



Finansministeriet

Slots- og
Ejendomsstyrelsen

Dokument: SES J 25/0-MCO
Dato: januar 2010
Godkendt: BKP

Særlige Betingelser

vedrørende **[Angiv byggesag]**

1 KONTRAKTGRUNDLAG

Nærværende Særlige Betingelser ("SB") supplerer Slots- og Ejendomsstyrelsens Fælles Betingelser.

SB indeholder fravigelser af AB 92 § 3, stk. 5, § 22, stk. 1, 4 og 10, og § 41 samt bemærkninger/præciseringer vedrørende AB 92 § 5, stk. 5, § 6, § 8, stk. 1 og 3, § 10, stk. 4 og 5, § 22, stk. 1 og 10, § 25, stk. 2 og § 28, stk. 1.

Husk eventuelt at rette i dette afsnit, hvis SB suppleres.

Husk at rette dato i "hovedet" (skal rettes både på side 1 og 2).

2 SIKKERHEDSGODKENDELSE

Slettes, hvis sikkerhedsgodkendelse ikke konkret er et krav.

Kun de af entreprenørens personale, der er sikkerhedsgodkendt af SES, må arbejde med de af entreprisen omfattede arbejder. Dette gælder både arbejdsledelsen og det udførende personale.

Til dokumentation for sikkerhedsgodkendelse udsteder SES ID-kort til entreprenørens medarbejdere. Til brug for udarbejdelsen af ID-kort skal entreprenøren udfylde samtykkeerklæringer for og sende billeder (elektronisk) til SES af alle berørte medarbejdere.

Hvis et kort bortkommer, skal SES underrettes straks. Hvis en sikkerhedsgodkendt medarbejder i løbet af aftaleperioden forlader entreprenørens virksomhed eller overflyttes til andet arbejde og derfor ikke mere har brug for ID-kortet, skal dette straks returneres til SES. Senest ved kontraktens ophør skal samtlige ID-kort returneres til SES.

3 DAGBOD

Eksempel (overvej navnlig procentsats, beløb, eventuel dagbod ved mellemterminer samt eventuelt differentiering imellem de enkelte entrepriser):

Tidsfristoverskridelser medfører dagbod, jf. AB 92 § 25, stk. 2, på 1 ‰ af entreprisesummen (ekskl. merværdiafgift), dog mindst 5.000,00 kr. for hver påbegyndt arbejdsdag, hvormed den fastsatte tidsfrist overskrides.

Bygherren forbeholder sig ret til at modregne dagbod eller erstatning i entreprenørens tilgodehavende, jf. § 22, stk. 1 og 10.

Dokument: SES J 25/0-MCO
Dato: januar 2010
Godkendt: BKP

4 FORSIKRING

4.1 Entrepriseforsikring

For kulturejendomme:

SES kræver sig stillet som selvforsikrer, jf. AB 92, § 8, stk. 1. Selvforsikringen omfatter entreprenøren og dennes eventuelle underentreprenører.

For byggesager i kontorejendomme:

Uden at entreprenørernes ansvar og forpligtigelser derved begrænses, tegner og betaler bygherre tillige repriseforsikring inkl. storm, der omfatter

- skade på entreprisen (arbejdsobjektet)
- skade på bygherrens eventuelle bestående bygninger.

Sikret under repriseforsikringen for skade på arbejdsobjektet er bygherre, reprisører og disses eventuelle underreprisører.

Forsikringen omfatter samtlige reprisørers arbejde på den bygning eller det bygningsanlæg repriseaftalen vedrører.

Hæftelser for repriseforsikringens selvrisko – kr. 25.000 pr. skade – er en del af reprisekontrakten, således at selvriskoen påhviler den skadevoldende reprisør. For skader hvor der ikke er en skadevoldende reprisør, deles selvriskoen mellem de skadesramte reprisører.

Repriseforsikringen dækker alle af reprisen omfattede arbejder, enten disse er permanente eller midlertidige, inkl. materialer som er indføjjet eller er beregnet til indføjelse i reprisen, som er sikredes ejendom eller som sikrede bærer risikoen for, mens de befinder sig på arbejdspladsen.

Forsikringen dækker ikke reprisørmaskiner, -materiel og lignende (fx stilladser, værktøj og køretøjer).

Forudsætninger for forsikringsdækning

Den af bygherren etablerede forsikringsdækning forudsætter, at en række forhold efterleves gennem byggeperioden. Bilag, der beskriver disse forhold, vil blive udleveret inden arbejdets start.

OBS! I (kontorbygge-)sager med en reprisesum over kr. 50.000.000, en byggeperiode på mere end 36 måneder, eller som involverer farlige arbejder, skal der indhentes særligt forsikringstilbud. Det kan indebære ændringer af selvriskoen, (kr. 25.000, jf. ovenfor), af krav til erhvervsansvarsforsikring, (jf. pkt. 5.2 nedenfor), og af forudsætningerne for forsikringsdækning, jf. bilaget nævnt i teksten straks ovenfor. I alle andre sager skal de allerede anførte beløb og dokumentet ”S.35.06 -

Dokument: SES J 25/0-MCO
Dato: januar 2010
Godkendt: BKP

Forudsætninger for forsikringsdækning” anvendes. Se i øvrigt V.42.05 - Vejledning vedrørende forsikring af byggesager.

4.2 Erhvervsansvarsforsikring

Entreprenøren og eventuelle underentreprenører skal have sædvanlig ansvarsforsikring omfattende skader, for hvilke der er ansvar efter dansk rets almindelige regler.

Denne forsikring skal i hele entrepriseperioden holdes i kraft med dækningssum på minimum kr. 10 mio. for person- og tingskade.

Entreprenøren skal på anmodning dokumentere at forsikringen er i kraft. Dette skal ske ved fremsendelse af en bekræftelse fra forsikringsselskab forinden entreprisens start.

5 VEDSTÅELSE AF TILBUD

Den bydende skal vedstå sit tilbud i 40 arbejdsdage fra licitationsdagen, hvor der er tale om et licitationstilbud, eller i 40 arbejdsdage fra tilbudets datering, hvor der er tale om andre skriftlige tilbud. **Dette er en fravigelse af AB 92 § 3, stk. 5.**

Overvej eventuelt en anden (længere) vedståelsesfrist.

6 LEVERANDØRER OG UNDERENTREPRENØRER

Eventuelle underentreprenører skal anerkende, dels at mangelskrav under de i AB 92 § 5, stk. 5, nævnte omstændigheder kan gøres gældende direkte mod underentreprenøren, og dels at tvister vedrørende mangler ved en underentreprise kan behandles ved Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed. Underentreprenørens anerkendelse skal dokumenteres over for bygherren senest ved bygherrens accept af entreprenørens tilbud. Manglende anerkendelse vil medføre, at underentreprenøren udskydes.

Tilsvarende dokumentation skal fremlægges vedrørende leverandører, jf. AB 92 § 10, stk. 4, hvis samlede leverance overstiger kr. 100.000 eller 5 % af enterprisesummen. Dokumentationen skal være forelagt SES senest på tidspunktet for afgivelse af ordre til leverandøren.

For så vidt angår AB 92 § 10, stk. 5 bemærkes, at med væsentlige leverancer forstås leverancer med en værdi af kr. 20.000 eller mere. Meddelelse om undladelse af at opfylde kravene i § 10, stk. 4, skal afgives til SES i god tid inden ordre afgives til leverandøren. SES er berettiget til at lade den pågældende leverance erstatte af en bygherreleverance. Entreprenøren er forpligtet til at afvente SES' meddelelse herom, hvilken skal afgives uden ugrundet ophold.

Dokument: SES J 25/0-MCO
Dato: januar 2010
Godkendt: BKP

Overvej de foreslåede % - og beløbsgrænser i forhold til den konkrete sag.

7 NØGLETAL

Entreprenøren skal i forbindelse påbegyndelse af byggeriet og afslutning af den konkrete entreprise medvirke til at indsamle oplysninger til beregning af nøgletal efter reglerne i §§ 10 & 11 i Erhvervs- og Byggestyrelsens bekendtgørelse nr. 1469 af 16. december 2009 om nøgletal for statsbyggerier m.v., hvis entreprisen overstiger kr. 300.000 ekskl. moms.

Ved entreprisens afslutning skal der beregnes nøgletal om overholdelse af tidsfrister, mangler, arbejdsulykker, prisniveau og prisændringer i udførelsen samt kundetilfredshed. Beregning af nøgletal skal foretages af en ekstern, uafhængig evaluator, som entreprenøren vælger og giver bygherren besked om senest 14 dage efter indgåelse af entreprisekontrakten, jf. §§ 5, stk. 4 og 14, stk. 2, samt bekendtgørelsens bilag 3.

Alle omkostninger til evaluator afholdes af entreprenøren og forudsættes indeholdt i tilbudsprisen.

Der gøres opmærksom på, at bygherren vil foretage tilbagehold i enterprisesummens betaling eller i sikkerhedsstillelsen svarende til størrelsen af prisen på evalueringen, såfremt entreprenøren ikke afleverer de i bilag 3 & 4 nævnte nøgletal.

Nøgletal kræves kun i byggesager over kr. 5.000.000 og kan desuden undlades for entrepriser, der ikke overstiger kr. 300.000. Se V.42.25 – Nøgletal, procedure i SES.

8 ARBEJDSMILJØ

Som et led i sine bestræbelser på at forbedre arbejdsmiljøet på byggepladsen, har SES valgt at sætte fokus på bl.a. planlægning og gennemførelse af de enkelte arbejdsprocesser på byggepladsen. Dette indebærer, at entreprenøren skal udarbejde en arbejdsprocesvurdering for hver enkelt bygningsdel.

Ved arbejdsprocesvurdering menes en analyse af, hvordan arbejdet på den pågældende bygningsdel skal gennemføres. Analysen skal omfatte en stillingtagen til de krav og risici, der knytter sig til bl.a.:

- Materialer
- Værktøjer og hjælpemidler
- Faldhøjde
- Tunge løft
- Ubekvemme arbejdsstillinger
- Støj

Dokument: SES J 25/0-MCO
Dato: januar 2010
Godkendt: BKP

- Støv
- Fugt
- Varme
- Kulde
- Psykiske påvirkninger

Arbejdsprocesvurderingen er en betingelse for, at arbejde på den enkelte bygningsdel kan påbegyndes, og skal afleveres til gennemsyn hos byggelederen senest 10 arbejdsdage inden tidspunktet for denne bygningsdels planlagte opstart.

Forsinkelse, der skyldes entreprenørens manglende aflevering af en kontraktmæssig arbejdsprocesvurdering, giver ikke entreprenøren ret til forlængelser af tidsfrister, jf. AB 92 § 24, stk. 1.

Det understreges, at ovennævnte krav ikke fraviger de forpligtelser, som binder entreprenøren i medfør af arbejdsmiljøloven mv.

Ovennævnte krav indebærer øgede administration og omkostninger for både entreprenøren og rådgiveren. Selvom hensynet til et sikkert arbejdsmiljø vejer tungt, bør det overvejes, om disse omkostninger er begrundede i sager, som er rutineprægede, eller hvor enterprisesummen er lille.

Håndtering af arbejdsprocesvurderinger skal nævnes som en ydelse i rådgiveraftalen, da det ellers vil være at betragte som tillægsarbejde.

9 BETALING

9.1 Betalingsplan

Såfremt SES stiller krav om, at betaling sker efter en betalingsplan, jf. AB 92 § 22, stk. 4, skal entreprenøren udarbejde betalingsplanen som en del af sit tilbud. Betalingsplanen skal angive, ved hvilke stadier og med hvilke beløb enterprisesummen eller dele deraf skal udbetales, herunder:

- at ikke mindre end 10 % af enterprisesummen skal udbetales, når samtlige de ved aflevering konstaterede mangler er afhjulpet, og
- at ikke mindre end 5 % af enterprisesummen skal udbetales ved modtagelse af komplet og mangelfrit drift- og vedligeholdelsesmateriale.

9.2 Udbetaling i henhold til betalingsplanen

Såfremt SES stiller krav om, at betaling sker efter en betalingsplan, jf. AB 92 § 22, stk. 4, skal entreprenøren fakturere det i betalingsplanen angivne beløb så snart et stadium er nået. Entreprenør-

Dokument: SES J 25/0-MCO
Dato: januar 2010
Godkendt: BKP

rens faktura skal af SES betales senest 20 arbejdsdage efter modtagelse. **Dette er en fravigelse af AB 92 § 22, stk. 4.**

9.3 Øvrige udbetalinger

Entreprenørens slut- og a conto opgørelser vedrørende eventuelle tillægsarbejder, der ikke er omfattet af betalingsplanen, skal betales af bygherren senest 20 arbejdsdage efter modtagelsen. **Dette er en fravigelse af AB 92 § 22, stk. 1 og 10.**

Eller

9.1 Udbetaling

Entreprenørens slut- og a conto opgørelser skal betales af bygherren senest 20 arbejdsdage efter modtagelsen. **Dette er en fravigelse af AB 92 § 22, stk. 1 og 10.**

Der er lagt op til, at man vælger en af modellerne.

Fordelen med en betalingsplan er, at entreprenøren kan tvinges til at tage sine forpligtelser angående afhjælpning af mangler og levering af D & V materiale alvorligt. Det må dog samtidigt forventes, at den foreslåede model kan give anledning til højere priser, idet styrelsen i et vist omfang kræver henstand mod betaling. Modellen er næppe anvendelig i sager af mindre værdi eller kortere varighed.

Det må anbefales, at styrelsens krav til betalingsplanen fremhæves, eventuelt i tilbudslisten.

10. EXIT KLAUSUL

I større sager kan det være hensigtsmæssigt at indarbejde en afklaringsfase, hvor entreprenøren forpligtes til at indgå i ”medprojektering”. Det er ikke meningen med en sådan faseopdeling, at entreprenøren overtager risiko for eventuelle projekteringsfejl. Meningen er, at entreprenøren tidligt i forløbet bidrager til at gøre projektet mere bygbart. Ved sin opdagelse af eventuelle fejl er entreprenøren på denne måde med til at forbedre budgetsikkerheden. Hvis resultatet af denne ”medprojektering” er, at budgettet ikke længere kan holdes, kan det i værste fald være nødvendigt at standse projektet.

Såfremt SES standser et projekt, har entreprenøren som udgangspunkt ret til at hæve entrepriseaftalen og kræve erstatning.

Dokument: SES J 25/0-MCO
Dato: januar 2010
Godkendt: BKP

For at undgå denne situation kan der indarbejdes en exit klausul, som f.eks.:

- Såfremt fase 1 (afklaringsfasen) medfører, at arbejdet ikke kan gennemføres indenfor den pris entreprenøren har afgivet i sit tilbud, er SES berettiget til at standse arbejdet og opsige entrepriseaftalen. Entreprenøren vil i givet fald alene være berettiget til betaling for arbejde udført i fase 1, der fremgår af tilbudslstens pkt. A. Entreprenøren kan ikke herudover rejse krav mod SES.

eller

- Herudover kan bygherren til enhver tid indtil opstart af udførelsesfasen opsige entrepriseaftalen. Entreprenøren har i så fald alene krav på sine afholdte, dokumenterede, berettigede udgifter. Entreprenøren kan ikke herudover rejse krav mod SES.

Dette er en fravigelse af AB 92 § 41.

11. FØR-AFLEVERING

Senest 6 uger før aftalt aflevering indkalder bygherren til en før-aflevering, som skal afholdes senest 1 måned før aftalt aflevering. Entreprenøren skal til brug ved før-afleveringen udarbejde følgende materiale:

- Staderapport, der belyser færdiggørelsesgraden samt angivelse af kritiske elementer i den resterende del af arbejdsperioden
- Færdiggørelsesplan opdelt på aktiviteter og bemanning
- Plan for overdragelse af driftsdata, instruktion af driftspersonale mv.

Dette materiale skal afleveres til bygherren senest 1 uge inden før-aflevering.

Entreprenøren skal deltage i før-afleveringen.

Før-aflevering anses for gennemført såfremt følgende er opfyldt:

- Staderapport er modtaget og er fyldestgørende
- Færdiggørelsesplanen kan godkendes som realistisk til gennemførelse af restarbejder, så aflevering kan ske som aftalt
- Plan for overdragelse af driftsdata og instruktion af driftspersonale er modtaget og kan godkendes

Dokument: SES J 25/0-MCO
Dato: januar 2010
Godkendt: BKP

Såfremt før-aflevering ikke kan anses for gennemført indkalder bygherren snarest til en ny før-aflevering.

Når før-aflevering er gennemført forfalder aftalt rate for før-aflevering til betaling til entreprenøren med aftalt betalingsfrist.

Dette er en tilføjelse til § 28, stk. 1.

Ovenstående tekst er taget fra Bygherreforeningens materiale om ”ny afleveringsproces”. Som udgangspunkt er en sådan før-aflevering et normalt tiltag i en byggesag, som foretages uformelt. I større sager kan det være hensigtsmæssigt at formalisere processen for dermed at øge fokus på aflevering. Vælger man en formel før-aflevering, skal man være opmærksom på, at der er tale om en ydelse fra både entreprenørens og rådgiverens side, som skal honoreres.

For en god ordens skyld bemærkes det, at en formel før-aflevering skal indarbejdes i udbudstidsplanen.

12. ENTREPRENØRENS SIKKERHEDSSTILLELSE

SES’ blanket ”Entreprenørgaranti” indeholder SES’ mindste krav til den sikkerhed, som entreprenøren skal stille i medfør af AB 92 § 6. Entreprenøren er ikke forpligtet til at anvende SES’ blanket, men entreprenørens sikkerhed må ikke medføre, at SES stilles ringere, end hvis entreprenøren havde anvendt blanketten.

Entreprenørens sikkerhed skal stilles senest 8 arbejdsdage efter entrepriseaftalens indgåelse, jf. AB 92 § 6, stk. 1. Overholder entreprenøren ikke denne frist, har SES ret til at udstede et skriftligt påkrav om, at entreprenøren stiller den påkrævede sikkerhed indenfor en ny, rimelig frist. Opfylder entreprenøren ikke SES’ påkrav, kan SES ophæve entrepriseaftalen, jf. AB 92 § 40.

Dette er en præcisering af AB 92 § 6.

SES kræver som udgangspunkt ikke, at der stilles sikkerhed, hvis den samlede entreprisum er kr. 500.000 eller mindre. Denne undladelse forudsætter dog, at der i hver enkel sag foretages en konkret risikovurdering, og at denne vurdering ikke viser risici, som bør imødegås ved, at entreprenøren stiller sikkerhed.

Såfremt entreprenørens arbejder skal igangsættes længere tid efter entrepriseaftalens indgåelse, kan det overvejes om fristen på 8 arbejdsdage forlænges. En udskydelse af tidspunktet for sikkerheds-

Dokument: SES J 25/0-MCO
Dato: januar 2010
Godkendt: BKP

stillelsen kan være med til at reducere entreprenørens og dermed SES' udgift til sikkerhedsstillelse.

13. CIRKULÆRE OM PRIS OG TID

SES forbeholder sig retten til at regulere den faste pris i tilfælde af statslige indgreb, som er gennemført efter tilbuddets afgivelse, og som har ført til ikke uvæsentlige mer- eller mindreudgifter ved arbejdets udførelse, og som ikke er dækket af andre regulering, jf. Bygge- og boligstyrelsens cirkulære nr. 174 af 10. oktober 1981 om pris og tid på bygge- og anlægsarbejder § 8, stk. 4.

Skal slettes, såfremt der ikke er tale om en fast pris.

14. INFORMATIONS- OG KOMMUNIKATIONSTEKNOLOGI (IKT) I BYGGERI

Denne sag er omfattet af reglerne i Bekendtgørelsen om Informations- og Kommunikationsteknologi (IKT) i Byggeri (BEK nr. 1365 af 11. december 2006).

Dette betyder bl.a., at:

- Al kommunikation med relevans for sagen foregår via projektweb;
- Al data (herunder f.eks. ”som udført” tegninger, KS materiale eller D & V materiale) afleveres digitalt.

Entreprenørens forpligtelser vedrørende IKT beskrives i IKT aftalen. IKT aftalen er indgået mellem SES og SES' rådgiver, men er også bindende for entreprenøren. IKT aftalen er at betragte som et bilag til entrepriseaftalen.

Ovennævnte krav (krav 1, 2, 3, 8, 9 & 10 i bilag 1 til IKT bekendtgørelsen) gøres gældende i sager, hvor den samlede entreprisum overstiger kr. 3 mio. (ekskl. moms).

Enkelte krav kan fraviges i det omfang, at opfyldelsen af kravet vurderes at være uforholdsmæssigt økonomisk ufordelagtig. Vurderingen skal i så fald dokumenteres. Jura skal inddrages, såfremt du agter at fravige et krav.

Såfremt entreprenøren skal stå for en del af projekteringer, skal du kontakte Jura.