

Byggekontroll

Ved å bruke en fagkyndig byggekontrollør kan du unngå dyre overraskelser. En byggekontrollør skal påse at entreprenører og håndverkere utfører tilfredsstillende arbeid til avtalt tid og bidra til at sluttproduktet blir fagmessig godt.

Tiden som blir brukt på feilrapportering anbefaler vi kunden å trekke fra på sluttoppgjøret.

Hvordan utføres byggekontroll?

- Gjennomgang av leveringsomfang og byggekontrakt. Dette for å få kontroll med uavklarte leveranser og kostnader som må tas hensyn til.
- Tilsyn ved ferdig mur.
- Tilsyn ved lukket råbygg.
- Tilsyn ved utvendig kledd bygg.
- Tilsyn ved innvendig isolert og foliert bygg.
- Tilsyn ved malerklart bygg og ved overlevering.

Tidsforbruk

Normalt brukes det fra 1,5 – 3 timer ved hvert møte – alt etter hvor mye kunden ønsker kontrollert.

Det er viktig å merke seg at tidsforbruk til rapportering av feil og mangler, samt oppfølging av at disse rettes registreres særskilt. Det anbefales at disse kostnader trekkes fra i sluttoppgjøret til leverandøren. Dette ut fra at disse feil skyldes leverandørens manglende og innsparte egenkontroll. På forhånd informeres leverandøren om dette, slik at han tar sin egenkontroll på alvor fra starten.

Hvilke bygg trenger byggekontroll?

- Nye boliger og leiligheter der kjøper har kjøpt ferdig oppført boligenhet. Dette gjelder både der kjøper er tiltakshaver og hvor kjøper handler via utbyggerfirma.
- Ved fornying og rehabilitering av eldre boliger.
- Ved utbygging av leiligheter.
- Ved rehabilitering og utbygging i borettslag.
- Ved reparasjoner og gjenoppføring etter byggeskader.

Det kan utføres både enkel og mer omfattende byggekontroll alt etter hva slags kontrakt som foreligger og hvem som er entreprenør. Er entreprenøren anerkjent og har gode kvalitetssikrings-systemer og faglig god byggeledelse vil kun en forenklet byggekontroll være nødvendig.

Ansvar: Det er du som eier som har ansvar for at de forskriftene som var gjeldende da bygget ble oppført er oppfylt.

Kostnader med byggekontroll er små i forhold til den trygghet det gir. Utførende håndverker er normalt mer oppmerksom på kvalitet i de tilfeller det finnes en byggekontrollør fra kjøpersiden.

For ordens skyld presiseres det at det er en utbredt misforståelse at kommunen ivaretar byggherrens interesser på den tekniske siden.

Dette ansvaret tilligger entreprenøren og den som har ansvarsrett. I siste instans er det du som byggherre som bærer det hele og fulle ansvar.

Byggelånskontroll
Bank / långiver forlanger normalt en byggelånskontroll i forbindelse med at det ytes et kortsiktig lån i byggetiden. Utbetalinger av dette kortsiktige lånet skal skje i takt med fremdriften på byggeplassen.

For å ha tilsyn med dette må byggherre betale kontrollgebyr til bank / långiver. Kontrollen har først og fremst til hensikt å unngå økonomisk tap for bank / långiver dersom entreprenøren ikke er i stand å fullføre kontraktsforholdet.

Hvordan kan en byggelånskontroll foregå?
Ved normale forhold vil det være tilstrekkelig med 3 byggeplassbesøk i løpet av byggeperioden. Disse besøk legges opp etter betalingsintervallene til utførende entreprenør.

Første besøk er normalt ved oppsatt råbygg.

Andre besøk er normalt når bygget er innvendig klart til maling.

Tredje besøk er normalt ved overlevering.

Når bygget er ferdigstilt foretas ofte en avsluttende verditakst. Denne kan brukes til å få konkurrerende tilbud på langsiktig finansiering, noe som ofte er svært lønnsomt.

Dokumenter
I forbindelse med BYGGELÅNSKONTROLL må alle kontraktsdokumenter, tegninger og budsjett foreligge.

Dine valg

Ofte ordner byggelånsbanken med BYGGELÅNSKONTROLL. Ettersom det er du som betaler dette har du anledning til å velge hvem som skal utføre denne jobben på din byggeplass.

Det gjøres spesielt oppmerksomt på at byggelånskontroll kun rapporterer fremdrift. Her utføres INGEN teknisk kontroll. Det må byggherre selv stå ansvarlig for, eller kjøpe som tilleggslevering.

Det er ingen ting i veien for at samme firma både kan utføre byggelånskontroll og en teknisk byggekontroll.