

Byggeprocessen fra start til slut:

Ethvert byggeprojekt starter som en idé og ender som et færdiggjort byggeri. For at opnå en god styring af byggeprocessen og et overblik over hvornår der skal tages stilling til hvad, kan processen deles op i faser. I det følgende beskrives byggebranchens faseopdeling - programfasen, forslagsfasen, projekteringsfasen, udførelsesfasen og brugsfasen.

Byggeprocessens programfase

Det er i programfasen, at alle ideer skal på bordet og behov skal formuleres, og det skal undersøges, om der er forhold, der kan forhindre projektet.

Undersøg lokalplanen

Tidligt i forløbet bør du læse lokalplanen grundigt igennem, så du ikke begynder på et projekt, som du alligevel aldrig vil få tilladelse til. Hvis kommunen har fastsat særlige regler for det område, du bor i ud over bygningsreglementet og diverse andre overordnede love og regler, vil de være at finde i lokalplanen. Det kan være byggelinjer i forhold til vej og strand, specielle krav til tagets eller facadens farve, hvor på grunden der må ligge bygninger eller andet. Der kan også være servitutter på grunden, som har indflydelse på, hvad du må og ikke må.

Du vil kunne få udleveret lokalplanen hos din kommunes tekniske forvaltning eller finde den på kommunens hjemmeside. Kontakt evt. kommunen tidligt i forløbet med dine planer og få en vurdering af, om der kan opstå problemer med hensyn til godkendelse.

Herefter kan du gå mere konkret til værks og afsætte en budgetmæssig ramme for, hvor meget byggeriet må koste. Hvis du er i tvivl, kan du kontakte dit realkreditinstitut, bank eller en uvildig økonomisk rådgiver for at få en realistisk vurdering af, hvad du har råd til.

Med et program- eller idéoplæg i hånden og en fornemmelse af dine økonomiske muligheder kan du gå videre med planerne, og det kan anbefales at inddrage et byggefirma eller en byggefaglig rådgiver i det videre forløb.

Byggeprocessens forslagsfase

I forslagsfasen skitseres de egentlige løsninger, uanset om det er dig selv, entreprenøren eller din rådgiver, som fører blyanten.

Eksisterende tegninger

Udgangspunktet for skitseforslaget er præcise tegninger af det eksisterende hus. Hvis du ikke ligger inde med tegninger selv, kan de normalt rekvireres hos kommunens tekniske forvaltning. Ellers skal der foretages en opmåling og laves nye oversigtstegninger af huset, hvilket er et job for en arkitekt eller anden byggerådgiver. Hvis der er eksisterende tegninger, er det altid en god idé at sammenholde dem med de faktiske forhold. Huset er måske ikke opført helt ifølge de oprindelige tegninger, eller der kan være foretaget ændringer på huset, som ikke er indført på tegningerne.

Skitseforslag

De forskellige muligheder og løsninger undersøges både teknisk og arkitektonisk. Skitseforslaget skal munde ud i en vurdering af, om ideen bag projektet kan realiseres, et eller flere konkrete forslag til, hvordan det kan laves, og hvordan det vil se ud, et forslag til en tidsplan og et endeligt overslag over, hvad projektet vil koste.

I skitseforslaget skal der også i hovedtræk tages stilling til, hvilke materialer og komponenter der skal anvendes i byggeriet. Skitseforslag udarbejdet af en arkitekt kan blandt andet bestå af perspektivtegninger og modeller, så det er nemmere for dig at forstå.

Økonomioverslag

Det er for tidligt at give en endelig pris, men en erfaren rådgiver vil ud fra diverse hjælpemidler og sin erfaring nogenlunde kunne beregne, om det oprindelige budget holder.

Med økonomioverslaget i hånden kan du tage stilling til, om du vil gå videre med projektet og eventuelt gå i banken for drøfte finansiering af projektet.

Eventuel forhåndsgodkendelse fra kommunen

Et skitseforslag vil sjældent være tilstrækkeligt til at kunne indhente en egentlig byggetilladelse fra kommunen, men det vil nogle gange være muligt at få en forhåndsgodkendelse af projektet.

Med skitseprojektet i hånden kan du eller din rådgiver kontakte teknisk forvaltning og få en fornemmelse af, om en ansøgning vil støde på problemer, om der er dele af projektet der på forhånd kan afvises eller om der kan blive tale om at indsende en dispensationsansøgning vedrørende nogle punkter.

Byggeprocessens projekteringsfase

I projekteringsfasen træffes de endelige beslutninger om byggeriet. Det færdige projekt, også kaldet hovedprojektet, skal være så præcist planlagt og beskrevet som muligt. Dels af hensyn til tilbudsindhentningen, og dels så du som bygherre er helt sikker på, hvordan det færdige byggeri vil tage sig ud. Projekteringen tager udgangspunkt i det færdige skitseprojekt, men der kan godt forekomme ændringer, efterhånden som der bliver arbejdet med detaljerne.

Tegninger

De færdige tegninger består af oversigtstegninger, der viser placeringen på grunden i forhold til nabo og vej og af hovedtegninger, der viser planer, snit og facader på huset. Der kan desuden være tegninger, der i flere detaljer viser opbygning af køkken, badeværelse eller andet og egentlige detailtegninger, der viser opbygning af konstruktionsdetaljer eller inventar. Alle tegninger skal være i målestok og med præcise mål angivet på tegningen.

Beskrivelse

Alt det, som umiddelbart ikke kan tegnes, forklares skriftligt. Beskrivelsen indeholder blandt andet beskrivelse af materialer, typer på byggekomponenter, og hvilke normer og krav byggeriet skal overholde.

Tidsplan

Projektbeskrivelsen skal også indeholde en tidsplan, så alle parter kan se, hvornår de skal starte og afslutte deres del af arbejdet. Et større byggeri er ret kompliceret at afvikle, da tingene sker i en bestemt rækkefølge, og håndværkerne skal til på forskellige tidspunkter, ofte flere gange. Elektrikere og vvs-installatører skal f.eks. lægge rør ud eller gøre klar til installationer i gulve, vægge og loft mens murere og tømrere er i gang. Når maler og gulvlægger er færdige, skal de til igen for at montere belysning, el- og vvs-armaturer. Det hele skal koordineres med de forskellige leverancer af byggematerialer, og bygherrens ønske om, hvornår byggeriet skal stå klar.

Byggeprocessens udførelsesfase

Uanset hvor grundigt et byggeprojekt er tegnet, beskrevet og planlagt, kan der ske uforudsete ting undervejs i byggeriet. Hvis både budget og tidsplan skal holdes, kræver det præcis styring af byggeriet, og du eller din rådgiver skal også føre tilsyn for at sikre, at byggeriet lever op til det aftalte.

Byggestyring

I den daglige ledelse af byggeriet skal det sikres, at byggeriet følger tegninger og beskrivelser, De forskellige håndværkeres indsats skal ledes og koordineres på byggepladsen.

Hvis der er tale om en hovedentreprise eller totalentreprise, vil det normalt være entreprenøren eller en byggeleder, der er udpeget af entreprenøren, som står for byggestyringen.

Er der tale om en fagentreprise, vil det være dig eller din rådgiver, som står for den overordnede ledelse af byggeriet. Det er en kompliceret og tidskrævende opgave, især når det drejer sig om større projekter som tilbygning, nybygning eller større ombygninger, hvor der indgår flere forskellige slags håndværkere.

Tilsyn med byggeriet

Udover selve byggestyringen bør der også føres tilsyn med byggeriet. Det vil sige, at en anden end entreprenør eller håndværkere kontrollerer, at byggeriet udføres som aftalt. Det er ikke noget krav, at der føres tilsyn med et byggeri, men det er en rigtig god idé.

Den tilsynsførende skal være godt inde i alle detaljer og helst have erfaring med byggeprojekter. Det kan derfor anbefales, at du bruger en uvildig, byggesagkyndig rådgiver, arkitekt eller lignende, til at føre tilsyn, men du kan i princippet også gøre det selv. Har du haft en rådgiver på hele vejen igennem projektet, vil det ofte være den samme, der fører tilsyn.

Den tilsynsførende skal også være til rådighed til at svare på de spørgsmål, som ofte dukker op i et større byggeprojekt. Det kan være spørgsmål og detaljer, der ikke er taget stilling til i projektet eller beslutninger, der skal tages, når noget uforudset dukker op.

Ved større og mere komplicerede byggeprojekter bør der føres tilsyn dagligt eller ugentligt, mens der ved mere enkle opgaver, som f.eks. lægning af et nyt tag, bør føres tilsyn nogle få gange i løbet af byggeriet. Den tilsynsførende skal dog altid kunne tilkaldes eller nås pr. telefon, så arbejdet ikke går i stå.

Hvis dit byggeprojekt har krævet en byggetilladelse fra kommunen, er det muligt, at kommunen under byggeriet vil føre sit eget tilsyn for at sikre, at betingelserne for byggetilladelsen overholdes. Kommunens tilsyn kan dog på ingen måde erstatte det egentlige tilsyn.

Byggemøder

I større byggesager bør der afholdes ugentlige byggemøder, hvor du eller din rådgiver bliver orienteret om, hvorvidt byggeriet følger tidsplanen, og hvor eventuelle ændringer aftales. Der skal skrives referat efter hvert møde, som godkendes af begge parter ved næste byggemøde.

Byggeprocessens brugsfase

Afleveringsforretning

Når byggeriet er færdigt, skal det overdrages til dig ved en såkaldt afleveringsforretning, hvor eventuelle fejl og mangler noteres.

Herefter venter udarbejdelsen af det endelige byggeregnskab og den afsluttende afregning med entreprenøren.

Viser der sig senere at være problemer med byggeriet, er der fastsat regler med hensyn til reklamationsret, forældelsesfrister for fejl og mangler og garanti på arbejde og materialer. Er det gået helt galt, kan din klage havne i et af byggeriets ankenævn, eller i sidste ende i retten.

Også eventuelle rådgivere på byggesagen kan gøres ansvarlige, hvis det kan påvises, at de har begået fejl i projekteringen af byggeriet.

Færdigmelding til kommunen

Hvis dit byggeri har krævet ansøgning om byggetilladelse til kommunen, skal du færdigmelde det, når byggeriet er endelig afsluttet. Du kan umiddelbart herefter tage byggeriet i brug, men det er muligt, at kommunen ønsker at komme og kontrollere, om du har opfyldt betingelserne i byggetilladelsen.

Energimærke

Hvis der er tale om nybyggeri over 60 m², skal bygningen energimærkes for at dokumentere, at den lever op til energikravene i bygningsreglementet. Energimærkningen skal foretages af en energikonsulent og indsendes til

kommunen sammen med færdigmeldingen, inden bygningen tages i brug. Hvis der er tale om opførelse af nybyggeri, påhviler det den bygherre, der står for opførelsen af byggeriet at sørge for den første energimærkning.

BBR-registret

Ved byggerier, som kræver anmeldelse eller byggetilladelse, er det normalt kommunens ansvar at give oplysninger om ændrede forhold videre til Bygnings- og Boligregistret - også kaldet BBR-registret. Ved byggerier, som ikke kræver anmeldelse eller byggetilladelse, er du selv forpligtet til at opdatere BBR-oplysningerne om din bolig. Du skal kontakte din kommune for at få ændret dine BBR-oplysninger.