



Gjennomføring av byggefasen

(Kapitlet er skrevet med bakgrunn i "Bygninger for gårdsbruk 1999" og "Hus for storfe, 2014")

Før selve byggeprosessen kan gjennomføres må en del administrative oppgaver fordeles:

- Hvilke entrepriser skal velges?
- Skal det være en byggeleder?
- Hvem tar hånd om planlegging og dokumentasjon?
Rollefordelingen må på plass før byggestart

Begreper som er viktige å forstå:

Byggherre/ Tiltakshaver	Den som får utført et byggearbeid for seg. I denne sammenhengen er dette gårdbrukeren.
Prosjektleder	Den som styrer, planlegger og holder orden på selve byggeprosessen. Denne rollen er det ofte gårdbrukeren som påtar seg.
Prosjekteringsleder	Er som regel den som har planlagt bygget. Denne personen må samarbeide med både ingeniører og leverandører, blant annet slik at det er samsvar med de produkter og løsninger som skal inn i bygget.
Byggeleder	Denne personen fungerer som bindeledd mellom ulike aktører. For eksempel mellom prosjekteringsleder og den/de som står for støpearbeidene. Byggelederen må ha oversikt over framdrift, vareleveranser, kontrakter og offentlige krav.

Hvilken løsning velger man i forhold til leverandører?

Totalleveranse (Nøkkelferdig fjøs)

En løsning der en kjøper hele bygget komplett. Leverandørfirmaet kan selv ha flere underleverandører, men du som byggherre forholder deg til en part. Denne formen for løsning gir lite administrative oppgaver, men begrenser også muligheten for egeninnsats.

Selvbygger

Det dreier seg i hovedsak om bygg under 1000 m².

Byggherren tar ansvaret for avtaler og innkjøp av materialer og tjenester som inngår i bygget. Dette krever gode administrative egenskaper, slik at arbeidet blant annet ikke stopper opp og at håndverkerne har tilgang til nødvendig materiell til rett tid.

Hovedentreprenør

Deler av bygget settes bort til en hovedentreprenør som for eksempel har kontrakt på leveranse og oppsetting av vegger og tak. Byggherren tar selv hånd om de andre delene av byggearbeidene. Denne modellen er ofte benyttet da byggherren kan sette bort deler av bygget som en selv ikke har tid til eller behersker, men samtidig kan byggherren sette inn egeninnsats på resterende arbeid.

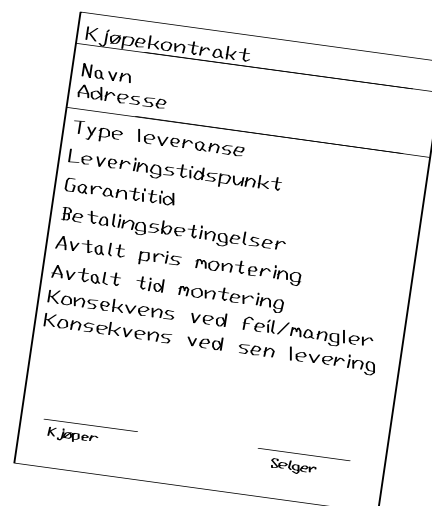
For bygninger i landbruket vil det ofte være slik at en og samme person fyller flere funksjoner, men løsningen ved å ha en profesjonell byggeleder kan vise seg å være lønnsomt.



Samarbeidspartnere i byggeprosessen

Valget av samarbeidspartnere eller leverandører vil ofte avhenge av pris og kvalitet. Det er viktig at det settes opp skriftlige avtaler. Mange leverandører har egne kontrakter, les hele kontrakten før du skriver under. Muntlige avtaler er best å få på papiret, da vet alle hva de har å forholde seg til.

Det finnes standard utforminger for både kontrakter og tilbudsinnhenting innen "Norsk Standard NS" på www.standard.no



Prosjektering

Før byggestart må nødvendig dokumentasjon som plan, snitt, fasadetegning og situasjonsplan sendes sammen med byggemelding eller byggesøknad til kommunen, alt etter prosjektets omfang. Kommunen har vanligvis en behandlingstid på tre uker på slike søknader. Samme framgangsmåte gjelder for tilbud. Sammenlignbare tilbud må bygges på ferdige tegninger.

Det er også en fordel å kontakte Mattilsynet og landbrukskontoret for en vurdering og kvalitetssikring av løsningsforslaget og prosjektet i sin helhet.

Når saksbehandlingen er ferdig og det gis klarsignal fra kommunen sin side, kan arbeidet startes opp. Dersom det søkes om BU-midler eller annen finansiering gjennom Innovasjon Norge, må oppstart vente til søknaden er behandlet.

Framdriftsplan

Det vil være fornuftig med en framdriftsplan. Framdriftsplanen beskriver når ulike deler av byggeprosessen skal gjennomføres. Vær realist i planleggingen - husk siloslått og daglige rutiner!

Framdriftsplan	April				Mai				Juni				Juli				August			
Uke nr.	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
Oppmåling av tomt	█																			
Graving		█	█	█																
Ringmur				█	█	█														
Gjødselrenne						█	█	█												
Gulv liggebås							█	█	█											
Fôrbrett							█	█	█											
Stålkonstruksjon											█	█								
Tak											█	█								
Vegg													█	█	█					
Ventilasjon												█		█						
Innredning															█	█				
Elarbeid																█	█			
Rørlegger			█														█	█		
Siloslått									█	█	█								█	█

Byggetiden



For at selve byggeprosessen skal gå effektivt, er det viktig med god koordinering av hendelser på byggeplassen. En ryddig byggeplass med gode rutiner gjør at de involverte har oversikt. God dialog med de ulike samarbeidspartnerne vil raskt avdekke hva de har behov for dagen etter eller neste uke. Det er viktig at nødvendig materiell og utstyr er på plass når det skal brukes, da unngår man kostbar dødtid.

Byggemøter

Før byggestart vil det være naturlig med et felles byggemøte der alle som skal delta i byggeprosessen deltar. Senere vil det være de som arbeider med deler av bygget som naturlig vil være med på byggemøtene (de som byggemøtene berører).

Regelmessige byggemøter avklarer framdrift og oppklarer misforståelser, noe som bidrar til god flyt i arbeidet. Fra alle byggemøter bør det skrives et referat slik at alle har samme oppfatning av beslutningen som ble tatt.

Økonomi

Byggherren vil ofte påta seg flere oppgaver i byggeprosessen. Før byggestart utarbeides det budsjett for prosjektet. Budsjettet følges opp etter hvert som deler av bygget blir ferdig. Dette bidrar til en god økonomisk oversikt. Mangel på økonomisk oversikt kan raskt bli kostbart. Som tidligere nevnt bør driftsplanen endres ved endringer.

Budsjett			Budsjett		
	Ant.	Pris		Ant.	Pris
plate					
ringmur					
gj. fenne					
vegg					
tak					
takpl.					
taklaser					
veggpanel					
limtre					
stål					
liggerbaser					
skiller					
fengfront					



Bygning under oppføring, foto: A. Bergum