



### **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 lejeren og håndværkeren.

---

Mere information og konkrete værktøjer til et godt renoveringsprojekt findes på [www.ejendomsviden.dk](http://www.ejendomsviden.dk)



JANUAR 2014

# Et godt renoveringsprojekt

Bygherrens guide til en succesfuld renovering



**TEKNOLOGISK  
INSTITUT**

# Tre parter

---

At påbegynde et renoveringsprojekt er betydningsfuldt. For bygherren 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 ejeren af en privat udlejningsejendom handler det især om, hvordan lejerne gøres til medspillere frem for modspillere i renoveringsprocessen. Det betaler sig.

**Bygherren** er i centrum i denne guide. Her gives en række gode råd til, hvordan man som ejer og bygherre 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

---

Inden en renovering påbegyndes, kan det som bygherre 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 huslejestættelse ved renoveringer.
- Det kan være en god idé at opfordre lejerne til at danne en beboerrepræsentation eller udpege en talsmand. Så har man som udlejer et sted at gå hen med sin information om renoveringsprocessen.
- Det er som udlejer vigtigt at kende de varslingsregler, som gælder for renoveringer.

# Nyttige tips og råd

## IDEFASEN

### *Professionel rådgivning*

Kontakt en byggeteknisk rådgiver for at få lavet en tilstandsrapport og en langsigtet vedligeholdelsesplan. Nogle renoveringsopgaver gennemføres mest hensigtsmæssigt samtidigt.

### *Inddragelse af lejerne*

Det er en god idé allerede i idéfasen at inddrage lejerne. Information og indflydelse til lejerne giver mere velvillighed over for renoveringen.

### *Finansiering*

Vær opmærksom på støttemuligheder til renovering fra eksempelvis GI eller via Lov om byfornyelse.

## UDFØRELSE

En gnidningsfri udførelse kan hjælpes på vej af et par vigtige redskaber.

### *Den realistiske og afstemte tidsplan*

Hvornår skal håndværkeren ind hos lejerne? Hvornår er han ude igen? Sørg for at få afstemt tidsplanen for renoveringen med lejerne. Individuelle hensyn vil ofte være mulige.

### *Løbende kommunikation*

Sørg for løbende at informere lejerne gennem beboermøder, opslag eller en blog. Hold gerne en midtvejs-evaluering og et afslutningsmøde.

### *Varsling*

Husk at varsle, hvis renoveringen kræver adgang til boliglejemål.

## PROJEKTERING

### *Byggeprogram*

Detaljerede krav og ønsker til renoveringsprojektet formuleres i byggeprogrammet. Det danner grundlag for udbudsmaterialet.

### *Økonomi*

Ved forbedringer afgør økonomien i hovedprojektet, hvor meget huslejeniveauet efterfølgende kan stige.

### *Udbudsmaterialet*

Husk, at eksempelvis krav om adfærd hos håndværkerne, information til lejerne samt krav om adgangsforhold indskrives i udbudsmaterialet.

### *Licitation*

Hvilke håndværkere skal gennemføre arbejdet? Vær opmærksom på, hvorvidt de indbudte virksomheder har de rette faglige kvalifikationer, økonomiske ressourcer eller eventuelt har haft konkurser.

### *Valgmuligheder*

De fleste lejere sætter pris på valgmuligheder. Men begræns mulighederne. Ellers kan det være dyrt for driftsomkostningerne.

## DRIFTSFASEN

### *1- og 5-års-gennemgangen*

Som ejer er det vigtigt at indhente information fra beboerrepræsentanten om fejl og mangler i lejemålene, som kan medtages til kontrol- og mangelersynet.

### *Energirenovering*

Ved energirenovering er det vigtigt at sørge for, at lejerne lærer, hvordan energibesparende foranstaltninger skal betjenes. Dette har betydning for, at de økonomiske forudsætninger for renoveringen holder i driftsfasen.