



TRONDHEIM KOMMUNE
Trondheim eiendom

Å reparere en fasade

Huseier som bestiller, byggherre og tiltakshaver

Huseierseminar "Vitaliseringsprosjektet veiter og gårdsrom" 17.01.2018

Egeland

Bente



Tordenskiolds gt 9-11, gatefasade istandsatt 2017



Grensen 10B - kommunal utleiebolig



MIN BAKGRUNN

Siv.ark. NTNU 1997

Rådgiver for bygningsvern, Trondheim eiendom

- vedlikehold og istandsetting av kommunalt eide bygninger
- tilstand, beskrivelse, bestilling og oppfølging av håndverkere på byggeplassen

DAGENS TEMA

- HUSEIERS ROLLER i byggeprosjektet
 - BESTILLERROLLEN - kommunikasjon med utførende/ prosjekterende
 - BYGGHERREROLLEN - plikter vedr. sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)
 - TILTAKSHAVERROLLEN - plikter ift. Plan- og bygningsloven (PBL)



HUSEIERS ROLLER - DEFINISJONER

HJEMMELSHAVER

den som står oppført i grunnboken som eier av en matrikkelenhet (gnr./ bnr.)

BYGGHERRE

enhver fysisk eller juridisk person som får utført et bygge- eller anleggsarbeid.

TILTAKSHAVER

den person eller foretak tiltaket utføres på vegne av (PBL).
= byggherre.

FORBRUKER

en fysisk person som ikke hovedsaklig handler som ledd i næringsvirksomhet.



HUSEIERS MÅLSETNING: GODT RESULTAT - BLI FORNØYD!

BYGGING ER EN PSYKISK PÅKJENNING

ØKONOMISK RISIKO

bygging er kostbart

OMDØMMERISIKO

familie, venner og naboer

SAMLIVSRISIKO

enighet på hjemmebane

å bo i byggekaos

DEN ENKLE LØSNINGEN:

“bare fiks det...”

SØK HJELP!

NB! ALLE AKTØRER HAR SIN AGENDA

KONTROLLSPØRSMÅL:
HAR RÅDGIVEREN NOE Å TJENE PÅ
RÅDET SITT?





BYANTIKVAREN

ønsker mest mulig bevaring av autentisk materiale

opptatt av varige og vedlikeholdsvennlige løsninger

vil gjerne ha forbildeprosjekter



HÅNDVERKEREN

kan ha noe å tjene på at du skifter ut mye

holde ansatte i arbeid

PÅSLAG på materialer

vær åpen om lite utskifting - unngå feil forventninger om inntjening.

SE PÅ HÅNDVERKEREN SOM EN BUTIKK



ARKITEKTEN

utdannet for innovasjon, ikke reparasjon
up-to-date / “finne opp kruttet”

velg en med erfaring fra bygging i praksis, som ikke bare sitter inne på kontor



RÅDGIVENDE INGENIØR

oftest gode på stål og betong

vet vanligvis lite om tradisjonell materialbruk og dimensjonering av trekonstruksjoner



PROFESJONELL BYGGELEDER

fokus på kontrakt
fremdrift og økonomi



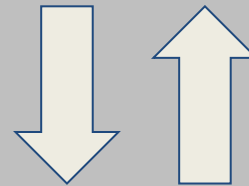
HUSEIER som BESTILLER

TA ANSVAR FOR PROSJEKTET DITT
du blir ansvarlig for resultatet uansett

EGEN FORVENTNING TIL RESULTAT



KLAR BESTILLING



GOD KOMMUNIKASJON
før og underveis i byggeprosessen

FELLES FORSTÅELSE FOR SLUTTRESULTAT OG PROSESS



SNAKKE SAMME SPRÅK

Håndverkere flest ønsker å gjøre jobben slik at byggherren blir fornøyd.

Et godt resultat som noen tydelig setter pris på er viktig også for håndverkeren.

Mulig å få til flotte resultater, også med “vanlige håndverkere” som ikke er spesialister på bygningsvern.

Men det er lettere hvis håndverker og bestiller snakker samme språk.

VÆR EN KREVENDE BESTILLER!

Vær entusiastisk!

Forklar hvorfor!

Ha dialog direkte med den som snekres, ikke sjefen!



KLAR BESTILLING

HVA ER BEHOVET?

teknisk, funksjonelt eller estetisk?
definér og skriv det ned!

HVA ER VIKTIG Å BEVARE?

byggningsdel, materiale, overflate?
planløsning, funksjon, organisering?
“stemning” eller “følelse”?

definér og skriv det ned!



BEGGE DELER ER LIKE VIKTIG

formidle det til håndverker og
prosjekterende!

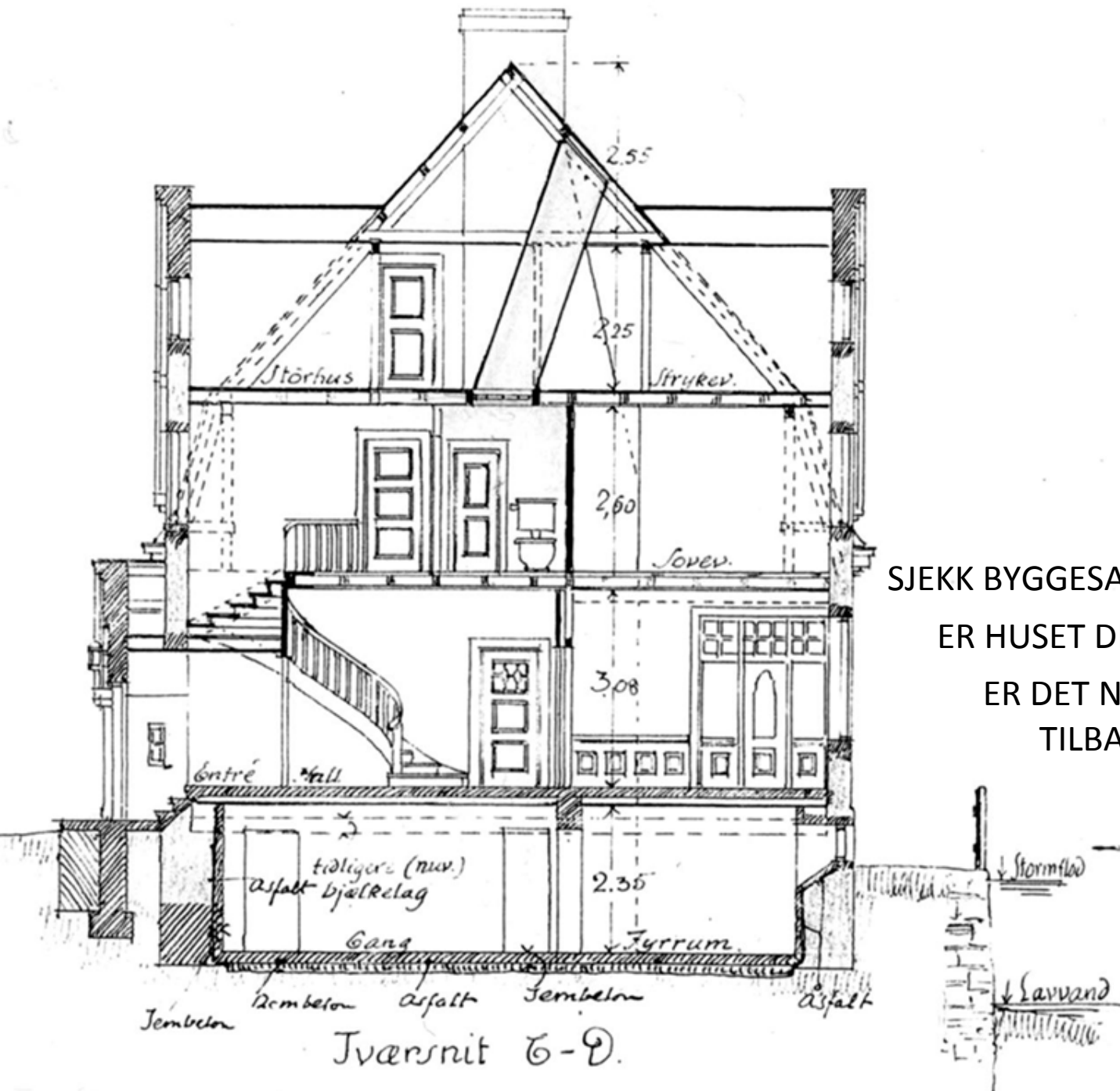
de som skal GJØRE må forstå
HVORFOR!

GJØR DEG KJENT MED HUSET DITT!

TA PÅ DET!



ER BYGNINGSDELENE ORIGINALE?
ER NOE SKIFTET TIDLIGERE?



SJEKK BYGGESAKSARKIVET PÅ DORA!
 ER HUSET DITT OMBYGD FØR?
 ER DET NOE Å HENTE PÅ
 TILBAKEFØRING?



Foto: Joachim Huber, Kulturrådet

ANTIKVARISK RÅDGIVNING

LAVTERSKELTIPS!

BYANTIKVAREN

generell info om verneområder,
formingsveiledere, anbefalte
løsninger, svar på konkrete
spørsmål

FYLKESANTIKVAREN

antikvarisk myndighet
fredete anlegg og eldre enn 1850
generelle råd

RIKSANTIKVAREN

informasjonsark på nett
www.ra.no

BYGG OG BEVAR

interessante artikler for eiere av
gamle hus på nett
www.byggogbevar.no



VÆR SKRIFTLIG INNGÅ KONTRAKT!

HÅNDVERKERTJENESTELOVEN

www.lovdata.no

regulerer forholdet mellom
forbruker og tjenesteyter

FORBRUKERRÅDETS STANDARDKONTRAKT

www.forbrukerradet.no

avtal frister

avtal pris

tidspunkt for betaling

dagmulkt ved forsinkelse

UNNGÅ SVART ARBEID

ta firmasjekken! (mva-registeret)

ikke betal kontant!

spesifisert faktura!



Pusse opp?

Handle hvitt er enklere enn du tror

→ handlehvitt.no

– det lønner seg å vite!





AVTAL ALLE SPESIELLE KRAV PÅ FORHÅND!

HÅNDVERKERTJENESTELOVEN §5:

§5-2: “.....Leverte materialer skal være av vanlig god kvalitet, når ikke annet følger av avtale.”

DET VIL SI STANDARD TRELAST FRA
BUTIKKEN



§5 - 3 “Er prisen ikke avtalt og tjenesten kan utføres tilfredsstillende på flere måter, skal tjenesteyteren utføre den på rimeligste måte dersom det ikke er mottatt beskjed om noe annet. Forsømmer tjenesteyteren dette, reduseres prisen etter § 32 (4).”

TILLEGGSARBEIDER

HÅNDVERKERTJENESTELOVEN §§32-33:

§32: “Er det gitt prisoverslag, skal prisen ikke overstige det oppgitte beløp vesentlig, og iallfall ikke med mer enn 15 prosent. Dette gjelder likevel ikke dersom en annen prisgrense uttrykkelig er avtalt eller tjenesteyteren har rett til pristillegg etter § 33.”

§33: “Tjenesteyteren kan kreve pristillegg reknet ut etter § 32 for tilleggsarbeid, når (a) det godtgjøres at arbeidet ikke omfattes av oppdraget og er utført i samsvar med § 9, (b) ekstra materialer og arbeid som skyldes uforutsette forhold på forbrukerens side.”



Bispehaugen Trepaviljonger 2016-17



FØLG OPP HÅNDVERKERNE TETT UNDERVEIS

HÅNDVERKER PLIKTER Å VARSLE
TILLEGGSARBEIDER INNEN RIMELIG TID!

FORBRUKER PLIKTER Å FORETA
NØDVENDIGE AVKLARINGER INNEN
RIMELIG TID!

STILL DUMME SPØRSMÅL!

VIS AT DU BRYR DEG OM RESULTATET!

BIDRA TIL LAV TERSKEL FOR Å TA OPP
UFORUTSETTE TING OG TILLEGG!



HUSEIER og SIKKERHET, HELSE OG ARBEIDSMILJØ

“BYGGHERREFORSKRIFTEN”

Gjelder for byggherrer som er aktører innen næringsvirksomhet.

I forbrukerforhold ivaretas SHA av Håndverkertjenesteloven, AML og Internkontrollforskriften

UNNTAK: § 10 om FORHÅNDSMELDING gjelder for alle byggherrer!

§5: “Byggherren skal sørge for at hensynet til SIKKERHET, HELSE OG ARBEIDSMILJØ på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.”

PLANLEGGING - PROSJEKTERING - UTFØRELSE

SHA tavle

Forhåndsmelding til
arbeidstilsynet

Varsling ved ulykke

Riggplan med henvisning
til førstehjelpsutstyr

Vernerundeprotokoll

Prosjektorganisasjon

Samordningsliste

HMS plan

Fremdriftsplan / planer



Brann	110
Politi	112
Ambulanse	113
Giftinformasjonen	22 59 13 00
Arbeidstilsynet	73 19 97 00

BYGGHERREFORSKRIFTEN

§§ 7-8: SHA-PLAN

(ikke det samme som HMS-plan)

utarbeides før igangsetting

skriftlig, lett tilgjengelig på arbeidsplassen

ORGANISASJONSKART

FREMDRIFTSPLAN

SPESIFIKKE TILTAK KNYTTET TIL
RISIKOFYLTE OPERASJONER I
PROSJEKTET

RUTINER FOR AVVIKSBEHANDLING

oppdateres ved behov

§10: FORHÅNSMELDING

arbeid over 30 virkedager/ 500 dagsverk
meldes på skjema til Arbeidstilsynet

GJELDER OGSÅ FORBRUKER



Arbeidstilsynet



BYGGHERREFORSKRIFTEN

§9: FOREBYGGENDE TILTAK

byggherren skal stille særlige krav om:

ADKOMSTKONTROLL

GOD ORDEN OG HYGIENE

SIKKER FERDSEL

FORSVARLIG LAGRING

HÅNTERING/ FJERNING AV FARLIG
AVFALL

FORSVARLIG ARBEIDSTID

TILFREDSSTILLENDE PERS.ROM

FORSVARLIG INNKVARTERING AV
ARBEIDSTAKER

forskriften skal forebygge:

ARBEIDSULYKKER

SVART ARBEID

SOSIAL DUMPING





BYGGHERREFORSKRIFTEN

§11: INTERNKONTROLL

Byggherren skal stille krav om at virksomhetene driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid

§13: SHA-KOORDINATOR

Byggherren skal utpeke en SHA-koordinator som skal samordne og følge opp SHA-arbeidet gjennom hele prosjektet.

§15: OVERSIKTLISTER

Fra 2017: Krav om å føre DAGLIGE ELEKTRONISKE lister over alle som utfører arbeid på byggeplassen





HUSEIER og PBL

“PLAN- OG BYGNINGSLOVEN”

“Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven”

Myndighet: Trondheim kommune v/plan- og byggesakskontoret

FINN UT OM TILTAK ER SØKNADSPLIKTIG
fasadeendring er i utgangspunktet søknadspliktig

mulig unntak ved dokumentert tilbakeføring

avklar alltid med byantikvar!

BE OM FORHÅNDSKONFERANSE!
reguleringsplan kan inneholde spesielle bestemmelser