

En typisk entreprisekontrakt er værende forholdet indgået imellem en entreprenør samt en bygherre.

(for fælles bedste at minimere misforståelser af forpligtelser, ansvar og risikofordeling under byggeri)

Parterne:

- Virksomhedens navn,
- CVR. NR.
- kontaktpersoner,
- bygherrens data og kontaktpersoner.

Beskrivelse af arbejdet:

- Kort overordnet beskrivelse af hvilke ydelser der skal leveres samt i hvilken rækkefølge. (Generelt: tales der aktuelt om nybygning, renovering, tilbygning, ombygning, anlæg, osv.)
- Projektadressen / leveringsadressen.

Aftalegrundlaget:

- AB 92,
- Tegninger,
- opdateret tegningsliste,
- beskrivelser,
- andragende om byggetilladelse, byggetilladelse mv.,
- byggepladsforhold, byggemøderytme, detailtidsplaner, etc.
- entreprenørens endelige daterede og tilrettede tilbud,
- en dateret kontraktuel tidsplan.
- Bygherreleverancer ?

Entreprisensammen:

- Hvordan er entreprisensammen fremkommet,
- momsproblematikken,
- indeksregulering eller fast pris, etc.
- Eventuel. Betalingsplan for entreprisen iht. Afsluttede definerede aktiviteter f.eks. jvnf detail- tidsplan
- eller en løbende og månedlig gensidigt accepteret opgørelse fratrukket AB´s tilbagehold, etc.

Tid:

- Udbudstidsplan,
- delfrister,
- afleveringsfristen,
- mangelfhjælpsfrist.

Mètre Carré Development.

Web site: www.metrecarre.dk

Mail: metrecarre@metrecarre.dk Tlf: +45 23250222

Soløsevej 51, 2820 Gentofte

Forsinkelse:

- Dagbodansættelse iht delfrister samt afleveringsfristen,
- dansk rets alm. Bestemmelser AB 92 §25 stk. 3,
- Generelt AB § 24, 25, 26 samt 27.

Dansk rets alm. Bestemmelser, AB 92 § 25 stk. 3:

- Erstatning til andre entreprenører (AB 92, § 27),
- Erstatning til køber af ejendommen,
- driftstab (huslejen),
- rente og kurstab,
- pris og lønstigninger.

Sikkerhedsstillelser:

- Entreprenøren skal som udgangspunkt altid stille sikkerhed jvnf. AB 92 § 6,
- bygherren kan stille sikkerhed hvis entreprenøren kræver dette jvnf. AB 92 § 7.

Forsikringer:

- Bygherren tegner og betaler sædvanlig brand og storskadeforsikring AB § 6, stk 1,
- entreprenøren er underlagt sædvanlig ansvarsforsikring jvnf. AB 92 § 8 stk. 3.

Forbehold:

- Accepterede,
- særlige betingelser.

Større generelle bemærkninger:

1. Som udgangspunkt bør man udelukkende holde sig til AB 92 (da AB er kendt og afprøvet stof i branchen) og nøje punktopdelt definere alle gensidigt aftalte afvigelser, tilføjelser eller opstramninger.
2. Det er ikke tilrådeligt at inddrage div. brancherelaterede standardforbehold, da dette komplicere det retslige grundlag hvis noget skulle gå uforudset under entreprisens forløb.
3. NB. Tales der om indgåelse af en hovedentreprise eller en totalentreprisekontrakt (indeholdende helt eller delvise rådgivningsydelser, samt myndighedsbehandlinger, etc.) skal ovennævnte punkter strammes betydeligt op /eller defineres præcist. Her er det vigtigt at definere bygherrens rolle og ansvar.

10 praktiske råd som supplement til forholdet mellem entreprenør samt bygherre/kunde for mindre projekter. Ved større entreprenørarbejder anvend altid AB 92

1. Sig hvad du tænker. Heller ikke entreprenører kan læse dine tanker. Dine planer og idéer skal gøres konkrete for jer begge.
2. Få aftaler på skrift. Tillid er godt men det er endnu bedre at få tingene på skrift for dermed er der rene linier fra start af.
3. Få byggetilladelse. Hvis du skal bygge om i større målestok, er det måske nødvendigt at søge om byggetilladelse. Husk bygningsreglementet skal overholdes. Se mere på www.bygggaranti.dk
4. Entreprenørforhold. Drejer det sig om et større byggeprojekt, kan du vælge at bruge en entreprenør som hoved eller totalentreprenør. Så undgår du selv at skulle styre hvornår den ene entreprenør stopper og den næste tager over. Koordineringen overgår til hoved eller totalentreprenør.
5. Takt og tone. Fortæl entreprenøren (gerne som et punkt i entrepriseaftalen) om reglerne der forventes overholdt på projektadressen. Rygning, spisning, overarbejde og hvor og hvornår.
6. Støj og støv kan ikke undgås på et byggeprojekt så afstem gensidige forventninger inden opstart.
7. Lad entreprenøren købe ind til sine arbejder. Hvis du selv ønsker at købe materialerne, har du selv ansvaret for eventuelle fejl og mangler ved de ved dig indkøbte materialer. Dette ansvar gælder også ved forsinkede leverancer hvor entreprenøren ikke kan få fremdrift i byggesagen.
8. Overslag eller et tilbud. Husk altid at få styr på at priser indeholder moms. Et overslag er ikke juridisk bindende i modsætning til et konkret tilbud. Betal aldrig forud, men ved større arbejder kan man aftale at der betales hver måned for det konkret udførte arbejde.
9. Undgå altid misforståelser ved at gentage tingene en ekstra gang. Laves der ændringer i projektet undervejs, så sørg for at de bliver skrevet ned med den tilhørende økonomi tydeligt defineret (+/- arbejder ved ændringer)
10. Klag konkret og beviseligt (skriftligt) hvis noget går galt. Kan parterne ikke løse uenigheden om hvorvidt der er fejl eller mangler ved arbejdet, kan du klage til byggeriets ankenævn.
11. Anvend beviseligt organiserede entreprenører / håndværkere (Dansk byggeri), hvis du vil sikre dig at arbejderne skal være dækket af Byg Garanti ordningen. Garantien dækker fejl og mangler i fem år med op til 100.000,00 kr pr. byggesag.