

Velkommen i
Renoveringsudvalget

Velkommen i renoveringsudvalget

Din boligafdeling skal igennem en omfattende renovering. En plads i renoveringsudvalget giver dig mulighed for at få indflydelse på byggesagens udvikling og være beboernes stemme under hele renoveringen.

En gennemgribende renovering med støtte fra Landsbyggefonden er en kompleks opgave i forhold til økonomi og byggetekniske løsninger. At være med i renoveringsudvalget er derfor en vigtig opgave. Du har brug for at vide, hvilke muligheder du har for at få indflydelse, hvilke ansvarsområder byggesagens andre parter har, og hvordan en byggesag forløber fra start til slut. Det vil du blive introduceret til i denne folder.

Indhold

Renoveringsudvalgets rolle	4
Andre aktører i byggesagen	6
Vejen til en helhedsplan	8



Renoveringsudvalgets rolle

Renoveringsudvalgets medlemmer

Renoveringsudvalget består af et antal beboere, som skal repræsentere alle beboere i den boligafdeling, der skal renoveres. Renoveringsudvalget nedsættes, når beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde har godkendt helhedsplanen. Det er forskelligt fra sag til sag, hvordan udvalget bliver nedsat. Frem til godkendelse af helhedsplanen foregår planlægningen af helhedsplanen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

I udvalget deltager også en projektleder fra FællesBo, som koordinerer renoveringsudvalgets arbejde og sikrer, at der bliver fulgt op på de beslutninger, der træffes. Der kan også sidde andre repræsentanter fra FællesBos administration og driftsafdeling samt byggesagens tekniske rådgivere.

Beboernes repræsentant i byggesagen

Renoveringsudvalget er beboernes repræsentant i byggesagen. Udvalget skal sørge for, at projektet planlægges og gennemføres med mest muligt hensyn til beboerne. Som medlem af renoveringsudvalget er det derfor vigtigt, at du gør dig klart, at du repræsenterer alle beboernes interesser. Du skal dermed ikke kun tage hensyn til egne holdninger, men have en føling med hvad beboerne generelt mener og har brug for.

Renoveringsudvalgets opgaver

Renoveringsudvalget følger byggesagen og deltager løbende i statusmøder vedr. projektet. Du vil blive ambassadør for projektet og inddrages blandt andet i:

- Materialevalgsløsninger - bordplade, greb, skabslåger og klinker i badeværelset
- Plan for udearealer - i tæt dialog med FællesBos driftsafdeling
- Mindre ændringer i indretningsplanerne
- Tilpasning af facadeudtryk
- Prioritering af eventuelle mulige besparelser
- Løbende statusmøder

Når du er med i renoveringsudvalget, er det vigtigt, at du kender din rolle, og at du ved, hvornår der er brug for netop dit input. Din vigtigste rolle er at deltage aktivt på de møder, projektlederen løbende indkalder til. Medlemmerne af renoveringsudvalget er altid forpligtet til at medvirke til, at samarbejdet mellem projektets parter sker i en positiv og konstruktiv ånd.

Som medlem af renoveringsudvalget vil du også skulle prioritere, hvad der er vigtigst for beboerne. Du kan opleve, at parterne i renoveringsudvalget prioriterer forskelligt.

Nogle vil måske vægte arkitektur og æstetik, andre holdbarhed og andre igen vil prioritere, at de løsninger, I vælger, økonomisk skal være så billige som muligt. Der lægges generelt op til konsensusbeslutninger, når der skal træffes beslutninger.

Andre aktører i byggesagen

FællesBos renoveringer, som er støttet af Landsbyggefonden, er ofte store projekter, der koster mange millioner at gennemføre. Det er derfor vigtigt, at alle, der er involveret i byggesagen, kender deres roller og spillereglerne for samarbejdet. Som medlem af et renoveringsudvalg har du én rolle, og den skal du kende, men du skal også kende de andre aktører i byggesagen og deres roller.

Boligorganisationen

På afdelingsmødet beslutter beboerne, om en byggesag skal sættes i gang, men det er boligorganisationen, der er den juridisk ansvarlige bygherre, der skal godkende igangsættelsen af renoveringen.

Projektlederen

Projektlederens opgave er at lede den samlede byggesag på bygherrens vegne herunder at koordinere og være bindeled mellem de forskellige parter. Det betyder, at projektlederen er din indgang til de andre parter såsom rådgiver og kommune. Det er vigtigt, at du ikke selv går direkte til andre parter, men taler med din projektleder, hvis du har forslag eller bemærkninger. Kommunikerer du eksempelvis direkte med entreprenøren, kan det betyde ekstra udgifter i byggesagen.

Afdelingens ejendomsfunktionær og inspektør

Ejendomsfunktionæren og inspektøren har under renoveringen stadig den daglige kontakt til beboerne. De er med igennem hele projektet og er blandt andet med til at sikre, at de valgte løsninger kan driftes effektivt efter renoveringen.

Rådgiveren

Rådgiveren i byggesagen er typisk et arkitekt- eller ingeniørfirma. Rådgiveren udarbejder hovedparten af det materiale, der produceres såsom beskrivelser af byggeopgaven og udbudsmaterialet. Rådgiveren vil efter behov være med på møder med renoveringsudvalget og på beboermøder for at fremlægge oplæg og besvare spørgsmål. Under selve byggeriet er det rådgiveren, der fører tilsyn og har ansvaret for byggeledelsen, herunder indgår aftaler med entreprenøren på bygherrens vegne.

Entreprenør

Entreprenøren udfører byggearbejdet, som beskrevet i den kontrakt, der indgås med boligorganisationen. Det er ikke renoveringsudvalget, der har kontakt til entreprenøren, men derimod byggesagens rådgiver og bygherre.

Kommunen

Kommunen er tilsyns-, plan- og byggemyndighed og skal godkende projektet i forhold til ændringer af boligerne, eventuelle huslejestigninger og i forhold til lokalplanen. Kommunen godkender også låneoptagelse og det endelige bygge-regnskab.

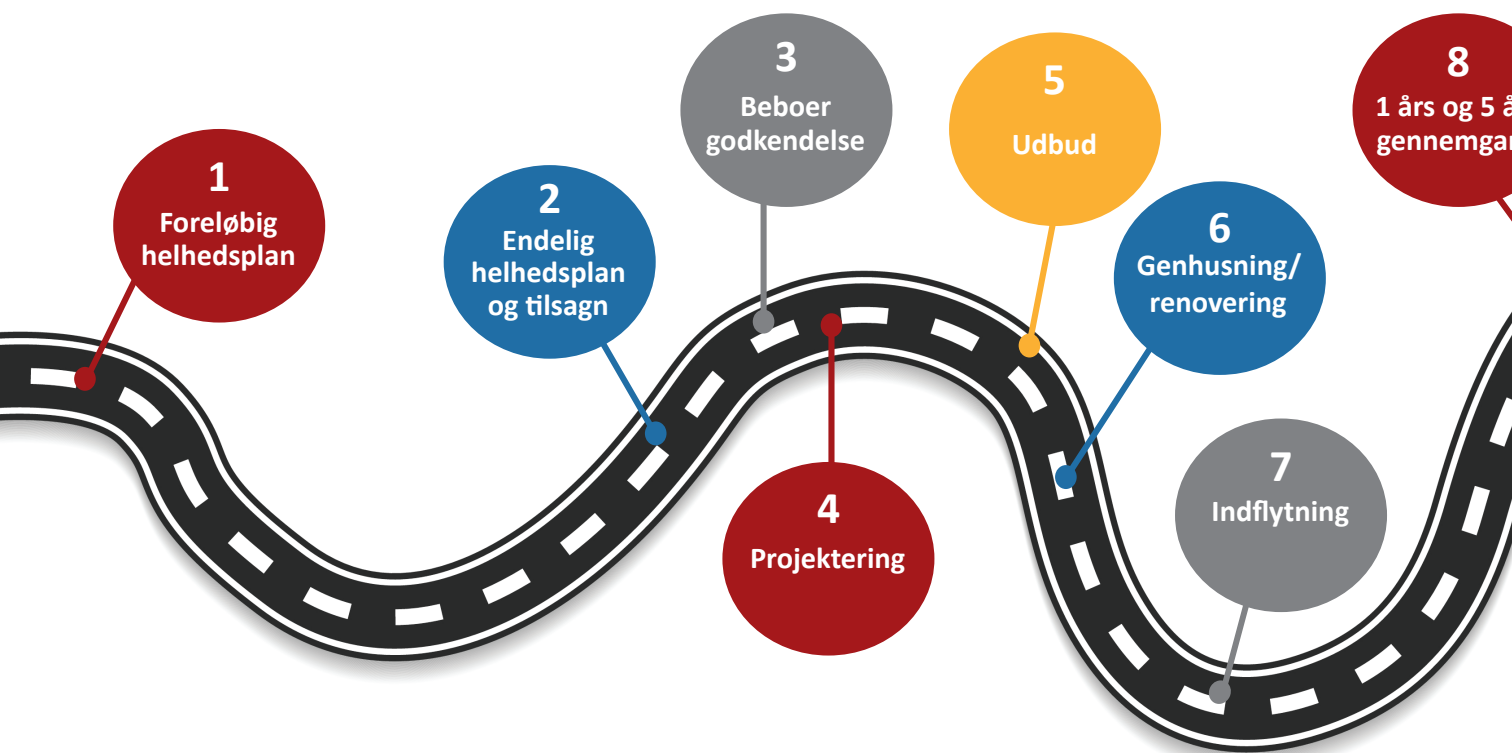
Landsbyggefonden

I de større renoveringssager i FællesBo er støtten fra Landsbyggefonden helt afgørende for den samlede økonomi på byggesagen. Når Landsbyggefonden støtter en byggesag, skal fonden godkende projektet, finansieringen og regnskabet.

Vejen til en helhedsplan

En renovering tager lang tid

For de afdelinger, som skal igennem en helhedsplan, er procesforløbet ens. Vi har sat det op i otte overskuelige faser, så du kan danne dig et overblik.



1. Foreløbig helhedsplan

Med udspring i beboernes input fra en række workshops udarbejdes en foreløbig helhedsplan. Planen indeholder en tilstandsvurdering af afdelingen, en analyse af bygningerne, forslag til indretningsplaner og renovering af udearealerne – kort sagt en samlet vision for afdelingen. Planen sendes til Landsbyggefonden og er en ansøgning om, at få lov til at arbejde videre med projektet. Landsbyggefonden kommer herefter på besøg og besigtiger afdelingen. Ser Landsbyggefonden grundlag for at arbejde videre med planen, giver de et foreløbigt tilsagn om midler til afdelingen. Det er ikke en endelig godkendelse, men betyder, at afdelingen nu kan udarbejde en endelig helhedsplan. Denne fase tager typisk 1,5 - 2,5 år.

2. Endelig helhedsplan

Udarbejdelsen af en endelig helhedsplan er en lang og tidskrævende proces. Typisk vil Landsbyggefonden forlange supplerende byggetekniske undersøgelser, tilretning af indretningsplaner og plan for udearealer. I denne fase er der megen dialog og forhandling med Landsbyggefonden for at sikre den bedst mulige økonomi for afdelingens lejere. Forhandlingen om økonomien med Landsbyggefonden kan desværre betyde, at det kan være nødvendigt at finde besparelser i projektet. Først når økonomien er på plads, og helhedsplanens indhold er godkendt af Landsbyggefonden, kan man gå videre til næste fase - beboergodkendelse. Færdiggørelse af den endelige helhedsplan tager typisk 2 – 5 år.

3. Beboergodkendelse

Renoveringen af en afdeling kræver, at et flertal blandt beboerne stemmer 'ja' til planen for, at den kan sættes i værk. Helhedsplanen skal den derfor godkendes i afdelingen på et ekstraordinært afdelingsmøde. Før mødet bliver beboerne præsenteret for planerne og den samlede økonomi på et informationsmøde, så der bliver et klart billede af, hvad helhedsplanen kommer til at betyde for den enkelte. Planen skal herefter godkendes hos byrådet i Herning Kommune. Denne fase tager typisk 5 – 6 måneder.

4. Projektering

Med et 'ja' fra afdelingen går detailplanlægningen af renoveringsprojektet i gang i samarbejde med en rådgiver. Der afholdes blandt andet møder med renoveringsudvalget vedr. indretning af udearealer, og det planlægges, hvilke materialevalg (f.eks. klinker, køkkenlåger og bordplade) beboerne selv kan få lov til at tage. Denne fase tager typisk 12 måneder.

5. Udbud

Nu skal prisen på renoveringen endelig fastsættes. Entreprisearbejdet sendes i overensstemmelse med de gældende regler og retningslinjer i udbud. Fire til fem entreprenørfirmaer prækvalificeres til at deltage i tilbudsgivningen. Herefter udsendes udbudsmaterialet til de udvalgte firmaer, som skal give tilbud. Disse evalueres, og på den baggrund udpeges et vindende tilbud. Denne fase tager typisk 4-8 måneder.

6. Genhusning

Håndværkerne gør nu deres indtog i afdelingen. Genhusningen bliver en realitet, og de berørte beboere får nøglerne til deres nye – midlertidige eller permanente – hjem. Under renoveringen informeres beboerne via nyhedsbreve og hjemmeside. Når renoveringen er færdig, introduceres beboerne til deres nyrenoverede hjem ved et indflytningsmøde. Typisk skal man som beboer regne med at være genhuset mellem 7 – 12 måneder.

7. Indflytning

Når en boligafdeling renoveres, sker det typisk etapevis. Det betyder, at beboerne flytter hjem løbende. Ved indflytning i en nyrenoveret bolig har beboeren 14 dage til at melde fejl og mangler ind til FællesBo. Når alle beboerne er kommet godt på plads, og håndværkerne er færdige både indenfor og udenfor, kan FællesBo afslutte renoveringsprojektet ved at lave et endeligt byggeregnskab, som til sidst skal godkendes af Herning Kommune og Landsbyggefonden. Beboermangelgennemgang samt udbedring af mangler varer typisk mellem 4-6 uger efter indflytning. Godkendelse af byggeregnskab sker ca. 1 år efter indflytning.

8. 1- og 5-års-eftersyn

1 års-eftersyn gennemføres af rådgiver ca. 9 mdr. efter indflytning og 5 års-eftersyn ca. 4 år og 9 mdr. efter indflytning. Byggeskadefonden foretager også et 1- og 5-års-eftersyn, der primært koncentrerer sig om byggetekniske svigt.

Dette er en overordnet procesbeskrivelse. Der kan være små forskelle i, hvordan FællesBos projekter gennemføres alt afhængig af, hvilken entrepriseform, der vælges.

Mine noter

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....