



Nordland
FYLKESKOMMUNE

Transport og infrastruktur
Bygg og eiendom

Prosjekt nr. 79.20.051

Hall for byggfag, Leknes

Ytelsesbeskrivelse
Byggherreombud NS8403
for totalentreprise

Utgave 1.0

| Utg. | Utstedt av | Dato | Godkjent av | Dato | Anm. |
|------|------------|----------|-------------|----------|----------------|
| 1.0 | KSH | 15.02.23 | MS | 15.02.23 | Tilb. grunnlag |
| | | | | | |
| | | | | | |

Innholdsfortegnelse:

| | |
|---|----------|
| 0. GENERELT | 1 |
| 1. GENERELLE YTELSE I OPPDRAGSPERIODEN | 2 |
| 2. OPPSTART | 3 |
| 3. FREMDRIFTSKONTROLL I UTFØRELSESFASEN | 4 |
| 4. KONTROLL AV ØKONOMI, PROSJEKTMATERIALET OG KVALITET | 4 |
| 5. VARSLER OG KRAV – ENDRINGER | 5 |
| 6. OVERTAKELSE | 6 |
| 7. REKLAMASJONSTID | 7 |
| 8. SHA (tidligere forkortet til HMS) | 7 |
| 9. RETTSLIGE KONFLIKTER | 8 |

0. GENERELT

NS 8403 *Alminnelige kontraktsbestemmelser for byggelederoppdrag, med "Veiledende ytelsesbeskrivelse for byggelederoppdrag" (Pronorm 2005)* er benyttet som grunnlag for denne ytelsesbeskrivelsen, jf. NS 8403 pkt. 3.

I totalentrepriser er vår representant byggherreombudet, og denne ytelsen er bearbeidet i forhold til dette.

0.1 Byggherreombud

Byggherreombudet skal bistå og representere oppdragsgiver overfor offentlige myndigheter, totalentreprenør, brukere og andre parter i byggesaken, i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

0.2 Byggherreombudets ansvar i forhold til totalentreprise

Totalentreprise som gjennomføringsmodell medfører at byggherrens representant ikke gis ledelsesansvar for byggearbeidene/entreprisekontraktene i samme grad som i en utførelsesentreprise.

Det er viktig at byggherreombudet har en kontinuerlig kontroll og oppfølging med byggeplassen og følger spesielt tett opp når aktiviteter krever det. Det skal etableres rutiner for å erstatte byggherreombudfunksjonen ved dennes ferie, sykdom eller annet av fravær, slik at byggherren er trygg på at hans interesser blir ivaretatt gjennom hele byggeperioden. Det skal utpekes et stedfortredende byggherreombud med byggeteknisk fagbakgrunn.

I tillegg til kontroll og oppfølging av; SHA, kvalitet, tekniske fag, byggeteknisk utførelse, økonomisk kontroll og fremdrift skal det fokuseres på forebygging av feil, samt kontroll av tilleggskrav fra totalentreprenør. Egne tekniske kontrollerende byggherreombud for fagene RIV, RIE og ITB skal oppnevnes.

1. GENERELLE YTELSER I OPPDRAGSPERIODEN

1.1 Ledelse

Under dette punktet faller de oppgaver som byggherreombudet vanligvis ivaretar når det gjelder oppstartsmøter, byggherremøter, særmøter, dagbok mv.

- Byggherreombudet skal avholde oppstarts-/informasjonsmøte med totalentreprenør/hovedbedrift, prosjekterende, bruker(e) og hovedverneombud på skolen/byggeplass før arbeidet igangsettes.
- Byggherreombudet skal føre (elektronisk) dagbok som dokumenterer hendelser og forhold på byggeplassen.
- Byggherreombudet skal referere fra byggherremøter og fra særmøter vs totalentreprenøren i regi av oppdragsgiver.
- Byggherreombudet skal delta på fremdrifts-/koordineringsmøter som har betydning for prosjektet.
- Byggherreombudet skal lede og referere særmøter med bruker, naboer, offentlige myndigheter og andre berørte parter.
- Byggherreombudet skal delta i spesielle møter etter innkallelse fra oppdragsgiver.
- Byggherreombudet skal følge opp totalentreprenørens overholdelse av byggherrens seriositetsbestemmelser, det vises spesielt til krav vedr. bruk av lærlinger mv.
- Byggherreombudet skal etterspørre månedlig byggavfallsstatistikk fra totalentreprenør og kontrollere/påse at kildesorteringsgrad på minst 70 vektprosent oppfylles i prosjektet.
- Byggherreombudet skal generelt delta i totalentreprenørens detaljprosjekteringsmøter. BHO kalles inn til elektronisk avholde møter (Teams eller tilsvarende plattform) av prosjekteringsleder.
- Byggherreombudet skal kontrollere at ansatte hos totalentreprenør og underleverandører som direkte medvirker til å oppfylle kontrakten, har lønns- og arbeidsvilkår som ikke er dårligere enn det som følger av gjeldende landsomfattende tariffavtale, eller det som ellers er normalt for vedkommende sted og yrke.
- Byggherreombudet skal kontrollere at totalentreprenøren respekterer de grunnleggende krav til menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter og miljø, samt at de varer/produkter som leverandøren leverer skal være fremstilt under forhold som er forenlig med de krav som følger av de til enhver tid gjeldende sentrale FN-konvensjoner og ILO-konvensjoner og den gjeldende nasjonale arbeidsmiljølovgivning på produksjonsstedet.

1.2 Rapporteringsrutiner

De vanligste rapporter er løpende oversikt over økonomi og fremdrift, oversikt over krav og avviksmeldinger samt bemanningsrapporter. Rapporter avgis månedlig hvis ikke annet er avtalt.

- Økonomi:
Økonomisk oversikt for prosjektet på entreprenernivå. Dette skal blant annet omfatte oversikt over attesterte fakturaer, påløpte og anslåtte økonomiske konsekvenser av avvik og endringer, se også pkt 4.1.
- Fremdrift:
Status på fremdriften som viser planlagt og virkelig fremdrift for prosjektet totalt, og for den enkelte entreprise med redegjørelse av årsaks- og ansvarsforhold ved alle avvik.
- Rent tørt bygg:
Oversikt med status og opplysninger om avvik og eventuelle utførte sanksjoner.

- Kontroller:**
Rapporter med opplysning om planlagte kontroller og utførte kontroller med opplysninger om eventuelle avvik. Eksempel på rapporter vil være vedr. økonomi, fremdrift, kvalitet, sorteringsgrad byggavfall, etterlevelse av byggherrens seriøsitetsbestemmelser mv. Rapporter utarbeides generelt månedlig, slik at disse foreligger i forkant av byggherremøter.
- Endringer:**
Oversikt over endringsmeldinger. Rapport og status for alle krav om endringer, fristforlengelser og krav om kompensasjoner. Endringslogg for iverksatte endringer skal føres, jf. pkt 5.1.
- Forhold på byggeplassen:**
Oversikt over bemanning på byggeplassen i siste periode, brutt ned på arbeidsgivere og hvert enkelt firma. Rapporten skal også omfatte utstyr, maskiner og klimatiske forhold.
- Korrespondanseoversikt:**
Opplysninger om viktig korrespondanse, meldinger og informasjon i siste periode.

1.3 Arkiv m.m. (jf. NS 8403 pkt. 5.5)

Byggherreombudet skal holde (elektronisk) dagbok, samt arkiv som dokumenterer saks- og handlingsforløp gjennom hele oppdragsperioden. Materialet skal oppbevares i 2 år etter at oppdraget er avsluttet. Innen rimelig tid før utløpet av denne fristen skal byggherreombudet skriftlig tilby oppdragsgiveren utlevering av dokumentene vederlagsfritt. Byggherreombudet, i utførelsesfasen, får tilgang til tegninger og prosjektmateriale på Web-hotell og skal bistå byggherren med drift av Web-hotell løsningen (Nordland fylkeskommune benytter ByggeWeb fra Bim2Share).

- Ovennevnte pkt (1.3) gjelder.
- Sluttrapport**
Det skal utarbeides en sluttrapport for byggherreombudoppdraget. Sluttrapporten skal inneholde en oppsummering for områdene: SHA, økonomi (byggeregnskap og endringer), kvalitet, tekniske fag og byggfag, fremdrift og en vurdering av eventuelle gjenstående tiltak som underlag for oppfølging i garantiperioden.

2. OPPSTART

2.1 Ytelser før byggherreombudets oppstart av eget kontraktsarbeide.

Ved oppstart av kontraktsarbeidene skal byggherreombudet sette seg inn i prosjektets organisering, fremdrift samt egne oppgaver og fullmakter. Byggherreombudet skal dessuten ha satt seg inn i prosjektmaterialet, PA-bok for prosjektet og kontraktsvilkårene for totalentreprenøren og annet skriftlig materiale oppdragsgiveren har.

- Kritisk evaluere prosjektmaterialet og melde tilbake om feil, mangler og forbedringsmuligheter.
- Utarbeide organisasjonskart, adresseliste m.m.
- Bistå ved utarbeidelse av totalentreprenørens fremdriftsplaner.
- Sette seg inn i hvordan SHA-oppgavene ifølge Byggherreforskriften skal ivaretas.

2.2 Ytelser ved totalentreprenørens oppstart av sine arbeider.

Byggherreombudet skal bistå ved:

- Delta i avklaringsmøter og eventuelle kontraktsmøter med totalentreprenør.
- Delta i oppstartmøter med totalentreprenør, jf. pkt. 1.1.

3. FREMDRIFTSKONTROLL I UTFØRELSESFASEN

- Byggherreombudet skal straks det foreligger avvik fra fremdriftsplanen, slik at samordning eller kritisk linje trues, varsle oppdragsgiveren om dette og foreslå tiltak.

4. KONTROLL AV ØKONOMI, PROSJEKTMATERIALET OG KVALITET

4.1 Økonomisk kontroll

Byggherreombudet skal i nært samarbeid med oppdragsgiveren gjennomføre økonomisk kontroll av prosjektet. Nordland fylkeskommune benytter ISY Prosjekt for økonomisk oppfølging av byggeprosjekter. Prosjektleder fører byggeregnskap.

- Byggherreombudet skal påse at engasjert totalentreprenør stiller godkjent sikkerhet og har tegnet de avtalte forsikringer.
- Fakturaer skal kontrolleres mot kontrakt og utført arbeid. Kontroll og innstilling til hel eller delvis betaling skal skje etter fastlagte rutiner og innen fastsatte frister. Første faktura skal ikke innstilles til utbetaling før totalentreprenøren har stilt godkjent sikkerhet og dokumentert at forsikringene er i henhold til kontrakten.
- Totalentreprenørens forslag til sluttoppgjør skal gjennomgås og kontrolleres av byggherreombudet og oversendes oppdragsgiveren med kommentarer og innstilling i god tid før oppdragsgiverens svarfrist.
- Byggherreombudet skal føre økonomisk oversikt med attestasjonsregnskap, se pkt 1.2. Den økonomiske oversikten skal fortløpende angi gjenstående del av kontraktsummen samt gjenstående reserver. Byggherreombudet skal kommentere og vurdere prosjektets økonomi, særlig med hensyn til forventede tillegg og uforutsette økonomiske belastninger. Endelig oversikt oversendes etter at sluttoppgjøret er foretatt.

4.2 Kontroll av prosjektmaterialet

Byggherreombudet skal følge opp tegningsleveranser og annet prosjektmateriale fra totalentreprenørens detaljprosjekterende og fra leverandører hvor disse har påtatt seg slike ytelser. Byggherreombudet skal delta i totalentreprenørens prosjekteringsmøter (elektroniske møter på Teams eller tilsvarende).

- Byggherreombudet skal straks varsle oppdragsgiveren om mangler eller forsinkelser han blir oppmerksom på, og ta initiativ til nødvendige tiltak, avklaringer og supplerende materiale.
- Byggherreombudet rapporterer til oppdragsgiver fra prosjekteringsmøter mht status og fremdrift mv.

4.3 Kvalitetskontroll

Byggherreombudet og tekniske kontrollerende byggherreombud for RIV, RIE og ITB skal gjennomføre kontroll av totalentreprenørers og leverandørers kontraktsarbeider og påse at kvalitets- og normkrav ivaretas fortløpende.

- Byggherreombudet skal utarbeide en KS-plan for å ivareta krav i denne ytelsesbeskrivelsen og i det komplette konkurransegrunnlag. KS-planen skal være byggherreombudets styringsdokument for gjennomføring av oppdraget. KS-planen skal overleveres oppdragsgiver for kontroll.
- Byggherreombudet skal kontrollere at totalentreprenøren har utarbeidet godkjente kvalitetssikringsrutiner og kontrollplaner, samt rutiner for internkontroll. Byggherreombudet skal kontrollere at totalentreprenør følger de avtalte rutinene for kvalitetssikring, og at totalentreprenøren dokumenterer utført egenkontroll for egne arbeider og for totalunderentreprenørers og leverandørers arbeider.

- Byggherreombudet skal fortløpende vurdere behov for kvalitetsrevisjoner og delta i disse, med rolle etter en konkret behovsvurdering.
- Byggherreombudet skal gjennomføre regelmessige kontroller av alle utførte arbeider, også de tekniske entreprisene (ved de teknisk kontrollerende byggherreombudene), og skal kontrollere at teknisk og håndverksmessig utførelse av arbeidene er i henhold til tegninger, beskrivelser, spesifikasjoner, gjeldende standarder og krav fra offentlige myndigheter. Dette gjelder spesielt arbeider som tildekkes og ikke kan inspiseres senere. Arbeidene kvalitet og utførelse dokumenteres med foto i rapporter som utarbeides for hver kontroll, jf. pkt. 1.2. I tilfeller der det konstateres feil utførelse, eller der det er mistanke om dette og det er tvil om riktig utførelse, skal byggherreombudet straks varsle oppdragsgiver og totalentreprenør. Byggherreombudet skal følge opp varslede feil ovenfor utførende, frem til akseptabel utførelse foreligger, jf. preaksepterte løsninger som angitt i f.eks NBI byggdetaljblad og lignende.
- Byggherreombudet skal sørge for at foreskrevne materialprøver og dokumenter fremskaffes og godkjennes i tide.
- Byggherreombudet skal kontrollere at alle materialer og alt utstyr som tas inn på byggeplassen og oppbevares der, er forsvarlig innpakket og beskyttet mot støv, tilsmussing og luktpåvirkning. Likeledes skal det kontrolleres at fukt ikke bygges inn.
- Byggherreombudet skal kontrollere at kravene til rent, tørt bygg overholdes, registrere avvik og om nødvendig gjøre bruk av tilgjengelige sanksjonsmidler, det vises til «Rent, tørt bygg» håndboken fra RIF.
- Byggherreombudet skal kontrollere at materialene tilfredsstillende krav som fremgår av totalentreprenørens kontrakt og kontraktsgrunnlag/spesifikasjoner med tilhørende tegninger.

5. VARSLER OG KRAV – ENDRINGER

5.1 Totalentreprenørens varsler om mangler eller endringer

Varsler og krav skal håndteres av byggherreombudet slik:

- Varsler eller krav om økonomisk eller tidsmessig kompensasjon skal kontrolleres når det gjelder det faktiske grunnlaget for varslet eller kravet. Likeledes skal konsekvenser for kostnader og tid vurderes.
- Byggherreombudet skal vurdere varsler og krav og behandle disse innenfor sine fullmakter.
- Forhold som ikke er avklart eller sluttbehandlet, skal omgående meddeles til oppdragsgiveren med byggherreombudets vurdering og forslag til tiltak.
- Byggherreombudet skal gjennomføre eller delta i møter med totalentreprenøren om varsler og krav når dette er påkrevd.
- Byggherreombudet skal påse at svar, eventuelt også begrunnelser for svarene, meddeles totalentreprenøren, etter avtale med oppdragsgiver, innen de frister kontrakten med totalentreprenøren fastsetter.
- Byggherreombudet skal loggføre alle varsler og krav fra totalentreprenøren, på ordinære lister og på Web-hotell, og til enhver tid ha oversikt over hvor i prosessen varslet og kravet befinner seg. Hvert varsel skal lagres på eget område på Web-hotell og følges frem til avklaring, enten ved aksept og bestilling av byggherre, eller avvisning av fremsatt krav.
- Anslåtte kostnadskonsekvenser samt faktiske påløpte kostnader medtas i økonomiske oversikter, jf. pkt. 1.2.
- Eventuelle fremdriftskonsekvenser avklares.
- Ovennevnte punkter (5.1) gjelder.

5.2 Oppdragsgiverens endringer

I forbindelse med oppdragsgiverens overveielser om å pålegge totalentreprenøren endringer i kontraktarbeidet.

- Byggherreombudet vurderer pris- og fremdriftsmessige konsekvenser av endringene, samt eventuelle andre konsekvenser for prosjektet. Denne vurderingen skjer normalt etter at totalentreprenøren har behandlet oppdragsgiverens forespørsel.

6. OVERTAKELSE

6.1 Forberedelse og gjennomføring

Byggherreombudet skal forberede overtakelse og gjennomføre forhåndsbeferinger og overtakelsesforretning i samråd med oppdragsgiveren. For sluttoppgjør, se pkt. 4.1.

- Byggherreombudet skal vurdere og kommentere totalentreprenørens plan for prosjektets slutfase. Planen, som skal fremlegges for oppdragsgiver i god tid før slutfasen, skal omfatte alle aktiviteter og milepæler for de enkelte entreprisene.
- Byggherreombudet deltar på alle del- og ferdigbeferinger og utarbeider en liste over eventuelle mangler og/eller gjenstående arbeider. Byggherreombudene gir sin innstilling til oppdragsgiver i forhold til de frister for utbedringer som fremmes av totalentreprenøren.
- Byggherreombudet med de tekniske kontrollerende byggherreombud innen sine respektive fag deltar på ferdigbeferinger av tekniske anlegg, og de funksjonskontroller som gjennomføres. Byggherreombudene gir sin innstilling til oppdragsgiver i forhold til de frister for utbedringer og kompletteringer som fremmes av totalentreprenøren og resultatet av testene.
- Byggherreombudet gjennomgår alle rapporter fra innreguleringer og prøving og avgir rapport til byggherren om resultatene fra disse.
- Byggherreombudet skal beregne størrelsen på beløp som skal (bør) holdes tilbake inntil mangler er utbedret og rapportere dette til byggherren.
- Byggherreombudet skal kontrollere at ferdigattest og eventuell midlertidig brukstillatelse foreligger.
- Byggherreombudet skal kontrollere at kontraktens krav til FDV-dokumentasjonen er oppfylt og denne er komplett, og at den er godkjent av prosjektets fagrådgivere før overtakelse finner sted, og at opplæring av bruker har funnet sted før overtakelse. Slik opplæring skal dokumenteres ved signering av protokoll av bruker.
- Byggherreombudet (inklusive tekniske kontrollerende byggherreombud) skal delta på overtakelsesforretningen og gi anbefaling til oppdragsgiveren om overtakelse kan gjennomføres.
- Byggherreombudet skal påse at sikkerhetsstillelser er i tråd med kontraktens forutsetninger og at forsikringsansvaret blir ivaretatt i forbindelse med overtakelsen.
- Byggherreombudet skal kontrollere at betingelsene blir fulgt opp og at ferdigattest utstedes før bygget tas i bruk.

6.2 Oppfølging

- Byggherreombudet skal kontrollere at utførelse av etterarbeider som er protokollert ved overtakelsen, er utført i henhold til kontrakt/avtale.
- Byggherreombudet skal gi melding til oppdragsgiveren når tilbakeholdt beløp helt eller delvis kan utbetales.

6.3 Testing og innregulering.

- Byggherreombudet skal gjennomføre kontroller mv. for utført innregulering av tekniske anlegg. Dette omfatter også igangkjøring og funksjonsprøving av SD-anlegg.

6.4 Prøvedriftsperioden

For prøvedriftsperiode etter ferdigbefaring gjelder følgende:

- Byggherreombudet skal etter avtale med totalentreprenøren og ITB-ansvarlig avhold et oppstartsmøte for prøvedriftsperioden. Byggherreombudet fører referat fra møtet, hvor frister og ansvar avtales.
- Byggherreombudet skal avholde møte med driftspersonale og brukere hvor det avklares deres rolle i prøvedriftsperioden.
- Byggherreombudet skal følge opp prøvedriften ved å registrere om det oppdages feil/mangler, igangsette tiltak og samle avtalte rapporter fra prøvedriftsperioden.
- Byggherreombudet har ansvar for å lede befaringer ved avslutning av prøvedriftsperioden og foreslå tiltak dersom de beskrevne ytelser er mangelfullt oppfylt.

7. REKLAMASJONSTID

Omfanget av denne fasen er avhengig av en rekke faktorer, som ikke kan fastlegges på forhånd. Ved behov kan oppfølging i reklamasjonstiden bli avtalt utført på regning etter skriftlig tilleggsbestilling fra byggherren

Reklamasjonstidens lengde og tidspunkter for eventuelle reklamasjonsbefaringer fremgår av kontrakten i prosjektet.

- Byggherreombudet skal registrere, vurdere og følge opp alle mangler som påberopes eller konstateres i reklamasjonstiden.
- Byggherreombudet skal gi melding til oppdragsgiveren når sikkerhetsstillelser kan reduseres eller oppheves.
- Byggherreombudet har ansvar for å lede senere reklamasjonsbesiktigelser og utarbeide lister over eventuelle mangler, sette frister for utbedring og følge opp inntil mangler er utbedret.

8. SHA (tidligere forkortet til HMS)

8.1 SHA-oppfølging og kontroll

Byggherreombudet, som byggherrens representant, skal sette seg inn i og kontrollere at totalentreprenøren utfører det som er fastsatt i Byggherreforskriften § 13 og påse at følgende punkter ivaretas:

Dersom byggherreombudet i møter, på befaringer eller ved inspeksjon på byggeplassen ser eller får kjennskap til brudd på sikkerhetsregler (lover og forskrifter), skal det reageres skriftlig overfor oppdragsgiver (brev, eventuelt sent som vedlegg i e-post), med kopi til totalentreprenøren.

Utarbeide månedsrapporter om SHA-forhold. Utforming av rapporten avtales mellom byggherreombudet og oppdragsgiveren.

Samordning med hovedbedriften behandles som egen sak på byggherremøter. I møtet skal det tas opp planlagt fremdrift de neste 14 dager, og eventuelle forskyvninger fra gjeldende fremdriftsplan. Innmeldte ulykker og "nesten-ulykker" skal tas opp, og nødvendige tiltak/oppfølginger vurderes.

Kontrollere at forhåndsmelding til Arbeidstilsynet blir hengt opp på byggeplassens informasjonstavler.

Umiddelbart utstede varsel til totalentreprenøren med kopi til byggherren når det registreres utførelse av farlig arbeid uten nødvendig og foreskrevet sikring, dvs. arbeid der det er overhengende fare for liv eller helse. Byggherreombudet skal stanse utførelsen av registrerte farlige arbeider/arbeidsutførelser på anlegget inntil angjeldende forhold er utbedret og sikret i hht forskriftskrav. Med overhengende fare menes for eksempel arbeid i høyden uten sikring, arbeid på dekke med usikrede sjakter, store utsparinger eller åpne fasader. Påse at alle slik saker straks blir behandlet av totalentreprenøren som del av SHA-arbeidet.

Kontrollere at totalentreprenøren justerer i tidsplan/fremdriftsplan for entrepriser dersom eventuelle forsinkelser kan påvirke risikonivået for gjennomføringen av arbeidet.

Kontrollere at SHA-planen utarbeidet av totalentreprenøren blir fulgt, samt påse at totalentreprenøren utfører nødvendige tilpasninger og ajourfører planen etter hvert som arbeidet går fremover og endringer oppstår.

Bistår ved sluttevaluering av SHA-arbeidet for prosjektet.

Ovennevnte punkter (8.1) gjelder.

Byggherreombudet skal motta og sette seg inn i totalentreprenørens SHA-plan, for både detalj- og utførelsesfasen. Eventuelle avvik fra Byggherreforskriften, uavklarte forhold knyttet til rigg og drift, skole i drift mv. tas opp med oppdragsgiver.

Byggherreombud påser at SHA er fast tema på bygge- og byggherremøter og en del av vurderingsgrunnlaget ved endringer av tekniske, organisatoriske og fremdriftsmessige løsninger i gjennomføringsfasen.

9. RETTSLIGE KONFLIKTER

Omfanget av byggherreombudets ytelser i forbindelse med eventuelle rettslige konflikter med totalentreprenør kan ikke fastlegges på forhånd. Det vil derfor være formålstjenlig å avregne dette arbeidet som timehonorar etter medgått tid i hht timepriser justert som angitt i kontraktsbetingelsene.