



Et godt renoveringsprojekt

Håndbog til håndværkeren
om succesfuld renovering



**TEKNOLOGISK
INSTITUT**

Titel: Et godt renoveringsprojekt – Håndbog til håndværkeren om succesfuld renovering

Udarbejdet af: Teknologisk Institut, Analyse og Erhvervsfremme, Gregersensvej 3,
2630 Taastrup

Udarbejdet med støtte fra: Grundejernes Investeringsfond

Januar 2014

Forfattere:

Annemarie Holsbo, Teknologisk Institut, anh@dti.dk
Karsten Frølich Hougaard, Teknologisk Institut, kafh@dti.dk
Rasmus Zier Bro, Byggeriets Uddannelser, rzb@bygud.dk

ISBN: 978-87-91461-17-0

Indholdsfortegnelse

1. Succesfuld renovering	3
2. Denne håndbogs anvendelsesmuligheder	4
3. Renoveringsprojektets tre parter	5
4. Renoveringsprojektets faser.....	7
4.1. Idéfasen.....	8
4.2. Projektering.....	9
4.3. Udførelse.....	12
Tidsplan	14
Beboermøde	15
Illustrativ fremstilling af det forestående arbejde.....	19
Kommunikation i udførelsesfasen	20
4.4. Driftsfasen.....	20

1. Succesfuld renovering

For nogen lyder overskriften som en utopisk drøm. For andre vil succesfuld renovering være realistisk med en lille ekstrainsats. Men der er ingen tvivl om, at alle, der involveret i et renoveringsprojekt, ønsker et succesfuldt resultat. Det gælder **bygherren** (ejer), som gerne vil vedligeholde og sætte sin ejendom i stand, så den bevarer og måske forøger sin værdi. Det gælder **lejeren** (bruger), som gerne vil have et funktionelt og pænt hjem, og det gælder **de udførende** (håndværker/entreprenør), som gerne vil udføre sit arbejde rationelt og ordenligt på en måde, som både bygherre og lejer sætter pris på.

Der er lavet tre håndbøger om det gode renoveringsprojekt – en til hver af de tre parter. Håndbøgerne handler grundlæggende om det samme: hvad skal der til for, at et renoveringsprojekt bliver en succes? Her spiller det en rolle, at bygherren, lejeren og de udførende forstår hinanden og løbende får snakket sammen om både muligheder og begrænsninger. For at få et samlet overblik over et renoveringsforløb og de enkelte parters roller kan det anbefales, at du stifter bekendtskab med de øvrige håndbøger.

For håndværkeren er det hverdag at udføre renoveringsopgaver, og mange ejere af udlejningsejendomme igangsætter løbende renovering. De fleste lejere har derimod ikke erfaring med renovering, og de oplever sandsynligvis kun at være part i et renoveringsprojekt en enkelt gang eller to. Lejerne møder derfor op med helt andre forudsætninger end både ejer og håndværker til det, der skal være et samarbejdsprojekt.

Håndbøgerne er inddelt i renoveringens fire hovedfaser: idé, projektering, udførelse og drift. Du finder forslag til, hvordan man kan styrke samarbejdet og kommunikationen i renoveringsarbejdet og til hvilke spørgsmål, det kan være godt at få taget hul på. I håndbøgerne finder du også links til dagsordener, informationsmateriale, film mv.

Desuden findes der tre guider, der opsummerer, hvad man skal være opmærksom på i hver fase af renoveringsprocessen.

Vi håber, at håndbøgerne kan bidrage til, at endnu flere renoveringsopgaver gennemføres med succes for alle parter.

God læselyst!

2. Denne håndbogs anvendelsesmuligheder

Håndværkere og entreprenører er i centrum i denne håndbog. Håndbogen henvender sig således til de håndværkere og entreprenører, der skal være med i en renoveringsopgave i en privatejet udlejningsejendom. På mange byggeopgaver vil der være håndværkere fra flere forskellige virksomheder. Og jo flere forskellige virksomheder, der er involveret, jo større vil behovet også være for koordinering og kommunikation mellem håndværkerne.

Nogle virksomheder har indført, at alle bygge- og renoveringsopgaver starter med, at de personer, der skal arbejde med opgaven, gennemgår en række forhold om byggepladsen – herunder information og videndeling, kommunikation, omgangsform i forhold til lejerne og de grundlæggende værdier på pladsen. De virksomheder, der bruger tid på denne form for forberedelse, vurderer, at det er en rigtig god investering, fordi mange ting i løbet af byggeprocessen forløber lettere, og fordi der ikke i samme udstrækning opstår konflikter.

Det er åbenbart, at renoveringsprojekter har vidt forskellig karakter alt afhængig af renoveringens omfang og ejerforholdet af ejendommen. Håndbogen er derfor tænkt som et katalog eller et opslagsværk, du kan plukke i og søge inspiration i.

Håndbøgerne er finansieret af Grundejernes Investeringsfond (GI). På www.ejendomsviden.dk findes samtlige publikationer og links, ligesom du kan downloade og bruge værktøjer og skabeloner direkte fra hjemmesiden.

3. Renoveringsprojektets tre parter

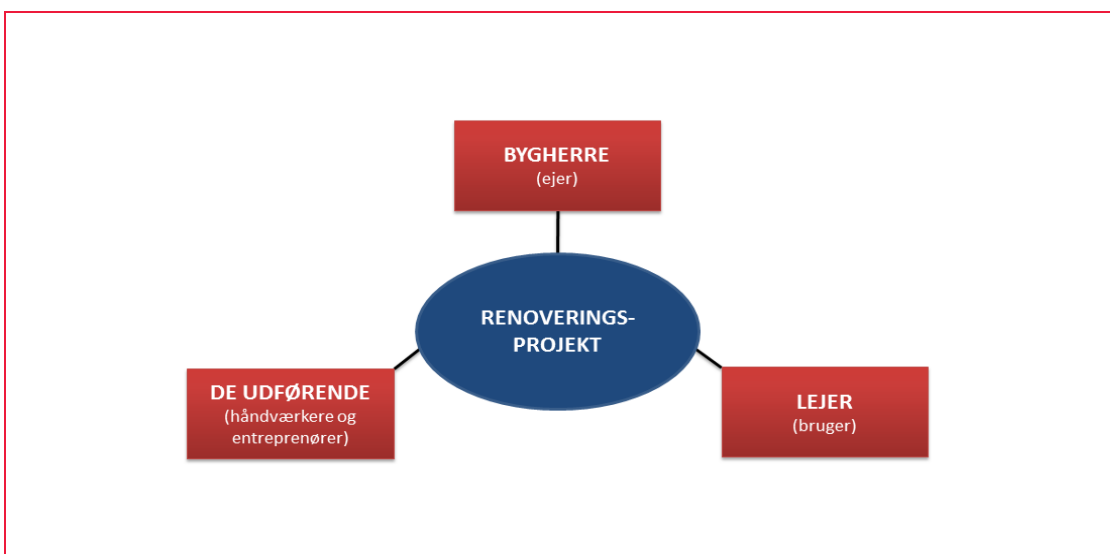
I de fleste byggeprojekter – herunder også renoveringsprojekter – vil der være tre parter.

Da denne håndbog retter sig mod den private udlejningssektor, vil bygherren være ejeren af ejendommen – dvs. udlejeren. Bygherren vil som hovedregel have brug for rådgivere, inden et renoveringsprojekt sættes i gang. Det kan være en finansiel rådgiver. Men for større renoveringsprojekter kan bygherren også vælge at tilknytte en arkitekt og/eller en ingeniør.

Det kan ske allerede i idéfasen eller senere – fx som hjælp til at udforme komplette byggetegninger og beskrivelser eller til at udforme udbudsmateriale. Rådgiveren kan også føre løbende kontrol med byggeprocessen eller kontrollere for fejl og mangler i det færdige byggeri. Hvorvidt og hvordan en rådgiver tilknyttes, afhænger af den samarbejdsform, bygherren vælger i det konkrete projekt, samt af graden af professionalisme hos bygherren. Bemærk, at lejerne også har mulighed for at entrere med en rådgiver.

De udførende er en fællesbetegnelse for de entreprenører og håndværkere, som gennemfører selve renoveringen. I et renoveringsprojekt kan der fx være en hovedentreprenør, som styrer og koordinerer underentreprenørerne – dvs. malere, tømrere, murere, VVS-folk etc. Der kan også være tale om fagentreprenører (firmaer), som hver især indgår kontrakter med bygherren – en såkaldt fagentreprise. De udførende er dem, der i praksis har den tætte daglige kontakt med lejerne – beboerne i ejendommen – og et godt samarbejde mellem parterne vil få arbejdet til at glide meget bedre.

Renoveringsprojektets tre parter



Den sidste part i et renoveringsprojekt er brugerne af bygningen – i dette tilfælde **lejerne**. Lejerne er dem, der – forhåbentlig – skal have fornøjelse af renoveringen. Det er deres hjem eller rammerne for deres hjem, som renoveringen vedrører. I det daglige er det nok de færreste, der reflekterer over, at deres hjem ejes af andre end dem selv. Men netop i forbindelse med renoveringsprojekter oplever mange lejere, at det er andre, der bestemmer, hvad der skal ske med deres hjem.

Sådan behøver det dog ikke at være. Lejerne har mange muligheder for at gøre indflydelse gældende i alle dele af et renoveringsforløb. Hvis man som lejer opfatter sig selv som en medspiller frem for en modspiller i forhold til både udlejer og de udførende, vil det første skridt i retning mod en succesfuld renovering være taget.

Lejere, som bliver hørt og eventuelt får egne ønsker realiseret i forbindelse med en renovering, vil sandsynligvis også blive boende længere, passe bedre på boligen, ejendommen og eventuelle udendørsarealer.

Entrepriseformer

Totalentreprise

Bygningsopgaven er tildelt én entreprenør, der forestår al projektering samt udførelse til fuldt nøglefærdigt. Denne form er sjælden i renoveringsprojekter. Fordelen er, at alt er samlet, og der gives en fast pris. Ulempen kan være, at totalentreprenøren bestemmer forholdet mellem mængde, kvalitet og pris.

Hovedentreprise

Bygherren/hans rådgiver forestår selv projekteringen. Det projekterede bygningsarbejde udføres af en hovedentreprenør. Fordelen er, at hovedentreprenøren styrer og har ansvaret for alle underentrepriser. Hovedentreprenøren benytter sig ofte af underentreprenører, og bygherren har ikke automatisk indflydelse på hvilke håndværkerfirmaer, der bruges i underentrepriserne. Det kan samtidig være en ulempe, fordi hovedentreprenøren tager betaling for styring og koordinering.

Fagentrepriser

Bygningsarbejdet er opdelt, så entreprisen fordeles på fag. Denne entrepriseform kræver, at bygherren selv eller hans rådgiver koordinerer og styrer byggeprojektet. Ofte kan fagentrepriser opnås billigere end hovedentrepriser.

4. Renoveringsprojektets faser

Et renoveringsprojekt kan overordnet opdeles i fire faser, som delvist overlapper hinanden. De fire faser er illustreret i figuren nedenfor.

Renoveringsprojektets fire faser



Kilde: Almennet

Idé

Her forberedes renoveringsprojektet. Der udarbejdes procesplan og skitser, og der gives eventuelt et overslag på økonomien. I det endelige byggeprogram er bygherens ønsker og krav til renoveringsprojektet skrevet ned. Afhængigt af den valgte samarbejdsform i det enkelte projekt kan der allerede i denne fase indgås kontrakt med rådgivere og de udførende. Idéfasen kan godt fortsætte, selvom projekteringen – dvs. næste fase – er påbegyndt.

Projektering

I denne fase udarbejdes et konkret projektforslag med økonomi. Fasen munder typisk ud i et hovedprojekt, der indeholder både tegninger, en byggebeskrivelse, en tidsplan og en økonomi, som er styrende for byggeprojektet. Hovedprojektet anvendes som grundlag for udbudsmaterialet til de udførende. Hvornår udbud og kontrakt med de udførende finder sted, det afhænger dog af den samarbejdsform, der vælges i det enkelte projekt.

Udførelse

Renoveringsprojektet gennemføres af de udførende – håndværkere og entreprenører.

Drift

Entreprenører og håndværkere forlader området, og en overdragelse finder sted. Udførelsen kan i visse tilfælde fortsætte, selvom driftsfasen er påbegyndt. I driftsfasen ligger også 1- og 5-års-gennemgangen, der har til formål at konstatere eventuelle mangler ved byggeriet, som ikke er opdaget ved afleveringen.

4.1. Idéfasen



Idéfasen er den helt indledende fase i ethvert renoveringsprojekt, hvor bygherren går fra at overveje et renoveringsprojekt til at beslutte sig for at igangsætte det. Initiativet til renoveringen vil ofte komme fra bygherren selv, men det kan også være lejerne, som gør bygherren opmærksom på, at det er på tide at igangsætte en renovering af ejendommen eller lejlighederne. I mange renoveringsprojekter er håndværker og entreprenør slet ikke en del af idéfasen.

Det typiske er, at bygherren – enten af sig selv eller efter kontakt med lejerne – overvejer at få gennemført en renovering. Hvis renoveringen iværksættes på grund af et konkret problem som fx behov for at udskifte faldstamme, utætheder i taget eller mangelfuld isolering i ydermur, giver det mere eller mindre sig selv, hvad der skal laves.

Bygherren vil typisk starte med at få afklaret de finansielle forhold for at få en vurdering af inden for hvilke rammer, renoveringsarbejdet skal finde sig. Hvis renoveringsideen (også) udspringer af et ønske fra ejer og lejers side om et kvalitetsløft af ejendommen – evt. foranlediget af ønsket om energirenovering – begynder der hurtigt at udvikle sig drømme og fantasier om, hvad der kan lade sig gøre. Der vil på dette tidspunkt normalt blive taget kontakt til en rådgiver, som kan vejlede bygherren.

Kun hvis bygherren beslutter sig for at lægge hele opgaven ud som en totalentreprise, involveres håndværker og entreprenør tidligt i overvejelser og planlægning af renoveringen. I en totalentreprise indgår bygherren en kontrakt med en juridisk samarbejdspartner, som efterfølgende kan indgå kontrakter med andre parter. I totalentreprisen ligger prisen fast, men renoveringsprojektet er endnu ikke beskrevet i detaljer. I alle de andre entrepriseformer kommer håndværker og entreprenør først med senere.

4.2. Projektering



Når bygherren har besluttet sig for, hvad der skal renoveres, og hvor omfattende opgaven skal være, kommer arbejdet i udbud. Udbudsmaterialet bør være meget præcist, så det kan være udgangspunkt for de kontrakter, der skal indgås for renoveringen.

Det vil fremgå af udbudsmaterialet, hvis bygherren allerede har besluttet sig for at inddrage lejerne i renoveringen. Fx ved at tilbyde lejerne visse tilkøbsdels og ved at sikre sig, at håndværkerne er indstillet på at vise hensyn til lejerne og – i videst mulig udstrækning – gennemføre renoveringen som et samarbejdsprojekt. Det kan fx dreje sig om, at der skal vises hensyn i forhold til indretning af byggepladsen. Hvor kan containere og skurvogne placeres, så de generer lejerne mindst muligt, eller hvordan kan det bedst sikres, at lejerne kan komme til og fra skraldebøtterne og vaskekælderen.

Flere og flere bygningsejere lægger vægt på, at den renoveringsopgave, de skal i gang med, *både* skal gennemføres til en fornuftig pris, *og* at arbejdet skal foregå så optimalt og gnidningsfrit som muligt.

Det betyder, at der allerede i udbuddet bliver lagt vægt på, at de håndværkere, der skal arbejde på en given opgave, er indstillet på at samarbejde på tværs af faggrænserne. Det vil sige, at alle fag skal være bevidste om, at de overtager opgaver fra andre fag/ entrepriser, og at de skal aflevere til nye fag/ entrepriser.

Der har inden for de seneste år været gennemført mange udviklingsprojekter, hvor fokus har været på at styrke samarbejdet mellem de forskellige håndværkere og fag på byggepladsen.

For information og inspiration se fx "Samarbejde og læring i Byggeriet" på www.bysol.dk

"Værdiskabende byggeproces" på www.vaerdibyg.dk

www.renover.dk

Kommunikation på tværs af fag og entrepriser på byggepladsen spiller en afgørende rolle for samarbejdet og for en gnidningsløs renoveringsproces. Fælles sprog og forståelse af begreber er en forudsætning. Her er et værktøj, der kan bruges i dette arbejde: www.tolerancer.dk

Essensen i et vellykket renoveringsprojekt er, at når der fokuseres på at få byggeprocessen til at fungere, giver det både penge på bundlinjen og en bedre arbejdsplads.

Hvis bygherren er interesseret i det, kan der allerede i denne fase holdes et beboermøde eller et møde med lejernes repræsentant. På dette tidlige møde kan der endnu ikke træffes beslutninger, da der ikke foreligger aftaler om hvilke håndværkere, der får opgaven.

Men ligesom det er gavnligt at have god indsigt i bygherrens ønsker og krav, kan det være værdifuldt – i forbindelse med at håndværkeren skriver sit tilbud – at signalere, at han kender og gerne vil vise hensyn til lejernes ønsker.

I de fleste tilfælde vil mødet mellem håndværkerne og lejerne dog først finde sted, når bygherren har valgt, hvem der skal udføre arbejdet. Og de beboerkrav og forventninger, som bygherren har planer om at inddrage, vil blive præsenteret for håndværkerne – enten via bygherren eller rådgiverne – og være skrevet ind i udbuddet.

Krav og forventninger kan fx være formuleret som:

- Renoveringen skal i størst mulig omfang tage hensyn til de lejere, som ikke bliver genhuset i forbindelse med renoveringen.
- Håndværkerne skal vise hensyn til lejernes ønsker i forhold til indretning af byggepladsen, så det i mindst mulig udstrækning er til gene for ejendommens beboere.
- De forskellige virksomheder skal samarbejde og i fællesskab arbejde på at få så god og smidig en byggeproces som muligt. De virksomheder, der udfører renoveringen, skal deltage på en fælles startdag for håndværkere og bygherre og på et møde med lejerne.


I forbindelse med at der afgives tilbud på opgaven, kan det være en god ide at beskrive, hvordan man planlægger at vise hensyn, inddrage lejerne og – hvis bygherren ønsker det – give mulighed for fleksible løsninger i stedet for standardløsninger.

Hvis virksomheden har erfaring fra tidligere på et eller alle områderne, er det en god ide at beskrive det og fx med billeder eller andet illustrere, hvordan lignende opgaver tidligere er blevet løst. Det er en god ide at udarbejde en referenceliste, hvor man samler virksomhedens erfaringer – også vedrørende byggeprocessen, ikke kun det byggetekniske.

Nogle virksomheder er begyndt at inddrage beboerønsker og samarbejde på byggepladsen som en del af deres markedsføring. Der er i dag flere virksomheder, der – når en opgave er afsluttet – får gennemført en evaluering af bygherren og lejernes oplevelser af, hvordan projektet er blevet gennemført. Sådanne evalueringer kan bl.a. efterfølgende bruges som dokumentation i forhold til nye tilbud.

Entreprenørvirksomheden Hoffmann anvender fx dette skema til evaluering:

Som den "Løsningsorienterede Entreprenør" ønsker Hoffmann at gennemføre en undersøgelse om tilfredsheden med vores udførte renoveringsarbejde hos Dem. Vi beder Dem derfor venligst om at besvare dette skema – og efterfølgende aflevere det i vores postkasse i skurbyen ved opgang nr. 64.

1 er meget godt og 5 er meget dårligt 

Spørgsmål	1 😊	2 😊	3 😊	4 😊	5 😊
1. Hvordan har den generelle information og varslingerne været?					
2. Hvorledes håndværkerens adfærd levet op til forventningerne?					
3. Hvordan har Hoffmann byggeledelse levet op til dine forventninger?					
4. Hvorledes er kvaliteten af det udførte arbejde?					
5. Hvorledes er eventuelle mangler blevet behandlet/afhjulpet?					
5. Hvorledes har Hoffmann overholdt de aftalte tider i forbindelse med varslingerne?					
6. Hvorledes har Hoffmann håndteret jeres genhusning og flyttehjælp?					

På forhånd tak for hjælpen 🍷

Med venlig hilsen

Byggeledelsen fra Hoffmann

4.3. Udførelse



Når der er indgået kontrakter om renoveringsprojektet, går det egentlige arbejde i gang for håndværkerne.

Nogle håndværksvirksomheder har gode erfaringer med at starte en renoveringsopgave med et fælleskursus for de håndværkere, der skal arbejde på opgaven. Det kan enten være et internt kursus, som virksomheden selv har udviklet og afholder, det kan gennemføres af en privat kursusudbyder, eller det kan være et AMU-kursus.

På kurset bør der indgås aftaler om, hvordan byggeprocessen skal foregå. Det kan fx være vedrørende information mellem partnerne, og hvordan opgaver ideelt overdrages mellem forskellige fag/ virksomheder. Desuden skal alle parterne have indsigt i den overordnede tidsplan og i de underliggende tidsplaner for de enkelte fag/ virksomheders arbejde på pladsen.

Inspiration kan fx hentes i folderen "AMU medvirker til en bedre byggeproces", som kan downloades her: www.bygud.dk/media/77524/byggeudd%20pjece.pdf

Kurserne kan fx være:

Opstart af bygge- og anlægsprojekter (1 dag)

Kommunikations- og samarbejdsmetoder på byggepladsen (2 dage)

Byggepladslogistik (2 dage).

Kontakt dit lokale Voksen Efteruddannelses Center. Her kan de hjælpe dig med at finde ud af, hvad der er mest aktuelt for din byggeproces, og hvordan det kan tilrettelægges.

Virksomheder kan også kontakte Byggeriets Uddannelser på www.bygud.dk

Nogle hovedentreprenører stiller krav om, at medarbejdere fra virksomheder, der skal arbejde i underentrepriserne, deltager på ½-1 dagskursus om bl.a. sikkerhed, omgangsform og kvalitet. Dette krav indgår som en del af udbuddet og efterfølgende i kontrakten med underentreprenørerne.

Når kurset er gennemført, skal alle de medarbejdere, der arbejder på pladsen, bære en synlig batch. Den er et signal om, at dem, der bærer den, har lovlig adgang og kender "spillereglerne" på byggepladsen.

En huskeseddel!

Udarbejdet på baggrund af erfaringerne fra projektet "Byggepladslogistik".
Huskelsten indeholder selvfølgelig ikke alt, men giver forhåbentlig inspiration.

Lige et par ting du skal huske inden du går i gang:

- Inddragelse af medarbejderne er nødvendig
- Logistik udarbejdes bedst af dem der skal følge den
- Ingen tiltag kan stå alene – alle tiltag påvirker hinanden.

Skab en engagerende opstart på byggepladsen

- Alle på pladsen skal med i opstarten
 - Hvis ikke alle er med skal de store fag føre an
- Bland folk fra de forskellige fag
 - Vi kan så bedre forstå de andres udfordringer
- Husk et socialt element - f.eks. en underholdende konkurrence
 - På den måde så lærer de hinanden at kende
- Træk på folks erfaringer og opbyg en procesplan
 - Vi kender herefter forløbet i store træk for alle fag
- AM, PSS skal på dagsordenen
 - Det kan let blive glemt når vi skal være effektive
- Indret en hensigtsmæssig byggeplads og få leverandører og affaldsfolk med
 - Der er gode ideer at hente hos leverandører og dem der henter containere
- Indgå aftaler med hinanden og skriv dem ned
 - F.eks. om krav til oplag og respektafstande til fælles hjælp

Fasthold den gode opstart på pladsen

- Planlæg faste møder, jfr. Trimmets byggeri
 - Opsamling i forhold til planen er jo altid vigtig
- Fast dagsorden til møderne
 - Alle kan forberede sig og man ved hvornår hvad bliver behandlet
- Sørg for at aftaler er nedskrevet og hængt op
 - Det hjælper os med at huske og minde hinanden om aftaler
- Følg op på aftalerne – holdes de? – skal de ændres?
 - Dårlige aftaler ødelægger samarbejdet
- Sæt samarbejdet på dagsordenen
 - Et samarbejde skal vedligeholdes og udvikles

Fasthold også arbejdet med leverandører mv.

- Efterspørg faste folk hos leverandører og affaldshåndteringsfirmaer
 - De kan bidrage til udvikling af logistikken på pladsen
- Afhold faste møder dem
 - Det giver fremdrift og vi hverken "gjemmer" eller "glemmer" det vigtige
- Hold en fast procedure for det I tager op
 - Problem → Ideer til løsning → Afprøvning på pladsen → færdig løsning

Hvis der skal være flere virksomheder involveret i renoveringsarbejdet, er det en god ide, at der afholdes en fællesdag, hvor planer, logistik og særlige forhold vedrørende renoveringen debatteres.

De forskellige parter/ virksomheder, der skal arbejde på byggepladsen, kan også på denne fællesdag lave aftaler om oprydning, tilkørsel og bortskaffelse af materialer, orden på pladsen og den overordnede logistikplan.

Det viser sig at være en stor fordel, at parterne får aftalerne ned på skrift, så de i løbet af arbejdet kan vende tilbage og se, hvad der var enighed om fra begyndelsen. Hvis ingen af parterne har mod på at stå for arrangementet, kan man få en ekstern konsulent til at bistå med opgaven.

Tidsplan

Den gode tidsplan grundlægges allerede i idéfasen, hvor hele byggeprojektet tænkes igennem.

På Statens Byggeforskningsinstituts hjemmeside findes et eksempel på en overordnet tidsplan for et projekt vedrørende etablering af tagboliger fra projektopstarten og sluttende med mangeludbedning og aflevering.

www.sbi.dk/tagboliger/tools/tidsplan/2009-11-30.4839534396

En sådan overordnet tidsplan kan med fordel brydes ned til at omfatte materialevalg, de enkelte fagentrepriser osv. Der kan hentes en vejledning her:

http://vaerdibyg.dk/index.php?option=com_content&view=article&catid=297&chiId=297&id=63&Itemid=171

For alle parter er et succesfuldt renoveringsforløb tæt forbundet med kendskabet til og overholdelsen af tidsplanen for byggeriet.

I den del af tidsplanen, som vedrører udførelsen, er den **realistiske** tidsplan kendetegnet ved følgende:

- Alle aktiviteter, der skal udføres under selve byggeriet, er listet i tidsplanen.
- Der er indlagt luft til forsinkelser.
- Der er taget hensyn til vejret (hvilken årstid påbegyndes renoveringen).
- Tidsplan opdateres løbende, hvis der sker ændringer/forsinkelser.

Ud over at være realistisk er den gode tidsplan også kendetegnet ved at være afstemt efter lejernes behov. Men når først byggeriet går i gang, skal det være effektivt.

Alligevel vil det ofte være muligt at tage individuelle hensyn. Lejeren kan fx planlægge at være bortrejst i den periode, lejemålet bliver renoveret. Omvendt kan det også være vigtigt for lejeren at være hjemme, når håndværkerne træder ind over døren. Med lidt fleksibilitet fra både lejere og håndværkere kan sådanne aftaler ofte indgås uden problemer.

Det kan være en rigtig god ide at gøre tidsplanen digital og bruge den som en platform, hvor lejerne kan holde sig orienteret om byggeriets forløb.

Du kan få inspiration til digital kommunikation her: <http://www.hoffmann.dk/incoming/article79342.ece/BINARY/Pr%C3%A6sentation+Den+I%C3%A6rende+byggeplads>

Et eksempel på en detaljeret tidsplan for renovering af badeværelser er udarbejdet af ejendomskontoret for en boligforening ved Avedøre Stationsby Syd:

www.baderumsrenovering.dk/Tidsplaner/Boligtidsplan.htm

Det vil som oftest være bygherrens uafhængige rådgiver, der løbende fører tilsyn med renoveringen, kvaliteten af arbejdet, at tidsplanen overholdes etc. Kort sagt at det, der er aftalt i kontrakten med entreprenørerne, overholdes. Bygherrens uafhængige rådgiver sikrer i udførelsen, at renoveringen sker i overensstemmelse med kontrakten. Succes i udførelsesfasen afhænger derfor i høj grad af kvaliteten i udbudsmaterialet og af de kontrakter, der er indgået.

Beboermøde

Hvis bygherren har stillet et krav om, at der – før der træffes endelige beslutninger, og før renoveringsarbejdet går i gang – skal være kontakt med beboerne, giver det sig selv, at der så hurtigt som muligt, efter der er indgået kontrakt om arbejdsopgaverne, skal arrangeres et beboermøde eller et møde med beboernes repræsentant.

Hvis bygherren ikke selv har tænkt på at afholde et beboermøde, kan de håndværkere, der har vundet entreprisen, foreslå, at det sker.

Under alle omstændigheder er det centralt for et godt samarbejde med beboerne, at lejerne er varslet i forhold til hvilke planer, der er for renoveringen, hvilke tidsplaner der arbejdes med, og hvilke konsekvenser arbejdet forventes at få for lejerne på langt sigt, og mens renoveringsarbejdet foregår.

Der er meget præcise regler for, hvordan varslingen af lejere skal foregå. Ejendomsforeningen har udarbejdet et skema, hvor kravene kan læses. Se skemaet her:

http://www.ejendomsforeningen.dk/multimedia/5-12-07_Skematisk_oversigt_over_varslingsregler.pdf

Nogle virksomheder har indarbejdet et system for den detaljerede varsling af beboerne. Altså det der handler om, at håndværkerne nu skal i gang med deres bolig. De har lavet postkort med virksomhedens data på den ene side, og på bagsiden nævnes den eller de håndværkere, der skal ind i lejligheden (deres navne og mobiltelefonnumre med præcis angivelse af, hvornår de kommer).

Beboermøde

Mandag den 3. juni 2013 kl. 19.
Industrigade 2, 2345 Lilleby.
Tilmelding til: Hans Jensen
Telefon: 00 00 00 00

Som forberedelse til det kommende renoveringsarbejde inviteres du til et informations- og debatmøde. På mødet vil planerne for renovering blive præsenteret.

Der er mulighed for, at lejerne kan være med til at bestemme hvilke fliser, der bliver sat op på badeværelset. På mødet vil der blive vist eksempler på forskellige løsninger.

På mødet deltager ud over beboerne også en repræsentant for ejerne og en repræsentant for den håndværkervirksomhed, der skal forestå renoveringen.

Inden beboermødet eller mødet med beboerrepræsentanten er det vigtigt, at arrangørerne – det vil sige bygherren og håndværkerne – er enige om de retningslinjer, der skal være gældende for at inddrage beboerne. Herunder præcist inden for hvilke områder beboerne kan få indflydelse. Det er vigtigt, at det bliver meldt klart ud, så der ikke skabes urealistiske forventninger hos beboerne om, at de kan være medbestemmende om mere, end der reelt vil være gældende.

På beboermødet vil der typisk blive orienteret om renoveringens omfang, varighed og konsekvenser – bl.a. for huslejen. Det er obligatorisk at informere om lejeforhøjelse med tre måneders varsel. Det er – ifølge varslingsreglerne – bygherrens ansvar, at varslingsreglerne følges. Hvis der er indgået aftale med bygherren om, at lejerne kan få indflydelse på dele af renoveringsarbejdet i de enkelte lejemål, kan der på mødet informeres om retningslinjerne for dette.

Mødet med beboerne skal ikke mindst bruges til forventningsafstemning. Nogle beboere forestiller sig måske, at renoveringen og "det nye" vil være meget mere omfattende, end tilfældet er. Eller lejerne tror, at når der bliver skiftet elementer ud – vinduer eller radiatorer – så vil det være en naturlig del, at der også bliver repareret og fx malet. Hvis det ikke er en del af den entreprise, håndværkerne har, kan man forebygge skuffede forventninger ved at tage det op fra begyndelsen.

Vigtigste formål med beboermødet

Det skal blive klart for alle parter:

- Hvad renoveringen omfatter.
- Hvilken tidsplan, der arbejdes med.
- Hvilke opgaver, der ikke er omfattet af bygherrens kontrakt med håndværkerne.
- Om der er mulighed for, at beboerne kan tilkøbe ydelser hos de håndværkere, der udfører renoveringen.
- På hvilke områder, beboerne får mulighed for at vælge – fx farve eller materialer, hvordan valget foregår, eventuelle økonomiske konsekvenser, og hvad der sker, hvis man ikke aktivt har foretaget et valg.
- Hvordan beboerne bliver varslet om indgreb i deres lejlighed. Og hvordan får de besked, hvis der sker ændringer i de varslede aftaler.
- Hvordan sikkerheden er omkring aflevering af nøgler, og hvem der får adgang til lejligheden.
- Hvor håndværkerne allerede nu kan se, at der bliver nogle særlige udfordringer i byggeprocessen.

Nogle beboere forestiller sig måske, at køkkenrenoveringen betyder et superlækkert topmoderne samtalekøkken. Men hvis entreprisen omfatter udskiftning til et konventionelt lavpriskøkken, er det godt, at forventningerne afstemmes, inden håndværkerne går i gang. Nogle gange kan der åbnes muligheder for, at lejerne ved tilkøb kan komme tættere på deres drømme.

I de fleste tilfælde ønsker beboerne ikke indflydelse på alle mulige forhold vedrørende renoveringen, men ofte gerne på det, der konkret vedrører deres egen lejlighed. Som fx farve eller materialevalg og eventuelle fælleslokaler og -arealer.

Der er selvfølgelig en række forhold vedrørende det konkrete byggearbejde, hvor håndværkerne er eksperter. Sådanne forhold behøver ikke at blive debatteret. Det kan fx gælde korrekt, energimæssig renovering, der lever op til det nyeste og gerne det kommende Bygningsreglements bestemmelser.

Et helt afgørende forhold er selvfølgelig byggesagens økonomi, som kan være afgørende for hvilke løsninger, der kan foreslås og bringes i anvendelse. Dertil kommer, at uanset hvor standardiseret arbejdet ser ud, og hvor godt forarbejdet er lavet, vil renoveringsopgaver også altid omfatte overraskelser og behov for nye overvejelser om løsninger.

For bygherren og lejeren er det i mange tilfælde første og måske eneste gang, de er i kontakt med et renoveringsprojekt. Og det er deres bolig og ejendom/kapital, det vedrører. Det giver selvfølgelig et andet perspektiv på sagen, som til tider kan være mere følelsesladet. Det er vigtigt, at håndværkeren husker på, at den aktuelle renoveringsopgave for dem blot er en del af den almindelige hverdag, hvor arbejdet blot udføres på en anden adresse.

Nogle håndværkere har den opfattelse, at det fordyrer og besværliggør renoveringsarbejdet at inddrage beboerne, før og mens arbejdet gennemføres. Der er imidlertid mange, der har god erfaring med at inddrage lejerne. Det resulterer i:

- Mere smidige byggeprocesser, hvor problemer hurtigt bliver løst.
- Tilfredse lejere og bygherrer, der anbefaler virksomheden til venner og bekendte.
- Bedre arbejdsmiljø på byggepladsen.
- Tilfredse medarbejdere.
- Bedre totaløkonomi.

Skriv tydelige referater

Det er vigtigt, at der udarbejdes tydelige referater fra beboermøder, så dem, som ikke har deltaget, kan se beslutningerne. Ikke alle diskussioner skal refereres, men alle beslutninger SKAL fremgå.

På www.ejendomsviden.dk finder du skabeloner til mødeindkaldelser, dagsorden og referat. Du kan også få inspiration til det gode møde på www.bedremoedekultur.dk.

Illustrativ fremstilling af det forestående arbejde

På mødet og den eventuelle efterfølgende dialog med beboerne er det vigtigt, at håndværkeren hele tiden husker på, at han/hun er ekspert og ikke kan forvente, at lejerne eller bygherren har særlig indsigt i byggefaglige begreber.

Det betyder bl.a., at lejerne ikke nødvendigvis – hvis de får vist en tegning af et løsningsforslag – kan forestille sig, hvordan det vil se ud i tre dimensioner, eller hvordan de rumlige forhold bliver. Det kan være en stor hjælp at vise tegningerne i 3D.

En supplerende mulighed er at lave en mock-up, det vil sige en en-til-en model. Det er dog normalt kun realistisk, hvis der er tale om større renoveringsopgaver, og det skal typisk være aftalt ved indgåelse af kontrakten.

Hvad er en mock-up?

En mock-up er en model af et færdigt produkt til brug ved produktudvikling, design, undervisning, præsentation, designevaluering, promovning og lignende.

Nogle håndværksvirksomheder har haft god succes med at vise – i en container på byggepladsen – hvordan det renoverede toilet kommer til at se ud. Hvor stort er det, og hvor meget fylder de forskellige typer håndvaske, skabe og toiletter, der kan vælges imellem. Og hvordan ser de fliser, vi kan vælge imellem, ud i virkeligheden. Her kan materialeleverandøren opstille de modeller, lejerne kan vælge imellem, og vise flisetyperne på en 1 kvadratmeter stor plade.

Nogle bygherrer og entreprenører starter med at istandsætte en prøvelejlighed, hvor det konkret vises, hvordan en renoveret lejlighed vil komme til at se ud.

Under alle omstændigheder skal det, der fremvises, aftales med bygherren, således at det, der udstilles, reelt viser det, som bygherren er villig til at betale for. Lejernes eventuelle tilkøbsmuligheder kan også fremvises.

Kommunikation i udførelsesfasen

Når projektet er i gang, bør det overordnede princip fortsat være god kommunikation, løbende information og høflig omgang ud fra ideen: dit hjem – min arbejdsplads.

Nogle virksomheder har gode erfaringer med at oprette en hjemmeside eller en blog, hvor byggelederen kan lægge informationer og planer ud og besvare spørgsmål fra beboerrepræsentanter.

Opret en blog

Det kan være en god idé at oprette en blog i forbindelse med større renoveringsprocesser, hvor fx byggelederen kan orientere om projektets fremdrift. Bygherren kan i udbuddet stille krav til, at en sådan bliver oprettet. Der findes masser af muligheder for at oprette en blog – nemt og gratis. Du kan finde mulighederne på internettet.

4.4. Driftsfasen



Et og fem år efter afleveringen af det renoverede lejemål skal bygherren indkalde til kontrol- og mangleftersyn. Formålet er at registrere den byggetekniske tilstand. Dvs., om der er svigt og skader, og om der er fejl og mangler i dokumentationen. Eftersynet er en handling, der foregår mellem bygherre og de håndværkere, der gennemførte renoveringen. Hvis der er oprettet en beboerrepræsentation, skal denne også indkaldes til kontrol- og mangleftersynene.

Når ejendommen er blevet gennemgået for fejl og mangler – og disse er blevet udbedret – er det en god ide at tale med bygherre og lejere om, hvordan byggeprocessen er forløbet.

Nogle virksomheder gennemfører systematiske evalueringer af bygherren og beboernes oplevelser af, hvordan byggeprocessen er gennemført.

Evalueringerne kan – ud over at være referencer til kommende projekter – også bruges til at se på, om der er områder, hvor entreprenørvirksomheden/ håndværkeren kan forbedre den måde, arbejdet gennemføres på – herunder hvordan samarbejdet med eventuelle underentreprenører, bygherre og beboere kan forbedres.

Dette kan eventuelt debatteres på et møde mellem repræsentanter for underentreprenørerne, bygherren og beboerne.

På www.ejendomsviden.dk kan du hente en skabelon til et evalueringsskema.

