

Vildtbanegård Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946

VILDTBANEGÅRD I

Ishøj Kommune
Byrådssekretariatet
Att.: Diana Nouri Berg
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj
Sendt pr. mail: dianb@ishoj.dk

DAB mrk. PRJ-2018-00019
4801
CHEI
E-mail chei@dabbolig.dk
Direkte tlf. 77 32 04 31
Dato 6. november 2024

Skema A-ansøgning vedrørende Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946, Vildtbanegård I

DAB afdeling 4801

På vegne af Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946, Vildtbanegård I ansøges hermed om godkendelse af skema A i forbindelse med gennemførelse af støttede arbejder – opretning mv. og ustøttede arbejder – forbedringer mv. i afdeling 4801 Vildtbanegård I.

Beboerdemokratisk proces

Byggeudvalget har gennem de seneste år arbejdet på rammer for et renoveringsprojekt, der nu, i samarbejde med Boligselskabet og med Landsbyggefonden som medspiller, er klar til fremsendelse til Ishøj Kommune. Byggeudvalget, der består af repræsentanter fra både selskabsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen samt driften, har tillige med den øvrige afdelingsbestyrelse godkendt helhedsplanens overordnede rammer, budget og huslejekonsekvens på møde d. 17. september 2024. (Bilag 1, referat fra byggeudvalgsmøde nr. 23).

Beboerne er præsenteret for helhedsplanen på beboerorienteringsmøde d. 1. oktober 2024 og har på et ekstraordinært afdelingsmøde d. 31. oktober 2024, besluttet at tiltræde helhedsplanen, herunder en huslejestigning på 19 % som følge af helhedsplanen. Beboermødet har desuden godkendt, at der til nedbringelse af lånet tages 7 mio. fra henlæggelserne og til nedbringelse af den årlige ydelse anvendes 1. mio. der findes ved besparelse i driften. jf. bilag 2 (referat fra ekstraordinært afdelingsmøde d. 31. oktober 2024).

Stemmefordeling på det ekstraordinære afdelingsmøde afholdt den 31.10.2024:

For gennemførelse af helhedsplanen: 232 stemmer.

Imod gennemførelse af helhedsplanen: 6 stemmer.

Blanke stemmer: 0 stemmer.

Ugyldige stemmer: 0 stemmer.



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg
CVR nr.: 55775214
Telefon: 77 32 00 00
Internet: dabbolig.dk
E-mail: dab@dabbolig.dk

Servicecenter:
man - fre 09.30 - 15.00
Omstilling:
man - tor 08.30 - 16.00
fre 08.30 - 15.00

Forud for afstemningsmødet har beboerne modtaget helhedsplanen samt en spørgsmålsvarliste, der er baseret på de spørgsmål som beboerne har stillet både på orienteringsmødet og i ugerne mellem orienteringsmødet og det ekstraordinære afdelingsmøde.

Der har været udsendt en skriftlig votering til selskabsbestyrelsen i Vildtbanegård, denne blev udsendt den 17. september 2024 og sluttede 20. september 2024.

Et flertal i selskabsbestyrelsen har godkendt de 2 helhedsplaner i henholdsvis Vildtbanegård I og II, med de fulde rammer for begge helhedsplaner, herunder de økonomiske og huslejemæssige konsekvenser, jf. bilag 3. Selskabsbestyrelsen konfirmerer denne beslutning på selskabsbestyrelsesmøde d. 28. november 2024, jf. bilag 4 (referat eftersendes).

Ishøj Kommune får hermed sagen til behandling og fremstilling i byrådet med et ønske om, at sagen kan behandles af byrådet inden udgangen af 2024. Landsbyggefondens ønske om at godkende afsætning i renoveringsstøttepuljen i BOSSINF forud for d. 31. december 2024 er herved muligt.

Helhedsplanens elementer

Helhedsplanen er en helhedsplan der samler op på de byggetekniske problemer, der ikke blev løst med helhedsplanen i ca. 2010. Nærværende helhedsplan bidrager således til, at afdelingen samlet set bliver fremtidssikret. Helhedsplanen tilsikrer, at afdelingen bliver sammenlignelig i kvalitet med henholdsvis afdelingen Vildtbanegård II og Vildtbanegård III, idet Vildtbanegård II forventes at gennemføre en lignende helhedsplan indenfor en tilsvarende kort årrække som afdeling I, også med fokus på tekniske installationer og baderum m.m.

Med helhedsplanen fremtidssikres afdelingen med:

- Udskiftning af vandinstallationer
- Udskiftning af faldstammer og afløbsinstallationer kld.-4. sal
- Oprettning af sætningsrevner i baderum
- Nedtagning af asbestelementer i baderum/asbestsanering
- Nye badeværelser stue-3. sal, overflader og aptering
- Nye overflader på badeværelser på 4. sal
- Udskiftning af kviste og kvistvinduer
- Nødvendig udskiftning af ovenlysvinduer på 4. sal.
- Udskiftning med efterisolering af facadeelement samt nye vindues-/dørelementer mellem altan og stue/køkken
- Nye døre til baderum
- Indregulering og nødvendig gennemgang af balanceret ventilation
- Udskiftning af elinstallationer til baderum
- Forbedring og øget tryghed omkring ejendomskontor og butikker

De samlede arbejder omfattet af helhedsplanen fremgår af vedlagte temaavis, jf. bilag 5.

Grøn screening og energioptimeringsmulighederne

Arbejdet med grøn screening har klarlagt, at tiltag i forbindelse med, at der bliver udskiftet vinduer og facadeparti ved altan vil give en energibesparelse.

Det estimeres, at en gennemsnitlig bolig vil kunne spare op mod 15 % i forbrug til opvarmning. Med helhedsplanen monteres der desuden vandmålere i hver bolig.

Erfaringen viser tillige, at en gennemsnitlig bolig kan spare op til 20 % på sin vandregning, da beboerne ofte bliver mere bevidste om deres forbrug, når det kan aflæses individuelt.

Genhusning

I forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen er der behov for, at samtlige beboere genhuses i renoveringsperioden. Årsagen til dette er, at der er forekomst af asbest i alle baderum, og at de eksisterende tærskelværdier ikke tillader, at beboerne bor i boligerne under renoveringen. Forventet genhusningsperiode er gennemsnitligt 6 måneder.

Det er et ønske, at beboerne forsøges genhuset indenfor afdelingen og selskabet, ved midlertidig suspension af ventelisterne til selskabets boliger.

Projektets økonomi og finansiering

Det vurderes, at sagens samlede anlægsbudget vil udgøre;

Støttede arbejder	t.kr.	134.745
Ustøttede arbejder	t.kr.	205.777
I alt	t.kr.	340.522

Finansiering støttet del

Anskaffelsessum	t.kr.	134.745
Realkreditlån (30 årige)	t.kr.	134.745

De støttede arbejder forventes finansieret med støttet 30-årigt kontantlån hvortil Landsbyggefonden betaler fuld ydelsesstøtte.

Landsbyggefonden yder ydelsesstøtte til sagen (særlig driftsstøtte) der er opgjort med følgende forudsætninger:

	t.kr/år	kr./kvm/ år
Husleje pr. 01.01.2024 jf. gældende budget	46.513	840
De støttede renoveringsarbejder udløser flg. ydelse på det støttede lån	4.851	88
Huslejekonsekvens som følge af helhedsplanen	51.364	928
Særlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden som følge af helhedsplanen	- 7.313	- 132*
Husleje som følge af de støttet arbejder	44.051	796

*Bemærk at husleje sænkes på de støttede arbejder for at kunne rumme de ustøttede arbejder

Som det fremgår af overstående opgørelse, afstedkommer den særlige driftsstøtte fra Landsbyggefonden, at husleje på baggrund af de støttede arbejder falder.

Finansiering understøttet del

Anskaffelsessum for den understøttede del	t.kr.	205.777
Henlæggelser	t.kr.	-7.000
I alt realkreditlån (30 årige)	t.kr.	198.777

De understøttede arbejder forventes finansieret med støttet 30-årigt kontantlån på kr. 198.777. Til nedbringelse af huslejekonsekvensen af de understøttede arbejder er der indarbejdet en årlig driftsbesparelse på t.kr. 1.000. Denne driftsbesparelse skyldes det forhold, at de arbejder helhedsplanen renoverer ikke skal vedligeholdes med samme omkostning fremadrettet.

	t.kr/år	kr./kvm/ år
Ydelsen på det understøttede lån	11.927	215
Årlig driftsbesparelse, som følge af sagen	-1.000	-18
Årlig ydelse understøttet lån	10.927	197
Husleje som følge af de støttede arbejder	44.051	796
Ny Husleje som følge af helhedsplanen (840+88+(-132)+197) kr./kvm/år	54.978	993

Den særlige driftsstøtte fra Landsbyggefonden er beregnet højere end ydelsen på de støttede arbejder, hvilket giver rum til den stigning der vedrører de understøttede arbejder, uden at den samlede nye husleje kommer over den markedsleje Landsbyggefonden har vurderet for området.

Garantistillelse

Kommunalt garantibehov for det støttede lån på t.kr. 134.745 skønnes til at være på 100 %. Derudover har realkreditinstituttet estimeret, at kommunen skal stille garanti for 54,76 % af det understøttede lån på t.kr. 198.777, svarende til en garantistillelse på t.kr. 108.850.

Den samlede kommunale garantistillelse udgør således t.kr. 243.595.

Ishøj Kommune garanterer for den del af lånet, der skal have pant ud over 60 % af ejendommens værdi, hvilket vil blive fastsat af realkreditinstituttet på grundlag af en vurdering af ejendommens markedsværdi. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens garantiforpligtelse på det støttede lån. Garantien størrelse opgøres endeligt ved byggeriets afslutning.

Garantistillelse til almene boliger påvirker ikke den generelle kommunale låneramme og er i almindelighed forbundet med en begrænset direkte risiko.

Tidsplan

Renoveringen forventes påbegyndt i 2026 og forventes afsluttet i 2030. Byggetiden forventes at være 40 måneder.

Huslejekonsekvens

Huslejen forventes at stige med ca. 19 % fra gennemsnitligt 840 kr./kvm/år (2024-niveau) til gennemsnitligt 993 kr./kvm/år. Huslejen træder i kraft for den enkelte beboer ved tilbageflytning efter endt genhusning.

En typisk 3 rums bolig på 61 kvm, vil stige med kr. 873, fra kr. 4.593 til kr. 5.466.

Det bemærkes, at Landsbyggefonden lægger en leje pr. kvm/år til grund for beregninger der indeholder eventuelle moderniseringspuljer, medens huslejens både ordinære og ekstraordinære stigninger tager udgangspunkt i den gennemsnitlige rene leje pr. kvm/år uden nogen tillæg.

Indstilling til kommunens godkendelse

DAB's standard AB18 Bilag 7 /ABT18 bilag 8 af oktober 2023 vedlægges, idet der under henvisning til Almenboligloven skal meddeles kommunens tilladelse. Bemærkninger og fravigelser er efter vores opfattelse en konsekvens af, at der er tale om alment boligbyggeri med den dertil hørende finansiering, krav om kvalitetssikring m.m.

Juridisk responsum vedlægges ikke, da byggeriet er over 20 år gammelt.

Skema A ansøgningen er indtastet i BOSSINF-RENOVERING.

På baggrund af ovenstående skal vi anmode kommunen om at godkende følgende:

- Projektets omfang
- Skema A
- Huslejestigning på 19 %
- Lånoptagelse på t.kr. 333.522, heraf t.kr. 134.745 støttet og t.kr. 198.777 ustøttede
- Garantistillelse på 100 % til støttede lån på t.kr. 134.745
- Garantistillelse på 54,76 % til ustøttede lån på t.kr. 198.777

Vi håber, at det i BOSSINF indberettede skema A og nærværende brev samt bilag er tilstrækkeligt for kommunens behandling af ansøgningen.

Måtte der være spørgsmål til ovenstående, er I velkomne til at kontakte projektleder Charlotte Heitmann på telefon 77 32 04 31/24 34 33 18.

Med venlig hilsen
DAB Byg og renovering

Steen Ejsing
Byggechef

Charlotte Heitmann
Projektleder

Bilag:

- 1 - Referat af byggeudvalgsmøde d. 17. september 2024
- 2 - Referat af ekstraordinært afdelingsmøde d. 31. oktober 2024
- 3 - Resultat af selskabets skriftlige votering
- 4 - Referat af selskabsbestyrelsesmøde d. 28. november 2024 (eftersendes)
- 5 - Helhedsplan - temaavis, dateret oktober 2024
- 6 - Samlet økonomi fordelt mellem støttet og ustøttet jf. BOSSINF skema
- 6.1- Print af BOSSINF skema A – støttet
- 6.2- Print af BOSSINF skema A – ustøttet
- 7 - DAB Standard AB18 med præciseringer/fravigelser, oktober 2023
- 8 - DAB Standard ABT18 med præciseringer/fravigelser, oktober 2023

Vildtbanegård Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946

VILDTBANEGÅRD I

DAB mrk.	PRJ-2018-00019
Ref.	CHEI/ankn
E-mail	chei@dabbolig.dk
Direkte tlf.	77 32 04 31
Dato	27. september 2024

Referat fra byggeudvalgsmøde nr. 23

Afholdt tirsdag d. 17. september 2024 kl. 17.00-18.30 i Bestyrelseslokalet, nr. 22

Deltagere:

Byggeudvalg:

Ole B. Skourup	OBS	Formand Selskabsbestyrelsen (afbud)
Maria Louise Ronild	MLR	Byggeudvalgsmedlem
Carsten B. Alberg	CBA	Byggeudvalgsmedlem
Anders B. K. Andersen	AKA	Byggeudvalgsmedlem
Meike Blom	MB	Formand afdelingsbestyrelsen

Rådgivere:

Peter Jerichau	PJ	Domus Arkitekter (afbud)
Søren Terkildsen	ST	Øllgaard, Rådgivende ingeniører

Ejendomskontor:

Mads Schmidt Nielsen	MSN	Ejendomskontoret
----------------------	-----	------------------

DAB:

Charlotte Heitmann	CHEI	Projektleder DAB
Helle Hjorting Damberg	HHD	Teamleder (afbud)
Claus Olsen	CLO	Driftschef DAB (teams)



DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

CVR nr.: 55775214
Telefon: 77 32 00 00
Internet: dabbolig.dk
E-mail: dab@dabbolig.dk

Servicecenter:
man – fre 09.30 – 15.00

Omstilling:
man - tor 08.30 – 16.00
fre 08.30 – 15.00

Referat

1. Godkendelse af referat fra byggeudvalgsmøde nr. 21 og 22

Indstilling: at byggeudvalget godkender referatet med eventuelle bemærkninger.

Referat: Referater nr. 21 og 22 blev godkendt.

2. Landsbyggefonden (LBF)

Igennem forløbet har antagelsen været, at sagen skulle finansieres efter regulativet, der gjaldt frem til december 2023. Selskabets dispositionsfond skulle her have bidraget til oprettelse af et kapitaldepot. I mellemtiden er Landsbyggefondens regulativ ændret og reglerne om kapitaldepot afskaffet. I det følgende er finansieringen af de to sager fremstillet efter reglerne i det nye regulativ, som trådte i kraft i 2024.

Landsbyggefonden har i uge 36 fremsendt finansieringsskitse for afdelingen.

Landsbyggefonden skriver:

Landsbyggefonden har accepteret de støttede arbejder på 134 mio.kr. Dvs. der bliver optaget et støttet lån på 134 mio.kr når arbejderne er færdige. Det støttede lån betyder, at det optages med en favorabel rente på 3,6 % og dermed bliver ydelsen på lånet 4,9 mio. kr. årligt. Landsbyggefonden giver også et driftsstøttelån på 7,3 mio. kr. om året i de første 15 år uden nedtrapning. Driftsstøttelånet dækker ydelsen og lidt mere til. Afdelingen vil derfor ikke have en huslejestigning tilknyttet de støttede arbejder.

Vi vedlægger fondens finansieringsskitse til gennemgang bilag 1.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Referat: Byggeudvalget tog betingelserne for fondens finansieringsskitse til efterretning.

3. Projektforhold

- Fortsatte rettelselser i temaavisen afklares.
- Oplæg til slides til beboerorienteringsmødet drøftes
- Afvikling af beboermøde drøftes

Der er med seneste referat udsendt temaavis og oplæg til slides.

Indstilling: at byggeudvalget godkender eventuelle ændringer.

Referat: Der var forskellige mindre rettelselser til helhedsplan og slides – disse rettes inden det sendes til et sidste gennemsyn og tryk.

4. Økonomi

Granskning af langtids- og driftsbudgetter for medfinansiering, og Landsbyggefondens støtte og øvrige vilkår, vil resultere i en huslejestigning på 19 % til i ikrafttræden ved tilbageflytning. Til nedbringelse af lånet ydes der 7. mio.kr. fra henlæggelserne, og til nedbringelse af ydelsen ydes der 1 mio. kr. årligt som

driftsbesparelse. Det forventes, at sagen afsluttes helt i år 2030. Denne huslejekonsekvens er forårsaget af de ustøttede arbejder, da de støttede arbejder, ikke gav en stigning pga. støtten fra Landsbyggefonden.

Ovenstående er indstillet til selskabets godkendelse.

Vi vedlægger huslejberegningsmodel til gennemgang som bilag 2, samt ny pyjamas ark bilag 3

Huslejeoversigt, ved 19% lejestigning, hvori der også rummes renovering af tekniske installationer og overflader på 4 sal.:

Afdeling 4801

Stigningsprocent 19% med Støtte fra fonden

Boligtype	Antal m ²	Husleje 2024	Stigning	Ny husleje
Etagebolig 1 rum	40,00	3.118	592	3.710
Etagebolig 1 rum	47,70	3.664	696	4.360
Etagebolig 2 rum	54,00	4.062	772	4.834
Etagebolig 2 rum	55,50	4.245	807	5.052
Etagebolig 2 rum	60,50	4.593	873	5.466
Etagebolig 3 rum	82,00	6.025	1.145	7.170
Etagebolig 3 rum	84,40	6.189	1.176	7.365
Etagebolig 3 rum	85,80	6.292	1.195	7.487
Etagebolig 3 rum	87,40	6.396	1.215	7.611
Etagebolig 3 rum	99,20	7.300	1.387	8.687
Etagebolig 3 rum	103,00	6.844	1.300	8.144
Etagebolig 4 rum	115,00	7.456	1.417	8.873
Etagebolig 5 rum	126,00	8.074	1.534	9.608
Etagebolig 5 rum	127,00	8.119	1.543	9.662

De absolut nødvendige arbejder uden støtte fra fonden, vil fortsat resultere i en lejestigning på 34 %.

Vi eftersender beregninger på konsekvens ved boligsikring.

Indstilling: At byggeudvalget godkender indhold, huslejestigning og finansiering.

Referat: Byggeudvalget godkendte helhedsplanens indhold, huslejestigning og finansiering, som følge af Landsbyggefondens finansierings-skitse. Baderumsoverflader på 4. sal nu er tilbage i sagen, efter at alle havde tilsluttet sig dette via mail i løbet af ugen op til mødet.

5. Tidsplan

- Omdeling og advisering af genindkaldt beboerorienteringsmøde gerne den 18. september.
- Orienteringsmødet er den 1. oktober:
- Omdeling af temaavis er 2-3 oktober.
- Spørgsmål og svar frist sættes til den 8. oktober

Spørgsmål svarliste omdeles den 16. oktober

- Omdeling og advisering af ekstraordinært afdelingsmøde er senest den 16. oktober.
- Ekstraordinært afdelingsmøde med beslutning er den 31. oktober:
- Byggeudvalget booker skolen.
- Hvem medtager hvilken teknik?
- Hvornår udsendes de endelige slides og den endelige udgave af temaavis?

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning, og beslutter de elementer der skal besluttes.

Referat:

Vi har kunnet give beboerne en bedre tidsplan, da vi ikke alle skal på efterårsferie. Den nye plan har disse terminer:

- I kan **stille spørgsmål indtil den 10. oktober** og vi glæder os til at besvare dem. Skriv til Boligpost@Vildtbanegaard.dk
- **Svarene** på jeres spørgsmål, vil blive **sendt ud den 25. oktober**
- **Ekstraordinært afdelingsmøde** vil blive afholdt **den 31. oktober** hvor vi skal stemme om Helhedsplanen

**Byggeudvalget har styr på booking af skolen, eventuel forplejning m.m.
Rådgiver medtager computer.
CHEI medtager computer som back up.**

6. Genhusning

Genhusningen har ønsket at deltage kort på mødet, i tilfælde af at byggeudvalget har spørgsmål til de beskrevne ydelser

Hvis helhedsplanen i Vildtbanegård I bliver endeligt godkendt, vil en genhusning af afdelingens beboere være nødvendig.

I DAB har vi mange års erfaring med genhusningssager i forbindelse med helhedsplaner, og har personale som er ansat specifikt til at arbejde med genhusningssager.

DAB's genhusningsafdeling kan stå for gennemførelsen af genhusningen i Vildtbanegård I, hvis selskabsbestyrelsen godkender dette.

DAB's genhusningsafdeling varetager nedenstående opgaver:

- Invitation og afholdelse af personlige genhusningssamtaler med hver enkelt husstand i afdelingen samt tilbud om hjemmebesøg ved behov.
- Registrering af genhusningsskemaer
- Planlægning og behovsanalyse for at sikre genhusningsprocessen.
- Varslinger og tildelinger ved ud- og tilbageflytninger
- Materiale til informationsmøder, byggeudvalg- og bestyrelsesmøder, genhusningspjece, hjemmeside, nyhedsbreve, vejledninger, mv..
- Mødedeltagelse til beboermøder, etapemøder, byggeudvalgsmøder ved behov og andre møder hvor det vurderes nødvendigt.
- Koordinering med udlejningsafdelingen i DAB for udarbejdelse af kontrakter, huslejeopkrævning og forbrug mv.
- Koordinering og sparring med ejendomskontor vedr. ind- og udflytninger ved genhusning samt udarbejdelse af vejledninger hertil mv.
- Sparring omkring diverse udbud, herunder flytteudbud.
- Koordinering og løbende samarbejde med flyttefirma.
- Koordinering med projektleder vedr. byggesagens forløb, belastningsplan samt tidsplaner.
- Økonomistyring for genhusningsudgifter herunder løbende opfølgning.
- Sikring af samarbejde på tværs af DAB's afdelinger, herunder administrationsafdeling, udlejningsafdeling, forbrugsafdeling og byg og renoveringsafdeling.
- Dialog og kontakt med kommunen og udbetaling DK.
- Ydermere sikres der løbende dialog med beboerne, som altid kan kontakte genhusningsafdelingen i åbningstiden.

Honorar vedr. genhusning budgetteres og afregnes via byggesagen. Prisen for genhusning pr. bolig er kr. 6.826,25 inkl. moms. Prisen fremgår af DAB's prisliste for tillægsydelse.

Såfremt byggeudvalget beslutter at indstille til selskabets bestyrelse at ansætte DAB's genhusningsafdeling til at varetage genhusningsopgaven, vil en genhusningskonsulent på et senere byggeudvalgsmøde forelægge konkrete beslutningspunkter sådan at byggeudvalget kan være med til at fastsætte rammerne for den kommende proces for genhusning.

Indstilling: at byggeudvalget tager orienteringen til efterretning.

Referat: Byggeudvalget tog gennemgangen til orientering. Det er tydeligt, at der vil kunne komme mange spørgsmål til dette.

Afdelingsbestyrelsen/byggeudvalget afklarer hurtigt hvorvidt de ønsker at tilbyde opgaven til DAB eller en ekstern part . Således bliver det der kommunikerer ud på beboermøderne så tæt på som muligt ift. hvad der faktisk skal ske, fremfor at det kan få mere generel karakter, hvis der blot skal refereres fra hvad der gælder i loven.

7. Næste møde

Dato for kommende byggeudvalgsmøde nr. 12 skal planlægges.

Kommende byggeudvalgsmøde bliver formøde til Orienteringsmødet den 1. oktober 2024.

Indstilling: at byggeudvalget beslutter dato for byggeudvalgsmøde nr. 12

Referat: Formøde til Orienteringsmødet den 1. oktober 2024, bliver næste møde. Der udsendes ikke en dagsorden, da det blot er mødeforbere-delse.

8. Evt.

Ingen bemærkninger.

Procesplan

En procesplan vil typisk være bygget op omkring de nedenfor skitserede aktiviteter.

Vi er stadig i fase 1.

Fase 1 IDÉ OG PROGRAMFASEN

- Kortlægning og dokumentation af svigt og skadesforhold, evt. vedligeholdelseefterslæb og andre ønsker til helhedsplanen
- Grov prissætning
- Overordnet dialog om selskabets og afdelingens medfinansiering/formåen
- Skriftlig information til beboerne (beboerdialog)
- Invitation til LBF
- Besigtigelse
- Planlægning og afholdelse af beboermøde

Fase 2 HELHEDSPLAN SKEMA A

- LBF besigtiger bebyggelsen og prækvalificerer afdelingen til støtte (justering af projektet)
- Evt. supplerende undersøgelser foretages
- Endelig helhedsplan udarbejdes i dialog med byggeudvalget og eventuelle beboergrupper. (Budget, husleje, genhusning, tidsplan)
- Beboerorienteringsmøde – udsendelse af helhedsplan – beboerspørgsmål og rådgiversvar
- Endelig helhedsplan justeres
- Endelig helhedsplan godkendes af selskabsbestyrelsen og byggeudvalget
- Endelig helhedsplan godkendes på ekstraordinært afdelingsmøde ved afstemning, evt. urafstemning
- Skema A ansøgning BOSSINF
- Kommunen vurderer og godkender sagen
- Kommunen sender indstilling og anbefaling til LBF
- LBF meddeler skema A tilsagn i BOSSINF

PROJEKTET OVERGÅR TIL ANDEN RÅDGIVER (udbud eller rammeaftale)

- Projektering, udbud (skema B)
- Projektering pågår, Projektforslag, Myndighedsprojekt, Udbudsprojekt
- Udbudsperiode (EU)
- Tilbud, evaluering, indstilling, kontrahering
- Udførelsesprojekt udfærdiges
- Skema B ansøgning med anlægsbudget indsendes til kommunen senest 15 måneder efter skema A tilsagn. (Kan forlænges)
- Væsentlige ændringer ift. skema A skal forelægges LBF
- LBF underrettes om kommunens skema B behandling

- Byggelån kan optages
- Byggeperiode
- Senest 6 måneder efter byggeriets afslutning, skal bygherre indsende skema C med huslejeoplysninger
- Generelt godkendes kun merudgifter som er uforudseelige (normalt 2%) ved renovering kan mere end 2% accepteres
- Kommunen godkender den endelige anskaffelsessum
- Kommunen indrapporterer til LBF om at godkendelse foreligger
- Væsentlige ændringer ift. skema A skal forelægges LBF
- Ved væsentlige overskridelser skal LBF forelægges sagen
- Efter aflevering foretager LBF den endelige berigtigelse af sagen i BOSSINF
- 1-årseftersyn foretages af Byggeskadefonden tidligst 4 måneder efter afleveringen
- 5-årseftersyn kan foretages af Byggeskadefonden

VILDTBANEGÅRD I

REFERAT

5. november 2024

Til beboerne i afdeling I

Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde om helhedsplanen

torsdag den 31. oktober 2024 kl. 19:00

på Gildbroskolen i multisalen

124 lejemaal var repræsenteret på mødet, og udgør dermed 248 stemmer.

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Maria Ronild blev valgt til dirigent, og præsenterede alle fra bestyrelsen, medarbejdere fra DAB, samt arkitekt og rådgivende ingeniør. Det blev godkendt at der ligeledes var en repræsentant fra LLO tilstede på mødet.

Helle Hjorting blev valgt som referent.

John W. og Allan Pøhl, Carsten B. Alberg og Mads Smith Nielsen blev valgt som stemmetællere.

2. Kort gennemgang af helhedsplanen

Opsummering af informationsmøde den 1. oktober 2024, der vil blive fulgt op på eventuelt indkomne spørgsmål. Der henvises til spørgsmål/svar-ark, som er omdelt seneste den 25 oktober 2024.

Charlotte Heitmann projektleder i DAB orienterede kort om processen siden orienteringsmødet, der er indkommet mange spørgsmål, som er besvaret i den omdelte spørgsmål og svarliste.

Der var meget få tilstede, der ikke var tilstede på orienteringsmødet. Der var enighed i at der kun var nødvendigt med en kort gennemgang af projektet.

Ejerforholdet blev klarlagt, selskabet består af Vildtbanegårds 4 afdelinger. DAB er ansat som administrator.

Charlotte Heitmann gennemgik projektet i hovedtræk samt de økonomiske konsekvenser, sagen er budgetteret til at koste i alt kr. 340.522.000.

DAB

REFERAT

Ekstraordinært
afdelingsmøde
den 31. oktober 2024

Side 2 af 3

Huslejekonsekvensen bliver på 19%.

Der var en diskussion omkring stigningsprocenten på de 19% at den stigning ikke kan udtrykkes i et beløb, da der ingen, der kender de kommende års budgetstigninger.

Der blev besvaret en del spørgsmål omkring selve projektet.

Genhusning:

Det er ikke besluttet hvem, der skal stå for genhusningen, men det blev gennemgået hvordan genhusningen kan foregå hvis DAB bliver valgt til at står for opgaven.

Alle beboere vil få besøg af en genhusningsmedarbejder, og sammen med denne medarbejder vil der blive lagt en plan for det kommende forløb.

Der vil blive indkaldt til et orienteringsmøde, hvor det kun handler om hvilke vilkår, der er for genhusningen.

Der blev efterfølgende besvaret en del spørgsmål om detaljerne i genhusningsprocessen.

3. Afstemning om helhedsplan for afdelingen

Der stemmes om indholdet af helhedsplanen, (Helhedsplanen, af oktober 2024), som er gennemgået på orienteringsmøde den 1. oktober 2024 og om-delt til beboerne 3. oktober 2024.

Den økonomiske konsekvens ved gennemførelse af planen er en huslejestigning på 19 %, stigningen træder i kraft ved tilbageflytning til lejemålet. Til nedbringelse af realkreditlånet, anvendes der 7 mio. fra afdelingens henlæggelser, svarende til de arbejder, der udføres med helhedsplanen, samt en driftsbesparelse på årligt 1 mio. kr.

Det indstilles, at afdelingsmødet godkender helhedsplanen for afdeling 1 i sin helhed.

REFERAT

Ekstraordinært
afdelingsmøde
den 31. oktober 2024

Side 3 af 3

Der blev foretaget en skriftlig afstemning, der gav følgende resultat:

Ja stemmer: 232

Nej stemmer: 6

Blanke stemmer: 0

4. Eventuelt

Der kommer en beboerinformation inden jul med information om den kommende proces.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen/ Byggeudvalget

Underskrift:

Dirigent Maria Ronild



Referent Helle Hjortling



Fra: Helle Hjorting <hhd@dabbolig.dk>
Sendt: 8. oktober 2024 19:58
Til: Charlotte Heitmann <chei@dabbolig.dk>
Emne: Godkendelsen fra selskabet

Hej Charlotte

Hermed resultatet af den skriftlig votering, jeg har vedhæftet indstillingen, som konfirmeres på næstkommende møde i selskabsbestyrelsen.

Der har været udsendt en skriftlig votering i til selskabsbestyrelsen i Vildtbanegård, den blev udsendt den 17.9 og sluttede 20.9.2024.

9 ud af 11 bestyrelsesmedlemmer har tilkendegivet på skrift at de godkender de 2 helhedsplaner i Vildbanegård, de fulde rammer for begge helhedsplaner, herunder de økonomiske og huslejemæssige konsekvenser. Selskabsbestyrelsen konfirmerer denne beslutning på selskabsbestyrelsesmøde den 28. november.2024.

Med venlig hilsen

Helle Hjorting

Teamchef | Afdeling 4 - Ishøj
Direkte: 77 32 07 15 | Mobil: 21 54 10 21



dabbolig.dk | 77 32 00 00
Modtag DAB's nyhedsmail - tilmeld dig [HER](#)
Følg os på LinkedIn [HER](#)

4800 Vildtbanegård Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946

DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde den
17-09-2024

Udsendt 17-09-2024

MSG-2024-00370

Skriftlig votering

i 4800 Vildtbanegård Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946

Indholdsfortegnelse

<u>1 Godkendelse af sagsfremstilling og finansiering af helhedsplaner i Vildtbanegård afdeling I og II</u>	<u>3</u>
--	----------

1 Godkendelse af sagsfremstilling og finansiering af helhedsplaner i Vildtbanegård afdeling I og II

Sags ID: MSG-2024-00358

Helhedsplan afdeling 1

Baggrund:

Byggeudvalget har siden begyndelsen af 2020 afsøgt mulighederne for at gennemføre den nødvendige baderumsrenovering. Sammenhængen er, at rørføringerne er udtjente tillige med faldstammer, og at forsikringen har tilkendegivet, at det stigende antal af sager, der indmeldes ikke kan omfattes af forsikringen. Installationerne er i så dårlig forfatning, at problemet ikke er et forsikringsanliggende. Dertil kommer at væggene i baderummene revner, som følge af byggeteknisk svigt, med mangelfuld afstand mellem dæk og indvendige skillerum. Særligt loftsplader i baderummene indeholder asbest og baderummene kan derfor ikke renoveres uden at beboerne er genhuset. Med udgangspunkt i dette og en række andre nødvendige arbejder, rettede man i 2022 henvendelse til Landsbyggefonden.

Landbyggefonden har været på besigtigelse i sensommeren 2023, hvorefter der sammen med rådgiver er indledt et samarbejde omkring dokumentation af de byggetekniske og miljømæssige forhold.

I samarbejde med byggeudvalget omfatter sagen således nu opretning af sætningsrevner, udskiftning af tekniske installationer, (faldstammer, rørføring), samt baderum 1-4 sal, kvistvinduer, ovenlys og udskiftning af brystnings- og facadeparti ud til altan og tillige med nogle få andre arbejder, som ikke blev medtaget da afdelingen i 00'erne havde en helhedsplan i samarbejde med Landsbyggefonden.

Budgetterne og således forholdet mellem den støttede og ustøttede del af sagen er drøftet med Landsbyggefonden, og den huslejemæssige konsekvens er bearbejdet af driftschef og administrationsafdeling.

Igennem dette forløb har antagelsen været, at sagen skulle finansieres efter regulativet, der gjaldt frem til december 2023. Selskabets dispositionsfond skulle her have bidrage til oprettelse af et kapitaldepot. I mellemtiden er Landsbyggefondens regulativ ændret og reglerne om kapitaldepot afskaffet. I det følgende er finansieringen af de to sager fremstillet efter reglerne i det nye regulativ, som trådte i kraft i 2024.

Landsbyggefonden har i uge 36 fremsendt finansieringsskitse for afdelingen.

Afdeling 1.

Landsbyggefonden skriver:

Landsbyggefonden har accepteret de støttede arbejder på 134 mio.kr. Dvs.der bliver optaget et støttet lån på 134 mio.kr når arbejderne er færdige. Det støttede lån betyder, at det optages med en favorabel rente på 3,6 % og dermed bliver ydelsen på lånet 4,9 mio. kr. årligt. Landsbyggefonden giver også et driftsstøttelån på 7,3 mio. kr. om året i de første 15 år uden nedtrapning. Driftsstøttelånet dækker ydelsen og lidt mere til. Afdelingen vil derfor ikke have en huslejestigning tilknyttet de støttede arbejder.

Huslejekonsekvens

Granskning af langtids- og driftsbudgetter for medfinansiering, og landsbyggefondens støtte og øvrige vilkår, vil resultere i en huslejestigning på 19 % til i ikrafttræden ved tilbageflytning. Til nedbringelse af lånet ydes der 7. mio. fra henlæggelserne, og til nedbringelse af ydelsen ydes der 1 mio. årligt som driftsbesparelse. Det forventes at sagen afsluttes helt i år 2030. Denne huslejekonsekvens er forårsaget af de ustøttede arbejder, da de støttede arbejder, ikke giver en stigning pga. støtten fra Landsbyggefonden. Det kan nævnes, at de støttede arbejder, ikke kan stå alene, da de er en del af den samlet sag og derfor ikke kan udføres uden at de ustøttede arbejder også udføres.

Helhedsplan afdeling 2

Baggrund:

Byggeudvalget har i en årrække afsøgt mulighederne for at gennemføre den nødvendige udskiftning af rørføringer og faldstammer. Sammenhængen er, at rørføringerne er udtjente tillige med faldstammer, og at forsikringen har tilkendegivet, at det stigende antal af sager, der indmeldes ikke kan omfattes af forsikringen. Installationerne er i så dårlig forfatning at problemet ikke er et forsikringsanliggende. Da afdelingens baderum er en glasfiber kabineløsning bliver det stadig mere kompliceret at foretage de nødvendige udskiftninger og reparationer. En baderumsrenovering, hvor der gøres op med kabinerne, er således udgangspunktet for en helhedsplan, som tillige med en række andre nødvendige arbejder blev baggrunden for, at man i 2022 rettede henvendelse til Landsbyggefonden.

Landbyggefonden har været på besigtigelse i sensommeren 2023, hvorefter der sammen med rådgiver er indledt et samarbejde omkring dokumentation af de byggetekniske og miljømæssige forhold.

I samarbejde med byggeudvalget omfatter sagen således nu udskiftning af tekniske installationer, (faldstammer, rørføringer), samt nedtagning og udskiftning af kabiner, etablering af nye baderum stuen- 3 sal, samt opretning af baderum 4. sal, / ovenlys og udskiftning af brystnings- og facadeparti ud til altan og tillige med nogle få andre

arbejder, som ikke blev medtaget da afdelingen i 00'erne havde en helhedsplan i samarbejde med Landsbyggefonden.

Budgetterne og således forholdet mellem den støttede og ustøttede del af sagen er drøftet med Landsbyggefonden, og den huslejemæssige konsekvens er bearbejdet af driftschef og administrationsafdeling.

Igennem dette forløb har antagelsen været at sagen skulle finansieres efter regulativet, der gjaldt frem til december 2023. Selskabets dispositionsfond skulle her have bidrage til oprettelse af et kapitaldepot.

I mellemtiden er Landsbyggefondens regulativ ændret og reglerne om kapitaldepot afskaffet. I det følgende er finansieringen af de to sager fremstillet efter reglerne i det nye regulativ, som trådte i kraft i 2024.

Landsbyggefonden har i uge 36 fremsendt finansieringsskitse for afdelingen.

Afdeling 2.

Landsbyggefonden skriver:

Landsbyggefonden har accepteret de støttede arbejder på 107 mio.kr. Dvs. der bliver optaget et støttet lån på 107 mio.kr når arbejderne er færdige. Det støttede lån betyder, at det optages med en favorabel rente på 3,6 % og dermed bliver ydelsen på lånet 3,9 mio. kr. årligt. Landsbyggefonden giver også et driftsstøttelån på 11,2 mio. kr. om året i de første 15 år uden nedtrapning. Driftsstøttelånet dækker ydelsen og lidt mere til. Afdelingen vil derfor ikke have en huslejstigning tilknyttet de støttede arbejder.

Huslejekonsekvens

Granskning af langtids- og driftsbudgetter for medfinansiering, og landsbyggefondens støtte og øvrige vilkår, vil resultere i en huslejstigning på 15 % til i ikrafttræden ved tilbageflytning. Til nedbringelse af lånet ydes der 7. mio fra henlæggelserne, og til nedbringelse af ydelsen ydes der 2. mio. årligt som driftsbesparelse. Det forventes at sagen afsluttes helt i år 2030. Denne huslejekonsekvens er forårsaget af de ustøttede arbejder, da de støttede arbejder, ikke giver en stigning pga. støtten fra Landsbyggefonden. Det kan nævnes, at de støttede arbejder, ikke kan stå alene, da de er en del af den samlet sag og derfor ikke kan udføres uden at de ustøttede arbejder også udføres.

Konsekvenser for Dispositionsfonden

Afdelingerne er qua tidligere landsbyggefondssager fritaget for indbetaling til Landsbyggefonden. Selskabet vil indenfor en årrække skulle se på muligheder for at genoptage indbetalingerne til dispositionsfoden med henblik på kommende forpligtelser.

Tidsplan og samarbejde med Ishøj kommune

Ishøj kommune har fået forelagt sagerne på et møde i sommeren 2023, og sagerne er drøftet på selskabets styringsdialog i 2023. Kommunen har således tilkendegivet, at de finder det fornuftigt at selskabet og afdelingerne arbejder med en sag, der netop skal bringe afdelingerne i selskabet på et sammenligneligt byggeteknisk niveau. Sagerne skal, hvis man skal kunne imødekomme fondens krav om at indberette et godkendt skema A forud for den 31. 12. 2024, behandles af byrådet i Ishøj kommune. Her har administrationen indvilliget i af få sagen forelagt med alle relevante godkendelser senest den første uge af november.

Sagen skal såfremt den er godkendt af selskabsbestyrelsen, afdelingernes respektive beboere, samt af Ishøj kommune, indberettes til fondens godkendelse i Bossinf på Skema A niveau inden årsskiftet.

Indstilling:

Selskabet godkender sagsfremstilling for henholdsvis afdeling 1 og 2, og godkender samtidig den samlede finansiering og nævnte huslejekonsekvenser for begge sager. Godkendelsen sker ved skriftlig votering.

Bilag

1. Finansieringsskitse afd. 1 (14568279 - PRJ-2018-00019)
2. Finansieringsskitse afdeling 2 (14568282 - PRJ-2018-00019)
3. VB1 Finansieringsskitse med besparelse 110924-med LBF budget (14568278 - PRJ-2018-00019)
4. VB2 Finansieringsskitse VB2 med besparelser 090924-efter modtagelse af finansiering fra lbf (14568283 - PRJ-2018-00019)

HELHEDSPLAN

Vildtbanegård Afd. 1

*Det sociale Boligselskab
af 29. januar 1946*

Oktober 2024





Indholdsfortegnelse

Processen	1	Boligtype 1J	17
Hvorfor en ny helhedsplan	2	Boligtype 2K	18
Arbejder indeholdt i helhedsplanen	3	Boligtype 4L	19
Hvorfor renoverer vi	4	Energibesparende tiltag	21
Kviste og ovenlys	4	Indeklima	21
Badeværelser stueetage – 4. sal	4	Genhusning	22
Facader ved altaner	4	Hvad får vi for pengene	23
Facadeplader	4	Økonomi og husleje	24
Installationer	5	Tidsplan	25
Udearealer	5		
Helhedsplanens fremtidige løsninger	6		
Kviste og ovenlys	6		
Badeværelser stueetage – 3. sal	6		
Badeværelser 4.sal	6		
Vaskesøjle	7		
Installationer	7		
Altanfacadepartier	7		
Boligtype 4E	9		
Boligtype 3F	11		
Boligtype 5G	13		
Boligtype 5I	15		

Kære Beboer

Her får I en temaavis, der beskriver rammerne for den kommende byggesag.

Byggesagen handler om den nødvendige reovering af faldstammer, vandføringer, og om nye badeværelser, og altanfacadepartier samt opretning af kviste.

Nogle af arbejderne skal udføres fordi det er for dyrt at reparere løbende. Bygningerne har nået en alder, hvor der skal udskiftning til. Dette gælder for stigestrenger og faldstammer. Da der er revner i badeværelserne, skal de renoveres til nye badeværelser. Altanfacadepartierne er udslidte og utætte og bør udskiftes. Andre arbejder handler om at rette op på "ulovlige" forhold, og nogle få ekstra arbejder prøver vi om sagen kan rumme, så de ikke skal udføres i en ny byggesag om bare få år.

Hvad sker der i den kommende tid

- I kan stille spørgsmål indtil den 10. oktober og vi glæder os til at besvare dem
Skriv til Boligpost@Vildtbanegaard.dk
- Svarene på jeres spørgsmål, vil blive sendt ud den 25. oktober
- Ekstraordinært afdelingsmøde vil blive afholdt den 31. oktober hvor vi skal stemme om Helhedsplanen

Husk at dette er en ramme for en kommende sag. Det betyder, at detaljer skal fastlægges i næste fase. Hvis der sker væsentlige ændringer i indholdet eller økonomien holdes der nyt beboermøde.



Hvorfor en ny helhedsplan

Selskabet og afdelingen ønsker at sikre, at man også i fremtiden vil være konkurrencedygtige i forhold til andre sammenlignelige boligområder i Ishøj. For at bevare Vildtbanegård afd. 1 som et attraktivt sted at bo - også i fremtiden - og for at undgå, at afdelingen indenfor få år skal igennem yderligere renoveringssager, har afdelingen arbejdet med, hvilke arbejder der med fordel kan udføres i forbindelse med helhedsplanen.

Når en boligafdeling som Vildtbanegård står foran en omfattende renovering, er det vigtigt at få Landsbyggefonden inddraget. Selvom afdelingen har sparet op, rækker det ikke til de ekstraordinære renoveringsbehov, og vi kan med støtte fra Landsbyggefonden populært sagt 'få mere for pengene'. Landsbyggefonden yder støtte til renoveringsprojekter i form af attraktive lån, og et af kravene fra fonden er, at der udarbejdes en helhedsplan.

Planen skal beskrive alle relevante forhold omkring renoveringen – både i forhold til de tekniske problemer og omkring boligområdet generelt. Helhedsplanen skal godkendes af beboerne, før det egentlige renoveringsarbejde kan sættes i gang. Her er det vigtigt at være opmærksom på, at Landsbyggefonden ikke støtter de renoveringsarbejder, som afdelingen – efter loven – selv skal spare op til. Det vil sige løbende vedligeholdelse.

Sagt med andre ord: Jo flere renoveringsarbejder, der reelt er almindeligt vedligeholdelse, des mere skal beboerne selv betale over huslejen.

Øvelsen går altså ud på at finde en balance så afdelingen bliver renoveret, men samtidig at huslejen ikke stiger uacceptabelt meget. Men vi undgår ikke en huslestigning.

Helhedsplanen er ikke det færdige projekt. Helhedsplanen sætter rammerne for de opgaver, der skal løses, samt hvor meget huslejen må stige. Når helhedsplanen er godkendt af Landsbyggefonden, og kommunen samt af jer beboere på et afdelingsmøde, skal den først projekteres (det vil sige detailplanlægges), og derefter skal projektet sendes i udbud.

I vildtbanegård har man allerede haft en helhedsplan, men desværre fik man ikke de tekniske installationer m.m. med dengang. Derfor søger vi nu Landsbyggefonden om et tillægsprojekt.

De valgte løsninger

Det er vigtigt at understrege at de valgte løsninger og materialer afspejler Landsbyggefondens og Byggeskedefondens og ikke mindst selskabets krav til at renoveringen skal udføres med moderne, robuste løsninger som kan bestå mange år frem i tiden.

Der er derfor valgt standardløsninger i kendte gennemprøvede materialer som både tilgodeser boligselskabets og Landsbyggefondens krav til indretning af nutidige badeværelser, kvaliteten på løsningerne og samtidig sikre at projektet kan gennemføres indenfor den vedtagne husleje.

Det er desuden vigtigt pga. det store antal boliger og effekten af gentagelser, at der udføres ens løsninger for samtlige boliger, så økonomien og tiden overholdes.



Arbejder indeholdt i helhedsplanen

Tag

- Oprettning af kviste indvendigt og udskiftning af vinduer
- Udskiftning af ovenlysvinduer

Ydervægge

- Udskiftning af facadebrystningsplader ved altan
- Udskiftning af facadeplader

Døre og vinduer

- Udskiftning af altanfacade vinduer og døre
- Udskiftning af badeværelsesdøre

Badeværelser

- Renovering af badeværelser stueetage - 4. sal
- Forberedelse for nye vaskesøjler

Tekniske anlæg

- Udskiftning af afløb fra kælder til 4. sal
- Udskiftning af varmtvandsbeholder
- Udskiftning af vandinstallationer
- Udskiftning af brugsvandsinstallationer
- Udskiftning af elinstallationer i badeværelser
- Renovering af kanalsystem til ventilation
- Reducerer fremtidig drift af installationer i krybekældrene

Udearealer

- Forbedring af området omkring ejendomskontoret

Prøvebadeværelser

- Etablering af 1 prøvebadeværelse



Hvorfor renoverer vi

Kviste og ovenlys

Kvistene blev bygget i 1992-94 i forbindelse med etablering af 4.salen og generelt er kvistene i god stand og er relativt godt isoleret og med tæt dampspærre. Fronten (sålbænken) på kvisten er ikke designet hensigtsmæssigt så vinduet får øget vandpåvirkning når det regner og sne ophober sig op ad vinduet. Kvistvinduerne har derfor generelt store rådkader i bunden, og vindspærren i vægstykket under kvistvinduet er ikke tætnet korrekt. Ovenlysene er udtjente og bør udskiftes.

Badeværelser stueetage – 4. sal

De eksisterende badeværelser fra stueetage til 3. sal er opbygget med vægge i porebetonelementer og betonelementer, støbte gulve og nedhængt pladeloft. Væg og gulvoverflader er slidte med en del skader, som revner i vægge og fliser, og løse fliser. Generelt er indretningen af badeværelserne utidssvarende, og idet der er asbest i fliseklæb og lofter er det svært at lave løbene renovering, udskiftninger eller forbedringer. En renovering af badeværelserne i stueetage - 3. sal er derfor medtaget i helhedsplanen.

På 4. sal er badeværelserne nyere og i bedre stand. Væg- loft- og gulvoverflader er dog lettere slidte, og bør udskiftes, ligesom sanitet, armaturer og belysning også bør udskiftes, hvorfor renoveringen af badeværelserne er medtaget i helhedsplanen.

Facader ved altaner

I 2010 er facaderne renoveret og de indlæggende altaner blev lukket med en let 1-lag glasfacade (uisoleret). Men facaden ud til altanerne blev ikke renoveret. Klimaskærmen ud til altanerne er derfor stadig den oprindelige fra 1970'erne, som er udtjent og utidssvarende, levetidsmæssigt og energimæssigt. Vinduer og døre er lavet af træ, de er generelt meget utætte uden mulighed for at servicere og renovere dem pga. at reservedele er udgået af produktion. Ruderne i vinduer og døre er de originale fra 1970'erne, hvoraf en del løbende er blevet udskiftet.

Generelt er ruderne 2-lags glas uden lav-emissionsbelægning og med kold kant, med højt varmetab sammenlignet med nuværende standard. Facadepartierne omkring vinduer og døre er en let trækonstruktion isoleret med ca. 75 mm isolering. Der er kuldebroer ved samlinger mellem betondæk og søjler, og generelt er døre og vinduer utætte. Facadebrystningspladerne under vinduerne indeholder asbest og vil blive udskiftet ifm. renoveringen.

Samlet set vurderes det, at der kan opnås en stor energibesparelse ved at udskifte facadepartierne ud til altanen, og at det vil medføre en væsentlig forbedring af indeklimaet og komforten i lejlighederne.

De fleste boliger har sidehængte udadgående terrassedøre enten i højre eller venstre side af altanen hvilket er uhensigtsmæssigt, fordi dørene åbner ud i opholdsområdet på altanen. Der er i dag oplukket vindue i facaden hvilket gør at man kan lufte ud uden at skulle åbne døren. Der etableres også oplukket vindue i den nye facade. Der er idag flere lukkede felter i facaden som minimerer dagslyset i boligen. I den nye facade minimeres de lukkede felter så der kommer mere dagslys ind i boligen.

For at udskifte glaspartierne er det nødvendigt at de- og genmontere dele af facadepladebeklædningen inde på altanerne og gulvet i stuen. I forbindelse med dette arbejde vil vi efterisolere facaden, således at kuldebroer fjernes.

Facadeplader

Underlaget til facadepladerne er mange steder rådnet, idet der mangler gummi imellem underlaget og pladerne. Der er enkelte steder hvor facadepladerne er faldet ned og forholdet bør oprettes. Arbejdet er derfor medtaget i helhedsplanen.



Installationer

Brugsvand og afløb

Brugsvand og afløbsinstallationer til badeværelser og køkkener er udtjente. Brugsvandrørene er fyldt med aflejringer, hvilket giver driftsproblemer med manglende tryk og varmt vand i lejlighederne. Driftsafdelingen har også et stigende antal vandskader pga. rørbrud som er forårsaget af korrosionsskader i brugsvandsinstallationen. I afløbsinstallation er der korrosionsskader, flækkede og revnede faldstammer, samt problemer med at de stopper til.

Elinstallationer

Elinstallationerne i badeværelserne overholder ikke gældende lovkrav, da vaskesøjle er placeret ved siden af bruseniche, derudover er der ikke stikkontakter og belysningen er dårlig og utidssvarende.

Brugsvand, afløb og elinstallationer er helt eller delvist indstøbt i vægge og etagedæk, så installationerne kan ikke udskiftes uden at lave indgreb i flisebeklædningen på vægge og gulve, samt lofter. Det anbefales derfor at en renovering af badeværelser og udskiftning af installationer udføres samtidig og ikke af flere omgange da installationer og bygningsdele griber ind i hinanden. Specifikt skal der ved udskiftning af overflader på badeværelser laves en vådrumsmembran på gulv og vægge, hvilket betyder, at vand- og afløbsinstallationer skal laves samtidig. Der skal også laves en ny indretning af badeværelserne, for at elinstallationerne kan overholde installationsbekendtgørelsen ifm. placering af vaskemaskine og tørretumbler.

4. sal

Brugsvandsinstallationen til 4. sal er i også i dårlig stand, og den hænger sammen med vandinstallationen til de øvrige etager. Det anbefales derfor at brugsvandsinstallationen til 4.sal udskiftes samtidig med renoveringen af de underliggende etager og badeværelserne.

Varmtvandsbeholder

I hver blok er der en varmtvandsbeholder til produktion af varmt brugsvand. Varmtvandsbeholderne er de eksisterende fra bebyggelsen blev opført 1974-77. Disse beholdere er løbene renoveret og vedligeholdt, men de er udtjent og der er problemer med at opnå tilstrækkelig afkøling af fjernvarmevandet, så Vildtbanegård bliver pålagt en strafafgift. Dette forhold vil blive forbedret ifm. en udskiftning.

Ventilation

I alle lejligheder er der udsugning i badeværelser og køkken. Udsugningsventilatorer er placeret i tagrum og er blevet udskiftet for ca. 10 år siden og er i god stand. Det er derfor kun behov for en tilpasning af udsugningsanlæggene ifm. renoveringen af badeværelserne. Udsugningsanlægget vil blive serviceret og indreguleret i forbindelse med renoveringen af badeværelserne.

Udearealer

Vildtbanegård afd. 1 har nogle skønne grønne udearealer med legepladser, opholdsområder, træer, blomstrende buske, nyere flisestier og p-pladser. Nogle områder blev omlagt i forbindelse med helhedsplanen i 2010, andre områder renoverer afdelingen hen ad vejen i en løbende proces.

Området ved ejendomskontoret i afd. 1 og købmanden m.m. som dog er i afd. 2 skiller sig væsentligt ud. Her møder man skurvogne, affaldscontainere, tilfældig parkering af håndværkerbiler, vareaflevering, arealer uden formål, bagsider af bygninger m.m. Der er mange beboere, som færdes på disse centrale områder, men på grund af områdets karakter i dag kan det føles utrygt, og det er stor kontrast til de øvrige velholdte områder.

Ejendomskontor betjener flere afdelinger og sammen med købmanden og de øvrige små funktioner er området central for sammenhængen mellem særligt, afdeling I og II.

Trygheden kan øges ved at skabe bedre overblik, at få områderne aktiveret og at give dem en tydelig karakter. Området er derfor valgt som et vigtigt nedslagspunkt i forbindelse med helhedsplanen, med den hensigt i samarbejde med afdeling 2 at forbedre og forskønne.



Helhedsplanens fremtidige løsninger

Kviste og ovenlys

Det anbefales at kvistvinduerne udskiftes, sålbænken tildannes og vindspærren tættes. Der er regnet med udskiftning af de udtjente Velux ovenlys i tagene. Arbejderne udføres både indefor og udenfor. Udskiftningen sker 1:1 og vil ikke give nogen ændringer i boligen.

Badeværelserne stueetagen – 3. sal

Fremtidig indretning af badeværelserne

Når badeværelserne renoveres, er det et krav at vi overholder de gældende regler for byggeri (vådtrum) og gældende krav for elinstallationer i badeværelser, hvor der skal være en afstand på min. 1,2 m fra bruser til vaskemaskinen. Det betyder, for at få plads til en vaskesøjle i badeværelserne, er man nødt til at rykke om på placeringerne af installationer og afløb ift. teknikskakten, hvilket er byggeteknisk uhensigtsmæssigt og dyrt. Badeværelserne er med andre ord for små til, at man kan placere en vaskesøjle inde i dem.

I de større boliger er der blevet plads til vaskesøjlen indeni badeværelset bla. ved at inddrage affaldsskakten (3F, 4L) eller omdisponere indretningen. I de mindre boliger er vaskesøjlen placeret udenfor badeværelset således, at badeværelserne kan indrettes mere rumligt og praktisk. Når vi placerer vaskesøjlen udenfor badeværelset, har vi haft fokus på ikke at reducere skabspladsen i boligerne. Placeringen af brus, toilet og håndvask vil i princippet være ens for samtlige boligtyper, hvor de er placeret op ad den eksisterende

installationsskaktvæg. Dette vil bidrage til at optimere bygbarheden, økonomien og æstetikken for de nye badeværelser.

I boligerne 4E, 5G og 5I har i dag to vådrum - et stort badeværelse med bruser og et lille toiletrum. Nogle beboere ønsker at bibeholde de to rum og nogle beboere ønsker at slå rummene sammen til et stort badeværelse. Ifm. renoveringen foreslår vi derfor to løsninger som beboerne kan vælge imellem.

Badeværelserne vil blive totalt nyrenoveret, hvilket betyder at der etableres nye gulve med fliser og fald til afløb, nye vægoverflader med vægfliser i brusenichen og nye lofter med indbygget belysning i rummet og over spejlet. Al sanitet og tilbehør, vil være nyt. Toilettet er væghængt aht. rengøringen og brusenichen er adskilt fra badeværelset med en transparent glasvæg i hvidt glas hvilket sikre at brusenichen fremstår lys og venlig.

Badeværelserne 4. sal

Badeværelserne på 4. sal vil blive renoveret. Alle overflader udskiftes på gulv, væg og loft. Toilet og håndvask udskiftes. Vandhane og brusearmatur udskiftes og separeres. Vandinstallationer og belysning udskiftes. Der lægges nyt vinylgulv med fald til afløb og opkanter langs væggene. Der opsættes nye vægfliser i brusenichen og de resterende vægge males. Der opsættes ny belysning i loft og over spejl og der opsættes ny bruseforhængsstang.



Vaskesøjle

Vaskesøjlen placeres tæt ved eller indeni badeværelset, således at vand og afløb til vaskemaskinen kan tilsluttes installationen i badeværelset. Selve vaskemaskinen og tørretumbleren placeres i et skab beregnet til det. Det vil sige at skabet er sikret mod lækage med et stålkår i bunden og et overløb ud til badeværelset. Skabet er fastgjort til væggen og ventileret således at varme og fugt kan fjernes. Der må kun anvendes kondensørretumbler i skabet. Vaskemaskine og tørretumbler kommer beboeren selv med. Det er kun forberedelsen og skabet som er med i helhedsplanen.



Installationer

I forbindelse med at der etableres nye badeværelser udskiftes brugsvandsinstallationerne. Når de udskiftes, skal de overholde gældende krav, hvilket betyder at der ikke må være skjulte samlinger i installationen. Der skal derfor etableres nye inspektionslemme til installationskaktene, som forsøges placeret i badeværelserne.

Brugsvandsinstallationerne udskiftes 1:1 til nye rør fra stuen til 4.sal. Placering af hovedrør ændres fra krybekælder til tagrummet, så alle etager fremover er forsynet oppe fra. Eksisterende brugsvandsrør i tagrum og trappeopgang udskiftes til nye. Derved undgås fremtidige arbejder i krybekælderen og rørinstallationen reduceres væsentligt, hvilket reducerer anlægsudgiften og reducerer varmetabet. Det betyder at der kommer en mindre skakt i nogle 4. salslejligheder, men placering af skakten er endnu ikke fastlagt.

Ifm. udskiftning af altanfacadepartierne vil radiatoren i stuen også blive udskiftet. For at skabe bedre plads til spisepladsen placeres den nye radiator på endevæggen istedet for under vinduet ud mod altanen.

Tilstanden af den eksisterende afløbsinstallation i stueetage - 4. sal, er så dårlig at den skal udskiftes.

Der etableres nye elinstallationer til badeværelserne og vaskesøjleskabe i stueetage - 3. sal. Der etableres ny belysning i badeværelserne i loftet, i brusenichen og over spejlet. Der etableres nye stikkontakter ved håndvasken og der vil blive etableret udendørs stikkontakter på altaner og udestuer i stueetagen.

Ventilationsanlæggene skal justeres / indreguleres og kanaler og ventiler skal besigtiges og renses eller udskiftes.

Altanfacadepartier

De nye altanfacadepartier udføres med udenpå liggende skydedør centralt placeret på altanen, som sikrer at man kan bruge den forholdsvis lange altan til møblering på begge sider af døren. Der etableres et mindre oplukkeligt vindue til udluftning og der er glas til loft og gulv, for at sikre optimalt dagslys i boligen. De nye altanpartier udføres i aluminium udvendigt og træ indvendigt med termoenergiglas. Der etableres ny isoleret brystning under vindue med ny udvendig beklædning. Vedr. udformning af facadepartierne henvises der til de enkelte boligtyper.

Boligen vil ikke blive for varm, idet den indeliggende altan skygger for det højtstående glas det meste af tiden og det nye facadeparti er bedre isoleret med solafskærmende glas som afhjælper mod opvedning uden at gå på kompromis med fordelene ved dagslyset. Desuden bliver den nye facade mere tæt end den eksisterende hvilket sikrer et bedre indeklima og temperatur hele året.





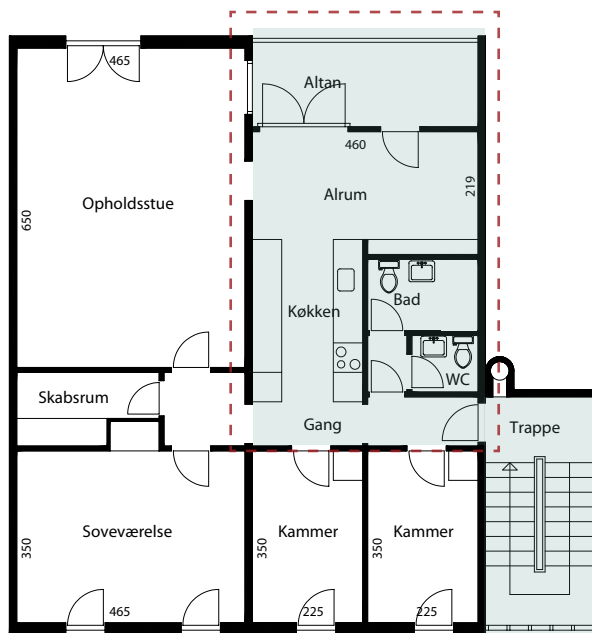
BOLIGTYPE 4E

Der er 144 lejligheder af boligtypen E som forekommer i 1. sal – 3. sal.

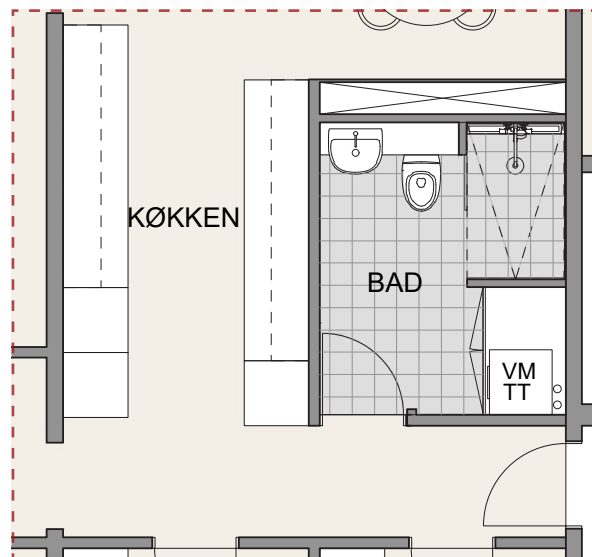
I boligtype E, etableres nye badeværelser, med plads for vaskesøjle, og nyt altanfacadeparti med skydedør og oplukkeligt vindue samt nye VVS- og elinstallationer. Boligtype E, har i dag to vådrum - et stort badeværelse med bruser og et lille toiletrum. Nogle beboere ønsker at bibeholde de to rum og nogle beboere ønsker at slå rummene sammen til et stort badeværelse. Ifm. renoveringen foreslår vi derfor to løsninger som beboerne kan vælge imellem.

1. Løsning med bibeholdelse af de to vådrum hvor der forberedes for placering af vaskesøjlen i det lille toiletrum, som gøres lidt større end det er i dag.

2. Løsning hvor de to vådrum slås sammen til et stort badeværelse med bruser og vaskesøjle.

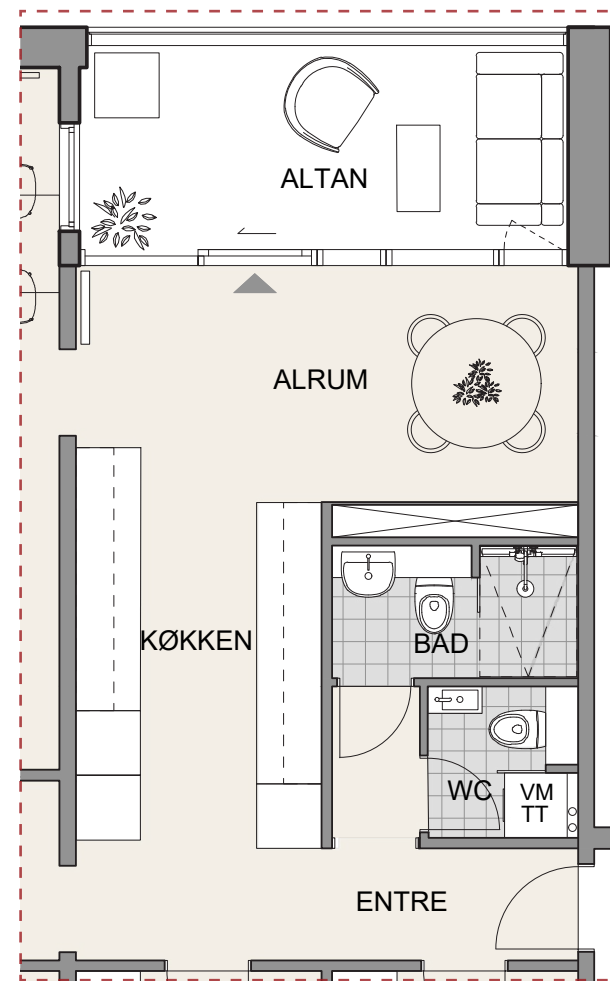


Plan, eksisterende forhold
 Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit af Løsning 2, fremtidige forhold

SIGNATURE:
 VM Vaskemaskine
 TT Tørretumbler
 G Garderobe
 → Skydedør
 ▲ Udgang



Plan-udsnit af Løsning 1, fremtidige forhold

BOLIGTYPE 4E



Løsning 1: Visualisering af fremtidigt badeværelse og toilettrum



Visualisering af eksisterende facadeparti



Løsning 2: Visualisering af fremtidigt badeværelse



Visualisering af fremtidigt facadeparti

BOLIGTYPE 3F

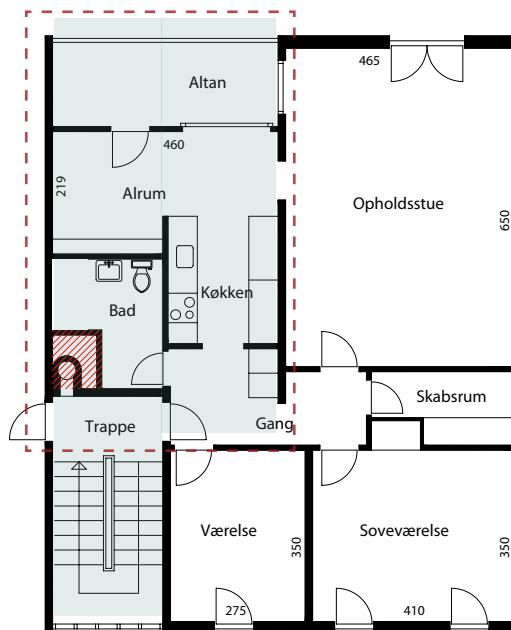
Der er 72 lejligheder af boligtypen F som forekommer i 1. sal – 3. sal.

I boligtype F, etableres nye badeværelser med plads for vaskesøjle og nyt altanfacadeparti med skydedør og oplukkeligt vindue samt nye VVS- og elinstallationer.

Den eksisterende affaldsskakt anvendes ikke i dag og kan derfor fjernes hvorved der bliver mere plads i badeværelset til placering af en vaskesøjle.

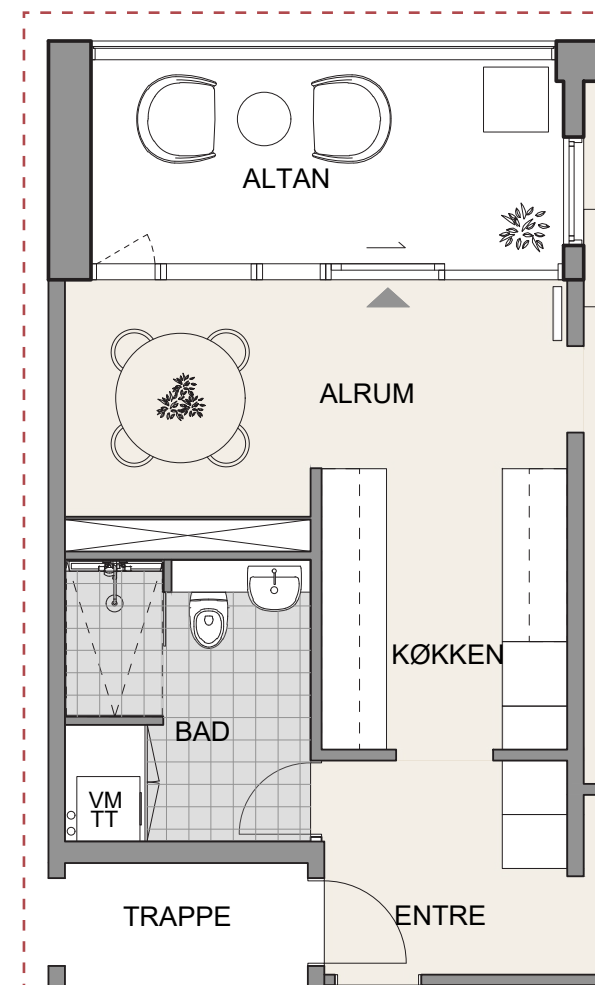
SIGNATURE:

- VM Vaskemaskine
- TT Tørretumbler
- G Garderobe
- Skydedør
- ▲ Udgang



Plan, eksisterende forhold

Arbejdsområder under reovering



Plan, eksisterende forhold

BOLIGTYPE 3F



Visualisering af fremtidigt badeværelse



Visualisering af eksisterende facadeparti



Visualisering af fremtidigt badeværelse



Visualisering af fremtidigt facadeparti

BOLIGTYPE 5G

Der er 12 lejligheder af typen G som kun forekommer i stueetagen.

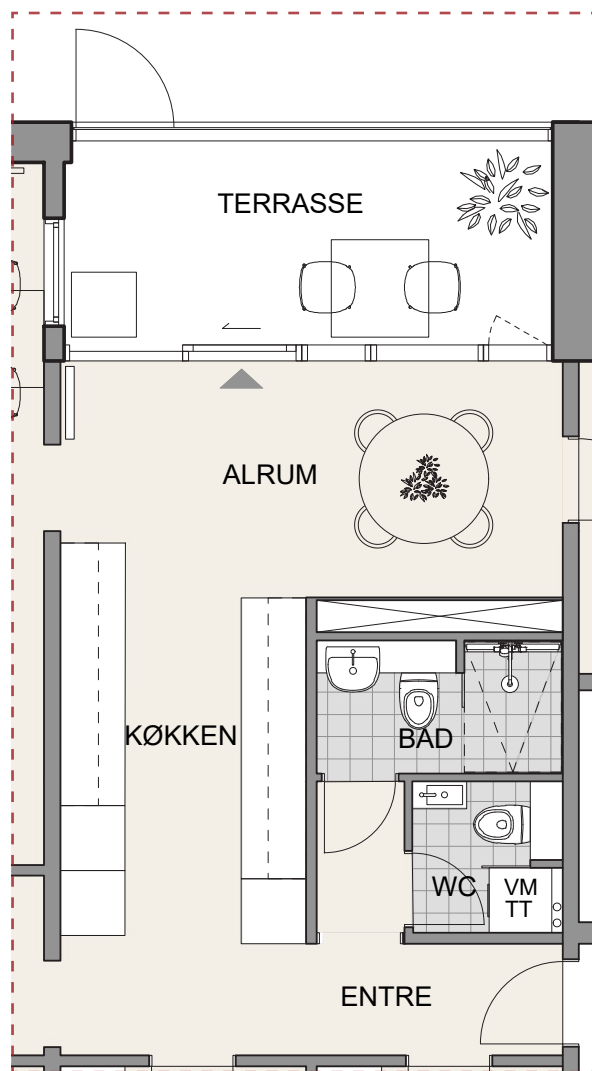
I boligtype G etableres nyt badeværelse, nyt vaskesøjleskab og nyt altanfacadeparti med skydedør og oplukkeligt vindue samt nye VVS- og elinstallationer.

Boligtype G, har i dag to vådrum - et stort badeværelse med bruser og et lille toiletrum. Nogle beboere ønsker at bibeholde de to rum og nogle beboere ønsker at slå rummene sammen til et stort badeværelse. Ifm. renoveringen foreslår vi derfor to løsninger som beboerne kan vælge imellem.

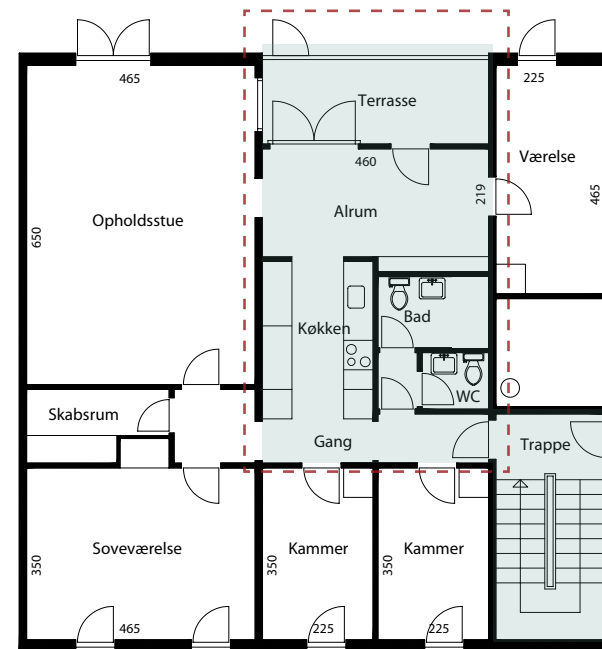
1. Løsning med bibeholdelse af de to vådrum hvor der forberedes for placering af vaskesøjlen i det lille toiletrum, som gøres lidt større end det er i dag.

2. Løsning hvor de to vådrum slås sammen til et stort badeværelse med bruser og vaskesøjle.

SIGNATURE:
 VM Vaskemaskine
 TT Tørretumbler
 G Garderobe
 → Skydedør
 ▲ Udgang

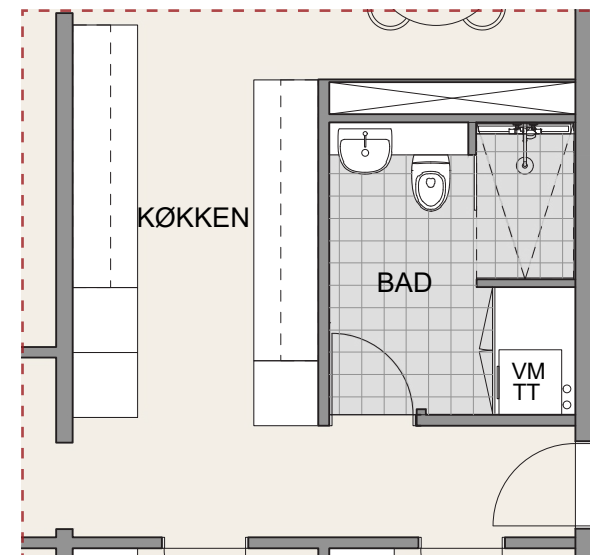


Plan-udsnit af Løsning 1, fremtidige forhold



Plan, eksisterende forhold

Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit af Løsning 2, fremtidige forhold

BOLIGTYPE 5G



Løsning 1: Visualisering af fremtidigt badeværelse og toiletrum



Visualisering af eksisterende facadeparti



Løsning 2: Visualisering af fremtidigt badeværelse



Visualisering af fremtidigt facadeparti

BOLIGTYPE 5I

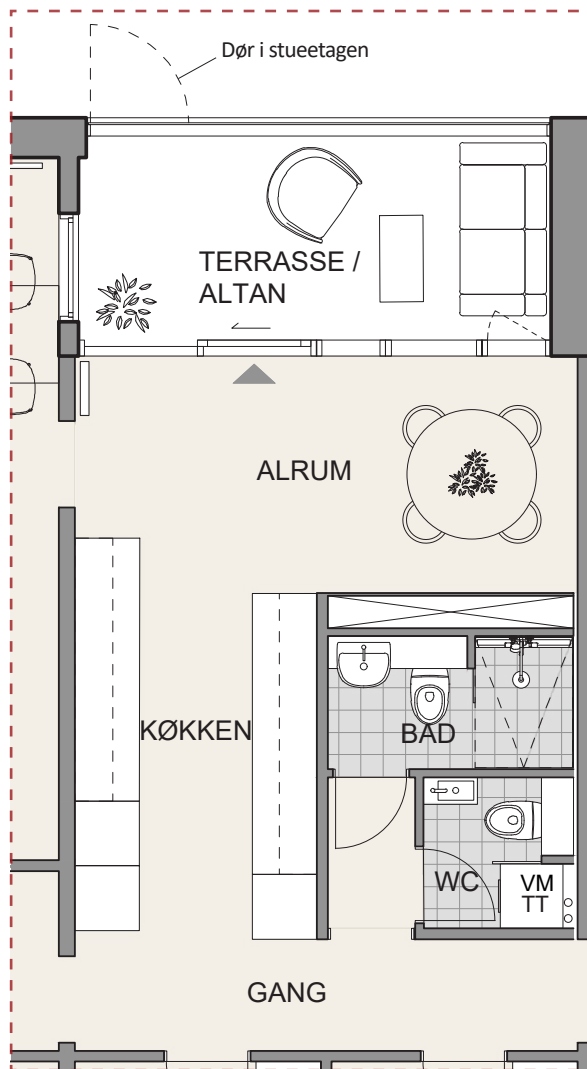
Der er 96 lejligheder af typen I, som forekommer i stueetagen – 3. sal.

I boligtype I etableres nyt badeværelse, nyt vaskemaskineskab og nyt altanfacadeparti med skydedør og oplukkeligt vindue samt nye VVS- og elinstallationer.

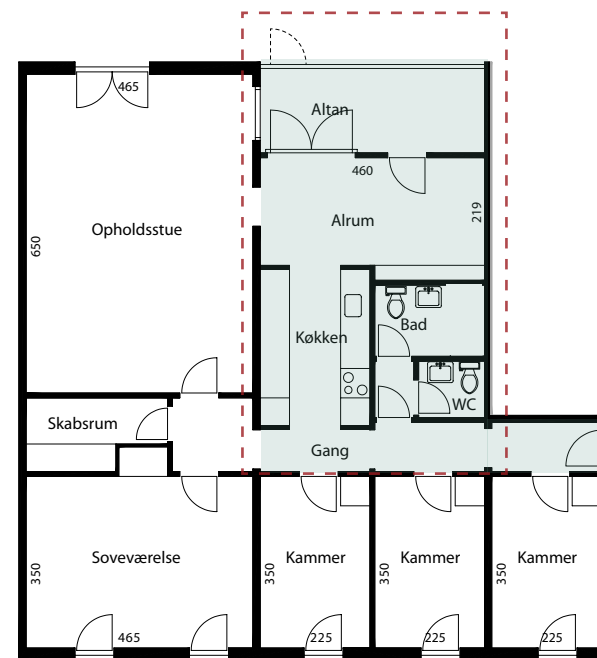
Boligtype I, har i dag to vådrum - et stort badeværelse med bruser og et lille toiletrum. Nogle beboere ønsker at bibeholde de to rum og nogle beboere ønsker at slå rummene sammen til et stort badeværelse. Ifm. renoveringen foreslår vi derfor to løsninger som beboerne kan vælge imellem.

1. Løsning med bibeholdelse af de to vådrum hvor der forberedes for placering af vaskesøjlen i det lille toiletrum, som gøres lidt større end det er i dag.
2. Løsning hvor de to vådrum slås sammen til et stort badeværelse med bruser og vaskesøjle.

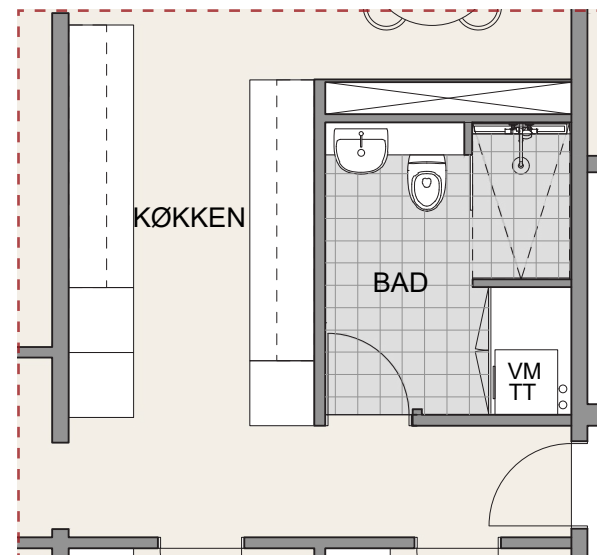
SIGNATURE:
 VM Vaskemaskine
 TT Tørretumbler
 G Garderobe
 → Skydedør
 ▲ Udgang



Plan-udsnit af Løsning 1, fremtidige forhold



Plan, eksisterende forhold
 Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit af Løsning 2, fremtidige forhold

BOLIGTYPE 5I



Løsning 1: Visualisering af fremtidigt badeværelse og toilettrum



Visualisering af eksisterende facadeparti



Løsning 2: Visualisering af fremtidigt badeværelse



Visualisering af fremtidigt facadeparti

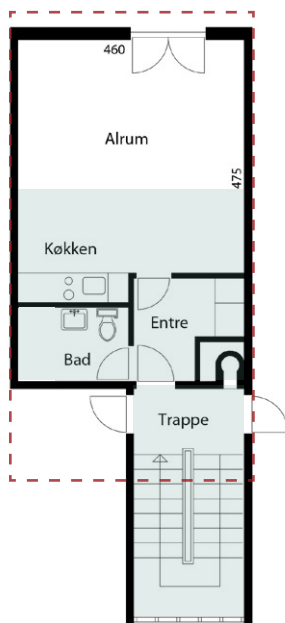
BOLIGTYPE 1J

Der er 72 lejligheder af boligtypen J, som forekommer i 1. sal – 3. sal.

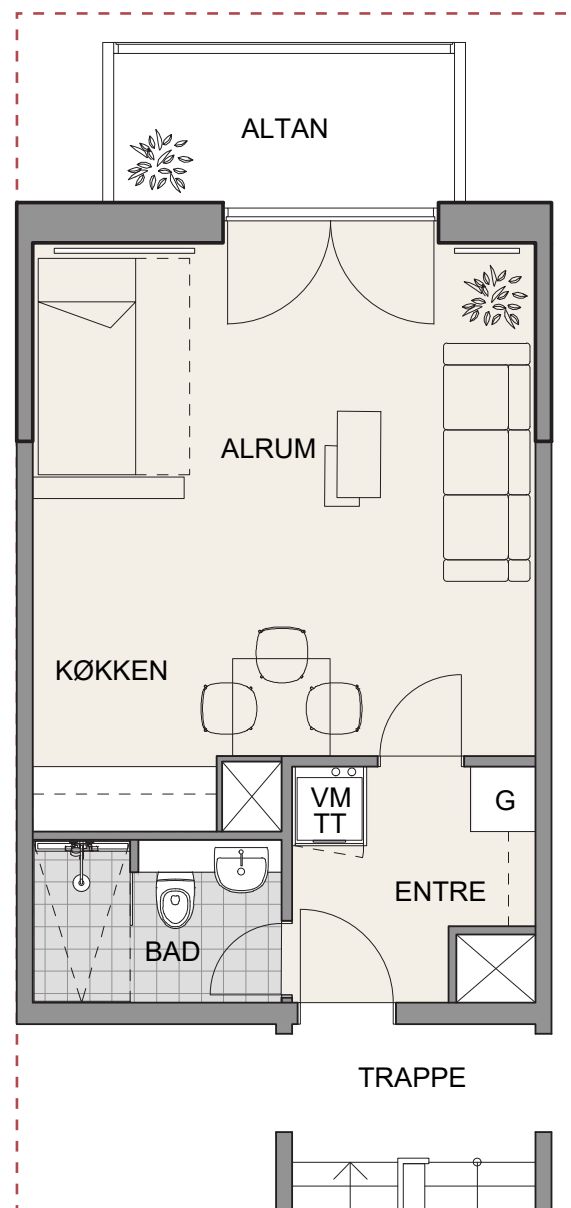
I boligtype J etableres nyt badeværelse, nyt vaskemaskineskab i entréen samt nye VVS- og elinstallationer. Der etableres ikke nyt facadeparti. Dør imellem entré og stue flyttes for at give plads for vaskesøjleskabet.

SIGNATURE:

- VM Vaskemaskine
- TT Tørretumbler
- G Garderobe
- Skydedør
- ▲ Udgang



Plan, eksisterende forhold
Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit, fremtidige forhold



Visualiseringer af fremtidigt badeværelse

BOLIGTYPE 2K

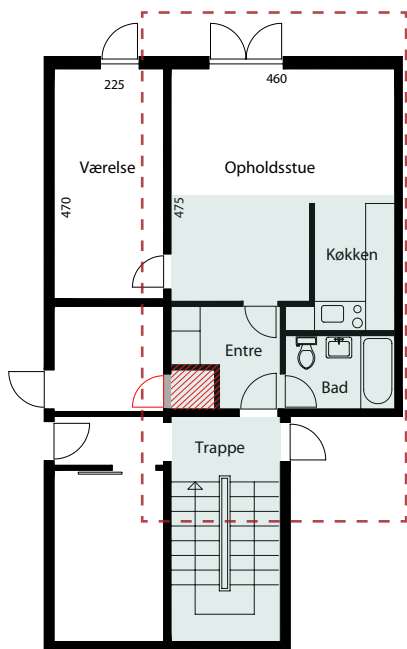
Der er 24 lejligheder af boligtypen K som kun forekommer i stueetagen.

I boligtype K etableres nyt badeværelse og nyt vaskesøjleskab i entréen samt nye VVS- og elinstallationer. Der etableres ikke nyt facadeparti.

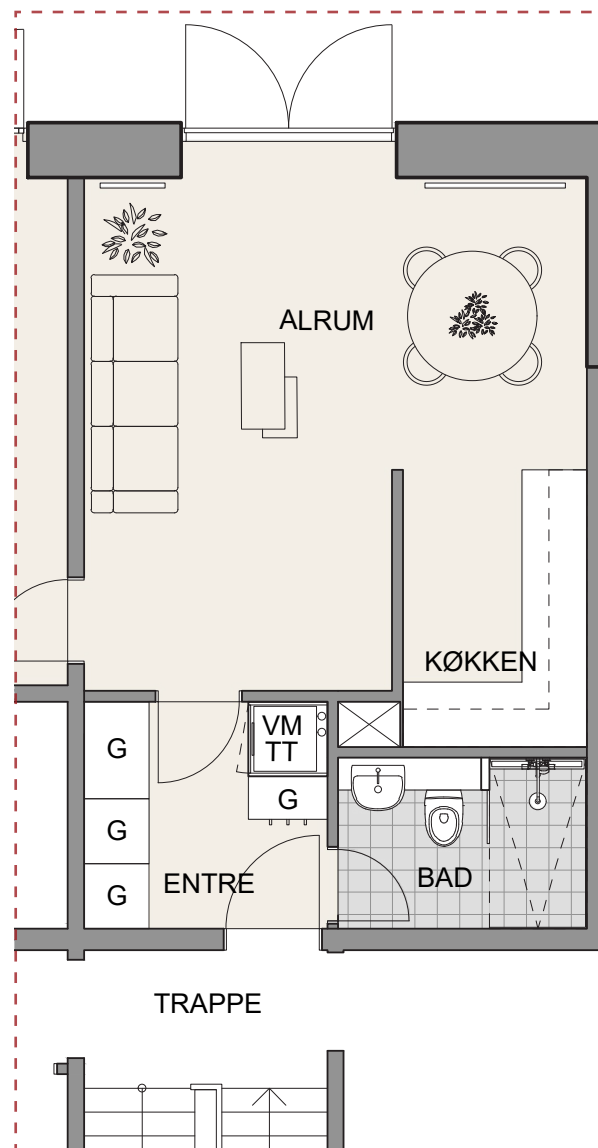
For at skabe plads til det nye vaskesøjleskab i entréen er det nødvendigt at flytte døren imellem entré og stue samt nedlægge affaldsrummet.

SIGNATURE:

- VM Vaskemaskine
- TT Tørretumbler
- G Garderobe
- Skydedør
- ▲ Udgang



Plan, eksisterende forhold
 Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit, fremtidige forhold



Visualiseringer af fremtidigt badeværelse

BOLIGTYPE 4L

Der er 12 lejligheder af boligtypen L, alle placeret i stueetagen.

I boligtype L etableres nyt badeværelse, nyt vaskemaskineskab i badeværelset og nyt altanfacadeparti med skydedør og oplukkeligt vindue samt nye VVS- og elinstallationer.

Den eksisterende affaldsskakt anvendes ikke i dag og kan derfor fjernes hvorved der bliver mere plads i badeværelset til placering af en vaskesøjle.

SIGNATURE:

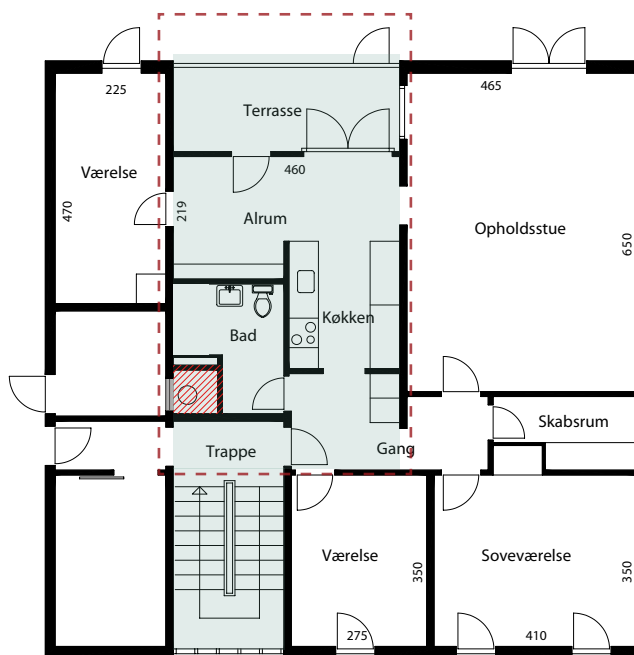
VM Vaskemaskine

TT Tørretumbler

G Garderobe

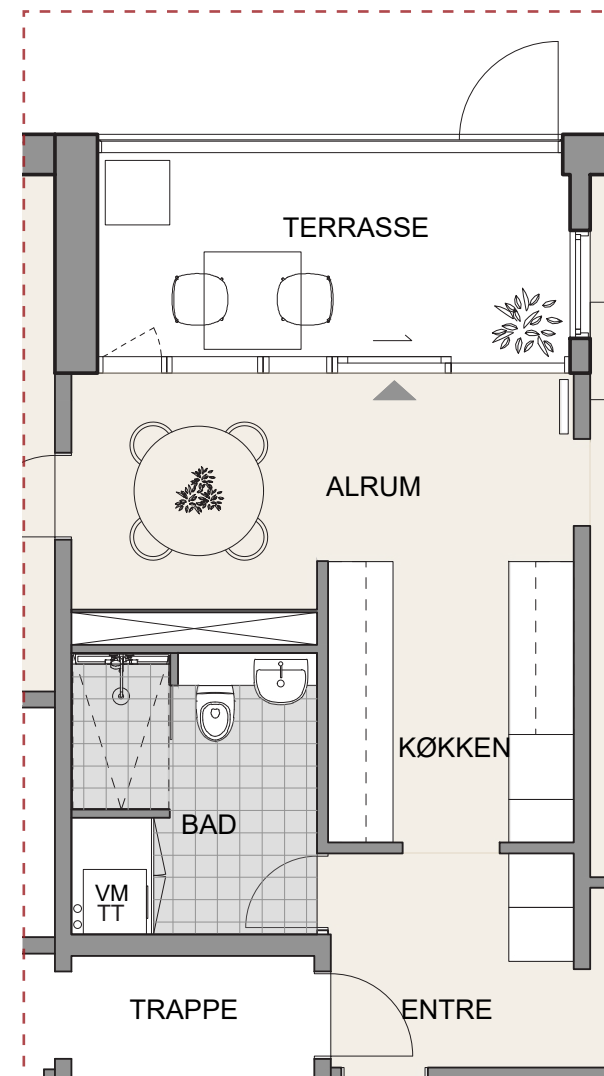
→ Skydedør

▲ Udgang



Plan, eksisterende forhold

Arbejdsområder under renovering



Plan-udsnit, fremtidige forhold

BOLIGTYPE 4L



Visualisering af fremtidigt badeværelse



Visualisering af eksisterende facadeparti



Visualisering af fremtidigt badeværelse



Visualisering af fremtidigt facadeparti

Energibesparende tiltag

Der vil i forbindelse med renoveringen, blive gennemført en række energioptimerende tiltag; nye vinduer og døre, mere og bedre isolering i facaderne, nye brugsvandsinstallationer og nye radiatorer i stuerne. Alle disse tiltag vil medføre en reduktion af energiforbruget og en besparelse på varmeregningen. Energiforbruget og dermed besparelsen vil variere for de enkelte lejligheder ift. størrelse, antal beboere og brugen.

Indeklima

Indeklimaet i boligerne vil blive forbedret i forbindelse med renoveringen idet utætheder, trækgener og kuldenedfald fra kvistene, stuevinduerne og terrassedøre vil forsvinde med udskiftningen til de nye vinduer og døre og nye radiatorer.

I forbindelse med udskiftningen af altanfacadepartierne vil de gamle facadebrystningsplader, som indeholder asbest, blive fjernet.

De nye badeværelser vil få forbedret den mekaniske ventilation, hvilket vil hjælpe på fjernelse af fugt i boligen og dermed minimere betingelserne for skimmelvækst.

Genhusning

Da der er miljøfarlige stoffer, blandt andet asbest i badeværelserne, er det ikke lovligt at gennemføre renoveringsarbejderne uden at etablere sikkerhedsforanstaltninger som gør, at der ikke kan færdes beboere i lejlighederne imens de renoveres. Hvorfor en genhusning af beboerne vil være nødvendigt.

Det forventes, at genhusningsperioden for den enkelte bolig, vil vare ca. 6-8 måneder. Arbejdet vil blive planlagt, så beboeren kan flytte fra egen bolig senest muligt og flytte tilbage tidligst muligt.

Der vil blive tilknyttet en genhusningskonsulent i Vildtbanegård. Genhusningskonsulenten vil gennemføre personlige samtaler med de berørte beboere for at afklare behov og ønsker. Det er genhusningskonsulentens ansvar at koordinere med byggesagen og sikre, at lovgivningen om genhusning følges. De personlige genhusningssamtaler vil blive afholdt ca. et år inden byggesagens opstart.

Vedtages helhedsplanen, vil ventelisten blive sat i bero. Når ventelisten sættes i bero, vil de boliger, der fraflyttes, blive udlejet tidsbegrænset, indtil boligerne skal bruges til genhusning. Disse boliger bliver efter byggesagens afslutning genudlejet.

Genhusningssamtalen

Alle beboere vil blive inviteret til en individuel genhusningssamtale. Til genhusningssamtalen vil beboeren sammen med genhusningskonsulenten få afklaret beboerens behov til en midlertidig bolig i genhusningsperioden, og der bliver mulighed for at drøfte ønsker til genhusningen.

Beboeren er velkommen til at have pårørende med til samtalen. Genhusningssamtalen vil blive afholdt i afdelingens lokaler ca. et år inden arbejderne begynder i afdelingen. Det forventes, at genhusningsopgaven kan løses dels i Vildtbanegård afd. 1, og dels med hjælp fra selskabets øvrige afdelinger i Ishøj. Alle beboere vil blive genhuset indenfor kommunegrænsen.

Hjælp til flytning

Der vil blive tilknyttet et flyttefirma, som vil håndtere flytninger i forbindelse med genhusningen. Udgiften til flytningen er en del af byggesagens samlede budget. Flyttefirmaet vil inden flytning besigtige boligen, udlevere flyttekasser, bobleplast m.m. samt aftale dato

og tidspunkt for flytningen, afstemt med varslede tidspunkter for fraflytning og indflytning.

Alle beboere skal selv pakke ned og klargøre indbo i boligen til selve flytningen. Hvis der er behov for ekstraordinær flyttehjælp på grund af fysiske eller psykiske årsager, vil dette blive afklaret i løbet af genhusningsprocessen.

Al inventar skal flyttes ud af lejligheden. Husk! - I skal have en indboforsikring som også skal dække i genhusningsperioden. Der afholdes beboermøder i god tid inden byggeopstart, hvor I orienteres om genhusningsprocessen og flytning.

Ovenstående er med forbehold for om selskabets bestyrelse beslutter, at genhusningsafdelingen i DAB skal varetage genhusningsopgaven af Vildtbanegård samt om genhusningsafdelingens anbefalede punkter omkring genhusning godkendes.

Alt vedr. forbrugsafregning, det praktisk vedrørende nedpakning, udflytning og tilbageflytning bliver der rig lejlighed til at få svar på.



Hvad får vi for pengene

HVIS DU STEMME JA

Gennemsnitlig
huslejstigning:

Renovering:

19%

340 mio.

Støtte fra Landsbyggefonden på 135 mio.

Hvis du stemmer JA får vi:

- Støtte fra Landsbyggefonden på 135 mio.
- Gennemførelse af helhedsplanen af en gang og ikke over de næste mange år
- Støtte til at opnå et fornuftigt huslejeniveau
- Stabil husleje efter renoveringen idet der ikke er behov for vedligeholdelse
- Tilskud til energiforbedrende tiltag på 6,6 mio.
- Besparelse på varmeregningen
- Forbedring af indeklimaet umiddelbart efter renoveringen
- Opretning af kviste og udskiftning af ovenlys
- Udskiftning af altanfacadepartier og radiatorer
- Renovering af badeværelser og installationer stueetage – 4. sal
- Udskiftning af faldstammer
- Udskiftning af brugsvands ledninger
- Udskiftning af VVS-installationer i badeværelserne
- Udskiftning af elinstallationer i badeværelserne
- Udskiftning og rensning af ventilationsanlæg
- Udskiftning af varmtvandsbeholdere
- Fornyelse af udearealer

HVIS DU STEMME NEJ

Gennemsnitlig
huslejstigning:

Renovering:

39%

319 mio.

Ingen støtte fra Landsbyggefonden

Hvis du stemmer NEJ får vi ingen støtte fra Landsbyggefonden og det betyder at:

- Den nødvendige renovering skal finansieres alene over huslejen
- Renoveringsarbejderne udføres over en længere årrække for at de kan finansieres løbende
- Ikke tilskud til energiforbedrende tiltag
- Mindre besparelse på varmeregning som opnås i takt med at arbejdet udføres
- Huslejen reguleres (stiger) i takt med vedligeholdelsesarbejderne udføres
- Indeklimaet forbedres i mindre grad i takt med vedligeholdelsesarbejderne udføres
- Fornyelse af udearealer udføres ikke

Økonomi og husleje

Huslejekonsekvens hvis du stemmer **JA (helhedsplan)** eller **NEJ** til helhedsplanen

Hvis du stemmer JA:

-Landsbyggefonden støtter budgettet til helhedsplanen

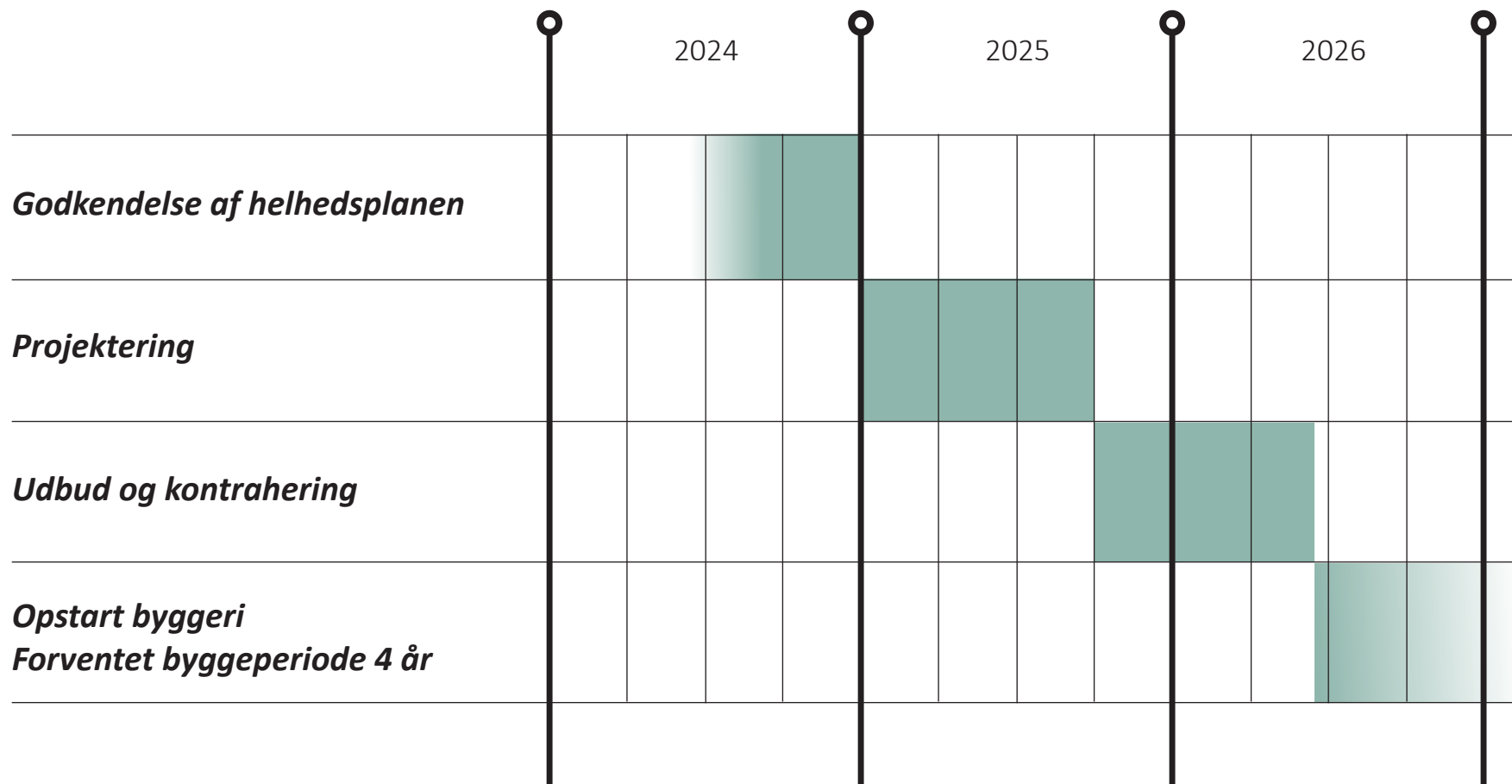
Hvis du stemmer NEJ:

-Landsbyggefonden støtter ikke budgettet til nødvendige arbejder.

		Hvis du stemmer 'JA' = Helhedsplan-2024			Hvis du stemmer 'NEJ' = Nødvendige arbejder		
Boligtype	Antal m ²	Nuværende husleje	Stigning	Ny husleje	Nuværende husleje	Stigning	Ny husleje
Etagebolig 1 rum	40,0 m ²	3.118 kr.	592 kr.	3.710 kr.	3.118 kr.	1.216 kr.	4.334 kr.
Etagebolig 1 rum	47,7 m ²	3.664 kr.	696 kr.	4.360 kr.	3.664 kr.	1.429 kr.	5.093 kr.
Etagebolig 2 rum	54,0 m ²	4.062 kr.	772 kr.	4.834 kr.	4.062 kr.	1.584 kr.	5.646 kr.
Etagebolig 2 rum	55,5 m ²	4.245 kr.	807 kr.	5.052 kr.	4.245 kr.	1.656 kr.	5.901 kr.
Etagebolig 2 rum	60,5 m ²	4.593 kr.	873 kr.	5.466 kr.	4.593 kr.	1.791 kr.	6.384 kr.
Etagebolig 3 rum	82,0 m ²	6.025 kr.	1.145 kr.	7.170 kr.	6.025 kr.	2.350 kr.	8.375 kr.
Etagebolig 3 rum	84,4 m ²	6.189 kr.	1.176 kr.	7.365 kr.	6.189 kr.	2.414 kr.	8.603 kr.
Etagebolig 3 rum	85,8 m ²	6.292 kr.	1.195 kr.	7.487 kr.	6.292 kr.	2.454 kr.	8.746 kr.
Etagebolig 3 rum	87,4 m ²	6.396 kr.	1.215 kr.	7.611 kr.	6.396 kr.	2.494 kr.	8.890 kr.
Etagebolig 3 rum	99,2 m ²	7.300 kr.	1.387 kr.	8.687 kr.	7.300 kr.	2.847 kr.	10.147 kr.
Etagebolig 3 rum	103,0 m ²	6.844 kr.	1.300 kr.	8.144 kr.	6.844 kr.	2.669 kr.	9.513 kr.
Etagebolig 4 rum	115,0 m ²	7.456 kr.	1.417 kr.	8.873 kr.	7.456 kr.	2.908 kr.	10.364 kr.
Etagebolig 5 rum	126,0 m ²	8.074 kr.	1.534 kr.	9.608 kr.	8.074 kr.	3.149 kr.	11.223 kr.
Etagebolig 5 rum	127,0 m ²	8.119 kr.	1.543 kr.	9.662 kr.	8.119 kr.	3.166 kr.	11.285 kr.
Nuværende husleje		813 kr./m ² /pa.			813 kr./m ² /pa.		
Gennemsnitlig fremtidig husleje		966 kr./m ² /pa.			1.133 kr./m ² /pa.		
Gennemsnitlig huslestigning		19% 153 kr./m²/pa.			39% 320 kr./m²/pa.		

Tidsplan

Jeres nye husleje træder først i kraft når I flytter tilbage efter endt renovering



Der tages forbehold for ændringer og forskydninger i tidsplanen

Vildtbanegård - Det sociale Boligselskab af 29. januar 1946



4801 - Vildtbanegård I

Projekt nr. a4801

Skema status: A

Udarbejdet dato : 1. september 2024

Udarbejdet af : TAH

Forventet projektperiode: Fra 01-08-2026 Til 01-08-2030

(Alle beløb er inkl. moms)

	Aktuelt helhedsplan	Støttet Arb.	Ustøttet Arb.	Afvigelser
Håndværkerudgifter fordelt på bygningsdele:				
1 - Tag	8.640.000	0	8.640.000	0
2 - Ydervægge	14.795.250	5.112.825	9.682.425	0
3 - Døre og vinduer	42.505.000	18.281.400	24.223.600	0
4 - Altaner og altangange	0	0	0	0
5 - Etageadskillelser	4.500.000	0	4.500.000	0
6 - Fundament og kælder	4.800.000	0	4.800.000	0
7 - Vådtrum	103.295.000	57.244.600	46.050.400	0
8 - Afløb i jord og bygninger	14.210.000	0	14.210.000	0
9 - Installationer (inkl. elevatorer)	51.714.000	6.074.640	45.639.360	0
10 - Øvrige bygningsdele (indv. vægge, køkken mm.)	5.748.000	514.560	5.233.440	0
11 - Arealudvidelse (primært fælleshuse)	2.385.000	2.385.000	0	0
I alt udgifter på bygningsdele	252.592.250	89.613.025	162.979.225	0
12 - Mindre reguleringer og uforudseelige udgifter	0	0	0	0
I alt udgifter på bygningsdele og merudgifter	252.592.250	89.613.025	162.979.225	0
Byggepladsomkostninger og vinterforanstaltninger	17.681.458	6.272.912	11.408.546	0
- Overført fra byggeplads til særlige vinterforanstaltn.	0	0	0	0
Byggepladsomkostninger	17.681.458	6.272.912	11.408.546	0
Særlige vinterforanstaltninger	0	0	0	0
I alt	270.273.708	95.885.937	174.387.771	0
- andel af bygningsdele til mindre regul./uforuds.	0	0	0	0
I alt	0	0	0	0
I alt håndværkerudgifter excl. andre udgifter	270.273.708	95.885.937	174.387.771	0
Andre udgifter				
Bygherreleverance	0	0	0	0
Mindre reguleringer og uforudseelige udgifter	0	0	0	0
I alt	0	0	0	0
Håndværksudgifter i alt	270.273.708	95.885.937	174.387.771	0
Nedrivning	0	0	0	0
Miljø-/Klimavenlige-/Digitale løsninger	0	0	0	0
Genhusning	21.600.000	21.600.000	0	0
Lejetab	0	0	0	0
Omkostninger:				
Teknisk rådgivning	23.517.300	8.275.791	15.241.509	0
Byggesagshonorar	5.555.201	1.954.888	3.600.313	0
Bestyrelsesudgifter	223.754	78.739	145.014	0
Byggeadministration	765.114	269.245	495.869	0
Stiftelsesprovision	0	0	0	0
Byggelånsrenter	9.851.649	3.466.817	6.384.831	0
Øvrige finansielle udgifter	5.539.285	1.949.287	3.589.998	0
Omkostninger i alt	45.452.303	15.994.767	29.457.535	0
Gebyrer				
Bidrag til Byggeskedefonden	3.189.152	1.261.952	1.927.200	0
Byggetilladelse og andre gebyrer	7.813	2.749	5.064	0
Gebyrer i alt	3.196.965	1.264.701	1.932.264	0
Driftsudgifter i byggeperioden				
Driftsudgifter i byggeperioden	0	0	0	0
Anskaffelsessum i alt	340.522.975	134.745.405	205.777.569	0

Kontaktperson for tilsynskommune og Landsbyggefonden

Kommunennummer	Kommunenavn
Tilsynskommune	Landsbyggefonden
Navn	Navn
Telefon	Telefon
E-mailadresse	E-mailadresse

Beskrivelse af renoveringen**Sagstyper**

§ 91 Renoveringsordning	<input type="checkbox"/>	§ 92 Driftsstøtte 1 & 3	<input type="checkbox"/>
§ 90 Trækningsretten	<input type="checkbox"/>	Øvrige (frivillige arbejder)	<input type="checkbox"/>

Bygherre og kredit (fortsætter på næste side)

Bygherrekategori (kun ét kryds)			
Almen boligorganisation (1)	<input type="checkbox"/>	Kommune (2)	<input type="checkbox"/>
Selvejende institution (4)	<input type="checkbox"/>	Friplejeboligleverandør (10)	<input type="checkbox"/>
		Region (3)	<input type="checkbox"/>
		Almen ungdomsboliginstitution (12)	<input type="checkbox"/>
Bygherres boligorganisation og afdeling		Kontaktperson	
LBF's afdelingsnummer	<input type="text"/>	Navn	<input type="text"/>
Afdelingsnavn	<input type="text"/>	Telefon	<input type="text"/>
Boligorganisationsnummer i LBF	<input type="text"/>	E-mailadresse	<input type="text"/>
CVR-nummer	<input type="text"/>		
Navn	<input type="text"/>		
Adresse	<input type="text"/>		
	<input type="text"/>		
Postnummer og -distrikt	<input type="text"/>		
Telefonnummer	<input type="text"/>		
E-mailadresse	<input type="text"/>		
EAN-nummer	<input type="text"/>		

Administrationsorganisation

Boligorganisationsnummer i LBF

CVR-nummer

Boligorganisationsnavn i LBF

Adresse

Postnummer og -distrikt

Kontaktperson

Navn

Telefon

E-mailadresse

Byggeforretningsførers navneoplysninger

Forretningsføertype (kun ét kryds)

Almen boligorganisation (1)

Anden forretningsfører (2)

CVR-nummer

Navn

Adresse

Postnummer og -distrikt

Telefonnummer

E-mailadresse

Kontaktperson

Navn

Telefon

E-mailadresse

Kreditinstitutter

Realkredit Danmark

Jyske Realkredit

Nykredit

KommuneKredit

DLR Kredit

Nordea Kredit

Andre kreditinstitutter
(hvis navnet er angivet,
er kreditinstituttet valgt)

Etapeoplysninger

Etapenummer

1. etapes ident

Byggeriets datoer

Byggeperiode	Forventet	Ny forventet	Faktisk
Påbegyndelsesdato	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Afliveringsdato	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Skæringsdato byggeregnskab	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Udbudsoplysninger

Udbudsformer (maks. 3 krydser)	Hovedentreprise	Fagentreprise	Totalentreprise
Offentligt udbud	<input type="checkbox"/> (1)	<input type="checkbox"/> (4)	<input type="checkbox"/> (7)
Begrænset udbud	<input type="checkbox"/> (2)	<input type="checkbox"/> (5)	<input type="checkbox"/> (8)
Underhåndsudbud	<input type="checkbox"/> (3)	<input type="checkbox"/> (6)	<input type="checkbox"/> (9)

Boligoplysninger

Boligoplysninger før renovering

Antal byggeafsnit i drift

	Tæt/lav		Etage		Blandet		I alt	
	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²
Familieboliger (lejl.)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ungdomsboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ældreboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Andet	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Enkeltværelser	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
I alt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

	Familieboliger (m ²)	Ungdomsboliger (m ²)	Ældreboliger (m ²)	Andet (m ²)
Heraf fælles boligareal	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Areal til fælleslokaler	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>

Boligoplysninger efter renovering

	Tæt/lav		Etage		Blandet		I alt	
	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²
Familieboliger (lejl.)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ungdomsboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ældreboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Andet	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Enkeltværelser	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
I alt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

	Familieboliger (m ²)	Ungdomsboliger (m ²)	Ældreboliger (m ²)	Andet (m ²)
Heraf fælles boligareal	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Areal til fælleslokaler	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>

Boligafsnitsidentifikation

Byggeafsnitsnummer

Byggeafsnitsnavn

Beliggenhed

Postnummer og -distrikt

Beliggenhedskommune

Matrikelbetegnelse

Ejendomsnummer

Overtagelsesdato

Boligoplysninger før renovering

	Tæt/lav		Etage		Blandet		I alt	
	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²
Familieboliger (lejl.)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ungdomsboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ældreboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Andet	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Enkeltværelser	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
I alt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

	Familieboliger (m ²)	Ungdomsboliger (m ²)	Ældreboliger (m ²)	Andet (m ²)
Heraf fælles boligareal	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Areal til fælleslokaler	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>

Boligoplysninger efter renovering

	Tæt/lav		Etage		Blandet		I alt	
	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²
Familieboliger (lejl.)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Byggeri (kun ét kryds)		Boligstørrelser		Antal boliger / boenheder		Areal (m ²)	
	Tæt/lavt	<input type="checkbox"/>	1 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Etage	<input type="checkbox"/>	2 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Blandet	<input type="checkbox"/>	3 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			4 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ungdomsboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Byggeri (kun ét kryds)		Boligstørrelser		Antal boliger / boenheder		Areal (m ²)	
	Tæt/lavt	<input type="checkbox"/>	1-rumsboliger med bad/toilet og køkken	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Etage	<input type="checkbox"/>	1-rumsboliger med bad/toilet, uden køkken	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Blandet	<input type="checkbox"/>	2-rumsboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ældreboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Byggeri (kun ét kryds)		Boligstørrelser		Antal boliger / boenheder		Areal (m ²)	
	Tæt/lavt	<input type="checkbox"/>	1 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Etage	<input type="checkbox"/>	2 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Blandet	<input type="checkbox"/>	3 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			4 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Andet	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Byggeri (kun ét kryds)		Boligstørrelser		Antal boliger / boenheder		Areal (m ²)	
	Tæt/lavt	<input type="checkbox"/>	1 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Etage	<input type="checkbox"/>	2 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Blandet	<input type="checkbox"/>	3 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			4 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Enkeltværelser	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
I alt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Familieboliger (m ²)		Ungdomsboliger (m ²)		Ældreboliger (m ²)		Andet (m ²)	
Heraf fælles boligareal	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Areal til fælleslokaler	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Boligafsnitsidentifikation

Byggeafsnitsnummer

Byggeafsnitsnavn

Beliggenhed

Postnummer og -distrikt

Beliggenhedskommune

Matrikelbetegnelse

Ejendomsnummer

Overtagelsesdato

Boligoplysninger før renovering

	Tæt/lav		Etage		Blandet		I alt	
	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²
Familieboliger (lejl.)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ungdomsboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ældreboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Andet	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Enkeltværelser	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
I alt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

	Familieboliger (m ²)	Ungdomsboliger (m ²)	Ældreboliger (m ²)	Andet (m ²)
Heraf fælles boligareal	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Areal til fælleslokaler	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>

Boligoplysninger efter renovering

	Tæt/lav		Etage		Blandet		I alt	
	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²
Familieboliger (lejl.)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Byggeri (kun ét kryds)		Boligstørrelser		Antal boliger / boenheder		Areal (m ²)	
	Tæt/lav	<input type="checkbox"/>	1 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Etage	<input type="checkbox"/>	2 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Blandet	<input type="checkbox"/>	3 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			4 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ungdomsboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Byggeri (kun ét kryds)		Boligstørrelser		Antal boliger / boenheder		Areal (m ²)	
	Tæt/lav	<input type="checkbox"/>	1-rumsboliger med bad/toilet og køkken	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Etage	<input type="checkbox"/>	1-rumsboliger med bad/toilet, uden køkken	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Blandet	<input type="checkbox"/>	2-rumsboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ældreboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Byggeri (kun ét kryds)		Boligstørrelser		Antal boliger / boenheder		Areal (m ²)	
	Tæt/lav	<input type="checkbox"/>	1 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Etage	<input type="checkbox"/>	2 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Blandet	<input type="checkbox"/>	3 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			4 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Andet	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Byggeri (kun ét kryds)		Boligstørrelser		Antal boliger / boenheder		Areal (m ²)	
	Tæt/lav	<input type="checkbox"/>	1 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Etage	<input type="checkbox"/>	2 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Blandet	<input type="checkbox"/>	3 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			4 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Enkeltværelser	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
I alt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Familieboliger (m ²)		Ungdomsboliger (m ²)		Ældreboliger (m ²)		Andet (m ²)	
Heraf fælles boligareal	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Areal til fælleslokaler	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Anlægsøkonomi (fortsætter på de to næste sider)

Grundudgifter	Skema A	Skema B	Skema C
Grundudgifter i alt			

Håndværkerudgifter fordelt på bygningsdele	Skema A	Skema B	Skema C
1 – Tag			
2 – Ydervægge			
3 – Døre og vinduer			
4 – Altaner og altangange			
5 – Etageadskillelser			
6 – Fundament og kælder			
7 – Vådrum			
8 – Afløb i jord og bygninger			
9 – Tekniske anlæg			
10 – Øvrige bygningsdele			
11 – Arealudvidelse			
Sum (a)			

Andre håndværkerudgifter (b)	Skema A	Skema B	Skema C
Udgifter til byggeplads			
Bygherreleverance			
Særlige vinterforanstaltninger			
Mindre reguleringer og uforudseelige udgifter <i>Der kan ikke budgetteres med reguleringer og uforudseelige udgifter</i>			
Håndværkerudgifter i alt (a + b)			

Omkostninger	Skema A	Skema B	Skema C
Teknisk rådgivning	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Byggesagshonorar	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Bestyrelsesudgifter	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Genhusningsudgifter (gælder kun tilsagn før 29-09-2021; se rammen Genhusning)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Byggeadministration	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Stiftelsesprovision	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Byggelånsrenter	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Øvrige finansielle udgifter	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Omkostninger i alt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Genhusning	Skema A	Skema B	Skema C
<i>Rammen er kun relevant for projekter med tilsagn efter 28-09-2021. Dette gælder ikke for etaper til kommunalt godkendt skema A, hvor hovedprojektet har tilsagn før 29-09-2021.</i>			
Genhusning	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Lejetab	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Gebyrer	Skema A	Skema B	Skema C
Bidrag til Byggeskadefonden	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Byggetilladelse og andre gebyrer	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Gebyrer i alt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Driftsresultat i byggeperioden	Skema A	Skema B	Skema C
Driftsudgifter i byggeperioden	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
– Lejeindtægter i byggeperioden	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Driftsresultat i byggeperioden	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Regulering	Skema A	Skema B	Skema C
Regulering (indberettes i særlige tilfælde af Landsbyggefonden)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Byggeudgift	Skema A	Skema B	Skema C
Samlet byggeudgift omfattet af Byggeskadefonden	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Anlægsøkonomi (fortsat fra de to forrige sider)

Landsbygefondens fordeling af samlede udgifter på støttekategorier

	Budgettal	Skema A	Skema B	Skema C
Opretning				
Miljø (ved tilsagn før 29-09-2021)				
Fællesarealer (ved tilsagn efter 28-09-2021)				
Miljø-/klimavenlige/digitale løsninger (tilsagn efter 28-09-2021)				
Genhusning (ved tilsagn efter 28-09-2021)				
Nedrivning (ved tilsagn efter 28-09-2021)				
Ombygning/sammenlægning				
Tilgængelighed				
Infrastruktur				
Sum				

Afsat beløb

Skema C

Afsat beløb (indeholdt i anskaffelsessummen på skema C)

Anskaffelsessum

Skema A

Skema B

Skema C

Egenfinansiering

Samlet anskaffelsessum i henhold til Landsbygefondens regulativ

Bemærkninger til fordeling af udgifter

Valg af totaløkonomisk løsning (kun ved støtteart 91)

Vinduer

Tag

Facader

Udfyldes af Landsbyggefonden:

Ved skema B skal der vedlægges totaløkonomisk vurdering for:

Udfyldes af boligorganisationen:

Anlægsinvestering

Anlægsinvesteringerne skal angives inklusive alle omkostninger jf. totaløkonomimodellen

Årsomkostning

Jævnfør totaløkonomimodellen

Er der i totaløkonomimodellen korrigeret for (*):

– Levetid/driftsinterval (kryds af hvis ja)

– Vedligeholdelsesprocent (kryds af hvis ja)

Mest totaløkonomisk løsning valgt (kryds af hvis ja)

Årsag til korrektioner (*) eller valg af anden løsning end den mest totaløkonomiske

Godkendelsesdatoer

Godkendelse af skema

	Skema A	Skema B	Skema C
Frist for modtagelse			
36 måneders fristforlængelsesmulighed (for projekter med tilsagn før 01-01-2024)			
Fristforlængelse for modtagelse			
Bygherre klar til indberetning			
Bygherres godkendelse			
Kommunalbestyrelsens godkendelse			
Landsbyggefondens godkendelse			
Kommunalbestyrelsens godkendelse af ændring			
Landsbyggefondens godkendelse af ændring			
Revisors underskrift			

Begrundelse for afvisningen

Kontaktperson for Byggeskadefonden

Kommunennummer	Kommunenavn
Byggeskadefonden	
Navn	<input type="text"/>
Telefon	<input type="text"/>
E-mailadresse	<input type="text"/>

Beskrivelse af renoveringen**Sagstyper**

§ 91 Renoveringsordning	<input type="checkbox"/>	§ 92 Driftsstøtte 1 & 3	<input type="checkbox"/>
§ 90 Trækningsretten	<input type="checkbox"/>	Øvrige (frivillige arbejder)	<input type="checkbox"/>

Bygherre og kredit (fortsætter på næste side)

Bygherrekategori (kun ét kryds)			
Almen boligorganisation (1)	<input type="checkbox"/>	Kommune (2)	<input type="checkbox"/>
Selvejende institution (4)	<input type="checkbox"/>	Friplejeboligleverandør (10)	<input type="checkbox"/>
Region (3)	<input type="checkbox"/>	Almen ungdomsboliginstitution (12)	<input type="checkbox"/>
Bygherres boligorganisation og afdeling		Kontaktperson	
LBF's afdelingsnummer	<input type="text"/>	Navn	<input type="text"/>
Afdelingsnavn	<input type="text"/>	Telefon	<input type="text"/>
Boligorganisationsnummer i LBF	<input type="text"/>	E-mailadresse	<input type="text"/>
CVR-nummer	<input type="text"/>		
Navn	<input type="text"/>		
Adresse	<input type="text"/>		
	<input type="text"/>		
Postnummer og -distrikt	<input type="text"/>		
Telefonnummer	<input type="text"/>		
E-mailadresse	<input type="text"/>		
EAN-nummer	<input type="text"/>		

Administrationsorganisation Boligorganisationsnummer i LBF <input type="text"/> CVR-nummer <input type="text"/> Boligorganisationsnavn i LBF <input type="text"/> Adresse <input type="text"/> <input type="text"/> Postnummer og -distrikt <input type="text"/> <input type="text"/>	Kontaktperson Navn <input type="text"/> Telefon <input type="text"/> E-mailadresse <input type="text"/>
Byggeforsyningsførerers navneoplysninger Forretningsførelser (kun ét kryds) Almen boligorganisation (1) <input type="checkbox"/> Anden forretningsfører (2) <input type="checkbox"/> CVR-nummer <input type="text"/> Navn <input type="text"/> Adresse <input type="text"/> <input type="text"/> Postnummer og -distrikt <input type="text"/> <input type="text"/> Telefonnummer <input type="text"/> E-mailadresse <input type="text"/>	Kontaktperson Navn <input type="text"/> Telefon <input type="text"/> E-mailadresse <input type="text"/>
Kreditinstitutter Realkredit Danmark <input type="checkbox"/> Jyske Realkredit <input type="checkbox"/> Nykredit <input type="checkbox"/> KommuneKredit <input type="checkbox"/> DLR Kredit <input type="checkbox"/> Nordea Kredit <input type="checkbox"/> Andre kreditinstitutter (hvis navnet er angivet, er kreditinstituttet valgt) <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	Etapeoplysninger Etapenummer <input type="text"/> 1. etapes ident <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

Byggeriets datoer

Byggeperiode	Forventet	Ny forventet	Faktisk
Påbegyndelsesdato	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Afliveringsdato	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Skæringsdato byggeregnskab	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Udbudsoplysninger

Udbudsformer (maks. 3 krydser)	Hovedentreprise	Fagentreprise	Totalentreprise
Offentligt udbud	<input type="checkbox"/> (1)	<input type="checkbox"/> (4)	<input type="checkbox"/> (7)
Begrænset udbud	<input type="checkbox"/> (2)	<input type="checkbox"/> (5)	<input type="checkbox"/> (8)
Underhåndsudbud	<input type="checkbox"/> (3)	<input type="checkbox"/> (6)	<input type="checkbox"/> (9)

Boligoplysninger

Boligoplysninger før renovering

Antal byggeafsnit i drift

	Tæt/lav		Etage		Blandet		I alt	
	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²
Familieboliger (lejl.)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ungdomsboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ældreboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Andet	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Enkeltværelser	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
I alt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

	Familieboliger (m ²)	Ungdomsboliger (m ²)	Ældreboliger (m ²)	Andet (m ²)
Heraf fælles boligareal	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Areal til fælleslokaler	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>

Boligoplysninger efter renovering

	Tæt/lav		Etage		Blandet		I alt	
	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²
Familieboliger (lejl.)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ungdomsboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ældreboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Andet	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Enkeltværelser	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
I alt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

	Familieboliger (m ²)	Ungdomsboliger (m ²)	Ældreboliger (m ²)	Andet (m ²)
Heraf fælles boligareal	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Areal til fælleslokaler	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>

Boligafsnitsidentifikation

Byggeafsnitsnummer

Byggeafsnitsnavn

Beliggenhed

Postnummer og -distrikt

Beliggenhedskommune

Matrikelbetegnelse

Ejendomsnummer

Overtagelsesdato

Boligoplysninger før renovering

	Tæt/lav		Etage		Blandet		I alt	
	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²
Familieboliger (lejl.)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ungdomsboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ældreboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Andet	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Enkeltværelser	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
I alt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

	Familieboliger (m ²)	Ungdomsboliger (m ²)	Ældreboliger (m ²)	Andet (m ²)
Heraf fælles boligareal	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Areal til fælleslokaler	<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>

Boligoplysninger efter renovering

	Tæt/lav		Etage		Blandet		I alt	
	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²
Familieboliger (lejl.)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Byggeri (kun ét kryds)		Boligstørrelser		Antal boliger / boenheder		Areal (m ²)	
	Tæt/lavt	<input type="checkbox"/>	1 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Etage	<input type="checkbox"/>	2 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Blandet	<input type="checkbox"/>	3 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			4 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ungdomsboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Byggeri (kun ét kryds)		Boligstørrelser		Antal boliger / boenheder		Areal (m ²)	
	Tæt/lavt	<input type="checkbox"/>	1-rumsboliger med bad/toilet og køkken	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Etage	<input type="checkbox"/>	1-rumsboliger med bad/toilet, uden køkken	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Blandet	<input type="checkbox"/>	2-rumsboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ældreboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Byggeri (kun ét kryds)		Boligstørrelser		Antal boliger / boenheder		Areal (m ²)	
	Tæt/lavt	<input type="checkbox"/>	1 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Etage	<input type="checkbox"/>	2 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Blandet	<input type="checkbox"/>	3 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			4 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Andet	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Byggeri (kun ét kryds)		Boligstørrelser		Antal boliger / boenheder		Areal (m ²)	
	Tæt/lavt	<input type="checkbox"/>	1 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Etage	<input type="checkbox"/>	2 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Blandet	<input type="checkbox"/>	3 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			4 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Enkeltværelser	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
I alt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Familieboliger (m ²)		Ungdomsboliger (m ²)		Ældreboliger (m ²)		Andet (m ²)	
Heraf fælles boligareal	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Areal til fælleslokaler	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Boligafsnitsidentifikation

Byggeafsnitsnummer

Byggeafsnitsnavn

Beliggenhed

Postnummer og -distrikt

Beliggenhedskommune

Matrikelbetegnelse

Ejendomsnummer

Overtagelsesdato

Boligoplysninger før renovering

	Tæt/lav		Etage		Blandet		I alt	
	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²
Familieboliger (lejl.)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ungdomsboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ældreboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Andet	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Enkeltværelser	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
I alt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Familieboliger (m²)		Ungdomsboliger (m²)		Ældreboliger (m²)		Andet (m²)	
Heraf fælles boligareal	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Areal til fælleslokaler	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Boligoplysninger efter renovering

	Tæt/lav		Etage		Blandet		I alt	
	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²	Antal	m ²
Familieboliger (lejl.)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Byggeri (kun ét kryds)		Boligstørrelser		Antal boliger / boenheder		Areal (m ²)	
	Tæt/lav	<input type="checkbox"/>	1 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Etage	<input type="checkbox"/>	2 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Blandet	<input type="checkbox"/>	3 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			4 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ungdomsboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Byggeri (kun ét kryds)		Boligstørrelser		Antal boliger / boenheder		Areal (m ²)	
	Tæt/lav	<input type="checkbox"/>	1-rumsboliger med bad/toilet og køkken	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Etage	<input type="checkbox"/>	1-rumsboliger med bad/toilet, uden køkken	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Blandet	<input type="checkbox"/>	2-rumsboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ældreboliger	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Byggeri (kun ét kryds)		Boligstørrelser		Antal boliger / boenheder		Areal (m ²)	
	Tæt/lav	<input type="checkbox"/>	1 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Etage	<input type="checkbox"/>	2 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Blandet	<input type="checkbox"/>	3 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			4 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Andet	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Byggeri (kun ét kryds)		Boligstørrelser		Antal boliger / boenheder		Areal (m ²)	
	Tæt/lav	<input type="checkbox"/>	1 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Etage	<input type="checkbox"/>	2 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Blandet	<input type="checkbox"/>	3 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			4 rum pr. bolig / boenhed	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Enkeltværelser	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
I alt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Familieboliger (m ²)		Ungdomsboliger (m ²)		Ældreboliger (m ²)		Andet (m ²)	
Heraf fælles boligareal	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Areal til fælleslokaler	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Anlægsøkonomi (fortsætter på de to næste sider)

Grundudgifter	Skema A	Skema B	Skema C
Grundudgifter i alt			

Håndværkerudgifter fordelt på bygningsdele	Skema A	Skema B	Skema C
1 – Tag			
2 – Ydervægge			
3 – Døre og vinduer			
4 – Altaner og altangange			
5 – Etageadskillelser			
6 – Fundament og kælder			
7 – Vådrum			
8 – Afløb i jord og bygninger			
9 – Tekniske anlæg			
10 – Øvrige bygningsdele			
11 – Arealudvidelse			
Sum (a)			

Andre håndværkerudgifter (b)	Skema A	Skema B	Skema C
Udgifter til byggeplads			
Bygherreleverance			
Særlige vinterforanstaltninger			
Mindre reguleringer og uforudseelige udgifter			
Håndværkerudgifter i alt (a + b)			

Omkostninger	Skema A	Skema B	Skema C
Teknisk rådgivning	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Byggesagshonorar	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Bestyrelsesudgifter	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Genhusningsudgifter	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Byggeadministration	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Stiftelsesprovision	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Byggelånsrenter	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Øvrige finansielle udgifter	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Omkostninger i alt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Gebyrer	Skema A	Skema B	Skema C
Bidrag til Byggeskadefonden	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Byggetilladelse og andre gebyrer	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Gebyrer i alt	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Driftsresultat i byggeperioden	Skema A	Skema B	Skema C
Driftsudgifter i byggeperioden	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
– Lejeindtægter i byggeperioden	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Driftsresultat i byggeperioden	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Byggeudgift	Skema A	Skema B	Skema C
Samlet byggeudgift omfattet af Byggeskadefonden	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Anlægsøkonomi (fortsat fra de to forrige sider)

Fordeling af samlede udgifter på støttekategorier

	Skema A	Skema B	Skema C
Forbedring/fornyelse	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Vedligeholdelse	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sum	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Afsat beløb

Afsat beløb

Skema C

Bemærkninger til fordeling af udgifter

Godkendelsesdatoer

Godkendelse af skema	Skema A	Skema B	Skema C
Frist for modtagelse			
36 måneders fristforlængelsesmulighed (for projekter med tilsagn før 01-01-2024)			
Fristforlængelse for modtagelse			
Bygherre klar til indberetning			
Bygherres godkendelse			
Byggeskadefondens godkendelse			
Byggeskadefondens godkendelse af ændring			
Revisors underskrift			

Begrundelse for afvisningen

oktober
2023

AB 18

Bilag: DAB's præciseringer og fravigelser

Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB 18)

»Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed« (AB 18) er udfærdiget af et udvalg, nedsat af klima-, energi- og bygningsministeren, jf. betænkning nr. 1570 afgivet den 21. juni 2018, med repræsentation for:

BL Danmarks Almene Boliger

Bygherreforeningen

Bygningsstyrelsen

Danske Arkitektvirksomheder

Dansk Byggeri

Danske Regioner

Dansk Industri

Foreningen af Rådgivende Ingeniører

Kommunernes Landsforening

Kooperationen

SMVdanmark (tidl. Håndværksrådet)

TEKNIQ

Vejdirektoratet

Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed

A. Aftalegrundlaget

Anvendelse

§ 1. Almindelige betingelser er udarbejdet med henblik på aftaler om arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed, hvor bygherren ikke er forbruger. Betingelserne finder anvendelse, når de er vedtaget af aftalens parter.

Stk. 2. Fravigelse af betingelserne gælder kun, når det tydeligt og udtrykkeligt angives i aftalen, på hvilke punkter fravigelse skal ske.

Definitioner

§ 2. Ved leverancer forstås ”bygherren” som køberen og ”entreprenøren” som sælgeren. Ved underentrepriseforhold forstås ”bygherren” som entreprenøren og ”entreprenøren” som underentreprenøren.

Stk. 2. Ved ”arbejde” forstås også entreprenørens levering af materialer mv., uanset om entreprenøren som led i arbejdet skal indbygge dem eller alene gennemføre en leverance.

Stk. 3. Ved ”arbejde” forstås også projektering, som entreprenøren skal udføre, og ved ”underentreprise” og ”underentreprenører” også teknisk rådgivning og rådgivere antaget af entreprenøren til at bistå med denne projektering.

Stk. 4. Ved ”grænseflade” mellem arbejder forstås den del af et arbejde, der grænser op til et andet arbejde og er afhængig af eller har betydning for dets udformning, således at der er behov for indbyrdes koordinering. Forholdet til eksisterende bygninger eller anlæg kan også udgøre en grænseflade.

Stk. 5. Ved ”bygherrens tilsyn” forstås dennes byggeledelse, fagtilsyn eller andre tilsynsførende, som er særligt udpeget af bygherren. I bestemmelser, hvorefter ”bygherren” kan eller skal foretage en handling eller modtage en meddelelse, kan bygherren overlade dette til tilsynet eller anden repræsentant for bygherren.

Stk. 6. Ved ”kvalitetssikring” forstås aktiviteter, som har til formål at forebygge mangler i et byggeri og sikre, at en valgt kvalitet fastholdes under projektering og udførelse.

Stk. 7. Ved ”granskning af et projekt” forstås en sammenhængende og systematisk gennemgang af et projekt som led i kvalitetssikring med henblik på at vurdere projektets evne til at opfylde kravene til projektet samt at identificere relevante problemer.

Stk. 8. Beløbsangivelser er uden moms, medmindre andet er angivet.

Stk. 9. Ved ”arbejdsdage” forstås alle mandage til og med fredage, der ikke falder på en helligdag, 1. maj, grundlovsdag, juleaftensdag eller nytårsaftensdag.

Lovvalg

§ 3. Retsforholdet skal i det hele behandles efter dansk rets regler.

Bygherrens udbud

§ 4. Ved udbud forstås bygherrens opfordring til at afgive tilbud.

Stk. 2. Der bydes på grundlag af de oplysninger, som er indeholdt i udbudsmaterialet. Materialet skal være entydigt formuleret. Afhængigt af materialets detaljeringsgrad og kravene til entreprenørprojektering skal det være udformet således, at der er klarhed over ydelser og vilkår.

Stk. 3. Udbudsmaterialet skal indeholde oplysning om, hvorvidt entreprenøren skal udføre projektering, og i givet fald i hvilket omfang.

Stk. 4. Udbudsmaterialet skal indeholde en hovedtidsplan, der skal angive

- a) start- og sluttidspunkt for arbejdet,
- b) eventuelle afgørende tidsfrister for tidligere færdiggørelse af enkelte dele af entreprenørens arbejde (mellemløstidspunkter),
- c) antallet af sædvanlige spild dage, som er indregnet i hovedtidsplanen på grund af vejrlig,
- d) eventuelle væsentlige rådighedsindskrænkninger på byggepladsen, som entreprenøren skal tåle, herunder koordinering med andre entrepriser, bygherreleverancer og ibrugtagning inden aflevering,

- e) sluttidspunkt for kontraktindgåelse, entreprenørens udarbejdelse af arbejdsplan og bygherrens udarbejdelse af detailtidsplan,
- f) start- og sluttidspunkt for projektgennemgang, mobilisering, sikkerhedskoordinering og førgennemgang, samt
- g) start- og sluttidspunkt for mængdeverificering, færdiggørelse af projektering, entreprenørprojektering og projektoptimering, hvis disse aktiviteter er aftalt.

Stk. 5. Hvis entreprenøren foruden en samlet tilbudssum skal give tilbud på enhedspriser, skal udbudsmaterialet angive, om enhedsprisen skal gives for en anslået mængde, og tilbudslisten skal i så fald for hver post angive enhed og mængde, således at entreprenøren i sit tilbud tilføjer pris pr. enhed og den samlede sum for posten.

Stk. 6. Udbudsmaterialet skal endvidere indeholde oplysning om andre forhold, der må anses for at være af betydning for entreprenørens tilbud.

Stk. 7. Udbudsmaterialet kan indeholde oplysning om særlige forhold, der har væsentlig betydning for, at bygherren kan tage byggeriet eller anlægget i brug.

Entreprenørens tilbud

§ 5. Hvis entreprenørens tilbud foruden en samlet tilbudssum indeholder tilbud på enhedspriser, er begge dele bindende for tilbudsgiveren.

Stk. 2. Tilbuddet omfatter kun ydelser, der er angivet som hørende til entreprisen på tegninger og modeller, herunder digitale modeller, der er udleveret til entreprenøren som grundlag for tilbudsafgivelsen, eller som er nævnt i de afsnit af arbejdsbeskrivelsen, der gælder for den pågældende entreprise. Tilbuddet indeholder også alle nødvendige fagmæssige biydelser til arbejdets færdiggørelse, jf. § 12, stk. 2.

Stk. 3. Entreprenørens forbehold eller fravigelser fra udbudsbetingelserne skal fremgå klart og samlet af tilbuddet.

Stk. 4. I det omfang entreprenøren skal udføre vinterforanstaltninger i vinterperioden (1/11 – 31/3), skal årstidsbestemte vinterforanstaltninger anses for indeholdt i tilbuddet, medmindre disse er fælles for flere entrepriser. Vejrligsbestemte vinterforanstaltninger betales derimod som ekstraarbejder.

Stk. 5. Vedståelsesfristen for tilbud er 20 arbejdsdage fra tilbuddets datering. Hvis bygherrens udbud er sendt til flere tilbudsgivere med frist for afgivelse af tilbud, regnes de 20 arbejdsdage fra den tilbudsfrist, der er fastsat i udbuddet.

Stk. 6. Bygherren skal snarest muligt give meddelelse til de tilbudsgivere, hvis tilbud ikke antages.

Entrepriseaftalen

§ 6. Entrepriseaftale indgås ved skriftlig accept af det afgivne tilbud eller ved underskrivelse af en entreprisekontrakt.

Stk. 2. Hovedtidsplanen med eventuelle aftalte ændringer benævnes den aftalte hovedtidsplan.

Stk. 3. Følgende rangorden skal være gældende ved indbyrdes modstrid mellem aftaledokumenternes bestemmelser, medmindre andet følger af almindelige fortolkningsprincipper:

- a) Entrepriseaftalen.
- b) Brevveksling, mødereferater og andet skriftligt materiale, der indeholder vedtagne ændringer, tilføjelser eller præciseringer af udbuds- eller tilbudsmaterialet, og som er senere end tilbuddet.

- c) Entreprenørens tilbud.
- d) Brevveksling, mødereferater og andet skriftligt materiale, der indeholder ændringer, tilføjelser eller præciseringer af udbudsmaterialet, og som er senere end udbuddet og tidligere end tilbuddet.
- e) Bygherrens udbudsmateriale.
- f) AB 18.

Overdragelse

§ 7. Parterne kan overdrage deres rettigheder i henhold til aftalen.

Stk. 2. Overdrager entreprenøren uforfaldne krav i henhold til aftalen, går transporter, der står i forbindelse med arbejdets udførelse, forud for andre transporter.

Stk. 3. En part kan ikke overføre sine forpligtelser til andre uden den anden parts samtykke.

Underentreprise

§ 8. I det omfang, det er sædvanligt eller naturligt, at arbejdet udføres i underentreprise, kan entreprenøren overlade arbejdets udførelse, herunder projektering, til andre. Det kan dog aftales, at hele eller bestemte dele af arbejdet skal udføres af entreprenøren selv eller en bestemt underentreprenør, således at det kræver bygherrens godkendelse, hvis entreprenøren ønsker at overlade udførelsen til andre.

Stk. 2. Bygherrens godkendelse efter stk. 1, 2. pkt., kan kun nægtes, hvis det er rimeligt begrundet i den udpegede underentreprenørs forhold, herunder kvalifikationer, økonomiske forhold eller manglende dokumentation efter stk. 3, 3. pkt. På bygherrens anmodning skal entreprenøren snarest muligt sende bygherren oplysning om disse forhold. Bygherren skal give skriftlig meddelelse om godkendelse eller afslag med begrundelse snarest muligt efter, at entreprenøren har givet oplysning om udpegning af en underentreprenør og om underentreprenørens forhold.

Stk. 3. Hvis entreprenøren inden arbejdets påbegyndelse har antaget en underentreprenør til at udføre arbejde, skal entreprenøren oplyse bygherren om det, inden entreprenøren påbegynder arbejdet. Hvis entreprenøren senere antager eller udskifter en underentreprenør, skal entreprenøren oplyse bygherren om det, inden underentreprenøren påbegynder sit arbejde. På bygherrens anmodning skal entreprenøren snarest muligt fremsende dokumentation for, at der er indgået en aftale med en underentreprenør, og for at underentreprenøren har anerkendt, at bestemmelserne i § 8 tillige gælder, når en underentreprenør overlader arbejdet til andre, og at bygherren kan gøre direkte mangelkrav gældende mod underentreprenøren i overensstemmelse med stk. 4 og 5.

Stk. 4. Hvis det må anses for godtgjort, at bygherren ikke eller kun med stor vanskelighed kan gennemføre et krav vedrørende mangler mod entreprenøren, er bygherren berettiget til at gøre kravet gældende direkte mod entreprenørens underentreprenører og leverandører, hvis deres ydelse har samme mangel.

Stk. 5. Et direkte mangelkrav er undergivet de begrænsninger, der følger af kontraktforholdene både mellem bygherren og entreprenøren og mellem entreprenøren og underentreprenøren og leverandøren, herunder ansvarsfraskrivelser og -begrænsninger i begge kontraktforhold. Det er endvidere undergivet bestemmelserne i kapitel J om tvisteløsning. Bygherren giver afkald på krav mod underentreprenører og leverandører på erstatning uden for kontrakt i anledning af forhold, der er omfattet af et direkte mangelkrav. Hvis det direkte mangelkrav skyldes et forsætligt eller groft uagtsomt forhold hos underentreprenøren eller leverandøren, finder 1. og 3. pkt. ikke anvendelse.

Stk. 6. Bestemmelserne i stk. 1-5 gælder tillige, når en underentreprenør eller en leverandør overlader arbejdets udførelse til andre.

B. Sikkerhedsstillelse og forsikring

Entreprenørens sikkerhedsstillelse

§ 9. Entreprenøren skal stille sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtelser over for bygherren senest 8 arbejdsdage efter, at entrepriseaftalen er indgået, medmindre andet fremgår af udbudsmaterialet. Hvis enterprisesummen er mindre end 1 mio. kr., skal entreprenøren kun stille sikkerhed, hvis bygherren har stillet krav om det i udbudsmaterialet. Sikkerheden skal stilles i form af betryggende pengeinstitutgaranti, kautionsforsikring eller på anden betryggende måde.

Stk. 2. Sikkerheden tjener til fyldestgørelse af alle krav, som bygherren har i anledning af aftaleforholdet, herunder krav vedrørende eventuelle ekstraarbejder og tilbagebetaling af for meget udbetalt enterprisesum.

Stk. 3. Indtil aflevering har fundet sted, skal den stillede sikkerhed svare til 15 % af enterprisesummen uden moms. Herefter skal sikkerheden nedskrives til 10 %. Enterprisesummen efter 2. pkt. skal opgøres med tillæg eller fradrag af alle mer- og mindrearbejder, i det omfang bygherren anmoder om det i afleveringsprotokollen.

Stk. 4. For leverancer, som præsteres fuldt færdige i rater, skal sikkerheden svare til 10 % af købesummen uden moms.

Stk. 5. Sikkerheden nedskrives fra 10 % til 2 % 1 år efter afleveringstidspunktet, medmindre bygherren forinden skriftligt har fremsat reklamation over mangler. I så fald nedskrives sikkerheden, når manglerne er afhjulpet.

Stk. 6. Sikkerheden ophører 5 år efter afleveringstidspunktet, medmindre bygherren forinden skriftligt har fremsat reklamation over mangler. I så fald ophører sikkerheden, når manglerne er afhjulpet.

Stk. 7. Det skal angives i udbudsmaterialet, hvis sikkerhedsstillelsen skal ophøre ved aflevering af selvstændige entrepriser, hvor der ikke kan forekomme mangler efter afleveringen.

Stk. 8. Hvis entreprenøren hæver entrepriseaftalen, ophører entreprenørens sikkerhedsstillelse 3 måneder efter, at aftalen er ophævet, medmindre der forinden er indledt tvisteløsning efter kapitel J om ophævelsens berettigelse.

Stk. 9. Hvis arbejder er udskudt til senere aflevering, jf. § 45, stk. 1, sker nedskrivningen efter stk. 3, 5 og 6, for så vidt angår de udskudte arbejder, efter at de er afleveret.

Stk. 10. Hvis aflevering sker i etaper, jf. § 45, stk. 4, sker nedskrivningen efter stk. 3 og 5-7 forholdsmæssigt efter omfanget af den afleverede etape.

Stk. 11. Hvis bygherren ønsker udbetaling af den stillede sikkerhed, skal det skriftligt og samtidigt meddeles til entreprenøren og garanten med nøje angivelse af arten og omfanget af den påståede misligholdelse og størrelsen af det krævede beløb. Det krævede beløb skal udbetales til bygherren inden 10 arbejdsdage, fra meddelelsen er kommet frem, medmindre entreprenøren forinden over for Voldgiftsnævnet har anmodet om beslutning om stillet sikkerhed specielt med henblik på, om udbetalingskravet er berettiget, jf. § 67. Hvis entreprenøren er erklæret konkurs, kan anmodning om beslutning vedrørende sikkerhed tillige fremsættes af garanten, der da bliver part i sagen.

Stk. 12. Hvis parterne er uenige om nedskrivning eller ophør af sikkerheden, kan hver part – og i tilfælde af entreprenørens konkurs tillige garanten – anmode om beslutning om stillet sikkerhed, jf. § 67.

Stk. 13. Hvis det forhold, der begrundet et krav efter stk. 11 eller 12, allerede er genstand for tvist mellem parterne under en verserende sag efter § 68 eller § 69, træder indbringelse af kravet under den verserende sag i stedet for anmodning om beslutning om stillet sikkerhed.

Stk. 14. Entreprenøren skal sikre, at garanten har accepteret, at alle tvister om sikkerhedsstillelsen afgøres efter reglerne i kapitel J, bortset fra § 64.

Bygherrens sikkerhedsstillelse

§ 10. Bygherren skal stille sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtelser over for entreprenøren senest 8 arbejdsdage efter, at entrepriseaftalen er indgået, medmindre bygherren er en offentlig bygherre eller en almen boligorganisation. Sikkerheden skal stilles i form af betryggende pengeinstitutgaranti, kautionssikring eller på anden betryggende måde.

Stk. 2. Sikkerheden tjener til fyldestgørelse af alle krav, som entreprenøren har i anledning af aftaleforholdet, herunder krav vedrørende eventuelle ekstraarbejder.

Stk. 3. Sikkerheden skal svare til 3 måneders gennemsnitsbetaling – dog mindst 10 % – af entreprisensummen uden moms. Hvis aftalen udvides med ekstraarbejder i henhold til § 23, kan entreprenøren kræve sikkerheden forøget, hvis vederlaget for samtlige ubetalte ekstraarbejder overstiger en halv måneds gennemsnitsbetaling af entreprisensummen. Bygherren kan kræve sikkerheden nedsat, hvis sikkerheden overstiger den ubetalte del af entreprisensummen og ekstraarbejderne.

Stk. 4. Sikkerheden ophører, når entreprenøren har sendt slutopgørelsen og ikke har nogen ufyldte krav.

Stk. 5. Hvis entreprenøren ønsker udbetaling af den stillede sikkerhed, skal det skriftligt og samtidigt meddeles til bygherren og garanten med angivelse af størrelsen af det krævede beløb. Det krævede beløb skal udbetales til entreprenøren inden 10 arbejdsdage, fra meddelelsen er kommet frem, medmindre bygherren forinden over for Voldgiftsnævnet har anmodet om beslutning om stillet sikkerhed specielt med henblik på, om udbetalingskravet er berettiget, jf. § 67. Hvis bygherren er erklæret konkurs, kan anmodning om beslutning vedrørende sikkerhed tillige fremsættes af garanten, der da bliver part i sagen.

Stk. 6. Hvis parterne er uenige om ophør af sikkerheden, kan hver part – og i tilfælde af bygherrens konkurs tillige garanten – anmode om beslutning om stillet sikkerhed, jf. § 67.

Stk. 7. Hvis det forhold, der begrundet et krav efter stk. 5 eller 6, allerede er genstand for tvist mellem parterne under en verserende sag efter § 68 eller § 69, træder indbringelse af kravet under den verserende sag i stedet for anmodning om beslutning om stillet sikkerhed.

Stk. 8. Bygherren skal sikre, at garanten har accepteret, at alle tvister om sikkerhedsstillelsen afgøres efter reglerne i kapitel J, bortset fra § 64.

Forsikring

§ 11. Bygherren skal tegne og betale sædvanlig brand- og stormskadeforsikring fra arbejdets påbegyndelse, indtil mangler, der er påvist ved afleveringen, er afhjulpet. Entreprenøren og eventuelle underentreprenører skal medtages som sikrede på forsikringspolice. Forsikringen skal omfatte samtlige entreprenørers arbejder på den bygning eller det anlæg, entrepriseaftalen vedrører. Ved om- eller tilbygning skal forsikringen dække skade på dette arbejde og på den bygning eller det anlæg, der er genstand for om- eller tilbygning. Selvrisiko påhviler bygherren.

Stk. 2. En offentlig bygherre kan kræve sig stillet som selvforsikrer.

Stk. 3. Entreprenøren og eventuelle underentreprenører skal have sædvanlig erhvervs- og produktansvarsforsikring.

Stk. 4. Parterne skal på anmodning dokumentere, at forsikringerne er i kraft.

C. Udførelse af entreprisen

Entreprenørens ydelse

§ 12. Arbejdet skal udføres i overensstemmelse med aftalen, fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med bygherrens anvisninger. Materialer skal – for så vidt disses beskaffenhed ikke er anført – være af sædvanlig god kvalitet. Entreprenøren skal kvalitetssikre sine ydelser.

Stk. 2. Entreprenøren skal levere alle materialer og præstere alle nødvendige biydelser til færdiggørelse af arbejdet.

Stk. 3. Entreprenøren skal skriftligt oplyse bygherren om anvendelse af metoder og materialer, der ikke er gennemprøvede, herunder om eventuelle risici derved, medmindre anvendelsen er foreskrevet af bygherren.

Stk. 4. Materialer og andre leverancer, som er bestemt til indføjelse i arbejdet, skal leveres af entreprenøren uden ejendomsforbehold. Når de pågældende genstande er leveret på byggepladsen, tilhører de bygherren.

Stk. 5. Materialer og andre leverancer til arbejdet skal være leveret med 5 års leverandøransvar for mangler ved leverancen. Ansvarsperioden regnes fra afleveringen af arbejdet og begrænses således, at leverandørens ansvar ophører senest 6 år efter levering til lager eller videresalg. Leverandøren skal endvidere have anerkendt, at bygherren kan gøre mangelkrav gældende direkte mod leverandøren efter § 8, stk. 4 og 5.

Stk. 6. Entreprenøren kan undlade at opfylde bestemmelsen i stk. 5, hvis dette vil medføre betydelig merudgift for denne eller væsentlig forsinkelse af arbejdet, eller det ved mindre omfattende leverancer vil være besværligt at kontrollere overholdelsen af bestemmelsen. Bygherren skal ved væsentlige leverancer have meddelelse om undladelsen snarest muligt efter, at tilbud fra leverandøren er indhentet.

Stk. 7. Entreprenøren skal løbende foretage oprydning og rømning og omgående fjerne kasserede materialer fra byggepladsen.

Arbejds- og detailtidsplan

§ 13. Entreprenøren skal inden for den frist, der er angivet i den aftalte hovedtidsplan, udarbejde en arbejdsplan, der overholder fristerne i den aftalte hovedtidsplan. Arbejdsplanen skal angive rækkefølgen for de enkelte dele af entreprenørens arbejde og tage højde for parternes forpligtelser efter arbejdsmiljøreglerne.

Stk. 2. Hvis bygherren har antaget flere entreprenører, skal bygherren i samarbejde med disse udarbejde en samlet arbejdsplan (detailtidsplan), inden arbejderne påbegyndes. Detailtidsplanen skal angive rækkefølgen for de enkelte dele af arbejderne.

Stk. 3. Indsigelse mod detailtidsplanen skal skriftligt meddeles bygherren inden 5 arbejdsdage efter modtagelsen.

Stk. 4. Medvirker en entreprenør ikke i fornødent omfang efter stk. 1-2, kan bygherren fastlægge den pågældendes arbejdsplan i nødvendigt omfang og lade den indgå i detailtidsplanen.

Opdatering af arbejds- og tidsplaner

§ 14. Overholdelsen af arbejds- og tidsplaner skal løbende vurderes. Hvis det forventes, at planerne ikke vil blive overholdt, skal de opdateres med angivelse af, i hvilket omfang der kræves eller accepteres fristforlængelse, og om forsinkelsen angår en dagbudsbelagt frist.

Stk. 2. Medvirker en entreprenør ikke i fornødent omfang ved opdatering af planerne, kan bygherren opdatere den pågældendes arbejdsplan i nødvendigt omfang og lade den indgå i detailtidsplanen.

Afsætning og byggeplads

§ 15. Bygherren afsætter de bestemmende hovedlinjer og højder (koter), mens al øvrig afsætning foretages af entreprenøren.

Stk. 2. Ved byggearbejder sørger bygherren i nødvendigt omfang for etablering af stikledninger for afløb, el, gas, vand og varme frem til byggepladsen.

Stk. 3. Bygherren betaler nødvendige tilslutningsbidrag og afholder eventuelle afgifter og gebyrer som følge af, at skure, containere, stillads mv. efter aftale ikke skal placeres på byggepladsen.

Digitale bygningsmodeller mv.

§ 16. Hvis der skal bruges digitale bygningsmodeller ved et bygge- og anlægsarbejde, skal det i udbudsmaterialet fastsættes, til hvad og i hvilket omfang modeller skal bruges, herunder om de skal bruges til planlægning og projektering samt under udførelsen, og om der ved byggeriets afslutning skal leveres en digital som udført-model til brug for senere drift og ombygning. Der skal endvidere træffes bestemmelse om, hvilket projektmateriale der skal tillægges forrang i tilfælde af uoverensstemmelse med andet projektmateriale.

Stk. 2. Den, der stiller en digital bygningsmodel til rådighed for andre, skal samtidig anvise, til hvad og i hvilket omfang modellen må bruges, herunder til projektering, mængdeberegning, kollisionstest og udførelse. Den pågældende skal samtidig oplyse, om der på det pågældende stade gælder en fravigelse af den generelle bestemmelse om forrang, jf. stk. 1, sidste pkt.

Stk. 3. I det omfang andre i samarbejdet om en digital bygningsmodel, herunder en samlet digital bygningsmodel, skal levere input til den, skal den, der stiller en model til rådighed, anvise, hvilket input der skal leveres, i hvilken form og dataformat samt hvornår. Bygherren skal ved aftale med de pågældende sikre, at de er forpligtet til at følge disse anvisninger. Dette gælder også, hvis entreprenøren ved byggeriets afslutning skal levere input til en digital som udført-model.

Stk. 4. Data skal leveres og indlæses i åbne dataformater. Den, der leverer eller indlæser data, skal oplyse, hvilket software dataformaterne er fremstillet med.

Stk. 5. Den, der stiller en digital bygningsmodel til rådighed, bærer risikoen for fejl i den digitale model, eget input og grænseflader til andres projektering i modellen, men ikke for fejl ved andres brug af modellen, i andres input eller i den standard software, som bruges til udarbejdelse af modellen.

Stk. 6. Bestemmelserne i stk. 1-5 om digitale bygningsmodeller finder tilsvarende anvendelse på andre digitale data med de fravigelser, der følger af forholdets natur.

Entreprenørprojektering

§ 17. Entreprenøren skal kun projektere, hvis dette er aftalt (delt rådgivning). I det omfang entreprenørens arbejde i aftalen er beskrevet ved angivelse af funktionskrav, skal entreprenøren udføre den nødvendige

projektering herfor. Entreprenørens fremsættelse af forslag, som bygherren implementerer, indebærer ikke, at entreprenøren påtager sig projekteringen eller har risiko eller ansvar for forslaget.

Stk. 2. Hvis entreprenøren skal projektere, skal bygherren udpege en projekteringsleder. Projekteringslederen repræsenterer bygherren over for entreprenøren med hensyn til projekterings tilrettelæggelse og udførelse. Projekteringslederen kan give og modtage meddelelser vedrørende projekteringen samt give anvisninger med hensyn til tilrettelæggelsen af de forskellige entreprenørers projektering i deres indbyrdes forhold.

Stk. 3. Entreprenøren skal projektere i overensstemmelse med aftalen, god projekteringsskik og bygherrens anvisninger. Entreprenørens projekt skal indeholde oplysninger om projektets forbindelse med det øvrige projekt i de i aftalen fastlagte grænseflader. Koordinering af det samlede projekt, herunder fastlæggelse af grænseflader, påhviler bygherren, jf. stk. 2. Entreprenøren skal deltage i tværfaglig granskning af det samlede projekt, idet hver part gransker eget projekt og dettes grænseflader til andres projekt.

Stk. 4. Hvis entreprenørens projekt indebærer anvendelse af metoder og materialer, der ikke er gennemprøvede, skal entreprenøren skriftligt oplyse bygherren om det og om eventuelle risici derved.

Stk. 5. Hvis parterne aftaler, at projekteringen skal opdeles i faser, skal de sætte frist for levering af de enkelte faser, og bestemmelserne i stk. 6-8 gælder da tillige hver fase.

Stk. 6. Entreprenøren skal foretage kvalitetssikring, herunder eventuelt granskning af sit projekt, jf. § 21, stk. 1.

Stk. 7. Entreprenøren skal give bygherren skriftlig meddelelse om færdiggørelse af projektet (færdigmelding) med henblik på bygherrens godkendelse. Resultatet af entreprenørens kvalitetssikring skal vedlægges meddelelsen.

Stk. 8. Bygherren skal snarest muligt efter færdigmeldingen skriftligt meddele entreprenøren, om bygherren er enig i, at projektet er leveret, og om bygherren kan godkende det som grundlag for entreprenørens videre arbejde. I meddelelsen skal bygherren angive eventuelle mangler ved det leverede eller forbehold for godkendelsen.

Projektmangler

§ 18. Entreprenøren har pligt og ret til at afhjælpe mangler ved sin projektering, der påvises ved leveringen af de enkelte faser efter § 17 eller senere.

Stk. 2. Bygherren skal skriftligt fastsætte en frist til afhjælpning af påviste mangler. Fristens længde fastsættes under hensyntagen til manglernes art og omfang samt forholdene i øvrigt. Entreprenøren skal give bygherren skriftlig meddelelse, når manglerne er afhjulpet.

Stk. 3. Hvis bygherren efter udløbet af fristen i stk. 2 – eller efter at entreprenøren har meddelt, at afhjælpning har fundet sted – finder, at manglerne ikke er afhjulpet, skal bygherren inden 10 arbejdsdage skriftligt meddele entreprenøren, hvilke mangler der stadig påberåbes.

Stk. 4. Bygherren har herefter ret til at lade de påberåbte mangler udbedre for entreprenørens regning (udbedringsgodtgørelse) eller til afslag i entreprisesummen, jf. § 52.

Projektgennemgang

§ 19. Inden udførelsen af bygge- og anlægsarbejdet påbegyndes, skal bygherren sammen med rådgiver og entreprenør gennemgå det aftalte projekt og eventuelle projektbidrag og forslag til materialevalg fra entre-

preløbere og leverandører. Der skal endvidere gennemføres projektgennemgang ved senere ændringer i projektet, hvis bygherren eller entreprenøren vurderer, at der er behov for det.

Stk. 2. Projektgennemgangen sker med henblik på at opnå en fælles forståelse af projektet, herunder af grænseflader og tidsfølge mellem de enkelte dele af projektet, og på at give entreprenøren mulighed for at præge byggeprocessen ved at påpege u hensigtsmæssigheder i projektet. Den sker endvidere med henblik på at afdække risici og forberede håndtering heraf samt på at afdække uklarheder og utilstrækkeligheder i projektet. Ved projektgennemgangen skal parterne udpege nærmere bestemte arbejder eller materialer, der skal føres tilsyn med efter § 21, stk. 4.

Stk. 3. Bygherren skal forestå projektgennemgangen. Alle parter skal medvirke loyalt ved projektgennemgangen.

Stk. 4. Bygherren skal inddrage bygherrerådgiver, projekteringsleder, byggeleder, sikkerhedskoordinator og andre rådgivere, der deltager i projekterings- og udførelsesfasen. Bygherren skal sikre, at rådgiveren inddrager underrådgivere, der har bidraget til projekteringen. Entreprenøren skal inddrage valgte underentreprenører og leverandører, der skal udføre entreprisen, eller som har bidraget eller skal bidrage til projekteringen.

Stk. 5. Bygherren, rådgiveren og entreprenøren skal snarest muligt give meddelelse til hinanden om u hensigtsmæssigheder, uklarheder og utilstrækkeligheder, som de afdækker. Det samme gælder fejl ved projektet, som de bliver opmærksomme på.

Stk. 6. Bygherren skal snarest muligt udarbejde en redegørelse for projektgennemgangen med en beskrivelse af, hvad der har været behandlet, og hvor megen tid, der er brugt på de enkelte dele af projektet. Redegørelsen skal endvidere indeholde en beskrivelse af forhold omfattet af stk. 5 med angivelse af de foranstaltninger, der skal træffes til at afbøde dem. Bemærkninger til redegørelsen skal snarest muligt sendes til bygherren.

Stk. 7. De projekterende skal snarest muligt udføre nødvendig opretning af deres projekt i overensstemmelse med redegørelsen.

Stk. 8. Entreprenøren og bygherren skal snarest muligt give den anden part skriftlig meddelelse om sine eventuelle krav om forandring i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed som følge af de foranstaltninger til afbødning, der fremgår af redegørelsen. Bestemmelserne i § 25, stk. 3-5, finder tilsvarende anvendelse.

Forhold til myndigheder

§ 20. Bygherren sørger for nødvendig godkendelse af projektet og afholder udgifterne herved. Dette gælder tillige den del af projekteringen, der udføres af entreprenøren.

Stk. 2. Entreprenøren sørger for anmeldelser, ansøger om tilladelser, rekvirerer syn og fremskaffer attester, der vedrører selve arbejdets udførelse, og afholder udgiften herved. Dispensationer kan kun søges efter aftale med bygherren.

Kvalitetssikring, tilsyn og kassation

§ 21. Bygherren kan i udbudsmaterialet fastsætte bestemmelser om entreprenørens kvalitetssikring af arbejdet, herunder eventuel projektering, samt om arten og omfanget af prøver, og om den dokumentation for arbejdets udførelse, for anvendte materialers oprindelse og egenskaber og for udførte prøver, som entreprenøren skal afgive. Bestemmelser herom kan indgå i en udbudskontrolplan.

Stk. 2. Bygherren kan under arbejdets udførelse og ved afleveringen forlange yderligere prøver. Også i sådanne tilfælde skal entreprenøren stille fornødent mandskab til disposition ved prøvernes udtagning og undersøgelse. Hvis de yderligere prøver viser kontraktmæssig ydelse, skal bygherren betale herfor som ekstraarbejde. I modsat fald skal entreprenøren betale bygherrens udgifter.

Stk. 3. Entreprenøren skal give bygherren adgang til de arbejdspladser og produktionssteder, hvor arbejdet udføres. Bygherren kan endvidere kræve de oplysninger, der er nødvendige for at bedømme ydelsen.

Stk. 4. Entreprenøren og bygherren indkalder til tilsynsgennemgang af nærmere bestemte arbejder eller materialer, der er udpeget efter aftale ved projektgennemgangen, med henblik på en vurdering af, om de pågældende ydelser i henseende til nærmere angivne egenskaber er kontraktmæssige eller må kasseres som ikke kontraktmæssige. Entreprenøren og bygherren kan herudover ved behov anmode om tilsynsgennemgang efter 1. pkt.

Stk. 5. Entreprenøren skal inden tilsynsgennemgangen efter stk. 4 have foretaget og på anmodning dokumenteret aftalt kvalitetssikring. Ved tilsynsgennemgangen udfærdiges en tilsynsprotokol, hvori de gennemgåede egenskaber ved arbejderne eller materialerne anføres med oplysning om godkendelse eller kassation.

Stk. 6. Bygherren fører tilsyn under arbejdets gang og kan kassere ikke kontraktmæssige arbejder eller materialer. Denne kassation skal ske så hurtigt som muligt.

Stk. 7. Tilsyn fra bygherrens side fritager ikke entreprenøren for selv at føre kontrol.

Bygherrens anvisninger om arbejdets udførelse

§ 22. Bygherren kan give anvisninger om udførelse af arbejdet.

Stk. 2. Entreprenøren skal indhente bygherrens afgørelse, hvis aftalen og dennes grundlag ikke yder tilstrækkelig vejledning til udførelse af arbejdet.

Stk. 3. Finder entreprenøren, at bygherrens anvisninger om arbejdets udførelse efter stk. 1 og 2 indebærer en ændring af arbejdet efter § 23, skal entreprenøren snarest muligt meddele bygherren dette.

Ændringer i arbejdet

§ 23. Bygherren kan forlange ændring i arbejdet, når ændringen har naturlig sammenhæng med de aftalte ydelser. En ændring kan gå ud på, at entreprenøren skal yde noget i tillæg til eller i stedet for det oprindelige aftalte, at ydelsens karakter, kvalitet, art eller udførelse skal ændres, eller at aftalte ydelser skal udgå.

Stk. 2. Entreprenøren har ret til at udføre en forlangt ændring, medmindre bygherren påviser særlige grunde til at lade andre udføre arbejdet, herunder at entreprenørens økonomiske krav for udførelsen ikke er rimeligt.

Stk. 3. Bygherrens krav om en ændring skal fremsættes skriftligt eller på et byggemøde og skal beskrive ændringen nærmere.

Merbetaling og besparelse

§ 24. Hvis en ændring angår et arbejde, der gælder enhedspris for, skal entreprisesummen reguleres op eller ned i overensstemmelse hermed, medmindre der træffes anden aftale, jf. § 25, stk. 4. Regulering efter enhedspris skal kun ske inden for +/-100 % af den enkelte post i tilbudslisten. Endvidere skal regulering efter enhedspris for merarbejde kun ske med indtil +20 % af entreprisesummen, beregnet ved at tælle alle merarbejder sammen, og for mindrearbejder med indtil -10 % af entreprisesummen, beregnet ved at

tælle alle mindrearbejder sammen. Hvis et arbejde samtidig udskiftes med et andet arbejde, indgår kun forskellen mellem de to arbejders pris i beregningen af summen af enten mer- eller mindrearbejder.

Stk. 2. Ved enhedsprissat merarbejde, som overstiger variationsgrænserne i stk. 1, sker regulering også efter enhedspris, medmindre det godtgøres, at forudsætningerne for enhedsprisen ikke er til stede.

Stk. 3. Bortset fra tilfælde, hvor der efter stk. 1 og 2 sker regulering efter enhedspris, udføres ændringsarbejde som regningsarbejde, medmindre der træffes anden aftale efter § 25, stk. 4.

Stk. 4. Ved udførelse af et ændringsarbejde i regning skal regningen opgøres med nærmere specifikation af arbejdstimer, materialer og materiel.

Stk. 5. Ved formindskelse af arbejdets omfang skal entreprenøren godskrive bygherren de udgifter, som spares eller burde have været sparet, dog højst det beløb, arbejdet er opgjort til i entrepriseaftalen. Vedrører formindskelsen et arbejde, der gælder enhedspris for, jf. stk. 1, skal dette kun ske i det omfang, mindrearbejdet medfører, at enterprisesummen formindskes med mere end 10 %.

Pris, tid og sikkerhed efter en ændring

§ 25. Parternes eventuelle krav om forandring i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed som følge af en ændring i arbejdet eller i forudsætninger for dets udførelse skal snarest muligt fremsættes skriftligt eller på et byggemøde. Det samme gælder en parts krav om forandringer i aftalen som følge af et godkendt forslag fra entreprenøren eller en anvisning fra bygherren efter § 22 eller § 26, som parten anser for en ændring i arbejdet, selv om forslaget eller anvisningen ikke angiver at indebære en ændring.

Stk. 2. Efter forespørgsel fra en part skal den anden part snarest muligt skriftligt meddele, om denne anser et nærmere bestemt arbejde for en ændring, der medfører krav om forandringer i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed. Entreprenøren er ikke forpligtet til at igangsætte arbejdet, før bygherren har svaret.

Stk. 3. Hvis en part har fremsat krav efter stk. 1 om forandring i aftalen med hensyn til pris, tid eller sikkerhed, skal den anden part snarest muligt skriftligt meddele, om kravet accepteres, og hvis ikke, skal denne begrunde dette.

Stk. 4. Parterne skal snarest indgå skriftlig tillægsaftale om en ændring efter § 23 og om deraf følgende forandringer i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed. Forhandlinger herom må ikke forsinke arbejdets udførelse.

Stk. 5. Bygherren skal løbende registrere forlangte ændringer efter § 23, krav efter stk. 1, anmodninger og meddelelser efter stk. 2, § 22, stk. 3, og § 26, stk. 1 og 2. Finder entreprenøren, at der er fejl i bygherrens registrering, skal entreprenøren snarest muligt meddele bygherren dette.

Hindringer

§ 26. Hvis entreprenøren finder, at arbejdet ikke kan udføres i overensstemmelse med den indgåede aftale, skal entreprenøren snarest muligt meddele bygherren dette og følge dennes anvisninger.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 gælder tillige, hvis entreprenøren finder, at der opstår forhold, som hindrer eller vanskeliggør arbejdet eller gør det nærliggende, at bygherren påføres ulempe eller tab, herunder pådrager sig ansvar over for tredjemand. Hvis der ikke er tid til at indhente bygherrens anvisninger, skal entreprenøren – mod betaling og fornøden forlængelse af tidsfrister – bedst muligt træffe foranstaltninger for at undgå, at bygherren lider tab, og snarest muligt meddele bygherren dette.

Stk. 3. Udbudsmaterialet skal indeholde oplysninger om foretagne undersøgelser vedrørende grundvands- og jordbundsforhold, forurening, ledninger, kabler, farlige stoffer og materialer samt andre hindringer. I det omfang udbudsmaterialet ikke indeholder fyldestgørende oplysninger om hindringerne, skal foranstaltningerne herimod og ulemperne herved betales som ekstraarbejder.

Stk. 4. Hvis der trods gennemførelse af forundersøgelser som nævnt i stk. 3, der er rimelige eller sædvanlige under hensyntagen til grundens karakter, beliggenhed og tidligere anvendelse, viser sig uforudsete forhold, som medfører offentlige påbud eller forbud, der medfører, at arbejdets videreførelse hindres eller bliver urimelig byrdefuld for bygherren, kan denne afbestille entreprisen. Ved afbestilling skal bygherren betale entreprenøren erstatning for det tab, entreprenøren lider ved afbestillingen, bortset fra den fortjeneste, entreprenøren mister ved ikke at fuldføre arbejdet.

Risikoens overgang

§ 27. Entreprenøren bærer indtil afleveringen risikoen for skade på eller bortkomst af arbejde og materialer. Det samme gælder materialer, som bygherren har leveret, når disse er kommet i entreprenørens besiddelse.

Stk. 2. Entreprenøren bærer dog ikke risikoen for skade eller bortkomst som følge af bygherrens forhold. Det samme gælder for følger af udefra kommende ekstraordinære begivenheder, som entreprenøren ikke har indflydelse på (force majeure), herunder krig, oprør, terrorhandlinger og usædvanlige naturbegivenheder.

Stk. 3. Skader, som entreprenører forvolder på hinandens arbejde, materialer og materiel, er bygherren uvedkommende.

Stk. 4. Entreprenøren skal vedligeholde det udførte arbejde indtil afleveringen.

Stk. 5. For arbejder eller dele af disse, der tages i brug før afleveringen, gælder reglerne i stk. 1-4 indtil ibrugtagningen. Ved ibrugtagning kan bygherren gennemføre en registrering efter reglerne i § 63, stk. 2-4.

Stk. 6. For byggearbejder og anlægsarbejder i tilslutning hertil, der udføres i lokaliteter, der er i brug under udførelsen, gælder reglerne i stk. 1-4 om entreprenørens risiko for skade kun skade forårsaget af anden entreprenør, uden at det er en følge af bygherrens forhold. Når arbejderne er færdiggjort, og entreprenøren har forladt lokaliteten, anses arbejderne for taget i brug, jf. stk. 5.

Stk. 7. For materialer og andet løsøre, der leveres til bygherren eller entreprenøren af en leverandør, der ikke skal udføre nogen form for montage, forarbejdning, tilvirkning eller anden arbejdsydelse på byggepladsen, gælder reglerne i stk. 1-4, indtil materialerne og løsøret er kommet i bygherrens henholdsvis entreprenørens besiddelse.

Bygherrens tilsyn

§ 28. Bygherren skal udpege et tilsyn, der repræsenterer bygherren over for entreprenøren med hensyn til arbejdets tilrettelæggelse og udførelse. Tilsynet kan give og modtage meddelelser vedrørende arbejdet, godkende eller kassere materialer eller arbejder, samt give anvisninger med hensyn til tilrettelæggelsen af de forskellige entreprenørers arbejde i deres indbyrdes forhold.

Stk. 2. Byggeledelsen er legitimeret til på bygherrens vegne at forlange eller indgå aftale om ændring i arbejdet samt om forandring i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed som følge deraf med en merbetaling på højst 50.000 kr. for hver ændring og en fristforlængelse på højst 5 arbejdsdage for hver ændring. Hvis bygherren ikke har udpeget en byggeledelse, er fagtilsynet legitimeret i samme omfang.

Stk. 3. Tilsynet skal være til stede på byggepladsen eller skal kunne tilkaldes.

Entreprenørens repræsentant

§ 29. Entreprenøren skal udpege en person, der repræsenterer entreprenøren over for bygherren og tilsynet med hensyn til arbejdets tilrettelæggelse og udførelse, og som kan give og modtage meddelelser herom.

Stk. 2. Entreprenørens repræsentant skal være til stede på byggepladsen eller skal kunne tilkaldes.

Projekteringsmøder

§ 30. Bygherren skal indkalde til projekteringsmøder med entreprenøren, hvis entreprenøren skal udføre projektering.

Byggemøder

§ 31. Bygherren skal indkalde til byggemøder med entreprenøren.

Stk. 2. På hvert byggemøde skal parterne

- a) gennemgå og opdatere forhold omfattet af § 25, stk. 5,
- b) gennemgå opdateringer af arbejds- og tidsplaner, jf. § 14, og
- c) registrere antallet af dage, hvor arbejdet helt eller delvist har ligget stille (spilddage), samt deres årsag, og om de er indeholdt i spilddage indregnet i tidsplanerne. Spilddage, der er indregnet for en periode, men som ikke modsvarer faktiske spilddage i perioden (ubrugte spilddage), overføres ikke til senere perioder.

Stk. 3. Ændringer i byggeledelsens eller fagtilsynets fuldmagt, jf. § 28, skal meddeles på det førstkomende byggemøde. Det samme gælder eventuel fuldmagt for entreprenørens repræsentant.

Fælles regler om projekterings- og byggemøder

§ 32. Parterne skal selv eller ved en repræsentant deltage i møderne.

Stk. 2. Bygherren leder møderne og udarbejder mødereferater, der snarest muligt sendes til entreprenøren. Entreprenøren har ret til at få indført indsigelser og krav i referatet. Bemærkninger til referatet skal snarest muligt sendes til bygherren og skal gengives i referatet for det følgende møde.

Stk. 3. Parterne kan på møderne med bindende virkning give og modtage meddelelser. Meddelelser skal gengives i referatet.

Samarbejds- og loyalitetspligt

§ 33. Parterne skal i øvrigt samarbejde loyalt, således at fejl, forsinkelser og fordyrelser undgås. Det samme gælder for entreprenøren i forhold til andre entreprenører og tilsynet.

D. Betaling

Pris og indeksregulering

§ 34. Entreprisensummen er fast pris for den del af arbejdet, der udføres inden 12 måneder fra tilbudsdagen (fastprisperioden).

Stk. 2. For den del af arbejdet, der udføres efter 12 måneder fra tilbudsdagen, reguleres prisen efter det bygge- eller anlægsomkostningsindeks, der er aftalt, eller som – i mangel af aftale – må anses for relevant

for arbejdet. Indeksreguleringen opgøres efter ændringen i indekset fra 6 måneder efter tilbudsdagen til udførelsestidspunktet, der anses for at være midten af den periode, hvori de berørte arbejder er udført, idet indekset på de nævnte tidspunkter om nødvendigt beregnes ved lineær interpolation.

Stk. 3. Reguleringen skal ske i forbindelse med betalingen for den del af arbejdet, der berøres af reguleringen, og på grundlag af en dokumenteret opgørelse fra entreprenøren.

Ekstraordinære reguleringer

§ 35. Prisen reguleres, hvis et statsligt indgreb, der er gennemført efter tilbuddets afgivelse, har ført til væsentlig mer- eller mindredgift og ikke er dækket af anden regulering. Reguleringen sker i henhold til meddelelse fra en statslig styrelse.

Stk. 2. Der ydes endvidere entreprenøren godtgørelse for ekstraordinær prisstigning på materiale, som i færdig form eller på sædvanlig måde indgår i arbejdet, eller på brændstof, der direkte benyttes til arbejdet, medmindre den godtgøres efter stk. 1.

Stk. 3. Prisstigningen efter stk. 2 skal

- a) være indtrådt efter tilbudsdagen, og inden aftalt indeksregulering er trådt i kraft,
- b) være generelt forekommende, og
- c) fremgå af officielt prismateriale eller kunne dokumenteres på anden måde.

Stk. 4. Godtgørelse efter stk. 2 omfatter den prisstigning, der overstiger 10 % af prisen på det pågældende materiale eller brændstof på tilbudsdagen. Til denne procentsats lægges 0,5 procentpoint for hver hele måned, der er forløbet mellem tilbudsdagen og indkøbstidspunktet. Prisstigning, der indtræder efter det tidspunkt, hvor materialet eller brændstoffet er indkøbt, kan ikke medregnes.

Stk. 5. Det er en betingelse for at kunne opnå godtgørelse efter stk. 2, at summen af de beregnede reguleringsbeløb udgør mindst 0,5 % af entreprisesummen.

Stk. 6. Hvis entreprenøren skal yde sin underentreprenør godtgørelse efter reglerne i stk. 2-5, skal tilsvarende godtgørelse ydes entreprenøren af bygherren, uanset reglen i stk. 5.

Stk. 7. Reguleringen efter stk. 2-6 sker i forbindelse med betalingen for den del af arbejdet, der berøres af reguleringen, og på grundlag af en dokumenteret opgørelse fra entreprenøren.

Betaling og tilbagehold

§ 36. Efter skriftlig anmodning til bygherren har entreprenøren to gange hver måned ret til betaling for kontraktmæssige arbejder og materialer, der er henholdsvis ydet og leveret på byggepladsen.

Stk. 2. Entreprenøren kan – efter samme regler som anført i stk. 1 – tillige kræve betaling for materialer mv., som er købt af entreprenøren og ikke er leveret på byggepladsen. Hvis bygherren kræver det, skal entreprenøren stille sikkerhed for kontraktmæssig levering, jf. § 9. Sikkerhedsstillelsens størrelse skal svare til den krævede betaling – med moms – for de ikke-leverede materialer.

Stk. 3. Det kan aftales, at betaling skal ske efter en betalingsplan i stedet for betaling efter stk. 1. Betalingsplanen skal følge den aftalte hovedtidsplan og fastsætte, til hvilke tidspunkter eller ved hvilke stadier entreprisesummen eller bestemte dele deraf skal betales. Entreprenøren har efter anmodning ret til betaling til de aftalte tidspunkter mv., forudsat at det arbejde, betalingen angår, er præsteret.

Stk. 4. Hvis betalingstidspunktet for et ekstraarbejde ikke er aftalt, kan entreprenøren kræve betaling efter reglen i stk. 1. Betaling skal kræves inden rimelig tid efter, at ekstraarbejderne er udført, medmindre særlige forhold gør, at det ikke er muligt at afregne dem.

Stk. 5. Efter afleveringen sender entreprenøren en endelig og fuldstændig slutopgørelse til bygherren, herunder over tilgodehavender for alle ekstraarbejder. Efter at bygherren har modtaget slutopgørelsen, kan entreprenøren ikke fremkomme med yderligere krav – bortset fra sådanne, der er taget konkret forbehold om i slutopgørelsen.

Stk. 6. Slutopgørelsen skal sendes til bygherren senest 25 arbejdsdage efter afleveringen. Ved hovedentrepriser er fristen dog 35 arbejdsdage, og ved anlægsarbejder, der ikke udføres i tilslutning til byggearbejder, er fristen 60 arbejdsdage.

Stk. 7. Hvis slutopgørelsen ikke er kommet frem til bygherren inden fristen i stk. 6, kan denne skriftligt kræve opgørelsen sendt inden 10 arbejdsdage. Sendes opgørelsen herefter ikke til bygherren inden denne frist, fortaber entreprenøren krav på vederlag for ekstraarbejder, der udføres som regningsarbejder, samt for løn- og prisstigninger.

Stk. 8. Finder bygherren, at et krævet beløb ikke er forfaldent, skal bygherren straks skriftligt give entreprenøren begrundet meddelelse herom.

Stk. 9. Hvis parterne er uenige om en opgørelse, skal bygherren betale den del af beløbet, som bygherren ikke bestrider at skyldes.

Stk. 10. Bygherren kan tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for afhjælpning af mangler, der er påtalt ved afleveringen, jf. § 48. Beløbet skal betales til entreprenøren snarest muligt, når manglerne er afhjulpet.

Forfaldstid, betalingsfrist og forrentning

§ 37. Entreprenørens krav efter § 36 forfalder til betaling ved bygherrens modtagelse af anmodning om betaling og skal betales senest 15 arbejdsdage efter modtagelsen.

Stk. 2. Entreprenørens tilgodehavende forrentes fra forfaldsdagen med rentelovens rentesats. Fristen i stk. 1 er løbedage.

Entreprenørens ret til at standse arbejdet

§ 38. Hvis bygherren ikke har betalt et forfaldent beløb ved betalingsfristens udløb, kan entreprenøren standse arbejdet efter skriftligt varsel på 3 arbejdsdage, dog er varslet 5 arbejdsdage, hvis bygherren er en offentlig bygherre eller en almen boligorganisation.

Stk. 2. Entreprenøren kan endvidere straks standse arbejdet, hvis bygherren erklæres konkurs eller tages under rekonstruktionsbehandling, eller hvis bygherrens økonomiske forhold i øvrigt viser sig at være sådanne, at denne må antages at være ude af stand til at opfylde entrepriseaftalen. Det er en betingelse, at bygherren ikke har stillet betryggende sikkerhed for opfyldelsen af den resterende del af aftalen. Hvis bygherren straks stiller sådan sikkerhed, skal entreprenøren genoptage arbejdet.

Stk. 3. Hvis entreprenøren kan standse arbejdet efter stk. 2, kan entreprenøren forlange, at bygherren straks stiller betryggende sikkerhed for opfyldelsen af den resterende del af aftalen.

E. Tidsfristforlængelse og forsinkelse

Entreprenørens ret til tidsfristforlængelse

§ 39. Entreprenøren har ret til forlængelse af tidsfrister, når arbejdets udførelse forsinkes som følge af:

- a) ændringer i arbejdet, som kræves af bygherren, jf. § 23,
- b) bygherrens forhold eller anden entreprenørs forsinkelse,
- c) krig, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejke, lockout, blokade, hærværk eller tilsvarende forhold, der opstår uden entreprenørens skyld, og som entreprenøren ikke er herre over,
- d) nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker arbejdet, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt for den pågældende årstid og egn, eller
- e) offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes entreprenørens forhold.

Stk. 2. Entreprenøren skal søge forsinkelsen undgået eller begrænset ved sådanne dispositioner, som med rimelighed kan kræves.

Stk. 3. Hvis entreprenøren indser, at der vil indtræde forsinkelse, skal entreprenøren snarest muligt give skriftlig meddelelse til bygherren om det.

Stk. 4. Anser entreprenøren sig berettiget til forlængelse af en frist, skal entreprenøren snarest muligt give bygherren skriftlig meddelelse om den krævede tidsfristforlængelse og årsagen dertil. Bygherren skal svare i overensstemmelse med § 25, stk. 3.

Entreprenørens hæftelse ved forsinkelse

§ 40. Forsinkelse, som ikke giver entreprenøren ret til tidsfristforlængelse, er ansvarspådragende.

Stk. 2. Hvis der er fastsat dagbod eller andre særlige sanktionsbestemmelser, kan erstatningskrav for forsinkelse ikke rejses herudover.

Stk. 3. Skal dagbod beregnes som en brøkdel af entreprisen pr. dag, er entreprenøren forsinket, beregnes den af entreprisen uden moms pr. påbegyndt arbejdsdag. Dagbod beregnes for tiden, indtil entreprenøren har færdiggjort arbejdet og har færdigmeldt det, og forfalder til betaling på færdiggørelses-tidspunktet ifølge entreprenørens færdigmelding.

Stk. 4. Overskridelse af en frist udløser alene krav på dagbod,

- a) hvis fristen og dagboden klart fremgår af aftalen,
- b) hvis der løbende er foretaget notering af overskridelsen af fristen, således som den måtte være ændret ved en fristforlængelse, og
- c) hvis bygherren i rimelig tid efter, at bygherren er blevet bekendt med, at fristen vil blive overskredet, har meddelt, at bygherren vil kræve dagbod og fra hvilket tidspunkt.

Stk. 5. Dagbod for overskridelse af en anden frist end afleveringsfristen (mellefrist) kan kun kræves, hvis fristen er fastsat for at sikre færdiggørelse af en aktivitet, der er afgørende for byggeprocessen eller andre væsentlige forhold.

Stk. 6. Er der ikke fastsat dagbod eller andre særlige sanktionsbestemmelser, opgøres bygherrens tab efter dansk rets almindelige regler.

Forcering

§ 41. Entreprenøren kan kræve betaling for forcering,

- a) hvis entreprenøren har udført forceringen i henhold til en aftale med bygherren, eller
- b) hvis bygherren med urette gør gældende, at entreprenøren er i ansvarspådragende forsinkelse, og entreprenøren udfører forceringen for at sikre sig imod dette.

Stk. 2. Anser entreprenøren sig for berettiget til betaling for forcering efter stk. 1, litra b, skal entreprenøren – inden denne begynder forceringen – skriftligt meddele bygherren dette. Entreprenørens krav på betaling som følge af forceringen skal nedsættes, hvis det må anses for urimeligt.

Bygherrens ret til tidsfristforlængelse

§ 42. Bygherren har ret til forlængelse af tidsfrister, når arbejdet forsinkes som følge af

- a) ændringer i arbejdet, som kræves af bygherren, jf. § 23,
- b) krig, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejke, lockout, blokade, hærværk eller tilsvarende forhold, der opstår uden bygherrens eller anden entreprenørs skyld, og som bygherren eller anden entreprenør ikke er herre over,
- c) nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker arbejdet, herunder anden entreprenørs arbejde, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt for den pågældende årstid og egn, eller
- d) offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes bygherrens eller anden entreprenørs egne forhold.

Stk. 2. Bygherren skal søge forsinkelsen undgået eller begrænset ved sådanne dispositioner, som med rimelighed kan kræves.

Stk. 3. Hvis bygherren indser, at der vil indtræde forsinkelse, skal bygherren snarest muligt give skriftlig meddelelse til entreprenøren om det.

Stk. 4. Anser bygherren sig berettiget til forlængelse af en frist, skal bygherren snarest muligt give entreprenøren skriftlig meddelelse om den krævede tidsfristforlængelse og årsagen dertil. Entreprenøren skal svare i overensstemmelse med § 25, stk. 3.

Bygherrens hæftelse ved forsinkelse

§ 43. Hvis forsinkelsen skyldes

- a) bygherrens forhold, og bygherren har udvist fejl eller forsømmelse, eller
- b) anden entreprenørs ansvarspådragende forsinkelse, jf. § 40, stk. 1, eller anden aftaleparts ansvarspådragende forsinkelse,

skal bygherren betale entreprenøren erstatning for det lidte tab.

Stk. 2. Hvis forsinkelsen skyldes

- a) bygherrens forhold, uden at bygherren har udvist fejl eller forsømmelse, og uden at forholdet er omfattet af stk. 3,
- b) anden entreprenørs forsinkelse, uden at forholdet er omfattet af stk. 1 eller 3,
- c) ændringer i arbejdet, som kræves af bygherren, jf. § 23, eller
- d) offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes bygherrens eller anden entreprenørs forhold,

skal bygherren betale entreprenøren erstatning for det tab, entreprenøren lider ved forsinkelsen, bortset fra den fortjeneste, entreprenøren mister ved ikke at kunne udføre andre arbejder i forsinkelsesperioden, og lignende videregående tab.

Stk. 3. Hvis forsinkelsen skyldes

- a) krig, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejke, lockout, blokade, hærværk, eller tilsvarende forhold, der opstår uden bygherrens eller anden entreprenørs skyld, og som bygherren eller anden entreprenør ikke er herre over, eller

- b) nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker entreprenørens eller anden entreprenørs arbejde, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt for den pågældende årstid og egn,

har entreprenøren ikke ret til erstatning.

F. Aflevering

Førgennemgang

§ 44. Bygherren skal skriftligt og med rimeligt varsel indkalde til en gennemgang af arbejdet i rimelig tid inden den aftalte aflevering (førgennemgang) samlet eller opdelt i sektioner eller entrepriser. Hvis bygherren ikke gør det, kan entreprenøren indkalde til førgennemgangen.

Stk. 2. Ved førgennemgangen udfærdiger bygherren en protokol med angivelse af de påpegede forhold og entreprenørens eventuelle bemærkninger.

Stk. 3. Den omstændighed, at bygherren ikke har påpeget et forhold ved førgennemgangen, afskærer ikke bygherren fra senere at påtale det som en mangel.

Stk. 4. Hvis entreprenøren ikke har givet møde ved førgennemgangen, kan den gennemføres uden entreprenørens medvirken. Bygherren skal da snarest muligt sende protokollen til entreprenøren.

Afleveringsforretning

§ 45. Umiddelbart inden arbejdets færdiggørelse skal entreprenøren give bygherren skriftlig meddelelse om tidspunktet for færdiggørelsen (færdigmelding). Bygherren indkalder derefter entreprenøren til en afleveringsforretning, der skal finde sted senest 10 arbejdsdage efter det angivne tidspunkt, jf. dog stk. 5. Bestemmelserne i 1. og 2. pkt. gælder tillige for arbejde, der efter aftale med bygherren er udskudt til senere aflevering.

Stk. 2. Arbejdet anses for afleveret til bygherren, når afleveringsforretning har fundet sted, medmindre der ved denne er påvist væsentlige mangler, herunder forhold, der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang. Er dette tilfældet, afholdes ny afleveringsforretning, når entreprenøren har givet bygherren skriftlig meddelelse om, at manglerne er afhjulpet, jf. stk. 1.

Stk. 3. Indkalder bygherren ikke som anført i stk. 1 til afleveringsforretning, anses arbejdet for afleveret 10 arbejdsdage efter det angivne tidspunkt for færdiggørelse. Tilsvarende gælder for ny afleveringsforretning som nævnt i stk. 2, 2. pkt.

Stk. 4. Omfatter arbejdet flere entrepriser, skal samtlige entrepriser være færdiggjort, før bygherren skal indkalde til afleveringsforretning. Det kan dog være aftalt eller fremgå af omstændighederne, at entrepriser eller dele af disse skal afleveres på forskellige tidspunkter, eller at byggeafsnit afleveres hver for sig (etapevis aflevering).

Stk. 5. Ved anlægsarbejder, der ikke udføres i tilslutning til byggearbejder, afleveres de enkelte entrepriser særskilt, medmindre andet er aftalt eller fremgår af omstændighederne.

Afleveringsprotokol

§ 46. Ved afleveringsforretningen udfærdiger bygherren en afleveringsprotokol. I protokollen anføres de mangler og eventuelle andre forhold, bygherren har påpeget, samt entreprenørens bemærkninger. Aftaler om afhjælpning, herunder måde og frist samt tidspunkt for gennemgang af afhjælpning, jf. § 48, stk. 2,

skal tilføres protokollen. Parternes stillingtagen til, om arbejdet er afleveret, skal fremgå af protokollen. Protokollen skal underskrives af bygherren og entreprenøren.

Stk. 2. Hvis en part ikke har givet møde ved afleveringsforretningen, kan den gennemføres uden dennes medvirken. Den mødende part skal da snarest muligt sende protokollen til den fraværende.

G. Mangler

Mangelbegreb

§ 47. Er arbejdet ikke udført i overensstemmelse med § 12, stk. 1 og 2, foreligger der en mangel.

Stk. 2. Hvis materialer ikke er i overensstemmelse med kravene i § 12, stk. 1 og 2, foreligger der en mangel. Det gælder dog ikke,

- a) når entreprenøren i tilfælde af frit materialevalg godtgør, at kontraktmæssigt materiale ikke findes eller ikke kan skaffes på grund af krig, indførselsforbud eller lignende, eller
- b) når bygherren har krævet anvendelse af et bestemt eller tilsvarende materiale, og entreprenøren godtgør, at muligheden for at fremskaffe dette i kontraktmæssig stand må anses for udelukket ved forhold, som entreprenøren ikke burde have taget i betragtning ved aftalens indgåelse.

I disse tilfælde skal entreprenøren snarest muligt give meddelelse til bygherren om hindringerne, jf. § 26.

Stk. 3. Hvis materialet ikke er egnet til det formål, det er anvendt til, foreligger der dog ikke en mangel,

- a) når entreprenøren i tilfælde af frit materialevalg godtgør, at materialet efter byggetidens viden blev anset som egnet, eller
- b) når bygherren har krævet anvendelse af et bestemt eller tilsvarende materiale, og entreprenøren har anvendt det foreskrevne materiale.

Stk. 4. Arbejdet skal i alle tilfælde have de egenskaber, som er tilsikret ifølge aftalen.

Stk. 5. Hvis nogle materialer skal leveres med en garanti med forpligtelser, der rækker videre end den almindelige mangelhæftelse efter disse almindelige betingelser, er entreprenøren alene forpligtet deraf, i det omfang det er muligt for entreprenøren at købe materialerne med den krævede garanti, og leverandøren vedstår og opfylder garantien. Hvis entreprenøren konstaterer, at materialerne ved væsentlige leverancer ikke kan købes med garantien, skal entreprenøren snarest muligt give bygherren meddelelse derom.

Stk. 6. Afleveringstidspunktet er afgørende for, om arbejdet lider af mangler, hvad enten disse på dette tidspunkt er synlige eller skjulte.

Mangler påvist ved afleveringen

§ 48. Entreprenøren har pligt og ret til at afhjælpe mangler, der påvises ved afleveringen.

Stk. 2. Bygherren skal skriftligt fastsætte en frist for afhjælpning af påviste mangler under hensyn til manglernes art og omfang samt forholdene i øvrigt. Bygherren skal desuden fastsætte et tidspunkt for gennemgang af afhjælpningen under hensyntagen til, hvornår hovedparten af manglerne forventes at være afhjulpet. Hvis manglerne først afhjælpes efter afhjælpningsgennemgangen, skal entreprenøren give skriftlig meddelelse, når manglerne er afhjulpet.

Stk. 3. Ved afhjælpningsgennemgangen udfærdiger bygherren en afhjælpningsprotokol, hvori bygherren anfører sin stillingtagen til, om manglerne er afhjulpet, tillige med entreprenørens eventuelle bemærkninger. Hvis en part ikke giver møde ved afhjælpningsgennemgangen, kan den gennemføres uden dennes medvirken. Den mødende part skal da snarest muligt sende protokollen til den fraværende.

Mangler påvist efter afleveringen

§ 49. Entreprenøren har i 5 år efter afleveringen pligt og ret til at afhjælpe mangler, der påvises efter afleveringen.

Stk. 2. Bygherren kan kun påberåbe sig sådanne mangler, hvis entreprenøren har fået skriftlig meddelelse herom inden rimelig tid efter, at manglerne er eller burde være opdaget. Dette gælder dog ikke, hvis entreprenøren har gjort sig skyldig i et groft uforsvarligt forhold.

Stk. 3. Bygherren skal skriftligt meddele entreprenøren en frist til afhjælpning af påviste mangler. Fristens længde fastsættes under hensyntagen til manglernes art og omfang samt forholdene i øvrigt. Entreprenøren skal give bygherren skriftlig meddelelse, når manglerne er afhjulpet. Entreprenøren kan udskyde afhjælpning af en mangel til foretagelse sammen med afhjælpning af eventuelle mangler, konstateret ved 1-års eftersynet, forudsat at manglen ikke forværres ved det, og udskydelsen ikke medfører ulempe for bygherren.

Bortfald af entreprenørens afhjælpningsret

§ 50. Hvis bygherren ved afhjælpningsgennemgangen eller i øvrigt efter udløbet af en frist for afhjælpning, - eller efter at have modtaget entreprenørens meddelelse om, at afhjælpning har fundet sted – finder, at manglerne ikke er afhjulpet, skal bygherren inden 10 arbejdsdage skriftligt meddele entreprenøren, hvilke mangler der stadig påberåbes.

Stk. 2. Bygherren har herefter ret til at lade de påberåbte mangler udbedre for entreprenørens regning (udbedringsgodtgørelse) eller til afslag i enterprisesummen. Hvis entreprenøren har søgt at afhjælpe alle de tidligere påberåbte mangler, og de mangler, der fortsat påberåbes, kun udgør en mindre del deraf, er entreprenøren dog, uanset 1. pkt., berettiget til at afhjælpe disse, hvis afhjælpningen iværksættes straks efter bygherrens meddelelse efter stk. 1.

Bortfald af entreprenørens afhjælpningspligt

§ 51. Entreprenørens afhjælpningspligt og bygherrens adgang til at foretage udbedring for entreprenørens regning, jf. §§ 48-50, bortfalder, hvis afhjælpning er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter. Ved bedømmelsen heraf skal der tages hensyn til bygherrens interesse i, at aftalen opfyldes. Bygherren bevarer i alle tilfælde retten til afslag, jf. § 52.

Afslag i enterprisesummen

§ 52. Afhjælper entreprenøren ikke mangler som anført i §§ 48-50, kan bygherren – i stedet for at lade manglerne udbedre for entreprenørens regning – kræve afslag i enterprisesummen. Bygherren har endvidere ret til afslag i enterprisesummen, hvis afhjælpning er umulig eller vil medføre betydelig gene og i tilfældene nævnt i § 51.

Stk. 2. Afslaget beregnes som udgangspunkt som det beløb, det ville have kostet at udbedre manglerne.

Stk. 3. Hvis afhjælpning af mangler er umulig, og i tilfældene nævnt i § 51, fastsættes afslaget skønsmæssigt.

Entreprenørens ansvar for følgeskader og indirekte tab

§ 53. Entreprenøren er erstatningsansvarlig for tab, der er en følge af mangler ved arbejdet, hvis manglerne skyldes fejl eller forsømmelse fra entreprenørens side, eller hvis manglerne angår egenskaber, som ifølge aftalen må anses for tilsikret.

Stk. 2. Entreprenøren er ikke ansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab.

Entreprenørens produktansvar

§ 54. Entreprenørens erstatningsansvar for skader, der er forårsaget af en defekt ved et produkt, der indgår i bygge- og anlægsarbejdet (produktansvar), er begrænset til dækningen ifølge den tegnede produktansvarsforsikring, jf. § 11, stk. 3.

Stk. 2. Entreprenøren er ikke ansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab, som følge af en skade forårsaget af en defekt ved et produkt, der indgår i bygge- og anlægsarbejdet.

Mangelansvarets ophør

§ 55. Bygherrens krav mod entreprenøren som følge af mangler skal fremsættes senest 5 år efter arbejdets aflevering. Efter dette tidspunkt kan bygherren ikke rejse krav mod entreprenøren.

Stk. 2. Hvis entreprenøren har afhjulpet mangler, som bygherren har reklameret over, løber der en ny frist efter stk. 1 for fremsættelse af krav som følge af manglerne, således at fristen løber fra afslutningen af afhjælpningen, men ikke længere end til 3 år efter udløbet af den oprindelige 5-års frist.

Stk. 3. Hvis bygherrens krav mod entreprenøren som følge af mangler angår løsøregenstande og inventar, som ikke er særligt tilpasset eller fast monteret, forkortes fristen i stk. 1 til 2 år.

Stk. 4. Bygherrens krav efter stk. 1-3 bevares, uanset stk. 1-3, for mangler, hvor

- a) entreprenøren har påtaget sig at indestå i længere tid,
- b) det ved afleveringen konstateres, at aftalt kvalitetssikring har svigtet væsentligt, eller
- c) der foreligger et groft uforsvarligt forhold fra entreprenørens side.

H. 1- og 5-års eftersyn

1-års eftersyn

§ 56. Bygherren indkalder entreprenøren til et eftersyn af arbejdet, som skal finde sted senest 1 år efter afleveringen.

5-års eftersyn

§ 57. Bygherren indkalder entreprenøren til et afsluttende eftersyn af arbejdet, som skal finde sted senest 30 arbejdsdage før 5 år efter afleveringen.

Stk. 2. Har bygherren ikke indkaldt som nævnt i stk. 1, kan entreprenøren skriftligt indkalde bygherren til eftersynet med et varsel på mindst 10 arbejdsdage.

Fælles regler for eftersyn

§ 58. Indkaldelse til eftersyn ifølge § 56 og § 57, stk. 1, skal være skriftlig og ske med et varsel på højst 60 og mindst 15 – ved hovedentreprise dog mindst 20 – arbejdsdage.

Stk. 2. Ved eftersynet udfærdiger bygherren en eftersynsprotokol, hvori bygherren anfører de mangler ved arbejdet og eventuelle andre forhold, denne har påpeget, tillige med entreprenørens eventuelle bemærkninger og eventuelle aftaler om afhjælpning, herunder måde og frist.

Stk. 3. Hvis en part ikke har givet møde ved eftersynet, kan den mødende part gennemføre det uden den fraværendes medvirken og skal da snarest muligt sende protokollen til den fraværende.

I. Ophævelse

Bygherrens hæveret

§ 59. Bygherren kan efter skriftligt påkrav hæve entrepriseaftalen helt eller delvist,

- a) hvis der foreligger en væsentlig ansvarspådragende forsinkelse fra entreprenørens side med hensyn til arbejdets udførelse, og forsinkelsen medfører betydelige ulemper for bygherren,
- b) hvis der i øvrigt foreligger væsentlig forsinkelse fra entreprenørens side med hensyn til forhold af afgørende betydning for bygherren,
- c) hvis det udførte arbejde er af en sådan kvalitet, at bygherren har grund til at antage, at entreprenøren ikke vil være i stand til at fuldføre arbejdet uden væsentlige mangler, eller
- d) hvis der i øvrigt foreligger væsentlig misligholdelse fra entreprenørens side med hensyn til forhold af afgørende betydning for bygherren.

Stk. 2. Bygherren kan efter skriftligt påkrav forlange, at en underentreprenør eller en leverandør fratages henholdsvis udførelse af arbejde og levering af materialer, såfremt denne væsentligt har tilsidesat gældende regler eller aftalte vilkår om samfundsansvar, herunder regler om sikkerhed og arbejdsmiljø. Under samme betingelser kan bygherren bortvise enkeltpersoner fra byggepladsen.

Entreprenørens hæveret

§ 60. Entreprenøren kan efter skriftligt påkrav hæve entrepriseaftalen,

- a) hvis der foreligger en væsentlig forsinkelse som følge af bygherrens forhold eller anden entreprenørs forsinkelse, og bygherren ikke udfolder rimelige bestræbelser for at fremme arbejdet mest muligt, eller
- b) hvis der i øvrigt foreligger væsentlig forsinkelse eller misligholdelse fra bygherrens side med hensyn til forhold af afgørende betydning for entreprenøren.

Konkurs og rekonstruktion mv.

§ 61. Hvis en part erklæres konkurs, kan den anden part straks hæve aftalen, i det omfang konkurslovens regler ikke er til hinder derfor.

Stk. 2. Hvis boet ønsker at indtræde i aftalen i medfør af konkurslovens regler, skal boet på forespørgsel give meddelelse herom uden ugrundet ophold.

Stk. 3. Reglen i stk. 1 gælder tillige, hvis en part tages under rekonstruktionsbehandling, eller hvis partens økonomiske forhold i øvrigt viser sig at være således, at parten må antages at være ude af stand til at opfylde entrepriseaftalen. Det er dog en betingelse, at parten ikke har stillet – eller på den anden parts opfordring ikke straks stiller – betryggende sikkerhed for aftalens opfyldelse, jf. § 9 og § 10.

Stk. 4. Hvis parten ønsker at videreføre aftalen i medfør af konkurslovens regler om rekonstruktion, skal parten på forespørgsel give meddelelse herom uden ugrundet ophold.

Stk. 5. Er en part et kapitalselskab, der kræves opløst af Erhvervsstyrelsen, kan den anden part hæve entrepriseaftalen. Bestemmelsen finder ikke anvendelse, hvis selskabet inden 10 arbejdsdage efter, at et påkrav fra den anden part er kommet frem, dokumenterer, at betingelserne for dets opløsning ikke er til stede, eller hvis selskabet stiller betryggende sikkerhed for aftalens opfyldelse.

En parts død

§ 62. Hvis en part dør, og boet behandles som insolvent bo, finder bestemmelserne i § 61, stk. 1 og 2, tilsvarende anvendelse.

Fælles regler om ophævelse

§ 63. Ophævelse skal ske skriftligt.

Stk. 2. Samtidig med ophævelsen skal den part, der hæver aftalen, skriftligt indkalde til en registreringsforretning (stadeforretning) mellem parterne, der skal afholdes hurtigst muligt. Medmindre andet aftales, afholdes stadesforretning tidligst 1 arbejdsdag efter, at indkaldelsesskrivelsen er kommet frem. Ved uenighed om arbejdets stade kan stadesforretningen gennemføres ved syn og skøn udmeldt af Voldgiftsnævnet, jf. § 66.

Stk. 3. Ved stadesforretningen skal der udfærdiges en registreringsprotokol, der beskriver omfang og kvalitet af det udførte arbejde. Dokumentet underskrives af parterne, medmindre registreringen foretages ved syn og skøn.

Stk. 4. Hvis en part efter at være indvarslet ikke har givet møde ved stadesforretningen, kan den mødende part gennemføre den uden den fraværendes medvirken og skal da snarest muligt sende registreringsprotokollen til den fraværende. Indsigelser mod indholdet af protokollen skal fremsættes skriftligt senest 5 arbejdsdage efter, at den er modtaget.

Stk. 5. Ved ophævelse fra bygherrens side er bygherren eller den, der færdiggør arbejdet på bygherrens vegne, berettiget til at benytte entreprenørens materialer og materiel, som befinder sig på byggepladsen, hvis fjernelse inden arbejdets færdiggørelse vil påføre bygherren tab. Der skal ydes sædvanligt vederlag for anvendelsen.

Stk. 6. Ved ophævelse fra den ene parts side er den anden part ansvarlig for det lidte tab efter dansk rets almindelige regler.

J. Tvister

Løsningstrappe

§ 64. En tvist mellem parterne skal søges afklaret og forligt ved forhandling mellem deres projektledere senest 5 arbejdsdage efter, at en part har anmodet om forhandling efter denne bestemmelse. Efter afleveringen finder stk. 1 ikke anvendelse, og tvisten skal i stedet søges afklaret eller forligt efter stk. 2.

Stk. 2. Hvis tvisten ikke bliver forligt efter stk. 1, skal den søges forligt ved forhandling mellem parternes ledelsesrepræsentanter senest 5 arbejdsdage efter udløbet af fristen i stk. 1. Hvis tvisten ikke bliver forligt efter 1. pkt., skal ledelsesrepræsentanterne inden samme frist drøfte det næste skridt til løsning af tvisten.

Stk. 3. Hver part skal udpege sin projektleder og ledelsesrepræsentant senest 5 arbejdsdage efter, at entrepriseaftalen er indgået.

Stk. 4. Mediation, mægling, hurtig afgørelse og voldgift kan ikke iværksættes, før forhandlingsproceduren efter stk. 1 og 2 er gennemført. Det samme gælder syn og skøn, medmindre syn og skøn iværksættes for at sikre bevis.

Mediation og mægling

§ 65. Voldgiftsnævnet udpeger efter anmodning fra en part en mediator med henblik på at løse en tvist ved forlig. Anmodning kan tillige indgives af en voldgiftsret, der behandler den pågældende tvist.

Stk. 2. Mediation kan ikke iværksættes, hvis en part ønsker tvisten afgjort under en sag om hurtig afgørelse og indgiver anmodning herom senest 10 arbejdsdage efter, at der er anmodet om mediation.

Stk. 3. Voldgiftsnævnet udpeger mediatoren efter høring af parterne med en frist på 5 arbejdsdage.

Stk. 4. Mediatoren indkalder parterne til et mediationsmøde, der skal afholdes senest 10 arbejdsdage efter, at mediatoren er udpeget.

Stk. 5. Parterne er forpligtet til at medvirke til at gennemføre mediationsproceduren, og voldgift kan ikke iværksættes eller fortsættes, før proceduren er afsluttet.

Stk. 6. Mediationsproceduren afsluttes, når

- a) tvisten er forligt, eller
- b) mediator konstaterer, at der ikke er udsigt til at opnå forlig.

Stk. 7. For sager om mediation gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet.

Stk. 8. Når mediation angår flere end 2 parter, gælder bestemmelserne i stk. 1-7 også i deres indbyrdes forhold.

Stk. 9. Bestemmelserne i stk. 1-8 finder tilsvarende anvendelse på mægling.

Syn og skøn

§ 66. Voldgiftsnævnet udmelder efter anmodning fra en part syn og skøn med henblik på at sikre bevis for eller bedømme faktiske forhold. Hvis en part har anmodet om beslutning om stillet sikkerhed eller hurtig afgørelse, kan der ikke udmeldes syn og skøn om samme forhold, før sagen om beslutning om stillet sikkerhed eller om hurtig afgørelse er afsluttet, medmindre formålet med syn og skøn er at sikre bevis.

Stk. 2. Voldgiftsnævnet udmelder – normalt efter høring af parterne – en eller flere skønsmænd og træffer afgørelse om skønstemets indhold.

Stk. 3. Nyt syn og skøn ved anden skønsmand kan kun finde sted, hvis Voldgiftsnævnet finder, at der er anledning dertil.

Stk. 4. Hvis der, mens et syn og skøn verserer, anlægges voldgiftssag om skønsforretningens emner, fortsætter skønsforretningen som syn og skøn under voldgiftssagen. Parter i skønsforretningen, der ikke er parter i voldgiftssagen, fortsætter som skønsadciterede.

Stk. 5. For syn og skøn gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet.

Stk. 6. Når syn og skøn angår flere end 2 parter, gælder bestemmelserne i stk. 1-5 også i deres indbyrdes forhold.

Beslutning om stillet sikkerhed

§ 67. Voldgiftsnævnet udpeger efter anmodning fra en part en sagkyndig til at træffe beslutning om udbetaling, nedskrivning og ophør af stillet sikkerhed, jf. § 9, stk. 11 og 12, og § 10, stk. 5 og 6, medmindre der forinden er truffet afgørelse derom efter § 68 eller § 69, eller det forhold, der begrunder kravet, allerede er genstand for tvist mellem parterne under en verserende sag efter § 68 eller § 69.

Stk. 2. Voldgiftsnævnet udpeger én eller flere sagkyndige efter høring af parterne med en frist på 3 arbejdsdage.

Stk. 3. Modparten kan afgive et svar senest 10 arbejdsdage efter modtagelsen af anmodningen om beslutning om stillet sikkerhed. Herefter kan hver part afgive et indlæg senest 5 arbejdsdage efter modtagelsen

af modpartens indlæg. Hvis ganske særlige omstændigheder taler afgørende for det, kan Voldgiftsnævnet forlænge fristerne eller tillade afgivelse af ét yderligere indlæg fra hver side.

Stk. 4. Den sagkyndige kan med en frist på normalt 5 arbejdsdage anmode parterne om supplerende oplysninger og materiale.

Stk. 5. Den sagkyndige kan foretage besigtigelse efter indkaldelse af parterne med et varsel på 5 arbejdsdage. Der kan ikke gennemføres syn og skøn som et led i sagen.

Stk. 6. Senest 10 arbejdsdage efter, at den sagkyndige har modtaget det sidste indlæg og eventuelle supplerende oplysninger og materiale og har gennemført en eventuel besigtigelse, træffer den sagkyndige beslutning om, i hvilket omfang kravet skal imødekommes, og hvem der skal betale udgifterne ved sagens behandling.

Stk. 7. Det kan i særlige tilfælde bestemmes, at udbetaling til entreprenører og til bygherrer, der ikke er en offentlig bygherre eller en almen boligorganisation, betinges af sikkerhedsstillelse. Den sagkyndige træffer i så fald bestemmelse om sikkerhedens art og omfang og om betingelserne for dens udbetaling eller ophør.

Stk. 8. Den sagkyndige kan i særlige tilfælde i stedet for at træffe beslutning om stillet sikkerhed henvise parterne til at anlægge voldgiftssag efter § 69.

Stk. 9. Beløb, der omfattes af en beslutning om udbetaling af stillet sikkerhed, skal udbetales senest 3 arbejdsdage efter, at parterne og garanten har fået skriftlig meddelelse om beslutningen.

Stk. 10. En beslutning om stillet sikkerhed har som en voldgiftskendelse bindende virkning for sagens parter. En beslutning om nedskrivning eller ophør af stillet sikkerhed skal opfyldes senest 8 uger efter, at den er truffet. Beslutningen kan indbringes for voldgift senest 8 uger efter, at den er truffet, og der træffes da ved voldgiften endelig afgørelse om tvisten. Hvis der ikke anlægges voldgiftssag inden fristens udløb, bliver beslutningen herefter endelig. Indbringelse for voldgift har ikke opsættende virkning, medmindre beslutningen angår nedskrivning eller ophør af stillet sikkerhed, og voldgiftsretten træffer anden bestemmelse.

Stk. 11. For sager om beslutning om stillet sikkerhed gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet.

Hurtig afgørelse

§ 68. Voldgiftsnævnet udpeger efter anmodning fra en part en opmand til at træffe en hurtig afgørelse om

- a) bygherrens adgang til at holde betalinger tilbage eller foretage modregning i entreprenørens betalingskrav,
- b) bygherrens ret til at forlange ændringer og entreprenørens ret til at udføre sådanne ændringer,
- c) entreprenørens ret til ekstra betaling for ændringer og bygherrens ret til godskrivning for besparelse ved ændringer,
- d) entreprenørens ret til regulering af entreprisesummen,
- e) udformningen af detailtidsplan,
- f) entreprenørens og bygherrens ret til tidsfristforlængelse,
- g) placering af risikoen for skade eller bortkomst af arbejde eller materialer,
- h) fastlæggelse af grænseflader for arbejde,
- i) afslag på godkendelse af en udpeget underentreprenør,
- j) tvister med en værdi under 200.000 kr., og
- k) andre tvister, hvis parterne er enige derom.

Stk. 2. En sag om hurtig afgørelse kan ikke iværksættes, hvis der verserer en voldgiftssag om samme tvist.

Stk. 3. Voldgiftsnævnet udpeger én eller flere opmænd efter høring af parterne med en frist på 3 arbejdsdage.

Stk. 4. Modparten(/erne) kan afgive et svar senest 10 arbejdsdage efter modtagelsen af anmodningen om hurtig afgørelse, men kan ikke bringe andre tvister ind under sagen. Senest samtidig med afgivelse af svar, kan modparten(/erne) inddrage yderligere parter i sagen ved et adcitationsskrift, og den pågældende skal da afgive svar senest 10 arbejdsdage efter modtagelsen af adcitationsskriftet. Herefter kan hver part afgive et indlæg senest 5 arbejdsdage efter modtagelsen af modpartens indlæg. Hvis ganske særlige omstændigheder taler afgørende for det, kan Voldgiftsnævnet forlænge fristerne eller tillade afgivelse af ét yderligere indlæg fra hver side.

Stk. 5. Opmanden kan med en frist på normalt 5 arbejdsdage anmode parterne om supplerende oplysninger og materiale.

Stk. 6. Opmanden kan foretage besigtigelse efter indkaldelse af parterne med et varsel på 5 arbejdsdage. Der kan ikke gennemføres syn og skøn som et led i sagen.

Stk. 7. Senest 10 arbejdsdage efter, at opmanden har modtaget det sidste indlæg og eventuelle supplerende oplysninger og materiale og har gennemført en eventuel besigtigelse, træffer opmanden afgørelse med bestemmelse om, hvem der skal betale udgifterne ved sagens behandling.

Stk. 8. Opmanden kan henvise parterne til mediation eller mægling efter § 65 eller til at anlægge voldgiftssag efter § 69, hvis opmanden vurderer, at sagen ikke er egnet til hurtig afgørelse.

Stk. 9. En hurtig afgørelse har som en voldgiftskendelse bindende virkning for sagens parter. Afgørelsen skal opfyldes senest 8 uger efter, at den er truffet. Afgørelsen kan indbringes for voldgift efter § 69 senest 8 uger efter, at den er truffet, og der træffes da ved voldgiften endelig afgørelse om tvisten. Hvis der ikke anlægges voldgiftssag inden fristens udløb, bliver afgørelsen herefter endelig. Indbringelse for voldgift har ikke opsættende virkning, medmindre voldgiftsretten træffer anden bestemmelse.

Stk. 10. For sager om hurtig afgørelse gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet.

Stk. 11. Når en sag om hurtig afgørelse angår flere end 2 parter, gælder bestemmelserne i stk. 1-10 også i deres indbyrdes forhold.

Voldgift

§ 69. Tvister mellem parterne afgøres endeligt ved voldgift ved Voldgiftsnævnet.

Stk. 2. En voldgiftssag kan ikke anlægges før 4 uger efter, at et forhandlingsforløb om tvisten efter § 64 er afsluttet. Voldgiftssag kan endvidere ikke anlægges, hvis der verserer en sag om mediation, mægling, hurtig afgørelse eller beslutning om stillet sikkerhed angående samme tvist.

Stk. 3. Voldgiftssagen behandles efter reglerne for almindelig voldgiftsbehandling, medmindre den efter stk. 4 skal behandles efter reglerne for forenklet voldgiftsbehandling.

Stk. 4. Voldgiftssagen behandles efter reglerne for forenklet voldgiftsbehandling, hvis

- a) parterne er enige derom, eller
- b) en af parterne anmoder derom, og sagens værdi er højst 1 mio. kr.

Stk. 5. Ved almindelig voldgiftsbehandling sættes voldgiftsretten med 3 voldgiftsdommere, medmindre parterne er enige om, at den skal indskrænkes til 1 dommer, eller en part anmoder om, at den udvides til 5 dommere. Ved forenklet voldgiftsbehandling sættes voldgiftsretten med 1 dommer, medmindre parterne er enige om, at den skal udvides til 2 eller 3 dommere. Voldgiftsdommerne kan være faglige dommere, der udpeges af Voldgiftsnævnet, eller juridiske dommere, der udpeges af formanden for Voldgiftsnævnets præsidium. Udpegning sker i alle tilfælde efter høring af parterne.

Stk. 6. For voldgiftssager gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet.

Stk. 7. Når en voldgiftssag omfatter flere end 2 parter, gælder bestemmelserne i stk. 1-6 også i deres indbyrdes forhold.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen , den 10. august 2018

PRÆCISERINGER/FRAVIGELSER TIL AB 18

§ i AB 18	Præcisering/Fravigelse
§ 4, stk. 4	Præcisering: <i>Ved udbud, hvor der konkurreres om tidsplanen, finder stk. 4 alene anvendelse som vejledning om de parametre, som den tilbudte tidsplan skal indeholde.</i>
§ 5, stk. 4, 2. pkt.	Fravigelse: <i>Vejrligsbestemte vinterforanstaltninger anses for indeholdt i entreprenørens tilbud, jf. § 4 i bekendtgørelse nr. 477 af 18. maj 2011 om bygge- og anlægsarbejder i perioden 1. november til 31. marts.</i>
§ 5, stk. 5	Fravigelse: <i>Vedståelsesfristen er 60 arbejdsdage, med mindre andet udtrykkeligt fremgår af udbudsmaterialet.</i>
§ 7, stk. 1	Fravigelse: <i>Entreprenøren må kun give transport for hele (rest-) entreprisen, og kun til et anerkendt pengeinstitut. Entreprenøren må herudover ikke overdrage rettigheder i henhold til entrepriseaftalen.</i>
§ 9, stk. 3 og 10	Fravigelse: § 9, stk. 3, kan fraviges ved, at det i udbudsmaterialet oplyses, at regulering af sikkerhedsstillelsen vil ske løbende i byggeperioden, såfremt entreprisen øges med mere end et angivet beløb. Udgifterne til forhøjelse af sikkerheden betales af bygherren. § 9, stk. 10, Ved etapevis aflevering nedskrives sikkerhedsstillelsen samlet ved afleveringen af den sidste etape.
§ 11, stk. 1	Fravigelse: <i>Selvrisiko for skade, der kan henføres til entreprenørens eller dennes underentreprenørers forhold, betales af entreprenøren.</i>
§ 28, stk. 2	Fravigelse: <i>Byggeledelsens/fagtilsynets bemyndigelse til at indgå aftaler fremgår af entrepriseaftalen.</i>

§ 37, stk. 1	Fravigelse: De 15 arbejdsdage (løbedage) i ABT 18 ændres til 30 kalenderdage.
--------------	--

Oktober 2023

ABT 18

Bilag: DAB's præciseringer og fravigelser

Almindelige betingelser for totalentreprise i bygge- og anlægsvirksomhed (ABT 18)

»Almindelige betingelser for totalentreprise i bygge- og anlægsvirksomhed« (ABT 18) er udfærdiget af et udvalg, nedsat af klima-, energi- og bygningsministeren, jf. betænkning nr. 1570 afgivet den 21. juni 2018, med repræsentation for:

BL Danmarks Almene Boliger

Bygherreforeningen

Bygningsstyrelsen

Danske Arkitektvirksomheder

Dansk Byggeri

Danske Regioner

Dansk Industri

Foreningen af Rådgivende Ingeniører

Kommunernes Landsforening

Kooperationen

SMVdanmark (tidl. Håndværksrådet)

TEKNIQ

Vejdirektoratet

Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed

A. Aftalegrundlaget

Anvendelse

§ 1. Almindelige betingelser for totalentreprise er udarbejdet med henblik på aftaler om totalentreprise i bygge- og anlægsvirksomhed, hvor bygherren ikke er forbruger. Betingelserne finder anvendelse, når de er vedtaget af aftalens parter.

Stk. 2. Fravigelse af betingelserne gælder kun, når det tydeligt og udtrykkeligt angives i aftalen, på hvilke punkter fravigelse skal ske.

Definitioner

§ 2. Ved ”totalentreprise” forstås i disse betingelser en entreprise, der omfatter den væsentligste del af projekteringen og de fleste øvrige ydelser ved byggeriet eller anlægget.

Stk. 2. Ved underentrepriseforhold forstås ”bygherren” som entreprenøren og ”entreprenøren” som underentreprenøren.

Stk. 3. Ved ”arbejde” forstås også entreprenørens levering af materialer mv., uanset om entreprenøren som led i arbejdet skal indbygge dem eller alene gennemføre en leverance.

Stk. 4. Ved ”arbejde” forstås også projektering, som entreprenøren skal udføre, og ved ”underentreprise” og ”underentreprenører” også teknisk rådgivning og rådgivere antaget af entreprenøren til at bistå med denne projektering.

Stk. 5. Ved ”bygherrens repræsentant” forstås en bygherrerådgiver eller anden rådgiver, som er særligt udpeget af bygherren. I bestemmelser, hvorefter ”bygherren” kan eller skal foretage en handling eller modtage en meddelelse, kan bygherren overlade dette til sin repræsentant.

Stk. 6. Ved ”kvalitetssikring” forstås aktiviteter, som har til formål at forebygge mangler i et byggeri og sikre, at en valgt kvalitet fastholdes under projektering og udførelse.

Stk. 7. Ved ”granskning af et projekt” forstås en sammenhængende og systematisk gennemgang af et projekt som led i kvalitetssikring med henblik på at vurdere projektets evne til at opfylde kravene til projektet samt at identificere relevante problemer.

Stk. 8. Beløbsangivelser er uden moms, medmindre andet er angivet.

Stk. 9. Ved ”arbejdsdage” forstås alle mandage til og med fredage, der ikke falder på en helligdag, 1. maj, grundlovsdag, juleaftensdag eller nytårsaftensdag.

Lovvalg

§ 3. Retsforholdet skal i det hele behandles efter dansk rets regler.

Bygherrens udbud

§ 4. Ved udbud forstås bygherrens opfordring til at afgive tilbud.

Stk. 2. Der bydes på grundlag af de oplysninger og krav, som er indeholdt i udbudsmaterialet. Materialet skal være entydigt formuleret. Afhængigt af materialets detaljeringsgrad og kravene til entreprenørprojektering skal det være udformet således, at der er klarhed over ydelser og vilkår. Bygherren påser, at oplysninger og krav ikke er i strid med lovgivningen, andre offentlige forskrifter, servitutter og andre lignende rettigheder over ejendommen.

Stk. 3. Udbudsmaterialet skal indeholde en hovedtidsplan, der skal angive:

- a) start- og sluttidspunkt for arbejdet,
- b) eventuelle afgørende tidsfrister for tidligere færdiggørelse af enkelte dele af entreprenørens arbejde (mellemløstidspunkter),
- c) antallet af sædvanlige spild dage, som er indregnet i hovedtidsplanen på grund af vejrlig,
- d) eventuelle væsentlige rådighedsindskrænkninger på byggepladsen, som entreprenøren skal tåle,
- e) sluttidspunkt for kontraktindgåelse, entreprenørens udarbejdelse af projekterings- og arbejdsplan,
- f) start- og sluttidspunkt for projekt- og tilbudsgennemgang, mobilisering og færdiggørelse, samt
- g) frister for tilvejebringelse af nødvendige tilladelser fra myndighederne.

Stk. 4. Udbudsmaterialet skal oplyse, om tilbuddet skal indeholde et dispositionsforslag, projektforslag eller lignende samt kravene til projektmaterialets karakter.

Stk. 5. Udbudsmaterialet skal endvidere indeholde oplysning om andre forhold, der må anses for at være af betydning for entreprenørens tilbud.

Stk. 6. Udbudsmaterialet kan indeholde oplysning om særlige forhold, der har væsentlig betydning for, at bygherren kan tage byggeriet eller anlægget i brug.

Stk. 7. Hvis entreprisen udbydes i konkurrence, skal det angives, hvilke forhold bygherren tillægger betydning ved bedømmelsen af tilbuddene.

Stk. 8. Hvis entreprisen udbydes i konkurrence, oplyses størrelsen af det vederlag, der betales for hvert tilbudsprojekt. Vederlaget udbetales til alle tilbudsgivende umiddelbart efter bedømmelsen.

Entreprenørens tilbud

§ 5. Entreprenørens forbehold eller fravigelser fra udbudsbetingelserne skal fremgå klart og samlet af tilbuddet.

Stk. 2. I det omfang, entreprenøren skal udføre vinterforanstaltninger i vinterperioden (1/11 – 31/3), skal både årstidsbestemte og vejrligsbestemte vinterforanstaltninger anses for indeholdt i tilbuddet.

Stk. 3. Vedståelsesfristen for tilbud er 40 arbejdsdage fra tilbuddets datering. Hvis bygherrens udbud er sendt til flere tilbudsgivere med frist for afgivelse af tilbud, regnes de 40 arbejdsdage fra den tilbudsfrist, der er fastsat i udbuddet.

Stk. 4. Bygherren skal snarest muligt give meddelelse til de tilbudsgivere, hvis tilbud ikke antages.

Stk. 5. Opfyldelse af myndighedskrav, som fremgår af lovbestemmelser, bygningsreglementer, normer eller andre alment gældende forskrifter, er omfattet af tilbuddet.

Stk. 6. Hvis bygherren ikke har fastsat en frist for tilvejebringelse af nødvendige tilladelser fra myndighederne, jf. § 4, stk. 3, kan entreprenøren fastsætte sådan frist i tilbuddet.

Stk. 7. Udgifter i forbindelse med overholdelse af privatretlige rettigheder er medregnet i tilbuddet, i det omfang rettighederne fyldestgørende fremgår af udbudsmaterialet.

Stk. 8. Tilbudssummen indeholder betaling for bygherrens anvendelse af tilbudsprojektet til entreprisens gennemførelse og den yderligere projektering, der er nødvendig herfor. Det samme gælder bygherrens ret til at anvende tilbudsprojektet til senere at drive, vedligeholde, ombygge og bygge til den opførte bygning eller anlæg. I øvrigt har tilbudsgiver i forhold til bygherren alle rettigheder til projektet.

Entrepriseaftalen

§ 6. Entrepriseaftale indgås ved skriftlig accept af det afgivne tilbud eller ved underskrivelse af en totalentreprisekontrakt.

Stk. 2. Hovedtidsplanen med eventuelle aftalte ændringer benævnes den aftalte hovedtidsplan.

Stk. 3. Følgende rangorden skal være gældende ved indbyrdes modstrid mellem aftaledokumenternes bestemmelser, medmindre andet følger af almindelige fortolkningsprincipper:

a) Totalentrepriseaftalen.

- b) Brevveksling, mødereferater og andet skriftligt materiale, der indeholder vedtagne ændringer, tilføjelser eller præciseringer af udbuds- eller tilbudsmaterialet, og som er senere end tilbuddet.
- c) Entreprenørens tilbud.
- d) Brevveksling, mødereferater og andet skriftligt materiale, der indeholder ændringer, tilføjelser eller præciseringer af udbudsmaterialet, og som er senere end udbuddet og tidligere end tilbuddet.
- e) Bygherrens udbudsmateriale.
- f) ABT 18.

Overdragelse

§ 7. Parterne kan overdrage deres rettigheder i henhold til aftalen.

Stk. 2. Overdrager entreprenøren uforfaldne krav i henhold til aftalen, går transporter, der står i forbindelse med arbejdets udførelse, forud for andre transporter.

Stk. 3. En part kan ikke overføre sine forpligtelser til andre uden den anden parts samtykke.

Underentreprise

§ 8. Entreprenøren kan overlade arbejdets udførelse, herunder projektering, til andre. Det kan dog aftales, at hele eller bestemte dele af arbejdet skal udføres af entreprenøren selv eller en bestemt underentreprenør, således at det kræver bygherrens godkendelse, hvis entreprenøren ønsker at overlade udførelsen til andre.

Stk. 2. Bygherrens godkendelse efter stk. 1, 2. pkt., kan kun nægtes, hvis det er rimeligt begrundet i den udpegede underentreprenørs forhold, herunder kvalifikationer, økonomiske forhold eller manglende dokumentation efter stk. 3, 3. pkt. På bygherrens anmodning skal entreprenøren snarest muligt sende bygherren oplysning om disse forhold. Bygherren skal give skriftlig meddelelse om godkendelse eller afslag med begrundelse snarest muligt efter, at entreprenøren har givet oplysning om udpegning af en underentreprenør og om underentreprenørens forhold.

Stk. 3. Hvis entreprenøren inden arbejdets påbegyndelse har antaget en underentreprenør til at udføre arbejde, skal entreprenøren oplyse bygherren om det, inden entreprenøren påbegynder arbejdet. Hvis entreprenøren senere antager eller udskifter en underentreprenør, skal entreprenøren oplyse bygherren om det, inden underentreprenøren påbegynder sit arbejde. På bygherrens anmodning skal entreprenøren snarest muligt fremsende dokumentation for, at der er indgået en aftale med en underentreprenør, og for at underentreprenøren har anerkendt, at bestemmelserne i § 8 tillige gælder, når en underentreprenør overlader arbejdet til andre, og at bygherren kan gøre direkte mangelkrav gældende mod underentreprenøren i overensstemmelse med stk. 4 og 5.

Stk. 4. Hvis det må anses for godtgjort, at bygherren ikke eller kun med stor vanskelighed kan gennemføre et krav vedrørende mangler mod entreprenøren, er bygherren berettiget til at gøre kravet gældende direkte mod entreprenørens underentreprenører og leverandører, hvis deres ydelse har samme mangel.

Stk. 5. Et direkte krav er undergivet de begrænsninger, der følger af kontraktforholdene både mellem bygherren og entreprenøren og mellem entreprenøren og underentreprenøren og leverandøren, herunder ansvarsfraskrivelser og -begrænsninger i begge kontraktforhold. Det er endvidere undergivet bestemmelserne i kapitel J om tvisteløsning. Bygherren giver afkald på krav mod underentreprenører og leverandører på erstatning uden for kontrakt i anledning af forhold, der er omfattet af det direkte mangelkrav. Hvis det direkte krav skyldes et forsætligt eller groft uagtsomt forhold hos underentreprenøren eller leverandøren, finder 1. og 3. pkt. ikke anvendelse.

Stk. 6. Bestemmelserne i stk. 1-5 gælder tillige, når en underentreprenør eller leverandør overlader arbejdets udførelse til andre.

B. Sikkerhedsstillelse og forsikring

Entreprenørens sikkerhedsstillelse

§ 9. Entreprenøren skal stille sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtelser over for bygherren senest 8 arbejdsdage efter, at entrepriseaftalen er indgået, medmindre andet fremgår af udbudsmaterialet. Hvis enterprisesummen er mindre end 1 mio. kr., skal entreprenøren kun stille sikkerhed, hvis bygherren har stillet krav om det i udbudsmaterialet. Sikkerheden skal stilles i form af betryggende pengeinstitutgaranti, kautionforsikring eller på anden betryggende måde.

Stk. 2. Sikkerheden tjener til fyldestgørelse af alle krav, som bygherren har i anledning af aftaleforholdet, herunder krav vedrørende eventuelle ekstraarbejder og tilbagebetaling af for meget udbetalt enterprisesum.

Stk. 3. Indtil aflevering har fundet sted, skal den stillede sikkerhed svare til 15 % af enterprisesummen uden moms. Herefter skal sikkerheden nedskrives til 10 %. Enterprisesummen efter 2. pkt. skal opgøres med tillæg eller fradrag af alle mer- og mindrearbejder, i det omfang bygherren anmoder om det i afleveringsprotokollen.

Stk. 4. Sikkerheden nedskrives fra 10 % til 2 % 1 år efter afleveringstidspunktet, medmindre bygherren forinden skriftligt har fremsat reklamation over mangler. I så fald nedskrives sikkerheden, når manglerne er afhjulpet.

Stk. 5. Sikkerheden ophører 5 år efter afleveringstidspunktet, medmindre bygherren forinden skriftligt har fremsat reklamation over mangler. I så fald ophører sikkerheden, når manglerne er afhjulpet.

Stk. 6. Hvis entreprenøren hæver entrepriseaftalen, ophører entreprenørens sikkerhedsstillelse 3 måneder efter, at aftalen er ophævet, medmindre der forinden er indledt tvisteløsning efter kapitel J om ophævelsens berettigelse.

Stk. 7. Hvis arbejder er udskudt til senere aflevering, jf. § 43, stk. 1, sker nedskrivningen efter stk. 3 og 5, for så vidt angår de udskudte arbejder, efter at de er afleveret.

Stk. 8. Hvis aflevering sker i etaper, jf. § 43, stk. 4, sker nedskrivningen efter stk. 3 og 5-6 forholdsmæssigt efter omfanget af den afleverede etape.

Stk. 9. Hvis bygherren ønsker udbetaling af den stillede sikkerhed, skal det skriftligt og samtidigt meddeles til entreprenøren og garanten med nøje angivelse af arten og omfanget af den påståede misligholdelse og størrelsen af det krævede beløb. Det krævede beløb skal udbetales til bygherren inden 10 arbejdsdage, fra meddelelsen er kommet frem, medmindre entreprenøren forinden over for Voldgiftsnævnet har anmodet om beslutning om stillet sikkerhed specielt med henblik på, om udbetalingskravet er berettiget, jf. § 65. Hvis entreprenøren er erklæret konkurs, kan anmodning om beslutning vedrørende sikkerhed tillige fremsættes af garanten, der da bliver part i sagen.

Stk. 10. Hvis parterne er uenige om nedskrivning eller ophør af sikkerheden, kan hver part – og i tilfælde af entreprenørens konkurs tillige garanten – anmode om beslutning om stillet sikkerhed herom, jf. § 65.

Stk. 11. Hvis det forhold, der begrunder et krav efter stk. 9 eller 10, allerede er genstand for tvist mellem parterne under en verserende sag efter § 66 eller § 67, træder indbringelse af kravet under den verserende sag i stedet for anmodning om beslutning om stillet sikkerhed.

Stk. 12. Entreprenøren skal sikre, at garanten har accepteret, at alle tvister om sikkerhedsstillelsen afgøres efter reglerne i kapitel J, bortset fra § 62.

Bygherrens sikkerhedsstillelse

§ 10. Bygherren skal stille sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtelser over for entreprenøren senest 8 arbejdsdage efter, at entrepriseaftalen er indgået, medmindre bygherren er en offentlig bygherre eller en almen boligorganisation. Sikkerheden skal stilles i form af betryggende pengeinstitutgaranti, kautionsforsikring eller på anden betryggende måde.

Stk. 2. Sikkerheden tjener til fyldestgørelse af alle krav, som entreprenøren har i anledning af aftaleforholdet, herunder krav vedrørende eventuelle ekstraarbejder.

Stk. 3. Sikkerheden skal svare til 3 måneders gennemsnitsbetaling – dog mindst 10 % – af entreprisensummen uden moms. Hvis aftalen udvides med ekstraarbejder i henhold til § 23, kan entreprenøren kræve sikkerheden forøget, hvis vederlaget for samtlige ubetalte ekstraarbejder overstiger en halv måneds gennemsnitsbetaling af entreprisensummen. Bygherren kan kræve sikkerheden nedsat, hvis sikkerheden overstiger den ubetalte del af entreprisensummen og ekstraarbejderne.

Stk. 4. Sikkerheden ophører, når entreprenøren har sendt slutopgørelsen og ikke har nogen ufyldte krav.

Stk. 5. Hvis entreprenøren ønsker udbetaling af den stillede sikkerhed, skal det skriftligt og samtidigt meddeles til bygherren og garanten med angivelse af størrelsen af det krævede beløb. Det krævede beløb skal udbetales til entreprenøren inden 10 arbejdsdage, fra meddelelsen er kommet frem, medmindre bygherren forinden over for Voldgiftsnævnet har anmodet om beslutning om stillet sikkerhed specielt med henblik på, om udbetalingskravet er berettiget, jf. § 65. Hvis bygherren er erklæret konkurs, kan anmodning om beslutning vedrørende sikkerhed tillige fremsættes af garanten, der da bliver part i sagen.

Stk. 6. Hvis parterne er uenige om ophør af sikkerheden, kan hver part – og i tilfælde af bygherrens konkurs tillige garanten – anmode om beslutning om stillet sikkerhed, jf. § 65.

Stk. 7. Hvis det forhold, der begrundet et krav efter stk. 5 eller 6, allerede er genstand for tvist mellem parterne under en verserende sag efter § 66 eller § 67, træder indbringelse af kravet under den verserende sag i stedet for anmodning om beslutning om stillet sikkerhed.

Stk. 8. Bygherren skal sikre, at garanten har accepteret, at alle tvister om sikkerhedsstillelsen afgøres efter reglerne i kapitel J, bortset fra § 62.

Forsikring

§ 11. Bygherren skal tegne og betale sædvanlig brand- og stormskadeforsikring fra arbejdets påbegyndelse, indtil mangler, der er påvist ved afleveringen, er afhjulpet. Entreprenøren og eventuelle underentreprenører skal medtages som sikrede på forsikringspolice. Forsikringen skal omfatte samtlige entreprenørers arbejder på den bygning eller det anlæg, entrepriseaftalen vedrører. Ved om- eller tilbygning skal forsikringen dække skade på dette arbejde og på den bygning eller det anlæg, der er genstand for om- eller tilbygning. Selvrisiko påhviler bygherren.

Stk. 2. En offentlig bygherre kan kræve sig stillet som selvforsikrer.

Stk. 3. Entreprenøren og eventuelle underentreprenører skal have sædvanlig erhvervs- og produktansvarsforsikring.

Stk. 4. Parterne skal på anmodning dokumentere, at forsikringerne er i kraft.

C. Udførelse af entreprisen

Entreprenørens ydelse

§ 12. Arbejdet skal udføres i overensstemmelse med aftalen, fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med bygherrens anvisninger. Materialer skal – for så vidt disses beskaffenhed ikke er anført – være af sædvanlig god kvalitet. Entreprenøren skal kvalitetssikre sine ydelser.

Stk. 2. Entreprenøren skal levere alle materialer og præstere alle nødvendige biydelser til færdiggørelse af arbejdet.

Stk. 3. Entreprenøren skal skriftligt oplyse bygherren om anvendelse af metoder og materialer, der ikke er gennemprøvede, herunder om eventuelle risici derved, medmindre anvendelsen er foreskrevet af bygherren.

Stk. 4. Materialer og andre leverancer, som er bestemt til indføjelse i arbejdet, skal leveres af entreprenøren uden ejendomsforbehold. Når de pågældende genstande er leveret på byggepladsen, tilhører de bygherren.

Stk. 5. Materialer og andre leverancer til arbejdet skal være leveret med 5 års leverandøransvar for mangler ved leverancen. Ansvarsperioden regnes fra afleveringen af arbejdet og begrænses således, at leverandørens ansvar ophører senest 6 år efter levering til lager eller videresalg. Leverandøren skal endvidere have anerkendt, at bygherren kan gøre mangelkrav gældende direkte mod leverandøren efter § 8, stk. 4 og 5.

Stk. 6. Entreprenøren kan undlade at opfylde bestemmelsen i stk. 5, hvis dette vil medføre betydelig merudgift for denne eller væsentlig forsinkelse af arbejdet, eller det ved mindre omfattende leverancer vil være besværligt at kontrollere overholdelsen af bestemmelsen. Bygherren skal ved væsentlige leverancer have meddelelse om undladelsen snarest muligt efter, at tilbud fra leverandøren er indhentet.

Stk. 7. Entreprenøren skal løbende foretage oprydning og rømning og omgående fjerne kasserede materialer fra byggepladsen.

Projekterings- og udførelsestidsplan

§ 13. Entreprenøren skal inden for den frist, der er angivet i den aftalte hovedtidsplan, udarbejde en projekteringstidsplan og en udførelsestidsplan, der overholder fristerne i den aftalte hovedtidsplan.

Opdatering af projekterings-, udførelses- og hovedtidsplaner

§ 14. Overholdelse af tidsplaner skal løbende vurderes. Hvis det forventes, at planerne ikke vil blive overholdt, skal de opdateres med angivelse af, i hvilket omfang der kræves eller accepteres fristforlængelse, og om forsinkelsen angår en dagbudsbelagt frist.

Afsætning og byggeplads

§ 15. Entreprenøren foretager alle afsætninger, medmindre andet er aftalt.

Stk. 2. Ved byggearbejder sørger bygherren i nødvendigt omfang for etablering af stikledninger for afløb, el, gas, vand og varme frem til byggepladsen.

Stk. 3. Bygherren betaler nødvendige tilslutningsbidrag og afholder eventuelle afgifter og gebyrer som følge af, at skure, containere, stillads mv. efter aftale ikke skal placeres på byggepladsen.

Digitale bygningsmodeller mv.

§ 16. Hvis entreprenøren skal bruge digitale bygningsmodeller til projekteringen, skal det i totalentreprisaftalen fastsættes, til hvad og i hvilket omfang modeller skal bruges, herunder om de skal bruges til planlægning og projektering samt under udførelsen, og om der ved byggeriets afslutning skal leveres en digital som ud-ført-model til brug for senere drift og ombygning.

Tilbuds- og projektgennemgang

§ 17. Inden entreprenørprojekteringen påbegyndes, skal entreprenøren sammen med bygherren gennemgå udbudsgrundlaget og entreprenørens tilbud, herunder eventuelt byggeprogram, dispositionsforslag, projektforslag eller lignende, med henblik på at opnå en fælles forståelse af projektet, og på at give bygherren mulighed for at præge færdigprojekteringen.

Stk. 2. Entreprenøren skal forestå gennemgangen.

Entreprenørprojektering

§ 18. Entreprenøren skal udføre al projektering.

Stk. 2. Entreprenøren skal projektere i overensstemmelse med aftalen, god projekteringskik og bygherrens anvisninger.

Stk. 3. Hvis entreprenørens projekt indebærer anvendelse af metoder og materialer, der ikke er gennemprøvede, skal entreprenøren skriftligt oplyse bygherren om det og om eventuelle risici derved.

Stk. 4. Hvis parterne aftaler, at projekteringen skal opdeles i faser, skal de sætte frist for levering af de enkelte faser, og bestemmelserne i stk. 6-7 gælder da tillige hver fase.

Stk. 5. Entreprenøren skal foretage kvalitetssikring, herunder eventuelt granskning, af sit projekt, jf. § 21, stk. 1.

Stk. 6. Entreprenøren skal give bygherren skriftlig meddelelse om færdiggørelse af projektet (færdigmelding) med henblik på bygherrens godkendelse. Resultatet af entreprenørens kvalitetssikring skal vedlægges meddelelsen.

Stk. 7. Bygherren skal snarest muligt efter færdigmeldingen skriftligt meddele entreprenøren, om bygherren er enig i, at projektet er leveret, og om bygherren kan godkende det som grundlag for entreprenørens videre arbejde. I meddelelsen skal bygherren angive eventuelle mangler ved det leverede eller forbehold for godkendelsen.

Projekt mangler

§ 19. Entreprenøren har pligt og ret til at afhjælpe mangler ved sin projektering, der påvises ved leveringen af de enkelte faser efter § 18 eller senere.

Stk. 2. Entreprenøren skal oplyse bygherren om, hvornår de påviste mangler vil være afhjulpet.

Forhold til myndigheder

§ 20. Entreprenøren sørger for nødvendig godkendelse af projektet og for at underrette bygherren i fornødent omfang herom. I det omfang, det aftales, at entreprenøren tillige skal afholde udgifterne til gebyrer

m.v. i forbindelse hermed, reguleres tilbudssummen som følge af indførelse eller ophævelse af eller ændringer i gebyrer m.v., som er gennemført efter tilbuddets afgivelse.

Stk. 2. Entreprenøren sørger for anmeldelser, ansøger om tilladelser, rekvirerer syn og fremskaffer attester, der vedrører selve arbejdets udførelse, og afholder udgiften herved. Dispensationer kan kun søges efter aftale med bygherren.

Kvalitetssikring, gennemgang og kassation

§ 21. Bygherren kan i udbudsmaterialet fastsætte bestemmelser om entreprenørens kvalitetssikring af arbejdet, herunder projektering, samt om arten og omfanget af prøver, og om den dokumentation for arbejdets udførelse, for anvendte materialers oprindelse og egenskaber og for udførte prøver, som entreprenøren skal afgive. Bestemmelser herom kan indgå i en udbudskontrolplan.

Stk. 2. Bygherren kan under arbejdets udførelse og ved afleveringen forlange yderligere prøver. Også i sådanne tilfælde skal entreprenøren stille fornødent mandskab til disposition ved prøvernes udtagning og undersøgelse. Hvis de yderligere prøver viser kontraktmæssig ydelse, skal bygherren betale herfor som ekstraarbejde. I modsat fald skal entreprenøren betale bygherrens udgifter.

Stk. 3. Entreprenøren skal give bygherren adgang til de arbejdspladser og produktionssteder, hvor arbejdet udføres. Bygherren kan endvidere kræve de oplysninger, der er nødvendige for at bedømme ydelsen.

Stk. 4. Entreprenøren og bygherren kan indkalde til gennemgang af nærmere bestemte arbejder eller materialer med henblik på en vurdering af, om de pågældende ydelser i henseende til nærmere angivne egenskaber er kontraktmæssige eller må kasseres som ikke kontraktmæssige.

Stk. 5. Entreprenøren skal inden gennemgangen efter stk. 4 have foretaget og på anmodning dokumenteret aftalt kvalitetssikring. Ved gennemgangen udfærdiges en protokol, hvori de gennemgåede egenskaber ved arbejderne eller materialerne anføres med oplysning om godkendelse eller kassation.

Stk. 6. Bygherren kan kassere ikke kontraktmæssige arbejder eller materialer.

Stk. 7. Selvom bygherren deltager i en gennemgang efter § 17 eller § 21, stk. 4 og 5, medfører dette ikke nogen indskrænkning i entreprenørens ansvar for projektet eller arbejdet i øvrigt.

Bygherrens anvisninger om arbejdets udførelse

§ 22. Bygherren kan give anvisninger om udførelse af arbejdet.

Stk. 2. Entreprenøren skal indhente bygherrens afgørelse, hvis aftalen og dennes grundlag ikke yder tilstrækkelig vejledning til udførelse af arbejdet.

Stk. 3. Finder entreprenøren, at bygherrens anvisninger om arbejdets udførelse efter stk. 1 og 2 indebærer en ændring af arbejdet efter § 23, skal entreprenøren snarest muligt meddele bygherren dette.

Ændringer i arbejdet

§ 23. Bygherren kan forlange ændring i arbejdet, når ændringen har naturlig sammenhæng med de aftalte ydelser. En ændring kan gå ud på, at entreprenøren skal yde noget i tillæg til eller i stedet for det oprindelige aftalte, at ydelsens karakter, kvalitet, art eller udførelse skal ændres, eller at aftalte ydelser skal udgå.

Stk. 2. Entreprenøren har ret til at udføre en forlangt ændring i arbejdet, medmindre bygherren påviser særlige grunde til at lade andre udføre arbejdet, herunder at entreprenørens økonomiske krav for udførelsen ikke er rimeligt.

Stk. 3. Bygherrens krav om en ændring skal fremsættes skriftligt eller på et bygherremøde og skal beskrive ændringen nærmere.

Merbetaling og besparelse

§ 24. Ændringsarbejde betales som regningsarbejde, medmindre der træffes anden aftale efter § 25, stk. 4.

Stk. 2. Ved udførelse af et ændringsarbejde i regning skal regningen opgøres med nærmere specifikation af arbejdstimer, materialer og materiel.

Stk. 3. Ved formindskelse af arbejdets omfang skal entreprenøren godskrive bygherren de udgifter, som spares eller burde have været sparet, dog højst det beløb, arbejdet er opgjort til i entrepriseaftalen.

Pris, tid og sikkerhed efter en ændring

§ 25. Parternes eventuelle krav om forandring i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed som følge af en ændring i arbejdet eller i forudsætninger for dets udførelse skal snarest muligt fremsættes skriftligt eller på et byggemøde. Det samme gælder en parts krav om forandringer i aftalen som følge af et godkendt forslag fra entreprenøren eller en anvisning fra bygherren efter § 22 eller § 26, som parten anser for en ændring i arbejdet, selv om forslaget eller anvisningen ikke angiver at indebære en ændring.

Stk. 2. Efter forespørgsel fra en part skal den anden part snarest muligt skriftligt meddele, om denne anser et nærmere bestemt arbejde for en ændring, der medfører krav om forandringer i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed. Entreprenøren er ikke forpligtet til at igangsætte arbejdet, før bygherren har svaret.

Stk. 3. Hvis en part har fremsat krav efter stk. 1 om forandring i aftalen med hensyn til pris, tid eller sikkerhed, skal den anden part snarest muligt skriftligt meddele, om kravet accepteres, og hvis ikke, skal denne begrunde dette.

Stk. 4. Parterne skal snarest indgå skriftlig tillægsaftale om en ændring efter § 23 og om deraf følgende forandringer i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed. Forhandlinger herom må ikke forsinke arbejdets udførelse.

Stk. 5. Bygherren skal løbende registrere forlangte ændringer efter § 23, krav efter stk. 1, anmodninger og meddelelser efter stk. 2, § 22, stk. 3, og § 26, stk. 1 og 2. Finder entreprenøren, at der er fejl i bygherrens registrering, skal entreprenøren snarest muligt meddele bygherren dette.

Hindringer

§ 26. Hvis entreprenøren finder, at arbejdet ikke kan udføres i overensstemmelse med den indgåede aftale, skal entreprenøren snarest muligt meddele bygherren dette og følge dennes anvisninger.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 gælder tillige, hvis entreprenøren finder, at der opstår forhold, som hindrer eller vanskeliggør arbejdet eller gør det nærliggende, at bygherren påføres ulempe eller tab, herunder pådrager sig ansvar over for tredjemand. Hvis der ikke er tid til at indhente bygherrens anvisninger, skal entreprenøren – mod betaling og fornøden forlængelse af tidsfrister – bedst muligt træffe foranstaltninger for at undgå, at bygherren lider tab, og snarest muligt meddele bygherren dette.

Stk. 3. Udbudsmaterialet skal indeholde oplysninger om foretagne undersøgelser vedrørende grundvands- og jordbundsforhold, forurening, ledninger, kabler, farlige stoffer og materialer samt andre hindringer. I det omfang, udbudsmaterialet ikke indeholder fyldestgørende oplysninger om hindringerne, skal foranstaltningerne herimod og ulemperne herved betales som ekstraarbejder.

Stk. 4. Hvis der trods gennemførelse af forundersøgelser som nævnt i stk. 3, der er rimelige eller sædvanlige under hensyntagen til grundens karakter, beliggenhed og tidligere anvendelse, viser sig uforudsete forhold, som medfører offentlige påbud eller forbud, der medfører, at arbejdets videreførelse hindres eller bliver urimeligt byrdefuld for bygherren, kan denne afbestille entreprisen. Ved afbestilling skal bygherren betale entreprenøren erstatning for det tab, entreprenøren lider ved afbestillingen, bortset fra den fortjeneste, entreprenøren mister ved ikke at fuldføre arbejdet.

Risikoens overgang

§ 27. Entreprenøren bærer indtil afleveringen risikoen for skade på eller bortkomst af arbejde og materialer. Det samme gælder materialer, som bygherren har leveret, når disse er kommet i entreprenørens besiddelse.

Stk. 2. Entreprenøren bærer dog ikke risikoen for skade eller bortkomst som følge af bygherrens forhold. Det samme gælder for følger af udefra kommende ekstraordinære begivenheder, som entreprenøren ikke har indflydelse på (force majeure), herunder krig, oprør, terrorhandlinger og usædvanlige naturbegivenheder.

Stk. 3. Entreprenøren skal vedligeholde det udførte arbejde indtil afleveringen.

Stk. 4. For arbejder eller dele af disse, der tages i brug før afleveringen, gælder reglerne i stk. 1-3 indtil ibrugtagningen. Ved ibrugtagning kan bygherren gennemføre en registrering efter reglerne i § 61, stk. 2-4.

Stk. 5. For byggearbejder og anlægsarbejder i tilslutning hertil, der udføres i lokaliteter, der er i brug under udførelsen, gælder reglerne i stk. 1-3 om entreprenørens risiko for skade kun skade forårsaget af anden entreprenør, uden at det er en følge af bygherrens forhold. Når arbejderne er færdiggjort, og entreprenøren har forladt lokaliteten, anses arbejderne for taget i brug, jf. stk. 4.

Stk. 6. For materialer og andet løsøre, der leveres til bygherren eller entreprenøren af en leverandør, der ikke skal udføre nogen form for montage, forarbejdning, tilvirkning eller anden arbejdsydelse på byggepladsen, gælder reglerne i stk. 1-3, indtil materialerne og løsøret er kommet i bygherrens henholdsvis entreprenørens besiddelse.

Bygherrens repræsentant

§ 28. Bygherren skal udpege en repræsentant, der repræsenterer bygherren over for entreprenøren. Repræsentanten kan give og modtage meddelelser vedrørende arbejdet, godkende eller kassere materialer eller arbejder.

Stk. 2. Bygherrens repræsentant er legitimeret til på bygherrens vegne at forlange eller indgå aftale om ændring i arbejdet samt om forandring i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed som følge deraf med en merbetaling på højst 50.000 kr. for hver ændring og en fristforlængelse på højst 5 arbejdsdage for hver ændring.

Entreprenørens repræsentant

§ 29. Entreprenøren skal udpege en person, der repræsenterer entreprenøren over for bygherren og dennes repræsentant med hensyn til arbejdets udførelse, og som kan give og modtage meddelelser herom.

Stk. 2. Entreprenørens repræsentant skal være til stede på byggepladsen eller skal kunne tilkaldes.

Bygherremøder

§ 30. Medmindre andet er aftalt, indkalder entreprenøren til bygherremøder med bygherren og dennes repræsentant.

Stk. 2. Entreprenøren leder møderne og udarbejder mødereferater, der snarest muligt sendes til bygherren. Bygherren har ret til at få indført indsigelser og krav i referatet. Bemærkninger til referatet skal snarest muligt sendes til entreprenøren og skal gengives i referatet for det følgende møde.

Stk. 3. Parterne kan på møderne med bindende virkning give og modtage meddelelser. Meddelelser skal gengives i referatet.

Stk. 4. På hvert bygherremøde skal parterne

- a) gennemgå og opdatere forhold omfattet af § 25, stk. 5,
- b) gennemgå opdateringer af projekterings-, udførelses- og hovedtidsplaner, jf. § 14, og
- c) registrere antallet af dage, hvor arbejdet helt eller delvist har ligget stille (spilddage), samt deres årsag, og om de er indeholdt i spilddage indregnet i udførelsestidsplanen. Spilddage, der er indregnet for en periode, men som ikke modsvarer faktiske spilddage i perioden (ubrugte spilddage), overføres ikke til senere perioder.

Stk. 5. Ændringer i bygherrens repræsentants fuldmagt, jf. § 28, skal meddeles på det førstkommende bygherremøde. Det samme gælder eventuel fuldmagt for entreprenørens repræsentant.

Samarbejds- og loyalitetspligt

§ 31. Parterne skal i øvrigt samarbejde loyalt, således at fejl, forsinkelser og fordyrelser undgås. Det samme gælder for entreprenøren i forhold til bygherrens repræsentant.

D. Betaling

Pris og indeksregulering

§ 32. Entreprisensummen er fast pris for den del af arbejdet, der udføres inden 12 måneder fra tilbudsdagen (fastprisperioden).

Stk. 2. For den del af arbejdet, der udføres efter 12 måneder fra tilbudsdagen, reguleres prisen efter det byggeomkostningsindeks, der er aftalt, eller som – i mangel af aftale – må anses for relevant for arbejdet. Indeksreguleringen opgøres efter ændringen i indekset fra 6 måneder efter tilbudsdagen til udførelsestidspunktet, der anses for at være midten af den periode, hvori de berørte arbejder er udført, idet indekset på de nævnte tidspunkter om nødvendigt beregnes ved lineær interpolation.

Stk. 3. Reguleringen skal ske i forbindelse med betalingen for den del af arbejdet, der berøres af reguleringen, og på grundlag af en dokumenteret opgørelse fra entreprenøren.

Ekstraordinære reguleringer

§ 33. Prisen reguleres, hvis et statsligt indgreb, der er gennemført efter tilbuddets afgivelse, har ført til væsentlig mer- eller mindredgift og ikke er dækket af anden regulering. Reguleringen sker i henhold til meddelelse fra en statslig styrelse.

Stk. 2. Der ydes endvidere entreprenøren godtgørelse for ekstraordinær prisstigning på materiale, som i færdig form eller på sædvanlig måde indgår i arbejdet, eller på brændstof der direkte benyttes til arbejdet, medmindre den godtgøres efter stk. 1.

Stk. 3. Prisstigningen efter stk. 2 skal

- a) være indtrådt efter tilbudsdagen, og inden aftalt indeksregulering er trådt i kraft,

- b) være generelt forekommende, og
- c) fremgå af officielt prismateriale eller kunne dokumenteres på anden måde.

Stk. 4. Godtgørelse efter stk. 2 omfatter den prisstigning, der overstiger 10 % af prisen på det pågældende materiale eller brændstof på tilbudsdagen. Til denne procentsats lægges 0,5 procentpoint for hver hele måned, der er forløbet mellem tilbudsdagen og indkøbstidspunktet. Prisstigning, der indtræder efter det tidspunkt, hvor materialet eller brændstoffet er indkøbt, kan ikke medregnes.

Stk. 5. Det er en betingelse for at kunne opnå godtgørelse efter stk. 2, at summen af de beregnede reguleringsbeløb udgør mindst 0,5 % af entreprisensummen.

Stk. 6. Hvis entreprenøren skal yde sin underentreprenør godtgørelse efter reglerne i stk. 2-5, kan tilsvarende godtgørelse ydes entreprenøren af bygherren uanset reglen i stk. 5.

Stk. 7. Reguleringen efter stk. 2-6 sker i forbindelse med betalingen for den del af arbejdet, der berøres af reguleringen, og på grundlag af en dokumenteret opgørelse fra entreprenøren.

Betaling og tilbagehold

§ 34. Efter skriftlig anmodning til bygherren har entreprenøren to gange hver måned ret til betaling for kontraktmæssige arbejder og materialer, der er henholdsvis ydet og leveret på byggepladsen.

Stk. 2. Entreprenøren kan – efter samme regler som anført i stk. 1 – tillige kræve betaling for materialer mv., som er købt af entreprenøren og ikke er leveret på byggepladsen. Hvis bygherren kræver det, skal entreprenøren stille sikkerhed for kontraktmæssig levering, jf. § 9. Sikkerhedsstillelsens størrelse skal svare til den krævede betaling – med moms – for de ikke-leverede materialer.

Stk. 3. Det kan aftales, at betaling skal ske efter en betalingsplan i stedet for betaling efter stk. 1. Betalingsplanen skal følge den aftalte hovedtidsplan og fastsætte, til hvilke tidspunkter eller ved hvilke stadier entreprisensummen eller bestemte dele deraf skal betales. Entreprenøren har efter anmodning ret til betaling til de aftalte tidspunkter mv., forudsat at det arbejde, betalingen angår, er præsteret.

Stk. 4. Hvis betalingstidspunktet for et ekstraarbejde ikke er aftalt, kan entreprenøren kræve betaling efter reglen i stk. 1. Betaling skal kræves inden rimelig tid efter, at ekstraarbejderne er udført, medmindre særlige forhold gør, at det ikke er muligt at afregne dem.

Stk. 5. Efter afleveringen sender entreprenøren en endelig og fuldstændig slutopgørelse til bygherren, herunder over tilgodehavender for alle ekstraarbejder. Efter at bygherren har modtaget slutopgørelsen, kan entreprenøren ikke fremkomme med yderligere krav – bortset fra sådanne, der er taget konkret forbehold om i slutopgørelsen.

Stk. 6. Slutopgørelsen skal sendes til bygherren senest 35 arbejdsdage efter afleveringen. Ved anlægsarbejder, der ikke udføres i tilslutning til byggearbejder, er fristen 60 arbejdsdage.

Stk. 7. Hvis slutopgørelsen ikke er kommet frem til bygherren inden fristen i stk. 6, kan denne skriftligt kræve opgørelsen sendt inden 10 arbejdsdage. Sendes opgørelsen herefter ikke til bygherren inden denne frist, fortaber entreprenøren krav på vederlag for ekstraarbejder, der udføres som regningsarbejder, samt for løn- og prisstigninger.

Stk. 8. Finder bygherren, at et krævet beløb ikke er forfaldent, skal bygherren straks skriftligt give entreprenøren begrundet meddelelse herom.

Stk. 9. Hvis parterne er uenige om en opgørelse, skal bygherren betale den del af beløbet, som bygherren ikke bestrider at skyldes.

Stk. 10. Bygherren kan tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for afhjælpning af mangler, der er påtalt ved afleveringen, jf. § 46. Beløbet skal betales til entreprenøren snarest muligt, når manglerne er afhjulpet.

Forfaldstid, betalingsfrist og forrentning

§ 35. Entreprenørens krav efter § 34 forfalder til betaling ved bygherrens modtagelse af anmodning om betaling og skal betales senest 15 arbejdsdage efter modtagelsen.

Stk. 2. Entreprenørens tilgodehavende forrentes fra forfaldsdagen med rentelovens rentesats. Fristen i stk. 1 er løbedage.

Entreprenørens ret til at standse arbejdet

§ 36. Hvis bygherren ikke har betalt et forfaldent beløb ved betalingsfristens udløb, kan entreprenøren standse arbejdet efter skriftligt varsel på 3 arbejdsdage, dog er varslet 5 arbejdsdage, hvis bygherren er en offentlig bygherre eller en almen boligorganisation.

Stk. 2. Entreprenøren kan endvidere straks standse arbejdet, hvis bygherren erklæres konkurs eller tages under rekonstruktionsbehandling, eller hvis bygherrens økonomiske forhold i øvrigt viser sig at være sådanne, at denne må antages at være ude af stand til at opfylde entrepriseaftalen. Det er en betingelse, at bygherren ikke har stillet – eller på entreprenørens opfordring straks stiller – betryggende sikkerhed for opfyldelsen af den resterende del af aftalen.

Stk. 3. Hvis entreprenøren kan standse arbejdet efter stk. 2, kan entreprenøren forlange, at bygherren straks stiller betryggende sikkerhed for opfyldelsen af den resterende del af aftalen.

E. Tidsfristforlængelse og forsinkelse

Entreprenørens ret til tidsfristforlængelse

§ 37. Entreprenøren har ret til forlængelse af tidsfrister, når arbejdets udførelse forsinkes som følge af:

- a) ændringer i arbejdet, som kræves af bygherren, jf. § 23,
- b) bygherrens forhold,
- c) krig, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejke, lockout, blokade, hærværk eller tilsvarende forhold, der opstår uden entreprenørens skyld, og som entreprenøren ikke er herre over,
- d) nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker arbejdet, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt for den pågældende årstid og egn,
- e) offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes entreprenørens forhold, eller
- f) at nødvendige tilladelser fra myndighederne til byggesagens gennemførelse ikke foreligger senest 30 arbejdsdage efter, at fyldestgørende projektmateriale er blevet indsendt til myndighederne, medmindre anden frist er aftalt, jf. § 4, stk. 3, litra g, og § 5, stk. 6.

Stk. 2. Entreprenøren skal søge forsinkelsen undgået eller begrænset ved sådanne dispositioner, som med rimelighed kan kræves.

Stk. 3. Hvis entreprenøren indser, at der vil indtræde forsinkelse, skal entreprenøren snarest muligt give skriftlig meddelelse til bygherren om det.

Stk. 4. Anser entreprenøren sig berettiget til forlængelse af en frist, skal entreprenøren snarest muligt give bygherren skriftlig meddelelse om den krævede tidsfristforlængelse og årsagen dertil. Bygherren skal svare i overensstemmelse med § 25, stk. 3.

Entreprenørens hæftelse ved forsinkelse

§ 38. Forsinkelse, som ikke giver entreprenøren ret til tidsfristforlængelse, er ansvarspådragende.

Stk. 2. Hvis der er fastsat dagbod eller andre særlige sanktionsbestemmelser, kan erstatningskrav for forsinkelse ikke rejses herudover.

Stk. 3. Skal dagbod beregnes som en brøkdel af entreprisesummen pr. dag, entreprenøren er forsinket, beregnes den af entreprisesummen uden moms pr. påbegyndt arbejdsdag. Dagbod beregnes for tiden, indtil entreprenøren har færdiggjort arbejdet og har færdigmeldt det, og forfalder til betaling på færdiggørelses-tidspunktet ifølge entreprenørens færdigmelding.

Stk. 4. Overskridelse af en frist udløser alene krav på dagbod,

- a) hvis fristen og dagboden klart fremgår af aftalen,
- b) hvis der løbende er foretaget notering af overskridelsen af fristen, således som den måtte være ændret ved en fristforlængelse, og
- c) hvis bygherren i rimelig tid efter, at bygherren er blevet bekendt med, at fristen vil blive overskredet, har meddelt, at bygherren vil kræve dagbod og fra hvilket tidspunkt.

Stk. 5. Dagbod for overskridelse af en anden frist end afleveringsfristen (mellefrist) kan kun kræves, hvis fristen er fastsat for at sikre færdiggørelse af en aktivitet, der er afgørende for byggeprocessen eller andre væsentlige forhold.

Stk. 6. Er der ikke fastsat dagbod eller andre særlige sanktionsbestemmelser, opgøres bygherrens tab efter dansk rets almindelige regler.

Forcering

§ 39. Entreprenøren kan kræve betaling for forcering,

- a) hvis entreprenøren har udført forceringen i henhold til en aftale med bygherren, eller
- b) hvis bygherren med urette gør gældende, at entreprenøren er i ansvarspådragende forsinkelse, og entreprenøren udfører forceringen for at sikre sig imod dette.

Stk. 2. Anser entreprenøren sig for berettiget til betaling for forcering efter stk. 1, litra b, skal entreprenøren – inden denne begynder forceringen – skriftligt meddele bygherren dette. Entreprenørens krav på betaling som følge af forceringen skal nedsættes, hvis det må anses for urimeligt.

Bygherrens ret til tidsfristforlængelse

§ 40. Bygherren har ret til forlængelse af tidsfrister, når arbejdet forsinkes som følge af

- a) ændringer i arbejdet, som kræves af bygherren, jf. § 23,
- b) krig, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejke, lockout, blokade, hærværk eller tilsvarende forhold, der opstår uden bygherrens skyld, og som bygherren ikke er herre over,
- c) nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker arbejdet, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt for den pågældende årstid og egn, eller
- d) offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes bygherrens egne forhold.

Stk. 2. Bygherren skal søge forsinkelsen undgået eller begrænset ved sådanne dispositioner, som med rimelighed kan kræves.

Stk. 3. Hvis bygherren indser, at der vil indtræde forsinkelse, skal bygherren snarest muligt give skriftlig meddelelse til entreprenøren om det.

Stk. 4. Anser bygherren sig berettiget til forlængelse af en frist, skal bygherren snarest muligt give entreprenøren skriftlig meddelelse om den krævede tidsfristforlængelse og årsagen dertil. Entreprenøren skal svare i overensstemmelse med § 25, stk. 3.

Bygherrens hæftelse ved forsinkelse

§ 41. Hvis forsinkelsen skyldes

- a) bygherrens forhold, og bygherren har udvist fejl eller forsømmelse, eller
- b) anden aftaleparts ansvarspådragende forsinkelse,

skal bygherren betale entreprenøren erstatning for det lidte tab.

Stk. 2. Hvis forsinkelsen skyldes

- a) bygherrens forhold, uden at bygherren har udvist fejl eller forsømmelse, og uden at forholdet er omfattet af stk. 3,
- b) ændringer i arbejdet, som kræves af bygherren, jf. § 23,
- c) offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes bygherrens forhold, eller
- d) at nødvendige tilladelser fra myndighederne til byggesagens gennemførelse ikke foreligger senest 30 arbejdsdage efter, at fyldestgørende projektmateriale er blevet indsendt til myndighederne, medmindre anden frist er aftalt, jf. § 4, stk. 3, litra g, eller § 5, stk. 6,

skal bygherren betale entreprenøren erstatning for det tab, entreprenøren lider ved forsinkelsen, bortset fra den fortjeneste, entreprenøren mister ved ikke at kunne udføre andre arbejder i forsinkelsesperioden, og lignende videregående tab.

Stk. 3. Hvis forsinkelsen skyldes

- a) krig, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejke, lockout, blokade, hærværk eller tilsvarende forhold der opstår uden bygherrens skyld, og som bygherren ikke er herre over, eller
- b) nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker entreprenørens arbejde, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt for den pågældende årstid og egn,

har entreprenøren ikke ret til erstatning.

F. Aflevering

Førgennemgang

§ 42. Entreprenøren skal skriftligt og med rimeligt varsel indkalde til en gennemgang af arbejdet i rimelig tid inden den aftalte aflevering (førgennemgang) samlet eller opdelt i sektioner. Hvis entreprenøren ikke gør det, kan bygherren indkalde til førgennemgangen.

Stk. 2. Ved førgennemgangen udfærdiger bygherren en protokol med angivelse af de påpegede forhold og entreprenørens eventuelle bemærkninger.

Stk. 3. Den omstændighed, at bygherren ikke har påpeget et forhold ved førgennemgangen, afskærer ikke bygherren fra senere at påtale det som en mangel.

Stk. 4. Hvis entreprenøren ikke har givet møde ved førgennemgangen, kan den gennemføres uden entreprenørens medvirken. Bygherren skal da snarest muligt sende protokollen til entreprenøren.

Afleveringsforretning

§ 43. Umiddelbart inden arbejdets færdiggørelse skal entreprenøren give bygherren skriftlig meddelelse om tidspunktet for færdiggørelsen (færdigmelding). Entreprenøren skal samtidig med fremsendelse af færdigmeldingen indkalde til en afleveringsforretning, medmindre det er aftalt, at indkaldelsen foretages af bygherren, jf. stk. 3. Afleveringsforretningen finder sted på det tidspunkt, der er fastsat i indkaldelsen, medmindre bygherren straks ved modtagelsen af indkaldelsen gør indsigelse mod tidspunktet. I så fald afholdes afleveringsforretningen senest 10 arbejdsdage efter det angivne tidspunkt for færdiggørelse, medmindre der træffes aftale om et andet tidspunkt. Bestemmelserne i 1.-4. pkt. gælder tillige for arbejde, der efter aftale med bygherren er udskudt til senere aflevering.

Stk. 2. Arbejdet anses for afleveret til bygherren, når afleveringsforretning har fundet sted, medmindre der ved denne er påvist væsentlige mangler, herunder forhold, der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang. Er dette tilfældet, afholdes ny afleveringsforretning, når entreprenøren har givet bygherren skriftlig meddelelse om, at manglerne er afhjulpet, jf. stk. 1.

Stk. 3. Er det aftalt, at bygherren indkalder til afleveringsforretning, skal denne indkalde entreprenøren til en afleveringsforretning, der skal finde sted senest 10 arbejdsdage efter det angivne tidspunkt for færdiggørelse. Indkalder bygherren ikke som anført i stk. 1 til afleveringsforretning, anses arbejdet for afleveret 10 arbejdsdage efter det angivne tidspunkt for færdiggørelse. Tilsvarende gælder for ny afleveringsforretning som nævnt i stk. 2, 2. pkt.

Afleveringsprotokol

§ 44. Ved afleveringsforretningen udfærdiger bygherren en afleveringsprotokol. I protokollen anføres de mangler og eventuelle andre forhold, bygherren har påpeget, samt entreprenørens bemærkninger. Aftaler om afhjælpning, herunder måde og frist samt tidspunkt for gennemgang af afhjælpning, jf. § 46, stk. 2, skal tilføjes protokollen. Parternes stillingtagen til, om arbejdet er afleveret, skal fremgå af protokollen. Protokollen skal underskrives af bygherren og entreprenøren.

Stk. 2. Hvis en part ikke har givet møde ved afleveringsforretningen, kan den gennemføres uden dennes medvirken. Den mødende part skal da snarest muligt sende protokollen til den fraværende.

G. Mangler

Mangelbegreb

§ 45. Er arbejdet ikke udført i overensstemmelse med § 12, stk. 1 og 2, foreligger der en mangel.

Stk. 2. Hvis materialer ikke er i overensstemmelse med kravene i § 12, stk. 1 og 2, foreligger der en mangel. Det gælder dog ikke,

- a) når entreprenøren i tilfælde af frit materialevalg godtgør, at kontraktmæssigt materiale ikke findes eller ikke kan skaffes på grund af krig, indførselsforbud eller lignende, eller
- b) når bygherren har krævet anvendelse af et bestemt eller tilsvarende materiale, og entreprenøren godtgør, at muligheden for at fremskaffe dette i kontraktmæssig stand må anses for udelukket ved forhold, som entreprenøren ikke burde have taget i betragtning ved aftalens indgåelse.

I disse tilfælde skal entreprenøren snarest muligt give meddelelse til bygherren om hindringerne, jf. § 26.

Stk. 3. Hvis materialet ikke er egnet til det formål, det er anvendt til, foreligger der dog ikke en mangel,

- a) når entreprenøren i tilfælde af frit materialevalg godtgør, at materialet efter byggetidens viden blev anset som egnet, eller
- b) når bygherren har krævet anvendelse af bestemt eller tilsvarende materiale, og entreprenøren har anvendt det foreskrevne materiale.

Stk. 4. Arbejdet skal i alle tilfælde have de egenskaber, som er tilsikret ifølge aftalen.

Stk. 5. Hvis nogle materialer skal leveres med en garanti med forpligtelser, der rækker videre end den almindelige mangelhæftelse efter disse almindelige betingelser, er entreprenøren alene forpligtet deraf, i det omfang det er muligt for entreprenøren at købe materialerne med den krævede garanti, og leverandøren vedstår og opfylder garantien. Hvis entreprenøren konstaterer, at materialerne ved væsentlige leverancer ikke kan købes med garantien, skal entreprenøren snarest muligt give bygherren meddelelse derom.

Stk. 6. Afleveringstidspunktet er afgørende for, om arbejdet lider af mangler, hvad enten disse på dette tidspunkt er synlige eller skjulte.

Mangler påvist ved afleveringen

§ 46. Entreprenøren har pligt og ret til at afhjælpe mangler, der påvises ved afleveringen.

Stk. 2. Bygherren skal skriftligt fastsætte en frist for afhjælpning af påviste mangler under hensyn til manglernes art og omfang samt forholdene i øvrigt. Bygherren skal desuden fastsætte et tidspunkt for gennemgang af afhjælpningen under hensyntagen til, hvornår hovedparten af manglerne forventes at være afhjulpet. Hvis manglerne først afhjælpes efter afhjælpningsgennemgangen, skal entreprenøren give skriftlig meddelelse, når manglerne er afhjulpet.

Stk. 3. Ved afhjælpningsgennemgangen udfærdiger bygherren en afhjælpningsprotokol, hvori bygherren anfører sin stillingtagen til, om manglerne er afhjulpet, tillige med entreprenørens eventuelle bemærkninger. Hvis en part ikke giver møde ved afhjælpningsgennemgangen, kan den gennemføres uden dennes medvirken. Den mødende part skal da snarest muligt sende protokollen til den fraværende.

Mangler påvist efter afleveringen

§ 47. Entreprenøren har i 5 år efter afleveringen pligt og ret til at afhjælpe mangler, der påvises efter afleveringen.

Stk. 2. Bygherren kan kun påberåbe sig sådanne mangler, hvis entreprenøren har fået skriftlig meddelelse herom inden rimelig tid efter, at manglerne er eller burde være opdaget. Dette gælder dog ikke, hvis entreprenøren har gjort sig skyldig i et groft uforsvarligt forhold.

Stk. 3. Bygherren skal skriftligt meddele entreprenøren en frist til afhjælpning af påviste mangler. Fristens længde fastsættes under hensyntagen til manglernes art og omfang samt forholdene i øvrigt. Entreprenøren skal give bygherren skriftlig meddelelse, når manglerne er afhjulpet. Entreprenøren kan udskyde afhjælpning af en mangel til foretagelse sammen med afhjælpning af eventuelle mangler, konstateret ved 1-års eftersynet, forudsat at manglen ikke forværres ved det, og udskydelsen ikke medfører ulempe for bygherren.

Bortfald af entreprenørens afhjælpningsret

§ 48. Hvis bygherren ved afhjælpningsgennemgangen eller i øvrigt efter udløbet af en frist for afhjælpning, - eller efter at have modtaget entreprenørens meddelelse om, at afhjælpning har fundet sted – finder, at manglerne ikke er afhjulpet, skal bygherren inden 10 arbejdsdage skriftligt meddele entreprenøren, hvilke mangler der stadig påberåbes.

Stk. 2. Bygherren har herefter ret til at lade de påberåbte mangler udbedre for entreprenørens regning (udbedringsgodtgørelse) eller til afslag i enterprisesummen. Hvis entreprenøren har søgt at afhjælpe alle de tidligere påberåbte mangler, og de mangler, der fortsat påberåbes, kun udgør en mindre del deraf, er entreprenøren dog, uanset 1. pkt., berettiget til at afhjælpe disse, hvis afhjælpningen iværksættes straks efter bygherrens meddelelse efter stk. 1.

Bortfald af entreprenørens afhjælpningspligt

§ 49. Entreprenørens afhjælpningspligt og bygherrens adgang til at foretage udbedring for entreprenørens regning, jf. §§ 46-48, bortfalder, hvis afhjælpning er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter. Ved bedømmelsen heraf skal der tages hensyn til bygherrens interesse i, at aftalen opfyldes. Bygherren bevarer i alle tilfælde retten til afslag, jf. § 50.

Afslag i enterprisesummen

§ 50. Afhjælper entreprenøren ikke mangler som anført i §§ 46-48, kan bygherren – i stedet for at lade manglerne udbedre for entreprenørens regning – kræve afslag i enterprisesummen. Bygherren har endvidere ret til afslag i enterprisesummen, hvis afhjælpning er umulig eller vil medføre betydelig gene og i tilfældene nævnt i § 49.

Stk. 2. Afslaget beregnes som udgangspunkt som det beløb, det ville have kostet at udbedre manglerne.

Stk. 3. Hvis afhjælpning af mangler er umulig, og i tilfældene nævnt i § 49, fastsættes afslaget skønsmæssigt.

Entreprenørens ansvar for følgeskader og indirekte tab

§ 51. Entreprenøren er erstatningsansvarlig for tab, der er en følge af mangler ved arbejdet, hvis manglerne skyldes fejl eller forsømmelse fra entreprenørens side, eller hvis manglerne angår egenskaber, som ifølge aftalen må anses for tilsikret.

Stk. 2. Entreprenøren er ikke ansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab.

Entreprenørens produktansvar

§ 52. Entreprenørens erstatningsansvar for skader, der er forårsaget af en defekt ved et produkt, der indgår i bygge- og anlægsarbejdet (produktansvar), er begrænset til dækningen ifølge den tegnede produktansvarsforsikring, jf. § 11, stk. 3.

Stk. 2. Entreprenøren er ikke ansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab, som følge af en skade forårsaget af en defekt ved et produkt, der indgår i bygge- og anlægsarbejdet.

Mangelansvarets ophør

§ 53. Bygherrens krav mod entreprenøren som følge af mangler skal fremsættes senest 5 år efter arbejdets aflevering. Efter dette tidspunkt kan bygherren ikke rejse krav mod entreprenøren.

Stk. 2. Hvis entreprenøren har afhjulpet mangler, som bygherren har reklameret over, løber der en ny frist efter stk. 1 for fremsættelse af krav som følge af manglerne, således at fristen løber fra afslutningen af afhjælpningen, men ikke længere end til 3 år efter udløbet af den oprindelige 5-års frist.

Stk. 3. Hvis bygherrens krav mod entreprenøren som følge af mangler angår løsørengenstande og inventar, som ikke er særligt tilpasset eller fast monteret, forkortes fristen i stk. 1 til 2 år.

Stk. 4. Bygherrens krav efter stk. 1-3 bevares, uanset stk. 1-3, for mangler, hvor

- a) entreprenøren har påtaget sig at indestå i længere tid,
- b) det ved afleveringen konstateres, at aftalt kvalitetssikring har svigtet væsentligt, eller
- c) der foreligger et groft uforsvarligt forhold fra entreprenørens side.

H. 1- og 5-års eftersyn

1-års eftersyn

§ 54. Bygherren indkalder entreprenøren til et eftersyn af arbejdet, som skal finde sted senest 1 år efter afleveringen.

5-års eftersyn

§ 55. Bygherren indkalder entreprenøren til et afsluttende eftersyn af arbejdet, som skal finde sted senest 30 arbejdsdage før 5 år efter afleveringen.

Stk. 2. Har bygherren ikke indkaldt som nævnt i stk. 1, kan entreprenøren skriftligt indkalde bygherren til eftersynet med et varsel på mindst 10 arbejdsdage.

Fælles regler for eftersyn

§ 56. Indkaldelse til eftersyn ifølge § 54 og § 55, stk. 1, skal være skriftlig og ske med et varsel på højst 60 og mindst 20 arbejdsdage.

Stk. 2. Ved eftersynet udfærdiger bygherren en eftersynsprotokol, hvori bygherren anfører de mangler ved arbejdet og eventuelle andre forhold, denne har påpeget, tillige med entreprenørens eventuelle bemærkninger og eventuelle aftaler om afhjælpning, herunder måde og frist.

Stk. 3. Hvis en part ikke har givet møde ved eftersynet, kan den mødende part gennemføre det uden den fraværendes medvirken og skal da snarest muligt sende protokollen til den fraværende.

I. Ophævelse

Bygherrens hæveret

§ 57. Bygherren kan efter skriftligt påkrav hæve entrepriseaftalen helt eller delvist,

- a) hvis der foreligger en væsentlig ansvarspådragende forsinkelse fra entreprenørens side med hensyn til arbejdets udførelse, og forsinkelsen medfører betydelige ulemper for bygherren,
- b) hvis der i øvrigt foreligger væsentlig forsinkelse fra entreprenørens side med hensyn til forhold af afgørende betydning for bygherren,
- c) hvis det udførte arbejde er af en sådan kvalitet, at bygherren har grund til at antage, at entreprenøren ikke vil være i stand til at fuldføre arbejdet uden væsentlige mangler, eller
- d) hvis der i øvrigt foreligger væsentlig misligholdelse fra entreprenørens side med hensyn til forhold af afgørende betydning for bygherren.

Stk. 2. Bygherren kan efter skriftligt påkrav forlange, at en underentreprenør eller en leverandør fratages henholdsvis udførelse af arbejde og levering af materialer, såfremt denne væsentligt har tilsidesat gældende regler eller aftalte vilkår om samfundsansvar, herunder regler om sikkerhed og arbejdsmiljø. Under samme betingelser kan bygherren bortvise enkeltpersoner fra byggepladsen.

Entreprenørens hæveret

§ 58. Entreprenøren kan efter skriftligt påkrav hæve entrepriseaftalen,

- a) hvis der foreligger en væsentlig forsinkelse som følge af bygherrens forhold, og bygherren ikke udfolder rimelige bestræbelser for at fremme arbejdet mest muligt, eller
- b) hvis der i øvrigt foreligger væsentlig forsinkelse eller misligholdelse fra bygherrens side med hensyn til forhold af afgørende betydning for entreprenøren.

Konkurs og rekonstruktion mv.

§ 59. Hvis en part erklæres konkurs, kan den anden part straks hæve aftalen, i det omfang konkurslovens regler ikke er til hinder derfor.

Stk. 2. Hvis boet ønsker at indtræde i aftalen i medfør af konkurslovens regler, skal boet på forespørgsel give meddelelse herom uden ugrundet ophold.

Stk. 3. Reglen i stk. 1 gælder tillige, hvis en part tages under rekonstruktionsbehandling, eller hvis partens økonomiske forhold i øvrigt viser sig at være således, at parten må antages at være ude af stand til at opfylde entrepriseaftalen. Det er dog en betingelse, at parten ikke har stillet – eller på den anden parts opfordring ikke straks stiller – betryggende sikkerhed for aftalens opfyldelse, jf. § 9 og § 10.

Stk. 4. Hvis parten ønsker at videreføre aftalen i medfør af konkurslovens regler om rekonstruktion, skal parten på forespørgsel give meddelelse herom uden ugrundet ophold.

Stk. 5. Er en part et kapitalselskab, der kræves opløst af Erhvervsstyrelsen, kan den anden part hæve entrepriseaftalen. Bestemmelsen finder ikke anvendelse, hvis selskabet inden 10 arbejdsdage efter, at et påkrav fra den anden part er kommet frem, dokumenterer, at betingelserne for dets opløsning ikke er til stede, eller hvis selskabet stiller betryggende sikkerhed for aftalens opfyldelse.

En parts død

§ 60. Hvis en part dør, og boet behandles som insolvent bo, finder bestemmelserne i § 59, stk. 1 og 2, tilsvarende anvendelse.

Fælles regler om ophævelse

§ 61. Ophævelse skal ske skriftligt.

Stk. 2. Samtidig med ophævelsen skal den part, der hæver aftalen, skriftligt indkalde til en registreringsforretning (stedeforretning) mellem parterne, der skal afholdes hurtigst muligt. Medmindre andet aftales, afholdes stedeforretning tidligst 1 arbejdsdag efter, at indkaldesskrivelsen er kommet frem. Ved uenighed om arbejdets stade kan stedeforretningen gennemføres ved syn og skøn udmeldt af Voldgiftsnævnet, jf. § 64.

Stk. 3. Ved stedeforretningen skal der udfærdiges en registreringsprotokol, der beskriver omfang og kvalitet af det udførte arbejde. Dokumentet underskrives af parterne, medmindre registreringen foretages ved syn og skøn.

Stk. 4. Hvis en part efter at være indvarslet ikke har givet møde ved stedeforretningen, kan den mødende part gennemføre den uden den fraværendes medvirken og skal da snarest muligt sende registreringsprotokollen til den fraværende. Indsigelser mod indholdet af protokollen skal fremsættes skriftligt senest 5 arbejdsdage efter, at den er modtaget.

Stk. 5. Ved ophævelse fra bygherrens side er bygherren eller den, der færdiggør arbejdet på bygherrens vegne, berettiget til at benytte entreprenørens materialer og materiel, som befinder sig på byggepladsen,

hvis fjernelse inden arbejdets færdiggørelse vil påføre bygherren tab. Det samme gælder tegninger, beskrivelser og andet projektmateriale m.v. Der skal ydes sædvanligt vederlag for anvendelsen.

Stk. 6. Ved ophævelse fra den ene parts side er den anden part ansvarlig for det lidte tab efter dansk rets almindelige regler.

J. Tvister

Løsningstrappe

§ 62. En tvist mellem parterne skal søges afklaret og forligt ved forhandling mellem deres projektledere senest 5 arbejdsdage efter, at en part har anmodet om forhandling efter denne bestemmelse. Efter afleveringen finder stk. 1 ikke anvendelse, og tvisten skal i stedet søges afklaret eller forligt efter stk. 2.

Stk. 2. Hvis tvisten ikke bliver forligt efter stk. 1, skal den søges forligt ved forhandling mellem parternes ledelsesrepræsentanter senest 5 arbejdsdage efter udløbet af fristen i stk. 1. Hvis tvisten ikke bliver forligt efter 1. pkt., skal ledelsesrepræsentanterne inden samme frist drøfte det næste skridt til løsning af tvisten.

Stk. 3. Hver part skal udpege sin projektleder og ledelsesrepræsentant senest 5 arbejdsdage efter, at entreprisaftalen er indgået.

Stk. 4. Mediation, mægling, hurtig afgørelse og voldgift kan ikke iværksættes, før forhandlingsproceduren efter stk. 1 og 2 er gennemført. Det samme gælder syn og skøn, medmindre syn og skøn iværksættes for at sikre bevis.

Mediation og mægling

§ 63. Voldgiftsnævnet udpeger efter anmodning fra en part en mediator med henblik på at løse en tvist ved forlig. Anmodning kan tillige indgives af en voldgiftsret, der behandler den pågældende tvist.

Stk. 2. Mediation kan ikke iværksættes, hvis en part ønsker tvisten afgjort under en sag om hurtig afgørelse og indgiver anmodning herom senest 10 arbejdsdage efter, at der er anmodet om mediation.

Stk. 3. Voldgiftsnævnet udpeger mediatoren efter høring af parterne med en frist på 5 arbejdsdage.

Stk. 4. Mediatoren indkalder parterne til et mediationsmøde, der skal afholdes senest 10 arbejdsdage efter, at mediatoren er udpeget.

Stk. 5. Parterne er forpligtet til at medvirke til at gennemføre mediationsproceduren, og voldgift kan ikke iværksættes eller fortsættes, før proceduren er afsluttet.

Stk. 6. Mediationsproceduren afsluttes, når

- a) tvisten er forligt, eller
- b) mediator konstaterer, at der ikke er udsigt til at opnå forlig.

Stk. 7. For sager om mediation gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet.

Stk. 8. Når mediation angår flere end 2 parter, gælder bestemmelserne i stk. 1-7 også i deres indbyrdes forhold.

Stk. 9. Bestemmelserne i stk. 1-8 finder tilsvarende anvendelse på mægling.

Syn og skøn

§ 64. Voldgiftsnævnet udmelder efter anmodning fra en part syn og skøn med henblik på at sikre bevis for eller bedømme faktiske forhold. Hvis en part har anmodet om beslutning om stillet sikkerhed eller hurtig afgørelse, kan der ikke udmeldes syn og skøn om samme forhold, før sagen om beslutning om stillet sikkerhed eller om hurtig afgørelse er afsluttet, medmindre formålet med syn og skøn er at sikre bevis.

Stk. 2. Voldgiftsnævnet udmelder – normalt efter høring af parterne – en eller flere skønsmænd og træffer afgørelse om skønstemaets indhold.

Stk. 3. Nyt syn og skøn ved anden skønsmand kan kun finde sted, hvis Voldgiftsnævnet finder, at der er anledning dertil.

Stk. 4. Hvis der, mens et syn og skøn verserer, anlægges voldgiftssag om skønsforretningens emner, fortsætter skønsforretningen som syn og skøn under voldgiftssagen. Parter i skønsforretningen, der ikke er parter i voldgiftssagen, fortsætter som skønsadciterede.

Stk. 5. For syn og skøn gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet.

Stk. 6. Når syn og skøn angår flere end 2 parter, gælder bestemmelserne i stk. 1-5 også i deres indbyrdes forhold.

Beslutning om stillet sikkerhed

§ 65. Voldgiftsnævnet udpeger efter anmodning fra en part en sagkyndig til at træffe beslutning om udbetaling, nedskrivning og ophør af stillet sikkerhed, jf. § 9, stk. 10 og 11, og § 10, stk. 5 og 6, medmindre der forinden er truffet afgørelse derom efter § 66 eller § 67, eller det forhold, der begrunder kravet, allerede er genstand for tvist mellem parterne under en verserende sag efter § 66 eller 67.

Stk. 2. Voldgiftsnævnet udpeger én eller flere sagkyndige efter høring af parterne med en frist på 3 arbejdsdage.

Stk. 3. Modparten kan afgive et svar senest 10 arbejdsdage efter modtagelsen af anmodningen om beslutning om stillet sikkerhed. Herefter kan hver part afgive et indlæg senest 5 arbejdsdage efter modtagelsen af modpartens indlæg. Hvis ganske særlige omstændigheder taler afgørende for det, kan Voldgiftsnævnet forlænge fristerne eller tillade afgivelse af ét yderligere indlæg fra hver side.

Stk. 4. Den sagkyndige kan med en frist på normalt 5 arbejdsdage anmode parterne om supplerende oplysninger og materiale.

Stk. 5. Den sagkyndige kan foretage besigtigelse efter indkaldelse af parterne med et varsel på 5 arbejdsdage. Der kan ikke gennemføres syn og skøn som et led i sagen.

Stk. 6. Senest 10 arbejdsdage efter, at den sagkyndige har modtaget det sidste indlæg og eventuelle supplerende oplysninger og materiale og har gennemført en eventuel besigtigelse, træffer den sagkyndige beslutning om, i hvilket omfang kravet skal imødekommes, og hvem der skal betale udgifterne ved sagens behandling.

Stk. 7. Det kan i særlige tilfælde bestemmes, at udbetaling til entreprenører og til bygherrer, der ikke er en offentlig bygherre eller et alment boligselskab, betinges af sikkerhedsstillelse. Den sagkyndige træffer i så fald bestemmelse om sikkerhedens art og omfang og om betingelserne for dens udbetaling eller ophør.

Stk. 8. Den sagkyndige kan i særlige tilfælde i stedet for at træffe beslutning om stillet sikkerhed henvise parterne til at anlægge voldgiftssag efter § 67.

Stk. 9. Beløb, der omfattes af en beslutning om udbetaling af stillet sikkerhed, skal udbetales senest 3 arbejdsdage efter, at parterne og garanten har fået skriftlig meddelelse om beslutningen.

Stk. 10. En beslutning om stillet sikkerhed har som en voldgiftskendelse bindende virkning for sagens parter. En beslutning om nedskrivning eller ophør af stillet sikkerhed skal opfyldes senest 8 uger efter, at den er truffet. Beslutningen kan indbringes for voldgift senest 8 uger efter, at den er truffet, og der træffes da ved voldgiften endelig afgørelse om tvisten. Hvis der ikke anlægges voldgiftssag inden fristens udløb, bliver beslutningen herefter endelig. Indbringelse for voldgift har ikke opsættende virkning, medmindre beslutningen angår nedskrivning eller ophør af stillet sikkerhed, og voldgiftsretten træffer anden bestemmelse.

Stk. 11. For sager om beslutning om stillet sikkerhed gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet.

Hurtig afgørelse

§ 66. Voldgiftsnævnet udpeger efter anmodning fra en part en opmand til at træffe en hurtig afgørelse om

- a) bygherrens adgang til at holde betalinger tilbage eller foretage modregning i entreprenørens betalingskrav,
- b) bygherrens ret til at forlange ændringer og entreprenørens ret til at udføre sådanne ændringer,
- c) entreprenørens ret til ekstra betaling for ændringer og bygherrens ret til godskrivning for besparelse ved ændringer,
- d) entreprenørens ret til regulering af entreprisesummen,
- e) entreprenørens og bygherrens ret til tidsfristforlængelse,
- f) placering af risikoen for skade eller bortkomst af arbejde eller materialer,
- g) afslag på godkendelse af en udpeget underentreprenør,
- h) tvister med en værdi under 200.000 kr., og
- i) andre tvister, hvis parterne er enige derom.

Stk. 2. En sag om hurtig afgørelse kan ikke iværksættes, hvis der verserer en voldgiftssag om samme tvist.

Stk. 3. Voldgiftsnævnet udpeger én eller flere opmænd efter høring af parterne med en frist på 3 arbejdsdage.

Stk. 4. Modparten(/erne) kan afgive et svar senest 10 arbejdsdage efter modtagelsen af anmodningen om hurtig afgørelse, men kan ikke bringe andre tvistigheder ind under sagen. Senest samtidig med afgivelse af svar, kan modparten(/erne) inddrage yderligere parter i sagen ved et adcitationsskrift, og den pågældende skal da afgive svar senest 10 arbejdsdage efter modtagelsen af adcitationsskriftet. Herefter kan hver part afgive et indlæg senest 5 arbejdsdage efter modtagelsen af modpartens indlæg. Hvis ganske særlige omstændigheder taler afgørende for det, kan Voldgiftsnævnet forlænge fristerne eller tillade afgivelse af ét yderligere indlæg fra hver side.

Stk. 5. Opmanden kan med en frist på normalt 5 arbejdsdage anmode parterne om supplerende oplysninger og materiale.

Stk. 6. Opmanden kan foretage besigtigelse efter indkaldelse af parterne med et varsel på 5 arbejdsdage. Der kan ikke gennemføres syn og skøn som et led i sagen.

Stk. 7. Senest 10 arbejdsdage efter, at opmanden har modtaget det sidste indlæg og eventuelle supplerende oplysninger og materiale og har gennemført en eventuel besigtigelse, træffer opmanden afgørelse med bestemmelse om, hvem der skal betale udgifterne ved sagens behandling.

Stk. 8. Opmanden kan henvise parterne til mediation eller mægling efter § 63 eller til at anlægge voldgiftssag efter § 67, hvis opmanden vurderer, at sagen ikke er egnet til hurtig afgørelse.

Stk. 9. En hurtig afgørelse har som en voldgiftskendelse bindende virkning for sagens parter. Afgørelsen skal opfyldes senest 8 uger efter, at den er truffet. Afgørelsen kan indbringes for voldgift efter § 67 senest 8 uger efter, at den er truffet, og der træffes da ved voldgiften endelig afgørelse om tvisten. Hvis der ikke anlægges voldgiftssag inden fristens udløb, bliver afgørelsen herefter endelig. Indbringelse for voldgift har ikke opsættende virkning, medmindre voldgiftsretten træffer anden bestemmelse.

Stk. 10. For sager om hurtig afgørelse gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet.

Stk. 11. Når en sag om hurtig afgørelse angår flere end 2 parter, gælder bestemmelserne i stk. 1-10 også i deres indbyrdes forhold.

Voldgift

§ 67. Tvister mellem parterne afgøres endeligt ved voldgift ved Voldgiftsnævnet.

Stk. 2. En voldgiftssag kan ikke anlægges før 4 uger efter, at et forhandlingsforløb om tvisten efter § 62 er afsluttet. Voldgiftssag kan endvidere ikke anlægges, hvis der verserer en sag om mediation, mægling, hurtig afgørelse eller beslutning om stillet sikkerhed angående samme tvist.

Stk. 3. Voldgiftssagen behandles efter reglerne for almindelig voldgiftsbehandling, medmindre den efter stk. 4 skal behandles efter reglerne for forenklet voldgiftsbehandling.

Stk. 4. Voldgiftssagen behandles efter reglerne for forenklet voldgiftsbehandling, hvis

- a) parterne er enige derom, eller
- b) en af parterne anmoder derom, og sagens værdi er højst 1 mio. kr.

Stk. 5. Ved almindelig voldgiftsbehandling sættes voldgiftsretten med 3 voldgiftsdommere, medmindre parterne er enige om, at den skal indskrænkes til 1 dommer, eller en part anmoder om, at den udvides til 5 dommere. Ved forenklet voldgiftsbehandling sættes voldgiftsretten med 1 dommer, medmindre parterne er enige om, at den skal udvides til 2 eller 3 dommere. Voldgiftsdommerne kan være faglige dommere, der udpeges af Voldgiftsnævnet, eller juridiske dommere, der udpeges af formanden for Voldgiftsnævnets præsidium. Udpegning sker i alle tilfælde efter høring af parterne.

Stk. 6. For voldgiftssager gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet.

Stk. 7. Når en voldgiftssag omfatter flere end 2 parter, gælder bestemmelserne i stk. 1-6 også i deres indbyrdes forhold.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen , den 10. august 2018

PRÆCISERINGER/FRAVIGELSER TIL ABT 18

§ i ABT 18	Præcisering/Fravigelse
§ 4, stk. 3	<p>Præcisering:</p> <p><i>Ved udbud, hvor der konkurreres om tidsplanen, finder stk. 3 alene anvendelse som vejledning om de parametre, som den tilbudte tidsplan skal indeholde.</i></p>
§ 5, stk. 3	<p>Fravigelse:</p> <p><i>Vedståelsesfristen er 60 arbejdsdage, med mindre andet udtrykkeligt fremgår af udbudsmaterialet.</i></p>
§ 7, stk. 1	<p>Fravigelse:</p> <p><i>Entreprenøren må kun give transport for hele (rest-) entreprisen, og kun til et anerkendt pengeinstitut. Entreprenøren må herudover ikke overdrage rettigheder i henhold til entrepriseaftalen.</i></p>
§ 9, stk. 3 og 8	<p>Fravigelse:</p> <p><i>§ 9, stk. 3, kan fraviges ved, at det i udbudsmaterialet oplyses, at regulering af sikkerhedsstillelsen vil ske løbende i byggeperioden, såfremt entreprisen øges med mere end et angivet beløb. Udgifterne til forhøjelse af sikkerheden betales af bygherren</i></p> <p><i>§ 9, stk. 8. Ved etapevis aflevering nedskrives sikkerhedsstillelsen samlet ved aflevering af den sidste etape.</i></p>
§ 11, stk. 1	<p>Fravigelse:</p> <p><i>Selvrisko for skade, der kan henføres til entreprenørens eller dennes underentreprenørers forhold, betales af entreprenøren.</i></p>
§ 28, stk. 2	<p>Fravigelse:</p> <p><i>Bygherrens repræsentants bemyndigelse til at indgå aftaler fremgår af entrepriseaftalen.</i></p>
§ 35, stk. 1	<p>Fravigelse:</p> <p><i>De 15 arbejdsdage (løbedage) i ABT 18 ændres til 30 kalenderdage.</i></p>