalingsmislighold gjelder dessuten bestemmelsene i morarenteloven av 17. desember 1976 nr 100.

En part har i tillegg rett til å heve Avtalen dersom den annen part vesentlig misligholder sine avtaleforpliktelser, eller det er klart at slikt mislighold vil inntre.

14. TRANSPORT AV AVTALEN

Andenæs' rettigheter og/eller forpliktelser etter Avtalen kan ikke overdras til andre uten BKs skriftlige forhåndssamtykke. BK kan ikke nekte overdragelse uten saklig grunn. BK er innforstått med at det internt i Andenæs-konsernet ikke er avklart hvilket/hvilke selskaper som skal stå for gjennomføringen av forskjellige arbeider. Avtalen skal ikke være til hinder for at Andenæs organiserer prosjektet med den selskapsstruktur som Andenæs finner hensiktsmessig.



15. TVISTELØSNING


Dersom det oppstår tvist mellom partene om forståelsen av Avtalen, skal tvisten søkes løst gjennom forhandlinger mellom partene. Dersom slike forhandlinger ikke fører frem, skal tvisten avgjøres ved de alminnelige domstoler, med mindre partene avtaler noe annet.

16. SIGNATUR

Denne avtalen er utstedt i 2 – to – likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.


Sæsving den 122021

For Bærum kommune


.....
(navn) Arntton Walter

SANDVIKA den 1. Mars2021

For Andenæsgårdene Bærum AS


.....
(navn) KRISTOFFER ANDENÆS

VEDLEGG:

Vedlegg 1 - Mulighetsstudie datert 12.04.2019 med revidert kalkyle 19.12.2019 - Norconsult