

The background features a detailed architectural floor plan in a light beige color. In the upper right corner, a portion of a white smartphone is visible. In the lower right corner, there is a paint roller with a white handle and a grey roller head, positioned over a color palette with various shades of orange and yellow. The overall aesthetic is clean and professional, with a warm color palette.

# HJÆLP, VI SKAL BYGGE

SÅDAN FÅR DU STYR PÅ DIT BYGGEPROJEKT

JAN FELLAND

/ KREKTOR /



# HJÆLP, VI SKAL BYGGE

SÅDAN FÅR DU STYR PÅ DIT BYGGEPROJEKT

JAN FELLAND

KREKTOR MEDIA

## OM FORFATTEREN

Jan Felland har 25 års erfaring fra byggebranchen og har tidligere skrevet bl.a. "Den private bygherre – Sådan styrer du din byggesag" og to andre bøger om byggeri. Jan Felland er bygningskonstruktør, arkitekt, byggeøkonom og tidligere mangeårig videntcenterchef i Bolius Boligejernes Videntcenter A/S. I dag arbejder Jan Felland som selvstændig arkitekt og byggerådgiver i sin virksomhed ARKINAUT. Se mere på **[www.arkinaut.dk](http://www.arkinaut.dk)**

# INDHOLD

FORORD

PROLOG: At være bygherre

SEKS FASER FRA IDE TIL IBRUGTAGNING

- 1) Præmisser
- 2) Idéer
- 3) Byggetilladelse
- 4) Arbejdstegninger
- 5) Håndværkerpriser
- 6) Kontrol

EPILOG: Uvildig rådgivning



# FORORD

A photograph of a modern architectural interior. The scene is dominated by warm, golden-yellow lighting. On the left, a large, leafy plant hangs down from above. In the center, a doorway is brightly lit from within, creating a strong glow. To the right of the doorway, a wall is made of horizontal wooden slats. The floor is a light, neutral color, and there are some dark, rectangular elements in the foreground, possibly part of a table or a bench. The overall atmosphere is clean, minimalist, and inviting.

**Jeg ærgrer mig** hver eneste gang, jeg hører om et byggeforløb, der er gået skævt, tidsplaner der er skredet, budgetter der ikke holder og kvalitet der ikke er i orden. I mange situationer kunne det nemlig have været undgået, hvis blot nogle få, velkendte metoder var blevet fulgt – ikke af håndværkeren, men af kunden: Bygningsejeren, der bestiller og betaler for opgaven, også kaldet bygherren.

Der findes professionelle bygherrer, som driver virksomhed ved at udvikle projekter og få opført ejendomme med salg og fortjeneste for øje. Der findes også bygherrer, som ejer en stor portefølje af ejendomme, som løbende kræver forbedring og håndværkere (fx ejendomsselskaber og pensionselskaber). Og der findes offentlige og almennyttige bygherrer med egne ejendomme, egne byggesager og derfor med egne byggeadministrationer. Disse tre typer bygherrer beskæftiger sig med byggeri dagligt eller jævnligt. De vil derfor ofte være bemandede med bygningskonstruktører, arkitekter eller ingeniører, så for dem burde denne bogs indhold være velkendt.

Men der findes også en stor gruppe bygningsejere, som kun sjældent agerer bygherre, fordi det ikke er en del af deres arbejde. De bruger deres hverdag på alt muligt andet – fx deres job, familie eller fritidsaktiviteter. Det er bygherrer, som ejer den ejendom, de bor i eller driver virksomhed, institution eller forening fra. Bygherrer, som måske ikke ved, at de er "bygherre", men som alligevel har et ansvar, når der bestilles håndværkere, uanset opgavens omfang. Et ansvar de sjældent kender fuldt ud.

Det er ofte i disse situationer, det går galt, netop fordi bygherren ikke er professionel og mangler både viden og kompetencer indenfor byggeri. Det er dem denne bog er skrevet til. Disse bygherrer er altså:

- Ejer af et enfamiliehus, sommer-/feriehus eller kolonihave-/haveforeningshus.
- Ejer af en ejerlejlighed eller andelsbolig.
- Ejer af en privat udlejningsejendom: etageejendom, sommerhus, kontorejendom m.v.
- Repræsentant for en privat ejer-/andelsforening i et etageejendom (fx medlem af bestyrelse eller byggeudvalg i ejerforeningen, måske administrator).
- Repræsentant for en privat virksomhed, institution, fond eller forening, som ejer deres egen ejendom eller enkelte andre ejendomme (fx direktør eller formand).



OFFENTLIG BYGHERRE	PRIVAT, PROFESSIONEL BYGHERRE	PRIVAT, UPROFESSIONEL BYGHERRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Stat</li> <li>● Region</li> <li>● Kommune</li> <li>● Almennyttig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ejendomsselskaber</li> <li>● Pensionselskaber</li> <li>● Projektudviklere</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Enfamiliehuse, sommerhuse, kolonihavehuse</li> <li>● Ejerlejligheder og andelsboliger, enkelte ejer eller ejerforening</li> <li>● Ejer af udlejnings-ejendom</li> <li>● Ejer af virksomhed, institution, fond eller forening med egen/ egne ejendomme, fx produktionsvirksomhed, landbrug, højskole m.v.</li> </ul>

Bogen er relevant for dem i samme øjeblik, de begynder at få et større eller mindre bygge-/anlægsarbejde i tankerne, fx:

- Vedligeholdelse og istandsættelser (fx maling af trappeopgange, facaderenovering).
- Udskiftninger (fx nye vinduer, tag, plankeværk, varmesystem).
- Renoveringer (større reparationer og udskiftninger).
- Energioptimering (fx isolering, udskiftning af tekniske anlæg).
- Ombygning (fx indvendig ombygning, inddragelse af loftrum).
- Tilbygning (fx udvidelse af ejendommen, opførelse af anneks).
- Nybygning (fx nyopførelse af enfamiliehus, kontorejendom, butikker).
- Anlægsarbejder (fx indkørsel, terrasse, haveanlæg).
- Indretningsprojekter (fx butiksindretning, kontorindretning).

Det vil sige stort set alle former for håndværksopgaver, indvendigt såvel som udvendigt.

Til en vis grad vil bogens pointer også kunne bruges, såfremt man har ansvaret for offentlige projekter eller projekter med offentlig støtte (kommunale, statslige, regionale og almene projekter). I disse tilfælde gælder imidlertid flere helt særlige, supplerende regler (fx Udbudsloven og EU-direktiver), som ikke vil blive nærmere omtalt her i bogen. Offentlige bygherrer har da også deres helt egen skriftlige vejledning i form af Bygherrevejledningen af 2008.

Det er endvidere mit håb, at studerende på byggerelaterede uddannelser vil finde bogen nyttig. Håndværkere er ikke i bogens primære målgruppe, men er naturligvis velkomne til at læse med for at få en bedre forståelse for, hvilke udfordringer deres kunder står med.

For 15 år siden var jeg medforfatter til "Den private bygherre - Sådan styrer du din byggesag", i håb om at kunne forebygge en del af de uheldige byggeforløb. Bogen solgte heldigvis mange tusind eksemplarer igennem årene. Nu er den imidlertid for længst udgået fra forlaget og tiden er moden til et opdateret og helt friskt bud på, hvilke råd man bør følge for at få et godt byggeforløb. For det går stadig skævt derude.

I denne nye bog gennemgår jeg derfor det, som jeg betragter som de vigtigste forhold, du skal kende til. Vi når naturligvis ikke at komme omkring samtlige detaljer og aspekter ved et bygge- eller renoveringsforløb. Dertil er processen for kompleks. Bogen er da heller ikke tænkt som en "uddannelse" i byggestyring for lægfolk, men derimod som en orientering om det væsentligste. Du kommer til at kende din rolle, og det du bør prioritere højt undervejs. Dermed kan du påtage dig det ansvar og den overordnede ledelse, der følger med at være bygherre - uanset størrelsen på din håndværkeropgave. Jo større opgave, jo vigtigere er bogens pointer, men selv ved små opgaver (anlæg af terrasse, udskiftning af vinduer m.v.) vil bogens pointer kunne gardere mod væsentlige risici.

Håndværkere har bestemt et stort medansvar for, hvordan en byggeopgave forløber, men min helt centrale pointe i denne bog er, at det har du som bygningsejer også. Det fulde ansvar for et godt forløb kan ikke placeres hos de udførende. Der er et ansvar og en række opgaver, der notorisk tilhører dig som bygningsejer og bygherre, og det er disse opgaver, jeg ønsker at kvalificere dig til at udføre.

Vil du have flere gode råd og dele ud af dine egne erfaringer med byggestyring og håndværkere, er du meget velkommen i Facebookgruppen

**[www.facebook.com/Arkinaut](http://www.facebook.com/Arkinaut)**

Her kan du også give feedback på denne bog. Det er også i den Facebook-gruppe, at du kan holde dig løbende orienteret om det vigtigste, du bør vide som bygningsejer.

Vil du vide endnu mere om byggeprojekter og de aktiviteter, der knytter sig til planlægningen, kan du se mere på min virksomheds hjemmeside, hvor du også kan finde informationer om professionel byggerådgivning:

**[www.arkinaut.dk](http://www.arkinaut.dk)**

Tak til ingeniør Morten Mathiasen og advokat Morten Hertz for kommentarer og input til manuskriptet. Også en stor tak til Christina Daugaard for det grafiske arbejde og til Dea Lindegaard for minutiøs korrekturlæsning.

Dragør, april 2016.

Jan Felland  
Arkitekt,  
bygningskonstruktør og  
byggeøkonom,  
indehaver af  
Arkinaut Arkitekt- og Byggerådgivning.





PROLOG

AT VÆRE  
BYGHERRE



**Lad os sige**, at man skal have udskiftet tagrenden på den ene side af sit hus. Man ringer til en blikkenslager, som kommer ud og kigger og sender et tilbud. Prisen er acceptabel, så blikkenslageren bliver bedt om at gå i gang. Hvad skulle problemet være i det?

Tjoh, fx kan der opstå tvivl om, hvad håndværkeren skal levere. Skal de rendejern, der bærer tagrenden, også udskiftes? Kan de udskiftes uden at man fjerner de nederste tagplader? Skal tagrenden være større end den gamle for at kunne klare de kraftigere regnskyl – så skal de gamle rendejern i hvert fald udskiftes. Hvad med tagnedløbet (det lodrette rør) skal det også udskiftes? Sidder nedløbsholderne fast nok i facaden, og hvis ikke, skal de så udskiftes? Og hvad med de efterreparationer der kan blive nødvendige på facaden efter udskiftning af nedløbsrørsholderne? Måske skal hele facaden ligefrem males for at dække reparationerne? Og så er der tagbrønden (der hvor nedløbsrøret ender), hvornår har du sidst kigget i den? Måske er den revnet og lækker vand ind mod kældervæggen?

Og sådan kan man blive ved. En dygtig blikkenslager vil forsøge at få afklaret disse spørgsmål inden afgivelse af tilbud. Men det sker ikke altid. De negative konsekvenser kan principielt set være:

- Du får ikke udført de rette opgaver, fx de naturlige følgeopgaver som det vil være klogt at få lavet samtidig (= ringere kvalitet).
- Du FÅR udført de rette opgaver, men først efter at håndværkeren har præsenteret dig for ekstraregninger undervejs, idet fx udskiftning af rendejern måske ikke var indeholdt i hans tilbud. Det betyder, at dit oprindelige budget og tidsplan ikke holder.
- Du (og måske også blikkenslageren) bliver irriteret over det bøvl, som de uafklarede forhold medfører.

Forestil dig så omfanget af uklarheder og mulige uenigheder, der kan opstå på lidt eller meget større byggeopgaver: ombygninger, tilbygninger, renoveringer og nybyggeri.

**Byggeri er (desværre) komplekst,  
næsten uanset hvilken opgave der skal løses.**

Meget kan gå galt, og en del går galt, hele tiden, i sag efter sag, år ud og år ind. Og ansvaret for bøvet ligger ofte et andet sted, end mange måske ville forvente. Håndværkerne får ofte skylden, og der er da også eksempler, hvor ansvaret skal placeres hos den udførende.

### **Men ofte skal årsagen til de skæve byggeforløb faktisk findes hos kunden selv.**

I ethvert byggeforløb – stort eller lille – ligger der opgaver og ansvar hos kunden, og hvis det ikke bliver håndteret, stiger risikoen for et dårligt forløb. Dette er næppe nogen nyhed blandt byggebranchens professionelle parter. Mange byggesager og håndværkerforløb gennemføres imidlertid af bygningsejere uden forkundskaber indenfor byggeri. Velmenende mennesker, som dog hverken har uddannelse indenfor byggebranchen eller nævneværdig erfaring fra tidligere forløb.

Ofte har de desuden travlt med alt muligt andet (fx passe arbejde og familie), og derfor mangler de – ud over ekspertisen – også tiden til at varetage opgaven fuldt ud.

Naturligvis kan der være håndværkere, og i visse tilfælde arkitekter og andre rådgivere, inde over projekterne. Men stadig mangler ofte de fagspecifikke kompetencer hos dem, der uomgængeligt har det overordnede ansvar for at træffe beslutningerne og orkestrere det hele: Kunderne.

### **Det handler om ledelse!**

Hvis et byggeforløb skal blive vellykket hele vejen igennem, skal det ledes professionelt. Der skal være styr på en lang række forhold, herunder tidsplanen, økonomien, kvaliteten og lovgivningen. Undervejs skal der træffes en lang række valg, og man skal vide, hvilke valg der bør træffes hvornår, samt hvilke konsekvenser de har. Man behøver som kunde ikke selv at have styr på alle detaljer, men man skal sikre sig, at andre så har styr på det. Det kan man kun, hvis man i et vist omfang ved, hvad det er, der skal være styr på. Et par citater fra Byggestyrelsens Bygherrevejledning for de offentlige bygherrer underbygger pointerne: