

Kundebrev – Trygg byggeprosess og søknadsformer

Som ansvarlig søker ønsker jeg å bidra til at byggeprosessen din blir mest mulig trygg, forutsigbar og effektiv. Mange problemer i byggeprosjekter oppstår ikke i selve prosjekteringen, men i gjennomføringsfasen – ofte som følge av feil valg av entreprenør eller mangelfull oppfølging av arbeidene. Under følger noen grunnleggende, men viktige råd.

1. Velg seriøse og pålitelige aktører

- Bruk firmaer med organisasjonsnummer og dokumenterbar kompetanse. Der det kreves, skal foretak ha relevant ansvarsrett eller sentral godkjenning.
- Be om referanser og eksempler på tidligere prosjekter. Seriøse aktører kan vise til gjennomførte oppdrag og fornøyde kunder.
- Ikke velg leverandør kun basert på laveste pris. Kvalitet, kommunikasjon og oppfølging underveis har normalt større betydning for sluttresultatet enn mindre prisforskjeller.

2. Bruk klare avtaler

- Det bør alltid inngås skriftlig kontrakt. For forbrukerforhold brukes normalt bustadoppføringslova. For profesjonelle entrepriser benyttes ofte NS 8405 eller NS 8407, avhengig av entrepriseform.
- Avtalen bør beskrive omfang, fremdrift, betalingsplan og rutiner for endringer og tillegg.
- Det anbefales å få kontrakten gjennomlest av rådgiver før signering.

3. Kvalitetssikre arbeidet før første betaling

For å redusere risiko anbefales det å bruke uavhengig takstmann eller byggkontrollør før første delbetaling. En uavhengig kontroll kan:

- bekrefte at arbeid er utført i henhold til kontrakt og normal faglig standard
- avdekke feil tidlig
- gi dokumentasjon på utført kvalitet

Kostnaden for slik kontroll er normalt lav sammenlignet med kostnaden ved feil som oppdages sent.

4. Følg opp underveis

- Be om bilder og statusrapporter fortløpende.
- Still spørsmål dersom noe er uklart.
- Unngå forskuddsbetaling uten tilstrekkelig sikkerhet.
- Gjennomfør sluttbefaring med fagkyndig før sluttoppgjør.

Søknadsformer

1. Ett-trinns søknad

Komplett byggesøknad der både tiltak og prosjektering behandles samlet. Alle tegninger, beregninger og ansvarsretter sendes inn samtidig. Brukes når prosjektet er godt avklart.

Lovbestemt frist er normalt 3 uker når søknaden er komplett og uten dispensasjon.

2. Rammesøknad

Avklarar hoveddrammene for tiltaket: plassering, utnyttelse, høyder, formål og eventuelle dispensasjoner. Detaljprosjektering sendes inn senere i igangsettingssøknad (IG). Brukes ved større eller mer komplekse tiltak.

Lovbestemt frist er normalt 12 uker.

3. Selvbygger (søker uten ansvarsrett) med ansvarlig foretak som medhjelper

Tiltakshaver søker selv, men får bistand fra foretak til tegninger og dokumentasjon. Tiltakshaver står formelt ansvarlig. Krever kommunal godkjenning av selvbyggerrollen.

Normalt 3 ukers frist ved komplette søknader uten dispensasjon.

Saksbehandlingstid kan variere mellom kommuner. Det anbefales å avklare forventet behandlingstid med kommunen eller servicekontoret ved behov.

Eksterne rapporter

Etter skredhendelsen i Gjerdrum og senere oppdateringer i NVEs veiledere og kommunale retningslinjer er kravene til dokumentasjon av grunnforhold og skredfare skjerpet. Kommunen skal sikre at tiltak har tilstrekkelig dokumentert sikkerhet, basert på tiltakstype, plassering og konsekvensklasse.

For mindre tiltak i områder uten registrert fare kan det i enkelte tilfeller være tilstrekkelig med en forenklet faglig vurdering. Der regelverket åpner for dette kan Mathisen Byggrådgiving bistå med innledende vurdering.

I aktsomhetsområder, faresoner eller ved tiltak med økt konsekvens (for eksempel nye boenheter eller varig opphold) vil det normalt kreves geoteknisk rapport fra foretak med relevant faglig ansvarsrett. Dette bestilles som egen leveranse og faktureres separat.

Tilbud og priser

Kommunale gebyrer inngår ikke i tilbud fra Mathisen Byggrådgiving. Gebyrer varierer mellom kommuner og faktureres direkte fra kommunen.

Dette kan blant annet gjelde dispensasjoner, fravik fra TEK, kartgrunnlag og terrengmodeller. Dispensasjoner faktureres normalt av kommunen uavhengig av utfall.

Endringer etter innsending av søknad (ansvarsretter, fagområder mv.) faktureres etter medgått tid. Timesats avhenger av oppdragets art og ligger normalt mellom 1 300 og 1 500 kr eks. mva per time.

Mathisen Byggrådgiving forbeholder seg retten til å bruke leverte 3D-visualiseringer i markedsføring, med mindre annet er avtalt.

Lovbestemte saksbehandlingsfrister er ofte 3 eller 12 uker, men faktisk behandlingstid kan i praksis være lengre. Dette ligger utenfor vår kontroll.

Faktura sendes normalt etter at søknad er sendt, med mindre annet er avtalt.

Avslutning

En god byggeprosess krever tydelige roller, god dokumentasjon og løpende kontroll. Som ansvarlig søker bistår jeg med søknadsprosess, dokumentasjon og regelverksavklaringer. Valg og oppfølging av utførende foretak er tiltakshavers ansvar.

Med vennlig hilsen
Petter J Mathisen

Mathisen Byggrådgiving
