



Mere information

Guiden er udarbejdet af Analyse og Erhvervsfremme, Teknologisk Institut, og Byggeriets Uddannelser med støtte fra Grundejernes Investeringsfond.

Der findes også guider, der er henvendt til lejer og bygherren.

Mere information og konkrete værktøjer til et godt renoveringsprojekt findes på www.ejendomsviden.dk



JANUAR 2014

Et godt renoveringsprojekt

Håndværkerens guide til en succesfuld renovering



**TEKNOLOGISK
INSTITUT**

Tre parter

At påbegynde et renoveringsprojekt er betydningsfuldt. For bygherren er det en investering. For håndværkeren er det et arbejde, der skal udføres. For lejeren er det en forandring af hjemmet. Om resultatet bliver opfattet som en forbedring, som en forandring eller ligefrem som en forringelse, det afhænger af en lang række forhold. Ikke mindst er et godt samspil mellem ejer, lejer og håndværker vigtigt for det gode resultat.

For håndværkeren er renovering hverdag. Det handler derfor især om at gøre renoveringsprocessen så hurtig og gnidningsfri som muligt med det bedst mulige resultat. For ejere og lejere i private udlejningsejendomme kan det derimod være første gang, de skal være en del af en renoveringsproces. Forudsætningerne for et samarbejde omkring byggeprojektet er derfor helt anderledes.

Håndværkere og entreprenører er i centrum i denne guide. Her gives en række gode råd til, hvordan man som udførende kan fremme et succesfuldt renoveringsforløb.

Fire faser

Et renoveringsprojekt kan overordnet opdeles i fire faser, som delvist overlapper hinanden.



- **Idé:** Hvilke ønsker og idéer er der til renoveringen? Der udarbejdes procesplan og skitser, og der gives eventuelt et overslag på økonomien.
- **Projektering:** Idéerne konkretiseres. Fasen munder typisk ud i et hovedprojekt, der indeholder både tegninger, en byggebeskrivelse, en tidsplan og en økonomi, som er styrende for byggeprojektet.
- **Udførelse:** Renoveringsprojektet gennemføres af de udførende – håndværkere og entreprenører.
- **Drift:** Entreprenører og håndværkere er færdige, og en overdragelse finder sted. I driftsfasen ligger også 1- og 5-års-gennemgangen.

Juridiske forhold

I forbindelse med en renoveringsproces er der et par juridiske forhold, man som udførende skal være opmærksom på:

- Hvis der i ejendommen er oprettet en beboerrepræsentation, har beboerrepræsentanten ret til at føre tilsyn med alle større arbejder i ejendommen. Beboerrepræsentanten skal også indkaldes til samtlige byggemøder, ved aflevering og ved den efterfølgende mangelgennemgang.
- Det er som udførende vigtigt at kende de varslingsregler, som gælder for renoveringer.

Nyttige tips og råd

IDEFASEN

Totalentreprise

De udførende vil sjældent være en del af idéfasen i et renoveringsprojekt. Kun hvis bygherren vælger en totalentreprise, involveres de udførende tidligt.

Tidlig involvering

Som håndværker er det en klar fordel at blive involveret så tidligt i processen som muligt for at afstemme forventninger med ejere og lejere og gøre idéfasen realistisk.

PROJEKTERING

Udbudsmaterialet

Flere og flere bygherrer vægter, at renoveringsarbejdet ikke kun holder kvalitet og budget, men også forløber så gnidningsfrit som muligt. Det afspejles i udbudsmaterialet, hvor der eksempelvis kan være formuleret ønsker om samarbejde på tværs af fag og entrepriser, kommunikation og adfærd i forhold til lejerne. I tilbuddet skal det fremgå, hvordan man vil imødekomme disse krav.

Referencer

Referencer og evalueringer fra tidligere projekter kan bruges som aktiv i tilbudsgivningen i forhold til bygherrens ønsker til samarbejde og kommunikation.

UDFØRELSE

Opstartskursus

Der er gode erfaringer med at holde et fælles opstartskursus for alle håndværkere, der skal på en renoveringsopgave. Det kan være om sikkerhed, omgangsform og kvalitet.

Den realistiske og afstemte tidsplan

Sørg for, at tidsplanen er realistisk og afstemt med alle fagentrepriser, bygherren og lejere. Individuelle hensyn til lejere vil ofte være mulige.

Løbende kommunikation

Sørg for løbende at informere og inddrage lejerne gennem beboermøder, opslag eller en blog. Det øger velviljen.

Varsling

Husk at varsle, hvis renoveringen kræver adgang til boliglejemål.

Forventningsafstemning

Vær tydelig over for lejerne, hvad renoveringsarbejdet i praksis betyder for hverdagen, og hvad der fx ikke er indeholdt i entreprisen.

DRIFTSFASEN

Evaluering af byggeproces

Det er en god idé at evaluere byggeprocessen samtidig med, at ejendommen bliver gennemgået for fejl og mangler. Har der været konflikter, og hvor har det hjulpet, at der på forhånd var lavet aftaler om samarbejde?

Evalueringerne kan bruges som referencer til kommende projekter. De er også velegnede til at optimere egne arbejdsprocesser og kommende samarbejder med underentreprenører, bygherrer og beboere.