

STARTPAKKE
- FOR BOFÆLLESSKABET

Økonomi og jura - vigtige byggesten for bofællesskaber



Fællesskab

Bæredygtighed

Organisering

Fællesskab

Jura/Økonomi

IN TRO DUK TION

Der er meget at tage stilling til, når man vil etablere et bofællesskab. Mange grupper har mere fokus på at finde ud af, hvor, hvorfor og hvordan man vil bo sammen, end overvejelser af økonomisk og juridisk karakter. Men det er vigtigt, at man ret tidligt tænker det økonomiske og juridiske ind i processen, hvis man skal lykkes med sit foretagende.

Her gives et bud på de økonomiske og juridiske overvejelser, der hører til forskellige faser - fra man får idéen om at skabe et bofællesskab, til man kan flytte ind og drifte sit fællesskab. Der er tale om en række gode råd og anbefalinger og altså ikke en udtømmende juridisk og økonomisk gennemgang. Men det er fornuftigt som gruppe at have en vis forståelse for disse aspekter, inden man går til en rådgiver, en jurist eller en bank.



Processen er her inddelt i 7 faser:

6. Opstartsfasen

I denne fase afklares, om der er et reelt match mellem de visioner og drømme, gruppen har, og det økonomiske råderum og geografiske placering, man arbejder indenfor. Udarbejdelsen af en profil (se den organisatoriske komponent), kan være behjælpelig. Gruppen bør skabe en passende organisatorisk ramme – fx stifte en formel forening – og et økonomisk grundlag ved at oprette en bankkonto og indkræve medlemsgebyrer, der dækker udgifter som f.eks. nødvendig rådgivning. I denne fase skal det afklares hvilke ejerformer, man gerne ser repræsenteret i bofællesskabet.

12. Grundfasen

Køb af grund eller ejendom. Her skal sikres, at nogle har kendskab til lokalplaner og servitutter, der knytter sig til det område, man vil etablere sig i. Man skal sætte sig ind i processen for købet og have styr på vedtægter og deres betydning. Det er svært at undgå at tilkøbe juridisk assistance i denne fase.

16. Byggeformer

De forskellige byggeformer skal kendes, for at kunne vælge den rigtige vej.

1) Bofællesskabet er bygherre, men professionelle virksomheder udfører projektering og byggeri, 2) En 'developer' udvikler bofællesskabet, 3) Selvbyg eller 4) Ombyg af noget eksisterende. Resten af afsnittene eksemplificerer særligt den første model.

20. Projekteringsfasen

I langt de fleste tilfælde er det professionelle virksomheder, som varetager projektering og byggeri, men som bygherre er bofællesskabet med til at definere rammerne for byggeriet og bør sikre sig en vis grad af involvering i processen. Projekteringsfasen rummer valg af arkitekter, udarbejdelse af skitser og projektplan samt valg af entreprenører.

24. Byggefase

Inden byggeriet kan gå i gang, skal finansiering afklares, og kontrakter skal underskrives. Her er det vigtigt at være opmærksom på forsinkelser, uforudsete udgifter og håndteringen heraf. Bygherrens rolle/involvering under byggeriet defineres. Og det kan være fornuftigt at ændre opstartsforeningen til en byggeforening med reviderede vedtægter.

26. Indflytningsfasen

Ved modtagelsen af byggeriet skal bygninger og infrastruktur gennemgås grundigt med henblik på registrering af mangler. Et år efter overtagelsen gennemføres ét års-gennemgang – og den gentages fem år efter indflytning. Byggeforeningen omdannes typisk til en grundejerforening eller lignende.

28. Driftsfasen

Her beskrives modeller for driftsbudgetter, fordelingsnøgler samt nødvendigheden af henlæggelser til vedligehold og genanskaffelser. g.

Denne fase dækker de overvejelser, der bør gøres, fra den første opstartsgruppe samles, og til det bliver alvor. Hvornår det bliver 'alvor' kan være svært at definere, men det er en god idé at have opmærksomhed på jura og økonomi allerede fra starten. Måske er der nogle i initiativgruppen, som har interesse og særlig kompetence inden for dette - ellers må man supplere sig selv behørigt, eventuelt med en rådgiver.

Typisk har initiativgruppen en fælles indgangsvinkel til projektet. Gruppen kan være dannet omkring en bestemt ejendom eller område, en fælles aktivitet eller en særlig ide, profil, intention eller vision. Det er denne kerne, der skal respekteres og 'bære' bofællesskabet i sidste ende. Derfor er det vigtigt tidligt at opnå en vished for, at vision og drømme matcher de faktiske økonomiske forhold og råderum. At man er enige om, hvilket projekt man ønsker.

Er drømmen om økonomisk uafhængighed via fx selvforsyning, tiny houses og bæredygtigt byggeri realistisk, når de billige grunde og ejendomme typisk ligger ganske langt fra institutioner, indkøb og kulturtilbud? Udelukker høje købs-, bygge- og etableringsudgifter nogle ønskede grupper af beboere? Det er en god idé, at priserne ligger indenfor, hvad markedet kan 'bære', så der kan opnås normal finansiering og omsættelighed. Hvis man fra starten belyser disse forhold og får klarlagt det kommende fællesskabs størrelse, geografiske placering, dets DNA/profil og kommende fælles aktiviteter, kan man spare alle involverede for skuffelser på den lange bane.

Tungt er på bekostning af
relation friheden, og skal ses i
relation til vores forhold til
forpligter

Andrea
Thorup

- Gode Penge (Bæredygtig
Forening der arbejder med
Frivillig uddeling/oslo)

Information og reformation af pengesystem
Pengesystemet er skabt løbende ud fra
et design

pengene skabes af bankerne det er skabt
længere staten de penge

Banken udbyder penge og låner
og laver en balance

↳ Paradigmet
for konse

Opret en opstartsforening

Opstarten plejer at foregå rimelig uformelt, men når man vil videre i processen, er det nødvendigt med en grad af formalisering. Det gøres nemmest ved at stifte en forening og få den registreret som frivillig/al-mindelig forening i CVR-registret hos Erhvervsstyrelsen.

I Danmark er det ret enkelt at stifte en forening, se fx mere hos Frivillighed.dk

Fordele ved at etablere en opstartsforening:

- En forening øger formalitet og tilfører pondus i kontakten med kommunen.
- Selvom det kan tage tid at udarbejde foreningens vedtægter, er det en god 'formaliseringsøvelse' for en opstartsgruppe, idet det kan befordre at tage stilling til vigtige emner og blive konkrete.
- Med en forening kan der oprettes en bankkonto, hvilket gør det muligt at indsamle kontingenter og begynde etableringen af en fælles økonomi, der skaber økonomisk råderum som gruppe.
- At stifte en mere simpel opstartsforening giver mere tid til at tage de beslutninger, som en endelig bo fællesskabsforening senere hen formaliserer.

HVAD ER EN OPSTARTSFORENING?

En opstartsforening er en midlertidig forening med det formål at starte et bofællesskab, og derfor ikke den endelige forening for bofællesskabet. Modsat den endelige forening kan opstartsforeningen være mere simpel i sin struktur og vedtægter.

Udarbejdelse af vedtægter

Når man stifter en forening, skal der udarbejdes et sæt vedtægter. Det skal på dette tidspunkt ikke være de endelige vedtægter for bofællesskabet, men vedtægterne for den opstartsforening, der har som sit primære formål at starte et bofællesskab.

Foreningen skal på dette tidspunkt danne ramme for projektet, der er i sin spæde start. Det er derfor vigtigt, at eventuelle forpligtelser, som man senere vil pålægge medlemmerne, tydeligt fremgår af vedtægterne – herunder hvis et medlem ikke får et indskud tilbage i tilfælde af, at vedkommende træder ud af foreningen. Selvom det ikke er de endelige vedtægter, kan det være en god ide at beskrive processen for foreningen: hvad sker der, hvis man vil melde sig ud, hvilke pligter bliver medlemmer pålagt senere i forløbet fx. Dette skal bidrage til at forhindre, at gruppen senere bliver uenige om fortolkningen af rammerne.

[Se eksempler på vedtægter for opstartsforeninger i Vidensbanken](#)

Checkliste - beslutninger der skal tages for at oprette en opstartsforening:

- Beslutningsmodel (se den organisatoriske komponent for ideer)
- Hvordan man bliver medlem af foreningen
- Forskellige medlemskaber og priser for hver af disse (se nedenfor)
- Hæftelse, og hvem der kan tegne (skrive under for) foreningen
- Hvordan man træder ud af foreningen

Medlemskaber og hæftelse

Opstartsgebyret behøver ikke at være et stort beløb, men dog nok til, at nødvendige opstartsudgifter kan dækkes. Foreningen kan f.eks. operere med A- og B-medlemmer, hvor A-medlemmer har ret til en bolig, mens B-medlemmer udgør støttemedlemmer. A-medlemmer betaler både et indmeldelses-beløb og et årligt kontingent, mens B-medlemmerne nøjes med kontingent. Vær opmærksom på at registrere, hvornår folk melder sig ind som henholdsvis A- eller B-medlemmer. Dette kan senere anvendes som kriterium for rækkefølge ved valg af bolig. Hvilke slags medlemskaber I vil have, samt deres respektive priser, defineres i foreningens vedtægter.

Typisk hæfter medlemmerne kun med deres indskud, og to-tre bestyrelsesmedlemmer tegner foreningen. Tegningsberettiget er typisk forpersonen + et andet bestyrelsesmedlem.

Hold stiftende generalforsamling

For at oprette en foreningskonto i en bank, skal der forefindes et referat fra en stiftende generalforsamling og ofte også fra det konstituerende bestyrelsesmøde, hvor de tegningsberettigede fremtræder. Den stiftende generalforsamling er en formalitet, der kan holdes til et simpelt møde, hvor gruppen godkender vedtægterne og vælger en bestyrelse.

Vælg en bank

Nogle banker støtter aktivt op om bofællesskaber. Banker som Merkur Andelskasse og Fælleskassen anvendes af flere bæredygtigheds-orienterede projekter, ligesom Arbejdernes Landsbank f.eks. afholder bofællesskabsaftener. Det kan vise sig at være givende at tage kontakt til mindre, lokale banker, da de ofte er fleksible og gerne vil støtte op om udviklingen i lokalområdet. Men da mange mindre banker ikke har arbejdet med bofællesskaber før, vil I, i dialogen med bankerne, være nødt til selv at introducere dem til, hvad et bofællesskab er for en størrelse. Samt undersøge, om de har kapacitet til et projekt i jeres størrelse.

Opret en bankkonto

Når der er oprettet en forening og afholdt stiftende generalforsamling, kan der oprettes en bankkonto. Bankerne har ofte standardaftaler for foreninger, der inkluderer diverse gebyrer. For at oprette en bankkonto, skal banken kunne godkende vedtægter og referat fra den stiftende generalforsamling, samt modtage legitimation på den valgte forperson, næstforperson og kasserer - ofte hele den valgte bestyrelse. Derudover kræver nogle banker, at forpersonen, som minimum, er privatkunde hos dem.

Da Bofællesskabet Munksøgård, der består af 100 boliger i blandede ejerformer, i 1998 efter næsten fire års planlægning skulle i gang med selve projekteringsprocessen, havde de selv samlet 250.000 kr. sammen. Det skete ved at opkræve 2.000 kr. for at indtræde som A-medlem – penge, som folk ikke fik tilbage, hvis de meldte sig ud - og opkræve kontingenter af både A- og B-medlemmer. Derudover vandt de 250.000 kr. i en konkurrence, så de stod med 500.000 kr. Det vakte respekt fra det almene boligselskab, der skulle bygge og drifte lejeboligerne, og gjorde det lettere at låne penge i en bank. De 500.000 kr. endte med at finansiere solfangere på de fem fælleshuse. Undervejs havde bofællesskabet også selv finansieret udarbejdelse af lokalplan og betalt arkitekter for indledende tegninger.

[Se flere eksempler i Vidensbanken](#)

Begynd at samle fælles penge ind

Det er vigtigt at knytte gruppen økonomisk sammen - altså at begynde at samle penge ind. Der kan på et tidligt tidspunkt opkræves et indmeldelses-beløb, og derefter kan man begynde at opkræve et årligt kontingent fra medlemmerne. Men husk at holde godt styr på pengene, så der er fuld transparens omkring, hvad de anvendes til. Det skaber tillid.

Fordele ved at indsamle fælles penge allerede i den tidlige fase:

- Gruppen har midler at gøre godt med, når man begynder at have omkostninger.
- Det kan være til oprettelse af en bankkonto og honorering af advokater, arkitekter eller andre former for rådgivere.
- Gruppen står stærkere over for samarbejdspartnere. Det er lettere at låne penge og indgå kontrakter, hvis man har sat egne penge i spil.
- En økonomisk forpligtelse giver gruppen den nødvendige struktur og seriøsitet, der kræves i forbindelse med opstarten af et bofællesskab. Man får sorteret de interesserede fra, der ikke er parate til at forpligte sig økonomisk. Det kræver en god portion risikovillighed at få et selvgroet bofællesskab op at stå.
- Samarbejdspartnerne vil ofte kræve gennemsigtige og velorganiserede forhold - altså at gruppen virker velforberejdet, viser initiativ og råder over ressourcer, både økonomiske og menneskelige. Senere i forløbet kan en opstartsforening udgøre den juridiske enhed, der bliver til selve bofællesskabet.

Når gruppen står over for at købe en grund, er den kommet til den mere alvorlige del. Hvor langt man skal være nået som gruppe omkring vision og fx. boligtyper, før man investerer i en grund, er et spørgsmål om temperament.

Uanset om sælger er privat eller kommunal, har kommunen ofte opsat en række krav til anvendelsen af grunden i kommuneplanen. Man kan ikke bestemme alting selv, men have ønsker og forhandle med kommunen, hvis der skulle være behov for dispensationer.

Køb af kommunal grund

Processen er forskellig alt efter, om grunden købes af en privat grundejer eller af kommunen. Ved køb af kommunen kan processen ligeledes være forskellig alt efter, om grunden har været i udbud, om den er dedikeret til et bofællesskab, eller om den bare er sat til salg. Samt hvor 'professionel' kommunen er - kommuner agerer forskelligt inden for samme lovgivning. På [Bofaellesskab.dk's hjemmeside](http://Bofaellesskab.dk) er der nævnt en række kommuner, som gør noget særligt for at tiltrække bofællesskaber. Det er dog fortsat et fåtal.

Hvis grunden købes af en kommune, kan der i nogle tilfælde udarbejdes en betinget grundkøbsaftale, hvor man kan påbegynde projekteringen uden at skulle betale for grunden med det samme. I andre tilfælde forlanger kommunen, at der er beskrivelser af den kommende bebyggelse, eventuelt bare som et skitseprojekt, andre gange er kravene mere omfattende.

I en udbudskonkurrence kan det for en selvgroet gruppe være svært at hamle op med professionelle udviklere, der gerne vil skabe bofællesskaber. Kommunen kan i deres udbud betone faktorer som 'lokal forankring' - her vil en lokal borgergruppe stå stærkt.

I Vidensbanken ligger et eksempel på et udbud af en storparcel og tilhørende grundkøbsaftale for en storparcel i Roskilde. Roskilde Kommune havde en udtalt præference for bofællesskaber og dermed en større ekspertise i udbud af storparceller, der var egnet til, at ikke-professionelle kunne byde. Udbuddet er derfor meget detaljeret, og det er specificeret i mindste detalje, hvad kommunen ønsker af byderne.

[Se flere eksempler i Vidensbanken](#)

EKSEMPEL



Køb af privat grund

En privat sælger vil typisk være mest interesseret i, om der kan betales for grunden.

Det sker dog også, at private sælgere kan have en præference for, at der fx ikke bygges højhuse, men et bofællesskab på deres grund, hvis der ligger en slægtsgård eller lignende.

Også her findes der eksempler på køb med betingede købsaftaler. En aftale kan fx være betinget af, at kommunen udarbejder lokalplan for et bofællesskab, og at der gives byggetilladelser, som lever op til bofællesskabets projekt.

Præcisering af vedtægter

Før man køber en grund, er det en god idé at have meget af det organisatoriske på plads.

Der skal blandt andet vælges ejerform(er), udformes krav til kommende beboere, vælges fordelingsnøgler for fælles udgifter, entrepriseform, principper for overdragelse af boliger og tages stilling til, om der skal være prisbegrænsninger på boligerne.

Disse valg skal formaliseres i de endelige vedtægter - dvs. vedtægterne for den eller de foreninger, der udgør bofællesskabet. Vedtægterne er bofællesskabets fælles regler og rammer. Men allerede her kan det være nyttigt at have så meget med som muligt, for at undgå misforståelser. Der skal bruges tid på det juridiske. Se eksempler i [vidensbanken](#).

Checkliste: Beslutninger, der skal tages for at oprette en bofællesskabsforening:

- Hvordan bliver man medlem i foreningen?
- Ejerformer (se nedenfor)
- Principper for fordelingsnøgler
- Medlemskaber og priser for medlemsskaber
- Fælles beslutningstagningsmodel (se den organisatoriske komponent)
- Konfliktbehandlingsmetoder (se fællesskabs-komponenten og [vidensbanken](#)).
- Hæftelse, og hvem der kan tegne (skrive under for) foreningen
- Evt. bopælspligt
- Fremleje og betingelser herfor
- Udlejning og betingelser herfor
- Retningslinjer for fælles arbejde og andre fælles forpligtelser
- Retningslinjer for byggeri og og arealudnyttelse

- Andre fælles regler (evt. omkring dyr, lån, pris/fordelingsnøgler, osv.)
- Hvordan træder man ud af foreningen?
- Evt. eksklusion og grunde dertil.

Ejerformer

Der skal tidligt besluttes, hvilke ejerformer, man gerne ser repræsenteret i bofællesskabet.

Andelsboligformen er i sig selv befordrende for fællesskab, men mange bofællesskaber er anlagt som grund-ejerforeninger eller som lejeboliger, både almennyttige og private.

At blande ejerformer er set flere steder, men har sine egne udfordringer. I [vidensbanken](#) findes en særskilt sektion om ejerformer og deres juridiske og økonomiske kendetegn.

Økonomiske overvejelser: Udarbejd et detaljeret projektbudget

Før der træffes aftale om køb af grund, skal der opstilles et forholdsvis fast budget for projektet, altså for grund, eventuel byggemodning af grunden, og tilslutningsafgifter samt opførelse af boliger. Man kan forhøre sig hos flere byggefirmaer og sammenligne tilbud. Her anbefaler de fleste at have en rådgiver tilknyttet, hvilket i øvrigt ofte er et krav fra banken.

Hvis der er problemer med finansiering af grundkøb på grund af foreningens tidlige stadie, kan en mulighed være at finde en sælger, der vil være behjælpelig med finansieringen, så sælger finansierer en del af grundkøbet ved et sælgerpantebrev – altså låner foreningen penge til at købe grunden.

Juridiske overvejelser

Undersøg den gældende kommuneplan samt lokalplan (hvis en sådan findes) for området. Undersøg servitutter. Indeholder de bestemmelser, der begrænser projektet? Det kan være byggelinjer eller nedgravede ledninger, der kan begrænse, hvor der må opføres boliger. Men det kan også være bestemmelser, der begrænser anvendelsen af grunden, fx landbrugspligt, fredning, forbud mod erhverv eller opførelse af flerfamiliehuse mm. Det kan være relevant at betinge købsaftalen af jordbundsprøver – om der overhovedet kan bygges, og om det kræver ekstra udgifter. De fleste køber sig til juridisk rådgivning i denne fase.

Der skal tages højde for, om stedet har været undersøgt for arkæologiske fund. Hvis man køber en mark med henblik på at bygge et bofællesskab, skal grunden undersøges. Findes der noget, er det ejeren, der skal betale for udgravningen. Dette kan vise sig at være en bekostelig – og forsinkende - affære. Det kan derfor være mere sikkert at købe en grund, som på forhånd er undersøgt arkæologisk.

De næste sektioner beskæftiger sig mest med den form, som starter med et byggefællesskab, der senere bliver til et bofællesskab, og opføres af professionelle.

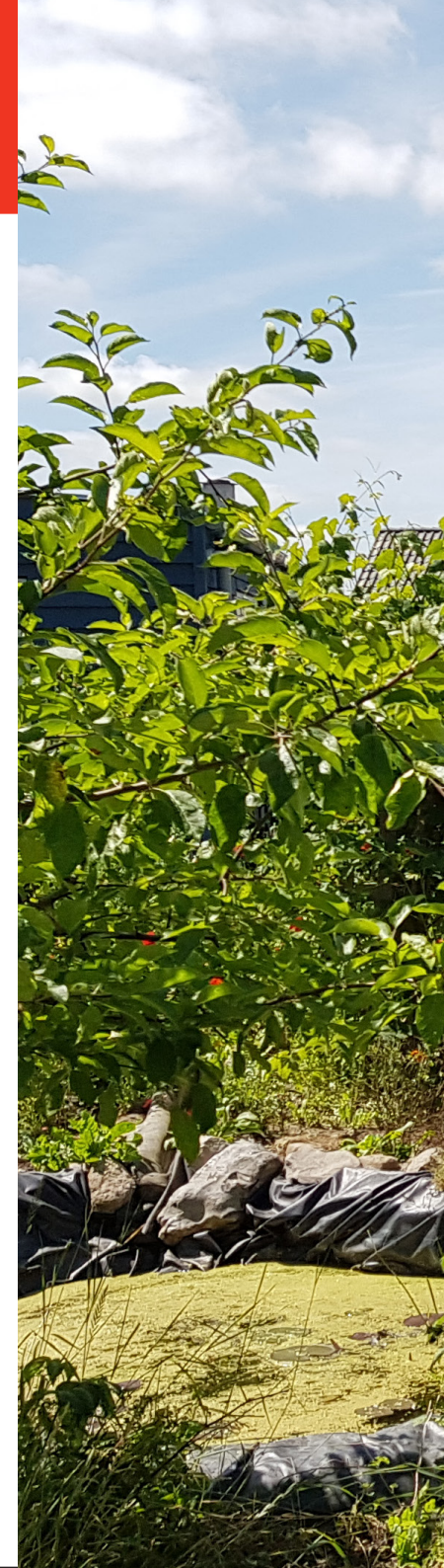
Det er muligt at komme nemmere, men muligvis også dyrere, om det ved at vælge at lade en udvikler opføre fællesskabet. Man kan måske også komme billigere til sit bofællesskab ved at bygge selv. Desuden er det muligt at købe en større funktionstomt bygning, i form af en stor gård, en nedlagt skole eller lignende og så bygge den om. Der er mange veje.

Selvbyg

Her er det den enkelte boligejer, der er bygherre og bygmester og enten køber eller lejer en grund i fællesskabet. Normalt vil der være et fælleshus, som finansieres via salget af byggegrundene, hvor prisen for fælleshus og andre fælles faciliteter lægges oven i grundprisen. Grundlæggende stilles der ved selvbyg større krav til egenfinansiering – det vil sige de penge, man i et fællesskab selv skal skaffe til køb af grund, opførelse af hus og andre omkostninger. Jo mere anderledes, det påtænkte byggeri er i forhold til 'normalt' byggeri, jo sværere er det at få det finansieret. Grunden hertil findes i risikoen for långiveren. Når opførelsen af et hus er planlagt til at foregå forholdsvis selvbestemmende og på grænsen af velkendte normer på området, så kan banken ikke være helt sikker på, at huset:

- bliver opført indenfor en overskuelig tidshorisont
- er konformt i forhold til kendte normer for (bæredygtigt) byggeri
- er salgbart ved en eventuel personlig konkurs af bygherre

Ligeledes skal byggefællesskabet regne med større udfordringer, når der skal findes en passende grund, nabohearinger og når dialogen med kommunen igangsættes og nødvendige tilladelser skal søges. Til gengæld kan der være penge at spare ved at bygge selv.





EKSEMPEL

Fri og Fro er en andelsforening, hvor vi stræber efter at bygge og leve billigt og bæredygtigt i en social sammenhæng. Foreningens medlemmer er selv entreprenører på egne huse og stræber derved efter at skabe en bæredygtig drømmebolig, der er til at betale. Foreningen købte og overtog grunden i november 2004, og siden da er der sket meget. Foreningen fremstår stadig som en byggeplads med materialer og midlertidig beboelse på nogle af grundene. Man fornemmer dog, at fremtiden tegner sig. Mange har valgt at lave huse med specielle former. Det giver et mangfoldigt og sammensat udtryk.

EKSEMPEL

I Fredericia er den gamle kommuneskole ombygget til et seniorfællesskab.

Fra hjemmesiden: Købmagergades skole i Fredericia rummer nu 53 almene lejeboliger. Her er liv og hobby-glæde i de gamle kælderrum, mens fællesskabets værdidokument sikrer den gode stemning.

Nybygningerne følger sig arkitektonisk smukt til skolens røde mursten, og tilsammen danner bygningerne nu en firkant rundt om græsplænen og parkeringspladserne i den gamle skolegård. Moderne fornødheder som elevatorer og slisker er tilføjet, så bygningerne er aldersrelevante. Der bor nu 85 personer i komplekset. Huslejen ligger mellem 5300 og 7900 kr. Udlejeren er det almennyttige Boligkontoret Fredericia, der administrerer visitationen og stiller som betingelse for indflytningen, at man er mellem 55 og 90 år og uden hjemmeboende børn. Man kommer på venteliste ligesom ved andre boliger i Boligkontoret, og der



Ombyg

Nogle fællesskaber overtager bestående ejendomme, hvor bygningsmassen lægger op til ombygning og eventuel udvidelse. Hvordan kan fx en nedlagt skole deles op og finansieres? Og hvilke ejerformer kan rummes inden for almindelige juridiske og finansielle rammer?

Byggeri ved udvikler/developer

Der findes efterhånden en del udviklere, som fokuserer på at facilitere og opføre bofællesskaber. Typisk er der tale om en klynge af huse med et fælleshus som omdrejningspunkt - muligvis med aspekter af bæredygtigt byggeri. Også den mere konventionelle ejendomssektor begynder at interessere sig for bofællesskaber.

Fælles for disse typer projekter er, at de kan sammenlignes med køb af en projektlejlighed. Det er ejendomsudvikleren, der tager risikoen og sælger et færdigt produkt, man kan købe sig ind i. Det betyder, at man ikke skal tage stilling til så meget selv, men jo også, at man mister den selvbestemmelse, som for mange er en af grundene til at flytte i bofællesskab. Nogle virksomheder er en mellemtag mellem en udvikler og et byggefællesskab. De tager opgaven med at håndtere alt det praktiske og udvikler projektet, men i dialog med de kommende beboere. Der vil muligvis forekomme en besparelse i forhold til rene udvikler-projekter, men også en risiko. Til gengæld vil det være muligt at få en større indflydelse på projektet og dermed fællesskabet i sidste ende.

En udvikler vil typisk have en profitmargin på 10-20 %. Det er disse penge, der potentielt kan spares en del af ved en større grad af beboerinvolvering.

Afsnittene herefter omhandler projekter med nybyggeri og hvor der er eksterne samarbejdspartnere involveret i selve 'entreprisen': både planlægningen og byggeriet. Hvis der derimod planlægges et projekt, der er udelukkende selvbyg eller hvor der flyttes ind i eksisterende bygninger, er denne del muligvis mindre relevant.

Byggeriets parter

Ligesom alle andre fag har sine fagtermer, har byggeriet det også. Da professionelle ofte har svært ved at tale bofællesskabs-sproget, er det nødvendigt til en vis grad at lære deres.

Bygherre: Den, der ejer byggeriet. Det kan være projektgruppen - eller en udvikler.

Rådgivere: I selve byggeriet er det typisk bygherrerådgiver, arkitekter og ingeniører, men det kan også omfatte andre rådgivere som fx jurister og økonomer.

Bygmester: Dem, der foretager det faktiske byggeri.

Entreprenør: Generelt en person eller et firma, der påtager sig at udføre et nøje beskrevet arbejde – en såkaldt entreprise. Det anvendes ofte om dem, der udfører f.eks. jordarbejdet eller er ansvarlige for hele byggeriet (se entrepriseformer).

Entreprisen: Kan enten være hele byggeriet eller en del heraf, fx tømrerentreprisen.

Valg af samarbejdspartnere

Inden man køber en grund, er det vigtigt at have sine samarbejdspartnere på plads, om det så er rådgivere, banker, arkitekter mm. Det er delvist rådgivernes (arkitekters og ingeniørers) opgaver, der definerer projektets faser. Faserne er ikke fasttømrede, men foregår i store træk således: Projektbeskrivelse,

skitseprojekt, projekt, myndighedsprojekt, detailprojekt, eventuelt udbud og kontrakter med entreprenører.

Her er nogle begreber, der skal være på plads: Byggeriets parter og Entrepriseformer.

Entrepriseformer

De forskellige entreprisetyper er grundlæggende kendetegnet ved hierarkiet i byggeprocessen og dermed hvem, projektgruppen har den primære kontakt med. Der findes typisk følgende entrepriseformer:

- Totalentreprise
- Hovedentreprise
- Fagentreprisen

En mere uddybende beskrivelse af de forskellige entrepriseformer findes i [Vidensbanken](#).

Det kan anbefales, at man udover at sætte sig ind i forskellene på de forskellige former allierer sig med en uvildig rådgiver i sit valg af entrepriseform.



Byggeriets almindelige faser

Det er fornuftigt, at man som bofællesskabsgruppe gør noget for at kende termene. Et mindre udvalg skal kende dem indgående – men det hjælper på den fælles forståelse og forpligtelse, hvis de fleste sætter sig ind i de overordnede ting og termer, så det er nemmere at tale sammen om det.

Projektbeskrivelse

En overordnet beskrivelse af projektet. Den indeholder både beskrivelser af hvem og hvor mange, der er i fællesskabet, hvad det går ud på samt konkrete oplysninger om det ønskede byggeri. Projektbeskrivelsen kan senere kobles sammen med skitseprojektet.

Skitseprojekt

Det første stykke arbejde, arkitekterne udfører, er et skitseprojekt. Som navnet antyder, er det en mere eller mindre løs skitse af byggeriet. Hvis der er specifikke krav i et eventuelt udbud, vil skitseprojektet skulle honorere disse krav.

Projekt, myndighedsprojekt og detaljeprojekt

Når grunden er sikret, skal det egentlige projektarbejde i gang. Skitseprojektet detaljeres, og undervejs skal der udarbejdes et detaljeret projekt, som bygherre skal godkende, og derefter et myndighedsprojekt, som

indeholder de nødvendige elementer for, at projektet kan blive godkendt af kommunen. I myndighedsprojektet fokuseres der på brandkrav, facader og placering på grunden – og på at vise, at projektet overholder alle myndighedskrav.

Der lægges mindre vægt på skillemur, placering og udstykning af køkken og bad fx. Disse ting hører til i detaljeprojektet, der kan køre sideløbende med myndighedsprojektet.

Eventuelt udbud

Alt efter den ønskede entrepriseform, den valgte ejerform og projektets størrelse, kan man vælge at sætte hele eller dele af entreprisen i udbud. Hvis det er tilfældet, udarbejdes et udbudsmateriale ud fra detaljeprojektet. Jo bedre udbudsmaterialet er udarbejdet, jo færre overraskelser risikerer man at møde senere hen. Man skal derfor ikke være for utålmodig – det er billigere at rette fejl i tegninger og beskrivelser end under selve byggefasen. Det kan derfor

også være en idé at hyre en uafhængig bygherrerådgiver, så man får en ekstra vurdering på materialet fra én, der ikke selv har noget i klemme. Da en uafhængig bygherrerådgiver normalt bliver betalt på timebasis for at gennemgå materialet, har vedkommende ikke nogen økonomisk interesse i selve projektet. En økonomisk interesse kunne fx være at få byggeriet til at se billigere ud for at få bygherre til at acceptere.

Kontrakter med entreprenører

Der skal udarbejdes kontrakter med dem, der skal gennemføre selve byggeriet. Her er det en god idé at entrere med en uvildig rådgiver – en bygherrerådgiver og/eller en jurist – for at få et ekstra sæt øjne på, før kontrakterne underskrives.

Økonomiske overvejelser

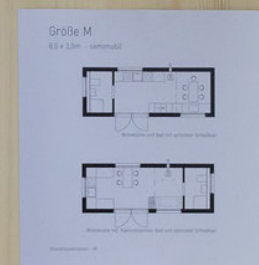
I den tidlige fase, indtil jorden er købt, vil finansieringen primært bestå af egenfinansiering. Derfor er det vigtigt, at der er samlet penge sammen

i de indledende faser. Nogle rådgivere arbejder efter et 'no cure, no pay' princip, hvor de udarbejder skitseprojekt/budmateriale og kun får betaling, hvis og når grunden købes. Hvis man som gruppe har vist, at man selv har en del af midlerne, kan der måske opnås et lån i en bank, når man er lidt henne i faserne.

Ud over en bygherrerådgiver kan det være en god idé at få en byggeøkonom til at se på budgettet for byggeriet. En ekstra rådgiver koster, og der skal foretages en afvejning af, om man tror, at udbyttet står mål med omkostningen.

Juridiske overvejelser

Der findes et sæt regler for byggeri, som danner udgangspunkt for indgåelse af kontrakter. De findes i [Vidensbanken](#)



EKSEMPEL

Bofællesskabet Munksøgård blev startet som 'Foreningen til stiftelse af et økologisk bofællesskab' i marts 1995. Det første år gik med interne overvejelser, hvorefter arkitekter og ingeniører blev hyret ind til at gå i gang med et skitseprojekt og forslag til lokalplan. Selve byggeriet startede i september 1999, og indflytningen fandt sted september til december 2000. Der var mange komplikationer undervejs, blandt andet på grund af de blandede ejerformer – så: bevar tålmodigheden.

Når alle kontrakter er underskrevet, kan byggeriet gå i gang. Der startes nedefra med byggemodning, altså den rå infrastruktur - veje, vand, el, kloakker, fjernvarme og Internet på fællesarealerne. Hvis man køber en almindelig parcelhusgrund, vil den ofte være byggemodnet, og det kommende hus kan umiddelbart tilsluttes. En storparcel til et bofællesskab købes derimod ofte uden byggemodning.

Næste etape kaldes 'under jord'. Her føres forsyningsledninger frem til de enkelte boliger, og fundamentene bygges. De næste faser forløber lidt forskelligt, alt efter om der bygges fra grunden eller med fx elementer.

Juridiske overvejelser

I denne fase kan det give mening at ændre vedtægterne i opstartsforeningen til vedtægter, der regulerer rettigheder og forpligtigelser i en byggeforening/et byggefællesskab. Dvs. en anden form for vedtægt, end i opstarten.

Økonomiske overvejelser

Når grunden er købt, og kontrakterne er skrevet under, kan man normalt få en byggekredit, så banken finansierer selve byggeriet. Banken vil ofte kræve indskud fra beboerne og diverse garantier – se afsnit om garantier i [Vidensbanken](#).

Det vil ofte være et krav fra banken, at alle eller de fleste boliger er solgt, inden byggeriet starter (i hvert fald så mange, at bankens risiko forekommer minimal). Det er set før, at en entreprenør eller en udvikler forpligter sig på forhånd til at købe nogle af enhederne efter endt byggeri, så projektet kan komme i gang, selvom ikke alle enheder er solgt på forhånd. Her skal indgås faste aftaler om, i hvor vid udstrækning det så fortsat er beboergruppen, der vælger deres bofæller.

En byggekredit fungerer, bortset fra enkelte forhold, ligesom en almindelig kassekredit.

- Kreditten har et fast beløb/ramme/trækningsret
- Kreditten har en bestemt løbetid og rentesats
- Udbetaling fra kreditten foretages via banken i bestemte intervaller, beløb eller milepæle eller efter fremvisning af faktura fra entreprenør og direkte til denne.

I denne fase er det vigtigt at være opmærksom på entreprenørernes faktureringer for at undgå unødige ekstra udgifter. Selv om man har indgået kontrakter med fast pris, vil entreprenøren ofte sikre sig mod ekstra omkostninger ved uforudsete forhold som fx blød grund og dårligt vejr. Disse omkostninger betales således efter regning. Her er det igen en god idé at have en uafhæn-

gig byggerådgiver til at vurdere, om ekstra omkostninger er rimeligt værdisat, og om betingelserne for rateudbetalinger er overholdt. Budgettet bør indeholde et beløb til uforudsete udgifter - udover det beregnede beløb for de udgifter, der betales efter regning. Det er klogt at gå ud fra et 'worst case' princip, så beboere ikke er nødt til at springe fra midt i forløbet, fordi byggeriet endte med at blive dyrere end forventet.

Forsinkelser medfører normalt øgede udgifter (flere renteudgifter). Det er derfor en god idé at indarbejde dagbøder for forsinkelser i kontrakten. Der kan ske andre uforudsete hændelser såsom entreprenørens konkurs, ulykker og fejl. Rammebetingelser kan ændre sig (renteændringer, øgede krav fra myndigheder, social- og miljøhensyn). Etableringsbudgettet bør derfor have en forholdsvis stor margin for at kunne stå imod disse risici.



Forhåbentlig er byggeriet færdigt til tiden, men det er ikke altid tilfældet.

Mangelafhjælpning, et- og femårsgennemgang

Når man modtager byggeriet, nedskrives entreprenørgarantien til 10% af byggesummen (se afsnit om garantier i [vidensbanken](#)), så hvis man ikke mener, at eventuelle mangler kan udbedres for det beløb, kan man nægte at overtage boligerne.

Derfor er det en god idé at gennemgå bygningerne grundigt med en uvildig teknisk byggerådgiver, så man får noteret så mange mangler som muligt, før boligerne overtages. Det er lettest at dokumentere mangler, når boligerne er tomme. Der vil i kontrakten stå en tidsfrist for indmelding af mangler, som skal udbedres i forbindelse med indflytning.

Nogle mangler vil man desværre ofte først opdage, når man er flyttet ind, såsom at badeværelsesgulvet hælder forkert, og vandet derfor løber væk fra afløbet. Det er naturligt, og det er mest skrammerne, som skal dokumenteres før indflytning, så der ikke bliver diskussion om, hvem der er årsag til dem.

Alt efter kvaliteten af byggeriet kan der gå en del tid med mangel-afhjælpningen, og der kan også være diskussioner med entreprenøren, hvorvidt noget er en mangel eller ej.

Det er her, at et grundigt forarbejde i projektfasen bærer frugt, for jo bedre kontrakten er udformet, og projektet er beskrevet, jo lettere er det at dokumentere, at noget er en fejl.

Men det slutter ikke her. Et år efter overtagelsen af byggeriet skal der foretages ét-årsgennemgang. Det er en ny vurdering af mangler, som først er synlige, når man har været igennem årstiderne, og boligerne har været i brug. Efter afhjælpningen af ét-årsmanglerne, nedskrives garantien til 2%. Der er også en femårs-gennemgang, som ligner ét-årsgennemgangen.

Økonomiske overvejelser

Der er ikke så mange økonomiske overvejelser i denne fase – her skal der lukres på det tidligere grundige arbejde. Dog skal der arbejdes med garantier, som bliver flittigt brugt i forbindelse med byggesager, så det er godt at vide noget om. Se [vidensbanken](#).

Juridiske overvejelser

Når byggeriet er færdigt, skal opstartsforeningen, byggeforeningen eller byggefællesskabet omdannes til fx en grundejerforening eller en beboerforening. Denne forenings formål vil være at drive fællesarealer, fælleshus, og hvad man ellers beslutter at have i fællesskab.

EKSEMPEL

Én af de mangler, som Bofællesskabet Munksøgård først fandt, da de havde boet der gennem en efterårs- og vintersæson, var, at der var gravet en grøft langs ringvejen i midten af bofællesskabet uden kloak afløb, så vandet løb ud over vejen. Der var i det hele taget store problemer med vand på vejen på grund af grusbelægning og manglende hældning. Bofællesskabet hyrede en vejingeniør til at bistå med at beskrive manglerne på en professionel måde og være med i forhandlingerne med entreprenøren. De fleste vejproblemer blev godkendt og afhjulpet.

Økonomi og jura | DRIFTSFASEN

Den sidste fase er driften, og det er her, man nyder frugten af sit arbejde. Hvis man har været meget aktiv i byggeprocessen, kan det godt virke lidt tomt, når mangelfhjælpsningen er tilendebragt – lidt ligesom at have taget en afsluttende eksamen på en uddannelse.

Økonomiske overvejelser

Selvom arbejdet med at blive enige om driftsbudgettet bør finde sted allerede før man flytter ind, beskrives det her. De mest centrale aspekter, man skal tænke over her, er fordelingsprincipperne, driftsbudgettet og en evt. opsparing til vedligehold.

Husk at få alting med i driftsbudgettet. De fleste bofællesskaber har både de hårde ting (fx veje, stier, anlæg) og de bløde ting (fx kultur, konflikt, sociale arrangementer) med i driftsbudgettet. I [vidensbanken](#) ligger budgetter til inspiration.



Fordelingsnøgler

Fordelingsnøgler over, hvordan man fordeler fælles udgifter, er et område med stort konfliktpotentiale. Der findes ikke nogle 'rigtige' fordelingsnøgler. Uanset hvilken man vælger, vil den favorisere nogle frem for andre, og der vil ofte være nogle beboere, som finder fordelingen uretfærdig. Hvad der føles naturligt eller almindeligt for én, kan synes uretfærdigt for en anden. Det vigtigste er at gøre sig klart, hvilke underliggende principper, man ønsker at fordele efter. Grundlæggende er der følgende at vælge imellem:

- Man yder efter evne og nyder efter behov
- Alle betaler det samme
- Man betaler pr. forbrug

Uanset hvilket princip man går ind for, er det ikke let at lægge sig fast på en konkret fordelingsnøgle. Men har man valgt de værdier og principper, man som gruppe har lyst til at leve efter, er det muligt at se på en konkret fordelingsnøgle og analysere, om den efterlever det valgte princip, bedre end en anden nøgle. Det er ikke nødvendigt, at alt fordeles efter samme princip. For eksempel kan man godt vælge at fordele det fælles arbejde efter et 'yde efter evne' princip, mens udgifterne til vaskeri fordeles i forhold til det faktiske forbrug.

Eksempler på gængse fordelingsnøgler for fællesudgifter er:

- Pr. boligenhed
- Pr. kvadratmeter (grund eller bolig, men som oftest bolig)
- Pr. beboer (pr. hoved), hvor der kan skelnes mellem børn og voksne
- Afhængig af indkomst og økonomisk råderum.

En kombination er mulig: Fx kan varmforsyning betales via en tilslutningsafgift pr. bolig, mens resten af driften betales efter forbrug. Eller driften kan fordeles sådan, at den del af varmeprisen, der kommer fra anlægget, betales over forbruget, mens den del, der vedrører nedslidningen af anlægget, betales pr. m².

Ud over de to overordnede fordelingsprincipper, kan der være hensyn til miljø. Hvis man fx gerne vil have, at beboerne anvender den centrale varmforsyning, kan man enten vælge tvang og tinglyse servitutter for dette på boligerne, eller man kan gøre det tilpas dyrt at anvende en alternativ varmforsyning. Men vælges det økonomiske incitament som kriterium for fordelingsnøgle, er det ikke sikkert, at det er konsistent med det overordnede fordelingsprincip.

Ud over at vælge overordnede principper, skal man også tænke over:

- I hvor høj grad man vil tilgodese fx børnefamilier, ældre eller andre
- Hvorledes byrderne og rettighederne skal fordeles mellem enlige og par
- Om man vil anvende tvang og regler eller økonomiske incitamenter til at opnå det, man ønsker.

EKSEMPEL

I Hallingelille har man fordelt sine kontingenter efter et parcelkontingent, hvor der betales 600 kr. pr. parcel i kvartalet, og et 'kontingent pr. hoved', hvor der betales 600 kr. pr. hoved i kvartalet (for voksne) og 150 kr. pr. barn i kvartalet (fra 6-18 år).

EKSEMPEL

I Bofællesskabet Overdrevet har man gennem årene justeret på principperne i fordelingen af udgifterne. Bofællesskabet, der består af 25 ejerboliger og en række fælles faciliteter, deler som udgangspunkt de fælles udgifter op i husafhængige og personafhængige udgifter.

Husafhængige udgifter er typisk investeringer i fælles faciliteter af blivende karakter, og som i princippet vedligeholder/øger værdien af det enkelte hus. Det kan være vedligeholdelse af udvendige konstruktioner på fælleshuset, investering i shelter, legeplads etc. Nogle af de udgifter, som betales pr. hus, justeres for antallet af kvadratmeter i husene, sådan at store huse betaler mere end mindre huse. Det gælder fx nogle af udgifterne til det fælles energianlæg, der forsyner husene med varme.

Personafhængige udgifter er udgifter til fornyelse, som skyldes slitage, og forbrug - fx vaskemaskiner, rengøringsmidler og fornyelse af inventar i fælleshuset. Børn betaler halv pris, frem til de er 14 år. Børnerabatten er besluttet ud fra et ønske om at fremme indflytning af børnefamilier. Desuden har man fastlåst andelen af de personrelaterede udgifter sådan, at de kun stiger med inflationen, mens husene betaler resten op til det beløb, som budgettet lyder på. Derved imødegår man, at det med et faldende beboertal (fx store børn, der flytter hjemmefra), bliver relativt dyrere for tilbageværende store familier at bo i fællesskabet.

En del af det årlige budget sættes normalt af til opsparing til udskiftning af maskiner og andre større faciliteter, som hver især er værdisat og afskrives over en fastsat periode. Derved er der i princippet penge til at købe nyt, når det gamle skal fornyes - herunder vaskemaskiner, ovne og større møblement. Men også lakering af gulve, maling af vægge etc. kan sættes på kontoen for "vedligehold", som posten normalt hedder i budgettet.

Om prisstignings-begrænsninger på boliger

I nogle dele af Danmark har der i perioder været store prisstigninger på boliger. Det har fået nogle bofællesskaber til at gennemføre foranstaltninger, som lægger begrænsninger på prisstigningerne. Det kan fx ske med henblik på at gøre det økonomisk muligt for beboere med lavere eller gennemsnitlige indkomster at flytte ind. At gennemføre begrænsninger på prisstigninger har sine fordele og ulemper. Det står der mere om i Vidensbanken.

Henlæggelser

Hvis der er almene boliger med i bofællesskabet, er det lovpligtigt at henlægge for deres del, og mange andelsboliger henlægger også. Der henlægges ofte både til fællesanlæg i selve bofællesskabets regnskab - og til vedligehold af boliger i en andelsforenings regnskab.

Det kan ofte være lidt sværere at få beboere i ejerbaserede bofællesskaber til at henlægge, da de ikke kan være sikre på, at de får deres penge hjem ved salg. Overvejelsen går på, om de beboere, der flytter ind først, både betaler for etableringen og for opsparingen til den udskiftning, der foregår senere. Et alternativ er, at man låner til vedligehold, når det er nødvendigt. Man kan også kombinere de to principper og henlægge til noget og optage nye lån til andet.

Udarbejd en vedligeholdelsesplan

Det er en god idé at udarbejde en vedligeholdelsesplan for fælles bygninger og arealer.

Selvom det kan synes tidligt at skulle tænke på vedligehold, kan planlægning være bedre end ubehagelige overraskelser. Det er derfor en vigtig økonomisk overvejelse, hvornår man vil begynde at henlægge til fremtidigt vedligehold og udskiftninger.

Grundlæggende er det sundt at have økonomiske og juridiske forhold tilstrækkeligt afklaret og kommunikeret, i alle stadier af processen. Ved at være transparent skabes tillid i gruppen.

Vi håber, at denne gennemgang kan lette samarbejdet med kommunen, så det bliver en fælles indsats at få skabt flere og bedre bofællesskaber.

Se senest opdaterede version af denne tekst på:

www.bofaellesskab.dk/faellesskab

2024



LANDSFORENINGEN
FOR ØKOSAMFUND

Finansieret af



Redalania