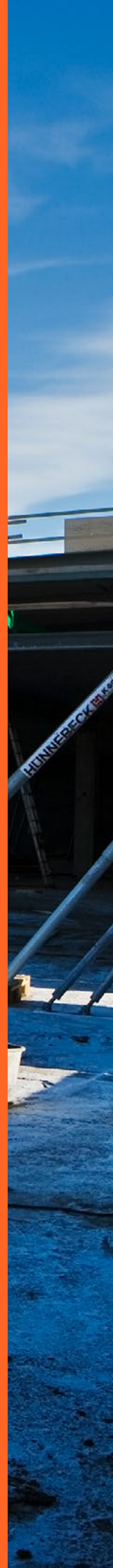


Bilag

Renoveringsstrategi

VÆRDIBYG



BILAG 1

TJEKLISTE

– SKEMATIK TIL RENOVERINGSSTRATEGI

Afspejler strukturen og anbefalingerne fra vejledningen.

RAMMERNE FOR RENOVERINGEN	
Hvorfor skal der renoveres?	I denne kolonne skriver man sine overvejelser
Beskriv helt kort hvad renoveringen handler om, f.eks. <ul style="list-style-type: none"> • Udbedring af skader? • Opretning efter slid? • Modernisering? • Energirenovering? • Andet.. 	
BYGNINGENS RAMMER – FORUDSÆTNINGER OG KONDITIONER	
Faktuelle oplysninger om den eksisterende bygning, f.eks. tilstand, registrering af omgivelserne, arkitektur, fredningsbetingelser	
Bygningens karakteristika	En kort beskrivelse af bygningen
<ul style="list-style-type: none"> • Alder, type, arkitektur • Bygningens værdi – f.eks. social, historisk og økonomisk • Særlige karakteristika, der bør bevares f.eks. for at bevare værdi? • Beliggenhed – beskrivelse af omgivelserne (andre bygninger, landskab/terræn eller naboer) • Er bygningen fredet eller bevaringsværdig? Tjek save registret her: www.kulturarv.dk/fbb • Er der en lokalplan, eller andre begrænsninger? • Foreligger der noget historisk materiale? 	
Bygningens tilstand	
En kort beskrivelse af bygningens tilstand	
En kort tilstandsvurdering kan fokusere på: <ul style="list-style-type: none"> • Klimaskærm (udvendig tilstand) f.eks. tag, facader, vinduer, fundament/sokkel etc. • Indvendig tilstand f.eks. • Er der tekniske installationer, der skal renoveres eller helt udskiftes? 	
For- og miljøundersøgelser	
Overvej for- og miljøundersøgelser Se vejledning om dette emne, da der f.eks. kan laves en hurtig vurdering af de nødvendige undersøgelser afhængigt af byggeskik ved opførelse og større renoveringer.	

Risici ved den eksisterende ejendom	Der laves en kort risikoscreening
Risikoscreeningen handler om at afdække de umiddelbare risici og kan bl.a. pege på: <ul style="list-style-type: none"> • Særlige brugerhensyn (f.eks. risiko for genhusning) • myndighedsforhold (f.eks. fredning og lokalplaner) • Logistisk f.eks. dårlige tilkørselsforhold, byggeplads • Omfanget af forundersøgelser f.eks. manglende registreringer 	
Hvem bruger bygningen?	
Kort liste over de væsentligste interessenter f.eks. brugere, driftsfolk, ejere, lejere, investorer, naboer og myndigheder.	
BYGHERRENS RAMMER	
Bygherrens rammer afhænger af den enkelte bygherre og kan være krav og ønsker til kvalitet, det økonomiske råderum og tidsmæssige bindinger.	
Den økonomiske ramme	
Så tidligt som muligt skal bygherren afdække det økonomiske råderum for renoveringen. Det er styrende for hele projektet. Der skal afsættes en pulje til uforudsete udgifter, brug f.eks. risikoscreeningen til at opdele i flere puljer. Overvej også alternative finansieringsmuligheder (f.eks. ift. energitiltag, tilgængelighed), potentielle lejeindtægter etc.	
Tidsplanen	
Tidsplanen er styrende for renoveringens forløb. En stram tidsplan kan få store økonomiske og praktiske konsekvenser, så skab tid til god planlægning og en buffer til uforudsete hændelser.	
Kvalitetsniveau	
Man kan ikke tage et højt kvalitetsniveau for givet, så afstem forventninger til kvaliteten med både brugere og projektteam. Overvej også sammenhæng med tilstødende bygningsdele, der ikke renoveres.	
Energi og bæredygtighed	
Skal kravene skærpes ift. bygningsreglementet? Hvordan skal bæredygtighed tænkes ind?	
Totaløkonomi og driftshensyn	
Hvordan kan robuste produkter og materialer tænkes med i projektet? Skal der bruges totaløkonomi til at vurdere eller regne på konkrete løsninger?	

Risikoprofil	
Der kan være stor forskel på i hvilket omfang en bygherre kan og vil påtage sig risici – både kendte og ukendte risici. Brug risikoscreeningen til at overveje din risikoprofil, da overdragelse af risici kan koste uforholdsmæssigt meget.	
RETNING – VISION OG MÅLSÆTNINGER	
Når rammerne er kortlagt kan man arbejde med dem strategisk og skabe den rigtige retning for renoveringsprojektet.	
En klar vision for renoveringen	
Visionen er et pejlemærke, der hjælper til at træffe de rigtige beslutninger og holde projektet på sporet. Overvej disse spørgsmål, når I formulerer en kort og klar vision: <ul style="list-style-type: none"> • Hvad vil vi opnå med projektet? • Hvilken bygning drømmer vi om? • Hvad er det gode scenarie, når vi står i de nyrenoverede omgivelser? • Hvad gør dette projekt særligt? • Hvad er det vigtigste i projektet? • Hvor kan vi skabe den største værdi(forøgelse)? 	
Hvad skal som minimum renoveres?	
Renovering griber ofte om sig, så for at skabe det bedste grundlag for en eventuel senere prioritering er det nødvendigt klart at redegøre for hvad der som minimum skal renoveres.	
Strategiske målsætninger	
I forlængelse af visionen beskrives de målsætninger, man gerne vil opnå med renoveringen. De skal helst være: <ul style="list-style-type: none"> • Specifikke – hvad er det helt præcis vi vil opnå? • Målbare – hvordan vil vi måle på dem? • Realistiske – har vi muligheder og ressourcer til at realisere målene? • De kan evt. bearbejdes vha. Værditræet (bilag 2) 	
Nye potentialer	
Brug et øjeblik på at tænke helt ud af boksen – gerne sammen med andre kreative hjerner. Kan der tænkes i synergier og helheder? Kan projektet f.eks. indgå i innovative samarbejder?	

Prioriteringen – hvilke parametre kan man skrue på?	
Det er ofte nødvendigt at prioritere for at holde sig inden for rammerne, for at kunne træffe hurtige beslutninger er det en fordel at opstille en række prioriteter. Hvad er vigtigst for projektet? Hvilke parametre kan man skrue på?	
PROCESSEN – DE TIDLIGE OVERVEJELSER	
Renoveringsstrategien beskriver kun meget overordnet processen, nærmere bestemt de strategiske valg i den indledende proces, da processen præciseres i det videre forløb.	
Organisering	
Udbuds- og samarbejdsform har stor betydning for organiseringen, overvej derfor hvordan I f.eks. vil inddrage entreprenører og leverandører? Muligheder for markedsdialog? Hvem bør involveres i projektet? Lav f.eks. et diagram.	
Hvilke renoveringskompetencer er der behov for?	
Er der f.eks. brug for specialkompetencer tidligt i forløbet?	
Brugernes rolle og valgmuligheder	
Hvilken rolle skal brugerne spille i renoveringen ift. valg og viden om bygningen? Se mere i vejledningerne »Brugerinvolvering« og »Håndtering af brugere og beboere i renoveringsprojekter«	
Involvér driften	
Hvordan kan driftens viden tænkes med I projektet?	
Håndtering af det uforudsete	
Som en del af renoveringsstrategien bør man lægge en strategi for håndtering af det uforudsete. Hvordan skal økonomi- og risikohåndteringen tilrettelægges? Hvordan skal risici fordeles og styres?	
Udbuds- og entrepriseform	
Renoveringsstrategien kan hjælpe til at indikere, hvilken udbuds- og entrepriseform, der er den rette. Skal der f.eks. være særligt fokus på kvalitet eller samarbejde? Skal entreprenøren inddrages tidligt i processen? Er der behov for særlig rådgivning eller styring? Renoveringens vision og konkrete målsætninger kan indikere, hvilke tildelingskriterier man ønsker at benytte ved udbud.	

BILAG 2

VÆRDITRÆ

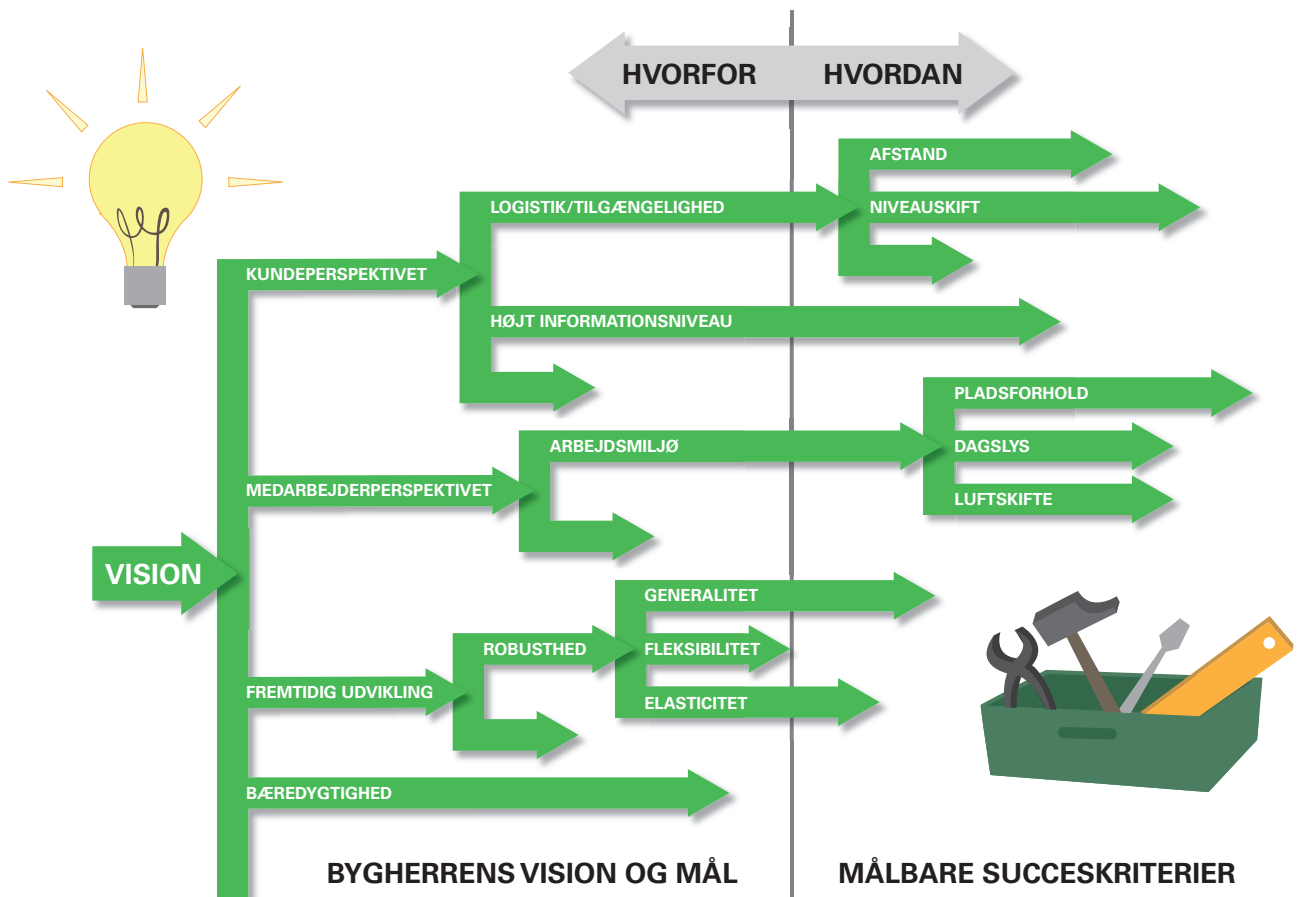
For at sikre at værdierne fastholdes gennem hele projektet, kan et værditræ tages i anvendelse. Værditræet er et dialogværktøj til skabe sammenhæng imellem visioner og mere konkrete kriterier for projekteringen. Det fungerer som pejlemærker fremadrettet og giver mulighed for at følge op og evaluere målbart i den videre designproces.

Værditræet skal udfyldes af bygherren og teamet i fællesskab for at opnå en fælles forståelse for de grundlæggende værdier i projektet. Det er vigtigt, at alle får taledid, og at der samtidig er mulighed for at udfordre behov og løsninger med den specialviden, man hver især besidder. Dernæst er det vigtigt, at værditræet afspejler en række målbare succeskriterier, som teamet

kan arbejde videre med i projekteringen. Bygherren byder ind med sine behov og ønsker, og teamet supplerer med, hvordan man konkret og målbart har tænkt sig at opfylde dem.

Værditræet er således et dialogværktøj, som både giver svar på, hvordan den overordnede vision og mål håndteres, og hvorfor de valgte løsninger er relevante. Et detaljeret værditræ kan ses i bilag 2.

Man skal huske, at byggeprocessen er en læreproces, og der kan være behov for at tilpasse værditræet undervejs. Værditræet bliver således et dynamisk værktøj, der kan ændres og udbygges i takt med at flere og mere detaljerede beslutninger tages.



BILAG 2

VÆRDITRÆ

Eksemplet er fra projektet Teleparken, et almennyttigt etagebyggeri i Gladsaxe. Læs mere om projektet på: www.jonsson.dk

Involverede parter: Domus Arkitekter (Arkitekt), Jönsson (Entreprenør), Niras (Proceskonsulent), FSB (Bygherre), Grontmij (Ingeniør), Lassen Landskab (landskabsarkitekt)

BASIS-VÆRDI	NIVEAU 1 <i>Hvorfor?</i>	NIVEAU 2 <i>Hvordan?</i>	BEMÆRKNINGER
SKØNHED	Form	Samspil med de øvrige bebyggelser	
		Sammenhæng i haven	Motivet skal være gennemgående
	Udtryk	Enkelhed »inspiration« fra Kaj Fiskers værker	
		Spil i facader ved eks. Altaner/adgange m.v.	
		Samspil i facadefarver – »den hvide by«	Giver visse begrænsninger
		Beboere har stor fokus på færdige overflader	
	Materialer	Robusthed og sammenhæng	
Lys	Lys er vigtigt – spillet og mængden		
	Gennemlysning i lejligheder		
MILJØBELASTNING		Lave emissionsmål kædes sammen med lave drifts-omkostninger	
		Ingen kælder for at undgå behandling af forurenede jord	Amtet kontaktes for anvisning
	Forbrug	Lave forbrugsmål kædes sammen med lave drifts-omkostninger, herunder: <ul style="list-style-type: none"> • God affaldshåndtering • Opsamling af regnvand • Lavt energiforbrug <ul style="list-style-type: none"> - Genveks på ventilationssystem - Synlige målere (der fordrer besparelse) 	
	Andet	Anvendelse af leverandører der har miljøledelsessystem	
BYGBARHED	System og leverance	Præ-fab. badekabiner	Bør overvejes af hensyn til kvalitet og montage
		Betonelementer	Undgå skæve mål så udstøbninger minimeres
		Funktionelle installationsføringer	
		Altaner gøres bygbare/evt. system?	Skal altaner være i stuen eller erstattes med haveadgang?
	Udførelse	Fokus på en optimal montageproces	
		Enkle løsninger og få sammenstød i materialer	
Få jord til at gå op så forureningsproblematik i relation til jordarbejde minimeres			

BILAG 3

BROGREN/HOWELLS PRIORITERINGSVÆRKTØJ

Når en projektgruppe skal starte på et renoveringsprojekt, er det vigtigt at lære hinanden at kende hurtigt og finde ud af hvad de forskellige deltagere kan bidrage med. Nogle har et naturligt fokus på at sagen er økonomisk sund, andre forventer en forbedring af mulighederne i deres hverdag, nogen har øje for at nedslidte bygningsdele trænger til at blive sat i stand og andre vurderer at, at den eksisterende bygning godt kunne trænge til et æstetisk løft. Det er godt for det fremtidige samarbejde, at starte med at drøfte disse forskellige

holdninger og drivkræfterne bag, at et renoveringsprojekt bliver sat i gang. I dette arbejde kan et redskab som dette bruges. Alle melder deres vurdering af drivkræfterne ind og arket viser grafisk og i procenter, hvad gruppens samlede vurderinger er.

Prioriteringsskemaet er udviklet til Kurset "Værdiskabelse i renovering" hos Bygherreforeningen/Arkitektforeningen af Mark Howell, Niras og Thomas Brogren, Gottlieb Paludan Architects.

BILAG 3

BROGREN/HOWELLS PRIORITERINGSVÆRKTØJ

VÆRDISKABELSE I RENOVERING - DRIVKRÆFTER OG PRIORITERING

Værktøjet er under udvikling som et dialogværktøj. Værktøjet bruges under kursus-opstart til italesættelse af drivkræfter bag renovering. Forud for kurset bedes deltagerne at forholde sig til de tre vigtigste nøgleord (grønne felter). Alle kursusedtagernes valg testes i de grå felter, og det giver et samlet billede af gruppens vurdering af, hvordan de forskellige drivkræfter vægtes for typiske sager.

Drivkraft

Brugerforhold

- 1 Bygningen skal kunne imødekomme brugernes nutidige behov
- 2 Bygningens oprindelige kvaliteter skal fremhæves/retableres
- 3 Bygningens renovering udgør et vigtigt brik i et større byfornyelsesprojekt
- 4 Bygningen skal fremtidsikres aht fremtidig udlejning/ anvendelse
- 5 Bygningen skal være et vartegn for ejeren/bestilleren

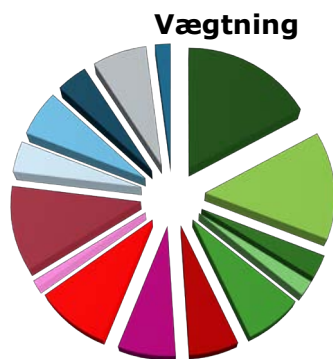
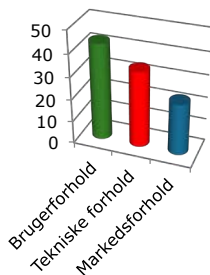
Tekniske forhold

- 6 Bygningens indeklima skal forbedres
- 7 Bygningens komponenter er så udtjente, at en renovering er nødvendigt
- 8 Bygningens energiprofil skal være lige med tilsvarende bygninger
- 9 Bygningens energiprofil skal være forud for tilsvarende bygninger
- 10 Lovgivning kræver en renovering af bygningsdele

Markedsforhold

- 11 Bygningens værdi skal stige igennem fx forøget husleje/afkast
- 12 Bygningens planløsning skal optimeres aht mere effektivt kvm anvendelse
- 13 Bygningens bæredygtighedsprofil skal være et synligt element
- 14 Bygningens anvendelse skal ændres ift markedsefterspørgsel
- 15 Bygningens tomgangsprocent skal reduceres

Total



Nøgelord

- Behov
- Kvaliteter
- Ikon
- Fremtidssikring
- Vartegn

- Indeklima
- Udtjent
- Modern energiprofil
- Fremtidig energiprofil
- Lovgivning

- Værdi
- Effektivitet
- Bæredygtig
- Anvendelse
- Tomgang

Vægtning (i alt 100 point tildes)

Behov	17
Kvaliteter	14
Ikon	3
Fremtidssikring	2
Vartegn	7
Indeklima	6
Udtjent	7
Modern energiprofil	9
Fremtidig energiprofil	1
Lovgivning	11
Værdi	4
Effektivitet	6
Bæredygtig	4
Anvendelse	7
Tomgang	2
Total	100

Prioritering (Din egen vurdering)

Første prioritet er _____
 Andet prioritet er _____
 Tredje prioritet er _____

Nøgleord
