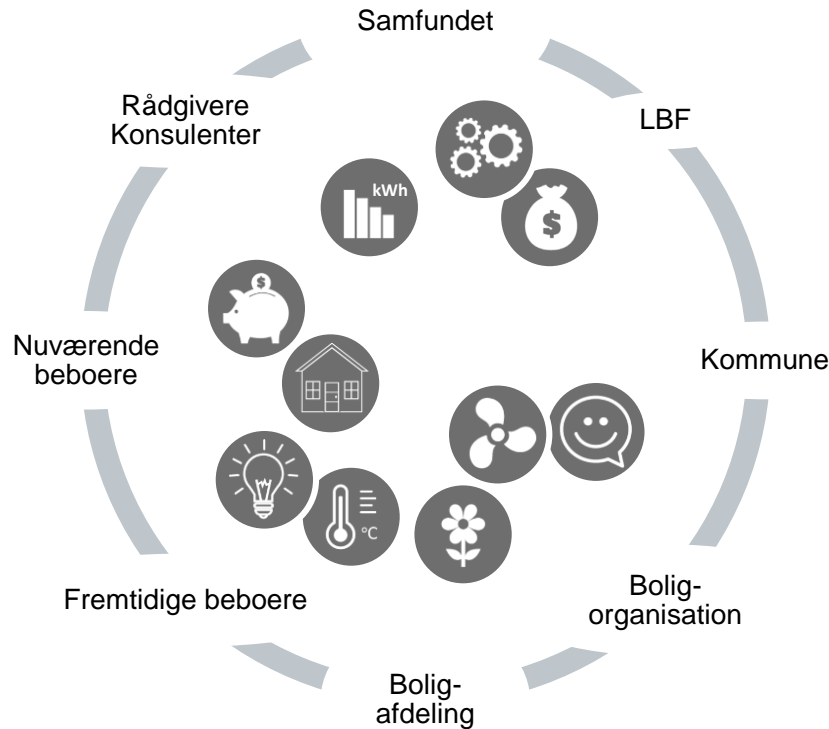


# TOTALVÆRDI SOM PARAMETER, NÅR DER SKAL VÆLGES RENOVERINGSSTRATEGIER

Olena K. Larsen, AAU BUILD, [ok@build.aau.dk](mailto:ok@build.aau.dk)

# Kompleksitet af renovering



- Indeklima
- Arkitektur
- Boligkomfort
- Godt håndværk
- Lys i boligen
- Overkommelig husleje
- Tilgængelighed
- Driftsvenlighed
- Tryghed
- Miljø
- Image
- Mindre kriminalitet
- Diversitet
- Naboskab
- ... og meget mere...

# Totalværdipærspektiv



Værdiforøgelsen er størst mulig inden for den fastsatte budgetramme



- Afdelingens regnskab
- Totaløkonomi
- Målrettet renovering

		Nuværende regnskabs tal, kr pr. m <sup>2</sup> :
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER</b>		
Vandafgift	konto 5107.000	0 kr.
Afdelingens energiforbrug:		
1. El og varme til fællesarealer	konto 5111.010	35 kr.
2. El og varme til ungdomsboliger	konto 5111.020	0 kr.
3. Målerpasning m.v.	konto 5111.030	8 kr.
<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>		
Renholdelse	konto 5114.000	98 kr.
Almindelig vedligeholdelse	konto 5115.000	21 kr.
Særlige aktiviteter:		
Udgift pga manglende dækning ift. Drift af fælles vaskeri	konto 5118.010 -konto 5203.020	8 kr.
Udgift pga manglende dækning ift. Drift af fælles faciliteter	konto 5118.020 -konto 5203.030	0 kr.
Udgift pga manglende dækning ift. Drift af selskabslokaler	konto 5118.030 -konto 5203.040	0 kr.
<b>HENLÆGGELSER</b>		
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	konto 5120.000	120 kr.
Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	konto 5121.000	14 kr.
Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning :		
1. Fælleskonto 403	konto 5122.010	0 kr.
2. Indvendig vedligeholdelse	konto 5122.020	0 kr.
<b>EKSTRAORDINÆR UDGIFTER</b>		
1. Tab ved ledighed	konto 5129.010	366 kr.
1. Tab ved fraflytninger	konto 5130.010	26 kr.

# Renoveringens målsætninger

---

Valg af renoveringsmålsætninger er en betingelse for en succesfuld renovering

SUNDHED

ATTRAKTIV BOLIG

TRYGHED

BÆREDYGTIGHED

DIVERSITET/FLEKSIBILITET

IMAGE FOR BEBYGGELSEN

# Totalværditilgang – et eksempel

## Vurderes af boligorganisation:

- Hvad er målet?

**Sundhed**  
**Attraktiv bolig**

- Hvad er potentiale i at renovere?

**237 kr/m<sup>2</sup>**

## Beregnes ved hjælp af værktøjer:

- I hvor høj grad udløses potentialet ved et givende renoveringsforslag?

**78 %**

- Hvad er prognose for afdelingens økonomi efter renoveringen?

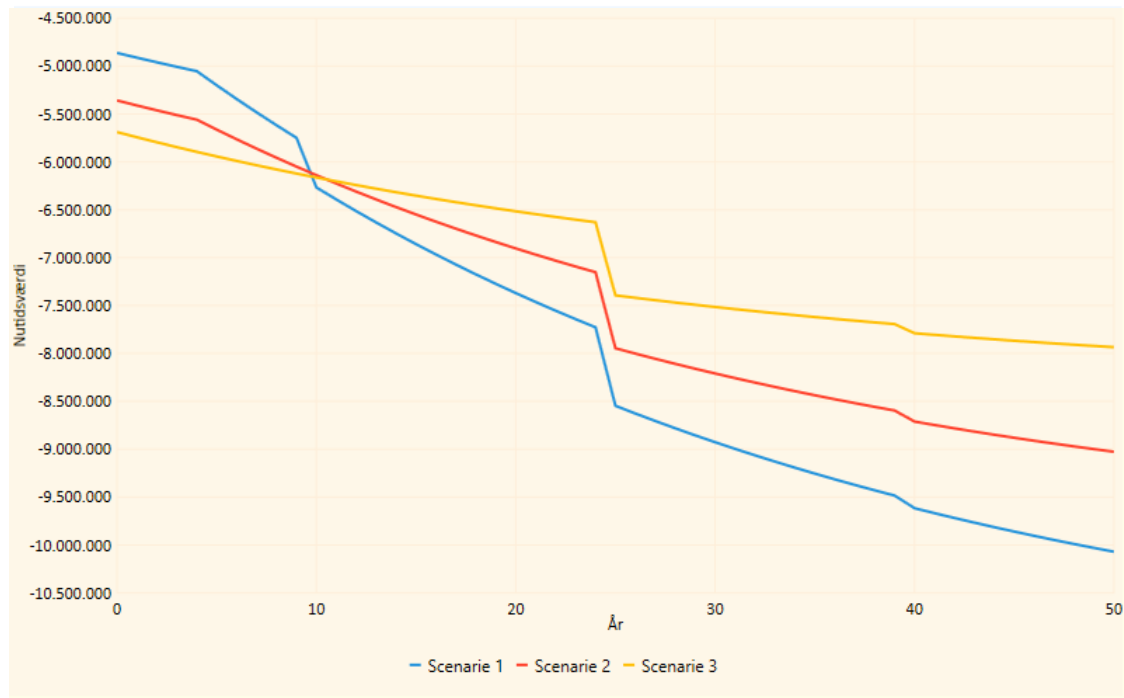
**LCCbyg**

		Nuværende regnskabs tal, kr pr. m <sup>2</sup> :
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFFER</b>		
Vandafgift	konto 5107.000	0 kr.
Afdelingens energiforbrug:		
1. El og varme til fællesarealer	konto 5111.010	35 kr.
2. El og varme til ungdomsboliger	konto 5111.020	0 kr.
3. Målerpasning m.v.	konto 5111.030	8 kr.
<b>VARIABLE UDGIFFER I ALT</b>		
Renholdelse	konto 5114.000	98 kr.
Almindelig vedligeholdelse	konto 5115.000	21 kr.
Særlige aktiviteter:		
Udgift pga manglende dækning ift. Drift af fælles vaskeri	konto 5118.010 -konto 5203.020	8 kr.
Udgift pga manglende dækning ift. Drift af fælles faciliteter	konto 5118.020 -konto 5203.030	0 kr.
Udgift pga manglende dækning ift. Drift af selskabslokaler	konto 5118.030 -konto 5203.040	0 kr.
<b>HENLÆGGELSER</b>		
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	konto 5120.000	120 kr.
Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	konto 5121.000	14 kr.
Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning :		
1. Fælleskonto 403	konto 5122.010	0 kr.
2. Indvendig vedligeholdelse	konto 5122.020	0 kr.
<b>EKSTRAORDINÆR UDGIFFER</b>		
1. Tab ved ledighed	konto 5129.010	366 kr.
1. Tab ved fraflytninger	konto 5130.010	26 kr.

# LCCbyg – et eksempel

- Totaløkonomisk analyse inkl. afledte effekter

- Økonomisk effekt træder i kræft ca. 5 år efter reoveringen
- Det vides ikke hvor lang tid den effekten vil vare



# Metoden kan hjælpe med...

---

- At skabe status over den nuværende økonomiske situation i en afdeling
  - At synliggøre økonomiske konsekvenser ved "ikke at reovere"
- At systematisere valg af reoveringsmål og aktiviteter
  - At sikre, at reoveringsretningen er opretholdt igennem hele processen
- At understøtte totaløkonomisk analyse af reoveringen inklusiv afledte effekter
  - Understøtte dokumentation og dialog ift. beslutningsgrundlag

# Målgruppe

---



Bygherre: Boligorganisationerne



Rådgivere, entreprenører m.fl.



Brugere: Lejerne

## Hvornår?



Program: Beslutningsstøtte og dialog



Design og projektering: Dokumentation (estimering)



Aflevering og drift: Dokumentation og kontrol





**TAK!**