

YTELSESBESKRIVELSE – ARKITEKTJENESTER

Prosjektnavn: Takterrasser Dalehaugen 2-4
Adresse: Dalehaugen 2-4, 0657 Oslo
Gnr/Bnr: - / -
Oppdragsgiver: Yngve Ydersbond
Forfatter: Mari Ulland
Distribusjon: Loft33 arkitekter

Loft33 arkitekter da
Mogata 6C
0464 Oslo
Tlf: 99699426
mari@loft33.no
loft33@loft33.no
www.Loft33.no
O.nr: 994 454 897 MVA

92093527
Yngve Ydersbond

Beskrivelse av oppdrag:

Prosjekteringsfasen deles normalt opp i seks faser:

- Fase 1: Mulighetsutredning
- Fase 2: Skisseprosjekt
- Fase 3: Forprosjekt
- Fase 4: Byggemelding – søknad om brukendring
- Fase 5: Detaljprosjekt – anbudsdokument – kontrahering
- Fase 6: Oppfølging bygg/kontroll

Alle kontrakter baseres på Norsk Standard NS 8401, «kontrakt om prosjekteringsoppdrag».

Generelle forutsetninger

Her under gjelder NS 8401, Alminnelig kontraktsbestemmelser for prosjekteringsoppdrag:

- Arkitekt er ikke ansvarlig for forsinkelser som ikke denne kan lastes for. Det tas forbehold om tidsrammen i forhold til saksbehandlingstider og uforutsette faktorer. Det regnes ikke dagbøter for dette oppdraget.
- Det forutsettes at oppdraget kun krever normal byggesøknadsprosedyre (rammesøknad). Arbeid utover dette, som for eksempel arbeid med tomtedeling, søknad til antikvariske myndigheter etc. er ikke inkludert i denne kontrakten.
- Arkitekt kan ikke garantere for at byggesøknaden blir godkjent i kommunen. Eventuelle etterarbeider i forbindelse med søknader til kommunale myndigheter er ikke inkludert i kontrakten.
- Honorar for rådgivende ingeniør og eventuelt andre konsulenter kommer i tillegg til arkitekt honorar.
- Arkitekt har opphavsrett på alt prosjektmaterialet, inklusive alt elektronisk data. Velger oppdragsgiver å benytte annen arkitekt, eller selger tegninger og beskrivelser, skal arkitekten godtgjøres for dette. Godtgjørelsen skal være lik det honorar som er avtalt i kontrakten.
- Modeller er arkitektens eiendom.
- Oppdragsgiver dekker utgifter til reproduksjon av tegninger, foto/film, reise og alle gebyrer til kommune og stat.
- Arkitekt er ikke ansvarlig for utarbeidelse av kostnadsoverslag.

- Alt arbeid utover denne tilbudsbeskrivelsen gjøres på timebasert honorar, som per 01.10.09 er kr. 650,- per time (eks. MVA). Arkitekt plikter å informere oppdragsgiver minst 3 måneder før denne prisen justeres.

Spesifikasjon av arbeidet per fase:

MULIGHETSVURDERING

Beskrivelse av arbeid:

Denne fasen skal definere prosjektets forutsetninger og rammer:

- Romprogram: Oversikt over oppdragsgiveres funksjonsmessige krav.
- Kvaliteter: Oversikt over oppdragsgivers ønsker og visjoner.
- Tomtebefaring: Registrering av tomten i skisser og foto.
- Oppmåling: Oppmåling av eksisterende bebyggelse er ikke inkludert i denne kontrakten.
- Regulerings- og byggebestemmelser avklares av kommunen, Grunnlagskart og annen relevant informasjon hentes ut av kommunens arkiv.
- Analyse av tomten:

Solforhold

Utsiktsforhold

Forhold til nabobebyggelse

Trafikk

Klima

Teknisk infrastruktur

- Bebyggelse: Enkle diagrammer i plan og snitt som viser tomtens potensial for bebyggelse, sett i forhold til reguleringsbestemmelser og analyse. Målestokk 1:200.
- Budsjett: Det settes opp et byggebudsjett i samarbeid med byggherre. Det utarbeides en strategi for prioriteringer. Budsjettet skal inneholde en oversikt over følgende:

Kommunale og statlige gebyrer og avgifter

Honorarer

Byggekostnad: regnet som entreprisekostnad per kvm (inkl.MVA). Vi går ut i fra omtrentlig beregninger i forhold til innhentede erfaringstall.

Uforutsette utgifter: 10-15% av entreprisekostnaden.

- Møter: Det forutsettes to møter à 1 timer med oppdragsgiver

Tidsramme: 2 uker

Honorar: Innlemmet i skisseprosjektfasen.

SKISSEPROSJEKT

Beskrivelse av arbeid: Arkitekt utarbeider, på grunnlag av mulighetsvurderingen, et skisseprosjekt som beskriver byggeprosjektets konsept og utforming i tekst, tegning og modell.:

- Konsept: Beskrivelse i tekst og skisser av arkitekttonisk konsept.
- Arealoppstilling
- Situasjonsplan og ett snitt i 1:200
- Planløsning: planer i målestokk 1:100
- Snitt: 2 stk snitt av typiske situasjoner, målestokk 1:100
- Modell i 1:100 av tomten med tilstøtende bebyggelse (hvis det er relevant).
- Hovedprinsipp for konstruksjon og materialbruk.

– Det forutsettes utarbeidelse av kun ett forslag. Arbeidet inkluderer ikke etterarbeider.
Dette gjøres på timebasert honorar.

– Møter:
Oppstartsmøte : 1 timer
Presentasjonsmøte: 1 timer

Tidsramme: 3 uker
Honorar: Fast honorar.

FORPROSJEKT

Beskrivelse av arbeid: Med utgangspunkt i skisseprosjektet utarbeider arkitekten et forprosjekt som danner grunnlaget for søknad om byggetillatelse:

- Prosjektbeskrivelse
- Koordinasjon med tekniske rådgivere (RIB, RIE, RIV) i forhold til konstruksjon og eventuelle andre tekniske anlegg (ventilasjon, varmesystem etc.) Konsulenter produserer prinsipielle tegninger.
- Situasjonsplan: Videre bearbeide situasjonsplan i målestokk 1:200. Alle valg i forhold til situasjonen må gjøres i denne fasen.
- Bearbeidede tegninger (plan, snitt og fasader) i målestokk 1:100. Alle valg i forhold til fasader og planløsning må gjøres i denne fasen.
- Perspektivskisser/fotomontasje: Det utarbeides 1 stk illustrerende tegning.
- Konstruksjon og materialer: Avklare konstruksjonsprinsipp. Beskrive byggets viktigste materialer.
- Grunnlagsinformasjon tilstrekkelig til å få gjennomført et kostnadsoverslag (ekstern konsulent).
- Møter:

Oppstartsmøte: 1 timer
Presentasjonsmøte: 1 timer

Tidsramme: 4-6 uker
Honorar: Fast honorar

SØKNAD TIL KOMMUNE

Beskrivelse av arbeid: Arkitekt utformer søknad.

- Samordning og utfylling av skjema. Arkitekt er ansvarlig for prosjekterende, ansvarlig kontrollerende for prosjektering og ansvarlig søker for prosjektet. Byggingeniører er ansvarlig prosjekterende for konstruksjoner hvis dette er nødvendig.
- Ferdiggjøring av tegningsmaterieill.
- Oppfølging kommunale myndigheter.
- Kontrakten inkluderer kun arbeidet med ferdig innsendt søknad og ikke etterarbeid etter kommunal behandling, feks ved avslag.
- Det forutsettes ikke at prosjektet krever dispensasjon fra Plan- og bygningsloven.

Tidsramme: 2-3 uker
Behandlingstiden for 2-trinns byggesøknad i Oslo kommune er i dag minst 12 uker.
Honorar: Timebasert

DETALJPROSJEKT - ANBUDSGRUNNLAG - KONTRAHERING

Beskrivelse av arbeid: Arkitekt viderearbeider forprosjektet og utformer beskrivelser og tegninger som er tilstrekkelig for å innhente en anbudspris:

- Evaluere prosjektet og oppdatere i forhold til brukerkrav, myndighetskrav etc.
- Koordinasjon med tekniske rådgivere (RIB, RIE, RIV) i forhold til konstruksjon og eventuelt andre tekniske anlegg (ventilasjon, varmesystem etc.). Konsulenter produserer detaljerte tegninger. Arkitekt utfører de nødvendige underlagstegningene.
- Bearbeidelse av arkitektoniske elementer, form, farge, materialer.
- Tegninger:

Situasjonsplan i målestokk 1:200

Planer, snitt, fasader i målestokk 1:50

Skjema for trapp og faste innredningselementer i målestokk 1:50

Ev veggskjema eller annen konstruksjon i målestokk 1:25

Bygningsmessige detaljer i målestokk 1:10, 1:5, 1:1.

- Rombehandlingsskjema.
- Utstyrsliste veggfaste komponenter.
- Beskrivelse:

Generell del av beskrivelsen

Tilbud – og kontraktsbestemmelser

Mengdefortegnelse

Ferdiggjøring og utsendelse

- Kontrahering:

Sende ut anbudsgrunnlag til et utvalg anbydere og følge opp levering.

Bistå oppdragsgiver i utvalgelse av anbud.

Bistå oppdragsgiver i kontraktsforhandlinger.

Kontrakten innebærer ikke omarbeidelse av tegninger og beskrivelser i etterkant av innkommet anbud. Dette arbeidet gjøres på timebasert honorar.

Det forutsettes at entreprenør overtar ansvaret for mengdekontrollen.

- Søknad om igangsettingstillatelse: Arkitekt sender inn søknad med dokumentasjon på valgt entreprenør.

Tidsramme: Anbudsgrunnlag: 4-6 uker
Anbudsregning: 2-3 uker
Kontrahering: 1-2 uker
Søknad om igangsettingstillatelse: 3 ukers behandlingstid.

Honorar: timebasert

OPPFØLGING BYGGEPLASS/KONTROLL

Beskrivelse av arbeidet: Arkitekt følger opp på byggeplass:

- Være tilstede på byggemøter og tilgjengelig for oppfølgende spørsmål fra entreprenør.
- Supplerende tegninger: levere tegninger etter behov.
- Ajourføre tegninger til «as-built».
- Foreta ferdigbefaring og utforme ferdigbefaringsprotokoll.
- Foreta ettårsbefaring og garantibefaring.

Tidsramme: byggeperioden

Honorar: timebasert

ANDRE ARKITEKT TJENESTER

I tillegg til de tjenester som er beskrevet i tilbudet kan arkitekt bidra med følgende:

- Spesialdesignede møbler og innredning (kjøkken, lamper, bord, hyller etc.)
- Formgivning av utendørsanlegg (landskap, trapper, uteplasser, beplantning etc.)

Disse tjenester kan integreres i tilbudet eller utføres på timebetalt basis.

LOFT33 arkitekter

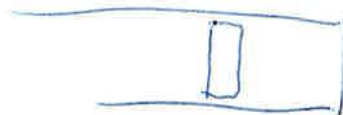
Tilbud til: Yngve Ydersbond, Dalehaugen 2-4, 0657 Oslo

Tilbudet gjelder: Utarbeidelse av skisseforslag til private takterrasser for beboere i øverste etasje i

Dalehaugen 2-4. Utarbeidelse av forprosjekt.

Nr.	Arbeidsoppgave	Est.ti me for	Gjennomsnitt timehonorar	Honorar pr. oppgave	Sum fase	Sum Honorar
1.00	Skisseprosjekt (Til beboer-/styremøte)					
	Forundersøkelse:					
1.01	Avklarende møte med utbygger/program	1	600	600		
1.02	Befaring/registrering	2	600	1200		
1.03	Oppmåling	0	600	0		
1.04	Forhåndssamtaler med kommunen	1	600	600		
	Utvikling av prosjektkonsept:					
1.05	Skissearbeid/utvikling av arkitektonisk konsept	15	650	9750		
1.06	Møte med utbygger	1	600	600		
1.07	Ev. revisjon/endring etter utbyggers ønsker*	0	650	0		
	Sum post 1	20			12750	37,1 %
2.00	Forprosjekt					
	Ferdigstillelse av prosjektkonsept:					
2.01	Møte med utbygger	1	600	600		
2.02	Forhåndsmøte med kommunen	1	600	600		
2.03	Avklaring byantikvaren/forhåndsvurdering	0	600	0		
2.04	Prosjektering	25	650	16250		
2.05	Kommunikasjon/prosess med utbygger	2	600	1200		
2.06	Kostnadsestimering	3	600	1800		
2.07	Prosjektadministrasjon/kopi/reise/plotting	2	600	1200		
	Sum post 2	34			21650	62,9 %
3.00	Søknad om tiltak (timebasert)					
3.01	Ferdigstille tegninger for søknad	0	650	0		
3.02	Vedleggsvurdering/utredning/dokumentasjon	0	600	0		
3.03	Nabovarsling	0	600	0		
3.04	Søknadsskjemaer	0	600	0		
3.05	Prosjektadm./kopi/plotting/utsendelse	0	600	0		
	Sum post 3	0			0	0,0 %
	Sum fase 1-3 eks. mva	54			34400	

Styregodkjenning.
- Beboermøte



Utdyping av tilbud

Punkt:

- 1.03 Hvis tegninger ikke foreligger og det må gjøres oppmålinger av eksisterende byggmasse, honoreres dette per time.
- 1.05 Èn (1) revisjon er inkludert i fastpris for skissefasen. Videre revisjoner honoreres per time. En revisjon er en større endring av prosjektkonsept. Mindre endringer og justeringer i samarbeid med tiltakshaver, skjer fortløpende.

I tillegg til oppgitte priser medkommer merverdiavgift med 25%.
Oppdraget faktureres etter at hver enkelt plan 1-3 er gjennomført, etterskuddsvis med rimelig forfallstid.

Kontrakten baseres på Norsk Standard NS 8401, «kontrakt om prosjekteringsoppdrag».

Generelle forutsetninger

Her under gjelder NS 8401, Alminnelig kontraktsbestemmelser for prosjekteringsoppdrag:

1. Arkitekt er ikke ansvarlig for forsinkelser som ikke denne kan lastes for.
Det tas forbehold om tidsrammen i forhold til saksbehandlingstider og uforutsette faktorer.
Det regnes ikke dagbøter for dette oppdraget.
2. Det forutsettes at oppdraget kun krever normal byggesøknadsprosedyre (rammesøknad).
Arbeid utover dette, som for eksempel arbeid med tomtedeling, søknad til antikvariske myndigheter etc. er ikke inkludert i denne kontrakten.
3. Arkitekt kan ikke garantere for at byggesøknaden blir godkjent i kommunen.
Eventuelle etterarbeider i forbindelse med søknader til kommunale myndigheter er ikke inkludert i kontrakten.
4. Honorar for rådgivende ingeniør og eventuelle andre konsulenter kommer i tillegg til arkitekthonorar.
5. Arkitekt har opphavsrett på alt prosjektmaterialet, inklusive alt elektronisk data.
Velger oppdragsgiver å benytte annen arkitekt, eller selger tegninger og beskrivelser, skal arkitekten godtgjøres for dette.
Godtgjørelsen skal være lik det honorar som er avtalt i kontrakten.
6. Modeller er arkitektens eiendom.
7. Oppdragsgiver dekker utgifter til reproduksjon av tegninger, foto, reise og alle gebyrer til kommune og stat.
8. Arkitekt er ikke ansvarlig for utarbeidelse av kostnadsoverslag.
9. Alt arbeid utover denne tilbudsbeskrivelsen gjøres på timebasert honorar, som per 01.10.09 er kr. 650,- per time (eks. MVA).
Arkitekt plikter å informere oppdragsgiver minst 3 måneder før denne prisen justeres.