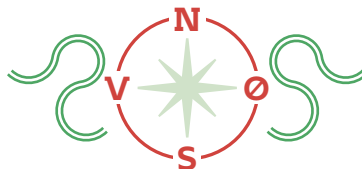




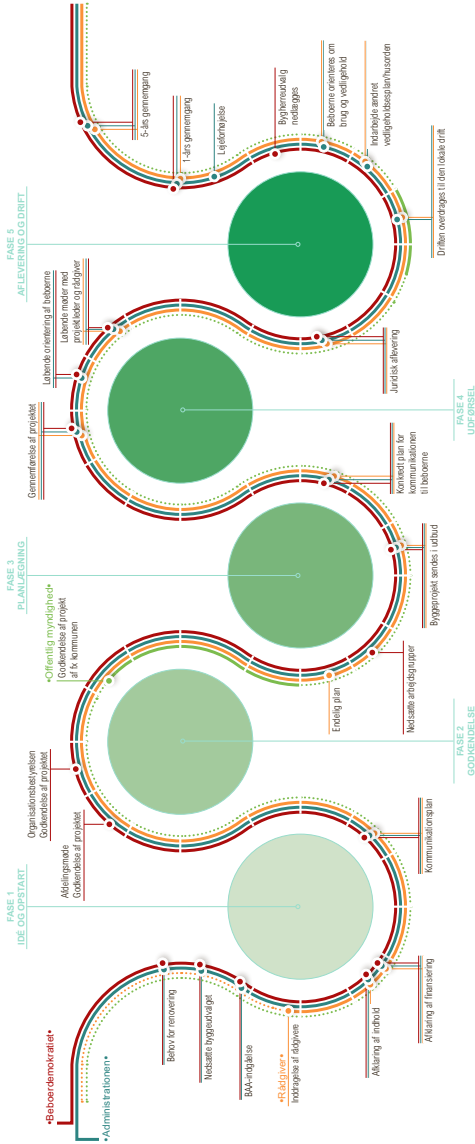
FIND VEJ

ET USTØTTET RENOVERINGSPROJEKT



FIND VEJ

ET USTØTTET RENOVERINGSPROJEKT



FIND VEJ

ET USTØTTET RENOVERINGSPROJEKT

SÅDAN FINDER DU VEJ

Store renoveringer sker i et samarbejde mellem beboerne, beboerdemokratiet, den lokale drift, regionskontoret og byggeafdelingen. Her får du en vejviser til, hvordan et ustøttet renoveringsprojekt foregår.

En stor renovering er projekter som for eksempel udskiftning af taget, vinduerne eller andre større tiltag. At renoveringen er ustøttet betyder, at I selv har pengene eller finansiere den via realkreditlån.

Denne folder kan I både bruge, når I skal i gang med renoveringen og undervejs. Hæng gerne kortet op i jeres mødelokale og marker løbende, hvor I er nået til. På den måde har I både overblik og en fælles forståelse af, hvor i projektet I er.

FASER I EN RENOVERINGSSAG

En renoveringssag kan deles i 5 faser.

FASE 1: IDÉ OG OPSTART



FASE 2: GODKENDELSE



FASE 3: PLANLÆGNING



FASE 4: UDFØRSEL



FASE 5: AFLEVERING OG DRIFT

FASE 1 | IDÉ OG OPSTART

I en renovering begynder organisationsbestyrelsen med at nedsætte et byggeudvalg. Udvalget træffer beslutninger på organisationsbestyrelsens vegne undervejs.

Herudover bliver der udpeget en projektleder fra Lejerbos byggeafdeling.

Byggeudvalget kan inddrage beboerne. For eksempel ved at holde infomøder eller nedsætte arbejdsgrupper. På den måde kan beboerne være med til at afklare renoveringens omfang, bakke op om projektet og de prioriteringer, der skal træffes undervejs.

Der inddrages også eksterne rådgivere som arkitekter og ingeniører til at hjælpe med at afklare renoveringens omfang (teknisk tilstandsvurdering). Udgifterne til dem betales af afdelingen, organisationen eller projektet.

I denne fase skal vi beslutte, hvordan renoveringen skal finansieres. Finansiering kan ske enten ved at låne pengene eller ved at bruge henlæggelser.

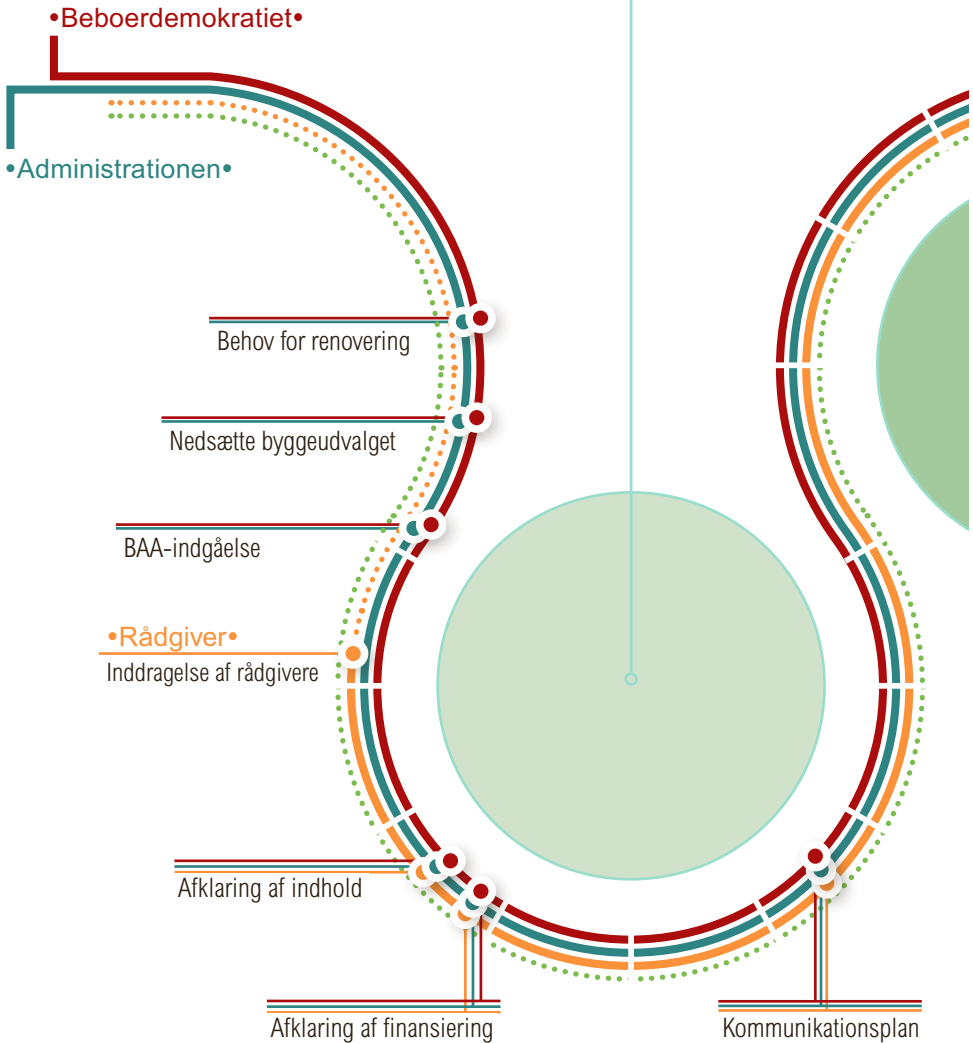
Der skal også tages stilling til, om der vil blive behov for genhusning for nogle eller alle beboere i løbet af renoveringen.

Endelig er det vigtigt med god kommunikation til beboerne, så de er trygge hele vejen gennem renoveringen.

I idé- og opstartsfasen skal vi:

- ⊙ Nedsætte byggeudvalget.
- ⊙ Indgå en byggeadministrationsaftale med byggeafdelingen (*også kaldet en BAA*).
- ⊙ Inddrage rådgivere.
- ⊙ Beskrive indholdet i renoveringen.
- ⊙ Lægge et anlægsbudget med finansiering.
- ⊙ Lave en overordnet kommunikationsplan

FASE 1 IDÉ OG OPSTART



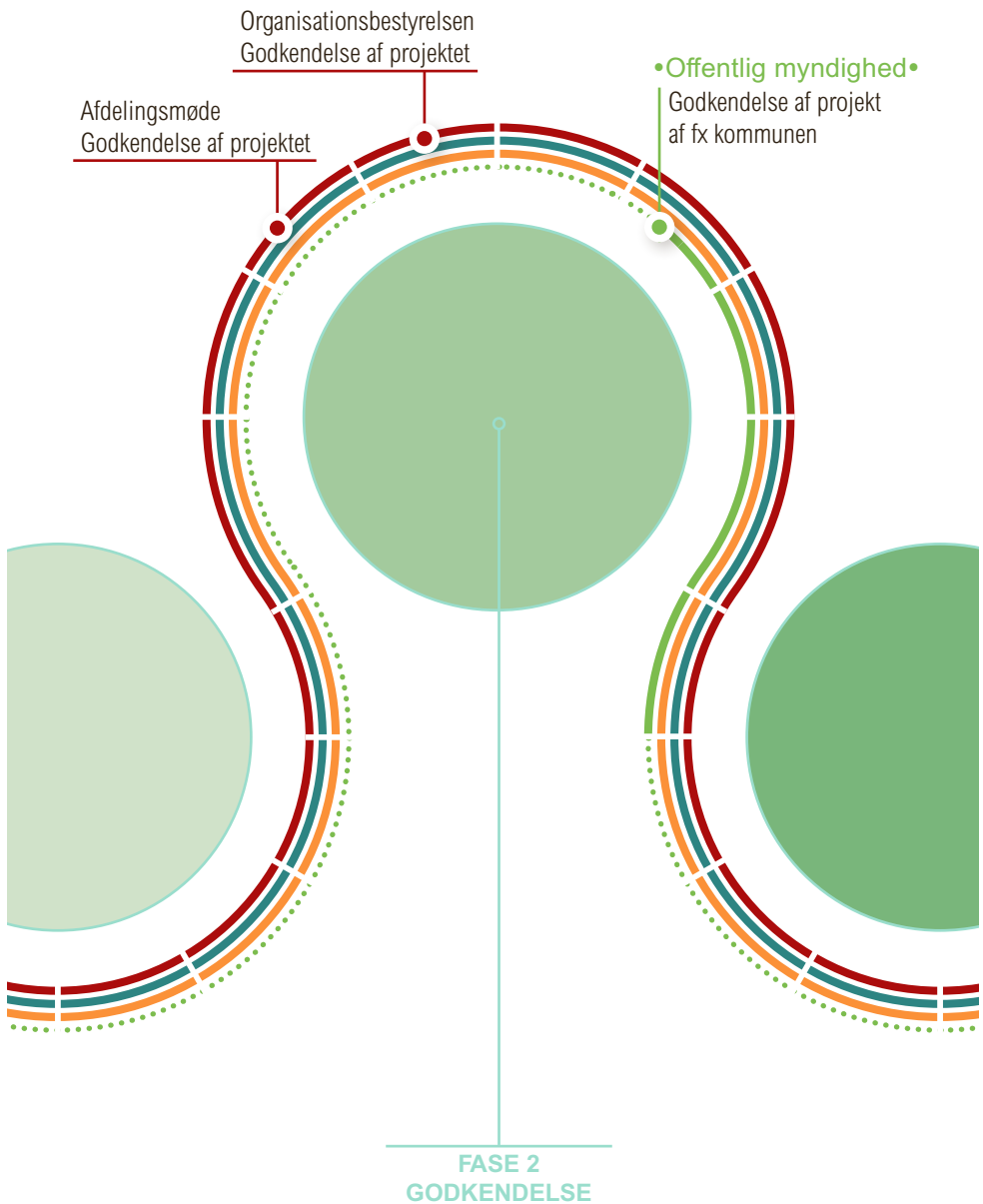
FASE 2 | GODKENDELSE

Byggeudvalget, regionskontoret, byggeøkonomen, projektlederen fra byggeafdelingen og den eksterne rådgiver udarbejder det konkrete projekt inklusive husleje-konsekvenser.

Afhængig af hvordan projektet finansieres, skal renoveringen godkendes flere steder. Som minimum skal den godkendes af beboerne på et afdelingsmøde, i organisationsbestyrelsen og eventuelt også i kommunen.

I godkendelsesfasen skal vi:

- ⊙ Have referat fra et afdelingsmøde med godkendelse af renoveringssagen og huslejestigningen.
- ⊙ Have referat fra et organisationsbestyrelsesmøde med godkendelse af renoveringssagen inkl. anlægsbudget.
- ⊙ Eventuelt have en godkendelse fra kommunen vedr. lånoptagelse, huslejestigninger over 15% og byggetilladelse.



FASE 3 | PLANLÆGNING

Når alle godkendelser er på plads, skal der vælges en ekstern totalrådgiver, og projektet skal udarbejdes, så den endelige plan kan lægges fast. Det indebærer, at der skal udarbejdes tidsplaner, økonomiplaner og konkrete kommunikationsplaner.

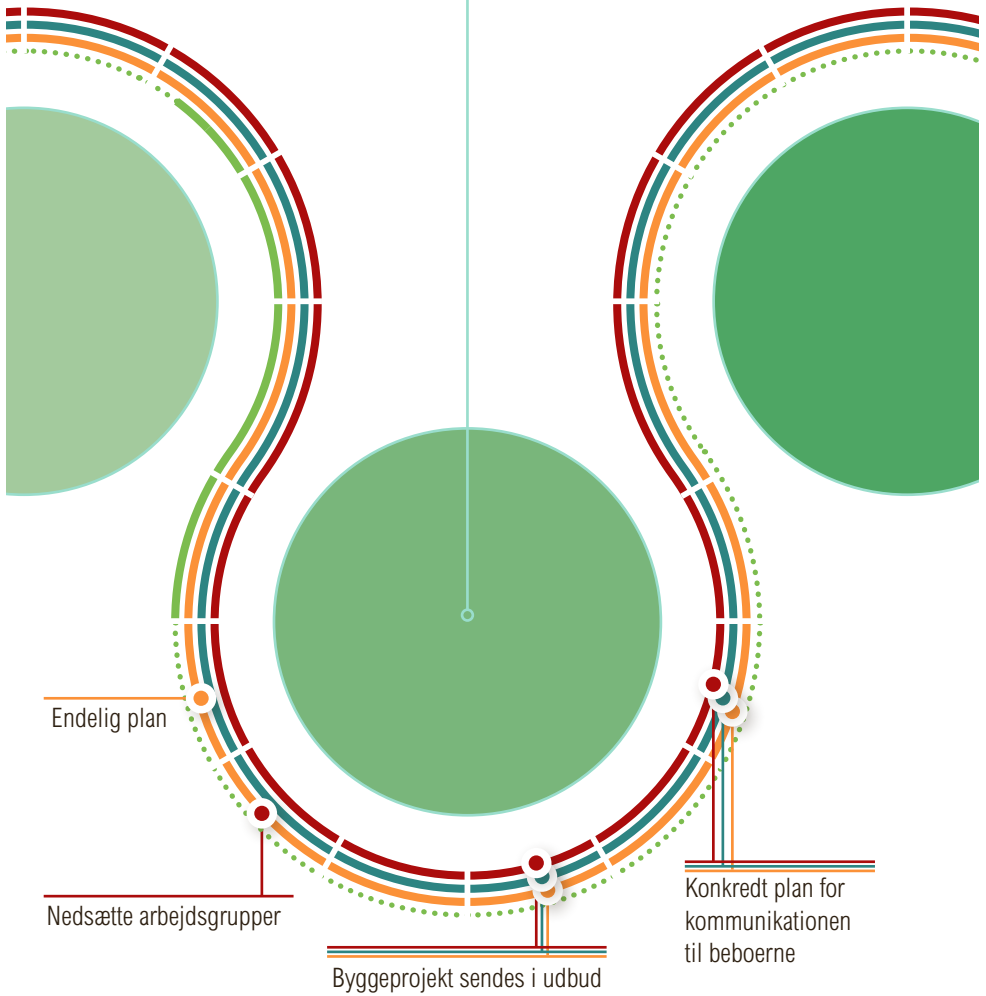
Det er også her, at der kan nedsættes arbejdsgrupper med repræsentanter for beboerne, hvis der er behov for eller ønske om det.

Herefter finder de tekniske rådgivere gode tekniske og økonomiske løsninger.

I planlægningsfasen skal vi:

- ⊙ Have det endelige projekt for renoveringen.
- ⊙ Eventuelt nedsætte arbejdsgrupper med repræsentanter for beboerne.
- ⊙ Sørge for, at totalrådgiver sender byggeprojektet i udbud.
- ⊙ Udarbejde en konkret plan for kommunikation til beboerne.

FASE 3 PLANLÆGNING



FASE 4 | UDFØRSEL

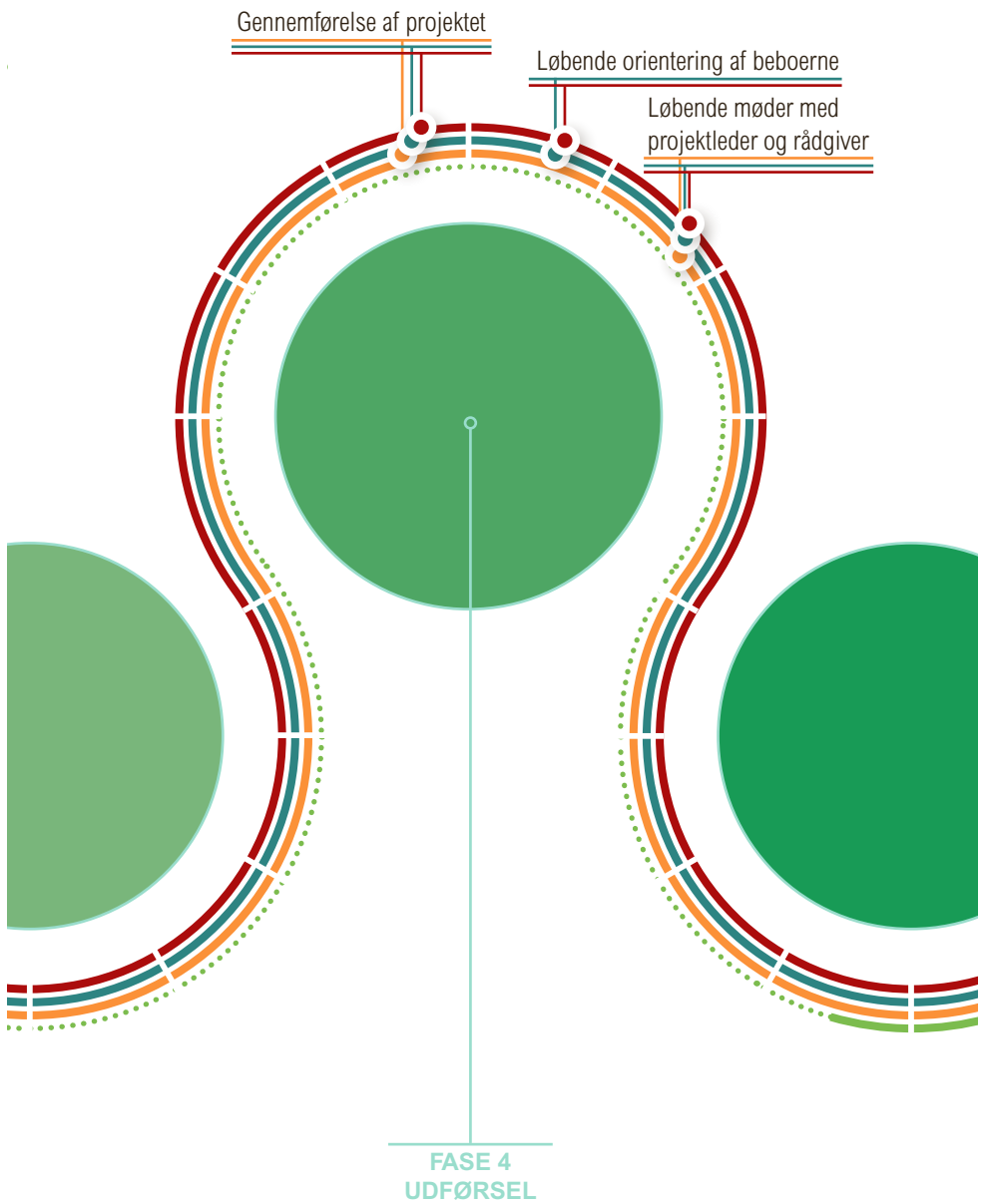
Når projektet er gennemarbejdet med en endelig plan for kvalitet, tid og økonomi, og der er indgået kontrakt med entreprenøren, begynder selve bygge- og anlægsarbejdet. Det betyder, at der vil være håndværkere i afdelingen, og at det for beboerne kan opleves som at bo på en byggeplads.

Beboerne vil i denne fase løbende blive orienteret om fremdrift og tidsplan. Det kan for eksempel ske via opslag, nyhedsbreve og infomøder. Derudover skal beboerne varsles, hvis håndværkerne skal have adgang til deres boliger.

Byggeudvalget holder løbende møder med projektlederen og den eksterne totalrådgiver, hvor de tager stilling til kvaliteten i byggeriet med videre. Det skal også sikre, at udvalget er fuldt ud informeret om projektets fremdrift.

I udførelsesfasen skal vi:

- ⊙ Gennemføre renoveringen.
- ⊙ Løbende orientere beboerne.
- ⊙ Løbende holde møder med projektleder og rådgiver.



FASE 5 | AFLEVERING OG DRIFT

Når entreprenøren melder arbejdet færdigt, indkaldes der til afleveringsforretning. Her tager projektlederen fra byggeafdelingen, driftschefen og repræsentanter for bygherren stilling til, om afleveringen kan accepteres.

Hvis afleveringen bliver accepteret, overgår projektet til boligorganisationen, og driften overgår til den lokale drift.

Afhængig af indholdet i renoveringen kan der uddeles mangellister til alle beboerne.

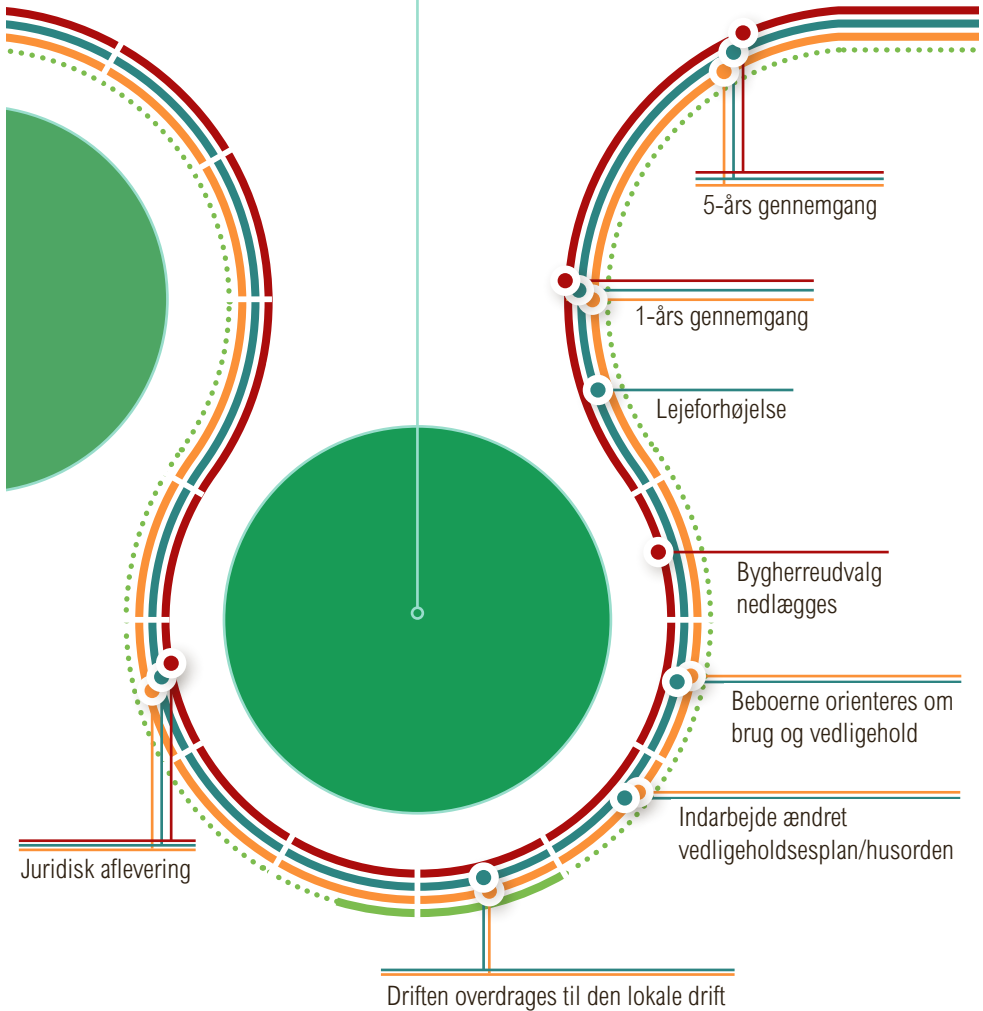
Når renoveringen er slut, vil den lejeforhøjelse, der blev vedtaget på afdelingsmødet, træde i kraft.

Der vil efter 1 år og 5 år blive fulgt op med bygningseftersyn.

I afleverings/driftsfasen skal vi:

- ⊙ Gennemføre en Juridisk aflevering.
- ⊙ Have taget renoveringen i brug og overdraget til den lokale drift.
- ⊙ Indarbejde ændringerne i afdelingens vedligeholdelsesplan.
- ⊙ Indarbejde ændringerne i vedligeholdelsesreglement og husorden.
- ⊙ Orienterer beboerne om brug og vedligehold af nye løsninger.
- ⊙ Nedlægge byggeudvalget.
- ⊙ Gennemføre lejeforhøjelse.

FASE 5 AFLEVERING OG DRIFT



Hvem gør hvad i en renoveringssag?

I en renoveringssag er der mange aktører involveret. De vigtigste roller i en renoveringssag er:

•DEMOKRATIET•

Beboere

Beboerne skal godkende det endelige projekt og lejeforhøjelsen på et afdelingsmøde eller eventuelt ved urafstemning.

Afdelingsbestyrelse

Afdelingsbestyrelsens rolle i en renoveringssag består i at repræsentere beboerne og engagere sig i eventuelle arbejdsgrupper. Bestyrelsen bidrager også med kommunikation til beboerne.

Organisationsbestyrelse

Organisationsbestyrelsen er den formelle bygherre og har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for renoveringen.

Organisationsbestyrelsen godkender det endelige projekt inklusiv den valgte finansiering.

Organisationsbestyrelsen nedsætter et byggeudvalg, som træffer beslutninger på deres vegne om renoveringssagen.

Bygherreudvalg

Udvalget består af repræsentanter fra organisationsbestyrelsen og eventuelt repræsentanter fra afdelingen.

På byggeudvalgsmøderne træffer byggeudvalget beslutninger om renoveringsprojektets indhold og tilrettelæggelse i tæt samarbejde med projektlederen.

Udvalget tager stilling til for eksempel materialevalg og træffer løbende beslutninger indenfor det godkendte projekt.

Udvalget har desuden ansvar for at sikre, at organisationsbestyrelsen er godt informeret om sagen.

•ADMINISTRATIONEN•

Projektleder fra byggeafdeling

Projektlederen er kontaktperson for projektet og bindeled mellem alle interessenter i renoveringssagen.

Projektlederen er ansvarlig for ledelsen af renoveringsprojektet, herunder gennemførelse af udbuddet, valg af rådgiver og entreprenør, styring af økonomi, risici og kontrakter. Projektlederen planlægger og koordinerer byggeudvalgets møder.

Kontakten mellem beboerdemokratiet og andre interessenter i renoveringssagen skal gå gennem projektlederen. Det er nødvendigt, blandt andet fordi forslag direkte fra et medlem af byggeudvalget til entreprenøren kan betyde ekstra omkostninger for sagen.

Regionskontor

Regionskontoret bidrager til, at beboerne hele tiden er orienteret om udviklingen i renoveringssagen.

Driftschefen sørger i samarbejde med den lokale drift for at indarbejde eventuelle ændringer i afdelingens vedligeholdelsesplan.

Den lokale drift

Den lokale drift skal i alle faser af renoveringen bidrage med viden og med kommunikation til beboerne, særligt i forbindelse med varsling af adgang til lejemål.

Sammen med driftschefen sikrer den lokale drift, at der sker ændringer i afdelingens vedligeholdelsesplan.

Desuden deltager driften i 1 års og 5 års gennemgang sammen med byggeafdelingen og entreprenøren.

Byggeøkonom

På baggrund af projektet og finansieringsforslaget fra opstartsfasen udarbejder byggeøkonomen et anlægsbudget. Anlægsbudgettet indeholder alle sagens omkostninger. Det vil sige håndværkerudgifter, rådgiverhonorar, byggesagshonorar til Lejerbo, låneomkostninger, forsikring, revision og så videre.

Anlægsbudgettet skal bruges til godkendelsesprocessen. Det skal være tydeligt for beboerne, hvad projektet kommer til at betyde for huslejen. Når både afdelingsmødet og organisationsbestyrelsen har godkendt budgettet, sender byggeøkonomen renoverings-sagen til godkendelse i kommunen.

Økonomen hjemtager eventuelle lån og udarbejder til slut et byggeregnskab, som efter revision sendes til regionskontor og kommune.

•RÅDGIVER•

Den eksterne totalrådgiver vælges på baggrund af udbud/rammeaftale.

I opstartsfasen og udførelsesfasen kan der være tale om forskellige rådgivere.

I opstartsfasen kan en ekstern rådgiver bidrage med at afklare omfanget af renoveringen.

Under planlægningen er den eksterne rådgiver ansvarlig for udarbejdelse af projektma-terialet og udbud af projektet til en entreprenør.

Efterfølgende er det den eksterne rådgiver, der fører tilsyn med projektet og sikrer, at renoveringen udføres til den aftalte kvalitet indenfor den økonomiske ramme og til tiden.

Entreprenør

Entreprenøren vælges på baggrund af udbud. Entreprenøren er den, der udfører selve bygge- og renoveringsarbejdet. Entreprenøren er derfor ansvarlig for at levere til den aftalte kvalitet indenfor den økonomiske ramme og til tiden.

•OFFENTLIG MYNDIGHED•

Kommune

Kommunen skal godkende projektet og give de nødvendige myndigheds- og byggetilla-delser, inden renoveringen går i gang.