

Basale faser omkring Projektudvikling.

Fase 1: STRATEGI fastlæggelse.

Hvad ønskes der udviklet og hvad er investorers/ idemagers tålmodige (både egen samt eksterne) finansielle formåen. Dvs. Hvilken type ejendom sigtes der efter (ren investeringsejendom (fuldt eller delvist udlejet) eller ejendom med udviklingspotentiale (renoveret/ombygget/tilbygget eller en helt ny ejendom).

Ejendomstyper.

- Erhvervsbyggeri (Administration, hotel, hospital, produktion, lager, etc.).
- Boligbyggeri eller ferieboliger (ejer, lejer eller andel),.
- Butiks og/ eller Butikcenter byggeri. Detailudsalg eller storvareudsalg.
- Oldekolle boligprojekt eller kollektivbyggeri.
- Kombinationer af ovenstående ejendomstyper.

Fase 2: ORGANISATION

Ejendommens ejerskab

- Stillingtagen om ejendommen lægges ind i et til formålet stiftet/købt selskab
- Sælges ejendom solitært eller skal selskab sælges indeholdende ejendommen
- Skal ejendommen ejes og anvendes af investor selv.
- Valg af selskabsform, bestyrelse, direktion, regnskabsår, revisor etc.

Fase 3: FORUNDERSØGELSER

Undersøgelser som grundlag for et ejendoms køb.

- Udvælgelse af en til formålet velbeliggende ejendom/ grundstykke i et ønsket kvarter ud fra vedtagen investeringsstrategi i samråd med investor/kunde.
- Fremskaffelse af plangrundlag (Regionsplan, kommuneplan og/ eller lokalplan eller lokalplanforslag) samt tillæg til gældende plangrundlag.
- Tingbogsbetingelser med fokus på udformning, volumener, parkeringer samt anvendelser etc.
- Overordnet miljø og jordbunds kontrol.
- Er der verserende frednings eller bevaringstiltag etc.
- Projektskitseringer i volumen samt arealmæssig troværdig grov form.
- Er eksisterende ejendom fri for lejere. Opsigelsesvarsler etc.
- Er ejendommen belagt med hjemfaldspligt?
- Overordnet Budgettering af hele projektudviklingen fra start til et ibrugtaget færdigt byggeri/projekt.
- Tidsplanslægning indeholdende hovedaktiviteterne (fokus på den kritiske vej).

Fase 4: EJENDOMSKØB

Køb af ejendom.

- Fremskaffelse eller sikring af køkets finansiering.
- Køb af den strategisk besluttede ejendom.

Mètre Carré Development.

Web site: www.metrecarre.dk

Mail: metrecarre@metrecarre.dk Tlf: +45 23250222

Soløsevej 51, 2820 Gentofte

-
- Juridisk assistance.
- Kommune/Lokalplan bearbejdelser i samarbejde med aktuelle kommune (gående fra fase 3 for at sikre sig mod uforudsigelig politik eller bureaukrati).
- Undersøgelser af miljø og/eller jordbundsforhold.

Fase 5: PROJEKT PROJEKTERING

Projekteringer.

- Fremskaffelse (gående fra fase 2) af projektudviklingens finansiering (rådgivere).
- Projekteringer (arkitekter, ingeniører, specialister, salgsmaterialer, etc.).
- Detailbudgettering af hele sagens forventede forløb ud fra detailtidsplan.
- Anmodning om byggetilladelse.
- Detailprojekteringer.
- Opnået byggetilladelse.

Fase 6: BYGGEFASEN / KONSTRUKTIONSFASEN

Udførelsesfasen.

- Fremskaffelse (gående fra fase 2) af byggefinansieringen.
- Bygherrens rolle: egen styring eller rådgiverstyring med ref. Til styregruppe
- Indhandling af entreprenører. (total, hoved eller fagentrepriser)
- Forsikringsforhold omkring byggefasen (event. Tom driftsfasen).
- Byggeplads og entreprenørstyring.
- Byggeriets detailtidsplanslægning.
- Afleveringsforretning.

Fase 7: SALG OG UDLEJNING SAMT DET FORMELLE IF MYNDIGHEDERNE

Færdigt og ibrugtaget byggeri.

- Ibrugtagningstilladelse modtaget for ejendommen.
- Markedsføring (mæglere samt reklamebureauer) af ejendommen gående fra fase 2.
- Udlejning af projekterede arealer samt parkeringer gående helt fra fase 2.
- Salg af udlejet/deludlejet ejendom til slutinvestor gående helt fra fase 2.
- Eventuelt frasalg i ejerlejlighedsdele (boligdele, erhvervsdele, butiksdeler og/eller parkeringsdele).

Fase 8: DRIFTEN AF EJENDOMMEN

Ejendommens drift.

- Udarbejdelse af et rullende driftsbudgetter med tilhørende serviceaftaler
- Vicevært ja/nej eller blå, grønne eller gule mænds indkøbte eksterne ydelser.
- Vedligeholdelsesarbejder / servicearbejder.
- Affaldshåndtering.
- Forsyningselskaber (Vand, el, gas, fjernvarme, etc.).