

PARTNERINGAFTALE

(Totalentreprisemodellen)

Mellem

(navn..., adresse...), i det følgende kaldet Bygherren

og

(navn..., adresse...), i det følgende kaldet Totalentreprenøren

er der indgået nedenstående partneringaftale med henblik på projektering og opførelse af

(benævnelse af byggeriet med adresse...)

1. AFTALENS OMFANG

1.1 Partnering

Opgaven skal løses i partnering, hvorefter Bygherre og Totalentreprenør i fællesskab forpligter sig til at løse opgaven i et åbent samarbejde.

1.2 Faseopdeling

Nærværende partneringaftale omfatter to hovedfaser.

Fase 1 omfatter den fælles udarbejdelse af til byggeprogram, dispositionsforslag, projektforslag, tidsplan og budgettering.

Fase 2 omfatter den efterfølgende projektering, projektopfølgning og udførelse af byggeriet.

1.3 Projektets overordnede definition

Grundarealet udgør ... m².

Byggeriet anvendes til (formål) og udgør ... m² i ... etager med ... m² kælder.

Krav til arkitektur og kvalitet: ...

Opgaven bliver i perioden fra den ... til den ... programmeret, planlagt og prissat (Fase 1).

2. HOLDNINGER OG MÅLSÆTNINGER

2.1 Partneringprocessen

Parterne har sat sig som mål,

- at gennemføre en effektiv og udviklende proces, der sikrer en efterlevelse af de fastsatte kvalitative, tidsmæssige og økonomiske mål
- at partneringprocessen gennemføres i et tæt samarbejde baseret på engagement, åbenhed, ærlighed og gensidig respekt
- at efterleve de i fællesskab fastlagte rammer og spilleregler for teamarbejdet
- at bidrage aktivt til et positivt, konstruktivt og løsningsorienteret samarbejds-klima for alle involverede parter
- at sikre optimal integration mellem projektering og udførelse
- at gennemføre en løbende evaluering med henblik på at vurdere om de opstillede mål for byggeriet nås

- at sikre, at team-spirit er forankret i egen organisation
- at opretholde og udbygge en høj grad af team-spirit baseret på åbenhed, ærlighed og gensidig respekt
- at inddrage et godt arbejdsmiljø under udførelsen som en naturlig fortsættelse af samarbejdsklimaet i de indledende faser

2.2 Produktet

Parterne har sat sig som mål.

- at opføre et byggeri, der opfylder bygherrens behov
- at gennemføre en proces som leder frem til produktet i vished om, at kvaliteten af processen kan være afgørende for produktet

2.3 Benchmarking

3. AFTALEGRUNDLAG

For aftalens gennemførelse er følgende grundlag gældende:

3.1 Generelt

- Nærværende partneringaftale, inkl. bilag ... (alle bilag nævnes i indholdsfortegnelsen under punkt 12).
- ABT 93 for Totalentreprenøren med tilhørende tilføjelser/fravigelser.

3.2 Specifikt foreliggende

- Oplæg til byggeprogram for projektet
- Rapport fra besigtigelse af referenceprojekter
- Rammebudget af ...
- Specificeret budget vedrørende Fase 1 af ...
- Rammetidsplan af ...
- Specificeret tidsplan vedrørende Fase 1 af ...
- Organisationsdiagram af ...

3.3 Specifikt udarbejdes under - Fase 1

- Workshop-notat
- Byggeprogram
- Projektbeskrivelse
- Tegninger, jf. tegningsliste
- Afklaring af myndighedsforhold
- Arbejdsmiljøplan
- Miljøplan
- Kvalitetsplan

- Paradigma for fagbeskrivelse
- Arealopgørelse
- Specificeret budget vedrørende Fase 2
- Specificeret tidsplan vedrørende Fase 2
- Beslutningsliste
- Tekniske rapporter
- Landmålerplaner
- Ressourceplan
- Betalingsplan
- Incitamentsaftale

4. ORGANISATION OG SAMARBEJDSFORM

Aftalens parter forpligter sig til at handle i overensstemmelse med intentionerne i nærværende aftale. Det er således en afgørende forudsætning for aftalen og for realisering af den målsætning og de intentioner, der udspringer af den aftalte samarbejdsform, at parternes samarbejde bygger på tillid, fuld åbenhed og professionalisme.

4.1 Styregruppe

Det overordnede ansvar, for at partneringaftalens målsætning efterleves, varetages af en styregruppe, der består af repræsentanter for:

Bygherre/Bruger	...
Totalentreprenør	...

Forretningsordenen for styregruppen udarbejdes i forbindelse med workshoppene og skal baseres på, hvad der ovenfor i afsnit 3 er anført om forudsætningerne for et vellykket forløb.

4.2 Projektledelse

Projektledelsen på opgaven varetages af:

Projektleder	...
Projekteringsleder	...
Sagsarkitekt	...
Sagsingeniør	...
Entrepriseleder	...
Bygherrerepræsentant	...

For hver deltager i projektledelsen udarbejdes i Fase 1 en job-/ansvarsbeskrivelse, og der udpeges en stedfortræder.

Forretningsordenen for projektledelsen udarbejdes ligeledes i forbindelse med workshoppen.

4.3 Workshop

I Fase 1 holdes en workshop med deltagelse af styregruppe og projektledelse.

Workshoppens formål er at sikre, at alle er fortrolige med og bakker op om de afstukne rammer for arbejdet.

I forbindelse med workshoppen udarbejdes en hensigtserklæring (charter), hvis indhold alle deltagerne kan tilslutte sig og betragter sig som forpligtet af. Dette notat underskrives af alle deltagerne i workshoppen.

4.4 Møder

Der holdes følgende møder med fastlagte mødetidspunkter og deltagelse:

- Brugermøder
- Projekteringsmøder
- Projektgennemgangsmøder
- Byggemøder
- Fagmøder/opstartsmøder
- Arbejdsmiljømøder
- Sikkerhedsmøder

Derudover holdes typisk møder med fastlagte mødetidspunkter om tid og økonomi med deltagelse af styringsgruppen og projektlederen.

5. PARTERNES YDELSER/ARBEJDSOPGAVER

Det er projektledelsens fælles ansvar, at der til stadighed gennemføres en målrettet og effektiv proces/projektering/udførelse med udgangspunkt i en klar arbejdsdeling.

Aftaleparternes bemanning på sagen aftales, og der udarbejdes en resourceplan i Fase 1.

Ressourceplanen danner baggrund for de respektive budgettal, som revideres/ajourføres løbende.

Den overordnede ydelses- og ansvarsfordeling er som følger:

5.1 Ved gennemførelse af Fase 1

Bygherre:

- Fastlægger arealer og godkender budget/økonomiramme
- Levere information til programmering
- Deltage i planlægningsmøder og godkende programforudsætninger
- Forundersøgelser (f.eks. finansielle)

Totalentreprenør:

- Byggeprogram inkl. funktionskrav
- Dispositionsforslag og evt. tillige projektforslag
- Forundersøgelser (f.eks. vedrørende planforhold)
- Myndighedsforhold
- Kalkulation/budgettering af det samlede projekt
- Forundersøgelser (f.eks. vedrørende grund og ejendom)
- Projektoptimering herunder bygbarhed

Begge:

- Afklaring af en fælles opfattelse af, hvad partnering er i relation til opgaven
- Etablering af projektteam/afholdelse af workshop
- Etablering af projektorganisation
- Formulering og accept af succesmål
- Fastlæggelse af risici og forudsætninger
- Tidsplanlægning
- Integration af arkitektur, projektløsninger og -økonomi
- Miljø
- Arbejdsmiljø
- Sikkerhed
- Projektgranskning
- Oplæg til evt. særinstallationer
- Integreret design
- Procedure for håndtering af uenigheder

5.2 Overgang fra fase 1 til fase 2

Ved afslutningen af fase 1 skal bygningens layout og principperne for alle tekniske løsninger være fastlagt i et samlet projektforslag, der skal være så veldokumenteret, at det er tilstrækkeligt til at udgøre grundlaget for indgåelse af aftalen om udførelsen af byggeriet.

Når bygherren har godkendt det samlede projektforslag, indledes fase 2.

5.3 Ved gennemførelse af Fase 2

Bygherre:

- Deltage aktivt i styregruppen

- Løbende godkende budgetter, tidsplan, projekt
- Foretage udbetalinger, jf. betalingsplan
- Ejendomserhvervelse/forsikring

Totalentreprenør:

- Deltage aktivt i styregruppen og projektledelsen
- Opfølgning på godkendt myndighedsprojekt
- Projektering i overensstemmelse med program, økonomi og tidsplaner
- Kvalitetssikring og projektopfølgning af eget arbejde
- Tilsyn med, at de udførende opfylder deres kvalitetssikringsmålsætninger (kvalitetsplanen)
- Deltage aktivt i styregruppen og projektledelsen
- Deltage i projektering og projektopfølgning Entreprisedelse
- Indkøb i overensstemmelse med projekt, økonomi og tidsplan
- Opfølgning på budgetter og tidsplan
- Kvalitetssikring af udførelse
- Afholde/referere møder (vedrørende styregruppemøder se under Alle)

Projektledelse:

- Projektledelse og styring af den samlede udførelse

Begge:

- Udpegning af projektleder, byggeleder og fagtilsyn
- Arbejdsmiljø og sikkerhed
- Minimere risici
- Sikre holdninger og mål
- Afholde styregruppemøder/udpege referent

5.4 Rådgivere og underentreprenører, der ikke indgår i partneringaftalen

Rådgivning:

- Arkitektfag ...
- Ingeniørfag ...
- Tilsyn med byggeriet ...

Anden rådgivning:

- Landinspektør ...
- Geotekniker ...
- Lydingeniør ...
- Landskabsarkitekt ...

Styring:

- Projektledelse ...
- Projekteringsledelse ...
- Entreprisedelseråhus og terræn ...
- Entreprisedelse apering og installationer ...

Entrepriser:

- Jord ...
- Beton ...
- Kloak ...
- Terræn ...
- Elementer ...
- Murer ...
- Tømrer/snedker ...
- El ...
- VVS ...
- Ventilation ...
- Blikkenslager ...
- Gulve ...
- Maler ...
- Glas/Alu ...
- Stål ...
- Inventar ...
- Elevatorer ...
- Byggeplads ...
-

Såfremt der ikke i forbindelse med fastlæggelsen af projektets budgetramme for gennemførelse af Fase 2, jf. pkt. 6.2 kan opnås enighed om prissætning på de enkelte fagentrepriser, beslattes det, om arbejdet skal kontrolkalkuleres og alternativt udføres af anden fagentreprenør.

De ovenfor angivne underentreprenører/rådgivere kan således udskydes af aftalen, hvis de ikke er konkurrencedygtige.

Arbejder indkøbt hos eksterne fagentreprenører indkøbes som udgangspunkt i fast pris.

6. PROJEKTØKONOMI

6.1 Målsætning

Det er projektledelsens målsætning:

- at gennemføre projektet inden for budgetrammen med en forbedret økonomi set i relation til kendte kontraktformer
- at sikre kvalitet for pengene
- at sikre projektets parter en sund forretning
- at sikre, at projektets totaløkonomi tilgodeses (anlægs-, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger)

6.2 Budgetrammer og -opfølgning

- Budgetramme for gennemførelse af Fase 1 udgør kr. ... ekskl. moms, jf. specificeret notat af
- Projektets budgetramme for gennemførelse af Fase 2 udgør pr. ... kr. ... ekskl. moms inkl. et risikobeløb på Budgettet pristalsreguleres efter Danmarks Statistiks Byggeomkostningsindeks. Projektøkonomien detaljeres i Fase 1 og fastlægges endeligt ved afslutning af Fase 1.
- Der er fuld åbenhed om økonomien, og alle parter er medansvarlige for at sikre, at økonomien holdes indenfor budgetrammen og er forpligtet til at medvirke til at optimere økonomien med henblik på at opnå en øget indtjening/besparelse for alle parter.
- For styring af projektets økonomi anvendes et successivt kalkulations-system. Der holdes status/rapporteringsmøder hver måned, hvor projektledelsen er forpligtet til at være ajourført med/rapportere økonomi for egne ansvarsområder.
- Der foretages en løbende registrering/overvågning af budgetafvigelser, således at evt. nødvendige korrigerende handlinger kan aftales.

Retningslinier for udarbejdelse af budgetramme:

Projektering

Honoraret for arkitekt- og ingeniørydelser fastlægges med baggrund i ydelsesbeskrivelse/tegningsliste og forventet timeforbrug, jf. opgørelse af

Projekt-, projekterings- og entrepriseledelse

Sagsomkostninger + aftalt %-sats til hovedadministration + aftalt %-sats til fortjeneste.

Udførelse

- Arbejder, der udføres af eksterne fagentreprenører indgår i budgettet med indhentet pris herpå eller overslagspris
- Arbejder, der udføres af Totalentreprenøren indgår i budgettet som fagentreprisebruttoomkostninger svarende til eksterne fagentreprisers priser.

6.3 Afregningsprincip

Åbne bøger

Der er fuld åbenhed om økonomien, og alle parterne er medansvarlige for at sikre, at økonomien holdes indenfor budgetrammen og er forpligtet til at medvirke til at optimere økonomien med henblik på at opnå en øget indtjening/besparelse for alle parter.

Projektering

Efter medgået tid til aftalte satser + alle sagsomkostninger.

Projekt-, projekterings- og entreprisededelse

Sagsomkostninger + aftalt %-sats til hovedadministration + aftalt %-sats til fortjeneste.

Arbejder der udføres af Totalentreprenøren

I regning og med anvendelse af diverse satser der måtte være aftalt herfor.

Betalingsplan udarbejdes i Fase 1.

Styregruppen fastlægger procedure for ind- og udbetalinger på sagen samt opfølgning herpå.

6.4 Incitamentsaftale

Model for overskuds-/underskudsdeling er fastlagt som følger:

1. Bygherrens udgifter til projektet udgør budgetmæssigt kr. ... ekskl. moms.

I det omfang der efter aftale med Bygherren foretages tilkøb/fravalg af ydelser eller kvalitet, reguleres budgettet herfor tilsvarende.

Såfremt projektet gennemføres som budgetteret, honoreres Bygherre og Totalentreprenør, jf. pkt. 6.3.

2. Såfremt projektet udføres under det forkalkulerede budget, deles den opnåede besparelse som følger:

Bygherre	...%
Totalentreprenør	...%

Såfremt projektet udføres over det forkalkulerede budget, betales overskridelsen som følger:

Bygherre	...%
Totalentreprenør	...%

Tidsbonus/bod pr. arbejdsdag ved aflevering før tiden henholdsvis forsinket aftalt til kr. .../ kr. Dette beløb reguleres i besparelsen henholdsvis overskridelsen nævnt ovenfor inden fordelingen af besparelsen/overskridelsen.

3. Bygherren skal gøres bekendt med de incitamentsaftaler totalentreprenøren måtte indgå med sine underrådgivere, underentreprenører eller underleverandører.

7. FRIGØRELSESKLAUSUL

Enhver af parterne kan på et hvilket som helst tidspunkt i Fase 1 udtræde af aftalen. Afregning vil i dette tilfælde være baseret på medgået tid og aftalte timesatser, jf. pkt. 6.2 samt aftalte udlæg, og kan for Totalentreprenøren max. andrage kr. ..., hvor alle beløb er ekskl. moms. Bygherren er berettiget til at gøre brug af de modtagne ydelser og ideer på det aktuelle projekt.

Såfremt en af parterne træder i betalingsstandsning, åbner forhandling om tvangsakkord eller erklæres konkurs udtræder parten af aftalen og der afregnes efter foranstående principper.

8. TIDSPLAN

Rammetidsplan af ... er gældende.

Godkendt lokalplan forventes

Byggearbejder opstartes den

Byggeriet afleveres den

9. ANSVAR/HÆFTELSE

I det indbyrdes forhold hæfter parterne i forhold til beskrevne ansvars-/arbejdsområder.

De enkelte parter er alene ansvarlige for egne fejl og forsømmelser, jf. de almindelige ansvarsregler i ABT 93.

Uanset ovenstående fritager dette imidlertid ikke de øvrige parter i at bidrage til at finde den optimale løsning for at rette/neutralisere fejlen.

10. FORSIKRING

Bygherren tegner projektansvarsforsikring med en dækningssum for tingskade på kr. ... og for personskade på kr. Projektforsikringen er gældende i indtil 5 år efter byggeriets aflevering.

Bygherren tegner all-risk forsikring samt brand- og stormskadeforsikring. Totalentreprenøren og dennes evt. underentreprenører skal medtages som sikrede på all-risk forsikringen og brand- og stormskadeforsikringen.

11. UOVERENSSTEMMELSER

Enhver uenighed om forståelsen af denne partneringaftale, dertil hørende supplerende aftaledokumenter og bilag skal søges afklaret ved dialog mellem de personer, hvor uenigheden er opstået.

Følgende beslutningstrappe anvendes:

1. niveau – Hvor uoverensstemmelsen er opstået: ... døgn
2. niveau – Projektledelse: ... døgn
3. niveau – Styregruppen: ... døgn

Kan uenigheden ej heller løses i styregruppen kan denne ved enstemmighed beslutte at søge uenigheden løst ved mediation eller ved mægling/opmand.

Kan uenigheden ikke afklares ved mediation eller ved mægling/opmand, kan enhver af de stridende parter begære sagen forelagt voldgiftsinstituttet, jfr. ABT 93 §§ 45-47.

12. INDHOLDSFORTEGNELSE

Den

(Bygherre)

(Totalentreprenør)