



Derfor skal du hyre en rådgiver

Det er meget givende engang imellem at blive bekræftet i værdien af det, man beskæftiger sig med. Selv om vi i Foreningen af Rådgivende Ingeniører til dagligt arbejder med byggesektoren, byggesreglerne og principperne for lavenergibyggeri, så er der alligevel meget langt til at lede et praktisk byggeprojekt – og da jeg i privatregi lige har været igennem sådan et projekt, har jeg virkelig fået bekræftet værdien af en god rådgiver.

I 2004 købte vi et hus fra 1958 – sådan et typisk parcelhus med bittesmå børneværelser, pistolgang og to tilbygninger med fladt tag. Både køkken og badeværelse daterede sig også fra 1959, og om vinteren var det en udfordring at få temperaturen op over 19 grader i visse værelser. Derfor har vi hele tiden vidst, at vi på sigt skulle renovere.

Vi havde en idé om, at det skulle foregå som løbende renovering ud fra en 10-års-plan – men efter en indgående snak med en byggerådgiver kunne vi se, at projekterne hobede sig op, så vi valgte at få renoveret alt i ét hug og flyttede dermed ud af huset i seks måneder. Selv om mange af ideerne måske nok var vores egne, var rådgiveren med til at konkretisere idéerne og ikke mindst de konsekvenser, de forskellige valg havde, både økonomisk og praktisk. Da vi herefter kom til det endelige udbud af projektet, var vi klar over, at vi også ville få brug for rådgivning til selve udførelsen af projektet – og at det nok skulle være en anden end vores første rådgiver. Vi valgte derfor at tilknytte en byggerådgiver – og sjældent har penge været givet så godt ud.

Vores nye byggerådgiver kunne hurtigt og konsekvent lukke hullerne i vores projektbeskrivelser. For eksempel havde vi et enkelt ønske om gulvvarme i badeværelset, men det var byggerådgiveren, der fik konkretiseret det og klarlagt specifikationerne, så vi nu har individuel justerbar gulvvarme i flere rum. På samme måde fik han konkretiseret andre af vores flyvske ønsker, samtidig med at vi hele tiden kunne ændre materialevalg og udseende efter vores egen smag. Det var også byggerådgiveren, der fik skruet en kontrakttekst og afregningsform sammen, der – baseret på AB92 – kunne stille både os og entreprenøren tilfreds. Rådgiverens meget detaljerede beskrivelse og tilbudsliste har efterfølgende givet os et værktøj til både at afregne og op- og nedjustere ydelserne på en for begge parter rimelig måde.

I processen har vi ikke deltaget i et eneste byggemøde – fordi det var der ikke behov for. Det gjorde vores rådgiver og afleverede troligt et detaljeret

referat til os samme eftermiddag. Vores rådgiver sørgede for, at entreprenøren fik lagt en tidsplan; han sørgede for, at håndværkerne ryddede op på byggepladsen; han var der, når håndværkerne havde praktiske spørgsmål; og han tog dialogen med håndværkerne, når noget ikke gik helt som planlagt. Sagt på en anden måde – der var virkelig orden i penallhuset. For os som ganske almindelige husejere var fordelene, at vi var sikre på, at løsningerne var lavet korrekt. Også entreprenøren udtrykte lettelse over, at de havde en fagmand at tale med om de mange spørgsmål, der dukker op undervejs i sådan et stort projekt.

I dag står vi med et skønt nyt hus, der blev afleveret 14 dage FØR tid. Ekstraregningen bliver kun på mellem 5 og 10 procent, og det skyldes primært et garagetag, der viste sig at være pilråddent. Det kunne hverken vi, rådgiver eller entreprenør have forudset.

Naturligvis udgør byggerådgiverens løn en ekstra udgift i et byggeprojekt. Men undervejs i hele byggeprocessen har vi ikke haft nogen bekymringer, økonomi og tidsplan er blevet holdt i stram snor, vi har ikke skullet argumentere med håndværkere, og vores nattesøvn er ikke blevet forstyrret. Det er meget positivt på den måde at blive bekræftet i, at det betaler sig at engagere en professionel byggerådgiver.

Otte gode råd, når du skal renovere:

1. Lad være med at tro, du selv kan styre et byggeprojekt, hvis du også har fuldtidsarbejde. Brug de nødvendige penge på at få rådgivning. Det betaler sig i den sidste ende.
2. Vælg den rådgiver, som du har tiltro til kan løse opgaven. Som personer har vi forskellige styrker. Det er ikke altid den samme rådgiver, der skal styre byggeprocessen, som ham der skal være med til at skabe ideerne.
3. Check referencerne – ring til nogen, der har brugt rådgiveren før.
4. Vores erfaring er, at en uafhængig rådgiver sørger for, at DINE ønsker bliver sat i centrum. Men det gør ikke noget, hvis rådgiver har arbejdet sammen med entreprenøren før.
5. Sørg for at få beskrevet projektet ordentligt – det gør også, at du kan sammenligne priser, og måske justere nogle løsninger.
6. Lav en rimelig tidsplan – og sæt et rimeligt budget af, der har plads til overskridelser af både tid og økonomi.
7. Hvis du energirenoverer samtidigt, er der mulighed for at få tilskud til energibesparelserne.
8. Er det rimeligt, at en liste gaber? At der er slået en flis af hovedtrappen? Er det en rimelig pris entreprenøren kræver for at ændre en ting? Er den alternative løsning som entreprenøren ok? Det er ikke nemt som ikke-faglig, men din rådgiver har den faglige viden og er på din side.