



Byggeven

Hjælp til beboere i en reoverings-sag

Indhold

Hvad er Byggeven	3
Hvem er med	4
Opstart	6
Ansøgning	8
Planlægning	10
Udførelse	12
Drift	14
Inspiration - brug et spørgeskema	16
Tjekliste - opstart af en byggesag	18
Tjekliste - planlægning af en byggesag	20

2. udgave, marts 2019. Udarbejdet af: Projektchef Caroline Beck, Nueva. Udgiver: AlmenNet.
Støtte: Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsen og Landsbyggefonden. Forsidebillede: Vibeke Gravlund, KAB.
Design: Ene Es. Layout: Sara Frederiksen Garbul.

Rettigheder: Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen "Byggeven AlmenHæfte 2019".
Kontakt AlmenNet for trykte eksemplarer eller hent den som pdf på almennet.dk.

Hvad er Byggeven

Byggeven skal hjælpe jer, som er beboervalgte og involveret i renovering af jeres boligafdeling. Hæftet klæder jer på til at tage aktiv del i den spændende og vigtige opgave, hvor meget sikkert vil være nyt. Byggeven giver overblik og hjælp undervejs.

Alle byggesager er forskellige. Alligevel er der nogle forhold og krav, der går igen – fra de første idéer til håndværkerne er færdige. Undervejs er der opgaver og mål. Målene gør, at der er truffet beslutninger, så projektet kan gå ind i en ny fase.

Få et indtryk af opgaver, krav og mål under de fem hovedfaser.



God fornøjelse med et spændende arbejde!

Her finder du Byggeven

Find Byggeven online på byggeven.dk eller på almennet.dk/projekter – og søg på "Byggeven".

Hent tjeklister, skabeloner, et spørgeskema og Byggeven hæftet som pdf eller i AlmenNets app (hentes i Apple App Store).

Få også tilsendt hæftet gratis, så længe lager haves. Send en mail til almennet@almennet.dk med navn, adresse og antal hæfter.

Kort baggrund

Grundlaget for Byggeven er oprindeligt udviklet gennem interviews med beboere, afdelingsbestyrelser og projektledere hos Lejerbo samt dialog med rådgivere fra arkitektfirmaet Arkitema. Byggeven modtog støtte fra Den Almene Forsøgspulje.

Hvem er med

Renovering af almene boligafdelinger involverer mange parter. I kraft af beboerdemokratiet har beboerne altid en vigtig rolle. Flere andre har dog ansvar og opgaver undervejs. Mød de vigtigste her.

Valgte beboerrepræsentanter

Rolle: Repræsenterer beboerne og deres interesser under hele projektet.

Kan sidde med i et byggeudvalg, hvor der sammen med øvrige deltagere diskuteres muligheder og forslag og træffes de løbende beslutninger.

Ansvar: Anbefaler og indstiller projektet sammen med administrationen til godkendelse af beboerne på afdelingsmødet.

Projektleder fra administrationen

Rolle: Repræsenterer administrationen og står for kontakt med boligorganisationen.

Er tovholder og koordinator under hele forløbet.

Ansvar: Er afdelingsbestyrelsens kontakt under byggesagen og bindeled til alle eksterne parter som fx rådgiver, entreprenør og kommune.

Koordinerer og planlægger møder i byggeudvalget.

Administrationen udbyder eksterne opgaver og indgår kontrakt med rådgiver og entreprenør om gennemførelse af projektet og evt. anden bistand undervejs.

Boligorganisationen

Rolle: Skal følge projektet i et omfang, der afhænger af projektets størrelse.

Ansvar: Er formel bygherre og har det juridiske og økonomiske ansvar for byggesagen.

Skal godkende at projektet med økonomi sættes i gang.



Byggeparter – rådgiver og entreprenør

Rolle: Varetager opgaver i opstart, evt. ansøgning og planlægning af projektet samt i selve udførelsen af byggearbejdet.

Rådgiver er et arkitekt- eller ingeniørfirma. Rådgiver i henholdsvis opstart og planlægning er typisk ikke det samme firma.

Entreprenøren står for selve bygge- og anlægsarbejdet med brug af håndværksvirksomheder og leverandører.

Ansvar: Skal levere og gennemføre arbejdet til den aftalte økonomi, kvalitet og tid.

Myndigheder – kommunen og Landsbyggefonden

Kommunen skal godkende projektet samt give den nødvendige byggetilladelse, inden byggearbejdet kan sættes i gang.

Landsbyggefonden kan yde tilskud til projekter med helhedsplaner.

Læs mere under ansøgningsfasen.

Opstart

– kom godt i gang



Når et renoveringsprojekt starter, skal der skabes et grundigt fundament for at træffe de rigtige beslutninger for udvikling og behov i afdelingen. Beboerne skal tænkes ind i forløbet, og projektet skal beskrives konkret, for at det kan godkendes og komme videre.

Opgaven er at komme godt fra start og tænke hele vejen rundt om boligområdet som helhed og renoveringens formål. Som beboerrepræsentanter samarbejder I med administratoren og en projektleder om at udvikle og beskrive projektet overordnet.

Målet for fasen er, at afdelingsbestyrelsen kan indstille projektet med økonomi til afstemning hos beboerne samt til godkendelse hos boligorganisationen, kommunen og evt. andre myndigheder.

Se på både fysiske og sociale forhold

Der vil nok blive inddraget ekstern hjælp til at undersøge bebyggelsens stand samt vurdere og beregne de fysiske behov og muligheder. Men det er lige så vigtigt at se på det sociale miljø og fællesskabet, trivsel og tryghed blandt beboerne og deres vurdering af boliger og faciliteter.

Tal med beboerne

I sidste ende skal projektet skabe bred opbakning hos beboerne. De skal derfor forstå, hvorfor tiltagene er nødvendige samt den værdi og fremtidssikring, som renoveringen medfører. Omvendt kan der også være ønsker til projektet, som ikke kan lade sig gøre.

Uanset byggesagens omfang og type vil den påvirke beboerne. Det kan være i form af en øget husleje og ændrede fysiske forhold, en genhusning eller oplevelsen af at bo på en byggeplads.

Start gerne dialogen i afdelingen tidligt på møder. Tag temperaturen på, hvad beboerne efterspørger, eller hvad de kan være bekymrede over. Måske er der mulighed for at indarbejde tiltag, som fx vil skabe social værdi for beboerne uden at være nødvendige for selve renoveringen.

På byggeven.dk kan du finde:

- Tjekliste – opstart af en byggesag
- Skabelon – til at starte en kommunikationsplan
- Skabelon – til at liste bekymringer hos beboerne
- Spørgeskema med 25 spørgsmål til en beboerundersøgelse

GODT AT VIDE

Boligorganisationen er bygherre samt juridisk og økonomisk ansvarlig for administration af byggesagen.

Afdelingsbestyrelsen deltager typisk i et byggeudvalg sammen med andre repræsentanter fra byggesagen. Byggeudvalgets arbejde ligger særligt under planlægningen – læs mere under fasen.

Administrationen udpeger en projektleder, som koordinerer og leder projektet i alle faser. Projektlederen er afdelingsbestyrelsens kontakt og bindeled til byggesagen og de øvrige parter.

Beboerne skal godkende et renoveringsprojekt flere gange i et forløb. Det sker ved afstemning med almindeligt flertal eller ved urafstemning (skriftlig/anonym), som er krav ved huslejestigning på 15% eller mere.

Ansøgning

– vær tålmodige,
den tager tid



Hvis jeres renoveringssag lever op til kravene for at søge støtte hos Landsbyggefonden, skal der udarbejdes en ansøgning. Den indeholder blandt andet en såkaldt helhedsplan. Krav og forløb er langt mere omfattende og tidskrævende end i andre byggesager.

Opgaven er at samle information og skabe grundlag for en helhedsplan og ansøgning. Den skal beskrive både sociale, fysiske og økonomiske forhold. Undervejs er der flere delmål frem mod den endelige ansøgning. Som beboerrepræsentanter kan I være med til at involvere og informere afdelingens beboere undervejs.

I forløbet frem mod ansøgningen skal projektet godkendes i to omgange på et afdelingsmøde: Både en 1. version af helhedsplanen og senere den endelige helhedsplan skal sammen med økonomi

til afstemning hos beboerne. Også boligorganisationen, kommunen, Landsbyggefonden og evt. andre myndigheder skal godkende.

Vær tålmodige – ansøgning og procedure tager tid

Det er administrationens opgave, sammen med en rådgiver, at udarbejde materialet og sikre proceduren. Tilsammen tager forberedelserne længere tid end andre sager. Hvis renoveringen opnår tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden, vil der fortsat være ventetid. Husk at informere beboerne om fremdrift – også når der er ventetid.

GODT AT VIDE

Landsbyggefonden kan støtte fysiske arbejder i almene boligafdelinger. Der er omfattende krav til en ansøgning, som også involverer kommunen.

Helt kort om selve behandlingsforløbet:

- Kommunen behandler og anbefaler ansøgningen og 1. version af en helhedsplan
- Landsbyggefonden besigtiger afdelingen – der kan være ventetid før et besøg
- Boligorganisationen tilpasser projektet i dialog med Landsbyggefonden og evt. kommunen inden den endelige helhedsplan og ansøgning.

Se mere på Landsbyggefondens hjemmeside lbf.dk/stoette.

Her er der film om støttede renoveringer og beskrivelse af krav til at opnå støtte.

Skema A, B og C dækker over informations-skemaer. De skal indberettes til kommunen og Landsbyggefonden før, under og efter en støttet byggesag. Skema A er også den endelige ansøgning.

Planlægning

– samarbejd om vigtige beslutninger



Når renoveringsprojektet er godkendt af beboerne, boligorganisationen og myndigheder, kan arbejdet for alvor komme i gang. Der skal vælges en ny rådgiver til opgaven, og de får en central rolle som samarbejdspartner. Undervejs skal der nemlig i fællesskab træffes mange store og små beslutninger.

Opgaven er at gennemarbejde projektet i alle detaljer, så den endelige økonomi også kan lægges fast. Arbejdet kaldes "projektering". Som beboervalgte kan I deltage med repræsentanter i et nedsat byggeudvalg, der følger sagen tæt og tager stilling til oplæg og beslutninger.

Afhængig af byggesagens omfang kan der også nedsættes en gruppe af interesserede beboere med fokus på delelementer i projektet. Under alle omstændigheder skal der lægges en plan for kommunikation og møder med beboerne.

Målet for fasen er, at byggesagen kan godkendes endeligt af kommunen, og at selve udførelsen af byggearbejdet kan sendes i udbud.

Spørg, lyt og tal om beslutninger

I byggeudvalget vil rådgiveren præsentere oplæg til alt fra inventar og materialer til farver og belægning. Ofte vil der være flere mulige løsninger, og det er ikke ualmindeligt, at der kan opstå uenighed. Tag evt. på besøg hos andre boligafdelinger, eller se fotos eller fysiske modeller. Husk at spørge og lytte til fagfolkernes rådgivning – og at alle parter har et ansvar for at skabe en god dialog.

På byggeven.dk kan du finde:

- Tjekliste – planlægning af en byggesag

GODT AT VIDE

Byggeudvalget – kan også kaldes en følge-gruppe – vil typisk have repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen. Projektlederen er tovholder, og sammen med rådgiver og andre repræsentanter træffer byggeudvalget løbende beslutninger. Vær forberedt på, at der i perioder kan være mange møder.

Arbejds- eller temagrupper med interesse-rede beboere kan være en mulighed i større byggesager. En gruppe kan fx handle om køkken, altan eller udeområder. Hvis der nedsættes arbejdsgrupper, skal der indgå aftale om den ramme og beslutningskompe-tence, der lægges hos den enkelte gruppe.

Projektering er en betegnelse for den opgave, hvor rådgiveren bearbejder alle detaljer i det samlede projekt og økonomien. Resultatet skal blandt andet bruges til et udbud, hvor der vælges entreprenør.

Genhusning af beboere kan blive relevant afhængig af byggesagen. Genhusning er et stort projekt i sig selv. Find information på almennet.dk/projekter – under projektsiden "Genhusning – set med beboernes øjne".

Udførelse

– byggeriet tager form



I denne fase går bygge- og anlægsarbejdet i gang, og håndværkerne bliver synlige i området. Uanset byggesagens omfang vil beboerne i en periode opleve at bo på en byggeplads. Det vil give gener og kan medføre spørgsmål undervejs.

Opgaven er at tilrettelægge og understøtte byggearbejdet med dialog og løbende, rettidig information, så processen kan komme i mål på bedst mulig vis inden for rammerne. Det er administrationens og rådgivers opgave at lede samarbejdet med den valgte entreprenør og andre parter som håndværker og leverandør.

Målet for fasen er at nå frem til aflevering af det færdige byggeri. Ved aflevering gennemgås arbejdet for mangler. Afleveringen er også en

juridisk procedure, som administrationen og rådgiver varetager. De skal sikre kvaliteten af det udførte arbejde.

Løbende information til beboerne er centralt i byggefasen

Der vil fortsat være møder i byggeudvalget, som vil blive orienteret om tidsplan, budget og forhold, der måtte opstå undervejs. Det er vigtigt, at alle parter er informeret om sagens gang, også hvis der sker ændringer.

Afdelingsbestyrelsen og administrationen samarbejder om information til beboerne. I forhold til beboerne har driftspersonalet også en central rolle, da det ofte vil være dem, som beboerne henvender sig til med spørgsmål eller problemer i byggeperioden.

GODT AT VIDE

Beboerinformation om byggeforløbet, status og tidsramme skal imødegå spørgsmål og lette bekymringer og gener. Byggearbejdet påvirker beboernes hverdag, så de skal være orienterede i god tid. Anvend fx nyhedsbreve, opslag, hjemmeside, personlige besøg eller infomøder.

Varsling af beboerne skal ske, hvis håndværkerne skal have adgang til de enkelte boliger. Beboerne skal varsles via omdelt brev. Ifølge almenlejeloven skal det ske tre måneder før. Husk at sende påmindelser ud fx 14 og 3 dage inden.

Aflevering af byggearbejdet er en vigtig procedure, og det er ikke usædvanligt, at der er mangler eller fejl efter endt arbejde. Gennemgang og aflevering skal sikre, at mangler kendes og udbedres.

Mangellister kan omdeles til alle beboere ved aflevering, da de ved selvsyn kan registrere både store og små fejl og mangler i og omkring boligerne.

Drift

– hverdag
i nye rammer



Når byggearbejdet er afsluttet, overgår sagen til drift. Det betyder, at rådgiver, entreprenør og håndværker gør deres arbejde færdigt, og de vante driftsfolk tager over.

Opgaven er at afslutte byggesagen. Som afdelingsbestyrelse kan I sammen med beboerne og parterne fejre resultatet af et stort arbejde.

Målet er at have en plan for drift og vedligeholdelse, som tager højde for de nye forhold i bebyggelsen. Her skal der måske udarbejdes vejledning til beboerne. Sagen vil efter knap 1 år og 5 år blive fulgt op med bygningseftersyn.

Godt at vide

1-års og 5-års eftersyn

Byggesagens rådgiver, entreprenør og bygherre (boligorganisationen) skal gennemføre eftersyn af byggearbejdet knap et år efter afleveringen. Dette skal sikre udbedring af fejl og mangler. Lignende eftersyn foretages knap 5 år efter afleveringen.

Drift og vedligeholdelse

Afhængig af byggesagen vil der være nye forhold, som driftspersonalet og beboerne skal lære at bruge og vedligeholde. Lav information til beboerne om de nye løsninger eller vejledning til brug og vedligehold. Information kan også afhjælpe spørgsmål til driftspersonalet i tiden efter ibrugtagning.

Inspiration

– brug et spørgeskema

Hvad er de vigtigste temaer og ønsker blandt beboerne i en boligafdeling, som skal i gang med renovering? Hvordan vurderes boligerne og de fysiske forhold i afdelingen? Er der brug for mere fokus på fællesskab og det sociale liv?

Brug et spørgeskema til at nå bredt ud og tage temperaturen hos beboerne.

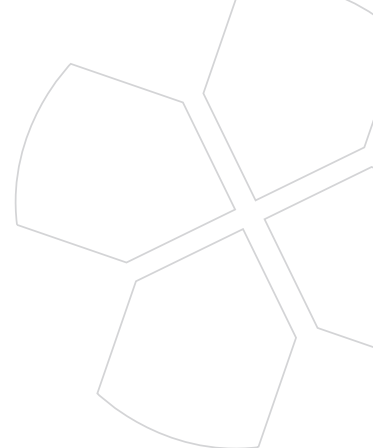
En beboerundersøgelse er velegnet til opstart af et større byggeprojekt. Svarene giver nemlig en pejling på beboernes ønsker og interesser både i relation til de fysiske og de sociale forhold. Indsigten kan bruges til at udvikle og prioritere i projektet – og til at engagere beboerne i processen.

Hent et spørgeskema på byggeven.dk

Spørgeskemaet indeholder 25 spørgsmål og tager cirka 10 min. at besvare. Det er klar til brug. Men det kan også nemt tilpasses ved at tilføje nye eller slette spørgsmål.

Spørgsmålene er udviklet til at indgå i opstart af en stor renovering. De kan dog også bruges ved afslutning af en stor sag. Her kan det indgå som en form for evaluering og sætte fokus på, hvad der kan arbejdes videre med at forbedre. Det har de erfaring med i Slagelse Boligselskab.

til beboerne



Tips til brug af et spørgeskema

- Hent spørgeskemaet og tal om det i afdelingsbestyrelsen og med projektlederen i administrationen
- Se på, hvordan spørgsmålene passer til jeres projekt og boligafdeling
- Slet spørgsmål, der ikke er relevante eller tilføj selv nye spørgsmål og svarmuligheder
- Beslut om spørgeskemaet skal printes og omdeles fysisk, eller om undersøgelsen kan laves med et online spørgeskema på internettet
- Brug af en online løsning kan gøres gratis eller billigt. Men det vil typisk kræve e-mail til alle beboere. Hent evt. ekstern hjælp til opsætning og gennemførelse
- Skriv et venligt følgebrev, hvis spørgeskemaet omdeles på papir. Husk afsender og evt. kontaktperson, kort om undersøgelsens formål, svarfrist og hvor det udfyldte skema skal afleveres, samt gerne hvornår resultaterne bliver præsenteret
- Indsaml og analysér svarene. Hent evt. ekstern hjælp til analyse og opsamling
- Husk at præsentrere undersøgelsens resultater for beboerne! Tænk også over, hvilke tiltag der nemt og hurtigt kan sættes i gang, så der kommer noget konkret ud af svar og interesser

Tjekliste – opstart af en byggesag

Tjeklisten indeholder spørgsmål, som du som beboerrepræsentant kan overveje, som kan bruges i afdelingsbestyrelsen, sammen med projektlederen og andre på sagen.

Tjeklisten er indspark til overvejelser og emner, der er vigtige i opstartsfasen. Tilpas dem til jeres situation og tilføj selv flere!

1. Afklar din egen og afdelingsbestyrelsens deltagelse

- Har du selv gjort dig tanker om, hvordan og hvor meget du ønsker at deltage i projektet?
- Har afdelingsbestyrelsen talt om, hvordan og hvor meget medlemmerne ønsker at deltage i projektet – og om opgaver kan eller skal fordeles på flere?

2. Skab fælles forståelse med alle parter

- Er projektlederen, afdelingsbestyrelsen og evt. andre interne og eksterne parter i projektet kommet godt fra start med samarbejdet?
- Er der en fælles forståelse af tidsramme, opgaver, krav, roller, ansvar og de første mål i projektet?

3. Overvej beboernes ønsker og indstilling til en renovering

- Hvad er jeres viden om og indtryk af beboernes ønsker og indstilling til en renovering?
- Har I erfaring fra tidligere forslag, diskussioner eller projekter i afdelingen?



om ønsker til forbedringer eller tiltag – både fysiske og sociale – som evt. kan tænkes ind i udviklingen af projektet?

- Er der brug for at få mere viden samt diskutere nye idéer og starte projektet bredt op med beboerne?

Vær opmærksom på

Det kan blive tidskrævende at deltage aktivt i det samlede projekt. Der vil både være møder, forberedelse, planlægning m.m.

En god proces hviler på fælles forståelse af, hvad der skal ske, hvem der gør hvad og har ansvar samt hvilke krav, der skal opfyldes, og hvilke mål der er for opgaverne.

Det er godt givet ud at tale projektet og

samarbejdet igennem med de centrale parter og skabe fælles ”fodslag”.

Renoveringen skal skabe bred opbakning hos beboerne, som også skal stemme om projektet med økonomi. Start dialogen så tidligt som muligt.

Enkel og klar kommunikation er vigtig for, at beboerne skal kunne forstå, hvorfor projektet er nødvendigt, og hvilken værdi det skaber for afdelingen.

Enhver renovering – og i særdeleshed en helhedsplan – skal ikke kun løfte her og nu, men skal også sikre boligerne for fremtiden. Husk derfor at have det lange sigte for øje.

Hent tjeklisten i en lidt større udgave og find mere om opstart på byggeven.dk

Tjekliste – planlægning af en byggesag

Tjeklisten indeholder spørgsmål, som du som beboerrepræsentant kan overveje, som kan bruges i afdelingsbestyrelsen sammen med projektlederen og andre på sagen.

Tjeklisten er indspark til overvejelser og emner, der er vigtige i planlægningsfasen. Tilpas dem til jeres situation og tilføj selv flere!

1. Forbered jer på tæt samarbejde i byggeudvalget

- Har I overblik over opgaver, forløb og mål i fasen, hvor byggesagens rådgiver bearbejder det samlede projekt i alle detaljer?
- Kender I byggeudvalgets rolle, ansvar og arbejde frem mod det endelige projekt?

2. Informér beboerne og tag dem med i udvalgte beslutninger

- Er der lagt en plan for, hvordan beboerne bedst informeres løbende og tilstrækkeligt om projektet og fremdrift?
- Er der nedsat tema- eller arbejdsgrupper eller planlagt andre former for beboerinvolvering i konkrete elementer med betydning og interesse for dem?



Vær opmærksom på

Byggeudvalget er det løbende beslutningsforum. Her vil løbende blive afholdt møder, og der kan godt blive mange.

På byggeudvalgsmøder kan der være forskel på punkter – noget kan fx være til orientering, mens andet er til beslutning. Forbered jer på punkter, der påvirker og kan være vigtige for beboerne.

Det er rådgiverens opgave at præsentere løsningsforslag, som lever op til mange krav. Alligevel kan der være flere muligheder. Tag en åben snak om de forskellige løsninger og besøg evt. andre boligafdelinger for at få inspiration og se eksempler.

Tal med driftspersonalet om deres vurdering af løsninger, da de efterfølgende skal varetage vedligehold og kan bidrage med synspunkter.

Når projektet er bearbejdet færdigt og godkendt af myndighederne, bliver byggearbejdet sendt i udbud. Det betyder, at projektet stort set er lagt fast. For ændring af beslutninger kan have økonomiske konsekvenser.

Hent tjeklisten i en lidt større udgave og find mere om planlægning på byggeven.dk

Står du som beboerdemokrat over for en større byggesag i din boligafdeling?

Savner du overblik over, hvad der skal ske, hvem der er med, og hvad du skal være opmærksom på? Så er Byggeven en hjælp til dig.

Her får du en overordnet introduktion til fem faser, og hvad der sker undervejs. Du kan finde tips og vejledning, og du får vigtige fakta på plads.

Byggeven kan findes online på byggeven.dk hvor du kan hente skabeloner og læse mere.