

# Vejledning vedrørende Byggeri i kredsen

## Skal vi bygge?

Det er et spørgsmål der før eller siden kommer op i enhver FDF kreds, og historien viser at det ofte er blevet besvaret med et ja. Det er imidlertid en meget stor beslutning, der kræver dybtgående overvejelser og analyser. Vi bygger ikke kun for vores nuværende situation, men også for de kommende generationers behov. Vi påtager os dermed et ansvar og pålægger fremtidige ledere og bestyrelse en forpligtelse – men også et betydende aktiv, da fast ejendom i form af hytte eller kredshus er en betydelig fordel der rækker langt ud i fremtiden.

Der er derfor brug for bred enighed og forståelse blandt både ledere, bestyrelse og bagland. Beslutningen må ikke forceres igennem. Alle må trække med i samme retning.

Til kredsenes hjælp med en så stor opgave har landsforbundet **et byggetipsudvalg**, der er klar til at bistå kredsene. Kontakten til udvalget kan fås ved henvendelse til forbundskontoret.

## Byggetipsudvalgets arbejdsområde

Byggetipsudvalget har til opgave at rådgive kredsene omkring byggeri af enhver art, dels ved direkte kontakt til de enkelte bygge interesserede kredse, dels ved afholdelse af hvert andet årlige byggetipskurser- almindeligvis i november måned.

For kredsenes egen skyld bør udvalget kontaktes så tidligt som muligt i fasen med et påtænkt byggeri. Det er en – til tider dyrekøbt – erfaring, at man som ikke byggekyndig har meget vanskeligt ved at frigøre sig fra en ideskitse eller tegning, der er udarbejdet meget tidligt i tilblivelsesforløbet. Har man først kastet sin kærlighed på en sådan skitse, som hele idégrundlaget måske endda er opstået omkring, kan det være meget vanskeligt at komme på ret spor igen.

Kontakt derfor byggetipsudvalget meget tidligt i jeres idéproces.

Det skal for god ordens skyld præciseres her, at byggetipsudvalgets medlemmer ifølge udvalgets kommissorium ikke må påtage sig projekteringsarbejde for kredsene. Men udvalget er fuldt ud til rådighed med ideer til planløsninger, facadeudtryk, materialevalg, detaljer, beplantningsplan og inventar. Også myndighedsforhold, byggeøkonomi og de fleste forhold omkring byggejura har udvalget indsigt i.

## **Kredsens fysiske rammer - hvad er behovet?**

De fleste kredse driver et arbejde, der veksler mellem aktiviteter i det fri og indendørs møder. Nogle er så heldige at begge dele kan lade sig gøre på samme tidspunkt - på den samme lokalitet. Men der er stor forskel på kredsenes rammer – lokaler, huse og hytter. Nogle kredse holder til i gode faciliteter – måske fordi ældre ledere var fremsynede og formåede at skabe egne rammer tidligt i kredsens historie – andre holder til i nedslidte og utidsvarende bygninger, som lider af tidens tand – og udtrykker forfald og svækkelse.

Det kræver en stor indsats at bygge – men det kræver også en stor indsats at drive et hus eller en hytte år efter år – så det er vigtigt at kredsen tager kvalificerede beslutninger når det handler om de fysiske rammer.

De fleste har erkendt at vi mennesker tager ”afsmitning” af de rammer vi færdes i. Gode rammer, der understøtter og er egnet til vores arbejde, er derfor et stort plus for vores samvær i FDF.

Hvis man i kredsen vurderer at der skal tages initiativer til nye/fornyede fysiske rammer, skal kredsens rammer sættes til debat:

- Passer rammerne til det arbejde/samvær vi vil tilbyde?
- Ligger vores tilholdssted det rigtige sted for vores medlemmer?
- Er tilholdsstedet bare nedslidt og trænger til en ”make-over”
- Er der plads nok til vores almindelige aktiviteter ? Vil en tilbygning være en ide?
- Kunne almindelig oprydning, bygningsmæssig makeup, bringe os langt for få penge?
- Har vi indset at det ER brugerne der har ansvaret for det daglige miljø – også ved nyt byggeri?
- Sætter vi fokus nok på lokalerne ( hus-arbejdsdag, oprydning, rengøring, vedligehold)
- Og så det lidt frække spørgsmål: behøver vi overhovedet egne/lejede faste indendørslokaler?

Alle disse spørgsmål skal selvfølgelig debatteres – og konklusioner skal drages og fastholdes på papir.

## **Opstilling af ide-rum (behovsanalyse)**

Uanset om jeres konklusioner peger i retning af nyt byggeri eller en renovering/ombygning/ændring af noget bestående, vil vi anbefale at I sætter en gruppe i gang med at opstille et ide-rum. Ide-rummet er en beskrivelse af konklusionerne på følgende emner:

- Den optimale / acceptable beliggenhed ( transport, parkering, trafik, byens vækst)
- faciliteter (udeforhold, indeforhold)
- benyttelse ( kredsen, sognet, andre)
- kombinationsmuligheder ( kan visse faciliteter deles med andre brugere ?)
- størrelse og rumanvendelse hvor lidt er nok ? – til det helt daglige arbejde)
- stil (råt / groft / praktisk /pænt / æstetisk /skulpturelt)

Vil det skitserede være attraktivt for børnene, lederne og forældrene ?

I denne proces – som godt kan tage flere måneder, - er det nødvendigt at I søger inspiration ved at tage på udflugt til tilsvarende faciliteter, besøge andre kredse, tage billeder, lave små interviews.

Arbejdet med ide-rummet afsluttes ved at gruppen formidler sit arbejde til de øvrige ledere og det kommende byggeudvalg.

## **Økonomiske muligheder og begrænsninger**

Gennemgang og vurdering af kredsens økonomiske situation, tilskudsmuligheder, i anlægs- og driftsfasen.

Kredsens økonomi er normalt indrettet til at klare dagen og vejen. Det vil sige at en kreds ikke har råd til en forøget driftsudgift i al fremtid – men at økonomien omkring et byggeri/renovering så at sige skal løses i årene der knytter sig til byggeriet/arbejdet. Det er lettere at få penge udefra til en anlægs-eengangs-udgift end det er at få tilskud til den løbende drift. Folkeoplysningslovens tilskudsregler dækker imidlertid en god del af en i øvrigt fornuftig driftsudgift – forudsat at kommunen har nikked til de økonomiske rammer.

Måske kan en del af det praktiske byggeri udføres af frivillige – men gode materialer koster penge.

## **Beslutning og formidling i kredsen**

Gruppen bag Ide-rummet præsenterer nu sine overvejelser og konklusioner for alle ledere og bestyrelsen på et fællesmøde.

Det er vigtigt at gennemgangen vidner om at alle forslag fra ledere er blevet taget med i arbejdet.

Det handler nemlig om at få størst muligt grad af enighed bag den endelige beslutning.

Mødet skal helst resultere i en **vedtagelse af et ret præcist og beskrevet ide-rum.**

Ide-rummet, som nu er blevet til ”fælles gods” i kredsen, skal nu via kredsblad og måske forældremøderformidles til kredsens medlemmer, forældre og bagland. Ide-rummet kan så efterfølgende omsættes i konkrete tiltag alt efter dets indhold – om det handler om en ekstra indsats ved at modernisere et eksisterende hus – eller det handler om at projektere nyt hus.

## **Byggeudvalg nedsættes**

Når det er konstateret, at kredsen ønsker et byggeprojekt sat i gang, nedsætter bestyrelsen et byggeudvalg, der arbejder under ansvar over for bestyrelsen. Bestyrelsen selv har mange andre faste opgaver at løse imens. Derfor nedsættes et udvalg uanset om projektet er nybyggeri, tilbygning, renovering, ombygning eller vedligehold. Alle former for projekter kræver grundige overvejelse og planlægning.

F.eks. kan ændringerne ved en ombygning få stor betydning for bygningens arkitektur, brugervenlighed og indeklima. Derfor skal byggeudvalget tænke sig godt om undervejs og styre kredsen gennem projektet.

Byggeudvalgets opgaver kan bl.a. være:

- at udforme et byggeprogram på baggrund af ide-rummet
- at finde en byggegrund- eller et hus, der kan ombygges til formålet,
- at konkretisere f.eks. ombygningens eller renoveringens omfang,
- at sørge for, at skitseforslag og hovedprojekt bliver udarbejdet af kompetente mennesker med fornøden faglig baggrund,
- at kontakte kommunen om myndighedskrav og tilskudsmuligheder,
- at sikre den nødvendige arbejdskraft,
- at opstille byggetidsplan,
- at skaffe materialer billigst muligt,
- at lave budget for projektet, herunder finansieringen,
- at styre projektet
- at når projektet en dag afleveres til bestyrelsen, skal der stadig tages hånd om drift og vedligehold. Her kan udvalget stadig gøre gavn

### **Ekspertise**

Til mange af de nævnte opgaver er der brug for folk med en faglig ekspertise. Derfor må det tilrådes, at man søger at få fagfolk med i udvalget (arkitekt, ingeniør, håndværker fra forskellige faggrupper, bankmedarbejder samt andre med specialviden ift. projektet).

### **Kredsens ledere**

Samtidig bør kredsens ledere være repræsenteret i udvalget. Først og fremmest for at sikre ledernes indflydelse på projektets udvikling. Sørg altid for ledernes opbakning til et projekt; lav aldrig „soloprojekter“, der bliver til bestyrelsesmonumenter. Lederne bør ikke pålægges større praktiske opgaver, da det er vigtigt, at børnearbejdet ikke forsømmes under projektets gennemførelse.

## **Kredshuset – en række svære valg**

Når man i en kreds begynder at snakke rammer og tilholdssted er det normalt fordi man er lidt under pres. Den nye kreds er vokset hurtigt og de lokaler man startede arbejdet i, i sognegården eller på skolen har vist sig at være utilstrækkelige eller uegnede i det lange løb.

Eller det gamle kredshus skal rives ned i forbindelse med byfornyelse eller vejforlægning.

Måske er tilholdsstedet helt slidt ned – og en renovering synes alt for dyr og uhensigtsmæssig.

Der kan være god mening i at få hidkaldt ekspertise til at gennemgå det eksisterende hus – og få en redegørelse for tilstanden, anvendeligheden og fremtidsmulighederne.

Oftentimes må man lægge nostalgien til side – og se kendsgerningerne i øjnene : der skal nye rammer til.

Der vil i så fald være 2 muligheder (og en masse overvejelser og arbejde):

At købe en eksisterende bygning – og bygge den om

At købe en grund - og bygge nyt

### **I. At købe en eksisterende bygning og bygge den om**

Det vil altid være muligt at komme til en række ældre ejendomme, offentlige og private, der bliver udbudt til salg.

Med den rigtige placering kan det blive et godt alternativ til at starte helt fra grunden.

Når udbuddet er stort er anskaffelsesprisen oftest tilsvarende rimelig lav. Det er derfor meget vigtigt at tænke på at driftsudgifterne ved et gammelt hus kan være høje – og driftsudgifter skal klares hvert år i al fremtid.

Så det der ser billigt ud på den korte bane – kan blive dyrt på den lange bane.

Der er vigtigt at få afklaret følgende spørgsmål:

- Har ejendommen en god placering i byen (trafikt, befolkningsmæssigt, udviklingsmæssigt)
- Har ejendommen kvaliteter, der kan bygges videre på.
- Må ejendommen bruges til formålet (må der tændes bål, larmes, spilles?- spørg kommunen)
- Opfylder ejendommen kravene i bygningsreglementet og brandmyndighedskravene (spørg konkret – eller søg rådgivning)
- Skal kredsene købe? – eller kan kredsen leje.
- Hvis kredsen køber, er der så tilbageskjoldningspligt hvis man senere vil sælge ?
- Hvis kredsen vil leje, hvem står så for vedligehold ude og inde ? (meget vigtigt)
- Hvad skal der ændres for at huset bliver FDF-egnet ?
- Priorité mellem nødvendige ændringer og ønskelige ændringer – og vurder omkostningerne.
- Kan pris og vilkår forhandles ?

Når en kreds køber eller langtidslejer fast ejendom, er det nødvendigt med juridisk bistand.

Ved køb eller langtidslejemål hos kommunen, skal man være opmærksom på hvad kommunen kræver i tilfælde af senere salg af ejendommen – eller ved kredsen opløsning.

Grundlæggende bør kommunen ikke kunne kræve mere tilbage end det den har ydet! – fx bør kommunen ikke kunne overtage et kredshus gratis , blot fordi den har stillet byggegrunden gratis til rådighed for mange år siden. Kontakt byggetipsudvalget hvis I føler at kommunen vil sikre sig urimeligt på jeres bekostning. Kredsen overenskomst med landsforbundet indeholder regler om at der skal tinglyses en forkøbsret for landsforbundet når kredsen erhverver fast ejendom - og der gælder også bestemmelser i tilfælde af kredslukning.

Byggetipsudvalget er vant til at se problemstillingerne – og kan hjælpe med afklaring.

## **2. At købe en grund - og bygge nyt**

Måske er det ikke muligt at finde en eksisterende bygning på det rigtige sted, til den rigtige pris og som samtidig kan forvandles til et godt kredshus.

Løsningen kan så være at erhverve en grund enten ved køb eller ved et langtidslejemål hos kommunen.

Mens det oftest er politisk svært for en kommune at sælge en grund til en lav pris til foreningsformål, er det mange steder anerkendt praksis at kommunen kan stille en grund til rådighed i en lang årrække – mod en beskeden grundleje – eller måske endda gratis.

Kredsen bør søge juridisk bistand til vurdering af en lejeaftale.

Selvom grunden således er "gratis" vil kredsen dog i de fleste tilfælde selv skulle sørge for alt det praktiske med byggemodning, tilslutningsafgifter m.m.

Når der skal bygges nyt, er der jo basis for at få det mest optimale byggeri etableret. Økonomien sætter naturlige begrænsninger – men det er vigtigt at behovsanalysen bliver så præcis, at der kan laves et godt skitseprojekt.

I den indledende fase skal der debatteres meget – og kun tegnes ganske få streger.

Det er et stort arbejde for en kredsbestyrelse at være bygherre – og en sådan opgave vil typisk vare 1-2 år.

## **Rådgivere**

Det må meget anbefales at kredsen træffer aftale med en lokal professionel rådgiver(arkitekt og/eller ingeniør) om udførelse af tegnearbejdet. De fleste i kredsen vil kunne bidrage til byggeopgaven på en eller anden måde ved projektets gennemførelse, men kun ganske få har kompetence og visioner til at udforme et spændende og kreativt skitseforslag og senere hovedprojekt.

## **Kredshytten – ejer eller bruger – eller begge dele.?**

Børne- og ungdomsorganisationerne har rigtig mange små og store hytter spredt ud over landet. De udgør støttepunkter for vores weekend- og sommerlejroplevelser og vi vil ikke undvære dem! De er vigtig del af vores kultur.

En del af dem er imidlertid ved at være gamle – og ikke mere tidssvarende. Børn og voksne stiller større krav til komfort end for 40 år siden da hytterne måske blev bygget.

Det kræver rigtig mange ressourcer – både økonomisk og praktisk at drive en hytte. Det er ikke mange hytter der giver et afkast, der reelt er tilstrækkeligt til den løbende vedligeholdelse.

Folkeoplysningslovens regler om dækning af visse beløb ved en underskudsdrift holder som regel kun økonomien tålelig for ejerkredsen.

Tendensen i disse år er at flere og flere kredse gerne vil skille sig af med den utidsvarende hytte – der føles som en energisluger, og en tung sten at bære rundt på i kredsen.

Tænk jer derfor grundigt om inden I vælger at blive hytte-ejer. Det er slidsomt, dyrt og .....en evig opgave.

Der vil ofte være mere ide i at leje sig ind hos andre hytteejere – og dermed sikre at de bedste hytter overlever med en god udnyttelse og økonomi.

Som lejer står man frit, og kan vælge hytte efter behov – og hænger ikke på 3-4 arbejdsweekender om året.

På den anden side er det også godt at der stadig er nogle stærke FDF-kredse, der driver hyttevirksomhed –og dem bør vi så støtte ved at benytte dem – og ikke leje os ind andre steder.

De kredse, der driver hytter, har imidlertid behov for at renovere hytterne løbende, bygge om, bygge til – og ikke mindst sikre at udenomsarealerne fremtræder attraktive og spændende til oplevelser i det fri.

En meget stor del af hytterne ligger i følsomme naturområder, skovområder eller fredede områder, hvilket betyder at der skal søges flere steder hvis der ønskes udbygning eller ombygning. Ofte vil myndighederne stille krav om bestemte materialer og farver – men dette er som oftest indlysende rimeligt.

## Kontakten til myndighederne

Går I, i byggetanker, hvad enten det drejer sig om en nybygning eller måske bare en tilbygning, så kan du få god hjælp hos kommunens tekniske forvaltning, der også er bygningsmyndighed. Byggesagslovgivningen er stor og omfattende. Det er kun fagfolk, der er inde i hele byggesagslovgivningen, og der er også visse arbejder, der kræver autorisation herunder kloak- og vvs-installationer.

Byggesagsloven er den overordnede lov, som danner grundlag for bygningsreglementet.

Bygningsreglement nu BR10 finder anvendelse ved de byggearbejder, der er nævnt i Byggesagslovens § 2, vær opmærksom på at reglerne ændrer sig og anvend derfor altid nyeste bygningsreglement.

Herudover er der en del andre love, som kan have indflydelse når I skal opføre et byggeri, bl.a. Planloven, Naturbeskyttelsesloven, Vejloven, m.fl. Der kan også være offentlige/private servitutter, byplanvedtægter eller lokalplaner på ejendommen som kan forhindre gennemførelse af et byggeri eller dets udformning.

I er selv forpligtiget til at oplyse om jeres projekt er i strid med lovgivningen og evt. søge de nødvendige dispensationer.

Kommunen har meget ofte tegninger fra tidligere byggeri liggende i arkivet sammen med oplysninger om meget andet, f.eks. de matrikulære forhold og afløbsforhold som det kan være nødvendigt at kende til.

Hos teknisk forvaltning bør I huske at få undersøgt om

- planmæssige bindinger, f. eks. om der er en lokalplan der regulerer byggeri i området, om jeres område er i byzone eller landzone og hvad det så har af betydning.
- Der er beskyttelseslinier, kirkefredninger eller andre fredninger, §3 beskyttelse osv, især hvis ejendommen ligger i nærheden af sø, å-forløb, fredet fortidsminde eller skov
- isoleringskrav til byggeriet
- afløbsmæssige forhold, herunder evt. betaling af tilslutningsbidrag mv<sup>1</sup>
- hvad en ombygning af eksisterende byggeri har af betydning for kravene til isolering og tilsvarende hvad en tilbygning til eksisterende bygning får af konsekvenser for det eksisterende byggeri
- Konstruktionsmæssige brandkrav der, især ved byggeri til mange mennesker, kan være ret skræppe
- Forureningsmæssige forhold, er jorden registreret hos regionen som forurenede og da i hvilken klasse
- Kommunen har områdeklassificeret jorden<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Vær opmærksom på at spildevandshåndteringen nu ligger hos kommunale forsyningsselskaber, som bl.a. bestemmer om der kan meddeles dispensation for betaling af tilslutningsbidrag

Det sparer jer for mange ærgrelser hvis I undersøger bindinger og muligheder ordentligt inden I går i gang, og så er I sikre på at I ikke går og drømmer om et byggeri der måske ikke kan realiseres.

Der er imidlertid god hjælp at hente på kommunernes hjemmesider, hvor man kan finde oplysninger om hvordan man søger en byggetilladelse og hvad projektet skal indeholde af oplysninger og tegninger, for at kommunen kan give en tilladelse til jeres byggeri. Teknisk forvaltning har også styr på om der er andre myndigheder der skal inddrages.

## Kommunernes hjemmeside

På mange kommuners hjemmeside kan I via et kortværk søge ejendommen frem via adressen eller matrikelnummeret, og på den måde få oplysninger om hvilken lokalplan der evt gælder og se hvad der står i den. I kan også se mange andre forhold, f.eks fredninger, beskyttelseslinier, foreninger, matrikulære forhold osv.

Når I har undersøgt så meget I kan selv, og I måske har en foreløbig skitse, så kontakt kommunens tekniske forvaltning der har den specielle viden der kan være af gørende for om projektet kan lykkes, og få hele projektet drøftet igennem. Husk at ringe og bestille tid, så der er sat tid af til jeres besøg.

## Økonomiske rammer fastlægges

Som nævnt i forbindelse med behovsanalysen, er det helt afgørende, at et byggeri ikke medfører større fremtidige driftsudgifter, end kredsens økonomi kan klare. Når byggeriets karakter og omfang er klarlagt, kan der laves et skøn over såvel anskaffelsesudgifterne som den fremtidige drift. Der må først laves et realistisk overslag over de forventede etableringsudgifter samt disses finansiering (se afsnittet om skitse-mæssig økonomiplan). Renter og afdrag på de nødvendige lån skal indarbejdes i driftsoverslaget, der som nævnt må resultere i en nettoudgift, som kredsen kan magte. Vær meget opmærksom på, at eventuel overskridelse af anlægssummen fører til ekstra låneoptagning med øgede driftsudgifter til følge.

Når overslaget over etableringsudgifterne og disses finansiering er lavet, skal der skønnes over driftsøkonomien:

**På udgiftssiden** må man udover de almindelige driftsudgifter regne med renter af de lån, der skal optages i forbindelse med byggeriet – samt afdrag af lånene.

**Indtægterne** vil for et kredshus normalt alene bestå af de driftstilskud, der fås fra kommunen – mens der for en hytte kan være en blanding af tilskud og lejeindtægter.

## Folkeoplysningsloven

Kommunen har pligt til at yde driftstilskud til eksisterende lokaler. Når det drejer sig om nye lokaler, dvs. lokaler, som kredsen ikke tidligere har brugt, kan kommunen nægte at yde tilskud, hvis den kan anvise egnede kommunale lokaler. Derfor er det helt nødvendigt at kontakte kommunen og få tilsagn om fremtidig driftsstøtte, inden man går i gang med at planlægge nyt byggeri (eller køb af ejendom).

---

<sup>2</sup> Hvis man flytter jord (mere end 1 m<sup>3</sup>) fra områdeklassificerede ejendomme, skal jordflytningen altid anmeldes til kommunen. Derudover har man pligt til at udtage prøver, som analyseres for forurening, så jorden kan placeres eller bortskaffes korrekt.



Hvis kommunen giver tilsagn om tilskud til driften, skal den yde mindst 65 % af visse dele af udgifterne, efter at eventuelle driftsindtægter er fratrukket. Dog er der et maksimum for tilskudsgrundlaget pr. time. Dette beløb varierer fra år til år og pristalsreguleres. Kommunen kan oplyse størrelsen.

De tilskudsberettigede driftsudgifter omfatter renter af prioritetslån, forbrugsafgifter, almindelig vedligeholdelse (men ikke forbedringer), opvarmning, belysning, rengøring og evt. nødvendigt tilsyn med ejendommen – men ikke administration og heller ikke afdrag på lån. Vær opmærksom på afdragene øges i lånenes løbetid, men renterne tilsvarende mindskes. Det vil medføre stigende nettoudgifter.

En skitse-mæssig økonomiplan udarbejdes i forbindelse med skitseprojektet, se næste afsnit.

## Skitseprojekt

På grundlag af først behovsanalysen og senere byggeprogrammet kan man nu gå i gang med skitseprojektet. Her er det vigtigt at man ikke lader sig binde af nogle streger, men fordomsfrit lader de projekterende komme med deres udspil. Formålet med skitserne er at få brugerkravene tilpasset de bygningsmæssige muligheder.

Skitseprojektet kan bestå af grafisk materiale og 3D visualiseringer

- Plantegninger
- Snittegninger
- Facadetegninger, evt. perspektiver
- 3D visualiseringer (billeder eller animation)
- Beliggenhedsplan (placering på Grunden)

Det samlede skitseprojekt og evt. flere varianter heraf sættes til debat. På grundlag af debatten vælges den endelige udformning.

Når projektet er valgt, vil byggeudvalg og projekterende i fællesskab vælge de bedste materialer, konstruktioner og kvaliteter, der tilgodeser de ønsker og krav, der må stilles til et hus, hvor mange børn og unge skal færdes.

## Byggeriets muligheder

Sideløbende med skitseprojektet udføres undersøgelser af den aktuelle grund hvor huset skal opføres.

- Terrænets udformning kan være bestemmende for den byggeform man vælger. Mens et vandret terræn giver en mænge muligheder, kan et hældende terræn inspirere til en mere spændende udformning af byggeriet – men det kan også fordyre byggeriet og volde problemer for f.eks. handicap adgang.
- Beliggenhed i forhold til vej er af stor betydning for husets placering. Ligger grunden f.eks. nord for en vej, og man ønsker udeopholdsarealer syd for huset, må det trækkes tilbage på grunden. Syd for vejen kan bygningen lægges helt op til byggelinjen (mindsteafstanden til vejen). Denne placering er normalt den billigste, da den giver de korteste stikledninger (kloak- vand- varme- og elstik).

- Undersøgelse af grundens beskaffenhed og bæreevne gennem en geoteknisk undersøgelse er et vigtigt punkt af hensyn til husets fundering.

## **Skitse-mæssig økonomiplan**

Økonomiplanen på skitseniveauet bygger på overslag og forventninger ud fra erfaringstal og ikke på konkrete tilbud. Den er derfor behæftet med nogen usikkerhed, selvom en erfaren byggekyndig her kan indskrænke usikkerheden. Økonomiplanen skal være nøjagtig nok til at kredsen kan beslutte om man vil gå videre med projektet og bygge – eller ikke bygge. Planen består af tre dele:

1. anlægsbudget (hvad det koster at opføre huset)
2. finansieringsplan (hvor pengene til opførelsen kommer fra)
3. driftsbudget (hvad det efter opførelsen af huset koster pr. år at drive det)

### **1. Anlægsbudgettet**

Budgettet består af:

- Grundudgifter (købesum, købsomkostninger, byggemodning, terrænregulering m.v.)
- Håndværkerudgifter (inkl. mindre beløb til uforudseelige udgifter)
- Omkostninger (honorarer, tryk af tegninger, byggelånsrenter, forsikringer, gebyrer m.v.)
- Inventar

### **2. Finansieringsplanen**

De forskellige finansieringsmuligheder overvejes:

- kredsens opsparede midler
- indamlingsaktiviteter i forbindelse med byggeriet
- kommunalt etableringstilskud
- tilskud fra tipsmidlerne (Danske Spil – kun til hytter og lejre)
- tilskud fra LOA fonden (Lokale- og Anlægsfonden)
- lån fra Julsøfonden (regler ligger på FDFs hjemmeside)
- lån i realkreditinstitut (gives kun meget sjældent)
- lån i pengeinstitut

### **3. Driftsbudgettet**

Indtægter:

- Kommunalt driftstilskud
- Evt. lejeindtægt

Udgifter:

- renter af lån
- afdrag på lån

- vedligeholdelse
- opvarmning og belysning
- skatter og afgifter
- rengøring og renovation
- evt. tilsyn
- administration

## Projektets endelige udformning

Når der gennem behovsanalyse, forundersøgelser, jordbundundersøgelser, skitseprojekt og skitse-mæssig økonomiplan er skabt overblik over projektet, er man fremme ved det vigtige punkt hvor der skal træffes endelig afgørelse om byggeriet. Det bør ske på et møde hvor alle interessenter er til stede: byggeudvalg, bestyrelse, lederråd, forældreinvolverede m.fl.

På mødet kan mange spørgsmål drøftes:

- Er beliggenheden i orden?
- Har man styr på de økonomiske konsekvenser?
- Giver projektet de bedste arbejdsbetingelser for kredsen?
- Er der et godt samspil mellem indearealer og udearealer?
- Pladsforhold, lydforhold, materialer, farver, dagslys og elbelysning
- Garderobeforhold og plads til forældre, der bringer og henter børn
- Er handicappede også tilgodeset i indretningen?
- Er det et FDF hus – og ikke et parcelhus?

Overskriften på mødet skal være: **meget er tænkt og planlagt – men alt kan endnu ændres**

Alle vinkler på projektet skal endevendes på mødet, og det er vigtigt at alle medarbejdere bliver hørt, så alle får og oplever ejerskab til hele ideen. Specielt lederne er her vigtige, da det er dem der skal bruge de færdige bygninger og omgivelser.

## Hovedprojekt / myndighedstegninger

Efter afholdelse af det store møde og indarbejdelse af besluttede ændringer, bearbejdes skitseprojektet til først myndighedsprojekt og senere hovedprojekt.

Myndighedsprojektet omfatter de tegninger og oplysninger, der er nødvendige for myndighedernes behandling med henblik på byggetilladelsen.

Hovedprojektet er mere omfattende end myndighedsprojektet. Foruden detaljetegninger omfatter det en verbal beskrivelse af krav, materialer og kvaliteter. Hovedprojektet er så detaljeret at det kan bruges til udregning af præcise tilbud og senere udførelsen på byggepladsen. Hovedprojektet er en helt afgørende del af den kommende kontrakt/accept med entreprenøren.

## Ansøgning om byggetilladelse

Når I skal søge om byggetilladelse, skal der udfyldes en ansøgningsblanket. I finder ansøgningsblanketten på kommunens hjemmeside, hvor der også står hvilket materiale til ansøgningen der skal medsendes.

Hvis byggearbejdet er i strid med tinglyste dokumenter eller byggelovens almindelige bestemmelser m.m., skal I fremsende begrundet dispensationsansøgning. I dispensationsansøgningen skal I begrunde, hvorfor den ansøgte dispensation er nødvendig, og hvorfor projektet ikke kan ændres, således at forudsætningerne i byggeloven og andre tinglyste dokumenter efterkommes. Dispensationsansøgningen skal være underskrevet af ejendommens ejer.

### **Typisk nødvendigt materiale ved ansøgning om byggetilladelse til større byggeri:**

Nedenfor er oplistet en række krav til et ret omfattende byggeprojekt. Ofte vil kravene til vores "småhuse" være mindre og lempeligere. Spørg teknisk forvaltning om hvad de gerne ser netop jeres ansøgning indeholder.

- Situationsplan – suppleret med - terrænkoter, grundens udnyttelse, adgangsforhold, parkering m.v.
- Situationsplan for forsyningsledninger - afløb (koter, fald, materiale).
- Plantegninger i mål mindst 1:100.
- Snittegninger i mål mindst 1:20 (evt. 1:50).
- Facadetegninger i mål mindst 1:100.
- Konstruktionernes opbygning – materialebeskrivelse.
- Konstruktive forhold, herunder konstruktionsdetaljer/beregninger vedr.: -brand, isolering, fugt, lyd m.v.
- Afløbsprojekt i overensstemmelse med DS 432 (koter, fald, materiale).
- Varmeprojekt i overensstemmelse med DS 469
- Projektet skal indeholde – Beskrivelse af anlægstype, redegørelse for fremføringsveje m.v. i detailprojekt.
- Vandprojekt i overensstemmelse med DS 439
- Projektet skal indeholde – Beskrivelse af materialevalg, redegørelse for fremføringsveje m.v. i detailprojekt.
- Ventilationsprojekt i overensstemmelse med DS 447
- brandbeskyttelse m.v. i detailprojekt.

I er naturligvis altid velkomne til at kontakte byggetipsudvalget, gerne tidligt, så vil vi gerne prøve at hjælpe jer videre.

## Byggeriets gennemførelse

Når projektet (tegninger og bygningsbeskrivelse) er udført indhentes tilbud fra enten én entreprenør (hovedentreprenør) eller en række fagentreprenører (der tilsammen dækker alle byggefag). Det kan gøres ved underhåndsbud (dvs. blot et brev fra entreprenøren med angivelse af tilbudssummen) fra to til tre håndværkere inden for hvert fag eller helst ved afholdelse af egentlig licitation (hvor en række entreprenører (3 – 6) afgiver tilbud samtidig på samme sted, hvor alle kan være til stede, når tilbuddene åbnes). Licitation kan bruges både ved indhentning af hovedentreprise- og fagentreprisetilbud.

Det anbefales at anvende licitationsformen ved blot lidt større opgaver, da det giver bygherren større mulighed for manøvrering efter licitationen i retning af annullering og afholdelse af en ny licitation, såfremt der er budgetoverskridelser eller andre forhold.

## Endeligt budget

Efter tilbudsindhentningen kendes byggeudgifterne og det er nu muligt at lave et endeligt anlægs budget (husk alle punkter under skitse-mæssig økonomiplan). Summen herfra skal ligge inden for den ramme kredsen har sat for byggeriet. I modsat fald må man ud og finde flere penge/finansiering – eller byggeriet må reduceres eller helt opgives.

Hvis byggesummen kan rummes inden for rammen kan der nu skives accept af tilbuddene på arbejdets udførelse.

## Accepten (kontrakten)

skal indeholde følgende punkter:

1. entreprenørens tilbud
2. opregning af udbudsmaterialets enkeltdele – herunder AB 92<sup>1)</sup>
3. evt. aftaler truffet mellem licitation og accept
4. tidsplan for arbejdets udførelse
5. udbetalingsplan (visende hvornår og hvor meget der skal betales)
6. evt. særlige aftaler om indgåelse af frivilligt arbejde eller bygherrens leverancer
7. sikkerhedsstillelse fra entreprenør og bygherre jf. AB 92<sup>1)</sup>

1) AB 92 (almindelige betingelser for arbejder og leverancer af 1992) er byggeriets grundlov og bør altid indgå som en del af aftalen mellem bygherre og entreprenør(er)

Vær opmærksom på, at senest ved byggeriets igangsætning skal bygherren tegne en brand- og stormskadeforsikring for bygningen under opførelse. Alle andre ansvar og forsikringer påhviler

entreprenørerne indtil afleveringen. For til- og ombygninger ordnes brand- og stormskadeforsikringen normalt ved en tilføjelse til den eksisterende bygningsforsikring.

En god planlægning og en god styring af projektet og byggeforløbet er en absolut nødvendighed, for at få det rigtige resultat på den rigtige tid. Hvis der ikke i kredsen er præcis erfaring på dette felt, bør man overdrage dette til fagfolk – arkitekten eller anden byggeproces kyndig. Der afholdes, udover det daglige tilsyn, regelmæssige byggemøder - almindeligvis hver eller hver anden uge – for at opfølge forløbet nøje og i givet fald kunne gribe ind og rette op hvis noget afviger.

## **Byggeledelse og tilsyn**

Tilsynsarbejdet omfatter

- Projektkontrol – om arbejdet bliver udført i henhold til udbudsmaterialet
- Kvalitetskontrol – om der bliver brugt de foreskrevne materialer
- Styring – om arbejdet bliver koordineret og udført til den aftalte tid.

Det er meget vigtigt at hele byggeprocessen bliver skriftlig dokumenteret, dels gennem byggemødereferaterne og dels ved de aftaler der indgås under byggeforløbet. Det er ligeledes vigtigt at der kun er én tilsynsansvarlig, hvad enten det er kredsen selv eller arkitekten der har opgaven. Det skal være helt klart hvem der alene har ansvaret for kontakten til entreprenørerne.

## **Aflevering**

Når arbejdet er færdigt og klar til at blive taget i brug, skal det ske ved en afleveringsforretning.

Afleveringsforretningen har følgende formål:

- At være tidspunktet hvor ansvaret overgår fra entreprenørerne til bygherren
- At konstatere at arbejdet er som aftalt. Ved mindre afvigelser noteres det manglende i en mangelliste
- Start på garantiperioden - almindeligvis fem år (jf. AB 92)

På afleveringsdagen overgår hele ansvaret for bygningen til bygherren. Det har under byggeforløbet hvilet på entreprenøren. Fra den dag skal bygherren have bygnings- og ansvarsforsikringer m.v. på plads.

Ved en gennemgang af hele bygningen nedfældes på mangellisten alle mangler og forhold bygherren ikke finder i orden. Herefter gives entreprenøren en frist (en til to uger) til at rette manglerne. Først herefter kan arbejdet betragtes som endeligt afleveret, og entreprenøren kan modtage sin restbetaling.

**Og så kommer den store dag ...**  
**- men det er en helt anden historie!**

FDF, Byggetipsudvalget, november 2010