

1. Planlægning og gennemførelse af byggearbejder

1.3. Brug af fagfolk ved større arbejder

I forbindelse med en større byggesag og dennes udførelse, vil der på forskellige stadier af entreprisen være behov for, at foreningen tager kontakt til forskellige fagfolk.

Nedenstående skema giver et overordnet blik over byggesagens parter, og hvad man generelt kan forvente sig af fagfolkene i denne proces:

Foreningen/generalforsamlingen	Bygherre. Træffer beslutning på generalforsamlingen, og tager stilling til alle dele af byggesagen.
Bestyrelsen	Repræsentant for bygherre, og handler efter bemyndigelse fra generalforsamlingen. Står for den løbende kontakt til de involverede parter.
Byggeteknisk rådgiver	Bistår og repræsenterer foreningen i alle faser af byggesagen. Bl.a. projektering, udbud, myndighedsbehandling og byggeledelse. Deltager også i eftersyn.
Juridisk rådgiver	Bistår foreningen med gennemgang af foreningens kontrakter med teknisk rådgiver, entreprenør og byggesagsadministrator. Kan desuden gennemgå udbudsmaterialet.
Entreprenør	Udfører byggearbejderne, laver eventuelle ændringsarbejder, færdigmelder byggeriet og afhjælper konstaterede mangler.
Byggesagsadministrator	Rådgiver om foreningens beslutningsgrundlag og kan rådgive om behovet for særskilte aftaler med andelshaverne. Sørger for forsikringer og garantier, betaler regninger, foretager udbetalinger til entreprenør, rådgiver og leverandører, og udfærdiger byggeregnskab.

2. Tilstandsrapport

Før man kan tage stilling til, hvilke arbejder der skal iværksættes og i hvilken rækkefølge, bør man få fastslået udgangspunktet, dvs. ejendommens nuværende tilstand.

Rapportens omfang og dermed pris kan naturligvis variere kraftigt inden for de givne rammer. Den afhænger af det konkrete tilfælde og af aftalen mellem teknikeren og foreningen.

Fra AI. Til udarbejdelse af en tilstandsrapport for et tag bør man typisk vælge en ingeniør med speciale i bygningskonstruktion eller en bygningsagkyndig, da rapporten kræver teknisk vurdering af materialer, konstruktion og potentielle skader. En arkitekt kan også udfærdige rapporter, men har ofte mere fokus på design og helhedsindtryk end på teknisk vurdering af tilstanden. For dokumentation, der skal bruges som beslutningsgrundlag for reparation eller udskiftning, anbefales en ingeniør eller en byggesagkyndig med dokumenteret erfaring i konstruktionsanalyse og bygningsskader.

2.2.3. Rådgiveraftale og honorar

Foreningen bør altid indgå en skriftlig aftale med den valgte tekniker om arbejdets udførelse, omfang og tidsfrister samt ikke mindst om honorarets størrelse og forsikringsforhold. Aftalen bør baseres på ABR 89, ABR 18 eller ABR Forenklet.

I almindelighed bør arbejdet med undersøgelser og rapport udføres til fast pris, dog således, at opgaver, der ligger ud over det beskrevne omfang, honoreres særskilt efter aftale.

2.3. Rapportens konklusioner

Rapportens konklusioner, der skal anvendes i forbindelse med udarbejdelse af en drifts- og vedligeholdelsesplan som beskrevet nedenfor, kan inddeles i:

Uopsættelige arbejder

Det drejer sig her om arbejder, der ikke kan vente, for eksempel afstivning af konstruktioner, arbejder vedrørende bygningsdele, der er ved at bryde sammen med fare for personskade, og udbedring, midlertidigt eller permanent, af skader, hvor skadeomfanget vil vokse uforholdsmæssigt, hvis der ikke straks gribes ind.

Arbejder, der skal udføres inden en kortere frist

Det vil sige de arbejder, som skal udføres inden en periode på et-to år, fx udskiftning af de bygningsdele, som måtte afstives, og udskiftning af bygningsdele, der ellers vil medføre uforholdsmæssigt høje løbende reparationsudgifter.

Arbejder, der skal udføres på længere sigt

Der vil her være tale om arbejder, der skal laves inden for de næste 5 til 15 år.

Dette kunne eksempelvis være vinduer eller døre, hvor man på forhånd kan se, at udskiftning vil kunne komme på tale efter 5 til 15 år.

Løbende vedligeholdelsesarbejder

Der bør her angives, hvor ofte og hvorledes arbejderne, fx maling af træværk, pudsning af murværk, rensning af faldstammer og kloakker, afsyring af vandbeholdere og kedler mv., bør foretages samt eventuelt hvilke materialer eller særlige metoder, der skal anvendes.

Forslag til forbedringer

Rapporten bør angive, hvorledes forholdene efter teknikerens mening kan forbedres, fx isoleringsarbejder med henblik på at minimere varmespild.

Omkostningsoverslag

Rapporten bør endelig indeholde et overslag over priserne på de forskellige arbejder.

4. Beslutningsgrundlaget for byggearbejder

Mens småarbejder ofte iværksættes efter en simpel rekvisition fra bestyrelse eller ejendomsfunktionær til den pågældende håndværker, **kræver større arbejder langt mere forberedelse, hvis det skal gå godt.** Opgaven består her i at **udarbejde en samlet beskrivelse og plan for arbejdets udbud, iværksættelse, gennemførelse og afslutning, med tilhørende økonomiske undersøgelser og beregninger.** Denne plan **kan danne grundlag for et forslag for generalforsamlingen om at udbyde og iværksætte arbejdet.** Forløbet gennemgås i det følgende.

4.1. Byggeprogram og skitseprojekt

Et byggeprogram kan altså blot bestå i et ønske om at udskifte fx et tag.

4.2. Teknisk rådgivning

Andelsboligforeningen og dens bestyrelse vil i almindelighed ikke have mulighed for selv at fremskaffe et forsvarligt udbudsgrundlag eller et forsvarligt aftalegrundlag med rådgivere og entreprenører. Foreningen må søge teknisk og juridisk bistand med henblik på at tilvejebringe et aftalegrundlag, **der ikke senere giver anledning til tvivl, blandt andet med hensyn til, hvor ansvar skal placeres og forsikringsdækning heraf.**

Først og fremmest må andelsboligforeningen finde en teknisk rådgiver, som bør være enten en praktiserende arkitekt eller en praktiserende **ingeniør**, afhængig af det arbejde, der skal udføres.

Visse typer af opgaver, eksempelvis fjernvarmeinstallation og vinduesudskiftning, vil med fordel i sin helhed kunne lægges ud til specialfirmaer (totalentreprise). Foreningen kan i disse tilfælde nøjes med at engagere en praktiserende ingeniør eller arkitekt som bygherrerådgiver.

I øvrigt må man for at finde den rigtige rådgiver på et konkret projekt gennem referencer sikre sig, at de rådgivere, man vælger, har erfaring med arbejder af den pågældende type og har udført opgaverne tilfredsstillende i alt fald et par gange inden for de sidste år. Igen er det vigtigt, at teknikeren er medlem af én af organisationerne FRI eller Danske Arkitektvirksomheder. Hverken "arkitekt" eller "ingeniør" er nemlig beskyttede titler, sådan som fx "advokat" eller "læge" er det. Enhver kan, uden særlig uddannelse eller kvalifikationer i øvrigt, kalde sig arkitekt eller ingeniør. Før man retter henvendelse til en tekniker, bør man derfor kontrollere, at den pågældende er medlem hos den relevante brancheforening, fx ved at spørge brancheforeningen.

Man må desuden bede den valgte tekniker dokumentere, at den pågældende er forsikret mod ansvar for rådgivningsfejl mv. med en passende dækningssum, og at forsikringen holdes i kraft. Det bemærkes, at ingeniører og arkitekter som er medlem af henholdsvis FRI og Danske Arkitektvirksomheder er betryggende forsikrede.

4.3. Rådgivningsaftalen

Med henblik på at få reguleret andelsboligforeningens forhold til teknikeren, herunder opgavefordelingen mellem parterne, honorering, frister for færdiggørelse mv., bør der udarbejdes en skriftlig rådgivningsaftale. Aftalen oprettes på grundlag af bestemmelserne i ABR 89, ABR 18 eller ABR Forenklet (Almindelige Betingelser for Rådgivning og bistand inden for bygge- og anlæg). Det er en række standardbetingelser, som er udarbejdet af en arbejdsgruppe med deltagelse af repræsentanter for byggeriet og rådgiverne.

Brancheforeningerne har, som supplement til ABR, udarbejdet en række standardaftaleformularer, ligesom der i forhold til forskellige typer arbejder suppleres med standardnormer for det pågældende arbejde. Disse aftaleformularer bør altid benyttes. **Før aftalen kan udarbejdes, må en række forhold nødvendigvis være afklaret:**

- Typen af det arbejde, der skal udføres, og hvilke normer, der ud over ABR skal være gældende.
- Tilrettelæggelse af arbejdet og opgavernes

Særligt vigtigt er det at få præciseret, i hvilket omfang bygherren (foreningen) har indflydelse på projektet i projekteringsfasen, og hvorledes denne indflydelse i givet fald skal udøves, samt af hvem.

Ved beskrivelsen af opgavernes omfang er især forholdene omkring byggestyring og tilsyn efter iværksættelsen af arbejderne af stor betydning. Der må også her tages stilling til i hvilket omfang, der må påregnes at skulle medvirke specialrådgivere, og hvem der i givet fald skal betale herfor. Forholdene omkring ekstraydelser må reguleres både her og i bestemmelserne om honorering.

- Frist for færdiggørelse af projekt, udbud, iværksættelse og færdiggørelse.
- Honorering, forsikringsforhold.

Honorarstørrelsen må selvfølgelig afhænge af det konkrete projekts art og arbejdets reelle omfang. **Generelt ligger honoraret for teknisk rådgivning og bistand på mellem 8 og 15 % af entreprisesummen.** Men ofte kan man endnu ikke på det stadium, hvor aftalen om rådgivning indgås, nøjagtigt slå fast, hvad omkostningerne ved gennemførelsen vil blive. **Derfor vil man ofte ud fra et overslag fastsætte et absolut maksimum (det vil sige et beløb i kroner og øre) inden for hvilket, der kan faktureres efter medgået tid.** Der kan også i nogle tilfælde indgås aftale om en fast pris på honoraret, der ikke er afhængig af entreprisesummens størrelse.

Det må aftales, hvor stor en del af honoraret, der maksimalt må være faktureret på forskellige stadier af byggeriet. Disse forhold må forhandles mellem parterne, og når resultatet foreligger, vil man almindeligvis bede teknikeren om at udarbejde et aftaleudkast. Før aftalen indgås, bør foreningen lade den gennemgå og kommentere af foreningens juridiske rådgiver.