

# Projekteringsfasen

- velmente råd og vejledninger

Udarbejdet:  
Udarbejdet af:  
Kontrolleret af:

14. juli 2014  
Knud Magnussen  
Mads Søndergaard



**søndergaard**  
nedrivning



## Gode råd til din projektering

Mange rådgivere og bygherre har forståeligt nok størst fokus på de fremtidige forhold, og derfor er udbudsmaterialet hvad angår de eksisterende forhold ofte svagt beskrevet. Der findes måske slet ikke tegninger over eksisterende forhold, og beskrivelser er ofte ret overfladiske.

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

Det er jo ikke meningen at nedriveren skal arbejde gratis. Så 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. 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 stofferne findes, og har vi været med til at beslutte hvilke prøver

der skal udtages til prøve, 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** Har du ikke tegninger på eksisterende forhold, så sørg for at være detaljeret med hensyn til beskrivelserne af 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 dig 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 lille butik 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). Nedriver vil typisk beregne øverste lag i sit tilbud, og kræve ekstraarbejder for underliggende lag. Det samme gælder fx gipsvægge - er der tale om et eller to lag gips? Et eller to lag isole-ring? Er betongulvet 10 eller 15 cm tykt?

"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.

Men entreprenørerne skal jo ikke arbejde gratis, og kender udmærket til AB92 og den lange række af afgørelser i voldgiftsretten som giver entreprenørerne medhold i, at besigtigelse ikke kan erstatte kravet om et klart og entydigt udbudsmateriale.

## Er tidsplanen realistisk?

Miljøsanering og de fleste former for nedrivning betragtes i arbejdsmiljøloven 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 kan læsse/aflæsse containere?
- Sidder affaldsskaktan ideelt på stilladset i forhold til containerplacering?
- Koordinering af de forskellige aktiviteter – sørg for at nedriver arbejder alene
- Tunge løft og bæring? Overvej hvilke tekniske hjælpemidler der kan bruges (krav i henhold til bekendtgørelse om rådgivers pligter)
- Særligt farligt arbejde? (Er specifikke foranstaltninger beskrevet? Hvilke tekniske hjælpemidler kan ikke anvendes? Hvilke kan? – fx i forbindelse med nedtagning af dækelementer m.m.)
- 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 på et stillads, 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 fastpris aftale.



**søndergaard**  
nedrivning

Tlf.: 47 31 18 71

Mail: [mail@soendergaard.dk](mailto:mail@soendergaard.dk)

Web: [www.soendergaard.dk](http://www.soendergaard.dk)