

# Vedtagelse af store projekter

## Indhold

|   |   |
|---|---|
| Vedtagelse af store projekter.....  | 1 |
| Har du som ejer fået nok information om projektet?.....                                   | 1 |
| Har du som ejer fået tilstrækkelig indsigt i projektets økonomi?.....                     | 2 |
| Hvordan vil projektets gennemførelse påvirke dig?.....                                    | 3 |
| Er beslutningsprocessen i Normalvedtægten og ejerforeningens særvedtægter overholdt?..... | 4 |
| Hvordan er de forskellige dele af projektet kommet til afstemning?.....                   | 4 |
| Er optællingen af afstemningen behørigt gennemført og dokumenteret?.....                  | 4 |
| Har projektet de samme konsekvenser for alle i ejergruppen?.....                          | 5 |
| Hvordan og ud fra hvilke præmisser vælges leverandører?.....                              | 5 |

## Har du som ejer fået nok information om projektet?

- Hvad går projektet ud på?
- Hvorfor er dette projekt, det vigtigste for ejerforeningen lige nu?
- Hvordan ser den samlede plan ud?
- Hvor lang tid tager det samlede projekt?
- —Hvilke etaper består planen af?
- Hvor længe tager det at nå de enkelte etaper?
- Er der særligt kritiske aktiviteter, som kan forsinke projektet eller øge omkostningerne?
- Er alle godkendelser fra offentlige myndigheder på plads?
- Er der behov for samtykke fra nogle af ejerne til særlige aktiviteterne i planen?
- Vil projektet have konsekvenser juridisk, for BBR eller lignede?
  - Indeholder projektet nybyg i form af ny elevator, altaner eller lignede?
  - Vil nogle områder ændre status til fællesareal eller individuel ejendom?
  - Vil projektet kræve ændring til vedtægterne?
  - Vil projektet påvirke lejlighedernes registrerede areal med eksempelvis større altaner?
  - Hvordan skal BBR opdateres, hvis noget skal ændres her ?
- Hvad er kriterierne for, at projektet kan blive en succes?
  - At tidsplanen overholdes?
  - At budgettet overholdes?
  - At kvaliteten lever op til bygningsreglementet?
  - Hvad er det vigtigste at overholde tidsplan, budget eller kvalitet?

## Har du som ejer fået tilstrækkelig indsigt i projektets økonomi?

- Hvad er det totale budget for projektet?
- Inkluderer en beslutningen en maksimal beløbsramme?
- Vedtages projektet, betyder det så, at projektet gennemføres uden en ny afstemning, hvis projektet bliver dyrere end forventet - overskrider det godkendte/vedtagne budget?
- Forventes leverandøren at levere projektet til en fast pris?
- Hvad skal der ske, hvis leverancen ikke er færdig, når pengene er brugt?
- Skal der tages beslutning om yderligere finansiering af projektet på en generalforsamling, hvis det viser sig at være underfinansieret?
- Hvordan skal projektet finansieres?
- Fælleslån
  - Skal der optages et fælleslån?
  - Hvornår?
  - I hvilket pengeinstitut?
  - På hvilke betingelser?
  - Har lånet variabel rente?
  - Hvad er lånets løbetid?
  - Hvad betyder lånet for fællesbidraget?
  - Hvad betyder lånet for din privatøkonomi?
  - Hvornår skal du starte med at betale?
  - Vil dit bidrag til lånet ændre sig i lånets løbetid?
  - Kan du købe dig ud af fælleslånet? (en ejendomsmægler har påpeget, at det er nemmere at sælge en lejlighed, som ikke har del i et fælleslån)
  - Hæfter du igennem ejerforeningen for fælleslånet, selvom at du har købt dig ud?
  - Hvis en lejlighed ejes af ejerforeningen – indgår denne som del i lånet eller ikke? Skal dette til afstemning på generalforsamlingen?
- Er det tilbud, du ser, med eller uden moms?
- Er der taget højde for inflation i projektets budget, hvis projektet skal afvikles over flere år?
- Kan du se udgifterne pr. år samt hvilke aktiviteter de dækker?
- Er udgifterne fordelt i henhold til etaperne i projektet?
- Hvor meget er sat af til uforudsete udgifter?

# Hvordan vil projektets gennemførelse påvirke dig?

- Hvordan vil udførelsen af projektet påvirke ejerforeningen?
  - Vil der være en byggeplads?
    - Hvor stor bliver den?
    - Hvor skal den være?
    - Hvor længe er der brug for den?
    - Bliver der brug for mere end en byggeplads ?
  - Skal der være et stillads?
    - Hvor stort bliver stilladset?
    - Hvornår skal det etableres?
    - Hvor længe skal stilladset være der?
  - Skal håndværkere have adgang til lejlighederne?
  - Bliver der meget larm?
  - Kan det ske, at en beboer for en periode ikke har fri adgang til sin egen lejlighed?
  - Vil der være afledte gener som f. eks. fjernelse af kabler til internet, hvor internet mangler i en periode, ændring af kloakering, periodisk manglende adgang til lejlighederne, omlægning af trapper etc.?
- Hvem er ansvarlig for at varsle beboerne om byggeriet?
  - Hvad er tidsfristen for en varsling hvis håndværkere skal have adgang til lejligheden?
  - Hvad er tidsfristen for en varsling om opsætning af stillads?
  - Hvad er tidsfristen for en varsling om støj?
  - Hvordan bliver vi varslet om afledte gener?
  - Hvilke varsler er der indlagt i planen for byggeriet?
  - Er de planlagte varsler rimelige for beboerne?
  - Hvor og hvordan bliver der varslet? - opslag, e-mail ?
- Er der brug for en overordnet faglig kompetent bygge-projektleder?
  - Hvad er den enkelte leverandør ansvarlig for at koordinere?
  - Hvem er ansvarlig for den samlede plan for projektet og koordinering af håndværkere fra forskellige firmaer?
  - Hvem er ansvarlig for at varsle beboerne?
  - Hvordan håndteres sikkerhed undervejs?
  - Hvem vil være overordnet ansvarlig for sikkerheden?
- Vil byggeriet kræve, at dele af ejendommen inddrages og efterfølgende skal reetableres?
  - Hvad betyder reetablering helt specifikt?
  - Foreligger en skriftlig aftale vedrørende reetablering?
  - Vil reetableringen påvirke privat ejendom eller dele med brugsret?
- Hvordan håndteres information til ejerne?
  - Hvordan bliver ejerne informeret om projektet undervejs?
  - Hvem er ansvarlig for at ejerne blive informeret?
  - Hvor ofte kan ejerne forvente at blive informeret?
- Er der valgt en følgegruppe blandt ejerne?
  - Hvor ofte skal følgegruppen mødes?
  - Hvem er ansvarlig for at indkalde til møderne i følgegruppen?
  - Hvilke beføjelser har følgegruppen?
  - Hvem fra leverandøren/leverandørerne skal deltage i møderne i følgegruppen?

- Hvem tager de løbende beslutninger om design?
- Hvad er ejernes klagemuligheder og til hvem over håndværkerne eller arbejdets resultat, hvis dette skulle blive nødvendigt?

## Er beslutningsprocessen i Normalvedtægten og ejerforeningens særvedtægter overholdt?

- Skal projektet vedtages med normalt flertal eller 2/3 flertal?
- Er der mere end to afstemninger?
- Hvordan har stemmerne fordelt sig i de forskellige afstemninger?
- Har der været ”forberedende afstemninger” vedrørende samarbejde med leverandører eller lignede inden de reelle afstemninger?

## Hvordan er de forskellige dele af projektet kommet til afstemning?

- Er der flere separate projekter?
- Er det en blanding af nybyg og vedligehold?
- Er vedligehold uundgåelig?
- Kan nybyg undværes?
- Er der et alternativ til nybyg i form af renovation?
- Kommer projekterne til afstemning enkeltvist eller samlet?

## Er optællingen af afstemningen behørigt gennemført og dokumenteret?

- Hvem står for optællingen?
- Hvor finder optællingen sted?
- Hvordan dokumenteres optællingen?
- Gemmes stemmesedlerne til senere dokumentation?
- Hvor opbevares den nødvendige dokumentation af afstemningen?
- Har du som ejer tillid til afviklingen af afstemningen og dokumentationen af denne?

## Har projektet de samme konsekvenser for alle i ejergruppen?

- Har projektet de samme konsekvenser for alle i ejergruppen?
- Hvis der skal opstilles stilladser, bliver alle ejere ligeligt berørt?
- Har alle lejligheder en altan, eller er der blandede forhold - lejligheder med altan og/eller have?
- Får alle lejligheder den samme fordel og glæde af det, når projektet er gennemført?
- Bliver ejere, som får en ulempe under projektet, behørigt kompenseret?
- Bliver ejere, som ikke får del i fordelene, kompenseret i form af fritagelse for betaling af projektet?
- Bliver ejere, som ikke får del i fordelene, kompenseret i form af fritagelse for betaling af vedligehold af bygningslementer etableret af projektet?
- Er der sikret samtykke fra ejere, som vil opleve en ulempe?
- Er der sikret samtykke fra ejere, som ikke vil få fuld gavn af projektets resultat?
- Vil handel med lejlighederne i fremtiden give ændringer med eksempelvis lejlighedens areal i BBR?

## Hvordan og ud fra hvilke præmisser vælges leverandører?

- Hvad er defineret, som kriterierne for succes for projektet?
- Hvilke krav er der til leverandøren baseret på kriterierne for projektets succes?
- Hvilke leverandører er i spil til projektet?
- Er kravene til en leverandør blevet debatteret på en generalforsamling?
- Vælger bestyrelsen en leverandør uden at forklare grundlaget herfor?
- Er prisen og dermed projektets økonomi det vigtigste?
- Hvad skal leverandøren gøre, hvis projektet løber tør for penge inden den fulde leverance er færdig?
- Er leverandørens evne til at levere kvalitet vigtigere end noget andet?
- Hvordan er leverandørens evne til at levere kvalitet blevet vurderet?
- Er leverandørens muligheder for at overholde en plan og en deadline vigtigst?
- Hvordan er leverandørens evne til at overholde en plan og en deadline blevet dokumenteret?
- Er leverandørens kompetencer til at levere klimavenligt en faktor?
- Hvilke af leverandørens referencer er der lagt vægt på?
- Er det vigtigt med en lokal leverandør?