



Retningslinje nr. 6 til afdelingsbestyrelserne

Aftaler med 3. part - om afdelingens aftaler med håndværkere og leverandører

Denne retningslinje beskriver, hvordan det foregår, når afdelingen indgår en aftale med en leverandør eller håndværker, som betales for at levere en ydelse. Det man i fagsproget kalder **en aftale med 3. part**.

Formålet med retningslinjen er at give jer en forståelse for, hvad aftaler med 3. part er, og hvem der kan indgå disse aftaler. I princippet kan I selv bestemme, hvor meget energi I vil bruge på jeres aftaler med 3. part.

Vi vil gennemgå:

1. De 3 typer aftaler
2. Eksempler på de 3 aftaler
3. Det skal I vide, hvis I laver aftaler med 3. part

1. De 3 typer aftaler

1

Når det kommer til spørgsmålet om, hvem der kan indgå en aftale med 3. part, afhænger dette af hvor stor en aftale, der er tale om. De aftaler, som laves i jeres afdeling, kan deles op i tre typer:

1. De små aftaler:

De små aftaler indgår i den daglige drift af ejendommen f.eks. aftaler med håndværkere til maling af værelser, udskiftning af blandingsbatterier mm. **Denne type aftaler bliver oftest lavet af varmemesteren og i nogle tilfælde afdelingsbestyrelsen**. I dag har UBSBOLIG dog forhandlet priser med en række håndværkere og samlet en håndværkerliste, som alle varmemestre skal benytte. På den måde har vi fået nogle faste lave priser og kunnet spare afdelingerne penge.

2. De mellemstore aftaler:

Disse aftaler laves i forbindelse med større renoveringer f.eks. renovering af køkkener. Ved denne type aftaler er der typisk henlagt penge til projektet, og aftalen skal derfor ikke forhåndsgodkendes af ejendommens beboere. Det vil for det meste være **afdelingsbestyrelsen i samarbejde med varmemesteren og UBSBOLIG**, der finder den bedste pris.

3. De store aftaler:

Denne type aftaler laves typisk i forbindelse med en større byggesag, hvor der skal bygges en ny bygning eller renoveres. Dette er en større udgift, som ikke kan dækkes af afdelingens





henlæggelser, og derfor skal der lånes penge til finansiering af projektet. Dette projekt skal godkendes af beboerne, før det kan igangsættes. Men derudover skal aftalen også godkendes af DUAB's organisationsbestyrelse, da vi skal garantere for lånet til aftalen. Det er derfor normalt i disse sager at **afdelingsbestyrelsen, DUAB's organisationsbestyrelse og UBSBOLIG** samarbejder om at udvikle og gennemføre projektet.

2. Eksempler på de 3 typer aftaler

Vi har nu kort introduceret de 3 typer aftaler og i dette afsnit vil hver aftale blive beskrevet nærmere med et eksempel.

Eksempler på små aftaler

Som beskrevet tidligere kan de små aftaler laves af afdelingsbestyrelsen eller af varmemesteren.

Når **varmemesteren** laver aftaler med 3. part, er det i forbindelse med vedligeholdelse af ejendommen f.eks. småreparationer af el- og VVS-installationer. Kendetegnende for disse aftaler er, at der er tale om mindre udgifter til håndværkere og leverandører, og at der er sat penge af i afdelingsbudgettet til at dække disse udgifter (konto 115 i afdelingsbudgettet). Derfor skal beboerne og bestyrelsen heller ikke godkende hver enkelt aftale, da beløbet til vedligeholdelse godkendes, når I godkender afdelingsbudgettet.

2

Som nævnt tidligere har UBSBOLIG lavet en håndværkerliste, som varmemestrene skal bruge til vedligeholdelse. Disse håndværkerpriser genforhandles løbende og dermed er afdelingerne sikret en fast lav pris. UBSBOLIG har desuden lavet en aftale med den enkelte varmemester, som fastsætter hvor mange penge han kan bruge på at få løst en opgave, før han skal sende aftalen til godkendelse hos UBSBOLIG. Størrelsen på varmemesterens rådighedsbeløb kan svinge, afhængigt af lokale forhold (fx hvor stor afdelingen er og hvordan den generelle vedligeholdelsestilstand er), men den typiske beløbsgrænse for, hvornår UBSBOLIG vil have aftaler til godkendelse, ligger på mellem 3.000 og 8.000 kroner.



Eksempel på en mellemstor aftale

Hvert forår inviteres afdelingsbestyrelsen til en markvandring. Dette er et møde, hvor afdelingsbestyrelsen, varmemesteren og driftschefen fra UBSBOLIG gennemgår ejendommen og bestemmer, om der skal sættes penge ind i afdelingsbudgettet til fornyelser og renoveringer.

Det er typisk disse planlagte fornyelser eller større renoveringer, der laves mellemstore aftaler til. Det kunne f.eks. være til maling af facader eller nye fælleskøkkener. Fornyelserne/renoveringerne skal godkendes af beboerne i forbindelse med godkendelse af afdelingsbudgettet.

Kendetegnende for mellemstore aftaler er at:

- i og med det er fornyelser/renoveringer, som er planlagt mange år i forvejen, skal der ikke indhentes et lån – der er henlagt penge til projektet.
- det er driftschefen fra UBSBOLIG, der indhenter tilbud fra håndværkere/leverandører. Ved større projekter indhenter driftschefen mindst tre tilbud for at sikre, at afdelingen får det bedst mulige tilbud. UBSBOLIG modtager derfor også et honorar for deres arbejde¹.
- driftschefen sender tilbuddet/tilbuddene til afdelingsbestyrelsen, som skal godkende aftalen med leverandøren.
- når aftalen er godkendt, har varmemesteren og driftschefen fra UBSBOLIG ansvaret for, at aftalen efterleves.

Det er ikke altid muligt at forudse alle udgifter, der kan f.eks. komme vandskader eller nyt inventar kan blive beskadiget. Modsat de planlagte udgifter har beboerne i sådanne tilfælde ikke godkendt udgifterne til at udbedre skaderne. Det vil derfor blive jer som afdelingsbestyrelse, der skal godkende aftalerne til reparationer.

Det kan være svært at lave præcise regler for, hvornår en afdelingsbestyrelse skal tage stilling til en aftale, før den bliver indgået, fordi forholdene kan være meget forskellige fra afdeling til afdeling. Der er ingen faste regler om det, hverken i lovgivningen eller i DUAB's vedtægter, så derfor må I selv lave en vurdering af, hvad I gerne vil have til godkendelse.

Et forslag kunne være, at I aftaler med UBSBOLIG, at når en aftale mellem afdelingen og 3. part koster over et vist antal tusind kroner, skal den godkendes af afdelingsbestyrelsen. På den måde kan I nøjes med at koncentrere jer om at få indflydelse på de væsentlige aftaler om reparationer, nyanskaffelser og forbedringsarbejder.

¹ Når UBSBOLIG gennemfører byggesager eller renoveringer for DUAB, får de et honorar på mellem 5 og 15 % af de samlede håndværkerudgifter for at løse opgaven.

Eksempel på en stor aftale

Hvis der skal bygges en ny bygning, eller der skal laves gennemgribende renoveringer på en ejendom, så er der tale om en stor aftale med 3. part og disse er mere omfattende end de to foregående.

Byggesager er så dyre, at de normalt ikke kan dækkes med henlæggelser fra budgettet, så derfor skal afdelingen optage et lån, som tilbagebetales over en årrække af ejendommens beboere gennem huslejen. Idet afdelingen er en del af boligselskabet DUAB, er det DUAB's organisationsbestyrelse, der garanterer for lånet. Derfor skal byggesager ikke kun godkendes på et beboermøde, men også af DUAB's organisationsbestyrelse.

En byggesag forløber således:

1. Bygherreoverenskomst indgås med UBSBOLIG

Ved en byggesag indgår DUAB's organisationsbestyrelse en bygherreoverenskomst med UBSBOLIG. I denne overenskomst bliver byggeprojektet beskrevet og hvor meget UBSBOLIG skal have i honorar for at løse opgaven². Dertil får UBSBOLIG fuldmagt til at administrere de lån, der optages for at finansiere byggeriet og stå for udbetaling til leverandører og håndværkere, som er ansat til at løse opgaven. Derudover er det UBSBOLIG, der underskriver alle dokumenter til byggesagen med undtagelse af lånene, som skal underskrives af repræsentanter fra DUAB's organisationsbestyrelse.

Er der tale om renovering af afdelingens bygninger, vil det være afdelingsbestyrelsen og UBSBOLIG, der aftaler, hvordan og hvem der skal løse opgaven.

2. Afdelingsmødet godkender byggesagen

Byggesagen starter med, at afdelingens varmemester og driftschefen fra UBSBOLIG fremlægger baggrunden for byggeriet – først for afdelingsbestyrelsen og herefter til afdelingsmødet, hvor beboerne skal godkende, at UBSBOLIG sætter projektet i gang.

3. Førsynsrapport og projektbeskrivelse udarbejdes

Når afdelingsmødet har godkendt byggesagen, hyrer UBSBOLIG en ekstern rådgiver, som udarbejder en førsynsrapport. Denne rapport vurderer bygningens stand og hvor meget renoveringsarbejdet vil koste. Det er et krav, at den eksterne rådgiver ikke har arbejdet for afdelingen før, så I er sikre på, at rådgiveren ikke vurderer arbejde, som rådgiveren tidligere har udført. Driftschefen fra UBSBOLIG fremlægger førsynsrapporten for afdelingsbestyrelsen og ud fra deres forslag og kommentarer, udarbejdes en projektbeskrivelse og en vurdering af, hvad

²Når UBSBOLIG gennemfører byggesager (som fx renoveringer) for DUAB, får de et honorar på mellem 5 og 15 % af de samlede håndværkerudgifter for at løse opgaven. Det er aftalt mellem DUAB og UBSBOLIG, at honoraret udbetales til UBSBOLIG i rater undervejs i processen: 50 % udbetales når man har fået tilsagn om at der kan optages byggelån, 40 % udbetales når licitationen af arbejdet er godkendt og de sidste 10 % udbetales, når byggeregnskabet for det afsluttede arbejde er blevet godkendt.

renoveringen vil koste. Projektbeskrivelse og vurdering fremlægges til et nyt afdelingsmøde for at blive godkendt af beboerne.

4. Budget sendes til kommunen

Efter afdelingsmødet har godkendt projektet, udarbejder driftschefen fra UBSBOLIG et budget for byggesagen og sender det til godkendelse i den kommune, som afdelingen ligger i. Dette skyldes, at kommunen – afhængigt af det lån der optages – enten skal betale dele af renterne og afdragene på lånet eller skal garantere for hele lånet på DUAB's vegne. Kommunen skal derfor godkende budgettet på forhånd.

5. En byggebestyrelse nedsættes

Når byggesagen er godkendt i kommunen, nedsætter driftschefen fra UBSBOLIG en byggebestyrelsen bestående af beboere fra afdelingen og evt. repræsentanter fra DUAB's organisationsbestyrelse og andre, som man gerne vil have hjælp af til at udvikle projektet. Byggebestyrelsen følger byggesagen og tager stilling til konkrete spørgsmål undervejs i processen.

6. Projektet sættes i udbud

Den eksterne rådgiver udarbejder et udbudsmateriale og sender det ud til det antal entreprenører, som byggebestyrelsen beslutter, der skal inviteres til at byde på projektet. Entreprenørerne er større byggefirmaer, som tager det samlede ansvar for byggesagen og hyrer mindre firmaer til at løse dele af projektet. Når entreprenørerne har givet deres bud på en pris for projektet, vælger byggebestyrelsen, hvilken entreprenør der skal løse opgaven.

5

7. UBSBOLIG indhenter lånetilbud

UBSBOLIG indhenter 3-4 tilbud på bygge- og realkreditlån fra kreditforeninger og banker, som skal finansiere byggeriet. UBSBOLIG præsenterer lånetilbuddene for DUAB's organisationsbestyrelse og anbefaler, hvilket lån der er billigst og bedst for afdelingen. Herefter tager DUAB's organisationsbestyrelse stilling til, hvilket lånetilbud der skal benyttes.

8. Den sidste godkendelse fra kommunen

Til sidst skal kommunen godkende, at udbuddet af opgaven og valget af entreprenør er foregået efter reglerne. Når dette er godkendt kan byggeriet gå i gang. Byggebestyrelsen vil typisk følge byggeriet fra start til slut for at kunne træffe beslutninger, hvis der skulle ske ændringer undervejs.

Skulle der ske ændringer i en byggesags økonomi f.eks. at renoveringen blev dyrere end forventet, så skal ejendommens beboere godkende, at man skal optage et større lån for at gennemføre projektet.



3. Det skal I vide, hvis I laver aftaler med 3. part

Står I i en situation, hvor I skal lave en aftale med 3. part, vil I kunne nå langt ved at henvende jer til jeres varmemester eller UBSBOLIG. De har kendskab til mange leverandører og kan hjælpe jer på vej til at træffe den rette beslutning.

Derudover er det en god ide, at have disse råd i baghovedet:

- **I har et bestyrelsesansvar**
Det vil sige, at I bærer en del af ansvaret for de aftaler, som I laver med 3. part. En god tommelfingerregel er at lade som om, at det er jeres egen privatøkonomi, I har med at gøre. I skal altså ikke betale for mere, end I selv ville have gjort.
- **I behøver ikke sætte jer ind i lovgivningen!**
UBSBOLIG underskriver alle aftaler med 3. part for at stille leverandøren en garanti for, at afdelingen kan betale ydelsen. I den forbindelse går UBSBOLIG også aftalen igennem og sikrer, at den er lovlig.
- **Gem en kopi af aftalen**
Når I har været med til at lave en aftale med 3. part, sender UBSBOLIG en kopi af aftalen til jer. Denne kopi bør I gemme, så I altid har styr på jeres 3. parts aftaler. Nogle afdelingsbestyrelser har selv en mappe, de forvalter, mens andre har en aftale med varmemesteren om, at han opbevarer alle aftaler på sit kontor.

6

Hvis I gerne vil inkluderes i hvilke aftaler med 3. part, der laves i jeres afdeling, er der en god ide at tage en snak med jeres varmemester herom. Sammen kan I beslutte, hvor store beløb aftalerne skal lyde på, før I vil have underrettes om aftalen og hvordan I vil have besked.

Har I nogle spørgsmål om aftaler med 3. part så kontakt jeres varmemester. Hvis han ikke har svaret, kan I kontakte driftschefen fra UBSBOLIG.

