



### **AB**

Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader. Vanligtvis är AB följt av ett årtal, exempelvis AB 04 då respektive skrift blivit fastställd. Skrifterna produceras av Byggnadets Kontraktskommitté. Dessa Allmänna Bestämmelser är avsedda för utförandentreprenader (entreprenören har ansvar enbart för utförandet men inte projektering och funktion, jämför totalentreprenad). De är inte anpassat för avtal mellan entreprenör och konsument, se ABS.

### **ABT**

Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings-, och installationsarbeten. Vanligtvis är ABT följt av ett årtal, exempelvis ABT 06 då skriften fastställdes. Dessa allmänna bestämmelser är inte anpassade för avtal mellan entreprenör och konsument, se ABS.

### **AF**

Administrativa föreskrifter, AF reglerar de projektanknutna delarna i ett entreprenadavtal och kompletterar därmed AB:s generella bestämmelser. De upprättas med utgångspunkt från AF AMA. AF preciserar det entreprenadrättsliga förhållandet som gäller mellan beställare och entreprenör i ett visst projekt. AF ingår i ett förfrågningsunderlag. AF är indelat i fem huvudavsnitt:

Allmän orientering,  
Upphandlingsföreskrifter,  
Entreprenadföreskrifter,  
Allmänna hjälpmedel,  
Allmänna arbeten,

### **Arbetschef**

Befattning som överordnad över ett antal platschefer, vilka vanligtvis ansvarar för ett flertal arbetsplatser samtidigt. Skall dessutom ofta kunna initiera nya projekt. Vid förhandlingar och andra kontakter med kunder är det i allmänhet arbetschefen som är entreprenadföretagets ombud.

### **Arbetsmiljöplan**

En arbetsmiljöplan skall upprättas om:

- arbetet kommer att pågå mer än 30 arbetsdagar,
- det vid något tillfälle kommer att vara mer än 20 personer sysselsatta,
- det totala antalet arbetstimmar överstiger 500,
- arbetet medför särskild risk.

Sådana är exempelvis:

- Arbete med risk för fall till lägre nivå där nivåskillnaden är två meter eller mer.
- Arbete som innebär risk att begravas under jordmassor eller sjunka ned i lös mark.
- Arbete med sådana kemiska eller biologiska ämnen som medför särskild fara för hälsa och säkerhet eller som enligt Arbetsmiljöverkets (f.d. Arbetarskyddsstyrelsen) föreskrifter omfattas av krav på medicinsk kontroll.

- Arbete på plats eller område där det passerar fordonstrafik.
  - Rivning av bärande konstruktioner eller hälsofarliga material eller ämnen
- Arbetsmiljöplanen skall upprättas innan byggarbetsplatsen etablerats. Det innebär oftast att projektören/konstruktören/arbetsmiljöingenjören börjar arbetet med den.

### **Avtal**

Muntlig eller skriftlig rättshandling som ömsesidigt reglerar rättigheter och skyldigheter mellan parter. Bortsett från att muntliga avtal är svåra att verifiera ställs det i allmänna bestämmelser för entreprenader i många situationer krav på skriftlig dokumentation. I avtal mellan konsument och entreprenör måste entreprenören kunna bevisa de överenskommelser som träffas vilket i praktiken betyder att entreprenören bör ha en skriftlig dokumentation.

### **Besiktning**

Undersökning som utförs vid entreprenadavtal (1) för att konstatera om ett objekt uppfyller ställda krav, bekostas oftast av beställaren. Hur, när och varför en besiktning skall ske finns reglerat i avtalet. Efterbesiktning: Besiktning för att konstatera om fel som noterats i tidigare besiktning har avhjälpats. Förbesiktning: Utförs innan färdigställandet av entreprenaden, om det på grund av åtkomlighetsskäl inte går att genomföra en besiktning efter färdigställandet, eller om åtgärdande av fel inte är möjligt utan större ingrepp. Garantibesiktning: Utförs före garantitidens utgång men är oftast inte alltid föreskriven i avtalet. Slutbesiktning: Verkställs då entreprenaden är färdigställd. Normalt anmäler entreprenören till beställaren att entreprenaden är klar för slutbesiktning. Särskild besiktning: Part kan efter entreprenad tidens utgång påkalla särskild besiktning avseende sådana fel som beställaren har påtalat.

### **Besiktningens utlåtande**

Handling som redovisar resultat av besiktning och därmed även hur entreprenaden eller del därav uppfyller ställda krav

### **Beskrivningar**

Handlingar med föreskrifter om och/eller krav på utförande av och kvalitet på arbeten hörande till en entreprenad. Beskrivningarna upprättas normalt i anslutning till AMA.

### **Byggnadsbeskrivning:**

Beskrivning av material, konstruktioner och metoder som skall användas vid uppförandet av byggnaden. Rums beskrivning: Redovisar rum för rum föreslagna utformningar av golv, väggar, tak och utrustning när det gäller det synliga resultatet. Mängdförteckning: Redovisar mängder och samt föreskrifter eller krav på utförande och kvalitet på arbeten som hör till entreprenaden. I beskrivningen kan ingå bilder som kompletterar eller förklarar vad som anges i texten.

### **Beställare**

Den som i förfrågningsunderlag, beställning eller kontrakt är uppdragsgivare. Byggherren kan själv fungera som beställare eller överlåta detta på någon annan. I ett byggprojekt finns i allmänhet flera beställare, exempelvis även generalentreprenören som beställer underentreprenader. I projektledningsssammanhang är beställaren normalt projektets formelle ägare och har därmed det övergripande ansvaret för projektet. Då konsument är beställare gäller särskild lagstiftning.

### **Betalningsplan, lyftplan**

Överenskommelse mellan beställare och uppdragstagare (entreprenör) om hur och när betalningen skall ske. Planen är vanligen relaterade till hur arbetet fortskrider (prestationsrelaterad), dvs. när exempelvis grundläggningen är klar får entreprenören betalt för just det momentet. Betalplan kan även vara tidsrelaterade. Lyftningsplanen för byggnadskreditivet följer i allmänhet betalningsplanen.

### **Bygghandlingar**

Handlingar som redovisar ett projekts utformning, konstruktion och kvalitet samt utgör underlag för projektets utförande såsom beskrivningar och ritningar.

### **Byggherre**

Den som antingen i egen regi eller genom upphandling av olika entreprenader, låter utföra ett byggnadsprojekt för egen räkning. Han kan själv fungera som beställare eller överlåta detta på någon annan. Det är byggherren som ansöker om bygglov och ansvarar för att gällande lagstiftning följs.

### **Bygglov**

Skriftligt tillstånd från kommunens byggnadsnämnd som krävs för att få uppföra, bygga till eller ändra användningen av en byggnad. I PBL finns det närmare beskrivet när bygglov krävs. Förhandsbesked kan på begärens lämnas.

### **Byggmöte**

Återkommande möte under byggnadstiden (vanligen en gång i månaden) för beslut och uppföljning av ekonomi, tidsläge, teknik och kvalitet. Protokoll skall föras av beställaren och justeras av entreprenören.

### **Byggmötesprotokoll**

Protokoll från avtalsenliga möten om byggprojektets genomförande. Observera att de kompletterande avtal som träffas vid byggmöten förändrar och preciserar det ursprungliga kontraktet.

### **Byggnadsnämnd**

Kommunal nämnd bestående av mestadels lekmän utsedda av kommunfullmäktige. Är huvudansvarig för kommunens fysiska planering och för tillsyn av dess byggnadsverksamhet. Har stadsarkitektkontor och eventuellt stadsingenjörskontor knutet till sig. I förekommande fall är det dessa kontor som utarbetar förslag till översiktsplan och detaljplaner samt handlägger bygglovsansökningar.

### **Byggsamråd**

Byggnadsnämnden kallar byggsamråd när en byggnadsansökan inkommit. Med byggherren skall man då diskutera arbetenas planering och samordning samt de åtgärder som behövs för att byggnaden skall kunna antas komma att uppfylla samhällets krav. Minnesanteckningar bör föras vid byggsamrådet. Samråd behövs inte om byggnadsnämnden finner det uppenbart obehövligt.

### **Delad entreprenad**

Entreprenadform där två eller flera entreprenörer var och en för sig står i direkt avtalsförhållande till beställaren. Vanligen är det fråga om utförandeentreprenad men det

finns inget formellt hinder för att entreprenaden skall vara en s.k. totalentreprenad men begreppet används ofta inte i det sistnämnda sammanhanget. Vid utförandeentreprenad svarar beställaren vanligen för såväl projektering som entreprenadsamordning. En speciell form av delad entreprenad är splittrad entreprenad. Den kännetecknas av att arbeten inom samma fackområde är uppdelade på många entreprenörer. Detta är inte ovanligt om beställaren vill minska risken för störningar på grund av problem med en entreprenör. Är arbetet uppdelat på många olika fackområden kallas den för mycket delad entreprenad.

### **Entreprenadformer**

Entreprenadform omfattar ansvars- och ersättningsform. I princip finns bara två ansvarsformer nämligen utförandeentreprenad och totalentreprenad. Vid utförandeentreprenad svarar beställaren för projektering. Följande förhållanden gäller under förutsättning att ersättningsformen är fast pris.

Utförandeentreprenad:

1. Mycket delad entreprenad, byggherren sluter avtal med samtliga (flera) projektörer och samtliga entreprenörer. Han handlägger dessutom all samordning vilket kräver en stor insats från byggherrens sida. Denna ansvarsform ger byggherren möjlighet att själv välja förmånligast entreprenör för varje delmoment. Ansvarsformen medger i många fall en successiv projektering under entreprenad tiden vilket gör att byggstarten kan ske förhållandevis snabbt.
2. Delad entreprenad, byggherren sluter även här själv avtal med projektörer och samtliga entreprenörer men de är nu färre än vid mycket delad entreprenad. De normala "byggmästararbetena" är samlade i en enda entreprenad, vilken ofta kallas huvudentreprenad medan installationsarbeten såsom vvs, ventilation och el utförs som sidoentreprenader. Samordningen som normalt åligger byggherren, kan föras över till huvudentreprenören.
3. Generalentreprenad, byggherren behöver endast sluta ett avtal med generalentreprenören, vilken då automatiskt får ansvaret för samordningen av underentreprenörerna. Administrationskostnaderna för byggherren blir mindre, men samtidigt måste generalentreprenören ta ut ett risktillägg, då han får större ansvar. Samordnad generalentreprenad, byggherren får in anbud på samma sätt som vid delad entreprenad. I samband med upphandlingen överlämnas ansvaret för delentreprenaderna till huvudentreprenören (mot ersättning). Byggherren kan därigenom få en bättre insyn i delentreprenaderna och slippa ifrån samordningsansvaret.

### **Totalentreprenad:**

Byggherren sluter endast avtal som omfattar både projektering och produktion. Byggstart kan i många fall ske relativt snart då entreprenören som svarar för projektering kan projektera samtidigt med byggproduktionen. Funktionsentreprenad, vid denna ansvarsform formulerar byggherren endast vilka funktionskrav han har på den färdiga byggnaden. Entreprenören får sedan utforma byggnaden och sköta drift och underhåll av denna under hela, eller del av brukstiden. Större hänsyn tas därmed till vad det kommer att kosta att driva byggnaden, vilket i allmänhet är den största kostnaden. Denna ansvarsform är relativt ovanlig. I princip är detta en form av totalentreprenad. Förhandlingsentreprenad, innebär att byggherren endast vänder sig till en entreprenör redan i projekteringsstadiet. Avtal sluts då de ekonomiska ramarna har tagit form, vilket kräver att byggherren har tillgång till kunskap för bedömning av entreprenörens ersättningskrav. Denna ansvarsform är snarare ett sätt att genomföra upphandlingen än en specifik ansvarsform.

### **Entreprenadindex, E84**

Regleringsindex för reglering av byggentreprenader inom såväl hus byggnads som anläggningsverksamhet. Indexserien tas fram av SCB

### **Entreprenöraryvodet**

Utgör den del av kontraktssumman som entreprenören får för att täcka kostnader för centraladministration, risk och vinst. Kan vara ett fast belopp eller en procentsats på byggplatsens självkostnad.

### **Entreprenörsformer**

**Huvudentreprenör**, den entreprenör som vid delad entreprenad tidsmässigt samordnar arbetet.

**Sidoentreprenör**, en av flera entreprenörer inom samma arbetsområde, men utan inbördes avtal.

**Underentreprenör**, upphandlas av en entreprenör, som gentemot byggherren svarar för underentreprenörens arbete.

**Generalentreprenör**, all produktion utförs av generalentreprenören själv och av honom upphandlade underentreprenörer.

**Totalentreprenör**, svarar själv för all produktion (dvs. inga sidoentreprenörer förekommer) och huvuddelen av projekteringen.

### **Ersättningsform**

Formen för beräkning av ersättningen till entreprenören. Förekommande ersättningsformer är

- **fast pris** (med eller utan reglering beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen (index))
- **fasta å priser**, med eller utan reglering beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen (index). Ersättningen sker i förhållande till antalet enheter som utförts.

- **löpande räkning** med procentuellt arvode

- **löpande räkning** med fast arvode

Ersättningen baseras på redovisade kostnader och tillägg för entreprenöraryvode. Observera att frågan om ersättningsform är skild från sättet att betala, se betalningsplan.

### **Fast pris**

Ersättningsform som innebär att prestationen betalas antingen med ett belopp som bestäms före arbetets början eller som kan beräknas med angivna enhetspriser på ingående arbeten. Detta är den vanligaste ersättningsformen vid byggentreprenader.

### **Fel**

Avvikelse från givna fordringar i fråga om viss egenskap. Avvikelsen innebär att en del av en entreprenad inte utförts alls eller inte utförts på kontraktsevenligt sätt. Brist betraktas definitionsmässigt som fel.

### **Förhandsbesked**

Besked lämnat av byggnadsnämnd huruvida åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på avsedd plats.

### **Garantibesiktning**

Besiktning med syfte att undersöka om fel i en entreprenad framträtt under den garantitid som gäller för entreprenaden och genomförs före garantitidens utgång om annat inte överenskommes.

### **Garantitid**

Garantitiden är fem år för entreprenörens arbetsprestation och två år för material och varor om inget annat angivits i kontraktshandlingarna. Observera att ansvars tiden för entreprenaden normalt är längre men att omfattningen på entreprenörens ansvar minskar efter garantitidens utgång och att bevisbördan för ett fel i entreprenaden efter garantitidens utgång ligger på beställaren.

### **Gatukostnad**

Kostnad för allmänna platser (gator, torg m.m.) som kan fördelas mellan fastigheterna inom ett detaljplaneområde.

### **Gatumark**

Område för allmän fordons- och gångtrafik i detaljplan där kommunen skall vara huvudman för allmänna platser.

### **Indexreglering**

Kostnadsuppräknning med hjälp av index i förhållande till ett givet basår, t ex entreprenadindex E84.

### **Kontrakt**

Skriftligt avtal som undertecknats av parterna och som utvisar deras överenskommelse. Exempel på kontrakt är— utöver handling som rubricerats som kontrakt uppgörelseprotokoll och beställningsskrivelse som undertecknats av parterna och som utvisar parternas överenskommelse. Kontraktshandlingar är handlingar inklusive kontraktet, som är fogade till detta eller som någon av dessa är angivna som gällande för kontraktsarbetena. Om parterna inte har upprättat ett kontrakt är de handlingar som utvisar parternas överenskommelse att betrakta som kontraktshandlingar. Kontraktet samt de i kontraktet uppräknade handlingarna såsom förfrågningsunderlaget, eventuella PM, anbud, beställning, betalningsplan och tidplan. Nuförtiden ersätts ofta kontraktet av en beställningsskrivelse. (Observera att avtalet sluts redan vid den muntliga beställningen.)

### **Kontraksarbete**

Arbete som enligt kontraktshandlingarna ingår i entreprenörens åtagande. Kontraktssumma är ersättning för i kontraktshandlingarna angivna kontraksarbeten, exklusive mervärdesskatt.

### **Kontraktstid:**

angiven tid i kontraktshandlingarna för utförande av kontraksarbetena eller huvuddel därav.

### **Löpande räkning**

Ersättningsform i entreprenadavtal eller i uppdragsavtal som innebär betalning efter självkostnadsredovisning med tillägg för arvode. Med procentuellt arvode: Entreprenörarvodet utgår med en i förväg fastställd procentsats på övriga kostnader. Ersättningsformen ger den utan konkurrens snabbaste byggstarten och kan därmed vara lämplig vid akuta reparationsinsatser. Då arvodet blir högre ju högre byggkostnaden blir uppmuntrar formen inte direkt till ett ekonomiskt byggande.

**Platschef**

Ansvarig för produktionen på en byggarbetsplats. Personen är oftast underställd en arbetschef (eventuellt projekt- eller entreprenadingenjör) och har under sig arbetsledare, utsättare. Ansvarar för arbetsledarna. I vissa företag kallas funktionen produktionschef.

**Sidoentreprenör**

En eller flera entreprenörer som inom samma arbetsområde, men utan inbördes avtal, utför arbete på entreprenad.

**Totalentreprenad**

Entreprenad eller del av entreprenad där entreprenören i förhållande till beställaren svarar för projektering och utförande. Det bör noteras att totalentreprenaden inte behöver omfatta alla arbeten på ett byggprojekt. Avtalsmässigt vore det möjligt att ha flera totalentreprenader såsom ventilationsarbeten och el-installationer som sidoentreprenader.

**Underentreprenör**

En eller flera entreprenörer som anlitas av totalentreprenören

**Utförandeentreprenad**

Entreprenad eller del av entreprenad där beställaren svarar för projektering och entreprenören svarar för utförande.

**ÄTA**

Kort skrivning för ändrings och tilläggs arbeten som står i omedelbart samband med kontraksarbetena och som inte är av väsentligt annan natur än dessa. Entreprenören har normalt skyldigheter och rättighet att utföra tillkommande arbeten. Kostnaden ligger oftast utanför kontrakt summan.