

Entrepriser

Det er altid en spændende opgave selv at bygge eller ombygge hus eller udvide de lokaler, man har sin produktion eller kontor i. Der er dog en række forhold, man bør være opmærksom på, hvis man selv står som bygherre.

Opgave 1 - Byggefeltets placering og ejendommen

Få tilknyttet en rådgivende ingeniør eller arkitekt for at sikre, at indholdet af lokalplaner, byggelinjer, adgangsveje m.v. er i orden, samt at brugen af lokalet også stemmer overens med kommuneplan, lokalplan m.v. Der bør foretages undersøgelser af, om der er registreret forurening, naturbeskyttelse eller fredninger, som kan have betydning for byggeriet.

Opgave 2 - Forsyningsledninger

Gennemgå ejendommens bestående forsyningsledninger i form af kloak, vand, el og teknisk strøm m.v. for at sikre, at disse kan anvendes i forbindelse med den fortsatte udbygning, eller om de i den forbindelse skal ændres, udvides eller flyttes.

Opgave 3

Du skal sikre dig, at der er parkeringspladser i de omgivende arealer, således at du ikke støder ind i planmæssige eller godkendelsesmæssige problemer i den forbindelse.

Opgave 4 - Forprojekt

Der skal udarbejdes et forprojekt og en foreløbig økonomisk oversigt over udgifterne. Tag stilling til alt efter byggeriets omfang, om arbejdet skal udføres som regningsarbejde, tilbudsarbejde ved udbud eller igennem partnering (partnering er et system, hvor opgaven overlades til en enkelt totalentreprenør, som færdigprojekterer og udfører arbejdet inden for en fast sum og i øvrigt fremkommer med åbne kalkulationer). Få undersøgt om de arkitektstreger, som er slået på tegningerne, og som ser imponerende ud, også rent faktisk teknisk kan lade sig udføre.

Opgave 5 - Hovedprojektering

Hovedprojekteringen udføres og angivelse af endelige byggeomkostninger bør udregnes. Giv dig tid til at gennemgå detaljerne i projektet og ajourføre hele tiden omkostningerne i forbindelse med byggeriet.

Gå ikke videre til de næste opgaver, før du er helt sikker på, at finansieringen er på plads. Udregn konsekvensanalyse for fremtidig økonomi. Husk at afsætte et beløb til vedligeholdelse af bygninger (det skal sjovt nok også ske på nyere bygninger). Udregn fremtidige ejendomsskatter og vær opmærksom på, at dækningsafgift for de kommuner, som opkræver dette kan være store beløb (Roskilde Kommune opkræver 1% af bygningens værdi om året).

Opgave 6

Byggetilladelse er kommet. Byggelån etableret. Betalingsplan skal foreligge. Garantistillelse fra entreprenør skal foreligge. Bygherre tegner All risk-forsikring (entreprise-forsikring).

Hvis der er flere entreprenører på opgaven, bør en af entreprenørerne påtage sig byggestyringen med henblik på at få afgrænset de enkelte entrepriser over for hinanden. Få aftaler på plads om byggepladsens indretning, byggeskure og byggestrøm m.v.

Opgave 7

Deltag selv i byggemøderne, eller send en betroet medarbejder. Sørg for, at der er fast referat og fast dagsorden, og sørg for at byggemødereferatet får et indhold. Fotografér undervejs, således at du sikrer dig bevis.

Opgave 8

Undervejs vil der ganske sikkert opstå uforudsete problemer. Sørg for at få beskrevet disse rigtigt. Sørg for at få vurderet, om det er bygherres risiko, entreprenørens risiko eller rådgivers risiko. Husk på, at alle vil søge at dække sig ind, således at det er bygherren, der kommer til at betale i sidste ende.

Opgave 9 - Afleveringsforretning

Sørg for, at der bliver afleveret en ordentlig afleveringsprotokol. Sørg for, at der bliver sat datoer på, hvornår de sidste mangler skal udbedres, og hvordan de skal udbedres. Husk 1-års gennemgangen og 5-års gennemgangen.

Vil du vide mere?

Læs mere på vores hjemmeside www.forumadvokater.dk