



INNHALDSFORTEGNELSE

17. AUG. 2007

2007 / 1979-015

I GENERELT

1. Oversendelsesbrev inklusive leiepris / forventede driftskostnader + vedlegg
2. Forespørsel fra Statsbygg med utfylt skjema
3. Kontraktuelle forhold
4. Rockheim – et historisk tilbakeblikk
5. Rockheim i et videre perspektiv
- 6.
7. Brosjyremateriell

II BYGGETEKNISK BESKRIVELSE (EGEN A4 MAPPE)

- 1.
- 2.
3. Teknisk beskrivelse
4. Prosjektgjennomføring
5. Organisering
6. Alternative løsninger
7. Forutsetninger

III ARKITEKTUR (EGEN A3 MAPPE)

0. Overordnede føringer
00. Generelt
02. Regulering
03. Kulturminnevern
04. Arkitektur
- 04.1 Landskap, plassering, atkomst, parkering
- 04.2 Bygningsutforming
- 04.3 Interiør
- 04.4 Kunstnerisk utsmykning

I GENERELT

KAPITTEL II

OVERSENDELSBREV

Med vedlegg:

- Presiseringer i tillegg til spesifikasjonen
- Felleskostnader - Oppsett
- Fullmakt for signering av tilbud
- Overordnet organisasjonsplan for prosjektet

Statsbygg
Resepsjonen i 7. etasje
Biskop Gunnerus gt. 6
0051 OSLO

Trondheim, 9. august 2007

**11308 - TILBUD PÅ LEIEKONTRAKT FOR DET NASJONALE
OPPLEVELSESSENTERET FOR POP OG ROCK – TILBUDSINVITASJON
AV 25.6.2007.**

Dora AS presenterer med dette sitt tilbud på leiekontrakt for Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock, under henvisning til endelig tilbudsinvitasjon av 25. juni 2007. Tilbudet er basert på de løsningene som er utviklet gjennom dialogen med leietaker, som det ble åpnet for i mars 2007. I tilbudet har vi foretatt ytterligere tilpassinger og forbedringer for å styrke det faglige grunnlaget og den opplevelsesmessige rammen for senteret.

Selve tilbudet, utkast til leieavtale og mer inngående beskrivelse av ulike sider ved tilbudet og prosjektet, er innarbeidet i separate vedlegg i tilbudsmappen. I avsnittene nedenfor vil vi gjengi hovedtrekkene i vårt tilbud.

Vi tilbyr med dette nøkkelferdige lokaler for Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock til en årlig leie pr. 1. september 2007 på : Kr. 12.829.000,- eks. mva.

For øvrig viser vi til separate vedlegg når det gjelder nærmere detaljer rundt felleskostnader og leieavtale. Utfylt tilbudsskjema er også vedlagt.

Samlet leieareal er beregnet til brutto ca 5138 m2 inkludert fellesarealer. Dette fordeler seg på 2342 m2 i tårnet (nytt bygg) samt 2796 m2 inne i Dora.

Når det gjelder eventuelle forutsetninger, så viser vi til et eget vedlegg i den forbindelse.

De tilbudte lokaler gir samlet rom for de arealene som er nærmere beskrevet i spesifikasjonsgrunnlaget. En vesentlig del av dette areal ligger i et nybygg. Her finner man bl.a. inngangspartiet og vestibylen med takhøyde fra 5,5m og opptil 12m. Arealene inne i Dora I er delvis i samme doble etasjehøyde, men for scenens del i firedobbel etasjehøyde (ca. 12 meter). Vårt tilbud er dermed basert på en omfattende anvendelse av arealer med meget sjenerøse takhøyder. (Se skisser og snitt i del III).

Arkitektonisk og funksjonelt har Dora AS bestrebet seg på å finne frem til løsninger som kan gi senteret en sterk og selvstendig identitet – og samtidig sikre en høy kvalitet og fleksibilitet for utviklingen av den innholdsmessige delen. Etter at dialogen ble innledet, har prosjektet utviklet seg vesentlig både arkitektonisk og funksjonelt. I tillegg vil Dora med sine arealer og dimensjoner kunne gi rom for betydelige kosteffektive arealutvidelser for Det nasjonale opplevelsessenteret i årene som kommer, så vel inne i Dora I som i nybygget, om det skulle vise seg ønskelig og nødvendig.

Magasin og kompaktarkivbehovene er i vårt tilbud løst ved at disse funksjonene leies hos andre leietakere i Dora hhv. Ringve Museum og Byarkivet. Antatt kostnad for dette er lagt inn i vårt tilbud.

Hvis det mot formodning skulle forekomme forskjeller på tegninger, skisser og illustrasjoner i del II og del III, så går del II foran med hensyn på hva som er inkludert i tilbudet.

Dora AS legger opp til en offensiv fremdrift der de lokalene hvor leietaker skal inn med de mest omfattende installasjonene, nemlig inne i bunkeren, ferdigstilles allerede 01.03.2009. Lokalene i det nye bygget ferdigstilles 25.05.2009.

Tilbudet er utarbeidet i samarbeid arkitektfirmaet Agraff AS som arkitekter samt Reinertsen AS som totalentreprenør.

Signalbygg og identitet

I sitt første løsningsforslag beskrev Dora AS hvordan vi med bistand fra Arkitektfirmaet Agraff hadde utformet en skisse til et røft signalbygg – med en sterk identitet. Vi lovet et nybygg som ville få et grensesprengende arkitektonisk uttrykk og gjenspeile det kulturuttrykk bygget skal formidle.

I dette tilbud presenterer vi en spennende kombinasjon mellom det nye og det gamle. Inngangspartiet til opplevelsessenteret er plassert i nybygg på sørsiden av Dora – med henvendelse mot byen, mens utstillingene i hovedsak er lagt inne i bunkeren.

Den nye bygningskonstruksjonen består av to sammenhengende volumer; et rolig horisontalt volum i to etasjer og et ekspressivt, vertikalt og slankt tårn i ni etasjer som vi har kalt "Tårnet".

Den lave delen rommer kafé og serviceareal i 1. etasje, som har utstrakt bruk av glass i fasaden. En svevende 2. etasje er relativt tett og inneholder undervisningsarealene. Denne delen av bygget er med på å definere uterom med en menneskelig skala og bidrar til å "feste" den vertikale delen i situasjonen og området.

Det vertikale volumet inneholder vestibyle, publikumsfunksjoner og kontorarbeidsplasser. I 1. etasje starter utstillingsarealene som inngang til en reise som går inn i Dora og den norske pop- og rockhistorien.

"Tårnet" har skrånende vegger som gir en dynamisk form, som lener seg ut over inngangen og inn mot byen. Bygget smalnes mot toppen og det gis en optisk/perspektivisk virkning som øker inntrykket av byggets høyde. Rundt "Tårnet" snor det seg et kontrasterende og fargesterkt element som vil kunne fungere som kunstnerisk utsmykning av bygget. Dette bidrar til å trekke bygget ytterligere ut av det ordinære og gjøre det synlig i store deler av byen.

Så snart de besøkende kommer inn i den høye vestibylen og området for publikumsmottak, kan vandringen gjennom popens og rockens historie starte. En rulletrapp fra vestibyleområdet bringer de besøkende opp i ca. 2,5 meters høyde i det

nordvestlige hjørnet av bygget. De vil derfra bli ført ut i en lukket tunnel på utsiden av bygget. "Rockettunnelen" vil slynge seg svakt, skrått oppover den vestlige og sørlige siden av bygget – og være en slags hengende tunnel langs byggets fasader. Deretter svinger tunnelen inn i byggets 2. etasje – hvor det er satt av plass til ulike opplevelsesfunksjoner som medietek mv. Heis både i nybygg og inne i Dora vil sørge for at opplevelsessenteret også tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Fra nybygget bringes man over en bro inn i det indre av ubåtbunkeren, som inneholder utstilling og scene i et enestående og karakterfullt interiør med historisk sus. Dora har så mye kraft i seg selv at det verken er behov for eller tilrådelig å endre på eksteriøret. De tilbudte lokalenes utførelse er spesielt tilrettelagt for selvstendige opplevelser i begge retninger. Opplevelsen avsluttes ved at de besøkende om ønskelig sluses via museumsbutikken som ligger ved resepsjonen i vestibyleområdet.

Dora er et landemerke i byen og på Nyhavna. Det nye bygget vil i kraft av sin utforming og høyde i forhold til bylandskapet ellers, også stå frem som et markert punkt i Trondheim og på Nyhavna, både i dag og etter hvert som byen og bydelen utvikler seg.

Justert scene - ekspansjonsmuligheter

Dora AS har i sitt opprinnelige tilbud presentert en sceneløsning inne i Dora med en takhøyde på ca. 5,5 meter. Høyden har vært begrenset av etasjeskille mellom første og andre etasje i Dora I. Dette er noe lavere enn forutsatt i spesifikasjonene. I løpet av dialogen har oppdragsgiver pekt på at dette var en svakhet ved Dora AS sitt opprinnelige leietilbud.

På denne bakgrunn har Dora AS nå valgt å tilby en sceneløsning hvor vi fjerner det eksisterende etasjeskillet i scenearealet. Det betyr at scenen vil få en takhøyde på ca. 12 meter – hvilket med god margin vil tilfredsstille oppdragsgivers krav. Det vil øke fleksibiliteten og forsterke senterets røffe og spektakulære preg.

En etablering i tilknytning til Dora I vil gi Det nasjonale opplevelsessenteret betydelige ekspansjonsmuligheter, både i nybygg og inne i Dora I. I tillegg vil "rockeveita" med sitt potensial og muligheter, samt flere av de andre lokalene som ble brukt til konsertarenaer under by:Larm, kunne innlemmes i prosjektet i fremtiden. Vår målsetting er at disse arealene også i fremtiden skal benyttes til kulturbasert virksomhet – i spennende samspill med et opplevelsessenter for pop og rock.

Multikulturelt samspill

Vi har i vårt tilbud lagt hovedvekt på å tilby funksjonelt og kvalitetsmessig gode løsninger – og en selvstendige bygningsmessig identitet – for at opplevelsessenteret skal prege området, og ikke komme i skyggen av de øvrige bygningene og kulturinstitusjonene i området.

Populærmusikken representerer en kulturbevegelse som mobiliserer massene, og samvær og samhandling mellom mennesker er en viktig ingrediens. Et nasjonalt opplevelsessenter for pop og rock vil etter vår oppfatning kunne dra veksler på et samspill med og nærhet til de autentiske motkulturelle miljøene på Svartlamoen og Lademoen. På tilsvarende måte vil opplevelsessenteret kunne dra veksler på fagmiljøene til de mange kulturinstitusjonene som allerede har etablert seg innenfor rammen av Dora ABM-senter. I det tilbud vi nå presenterer legges det for eksempel opp til samordning av magasinfasilitetene for Ringve Museum og Det nasjonale opplevelsessenteret. Ringve museum, som ligger i gangavstand fra Dora I, etablerte allerede på midten av 1990-tallet et magasin for langtidsoppbevaring av ca. 60 tangentinstrumenter i bunkeren. Det arbeides med å etablere et stort felles regionalt museumsmagasin, hvor Ringve og Det nasjonale opplevelsessenteret i samarbeid med andre regionale museumsinstitusjoner vil kunne løse sine magasinbehov kollektivt.

Dora AS inngikk sommeren 2003 en avtale med Kultur- og Kirkedepartementet om å reise et nybygg i tilknytning til Dora I. Hensikten var å samle Statsarkivet i Trondheim som pga. plassproblemer i en årrekke hadde arbeidet med en delt organisasjon. 1. januar 2007 var Arkivsenteret som består av Statsarkivet i Trondheim, Interkommunalt arkiv Trøndelag, Byarkivet, Trondheim kommunes post og skanningsavdeling samt Sør-Trøndelag Fylkeskommune-Sentralarkivet operativt. Til avtalt tid og pris kunne derfor Kulturminister Trond Giske den 8. mai 2007 foreta den offisielle åpningen av det nye Arkivsenteret som det første i sitt slag i Norge. Arkivsenteret er en sentral brikke i utviklingen av Kulturbunker Dora.

Regjeringen og Stortinget har vært med på å legge grunnlaget for Dora I som et regionalt ABM-senter (Arkiv, Bibliotek, Museum) med nasjonale oppgaver. Stortingets kulturkomité presiserte for fire år siden at en samling av Statsarkivet på Dora "åpner svært interessante perspektiver med tanke på eventuelle synergieffekter som følge av etableringen av et fremtidig ABM-senter i komplekset", jfr. Inst. S. nr. 39 (2002-2003). Trondheim kommune og Sør-Trøndelag fylkeskommune har vært pådrivere for en slik utvikling på Dora. Som kjent har den unike og verneverdige

bygningen klimatiske egenskaper som gjør at den egner seg godt for langtidslagring av arkivalier, artefakter og biblioteksmateriale i ulikt materiale (papir, tre og metall).

Kulturbydelen i spennende utvikling

Trondheim kommune har de senere årene brukt betydelige midler på å utvikle Østbyen til en kulturbydel for kreative virksomheter og kulturinstitusjoner. Verkstedhallen på Svartlamoen er med kommunale midler ombygd til scene – og det er etablert øvingslokale i den gamle trikkehallen. Kommunen og fylkeskommunen har – med støtte av ABM-utvikling sentralt – tatt initiativet til et omfattende kulturutviklingsprogram for området med betegnelsen "Kulturbunker Dora 2014". En etablering av Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock i tilknytning til Dora I vil dermed kunne bli del av en gryende og unik norsk "kulturklynge" – eller "cultural cluster" – inspirert av tilsvarende kulturklynger som vi nå ser utvikle seg en rekke steder i verden. Et slikt samspill mellom kulturelle og kreative virksomheter vil virke gjensidig stimulerende – og øke muligheten for å utvikle et opplevelsessenter som fremstår som mer enn et utstillingsvindu for populærmusikk. En etablering i et dynamisk kulturmiljø i Østbyen vil markere at pop og rock i bunn og grunn er et kulturfenomen som utvikles fortløpende i grensesnittet mellom historiske referanser og nye kulturuttrykk. Sammen vil Østbyen kunne representere en arena for kulturbasert næring som vil kunne vekke interesse ut over landegrensene.

Trondheim kommunes sterke engasjement for å utvikle Dora og Østbyen har kommet klart til uttrykk i formannskap og bystyre ved flere anledninger – bl.a. i rådmannens saksfremlegg til formannskapets møte 5. april 2004:

"Etablering av PopBunker Dora, vil sammen med etablering av kultur- og næringsvirksomhet i Strandveien 27 og 29, det kommende øvingsprosjektet i Trikkehallen (som nå er realisert), Rosendal Teater og Lademoen kunstnerverksteder, være et viktig infrastrukturelt element innenfor det kulturelle og næringsbaserte byutviklingsperspektivet i Østbyen".

Den videre utviklingen på Nyhavna er nå i stor grad et offentlig anliggende, da Trondheim Havn eier det meste av grunnen på Nyhavna. Trondheim kommune er nå i gang med en planprosess for området. Utviklingen av Dora som multikultursenter har gjennom hele prosessen skjedd i full forståelse med grunneier.

God tilgjengelighet - urban plassering

Dora-området og Svartlamoen ligger i direkte forlengelse av den pågående sentrumsutviklingen i Trondheim. I løpet av de siste tiårene har Trondheim sentrum vokst fra Midtbyen og østover mot Nedre Elvehavn og Østbyen. Med Det nasjonale opplevelsessenteret plassert på Nyhavna, vil en dermed få en forlengelse og komplettering av den bymessige utviklingen på Nedre Elvehavn og i Østbyen. På Dora vil opplevelsessenteret være synlig fra alle himmelretninger – og åpne seg med

sin arkitektur for alle som kommer inn til Trondheim sentrum nordfra – gjennom den nye E6 tunnelen, som vil munne ut i en rundgjøring mellom Nedre Elvehavn og Nyhavna. Det vil være gode atkomstmuligheter for større kjøretøyer med sikte på transport av utstillinger og utstyr til opplevelsessenteret – med egen inngang fra Kobbegate direkte til scene og utstillingslokaler inne i Dora.

Opplevelsessenteret vil på Dora være lett tilgjengelig med buss, jernbane og bil. Buss og jernbane har stoppesteder like ved – med kort avstand til de store kollektivknutepunktene i Trondheim. Med en så sentral beliggenhet i en del av byen som utvikler seg meget raskt, vil opplevelsessenteret bli liggende i gangavstand for store deler av befolkningen i Trondheim blant annet Midtbyen, Nedre Elvehavn, Rosenborg, NTNU, Møllenberg, Lade, Lademoen. Parallelt med utbyggingen av opplevelsessenteret vil Dora AS etablere en parkeringskjeller med plass til ca. 90 biler under nybygget som skal huse Det nasjonale opplevelsessenteret. Også i den videre utbyggingen på Dora vil det bli lagt vekt på å ivareta behovet for parkeringsplasser.

I brev av 3. april 2003 til Kultur- og kirkedepartementet skrev ordføreren i Trondheim:

"Kommunikasjonsmessig ligger Dora meget gunstig til med nærhet til tog, buss, flybuss (ca. 300 meter) og hurtigbåtterminal på Brattøra (ca. 900 meter). Ny reguleringsplan for E-6 Øst legger til rette for meget god tilgjengelighet for biltransport til Nyhavna og Dora".

Tilgjengeligheten og attraktiviteten har økt ytterligere ved det nye Arkivsenteret på Dora – hvor både Statsarkivet og de fleste andre sentrale arkivinstitusjonene i Trondheim nå er etablert med magasiner og publikumsrettet aktivitet. Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock vil ved lokalisering på Dora få det nye Arkivsenteret som sin nærmeste nabo.

I et brev til Kultur- og kirkedepartementet før beslutningen om å samle Statsarkivet i Trondheim på Dora, hadde ordføreren i Trondheim følgende beskrivelse av utviklingen i denne delen av byen:

"Nærhet til sentrum, sjøen, kommunikasjoner og variert bomiljø, gjør Østbyen til en stadig mer attraktiv bydel".

Tilsvarende uttalte Trondheim Havn v/havnedirektøren som grunneier følgende i brev av 24. april 2003 om etablering av Arkivsenter på Dora:

"En utvikling av Dora 1 vil i større grad nå kunne sees i sammenheng med den bymessige utvikling som er skjedd og som vil prege utviklingen av Trondheims østlige bydeler fra Nedre Elvehavn og østover. Kommunedelplanen for Nyhavnaområdet gir hjemmel for denne utvikling."

Begrenset utbygging – åpen fasade mot Midtbyen

Foran Opplevelsessenteret er det planlagt opparbeidet en stor og åpen plass. Den vil kunne benyttes til utendørsarrangementer og samtidig sikre god tilgjengelighet til senteret for publikum og besøkende. Dersom det blir inngått en leieavtale, vil utleier ikke føre opp andre bygg på sørsiden av fasaden til Opplevelsessenteret. Den fremtidige fasaden på denne siden av Dora I vil derfor i fremtiden bli preget av Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock.

Reguleringsplanen for Dora er basert på utbygging på sørsiden av bunkeren – mot byen – og på vestsiden langs Kobbes gt. Med det foreslåtte nybygget for Opplevelsessenteret og det eksisterende Arkivsenteret vil det etter reguleringen være begrenset areal for ytterligere utbygging på sørsiden av Dora. De øverste etasjene i den høye delen av nybygget vil bli utleid til eksterne leietakere. Disse leietakerne vil få tilgang til bygget via egen diskret plassert inngangsdør bak det nye bygget og skjermet fra hovedinngangen. Videre vil det være plass til ytterligere et bygg på denne siden av Dora. Det vil i høyde og plassering tilpasses den eksisterende bebyggelse. Den planlagte utnyttelse av tomtearealet utenfor Dora I til bygging av Det nasjonale opplevelsessenter for pop og rock, baserer seg på en lavere utnyttelsesgrad av arealet på sørsiden enn det gjeldende reguleringsplan åpner for.

Det beste alternativ

Utformingen av det prosjekterte høybygget, som vil fungere som et landemerke for Det nasjonale opplevelsessenteret, er et resultat av dialogen mellom partene. Parallelt med gjennomføringen av dialogen er Trondheim kommune holdt løpende orientert av Dora AS om utviklingen i saken. Bakgrunnen er at det prosjekterte bygget vil bli noe høyere enn gjeldende reguleringsplan legger til grunn. Det forutsetter dermed godkjenning fra Trondheim kommune. Resultatet av at man nå velger å bygge i høyden bli isteden et større og mer luftig utomhusareal i tilknytning til Det nasjonale opplevelsessenteret enn det reguleringsplanen opprinnelig la opp til.

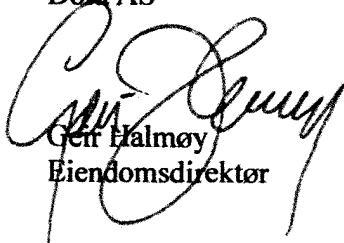
Om Dora velges som lokasjon for Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock vil Dora AS fra første dag kunne tilby den organisasjon som skal bygge opp Opplevelsessenteret lokaler til konkurransedyktige priser på Dora. Prosjektorganisasjonen vil da kunne etableres i bunkeren som en del av miljøet i ABM-senteret og på den måten bli en integrert del av et etablert fagfellesskap på et tidlig stadium i prosessen med å bygge Rockheim.

Dora AS har tro på de bærende visjonene i Trøndelagsalternativet. Prosjektet peker ut PopBunker DORA som et høyst aktuelt lokaliseringssted for Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock, men forutsetter i tillegg en målrettet satsing i Namsos i forbindelse med realiseringen av Opplevelsessenteret. Skulle Dora AS bli valgt som utbygger for Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock, er vi

selvsagt også beredt til å stille den kompetanse som vi har opparbeidet gjennom utviklingen av Kulturbunker Dora konseptet til rådighet for prosjektet i Namsos.

Med sitt endelige tilbudet setter Dora AS strek for en prosess som har vært langvarig, involvert mange og gitt oss store utfordringer, men på samme tid også gitt oss mange nyttige erfaringer. Vi ser nå fram til å ta fatt på den krevende utfordringen det ligger i eventuelt å skulle bli valgt som utbygger av Det nasjonale opplevelsessenter for pop og rock.

Med vennlig hilsen
Dora AS


Geir Halmøy
Eiendomsdirektør

FELLESKOSTNADER - OPPSETT

I tillegg til leien kommer felleskostnader stipulert til:

Kr. 240 eks. mva. pr. m2/år for nybygg

Kr. 100 eks. mva. pr. m2/år for ombygde arealer inne i Dora.

Felleskostnader vil beregnes som faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen.

Dora, 09.08.2007

DORA AS - OPPLEVELSESSENTER FOR POP OG ROCK

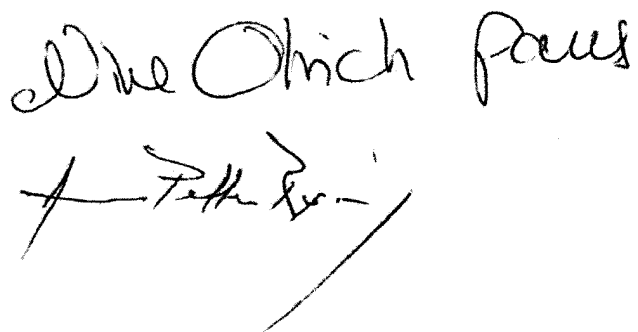
Presiseringer i tillegg til spesifikasjonen

Punkt i V1	Beskrevet løsning	Valgte løsninger
22 Bæresystem	Det må ikke være frittstående søyler som foringer krav til funksjon verken i publikumsdel eller i den delen med kontorer, verksteder og funksjoner for forskning og administrasjon	For nybygget blir det pga dets utforming i stor grad frittstående søyler i alle arealer.
23.3 Solavskjerming	Utvendig solavskjerming	Valgt solreflekterende glass
13.5 Forskning/verksteder	Lokalt magasin (100 m2)	Samlokalisering med planlagt forbedret Ringve Magasin inne i bunkeren. Leie inkludert i leiepris for prosjekt.
27 Fast inventar	Kompaktarkiver i magasiner	Løses med leie av 200 hyllemeter hos Byarkiv innen i bunkeren. Leie inkludert i leiepris for prosjekt.
29.9.2 Lydisolasjon	Lydkrav Mediatek $R'_w \geq 48$ dB	Mediatek plassert åpent i tilknytning til vestibyle. Lydkrav kan ikke tilfredstilles. Andre løsninger kan velges om leietaker ønsker det.
30 V/S-tekniske anlegg	Energibudsjett skal leveres som en del av tilbudsmaterialet	Energibudsjett er ikke vedlagt tilbudsmaterialet. Dog er målsettingen for byggets energibruk en god energitilnyttelse.
31 Sanitæranlegg	Anlagt behov for varmtvannsberedere: 3 x 300 liter	Tilbudt 1x 600 liter
32 Varmeanlegg	Det skal være to separate energikilder	Tilbudt kun fjernvarme. Fjernvarme er påbudt i Trondheim.
34 Trykkluftanlegg	Trykkluftanlegg	Trykkluftanlegg ikke tilbudt. Heller ikke tilbudt i dialogfasen da behov var uklart.
64.3 Scenetekniske anlegg	Opphengssystem for scenetekniske anlegg	Det er ikke medtatt opphengssystem for scenetekniske anlegg.
64.5 Scenetekniske anlegg	Opphengssystem i utstillingsarealer	Det er ikke medtatt opphengssystem i utstillingsarealer. Dog er taket dimensjoner for all mulig last.
65.2 Sentralstøvsuger	Komplett sentralstøvsugeranlegg	Sentralstøvsuger anlegg ikke tilbudt. Heller ikke tilbudt i dialogfasen da behov var uklart.
Diverse		Med den stramme tidsplanen som forespørselen legger opp til. Utleier må derfor forutsette forsert saksbehandling i kommunen og at søknadene ikke møter på uforutsette problemer ved behandling.
		Den kunstneriske utsmykning på fasader er et forslag men ikke inkludert i pris. Dette i henhold til avtale fra dialogfase.

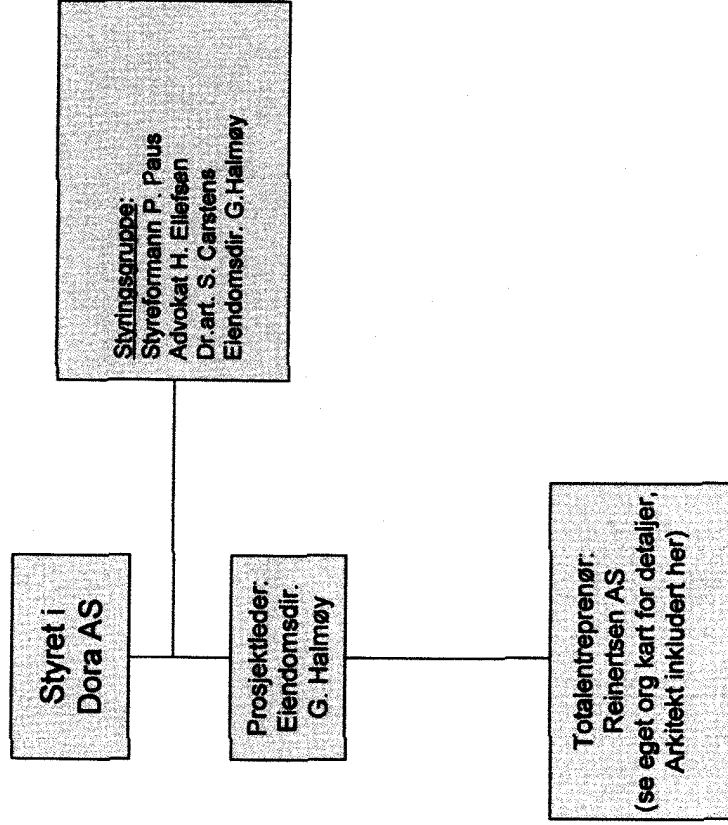
FULLMAKT

Peder Paus og eller Geir Halmoy gis av styret i Dora AS, etter styremøte den 9. august 2007 fullmakt til å undertegne tilbudsbrev og leietilbud, med opsjoner på vegne av Dora AS til Statsbygg / KKD datert 10. august 2007, etter tilbudsinvitasjon i konkurransepreget dialog for prosjekt nr 11308 Det nasjonale opplevelsessentret for pop og rock i Trondheim datert 25. juni 2007.

Lørenskog 9. august 2007

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Peder Paus', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Ole Olrich Paus', with a horizontal line and a diagonal slash below it.

Organisasjonskart for prosjektet



Det nasjonale opplevelsessenteret
for pop og rock i Trondheim

KAPITTEL 12

FORESPØRSEL FRA STATSBYGG MED UTFYLT SKJEMA

DORA AS
For: Geir Halmøy
Maskinistgt. 1
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler:
Victor Hafr
22 95 41 16
Kopi til:

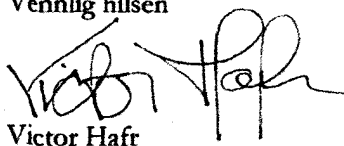
Vår dato: 25.06.2007 Vår referanse: 200700793-49
Deres dato: Deres referanse:

11308 – DET NASJONALE OPPLEVELSESSENTERET FOR POP OG ROCK - INVITASJON TIL Å GI TILBUD PÅ LEIEKONTRAKT

Vi takker for gjennomført dialog om løsning av ovennevnte leiebehov. Deltagerne i dialogen inviteres nå til å gi tilbud på leiekontrakt basert på de løsningene man har kommet frem til gjennom dialogen. Tilbudsinvitasjon med vedlegg følger vedlagt.

Vi ser frem til å motta DORA AS' tilbud. Tilbudsfristen er satt til fredag den 10. august kl 12:00.

Vennlig hilsen


Victor Hafr



TILBUÐSINVITASJON I KONKURRANSEPREGET DIALOG

**Prosjekt nr. 11308
Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock i
Trondheim**



1 Innledning.....	4
1.3 Bakgrunn og forutsetninger	4
1.3 Krav om arbeidsmiljø og arbeidsvilkår.....	4
1.4 Kontraktsbestemmelser	4
1.9 Tilleggsopplysninger/Rettelser av konkurransegrunnlaget.....	5
2 Alminnelige regler for gjennomføringen av konkurransen.....	5
2.1 Lov om offentlige anskaffelser	5
2.2 Prinsipper for anbudskonkurranse	5
2.4 Offentlighet	5
2.5 Avlysning av konkurransen og totalforkastelse – avviste tilbud	5
3 Statsbyggs evaluering av tilbudet.....	6
3.1 Tildeling	6
3.2 Tildelingskriterier i denne konkurransen	6
4 Avvik fra konkurransegrunnlaget.....	7
5 Krav til tilbudet	7
5.1 Elektronisk tilbudsavgivelse	7
5.2 Vedståelsesfrist	7
5.3 Tilbudets språk	7
5.4 Hva skal leveres?	8
5.5 Innleveringssted og tilbudsfrist.....	8
6 Oppdragsgivers underskrift	8
7 Vedlegg	8



1 Innledning

1.1 Bakgrunn og forutsetninger

I St.prp.nr.1 (2005-2006) besluttet Stortinget at Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock skulle ligge i Trondheim. Statsbygg er rådgiver for Kultur og kirkedepartementet (KKD) i forbindelse med konkurranse om leieavtale for dette formålet.

Den 12. februar 2007 kunngjorde Statsbygg, på vegne av KKD, kvalifisering for deltakelse i konkurransepreget dialog om tilrettelegging, bygging og utleie av lokaler for Opplevelsessenteret. Søknadsfristen løp ut den 14. mars 2007.

Søkere som dokumenterte at de er kvalifisert i henhold til kriteriene i kvalifikasjonsgrunnlaget ble den 26. mars 2007 invitert til dialog om hvordan behovet for leie av lokaler for Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock best kan dekkes. Gjennom den etterfølgende dialogen anser Statsbygg at man nå har funnet frem til de beste løsningene for de respektive mulige leieobjektene. Dialogen erklæres derfor som avsluttet.

Dialogdeltagerne oppfordres nå til å gi tilbud på leiekontrakt på grunnlag av de løsninger som er blitt fremlagt og presisert gjennom dialogen, og i samsvar med betingelsene i dette dokumentet.

Konkurransegrunnlaget består av

- Denne innbydelsen
- Tilbudsskjema (vedlagt)
- Beskrivende dokument av 12.02.2007 (levert ut sammen med invitasjonen til dialog)
- Endringer til beskrivende dokument (vedlagt)
- Leiekontrakt (vedlagt)
- Kontraktsbestemmelser for prosjekterings- og byggefasen (vedlagt)
- Ytelsesbeskrivelser for totalentrepriseprosjektering (levert ut sammen med invitasjonen til dialog)

1.2 Krav om arbeidsmiljø og arbeidsvilkår

Tilbyder skal ved tilbudsregningen ta hensyn til de krav som etter norsk rett stilles til arbeidsmiljø og arbeidsvilkår.

1.3 Kontraktsbestemmelser

Avtaleforholdet reguleres av vedlagte leiekontrakt og vedlagte kontraktsbestemmelser for prosjekterings- og byggefasen. På grunnlag av det som har kommet frem under dialogfasen er det gjort enkelte endringer i disse dokumentene. Endringene fremgår av endringsmarkering.

Statsbygg har i sine kontraktsbestemmelser inntatt krav til gjengs lønns- og arbeidsvilkår for arbeidstakere som utfører arbeid iht. våre tjenestekontrakter og bygge- og anleggskontrakter.



1.4 Tilleggsopplysninger/Rettelser av konkurransegrunnlaget

Dersom deltakerne finner at konkurransegrunnlaget ikke gir tilstrekkelig veiledning, kan tilleggsopplysninger fås ved henvendelse til seniorarkitekt Gine E. Støren: gest@statsbygg.no, og til juridisk rådgiver Victor Hafr: viha@statsbygg.no. Alle henvendelser bes rettet til begge de nevnte kontaktpersonene

P.g.a. ferieavvikling vil henvendelser ikke bli besvart i ukene 30 og 31, dvs. i perioden 23. juli til 5. august 2007.

Rettelser av konkurransegrunnlaget sendes uten ugrunnet opphold til samtlige som har mottatt tilbudsinvitasjonen.

2 Almennelige regler for gjennomføringen av konkurransen

2.1 Lov om offentlige anskaffelser

Anskaffelsen er omfattet av lov om offentlige anskaffelser av 16. juli 1999 nr. 69 og forskrift om offentlige anskaffelser av 7. april 2006 (anskaffelsesforskriften). For denne anskaffelsen gjelder ovennevnte, samt reglene i denne tilbudsinvitasjonen og forutgående kvalifikasjonsgrunnlag.

Denne anskaffelsen følger prosedyren "konkurransepreget dialog".

2.2 Prinsipper for anbudskonkurranse

Konkurranse skal gjennomføres på en saklig og forsvarlig måte som gir lik behandling av tilbyderne. Tilbyderne har ikke rett til gjennom avtale, samordnet praksis eller på annen måte, å søke å påvirke konkurransens utfall.

Det er ikke adgang til å endre tilbudene, og det er heller ikke adgang til å forhandle.

2.4 Offentlighet

Anskaffelsesprotokollens opplysninger om deltakere og tilbudssummer er offentlige.

Tilbudsåpningen er offentlig, og vil finne sted 10. august 2007 kl. 12:00 i Statsbyggs lokaler i Biskop Gunnerus gt. 6 i Oslo

2.5 Avlysning av konkurransen og totalforkastelse – avviste tilbud

Statsbygg forbeholder seg retten til å avlyse konkurransen dersom det foreligger saklig grunn, for eksempel ved bortfall av planlagt finansiering eller manglende godkjenning fra politisk hold.

Statsbygg kan forkaste alle tilbudene dersom resultatet av konkurransen gir saklig grunn for det.



Avviste og forkastede tilbud vil ikke bli returnert.

3 Statsbyggs evaluering av tilbudet

3.1 Tildeling

I kvalifikasjonsomgangen ble deltakerne vurdert i forhold til de oppførte kvalifikasjonskrav. I denne fasen vil tilbudet bli evaluert i forhold til de oppførte tildelingskriterier.

Evalueringen vil ta utgangspunkt i den innleverte dokumentasjon. Det er derfor viktig at tilbudene inneholder all etterspurt dokumentasjon. Tilbydere som ikke vedlegger etterspurt dokumentasjon, vil kunne bli avvist.

3.2 Tildelingskriterier i denne konkurransen

Tildelingen skjer på grunnlag av hvilket tilbud som er det økonomisk mest fordelaktige, basert på følgende kriterier:

Vekt	Kriterier	Dokumentasjon
40 %	Pris	Utfylt tilbudsskjema, med tilbudt årlig leiepris og oppstilling over forventede årlige driftskostnader.
40 %	Kvalitet og funksjonalitet	a) Tegninger / arealoversikt: Situasjonsplan 1:500 Planer og fasader 1:500 Snitt 1:200 Dokumentene kan evt. fremlegges i samme målestokk som ble benyttet i dialogfasen. b) Redegjørelse for hvordan Det beskrivende dokumentets krav til kvalitet og funksjonalitet vil bli ivarettatt, og for eventuelle avvik herfra.
20 %	Beliggenhet	c) Kart som viser lokalenes geografiske plassering d) Redegjørelse for - Lokalenes beliggenhet i forhold til offentlig kommunikasjon. - Parkeringsmuligheter på eiendommen og i eiendommens umiddelbare nærhet. - Lokalenes synlighet i bybildet



Ettersom tilbudet skal inngå som del av leiekontrakten, må all dokumentasjon fremlegges i tilbudet. Dokumentene skal være i A4- eller A3-format. Det er ikke tilstrekkelig å vise til dokumenter som ble fremlagt i dialogfasen.

Ad pris

I vurderingen av hvor prisgunstig tilbudene er vil tilbudt leiepris bli tillagt størst vekt.

Årlige drifts- og vedlikeholdsutgifter vil bli vektlagt noe mindre, ettersom disse kostnadstallene kun representerer anslag. Statsbygg vil i den forbindelse vurdere kostnadstallene, og gjøre seg en egen oppfatning om hvor realistisk anslagene kan anses å være.

Ad Kvalitet og funksjonalitet

Vurderingen av lokalene funksjonelt og kvalitetsmessig vil skje med grunnlag i det Beskrivende dokument av 12.2.2007, med endringer i henhold til vedlegg til denne tilbudsinvitasjonen. Dvs at tilbudene blir vurdert i forhold til hvor velegnet lokalene er sammenlignet med de funksjoner og kvaliteter disse dokumentene beskriver.

4 Avvik fra konkurransegrunnlaget

Statsbygg oppfordrer til å gi tilbud uten forbehold. Det understrekes at tilbyder har risikoen for uklarheter i eget tilbud og at uklarheter kan medføre avvisning.

Dersom forbehold tas, skal forbehold klart fremgå av tilbudsbrevet. Forbehold skal være presise og entydige, slik at Statsbygg kan vurdere disse uten kontakt med tilbyder. Forbehold som ikke kan prises av Statsbygg, kan medføre avvisning av tilbudet.

Bemerkninger til den tekniske beskrivelsen og mengdefortegnelser kan anføres på det aktuelle sted, men skal i så fall også opplistes i tilbudsbrevet med henvisning til sidetall og postnummer.

Det er ikke adgang til å ta forbehold mot grunnleggende elementer i konkurransegrunnlaget. Tilbud som inneholder forbehold av denne art, vil bli avvist.

Henvisning til standardiserte leveringsvilkår eller lignende vil bli betraktet som forbehold i den grad de avviker fra foreliggende konkurranseregler og kontraktsbestemmelser. Slike forbehold vil etter all sannsynlighet medføre at tilbudet avvises.

5 Krav til tilbudet

5.1 Elektronisk tilbudsavgivelse

Tilbudsdokumentene skal leveres inn på papir. I tillegg ønskas elektroisk kopi på CD.

Tilbudet kan ikke avgis med elektronisk middel alene. Telefaks/e-post/elektronisk lagringsenhet godtas ikke som tilbud. Det samme gjelder for endring av tilbudene.



5.2 Vedståelsesfrist

Tilbudet er bindende i 3 måneder, regnet f.o.m. tilbudsfristens utløp.

5.3 Tilbudets språk

Tilbudet og alle tilhørende dokumenter skal avgis på norsk.

5.4 Hva skal leveres?

1. Tilbudsbrev, med angivelse av tilbudssum og eventuelle avvik/forbehold fra konkurransegrunnlaget. Tilbudsbrevet skal være undertegnet.
2. Tilbudsskjema i utfylt stand (vedlegg)
3. Den etterspurte dokumentasjonen i tabellen for tildelingskriterier, jf pkt 3.2

Tilbyderne oppfordres til å følge ovennevnte nummerering ved disponering av sitt tilbud.

Tilbud som ikke inneholder alle opplysninger og dokumenter som er etterspurt, vil kunne bli avvist.

5.5 Innleveringssted og tilbudsfrist

Tilbudet skal leveres i lukket konvolutt merket "11308 Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock - tilbud i konkurransepreget dialog" til:

Statsbygg
v/ resepsjonen i 7. etg.
Biskop Gunnerus gt. 6
0155 Oslo

Tilbudet kan eventuelt sendes som vanlig post til Statsbygg, Postboks 8106, Dep., 0032 Oslo. Tilbyderen har da risikoen for at tilbudet når frem til Statsbyggs lokaler i Biskop Gunnerus gt. 6 innen fristen. Postkvittering o.a. som er egnet til å vise at tilbudet var avsendt i rimelig tid i forhold til innleveringsfristen, vil ikke bli godtatt.

Fristen for innlevering av tilbud er fredag den 10. august 2007 kl. 12:00

For sent innkomne tilbud vil bli avvist.

6 Oppdragsgivers underskrift

Sted: Oslo, den 25.06.07

For Statsbygg [Signature]
(PE - prosjekteier)



7 Vedlegg

- Tilbudsskjema
- Endringer til beskrivende dokument
- Leiekontrakt
- Kontraktsbestemmelser for prosjekterings- og byggefasen
- Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader (leieavtalens vedlegg 2.3).



TILBUDSSKJEMA

1 LEIEPRIS

Lokalene tilbys til følgende årlig leiepris, eks mva:	NOK 12.829.000,-
---	------------------

Leieprisen bli skal reguleres ved hvert årsskifte i henhold til bestemmelsene i leiekontrakten.

2 DRIFT- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

I tillegg til leien skal leietaker dekke drifts- og vedlikeholdskostnader i henhold til leieavtalens vedlegg 2.3. Disse kostnadene anslås årlig å utgjøre følgende summer:

FDV-kostnader NS 3454	Total kostnad	Utleiers ansvar og kostnad		Leiers ansvar og kostnad		Brukeravhengige driftskostnader	
		(Husleiebereg.)				(Utlei.ansv./Leiet.kostn)	
		Sum kr	kr/m²	Sum kr	kr/m²	Sum kr	kr/m²
21 Eiendomsskatt							
22 Forsikringer							
23 Administrasjon							
2 Sum F-kostnader (F)							
31 Løpende drift							
Driftsbetjening							
Øvrige driftsutgifter							
Sum 31 Løpende drift							
32 Renhold							
33 Energi							
34 Vann og avløp							
35 Avfallshåndtering/Renov.							
36 Vakt og sikring							
3 Sum driftskost. (D)							
41 Planlagt vedlikehold							
- Ytre vedlikehold							
- Indre vedlikehold							
Sum 41							
42 Utskiftningskostn							
4 Sum vedlik.kostn.(V)							
Sum FDV-kostn.							

Se vedlegg
til tilbudsbrar

Nybygg : kr. 240,- eks. mva pr. m²/år

FDV-kostnader/m²

#DIV/0!

Ombygde arealer

i DORA : kr. 100,- " "

Anslaget over energikostnader skal baseres på en at prisen på elektrisitet utgjør 80 øre/kWh.



3 FORBEHOLD

(Kryss av)

☐ Det tas ingen forbehold.

☒ Det tas.....forbehold som er nærmere listet opp i tilbuds brevet. *(vedlegg til tilbuds brevet).*

Se nærmere tilbudsinvitasjonen om forbehold.

4 VEDLEGG TIL TILBUDSKJEMA

(Kryss av)

☒ Har levert all dokumentasjon som fremgår av kapittelet; Hva skal leveres? i tilbudsinvitasjonen

5 ANDRE OPPLYSNINGER

.....
.....
.....
.....

6 TILBYDERS UNDERSKRIFT

Firma: DORA AS

Kontaktperson: GEIR HALMØY

Adresse: MASKINISTGATEN 1, 7042 TRONDHEIM

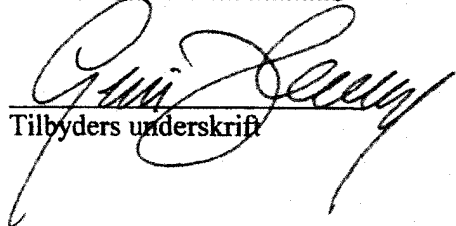
Telefon: 73527717 / 97659867

Telefaks: 73535040

E-post: geir.halmoy@dora.no

Sted TRONDHEIM

Dato 9/8 2007


Tilbyders underskrift

**11308 DET NASJONALE OPPLEVELSESSENTERET FOR POP OG ROCK
KONKURRANSEGRUNNLAG 25.06.07
ENDRINGER TIL BESKRIVENDE DOKUMENT 12.02.07**

Følgende endringer til beskrivende dokument gjelder:

- Scenen kan ligge separat fra de andre funksjonene forutsatt at det er god nærhet til nødvendige støttefunksjoner (garderobe/toaletter). Lydisolasjon mot tilstøtende arealer må ivaretas.
- Høyden i scenerommet må være tilstrekkelig til at det blir gode nok forhold for lyssetting av scene
- Arealet for skiftende utstilling kan reduseres til min. 200 m²
- Undervisningsbaser kan eventuelt deles i én del for start/avslutning besøk og én ren garderobe-del.
- Personalgarderober skal innredes med plass til 15 menn, 15 kvinner, 2 x 8 deltidsansatte – alle garderober skal ha dusj.
- Det kan legges opp til en blanding av cellekontorer og kontorlandskap. Kontor daglig leder skal være cellekontor.
- Det skal være ett server-rom som er sentralt plassert i anlegget.
- All kabling i utstillingsarealer skal medtas som byggutstyr. Fleksibilitet ivaretas ved at det etableres kabelgater i et grid 5 x 5 m. Dybde, bredde og adkomst beskrives i tilbudet.

Leieavtale

**11308 - Det nasjonale opplevelsessenteret
for Pop og Rock**

LEIEAVTALE

1. Parter

Utleier:
Adresse:
Telefon:

Leietaker: Kultur- og kirkedepartementet
Adresse:
Telefon:

2. Leieobjekt

Adresse:
Kommune:
Gårdsnummer..... bruksnummer

Samlet brutto areal: m², hvorav andel av leiet fellesareal (hvis flere leietakere): m², som tilsvarer % av samlet fellesareal.

Arealet er spesifiseres i vedlegg 1.2

~~Inkludert i leieforholdet er også stk. parkeringsplasser [Er dette nevnt i byggeprogrammet?].~~

Areal og oppmåling foretas med utgangspunkt i NS 3940. Det kan avtales særskilte oppmålingsregler hvor dette anses mer i samsvar med reelle forhold. Rett til arealkontroll tidsbegrenses til seks måneder etter overtakelse.

Dersom kontrollmåling viser at det leiearealet er større enn det som er nevnt ovenfor, er dette utleiers ansvar. Dersom kontrollmåling viser at arealet er mindre enn det som er nevnt ovenfor, skal leien etter punkt 4. 1 nedenfor reduseres forholdsmessig, med virkning fra det kalenderår kontrollmålingen er gjennomført.

3. Overtakelse - krav til lokalene

Utleier skal prosjektere, bygge og overlevere lokalene til leietaker i samsvar med tilbudet (Vedlegg 1) og konkurransegrunnlaget (Vedlegg 2).

For prosjektering, bygging og overtakelse av lokalen gjelder kontraktsvilkårene i vedlegg 2.2.

4. Leie, leieregulering og leiebetaling

4.1 Leie

For leie av lokalene skal leietager, for hvert kalenderår, betale til utleier et beløp stor kr., tilsvarende kr per kvm.

Leietakers rett til å kreve endringer og de leiemessige konsekvensene av slike endringer reguleres av vedlegg 2.2 Kontraktsvilkår for prosjekterings- og byggefasen, punkt 5.

Dersom lokalene overtas på en annen dato enn 1. januar, og dersom leieforholdet utløper på en annen dato enn 31. desember, skal leien for henholdsvis det første og/eller siste kalenderåret utgjøre en forholdsmessig andel av den årlige leien etter bestemmelsene i første og annet ledd.

4.2 Merverdiavgift

Utleie av lokalene er i utgangspunktet ikke merverdiavgiftspliktig. Det samme gjelder leietakers bruk av lokalene til opplevelsessenter for pop og rock. I utgangspunktet påløper det derfor ikke merverdiavgift på leien.

Leien skal likevel tillegges merverdiavgift i den utstrekning samtlige følgende forutsetninger er til stede:

- (i) Det finner sted merverdiavgiftspliktig virksomhet i leielokalene,
- (ii) utleier frivillig registreres i avgiftsmanntallet for de lokalene leieforholdet omfatter, eller slik registrering blir pålagt ved lov og
- (iii) merverdiavgiften ikke representerer noen netto utgift for leietaker.

Leietaker plikter å medvirke til utleiers registrering som nevnt i foregående ledd, herunder til eventuelt å registrere egen virksomhet i merverdiavgiftsmanntallet.

Dersom annet ledd får anvendelse plikter leietaker, på utleiers anmodning, å gi en årlig skriftlig redegjørelse for sin bruk av leieobjektet samt, ved eventuell fremleie, også for at han er frivillig registrert for fremleien.

4.2 Driftsutgifter

I tillegg til leien skal leietaker dekke lokalenes driftsutgifter samt en forholdsmessig andel av driftsutgiftene for eventuelle fellesareal, som nærmere angitt i pkt 6.3.2 nedenfor.

I god tid før hvert årsskifte skal utleier oversende leietaker et budsjett for lokalenes driftsomkostninger påfølgende kalenderår. Likeledes skal utleier før overtakelse etter punkt 3 ovenfor, oversende leietaker et budsjett for lokalenes driftskostnader frem til første årsskifte.

Etter utløpet av hvert kalenderår skal utleier oversende leietaker et regnskap for påløpte driftsutgifter siste år. Regnskapet skal være revisorbekreftet.

4.3 Fordeling av fellesutgifter (hvis flere leieenheter)

I bygg med flere leietakere betaler hver leietaker sin forholdsmessige andel av felles driftskostnader etter pkt. 4.2. Andel for mulig ledige lokaler dekkes av utleier i den utstrekning ledigheten ikke gir seg uttrykk i reduserte utgifter.

Dersom det er særlig forhold ved en eller flere av leietakerne som tilsier en annen fordelingsnøkkel skal dette avtales. Dersom partene ikke blir enige om en slik avtale, avgjøres spørsmålet av de alminnelige domstoler-.

Hva som inngår i fellesutgiftene fremgår av vedlegg 2.3.

4.4 Leieregulering

Leien etter punkt 4.1 skal i prosjekterings- og byggefasen, fra 1. september 2007 til 1. mars 2009, reguleres med endringene i Statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks for boligblokk i samme periode.

Leien etter punkt 4.1, med regulering som nevnt i foregående ledd, skal i leieperioden reguleres per 1. januar hvert år med 80 % av endringene i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks. Reguleringen skal tilsvare endringene i konsumprisindeksen fra 1. mars 2009 til 15. november i året før reguleringstidspunktet.

Husleielovens § 4-3 skal ikke gjelde for dette husleieforholdet.

Leien etter punkt 4.1 er gitt i prisenivå per 1. august 2007. Leien reguleres 1. januar hvert år med 80 % av endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks fra indeksen per 1. august 2007, første gang 1. januar 2010, med utgangspunkt i indeks per 15. november året før.

4.5 Betaling

Leien etter punkt 4.1 og driftsutgiftene etter punkt 4.2 skal betales forskuddsvis og kvartalsvis, i henhold til utleiers faktura, med forfall henholdsvis 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober hvert år.

Leien skal for hver termin betales med en firedel av årsleien etter punkt 4.1.

Driftsutgiftene skal for hver termin betales a konto med en firedel av utleiers budsjetterte drifts- og vedlikeholdskostnader etter punkt 4.2.

Endelig oppgjør for påløpte driftskostnader skal baseres på utleiers regnskap etter punkt 4.2. Utleier skal utstede faktura eller kreditnota for oppgjøret, med betalingsforfall den 1. april påfølgende kalenderår.

4.6 Forsinket betaling

Ved forsinket betaling av leie, fellesutgifter og driftsutgifter svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring.

5. Leietid, fremleie, oppsigelse og overføring av leierett

5.1 Leietid

Leieforholdet løper fra overtakelse til 01.03.2029.

Ved leietidens utløp har leietaker rett til å forlenge leieforholdet for en periode av 10 år. Forlengelse av leieavtalen må varsles utleier skriftlig innen ~~12~~ 24 måneder før leietiden utløper.

Ved forlengelse av leietiden etter annet ledd skal leieprisen og øvrige leievilkår forbli uendret, med mindre partene blir enige om annet. Eventuell leieforhøyelse eller leiereduksjon som følge av endringer som nevnt i vedlegg 2.2 Kontraktsbestemmelser for prosjektering og bygging, pkt 5.2 skal likevel ikke gjelde i den forlengede leieperioden.

Leietaker har i en eventuelt forlenget leieperiode rett til å si opp kontrakten med ~~tolv~~ 24 måneders skriftlig varsel.

5.2 Fremleie - overdragelse

Fremleie av lokalene og overdragelse av leieretten krever utleiers skriftlige samtykke. ~~Utleier kan ikke nekte å samtykke til f~~

Fremleie eller overdragelse av leierett til statlige organer eller til organer, eller institusjoner som i vesentlig grad finansieres gjennom offentlige bevilgninger, kan bare nektes dersom overdragelsen skjer til virksomhet som drives utenom merverdiavgiftsloven og skiftet av leietaker eller fremleietaker vil frata eller redusere utleiers mulighet til refusjon av merverdiavgift. -

For øvrig kan samtykke til overdragelse og fremleie bare nektes dersom utleier har saklig grunn.

Utleier kan ikke overdra leielokalene eller denne leieavtalen til andre uten Leietakers samtykke. Dersom leietaker samtykker til overdragelsen kan han stilles slike vilkår som han finner nødvendig for å ivareta sine interesser etter leiekontrakten. Herunder kan det kreves at den nye eieren og utleieren stiller betryggende sikkerhet for sine forpliktelser etter avtalen.

6. Partenes plikter i leietiden

6.1 Endring av lokalene

Leietaker har ikke rett til, uten utleiers samtykke, å forandre eller gjøre andre inngrep i lokalene eller eiendommen, som er av en slik art at det får varig betydning for lokalenes bruk eller funksjon.

Leietaker skal ha rett til å profilere sin virksomhet på bygningens fasade og eiendommens område. Løsning skal godkjennes av utleier.

Plassering av permanente utendørs radio- og tv-anlegg kan bare skje med utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

6.2 Utleiers adgang til lokalene

Leietaker plikter i nødvendig utstrekning å gi utleier eller utleiers representant adgang til lokalene for tilsyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering etc. Utleier skal varsle leietaker på forhånd om behov for slik adgang til lokalene.

I alle tilfelle der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til lokalene. Leietaker skal kunne nekte utleier adgang til de leide lokalene dersom særlig tungtveiende grunner taler for det, og ikke vesentlige verdier risikerer å gå tapt for utleier

6.3 Drift og vedlikehold

6.3.2 Drift

Utleier er ansvarlig for å utføre samt betale alle kostnader ved all drift som ikke er uttrykkelig tillagt Leietaker. Ansvarsdeling mellom utleier og leietaker for drifts- og vedlikeholdsutgifter er nærmere spesifisert i vedlegg 2.3 til denne avtalen.

~~Herunder skal utleier utføre og bekoste:~~

- ~~☐ Offentlige avgifter som gjelder bygget, herunder eiendomsskatt~~
- ~~☐ Utgifter til drift og tilsyn av bygningens faste tekniske anlegg, herunder heis~~
- ~~☐ Ytre renhold av bygningen~~
- ~~☐ Forsikring~~
- ~~☐ Drift av utvendig solavskjerming~~

~~Følgende driftskostnader skal dekkes av leietaker:~~

- ~~☐ Utgifter til drift ved utomhusanlegg, herunder snørydding, renhold av fortau/utvendig trapp og skjøtsel av grøntanlegg~~
- ~~☐ Forholdsmessig andel av drift av fellesarealer og som ikke skal dekkes av utleier etter 6.3.2 første avsnitt, herunder energikostnader~~
- Andre utgifter etter avtale: for eksempel renhold av fellesarealer, vaktjeneste, vaktmester og lignende.

~~Leietaker er ansvarlig for lokalenes driftsutgifter, herunder utgifter til energi, vedlikehold, sikring og renhold inkludert innvendig vask av vinduer i egne lokaler.~~

6.3.3 Vedlikehold

Eiendommen, bygningen og leielokalene skal holdes i god vedlikeholdt stand.

Utleier skal sørge for og bekoste ytre vedlikehold og vedlikehold av bygningens faste tekniske anlegg, herunder heis, utomhusarealer og eventuelle fellesarealer. Utleier er også ansvarlig for å utbedre skader som oppstår på grunn av mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg.

Leietaker har ansvaret for indre vedlikehold i egne lokaler, med unntak for skader som oppstår på grunn av mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg.

Leietaker har ansvaret for drift, vedlikehold og fornyelse av spesialinnredninger og brukerutstyr som er installert for eller av leietaker hvis ikke annet er avtalt.

Ansvarsdeling mellom utleier og leietaker for drifts- og vedlikeholdsutgifter er nærmere spesifisert i vedlegg 2.3 til denne avtalen.

6.4 Forsikring

Leietaker er selvassurandør. Hver av partene har risikoen for sine interesser.

Utleier har ikke ansvar for skader som måtte oppstå ved brann, tyveri, innbrudd, vannledningsskader på bruker eller utstyr utover det som dekkes av de forsikringer utleier normalt har som huseier.

Dersom leietaker endrer virksomheten eller funksjonene slik at virksomheten medfører forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke disse kostnadene. Leietaker skal melde fra til utleier om eventuelle forhold og / eller endringer ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie.

6.5 Skader på lokalene

Reparasjon av skader forårsaket av leietaker, personer i hans tjeneste eller som han har gitt adgang til de leide lokaler er leietakers ansvar. Det samme gjelder reparasjon som følge av innbrudd i de lokaler leietaker disponerer eksklusivt.

Reparasjon av skader for øvrig er utleiers ansvar.

7. Fraflytting

Ved utløpet av leieperioden skal leietaker fraflytte lokalene og levere dem tilbake til utleier i ryddig og rengjort stand.

Leietaker har ikke ansvar for forringelse som følge av elde og alminnelig slitasje. Leietaker plikter ikke å fjerne skillevegger, fast inventar, ledninger og lignende som han har montert, såfremt dette ikke er særskilt avtalt.

Ved fraflytting foretas en felles befaring. Fra befaringen skal det føres protokoll som undertegnes av begge parter.

8. Forholdet til husleieloven

Husleieloven gjelder for dette leieforholde, dog slik at avtalens bestemmelser går foran i den grad de avviker fra husleielovens bestemmelser.

9. Underskrift

Denne leieavtale er undertegnet i to eksemplarer hvorav partene beholder ett hver.

.....
sted og dato

For utleier:

For leietaker:

.....
(store bokstaver)

VEDLEGG:

- 1 Utleiers tilbud
- 1.1 Tilbudsbrev
- 1.2 Tegninger / arealoversikt
- 1.3 Arealfordeling

- 2 Konkurransesgrunnlag**
- 2.1 Tilbudsinvitasjon**
- 2.2 Kontraktsvilkår for prosjekterings- og byggefasen**
- 2.3 Bestemmelser for fordeling av drifts- og vedlikeholdsutgifter**
- 2.4 Byggeprogram**
- 2.5 Prosjekteringsanvisninger**
- 2.6 Ytelsesbeskrivelser**

Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock

**KONTRAKTSBESTEMMELSER FOR PROSJEKTERING OG
BYGGING**

1. Bakgrunn – innledning

Disse kontraktsbestemmelsene gir regler for utleiers prosjektering og bygging av leielokalene og om leietakers rett til innflytelse og medbestemmelsesrett over utformingen av lokalene og valg av tekniske løsninger. Videre gis det bestemmelser om leietakers overtakelse av leielokalene.

2. Krav til leielokalene

Leielokalene skal oppfylle de krav til utførelse, tekniske løsninger og kvalitet som følger av utleiers tilbud og av konkurransegrunnlaget. Kravene benevnes i det følgende som Programkrav.

I prosjekterings- og byggefasen kan leietaker kreve endring av lokalene, herunder endring av Programkravene, dog med de begrensninger og konsekvenser som følger av disse kontraktsbestemmelsene.

Utleier har risikoen for at Lokalene bygges i overensstemmelse med alle offentligrettslige krav.

3. Utleiers ansvar for feil i løsninger foreskrevet av leietaker

Utleier skal i rimelig utstrekning vurdere om det er feil i de dokumenter som leveres av leier, eller om løsningene av andre grunner vil føre til uheldige konsekvenser i form av nedsatt anvendelighet eller dyrere drift av de ferdige lokalene.

Dersom utleier ikke varsler leietaker om klare feil eller klart uheldige konsekvenser av løsningene, anses utførelsen av løsningen som en mangel etter kontrakten.

Utleier har ikke ansvar for anvendeligheten av løsninger som leietaker forlanger, forutsatt at utleier har oppfylt sine plikter etter dette pkt 3, første ledd.

4. Prosjektfaser

Leietakers representanter skal tas med på rådgivning og ha innflytelse på et hvert trinn i prosjekteringen og byggefasen, bl.a. med tanke på at Lokalene blir tilrettelagt for Leietakers innredning og brukerutstyr.

Utleiers prosjektering og utførelse skal ta hensyn til Leietakers plan for innredning av lokalet.

Innenfor de rammer som kontrakten setter, har utleier likevel rett til å velge hva slags materiale, utførelse og teknisk løsning han vil oppfylle kontrakten med.

Forlanger leietaker etter kontraktsinngåelsen bruk av løsninger osv. som avviker fra det totalentreprenøren har rett til å velge, anses dette som krav om endring, jf. punkt 5

nedenfor. Vil utleier påberope seg at en slik endring foreligger, skal han varsle leietakeren uten ugrunnet opphold.

4.1 Prosjekteringsfasen

Retningslinjer for prosjekteringen fremgår av vedlagte ytelsesbeskrivelse for totalentreprise ("Ytelsesbeskrivelsen") Vedlegg 2.6, punkt 3.1 og 3.3. Ytelsesbeskrivelsen beskriver ytelsene og partenes roller i de forskjellige faser i de tilfeller der Statsbygg kontraherer et byggeprosjekt som totalentreprise. Partene og partenes roller og funksjoner slik de er beskrevet i Ytelsesbeskrivelsen må tilpasses den aktuelle situasjon der en part er tilbyder og en annen leietaker.

Prosjekteringen skal dokumentere at Programkravene oppfylles.

Under prosjekteringen skal leietaker inviteres til å delta på ukentlige oppdateringsmøter med utleier og den aktør som utfører prosjekteringen. Leietaker skal på disse møtene holdes oppdatert om fremdriften i prosjektet og underrettes om forhold som har betydning for utforming av og valg av tekniske løsninger for Lokalene.

Leietaker har i tillegg møterett på prosjekteringsmøtene.

Leietaker skal tas med på råd i forbindelse med prosjektering og eventuell omprosjektering av forhold som er av betydning for Lokalene.

4.2 Byggefase – gjennomføring

Det skal holdes egne orienteringsmøter i byggefase. På møtene skal utleier og hovedentreprenør, og eventuelt underentreprenør, redegjøre for status og fremdrift.

leietaker kan kreve at det avholdes orienteringsmøte minst en gang hver måned.

Utleier skal i tillegg skriftlig orientere leietaker særskilt om eventuelle kritiske forhold eller spesielle utfordringer som er av betydning for Lokalene, herunder fremdrift. Slik orientering skal skje uten ugrunnet opphold.

leietaker har i tillegg møterett på byggemøtene.

leietaker skal i normal arbeidstid ha adgang til byggeplass for kontroll av arbeidene.

Utleier skal legge til rette for slik kontroll. Kontrollen skal ~~søkes gjennomført~~ gjennomføres slik at den ikke hindrer arbeidets fremdrift.

I den grad det er behov for å installere brukerstyr i byggefase, skal utleier koordinere leveranser og installasjon av slikt utstyr. Dersom slik koordinering har kostnadmessige eller fremdriftsmessige konsekvenser for utleier, skal han varsle leietaker om dette uten ugrunnet opphold. Utleier er da bare pliktig til å gjennomføre koordineringen dersom

leietaker gir pålegg om dette og utleier kompenseres i samsvar med endringsbestemmelsene i punkt 5 nedenfor.

4.3 Overtakelse

Lokalene skal være ferdig for overtakelse den 1. mars 2009.

Ved overtakelsen skal lokalene være i samsvar med de krav som følger av gjeldende lover og forskifter samt Programkrav, med eventuelle endringer i henhold til disse kontraktsbestemmelsenes pkt 5.

Leietaker kan nekte å overta lokalene hvis det ved overtagelsesforretningen, jf nedenfor, påvises slike mangler at disse eller utbedringen av dem vil hindre den forutsatte bruk av Lokalene i den grad som gir leietaker rimelig grunn til å nekte overtagelse.

4.4 Overtakelsesforretning

Utleier skal i rimelig tid før overtakelsesdagen innkalle leietaker skriftlig til overtakelsesbefaring.

Det skal føres protokoll fra overtagelsesbefaringen, som skal angi

- a) Hvem som er til stede;
- b) Mangler som måtte påvises;
- c) Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbesiktigelse
- d) Hvorvidt Lokalene overtas eller nektes overtatt.

Dersom leietaker nekter å overta lokalene, skal han begrunne dette i protokollen. Godtar ikke utleier nektelsen, skal han begrunne dette i portokollen. Det samme gjelder dersom partene er uenige om en påstått mangel ved lokalene.

Protokollen skal undertegnes av de som er til stede under befaringen. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

5. Endringer

5.1 Pålegg om endringer

leietaker har rett til å pålegge utleier å endre prosjekteringen eller ombyggingen av Lokalene, i samsvar med reglene i NS 3431, pkt 33.1, 33.2, 33.3, i det leietaker settes i byggherrens rettsstilling og utleier i totalentreprenørens rettsstilling. Det gjøres likevel følgende avvik: All uenighet som nevnt i pkt 33.3.4 avgjøres ved ordinær rettergang. leietaker skal ikke stille sikkerhet etter pkt 33.3.5.

5.2 Oppgjørsregler ved endringer

Økonomisk oppgjør for endringer skal skje på grunnlag av Endringskostnadene. Endringskostnadene skal tilsvare utleiers økte og / eller reduserte prosjekterings- og / eller byggekostnader, uten tillegg for administrasjon, fortjeneste eller tilsvarende for utleiers håndtering og vurdering av endringene og konsekvensen av disse.

Oppgjør for Endringskostnadene skal skje ved at den årlige leieprisen etter leieavtalen økes eller reduseres med et beløp tilsvarende 8,5 % av Endringskostnadene. Dersom Endringskostnadene er positive, dvs. at de medfører økning av leien etter beregningen i foregående ledd, kan leietaker i stedet velge å gjøre opp for Endringskostnadene ved å betale dem etter hvert som de påløper.

5.3 Rett til fristforlengelse

Utleier har rett til forlenget frist med å ferdigstille lokalene etter punkt 4.4 dersom han blir forsinket som følge av endringer leietaker krever.

For beregning av fristforlengelsen og varsel om fristforlengelse gjelder NS 3431 pkt 22.3. og 22.5, idet utleier settes i totalentreprenørens rettsstilling og leietaker i byggherrens rettsstilling.

6. Mislighold

Dersom utleier ikke oppfyller sine plikter etter disse kontraktsbestemmelsene, og dette ikke skyldes leietaker eller forhold leietaker er ansvarlig for, kan leietaker gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende ved bl.a. å:

- a) heve leieavtalen, dersom misligholdet er vesentlig,
- b) kreve utbedring av mangler og/eller
- c) kreve erstatning

Dersom en av partene hindres i å oppfylle sine plikter etter kontraktsbestemmelsene i rett tid, skal han straks varsle den annen part om dette. Den som mottar slikt varsel er forpliktet til så vidt mulig å begrense eventuelle skadevirkningen av slik forsinkelse.

leietaker kan kreve erstatning for både direkte og indirekte tap som følge av forhold utleieren hefter for.

Ved forsinket overtakelse som ikke skyldes leietaker, kan leietaker kreve at utleier skal betale konvensjonalbot. Konvensjonalboten skal for hver dags forsinkelse utgjøre 1/365 av den årlige leien i henhold til leieavtalens punkt 4.1. Utleiers samlede dagmulktansvar er begrenset til ett års leie. Ansvarsbegrensningen gjelder ikke dersom forsinkelsen har sin årsak i forsett eller grov uaktsomhet hos utleier eller noen han hefter for.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSUTGIFTER
ANSVARSFORDELINGEN MELLOM LEIER OG UMLEIER

DRIFT

Oversikten viser hvordan ansvaret for gjennomføringen av driftsoppgavene og kostnadene for disse tjenestene skal fordeles mellom utleier og leier. Oversikten er retningsgivende og ikke uttømmende

Det er tre typer driftsutgifter:

1. Driftsutgifter som dekkes gjennom husleien. Utleier har ansvaret for gjennomføringen av driftsoppgavene.
2. Driftsutgifter knyttet til virksomheten i leiers egne lokaler. Leier har ansvar for gjennomføringen
3. Driftsutgifter knyttet til driften av bygningen og felles faste tekniske anlegg (brukeravhengige driftsutgifter). Utleier forestår gjennomføringen av driftsoppgavene enten med eget driftspersonale eller gjennom serviceavtaler. Kostnadene belastes leier og vil bestå av en andel av kostnader til driftspersonale og serviceavtaler i tillegg til utstys- og materialkostnader. I bygg med flere leiere skal disse kostnadene fordeles på de forskjellige leiere i forhold til leid areal.

DRIFT

	Utleiers ansvar og kostnad	Leiers ansvar og kostnad	Utleiers ansvar. Leiers kostnad
		Direkte driftsutgifter	Bruker-avhengige driftsutgifter for bygget Utleier forestår tjenestene
SERVICE OG DRIFT			
<u>VVS- tekniske anlegg</u>			
Fyranlegg, oljetanker etc.			X
Gass og trykkluft for drift av byggets tekn. anlegg			X
Gass og trykkluft, alt som skyldes brukerbehov		X	
Kjøling som skyldes brukerbehov, EDB-anlegg, kjøle-/fryserom (Alt unntatt komfort)		X	
Ventilasjonsaggregater, kjøleanlegg og filtre knyttet til kontordrift			X
Luftbehandlingsutstyr, løst utstyr av brukerhensyn		X	
Spesialutstyr/-innredning installert for eller av bruker		X	
Brannalarm/nødlys, brannslukn.utstyr			X
<u>Elektro- / Teletekniske anlegg</u>			
Heis, alarm og assistanse ved driftsstans			X
Automatiske porter og døråpnere			X
SD-anlegg, drift av bygg	X		
Telefonanlegg, alt opplegg og utstyr		X	

EDB-anlegg, alt opplegg og utstyr		X	
Kursopplegg og utstyr for tyverialarm		X	
Adgangskontroll/overvåkning		X	
Nøkler og nøkkelkort		X	
Audiovisuelt utstyr		X	
Person søkerutstyr, callinganlegg etc.		X	
Antenneanlegg for radio og TV		X	
Utomhusanlegg			
Snebrøyting, stroing			X
Kosting/rengjøring av veier og plasser			X
Utvendige papirkurver/askebegere anskaff. og tømning			X
Merking av parkeringsplasser o.l.			X
Gressklipping/gartnerarbeider			X
Planter i beholdere/kasser/potter			X
RENHOLD / RENOVASJON			
Renovasjon transport til hovedcontainer/avfallsanlegg		X	
Renovasjon transport fra hovedcontainer/avfallsanlegg			X
Avfall (kverner, komprimatorer)			X
Innvendig renhold inkludert vinduer og persienner		X	
Håndkleholdere, såpedispensere o.l.		X	
Renholdsartikler		X	
Sanitærartikler		X	
Fasader	X		
Tekniske rom			X
Kanaler og sjakter (innvendig)			X
Sentralanlegg for støvsuging			X
Daglig, tradisjonelt renhold		X	
Innvendig hovedrenhold inkl. vinduer utv. og innv., glass, overlys, røkluker etc.		X	
ENERGI			
Strøm/varme egne lokaler		X	
Strøm/varme fellesarealer/fellesanlegg			X
Lysstoffrør, lyspærer, o.l. egne lokaler		X	
Skifting av lysstoffrør, lyspærer, egne lokaler			X
Lysstoffrør, lyspærer, o.l. fellesarealer/områder			X
Skifting av lysstoffrør, lyspærer, fellesarealer/områder			X
DIVERSE			
Montering av inventar og utstyr		X	
Flytting av inventar og utstyr		X	
Låsing, sikkerhetsrutiner		X	
Posthenting		X	
Innvendige planter og grøntanlegg		X	
Eiendomskatt	X		
Kommunale avgifter (vann, avløp og evt. renovasjon)			X
Brannokumentasjon, merking ihht. forskrifter	X		

Skilting, navneplater, anvisningstavler		X	
Vakthold		X	
Reaksjoner ved feilparkering		X	

VEDLIKEHOLD

Oversikten viser hvordan ansvaret for gjennomføringen av vedlikeholdsoppgavene og kostnadene for disse tjenestene skal fordeles mellom utleier og leier. Oversikten er retningsgivende og ikke uttømmende.

I leiekontrakten skilles det mellom to hovedtyper vedlikehold:

1. Ytre vedlikehold som omfatter utleiers vedlikeholdsplikt
2. Indre vedlikehold som omfatter leiers vedlikeholdsplikt. Dette inkluderer ikke vedlikehold og utskiftinger av spesialinnredninger og utstyr som er installert for eller av bruker.

Av oversikten fremgår det hvilke tjenester og ytelser leieren får dekket gjennom leieavtalen.

VEDLIKEHOLD	Utleiers ansvar og kostnad Utleier forestår arbeidet	Leiers ansvar og kostnad		
		Leier forestår arbeidet	Indre vedlikehold Utleier forestår arbeidet	
BYGNING				
Yttervegger, utvendig kledninger og overflater	X			
Tak, tekking, beslag, renner og nedløp	X			
Bærende konstruksjoner	X			
Vinduer, dører etc., synlige overflater ute	X			
Vinduer, dører etc., synlige overflater inne			X	
Ruter, skader som skyldes leiers forh./ansvar			X	
Ruter, skader som ikke skyldes leiers forh./ansvar	X			
Innervegger, innvendige kledninger og overflater			X	
Utvendige persienner og markiser	X			
Innvendige persienner, rullegardiner, blanding			X	
Glasspartier, dører m.m.			X	
Dørlåser/beslag			X	
Spesialinnredning, brukerutstyr		X		
Gulv og overflater			X	
Himlinger og overflater			X	
Trapper, innvendig			X	
Trapper, utvendig	X			

VVS				
Sanitær				
Bunnledninger	X			
Ledningsnett	X			
Armaturer, tappekraner o.l. ("sluttutstyr")			X	
Sentrale varmtvannsberedere	X			
Utstyr, herunder servanter, WC, lokale v.v.-beredere			X	
Speil			X	
Håndkleholdere, såpedispensere o.l.		X		
Hydroforanlegg	X			
Kloakk- og spillvannspumper.	X			
Varme				
Fyrerleg, oljetanker etc.	X			
Ledningsnett	X			
Armaturer, utstyr, radiatorer m.m.	X			
Gass/trykkløftsanlegg				
Gass og trykkløft for drift av byggets tekn. anlegg	X			
Gass og trykkløft, alt brukerutstyr		X		
Kjøleanlegg				
Kjøling "fast". Komfortsyn	X			
Kjøling "spesiell". Brukerutstyr, datarom m.v.		X		
Kjøle-/fryserom inkl. teknisk utstyr		X		
Ventilasjon				
Ventilasjonsanlegg, kanaler, ventiler	X			
Tilfluktsromutstyr	X			
Luftbehandlingsutstyr, løst utstyr av brukerhensyn		X		
EL-KRAFTINSTALLASJONER				
Tavler og kursopplegg	X			
Belysningsutstyr, fastmontert allmenn belysning	X			
Belysningsutstyr, løs tilleggsbelysning		X		
Nødlys	X			
Varmeovner, fastmonterte panelovner	X			
Varmeovner, løse		X		
Varmekabler	X			
Vannvarmere, lokale		X		
Vannvarmere, el-kjeler (sentrale)	X			
SVAKSTRØMSANLEGG/TELE				
Kursopplegg og utstyr for brannalarm	X			
Automatiske porter og døråpnere	X			
Kursopplegg og utstyr (SD-anlegg)	X			
Telefonanlegg, alt opplegg og utstyr		X		
EDB-anlegg, alt opplegg og utstyr		X		
Kursopplegg og utstyr for tyverialarm		X		

Adgangskontroll/overvåkning		X		
Nøkler og nøkkelkort		X		
Audiovisuelt utstyr		X		
Person søkerutstyr, callinganlegg etc.		X		
Antenneanlegg for radio og TV		X		
DIVERSE TEKNISKE ANLEGG				
Reservekraft, nødstrømsanlegg	X			
Heiser	X			
Avfall (kverner, komprimatorer)	X			
Støvsuging (sentralanlegg)	X			
Rørpostanlegg		X		
Transportbånd etc.		X		
Løfteramper/innretninger		X		
UTOMHUSANLEGG				
Veier og plasser	X			
Sykkelstativer	X			
DIVERSE				
Spesialinnredn./inventar installert for eller av bruker herunder kantine-/kjøkkenutst, avtrekksskap etc.		X		
Hærverk og innbrudd skader utvendig på bygg	X			(byggeiers ansvar)
Hærverk og innbrudd, skader innvendig			X	
Hærverk og innbrudd, skader på møbler/utstyr		X		
Skilting, navneplater, anvisningstavler		X		

KAPITTEL 13

KONTRAKTUELLE FORHOLD

- Kontraktsbestemmelser for prosjektering og bygging – med kommentarer fra Dora AS
- Leieavtale – med kommentarer fra Dora AS

KONTRAKTSBESTEMMELSER FOR PROSJEKTERING OG BYGGING – MED KOMMENTARER FRA DORA AS

1. Bakgrunn – innledning

Disse kontraktsbestemmelsene gir regler for utleiers prosjektering og bygging av leielokalene og om leietakers rett til innflytelse og medbestemmelsesrett over utformingen av lokalene og valg av tekniske løsninger. Videre gis det bestemmelser om leietakers overtakelse av leielokalene.

2. Krav til leielokalene

Leielokalene skal oppfylle de krav til utførelse, tekniske løsninger og kvalitet som følger av utleiers tilbud og av konkurransegrunnlaget. Kravene benevnes i det følgende som Programkrav.

I prosjekterings- og byggefasen kan leietaker kreve endring av lokalene, herunder endring av Programkravene, dog med de begrensninger og konsekvenser som følger av disse kontraktsbestemmelsene.

Utleier har risikoen for at Lokalene bygges i overensstemmelse med alle offentligrettslige krav.

3. Utleiers ansvar for feil i løsninger foreskrevet av leietaker

Utleier skal i rimelig utstrekning vurdere om det er feil i de dokumenter som leveres av leier, eller om løsningene av andre grunner vil føre til uheldige konsekvenser i form av nedsatt anvendelighet eller dyrere drift av de ferdige lokalene.

Dersom utleier ikke varsler leietaker om klare feil eller klart uheldige konsekvenser av løsningene, anses utførelsen av løsningen som en mangel etter kontrakten.

Utleier har ikke ansvar for anvendeligheten av løsninger som leietaker forlanger, forutsatt at utleier har oppfylt sine plikter etter dette pkt 3, første ledd.

4. Prosjektfaser

Leietakers representanter skal tas med på rådgivning og ha innflytelse på et hvert trinn i prosjekteringen og byggefasen, bl.a. med tanke på at Lokalene blir tilrettelagt for Leietakers innredning og brukerutstyr, *forutsatt at dette ikke har fremdriftsmessige eller økonomiske konsekvenser for utleier.*

Utleiers prosjektering og utførelse skal ta hensyn til Leietakers plan for innredning av lokalet.

Innenfor de rammer kontrakten setter, har utleier likevel rett til å velge hva slags materiale, utførelse og teknisk løsning han vil oppfylle kontrakten med.

Forlanger leietaker etter kontraktsinngåelsen bruk av løsninger osv. som avviker fra det totalentreprenøren har rett til å velge, anses dette som krav om endring, jf punkt 5 nedenfor. Vil utleier påberope seg at en slik endring foreligger, skal han varsle leietakeren uten utgrunnet opphold.

4.1 Prosjekteringsfasen

Retningslinjer for prosjekteringen fremgår av vedlagte ytelsesbeskrivelse for totalentreprise ("Ytelsesbeskrivelsen") Vedlegg 2.6, punkt 3.1 og 3.3. Ytelsesbeskrivelsen beskriver ytelsene og partenes roller i de forskjellige faser i de tilfeller der Statsbygg kontraherer et byggeprosjekt som totalentreprise. Partene og partenes roller og funksjoner slik de er beskrevet i Ytelsesbeskrivelsen må tilpasses den aktuelle situasjon der en part er tilbyder og en annen leietaker.

Prosjekteringen skal dokumentere at Programkravene oppfylles.

Under prosjekteringen skal leietaker inviteres til å delta på ukentlige oppdateringsmøter med utleier og den aktør som utfører prosjekteringen. leietaker skal på disse møtene holdes oppdatert om fremdriften i prosjektet og underrettes om forhold som har betydning for utforming av og valg av tekniske løsninger for Lokalene. Dersom leietaker i møtene blir oppmerksom forhold som er i strid med kontraktens krav, plikter leietaker å gjøre oppmerksom på dette umiddelbart.

leietaker har i tillegg møterett på prosjekteringsmøtene.

leietaker skal tas med på råd i forbindelse med prosjektering og eventuell omprosjektering av forhold som er av betydning for Lokalene.

Utleier vil umiddelbart etter kontraktsinngåelsen utarbeide en fremdriftsplan for prosjektering med milepæler for byggherrens ytelser og byggherrens behandlinger/beslutninger.

4.2 Byggefase – gjennomføring

Det skal holdes egne orienteringsmøter i byggefasen. På møtene skal utleier og hovedentreprenør, og eventuelt underentreprenør, redegjøre for status og fremdrift. leietaker kan kreve at det avholdes orienteringsmøte minst en gang hver måned.

Utleier skal i tillegg skriftlig orientere leietaker særskilt om eventuelle kritiske forhold eller spesielle utfordringer som er av betydning for Lokalene, herunder fremdrift. Slik orientering skal skje uten ugrunnet opphold.

leietaker har i tillegg møterett på byggemøtene. Dersom leietaker i møtene blir oppmerksom forhold som er i strid med kontraktens krav, plikter leietaker å gjøre oppmerksom på dette umiddelbart.

leietaker skal i normal arbeidstid ha adgang til byggeplass for kontroll av arbeidene.

Utleier skal legge til rette for slik kontroll. Kontrollen skal gjennomføres slik at den ikke hindrer arbeidets fremdrift.

I den grad det er behov for å installere brukerutstyr i byggefasen, skal utleier koordinere leveranser og installasjon av slikt utstyr. Dersom slik koordinering har kostnadmessige eller fremdriftsmessige konsekvenser for utleier, skal han varsle leietaker om dette uten ugrunnet opphold. Utleier er da bare pliktig til å gjennomføre koordineringen dersom leietaker gir pålegg om dette og utleier kompenseres i samsvar med endringsbestemmelsene i punkt 5 nedenfor.

4.3 Overtakelse

Lokalene inne i Dora 1 skal være ferdig for overtakelse den 1. mars 2009. Nybygget skal være ferdig til overtales 25. mai 2009.

Ved overtakelsen skal lokalene være i samsvar med de krav som følger av gjeldende lover og forskrifter samt Programkrav, med eventuelle endringer i henhold til disse kontraktsbestemmelsenes pkt 5.

Leietaker kan nekte å overta lokalene hvis det ved overtagelsesforretningen, jf nedenfor, påvises slike mangler at disse eller utbedringen av dem vil hindre den forutsatte bruk av Lokalene i den grad som gir leietaker rimelig grunn til å nekte overtagelse.

4.4 Overtakelsesforretning

Utleier skal i rimelig tid før overtakelsesdagen innkalle leietaker skriftlig til overtakelsesbefaring.

Det skal føres protokoll fra overtagelsesbefaringen, som skal angi

- a) Hvem som er til stede;
- b) Mangler som måtte påvises;
- c) Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbesiktigelse
- d) Hvorvidt Lokalene overtas eller nektes overtatt.

Dersom leietaker nekter å overta lokalene, skal han begrunne dette i protokollen. Godtar ikke utleier nektelsen, skal han begrunne dette i portokollen. Det samme gjelder dersom partene er uenige om en påstått mangel ved lokalene.

Protokollen skal undertegnes av de som er til stede under befaringen. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen.

5. Endringer

5.1 Pålegg om endringer

leietaker har rett til å pålegge utleier å endre prosjekteringen eller ombyggingen av Lokalene, i samsvar med reglene i NS 3431, pkt 33.1, 33.2, 33.3, i det leietaker settes i byggherrens rettsstilling og utleier i totalentreprenørens rettsstilling. Det gjøres likevel følgende avvik: All uenighet som nevnt i pkt 33.3.4 avgjøres ved ordinær rettergang. leietaker skal ikke stille sikkerhet etter pkt 33.3.5.

5.2 Oppgjørsregler ved endringer

Økonomisk oppgjør for endringer skal skje på grunnlag av Endringskostnadene. Endringskostnadene skal tilsvare utleiers økte og / eller reduserte prosjekterings- og / eller byggekostnader, uten tillegg for administrasjon, fortjeneste eller tilsvarende for utleiers håndtering og vurdering av endringene og konsekvensene av disse.

Oppgjør for Endringskostnadene skal skje ved at den årlige leieprisen etter leieavtalen økes eller reduseres med et beløp tilsvarende 8,5 % av Endringskostnadene. Dersom Endringskostnadene er positive, dvs. at de medfører økning av leien etter beregningen i foregående ledd, kan leietaker i stedet velge å gjøre opp for Endringskostnadene ved å betale dem etter hvert som de påløper.

5.3 Rett til fristforlengelse

Utleier har rett til forlenget frist med å ferdigstille lokalene etter punkt 4.4 dersom han blir forsinket som følge av endringer leietaker krever.

For beregning av fristforlengelsen og varsel om fristforlengelse gjelder NS 3431 pkt 22.3. og 22.5, idet utleier settes i totalentreprenørens rettsstilling og leietaker i byggherrens rettsstilling.

6. Mislighold

Dersom utleier ikke oppfyller sine plikter etter disse kontraktsbestemmelsene, og dette ikke skyldes leietaker eller forhold leietaker er ansvarlig for, kan leietaker gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende ved bl.a. å:

- a) heve leieavtalen, dersom misligholdet er vesentlig,
- b) kreve utbedring av mangler og/eller
- c) kreve erstatning

Dersom en av partene hindres i å oppfylle sine plikter etter kontraktsbestemmelsene i rett tid, skal han straks varsle den annen part om dette. Den som mottar slikt varsel er forpliktet til så vidt mulig å begrense eventuelle skadevirkningen av slik forsinkelse.

leietaker kan kreve erstatning for både direkte og indirekte tap som følge av forhold utleieren hefter for.

Ved forsinket overtakelse som ikke skyldes leietaker, kan leietaker kreve at utleier skal betale konvensjonalbot. Konvensjonalboten skal for hver dags forsinkelse utgjøre 1/365 av den årlige leien i henhold til leieavtalens punkt 4.1. Utleiers samlede dagmulktansvar er begrenset til 3 måneders leie. Ansvarsbegrensningen gjelder ikke dersom forsinkelsen har sin årsak i forsett eller grov uaktsomhet hos utleier eller noen han hefter for.

LEIEAVTALE MED KOMMENTARER FRA DORA AS

1. Parter

Utleier:

Adresse:

Telefon:

Leietaker: Kultur- og kirkedepartementet

Adresse:

Telefon:

2. Leieobjekt

Adresse:

Kommune:

Gårdsnummer..... bruksnummer

Samlet brutto areal: m², hvorav andel av leiet fellesareal (hvis flere leietakere): m², som tilsvarer % av samlet fellesareal.

Arealet er spesifiseres i vedlegg 1.2

Areal og oppmåling foretas med utgangspunkt i NS 3940. Det kan avtales særskilte oppmålingsregler hvor dette anses mer i samsvar med reelle forhold. Rett til arealkontroll tidsbegrenses til seks måneder etter overtakelse.

Dersom kontrollmåling viser at det leiearealet er større enn det som er nevnt ovenfor, er dette utleiers ansvar. Dersom kontrollmåling viser at arealet er mindre enn det som er nevnt ovenfor, skal leien etter punkt 4. 1 nedenfor reduseres forholdsmessig, med virkning fra det kalenderår kontrollmålingen er gjennomført.

3. Overtakelse - krav til lokalene

Utleier skal prosjektere, bygge og overlevere lokalene til leietaker i samsvar med tilbudet (Vedlegg 1) og konkurransegrunnlaget (Vedlegg 2).

For prosjektering, bygging og overtakelse av lokalen gjelder kontraktsvilkårene i vedlegg 2.2.

4. Leie, leieregulering og leiebetaling

4.1 Leie

For leie av lokalene skal leietager, for hvert kalenderår, betale til utleier et beløp stor kr., tilsvarende kr per kvm.

Leietakers rett til å kreve endringer og de leiemessige konsekvensene av slike endringer reguleres av vedlegg 2.2 Kontraktsvilkår for prosjekterings- og

byggefasen, punkt 5.

Dersom lokalene overtas på en annen dato enn 1. januar, og dersom leieforholdet utløper på en annen dato enn 31. desember, skal leien for henholdsvis det første og/eller siste kalenderåret utgjøre en forholdsmessig andel av den årlige leien etter bestemmelsene i første og annet ledd.

4.2 Merverdiavgift

Utleie av lokalene er i utgangspunktet ikke merverdiavgiftspliktig. Det samme gjelder leietakers bruk av lokalene til opplevelsessenteret for pop og rock. I utgangspunktet påløper det derfor ikke merverdiavgift på leien.

Leien skal likevel tillegges merverdiavgift i den utstrekning samtlige følgende forutsetninger er til stede:

- (i) Det finner sted merverdiavgiftspliktig virksomhet i leielokalene,
- (ii) utleier frivillig registreres i avgiftsmanntallet for de lokalene leieforholdet omfatter, eller slik registrering blir pålagt ved lov og
- (iii) merverdiavgiften ikke representerer noen netto utgift for leietaker.

Leietaker plikter å medvirke til utleiers registrering som nevnt i foregående ledd, herunder til eventuelt å registrere egen virksomhet i merverdiavgiftsmanntallet. Partene skal etter kontraktsinngåelsen sammen bidra til en praktisk gjennomføring som ivaretar begge parter interesser i forhold til merverdiavgiftsspørsmålet, særlig sett i lys av justeringsreglene som trår i kraft 1. januar 2008, herunder medvirke forhåndsregistrering av leietakers avgiftspliktige virksomhet.

Dersom annet ledd får anvendelse plikter leietaker, på utleiers anmodning, å gi en årlig skriftlig redegjørelse for sin bruk av leieobjektet samt, ved eventuell fremleie, også for at han er frivillig registrert for fremleien.

4.2 Driftsutgifter

I tillegg til leien skal leietaker dekke lokalenes driftsutgifter samt en forholdsmessig andel av driftsutgiftene for eventuelle fellesareal, som nærmere angitt i pkt 6.3.2 nedenfor.

I god tid før hvert årsskifte skal utleier oversende leietaker et budsjett for lokalenes driftsomkostninger påfølgende kalenderår. Likeledes skal utleier før overtakelse etter punkt 3 ovenfor, oversende leietaker et budsjett for lokalenes driftskostnader frem til første årsskifte.

Etter utløpet av hvert kalenderår skal utleier oversende leietaker et regnskap for påløpte driftsutgifter siste år. Regnskapet skal være revisorbekreftet.

4.3 Fordeling av fellesutgifter (hvis flere leieenheter)

I bygg med flere leietakere betaler hver leietaker sin forholdsmessige andel av felles driftskostnader etter pkt. 4.2. Andel for mulig ledige lokaler dekkes av utleier i den utstrekning ledigheten ikke gir seg uttrykk i reduserte utgifter.

Dersom det er særlig forhold ved en eller flere av leietakerne som tilsier en annen fordelingsnøkkel skal dette avtales. Dersom partene ikke blir enige om en slik avtale, avgjøres spørsmålet av de alminnelige domstoler.

Hva som inngår i fellesutgiftene fremgår av vedlegg 2.3.

4.4 Leieregulering

Leien etter punkt 4.1 skal i prosjekterings- og byggeperioden, fra 1. september 2007 til 1. mars 2009 reguleres med endringene i Statistisk sentralbyrås byggekostandsindeks for boligblokk i samme periode.

Leien etter punkt 4.1, med regulering som nevnt i foregående ledd, skal i leieperioden reguleres per 1.januar hvert år med 80 % av endringene i Statistisk Sentralbyråskonsumprisindeks. Reguleringen skal tilsvare endringene i konsumprisindeksen fra 1. mars 2009 til 15. november i året før reguleringstidspunktet.

I den forlengde leieperioden skal leien etter punkt 4.1. reguleres per 1.januar hvert år med 100 % av endringene i Statistisk Sentralbyråskonsumprisindeks.

Husleielovens § 4-3 skal ikke gjelde for dette husleieforholdet.

4.5 Betaling

Leien etter punkt 4.1 og driftsutgiftene etter punkt 4.2 skal betales forskuddsvis og kvartalsvis, i henhold til utleiers faktura, med forfall henholdsvis 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober hvert år.

Leien skal for hver termin betales med en firedel av årsleien etter punkt 4.1.

Driftsutgiftene skal for hver termin betales a konto med en firedel av utleiers budsjetterte drifts- og vedlikeholdskostnader etter punkt 4.2.

Endelig oppgjør for påløpte driftskostnader skal baseres på utleiers regnskap etter punkt 4.2. Utleier skal utstede faktura eller kreditnota for oppgjøret, med betalingsforfall den 1. april påfølgende kalenderår.

4.6 Forsinket betaling

Ved forsinket betaling av leie og/eller andel fellesutgifter/driftsutgifter, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring.

5. Leietid, fremleie, oppsigelse og overføring av leierett

5.1 Leietid

Leieforholdet løper fra overtakelse til 01.03.2029.

Ved leietidens utløp har leietaker rett til å forlenge leieforholdet for en periode av 10 år. Forlengelse av leieavtalen må varsles utleier skriftlig innen 24 måneder

før leietiden utløper.

Ved forlengelse av leietiden etter annet ledd skal leieprisen og øvrige leievilkår forbli uendret, med mindre partene blir enige om noe annet. Eventuell leieforhøyelse og leiereduksjon som følge av endringer som nevnt i vedlegg 2.2. Kontraktsbestemmelser for prosjektering og bygging, pkt 5.2 skal likevel ikke gjelde i den forlengede leieperioden.

Leietaker har i en eventuelt forlenget leieperiode rett til å si opp kontrakten med 24 måneders skriftlig varsel.

5.2 Fremleie - overdragelse

Fremleie av lokalene og overdragelse av leieretten krever utleiers skriftlige samtykke.

Fremleie eller overdragelse av leierett til statlige organer eller til organer, eller institusjoner som i vesentlig grad finansieres gjennom offentlige bevilgninger, **kan bare nektes dersom overdragelsen skjer til virksomhet som drives utenom merverdiavgiftsloven og skiftet av leietaker eller fremleietaker vil frata eller redusere utleiers mulighet til refusjon av merverdiavgift.**

For øvrig kan samtykke **til overdragelse og fremleie** bare nektes dersom utleier har saklig grunn.

Utleier kan ikke overdra leielokalene eller denne leieavtalen til andre uten Leietakers samtykke. Dersom leietaker samtykker til overdragelsen kan han stilles slike vilkår som han finner nødvendig for å ivareta sine interesser etter leiekontrakten. Herunder kan det kreves at den nye eieren og utleieren stiller betryggende sikkerhet for sine forpliktelser etter avtalen.

6. Partenes plikter i leietiden

6.1 Endring av lokalene

Leietaker har ikke rett til, uten utleiers samtykke, å forandre eller gjøre andre inngrep i lokalene eller eiendommen, som er av en slik art at det får varig betydning for lokalenes bruk eller funksjon.

Leietaker skal ha rett til å profilere sin virksomhet på bygningens fasade og eiendommens område. Løsning skal godkjennes av utleier.

Plassering av permanente utendørs radio- og tv-anlegg kan bare skje med utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

6.2 Utleiers adgang til lokalene

Leietaker plikter i nødvendig utstrekning å gi utleier eller utleiers representant adgang til lokalene for tilsyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering etc. Utleier skal varsle leietaker på forhånd om behov for slik adgang til lokalene.

I alle tilfelle der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til lokalene. Leietaker skal kunne nekte utleier adgang til de leide lokalene dersom særlig tungtveiende

grunner taler for det, og ikke vesentlige verdier risikerer å gå tapt for utleier.

6.3 Drift og vedlikehold

6.3.2 Drift

Utleier er ansvarlig for å utføre samt betale alle kostnader ved all drift som ikke er uttrykkelig tillagt Leietaker. **Kostnader knyttet til drift av SD-anlegg bæres av Leietaker. Ansvarsfordeling mellom utleier og leietaker for drifts- og vedlikeholdsutgifter er nærmere spesifisert i vedlegg 2.3 til denne avtalen.**

6.3.3 Vedlikehold

Eiendommen, bygningen og leielokalene skal holdes i god vedlikeholdt stand.

Utleier skal sørge for og bekoste ytre vedlikehold og vedlikehold av bygningens faste tekniske anlegg, herunder heis, utomhusarealer og eventuelle fellesarealer. **Utleier er ikke ansvarlig for vedlikehold av de to heisene i lokalene som benyttes eksklusivt av Leietaker.** Utleier er også ansvarlig for å utbedre skader som oppstår på grunn av mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg.

Leietaker har ansvaret for indre vedlikehold i egne lokaler, med unntak for skader som oppstår på grunn av mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg. **Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmer, egen inngangsdør og porter. Knuste ruter i ethvert rom omfattes av leieforholdet må straks erstattes med nye.**

Leietaker har ansvaret for drift, vedlikehold og fornyelse av spesialinnredninger og brukerutstyr som er installert for eller av leietaker hvis ikke annet er avtalt.

Ansvarsdeling mellom utleier og leietaker for drifts- og vedlikeholdsutgifter er nærmere spesifisert i vedlegg 2.3 til denne avtalen.

6.4 Forsikring

Leietaker er selvassurandør. Hver av partene har risikoen for sine interesser.

Utleier har ikke ansvar for skader som måtte oppstå ved brann, tyveri, innbrudd, vannledningsskader på bruker eller utstyr utover det som dekkes av de forsikringer utleier normalt har som huseier.

Dersom leietaker endrer virksomheten eller funksjonene slik at virksomheten medfører forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke kostnaden. Leietaker skal melde fra til utleier om eventuelle forhold og/eller endringer i virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie.

6.5 Skader på lokalene

Reparasjon av skader forårsaket av leietaker, personer i hans tjeneste eller som han har gitt adgang til de leide lokaler er leietakers ansvar. Det samme gjelder reparasjon som følge av innbrudd i de lokaler leietaker disponerer eksklusivt.

Reparasjon av skader for øvrig er utleiers ansvar.

7. Fraflytting

Ved utløpet av leieperioden skal leietaker fraflytte lokalene og levere dem tilbake til utleier i ryddig og rengjort stand.

Leietaker har ikke ansvar for forringelse som følge av elde og alminnelig slitasje. Leietaker plikter ikke å fjerne skillevegger, fast inventar, ledninger og lignende som han har montert, såfremt dette ikke er særskilt avtalt. Dersom leietaker i leieperioden har latt utføre installasjoner av slikt utstyr som nevnt foran, kan utleier kreve at dette fjernes for leietakers regning.

Ved fraflytting foretas en felles befarings. Fra befaringen skal det føres protokoll som undertegnes av begge parter.

8. Forholdet til husleieloven

Husleieloven gjelder for dette avtaleforholdet, dog slik at avtalens bestemmelser går foran i den grad de avviker fra husleielovens bestemmelser.

9. Underskrift

Denne leieavtale er undertegnet i to eksemplarer hvorav partene beholder ett hver.

.....
sted og dato

For utleier: For leietaker:

.....
(store bokstaver)

VEDLEGG:

1 Utleiers tilbud

1.1 Tilbudsbrev

1.2 Tegninger / arealoversikt

1.3 Arealfordeling

2 Konkurransegrunnlag

2.1 Tilbudsinvitasjon

2.2 Kontraktsvilkår for prosjekterings- og byggefasen

2.3 Bestemmelser for fordeling av drifts- og vedlikeholdsutgifter

2.4 Byggeprogram

2.5 Prosjekteringsanvisninger

2.6 Ytelsesbeskrivelser

KAPITTEL 14

ROCKHEIM – ET HISTORISK TILBAKEBLIKK

Rockheim – historisk tilbakeblikk

- Opprettelsen av et populærmusikkarkiv ble drøftet på; *"Konferansen for norske lydarkiv og bibliotek"* (Lydarkivkonferansen) i Mo i Rana 1998. Konferansen nedsatte et arbeidsutvalg som leverte sin innstilling på Lydarkivkonferansen i Bergen 2000. Lydarkivkonferansen i Bergen vedtok på dette grunnlaget at det var behov for å etablere et eget norsk rockearkiv. Et nytt utvalg som skulle vurdere *organisering, institusjonstilhørighet, form, innhold og økonomi* ble derfor nedsatt. Dette utvalgets arbeid ble finansiert av Norsk kulturråd og forelå i mars 2002 under tittelen: *"Innstilling om etablering av Institutt for Norsk Populærmusikk"*.
- Arbeidsutvalget som sto bak: *"Innstillingen om etablering av Institutt for Norsk Populærmusikk"*, inviterte deretter bransjefolk, musikere og sentrale utdanningsinstitusjoner, museer, media og politikere til et informasjonsmøte om saken i Trondheim 22.08.2003. Adresseavisen påpekte i sin omtale av møtet at representanter for arbeidsutvalget var av den oppfatning at Trøndelag ville kunne være en sterk kandidat for lokalisering av Institutt for populærmusikk, forutsatt at regionen samlet seg om et alternativ ved at Trondheim og Namsos gikk sammen om å fremme én søknad. Etter dette etablerte Sør-Trøndelag fylkeskommune og Trondheim kommune et eget arbeidsutvalg som initierte dialogmøter mellom Trondheim og Namsos med sikte på å arbeide frem et samlet Trøndelagsalternativ.
- Stortingsmelding nr. 48 (2002-2003) *"Kulturpolitikken fram mot 2014"* ble fremmet i statsråd 29.08.2003. Her heter det: *"Det er eit udekt behov for systematisk å samla, oppevara og leggja til rette brukarvenleg dokumentasjon over norsk rock og populærmusikk"*. Meldingen peker videre på at en samlokalisering av de tre miljøene (jazzarkivet, visearkivet og et nytt rockearkiv) er ønskelig. Videre at det forelå en mulighet for en slik samlokalisering i lokalene til den rehabiliterte bygningen til Nasjonalbiblioteket på Solli plass i Oslo.
- Kulturmeldingen ble behandlet i Stortinget 01.04.2004. Vedrørende etablering av et dokumentasjonssenter for populærmusikk uttalte Stortinget: *"Stortinget ber regjeringen utrede muligheter for etablering av et dokumentasjonssenter for populærmusikk, og i denne sammenheng starte en prosess med utredning med tanke på etablering av et museum/opplevelsessenter for norsk pop- og rockhistorie"*.
- 09.03.2005 ble Trøndelagsalternativet presentert – et samarbeidsprosjekt mellom Trondheim og Namsos for etablering av et *"Dokumentasjonssenter for norsk populærmusikk"*. Bak samarbeidsgruppen som avga sin innstilling til ABM-utvikling, som nå var satt til å utrede de ulike lokaliseringsalternativene på vegne av departementet sto Sør-Trøndelag fylkeskommune, Nord-Trøndelag fylkeskommune, Namsos kommune og Trondheim kommune. Ideen om å etablere et Nasjonalt opplevelsessenter for pop og rock hadde etter møtet i 2003 vakt stor interesse og entusiasme i regionen og var allerede på dette tidspunktet tatt inn som et tiltak innenfor rammen av Fylkesplanen for Trøndelag 2004-2008. Utredningen av Trøndelagsalternativet konkluderer med at:

- *Et nasjonalt dokumentasjonssenter for norsk rock og populærmusikk etableres som et eget virksomhetsområde under Stiftelsen Ringve museum – Norges nasjonale museum for musikk og musikkinstrumenter.*
- *Nasjonalt arkiv med tilhørende museum legges til PopBunker DORA i Trondheim.*
- *Senteret vil drive virksomhet som museum, utstillinger og opplevelser. I Namsos med hovedvekt på Trønder-rock.*
- *Det forutsettes at dokumentasjonssenteret samarbeider tett med Nasjonalbiblioteket og regionale musikksamlinger.*
- Den 30.03.2005 ble ABM-utvikling sin utredning, "Dokumentasjon og formidling av norsk pop- og rockhistorie", offentliggjort. Her konkluderes det avslutningsvis med at: "ABM-utvikling mener at Trøndelagsalternativet nå fremstår som det sterkeste alternativet. Årsaken til dette er at museum/opplevelsessenteret for pop og rockhistorie kan utvikles som en videreføring av de funksjoner som Ringve museum allerede har som nasjonalt museum for musikk og musikkinstrumenter, og dermed dra nytte av Ringve museums kompetanse på disse områdene. Samtidig har alternativet sterk lokal og regional politisk forankring".
- Formannskapet i Trondheim kommune behandlet i møte 05.04.2005 saken om det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock. I rådmannens forslag til vedtak heter det om lokaliseringen: "Når lokaler for et nasjonalt dokumentasjonssenter skal vurderes, er DORA et naturlig førstevalg. DORA er således i ferd med å utvikles til et av landets største og mest moderne ABM-senter. Gjennom langsiktige leieavtaler med Statsarkivet og Trondheim kommune skal DORA ha klart et nybygg fra 1. januar 2007. Nybygget vil huse en topp moderne infrastruktur for mottak og registrering av arkivgjenstander, samt lesesal, møterom og kontor. Gjennom felles bruk av spesialiserte arealer, vil leietakerne på DORA få tilgang til de mest moderne fasiliteter innen arkivering". Rådmannens innstilling til vedtak lyder i overensstemmelse med konklusjonene i Trøndelagsalternativets utredning:
 - *Et nasjonalt dokumentasjonssenter for norsk populærmusikk etableres som et eget virksomhetsområde under Stiftelsen Ringve Museum – Norges nasjonale museum for musikk og musikkinstrumenter.*
 - *Nasjonalt arkiv med tilhørende museum legges til PopBunker DORA i Trondheim.*
 - *Senteret vil drive virksomheten som museum, utstilling og opplevelser. I Namsos med hovedvekt på Trønder-rock.*
 - *Det forutsettes at dokumentasjonssenteret samarbeider med Nasjonalbiblioteket og regionale musikksamlinger.*
- I 2006 ble prosjektet Kulturbunker Dora 2014 i prinsippet vedtatt igangsatt med 50 % finansiering fra ABM-utvikling. Bak søknaden om midler fra ABM-utvikling sto Sør-Trøndelag fylkeskommune og Trondheim kommune. Sammen ønsket de å iverksette et 3-årig prosjekt som skulle bidra til å utvikle den gamle ubåtbunkeren Dora I til et kulturelt kraftsenter i regionen.

- I St. prp. 1 (2005-2006) besluttet Stortinget at Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock skulle etableres i Trondheim.
- I en pressemelding 03.05.2006 bekjentgjør Kultur- og Kirkedepartementet at Arvid Esperø er tilsatt som prosjektleder for Nasjonalt opplevelsessenter for pop og rock i Trondheim.
- 10.02.2007 blir det på en pressekonferanse med statsråd Trond Giske på Ringve museum i forbindelse med åpningen av byLarm 2007 lanserte en anbudskonkurranse om tilrettelegging og utleie av lokaler for det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock i Trondheim.
- Februar 2007 - byLarm ble arrangert i Trondheim for tredje gang av til sammen ti års ambulerende virke. Arena for arrangementet var i stor grad Østbyen, med fokus på Dora og Svartlamoen. I Dora I ble det rigget 7 store scener, hvor det i løpet av 3 hektiske døgn ble avholdt ca. 90 konserter.
- September 2007 – neste kapittel skrives...

Dora 1 – lang historie i korte trekk

Kriegesmarinewerft Drontheim ble etablert av den tyske okkupasjonsmakten i 1940. Dora I, som utgjør én del av verftet, ble reist i perioden 1940-1943 som reparasjonsdokk for den tyske ubåtflåten og etter hvert hjemmehavn for den 13. tyske ubåtflotilje.

Etter slutten på andre verdenskrig ble Dora I benyttet av den norske marine fram til 1958. Ved inngangen til 1960-tallet ble bunkeren solgt til den nåværende eierkonstellasjon.

Dora I ble i løpet av 1960- og 1970-tallet utviklet som lagerbygning. I løpet av 1980-tallet ble det klart at en del av de bygningsmessige endringene som var foretatt i den forbindelse hadde resultert i at det hadde oppstått et stabilt mikroklima med hensyn til luftfuktighet og temperaturer i store deler av bygningen. Denne oppdagelsen dannet opptakten til at utvikling og bruken av Dora I i løpet av 1990-tallet tok en ny retning.

De klimatiske forholdene, kombinert med den skalsikkerhet ubåtbunkerens bygningsmessige dimensjoner representerer gjør at Dora I i dag fremstår som spesielt godt egnet for langtidsoppbevaring av alle typer arkivalier, artefakter og biblioteksformål. Med utgangspunkt i de dokumenterte klimatiske fortrinnene i de indre delene av Dora I har selskapet Dora AS i de senere årene hatt som hovedstrategi å utvikle Dora I som samspillarena for regionens ulike kulturinstitusjoner med behov for kvalitetsmagasiner. Dette arbeidet har resultert i at en lang rekke kulturinstitusjoner har lagt hele eller deler av sin virksomhet til Dora 1. I dag har Statsarkivet i Trondheim, Interkommunalt arkiv Trøndelag, Byarkivet i Trondheim, Universitetsbiblioteket i Trondheim, Nidarosdomens restaureringsarbeider, Vitenskapsmuseet NTNU, Ringve museum, Sentralarkivet NTNU, Trondheim kommunes post og grafiske senter og Rustkammeret hele eller deler av sin virksomhet i eller i tilknytning til Dora I.

For alle disse institusjonene representerer Dora I med sin historie en tilleggsverdi når det gjelder å "markedsføre" egen virksomhet. Dora er for lengst et innarbeidet stedsnavn i byen. "Alle" som bor i byen og dens umiddelbare nærhet vet hva Dora I er og har hørt om bunkeren og aktiviteten der under krigen.

Lokalisering øst i byen – fakta om plassering

Dora I ligger øst i Trondheim, på Nyhavna. Nyhavna ligger umiddelbart nord for den nye bydelen Nedre Elvehavn, med det byøkologiske forsøksområde Svartlameon som nærmeste nabo. Svartlameon utgjør i realiteten en del av bydelen Lademoen, dvs. den delen av Trondheim som ligger øst for Meråkerbanen, vest for Innherredsveien og sør for villastrøket på Lade. Lademoen består for det meste av bygårder bygget på slutten av 1800-tallet og tidlig på 1900-tallet, og huser i dag ca. 3000 innbyggere. Bygårdene er for det meste oppført i mur, men lengst sør i bydelen finnes noen kvartal med tregårder. I de fleste av bygårdene i bydelen er det leiligheter, men her og der finnes det også forretninger og annen næringsaktivitet. Lademoen ble tidligere betraktet som en typisk arbeiderklasse-bydel.

KAPITTEL 15

ROCKHEIM I ET VIDERE PERSPEKTIV

Rockheim i et videre perspektiv

Av Dr. art. Svein Carstens, konsulent for Dora AS

Bakgrunn

Dora AS sin rolle i forhold til Prosjekt 11308 "Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock i Trondheim" (Rockheim) er i utgangspunktet det samme som tilbyderens. Dora AS skal i første omgang gi bud på utleie av lokaler til Opplevelsessenteret Rockheim.

Dora AS sin rolle i arbeidet med en eventuell etablering av Opplevelsessenter Rockheim på Nyhavna har imidlertid med utgangspunkt i valget av konkurranseform blitt noe mer kompleks enn kun å gi et tilbud om utleie av lokaler. Gjennom dialog med leietaker har Dora AS, i samarbeidet med utbygger, arbeidet seg frem til en løsning for hvordan vi synes og håper at behovet for leie av lokaler for Opplevelsessenter Rockheim best kan løses.

Kvalifikasjonsgrunnlaget gir i utgangspunktet sparsomme opplysninger om hva Opplevelsessenter Rockheim skal være eller hvordan det faglig og på andre måter skal fungere. I en knapp formulering nøyer kvalifikasjonsgrunnlaget seg med å slå fast at Rockheim skal romme opplevelser, utstillinger, formidling og forskning om norsk populærmusikk med hovedvekt på pop og rock fra 1950-tallet til i dag. Med de knappe tidsfrister som realisering av prosjektet bygger på, har det derfor vært nødvendig for Dora AS på et tidlig tidspunkt å etablere tentative forestillinger om hva Opplevelsessenter Rockheim skal være, alternativt ikke skal være, og hvordan det skal fungere, som grunnlag for arbeidet med å utarbeide sitt tilbud.

Pop og rock

Begrepet pop brukes i dag om forskjellige ting. Pop er en forkortelse for populær musikk, i forståelsen populær samtidsmusikk. Begrepet popmusikk kommer opprinnelig fra den engelske betegnelsen "*popular music*". Popmusikken som sjanger har imidlertid sitt utspring i 1950-tallets rock & roll musikk. Rock regnes dermed som den første populære musikken, til tross for at det før den tid var en rekke musikksjangere som var å regne som populær samtidsmusikk.

Ettersom mange av de klassiske pop-bandene har blitt eldre og nye og yngre er kommet til, har begrepet pop fått to betydninger: pop som sjanger og den originale formen; pop som populær musikk. Det originale begrepet sier ingenting om hvordan musikken skal låte, bare at den skal være populær blant folket. Med andre ord kan all musikk, f.eks. hip hop artister/grupper og heavy metal-band, regnes som pop - uansett hvor ekstreme de måtte være, så lenge de oppfyller kravet om å være populære blant folk flest.

Det andre begrepet, sjangeren pop, brukes hovedsakelig om musikk som har en *stil* rettet mot et bredest mulig publikum og som aksepteres av de fleste. Hovedsakelig gjelder dette rolig og fengende musikk. Ofte er disse artistene mye i media i en kort periode, gjerne kun med noen få kjente sanger, for så å bli glemt (såkalte "døgnfluer"). Av grupper og artister innen det de fleste kjenner som sjangeren pop er bl.a. Madonna, Spice Girls, ABBA, Michael Jackson og norske A-ha. En ting som kjennetegner sjangeren pop er at det vil bli regnet som pop selv i tilfeller artistene ikke lenger er populære. Flere hip hop artister/grupper og rockeband har laget en mykere og mer publikumsorientert spillerstil. Av pop/rock-band og artister kan eksempelvis The Beatles, The Beach Boys, Madrugada, Metallica, Toto og Bon Jovi nevnes. Eksempler på hip-hop-grupper og artister som har krysset musikken sin med pop er Eminem, 50 Cent, The Game, Nelly og norske Paperboys.

Mesteparten av musikken som spilles på radio og utgis på CD i dag kan karakteriseres som populærmusikk, fordi det selger og er det de fleste vil ha samt at platebransjen tjener mest på det.¹

Populærmusikk er et vanskelig begrep å fange og avgrense, skriver Institutt for populærmusikk (INP) på sine hjemmesider. Til tross for dette er det en vedvarende kobling mellom pop- og rock-musikk. Ifølge INP har "rock" eksistert i et utall varianter også i Norge. Det er i denne sammenheng nok å nevne noen av de viktigste hovedbølgene i kronologisk orden: Rock'n'roll, shadows-musikk, beat, r&b, psychedelia, pop, progrock, punk, new wave, garasjerock, black metal - kort sagt en vrimmel av musikalske uttrykk. Det finnes en uendelighet av sjangerbenevnelser under dette igjen, som roots, reggae, rockabilly, punk, country, soul, house, blues, funk, dub, grunge, hip-hop, elektronika - for å nevne noen. Det vil til enhver tid måtte gjøres enkelte avgrensninger, men disse bør gjøres fra gang til gang overfor et konkret materiale, og ikke prinsipielt eller ideelt. Det er heller ikke mulig å sette noen absolutte grenser mellom populærmusikk på den ene siden og en del musikk innen jazz, visetradisjon, verdensmusikk og samtidsmusikk på den annen.

Det kan dermed synes som om det knapt er mulig å etablere en enhetlig definisjon eller avgrensning av rock som kulturuttrykk. Det skyldes i hovedsak at begrepet både henviser til en musikkssjanger med relativt spesifikke kjennetegn og ekstramusikalske elementer (symboler og handlinger) som manifesterer seg som livsstil, holdninger, visuelle uttrykk og meninger. Slik sett kan rock fremstiles som et felt hvor det hele tiden foregår forhandlinger om hva som egentlig er rock.²

Som det fremgår av det ovenstående kan populærmusikken og rocken vanskelig skilles fra hverandre på noen definitiv og entydig måte. De har dessuten det til felles at de hver for seg og samlet representerer levende kulturuttrykk i stadig endring og utvikling. De er begge uttrykk som ligger i kjernen av den populærkulturen som har etablert seg som et karakteristisk trekk ved den vestlige levemåten i tiden etter andre verdenskrig.³ Dette er et kulturuttrykk

¹ Wikipedia

² Lorentzen, A.H. , *Kjønn eller frikjønn? Rock som diskursiv praksis*. Hovedfagsoppgave 2000. Sosiologisk institutt. Universitetet i Bergen.

³ Populærkultur er en fellesbetegnelse for flere kulturelle sjangere og områder som har vid utbredelse og stor popularitet, for eksempel pop og rockemusikk, kiosklitteratur, ukeblader, tegneserier, film og tv, dataspill og internett. Ordet brukes ofte synonymt med begreper som allmennkultur, massekultur, breddekultur, underholdningskultur og lavkultur i kontrast til seriøs finkultur og kunst, for eksempel i form av klassisk musikk, abstrakt billedkunst, avantgardisme og modernisme.

med stor gjennomslagskraft så vel kulturelt, sosialt og som kommersielt. Et konkret eksempel på dette fra det sosiale feltet er at fremveksten av denne populærkulturen har bidratt til at ungdomstiden nå har fortrenget deler av barndommen og voksenlivet. Resultatet er at ungdomstiden fremstår som en helt sentral og avgjørende livsfase - en fase av livet som idealiseres og gir impulser til atferdsmønster og omgangsformer for betydelige befolkningsgrupper, også etter at de mer eller mindre motstrebende må gi slipp på å definere seg som ungdom. Rocken som fenomen har dermed vært en sentral ingrediens i fremveksten av den massekulturen som mennesker i så å si alle aldersklasser kan føle seg som en del av i vårt samfunn i dag.

Til daglig forestiller man seg gjerne rocken som et uttrykk for opprør og i en viss utstrekning bærer av samfunnskritiske holdninger. På den annen side fremstilles popmusikken i mange sammenhenger som bærer av mer tradisjonelle og etablerte verdier. Slike forestillinger nyanseres og refortolkes i et arbeidet som Anne H. Lorentzen har gjennomført og hvor hun blant annet fokuserer på rock som diskursiv praksis. Her konkluderer hun med at den klassisk romantiske rockediskursen har fem kjennetegn.⁴

For det første handler rock om en måte å uttrykke seksualitet på. Rocken var i utgangspunktet, hevder Lorentzen, uttrykk for en svart viril seksualitet i opprør mot det som ble oppfattet som en disiplinert kjedelig hvit middelklasseseksualitet.

For det andre representerer rock et opprør vis-à-vis etablerte konvensjoner, institusjoner og generasjoner. Musikkteknisk kommer dette bl.a. til uttrykk ved at rocken etterstreber å fremstå som negasjonen av "vasket, polert og glatt lyd". Musikken skal lyde litt grumset og det skal spilles høyt.

Rock er for det tredje bærer av ideen om autentisitet. Autentisitet i rock innebærer en aktiv avstandtagen til det som oppfattes som falske kommersielle ytringer i populærmusikken. Autentisitet refererer seg da til noe ekte og uforfalsket. Men autentisiteten kan også knyttes til

Populærkultur kjennetegnes av en lett tilgjengelig og forståelig form, ofte med enkle, faste elementer og velkjente klisjeer, og et innhold og et budskap som i første rekke skal underholde, enten det er humoristisk, spennende eller bare estetisk behagende. Populærkulturen er oftere styrt av kommersielle krefter og mer motepreget enn den frie, uavhengige kunsten som i større grad utfordrer og provoserer publikum. Kvaliteter som «godt» og «dårlig» henger likevel sjelden sammen med sjanger og form, men blir bestemt blant annet av utførelsen og håndverket, av kreativitet og nyskaping.

De siste åra har det skjedd en tilnærming mellom den elitære kulturen for innvidde kjennere og den vulgære, det vil si folkelige, massekulturen. Populærkulturen har derfor fått høyere status og mer oppmerksomhet, også i akademiske miljøer.

⁴ Diskurs (fra latin *discursus*, løpe frem og tilbake) betyr tale, samtale, drøftelse. En diskurs er et sett med begreper, problemstillinger og formuleringer som ligger nedfelt i språket og som alle deler innenfor en gitt kultur. Som en semantisk term viser diskurs til en sammenhengende rekke språklige enheter som utgjør en mening.

Innenfor litteraturteorien kan termen diskurs betegne måten en fortellingen er fremlagt på, i motsetning til «handlingen»; *historien, fabelen, plottet*.

Som et sosiologisk eller sosialkritisk begrep henviser diskurs til en institusjonelt fundert måte å tenke på. Diskursbegrepet framhever at det er en sammenheng mellom kreftene i samfunnet slik de materialiserer seg i institusjoner, i språket, og i individets erkjennelse. Diskurs i en slik betydning er tett forbundet med forskjellige teorier om makt, hvor det å kunne definere diskursen ofte sidestilles med det å definere virkeligheten selv. Det foregår en stadig kamp om ordene som skal beskrive verden. Et eksempel kan være forskjellen mellom å bli kalt *terrorist* eller *frihetsskjemper*.

etnisitet. Fargede musikerer dyrkes f.eks. av mange rhythm & blues tilhengere. De vender seg da til røttene i de fargedes musikk, for å finne tilbake til et opprinnelig uttrykk.

Rock gjør for det fjerde krav på å bli oppfattet mer som kunstnerisk uttrykk enn som overfladisk underholdning. Rock som kunst aktualiseres da også til en hvis grad som avstandtagen fra popmusikk, som beskyldes for nettopp å være falsk og kommersiell. Popmusikken får da den sammen lavkulturelle statusen som rocken gjerne blir tildelt i relasjon til den borgerlige finkulturen. Rocken postulerer med andre ord sin egen uavhengighet idet den henter sine kunstneriske idealer fra det som vi i mange sammenhenger kan karakterisere som den romantiske kunstnermyten. Denne kjennetegnes ofte av en aura av mystikk, melankoli og lengsel etter det ekte og sanne.

Det femte og siste bærende elementet i den klassisk romantiske rockdiskursen er forestillingen om rockebandet som en egen autonom kreativ enhet. Bandet som et naturlig felleskap forfekter at det å være et band er forskjellig fra det å bare være i et band. Bandet fremstår dermed med en type ideologi hvor det legges betydelig vekt på kameratskap eller broderskap, der broderskapet gir større betydning enn enkeltindividet, der det man kan oppnå som gruppe er av større verdi enn det man oppnår alene og der verdier som solidaritet og samhold tillegges større verdi enn individuelle prestasjoner. Dette broderskapet er først og fremst et mannsfelleskap, der kvinner som likeverdige partnere er utelukket.

Slik sett bidrar Lorentzens gjennomgang av hovedelementene i det hun omtaler som den romantiske rockdiskursen til å sette søkelyset på distinksjonene mellom rocken og populærmusikken. I tillegg fokuserer hun på kulturuttrykkets komplekse og mangefasiterte karakter. Og det er vel nettopp dette mangfold, i tillegg til betydningen generelt for kulturen og samfunnet som helhet, Opplevelsessenter Rockheim skal forsøke å formidle til et bredere publikum. Kompleksiteten i oppdraget med å skulle speile utviklingen og aktiviteten på feltet bidrar imidlertid til at ambisjonen om å etablere et levende Opplevelsessenter for pop- og rock-musikk står ovenfor en rekke utfordringer mange tradisjonelle museer eller kulturarvsinstitusjoner ikke nødvendigvis trenger å forholde seg til.

Legitimitet

En sentral utfordring er å sikre institusjonens legitimitet hos et bredt og sammensatt kvalifisert publikum hvor utøvere og bransjefolk opptatt av kulturuttrykkets autentisitet utgjør en tung kjerne. En av Opplevelsessenter Rockheims utfordring er å skulle formidle historien om fremveksten og aktiviteten til det som ennå er et aktiv autentisk og i høyeste grad levende kulturuttrykk. Slik Dora AS ser det, er det avgjørende for Opplevelsessenter Rockheims legitimitet at institusjonens virksomhet forankres i et vidt spekter av levende kulturbærere og formidlere. Forsøk på å institusjonalisere formidlingen av fortellingen om hva et levende kulturuttrykk har vært og er vil lett kunne komme til å fremstå som en anakronisme hvis det ikke kan skje i nær forståelse med og som del av en levende kulturs selvforståelse.

Fra PopBunker Dora til realiseringen av Opplevelsessenteret Rockheim

Dora AS legger derfor til grunn i sine refleksjoner om etableringen av et Opplevelsessenter av denne typen at senteret for å lykkes kontinuerlig er avhengig av å hente sin legitimitet som noe annet enn en nostalgisk betrakter ved å søke aktiv støtte, forståelse og deltagende medvirkning fra et bredt spekter av levende og autentiske kulturbærere, inkludert deres interesseorganisasjoner. Billedlig bør ambisjonen, slik Dora AS ser det, være at Rockheim så langt som råd er lar sine røtter vokse ned i det samme "jordsmonn" som det aktive utøvende rockemiljøet henter livskraft og vitalitet fra. Dette krever fysisk nærhet til og god regelmessig dialog med miljøer i det aktivt utøvende kulturfeltet. En slik tilnærming vil sikre at Opplevelsessenter Rockheim over tid kan fungere som noe annet og mer enn en ordinær "turistfelle".⁵

Realisering av ABM-konseptet

Når det gjelder etableringen av Opplevelsessenter Rockheim er det nærliggende å se den i sammenheng med museumsreformens ambisjoner. I korte trekk er museumsreformens ambisjon å bidra til etableringen av bedre og sterkere museumsinstitusjoner her i landet, institusjoner som er i stand til å utvikle faglig samhandling og arbeidsdeling. Reformens to hovedgrep er geografisk og regional konsolidering av museer, samt etablering av nasjonale museumsnettverk. Reformen sikter mot å skape færre og sterkere enheter med statlig driftsstøtte og en styrking av museer og deres fagmiljøer.

Opplevelsessenter Rockheim representerer, i hvert fall om en holder seg til de tidlige dokumenter i saken - som ABM-utvikling sin utredning "Dokumentasjon og formidling av norsk pop og rockhistorie", en uttrykt ambisjon om å etablere noe annet enn et tradisjonelt museum. I den tidlige fasen så man for seg at det som er blitt hetende Opplevelsessenter Rockheim skulle samle opp i seg funksjoner og oppgaver fra så vel arkiv- som biblioteks- og museumssektoren. Ikke slik å forstå at institusjonen selv skulle besitte fagkompetanse på alle disse feltene, men slik at institusjonen skulle kunne stå for innsamling og forvaltning av samlinger som ellers naturlig ville ha falt innenfor rammen av den tradisjonelle institusjonelle inndelingen av kulturarvsfeltet. I praksis skal dette kunne skje ved at Opplevelsessenter Rockheim trekker veksler på andre kulturarvsinstitusjoners kompetanse og fagmiljøer. Realiseringen av et slikt program vil komme til å resultere i utviklingen av en mer eller mindre komplett tverrfaglig ABM-institusjon. En slik institusjon vil være avhengig av fysisk nærhet til sine samarbeidspartnere og fungerende fagmiljøer for å kunne fylle sine oppgaver og utvikle seg, samtidig som den representerer et faglig tyngdepunkt.

⁵ Tourist trap is a phrase for any establishment or set of establishments that have been created to attract travelers or tourists and provide products for the tourist to purchase. While the term may have negative connotations for some, such establishments may be viewed by travelers as fun and interesting diversions, with realistic expectations as to their true importance, or lack thereof. There is some ambiguity in the definition of the phrase as it relates to size, activities, cost of products, and legitimacy. Some operators prefer to call them "family-oriented tourist attractions".

Kulturbunker Dora

Prosjektet Kulturbunker Dora er utviklet som bred plattform for interaksjon mellom etablerte institusjoner, prosjekter og arrangementer i et utvidet kulturarvsvfelt. Innenfor den fysiske rammen som den tidligere tyske ubåtbunker Dora I representerer, ser eierne av anlegget for seg at kulturarvsinstitusjoner av ulik karakter kan samlokaliseres. Samtidig er det mulig å se for seg at arealer disponeres til prosjektarbeid og et variert tilbud av kulturarrangementer, som øvingslokaler for lokale band, utstillinger, installasjoner og større konserter og utstillinger. En slik samlokalisering av institusjoner og arenaer for prosjekter og arrangementer representerer etter manges oppfatning i dag en forutsetning for så vel faglig omstilling og utvikling som institusjonell dialog, samhandling og mer omfattende institusjonell interaksjon.

Svartlamoen

ABM-senteret på Dora er i tillegg nærmeste nabo til Svartlamoen. Svartlamoen framstår i dag som et byøkologisk forsøksområde og er et dynamisk boområde befolket med mennesker i en rekke kreative yrker. På Svartlamoen har man klart å etablere en alternativ bydel, med Strandveien 37, en 5-etasjes bygård som er regnet som verdens høyeste hus i massivt tre, som foreløpig fremste kjennemerke.

I en årrekke arrangerte beboerne her "Eat the Rich-festivalen", en gratis kultur- og rockfestival. Svartlamoen har også Gratisbutikken,⁶ en butikk hvor penger er ikke-eksisterende, alt er nemlig gratis. Gratisbutikken er omlag 10 år gammel og holder nå til i den gamle bilbutikken i Strandveien. Her ble også *Svartlamoen kultur- og næringsstiftelse* opprettet i 2006. Stiftelsen overtok da de fraflyttede lokalene etter bilforretningen Strandveien Auto. Disse lokalene, hvor det blant annet innredes en større profesjonell scene, går nå under navnet *Svartlamoen&Co*. Fra Svartlamoen er det kort vei til filmklubben på Rosendal, Skatehallen med øvingslokaler for band, Dokkhuset – scene for jazz- og kammermusikk og en av landets største kunstatelierfelleskap.

Med sikte på å ha muligheten til å forankre Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock i et autentisk og aktivt utøvende kulturmiljø, samtidig som en tar sikte på å oppfylle museumsreformens ambisjoner og "ABM-meldingens" visjoner, burde prosjektet Kulturbunker Dora med sin lokalisering, fasiliteter og muligheter, fremstå som et svært godt lokaliseringsalternativ for Opplevelsessenter Rockheim, forutsatt at kvalifikasjonsprogrammet for øvrig er løst på en for oppdragsgiver fullt ut tilfredsstillende måte.

⁶ Gratisbutikk eller "Free store" er et konsept som ble startet av en gruppe hippier kalt «the diggers» på 1960-tallet i New York. Grunntanken er at man kan dele goder uten at dette behøver å koste penger. Ideen har siden da spredt seg over hele verden. Norges eneste «Gratisbutikk» holder til i Trondheim og er tilknyttet alternativmiljøet på Svartlamoen. Konseptet er at man kan hente det man trenger uten penger, eller levere det man ikke lenger har bruk for.

KAPITTEL 16

BROSJYREMATERIELL

(vedlagt)