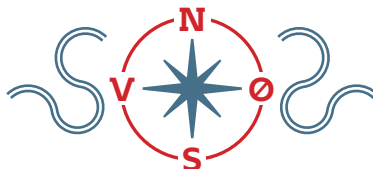
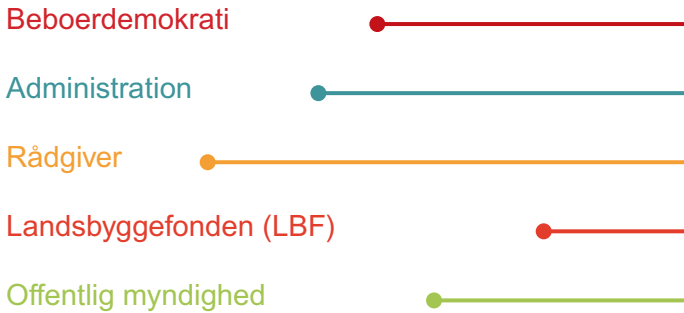
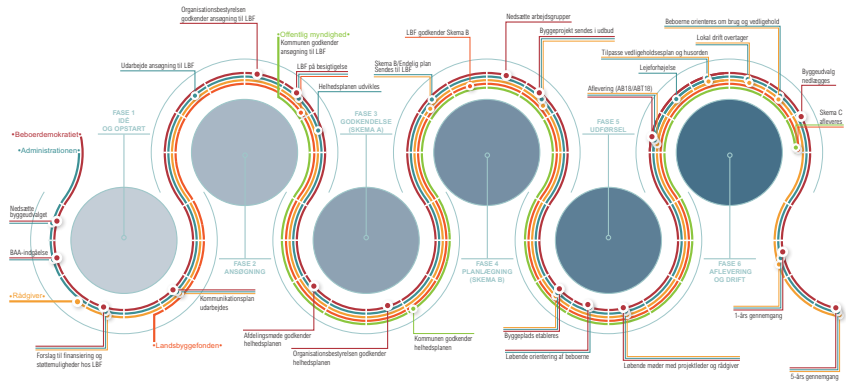


FIND VEJ

ET STØTTET RENOVERINGSPROJEKT



FIND VEJ ET STØTTET RENOVERINGSPROJEKT



FIND VEJ

ET STØTTET RENOVERINGSPROJEKT

SÅDAN FINDER DU VEJ

Store renoveringer sker i et samarbejde mellem beboere, beboerdemokrati, den lokale drift, regionskontor, byggeafdelingen og Landsbyggefonden. Her får du en vejviser til, hvordan et støttet renoveringsprojekt foregår.

En stor renovering er projekter som for eksempel udskiftning af taget, vinduerne eller andre større tiltag. At renoveringen er støttet betyder, at I får støtte fra Landsbyggefonden til finansieringen.

Denne folder kan I både bruge, når I skal i gang med renoveringen og undervejs. Hæng gerne oversigtskortet 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 langt I er nået i projektet.

FASER I EN STØTTET RENOVERINGSSAG

En renoveringssag kører i 6 faser.



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 info-møder eller nedsætte arbejdsgrupper. På den måde kan beboerne være med til at afklare renoveringens omfang, og det kan sikre opbakningen til renoveringen og de beslutninger, der skal træffes undervejs.

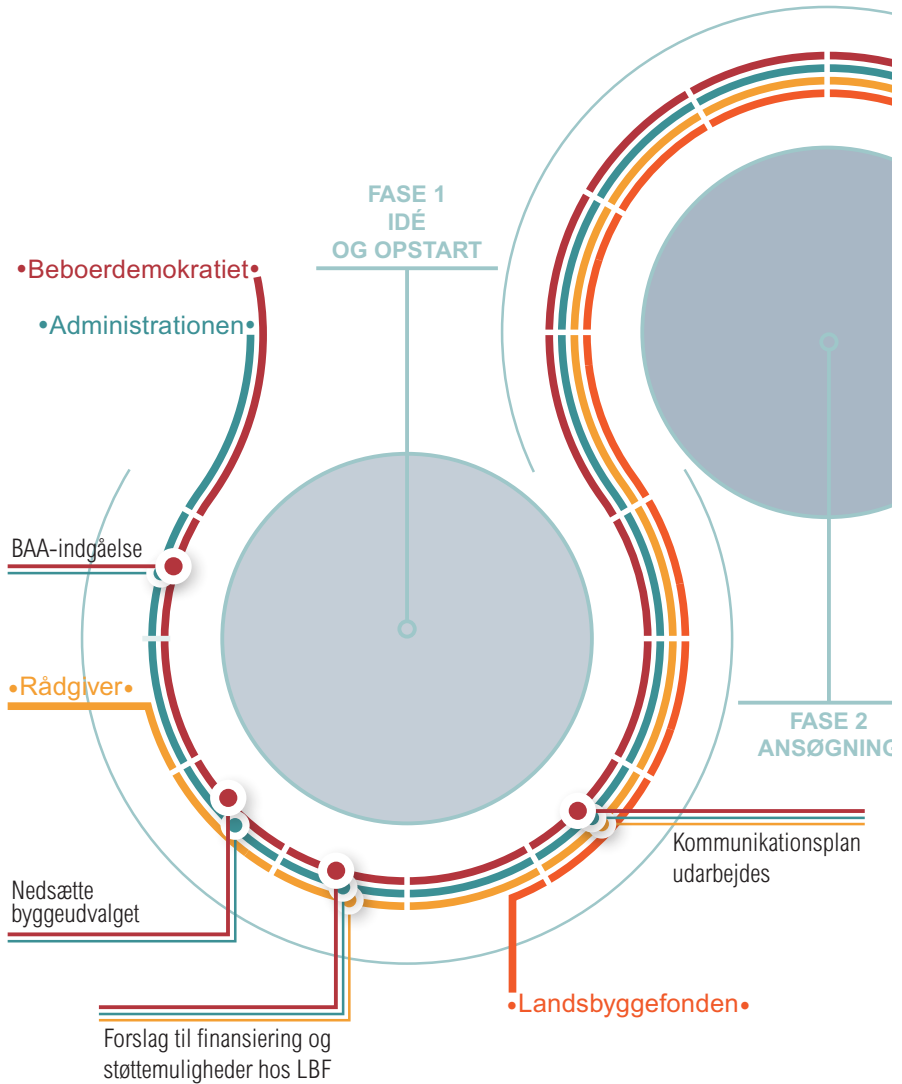
Der inddrages også eksterne rådgivere, fx arkitekter og ingeniører, til at hjælpe med at afklare renoveringens omfang (teknisk tilstandsvurdering). Udgifterne til dem betales af afdelingen, organisationen eller projektet.

I denne fase skal vi undersøge om renoveringen lever op til kravene for at få støtte fra Landsbyggefonden og dermed bliver en støttet renovering. 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:

- Indgå en byggeadministrationsaftale med byggeafdelingen (også kaldet en BAA).
- Inddrage eksterne rådgivere.
- Nedsætte byggeudvalget.
- Afklare om renoveringen lever op til kravene for at søge støtte hos Landsbyggefonden (LBF).
- Udarbejde en overordnet kommunikationsplan.



FASE 2 | ANSØGNING

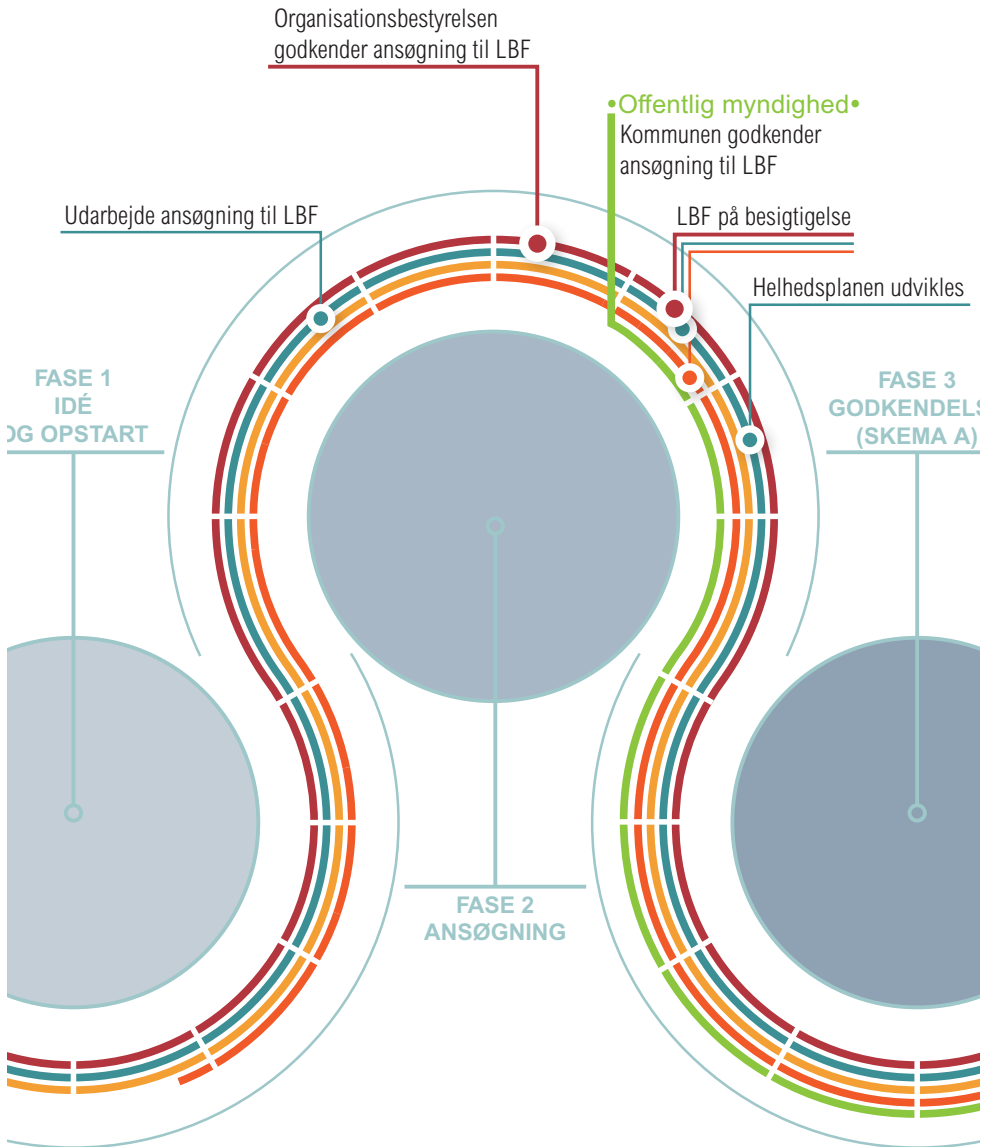
Lever renoveringssagen op til kravene for at søge støtte hos Landsbyggefonden skal der udarbejdes en ansøgning og en helhedsplan. Helhedsplanen skal, udover renoveringen, beskrive afdelingens sociale, fysiske og økonomiske forhold.

Den første version af helhedsplanen skal godkendes af afdelingsmødet. Når den er godkendt i afdelingen, skal kommunen behandle ansøgningen med første version af helhedsplanen samt anbefale den til Landsbyggefonden.

Når Landsbyggefonden har modtaget ansøgningen og helhedsplanen, kommer de på besigtigelse i afdelingen. Herefter tilpasses helhedsplanen i dialog med Landsbyggefonden og kommunen.

I ansøgningsfasen skal vi:

- Udarbejde en ansøgning til Landsbyggefonden.
- Holde et afdelingsmøde hvor vi godkender den første version af helhedsplanen.
- Holde et organisationsbestyrelsesmøde med godkendelse af helhedsplanen.
- Indhente godkendelse og anbefaling fra kommunen.
- Have Landsbyggefonden på besigtigelse.
- Efterfølgende udvikles helhedsplanen i dialog med Landsbyggefonden.



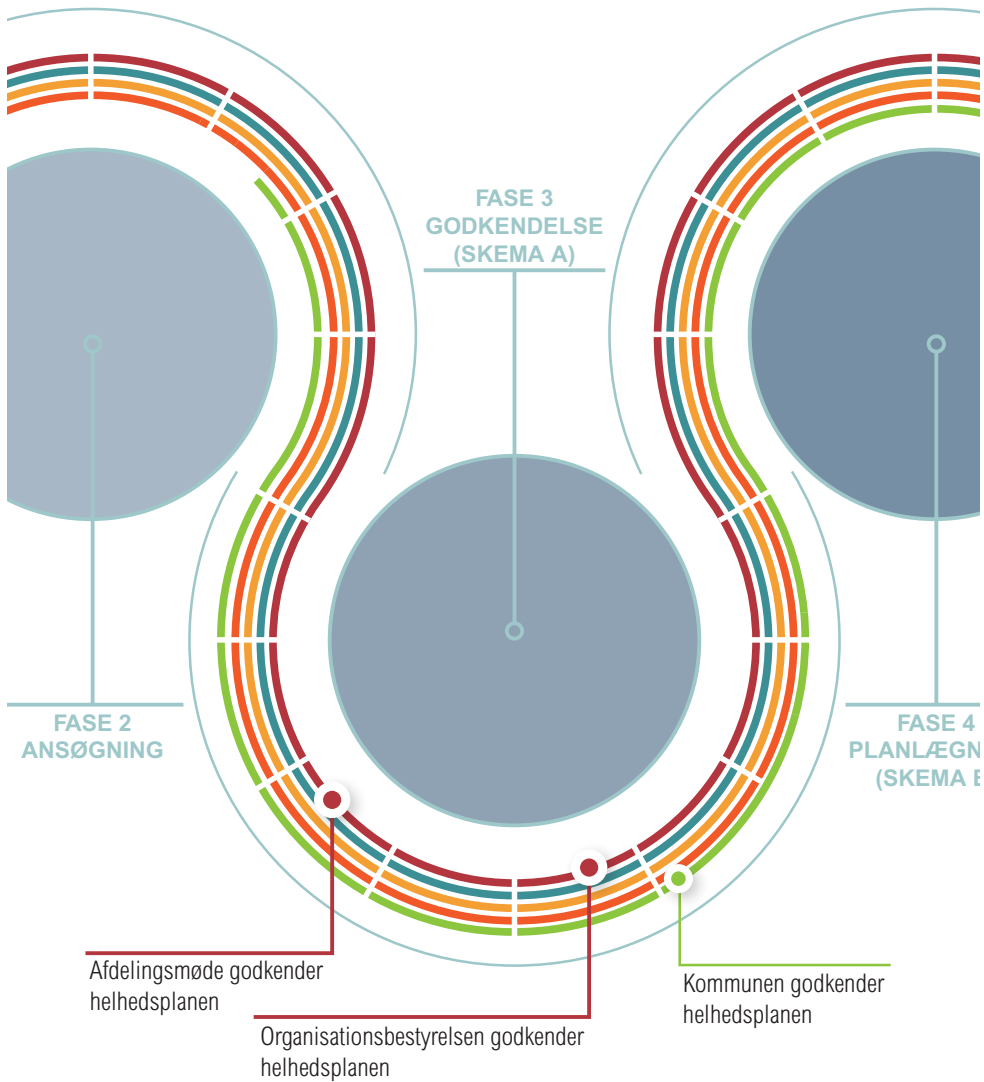
FASE 3 | GODKENDELSE

Byggeudvalg, regionskontor, økonomikonsulent og projektleder fra byggeafdelingen samt den eksterne rådgiver udarbejder i fase 3 det konkrete projekt og beregner, hvilke konsekvenser renoveringen vil have for huslejen.

Helhedsplanen inkl. finansiering samles i det, der hedder et **Skema A**, der er en ansøgning om støtte. Skemaets indhold skal godkendes af beboerne på et afdelingsmøde, i organisationsbestyrelsen og i kommunen inden det sendes til endelig godkendelse i Landsbyggefonden.

I godkendelsesfasen skal vi:

- Holde et afdelingsmøde, hvor man godkender den endelige helhedsplan **Skema A** og huslejestigningen.
- Holde et organisationsbestyrelsesmøde med godkendelse af helhedsplanen inklusiv anlægsbudget.
- Have en godkendelse fra Kommunen.



FASE 4 | PLANLÆGNING

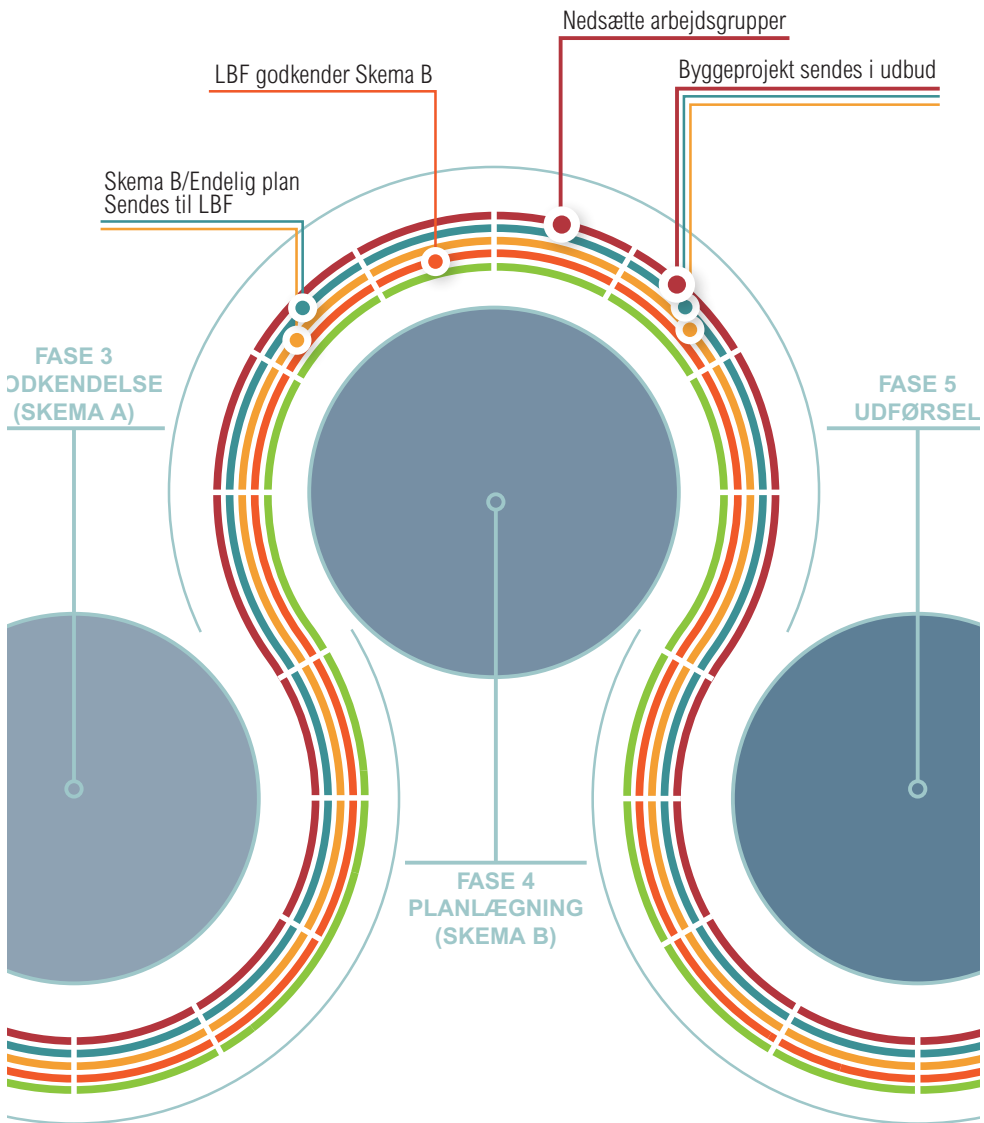
Når alle godkendelser er på plads, skal der vælges en totalrådgiver, og den endelige plan for projektet skal lægges fast. Det indebærer tidsplaner, økonomiplaner og konkrete kommunikationsplaner og samles i Landsbyggefondens **Skema B**.

Det er også her, 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 planlæsningsfasen skal vi:

- Have det endelige projekt for renoveringen udarbejdet og samlet i Landsbyggefondens **Skema B**.
- Hvis budgettet ændrer sig fra **Skema A** til **Skema B**, skal helhedsplanen godkendes igen ved et nyt afdelingsmøde.
- Have godkendt **Skema B** i Landsbyggefonden.
- Eventuelt nedsætte arbejdsgrupper med repræsentanter for beboerne.
- Sørge for, at totalrådgiver sender byggeprojektet i udbud.



FASE 5 | UDFØRSEL

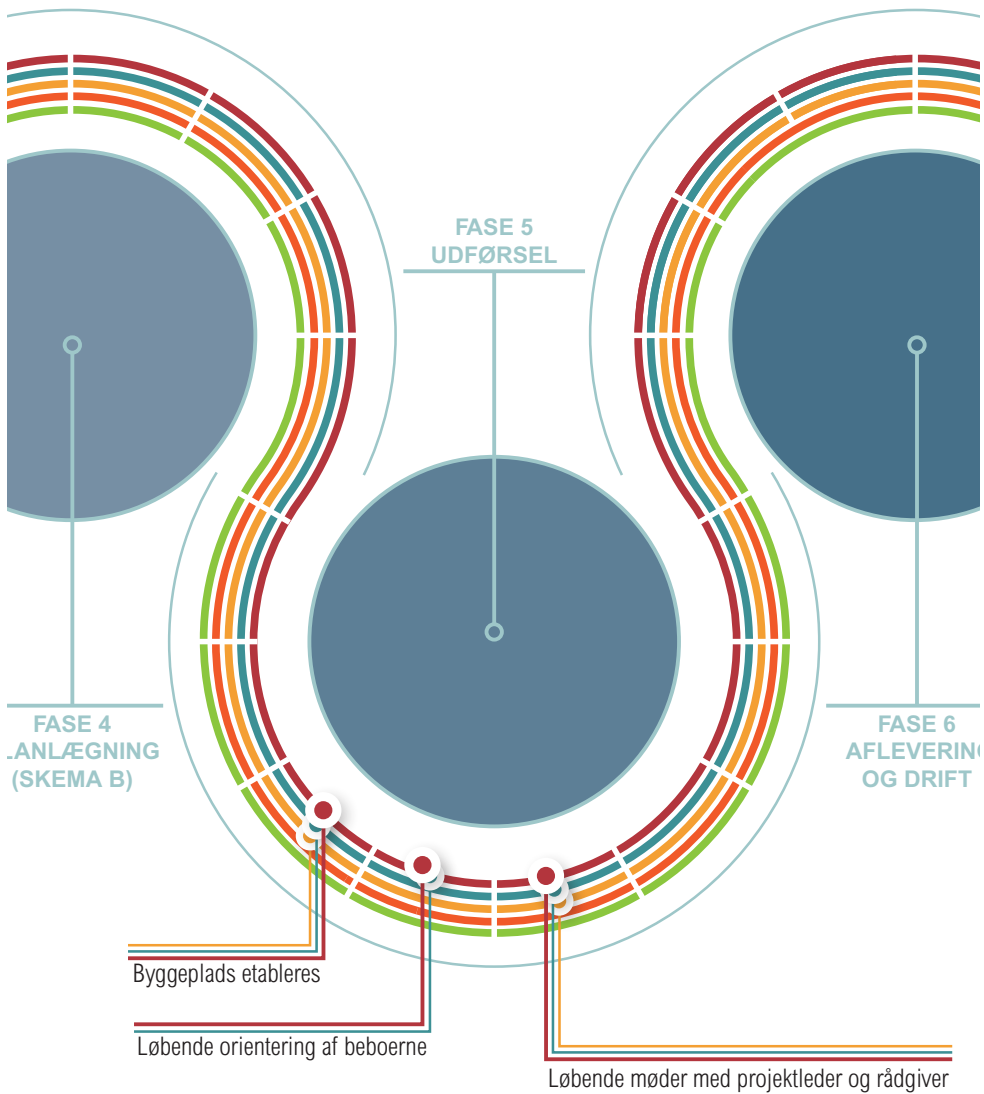
Når projektet er gennemarbejdet med en endelig plan for kvalitet, tid og økonomi, og der er indgået kontrakt med entreprenøren, begynder selve bygge- og anlægsarbejdet. Det betyder, at der vil være håndværkere i afdelingen, og at det for beboerne kan opleves som at bo på en byggeplads.

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 totalrådgiveren og tager her stilling til kvaliteten i byggeriet med videre. Møderne skal også sikre, at udvalget er fuldt ud informeret om projektets fremdrift.

I udførelsesfasen skal vi:

- Byggeplads etableres.
- Løbende orientere beboerne.
- Løbende holde møder med projektleder og rådgiver.



FASE 6 | AFLEVERING OG DRIFT

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

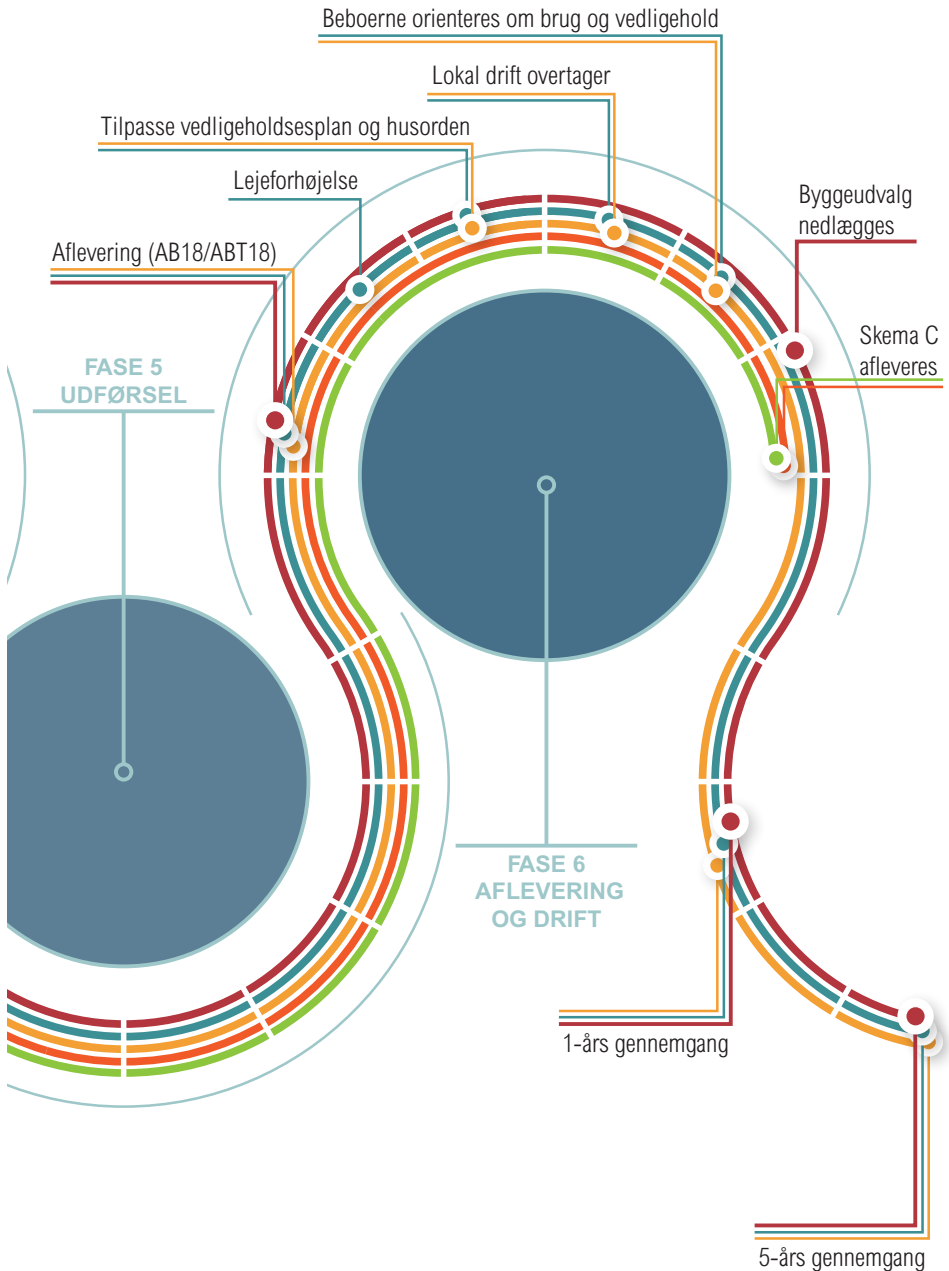
Hvis afleveringen bliver accepteret, overgår projektet til boligorganisationen, og driften overgår til den lokale drift. Desuden vil den lejeforhøjelse, der blev vedtaget på afdelingsmødet, træde i kraft.

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

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

I aflevering- og driftsfasen skal vi:

- Gennemføre en juridisk aflevering (AB18/ABT18).
- Gennemføre lejeforhøjelse.
- Indarbejde ændringerne i afdelingens vedligeholdelsesplan, vedligeholdelsesreglement og husorden.
- Tage renoveringen i brug og overdrage til den lokale drift.
- Orienter beboerne om brug og vedligehold af nye løsninger.
- Nedlægge byggeudvalget.
- Send **Skema C** til Landsbyggefonden



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 om renoveringssagen på deres vegne.

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 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 afdelingens vedligeholdelsesplan tilpasses.

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

Økonomikonsulent fra byggeafdelingen

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

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.

Økonomikonsulenten 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 i 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 byggetilladelser, inden renoveringen går i gang.

Landsbyggefonden

For at det kan blive en støttet renovering skal Landsbyggefondne godkende projektet og give tilskud.

