



Plus Boligs

BYGGEVEN

- HJÆLP TIL BEBOERE I EN BYGGESAG



INDHOLD

Hvad er Byggeven? _____	side 1
Hvem deltager i byggeprocessen? _____	side 2
Opstart – kom godt i gang _____	side 3
Ansøgning – vær tålmodig _____	side 3
Planlægning – samarbejd om vigtige beslutninger _____	side 4
Udførelse – byggeriet tager form _____	side 4
Drift – hverdag i nye rammer _____	side 5
Inspiration – spørgeskema _____	side 5

HVAD ER BYGGEVEN?

Byggeven er et hæfte udarbejdet af Almenet, som skal hjælpe beboervalgte til, at deltage aktivt under byggeprojekter, i egen boligafdeling.

Dette hæfte er Plus Boligs mini-udgave af hæftet Byggeven, som er tilpasset vores måde at håndtere byggesager. Hæftet opidser faserne i et byggeprojekt - og jeres involvering i processen. Først introduceres de forskellige deltagere i byggeprocessen. Herefter beskrives de 5 overordnede projektfaser, som er opstillet herunder:



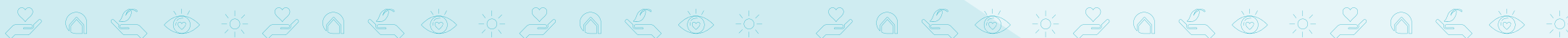
Alle byggesager er forskellige, men byggeriets faser vil være ens, overordnet set. Under hele byggeprojektet vil der tilkobles en projektleder fra Plus Bolig. Han eller hun vil være jeres faste kontaktperson og fungere som tovholder på projektet, overfor de øvrige byggeparter.

Efter gennemgang af projektets faser, fra opstart til drift, afsluttes hæftet med lidt inspiration til spørgeskemaer, som kan inddrage beboere yderligere i byggeprojektet.

Mere information kan findes i den fulde version af hæftet, Byggeven, som ligger på hjemmesiden byggeven.dk.

Nyttige hjemmesider:

- plusbolig.dk/byggeprojekter
- byggeven.dk
- almennet.dk
- lbfdk.dk
- bl.dk



HVEM DELTAGER I BYGGEPROCESSEN?

Beboerdemokratiet har en afgørende rolle i ethvert byggeprojekt, som udføres i en almen boligforening. I diagrammet herunder er parternes roller skitseret - både i forhold til de beboervalgte, boligforeningen og eksterne byggeparter.

PLUS BOLIGS ORGANISATIONSBESTYRELSE

- Formel bygherre med juridisk og økonomisk ansvar. Godkender og igangsætter projekter
- Politisk ledelse som fastsætter strategien, herunder Plus Boligs visioner og mål

AFDELINGSMØDE

- Træffer beslutninger vedr. afdelingen, eks. serviceniveau, huslejestigning, råderetskatalog
- Vælger afdelingsbestyrelsen

AFDELINGSBESTYRELSE

- Foreslår, planlægger og koordinerer. Deltager ofte i byggeudvalg på det enkelte projekt
- Repræsentant for beboerne med fokus på trivsel og naboskab

BYGGEUDVALG

- Beboervalgte repræsentanter med direkte indflydelse på projektet
- Kommer med forslag og er med til at træffe beslutninger om projektets udformning

PLUS BOLIGS ADMINISTRATION

- Repræsentant fra Byggeteknisk afdeling koordinerer projektet
- Kvalificerer, orienterer, følger op og dokumenterer med fokus på tid, kvalitet, økonomi

BYGGEPARTER

- Rådgiver er med under projektets planlægning, ansøgning og udførelse
- Byggeledelse og entreprenør står for byggeriets udførelse i praksis

Dette hæfte er særligt velegnet til byggeudvalg, som er beboere der følger projektet tæt.

Byggeudvalgets medlemmer sikrer beboernes interesser, gennem hele byggeprojektet - lige fra den tidlige planlægning, indtil byggeriets færdiggørelse. På den måde får beboerne mulighed for at præge projektet, indenfor de gældende rammer.

I perioder kan der forventes stor mødeaktivitet i byggeudvalget, for at sikre beboernes involvering i processen.

OPSTART – kom godt i gang

Når et renoveringsprojekt starter, lægges et godt fundament for at træffe de rigtige beslutninger. Under opstartsfasen undersøges de fysiske forhold samt ønsker, behov og muligheder. Desuden undersøges de sociale forhold, herunder fællesskab, trivsel og tryghed blandt beboerne.

Byggeudvalget er løbende med til, at prioritere projektets indhold, under de fastlagte regler, krav og økonomi. I bør derfor starte dialog med de øvrige beboere tidligt, for at sikre deres indflydelse og opbakning til projektet.

Fasen fører til at afdelingsbestyrelsen kan indstille projektet til afstemning hos beboerne. Det skal desuden godkendes hos Plus Boligs administration samt kommunen og evt. andre myndigheder. I den forbindelse har Plus Boligs tekniske afdeling en række krav og ønsker til fremtidige byggeprojekter. Disse er samlet i en såkaldt Hvidbog, som stiller krav til eks. kvalitet af materialer, bygningsdele, udearealer og proces.

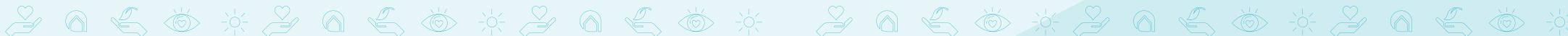
ANSØGNING – vær tålmodig

Ansøgningsfasen er relevant, hvis der søges om økonomisk støtte fra Landsbyggefonden. Det er en fond stiftet af de almene boligforeninger, som støtter udvalgte renoveringsarbejder på baggrund af af en boligaftale, der er vedtaget i folketinget.

Landsbyggefonden har opstillet en række særlige krav, som skal overholdes, for at søge midler. Eksempelvis skal der udarbejdes en helhedsplan, som beskriver projektet og de nye fysiske, økonomiske og sociale forhold. Her stilles ofte krav til renoveringsomfang, tilgængelighed og boligindretning m.m.

Ansøgning om støtte kan først sendes til Landsbyggefonden, efter beboerne har stemt ja til projektet. Stemmes der nej, kan det overvejes at revidere helhedsplanen, med henblik på en ny afstemning.

Ansøgningsprocessen kan være tidskrævende. Vær derfor tålmodig og informer løbende afdelingens øvrige beboere, i samarbejde med Plus Boligs projektleder.



PLANLÆGNING – samarbejd om vigtige beslutninger

Når renoveringsprojektet er godkendt af beboerne, boligorganisationen og de relevante myndigheder, kan arbejdet for alvor begynde. Nu planlægges projektets detaljer, så den endelige økonomi kan fastlægges med henblik på endelig kommunal godkendelse. Dette kaldes ”projektering”.

Der afholdes løbende møder i byggeudvalget, med deltagelse af Plus Boligs projektleder og en ekstern rådgiver eller byggeleder. Under planlægningsfasen gennemgås konkrete løsningsforslag og der træffes beslutninger om projektets udformning. Der fastlægges så mange detaljer som muligt, før byggeriet går i gang.



DRIFT – hverdag i nye rammer

Når byggearbejdet er afsluttet, forlader håndværkerne byggepladsen og de vante medarbejdere overtager den daglige drift. I den forbindelse udarbejdes normalvis nyt vedligeholdelsesreglement og evt. råderetskatalog, som tager højde for bebyggelsens ændrede forhold. Drift- og vedligeholdsplanen opdateres desuden, med beskrivelse af hvordan driften frem over skal servicere bygninger og udeområder.

Efter 1 og 5 år foretages eftersyn af byggeriet, i samarbejde med rådgiver og entreprenører. Her følges op på eventuelt opståede fejl og mangler efter projektet, både generelt og i den enkelte bolig, hvor beboerne igen kan indmelde fejl og mangler.

UDFØRELSE – byggeriet tager form

Efter planlægningen, sendes projektet i udbud og der hjemtages priser på selve udførelsen. Herefter udvælges byggeparterne og udførelsen kan gå i gang. Nu bliver håndværkerne synlige i området. Der kan være behov for genhusning, alt efter projektets omfang. Det betyder at beboerne får en midlertidig bolig, imens byggeriet står på.

Byggeudvalget mødes jævnligt, for orientering om eks. tidsplan, projektøkonomi og afklaring af eventuelle projektændringer. Desuden har udvalget indflydelse på hvordan øvrige beboere informeres, om projektets fremdrift, gennem nyhedsbreve m.m.

Når byggeriet står færdigt, gennemgås det af Plus Boligs projektleder og rådgiver, for at sikre kvaliteten af det udførte arbejde. I den forbindelse får alle beboere mulighed for, at udfylde en mangelliste, for egen bolig. Her noteres fejl, relateret til byggeprojektet.

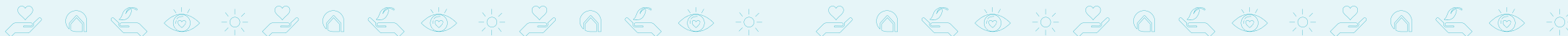
INSPIRATION - spørgeskema

Det kan være en god ide at lave en beboerundersøgelse i boligafdelingen, i forbindelse med opstart af et større byggeprojekt. Derved afklares beboernes behov og ønsker, som kan danne baggrund for prioritering af projektets omfang.

Spørgsmålene tilpasses det enkelte projekt, men der ligger et standard spørgeskema til fri afbenyttelse og inspiration på hjemmesiden, byggeven.dk. Det indeholder 25 spørgsmål og tager ca. 10 minutter at besvare.

Som afslutning af projektet, kan man også benytte et spørgeskema, til at evaluere projektets faser, indhold og udførelse m.m. Mulighederne er mange og løsninger vil variere fra projekt til projekt.

Tag en snak med Plus Boligs projektleder, ved ønske om en beboerundersøgelse i jeres afdeling.





Brug for hjælp?

Telefon: 9631 4151

Mail: info@plusbolig.dk

Alexander Foss Gade 7, 9000 Aalborg

