



Byggeudvalg

- hvad er opgaven?

9. januar 2023

Ansvar

Repræsentantskabet er øverste myndighed og har dermed det overordnede ansvar for alle boligafdelinger og nybyggerier. De har givet ansvaret videre til organisationsbestyrelsen, som har nedsat et byggeudvalg til at være sparringspartner til administrationen, som forestår arbejdet.

Formål

Organisationsbestyrelsens byggeudvalg varetager den overordnede styring af Vivaboligs nybyggerier. Herudover holdes byggeudvalget løbende orienteret om alle væsentlige forhold vedrørende større renoveringsopgaver. Der kan nedsættes et byggeudvalg i en afdeling eks. i forbindelse med en helhedsplan. Det kan være relevant at afdelingen nedsætter et lokalt byggeudvalg, som er repræsenteret med interesserede beboere primært afdelingsbestyrelsesmedlemmer eller andre udpeget af afdelingsbestyrelsen.

Sammensætning

Et udvalg består af minimum 3 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf organisationsbestyrelsens formand er formand for byggeudvalget. Vivaboligs direktør, driftschef og projektledere vil altid være repræsenteret til at informere og fremlægge muligheder og udfordringer. Der kan hentes specialister, rådgivere eller lignende til at supplere. Byggeudvalget afholder udvalgs møder kvartalsvis og efter behov. Lokale byggeudvalg bør være repræsenteret ved mindst et organisationsbestyrelsesmedlem.

Opgaver

Byggeudvalget opstiller overordnede krav til kvalitet og udformning af nybyggeri og større renoveringsarbejder i en bygge manual som er en sikkerhed for at vi samler den viden og de erfaringer vi har omkring kvalitet og gode løsninger.

Referatet fra byggeudvalgs møderne tilsendes organisationsbestyrelsen og der fremlægges et kort resume på bestyrelsesmøderne. Vi kan afklare ting pr. mail, hvis det skal gå hurtigt, men alle beslutninger skal indgå i referaterne

Byggeudvalget udarbejder i samarbejde med direktør og driftschef indstilling til organisationsbestyrelse vedrørende:

- Målsætninger for Vivaboligs byggeaktivitet
- Behovsanalyse forud for et byggeprojekt
- Forslag om byggeaktiviteter
- Kredsen af rådgivere, som Vivabolig benytter, herunder samt tekniske rådgivere til den enkelte byggesag
- Byggemanual opdatering, ændringer og tilføjelser
- Tilskud fra trækingsret, dispositionsfonden m.v.
- Specifikke byggeprogrammer, herunder lejlighedsfordeling og krav til lejlighedsplaner, udstyrsstandard, materialevalg, fællesfaciliteter mv.
- Udbudsform inkl. udvælgelse af entreprenører
- Vurdering af tilbud
- Vurdering af spareforslag.

Sikre beboerindflydelse og at organisationsbestyrelsens beslutninger bliver indtænkt i projekterne.

Lokalt byggeudvalg og følgegrupper.

- Sikre beboernes indflydelse i valg af løsninger.
- Komme med valg til materialer og inspiration til rådgiverne.
- Søge information i rollen som ambassadør for afdelingen
- Sikre den gode kommunikation i projektet

Det lokale byggeudvalg og følgegrupper skal følge økonomien i projektet.

Byggeudvalget og lokalebyggeudvalg kan, når det skønnes hensigtsmæssigt, nedsætte en tidsbegrænset følgegruppe, der har til formål at drøfte nærmere definerede opgaver samt stille forslag af vejledende/ ønskelig karakter til byggeudvalget.

Følgegruppen sammensættes fra opgave til opgave.

Kompetence

Det er ikke et krav at man har en byggeteknisk erfaring eller viden for at deltage i byggeudvalget.

Byggeudvalget orienterer Vivaboligs organisationsbestyrelse om:

- Tekniske og økonomiske afvigelser fra tidligere beslutninger mv

- Tekniske og økonomiske problemer under projektering og opførelse
- Afvigelser i forhold til teknik, økonomi, tidsplaner og lignende
- Udlejningsforhold, herunder førstegangsudlejning og annoncering.

Økonomi

Der kan udbetales et bestyrelsesvederlag til udvalgsmedlemmer, for dokumenteret merarbejde, se forretningsgangen omkring bestyrelsesvederlag i nybyggeri og renoveringsarbejder.

Proces – 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. Driften deltager aktivt i 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 organisationsbestyrelsen eller afdelingsbestyrelsen, der skal godkende byggeudvalget og driftens oplæg til det nødvendige forarbejde. Efterfølgende skal byggeudvalget tage stilling til et samlet byggeprogram. Når forberedelsen er færdig, beslutter beboerne på et afdelingsmøde eller organisationsbestyrelsesmøder, om de vil godkende byggesagen. Endelig skal sagen behandles og godkendes af organisationsbestyrelsen og myndighederne. Skema A

Planlægge - I denne fase foregår den egentlige projektering. Byggeudvalget forholder sig løbende til justeringer af projektet samt til udbuddet 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. Skema B

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. Ved byggesagens afslutning laver Administrationen et byggeregnskab, som skal godkendes af organisationsbestyrelsen og af myndighederne. Skema C

Inspiration

I hæftet Byggeven fra AlmenNet kan du læse meget mere om processen for renoveringssagen samt hvad det vil sige at være med i byggeudvalget. Find hæftet online på www.byggeven.dk eller på almennet.dk/projekter – og søg på "Byggeven".

Udarbejdet af LB i december 2022, godkendt af organisationsbestyrelsen den 9. januar 2023.