



Prosjektnummer: 6902202

Versjon 2.0



Sammendrag

Bakgrunn og behov

Tjenesten Habilitering har i 'Statusrapport eiendomsmassen i helse- og omsorg 2023' estimert et behov for om lag 60 boliger. Rapporten ble fremlagt for kommunestyret i sak 74/2023 og tatt til orientering. For å imøtekomme dette behovet er det igangsatt flere boligprosjekter, hvor prosjektet «Boliger til Habilitering» utgjør ett av disse.

Prosjektets omfang og gjennomføringsstrategi

Prosjektet ble opprinnelig planlagt med etablering av totalt 16 boliger. Gjennomføringen var planlagt med utlysning av 2 lokasjoner med 8 boliger per lokasjon.

For å redusere risiko og samtidig teste markedets respons og gjennomføringsmodell, ble det besluttet å dele prosjektet inn i to utlysninger.

I første utlysning skal det utlyses behov for 8 boliger/leiligheter med tilhørende personalbase. Denne tilnærmingen gir prosjektet mulighet til å evaluere både økonomiske og praktiske forhold før en eventuell videreføring.

Under følger de viktigste milepælene og hendelsene i prosjektet

Dato	Saksnummer	Milepælene/Hendelsene
08.05.2024	24/91	Kommunestyret 2023 - 2027 vedtak
31.10.2024	24/195	Kommunestyret 2023 - 2027 vedtak
17.01.2025		Utllysning av totalentreprise - tilbudsfrist
29.01.2025		Tilbudet inneholdt vesentlig avvik fra anskaffelsesdokumentene, og ble avvist

Fordeling av ramme mellom prosjektleder og prosjekteier mht. risikoavsetning samt mandat for endringshåndtering avklares nærmere etter tilbud er mottatt.

Prosjektleders styringsramme	42 MNOK	
Prosjektleders mandat for endringer	Opp til 250 000 kr. Pr. endring	Opptil 2 500 000kr. Akkumulert
Prosjektets totale styringsramme (prosjekteier)	42 MNOK	Inkl. risiko og usikkerhet.

Sted, dato

Sign
Stilling

Sign
Stilling

INNHold

1.	Bakgrunn og rammebetingelser	6
1.1	Innledning.....	6
1.1.1	Premisser for fremlagt styringsdokument.....	6
1.2	Rammebetingelser og forutsetninger	6
1.3	Oversikt over prosjektet, historikk og status	7
1.3.1	Historikk og status	7
1.3.2	Reguleringsplan	7
1.3.3	Behovsanalyse	7
1.3.4	Optimaliseringsfase	8
1.3.5	Brukerinvolvering	8
1.3.6	Styringsparametere	8
1.4	Avgrensninger og grensesnitt.....	8
2.	Mål og krav.....	9
2.1	Målstruktur for prosjektet.....	9
2.1.1	Kommunemål	9
2.1.2	Resultatmål.....	9
2.2	Kritiske suksessfaktorer	10
2.3	Krav.....	11
2.3.1	Skal-krav	11
2.3.2	Bør-krav	11
2.4	Beskrivelse av konsept	12
3.	Gjennomføringsplan og leveranse.....	12
3.1	Gjennomføringsplan	12
3.1.1	Oversikt over hovedaktiviteter/faser	12
3.1.2	Interne avhengigheter i prosjektet	12
3.2	Leveranseoversikt og milepæler.....	12
3.2.1	Leveranseoversikt.....	12
3.2.2	Leveranse fra prosjektet	12
3.2.3	Leveranse til prosjektet	13
4.	Økonomi.....	13
4.1	Usikkerhetsstyring	13
4.1.1	Største risikoelementer	13
4.1.2	Risikomatrise	14
4.2	Investeringsrelaterte driftskostnader.....	14

4.3	Støtteordninger	14
5.	Prosjektstyring og oppfølging.....	14
5.1	Rekkefølgekrav og tilstøtende prosjekter.....	14
5.2	Organisering, roller og ansvar	14
5.2.1	Organisasjonskart	14
5.2.2	Roller i prosjektorganisasjonen	15
5.2.3	Ansvars- og myndighetsmatriser, inkludert økonomiske fullmakter.....	15
5.3	Rutiner og kvalitetsstyring.....	15
5.3.1	Rutiner for prosjektstyring og oppfølging.....	15
5.3.2	Tiltak mot arbeidslivskriminalitet	16
5.3.3	Rutiner for rapportering	16
5.3.4	Kommunikasjonsplan	16
5.3.5	Intern kvalitetsstyring.....	16
5.3.6	Kriterier for avslutning av prosjektet.....	17

Dokumentinformasjon:

Distribusjonsliste:

Enhet / navn	Signatur
Investeringsprosjekter / Khuram Adil Rai	
Kommunalsjef Helse- og omsorgssektoren / Aase Synnøve Hobbesland	
Prosjekt- og eiendomssjef / Ellen Liavaag Haugen	
Habilitering / Arve Falk Lorentzen	

Styrende dokumenter

NR	Dokumentnavn
1	Styringsdokument

Vedlegg

Nr	Dokumentnavn
1	Kravspesifikasjon m/vedlegg
2	Vedtak
3	Ansvarsmatrise HUKI
4	Gevinstplan
5	
6	
7	

Endringshistorikk

Dato	Endringsbeskrivelse	Sign	Versjon
24.10.2024	Førsteutkast	Vivien Renell Aagre	1.0
25.05.2025	Oppdatert versjon – klargjort for godkjenning	Vivien Renell Aagre	1.1
05.06.2025	Med endringer etter gjennomgang prosjekteier	Khuram Adil Rai	2.0

Utarbeidet av:

Enhet / navn	E-Post	Telefon
Investeringsprosjekter/ Vivien Rennell Aagre	Vivien.rennell.aagre@grimstad.kommune.no	90 16 59 83

1. Bakgrunn og rammebetingelser

Tjenesten Habilitering har i 'Statusrapport eiendomsmassen i helse- og omsorg 2023' estimert et behov for om lag 60 boliger. Rapporten ble fremlagt for kommunestyret i sak 74/2023 og tatt til orientering. For å imøtekomme dette behovet er det igangsatt flere boligprosjekter, hvor prosjektet «Boliger til Habilitering» utgjør ett av disse.

Prosjektet ble opprinnelig planlagt med etablering av totalt 16 boliger. Gjennomføringen var planlagt med utlysning av 2 lokasjoner med 8 boliger per lokasjon.

For å redusere risiko og samtidig teste markedets respons og gjennomføringsmodell, ble det besluttet å dele prosjektet inn i to utlysninger.

1.1 Innledning

I første omgang utlyses behov for 8 leiligheter/boliger med tilhørende personalbase. Etter gjennomføring av utlysning vil det gjennomføres en evaluering før det vurderes en utlysning av de resterende 8 leilighetene/boligene. Det foreligger vedtak og økonomisk ramme for kun den første delen av prosjektet, og en eventuell ny utlysning må behandles og vedtas i kommunestyret.

1.1.1 Premisser for fremlagt styringsdokument

Følgende premisser og viktigste milepæler gjelder for dette styringsdokumentet:

31.10.2024 sak 24/195

Kommunestyret 2023 - 2027 vedtak

Kommunestyret vedtar at brutto økonomisk ramme for prosjektet 6902202, Bolig til enhet for habilitering (8 tjenestemottakere) korrigeres tilbake til 42 MNOK inkl. mva. Økt ramme foreslås finansiert ved låneopptak.

08.05.2024 sak 24/91

Kommunestyret 2023 - 2027 vedtak

1. Kostnadsrammen for prosjektet med 8 boliger og personalbase settes til brutto 42 millioner kroner inkl. merverdiavgift.
2. Det godkjennes at prosjektet passerer beslutningspunkt 2, overgang til planleggingsfasen. Etter gjennomført konkurranse kan prosjektet passere beslutningspunkt 3, overgang til gjennomføring, uten ny behandling i kommunestyret. Forutsetning for dette er at prosjektet er innenfor vedtatte rammer og risiko etter tiltak er vurdert til middels til lav. Kravspesifikasjoner basert på brukerinvolvering tillegges ved utlysning.
3. Kommunedirektøren bes uansett om å legge fram sak ved beslutningspunkt 3 hvor det gis en orientering om hvilket tilbud som har vunnet konkurransen.

1.2 Rammebetingelser og forutsetninger

Rammebetingelsene er de prosjekteksterne betingelsene og begrensningene som prosjektet må forholde seg til. Forutsetninger er valgte størrelser og rammer som er internt bestemt hos bestiller. Rammebetingelsene og forutsetningene for prosjektet er:

Rammebetingelser og forutsetninger	Kilde	Beskrivelse
Felles krav i Grimstad Kommune:		
IKT Agder – datanettverk i bygg	Grimstad kommune	
Prosjektspesifikke krav:		
Husbankens krav	Husbanken	
Arbeidstilsynet krav	Arbeidstilsynet	Arbeidstilsynets sjekkliste for preaksept. løsninger
Gjeldende regler for oppføring av bygninger.	Eksempel: Direktoratet for byggkvalitet	Byggteknisk forskrift (TEK17)

Tabell 2 - Rammebetingelser og forutsetninger

1.3 Oversikt over prosjektet, historikk og status

1.3.1 Historikk og status

Tjenesten Habilitering har i 'Statusrapport eiendomsmassen i helse- og omsorg 2023' estimert et behov for om lag 60 boliger. Rapporten ble fremlagt for kommunestyret i sak 74/2023 og tatt til orientering. For å imøtekomme dette behovet er det igangsatt flere boligprosjekter, hvor prosjektet «Boliger til Habilitering» utgjør ett av disse.

1.3.2 Reguleringsplan

Håndteres av tilbyder.

1.3.3 Behovsanalyse

Det overordnede behovet er 60 boliger til habilitering. Det er utarbeidet en overordnet kravspesifikasjon for denne typen boliger i samarbeid med brukere fra habilitering, byggtjenesten og kommunalteknikk. Det er behov for å kvalitetssikre og tilpasse noen av behovene som er mer rettet mot enkeltbruker, dette håndteres i prosjektet ved å gjennomføre brukerprosesser.

Følgende møter har vært avholdt:

Aktør	Dato
Enhet med Habilitering	Løpende arbeidsgruppemøter
Bygg og eiendomstjenesten	14.05.2024, 28.05.2024
Kommunalteknikk	28.05.2024
Verneombud	Planlagt
AMU Byggutvalget	Planlagt
Husbanken	30.05.2023

En oppsummering av behov og interesser er registret i prosjektportalen:

[Notatblokk for Utredningsprosess Habilitering og rusomsorgen](#)

1.3.4 Optimaliseringsfase

Det er behov for å kvalitetssikre og tilpasse noen av behovene som er mer rettet mot enkeltbruker, dette håndteres i prosjektet ved å gjennomføre brukerprosesser.

1.3.5 Brukerinvolvering

Det er fra tidlig i konseptfasen etablert en prosjektgruppe som består av prosjektleder (leder) og deltakere fra aller brukersidene, altså de som skal yte tjenestene fra helse og omsorg samt de tekniske som skal drifte bygget fra byggetjenesten og kommunalteknikk. Denne gruppen har arbeidet med å utvikle kravspesifikasjonen i prosjektet. Prosjektgruppen bevares også gjennom planleggingsfasen og vil være tilgjengelig for kvalitetssikring i gjennomføringsfasen. Disse prosessene ivaretar brukerinvolveringen i prosjektet.

1.3.6 Styringsparametere

Følgende resultatmål, i prioritert rekkefølge, er lagt til grunn for gjennomføringen av prosjektet:

1. Kostnad
2. Kvalitet/omfang - sikre at prosjektets leveranser oppfyller avklarte kvaliteter og omfang.
6. Fremdrift

1.4 Avgrensninger og grensesnitt

Følgende avgrensninger gjelder for prosjektet:

Element	Inngår	Utgår	Kommentar
Veileder - Lokalisering og utforming	x		Husbanken
Geografisk plassering av bygg/boliger	x		Statusrapport for eiendomsmasse i helse- og omsorg 2023

Prosjektet har identifisert følgende grensesnitt

Grensesnitt	Innflytelse på prosjektet	Evt. tiltak for å håndtere/forankre	Ansvarlig
Organisatoriske			
Plan og byggesak, regulering	Byggesak kan stille krav til prosjektet ved behandling av rammesøknad og søknad om igangsetting (IG)	God dialog med saksbehandler og sikre at tiltaket er i henhold til reguleringsplan	Prosjektansvarlig
Brukere	Medvirker premisser i utforming av prosjektet	God dialog der brukere får komme med sine innspill.	Prosjektansvarlig
Naboer	Kan reagere negativt på byggeperiode.	God informasjon om byggeprosess.	Prosjektleder

Park og Idrett	Drifter parken	Dialog og nødvendige avklaringer i tide.	Prosjektleder
Kommunestyret	Skal behandle planforslaget politisk og vil beslutte bevilgning.	Sikre nødvendig og god beslutningsdokumentasjon i tide.	Prosjektansvarlig
Tekniske			
VA	Har vannledninger som går igjennom området.	Dialog for å avklare eventuell omlegging	
Tekniske prosjekterende og leverandører	Tekniske leveranser tilpasses i størst mulig grad driftsbehov. Gjelder for eksempel SD-anlegg og nettoppkobling	Dialog med driftsfolkene i prosjekteringsfasen.	Prosjektleder
Bygghrift, renhold og vedlikehold Eiendom	Forvaltningsansvar og ansvar for leieavtale	Dialog for å planlegge testing/ferdigstillelse og overtakelse.	Prosjektleder
Kommersielle			
Valgt entreprenør			
Enova	Bevilger midler/tilskudd for energieffektive tiltak	Prosjektet kan søke for å motta tilskudd	Prosjektleder

2. Mål og krav

2.1 Målstruktur for prosjektet

Dette kapittelet beskriver de mål og krav som ligger til grunn for prosjektet.

2.1.1 Kommunemål

Prosjektet har definert følgende kommunemål:

Mangel på boliger i enhet for habilitering har gjennom mange år har vært en utfordring. Det er behov for å se på ny eiendomsmasse for helse- og omsorgssektoren for boliger i enhet for habilitering. Disse nye byggene/utvidelser av eksisterende eiendomsmasse bør gjennomføres for å sikre at helse- og omsorgstjenesten kan tilby bærekraftige tjenester.

2.1.2 Resultatmål

Følgende resultatmål, i prioritert rekkefølge, er lagt til grunn for gjennomføringen av prosjektet:

1. **Kostnad**

Prosjektet skal realiseres innenfor vedtatt budsjett.

Budsjett er gitt av saksnr: 24/196 Boliger til enhet for habilitering (8 tjenestemottakere)

Styrings- og kostnadsramme for bygging: 42 MNOK inkl mva.

2. **Kvalitet**

Prosjektet skal bygges etter kvalitet som fremgår i kravspesifikasjonen.

3. **Fremdrift**

Prosjektet for ferdigstillelse av grunnarbeidene er planlagt å bli fullført i april 2025.

Utlysningen av totalentreprisen for løsningsforslag og bygging er forventet å skje i andre

kvartal av 2025. Prognosen for ferdigstillelse av selve byggingen er satt til andre kvartal av

2027. En oppdatert fremdriftsprognose kan gis når tilbudene foreligger og kontrakt er inngått.

4. **Gevinst**

Det er utarbeidet en gevinstplan som følger som eget vedlegg til dokumentasjonen.

5. **Risiko**

I prosjektportal er det en oversikt av [Usikkerhet](#)

6. **Omfang**

Det skal bygges 8 boliger, personalbase, fellesarealer og medisinrom. Det skal følge med parkering til boligene og egnede lagringsplasser til utstyr til den enkelte beboer. I tillegg skal det legges til rette for velferdsteknologi inntill 25 000 per bolig. Mer detaljer er avklart i kravspesifikasjonen.

2.2 Kritiske suksessfaktorer

Prosjektet har definert følgende kritiske suksessfaktorer:

Kritiske suksessfaktorer	Tiltak	Ansvar for tiltaket
Forankring av løsning hos brukere, og skape forståelse blant brukere for prioritering styringsmål	Invitere brukere til workshops og beslutningsmøter underveis i prosjekteringen	PL
God informasjon til identifiserte interessenter	Utarbeide kommunikasjonsplan for prosjektet.	PL
Effektive beslutningsprosesser i hele prosjektfasen	Planleggingsprosess som sikrer at alle beslutningstakere er informert om hvilke beslutninger som må tas. Tydelige rutiner på hvem som må ta hvilke beslutninger.	PL
God dialog mellom bestiller og utfører	Oppdatert styringsdokument og månedsrapporter som beskriver status i prosjektet.	PL
Ivaretagelse av SHA	Egen SHA-ansvarlig i byggeprosessen som har ansvar for daglig oppfølging av SHA-tiltak	Kontraheres senere
Tilgjengelighet til ressurser og prioritet i .., Planavdeling, byggesak og innkjøp	Sikre kompetanse og kontinuitet gjennom prosjektleder Tett dialog med PBE.	I/A
Planlegge for driftssituasjon i prosjektgjennomføringen	Etablere kontaktpunkter for involvering av brukere; Teknisk drift og park og idrett.	PL
Kompetanse i byggherreorganisasjonen og etablering av kvalitetsregime i prosjektet. Prosjektet må sikre både rett kvalitet i planer og rett kvalitet i utførelse	Sette av tilstrekkelig ressurser i prosjekt- og byggeledelsen. Sikre prioritet i byggtjenesten og kommunalteknikk for involvering av fagmiljøer fra administrasjonsavdelingen og eiendomsavdelingen. Etablering av teknisk KS-team for å sikre kvaliteten på leveranse fra rådgivergruppen.	PL
Tilstrekkelig bevilgning i ny kostnadsramme	Sikre nødvendig og kvalitetsmessig godt beslutningsgrunnlag i tide til beslutningstakere	PL

2.3 Krav

Kravene tar utgangspunkt i behovsanalysen og er beskrevet i kravspesifikasjonen. Nedenfor presenteres overordnede krav.

2.3.1 Skal-krav

	Krav	Kravstiller
1	Husbankens veileder skal etterfølges	
2	Arbeidstilsynets sjekkliste for preaksepterte løsninger skal benyttes til planleggingen	
3	Krav om universell utforming etter NS 11001	
4	Livsløpstandard HB 7.B.1.9 – Husbankens livsløpsstandard skal følges.	
5	2 HC-parkeringer	
6	6 ordinære parkeringsplasser	
7	Sykkelparkering	
8	Utvendig bod til oppbevaring	
9	Privat uteoppholdsareal	
10	Materialbruk etter føringer fra drift	
11	Vegghengte toaletter	
12	Medisinrom	
13	Dersom det er behov for eget teknisk rom til hver leilighet skal dette plasseres i tilknytning til leiligheter, men med adkomst utenfra og egen lås.	
14	Felles måler for strøm og vann	

2.3.2 Bør-krav

	Krav	Kravstiller
1	Overbygget parkeringsanlegg	
2	Dersom bygget med boliger har egen hovedinngang, bør det være mulig å kjøre opp til denne og snu uten å rygge for personbil.	
3	Det er ønskelig med et solrikt felles hageanlegg egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.	
4	Det bør i tillegg et kontor/overlappsrom være et mindre avskjermet kontor med lydtett/ støysisolerende dør (db30). Minimum 6 m2.	
5	Energibruk per kvadratmeter. Tilbyder bør levere en forpliktende energiberegning over: netto energibehov per kvadratmeter oppvarmet bruttoareal Energiberegninger gjøres etter SN/NSPEK 3031:2023 med reelle verdier, det vil si spesifikke verdier som gjelder for den konkrete bygningen (ref. Veiledning TEK17, §14-2). Krav til beregning av indikatorer gjelder oppvarmet areal i henhold til beregningsregler i regelverkveiledning til TEK om måleregler. Energiberegningen skal underbygges med verifiserbar dokumentasjon. Den skal kunne oppdateres gjennom senere prosjektering og utvikling av bygget.	

2.4 Beskrivelse av konsept

Ingen konsept utarbeidet med unntak av et arealbehov og nøkkelkrav som beskrevet i [Notatblokk for Utredningsprosess Habilitering og rusomsorgen](#)

3. Gjennomføringsplan og leveranse

3.1 Gjennomføringsplan

Oppdateres ved kontraktinngåelse

3.1.1 Oversikt over hovedaktiviteter/faser

Behovsutredning
 Kravspesifikasjon
 Utlysning
 Overlevert bygg

3.1.2 Interne avhengigheter i prosjektet

Gjennomføring av prosjektet avhenger av følgende:

- Behandling av igangsettingssøknader i byggesak
- Ivaretagelse av rekkefølgekrav gitt i rammetillatelse

Ansvarlig søker funksjonen ligger hos tilbyder. Ansvarlig søker følger opp byggesak i behandling av IG søknader.

3.2 Leveranseoversikt og milepæler

Dette kapittelet gir en oversikt over prosjektets hovedleveranser og milepæler.

3.2.1 Leveranseoversikt

Tabellen under vises prosjektets leveranser.

Type leveranse	Utført
Kvalitetssikret styringsdokument	27.05.2025
Vedtatt regulering	I/A
Kravspesifikasjon og anbudspapirer til utlysning av detaljprosjektering og bygging	Revisjon gjennomføres innen 01.07.2025

3.2.2 Leveranse fra prosjektet

Tabellen under viser prosjektets leveranser til eksterne aktører.

Leveranse	Utført	Til
Kravspesifikasjon	01.07.2025	Odin

3.2.3 Leveranse til prosjektet

Tabellen under viser leveranser prosjektet vil motta fra eksterne aktører.

Leveranse	Utført	Fra
Anbudspapirer		
Rammetillatelse	I/A	I/A
Gjennomført KS2 prosess	I/A	I/A
Vedtak om igangsetting med kostnadsramme		Kommunestyret
Godkjente anbudspapirer til anskaffelse entreprenør		Styringsgruppe

4. Økonomi

Prosjektets rammer:

	Beløp i mill. kr. (inkl. mva.)	
	Opprinnelig styringsmål	Oppdatert styringsmål
Kostnadsramme	42 MNOK inkl. mva	
Overlevering	30.05.2027	

4.1 Usikkerhetsstyring

Hensikten med å styre risikoen i prosjektet er todelt; for det første ønsker man å redusere sannsynligheten for at en risiko inntreffer. For det andre vil man minimere konsekvensen av en risiko dersom den inntreffer.

Risikostyring i dette prosjektet gjøres løpende gjennom hele prosjektet. Prosjektledelsen vurderer fortløpende risiko og igangsetter tiltak for å redusere sannsynlighet og konsekvens. Risiko og effekt av tiltak rapporteres månedlig. Prosjektleder i 8 boliger til enhet for habilitering har ansvar for å gjennomføre risikostyring. Alle usikkerheter skal registreres i prosjektportalen [8 boliger til Enhet for Habilitering - Usikkerhet - Alle elementer](#)

4.1.1 Største risikoelementer

- Marked
- Innkjøp
- Tid
- Kvalitet - detaljnivå

4.1.2 Risikomatrise

Prosjektets usikkerheter er vist i prosjektportalen [Prosjektstatus](#). Risikomatrisen oppdateres fortløpende og siste versjon presenteres i månedsrapport.

4.2 Investeringsrelaterte driftskostnader

For forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) er det benyttet en trinnvis modell basert på gjennomsnittlig livsløpskostnad, differensiert etter byggets alder over den 40-årige avskrivningsperioden, se tabellen under.

År	%-effekt	Kostnad pr. pr	
1-10	50 %	kr	210 000
11-21	80 %	kr	336 000
22-31	120 %	kr	504 000
31-40	150 %	kr	630 000

Kostnader til energi og renhold må leietaker bære direkte.

4.3 Støtteordninger

Husbanken
Refusjonsordning MVA

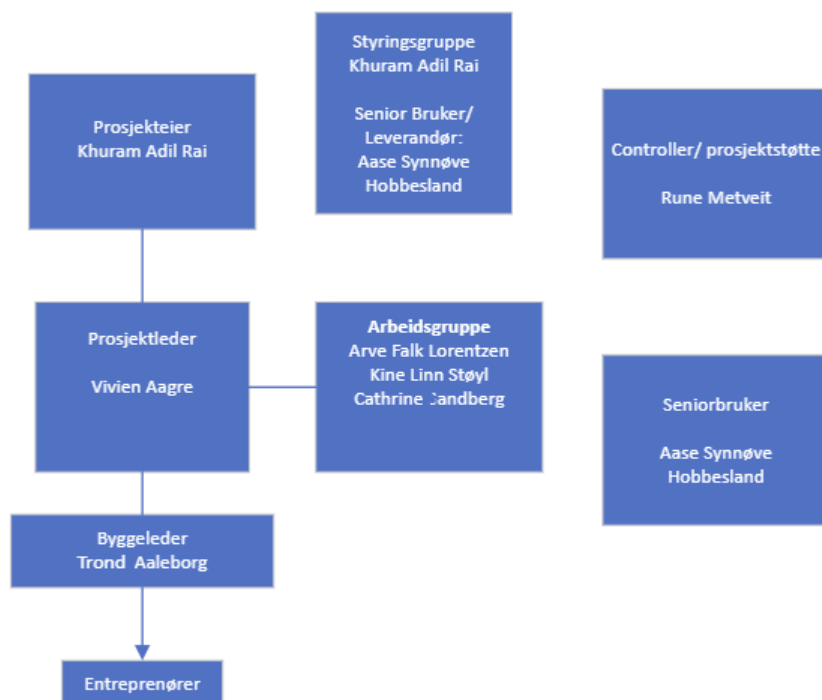
5. Prosjektstyring og oppfølging

5.1 Rekkefølgekrav og tilstøtende prosjekter

Oppdateres ved mottatt tilbud

5.2 Organisering, roller og ansvar

5.2.1 Organisasjonskart



5.2.2 Roller i prosjektorganisasjonen

Se organisasjonskart

5.2.3 Ansvars- og myndighetsmatriser, inkludert økonomiske fullmakter

Ansvar og myndighet er beskrevet i Ansvarsmatrise - HUKI

5.3 Rutiner og kvalitetsstyring

Spesielle rutiner for gjennomføringsfasen (detaljprosjektering og bygging i regi av entreprenør) er beskrevet i beskrivelse/kontrakt.

5.3.1 Rutiner for prosjektstyring og oppfølging

Følgende aktiviteter gjennomføres for prosjektstyring og oppfølging:

Type møte	Beskrivelse	Deltakere	Frekvens
Styringsgruppe	Statusoppdatering til styringsgruppe	Styringsgruppe, PL og BL	Månedlig evt. særmøter ved behov.
Arbeidsgruppe	Utarbeidelse av kravspesifikasjon, behov og brukarmedvirkning	PL, arbeidsgruppe og ved behov B&E og flere etter behov.	Månedlig evt. særmøter ved behov.
Byggemøter	Ukentlig koordinering og avklaringer med TE og PG	BL, PL, TE	Annenhver uke

SHA-oppfølgning og vernerunder	Gjennomgang av SHA- og HMS-punkter+vernerunde.	PL, BL, TE	Minimum annenhver uke
Økonomi og fremdrift	Avstemming økonomi og fremdrift	PL, økonomirådgiver	Månedlig
Interne møter byggherreorganisasjon	Internkoordinering BH-organisasjon	PL, BL, controller	Månedlig og Særmøter ved behov.
Prosjekteringsmøter	Byggherre deltar ved behov og eget ønske.	TE	Etter plan fra totalentreprenør.
Særmøter	Informasjonsmøter for interessenter	PL, TE og flere etter behov.	Ved behov
Evalueringsmøte	Evaluering av kontraktsarbeidet, jf. pkt. B.2.6	PL, BL, TE og prosjekteier	Én gang, senest ved overtakelse, tidligst 14 dager før overtakelse.

Tabell - Aktiviteter for prosjektstyring

5.3.2 Tiltak mot arbeidslivskriminalitet

Kontraktsdelen fra Grimstad kommune legger til grunn organisering av tiltak mot arbeidslivskriminalitet. Prosjektet er registrert i HMS-system og prosjektleder følge opp registreringer i HMS-system på daglig basis. Prosjektleder vil gjennomføre jevnlig kontroll på byggeplass.

5.3.3 Rutiner for rapportering

Entreprenør sender månedsrapport den 10. i hver måned. Månedsrapport beskriver utført arbeid i perioden, endringer, beslutninger, HMS, ytre miljø, kvalitetssikring, organisering og bemanning.

Prosjektleder utarbeider månedsrapport innen den 15. hver måned. Månedsrapport beskriver prosjektets rammer, overordnet status, økonomi, omfang/kvalitet, fremdrift, risikohåndtering, SHA, ytre miljø, arbeidslivskriminalitet og interessenthåndtering.

Styringsgruppen behandler månedsrapporter for prosjektet i hvert styremøte. Det føres protokoll fra styringsgruppemøtene.

5.3.4 Kommunikasjonsplan

Kommunikasjonsstrategien for prosjektet er beskrevet i prosjektportalen se [8 boliger til Enhet for Habilitering - Kommunikasjonsplan - Alle elementer](#). Det er prosjektleder som har hovedansvar for kommunikasjonen i prosjektet. Kommunikasjonsstrategien ble sist oppdatert 02.04.2024

5.3.5 Intern kvalitetsstyring

Byggeleder grunn- og betong følger opp produksjonen og avvik på grunnarbeider og råbygg. Før oppstart av innvendige arbeider anskaffes tilsvarende byggeledelse på tekniske fag for å følge opp de tekniske fagene med spesiell vekt på rør, elektro, kulde og ventilasjon.

5.3.6 Kriterier for avslutning av prosjektet

Prosjektet er avsluttet når det er overlevert og sluttrapport er godkjent. FDV-dokumentasjon skal foreligge når anlegget overtas av byggtjenesten og kommunalteknikk. Utover dette følger prosjektet opp reklamasjonstiden. Sluttoppgjør med entreprenøren skal være avsluttet, og spillemiddelregnskap skal være oppgjort.