

BYGGELEDERBOKA

SYKEHuset TELEMARK

GENERELLE KONTRAKTSBESTEMMELSER

FOR BYGGELEDEROPPDRAG

1. Innhold

2.	Partenes samarbeid og gjensidige plikter (NS 8403 pkt 2).....	3
2.1.	Reklame (tillegg til NS 8403 pkt 2).....	3
2.2.	Kontakt med media (tillegg til NS 8403 pkt 2).....	3
3.	Kontrakten (NS 8403 pkt 3)	3
3.1.	Kontraktsdokumenter (NS 8403 pkt 3.1).....	3
3.2.	Hva oppdraget omfatter (NS 8403 pkt 3.2)	3
4.	Byggelederens fullmakter (NS 8403 pkt 4.3).....	3
5.	Byggelederens plikter (NS 8403 pkt 5)	4
5.1.	Byggeleders uavhengighet (NS 8403 pkt 5.1).....	4
5.2.	Forsikring (NS 8403 pkt 5.2)	4
5.3.	Oppdragets organisering (NS 8403 pkt 5.3)	4
5.4.	Oppbevaringsplikt (NS 8403 pkt 5.5).....	4
5.5.	Innsynsrett (tillegg til NS 8403 pkt 5)	4
6.	Offentligrettslige krav (NS 8403 pkt 6)	5
7.	Økt innsats (NS 8403 pkt 7.3)	5
8.	Honorar (NS 8403 pkt 10).....	5
8.1.	Valg av honorarform (NS 8403 pkt 10.1).....	5
8.2.	Oppdrag honorert etter medgått tid (NS 8403 pkt 10.2)	5
8.2.1.	Timesatser/dagsatser (NS 8403 pkt 10.2.2)	5
8.2.2.	Honorarbudsjet (NS 8403 pkt 10.2.3)	5
8.2.3.	Byggelederens spesifikasjon av medgått tid mm (NS 8403 pkt 10.2.4)	6
8.2.4.	Endrings-/tilleggsarbeider (tillegg til NS 8403 pkt 10).....	6
8.3.	Oppdrag til fast pris (NS 8403 pkt 10.3)	6
8.3.1.	Tidsforbruk (NS 8403 pkt 10.3.2).....	6
8.3.2.	Byggeleders rett til tillegg (NS 8403 pkt 10.3.3).....	6
8.3.3.	Oppdragsgivers rett til prisavslag (NS 8403 pkt 10.3.4)	6
8.3.4.	Spesifikasjon av tilleggshonoraret (NS 8403 pkt 10.3.6)/Tilbud om fast tilleggshonorar (NS 8403 pkt 10.3.7).....	6
8.4.	Utgifter (NS 8403 pkt 10.4).....	6
8.5.	Regulering av prisen (NS 8403 pkt 10.5).....	6
9.	Betaling (NS 8403 pkt 11)	7
9.1.	Generelt (NS 8403 pkt 11.1)	7
9.2.	Slutfaktura og sluttoppgjør (NS 8403 pkt 11.4).....	7
10.	Avbestilling (NS 8403 pkt 12).....	7

GENERELLE KONTRAKTSBESTEMMELSER

Som generelle kontraktsbestemmelser gjelder NS 8403 Alminnelige kontraktsbestemmelser for byggelederoppdrag første utgave 2005 med de presiseringer og endringer som er angitt nedenfor.

2. Partenes samarbeid og gjensidige plikter (NS 8403 pkt 2)

2.1. Reklame (tillegg til NS 8403 pkt 2)

Dersom byggelederen eller dennes underrådgivere/kontraktsmedhjelpere for reklameformål eller på annen måte ønsker å gi offentligheten informasjon om oppdraget, utover å oppgi oppdraget som generell referanse, skal dette forelegges og godkjennes av oppdragsgiveren på forhånd.

2.2. Kontakt med media (tillegg til NS 8403 pkt 2)

All kontakt med media skal håndteres av oppdragsgiveren.

3. Kontrakten (NS 8403 pkt 3)

3.1. Kontraktdokumenter (NS 8403 pkt 3.1)

Oppdragsgiverens egen ytelsesbeskrivelse for byggeleder legges til grunn for oppdraget. (Utfylt veiledende ytelsesbeskrivelse for byggelederoppdrag)

3.2. Hva oppdraget omfatter (NS 8403 pkt 3.2)

NS 8403 pkt 3.2.2 utgår.

4. Byggelederens fullmakter (NS 8403 pkt 4.3)

NS 8403 pkt 4.3 utgår og erstattes med følgende:

Med mindre annet fremgår av kontraktdokumentene, har byggeleder på vegne av oppdragsgiver fullmakt til å:

- a. bestille utført mindre arbeid som er nødvendige og som ikke kan følge vanlig rutine for endrings- og tilleggsarbeid. Byggeleders fullmakt er NOK 25.000 eks. mva. per rekvisisjon. Rekvisisjoner over dette beløpet skal medundertegnes av prosjektleder;
- b. kontrollere materialer, utstyr, utførelse og prosjektering;
- c. forlange prøving ut over det som er fastsatt eller forutsatt i kontrakten med entreprenøren innenfor samme økonomisk ramme som i bokstav a). Byggeleder skal på forhånd varsle oppdragsgiver dersom det oppstår behov for slik prøving;
- d. kreve retting av feil og utbedring av skader som skal utføres vederlagsfritt;
- e. kontrollere utførelse på vegne av oppdragsgiver ved særskilt reklamasjonsbefaring.

For øvrig kan byggeleder ikke forplikte oppdragsgiveren uten særskilt fullmakt.

Oppstår det forhold der det er nødvendig å iverksette tiltak før oppdragsgiveren kan vurdere situasjonen, har byggelederen rett og plikt til å handle på oppdragsgiverens vegne. For å hindre eventuelt tap eller skade, skal byggelederen iverksette de tiltak som fremstår som forsvarlige for å ivareta oppdragsgiverens interesser.

5. Byggelederens plikter (NS 8403 pkt 5)

5.1. Byggeleders uavhengighet (NS 8403 pkt 5.1)

Byggeleder kan ikke samtidig med det aktuelle oppdraget påta seg andre oppdrag i samme prosjekt, med mindre oppdragsgiveren har gitt skriftlig samtykke til dette.

Byggeleder kan heller ikke påta seg oppgaver for andre oppdragsgivere i direkte eller indirekte tilknytning til dette prosjekt, med mindre oppdragsgiver har gitt skriftlig samtykke til dette.

5.2. Forsikring (NS 8403 pkt 5.2)

NS 8403 pkt 5.2 utgår og erstattes med følgende:

Byggeleder skal tegne ansvarsforsikring som skal dekke ansvar innenfor de beløpsgrenser som er angitt i NS 8403 pkt 8.2. Forsikringen skal dekke alt ansvar innenfor de angitte beløpsgrenser. Forsikringen skal ellers tegnes på slike vilkår som er vanlige for den type arbeid byggelederen skal utføre, og forsikringen skal opprettholdes inntil eventuelt ansvar etter NS 8403 pkt 8.2, jf NS 8403 pkt 8.4 og 13, er bortfalt.

Byggeleders forsikring skal innen 14 dager etter kontraktsinngåelse dokumenteres ved utfylling av vedlagte formular; Blankett 1 - Byggeleder Forsikringsattest ansvarsforsikring. Oppdragsgiver plikter ikke å betale avdrag før han har mottatt nevnte attest. Fremleggelse av nevnte attest for oppdragsgiver fratrar ikke byggeleder risikoen for at forsikringen er dekkende.

5.3. Oppdragets organisering (NS 8403 pkt 5.3)

Byggeleder skal ha og følge et styringssystem som tilfredsstillere relevante deler av NS-EN-ISO 9001:2000 "Systemer for kvalitetsstyring. Krav". Dette gjelder følgende deler av standarden: Pkt 4 System for kvalitetsstyring – Krav, pkt 5 Ledelsens ansvar, pkt 6 Ressursstyring og pkt 8 Målinger, analyse og forbedringer.

5.4. Oppbevaringsplikt (NS 8403 pkt 5.5)

I forhold til denne bestemmelse anses oppdraget avsluttet ved overtakelse eller ved siste reklamasjonsbefaring dersom oppdraget omfatter arbeid i forbindelse med reklamasjonsbefaringer.

5.5. Innsynsrett (tillegg til NS 8403 pkt 5)

Oppdragsgiveren, eller den som er bemyndiget av oppdragsgiveren, skal ha rett til innsyn i

- a. byggeleders kvalitetssystem;
- b. utførelsen av oppdraget;
- c. de deler av byggeleders styringssystemer for øvrig (f.eks. for økonomi, ytre miljø, SHA) og regnskap, som kan ha betydning for byggelederens oppfyllelse av kontrakten.

Innsynsretten omfatter blant annet revisjon og verifikasjon, inklusive intervjuer, inspeksjon, kontroll og dokumentgjennomgåelse. Byggelederen skal vederlagsfritt yte rimelig assistanse ved

Side 4 av 7

slikt innsyn. Innsynsretten er begrenset til tre år etter at siste betaling har funnet sted. Byggelederen skal sikre at oppdragsgiveren har tilsvarende innsynsrett hos byggeleders direkte og indirekte kontraktsmedhjelpere og eventuelle underrådgivere, med mindre leveransen har en klart underordnet betydning for byggelederens evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor oppdragsgiveren.

6. Offentligrettslige krav (NS 8403 pkt 6)

Krav til gjengs lønn og arbeidsvilkår for arbeidstakere

Byggelederen skal sørge for at ansatte i egen organisasjon og ansatte hos underrådgivere ikke har dårligere lønns- og arbeidsvilkår enn det som følger av tariffavtale, regulativ eller det som er normalt på det stedet der arbeidet blir utført og for vedkommende yrke. Dette gjelder bare for ansatte som direkte medvirker til å oppfylle kontrakten. Lederen av virksomheten er ansvarlig for at denne kontraktsbestemmelsen blir etterlevd.

Alle avtaler byggelederen inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

Dersom byggelederen ikke etterlever klausulen, har oppdragsgiver rett til å holde tilbake deler av kontraktssummen til det er dokumentert at forholdet er i orden. Oppdragsgiver kan holde tilbake et beløp tilsvarende ca. to ganger besparelsen for arbeidsgiveren.

Byggelederen skal på oppfordring legge frem dokumentasjon for lønns- og arbeidsvilkårene som blir benyttet. Byggelederen skal også fremlegge dokumentasjon på lønns- og arbeidsvilkårene hos underrådgiverne.

7. Økt innsats (NS 8403 pkt 7.3)

Byggelederen skal øke sin innsats, både når det gjelder omfang og tidsmessig utstrekning, etter pålegg fra oppdragsgiveren.

NS 8403 pkt 7.3 første ledd siste setning utgår.

8. Honorar (NS 8403 pkt 10)

8.1. Valg av honorarform (NS 8403 pkt 10.1)

For oppdrag honorert etter medgått tid gjelder NS 8403 pkt 10.2 og Byggelederboka punkt 8.2 nedenfor. For oppdrag honorert etter fast pris gjelder NS 8403 pkt 10.3 og Byggelederboka punkt 8.3 nedenfor. I tillegg gjelder Byggelederboka punkt 8.4 og 8.5 nedenfor for begge honorarformer.

8.2. Oppdrag honorert etter medgått tid (NS 8403 pkt 10.2)

8.2.1. Timesatser/dagsatser (NS 8403 pkt 10.2.2)

Timesatser og dagsatser skal dekke all kopiering, ikke kun intern kopiering.

8.2.2. Honorarbudsjet (NS 8403 pkt 10.2.3)

Byggeleders plikt til uten ugrunnet opphold skriftlig å varsle oppdragsgiver dersom budsjettet vil bli overskredet, gjelder også dersom andre forhold enn utviklingen i prosjektet viser dette.

8.2.3. Byggelederens spesifikasjon av medgått tid mm (NS 8403 pkt 10.2.4)

Byggeleders spesifiserte oppgaver skal sendes oppdragsgiver sammen med faktura, jf. NS 8403 pkt 11.1 (Teksten, "hver fjerde uke" i NS 8403 pkt 10.2.4 første setning, utgår.). Slik spesifikasjon regnes ikke som gyldig varsel etter NS 8403 pkt 10.2.3.

8.2.4. Endrings-/tilleggsarbeider (tillegg til NS 8403 pkt 10)

Byggeleders plikt til å utføre slike arbeider reguleres av NS 8403 pkt 7.3.

8.3. Oppdrag til fast pris (NS 8403 pkt 10.3)

8.3.1. Tidsforbruk (NS 8403 pkt 10.3.2)

NS 8403 pkt 10.3.2.1 utgår.

NS 8403 pkt 10.3.2.2 første setning skal lyde som følger:

Byggelederen skal bruke den tid som er nødvendig for å utføre ytelsene kontrakten omfatter, jf NS 8403 pkt 10.3.1.

8.3.2. Byggeleders rett til tillegg (NS 8403 pkt 10.3.3)

Fastprishonoraret for utførelse av oppdraget, slik dette er spesifisert i kontraktsdokumentene, herunder ytelsesbeskrivelsen, er ikke gjenstand for annen regulering enn nevnt i NS 8403 pkt 10.3.3 og Byggelederboka punktene 8.4 og 8.5 nedenfor.

8.3.3. Oppdragsgivers rett til prisavslag (NS 8403 pkt 10.3.4)

NS 8403 pkt 10.3.4 utgår.

8.3.4. Spesifikasjon av tilleggshonoraret (NS 8403 pkt 10.3.6)/Tilbud om fast tilleggshonorar (NS 8403 pkt 10.3.7)

NS 8403 pkt 10.3.6 siste setning og pkt 10.3.7 utgår og erstattes med følgende:

Byggelederen skal gi oppdragsgiver et tilbud om fastprishonorar for tilleggsarbeidet som svarer til det merarbeid tillegget vil påføre byggelederen. Honoraret skal reflektere denne kontraktens priser. Hvis partene ikke blir enige, skal honoreringen skje etter medgått tid iht. de timerater som er avtalt i kontrakten eller, dersom timerater ikke er avtalt, sedvanlige timerater i bransjen.

8.4. Utgifter (NS 8403 pkt 10.4)

NS 8403 pkt 10.4 utgår og erstattes med følgende:

Alle kostnader i forbindelse med gjennomføringen av oppdraget er inkludert i honoraret, herunder kostnader i forbindelse med reiser til og fra byggeplassen, byggemøter m.v.

Byggeleder kan likevel kreve følgende dekket av oppdragsgiveren i tillegg til avtalt honorar:

- a) utlegg til engasjement av spesialister i den utstrekning slik dekning er avtalt med oppdragsgiver på forhånd.
- b) særskilte reiser som er avtalt med oppdragsgiver. Reisene godtgjøres etter Statens reiseregulativ.

8.5. Regulering av prisen (NS 8403 pkt 10.5)

NS 8403 pkt 10.5 utgår og erstattes med følgende:

Med mindre annet er avtalt, er fastprishonoraret og timeprisen gjenstand for indeksregulering etter bestemmelsene i NS 3405 Bestemmelser om regulering av kontraktssum for bygg og anlegg på grunn av endringer i lønninger, priser, sosiale utgifter mv. – totalindeksmetoden –

med ett kvartal som avregningsperiode. Ved reguleringen benyttes Statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks for boligblokk, 2000 = 100 (boligblokk i alt).

Dersom det gis tilbud under utførelsen, skal prisene i slike tilbud ikke prisreguleres med mindre annet er avtalt.

9. Betaling (NS 8403 pkt 11)

9.1. Generelt (NS 8403 pkt 11.1)

For oppdrag som honoreres etter medgått tid skal spesifisering og dokumentasjon være i overensstemmelse med NS 8403 pkt 10.2.4.

Det skal sendes særskilte fakturaer for:

- a. Ordinære avdrag på fastprishonoraret eller utført arbeid avregnet etter timepris som merkes A .
- b. Indeksregulering av fastprishonoraret eller timeprisen som merkes P . Slik faktura sendes kvartalsvis.
- c. Endrings- og tilleggsarbeider som merkes T .
- d. Dekning av utgifter som merkes U .

Partene skal bli enige om en avdragsplan som det kan kreves betaling etter. Det skal klart fremgå av planen hvilken sammenheng det er mellom avdragsplanen og honorarbudsjetten for oppdrag som honoreres etter medgått tid, og mellom avdragsplanen og fremdriften ved oppdrag som honoreres til fast pris. Ved endringer i honorarbudsjetten eller fremdriften, skal avdragsplanen forskyves tilsvarende.

Avdragene skal betales etter mottakelse av avdragsfaktura fra byggeleder. Av fakturaen skal fremgå avtalt honorar/avtalt timepris og tidligere fakturerte avdrag.

9.2. Slutfaktura og sluttoppgjør (NS 8403 pkt 11.4)

Byggelederen skal sende slutfaktura innen 3 måneder etter overtakelse av de bygge- og anleggsarbeider som er gjenstand for byggeledelse. Spesifiserte forbehold om senere endring av sluttsummen er særlig aktuelt for godtgjørelse for arbeid i forbindelse med reklamasjonsbefaringer, når oppdraget omfatter deltagelse på slike reklamasjonsbefaringer.

10. Avbestilling (NS 8403 pkt 12)

Oppdragsgiver kan avbestille hele eller deler av det gjenstående oppdraget.

Byggeleder har ikke krav på erstatning dersom avbestillingen skyldes bevilgningsmessige-, naborettslige- eller reguleringsmessige forhold.