



HUSKONSULENTEN

Huskonsulenten

er et servicetilbud til alle slags ejendomme i by og på land: villaer, etageejendomme, landbrugsejendomme, industri- og erhvervsbyggeri samt fredede og bevaringsværdige bygninger. Efter et konsulentbesøg får den enkelte husejer overblik over ejendommens tilstand, forslag til nødvendige arbejder, tilrettelæggelse af en løbende indsats og et overslag på prisen derfor. Herudover bidrager tjenesten med vidensopsamling og rådgivning om særlige emner bl.a. myndighedsbehandling, den skattemæssige opmåling og beregning af *forfald-pr-år*, undersøgelse for svamp og insekter, sikringsforanstaltninger, farve- og bygningsarkæologi, ligesom mindre om- og tilbygninger kan projekteres og udføres af tjenestens samarbejdspartnere.

Formålet

er at skabe de bedste forudsætninger for varetagelsen af husejerfunktionen, aflaste ejeren praktisk og økonomisk og også med et almenyttigt sigte at bidrage til forbedringen af byggeriets tekniske og æstetiske kvaliteter. Forudsætningerne er det kendskab til ejendommens tilstand, den viden om vedligeholdelse og det økonomiske overblik, som opnås gennem tjenestens helhedsløsning og rådgivningssystem.

Tilbuddet

er navnlig Huskonsulentens rådgivningssystem. Det består overordnet af en registrering, en rapport og et eftersyn, som udføres af erfarne rådgivere med ansvar for alle faser i indsatsen. Rådgivningen tilfører ejeren ajourførte oplysninger om ejendommens tilstand, et fagligt udsagn om behovet for fornyelse, pleje og tilsyn samt en professionel vejledning om økonomi, priser, leverancer og håndværk.

Registreringen medtager i skemaform alle væsentlige oplysninger om ejendommen - skriftligt og fotografisk, så ethvert faktuel, byggeteknisk og juridisk forhold klarlægges.

Rapporten har en tilstandsundersøgelse som grundlag. Heri underkastes de enkelte bygningsdele en nøje vurdering, så alle synlige mangler og behov bliver kortlagt. Med denne baggrund udarbejdes en plan for udbedring/vedligeholdelse af bygningen og forslag til forbedringer. Planen påpeger det som skal gøres, hvornår det skal ske og hvad det i overslag vil koste. Alt sammen nedskrives i rapporten, så også den ikke-sagkyndige ejer forstår materialet.

Eftersynet er aftalte besøg af Huskonsulentens rådgiver fx én gang hvert 3. år for at ajourføre oplysningerne i rapporten. Ved besøget gennemgås de i mellemtiden udførte arbejder, om de er korrekte og om nye problemer bør afhjælpes.

Alle kommentarer og bemærkninger samles i et tilsynsnotat, som indgår i rapporten. På den måde sikrer ordningen, at husejeren har et optimalt overblik over bygningens tilstand og vedligeholdelse fra år til år. Efterfølgende syn kan aftales.

Hermed indebærer systemet tillige en dokumentation og vidensopsamling, som indgår i en database kaldet HusmagasiNet, som suppleres med andre ejernyttige informationer om fx materialer, leverancer, håndværk og særtjenester mv.

Økonomien

er en følge af rådgivningssystemet og indsatsen. Med dette vil husejeren inden for en kort årrække være tryk i bevidstheden om, at bygningen mv. fremstår i forsvarlig stand. Det betyder, at ejendommen er bragt a jour, hvorefter der blot er behov for en løbende vedligeholdelse med et begrænset og overskueligt omkostningsniveau inden for fx en 10-årig horisont. Det giver mulighed for realistisk budgettering og planlægning af forløbet, aftaler med rådgivere og håndværkere, eventuelle tilladelser fra bygningsmyndighed, ansøgninger om mulig økonomisk støtte til arbejdet, forsikringsforhold, lånoptagning mv.



Kvalitetssikringen

er også en konsekvens af vores *tilbud*, da det må huskes, at selv en række mindre og isoleret set ubetydelige bygningsændringer over en årrække kan medvirke til at forringe bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter. Den gradvise forsimpning af de bygningsmæssige detaljer er en stor trussel mod de værdier, som en bygning repræsenterer både for ejeren og samfundet.



Husets Mappe

er en samling af registreringer, rapporter og tilsynsnotater. Mappen kan rumme øvrige oplysninger, så alle relevante forhold om ejendommen er samlet og altid kan fremvises. Dermed vil Husets Mappe udgøre et praktisk materiale ved myndighedsbehandling, låntagning, salg og forsikringsaftaler. Så er der vished om ejendommens aktuelle tilstand. Samtidig medfører brugen af ordningens faste tilsyn og systematik, at de indsamlede oplysninger løbende ajourføres og opdateres på et ensartet grundlag. Mappen udleveres ved Huskonsulentens første eftersyn.

Perspektivet

er Huskonsulentens langsigtede funktion, som indebærer en kvalitetsmærkning, der tilgodeser husejernes behov. Vi arbejder løbende med udvikling og forbedring af de muligheder og fordele, som ejeren opnår ved at benytte denne. Der skal derfor tages initiativer på områder, som kan sikre relevant information, nyttige netværk og gode forbrugsordninger.

Prisen

er et aftalespørgsmål efter en uforpligtende besigtigelse. Men som udgangspunkt vil honoraret følge antallet af m². Andre parametre kan være bygningens alder, tilstand, højde og beliggenhed.

Eksempelvis kan prisen på undersøgelse mv. for en beboelsesejendom på 175 m² i én etage med kælder og loft fastsættes sådan:

Dataregistrering + rapport	kr. 6.500-9.000 (incl. moms)
Fast eftersyn pr. bygning	kr. 2.000-3.500 (incl. moms)

Herudover godtgøres udgifter efter regning og kørsel efter Statens takster.

Ved særtjenester som projektudarbejdelse, undersøgelser af ejendommens omgivelser fx have og park eller anlæg aftales prisen individuelt på baggrund af en besigtigelse, hvor den særligt sagkyndige rådgiver inddrages.

Huskonsulenten samarbejder med et landsdækkende netværk af konsulenter, entreprenører, håndværkere og leverandører omkring udførelse af opgaverne. Efter ønske kan Huskonsulenten derfor også sørge for den opfølgende udbedring.

Undersøgelsen

er opdelt i 6 sektioner, der hver især er tilrettelagt på en måde, så arbejdet udføres systematisk og efter samme principper. Fremgangsmåden og vurderingskriterierne er faste, hvilket betyder, at der oparbejdes et entydigt dokumentationsgrundlag for de enkelte ejendomme, som betjener sig af ordningen.

Den omfatter:

- *klimaskærmen (tag og facader)*
- *fællesarealer (kælder, trappe og loftsrum)*
- *interiører (de enkelte beboelsesrum)*
- *omgivelser (have og park mv.)
eller dele deraf efter ejers valg.*

Materialet fra de 6 nedenævnte sektioner samles i Husets Rapport. Den danner beslutningsgrundlaget for ejer omkring tilrettelæggelsen af udbedring, løbende vedligeholdelse og forbedring i en periode fra et til ti år. Rapporten er omfattet af Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bi-stand (ABR 89).



Det er vigtigt, at være opmærksom på, at forhold omkring tilstanden, der ikke kan iagttages med det blotte øje, ikke medtages i rapporten, der altså er med forbehold for skjulte fejl og mangler. Forhold ved vurderingen af bygningens tilstand, som kræver specialundersøgelser eller fx besigtigelse fra lift er heller ikke medtaget i rapporten. Der vil i rapporten i videst muligt omfang være peget på de områder, hvor der er behov for at gennemføre sådanne specialundersøgelser.



Registrering – identifikation, historie og konstruktion

Sektion 1. Husets Dataregistrering

Dette omhandler en systematisk registrering af alle relevante fakta om ejendommen. Det er identifikation gennem adresse, matrikelnummer, situationsplan med bygningens beliggenhed, byggeår, udførlig beskrivelse af stilpræg, konstruktion og materialer, om- og tilbygninger, fotografering af ejendommen og væsentlige detaljer, kopi af bygningstegninger, historisk materiale mv. Herudover oplysninger om bevaringsværdier, planlægningsforhold, servitutter og andre rettlige bindinger.

Rapport – undersøgelse, indsats og vedligeholdelsesplan

Sektion 2. Husets Tilstand og Indsats

Tilstandsundersøgelsen er baseret på en gennemgang af ejendommen, som den fremtræder, er tilgængelig eller som forholdet er oplyst af husejer. Undersøgelsen påpeger, hvilke forhold ved ejendommen, der skal udbedres for at opnå en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand og forslag til den løbende vedligeholdelse og til forbedringer. Samtidig vurderes tidligere gennemførte bygningsarbejder. Der opstilles en prioriteret liste over indsatsområder, så det væsentligste udbedres først, mens forbedringer indpasses i en langsigtet plan for ejendommens pleje.

Sektion 3. Husets Udbedring

Denne sektion beskriver detaljeret de nødvendige udbedringer og overslag over de forventede udgifter ved gennemførelsen af udbedringerne. Omkostningsberegningen giver husejeren et overblik over udgifterne og muliggør udarbejdelse af et egentligt budget for arbejdet. Dette overslag er et vigtigt redskab også ved aftaler med håndværkere eller rådgivere om arbejdernes udførelse. Omkostningsberegningen er ligeledes vigtig, hvis fredningsmyndighed, kommune eller anden part skal støtte økonomisk. Rapportens prisangivelser er baseret på overslagspriser, og er ikke tilbudspriser i forhold til eksakte krav. Angivelserne omfatter kun håndværkerudgifter og materialer. Udgifter til rådgivere, konsulenter og finansiering medtages ikke.

Sektion 4. Husets Forbedringer

I denne sektion beskrives de projekter til ombygninger, som husejeren ønsker udført.

Sektion 5. Husets Vedligeholdelse

Denne sektion omfatter udarbejdelsen af en 10-årig vedligeholdelsesplan, dvs. en analyse af de forventede behov inden for de næste 10 år, herunder en oversigt over løbende vedligeholdelsesudgifter. Vedligeholdelsesplanen er udfærdiget, så det er overskueligt for husejeren at se, hvornår de enkelte vedligeholdelsesarbejder skal udføres. På den måde kan husejeren i god tid forberede indsatsen og træffe præcise aftaler med de bedste aktører på området. Der henvises til informationsmateriale om materialer, leverandører og eventuelle udøvere.

Tilsyn – opfølgning og tjek

Sektion 6. Husets Eftersyn

Denne sektion omfatter det efterfølgende periodiske eftersyn af ejendommen. I tilknytning ajourføres rapporten og byggearbejder, der er udført siden sidste besøg, gennemgås. Er der opstået nye problemer eller behov, føjes de til den foreliggende vedligeholdelsesplan for ejendommen. Tidsintervallet mellem synene afhænger af fx bygningstype og byggeteknik og der indgås efter det første tilsyn en nærmere aftale med husejeren om besøgsfrekvensen, hvis dette ønskes.



HUSES RAPPORT	
Registrering	Husets Dataregistrering
Rapport	Husets Tilstand og Indsats
	Husets Udbedring
	Husets Forbedring
	Husets Vedligeholdelse
Tilsyn	Husets Eftersyn

Ovenstående diagram viser
Husets Rapport i de 6 sektioner.

Yderligere information og bestilling
af undersøgelse bedes rettet til:

HUSKONSULENTEN

Kurt Rosenkrans Høyer
Arkitekt og konservator

Niels Høyrup
Cand. jur.

Tornagervej 13
2920 Charlottenlund
Telefon: 3964 2120
Mobil: 2042 2128
E-mail: info@huskonsulenten.dk
Web: www.huskonsulenten.dk