



Velkommen

Danmarks almene boliger, Boligselskabet Sjælland, Force Technology



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**

Oplægsholdere:

Kathrine Breinstrup Butler

Energiingeniør
Bæredygtig Omstilling

KBB@bosj.dk

Tlf. 24 75 16 35

Boligselskabet Sjælland
Sjællandsvænget 1
4000 Roskilde



Jorn Strand

Senior Specialist - Byggeri
Klimaskærm / Syn & Skøn

Fagdommer:

- Voldgiftsnævnet for Bygge og anlægsvirksomhed
- Østre Landsret

JSTR@forcetechnology.com

Tlf. +45 42 62 70 60

FORCE Technology
Park allé 345
2905 Brøndby



Niels Boel

Afdelingsdirektør - Byggeri
Teknik og Bygningsautomatik

NIBO@forcetechnology.com

Tlf. +45 42 62 70 99

FORCE Technology
Park allé 345
2905 Brøndby



Agenda

- Velkommen (Hils på sidemanden)
- Køber man en kaffemaskine så..... Ansvar - Niels
- Eksempler fra det virkelige liv - Kathrine
 - Gruppearbejde – Hvad har i af ”gode eksempler” nævn det bedste - Diskuter ved bordene
- Stil krav – dialog – tidlig aflevering og det perfekte projekt - Kathrine
 - Gruppearbejde - Hvordan forbereder du dig på en aflevering? - Diskuter ved bordene
- BOSJ Erfaringer med afleveringer – 0 eller 700 fejl – Er der en tekniker til stede? – Kathrine
- Hvordan forbereder man sig, når byggeriet er på vej mod at skulle modtages - Jorn
- Forældelsesloven & Tvister - Jorn
- Syn & Skøn - BOSJ erfaringer med S&S - Kathrine
- Syn & Skøn - Var det bedre at indgå et kompromis eller bare accepter tabet og komme videre - Jorn
- Hvis du har orden i penaltuset – så er det nemmere at få ret – uanset om det kommer til syn og skøn - Jorn
 - Gruppearbejde - Har du prøvet en syn og skøn sag – var du ordentlig forberedt og hvad fik du ud af det ?
- BOSJ Vision – Strategi - Drift - Byggeri - Drift - gode eksempler ☺ Sct. Hans
- Kathrines 10 gode råd
- Opsamling og tak for i dag



Hvad forventer du at få ud af dagens netværksmøde?

Køber du en kaffemaskine så....



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**



Hvis man køber en kaffemaskine

Så er man som forbruger sikret med

- Producentansvar
- Reklamationsret
- Garanti

**Men bygger eller renovere man en bygning
så....**

Er det er altid bygherrens ansvar



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**



Eksempler fra det virkelige liv



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**





**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**



Manglende isolering og afdækning



De dyre besparelser

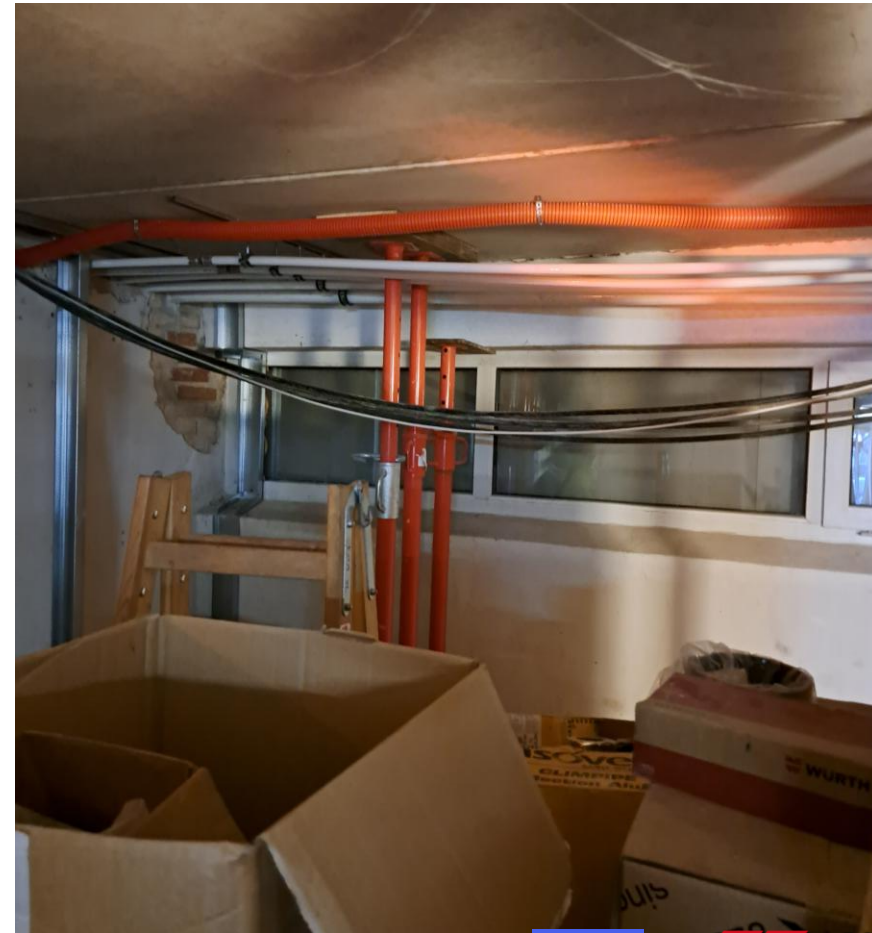
Driftserfaringer kan vise sig at være meget værdifulde



Adgang til styring



Montage af vandrør



Kontaminering ml. indtag og afkast



Indreguleringer

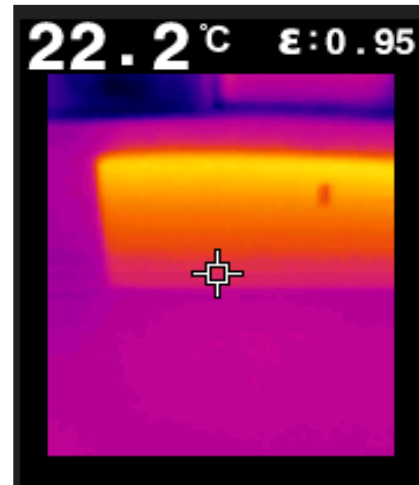
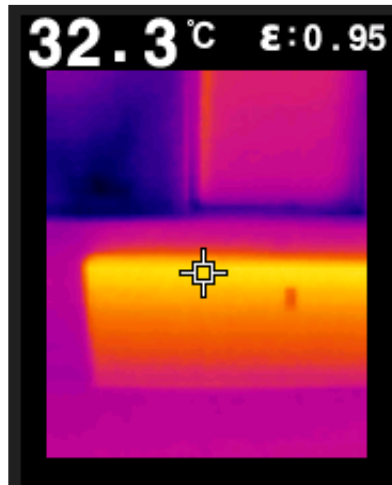
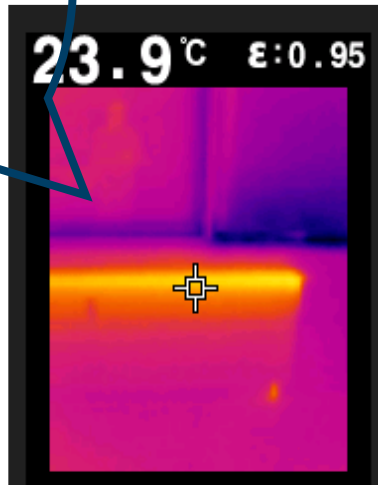
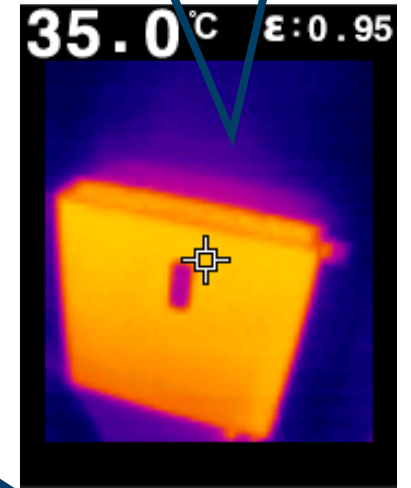
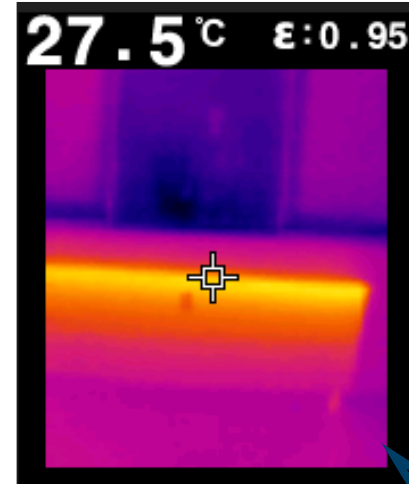
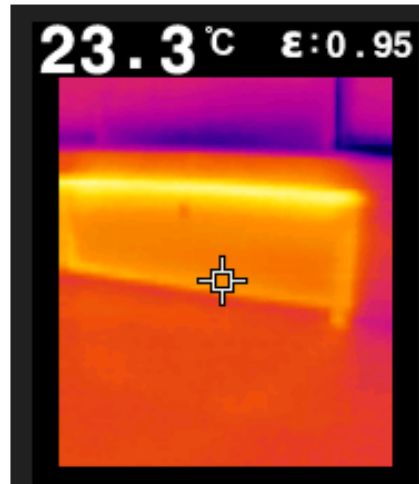
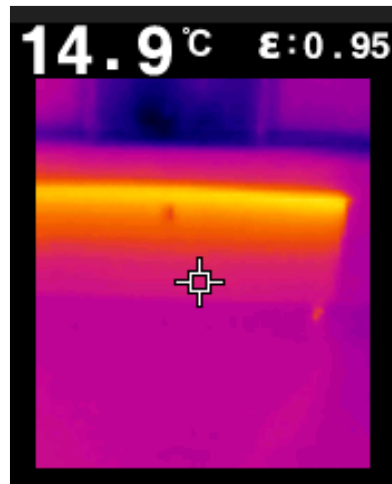
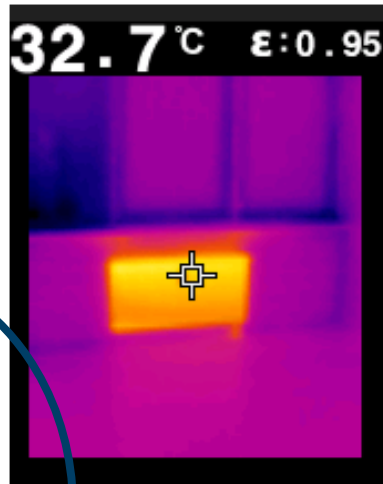


Er varmeanlægget indreguleret ?

Hvordan kontrollere du om entreprenøren har udført indregulering?

Når radiatoren er opvarmet over hele fladen er vandstrømmen for stor, så er anlægget ikke indreguleret

Når radiatoren er opvarmet udelukkende i toppen er det et udtryk for at radiatoren har for lidt flow - så er anlægget ikke indreguleret



Når temperaturen varierer imellem 35°C & 7,3°C, så er anlægget ikke indreguleret



BOLIG SELSKABET SJÆLLAND



De rigtige produkter til opgaven



Brandgennemføring – Korrekt udført 😊



BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND



Brandgennemføringer – Ikke korrekt lukket



Korrekt placering af følere

Hvis din føler er placeret forkert – så virker din regulering ikke

Udviklingstrin 1



Udeføler monteret på syd-facade

Udviklingstrin 2



Udeføler flyttes til nordfacade, men 0,6 m over jord og 0,7 m fra afkast ventilator – Føler påvirkes

Udviklingstrin 3



Udeføler er nu flyttet 1,8 m over jord - Men 0,95 m fra afkast ventilator føler påvirkes stadig

Afstande og tilgængelighed



Brandspjæld



- Det er ikke muligt at tilse, samt servicere spjæld.
- På bagsiden af spjældet sidder en lysdiode, som indikere om brandkredsen er brudt.
- Denne lysdiode kan ikke ses på denne installation

Brandisolering



Gennemgangslem
i brandmur – Gennembrændingstid?



Gennembrændingstid
kan tælles i sekunder



Brandisolering udført efter
rullepølsemetoden



**Diskuter ved bordene.
Hvad har i af ”gode eksempler”
Nævn det bedste?**

Stil krav



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**



STIL KRAV

Start tidligt i processen

- Dialog fremfor diskussion med rådgiver/entreprenør
- Realistiske krav



Det gode projekt

- Inddragelse af fagligt relevante og driftsfolk
- Hvem skal bruge bygningerne?



BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND



Diskuter ved bordene

Hvordan forbereder du dig på en aflevering?



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**



Erfaringer med afleveringer



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**

ERFARINGER MED AFLEVERINGER?

Antallet af fejl ved aflevering

- Ingen interesse i teknisk bistand

Efter aflevering overgår projektet til driften

Forskel mellem byggeriafdeling og driftsafdeling

- To separate økonomier



BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND



Hvordan forbereder man sig, når byggeriet er på vej mod at skulle modtages



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**



En tanke! – Er vi for tillidsfulde?

- Hvem har egentlig bygherres interesse?
- Follow the money - og kun det!
- Rådgiveren er ansat af totalentreprenøren – Han har ikke din ryg.
- Fælles ansvar og løsningsorienteret samarbejder, eksisterer ikke – Virker kun indtil det koster nogen penge!
- Oplagte fejl og mangler i projektet, udføres trods fuldt kendskab.
- DS, normer og BR18 er det krav? eller er det bare vejledende?
- Generel ringe viden om BR18, normer og regler – Jamen vi plejer!!!!



Førgennemgang

Førgennemgang er et krav i AB 18, § 44, stk. 1 / ABT 18, § 42 stk. 1

Afleveringsforretning

Afleveringsforretningen er et krav i AB 18, § 45, stk. 1 / ABT 18, § 43 stk. 1

Perioden fra afleveringsforretning frem til 1-års gennemgang

Passivitet og fortabt krav



BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND



1-års gennemgang

1-års gennemgangen skal ifølge AB 18, § 56 / ABT 18, § 54 afholdes senest ét år efter afleveringen.

Perioden fra 1-års gennemgang til 5-års gennemgangen

Passivitet og fortabt krav eller **forældelse**

5-års gennemgang

5-års gennemgangen skal ifølge AB 18, § 57 / ABT 18, § 55 afholdes senest 30 arbejdsdage før udløbet af 5-års perioden efter afleveringen.



BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND



Forældelsesloven



BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND



Forældelsesloven

Forældelsesloven (LBK nr. 1063 af 28/08/2013) fastsætter generelt en forældelsesfrist på 3 år fra det tidspunkt, hvor kravshaveren fik eller burde have fået kendskab til kravet.

Suspensionsaftale

Suspensionsaftaler er særligt relevante i henhold til AB 18 § 5, stk. 4 og ABT 18 § 5, stk. 4



BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND



Twister



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**



Når det nu alligevel er ved at gå i hårknude

Løsningstrappen

Jf. AB 18, § 64 / ABT 18, § 62 skal løsningstrappen være dokumenteret afprøvet inden iværksættelse af hhv. Opmand, Mediation eller mægling.

Opmand (hurtig afgørelse) – Succesrate 67%

AB 18 § 68 og ABT 18 § 66 omhandler hurtig afgørelse ved opmand.

Mediator og mægler – Succesrate 66%

AB 18 § 65 og ABT 18 § 63 omhandler mediation og mægling.



BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND



Syn & Skøn



BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND



SYN & SKØN

- Skønsforretningen ligger altid om sommeren
- Vi står ofte samme sted som inden skønsforretningen
- Meget omkostningstungt – og ikke en løsning til beboerne



BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND



Syn & Skøn
Var det bedre at indgå et
kompromis, accepter tabet og
komme videre.



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**



Hvor mange ressourcer og kræfter har du? - og vil du stå stejlt på din ret?

Syn & Skøn

- Har du tid og ressourcer
- Hvordan er økonomi inden du kan se frem til evt. afhjælpning / compensation
- Hvad nu hvis der indgives konkursbegæring
- Hvordan stærk er din bevissikring
- Hvad nu, hvis skønsmanden ikke giver dig medhold
- Kompromis – Fordele og ulemper
- Accept af tab



Hvor mange ressourcer og kræfter har du?
- og vil du stå stejlt på din ret?

**Det centrale spørgsmål er derfor ikke,
*hvem der har ret***

**Men: om det samlet set er rationelt at
fortsætte konflikten**

**Eller: om det er mere hensigtsmæssigt at
komme videre**



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**



**Hvis du har orden i penalhuset
– så er det nemmere at få ret –**



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**





**Diskuter ved bordene
Har du prøvet syn og skøn
var du ordentligt forberedt
hvad fik du ud af det ?**



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**





BOLIGSELSKABET SJÆLLANDS

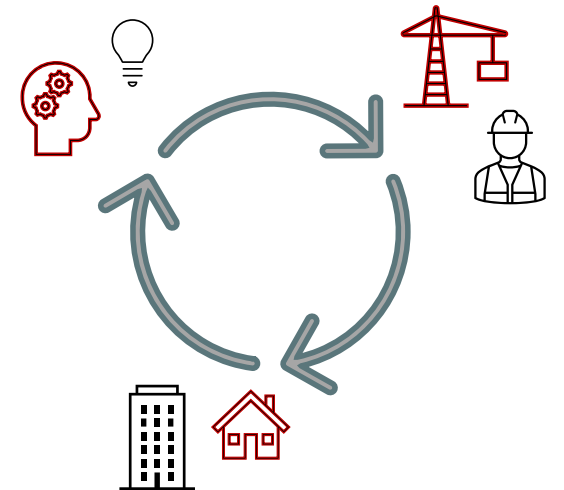
PROJEKT:

DRIFT – BYG – DRIFT

BOSJ PROJEKT: DRIFT – BYG – DRIFT

Et projekt, hvor tidligere erfaringer skal bidrage til nye byggeprojekter

- Repræsentanter fra forskellige organisatoriske enheder skal bidrage med faglig viden.
- Indarbejdelse i projektmaterialer
- Kontrol under udførelsesfasen

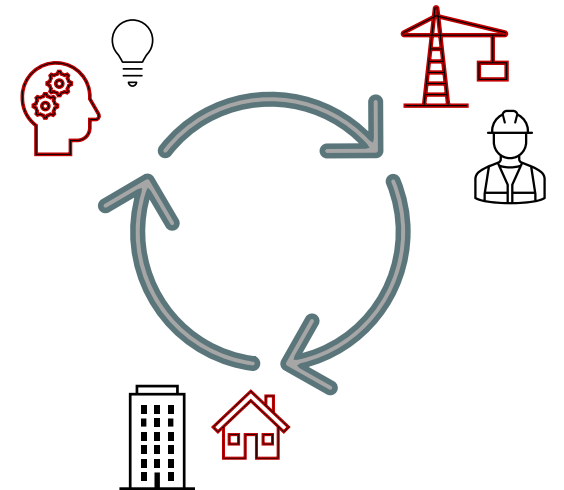


BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND



BOSJ PROJEKT: DRIFT – BYG – DRIFT

- Fokus på rettidig inddragelse, bedre kvalitetssikring og totaløkonomi
- Tættere internt samarbejde



BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND





SANKT HANS I ROSKILDE

SANKT HANS

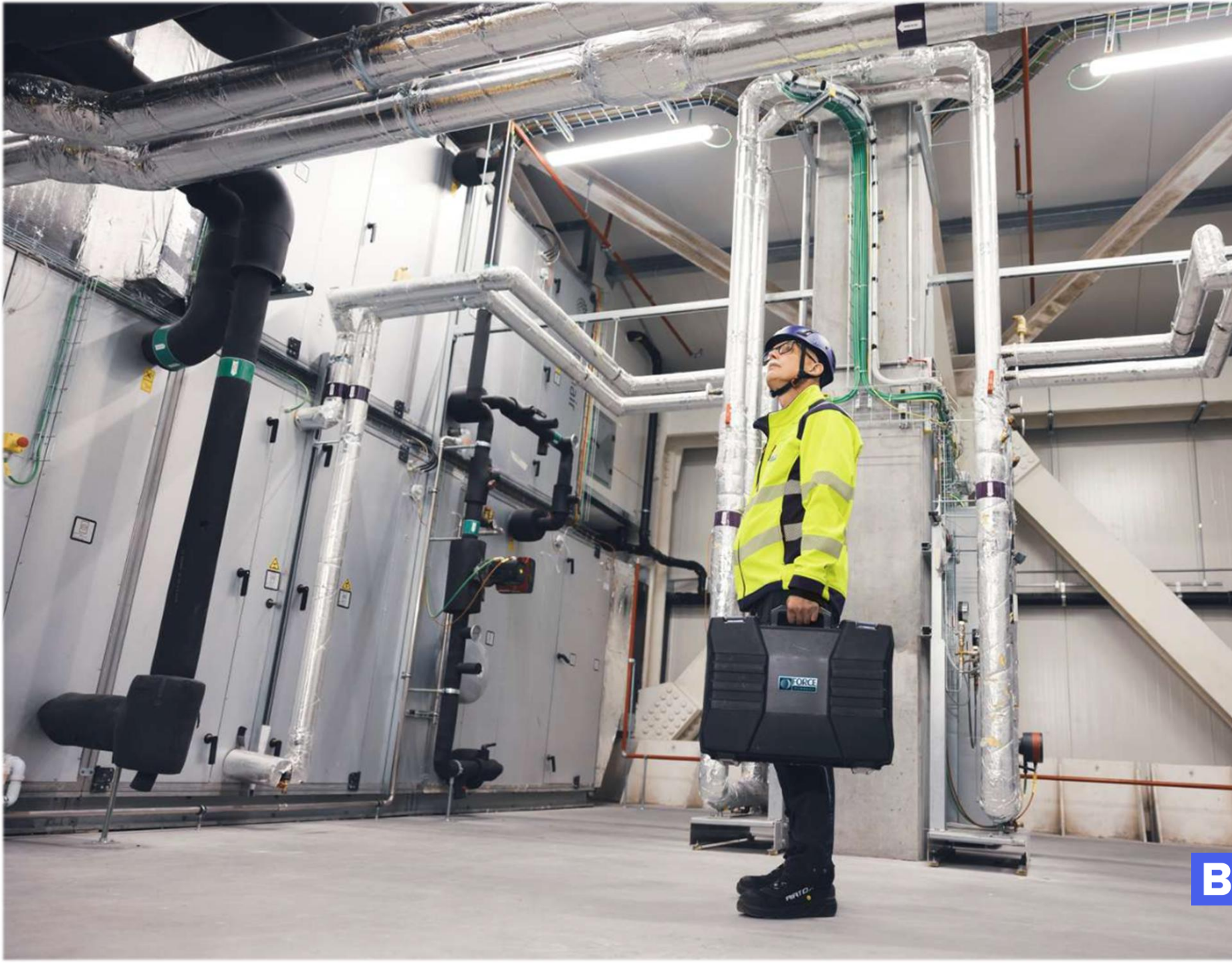
- Tidligere inddragelse
- Dialog med rådgiver/entreprenør om forventninger forud for aflevering
- Teknisk dokumentation før afleveringen til kontrol



KATHRINES 10 GODE RÅD

1. Start i god tid - involver driften
2. Stil realistiske krav
3. Stil kun krav som er nødvendige
4. Følg op løbende igennem hele projektet, ikke kun til sidst
5. Granskning er vigtig - skab dialog med rådgiver/entreprenør – taler vi samme sprog?
6. Snak med kollegaer, der har faglig viden
7. Prioriter aflevering - forbered dig godt
8. Undervurder ikke behovet for tid, imellem aflevering og indflytning
9. Tjek det afleverede materiale - er det udfyldt og er det retvisende?
10. Du skal ikke acceptere fejlfuldt byggeri





Opsamling Tak for i dag



**BOLIG
SELSKABET
SJÆLLAND**

