

BRUG FONDENS EFTERSYN til at forbedre byggeriets driftsplan

Den almene bygherre skal sikre, at der foreligger en driftsplan ved aflevering af et alment boligbyggeri. Driftsplanen skal som minimum indeholde skønnet levetid med driftsintervaller og drifts tiltag for alle væsentlige bygningsdele.

Byggeskadefonden anbefaler bygherren i højere grad at inddrage fondens 1-års og 5-års eftersyn i tilpasningen af driftsplanen og i tilrettelæggelsen af de konkrete driftstiltag.

Byggeriets driftsplan

Den almene bygherre skal sikre, at der foreligger en driftsplan ved aflevering af et alment boligbyggeri. Driftsplanen skal som minimum indeholde alle væsentlige bygningsdele, skønnet levetid med driftsintervaller og driftstiltag.

Driftsplanen udarbejdes typisk i samarbejde mellem de projekterende og den almene bygherre. De projekterende kender projektet i detaljer, mens den almene bygherre kan trække på sin driftserfaring fra tidligere byggerier.

Byggeskadefondens eftersyn

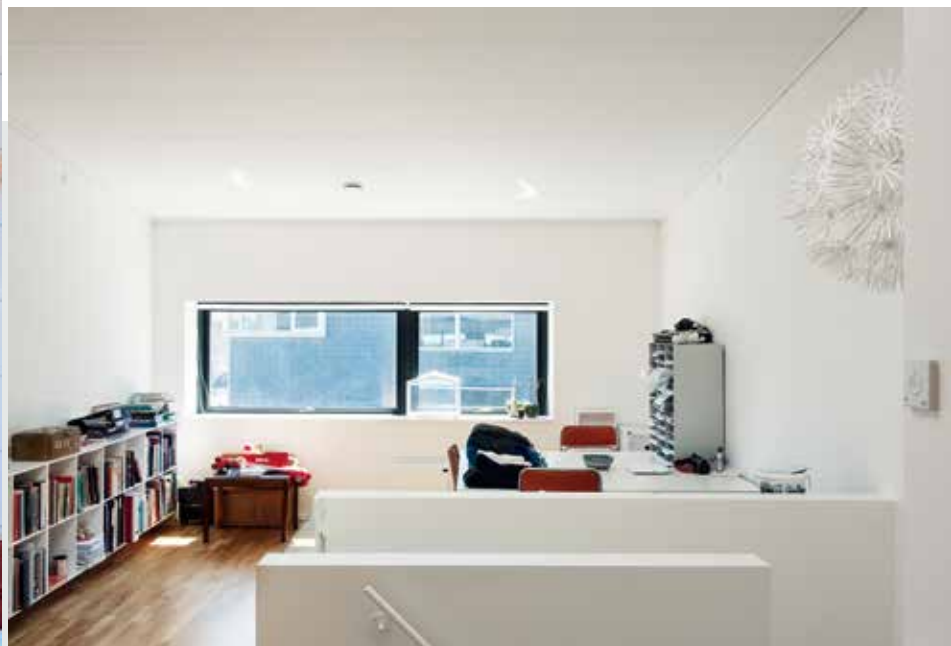
Byggeskadefonden foretager 1-års og 5-års eftersyn af byggeriet, og det er bygningsejers ansvar at følge op på eftersynene.

Der skal reklameres over for de mulige ansvarlige, og de ansvarlige skal udbedre svigt og mangler, så disse ikke udvikler sig til skader. Eftersynene skal derfor også anvendes ved 1-års gennemgangen af byggeriet.

Ud over pligten til at reklamere skal bygningsejeren følge op på Byggeskadefondens anbefalinger i eftersynsrapporten. En manglende opfølgning kan betyde, at fondens dækning reduceres eller bortfalder ved en eventuel senere anmeldelse af byggeskade.

Hvis det ikke er muligt at få de ansvarlige til at udbedre forholdene, skal driftsplanen justeres, men på trods af det vil svigt, der ikke udbedres, som regel medføre kortere levetid og øgede udgifter til vedligeholdelse for disse bygningsdele.





Driftsplanen skal justeres efter 1-års eftersyn

Driftsplanen skal justeres, hvis der i eftersynene er mindre alvorlige svigt, der ikke bliver udbedret af de ansvarlige, således at der tages hensyn til disse forhold i den fremtidige drift og vedligeholdelse. Driftsplanen skal også justeres med forhold, hvor det i eftersynene påpeges, at der kræves øget drift i form af fx hyppigere tilsyn og kortere intervaller mellem vedligeholdelse.

I driftsplanen skal bygningsdele, der har svigt eller byggeskader eller har fejl og mangler i dokumentationen, beskrives med den opbygning, som er registreret i eftersynsrapporten. Desuden skal der i driftsplanen beskrives de byggetekniske tiltag, som er beskrevet i rapporten, og som er nødvendige, for at bygningsdelen kan opretholde sin funktion og opnå den forventede levetid.

Krav om driftsjournal

Bygningsejer skal dokumentere vedligeholdelsen i en driftsjournal. Dokumentationen skal forelægges fonden, hvis forholdet senere anmeldes som byggeskade.

Bygningsdele med svigt – anbefalinger i eftersynsrapporten

Der vil principielt være to forskellige anbefalinger i eftersynsrapportens konklusion:

- Svigtet skal udbedres.
- Svigtet kan enten udbedres eller klares over driften.

Hvis fonden anbefaler, at svigtet skal udbedres, vil det sandsynligvis ikke være nok at øge vedligeholdelsen på den pågældende bygningsdel.

Hvis fonden anbefaler, at svigtet enten kan udbedres eller klares over driften, er det op til bygningsejeren at vælge mellem udbedring eller drift, hvis han ikke kan få de ansvarlige til at udbedre det. Beskrivelsen af de byggetekniske tiltag vil variere alt efter fondens vurdering af risikoen.

Når fonden anbefaler, at mindre alvorlige svigt kan klares over driften, bygger det alene på en byggeteknisk risikovurdering, hvorefter skade måske først vil opstå efter nogle år – måske aldrig, hvis den pågældende bygningsdel holdes under nøje obser-

Brugeradfærd er en helt afgørende faktor i driftsplanen. Der skal være sammenhæng mellem løsningernes robusthed overfor varierende brugeradfærd og omfanget af kontrol og vedligeholdelse.

fortsættes næste side

BRUG FONDENS EFTERSYN til at forbedre byggeriets driftsplan

Byggeskadefondens eftersyn fritager ikke bygningsejeren for ansvar for at handle på konstaterede svigt – tværtimod.

vation, og hvis der omgående gribes ind med forebyggende vedligeholdelse ved mindste tegn på skade.

Fondens anbefaling fritager ikke de ansvarlige for ansvaret for at udbedre også sådanne mindre alvorlige svigt. Bygningsejeren skal derfor også i disse tilfælde fastholde krav om, at de ansvarlige foretager udbedring, da der normalt er tale om entreprisereftlige mangler/fejl.

Dokumentation af skjulte forhold

I skjulte eller delvist skjulte bygningsdele er det ikke umiddelbart muligt ved besigtigelse at vurdere, om der er svigt. Her skal der foreligge dokumentation i form af et projekt, beskrivelse, byggemødereferater, fotos fra udførelsen, m.m. og eksempelvis målinger af temperatur og fugt efter udførelsen.

Hvis der ved eftersynet mangler dokumentation, er det ikke muligt at afgøre, om den konkrete udførelse af de pågældende konstruktioner er forskriftsmæssig. I eftersynsrapporten anbefaler fonden derfor en skærpet driftsindsats bestående af hyppige eftersyn, så eventuelle tegn på skade i eller omkring den pågældende konstruktion opdages hurtigst mulig.

Såfremt der ved eftersynet observeres tegn på skade eller andre unormale forhold, skal der gribes ind med nødvendig undersøgelse af bygningsdelene for at fastlægge behov for at gennemføre en eventuel udbedring.

Usikkerhed om den konkrete udførelse kan betyde, at fonden i forbindelse med eftersynet får lavet en destruktiv undersøgelse,

hvis det skønnes, at der kan være tale om alvorlige svigt.

Eksempler på driftstiltag

Eksemplerne i det efterfølgende er typiske mindre alvorlige svigt, hvor fonden vil pålægge bygningsejer øget vedligeholdelse eller drift. Driftstiltagene kan variere alt efter bygningens karakter, konstruktionsopbygning og materialevalg.

Højtliggende terræn

Svigt: Fugtspærren på terrændækket ligger mindre end 150 mm over terræn og terrænet falder mod bygningen.

Driftstiltag: Hold øje med opfugtet sokkel herunder indvendigt langs facader og gavle. Der må ikke være større revner eller krakeleringer i sokkelpudsen. Fuger ved dør- og vinduesbundkarme skal være intakte og dræn funktionsduelige, således at der ikke står vand på terræn ved kraftig nedbør eller er vandpres på soklen. Afløbsbrønde, nedløb og tagrender skal være rensede. Såfremt der viser sig tegn på opfugtning, skal der foretages terrænregulering eller ændringer af drænrender og dræn.

Vinduer og døre sidder for tæt på terræn

Svigt: Døre og høje vinduer samt facadebeklædninger er placeret for tæt på terræn. Arealer foran facader, døre og høje vinduer er ikke forsynet med voldgrav og riste til at forhindre opsprøjt fra nedbør.

Driftstiltag: Fuger omkring døre og vinduer skal holdes intakte. Overfladerne på de nederste dele af facade, vinduer og døre er særligt udsatte, og intervallet mellem overfladebehandling skal være hyppigere end

Byggeskadefondens eftersyn kan bruges til at justere driftsplanen på helt konkrete særligt risikobehæftede forhold påpeget i fondens eftersynsrapport.



ved normal vedligeholdelse. Trædele i facadens nederste del herunder fodrem, vindspærre og isolering er udsatte for fugtpåvirkning, og man bør med jævne mellemrum undersøge for skadelig fugt ved at fjerne en del af beklædningen på de mest udsatte områder.

Det anbefales at indbygge fugtmålere i facadekonstruktionen. I driftsplanen må der påregnes nedsat levetid og udskiftning af væsentlige dele, når levetiden er opbrugt.

Rumventilation i vådrum

Svigt: Ventilationen er fugtstyret og sikrer ikke konstant luftskifte i henhold til bygningsreglementets bestemmelser.

Driftstiltag: Det vil være nødvendigt at instruere beboerne i brugeradfærd for til stadighed at sikre et forskriftsmæssigt fugtniveau i boligen. Overflader skal aftørres efter bad, ligesom der kræves grundig udluftning. Såfremt der viser sig tegn på opfugtning, som kan medføre skimmel, skal ventilationssystemet ændres.

Udfaldne fuger i skalmur

Svigt: Manglende afdækning i byggeperioden, forkert kombination af sten og mørtel eller forkert behandling af mørtel i kombination med udsat beliggende murværk og manglende konstruktiv beskyttelse som fx udhæng.

Driftstiltag: Fugerne skal eftergås, og udfaldne fuger skal repareres med minimum 15 mm udkradsning, afbørstning, forvanding og omfugning.

Ventileret paralleltagskonstruktion med solceller – manglende dokumentation

Svigt / mangel: Der er usikkerhed om, hvordan tagkonstruktionen er udført, herunder om der er tilstrækkelig ventilation, og om solcellerne hæmmer "skorstenseffekten" i ventilationsspalten. Dokumentation mangler.

Driftstiltag: "As built" tegninger, fugtsimuleringsresultater, fotos fra udførelsen m.m. skal fremskaffes. Det anbefales at indbygge fugtmålere for at følge udviklingen af fugt i taget. Dampspærren skal eftergås for at sikre lufttæthed.

Driftsplanen skal have skærpet opmærksomhed på regelmæssige eftersyn omkring skjulte forhold, så eventuel udvikling af skader opdages i tide.



MADS GUDMAND-HØYER

Københavns Kommune, Center for Bydesign

Mads Gudmand-Høyer er arkitekt i Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune med de almene boliger som ansvarsområde. Byggeskedefonden har mødt Mads for at høre, hvordan Københavns Kommune arbejder med kvalitetssikring af projekter og drift.

Kommunens rolle i kvalitetssikringen

”Overordnet set er det jo begrænset, hvor meget kommunen går ind i den byggetekniske kvalitetssikring af byggeprojekter. Vi har vores rolle som myndighed, men har oftest ikke ressourcer til at gå dybt ned i den konkrete sag. I en periode som de seneste år med meget kraftig byggeaktivitet kan det med at løfte flaget for byggeteknisk robuste løsninger være lidt udfordret. Så der hænger vi lidt vores hat på, at boligorganisationerne sætter den rigtige kvalitet og ikke mindst, at der er en fond, som husker dem på det.

Vi ønsker jo generelt at fremme robuste løsninger helt i tråd med jeres agendaer, og derfor har vi da også stor glæde af fx at henvise til jeres publikationer. Det virker faktisk ret godt at kunne henvise til Byggeskedefonden, når vi sidder i dialog med boligorganisationerne om et konkret projekt.

Driftsforpligtelser, der er prissat, har man nok en tendens til at huske betydelig bedre.

Risikoerklæringer og projektgranskning

”Der er som bekendt metodefrihed i kvalitetssikringen, men har vi nogle bygherrer, som måske ikke bygger så ofte, er vi gerne med til at inspirere dem til, at de løfter deres kvalitetssikringsopgave. En af vores handlemuligheder ligger jo i risikoerklæringerne. Vi betinger os altid i forbindelse med tilsagnsskemaet, at risikoerklæringen er lavet og vurderer også, om den er realistisk i forhold til den konkrete byggesag.

Vi har ikke tradition for at gennemgå projektgranskningsmaterialet, men vi drøfter løbende, hvor tæt vi skal gå ind i det. Selv om vi ikke gennemgår projektgranskningen, vil vi gerne danne os et indtryk af, at den er lavet, og rekvirerer da også ofte en kopi af materialet. Et godt gransket projekt er helt sikkert både billigere at opføre og at drifte.

Eftersyn og drift skulle jo meget gerne hænge tæt sammen.

Sammenhæng mellem eftersyn og drift

”Når vi modtager Byggeskedefondens eftersynsrapporter, går vi ind og kigger på projekternes byggeteknik og driftsforhold. Vi er således opmærksomme på, om byggeriet afstedkommer øget drift, og om driftsplanerne er realistiske. Vi ser jo gerne, at man ikke allerede fra start halter efter med hensættelsesniveauet.

Hvis vi ser i eftersynsrapporten, at der anbefales øget drift, beder vi om en kopi af en revideret driftsplan og prøver at medvirke til, at kapitaliseringen af eftersynene slår igennem i driften. Konklusionerne fra eftersynsrapporterne skal jo gerne kunne ses i henlæggelsesniveauet. Det er helt sikkert en større huskekage, hvis øgede forpligtelser bliver prissat, end hvis de bare forsvinder ind i et større regnskab.

Vi oplever, at der i nogle boligorganisationer kan være tendens til et slip mellem anlægsafdeling og driftsafdeling. Det slip vil vi gerne medvirke til at reducere, og vi vil gerne ses som en god sparringspartner i dialogen mellem anlæg og drift.

Gerne tidligere ind i processen

”Principielt ser vi selvfølgelig gerne, at eventuelle problemer bliver drøftet så tidligt som muligt. Vi har fx efterspurgt, om ikke Byggeskedefonden kunne komme ind med deres vurdering ved voldgiftssager, hvor der

endnu ikke er lavet eftersyn. Der tror vi, at det kunne være meget nyttigt med en ekstern aktør. Bygherrer, rådgivere og entreprenører ser gerne problemerne løst indenfor den afsatte økonomi, og fonden kunne måske medvirke til, at der først blev snakket økonomi, efter at et vist bundniveau for, hvad der byggeteknisk er holdbart, var nået. Derefter kunne man rundt om bordet se på løsninger for, hvordan en eventuelt ekstra økonomi skulle findes.

Man kan sagtens lave grønne tage, men det er jo ikke sikkert, at man har økonomien til det.

Løsninger der er økonomi til

"I projektfasen er et af de forhold, vi forsøger at holde fokus på, at der er balance mellem projekt og økonomi. Det er selv sagt altid vigtigt, men skærpes jo yderligere i alment byggeri. Et godt eksempel kan være diskussionen om de grønne tage, som jo tenderer til at blive en ren byggeteknisk diskussion. Det er det ikke nødvendigvis. Man kan godt udføre byggeteknisk sunde grønne tage, men det er jo ikke sikkert, at man har økonomien til det. Det er en add-on løsning, som er fordyrende, og som – hvis det skal laves med den nødvendige sikkerhed – måske bare ikke hænger sammen med et alment maksimumbeløb. Hvis man skal have mere af noget, plejer det at koste – og det er jo en helt central udfordring for boligorganisationerne at finde løsninger, der passer til en almen økonomi.

Løsninger der passer til situationen

"Et andet forhold, vi er optaget af, når vi modtager et projekt, er at løsningerne er tilpasset forholdene og ikke mindst driftssituationen. Jeg kan nævne facadepuds som et eksempel på, at vi her godt kan gå ind og blande os. Facadepuds er jo et besnærende produkt, som giver nogle

Det er lettere at komme tæt på gode driftsløsninger i renoveringer end ved nybyggeri.

flotte blanke facader, men som måske i bymæssig sammenhæng med brugsareal helt tæt op ad facaden også har nogle driftsmæssige udfordringer. Kommunens arkitekturpolitik lægger op til et rigt byliv i kantzonen mellem bygning og byrum, og så nytter det jo ikke, at man anvender løsninger, som ikke kan holde til det. Der er ikke noget principielt i vejen for at lave systempudsfacader, men vi kan godt stille spørgsmålstegn ved, om de kan laves i en tæt bymæssig sammenhæng med stort slid. Her lægger vi som det mindste op til, at løsningen beskyttes tilstrækkeligt i den konkrete udformning.

Øgede krav ved skjulte systemløsninger

"Hvis man vælger byggetekniske løsninger, som er svære at inspicere, påtager man sig jo som bygherre en meget større kvalitets-sikringsmæssig opgave end i traditionelt byggeri, hvor man kan skille tingene ad. Bygherrens tilsyn ved skjulte løsninger som fx systempuds kan godt være lidt på herrens mark – er armeringslaget lagt i, er der korrekt hulrum bag, er der fuldspartlet, osv? Systemløsninger kræver både rigtig god egenkontrol og også skærpet tilsyn på pladsen. Og så er det jo ikke mindst vigtigt, at der er placeret et tydeligt ansvar for systemløsningens indbygning i projektet.

Drift og brugere hænger jo sammen

"Nogle projekter forudsætter, at alle beboere i et nybyggeri er ressourcestærke mennesker, der opfører sig præcis, som det så at sige er foreskrevet i projektets drejebog. Det viser sig så nogle gange ad åre, at tingene måske tager en lidt anden drejning, end forventet. Vi ser fx projekter med mobile glaselementer fra gulv til loft i forbindelse med glasinddækning af altaner – noget som



rigtig mange beboere er glade for. Her kan vi godt gå ind og spørge, om det nu kan holde til daglig brug? Det budskab kan være noget lettere at få ud i en renoveringssituation, hvor man kan sige: Jamen du kan jo se, at der står mountainbikes på hver anden altan, kan glasset og løsningen på sigt faktisk holde til det? På den måde sættes samtalen om, hvad der er driftsmæssigt robust, i forhold til en eksisterende situation. Der er for mig ingen tvivl om, at man er tættere på gode driftsløsninger, når man laver renoveringer, end ved nybyggeri.

Klimahensyn og hensynet til kulturarven

"Klimadiskussionen har – med god grund – været stærkt dominerende i kommunen i nogle år. Det er virkelig voldsomme investeringer, der tårner sig op, og derfor fylder det grønne element meget. Her stilles vi fx i isoleringssnakken over for en tilsyneladende modsætning mellem en aktiv CO2 begrænsende klimapolitik og en arkitekturpolitik, som vil værne om bygningsarven og de kulturhistoriske værdier i byen. Vi forsøger lige i øjeblikket at være fødselshjælper på en ny indvendig isoleringsmetode, som kan være et alternativ til systempudsfacadernes udfordring af bygningskulturen. I Folehaven i Valby gennemfører vi et forsøgsprojekt, som vi håber er både byggeteknisk robust og også hensigtsmæssigt i forhold til indeklimaet.

Udvendig og indvendig drift stiller forskellige krav

"Vi er meget opmærksomme på, at byggetekniske løsninger, der ligger inde i en bygning, har andre driftsaspekter end udvendige løsninger. Her flyttes drift og vedligeholdelse jo fra en blå mand og en professionel organisation ind til den enkelte beboer. Forsøget i Folehaven handler derfor også meget om, at løsningen kan driftes af en bredt sammensat beboergruppe. Byggeteknikken må her sikres med fx husordner og driftspersonale, som får nye arbejdsområder inde i boligerne. Driftsadfærden hos beboerne bliver faktisk en lige så stor opgave at løse, som at bygningen fx er fugtteknisk i balance.

Driftsadfærden hos beboerne er faktisk lige så stor en opgave at løse, som at bygningen fx er fugtteknisk i balance.

Udfordringer med brugerstyret drift

"I den ældre boligmasse ser vi en stor fleksibilitet i forhold til den individuelle råderet og beboernes oplagte ønsker om at kunne forandre boligen indenfor en overordnet ramme. Den historiske bygningsmasse er ret robust overfor den type indgreb. Vi er lidt spændte på at se, hvordan nye brugerorienterede koncepter som Almenbolig+ kan håndtere den udfordring. Det er jo meget lettere for en håndværker at gå ind og forandre og sikre sig, at man gør det rigtigt i et traditionelt byggeri end i et modulbyggeri. Vi ser gerne, at der er kvalitetssikrede standardløsninger til rådighed, når beboerne får mulighed for individuelle løsninger i modulbyggeri, og også meget gerne prissat i en form for katalog.

KARSTEN PEDERSEN Byggechef, Domea

Karsten Pedersen er byggechef i Domea med tværgående ansvar for kvalitetssikring i de mange boligorganisationer, som Domea administrerer. Byggeskadefonden har talt med Karsten om, hvilke fokusområder Domea har for at sikre kvaliteten i nybyggerier og renoveringer og for at opnå en rationel og bæredygtig drift.

Central kvalitetsstyring

”Domea blev jo skabt for ca. 10 år siden som en fusion af tre boligselskaber, som havde haft hver deres måde at lave kvalitetssikring og driftsplanlægning på. Det har vi arbejdet kraftigt på at få styr på og professionalisere, og vi kører i dag hele den overordnede kvalitetssikring af vores knap 700 boligafdelinger fra vores hovedkontor i Taastrup.

Vi har i byggeafdelingen en kreds af interne bygherrerådgivere, som ikke laver andet, og som derfor har en meget bred erfaringsbase. Vi gør en del ud af at vidensdele gode og dårlige erfaringer på tværs i organisationen og også sikre os, at erfaringerne kommer videre til vores lokale driftschefer ude i afdelingerne. Driften er en helt central parameter, og

Vi vil rigtig gerne lave spændende byggerier – men der skal være råd til det – også i driften.



det er jo de lokale afdelinger, der har driften inde på livet og erfaringer, som kan bygges ind, så huslejen holdes nede.

Opfølgning på eftersyn

”Opfølgningen på Byggeskadefondens eftersynsrapporter lå tidligere hos vores driftschefer. Men der er så mange penge i det, at vi har valgt at overlade det arbejde til specialister. Det er derfor mine rådgivere her i administrationen, der går forrest og stort set tager sig af alt, hvad der har med byggeteknik og jura at gøre.

Vi har lavet nogle forretningsgange, som ret minutiøst beskriver, hvem der gør hvad i forhold til at få nærlæst rapporterne og i forhold til at vurdere, hvad der skal løses umiddelbart, og hvad der eventuelt skal indarbejdes i driftsplanerne. Det er et stærkt centralt hjælpeværktøj, som vi så supplerer ved, at det lokale personale kontrollerer de mest åbenlyse forhold som fx fald på tagrender eller lignende.

Ingen fast kvalitetsmanual

”Vores arbejde med kvalitetssikring sker ikke ud fra et fast byggeprogram. Der er mere tale om, at vi sætter vores krav igennem i forbindelse med den konkrete projektstart. Men selv om der ikke er en lille Domea bog, som skal opfyldes, har vi selvfølgelig en plus-minus liste med nogle af de løsninger, vi gerne vil inddrage, og noget af det vi vil undgå. Vi kører det lidt pragmatisk og forsigtigt, blandt andet fordi der jo naturligvis også er et stort behov for indflydelse og kvalitetsstyring ude i de lokale bestyrelser. Vi så jo meget nødig, at sådan en eventuel ”Domea manual” skulle blive en sovepude i det lokale arbejde med at sikre kvaliteten.



Balancen mellem det spændende og det sikre byggeri

"Diskussionen går tit på, om ikke sikkert byggeri bare er kedeligt byggeri. Vores økonomidirektør spurgte for nylig, hvorfor vi altid bygger så kedeligt. Det er jeg jo langt fra enig i, vi har fx lige fået en pris for godt og bæredygtigt byggeri. Men det er rigtigt, at vi har den grundholdning, at det vigtigste er at lave godt og sundt byggeri, som beboerne bliver glade for at bo i – også når de kigger på deres husleje.

Vi er ikke en bygherre, der har råd til at gøre noget, der er forkert. Vi lægger meget vægt på, at byggeriet først og fremmest er vedligeholdelsesvenligt, gedigent og måske også rammer en bredere smag. Og så er vi glade for at kunne køre rundt og kigge på de mere spektakulære boligbyggerier og konstatere, at det er der så andre, der kan stå for.

Det kan blive for billigt

"På den anden side har vi også den grundholdning, at vi ikke vinder ret meget ved at spare 2%. Det er ikke det, der gør, om en bolig kan udlejes eller ikke – her betyder det mere, at standarden ikke er alt for skrabet. Vi har tidligere lavet sparerunder, hvor vi måske skulle have trukket en grænse og sagt, at nu kan vi ikke være med længere.

Et meget vigtigt aspekt ved, at byggeøkonomien holder, er jo, at rådgiverne så ikke skal ind og lave om på noget, der egentlig spiller rigtig godt sammen. På den måde risikerer man ikke at hive nogle brikker ud, som gør, at sammenhængen går i stykker.

Vi gør meget for at undgå, at rådgiverne skal ind og ændre på en helhed, der egentlig spiller godt sammen.

Valg af entrepriseform

"Vi arbejder allerhelst i hovedentreprise, men ender også nogle gange i totalentreprise. En totalentreprenør er rigtig god til at optimere et byggeri, men det er langt fra sikkert, at denne optimering hænger sammen med, hvad vi vil som bygherre. Vi har fx ikke behov for besparelser, som alligevel ikke rigtig mærkes på huslejen.

Vi prøver et langt stykke ad vejen at undgå fagentreprise. Det er der mange årsager til, men det handler især om at kunne samle et ansvar. Frem til kommunesammenlægning



|| **Vi sikrer altid kontraktmæssigt, at det er os, der sidder med muligheden for at være flinke.**

gen var der mange kommuner, som prøvede at varetage lokale interesser ved at forlange fagentreprise. Det ser vi næsten ikke mere. Og heldigvis for det. Det er ikke frugtbart med en situation med måske 14-15 fagentreprenører, hvoraf de 3 eller 4 måske går konkurs undervejs. Det giver kæmpeproblemer for alle parter. Vi bruger indimellem dagbøder til at få et anstændigt byggeforløb, men vi går hellere ind og regulerer processen inden problemerne opstår. Men vi sikrer selvfølgelig altid kontraktmæssigt, at det er os, der sidder med muligheden for at være flinke.

|| **Vi bruger ekstern projektgranskning til at sætte lys på, at tingene nu er tænkt ordentlig igennem.**

Ekstern projektgranskning

”Vi bruger ekstern granskning i stort set alle projekter, og vi har fundet nogle dygtige firmaer til at hjælpe os med det. I granskningen tjekker vi blandt andet, om projektet er bygbart, om tegningsmaterialet hænger sammen, og om håndværkerne kan finde ud af at udføre det. Vi prøver på den måde at rette til med fokus på håndværkeren allerede inden udbud. Tidligere var rådgiverne ret skeptiske overfor granskningen, men det er de ikke mere. Nu oplever vi nærmere, at de projekterende er glade for

granskningen og vi har da heller ikke de sidste mange år haft problemer med selve granskningsrapporterne.

Vi bruger gode granskere, som måske ikke selv tegner operahuse, men som er fabelagtige til at se projekterne med en håndværkers øjne og sikre, at tegningerne er til at forstå og udføre. Vores granskere kan godt være lidt belærende, og det er ikke alle, der har temperament til at høre på det. Så er det vigtigt, at vi går ind og lytter til begge sider. Det er jo stadig de projekterende, der har ansvaret for projektet, og derfor skal de have mulighed for at tage til genmæle.

Der granskes relativt hurtigt, og det er derfor klart, at nogle af de lamper, der tændes som gule advarsler, kan afblæses og blive grønne, når man hører de projekterendes uddybende forklaring. Men andre bliver stående som røde lamper, vi skal handle på, og jeg synes, vi har gode erfaringer med, at der bliver sat ekstra lys på, om tingene nu er tænkt ordentligt igennem.

KARSTEN PEDERSEN

Byggechef, Domea

Vigtigt med en ordentlig aflevering

"Vi gør i Domea meget ud af selve afleveringsforretningen. En god slutproces uden for mange fejl og mangler, der skal rettes, viser sig som regel også i en god kvalitet, når byggeriet senere efterses. Vores hovedregel er, at vi hellere har en lidt for rummelig tidsplan end det modsatte. Hvis vi undervejs i et byggeri fornemmer, at tidsplanen er udfordret, justerer vi procesforløbet i tæt samarbejde med entreprenøren. Vi har typisk 8-14 dage indarbejdet til udbedring af fejl og mangler. Mange håndværkere ser denne periode som en mulighed for at indhente forsinkelser. Det prøver vi at hindre med en rimelig balance mellem tidsstyring og dagbøder.

Bedre drift gennem IKT

"Et af de steder, hvor vi kan være lidt udfordrede, er, når vi skal samle DV-materiale op og anvende det i driften. Her håber vi, at bedre IKT kan hjælpe og sikre, at vi altid har de rigtige oplysninger. Efter en periode med lidt for dyre og dårlige systemer er vi nu landet på et system, som måske kan lidt mindre, men som til gengæld kan det, vi har behov for. Det er lidt på forsøgsbasis, men vi tror på, at det bliver rigtig godt, og at vi kan få et væsentligt bedre grundlag at planlægge vores drift ud fra.

Driften skal også være rationel

"Vi har i Domea for tiden ca. 1.200 boliger under opførelse. Men det er jo ikke 1.200 boliger for enhver pris, det skal være de rigtige 1.200 boliger. For også at kunne køre en effektiv driftsbutik prøver vi at sondre mellem, hvad der så at sige er rentable projekter. Vi bygger således helst ikke mindre end 50-60 boliger, ellers hænger det ikke driftsmæssigt sammen. Det er lidt det samme, du ser i Københavns Kommune, som helst ikke giver støtte til byggerier med under 40 boliger – af driftshensyn – og helst ikke til mere end 110 boliger – for at sikre blandede boligområder. Det synes vi jo er rigtig fornuftigt. Hvis der så i mindre byer ikke lige er marked for 50-60 boliger, forsøger vi gerne med en etapeløsning.

Erfaringsopsamling og læring

"Vi har ikke en direkte systematisk opsamling af vores driftserfaringer, men vi har et etableret netværk, som hele tiden bringer tingene til overfladen. Vi har opstartsmøder ved alle byggerier, og vi har halvårlige møder med de lokale driftsledelser for at sikre den fælles erfaringsudveksling.

Vi er meget opmærksomme på at udnytte fordelene ved etapebyggeri, hvor erfaringer fra de første etaper kan afspejle sig i ændringer i efter-

følgende etaper. Her kan vi nå at regulere projektet fx med henblik på en bedre drift, så her lærer vi meget direkte af de konkrete erfaringer.

Almenbolig+

"Vi har sammen med KAB lavet et enkelt projekt med lidt over 100 Almenbolig+ boliger på Nørrebro i København. Egentlig har vi gode erfaringer med det, men det bliver spændende at se udviklingen over tid. Det er – om jeg så må sige – andelsboligfolket, der er flyttet ind, og de er kritiske – ser helst, at solen skinner over byggeriet hver eneste dag. Grundlæggende er det selvfølgelig meget positivt med engagerede beboere, som er begejstrede og aktive omkring deres bolig, men jeg er måske også glad for, at det ikke er mig, der er driftsmand derude.

Jeg synes, der skal være stor ros til KAB for at lægge kræfter i afprøvning af mulighederne i Almenbolig+ konceptet, men jeg tror ikke umiddelbart, at vi i Domea skal lave flere Almenbolig+ boliger. Jeg synes, der er lidt for mange udfordringer i modulbyggeriteknikken, og jeg tror, at vi kan lave mindst lige så gode bygninger i individuelt byggeri.

Det vigtigste er at lave godt og sundt byggeri, som beboerne er glade for – også når de kigger på deres husleje.