

The background of the slide is a photograph of a modern, multi-story building. The building features a complex facade with a grid of dark metal panels and large glass windows. A prominent feature is a series of horizontal, illuminated metal slats that create a layered, sculptural effect on the building's exterior. The building is situated in an urban environment, with a paved plaza in the foreground and some construction equipment visible. A red banner is overlaid on the bottom left of the image, containing white text.

“ENTREPRISEHYBRIDER»
Lett beskrevne utførelsesentrepriser og
detaljbeskrevne totalentrepriser
BFJR - onsdag 29.10.2025

Entreprenhybrider – detaljerte totalentrepriser

Det er en generell trend at totalentreprisebeskrivelsene er mer detaljerte enn tidligere.

Bakgrunnen for dette er at:

- Kundene ønsker forutberegnelighet og kontroll på sluttproduktet
- Kundene ønsker i større grad å dytte risiko over på entreprenør
- Brukerne er mer blitt mer «kresne» og ønsker spesifikke ytelser
- Enkelte sitter kanskje med inntrykk av at funksjonsbeskrevne totalentrepriser gir «simple» løsninger

Konsekvensen er at:

- Entreprenørens løsningsrett blir redusert, på sikt så mister man totalentreprisens fordeler
- Høyere konfliktnivå i prosjektene
- Profesjonelle entreprenører priser risiko, vil gi kostnadsøkning over tid.

Det er imidlertid et hederlig unntak, detaljerte totalentrepriser er konfliktdempende og hensiktsmessig i boligprosjektet for private byggherrer.

Entreprenhybrider - totalentrepriser

Utfordringer i prosjektene med detaljerte totalentrepriser:

- Tid avsatt for risikogjennomgang er for kort, krever stor grad av detaljprosjektering for å fange opp motstrid mellom funksjonskrav og egenskaper til spesifiserte produkter/løsninger.
- Byggherre distanserer seg fra utfordringene og resultatet blir diskusjoner og høyere konfliktnivå mellom rådgiver og entreprenør. Spesielt tiltransporterte.
- UE «håndterer/tenker» som utførelsesentreprise, totalentreprenør legger funksjonsansvar til grunn.
- Spesifiserte ytelser begrenser handlingsrommet til å prosjektere frem de beste løsningene.
- Filosofisk «tankekors», over tid så mister vi kreativitet, innovasjon og «entreprenørånd»

Entreprensehybrider – totalentrepriser – eksempel 1

Dokument:	Innholdsfortegnelse:
Avtaledokument	Avtaledokument (Byggblankett 8407 A – Formular for kontrakt om totalentreprise, ikke vedlagt)
Vedlegg A: Generell del	Innhold: A.1 Innledning A.2 Kort om kontraktarbeidets omfang A.3 Organisasjon og entreprisemodell A.4 Dokumentliste
Vedlegg B: Kontraksbestemmelser	B.1 Almennlige kontraktsbestemmelser (NS 8407, ikke vedlagt) B.2 Spesielle kontraktsbestemmelser Bilag B1: Morselskapsgaranti
Vedlegg C: Tekniske krav	Vedlegg: C1 Tekniske krav C2 Funksjonsbeskrivelse rigg og drift C3 Funksjonsbeskrivelse for bygningsmessige arbeider C4 Funksjonsbeskrivelse for VVS teknikk C5 Funksjonsbeskrivelse for Elektro C6 Funksjonsbeskrivelse Utendørs C7 Tegninger og vedlegg ARK C8 Tegninger og vedlegg RIB C9 Tegninger og vedlegg RIV C10 Tegninger og vedlegg RIE C11 Systemliste og leveransematrise automasjon C12 Tegninger og vedlegg RIBr C13 Tegninger og vedlegg RIAku C14 Tegninger og vedlegg LARK C15 Avfallssjakt - skisse C16 Geoteknisk notat Bilag C16 1 – Bilag C16 7 (syv (7) notater fra Løvlien Georåd) C17 Klimagassbudsjett med vedlegg C18 Miljøoppfølgingsplan C19 Miljøplan del II mal C20 BREEAM vedlegg C21 Pre-analyse C22 Vedleggsliste Buhler C23 Vedleggsliste ITO C24 SHA-plan C25 Bygningfysisk notat C26 Grensesnittsmatrise Energisentralen C27 Layout energisentral foreløpig C28 Grensesnittsmatrise prosessleverandører

Funksjonsbeskrivelse på 672 sider

Elektro alene 128 sider

	C29 Tilleggsbeskrivelser med bilag
Vedlegg D: Krav til byggeprosessen	Innhold: D.1 Administrative rutiner D.2 Kvalitetssikring D.3 Håndtering av avvik D.4 Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) D.5 Øvrige krav til byggeprosessen Bilag D1 Byggherrens krav til HMS og SHA Bilag D2 Etske retningslinjer for innkjøp Bilag D3 Månedrapport med vedlegg - Kostnadsrapport - S-kurve Bilag D4 Endringsregister Bilag D5 Prosjektmelding Bilag D6 Skjema Krav om endring Bilag D7 Skjema Endringsordre
Vedlegg E: Frister og dagmulkter	Innhold: E.1 Frister E.2 Dagmulkter E.3 Prisavslag Bilag E1 Fremdriftsplan
Vedlegg F: Vederlaget	Innhold: F.1 Prissammenstilling F.2 Fakturering F.3 Regningsarbeider F.4 Påslag F.5 Estimert over regningsarbeider og påslag F.6 Opsjoner F.7 Regulering av vederlaget F.8 Underentreprenører og rådgivere F.9 Garantier F.10 Autorisasjon F.11 Opplysninger om tilbyder F.12 Tilbyders erklæring Bilag F1 Prisskjema
Vedlegg G: Oppdragsgivers ytelser	G.1 Oppdragsgivers ytelser

1.9 Byggherrens valg av løsninger og annen prosjektering (NS 8407 pkt. 24)

Tillegg til pkt. 24.2, "Avtalt risikoovergang":

Det er avtalt risikooverføring til totalentreprenøren, se pkt 25.

1.10 Avtalt risikoovergang, jf NS 8407 pkt 25

Totalentreprenøren overtar risikoen for løsninger og annen prosjektering som er utarbeidet av byggherren for kontraktsinnngåelse, jf NS 8407 pkt 24.2.1.

LAB

Entreprisehybrider – totalentrepriser – eksempel 1

[REDACTED]		Side	:	Side 1 av 128
C5 - Elektro		Dato	:	03.07. [REDACTED]

REF	KRAV
	<u>Armaturtype foreslått:</u> • [REDACTED] [REDACTED] er en armatur med meget høy kvalitet godt egnet for industri og leveres som enkel og dobbel type. Armaturene er i hovedsak planlagt montert på armaturskinner, samt på vegger og i tak. Armaturskinnene vil også fungere som føringsveier for annen installasjon

4 Produktnavn og kvalitet

- Der det i beskrivelse og på tegninger er angitt med fabrikat, produkt, type etc., er dette gjort for å angi kvalitetsreferanser. Dersom totalentreprenøren ønsker å prise noe annet enn det som er angitt, skal likeverdighet dokumenteres. Dette skal oppgis i tilbudsbrevet. Dersom slik dokumentasjon ikke innleveres eller er mangelfull vil byggherren forbeholde seg retten til å kreve levert det fabrikat, produkt, type etc. som fremkommer av beskrivelsestekst og tegningsunderlag uten priskonsekvens for byggherren. Der byggherren har helt klare preferanser på valg av leverandør eller bestemt utstyr er dette spesifisert tydelig.
- Der det i beskrivelse bes angitt produkt/ system med fabrikat, produkt, type etc., skal dette angis i tilbudsbrevet.

Før prosjektering starter og grunnlag for å velge konkrete produkt

Entreprisehybrider – totalentrepriser – eksempel 2

Rom	Gulv	Vegger	Tak	Innredning
Entré	Fliser: Grespor, Milestone Taupe. M16622 60 x		Nedforet gipshimling sparklet og malt	Entredør med kikkehull og FG-qodkient smartlås (Danalock V3 eller
Kjøkken	1-stavs eikeparkett, hvitpigmentert, matt lakk. Fotlister i hvitpigmentert eik. Dørterskler i samme utførelse. Vannbåren gulvarme.	Sparklet og malt Farge: NCS 1603 Y31R, glans 07 Kårmer rundt dører: Hvitpigmentert eik eller svart eik. Listefrie vinduer	Sparklet og malt betong. Synlige v-fuger i tak. Ingen taklister. Innkassing av tekniske føringer i enkelte soner av tak. Farge: NCS S 0500-N, glans 05	Kjøkkeninnredning fra HTH modell Focus i farge Leire. Overskap: Integriert LED-gripelist kombinert håndtak. Underskap: Everline hvit eik. Benkeplate: 20 mm laminat i farge Sandsten. Vask: Nedfelt type, en kum, Intra Omina. Blandebatteri: Tapwell Arman ARM185, krom. Ventilator: Slimline i rustfritt stål, type Røros. Leilighet med platetopp i kjøkkenøy leveres med benkeventilator med kullfilter av type Bora X Pure. Hvitevarer: Oppvaskmaskin, ovn, platetopp og kjøleskap fra Miele. For leiligheter over 80 BRA: kompositt benkeplate 20 mm Coral clay, HTH Noridc spiril hvit eik eller sort eik kjøkkenøy iht. tegning.
Stue				Innerdør Unique fra Swedoor, i hvitpigmentert eller svart eik.
Soverom				Det avsettes plass til garderobeskap. Skap inngår ikke i standard leveranse. Innerdør Unique fra Swedoor, i hvitpigmentert eller svart eik.
Bod				Innerdør Unique fra Swedoor, i hvitpigmentert eller svart eik.
Bad	Fliser: Grespor, Milestone Taupe. M16622 60 x 60 cm. Mosaikk i dusjsone: Grespor Milestone Taupe 5 x 5 cm. Gulv i dusjsone er nedsenket. Fug: 2 mm fug (farge tilnærmet lik flis). Sluk: Joti Purus Square Tile Insert med samme flis som på gulv i dusj. Vannbåren gulvarme. NB! Ingen sokkelflis.	Fliser: Grespor, Milestone Taupe. M16622, 60x60cm. 2 mm fug (farge tilnærmet lik flis). NB! Ingen sokkelflis.	Nedforet gipshimling sparklet og malt. Ingen taklister. Innkassing av tekniske føringer. Farge: NCS S 0500-N, våtromsmaling, glans 05.	Servantskap: Servant med skuffer iht. plantegning. HTH modell Focus i farge leire. Vask: Helstøpt vask, hvit med push-up bunnventil, krom. Speil: Samme bredde som innredningen med integriert LED-lys. Servantbatteri: Tapwell EVO071, krom. Toalett: Vegghengt, V&B Subway 2.0 med softclose sete. Skjult sisteme i vegg. Spyleknapp: TECE NOW, blank krom. Dusjarmatur: Tapwell TVM7200, krom. Dusjhjørne: Celeste rett dusjhjørne, 90 x 90 cm. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Innerdør Unique fra Swedoor, i hvitpigmentert eller svart eik.
Bad 2				Samme detaljer som BAD over. Uten opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Balkong/terrasse	Tretremmer. Møre royal Terrasse uno grå nill			

Typisk beskrivelse på bolig prosjekt, risikodempende og gir forutsigbarhet for sluttbruker



Entreprisehybrider – detaljerte totalentrepriser

Konklusjon

Detaljerte totalentrepriser fungerer godt i boligprosjekter og næringsbygg utviklet gjennom samspill.

Dersom byggherre ønsker detaljerte totalentrepriser i konkurranser så bør byggherre stå ansvarlig for at de valg som er gjort faktisk tilfredsstiller de funksjonskrav som er stilt i prosjektet.

Et evt krav om at totalentreprenøren overtar risikoen for løsninger og annen prosjektering som er utarbeidet av byggherren før kontraktsinngåelse, må følges av en tilstrekkelig periode for risikoovergang.

The logo consists of the letters 'LAB' in a bold, italicized, sans-serif font. The letters are white and stand out against the red background. The 'L' and 'A' are connected, and the 'B' is slightly offset to the right.

LAB

Takk for oppmerksomheten!