



HEDDA HYTTER

TELEMARKHYTTER



HUS 1 NORGE



Felles grunnmur



HYTTEPRODUSENTENE BOLIGPRODUSENTENE

Profesjonalitetserklæringen

Merket «Trygt hyttekjøp»



Formål med merkeordningen

Synliggjøre de seriøse hytteprodusentene

- kommunisere profesjonalitetserklæringen til publikum på en folkelig måte

Bidra til at Hytteprodusentene gjøres kjent

- i kommune-Norge
- i media

Løfte nivået på fysiske arbeidsvilkår på byggeplass

- byggeplassen er både arbeidsplass og utstillingsvindu
- få slutt på uverdige arbeidsforhold
- heve status for de utførende/montørene i hyttebyggingen.



HEDDA HYTTER

TELEMARKHYTTER



HUS 1 NORGE



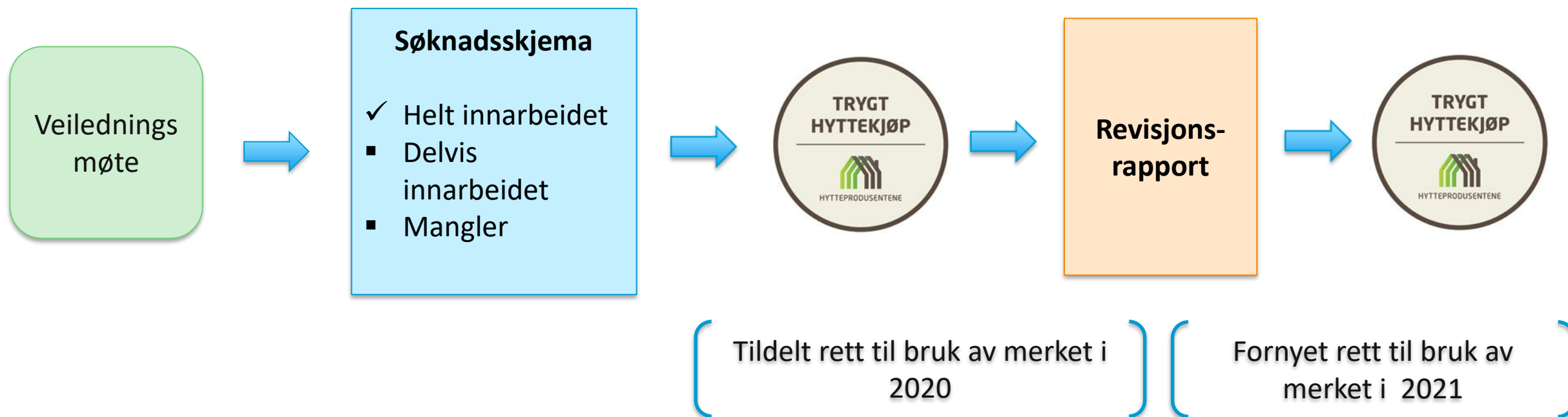
Rørøshytta



Leve Hytter



Søknad og fornying



«Trygt hyttekjøp»

Trygt hyttekjøp betyr at vi:

- 1 Bygger i henhold til norsk regelverk
 - ✓ vi følger norsk lov og forskrifter
- 2 Har trygge arbeidsplasser *og fagfolk*
 - ✓ vi har ordnede lønns og arbeidsvilkår
 - ✓ vi investerer i trygge byggeplasser
- 3 Tar vare på kunden
 - ✓ vi leverer tilbud som spesifiserer klart hva som er med og hva som ikke er med i leveransen
 - ✓ vi bruker standard bransjekontrakter, og stiller lovpålagte garantier og forsikring
 - ✓ vi forplikter oss til å følge avgjørelser i Boligtvistnemnda



Krav for rett til å bruke merket

Salg

- 1 Standard kontrakter
- 2 Sikkerhetsstillelse
- 3 Forsikring av bygg og materialer
- 4 Løse konflikter via Boligtvistnemnda

Bygging

- 5 Forhåndsvarsel til Arbeidstilsynet
- 6 Ledelse av fagutdannet tømrer
- 7 Lønnsvilkår og lovlig innleie
- 8 Utført opplæring
- 9 Forskriftsmessig stillas

Drift

10 Bruksanvisning og FDV-dokumentasjon

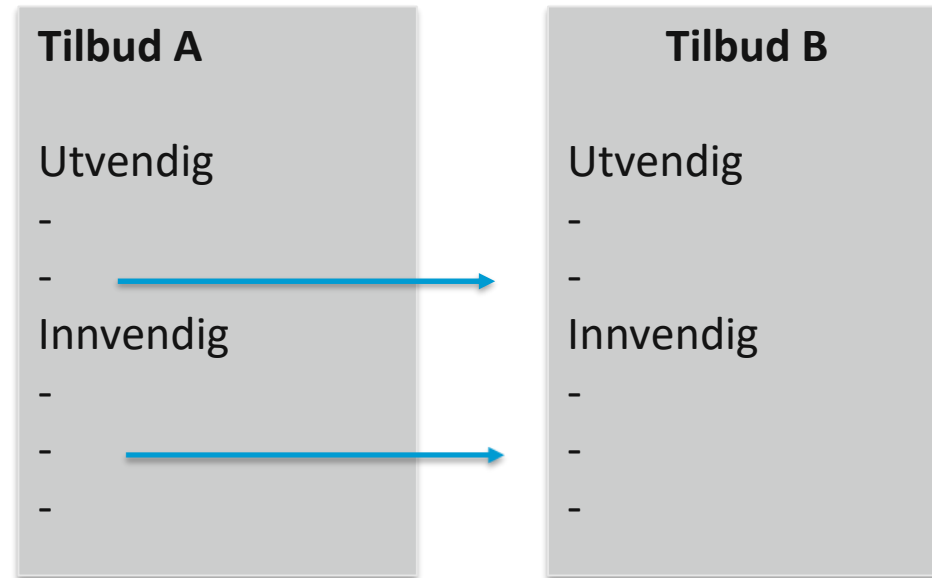
Neste trinn

Hva betyr det å bygge etter norsk regelverk?

Mange forhold er viktige:

- Bustadoppføringslova - sikkerhetsstillelse
- TEK 17 – se vår hytteveileder
- Bygge innenfor søknad og tillatelse
 - utnyttelse innvendig, plassering og høyde
- Lovlige byggevarer – dokumentasjonskravene

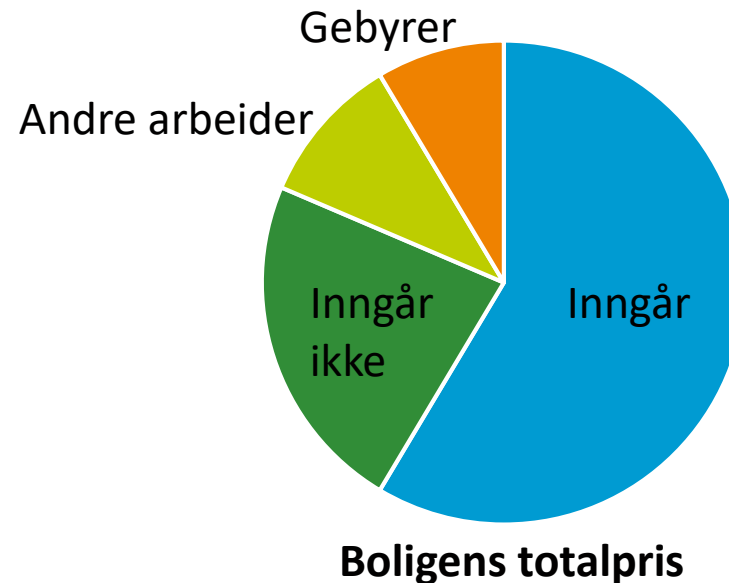
Hva mener vi med sammenlignbare beskrivelser?



Felles struktur for å beskrive hva som inngår og ikke inngår i tilbuds pris.

Oversikt over tabeller

- 3.2 Ytelser som normalt inngår i listepris – tabell 3.2
- 3.3 Ytelser som normalt ikke inngår i listepris – tabell 3.3
- 3.4 Nødvendige ytelser som kan inngå eller ikke inngå i listepris – tabell 3.4 (andre arbeider)
- 4 Gebyrer og kostnader



Ytelser som normalt inngår i listepreis

Tabell 3.2

Bygningsdel	Beskrivelse av leveranse og standard (levert og montert av boligleverandør)	Inngår i listepreis	Inngår ikke i listepreis
Utvendig			
Utvendig vegg	- Overflate: type og behandling - Vinduer: type og overflatebehandling - Solavskjerming: type - Ytterdør: type, med/uten glass, overflatebehandling		
Tak	- Tak: type og farge - Adkomst til eventuell pipe: stige-trinn, feie-plattform - Snøfangere		
Balkong	- Rekkverk: type, overflatebehandling (f.eks tre, glass) - Balkongulv: type/standard, behandling		
Pipe	Type pipe (eksempel stål/betong/murt)		
Ildsted	Type		
Oppvarmings-kilde	Type varmekilde (eksempler vannbåren varme, varmepumpe, elektrisk oppvarming, solvarme osv.)		



Ytelser som normalt ikke inngår i listepris

Tabell 3.3

Andre arbeider			
Bygningsdel	Beskrivelse av leveranse og standard (levert og montert av boligleverandør)	Inngår i listepris	Inngår ikke i listepris
Plen	Opparbeiding av ferdig plen fra grovavrettet tomt		X
Støttemurer	Når høydeforskjeller på tomt krever bygging av mur		X
Biloppstilling	Bearbeiding fra grovavrettet tomt med belegningsstein, asfalt eller liknende		X
Bod, garasje, terrasse			
Garasje	Garasjeport: (type, bodplass, isolert/ikke-isolert)		X
Utebod/sportsbod	(isolert/ikke-isolert)		X
Oppbygd terrasse, eller platting	Som trekonstruksjon eller i annen utførelse, med eller uten rekkverk		X



Nødvendige ytelser som inngår/ikke inngår

Tabell 3.4

Tjenester og arbeid som er nødvendige for bygging av ny bolig			
Tjenester	Inkludert i listepreis	Ikke omfattet i listepreis	Kan bestilles i tillegg
Ansvarlig søker som ivaretar søknad om tillatelse	X		
Prosjektering av grunnmur eller såle med radonsperre	X		
Prosjektering og utførelse av trekonstruksjoner over grunnmur	X		
Prosjektering og utførelse av ventilasjonsanlegg	X		
Prosjektering og utførelse av bygningsmessig arbeid i våtrom med opparbeiding av fall og membran	X		
Byggeledelse og koordinering fra og med oppstart av bolig over grunnmur/såle	X		
Prosjektering og utførelse av oppmåling/plassering, grunnarbeider og adkomst, stikkledning og bunnledninger, fremføring av strøm til bolig		X	X
Utførelse av grunnmur eller såle og montering av radonsperre		X	X



Gebyrer og kostnader

Gebyrer og kostnader	
Beskrivelse	Anslått kostnad
Gebyr for byggesaksbehandling	
Gebyr for ansvarsretter	
Kostnader forbundet med avfallshåndtering	
Byggelånsrenter og andre finanskostnader	
Prisjustering mellom kontrakt og oppstart (indeksregulering)	
Gebyr for tilknytning til offentlig ledningsnett	
Obligatorisk uavhengig kontroll, tiltakshavers plikt	
Snørydding frem til boligleverandøren overtar byggeplassen	
Det kan være andre kostnader knyttet til kommunale krav og forutsetninger i reguleringsplan og bestemmelser	



Standard bransjekontrakter for forbrukers hyttekjøp

- **3425** Planlegging og oppføring av selveierbolig herunder fritidshus
- **3427** Avtale om rett til fast eiendom med selveierbolig, herunder fritidshus, som ikke er fullført
- **3428** Kontrakt om rett til tomt med nyoppført selveierbolig, herunder fritidshus
- **3429 A og B** for tomt og fritidshus med byggeklausul

Hvis noen skulle lure på valg av kontrakt?



Skjul menu

Oversikt

Bedriftsadministrasjon

Rutiner

Publiseringsverktøy

Vernerunder

Avvik

Oppgaver

Kontrakt

Sjekkliste

Dokumenter

Kontakter

Boligprodusentenes styringssystem - Prosjektdel

Rediger håndbok

KONTRAKT MED FORBRUKER

12.0100 Rutine - valg av kontrakt ved boligsalg

PROFF-KONTRAKTER

PROSJEKTERING

TILLATELSE OG FORBEREDELSE

PRODUKSJON

OVERTAKELSE

12.0100 Rutine - valg av kontrakt ved boligsalg

Ansvar, tidspunkt og dokumentasjon	
Utføres av	Ansvarlig for salg
Når	Tidlig fase av prosjektutviklingen, før utvikling av salgsmateriell og prospekt
Henvisninger	Bustadoppføringslova. Avhendingsloven (for alternativ 5)
Hjelpemidler	Kontraktsmaler og maler for garanti og finansieringsbevis Forbrukers entreprenører - veiledning Vedlegg til kontrakt - forekomst av skjeppkre
Dokumentasjon	Kontraktsdokumenter samles i prosjektarkivet
Gjennomføring	
1 Generelt	Før inn under særlige bestemmelser hvilke versjon av teknisk forskrift som gjelder for boligleveransen.
	Ved salg av bolig når forbrukeren har tomt, bruk: -3425:2011, Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig, herunder fritidshus Forbrukers finansieringsbevis: -3101411E, Finansieringsbevis - EAT Etter denne kontrakten skal det stilles entreprenørgaranti for at kontrakten oppfylles og for garantiperioden etter overlevering: -3101011E, Entreprenørgaranti. Planlegging og oppføring av bolig - 2011 (10 % før overlevering - 5 % etter i 5 år)

Lukk

Sikkerhetsstillelse og forsikring

Entreprenørens selvskyldnergaranti /
selgergaranti til 3425, 3426, 3427 og
3428.

.... men, hvor finner jeg det siste
garantidokumentet?

Boligprodusentenes Styringssystem

Boligprodusentenes styringssystem - Prosjektdel

Rediger håndbok

KONTRAKT MED FORBRUKER

12.0100 Rutine - valg av kontrakt ved boligsalg

12.0101 Valg av entreprenør - veiledning for forbruker

12.0102 Vedlegg til kontrakt - forekomst av skjeggkre

Avtale om vederlag for forberedende arbeider - Bustadoppføringslova

Forbrukers finansieringsbevis - EAT (3425), 3101411E

Forbrukerens finansieringsbevis - bolig under oppføring på selgers tomt (3427), E3103011

Forbrukers finansieringsbevis - oppført/brukt bolig (3428), E3103011

Entreprenørens selvskyldnergaranti / selgergaranti (3425, 3426, 3427 og 3428)

PROFF-KONTRAKTER

PROSJEKTERING

TILLATELSE OG FORBEREDELSE

PRODUKSJON

OVERTAKELSE

Entreprenørens selvskyldnergaranti / selgergaranti (3425, 3426, 3427 og 3428)

Dokumentutvalget, per 01.07.19

-

Entreprenørgaranti/ Selgergaranti

Kjøp av bolig som ikke er fullført

Bustadoppføringslova § 12, jf. § 1 første ledd b

Avhendingslova § 2-11

Entreprenør (Hoveddebitor)	Organisasjonsnummer
Forbruker (Garantikreditor)	Fødselsnummer
Garantist (Bank)	Organisasjonsnummer

GARANTIERKLÆRING

Garantisten stiller seg herved overfor Forbrukeren som selvskyldnerkausjonist for de kontraktsforpliktelser Entreprenøren har i henhold til kontrakt av:

<DATO>

Garantien gjelder for Entreprenørens kontraktsforpliktelser, herunder

Hva velger du, når ...

du har gjort alt
riktig, og det
likevel går galt
.... hva da?

Fra selvhjelpslitteraturen:

- Gjør noe annet du liker
- Husk at alt er ikke dårlig
- Pust dypt inn og ut
- Se etter andre ting å gjøre

eller ..

**Ring Tommy i
boligtvistnemnda!**



Hvem kan jeg leie inn?

Har du tariffavtale med **Fellesforbundet**?

- **JA**, sørg for avtale med tillitsvalgte og bruk lovlig registrert bemanningsforetak
- **NEI**, du kan leie inn fra kollegabedrift, men ikke mer enn 50 % kapasitet hos utleiebedriften
- **NEI**, du må inngå avtale som underentreprise

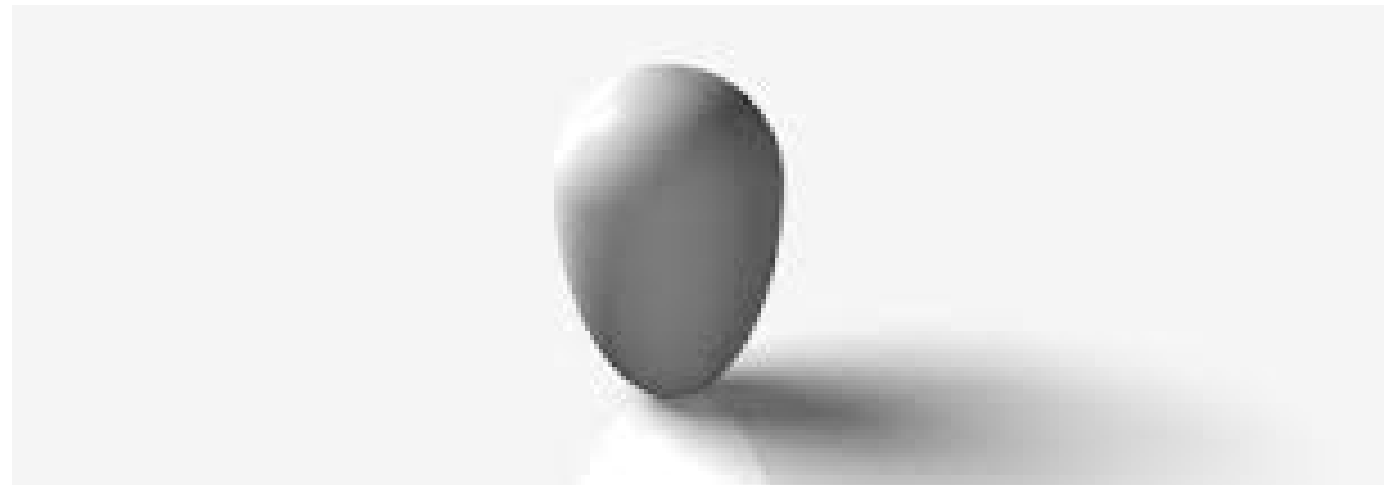
Feller ved bruk av ekstramannskap

1. Du har et løpende innleieforhold med timeprisavregning som minner om ansettelse.
2. Du leier inn fra et bemanningsselskap uten å ha en landsdekkende tariffavtale i bunn.
3. Du leier inn mannskaper for å ta en arbeidstopp, og regner dette som arbeid av midlertidig karakter.
4. Du leier inn en tømrer (kollegabedrift) med inntil et halvt årsverk, og regner dette som under 50 % av hans kapasitet i eget foretak



Løsning: rammeavtale + prosjektavtale

1. Inngå 2-3 årig rammeavtale med en eller flere UE
2. Lag prosjektavtale med definert arbeidsbeskrivelse for hvert oppdrag med fast pris som UE
3. Bruk våre avtalemaler:
 - rammeavtale
 - prosjektavtale
 - seriøsitetsvilkår





Boligprodusentenes styringssystem - Prosjektdel

[Rediger håndbok](#)

- ▶ KONTRAKT MED FORBRUKER
- ▼ PROFF-KONTRAKTER
 - ▶ 12.0400 Rutine - inntak og oppfølging av underentreprenørers seriøsitet
 - ▶ 12.0300 Rutine - valg av kontrakt i proff-forhold
 - ▼ 11.1100 Rutine – avtaleinngåelse med kjente underentreprenører
 - 11.1101 Sjekkliste – inngå rammeavtale med underentreprenør
 - 11.1102 Rammeavtale mellom entreprenør og underentreprenør ved oppføring av bolig
 - 11.1103 Oppdragsavtale med underentreprenør
 - 11.2000 Rutine - ansette midlertidig og inngå avtale om innleie
- ▶ PROSJEKTERING
- ▶ TILLATELSE OG FORBEREDELSE
- ▶ PRODUKSJON
- ▶ OVERTAKELSE

11.1100 Rutine – avtaleinngåelse med kjente underentreprenører

Rutine - avtale med kjent underentreprenør om oppføring av bolig

Formål / hensikt

Inngå ramme- eller oppdragsavtale når det brukes kjente underentreprenører for oppføring av bolig.
Tydeliggjøre vilkår ved bruk av innleie.

Ansvar, tidspunkt og dokumentasjon

Utføres av	Prosjektansvarlig eller den som har fått myndighet til å engasjere underentreprenør
Når	Ved inngåelse av rammeavtale eller oppdragsavtale når rammeavtale foreligger.
Henvisninger	Bustadoppføringslova Forskrift om informasjons- og påseplikt og innsynsrett Plan- og bygningsloven
Hjelpemidler	11.1101 Sjekkliste - inngå rammeavtale med underentreprenør 11.1102 Rammeavtale for underentreprenører 11.1103 Oppdragsavtale med underentreprenør

Ja, men

- vi har tariffavtale med landsdekkende fagforening med innstillingsrett!

Bruk avtalemal om innleie fra bemanningsselsskap i Boligprodusentenes Styringssystem

- vi har praksis for å bytte mannskaper med kollegabedrift, og under 50 % av kapasiteten!

Bruk avtalemal om innleie fra produksjonsbedrift i Boligprodusentenes Styringssystem

Bruk av fagfolk

Med fagfolk mener vi tømrer med fagbrev!

- ✓ Kan lede arbeidet som byggeleder
- ✓ Kan være utførende tømrer

Minst en av de to på hver leveranse!

Ja, men

Hva hvis vi har en ingeniør som er byggeleder?

Hva hvis vi mangler en faglært tømmer til ett prosjekt, men ikke til de andre?

Hva hvis vi ikke har noen faglærte tømmerere?



Forhåndsmelding om oppstart til Arbeidstilsynet

Skal varsles for alle hytteprosjekter,
uansett byggetid!

BHF sier hvis mer enn 500 dagsverk
eller varighet mer enn 30 virkedager

Men vi sier uansett, ... selv om dette
ikke har vært praktisert!

Opplæring av personell

Dette er kun lovpålagt minstekrav til sikkerhetsopplæring for alt personell som arbeider i høyden med:

- ☐ montering, ombygging og demontering av stillas
- ☐ bruk av stillas

Hva betyr:

- I høyden: all arbeidsplattform som er mer enn 2m over bakken
- Hva er kravet til opplæring for montering, endring og demontering inntil 5m:
arbeidsgiver skal påse at arbeidstaker har 7,5 timer teoretisk opplæring og 7,5 timer praktisk øvelse under tilsyn og veiledning av kvalifisert person. Arbeidsgiver skal i tillegg påse at arbeidstaker får øvelse i bruk av relevant sikringsutstyr mot fall under montering
- Hva er kravet til opplæring for bruk:
Arbeidsgiver skal sørge for at arbeidstakere som bruker stillas som arbeidsplattform for å utføre arbeid i høyden har fått opplæring i bruk av det aktuelle stillaset, herunder en gjennomgang av veiledningen for montering, bruk og demontering

Opplæring for bruk:
Må ha gjennomgått og
kunne bruke stillas i
henhold til instruks for bruk
av stillas.

De som skal montere og
ombygge eller demontere
må også kunne gjennomføre
etter sin instruks.

Boligprodusentenes styringssystem - Bedriftsdel

[Rediger håndbok](#)

- 75.3020 Instruks for arbeid i grøfter
- 75.3512 Instruks for arbeid med løfteinnretninger
- 75.3514 Instruks for bruk av boltepistol
- 75.3516 Instruks for bruk av bygningssag (Gjerdasag o.l.)
- 75.3518 Instruks for bruk av spikerpistol
- 75.3520 Instruks for bruk bærbar kjedesag
- 75.3522 Instruks for bruk av tvangsblander
- 75.3524 Instruks for bruk av vinkelsliper
- 75.3812 Instruks for bruk av kjemikalier
- 75.4012 Instruks for arbeider i høyden
- 75.4014 Instruks for bruk av stiger
- 75.4016 Instruks for bruk av stillas**
- 75.4018 Instruks for montering, ombygging og demontering av stillas**
- 75.4020 Instruks for bruk av sikkerhetssele og fallblokk
- ▶ 55.1000 Rutine - vedlikeholde bedriftens organisasjon
- ▶ 76.1000 Rutine - gjennomgang elektrisk utstyr i bedrift
- ▶ 77.2200 Rutine - stoffkartotek og substitusjon
- ▶ Arbeidsforhold
- ▶ 86.3000 Rutine ved oppfølging av sykefravær

Bekreftelse og kontroll av stillas

Minimumsbekreftelse ved bruk av:

- ☐ Rapport – kontroll av stillas ved montering
- ☐ Sjekkliste – kontroll av stillas i bruk

Dette er et forbedringsområde som krever oppfølging!

Hjelpemidler

Utfør kontroll i forbindelse med vernerunde minst hver 14. dag ved utførelse av farefullt arbeid.
Dokumenter kontroll ved sjekklister og foto.

07.1200 Rutine for gjennomføring av bedriftens vernerunder

07.1201 Referat fra bedriftsintern vernerunde

07.2300 Rutine om hovedbedriftens oppgaver

07.2301 Referat fra vernerunde - hovedbedrift

07.1244 Rapport - kontroll av stillas ved montering

07.1246 Sjekkliste - kontroll av stillas i bruk

**Gjennomfør sammen
med byggeledere og
tømrere!**



Endring hos oss – så hos de andre!