

Levetidsomkostninger

Holdbare byggematerialer

Holdbarheden af de anvendte byggematerialer har betydning for både totaløkonomien og den samlede miljøbelastning for byggeriet. Jo længere levetid byggematerialerne har, desto færre udskiftninger skal der foretages i løbet af bygningens samlede levetid. Det er dog vigtigt, at bygningsmaterialerne ikke udelukkende vælges på baggrund af levetiden, da andre elementer, som for eksempel: pris, miljøbelastning ved fremstilling, kvalitet, æstetik og lignende) har betydning for et materiales samlede bidrag til et bæredygtigt byggeri.

Hvor vigtigt er materialernes levetider og et lavt behov for vedligehold?

Meget vigtigt svarer til, at der primært vælges byggematerialer med en lang levetid.

Vigtigt svarer til at byggematerialernes holdbarhed varierer, dvs. tag eller facade er beklædt med et materiale med en middel levetid, mens andre materialer vælges med lang levetid.

Mindre vigtigt svarer til, at der i stor udstrækning er valgt byggematerialer med en kort levetid.

Vægtning

Valgte

Mulige

Meget vigtigt

6

0

Vigtigt

3

3

Mindre vigtigt

1

5

1.1

Økonomi

Levetidsomkostninger

Renhold

Den valgte bygningsgeometri og materialevalget har stor betydning for, hvor let bygningen er at renholde i forhold til vand- og tidsforbrug til rengøring.

Hvor vigtigt er det, at rengøringsvenlighed er en afgørende faktor i valg af bygningsudformning og materialer?

Meget vigtigt svarer til, at der ingen - eller stort set ingen - hjørner må være i bygningen, hvor det er svært at komme til med en kost eller støvsuger. Der vælges gulvvarme, væghængte toiletter og skjulte rørføringer. **Vigtigt** svarer til, at der er enkelte steder i bygningen, hvor det er svært at komme til med en kost eller en støvsuger (eksempelvis bagved en søjle, ved synlige rørføringer, gulvmonterede toiletter eller ved en lav radiator).

Mindre vigtigt svarer til, at der er flere steder i bygningen, hvor det er svært at komme til med en kost eller en støvsuger.

Vægtning

Valgte

Mulige

Meget vigtigt

5

0

Vigtigt

3

2

Mindre vigtigt

1

4

1.2

Økonomi

Fleksibilitet

Rumhøjder

En øget rumhøjde (højde fra overside gulv til underside loft) giver øget fleksibilitet til bygningen, også hvis bygningen skal anvendes til et andet formål i fremtiden. Selvom dette kan være forbundet med øgede anlægsomkostninger, er der en stor totaløkonomisk gevinst i at sikre fleksibiliteten, da dette er med til at forlænge levetiden på byggeriet, samt gøre det mere attraktivt ved et muligt fremtidigt salg. En øget rumhøjde bidrager desuden til en bedre fordeling af dagslys i rummet. I enfamiliehuse stiller bygningsreglementet krav om en rumhøjde på 2,3m og etagebyggeri 2,5m.

Hvor vigtigt er det, at der er en fri rumhøjde fra oversiden af gulvet til undersiden af loftet på mere end 2,5 meter?

Meget vigtigt svarer til, at rumhøjden er større end 3 meter.

Vigtigt svarer til, at rumhøjden er større end 2,5 meter.

Mindre vigtigt svarer til, at rumhøjden er lig med eller mindre end 2,5 meter.

Vægtning

Valgte

Mulige

Meget vigtigt

3

0

Vigtigt

1

2

Mindre vigtigt

0

3

2.1

Økonomi

Fleksibilitet

Bygningsdybde

Dagslys har stor betydning for et rums oplevede kvalitet. En mindre bygningsdybde giver desuden mulighed for opdeling af bygningen i lejemål af forskellig størrelse, da en mindre bygningsdybde giver bedre mulighed for at inddrage i mindre enheder, som stadig har god adgang til dagslys og udsyn. Selvom dette kan være forbundet med øgede anlægsomkostninger, er der en stor totaløkonomisk gevinst i at sikre fleksibiliteten. Fleksibilitet er med til at forlænge levetiden på byggeriet, samt gøre det mere attraktivt ved et muligt fremtidigt salg. Desuden minimerer godt dagslys elforbruget.

Hvor vigtigt er det, at bygningsdybden er så smal, at boligen er gennemlyst (dvs. får dagslys fra flere verdenshjørner)?

Meget vigtigt svarer til en bygningsdybde på mindre end 10 meter, hvorved en bolig vil kunne etableres med gennemlys.

Vigtigt svarer til en bygningsdybde på mellem 10-12 meter.

Mindre vigtigt svarer til en bygningsdybde på mere end 12 meter og der etableres en fordelingsgang i midten, så lejlighederne belyses ensidigt.

Vægtning

Valgte

Mulige

Meget vigtigt

4

0

Vigtigt

2

2

Mindre vigtigt

1

3

2.2

Økonomi



Fleksibilitet

Nytteareal

Det har stor betydning for fleksibiliteten af et byggeri, hvor stor en andel af bygningsarealet, der kan udnyttes til udlejning. Det effektive areal, der kan udlejes kaldes nyttearealet. Nyttearealet beregnes ved at dividere den møblerbare del af nettoarealet med bygningens bruttoareal.

Ved boligbyggeri er det følgende funktioner inde i bygningen, der ligger udenfor nyttearealet: fælles gangarealer, trapper, elevatorer, fælles teknikrum, depotrum, vaskerum. Hvis gangzoner og fælles adgangsveje aktiveres som opholdsarealer via nicher og mødesteder mellem beboere kan disse områder medregnes i nyttearealet.

Hvor vigtigt er det, at arealforbruget til fælles adgangsveje uden mulighed for ophold minimeres?

Meget vigtigt svarer til, at det møblerbare areal udgør minimum 80% af bruttoarealet.

Vigtigt svarer til at det møblerbare areal udgør cirka 70% af bruttoarealet.

Mindre vigtigt svarer til, at det møblerbare areal udgør mindre end 60% af det møblerbare areal.

Vægtning

Valgte

Mulige

Meget vigtigt

6

0

Vigtigt

3

3

Mindre vigtigt

0

6

2.3

Økonomi

Fleksibilitet

Sammenlægning af boliger

Mulighed for at ændre på størrelsen af boligens areal, kan gøre det lettere at udleje eller sælge boligen, når byggeriet er taget i brug.

Hvor vigtigt er det, at det er muligt at ændre på boligens størrelse ved fremtidige ombygninger?

Meget vigtigt svarer til, at boliger kan lægges sammen eller opdeles i mindre enheder.

Vigtigt svarer til, at nogle af byggeriets boliger kan lægges sammen eller opdeles i mindre enheder.

Mindre vigtigt svarer til, at boligerne ikke kan lægges sammen uden væsentlige ændringer i bygningens konstruktioner ved en fremtidig renovering.

Vægtning

Valgte

Mulige

Meget vigtigt

3

0

Vigtigt

2

1

Mindre vigtigt

0

3

2.4

Økonomi

Fleksibilitet

Indervægges placering

Indvendige vægge, der ikke er bærende, giver mulighed for nedrivning af vægge, hvis der i fremtiden ønskes en sammenlægning af rum. Dette bidrager positivt til bygningens fleksibilitet, men kan også øge projektets anlægsøkonomi. Der er en stor totaløkonomisk gevinst i at sikre fleksibiliteten, da dette er med til at forlænge levetiden på byggeriet, samt gøre det mere attraktivt ved et muligt fremtidigt salg.

Hvor vigtigt er det, at det er muligt at flytte/nedrive de indvendige vægge i boligen?

Meget vigtigt svarer til, at indvendige vægge ikke er bærende og ikke kræver store indgreb at tage ned eller flytte, fordi det konstruktive byggesystem er forberedt til det.

Vigtigt svarer til, at indvendige vægge ikke er bærende.

Mindre vigtigt svarer til, at de indvendige vægge er bærende.

Vægtning

Valgte

Mulige

Meget vigtigt

2

0

Vigtigt

1

1

Mindre vigtigt

0

2

2.5

Økonomi

Fleksibilitet

Installationer - føring

Bygningsinstallationernes fleksibilitet øges, hvis rør og kanaler er let tilgængelige for fremtidige ændringer og vedligehold. En investering i fleksibilitet er dermed en investering i besparelser ved fremtidige ombygninger. Dette er med til at forlænge byggeriets levetid og gøre det mere attraktivt ved et muligt fremtidigt salg.

Hvor vigtigt er det, at rør og kanaler til installationer er let tilgængelige, så der med forholdsvis små bygningsmæssige indgreb kan tilføjes ekstra installationer (f.eks. toiletter, vandarmaturer, ventilationsarmaturer etc.) eller hvis placering af rumtyper eller størrelser af rum ændres i fremtiden?

Meget vigtigt svarer til, at føringsveje til installationer kan ændres uden indgreb i loft og gulv, hvor adgang til rørføringer sker via lemme eller døre og der er planlagt ekstra indblæsningsarmaturer i større rum, der kan underopdeles af brugeren.

Vigtigt svarer til, at føringsveje let kan ændres indgreb i loft og gulv.

Mindre vigtigt svarer til, at føringsvejene til installationer kun kan ændres ved væsentlige indgreb i byggeriets væg, gulve og lofter.

Vægtning

Valgte

Mulige

Meget vigtigt

10

0

Vigtigt

7

3

Mindre vigtigt

1

9

2.6

Økonomi



Fleksibilitet

Installationer - overkapacitet

Bygningsinstallationernes fleksibilitet øges, hvis installationsskakte dimensioneres med pladsreserver, så der er kapacitet til et fremtidigt behov for udvidelse af kanal-/rørdimensioner. Selvom dette er forbundet med øgede anlægsomkostninger, er der en stor totaløkonomisk gevinst i at forberede byggeriet til en fremtidig opgradering af de tekniske installationer.

Hvor vigtigt er det, at installationsskakte overdimensioneres, så der er plads til en fremtidig udvidelse af rør og kanaler?

Meget vigtigt svarer til, at installationsskakte er overdimensioneret med 20%.

Vigtigt svarer til, at installationsskakte er overdimensioneret med 10%.

Mindre vigtigt svarer til, at installationerne ikke er overdimensioneret.

Vægtning

Valgte

Mulige

Meget vigtigt

3

0

Vigtigt

2

1

Mindre vigtigt

0

3

2.7

Økonomi

Fleksibilitet

Konstruktioners bæreevne

Konstruktionernes fleksibilitet øges, hvis der indregnes ekstra bæreevne, hvormed der i fremtiden kan tilføjes flere etager eller bygningen kan anvendes til et andet formål. Selvom dette er forbundet med øgede anlægsomkostninger, er det med til at forlænge levetiden på byggeriet fordi det øger muligheden for at anvende bygningen til andre formål og det vil derfor være lettere at sælge.

Hvor vigtigt er det, at der i projekteringen af de bærende konstruktioner er taget højde for, at der er ekstra bæreevne, der muliggør at bygningens funktion kan ændres i fremtiden?

Meget vigtigt svarer til, at der er indarbejdet konkrete forslag til en anden anvendelse af byggeriet og at der er sikret lastreserver til den nye type anvendelse.

Vigtigt svarer til, at der er indarbejdet en ekstra bæreevne uden den ændrede anvendelse er konkretiseret yderligere.

Mindre vigtigt svarer til, at der ikke indarbejdes krav om ekstra bæreevne.

Vægtning

Valgte

Mulige

Meget vigtigt

1

0

Vigtigt

1

0

Mindre vigtigt

0

1

2.8

Økonomi

Robusthed

Private uderum/altaner

Adgang til private uderum fra boligerne, herunder altaner og terrasser, øger brugernes tilfredshed og gør byggeriet lettere at leje ud eller sælge. Selvom især altaner er forbundet med omkostninger til både anlæg og drift er de meget efterspurgt i etageejendomme og bidrager til kortere liggetider på lejemål og fremtidssikring af byggeriet.

Hvor vigtigt er det, at der er private uderum til boligerne (herunder altaner og terrasser)?

Meget vigtigt svarer til, at der etableres private altaner/terrasser på min. 10 m².

Vigtigt svarer til, at der etableres private altaner/terrasser på min. 5 m²., eller at der for halvdelen af boligerne etableres en altan på 10 m².

Mindre vigtigt svarer til, at der er indarbejdet mindre altaner/terrasser eller at udearealer er fravalgt.

Vægtning

Valgte

Mulige

Meget vigtigt

1

0

Vigtigt

1

0

Mindre vigtigt

0

1

3.1

Økonomi

Robusthed

Forebyggelse af byggeskader

Der er en økonomisk fordel i at foretage en risikovurdering af hvilke bygningsdele i byggeriet, der er særligt sårbare overfor skader, for at undgå denne type skader. Dette sikres via risikovurderinger af sårbare bygningsdele - eksempelvis lette vådrum, træfacader og atypiske sammensætninger af materialer i vådrum eller klimaskærmen.

Hvor vigtigt er det, at der udarbejdes risikovurderinger for sårbare bygningsdele der dokumenterer efterlevelse af Trævarebranchens og Byggeskadefondens retningslinjer?

Meget vigtigt svarer til, at der er gennemført en omfattende risikovurdering, der dokumenterer, at alle relevante erfaringer fra Byggeskadefonden og Trævarebranchens oplysningsråd er fulgt, samt at der etableres tunge vådrum.

Vigtigt svarer til, at der er gennemført en risikovurdering, og at fornævnte anbefalinger delvist er fulgt.

Mindre vigtigt svarer til, at der ikke gennemføres nogen risikovurdering på projektet eller indarbejdes anbefalinger.

Vægtning

Valgte

Mulige

Meget vigtigt

6

0

Vigtigt

3

3

Mindre vigtigt

0

6

3.2

Økonomi



Vægtning

Valgte

Mulige

Meget vigtigt
Vigtigt
Mindre vigtigt

Økonomi

Vægtning

Valgte

Mulige

Meget vigtigt
Vigtigt
Mindre vigtigt

Økonomi

Vægtning

Valgte

Mulige

Meget vigtigt
Vigtigt
Mindre vigtigt

Økonomi

Vægtning

Valgte

Mulige

Meget vigtigt
Vigtigt
Mindre vigtigt

Økonomi

