

Velkommen til følgegruppen



- En introduktion til følgegruppens arbejde i renoveringssager

Du går en spændende tid i møde. Som medlem af en følgegruppe vil du følge en byggesag på nærmeste hold og ganske sikkert lære en mængde om byggeriets forunderlige verden. En verden der er fuld af fagudtryk, der slet ikke er en selvfølge at kende til, hvis man altså ikke lige arbejder indenfor feltet.

Med denne introduktion til følgegruppens arbejde vil vi give dig et overblik over byggesagens parter og følgegruppens rolle i processen. Vi håber den hjælper dig godt på vej og ønsker dig held og lykke med arbejdet.

Indholdsfortegnelse

Følgegruppens rolle i en byggesag	3
Byggesagens parter	4
Byggesagens forløb	5
God dialog – en vigtig byggesten	7

Udgivet juni 2010

Tekst og layout: KAB
Fotos: KAB og Colourbox

Denne pjeces findes også i PDF-format på KAB's hjemmeside www.kab-bolig.dk under Bestyrelser > Publikationer - bestyrelser > Pjecer for bestyrelser.
Alle er velkomne til helt eller delvist at kopiere fra denne pjeces, hvis der angives kilde.

Følgegruppens rolle i en byggesag

Hvorfor nedsættes en følgegruppe?

En følgegruppe nedsættes for at samle alle parter i sagen og sikre et godt samarbejde. I nogle tilfælde kaldes følgegruppen for byggeudvalg. Følgegruppen er beboernes repræsentanter og følger sagen tæt samt træffer de vigtige beslutninger undervejs.

Følgegruppen forholder sig aktivt til de oplæg, de præsenteres for, og kan naturligvis stille spørgsmål til sagen undervejs samt komme med forslag. Derimod er følgegruppen ikke direkte involveret i sagsbehandlingen.

Hvem er med?

Det er afdelings- eller organisationsbestyrelsen, der beslutter hvem og hvor mange, som skal deltage i følgegruppen. Gruppen kan bestå af hele bestyrelsen eller nogle enkelte repræsentanter. I store og komplicerede sager er det naturligt, at organisationsbestyrelsen deltager med et antal repræsentanter.

Projektlederen i KAB koordinerer følgegruppens arbejde og står for at udarbejde dagsorden og referat af møderne og sikrer, at der udarbejdes beboerinformation. Andre mulige medlemmer af følgegruppen er driftslederen, driftschefen, ejendomslederen og forretningsføreren.

Økonomisk ansvar?

Boligorganisationens bestyrelse er juridisk ansvarlig for igangsættelsen af et renoveringsprojekt i en boligafdeling, og det er på møder her, at en sag altid starter og slutter. Før et projekt realiseres kræves der også, at afdelingsmødet godkender sagen.

Organisationsbestyrelsen vil typisk bemyndige afdelingsbestyrelsen eller en nedsat følgegruppe til helt eller delvist at træffe beslutninger, mens sagen kører. Som i andre forhold omkring afdelingen skal aftaler m.v. underskrives af boligorganisationen.

For at der ikke skal opstå tvivl om, hvem der træffer beslutningerne, adskiller man de daglige justeringer og tiltag, der er nødvendige under byggesagens udførelse, fra de mere overordnede, langtrækkende beslutninger. De daglige tiltag håndteres af projektlederen i samarbejde med følgegruppen, mens de overordnede beslutninger træffes af bygherren.

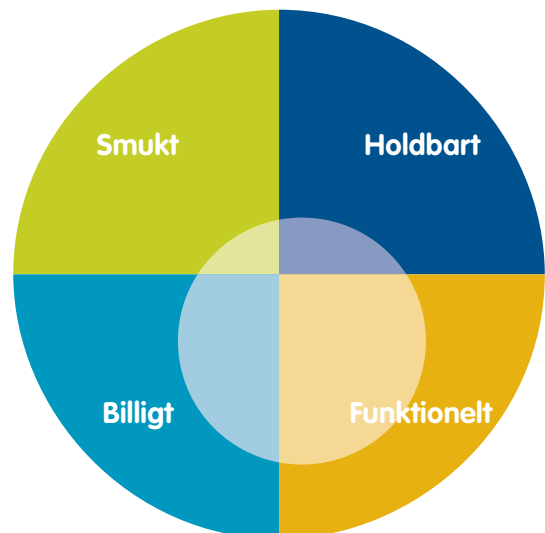
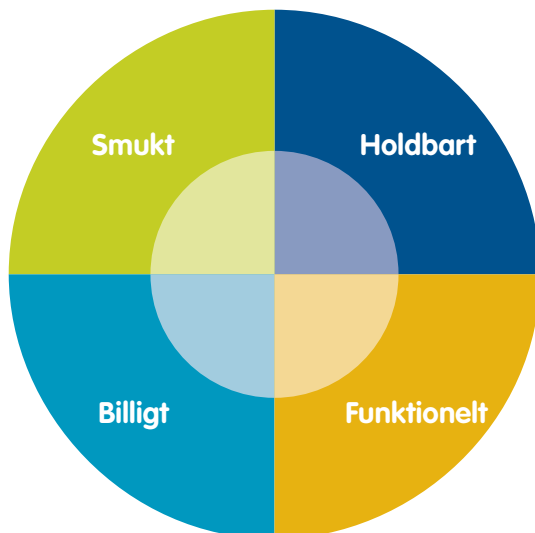
Som eksempler på de beslutninger, der træffes af følgegruppen, kan nævnes besparelser og valg af materialer i en renovering f.eks. vinduestype. Følgegruppen træffer derimod ikke beslutninger om igangsætning af byggesager (det gør boligorganisationen), og ligeledes er det ikke følgegruppens opgave at indhente tilbud og gå i dialog med entreprenøren om de arbejder, der skal udføres (det gør projektlederen).

Et spørgsmål om prioritering

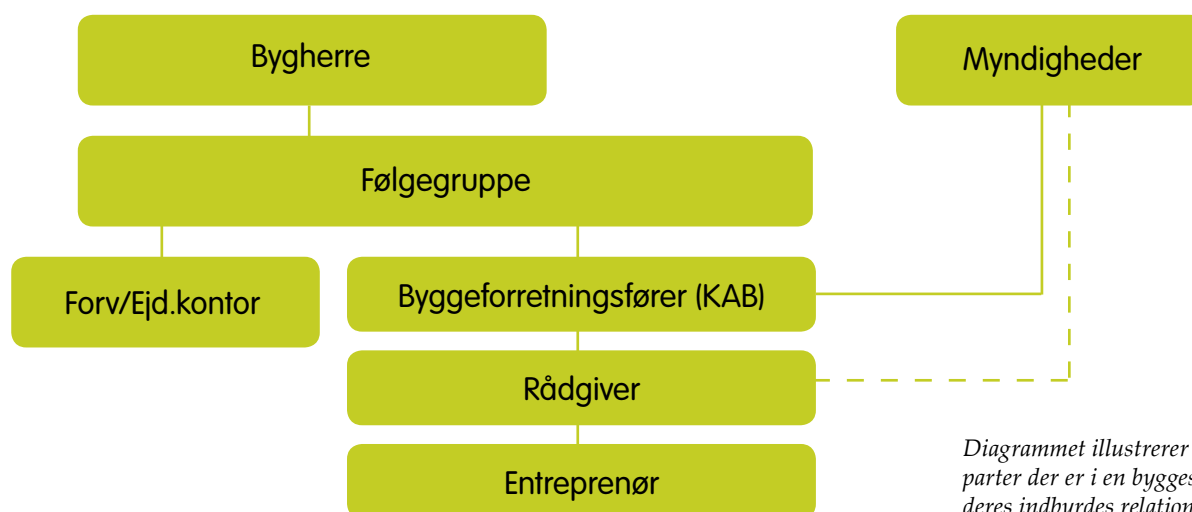
Følgegruppen vil ofte blive stillet overfor prioriterings-spørgsmål. Det er som i mange andre sammenhænge "svært at få det hele". Som udgangspunkt må gruppen ofte prioritere de midler, der er til rådighed til renovering, og senere kan det blive nødvendigt med en såkaldt sparerunde, der også kræver følgegruppens aktive stillingtagen.

I byggesager er det ofte tydeligt, at parterne prioriterer ud fra deres forskellige interesser og positioner i sagen (se figuren). For følgegruppen er det særlig vigtigt at gøre sig klart, at man som medlem af udvalget skal varetage alle beboeres interesser og ikke enkelte naboers eller beboergruppers særinteresser.

Placeringen af det lyse felt i figuren viser, hvordan du prioriterer. Vælger du, at der skal lægges mest vægt på, at byggeriet skal være smukt, holdbart, billigt eller funktionelt?



Byggesagens parter



Diagrammet illustrerer hvilke parter der er i en byggesag samt deres indbyrdes relationer.

Der er mange parter i en byggesag, og der disponeres ofte over betydelige beløb. Alle sagens parter har hver sin rolle, og det er vigtigt at følge spillereglerne og de formelle kommunikationskanaler for en byggesag. Det kan have alvorlige konsekvenser - økonomiske eller juridiske - hvis spillereglerne ikke følges.

Et eksempel på dette kan være, at en afdelingsbestyrelsesformand eller et følgegruppemedlem går direkte til en entreprenør og beder om en ændring af arbejdsprocessen eller projektet. Entreprenøren udfører, men resultatet er en høj ekstraregning til byggesagen. Al kontakt til entreprenøren skal gå via byggeforretningsføreren.

Bygherre

Bygherren er den almene boligorganisation, der som øverste myndighed skal godkende igangsættelse af renoveringssager. Det er også bygherren, der skal godkende eventuelle større vidtrækkende ændringer undervejs i sagen.

Følgegruppen

Følgegruppen er som afdelingens repræsentanter med til at sikre, at sagen forløber så gnidningsløst som muligt for de involverede beboere. Det sker bl.a. ved en grundig beboerinformation, som følgegruppen er med til at godkende. Derudover håndterer følgegruppen også det praktiske arbejde undervejs i sagen, samt træffer beslutninger og sikrer renoveringens fremdrift.

Forvaltningen/Ejendomskontoret

Ejendomskontoret har den daglige kontakt til beboerne og formidler eventuelle spørgsmål, forslag og klager videre til rådgiver/projektlederen.

Byggeforretningsfører

KAB er byggeforretningsføreren og rådgiver samt vejleder bygherren. Det vil sige, at KAB varetager kontakten til eksterne rådgivere, myndighed m.v. på vegne af bygherren - herunder sørger for nødvendige ansøgninger om godkendelse af huslejekonsekvenser m.m. Desuden udarbejdes budgetter, budgetopfølgninger, huslejberegninger og byggeregnskab. Til den enkelte opgave udpeger KAB en projektleder.

Myndigheder

Kommunen er tilsynsmyndighed og skal derfor godkende projektet med eventuelle ændringer af bygningen samt finansieringen med de afledte huslejekonsekvenser. Desuden skal det revisorgodkendte byggeregnskab godkendes af kommunen.

I større, komplicerede sager er der mulighed for at søge om støtte fra Landsbyggefonden. Ligesom kommunen skal Landsbyggefonden også godkende projektet og finansieringen samt godkende regnskabet.

Rådgiver

Rådgiveren er den byggetekniske ekspert - det vil typisk være et arkitekt- eller ingeniørfirma. Rådgiveren udarbejder tegningsmateriale og beskrivelser af byggeriet til brug for udbudsmaterialet. Desuden fører de tilsyn med byggeriet og har ansvaret for byggeledelsen under byggeriet.

Entreprenør

Entreprenøren udfører bygningsarbejderne i forhold til den indgåede kontrakt med bygherren. Ændringer i de arbejder der udføres skal aftales og godkendes af følgegruppen. Dog kan der være situationer, hvor projektlederen er nødt til at træffe beslutninger og efterfølgende foreligge det for følgegruppen. Det er rådgiver, der har kontakten til entreprenøren.

Byggesagens forløb



Planlægning - Udførelse - Afslutning - Evaluering

En byggesags forløb kan vare fra få måneder til mange år. Hvor lang tid sagen varer afhænger af flere forhold blandt andet af, hvor mange parter der er involveret, hvordan finansieringen skal ske, hvor kompliceret sagen er, og om beboerne skal genhuses.

Nogle sager kan være så omfattende eller økonomisk krævende, at det er nødvendigt at søge om økonomisk støtte til sagens gennemførelse fra for eksempel Landsbyggefonden. Disse støttede sager har en længere tidshorison, idet proceduren for godkendelse er mere omfattende - eksempelvis drøfter parterne flere gange undervejs, hvilke renoveringsarbejder, der er nødvendige.

For at give et bedre overblik over en byggesags forløb, er den i beskrivelsen nedenfor delt op i forskellige faser.

Planlægning

Langt de fleste byggesager opstår på baggrund af et behov for renovering eller modernisering i afdelingen. Når det vurderes, at der er tale om et konkret behov for renovering, tilknyttes ofte en projektleder fra KAB til at være byggeforretningsfører. Herefter bliver de overordnede principper for projektet skitseret, og der bliver udarbejdet et første overslag over, hvad sagen vil koste. I en række tilfælde vil der allerede på dette tidspunkt være behov for at søge bistand hos en teknisk rådgiver. I nogle sager nedsættes følgegruppen allerede i denne fase.

Når sagen er blevet lidt mere konkret kan afdelingsmødet træffe beslutning, om der skal arbejdes videre med sagen. Hvis projektforslaget vedtages skal organisationsbestyrelsen samt kommunen og evt. andre myndigheder ligeledes

Eksempel på tidsplan for en typisk støttet renoveringssag

Skematisk tidsplan	1. år	2. år	3. år	4. år
Idefase	■			
Valg af rådgiver	■			
Forundersøgelse og budgetlægning	■			
Indledende drøftelser med Landsbyggefonden	■			
Godkendelse på afdelingsmøde		●		
Godkendelse af organisationsbestyrelse		●		
Skema A ansøgning og godkendelse		■		
Projekteringsfase		■	■	
Valg af entreprenør			■	
Skema B ansøgning og godkendelse			■	
Byggeperiode			■	■
Aflevering				●
Mangelafhjælpning				■
Skema C ansøgning og godkendelse				■
1-års garantiperiode				■

- Udførelsesperiode
- Godkendelsestidspunkt



godkende projektet inklusive sagens økonomi, inden der arbejdes videre. Rådgiver tilknyttes ofte i denne del af forløbet. Med hensyn til valg af rådgiver er det vigtigt at være opmærksom på, at der gælder særlige regler for valget - afhængig af sagens størrelse.

Rådgiveren udfører efterfølgende en detaljeret bearbejdning af projektet på baggrund af det godkendte projektforslag. Rådgiveren foretager registreringer og udarbejder beskrivelses- samt tegningsmateriale, som er nødvendigt for at opgaven kan udbydes. Når projekteringen er færdig, ved man præcist, hvilke arbejder der skal udføres, og så kan sagen udbydes i licitation til entreprenører, der kan give tilbud.

I større sager er det ofte nødvendigt kritisk at gennemgå sagens økonomi igen i forhold til entreprenørens tilbud og eventuelt finde besparelser. Herefter skal sagen endelig godkendes af myndighederne. I store renoveringssager vil der typisk på dette tidspunkt blive afholdt et informationsmøde for beboerne om sagen.

Byggeriet udføres

Når alle godkendelser foreligger, kan der skrives kontrakt med entreprenøren. Som byggeforretningsfører sørger KAB for, at nødvendige forsikringer udarbejdes. Blandt andet skal entreprenøren stille en garanti på 15 % af entreprisens sum. Sikkerhedsstillelsen kan bygherren trække på, hvis entreprenøren ikke skulle vise sig i stand til at kunne gennemføre byggeprojektet. Herefter kan renoveringsarbejderne sættes i gang.

Der vil i byggeperioden løbende blive fuldt op på, om budgettet overholdes. Sammen med byggeriets stude og tidsplan vil det løbende blive forelagt for følgegruppen.

Undervejs i byggeperioden vil der blive afholdt byggemøder mellem rådgivere og entreprenør. Følgegruppens medlemmer må ikke deltage i disse møder, idet deltagelse er ansvarspådragende.

Afslutning af sagen

Ved byggeriets afslutning gennemgår rådgiver de udførte arbejder og registrerer eventuelle fejl og mangler. Herefter sker der en afleveringsforretning og entreprenøren skal indenfor en rimelig frist udbedre registrerede mangler.

Et år efter afleveringen foretages endnu en gennemgang af renoveringsarbejderne for at sikre, at der ikke er opstået yderligere fejl og mangler. I perioden fra aflevering til 1-års eftersynet bør afdelingen/driftspersonalet registrere eventuelle fejl og mangler og løbende orientere om dette til projektlederen.

I perioden fra 1-års eftersynet og til 5 år efter afleveringen skal driften sikre, at registrerede fejl og mangler anmeldes til entreprenøren. I en periode på 5 år efter afleveringen kan man gøre ansvar gældende for eventuelle skjulte fejl og mangler.

Som afslutning på byggesagen bliver regnskabet udarbejdet, og der sker en overlevering til driften, der herefter varetager beboernes interesser.

God dialog – en vigtig byggesten

En god byggesag begynder med en god dialog mellem alle parterne i sagen. Et udgangspunkt der er afgørende for at opnå det bedste resultat.

Den gode dialog begynder allerede i forbindelse med godkendelsen af sagen – og erfaringer viser, at det ofte er bedst at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde - kun med godkendelsen af byggesagen på dagsordenen. På den måde sikres fokus på projektet.

Derfor er det naturligvis også vigtigt, at der udarbejdes en meget præcis indkaldelse til afdelingsmødet, hvoraf det fremgår, hvad projektet omhandler, og hvad der skal stemmes om (afstemningstema). Desuden er det en fordel, hvis afdelingsbestyrelsen/følgegruppen har en fælles anbefaling til sagen.

Evaluering af byggesagen

Når sagen er slut, er det altid nyttigt at se tilbage på, hvordan forløbet har været og om der er noget i forløbet, der kunne være gjort anderledes. Derfor foretages der i forbindelse med alle byggesager en evaluering af projektførelsen med følgegruppen.

Evalueringen sker i forbindelse med fremlæggelsen af byggeregnskabet for det gennemførte projekt. Formålet med evalueringen er at samle erfaringer fra projektførelsen – både gode og dårlige – og forhåbentlig bidrage til at kommende renoveringsprojekter kan foregå endnu bedre.

Hvis der opstår problemer

Langt de fleste byggesager går heldigvis godt – uden at der opstår problemer undervejs. Men desværre er der en lille andel af projekterne, hvor parterne bliver uenige eller udefrakommende begivenheder påvirker sagen, og dette bliver man nødt til at sikre sig imod.

Det gør bygherren blandt andet ved at tegne en obligatorisk entreprisforsikring, når der indgås aftaler med rådgivere og entreprenører. Denne forsikring dækker skader, der kan opstå under byggeprojektet for eksempel skader på det, der bliver bygget, skader på eksisterende bygning, der



opstår som følge af byggeriet, skader på personer, skader på andres ting eller bygninger.

Det hænder også, at der opstår uoverensstemmelse mellem parterne.

I langt de fleste tilfælde løses konflikter i dialog mellem byggesagens parter. Hvis parterne ikke kan blive enige eller indgå et forlig, kan man gå til Voldgiftsretten, der kan afgøre sager mellem byggeriets parter. Erfaringen er dog, at det er en temmelig dyr og langsommelig affære.

Fokus på dialog og information

En byggesag griber ofte ind i beboernes hverdag, og det kan være svært helt at undgå, at der opstår konflikter. Nogle konflikter kan forebygges ved at give grundig information om, hvordan beboernes hverdag vil blive berørt af byggeprojektet. Samtidig er det vigtigt at skabe forståelse for beboernes situation blandt rådgivere og entreprenører, så arbejdet gennemføres på en sådan måde at hverdagen fungerer for beboerne.

Følgegruppen kan være med til at sikre, at der hele sagen igennem holdes fokus på dialog i forhold til beboerne og på god beboerinformation.



KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V
T 33 63 10 00
F 33 63 10 01
www.kab-bolig.dk
kab@kab-bolig.dk

