



Bygge-  
udvalgets  
rolle og  
ansvar

# Velkommen i byggeudvalget

Din boligafdeling skal gennemgå en omfattende renovering støttet af Landsbyggefonden. En plads i byggeudvalget giver dig mulighed for at få indflydelse på byggesagens udvikling, og være beboernes stemme under hele sagen.

En stor gennemgribende renovering med støtte fra Landsbyggefonden er en kompleks opgave i forhold til økonomi og byggetekniske løsninger. At være med i byggeudvalget er derfor en vigtig opgave. Du har brug for at vide, hvilke muligheder du har for at få indflydelse, hvilke ansvarsområder byggesagens andre parter har, og hvordan en byggesag forløber fra start til slut. Det vil du blive introduceret til i denne folder.

# Indhold

---

Byggeudvalgets rolle	4
Andre aktører i byggesagen	6
Byggesagens forløb	8
Dialog fra start til slut	11
Yderligere information	11

---

Tryk: Dystan & Rosenberg  
Design: Rumfang  
Marts 2015



# Bygge- udvalgets rolle

## **Byggeudvalgets medlemmer**

I byggeudvalget deltager en række beboere, som skal repræsentere alle beboere i den boligafdeling, der skal renoveres. Det er forskelligt fra sag til sag, hvordan Byggeudvalget bliver nedsat. I nogle sager er det afdelingsbestyrelsen, i andre sager deltager også beboere eller medlemmer af organisationsbestyrelsen. I udvalget deltager også en projektleder fra BO-VEST, som koordinerer byggeudvalgets arbejde og sikrer, at der bliver fulgt op på de beslutninger, der træffes.

Der kan også sidde andre repræsentanter for administrationen og driften i BO-VEST samt byggesagens tekniske rådgivere.

## **Beboernes repræsentant i byggesagen**

Byggeudvalgets medlemmer er beboernes repræsentanter i byggesagen. I nogle tilfælde kaldes byggeudvalget for 'Følgegruppen'. Udvalget skal sørge for, at projektet planlægges og gennemføres med mest muligt hensyn til beboerne. Byggeudvalget følger byggesagen tæt og tager undervejs stilling til forskellige problemstillinger.

Som medlem af byggeudvalget er det vigtigt, at du gør dig klart, at du repræsenterer alle beboernes interesser. Du skal dermed ikke kun tage hensyn til egne holdninger, men have en føling med, hvad beboerne generelt mener og har brug for.

## **Byggeudvalgets opgaver**

Byggeudvalget tager, i tæt samarbejde med projektlederen fra BO-VEST og i dialog med de eksterne, tekniske rådgivere, løbende beslutninger om stort og småt i renoveringen – og vil ofte også være med til løbende at prioritere byggesagens økonomi.

Byggeudvalget bidrager til at fastlægge projektet i den indledende fase, inden det præsenteres for beboerne. Byggeudvalget kan eksempelvis også træffe beslutning om, hvad der skal være basisløsningen i en køkkenudskiftning, og hvad beboerne derudover skal kunne tilvælge.

Byggeudvalget har desuden stor indflydelse på, hvordan der kommunikeres til beboerne. Det er som oftest byggeudvalget, der i samarbejde med projektlederen fra BO-VEST tager stilling til, hvornår og hvordan beboerne i afdelingen skal informeres. Større væsentlige ændringer skal besluttet af et beboermøde og af organisationsbestyrelsen.

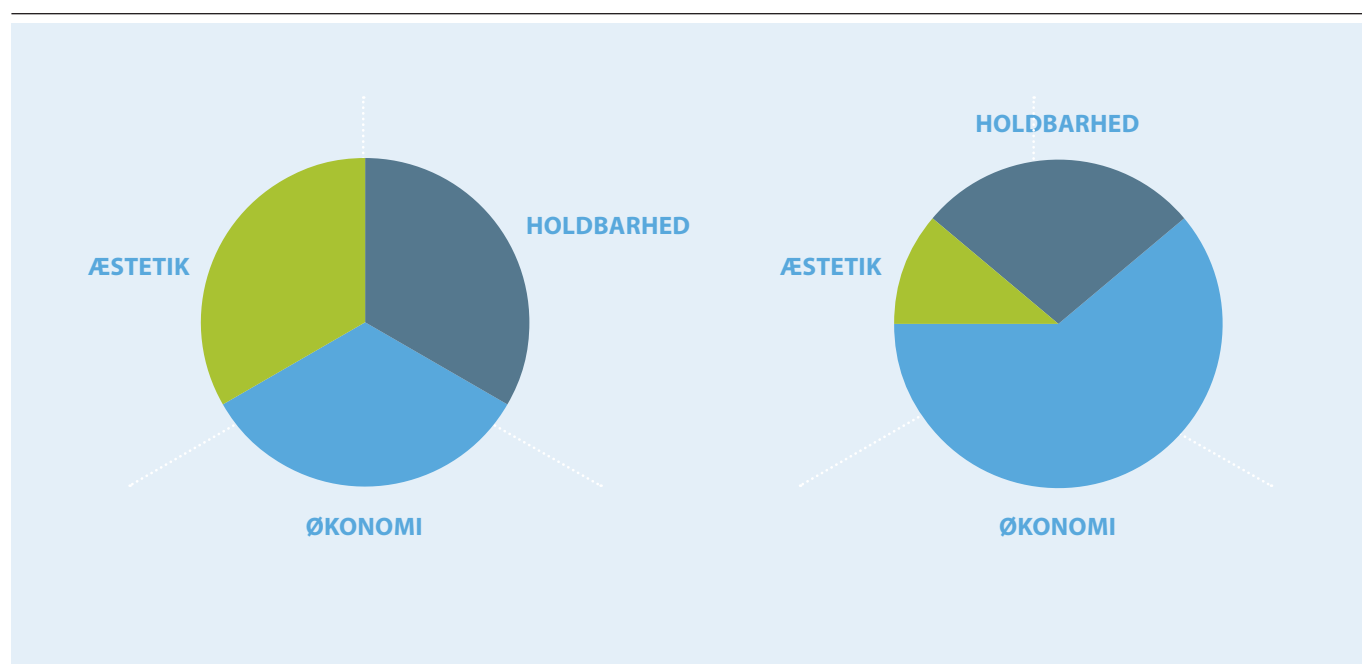
Når du er med i byggeudvalget, er det vigtigt, at du kender din rolle, og at du ved, hvornår der er brug for netop dit bidrag. Din væsentligste rolle er at deltage aktivt på byggeudvalgets møder. På møderne skal du løbende forholde dig til byggesagen og udøve din indflydelse på de beslutninger, byggeudvalget træffer.

Det er vigtigt, at du ikke begynder at tale på beboernes vegne i byggesagen i andre sammenhænge end på møderne i byggeudvalget, da det vil kunne være ansvarspådragende for bygherren og vil kunne betyde ekstra udgifter i byggesagen. Det gælder, hvis du eksempelvis kommunikerer direkte med entreprenøren.

Som medlem af byggeudvalget vil du også skulle prioritere, hvad der er vigtigst for beboerne. Samtidig vil du ofte opleve, at parterne i byggeudvalget prioriterer forskelligt, som det er vist i figuren nedenfor. Nogle vil måske vægte arkitektur og æstetik, andre holdbarhed, og andre igen vil prioritere, at de løsninger, I vælger, økonomisk skal være så billige som muligt.

Det er derfor en god idé, at alle parter i byggesagen har afklaret, hvad der vægtes højest. Det skaber et bedre samarbejde og en større forståelse for hinandens synspunkter.

## VIGTIGE PRIORITERINGER



# Andre aktører i byggesagen

Renoveringer i de boligafdelinger, som BO-VEST administrerer, er ofte store projekter, der koster millioner af kroner at gennemføre. Det er derfor vigtigt, at alle, der er involveret i byggesagen, kender deres roller og spillereglerne for samarbejdet. Som byggeudvalgsmedlem har du én rolle, og den skal du kende, men du skal også kende de andre aktører i byggesagen og deres roller.

## **Boligorganisationen**

På afdelingsmødet beslutter beboerne, om en byggesag skal sættes i gang, men det er boligorganisationen, der er den juridisk ansvarlige bygherre, der skal godkende igangsættelsen af renoveringen. Det er også boligorganisationen, der kan beslutte at foretage større vidtrækkende ændringer undervejs i byggesagen.

## **BO-VESTs byggeafdeling**

BO-VESTs byggeafdeling (BYG) rådgiver og vejleder boligorganisationen, koordinerer og indsamler viden om, hvordan byggesagerne forløber og udvikler de overordnede redskaber til at styre byggesagerne.

Alle projektledere og byggeøkonomer, der varetager de enkelte byggesager, er ansat i BO-VEST og er tilknyttet BYG.

## **Projektlederen**

Projektlederens opgave er at lede den samlede byggesag på bygherrens vegne herunder at koordinere og være bindeled mellem de forskellige parter. Det betyder, at projektlederen er din indgang til de andre parter såsom rådgiver og kommune. Det er vigtigt, at du ikke selv går direkte til andre parter, men taler med din projektleder, hvis du har forslag eller bemærkninger. Kommunikerer du eksempelvis direkte med entreprenøren, kan det betyde ekstra udgifter i byggesagen.

## **Ejendomskontoret**

Ejendomskontoret har den daglige kontakt til beboerne og formidler spørgsmål, forslag og klager videre til projektlederen i BYG. Det er også ejendomskontoret, beboerne skal kontakte, hvis der er fejl og mangler i boligen efter renoveringen.

## **Rådgiveren**

Rådgiveren i byggesagen er typisk et arkitekt- eller ingeniørfirma. Rådgiveren vil i den indledende fase, i tæt dialog med byggeudvalget, sætte rammerne for renoveringsprojektet. Rådgiveren udarbejder hovedparten af det materiale, der produceres såsom beskrivelser af byggeopgaven og udbudsmaterialet. Rådgiveren vil typisk være med på byggeudvalgsmøder og beboermøder for at fremlægge oplæg og besvare spørgsmål.

Efter den første kommunale godkendelse af projektet (Skema A) vil der som oftest ske et rådgiverskift som følge af reglerne for udbud.

Under selve byggeriet er det rådgiveren, der fører tilsyn og har ansvaret for byggeledelsen, herunder indgår aftaler med entreprenøren på bygherrens vegne.

## **Entreprenør**

Entreprenøren udfører byggearbejdet, som beskrevet i den kontrakt, der indgås med boligorganisationen. Væsentlige ændringer i arbejdet skal aftales med og godkendes af byggeudvalget. Det er til gengæld ikke byggeudvalget selv, der har kontakt til entreprenøren, men derimod byggesagens rådgiver.

## **Kommunen**

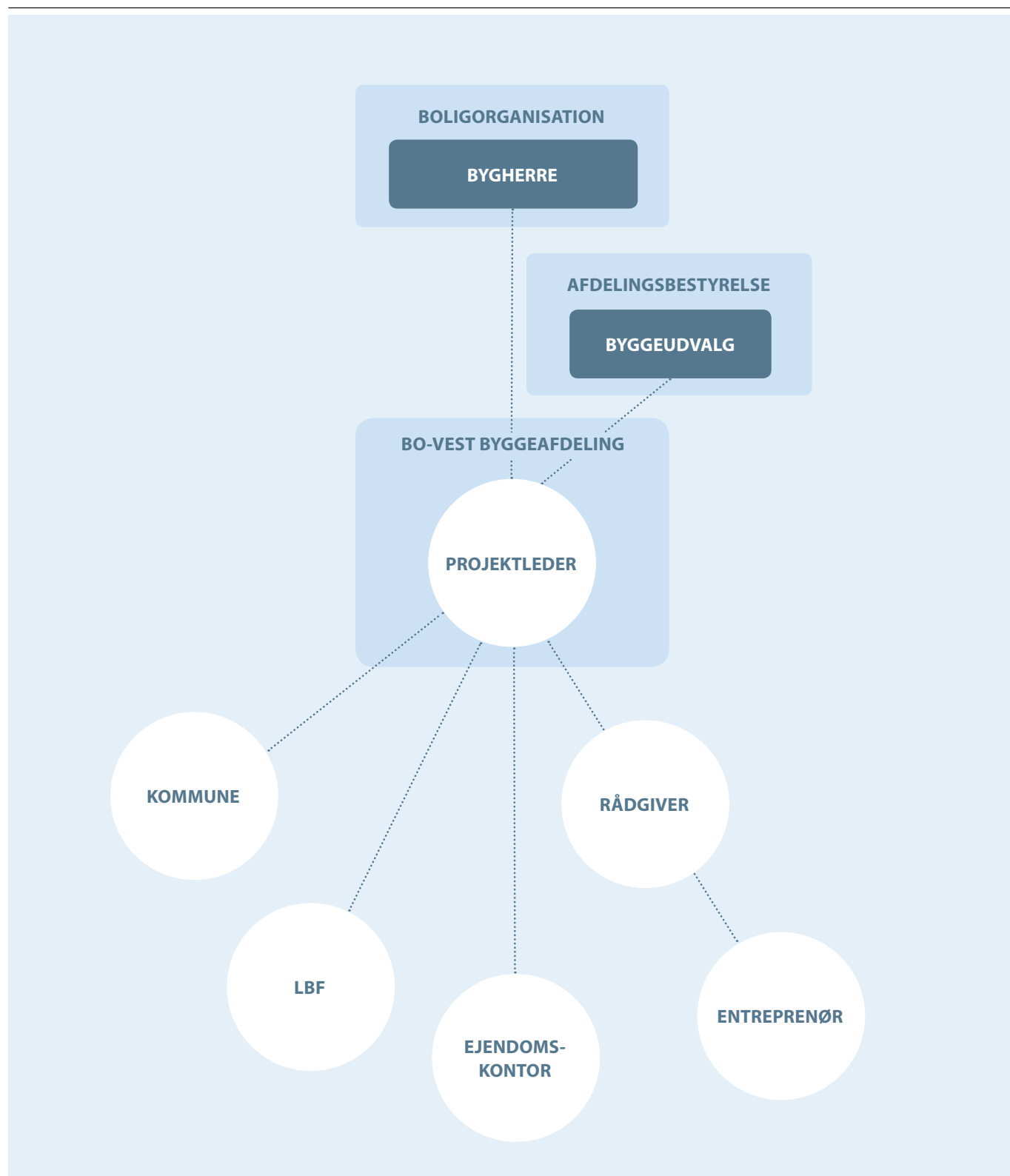
Kommunen er tilsyns-, plan- og byggemyndighed og skal godkende projektet i forhold til ændringer af boligerne, eventuelle huslejestigninger og i forhold til lokalplanen. Kommunen godkender også låneoptagelse og det endelige byggeresultat.

## **Landsbyggefonden**

I større sager er der mulighed for at søge om støtte fra Landsbyggefonden, som er en selvejende institution, der er stiftet af de almene boligorganisationer. Landsbyggefondens midler går blandt andet til at støtte renoveringer.

I de større renoveringssager i BO-VEST er støtten fra Landsbyggefonden helt afgørende for den samlede økonomiske løsning af byggesagen. Når Landsbyggefonden støtter en byggesag, skal fonden godkende projektet, finansieringen og regnskabet.

## SAMARBEJDSORGANISATION



# Byggesagens forløb

## BYG Projektmodellen

Byggeafdelingen i BO-VEST (BYG) har udviklet en arbejdsmetode, der også fungerer som et styringsredskab i arbejdet med byggesager – **BYG Projektmodellen**.

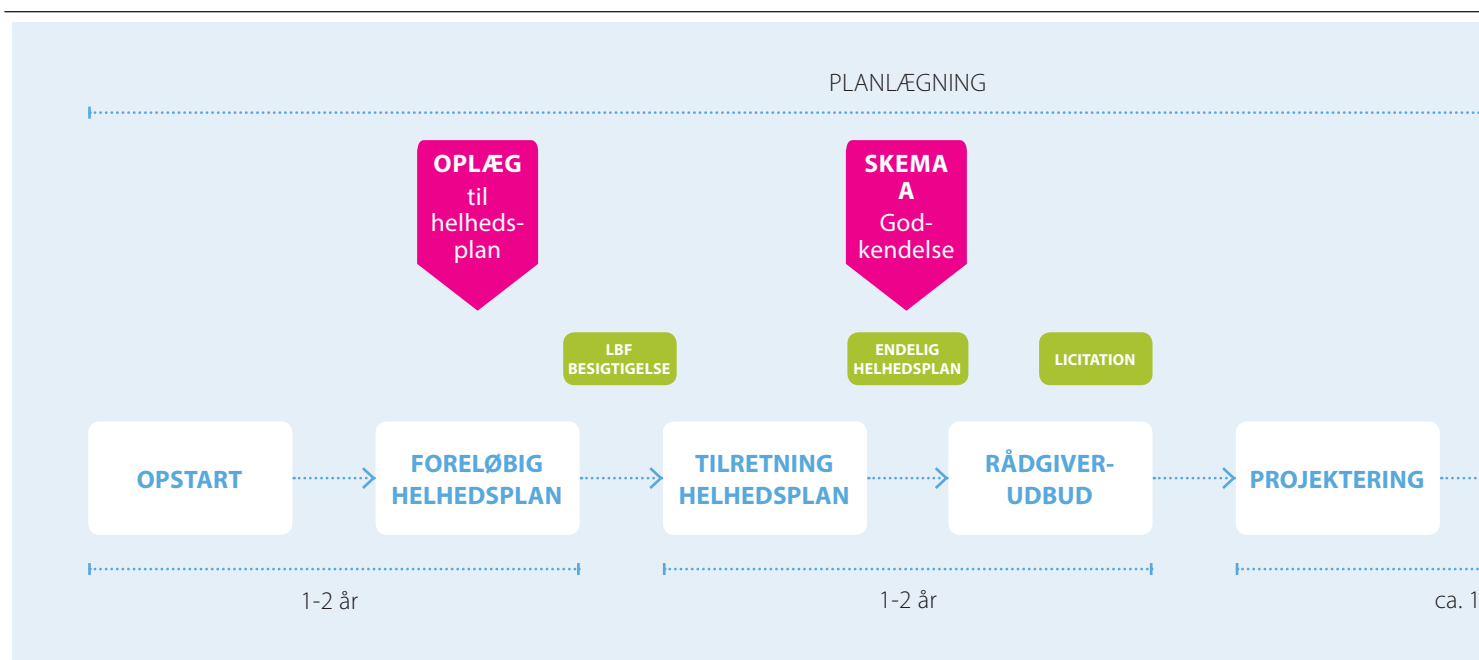
Modellen giver et overblik over de forskellige faser i en byggesag. Formålene med modellen har været at skabe et bedre samarbejde mellem byggesagens parter, skabe gennemsigtighed og effektivitet samt at sikre en god kommunikation.

Projektmodellen opdeler byggesagen i ti faser, hvor det er tydeligt, hvilke opgaver, der hører til hvornår. Efter hver fase bliver sagen evalueret, for at sikre, at ingen opgaver er glemt, og at erfaringerne kan føres videre til næste fase. Modellen skaber dermed gennemsigtighed i, hvordan en byggesag forløber fra start til slut. Den skal bidrage til at sikre, at alle opgaver løses, og at de løses i den rigtige rækkefølge.

Byggeudvalget kan blandt andet bruge modellen til at få et overblik over, hvor i den samlede byggesag projektet er, og hvilke tiltag der er brug for.

I denne folder kan du se modellen, samt et overordnet bud på et tidsforløb for en byggesag. Du skal være opmærksom på, at det er meget forskelligt, hvor længe en byggesag i realiteten varer. Nogle byggesager kan tage helt op til 10 år.

## BYG PROJEKTMODELLEN







### SKEMA A, B OG C

Skema A, B og C er informations-skemaer, som skal indsendes før, under og efter en sag støttet af Landsbyggefonden.

I Skema A søges der om støtte til renoveringen med udgangspunkt i afdelingens behov for renovering. Skema B sendes efter gennemgangen af tilbud på entreprisen, og indeholder det endelige anlægsbudget, samt oplysninger om hvordan prisindhentningen har fundet sted. Skema C sendes senest seks måneder efter byggeriets aflevering. Vedlagt her er det endelige byggeregnskab, samt huslejeoplysninger.

## Planlægning

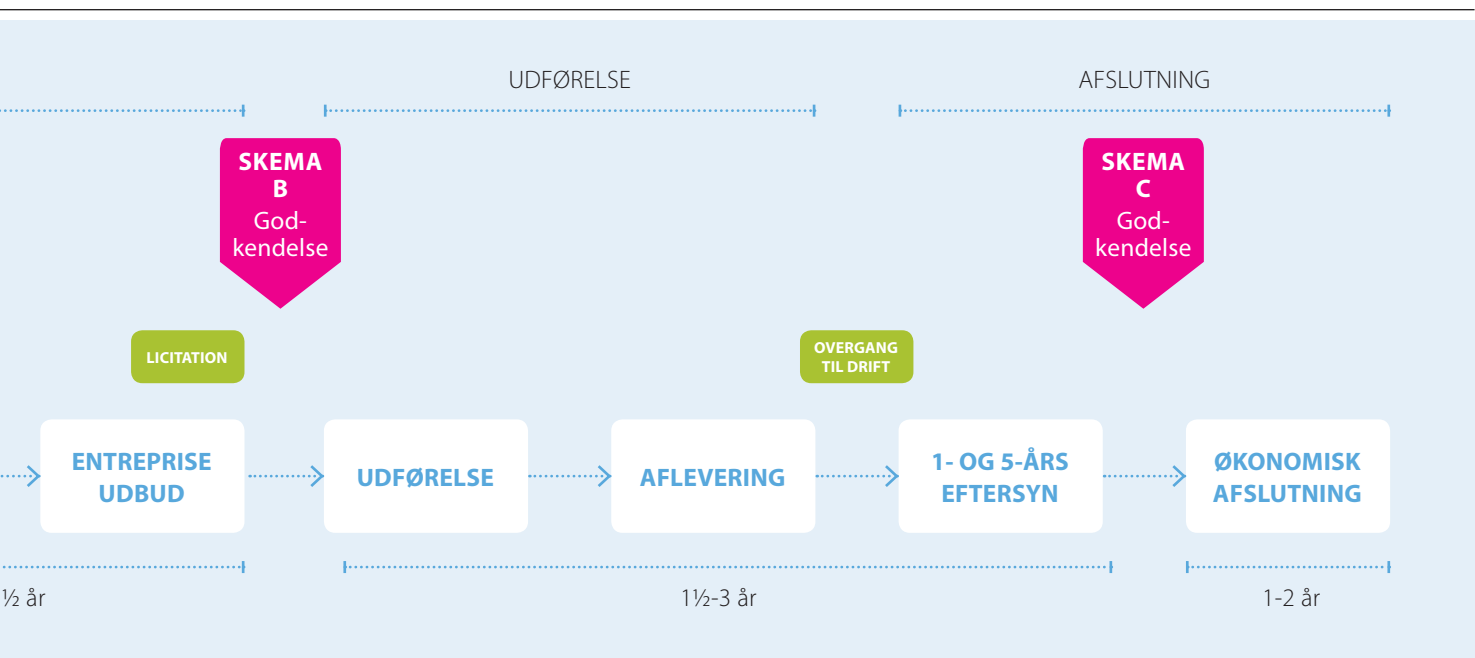
En byggesags **opstart** (se projektmodel) sker typisk ved, at der sker en identifikation af problemerne i boligafdelingen, og at der konstateres et behov for udvikling eller fremtidssikring. Opstarten af en byggesag skal politisk godkendes af afdelingsmødet og boligorganisationen. Herefter kan en foreløbig teknisk rådgiver tilknyttes sagen. I samarbejde med den tekniske rådgiver udarbejdes en forundersøgelse med tilstandsvurderinger, som danner grundlag for det første økonomiske overslag over anlægsudgifterne.

Herefter udarbejdes en **foreløbig helhedsplan**, der skal indeholde budgetrammen for byggesagen, forslag til tekniske løsninger og en analyse af afdelingens sociale og økonomiske forhold. I denne fase godkendes det foreløbige projektmateriale af både beboere i afdelingen, byggeudvalget/afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen og Kommunalbestyrelsen. Dokumenter fra den foreløbige helhedsplan lægges op på Landsbyggefondens driftstøtteplatform, og Landsbyggefonden kommer på besigtigelse.

På baggrund af Landsbyggefondens besigtigelse sker en **tilretning af helhedsplanen**. Eventuelle supplerende undersøgelser af isoleringsforhold, miljøskadelige stoffer mv. gennemføres. Der udarbejdes en revideret helhedsplan med tilhørende budget, finansiering og huslejekonsekvenser. Helhedsplanen præsenteres for beboerne og sættes til afstemning på et beboermøde. Organisationsbestyrelsen godkender også helhedsplanen. Efter godkendelse fra afdelingsmødet og organisationsbestyrelsen fremsendes Skema A ansøgningen, som er den endelige helhedsplan, til godkendelse hos Kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden.

Ved **rådgiverudbud** vælges den tekniske rådgiver, der skal stå for byggesagen. Valget sker efter kriterier, der er fastlagt i et samarbejde mellem projektleder, den foreløbige rådgiver og bygge-

teres for beboerne og sættes til afstemning på et beboermøde. Organisationsbestyrelsen godkender også helhedsplanen. Efter godkendelse fra afdelingsmødet og organisationsbestyrelsen fremsendes Skema A ansøgningen, som er den endelige helhedsplan, til godkendelse hos Kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden.



udvalget. Er den økonomiske værdi af rådgivers ydelse over ca. 1,5 mio. kr., skal sagen i et EU-udbud, hvor såvel udvælgelsen og tildeling skal evalueres og dokumenteres. Ved afslutningen af denne fase underskrives kontrakten med rådgiver.

Når rådgiver er valgt, starter fasen med **projektering**, hvor hovedformålet er, at den tekniske rådgiver gennemarbejder og tegner hele projektet. Det udvikles gennem beboerinvolvering, eksempelvis i temagrupper. Hovedprojektet er klar til entreprenørudbud, når det indeholder tegninger, beskrivelser, betingelser og beskrivelser af arbejdsmiljøet. I hele projekteringsforløbet bidrager afdelingens driftspersonale også til projektet. Deres opgave er at sikre, at byggesagen tager hensyn til driften i afdelingen.

Efter projekteringsfasen starter næste fase med **entrepriseudbud**, hvor prisen på arbejderne skal fastsættes. Her udbydes entreprisearbejdet i overensstemmelse med de gældende regler og retningslinjer. 4-5 entreprenørfirmaer prækvalificeres til at deltage i tilbudsgivningen. Herefter udsendes udbudsmaterialet til de udvalgte firmaer, som skal give tilbud. Disse evalueres, og på den baggrund udpeges et vindende tilbud. Derefter udarbejdes **Skema B** med formel godkendelse fra alle parter, kontrakten underskrives, og forsikringsaftalerne indgås.

### Byggeriet udføres

Med alle aftaler på plads, kan byggeriet gå ind i den fase, der hedder **udførelse**, der er den fysiske gennemførelse af byggesagen. Der bliver afholdt jævnlige byggeudvalgsmøder og interne projektmøder. Alle møder skal sikre konstant fremdrift i

økonomistyringen, eventuel genhusning og kommunikation. Der holdes et skarpt øje med tidsplanerne for projektet, og projekttændringerne dokumenteres løbende. Bygherremøder mellem projektleder og rådgiver afholdes løbende, hvor der sker en kvalitetssikring af det udførte arbejde. Der følges også op på sikkerhed og sundhed, så byggeriet lever op til lovgivningen.

Når arbejdet er udført, sker der en **aflevering**. Først gennemføres en mangelgennemgang af arbejdet, hvor det kontrolleres, om arbejdet er udført i overensstemmelse med kontrakten. Beboerne deltager aktivt i mangelgennemgangen af deres respektive boliger, hvor der udarbejdes fejl- og mangellister.

Derefter mødes projektleder, entreprenør, rådgiver og ejendomskontoret, og der sker en aflevering af byggesagen. Ejendomskontoret overtager herfra boligerne, og der fastlægges tidspunkter for 1- og 5-års eftersyn.

### Afslutning af sagen

Ved **økonomisk afslutning** af byggesagen, udarbejdes byggeregnskab, og finansieringen lægges fast. Her udarbejdes Skema C, som skal godkendes af organisationsbestyrelsen, Kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden. Den endelige regulering af huslejen foretages.

Herefter følger **1- og 5-års eftersyn**, hvor det sikres, at alle mangler er udbedret. Byggeskadefonden foretager også et 1- og 5-års eftersyn, der primært koncentrerer sig om byggetekniske svigt. Efter 5-års eftersyn frigøres den økonomiske garanti, entreprenøren har stillet.





**FÅ FLERE  
INFORMATIONER PÅ  
BO-VEST BYGGEPORTAL**

[www.bo-vest.dk/byggeportal](http://www.bo-vest.dk/byggeportal)

# Dialog fra start til slut

Det sker jævnligt i byggesager, at parterne bliver uenige, eller at udefrakommende begivenheder påvirker sagen. Der kan eksempelvis være uenighed om, hvad der står i kontrakten, eller det kan i værste tilfælde ske, at entreprenøren går konkurs.

I tilfælde, hvor der opstår uenighed mellem parterne, kan konflikterne ofte løses med dialog, hvor de juridiske rådgivere kan inddrages. Kan parterne ikke blive enige, er der mulighed for at gå til Voldgiftsretten, som afgør sagen.

Det kan være svært helt at undgå konflikter, da en byggesag ofte griber ind i beboernes hverdag, men konflikterne kan forebyg-

ges. Det er vigtigt at holde en god tone og en konstruktiv dialog mellem de mange parter gennem hele byggesagen. Det er også vigtigt, at beboerne får den information, de har brug for, og at de ved, hvordan deres hverdag vil blive påvirket af byggesagen. Entreprenøren og rådgiveren skal desuden kende og forstå beboernes synsvinkel.

Med en plads i byggevalget kan du bidrage til at sætte rammerne for en god dialog og et konstruktivt samarbejde mellem parterne.

## Yderligere information

Denne folder fortæller om, hvordan byggeudvalget arbejder. Har du brug for flere informationer, kan du finde BO-VESTs byggeportal på [www.bo-vest.dk/byggeportal](http://www.bo-vest.dk/byggeportal). Her kan du blandt andet slå op i ordbogen og finde forklaringer på nogle af de mange fagudtryk, der bruges i forbindelse med byggesager. I byggeportalen kan du også finde hjemmesiderne for de igangværende renoveringsprojekter i BO-VEST.

Desuden kan du se link til andre relevante hjemmesider som [www.byggeven.org](http://www.byggeven.org) og [www.almennet.dk](http://www.almennet.dk).

