

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 bygherren og håndværkeren.

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



Carl F&S

JANUAR 2014

Et godt renoveringsprojekt

Lejerens guide til en succesfuld renovering



TEKNOLOGISK
INSTITUT

Tre parter

At påbegynde et renoveringsprojekt er betydningsfuldt. For byggherren 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 lejeren handler det bl.a. om følelsen af at have indflydelse på projektet – gennemskueligthed – og om hvordan arbejdet konkret bliver tilrettelagt. Og så er der selvfølgelig spørgsmålet om huslejestigning.

Lejeren er i centrum i denne guide. Her gives en række gode råd til, hvordan man som lejer 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

Når en renovering er nært forestående, kan det som lejer være nyttigt at få klarhed over en række juridiske forhold.

- Er der tale om vedligeholdelse eller en forbedring af ejendommen? Kun forbedringer kan berettige til huslejestigninger.
- Er lejemålet omfattet af lejeloven eller af boligreguleringsloven? Dette har betydning for rettigheder og huslejefastsættelse ved renoveringer.
- Det er en god idé at oprette en beboerrepræsentation i forbindelse med en forestående renovering. Så står man som lejer stærkere, og udlejer har et sted at gå hen med sin information.
- Det er som lejer en god idé at sætte sig ind i de varslingsregler, som gælder for renoveringer.

Nyttige tips og råd

IDEFASEN

Som lejer har man flere muligheder for at spille en aktiv rolle i idéfasen.

Råderet

Lejeren har råderet over sin bolig og kan ændre og forbedre den, så den passer til ens behov. Husk, at udlejer skal informeres på forhånd.

Beboermøde

Ved forbedringsprojekter, der medfører huslejestigning, skal udlejer indkalde til beboermøde, hvis der i ejendommen er etableret en beboerrepræsentation.

Idéudviklingsproces

Som lejer kan man opfordre udlejer til at invitere til en idéudviklingsproces. Det afstemmer forventninger og giver en mere succesfuld proces.

UDFØRELSE

Håndværkere bliver synlige i ejendommen. En gnidningsfri udførelse kan hjælpes på vej af et par vigtige redskaber.

Den realistiske og afstemte tidsplan

Hvornår skal håndværkeren ind i min lejlighed? Hvornår er han ude igen? Sørg for som lejer at få afstemt tidsplanen for renoveringen med udlejer.

Løbende kommunikation

Som lejer vil man være modtager af kommunikation i udførelsesfasen. Sørg for at blive holdt orienteret om byggeprojektet fra beboerrepræsentationen, fra udlejer eller fra de udførende. En blog er velegnet.

PROJEKTERING

Projekteringen af et byggeri foretages af en rådgiver. Som lejer er det vigtigt at vide, hvordan og hvem der udfører renoveringen.

Økonomi

Hvordan ser den endelige økonomi på hovedprojektet ud? Dette bestemmer, hvor stor en lejeforhøjelse, en forbedring kan medføre.

Udbudsmaterialet

Bliver der malet, når vinduet er skiftet? Bliver der gjort rent? Alle disse detaljer står i udbudsmaterialet.

Licitation

Hvilke håndværkere skal gennemføre arbejdet? Hvis der afholdes licitation, kan en beboerrepræsentation pege på håndværkere, der skal deltage i licitationen.

DRIFTSFASEN

1- og 5-års-gennemgangen

Et og fem år efter afleveringen af det renoverede lejemål skal der indkaldes til kontrol- og mangelftersyn. Eftersynet er en handling, der foregår mellem byggherre og dem, der har foretaget renoveringen. Er der en beboerrepræsentant, skal han eller hun også indkaldes.

Som lejer er det vigtigt at orientere beboerrepræsentanten eller udlejer om fejl og mangler i eget lejemål, så det kan tages med til kontrol- og mangelftersynet.

Ved energirenovering er det vigtigt at lære, hvordan energibesparende foranstaltninger skal betjenes. Det har betydning for el- og varmeregningen.