

TOTALENTREPRISEKONTRAKT

i henhold til ABT 93

med fravigelser og tilføjelser fra Kuben Management A/S

1 Parterne

Undertegnede

Nørresundby Boligselskab afd. 111
Vesterbro 102
9000 Aalborg

I det følgende kaldet **Bygherren**

Ved ansvarlig kontaktperson: Lars Emborg

og medundertegnede

[Indsæt adresse]

CVR nr. [*]

i det følgende kaldet **Totalentreprenøren**

Ved ansvarlig kontaktperson [Indsæt kontaktperson]

har d.d. indgået nærværende aftale.

2 Opgaven

- 2.1 Projektet omfatter projektering og udførelse i totalentreprise vedr. nybyggeri af 28 almene familieboliger på bygherres grund, matr.nr. 51-bc, Åby By, Åby, beliggende Østre Hovensvej 19, 9440 Aabybro.

3 Øvrige parter i projektets organisation

- 3.1 Totalentreprenøren er forpligtet til undervejs i projektet til stadighed at sikre den nødvendige og tilstrækkelige projektorganisation til gennemførelse af projektet.
- 3.2 De udpegede nøglepersoner kan ikke udskiftes uden Bygherrens godkendelse heraf.

- 3.2.1 Ansvarlig projektchef: [*]
- 3.2.2 Kontaktperson arkitekt: [*]
- 3.2.3 Kontaktperson ingeniør: [*]
- 3.2.4 Kontaktperson landskabsarkitekt: [*]
- 3.2.5 Ansvarlig projekteringsleder: [*]
- 3.2.6 Projektleder: [*]
- 3.2.7 Fagtilsyn: [*]
- 3.2.8 Som koordinator af sikkerheds- og sundhedsarbejdet er udpeget følgende, der har gennemført arbejdsmiljøuddannelsen for koordinering af sikkerheds- og sundhedsarbejde inden for bygge- og anlægsarbejde:
 - 3.2.8.1 i projekteringsfasen: [*]
 - 3.2.8.2 i udførelsesfasen: [*]
- 3.3 For Bygherren er tilknyttet følgende personer:
 - 3.3.1 Projektleder: [*]
 - 3.3.2 Som bygherrerådgiver/administrativ bygherrerådgiver har Bygherren antaget Bygherrerådgiver: Kuben Management A/S, Skibbrogade 3, 9000 Aalborg, Kontaktperson: Poul Stetter, pos@kubenman.dk

4 Aftalegrundlag

- 4.1 Aftalen er baseret på de nedenfor nævnte dokumenter:
 - 1. Nærværende totalentreprisekontrakt med bilag
 - 2. Almindelige betingelser for totalentreprise, ABT 93 med fravigelser, tilføjelser og uddybninger fra Kuben Management A/S af 07.03.2016, jf. bilag [*]
 - 3. Betalingsplan af Klik her for at angive en dato., bilag [*]
 - 4. Rettelsesblade dateret Klik her for at angive en dato., bilag [*]
 - 5. Udbuds- og projektmateriale, tegninger, beskrivelse etc. dateret 04-11-2016
 - 6. Totalentreprenørens tilbud dateret Klik her for at angive en dato., bilag [*]
 - 7. Lokalplan 27-004 for boligområdet, bilag [*]
 - 8. [yderligere bilag anføres]

I tilfælde af uoverensstemmelser mellem ovenstående dokumenter gælder disse forud for hinanden i den prioriterede rækkefølge.

- 4.2 Totalentreprenørens ydelser skal til enhver tid være i overensstemmelse med gældende lovgivning samt relevante tekniske og/eller faglige standarder og vejledninger. Totalentreprenøren skal medvirke til at sikre, at Bygherren opfylder de særlige krav, som gælder for Bygherrens virksomhed ved alment byggeri.
- 4.3 Byggesagen gennemføres med offentlig støtte og er underkastet den for sådanne sager gældende lovgivning med tilhørende cirkulærer og vejledninger.

5 Totalentreprenørens forpligtigelser

- 5.1 Totalentreprenøren er forpligtet til at projektere og levere et fuldt nøglefærdigt og funktionsdygtigt byggeri i overensstemmelse med nærværende kontrakt og det samlede aftalegrundlag.
- 5.2 Byggeriet skal holdes i gang i vinterperioden 1. november - 31. marts. Alle vinterforanstaltninger både årstidsbestemte og vejrligsbestemte er indeholdt i totalentreprisensummen, jf. Vinterbekendtgørelsens § 4.
- 5.3 Totalentreprenøren skal i hele projektet anvende gode, velprøvede tekniske løsninger og materialer, og det skal dokumenteres, at vedligeholdelsesfrekvensen i det færdige byggeri er lav, og at vedligeholdelsesmetoden er enkel ud fra et generelt erfaringsgrundlag.
- 5.4 Bygherren kan løbende kræve dokumentation for materialernes kvalitet, de anvendte arbejdsmetoder og alle kontrolresultater samt i det hele overensstemmelse med nærværende kontrakt, udbudsgrundlag samt Totalentreprenørens tilbud.
- 5.5 Det er en forudsætning, at der kun anvendes materialer med minimum 5-års leverandøransvar, og at de pågældende leverandører i det hele har forpligtet sig i overensstemmelse med ABT, § 10, stk. 4.
- 5.6 Totalentreprenøren er ansvarlig for opnåelse af alle nødvendige tilladelser og godkendelser for opgavens udførelse, herunder grave-/støbetilladelse, bygge- og ibrugtagningstilladelse.
- 5.7 I forbindelse med faseskift under projekteringen skal alle ændringer og tilpasninger i forhold til de forudgående faser særskilt fremhæves og dokumenteres forud for Bygherrens godkendelse af faseskifte.
- 5.8 Hvor Bygherren ved sine rådgivere eller sit tilsyn har påtaget sig at godkende Totalentreprenørens projekt eller udførelse, sker denne godkendelse alene for at mindske risikoen for fejl og udeladelser. Risikoen for eventuelle fejl og udeladelser påhviler alene Totalentreprenøren.
- 5.9 Totalentreprisen skal udføres således, at der kan tegnes forsikring mod brand, svamp, insekt, husbukke og andre træødelæggende insekter, skjult rørskade, brud på stikledninger samt øvrige sædvanlige ejendomsforsikringer på sædvanlige vilkår til normal præmie uden forbehold.
- 5.10 Det påhviler Totalentreprenøren løbende at holde Bygherren orienteret om byggeriets stade og udvikling samt om forhold, der er af betydning for byggeriets stade og udvikling og endvidere om forhold, der er af betydning for byggeriets gennemførelse og byggeprojektets økonomi. Bygherren kan til enhver tid anmode om en redegørelse for disse forhold.
- 5.11 Energirammeberegninger iht. Bygningsreglementets krav skal opdateres løbende i projekterings- og byggeperioden.
- 5.12 Ved entreprisens afslutning skal der beregnes nøgletal for overholdelse af tidsfrister, mangler, arbejdsulykker samt kundetilfredshed. Beregning af nøgletal skal foretages af en ekstern, uafhængig evaluatør, som Totalentreprenøren vælger og giver Bygherren besked om i forbindelse med indgåelse af totalentreprisekontrakten, jf. § 6, stk. 4, og § 20 i bekendtgørelsen.

relse nr. 675 af 18. juni 2010 om nøgletal for alment byggeri mv. samt bekendtgørelsens bilag 3 og 4.

Alle omkostninger til evaluator afholdes af Totalentreprenøren og forudsættes indeholdt i totalentreprisesummen.

Der henvises i øvrigt til kravene i bekendtgørelsens §§ 11-13, der skal overholdes, og som derfor nøje bør gennemgås af Totalentreprenøren.

- 5.13 Totalentreprenøren skal udarbejde brand- og redningsplaner.
- 5.14 Totalentreprenøren skal afgive erklæring om risikobehæftede forhold vedrørende projektforslag og projektering, jf. § 7, stk. 2, i bekendtgørelse om kvalitetssikring af byggearbejder.
- 5.15 I henhold til støttebekendtgørelse nr. 1226 af 14. december 2011, § 38, stk. 2, skal Totalentreprenøren udarbejde plan for styring af logistik på byggepladsen, som fremsendes til kommunen senest på tidspunktet for Bygherrens fremsendelse af Skema B-ansøgning.
- 5.16 Ved byggeriets afslutning skal Totalentreprenøren af hensyn til Byggeskadefondens svigterforsynsarbejde aflevere oprettede tegninger "as built / som udført", reviderede beskrivelser af byggeriets byggetekniske udformning iht. bl.a. statiske og andre tekniske beregninger, brug af materialer og udførelse, herunder kvalitetssikringsarbejde, jf. Bekendtgørelse om kvalitetssikring af byggearbejder i alment byggeri mv. nr. 773 af 27. juni 2011. Materialet skal som minimum opfylde Byggeskadefondens krav til dokumentation for byggeriets indhold og udførelse.

6 Kvalitets- samt drifts- og vedligeholdelsesmateriale

- 6.1 Umiddelbart efter entreprisens overdragelse og senest 2 uger før arbejdets påbegyndelse skal Totalentreprenøren udarbejde en kontrolplan/udkast til KS-håndbog, der skal godkendes af bygherren.
 - 6.1.1 Totalentreprenøren er forpligtet til én gang hver måned - senest i forbindelse med opgørelsen af stedet - at aflevere opdateret KS-materiale for det udførte arbejde.
 - 6.1.2 Det præciseres, at kvalitetssikringsmateriale anses at udgøre 5 % af den udførte entreprise, hvorfor Bygherren er berettiget til at tilbageholde et tilsvarende beløb ved hver enkelt acontoudbetaling, såfremt ovenstående bestemmelse ikke er overholdt ved opgørelsen af stedet, som vedrører den pågældende acontoudbetaling. Tilsvarende tilbageholdsret gælder ligeledes ved slutafregning, således at Bygherren i tilfælde af manglende eller mangelfuldt KS-materiale er berettiget til et tilbagehold på 5 %, dog min. 50.000 kr.
 - 6.1.3 Totalentreprenøren er under arbejdets udførelse desuden forpligtet til at opbevare alt kvalitetsrelevant dokumentationsmateriale samlet på byggepladsen og tilgængeligt for Bygherre og dennes rådgivere. Bygherren eller dennes rådgivere skal regelmæssigt kunne kontrollere, at det aftalte KS-program følges og dokumenteres.
- 6.2 Senest 30 kalenderdage før byggeriets aflevering leverer Totalentreprenøren drifts- og vedligeholdelsesinstruktion. D&V-materialet skal indeholde indholdsfortegnelse, adresseliste,

ejendommens grundoplysninger, reviderede tegninger ”som udført” og beskrivelser samt bygningskort iht. kontoplan.

- 6.3 Senest 30 kalenderdage før byggeriets aflevering udarbejder og afleverer Totalentreprenøren lejermålsopdelt beboervejlednings- og driftsinstruktionsmateriale.
- 6.5 Senest 30 kalenderdage før byggeriets aflevering skal Totalentreprenøren udarbejde og afleverer materiale til udlejningsbrochure i normal standard, der som minimum indeholder kort beskrivelse af byggeriet, herunder materialer, installationer, udstyr etc. samt udtegnede lejlighedsplaner med målangivelse og arealer. Alt under overholdelse af den lejeretlige lovgivning.

7 Tidsfrister

- 7.1 Totalentreprenøren er forpligtet til inden byggestart at opnå alle nødvendige tilladelser, herunder igangsættelsestilladelse fra Bygherre og byggetilladelse.
- 7.2 Senest 14 dage efter underskrift af kontrakt udarbejder Totalentreprenøren detaljeret tidsplan til Bygherrens godkendelse. Planen skal respektere den af Bygherren fremlagte udbudstidsplan og de anførte færdiggørelsesterminer, herunder fastsatte etape- og delafleveringer.
- Totalentreprenørens detailtidsplan skal godkendes af Bygherren.
- 7.3 Byggeriet udføres iht. udbudstidsplan af 04-11-2016, dog med eventuelle efterfølgende ændringer som følge af den kommunale sagsbehandling.

8 Aflevering og Dagbod

- 8.1 Der er aftalt dagbod ved Totalentreprenørens forsinkelse af sine arbejder i forhold til afleveringsdatoen den 01-06-2018 i henhold til udbudstidsplanen.
- 8.2 Dagboden udgør 1 promille pr. arbejdsdag af den samlede totalentreprisenum ekskl. moms.
- 8.3 Bygherren er berettiget til at tilbageholde pålignet dagbod i førstkommende udbetaling til Totalentreprenøren.

9 Totalentreprisenum

- | | | | |
|-----|---|-----|--------------------------------|
| 9.1 | Totalentreprisenummen udgør ekskl. moms | Kr. | [Indsæt beløb
],00 |
| | <u>Med tillæg af 25 % moms</u> | Kr. | <u>[Indsæt beløb
],00</u> |

I alt inkl. moms. Kr. [Indsæt beløb],00

(skriver kroner [Indsæt beløb] millioner [Indsæt beløb]00/100)

Specifikation af totalentreprisesummen fremgår af bilag [*].

- 9.2 Totalentreprisesummen reguleres iht. cirkulære nr. 174 af 10. oktober 1991 om pris og tid på bygge- og anlægsarbejder med senere tillæg. Tilbudssummen er således fast i 12 måneder fra tilbudsdatoen og reguleres herefter efter "Byggeomkostningsindeks for boliger generelt".

10 Ekstraarbejder

- 10.1 Intet ekstraarbejde må igangsættes uden forudgående skriftlig aftale med Bygherren.

Aftale om ekstraarbejde skal ske på det af Bygherren udleverede paradigme for aftaleseddel bilag [*].

Faktura for ekstraarbejder skal særskilt henvise til indgået aftaleseddel for at blive honoreret.

Alle kontraktens bestemmelser gælder også for eventuelle tillægs- og mer-/mindreydelser til entreprisen.

Entreprenøren er forpligtet til løbende at udarbejde, vedligeholde og ajourføre samlet oversigt over udførte og aftalte ekstraarbejder med henvisning til tilhørende aftalesedler. Den ajourførte oversigt vedlægges som bilag ved hver anmodning om godkendelse af ekstraarbejde samt anmodning om betaling af faktura.

11 Betalingsbetingelser

- 11.1 Betaling af totalentreprisesummen sker i overensstemmelse med ABT, § 22, stk. 4, samt i henhold til den af parterne aftalte betalingstidsplan bilag [*]
- 11.1 Totalentreprenøren skal fremsende betalingsanmodning til attestation hos Bygherre.
- 11.2 Det er afgørende for Bygherren, at Totalentreprenøren fremsender sin slutopgørelse rettidigt - senest 35 arbejdsdage efter aflevering.

12 Sikkerhedsstillelse

- 12.1 Totalentreprenøren skal senest 8 arbejdsdage efter nærværende kontraktindgåelse stille sikkerhed overfor Bygherren på 15 % af totalentreprisesummen (ekskl. moms), jf. ABT 93, § 6 med ændringer og tilføjelser fra Kuben Management A/S.

Sikkerhedsstillelsen udgør i alt kr. [Indsæt beløb],00.

(skriver kroner xxx millioner [Indsæt beløb]00/100)

- 12.2 Med henvisning til ABT 93, § 7 med ændringer og tilføjelser fra Kuben Management A/S fremhæves, at Bygherren ikke stiller sikkerhed.

13 Sikkerhed og sundhed

- 13.1 Inden byggestart skal Totalentreprenøren fremsende sikkerheds- og sundhedsplanen til endelig godkendelse hos Bygherren.

Under entreprisens udførelse sikrer Totalentreprenøren, at påbud i lovgivningen om almindelig arbejdsbeskyttelse overholdes, samt at Arbejdstilsynets anvisninger følges.

- 13.2 Totalentreprenøren forpligter sig til i det hele, herunder på Bygherrens vegne, at varetage koordinering af sikkerhed og sundhed under hele opgavens løsning, herunder i projekterings- og udførelsesfasen i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler på området.

- 13.3 Totalentreprenøren sikrer, at midlertidige sikkerhedsforanstaltninger fjernes snarest muligt på fuldt betryggende vis og senest, når Totalentreprenørens folk forlader pladsen.

Tilsynet med de påbudte sikkerhedsforanstaltninger påhviler Totalentreprenøren.

- 13.4 Under opgavens løsning forpligter Totalentreprenøren sig til at sikre, at de til enhver tid gældende regler vedrørende arbejdsmiljø, arbejdsbeskyttelse mv. overholdes.

- 13.5 Totalentreprenøren skal udarbejde brand- og redningsplaner.

14 Forsikring

- 14.1 Uden at Totalentreprenørens ansvar og forpligtelser derved begrænses, tegner og betaler Bygherren All-risk entrepriseforsikring, der omfatter skade på entreprisen. Forsikringen dækker ikke entreprenørmaskiner, -materiel og lignende (f.eks. stilladser, værktøj og køretøjer). Sikret under entrepriseforsikringen er Bygherren, entreprenører og eventuelle underentreprenører.

- 14.2 Hæftelse for All-risk forsikringens selvrisiko, kr. 50.000 pr. skade, påhviler Totalentreprenøren. Indbyrdes afklaring af/med skadevolder(e) er bygherre uvedkommende.

- 14.3 Totalentreprenøren skal overholde All-risk forsikringens betingelser vedrørende udførelse af "varmt arbejde", herunder evt. aftaleblanket fra forsikringsselskabet. Eventuel særlig selvrisiko, der udløses ved skade som følge af udførelsen af "varmt arbejde", bæres fuldt ud af entreprenøren.

- 14.4 Totalentreprenøren tegner objektansvarsforsikring for projektet omfattende Totalentreprenørens rådgivere med en samlet dækningssum på kr. 10.000.000.

- 14.5 Totalentreprenørens ansvarsforsikring skal have en dækningssum på minimum 5.000.000 for tingskader.
- 14.6 Skader skal af Totalentreprenøren anmeldes til Bygherren straks og uden unødigt ophold.

15 Tvister

- 15.1 Enhver tvist eller uoverensstemmelse, som måtte opstå i forbindelse med denne kontrakt, skal søges løst ved mediation gennem Mediationsinstituttet, Vesterbrogade 32, 1620 København V. Når en tvist eller uoverensstemmelse efter en eller flere parter opfattelse er opstået mellem parterne, er hver af parterne berettiget til at indgive begæring til Mediationsinstituttet om påbegyndelse af mediation. Mediation skal finde sted i overensstemmelse med de til enhver tid gældende "Regler for behandling af sager ved Mediationsinstituttet".

Måtte tvisten ikke kunne løses herved, er parterne berettiget til at kræve sagen endeligt afgjort af den i ABT 93, § 47 hjemlede Voldgiftsret i overensstemmelse med de for Voldgiftsretten fastsatte regler. En eventuel honorartvist afgøres ligeledes endeligt og bindende ved voldgift.

- 15.2 En eventuel mediations- eller voldgiftssag må ikke på nogen måde sinke byggeriets fremdrift.

16 Særlige bestemmelser

- 16.1 Nærværende kontrakt er betinget af, at Bygherren opnår endeligt støttetilsagn på baggrund af godkendt Skema B-ansøgning, da kontrakten omhandler støttet byggeri.

Såfremt endeligt støttetilsagn ikke meddeles, ophører entreprisekontrakten i sin helhed ved meddelelse herom. Bygherren er således ikke entreprenøren noget krav skyldig.

- 16.2 Eventuel transport i enterprisesummen kan alene ske én gang for hele enterprisesummen/restentreprisesummen og er kun gyldig, såfremt den forinden er anmeldt og skriftligt noteret hos Bygherren.

- 16.3 Totalentreprenøren skal sikre, at ansatte hos Totalentreprenøren og eventuelle underentreprenører, som medvirker til at opfylde kontrakten, er sikret løn (herunder særlige ydelser), arbejdstid og andre arbejdsvilkår, som ikke er mindre gunstige end dem, der gælder for arbejde af samme art i henhold til en kollektiv overenskomst indgået af de inden for det pågældende faglige område mest repræsentative arbejdsmarkedsparter i Danmark, og som gælder på hele det danske område.

Overholder Totalentreprenøren ikke denne forpligtelse, og medfører dette et berettiget krav fra de ansatte, kan Bygherren tilbageholde vederlag til Totalentreprenøren med henblik på at tilgodese dette krav.

- 16.4 Såfremt Klagenevnet eller domstolene erklærer kontrakten for uden virkning, kan Bygherren straks standse opgaven og bringe kontrakten til ophør ved meddelelse herom. Totalen-

treprenøren kan i så fald alene rejse krav efter reglerne om negativ kontraktinteresse. Det vil sige, at mistet fortjeneste ikke dækkes.

- 16.5 Totalentreprenøren er forpligtet til at indgå underentreprisekontrakter, hvorefter der er aftalt AB 92 med samme eller minimum samme ændringer og tilføjelser, som Totalentreprenøren er underlagt efter nærværende kontrakt- og bilagsbestemmelser, herunder især ABT 93 med ændringer og tilføjelser af 22. maj 2015.

17 Bilag til nærværende Totalentreprisekontrakt

Nedennævnte bilag er en del af Totalentreprisekontrakten:

Bilag 1:

Bilag 2:

....

Bygherre:

Sted og dato

xxxx

Sted og dato

xxxx

Totalentreprenør:

Sted og dato

xxxx

Sted og dato

xxxx