

Projekteringsfasen

- velmente råd og vejledninger

Udarbejdet: 20. januar 2017
Udarbejdet af: Knud Magnussen
Kontrolleret af: Mads Søndergaard



søndergaard
nedrivning



Gode råd til din projektering

Mange rådgivere og bygherre har forståeligt nok størst fokus på de fremtidige forhold, og derfor kan udbudsmaterialet hvad angår de eksisterende forhold ofte være overfladisk beskrevet, samtidig med at der måske ikke findes tegninger over eksisterende forhold.

Det betyder desværre også, at udbudsmaterialet hurtigt kan blive en frustration for nedrivnings- og miljøsaneringsvirksomheder. For hvad er det egentligt vi giver bud på?

Nogle forsøger at gætte sig til hvilke ydelser der ønskes indeholdt i tilbuddet - og bliver af samme årsag ofte for dyre. Andre føler sig tvunget til at gå ind med laveste fællesnævner, og afleverer derfor en meget lav tilbudspris (ofte med et beregnet negativt dækningsbidrag), for så at kræve høje priser på deres ekstraarbejder. Og med AB92 i ryggen, er bygherren stort set altid taber i det spil.

Husk i denne forbindelse på, at hovedentreprenøren lægger sit dækningsbidrag oveni regningen inden han videresender ekstraarbejder til bygherre.

Laveste tilbudspris ender derfor ofte med at være den dyreste løsning!

Vi synes det er bedst for alle parter, hvis bygherre får den rigtige pris - første gang. Vi har derfor samlet lidt råd, vejledning og inspiration til projekteringsfasen:

De fire vigtigste:

1 Prioriter en grundig forundersøgelse når ældre bygninger skal renoveres eller nedrives. Det kan ikke svare sig at spare på forundersøgelsen, idet miljøsanering er væsentligt billigere i tilbud end som ekstraarbejde. Få en uvildig rådgiver til at foretage forundersøgelsen, men overvej at få os med på sidelinjen. Vi ved hvor problemerne findes, og har vi været med til at beslutte hvilke prøver der skal udtages, sikrer du dig bedst muligt mod

ekstraarbejde. I mange tilfælde kan vi endda gå med til en fastprisaftale, så du helt undgår ekstraregninger.

2 Nedriverne støjer, støver og er en meget mandskabstung faggruppe, hvorfor det kan være en stor fordel at lade dem arbejde alene. Udbyd derfor nedrivning og miljøsaneringsprojekter af en vis størrelse eller kompleksitet i selvstændig entreprise. Det lyder måske lidt bøvl, men det er faktisk både billigere og hurtigere når alle de forberedende arbejder er udført inden alle håndværkerne rykker ind og går i vejen for hinanden.

3 Vælger du ikke at udbyde nedrivning og miljøsanering i selvstændig entreprise, så lav en egentlig nedrivnings- og miljøsaneringsbeskrivelse, i stedet for at lægge disse ydelser ind under tømrer, maler, murer, vvs etc. Nedriveren overser nemt ydelser, hvis han skal lede efter dem under alle de andre entrepriser. Det kan medføre store prisforskelle, og efterfølgende unødvendige tvister i alle led.

4 Findes der ikke tegninger på eksisterende forhold, så sørg for at være detaljeret med hensyn til ydelsernes art og omfang. Skriver du bare at alt skal fjernes, og lægger du samtidig tegninger over fremtidige forhold med, vil det komme til at koste dyrt i ekstraarbejder. Sørg for en klar og entydig beskrivelse, så du kan få tilbudt ydelserne til de billige tilbudspriser i stedet for.

"Jo, men nedriverne kan jo bare spørge hvis de er i tvivl...". Godt argument, men dels er det ikke entreprenørens opgave at finde fejl og mangler i materialet, og dels regner vi rigtig mange tilbud. I vores virksomhed regner vi over 1.400 tilbud om året, hvilket svarer til et tilbud i timen. Det giver sig selv, at der ikke er megen tid til at nærgranske og stille spørgsmål. Herudover er spørgefristen ofte overskredet før vi har fået lejlighed til kikke opgaven ordentligt igennem.



Er art og omfang klart og entydigt?

"Gulve fjernes til beton" – er ikke en **klar** og **entydig** beskrivelse af **art** og **omfang** (AB 92 § 2). Du er nødt til at beskrive alle lag så nedriver med rimelighed kan beregne en pris. Det samme gælder fx gipsvægge - er der tale om et eller to lag gips? Et eller to lag isolering? Er betongulvet 10 eller 15 cm tykt? Er der kun taget en miljøprøve i vægge, og skal entreprenøren selv gætte sig til om de øvrige vægge er forurenede?

"Entreprenøren har pligt til at besigtige byggepladsen, og kan efterfølgende ikke påberåbe sig krav, der beror på manglende kendskab til forholdene på stedet" – sådan nogle "trylleformuleringer" ses tit i udbudsmaterialet.

Arbejdet beror imidlertid på den AB92 der er indgået, og en lang række afgørelser i voldgiftsretten, giver entreprenørerne medhold i, at besigtigelse ikke kan erstatte kravet om et klart og entydigt udbudsmateriale.

Undgå ekstraarbejder - beskriv arten og omfanget af arbejdet klart og entydigt, så entreprenøren ikke er i tvil om hvad ydelsen går ud på.

Er tidsplanen realistisk?

Miljøsanering og de fleste former for nedrivning er i arbejdsmiljøloven kategoriseret som særligt farligt arbejde. Det betyder, at andre ikke må komme så tæt på arbejdsområdet at de kan blive udsat for fare eller sundhedsskadelig påvirkning.

Det er vigtigt, at du er opmærksom på disse forhold, som nemt kan forrykke en tidsplan. Det samme gælder støvende og støjende arbejder, som langt de fleste kommuner ikke tolererer uden for normal daglig arbejdstid.

Kan arbejdet udføres i én sammenhængende periode, eller vil der blive tale om mange til- og afrigninger, som

entreprenøren jo har ret til ekstrabetaling for? Sørg for at få det beskrevet i materialet, så du får det som tilbudspris frem for ekstraarbejde. Også har kan der være rigtig mange penge at spare.

Byggepladsen generelt, herunder også PSS

- Hvor skal affaldscontainere skal placeres? (Der kan ofte være brug for flere, som udskiftes konstant)
- Er der plads til at containerbilen?
- Sidder affaldsskaktan ideelt på stilladset i forhold til containerplacering?
- Koordinering af de forskellige aktiviteter – sørg for at nedriver arbejder alene
- Særligt farligt arbejde? Er specifikke foranstaltninger beskrevet? Hvilke tekniske hjælpemidler kan ikke anvendes? Hvilke kan? – fx i forbindelse med nedtagning af dækelementer m.m. (krav i henhold til bekendtgørelse om rådgivers pligter)
- Er stilladset egnet til opgaven? Et let rammestillads er det billigste, men må kun bruges til lettere reparationsarbejde eller inspektion. Skal der bæres/transporteres materialer, kræver det en rammebredde på mindst 80 cm. Overvej særligt affaldsskakt samt el-, person- og materialehejs.

Kontakt os og hør mere

Har du lyst til at høre mere, eller vil du gerne drøfte dit kommende projekt, så kontakt os for en uforpligtende samtale.

Vi yder ikke egentlig rådgivning og fraskriver os enhver form for rådgiveransvar, men vi vil gerne dele ud af vores viden, og indgår meget gerne et samarbejde og evt. en fastprisaftale.

 **søndergaard**
nedrivning
Tlf.: 47 31 18 71
Mail: mail@soendergaard.dk
Web: www.soendergaard.dk