

Bygherrevejledningen

Din guide til byggesager i afdelingen

Indhold

- 3** **Hvad kan du bruge Bygherrevejledningen til?**
- 5** **En ny byggesag i afdelingen**
- 6** **Din rolle i byggesagen**
- 9** **Samarbejdspartners rolle og ansvar**
- 11** **Sådan forløber byggesagen**
- 12** Tidslinie for byggesag
 - 14** ■ Idefase
 - 15** ■ Forberede
 - 16** ■ Planlægge
 - 18** ■ Udføre
 - 21** ■ Afslutte
- 22** **Opskrift på en god byggesag**
- 23** **Ordlister og litteraturlister**



Boligkontoret Danmark
November 2009
Grafisk design: Nina Grut MDD

Hvad kan du bruge Bygherrevejledningen til?

Bygherrevejledningen er skrevet til dig, som er medlem af et byggeudvalg og til andre interesserede beboere. Den er blevet til, fordi det har vist sig, at byggesager kan være svære at overskue og ofte kræver specialviden.

Med Bygherrevejledningen får du nu en hurtig oversigt, du altid kan have ved hånden.

Vejledningen giver et samlet overblik over byggesagen, den afklarer de overordnede roller og ansvar, og ikke mindst viser den, hvor du og dit byggeudvalg kan gøre en forskel.

Vejledningen er skrevet i et samarbejde mellem Boligkontoret Danmarks byggeafdeling (Byg) og et redigeringsudvalg fra Bygge-, teknik, og miljøudvalget i Boligkontoret.

God læselyst!





En ny byggesag i afdelingen

Idéfasen

Allerede ved den første tanke om et nybyggeri eller et renoveringsbehov kan der melde sig spørgsmål om finansiering, økonomi, teknisk gennemførlighed m.m. Også på dette tidlige stadium kan man rette henvendelse til Boligkontoret Danmarks byggeafdeling (Byg) for sparring, råd og vejledning. I fællesskab kan det vurderes, om der er basis for en egentlig byggesag.

Hvordan indledes en byggesag?

Når en byggesag indledes, er det fordi, din afdeling enten står over for en større renovering, et større vedligeholdelsesarbejde, et om- og tilbygningsprojekt eller nybyggeri. Initiativet til at starte byggesagen kan både komme fra beboerne, fra afdelingsbestyrelsen eller fra organisationsbestyrelsen og fra Boligkontoret Danmark (dvs. driftschefen eller Byg). – eller helt udefra, fx kommune, selvejende institution eller lignende.

Byggeudvalg

I de fleste sager nedsættes et byggeudvalg til at følge processen. Byggeudvalget kan bestå af medlemmer af afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen eller beboere med særlig interesse og viden om byggeri. Byggeudvalget er det udvalg, der under ansvar overfor organisationsbestyrelsen, sørger for at byggeprocessen lever op til afdelingens/bygherrens forventninger. I nogle sager fungerer afdelingsbestyrelsen eller organisationsbestyrelsen som byggeudvalg, men i de fleste sager nedsættes et selvstændigt byggeudvalg.

Byggesagen styres af en projektleder fra Boligkontoret Danmarks byggeafdeling (Byg)

I det daglige er det Boligkontorets driftschef på afdelingskontoret, som tager sig af styringen af de almindelige drifts- og vedligeholdelsesopgaver. Når behovet for en byggesag opstår, drøfter organisationsbestyrelsen eller afdelingsbestyrelsen indledningsvis med driftschefen, hvad der skal

udføres. Da det kræver mange ressourcer at administrere en byggesag, overdrager driftschefen som oftest herefter sagen til Byg, der netop har en specialviden på området.

Hvem styrer byggesagen?

Driftschefen gør det

- Ved almindelige drifts- og vedligeholdelsesarbejder

Byggeafdelingen gør det

- Når sagen kræver myndighedsbehandling
- Når sagen udbydes i licitation (indhentning af tilbud)
- Når en rådgiver tilknyttes (fx en arkitekt)
- Når sagen finansieres med lån eller støtte

Hvem betaler byggesagen ?

Det er beboerne, som via huslejen betaler udgifterne ved byggesagen. Under planlægningen af byggesagen afklarer Byg, hvilke muligheder for finansiering afdelingen har. Der kan være tale om henlæggelser på langtidsbudgettet eller låneoptagelse med huslejestigning til følge. Byg kan søge økonomisk støtte fra boligorganisationen, Landsbyggefonden eller fra anden side.

Din rolle i byggesagen

Hvad er din opgave?

Som medlem af byggeudvalget er din primære opgave at varetage beboernes og afdelingens interesser. Du kan være med til at igangsætte, planlægge, beslutte og følge op, men ikke til at administrere byggesagen – det gør projektlederen fra Byg og rådgiverne.

Det er ikke byggeudvalgets opgave at give konkrete råd om faglige tekniske detaljer til håndværkerne. Kommunikationsvejene skal respekteres, så afklar dem på forhånd. Normalt kommunikerer byggeudvalget kun med projektleder og rådgiverne.

Ansvar over for beboerne

Først og fremmest er du beboernes repræsentant. I byggesagen giver du beboernes erfaringer og ønsker videre, men samtidig kan du medvirke til en god og grundig generel information om byggesagen, hvor det er beboerne, der er i centrum. Håndværkernes varslinger og konkrete informationer til beboerne skal håndværkerne selv klare.

Forpligtet over for afdelingen

I byggesagen arbejder du for afdelingens bedste. Det indebærer, at du ikke bare forpligter dig til at tage vare om afdelingen nu og her – men også skal sikre afdelingen for fremtiden i forhold til vedligehold, økonomi, boligkvalitet, energiforbrug m.v.

Personligt ansvar/forsikring

Som medlem af et byggeudvalg skal du træffe beslutninger, der får økonomiske og tekniske konsekvenser for byggesagen, og dermed for beboerne og boligorganisationen. Byggeudvalget handler under ansvar overfor boligorganisationen og organisationsbestyrelsen.

For organisationsbestyrelsen er det vigtigt, om den har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring, der dækker eventuelt forkerte beslutninger truffet på

trods af råd om det modsatte. Selv med en forsikring kan boligafdelingen ikke regne med at få eventuelle merudgifter dækket på grund af forkerte beslutninger. Forsikringen dækker nemlig kun forkerte beslutninger, der samtidig er truffet på en "dum måde", fx på et område, som udvalget ingenting fagligt vidste om. Tal nærmere med organisationsbestyrelsen og forretningsføreren om eventuel forsikring.

Kontaktperson i byggeudvalget

I byggeudvalget skal du forholde dig til, hvordan udvalget skal håndtere kontakt om byggesagen. Ofte er det en fordel at lade én person – formanden – stå for kontakten til projektlederen fra Byg og ved eventuel kontakt til organisationsbestyrelsen.

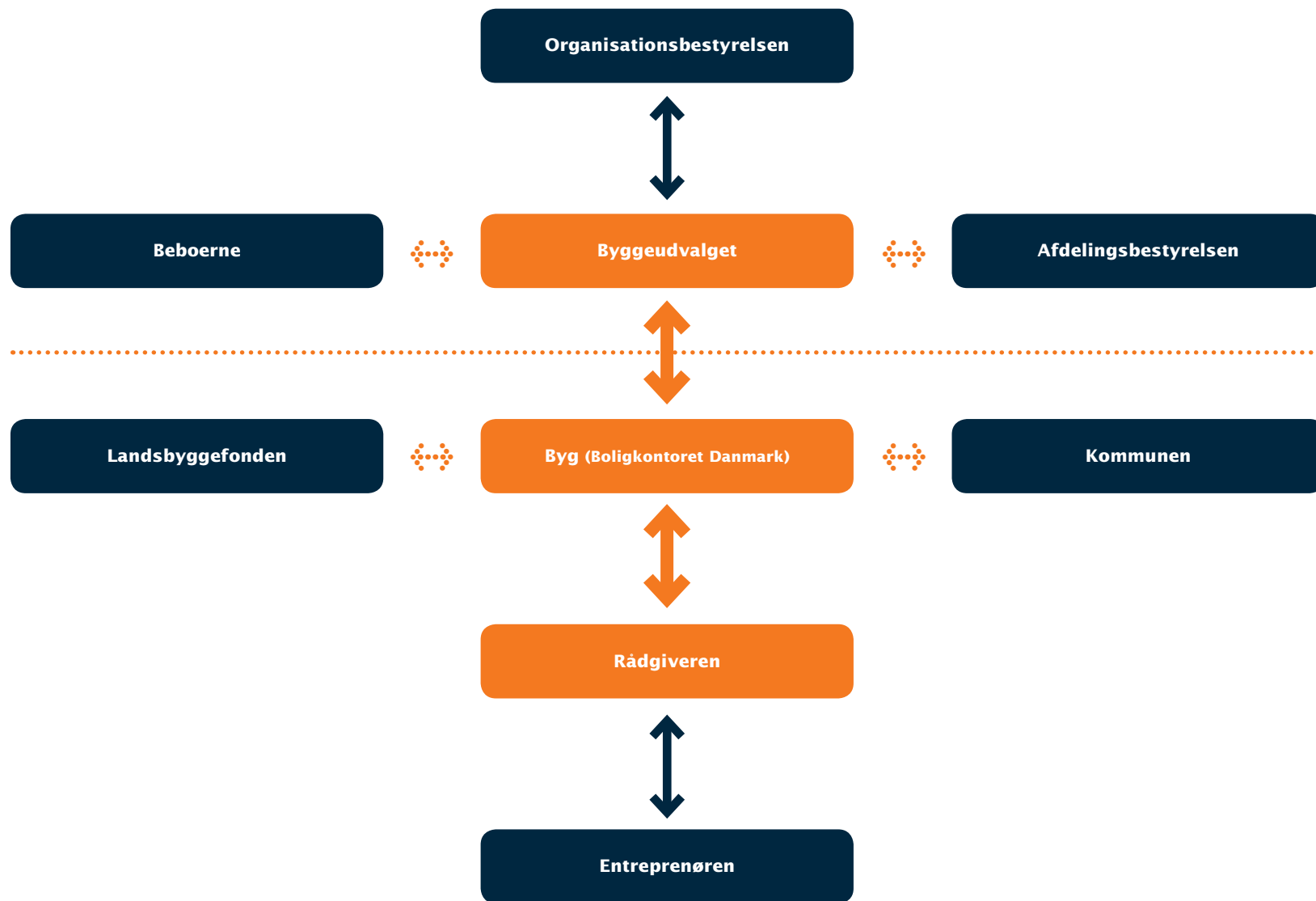
Indflydelse på byggesagen

Som en del af byggeudvalget kan du få væsentlig indflydelse på byggesagen. Det gælder fx i forhold til planlægning og løbende justeringer af byggesagen, og det gælder i forhold til beboerne, hvor du er med til at vurdere, hvordan og hvor meget, de skal involveres.

Her kan du få indflydelse

- Byggesagens omfang
- Eventuelle tilvalg for beboerne
- Prioriteringer
- Tidsplan
- Brugervenlighed
- Information
- Valg af løsninger
- Inddragelse af beboerne





Samarbejdspartners rolle og ansvar

Boligorganisationen har ansvar for boligafdelingen, og organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar, hvorfor alle større byggearbejder skal forelægges og godkendes her.

Organisationsbestyrelsen er som ansvarlig for afdelingen formelt set bygherre i byggesagen. Da organisationsbestyrelsen ikke er professionel i byggemæssig henseende, overgiver den bygherrerollen til Byg og et eventuelt byggeudvalg. Udvalget har den løbende kontakt med projektlederen fra Byg.

Boligafdelingen – byggesagen skal godkendes af beboerne, og har boligafdelingen en afdelingsbestyrelse, er det naturligt at starte byggesagen i samarbejde med denne.

Boligkontoret Danmark repræsenterer bygherren over for de øvrige parter i byggesagen. Projektlederen fra Byg administrerer byggesagen, koordinerer med byggeudvalget, med driftschefen, entreprenøren, rådgiveren og myndigheder samt har ansvaret for, at anlægsudgiften holder sig inden for budgetrammen.

Rådgiveren er den byggetekniske ekspert – arkitekt eller ingeniør – som i detaljer tegner og beskriver de arbejder, der skal udføres. Rådgiveren har samtidig ansvaret for tilsyn under byggesagen. En teknisk rådgiver er typisk nødvendig ved større byggesager. Rådgiveren vælges af byggeudvalget i samråd med projektlederen.

Entreprenøren er det eller de håndværksfirmaer, der udfører arbejdet. Entreprenøren er ansvarlig for, at arbejdet udføres i overensstemmelse med projektbeskrivelsen og den indgåede kontrakt – både hvad angår kvalitet, økonomi og tidsplan.

Kommunen skal godkende projekt, budget, finansiering og huslejekonsekvens samt give den nødvendige byggetilladelse.

Landsbyggefonden og andre fonde kan yde tilskud til byggesagen efter særlige regler om tilskud og på baggrund af specifikke ansøgninger. Der ydes ikke tilskud til alle slags arbejder.





Sådan forløber byggesagen

Idefase

Når den første tanke om nybyggeri eller renovering melder sig, følger der automatisk en masse spørgsmål om økonomi, regler, tekniske muligheder mv. Byg stiller sig gerne til rådighed for en indledende sparring og hjælp til at konkretisere tankerne, foretage risikovurdering og en samlet bedømmelse af mulighederne for en egentlig byggesag.

Forberede

I næste fase forberedes grundlaget for byggesagen, og det er byggeudvalget, der skal godkende projektlederens oplæg til det nødvendige forarbejde. Efterfølgende skal byggeudvalget tage stilling til et samlet byggeprogram. Når forberedelsen er færdig, beslutter beboerne på et afdelingsmøde, om de vil godkende byggesagen. Endelig skal sagen behandles og godkendes af myndighederne.

Planlægge

I denne fase foregår den egentlige projektering. Byggeudvalget forholder sig løbende til justeringer af projektet samt til udbudet af byggearbejderne. Herefter sender rådgiveren byggesagen ud i licitation for at få det mest attraktive tilbud fra en entreprenør. Organisationsbestyrelsen skal godkende licitationsresultatet efter indstilling fra rådgiveren.

Udføre

Efter en eventuel ny myndighedsgodkendelse begynder selve udførelsen af byggeriet. I det daglige kan byggearbejderne være til gene for afdelingens beboere, og byggeudvalget kan undervejs være med til at løse problemer og svare på henvendelser fra beboerne.

Afslutte

Den sidste fase begynder ved byggearbejdernes færdiggørelse. Nu skal eventuelle fejl og mangler ved byggeriet afhjælpes. Projektlederen og driftschefen aftaler her en samlet procedure med byggeudvalget. Endelig vil projektlederen bede byggeudvalget om at evaluere hele forløbet. Ved byggesagens afslutning laver Byg et byggeregnskab, som skal godkendes af organisationsbestyrelsen og af myndighederne.



Sådan forløber byggesagen



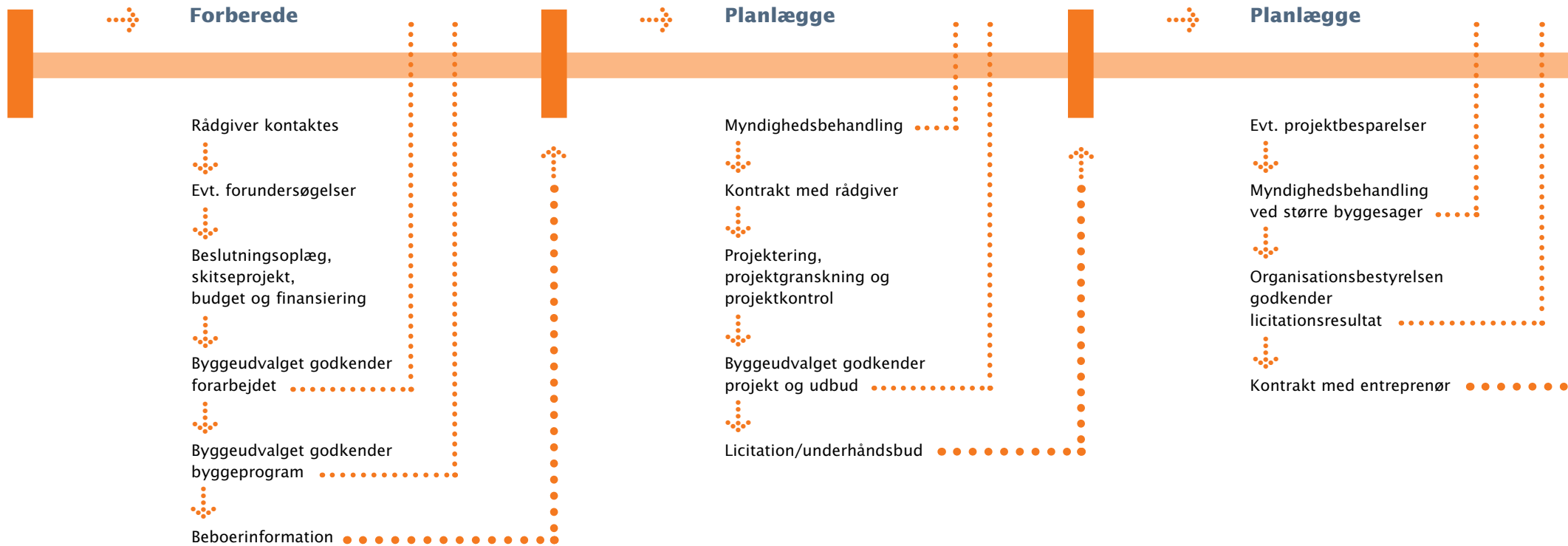
Byggesag starter



Afdelingsmøde



Licitation





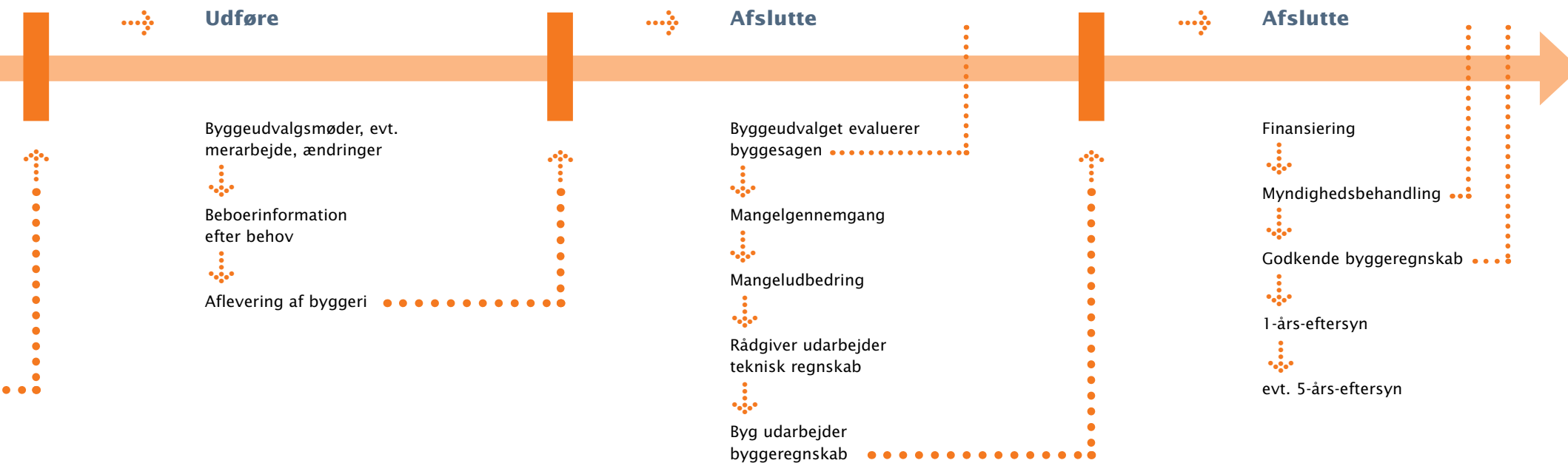
Byggestart



Byggeriet slutter



Byggeregnskab



Idefase

Er dette en byggesag?

Allerede når den tomme nabogrund udbydes til salg, eller når den første overvejelse om et nyt tag på ejendommene i afdelingen melder sig, er der behov for at vurdere økonomi og gennemførlighed af et evt. byggeprojekt.

Til at hjælpe med disse indledende overvejelser, foretage de første rammeberegninger, og eventuelt få lavet en kort skitse etc., er det en god idé at kontakte Byg.

Byg kan også hjælpe med overvejelser om, hvordan de næste skridt i overvejelserne skal gribes an. Skal kommunen inddrages og spørges om eventuelt rammebeløb, lejegarantier etc.? Skal man allerede nu indhente tilbud fra en arkitekt, en håndværker, eller fra kreditforeningen? Kan der blive tale om involvering af Landsbyggefonden, og i givet fald hvordan og hvornår? Er risici ved at igangsætte en sag for store i forhold til et eventuelt udbytte?

Spørgsmålene kan være mange, men fælles for dem alle er, at Byg sikkert har hørt dem før, og har en indgangsvinkel til, hvordan de kan besvares og i hvilken rækkefølge der kan være fordel i at gå i gang.

Kontakt derfor gerne Byg, når en idé om et byggeri er ved at tage form.

Husk dog at lade det gå den rigtige vej i organisationen. Normalt skal først afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse, derefter driftschef, og slutteligt altså Byg involveres, og de skal kunne svare ja til, at idéen er god, og at den skal undersøges nærmere. I nogle sager kan det ske nogenlunde samtidig, mens det i andre typer sager er nødvendigt at gøre det enkeltvis, fordi hver 'instans' har behov for at undersøge nogle konkrete ting, inden sagen eventuelt kan sendes videre.



Forberede

Hvad er opgaven?

Det skal gøres helt klart, hvad sagen drejer sig om. Der sker typisk ved, at byggeudvalget godkender, at Byg iværksætter en forundersøgelse samt at byggeudvalget godkender udgiften hertil. Forarbejdet viser overordnet, hvad der skal laves, hvordan, og hvad byggesagen forventes at koste. Der skal udarbejdes et beslutningsgrundlag til afdelingsmødet.

Byggeprogrammet kommer på plads

Det næste skridt er at få lavet et byggeprogram. Programmet beskriver de enkelte arbejder og delelementer i byggesagen og udgør således et vigtigt arbejdsblad og orienteringsværktøj. Byggeprogrammet udarbejdes af rådgiveren og projektlederen, og det skal godkendes af byggeudvalget.

Succeskriterier og risici

En vigtig del af forberedelsen er at afstemme forventningerne til byggesagen og kommunikere disse ud. Det gøres ved, at byggeudvalget bliver enig med projektlederen om succeskriterierne. Samtidig afdækker parterne de risici, som byggesagen indeholder i form af praktiske og økonomiske problemer for afdelingen og dens beboere.

Byggesagen skal godkendes

Med mindre det drejer sig om et planlagt vedligeholdelsesarbejde, skal byggesagen godkendes flere steder. I første omgang skal byggeudvalget indstille projektet til organisationsbestyrelsen, der skal godkende hvad der skal udføres, budget og huslejekonsekvenser. Derefter udarbejdes oplæg til afdelingsmødet, hvor beboerne skal godkende projektet. Til sidst skal kommunen godkende projektet og Landsbyggefonden eventuelt ansøges.

Tidsperspektiv

Det er vigtigt at gøre sig klart, at der fra første tanke til første spadestik kan gå meget lang tid, i visse komplicerede sager endda år, på grund af de forskellige instansers behandling af sagen.



Planlægge

Valg af rådgiver og udbudsform

Afhængig af sagstype og omfang skal der inden projekteringen igangsættes tages stilling til valg af rådgiver. Rådgiver er den byggeteknisk ansvarlige. Hvis projektets økonomi er over den af EU fastsatte tærskelværdi – i 2009 1,535.000.kr ex. moms. – er det nødvendigt at afholde et EU-udbud eller gøre brug af en eventuel rammeaftale. Et EU-udbud er en offentligt annonceret konkurrence på pris, mens man ved en rammeaftale kan nøjes med at få bud fra en på forhånd godkendt skare af tekniske rådgivere. Boligkontoret har en sådan rammeaftale gældende for de fleste medlemmer.

Totalentreprise

Hvis man vælger en totalentreprise har bygherren lavet en liste over de byggetekniske ønsker han har til byggesagen. Herefter udbydes projektering og udførelsen samlet. Det vil sige, at den entreprenør, der vinder udbuddet, også skal tegne og beskrive selve byggesagen. Almindeligvis vælges dog hovedentreprise eller fagentreprise.

Rådgiveren detailprojekterer

Når byggesagen er godkendt på alle niveauer, sætter projektlederen rådgiver i gang med at planlægge byggesagen i detaljer – også kaldet detailprojektering. Rådgiveren laver tegninger, beskrivelser, en tidsplan og et budget for hele byggesagen.

Dette arbejde er den største del af rådgiverens ydelse og skal derfor først gå i gang efter godkendelse af byggesagen, da afdelingen ellers risikerer at få store udgifter til ingen nytte. Byggeudvalget skal undervejs forholde sig til rådgiverens justeringer af projektet.

Myndighedernes behandling tager tid

Når byggesager skal godkendes af kommunen, må der forventes en del sagsbehandlingstid. Typisk nogle måneder, men i uheldige tilfælde kan byggesagen gå i stå for en periode. Det betyder, at der kan gå lang tid fra beslutningen på afdelingsmødet til planlægning af byggesagen kan begynde.

Planlæg en strategi for kommunikationen

Det er vigtigt så tidligt som muligt at gøre sig klart, hvem der har interesse i og behov for at vide noget om en kommende byggesag, og hvordan sagen vil indvirke på afdelingen, beboerne og øvrige involverede. Sørg derfor for at lægge en plan for, hvilke informationer der skal tilgå hvem og hvordan. Dette gælder både under planlægningen, udførelsen og helt frem til den sidste mangel er udbedret.

Hovedentreprise eller fagentreprise

Hvis ikke der er valgt totalentreprise, skal der tages stilling til, hvilken udbudsform der ønskes. Den almindeligste form er hovedentreprise og i nogle tilfælde vælges fagentreprise. Ved hovedentreprise er der én entreprenør, der er ansvarlig for samtlige arbejder. Ved fagentreprise er der én entreprenør for hvert fagarbejde, fx murer, tømrer, smed osv.

Særlige ønsker og krav i forbindelse med byggesagen

I udbudsmaterialet kan der stilles særlige, saglige krav, som entreprenørerne skal overholde. Det kan fx være:

- ønske om bygherrens uhindrede adgang til byggepladsen
- krav om faguddannet arbejdskraft
- krav om særlig placering af skure, materialer og lignende
- krav om begrænsning af støj og musik
- krav til adfærd på byggepladsen
- krav om jævnlig information til beboerne om arbejdets fremdrift

Projektgranskning

Ved større sager er det ofte fornuftigt at lade projektet blive gennemgået af en uvildig rådgiver. Det er en ekstra sikring for bygherre, og en ekstra hjælp for rådgiver for at fange eventuelle oversete fejl.

Prøver

Det er altid en god idé at få prøver på de væsentligste materialer, der skal indbygges. Det kan være i form af en 1:1 model – en såkaldt mock-up – produktkataloger, referencearbejder eller lignende, som man bliver enige om viser den eksakte kvalitet og/eller udformning af arbejdet. Eventuelt kan studieture og besigtigelser være en mulighed.

Udbud af byggearbejderne

I slutningen af planlægningsperioden indstiller projektlederen og rådgiveren et passende antal entreprenører til byggeudvalget, som skal indbydes til at give tilbud på byggeopgaverne. Til udbuddet laver rådgiver et udbudsmateriale, der blandt andet omfatter et udbudsbrev, detailprojekt og tidsplan. Materialet sendes til de indbudte entreprenører, som får nogle uger til at give et skriftligt tilbud. Rådgiveren kan også holde et møde, hvor entreprenørerne får mulighed for at stille uddybende spørgsmål om byggesagen.

I licitation

Ved licitationen afleverer entreprenørerne deres tilbud på en bestemt dato. Det er rådgiveren der på baggrund af en reel sammenligning indstiller til bygherren, hvilken entreprenør som bør tildeles byggesagen. Organisationsbestyrelsen og byggeudvalget får forelagt licitationsresultatet, og hvis resultatet giver anledning til besparelser eller ekstraarbejder, kan der være behov for, at organisationsbestyrelsen og byggeudvalget drøfter og godkender den reviderede sag.

Ved en stor ændring af budgettet eller projektet skal byggesagen fremlægges på et nyt afdelingsmøde for at blive godkendt. En tommelfingerregel er, at en stor ændring, er en afvigelse på +/- 15% af projektets samlede økonomi, men i realiteten skal der også ved mindre overskridelser ske ny behandling og vedtagelse på et afdelingsmøde. Kun hvis lejen ikke stiger så meget, som ellers godkendt af afdelingsmødet, kan man fortsætte uden ny behandling.

Udføre

Når byggearbejderne går i gang

Nu starter selve udførelsesperioden. Det får betydning for dagligdagen i afdelingen. Entreprenøren etablerer en byggeplads, og håndværkere med maskiner og andet udstyr flytter ind. Der bliver larm, aktivitet og byggerod, men det er også nu, at beboerne kan begynde at se resultaterne af deres beslutning. Undervejs i byggeriet holder rådgiver, hovedentreprenør og håndværkere byggemøder for at koordinere arbejdet.

Ambassadør for byggesagen

I byggeudvalget kan du være med til at få tingene til at glide nemmere. Ved at holde dig orienteret om byggesagens fremdrift, kan du være med til at informere de øvrige beboere, svare på spørgsmål og optræde som ambassadør for byggesagen. Derudover er du med ved vigtige beslutninger – fx hvis eventuelle ændringer af byggesagen skal godkendes, eller hvis prøvofelter i afdelingen skal godkendes.

Ekstraarbejder

Pas på med at forlange ændringer på nuværende tidspunkt, hvor udførelsen af sagen er i gang. Det er ekstraarbejder, og når entreprenøren først er valgt og er gået i gang, koster ændringer ekstra, og muligvis også en overpris, da der ikke længere er konkurrence om prisen.

Kommunikation

Husk løbende at holde beboerne orienteret om udviklingen og fremdriften i byggesagen, også hvis noget ikke bliver sat i gang efter planen.

Hvem fører tilsyn med byggeriet?

Det er rådgiveren, som har ansvaret for at føre tilsyn med byggesagen i udførelsesperioden. Rådgiveren er den centrale part i den daglige koordinering af byggeriet og kontakt til beboerne.

Pas på med selv at involvere dig forpligtende. Det er ikke byggeudvalget eller beboerne, der kommunikerer med håndværkerne eller går til byggemøde med rådgiver, hovedentreprenør og håndværkere. Kontakt i stedet projektlederen i Byg eller den tekniske rådgiver.

Udførelse af byggesagen kan blive forsinket

Det hænder, at byggearbejderne bliver forsinket under udførelsesperioden. I så fald skyldes det sædvanlig vis:

- Vejrlig, dvs. at dårligt vejr skaber forsinkelser
- Bemandingsproblemer for entreprenøren
- Leveranceproblemer af byggematerialer
- Uforudsigelige – men nødvendige ekstraarbejder





Afslutte

Hvad sker der nu?

Når byggearbejderne er færdige, afleverer entreprenøren byggeriet ved en såkaldt afleveringsforretning. Det afleverede byggeri overgår herefter til det lokale ejendomskontor, hvor beboerne skal henvende sig, hvis de finder fejl og mangler. Projektlederen fra Byg organiserer dog stadig selve byggesagen, og det er projektlederen, som har ansvaret for at koordinere aflevering, mangelfhjælpning, 1-års og 5-års eftersyn samt sikre, at bygeregnskabet bliver udarbejdet.

Fejl og mangler

Der vil ofte være fejl og mangler ved et byggeri. Derfor er afdelingen kontraktligt sikret, at entreprenøren skal udbedre de fejl og mangler, han er ansvarlig for. Påvisning af fejl og mangler sker ved eftersyn. I den forbindelse modtager de berørte beboere lister, hvor de skal notere eventuelle fejl og mangler i deres bolig.

Det første eftersyn sker op til afleveringsforretningen. Det andet eftersyn skal gennemføres et år efter, og det sidste eftersyn sker fem år efter aflevering. 5-års eftersynet gennemføres for at finde de skjulte fejl og mangler, der er kommet frem siden 1-års eftersynet.

Det er vigtigt at påpege fejl og mangler så snart de findes, fordi man i modsat fald kan miste retten til at få manglen udbedret af entreprenøren på grund af egen passivitet.

Hvorfor tager det så lang tid at udbedre manglerne i min bolig?

Dette spørgsmål høres ikke så sjældent ved afslutningen af en byggesag. Svaret er, at når entreprenøren og håndværkerne har forladt byggepladsen efter aflevering, kan de være svære at få til at komme igen, fordi de prioriterer nye byggeopgaver et andet sted. Det kræver desværre ofte flere ryk-kere fra projektlederen og rådgiveren at få udbedret påviste fejl og mangler.

Garantistillelse

Entreprenøren skal sædvanligvis stille en økonomisk garanti til dækning af bl.a. udbedring af fejl og mangler. Hvis han i sidste ende ikke udbedrer fejl og mangler, kan man kræve disse udbedret for den stillede garanti. Det er dog vigtigt at vide, at hvis der er uenighed om, der reelt er tale om en mangel, skal spørgsmålet først afklares ved en ofte langvarig voldgiftsag.

Tilbagehold

I forbindelse med afleveringen er det vigtigt at opgøre omfanget af mangler og tilbageholde et beløb baseret på et skøn af manglernes værdi. På den måde bliver entreprenøren motiveret til at udbedre fejlene, fordi pengene først udbetales, når fejl og mangler er udbedret.

Hvad er byggeudvalgets rolle?

Når byggeriet er færdigt, består byggeudvalgets arbejde primært i at være med til at planlægge eftersynene. Projektlederen og driftschefen aftaler sammen med byggeudvalget et tidsforløb, frister og tidspunkt for udsendelse af mangellister. Typisk klares selve eftersynene af projektlederen, entreprenøren og rådgiveren, men opdager byggeudvalget, beboerne eller afdelingsbestyrelsen generelle mangler ved byggesagen, er det vigtigt, at driftschefen eller projektlederen bliver gjort opmærksom på dem.

Evaluering af byggesagen

Ethvert projektforløb bør evalueres, for at man kan lære både af de positive og negative erfaringer og for at se, om projektet levede op til succeskriterierne. Det gælder også byggesager. Derfor er det en god idé, at byggeudvalget sætter sig sammen med projektlederen og driftschefen og evaluerer byggesagen.

Opskrift på en god byggesag

Det gode udgangspunkt

Hver byggesag er unik og kan blive påvirket af mange forskellige faktorer, som ikke er til at forudse. Til gengæld viser erfaringerne, at du, organisationsbestyrelsen og byggeudvalget aktivt kan være med til at skabe et godt fundament.

Man skal ville samarbejdet

En god byggesag starter med at få samarbejdet til at fungere. Det kræver som udgangspunkt en positiv indstilling mellem samarbejdspartnerne. Samtidig er det vigtigt at få afstemt forventningerne – såvel internt i byggeudvalget som i forhold til organisationsbestyrelsen, Boligkontoret Danmark og de andre aktører. På den måde bliver det nemmere for byggeudvalget at stille krav og samtidig opleve, at aftalerne overholdes.

At kende grundlaget

En genvej til den gode byggesag er at kende byggesagens forudsætninger. Det indebærer, at byggeudvalget kender til og får drøftet, hvilke særlige forhold i afdelingen, der ligger til grund for byggesagen – herunder også de økonomiske – og hvad der forventes af slutresultatet.

Information til beboerne

Det er en betingelse for, at byggesagen får et godt forløb, at beboerne i afdelingen forstår byggesagen og dens konsekvenser. Derfor er god og præcis information nødvendig. Her har byggeudvalget og afdelingsbestyrelsen en vigtig rolle, fordi de kender beboerne bedre end de andre parter i byggesagen.

Kommunikation er alfa og omega

Samlet set handler den gode byggesag i høj grad om god kommunikation, der går begge veje. Det gælder både mellem byggeudvalget og de andre samarbejdspartnere, og det gælder ikke mindst i forhold til beboerne i afdelingen. Derfor er det en god idé, at byggeudvalget sammen med Boligkontoret Danmark på forhånd lægger en plan for kommunikationen.

Husk at informationen til beboerne også skal fortsætte i fasen med mangeludbedring.



Emneliste

I emnelisten er der henvisning til det sted i teksten, hvor emnet forklares.

Afdelingsmøde, side 12, 13, 15, 16, 17

Aflevering, side 13, 21

Ansvar, side 3, 5, 6, 9, 16, 17, 21

Byggemøder side 18

Byggeprogram, side 11, 12, 15

Byggeregnskab, side 11, 13, 21

Byggeudvalg, side 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 21, 22

Bygherre, side 3, 5, 9, 16, 17

Driftschef, side 5, 9, 11, 14, 21

Eftersyn: 1 år, 5-år, side 13, 21

Ekstraarbejder, side 17, 18

Entreprenør, side 8, 9, 12, 16, 17, 18, 21

Evaluering, side 21

Finansiering, side 5, 9, 12, 13

Forløb af byggesag, side 11, 21

Garanti, side 14, 21

Huslejekonsekvens, side 9, 15

Idéfase, side 5

Kommunen, side 8, 9, 14, 15, 17

Kommunikation, side 6, 17, 18, 22

Landsbygefond, side 5, 8, 9, 14, 15

Licitation, side 5, 11, 12, 17

Mangelgennemgang, mangelfhjælpning, side 13, 21

Mock-up, side 17

Projektering side 11, 12, 16

Projektleder, side 5, 6, 9, 11, 15, 16, 17, 18, 21

Projektbesparelser, side 12

Projektgranskning, projektkontrol, side 12, 17

Rammebeløb, side 14

Referencearbejder, side 17

Risikovurdering, side 11

Rådgiver, side 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 21

Skitseprojekt, side 12

Tilbagehold, side 21

Tilsyn, side 19, 18

Totalentreprise, side 16, 17

Tærskelværdi, side 16

Udbud, side 11, 12, 16, 17

Litteraturliste

Følgende litteratur belyser mere om emnerne:

AB 92

ABR 89

Boligkontoret Danmark

Hovedkontoret

Lundsgade 9 – 2100 København Ø
Telefon 35 44 80 80 – Fax 35 44 80 01
Boligkontoret@bdk.dk

Boligsøgning, opskrivning til boliger og betaling til ventelisten kan ske på vores hjemmesider.
www.boligkontoret.dk
www.ledigeboliger.dk

Udlejning og service sker fra vores afdelings- og lokalkontorer

www.boligkontoret.dk