



**BOTE**

## Prosjektledelse

Styrets høyre hånd ved vedlikehold og oppgraderinger i boligselskapet

# Hva gjør en **prosjektleder**?

De fleste boligselskap vil på et tidspunkt ha behov for større vedlikehold og oppgraderinger. Da er det greit å få bistand fra noen med kompetanse på bygg, budsjettering, lover og regler – og det er her prosjektlederen kommer inn i bilde.

Prosjektlederen bistår styret med å ivareta sine forpliktelser som byggherre.

Kort fortalt får dere en rådgiver som sørger for at prosjektet loses trygt i havn.

## Noen av oppgavene til prosjektlederen:

- Lager prosjektbeskrivelse, henter inn tilbud og forhandler med leverandører.
- Lager budsjett og holder økonomisk oversikt.
- Beboerkommunikasjon.
- HMS og SHA-arbeid.
- Sikrer kvalitet og fremdrift i arbeidet.
- Bindeledd mellom boligselskapet og entreprenør.





# Fordeler med prosjektleder

## Ressursfrigjørende

Velger styret å ta prosjektlederrollen selv, må dere regne med mye tid til anbud, oppfølging, koordinering, HMS-arbeid og beboerinformasjon. En prosjektleder avlaster dere for mye av dette.

## Ivaretar kvalitet

Et prosjekt foregår ofte over lang tid, og uten en prosjektleder kan det være utfordrende å vite om dere er på riktig vei – både kvalitetsmessig og økonomisk. Prosjektlederen sørger for at prosjektet loses trygt i havn.

## Økt trygghet

Manglende byggkompetanse i styret? Fortvil ikke, det er derfor vi er her! Dere slipper å sette dere inn i byggets tekniske tilstand eller vurdere tilbud fra leverandører. Prosjektleder fremforhandler ofte bedre priser enn styret.

## Beboerinformasjon

Alle må forstå hvordan prosjektet berører dem og hva de selv må gjøre i forbindelse med arbeidet. Vi lager infoskriv og er med på beboermøter. Vi informerer også om innvirkningen på de månedlige felleskostnadene.





# Når trenger vi prosjektleder?

Jo større prosjektet er, jo større er behovet for en profesjonell byggeleder. En god tommelfingerregel er; varer prosjektet i over to uker, bør prosjektleder vurderes.

Det vil sjelden være behov for prosjektleder hvis dere kun skal bytte et par vinduer eller dører.

Skal derimot alle vinduene eller dørene skiftes ut, er saken en annen. Behovet øker også i tilfeller hvor løsning og kvalitet må diskuteres – og der det er snakk om forandringer i bygningsmassen.



“

Kostnader, gevinster, økning av felleskostnader og tidsbruk var faktorer vi måtte bli klokere på før vi kunne gi grønt lys til prosjektet. Oppfølgingen fra prosjektlederen og rådgiveren vår i Bate har vært upåklagelig, og ga oss trygghet til å sette i gang.

**Stine Skaar, styreleder i Bråtet borettslag.**



**Bråtet utførte en omfattende energioppgradering i 2023, med blant annet kledningsbytte, tilleggisolering og installasjon av balansert ventilasjon.**



# Prosjektets faser

1

## Tilbudsfasen

Befaring og behovsvurdering utføres.

Vi innhenter tilbud, forhandler og avklarer detaljer med entreprenører. Dere får innsikt i den totale kostnadsrammen.

Det settes opp en sikkerhets-, helse- og miljøplan, som oppdateres underveis i prosjektet.

Denne fasen kalles også et forprosjekt. Arbeid blir utført på timer – styret får estimat i forkant.



2

## Gjennomføringsfasen

Prosjektlederen følger opp fremdrift, kvalitet og økonomi underveis i prosjektet. Vi er også kontaktpunkt mot involverte parter, som entreprenør, kommune og arkitekt.

Hovedoppgaven er å sikre styret og beboernes interesser, og sørge for at prosjektet gjennomføres på en god måte.

Prosjektleder prises i denne fasen som regel etter en fastpris.



# SHA-plan

En sikkerhets-, helse og arbeidsmiljøplan (SHA) er en unik plan for hvert bygg- og anleggsprosjekt.

Ved rehabilitering- og oppgraderingsprosjekter er styret byggherre, og har et overordnet ansvar for at det gjennomføres risikovurderinger.

Vi tar rollen som SHA-koordinator på vegne av styret, og starter arbeidet med planen allerede før prosjektstart. Planen følges opp under hele prosjektet, slik at dere er trygge på at alle krav ivaretas.



**Velger dere *ikke* å bruke en profesjonell prosjektleder, så er styret selv ansvarlige for å utarbeide en SHA-plan.**

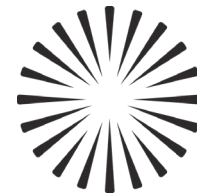


# Søknad om støtteordning

Enova tilbyr pengestøtte til energioppgraderinger i borettslag og sameier.

Det må søkes om støtte. Søknaden skal blant annet gi svar på hvor stor energibesparelsen ved oppgraderingen er.

Våre energirådgivere tar seg av hele søknadsprosessen på vegne av styret.



enova

[Mer om støtteordningen](#)



# Ta kontakt hvis du lurer på noe!

[byggfornyelse@bate.no](mailto:byggfornyelse@bate.no)

[bate.no/tjenester/for-styret/prosjektledelse](https://bate.no/tjenester/for-styret/prosjektledelse)



**Vi tar oppdrag fra alle boligselskap, uavhengig om dere er Bate-kunde eller ei!**

**BATE**