



BYGGETEKNISK RÅDGIVNING

VI HJÆLPER FORENINGEN
SIKKERT I MÅL
MED BYGGESAGEN



Byggeteknisk Rådgivning

En større byggesag i en andelsbolig- eller ejerforening kræver tid, erfaring og viden. Det kan DEAS hjælpe med.

Vi kan tackle udfordringerne og sikre, at byggesagen forløber så problemfrit som muligt for foreningen. DEAS tilbyder specialiseret rådgivning i forbindelse med byggesagens processer for ejer- og andelsboligforeninger.

Vores mange års erfaring med renoveringsprojekter betyder, at vi har stærke kompetencer i at håndtere de typiske udfordringer, som opstår undervejs og vejlede bestyrelsen.

Vi er specialiseret i rådgivning om byggeprojekter som fx tagudskiftning, altanopsætning, vinduer, døre, facade, varmeanlæg og VVS-installationer samt opgangsrenovering.

Vi udfører ikke byggesagsadministration i form af låntagning og finansiering mv., men vi har et tæt samarbejde med vores byggesagsadministratorer, hvis bistand foreningen kan tilvælge, hvis man ønsker.

Foreningen sikrer den bedst mulige proces, hvis vi inddrages som byggeteknisk rådgiver så tidligt i processen som muligt.

En byggeteknisk rådgiver skal betragtes som foreningens forlængede arm, som er ansvarlig og har kompetencerne til at stå for byggestyring af fra idéfasen, hvor der skabes overblik over byggesagens omfang, til udarbejdelse af budgetter og godkendelse på generalforsamling og helt frem til færdig aflevering.

Den byggetekniske rådgiver hjælper også med alt frabygningstilsyn, vedligeholdelsesplaner og gennemgang af foreningens ejendom fra kælder til tag.

Projektets 5 faser:

1. IDÉFASEN

- Rådgivning om byggesagen forløb og proces
- Gennemgang af ejendom med forening
- Udarbejdelse af handlingsplan samt budget

2. GENERALFORSAMLING

- Deltagelse på generalforsamling
- Forklaring af og gennemgang af byggesagen for forståelse af de tekniske dele.

3. PROJEKTERING / UDBUD

- Projektering af byggesagen, arbejdsbeskrivelser, tegninger mv.
- Sikring af projektmateriale
- Indhentning af tilbud fra minimum 3 bydende

4. UDFØRELSE

- Løbende tilsyn med byggepladsen
- Byggestyring og ledelse af projektet
- Afholde sikkerheds- & byggemøder
- Sikring af kvalitet, tid og økonomi

5. AFLEVERING

- Budgetkontrol og byggeregnskab
- Regulering af boligafgift eller opkrævning af ejerafgift
- Nedlukning af byggesagen og arkivering af relevante dokumenter

1. Idéfasen

Vi afholder et opstartsmøde, og i samarbejde med bestyrelsen laves der en gennemgang af ejendommen for at vurdere tilstanden af bygningsdele.

Bagefter udarbejdes der en handlingsplan, som beskriver tilstanden af de bygningsdele, som bør renoveres, samt de konsekvenser det kan få for bygningen, hvis det undlades. Derudover indhentes der prisoverslag fra én eller to entreprenører, som vi har gode erfaringer med, og som tidligere har arbejdet med foreninger, for at kunne komme nærmest de reelle byggeomkostninger.

Herefter udarbejdes der et byggebudget baseret på prisestimat fra rådgiver i samarbejde med DEAS byggesags-administration, hvor der kigges på finansieringsmuligheder samt laves konsekvensberegninger for den enkelte ejer eller andelshaver. Handlingsplan og budgetter gennemgås i samråd med bestyrelsen.

2. Generalforsamling

Før en byggesag kan igangsættes, skal foreningen have godkendt økonomien og projektet på generalforsamlingen.

Den byggetekniske rådgiver forklarer årsagen for renoveringen, omkostningernes størrelse samt svarer på eventuelle tekniske spørgsmål og generelt supporterer bestyrelsen på generalforsamlingen.

3. Projektering / udbud

Når foreningen har godkendt et byggeprojekt og projektoekonomi på generalforsamlingen, kan der indgås en rådgiveraftale. Efterfølgende vil registrering af eksisterende forhold på ejendommen ske og herefter kan projektering igangsættes.

Dette betyder, at den byggetekniske rådgiver igangsætter følgende arbejder:

- Afklaring med myndigheder om planmæssige forhold.
- Brand- og miljøscreening for farlige materialer (lovkrav).
- Udarbejdelse af plan for sikkerhed og sundhed.
- Udarbejdelse af arbejdsbeskrivelser
- Udarbejdelse af tegningsmateriale
- Hovedtidsplan

Sammen med bestyrelsen planlægger og forbereder vi foreningen på byggesagen. I planlægningsprocessen har vi særligt fokus på:

- Foreningens samlede økonomi
- Udarbejdelse af valide budgetter
- Budgettering af nødvendige bygherreudgifter og ekstra omkostninger som følge af byggesagen
- Rådgivning om byggesagens forventede forløb

Når projektmaterialet er gennemarbejdet, udbydes dette ofte til minimum tre entreprenører.

Der afholdes licitation og tilbud gennemgås og stilles op over for hinanden, så bestyrelsen får et godt overblik over de indkomne tilbud, samt indstilling af det mest fordelagtige tilbud.

Når én entreprenør er valgt, afholdes der et projektgennemgangsmøde med entreprenøren og bygherren, for gennemgang og afklaring af tidsplan, materialevalg, kvalitetssikring mv.

Ved underskrevet entreprisekontrakt, er projektet klar.

4. Udførelse

Inden arbejdet igangsættes, sikres det, at der er indhentet de nødvendige garantistillelser fra entreprenøren.

Der afholdes et opstartsmøde med entreprenøren på pladsen, således at alle er klar og informeret over de kommende arbejder og arbejdsfordeling. Vi anbefaler, at 1-2 repræsentanter fra bestyrelsen deltager på opstartsmødet.

Efterfølgende består den byggetekniske rådgivers arbejde hovedsageligt af følgende:

- Afholdelse af sikkerheds- og byggemøder
- Økonomistyring og byggeledelse
- Løbende dialog med entreprenør og bygherre
- Sikring af budgettet og kontrol af aftalesedler
- Tidsplanlægning og opfølgning
- Udføre fagtilsyn for sikring af kvalitet

5. Aflevering

Når projektet er færdigt, afholdes afleveringsforretning af den byggetekniske rådgiver i samarbejde med entreprenøren og ofte også en repræsentant fra bestyrelsen.

Her laves der en mangelgennemgang af de udførte renoveringsarbejder, hvor evt. fejl og mangler registreres i skema. Entreprenøren får en mangeludbedringsperiode, som passer til omfanget af mangler. Når alle fejl og mangler er udbedret, kan entreprenørgarantien nedskrives, og projektet betragtes som afleveret.

Derudover hjælper den byggetekniske rådgiver også med afholdelse af 1- og 5-års gennemgang, når tiden nærmer sig. Det aftales særskilt med rådgiver.

Vi står klar til at hjælpe jeres forening videre



KONTAKTPERSON

Mark Stender
Senior Project Manager
Teknisk rådgivning

Telefon: 27 90 12 59
E-mail: mste@deas.dk

www.deas.dk

DEAS . København
Bellidavej 20
DK-2500 Valby

Aalborg
Skibbrogade 3
DK-9000 Aalborg

Aarhus
Bredskifte Allé 15
8210 Aarhus V



deas



Tlf.: +45 7030 2020 · info@deas.dk · www.deas.dk · CVR-nr. 20 28 34 16