

Politik

Boligorganisationen har som formål at bygge gode og tidssvarende boliger til en rimelig husleje.

Etablering af nye boligafdelinger sker efter en vurdering af boligbehovet i byen og kommunen. Boligtyper og målgruppe afstemmes i overensstemmelse med efterspørgslen.

Der nedsættes et byggeudvalg på det konstituerende bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet. Byggeudvalget består af formanden og 2-3 bestyrelsesmedlemmer, forretningsføreren og en inspektør/inspektørassistent.

Målsætning

Ved gennemførelse af byggeri er det boligorganisationens målsætning, at man overholder sine beløbs- og tidsmæssige rammer, samt at udlejningen planlægges og gennemføres rettidigt. Der foretages en stram byggestyring, for overholdelse af skema B.

Yderligere er det boligorganisationens målsætning, at byggeriet placeres i nærheden af eller i tilknytning til andre afdelinger i boligorganisationen. Ligeledes er det tillige boligorganisationens målsætning, at byggeriet placeres med bedst mulig beliggenhed og så bynært som muligt. Det er endvidere organisationens målsætning at understøtte kommuneplanens intentioner om byfortætning og oprensning af tidligere industrigrunde. Ved placering af de enkelte boligtyper vurderes forhold som forekomst af skoler, børneinstitutioner og indkøbs- og transportmuligheder.

Kvalitetssikringen skal bl.a. opnås ved allerede i udbudsmaterialet at tage højde for en hensigtsmæssig fremtidig vedligeholdelse og energiforbrug. Derfor skal de projekterende teknikere ikke alene beskrive de bygninger, der skal opføres, men også give boligorganisationen oplysninger om omfanget af bygningernes fremtidige vedligeholdelse og energiforbrug.

Målepunkter

Statistik over boligorganisationens boligmasse med angivelse af antal lejemål. Endvidere laves der statistik over kvadratmeterprisen på de enkelte boligtyper.

Anvendelsen af vedligeholdelsesvenlige og energirigtige materialer vil i nogle tilfælde ske på bekostning af en højere anlægspris, hvilket kan påvirke nøgletallene i enten drifts eller anlægsfasen, men de samlede levetidsomkostninger for de enkelte bygninger bør være på samme niveau.

Forinden byggeriet igangsættes, sammenholdes skema B med tilgængelige nøgletal for gennemsnitlig anskaffelsessum fordelt på udgiftstype.

Overskridelser af godkendt skema B anskaffelsessum medfører særskilt rapportering til organisationsbestyrelsen. Bevilling fra dispositionsfonden kan undtagelsesvist ske. Eventuel tomgang ved udlejning opgøres.

Forretningsgang

Boligorganisationen kan indgå aftale med en bygherrerådgiver der skal stå for hele byggesagen.

| Funktion | | | | | | | | |
|------------------------|--|-----------------|------------------|---------|-----------|--------------------|------------------|--------------|
| Trin i forretningsgang | | Bestyrelse/rep. | Forretningsfører | Husleje | Udlejning | Inspektøraftdeling | Bygherrerådgiver | Byggevudvalg |
| 1 | Identifikation af boligbehov | | | | | | | |
| | Behovsanalyse (venteliste holdes under observation) | B | RU | | U | | | |
| 2 | Idéfasen | | | | | | | |
| | Tids og handlingsplan | B | RU | | | | | |
| | Valg af rådgiver | | RU | | | | | B |
| | Rum og udstyrsspecifikationer, udearealer, tekniske anlæg og rammer for den efterfølgende drift med særligt henblik på lave vedligeholdelsesomk. | | R | | | | U | B |
| 3 | Planlægningsfasen | | | | | | | |
| | Skitseforslag fra arkitekt/rådgiver | | R | | | | U | B |
| | Skema A | B | R | | | | U | |
| 4 | Projekteringsfasen | | | | | | | |
| | Projektforslag | | | | | | U | B |
| | Udbudsbetingelser | | | | | | U | B |
| | Prisindhentning/udbud | | | | | | U | B |
| | Kommunen støttesagsbehandling (skema B) | B | R | | | | U | |
| 5 | Byggefasen | | | | | | | |
| | Entreprenører | | R | | | U | U | B |
| | Tilsyn | | R | | | U | U | B |
| | Aflevering | | R | | | U | U | B |
| 6 | Driftsfasen | | | | | | | |
| | Indflytning | | R | U | U | | | |
| | Byggeregnskab skema C | B | R | | | | U | |
| | Drift og vedligeholdelsesplan | | | | | U | U | |
| | Stiftende afdelingsmøde | | B | | U | | | |
| | 1 års gennemgang | | | | | U | U | |
| | 5 års eftersynet | | | | | U | U | |

Beslutter = B
Udfører = U
Rådgiver = R

Byggeprojekt styres af den bygherrerådgiver der er indgået rådgiveraftale med. Byggeudvalget, bygherrerådgiver, arkitekt og ingeniøren mødes løbende til byggeudvalgs-møder.

Økonomisk styring varetages af bygherrerådgiver i samarbejde med boligorganisationens forretningsfører.

Byggesagshonorarer opgøres efter forud godkendte aftaler.

Godkendt på organisationsbestyrelsesmødet den 9. januar 2017.



formand



forretningsfører