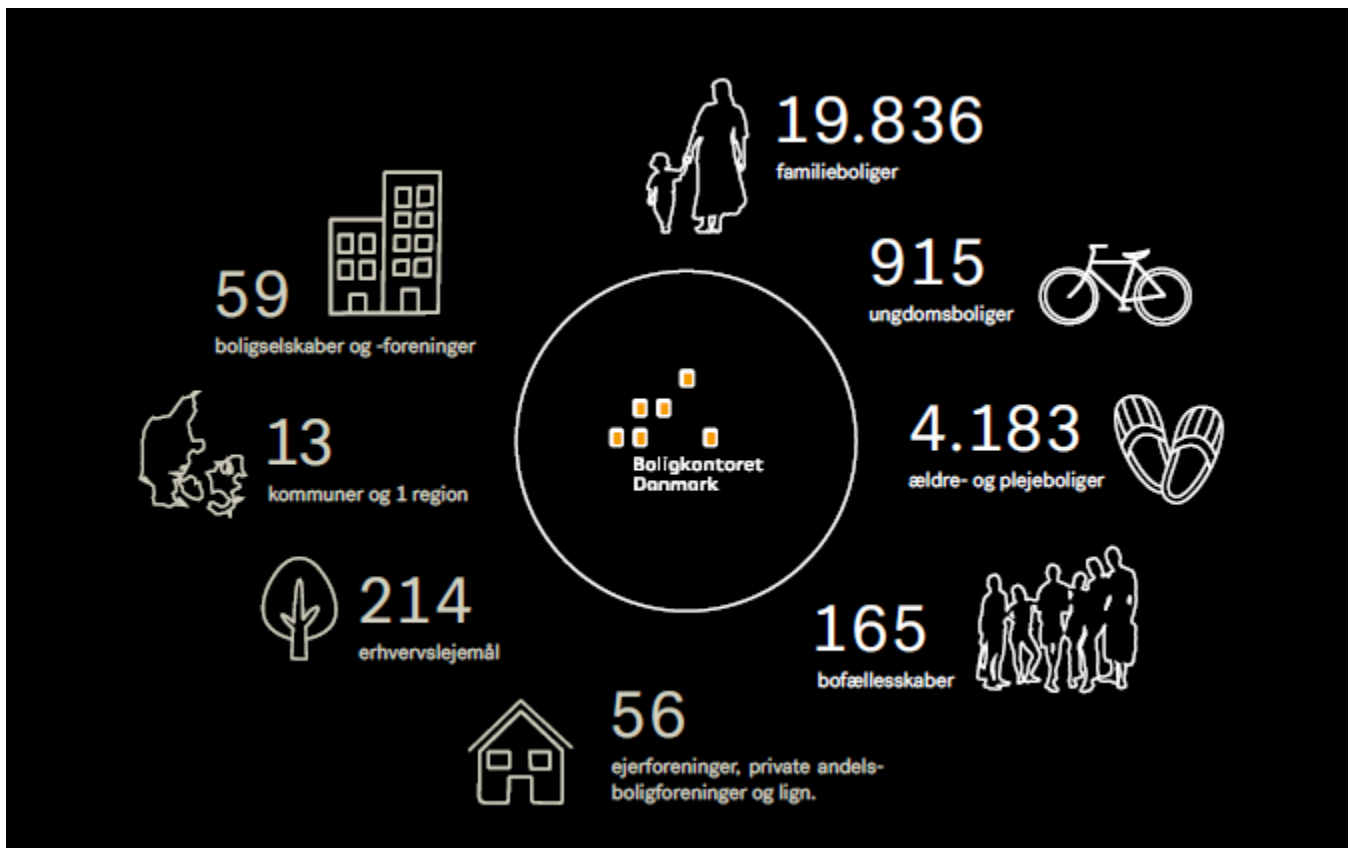



BL's koncept set fra en praktisk synsvinkel



Fakta

- Intern granskning af 580 DV planer (bygningsgennemgang)
 - Ekstern granskning af 188 afdelinger hvert 5 år.
 - Ekstern granskning uden fysisk gennemgang
 - Første runde 2020 – 2023 i forlængelse af intern
 - Udgiften konteres i selskabet 15.000 – 20.000 pr. afdeling
- 

De 12 centrale bygningsdele

5 granskes grundigt



Indtastes i Excel

Bygningsdel	Kode	Kontonr.
Belægninger	tk.bel	116.11
Kloak (drænledning og brønd)	tt.afl.sam	116.12
Tagdækning	bk.tad	116.23
Tagterrasse	bk.tat	116.22
Kviste	bk.kvi	116.23
Væg (facade)	bk.væg	116.22
Vindue og dør	bk.vin, bk.dør	116.26
Altan, altangang	bk.alt, bk.alg	116.24
Væg (vådrum) + overflade (fuger)	bk.væg	116.31
Trappe	bk.tra	116.25
Røranlæg (afløb og vand)	bt.afl.rør, bt.van.rør	116.51,116.54
Varmvandsproduktionsanlæg	bt.van.pro	116.54

Bygningsgennemgang

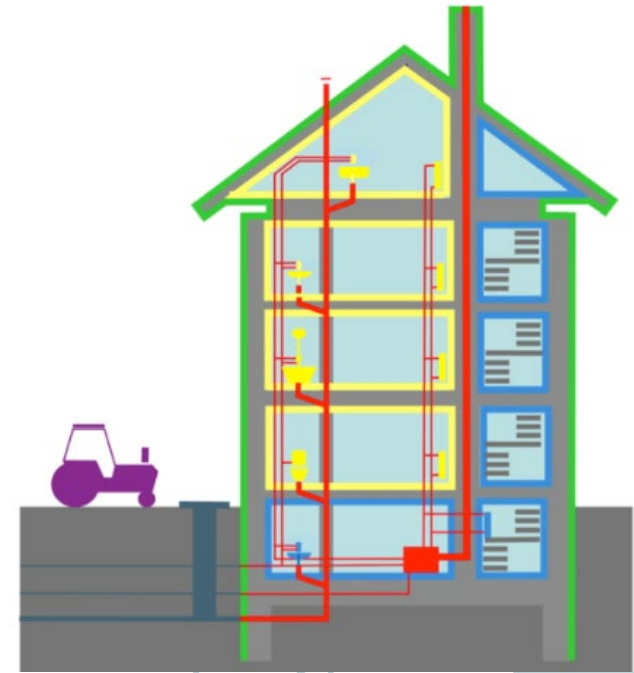
- Belægninger
- Kloak
- Tagdækning
- Facade
- Vinduer
- Døre
- Altan /altangang
- Trappe
- Afløb og vand (stikprøve)
- Varmvandsproduktion
- Tagterrasse
- Kviste

Boligservice

- Væg + fuger (vådrum)
- Afløb og vand
- Varmvandsproduktion
- Køkken
- Bad inventar
- Indvendige gulve

Driftskontrol

- Varmvandsproduktion
- Varmeproduktion



Bygningsgennemgang

- Inspireret af fsb's koncept for bygningsgennemgang
- Ansat fire PPV konsulenter (Sjælland, Fyn og Jylland)
- Gennemgang af samtlige afdelinger hvert 4 år
 - 1 runde – fokus på genopretning og tunge poster
 - 2 runde – opdatering af priser og mere indvendigt
- Opdatering af PPV planen sammen med den lokale DC
- Bygningsgennemgang = intern granskning



Stor forskel i indhold

Klassifikation	Bygningsdelsnavn	Aktivitet	Fag	Antal	Enhed	Enhedspris	År	Hvp	StopDato	Konto	Pris ▲
bk.tad	Tagdækning	Rep./vedligeholdelse af tagrender og nedløb		1		1.000,00	2022	1		116023	1.000,00
bk.tad	Tagdækning	Vedligeholdelse af tagbelægning		1		3.000,00	2022	1		116023	3.000,00
bk.væg	Væg	Rep. mørtelfuger / Udskift sten / Overligger		1		3.000,00	2002	1		116022	3.000,00
bt.elf.sam	Elforsyningsanlæg (samlet)	Rep./udskiftning af eltavler ,afbryder og kontakter	EL	1		3.000,00	1998	1		116052	3.000,00
tt.van.sam	Vandsystem (samlet)	Rep./vedligeholdelse vandanlæg herunder blandingsbatterier o	VVS	1		4.000,00	1998	1		116012	4.000,00
tt.af.lled	Ledning/rør	Rensning/vedligeholdelse af kloakanlæg		1		5.000,00	1998	1		116012	5.000,00
bk.ovf	Overflader	Malerbehandling/vedligeholdelse af gavle,sokler og vinduer (1		7.000,00	1998	1		116026	7.000,00
bk.vin	Vindue	Maling af vinduer og terrassepartier	DIV	1		10.000,00	2020	1		116026	10.000,00
bk.vin	Vindue	Udskiftning af vinduer og terrassepartier	TØM	1		15.000,00	2020	3		116026	15.000,00
bl.hvi	Hårde hvidevarer	Vedl. og udskiftning af hvidevarer	EL	1		15.000,00	2020	1		116032	15.000,00
bk.væg	Væg	nødvendig istandsættelse og oprisning ved fraflytning		1		40.000,00	2001	1		116031	40.000,00

Hvad er en bygningsgennemgang?


Både intern granskning og opdatering af PPV planen:

En bygningsgennemgang består af:

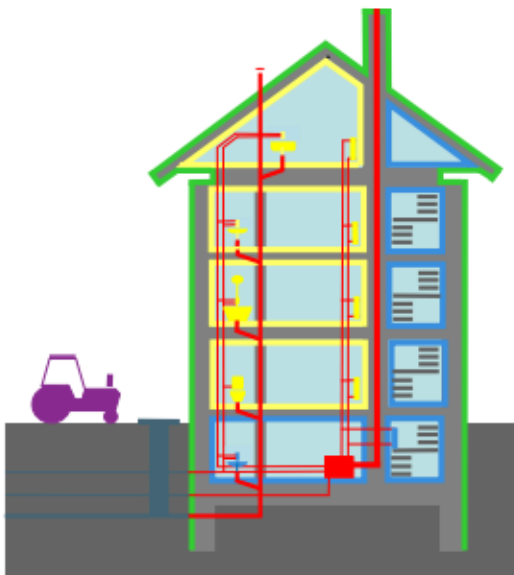
- en registrering af bygningsdele
- en tilstandsvurdering af hver bygningsdel
- en levetidsbetragtning af hver bygningsdel
- en vurdering af udgiften til løbende vedligehold af bygningsdelen
- en vurdering af udgiften til en renovering/udskiftning af bygningsdelen.

Prissætning af bygningsdele

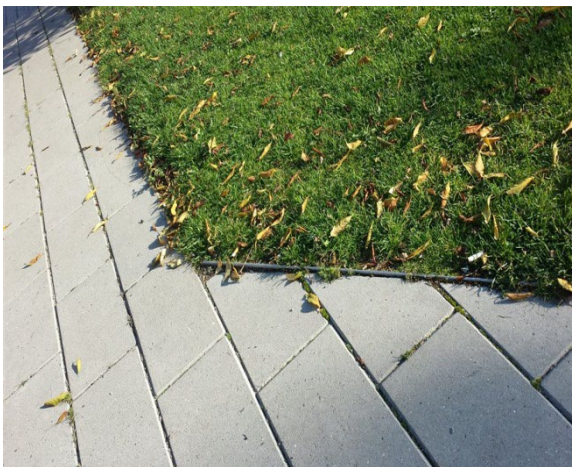
Hvilke omkostninger er indeholdt i prisvurderinger af renoverings-/udskiftningsaktiviteter:

- Et overslag over forventet pris på udskiftning / renovering. Da bygningsgennemgangen foretages ca. hvert 4 år, vil priserne løbende blive tilpasset den generelle prisudvikling.
 - Byggepladsomkostninger, lift, etc.
 - Uforudsete udgifter (ca. 10 pct.)
 - Rådgiverydelse + BDK honorar (10 pct.), hvor det er relevant.
 - Alle priser er inklusivt moms
- 

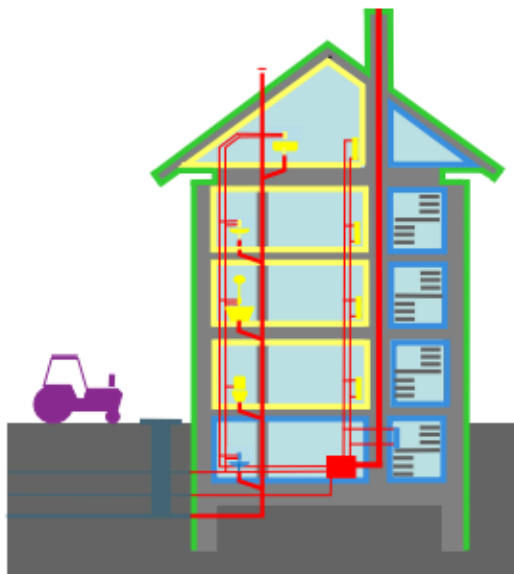
Terræn



- 1. Terræn
- 2. Bygning, klimaskærm
- 3. Bygning, bolig- / erhvervsenhed
- 4. Bygning, fælles indvendig
- 5. Bygning, tekniske anlæg / installationer
- 6. Materiel



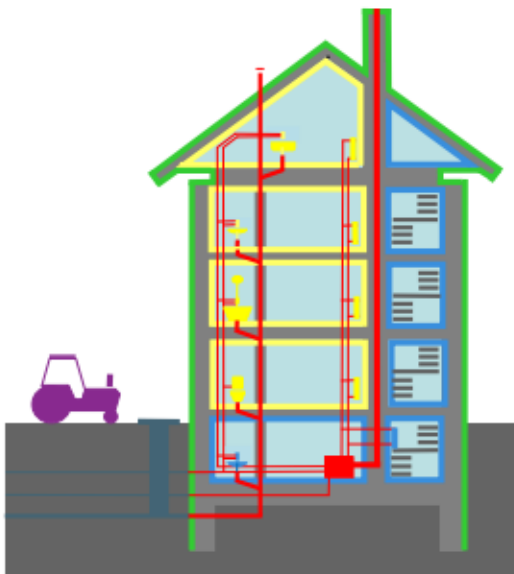
Klimaskærm



- 1. Terraæn
- 2. Bygning, klimaskærm
- 3. Bygning, bolig- / erhvervsenhed
- 4. Bygning, fælles indvendig
- 5. Bygning, tekniske anlæg / installationer
- 6. Materiel



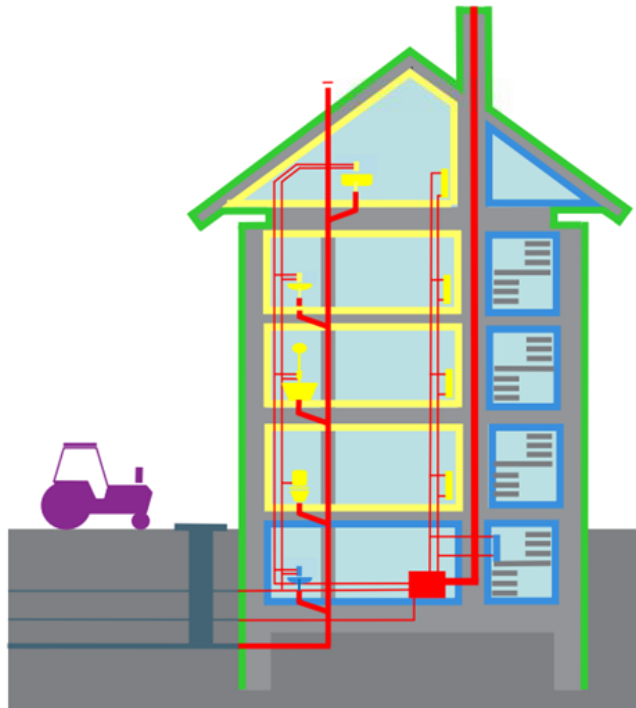
Tekniske anlæg/installationer



- 1. Terraen
- 2. Bygning, klimaskærm
- 3. Bygning, bolig- / erhvervsenhed
- 4. Bygning, fælles indvendig
- 5. Bygning, tekniske anlæg / installationer
- 6. Materiel



Forbedring vs. fornyelse



Tag inkl. undertag

Vedligehold 70 %

Forbedring 30 %

Vinduer:

Vedligehold 30 %

Forbedring 70 %

Udvendige døre:

Vedligehold 30 %

Forbedring 70 %

Facade:

Vedligehold 100 %

Forbedring 0 %

Kloak:

Vedligehold 100 %

Forbedring 0 %

Belægning:

Vedligehold 100 %





















Forbedring 0 %

Tekniske installationer:

Vedligehold 60 %

Forbedring 40 %

Opdatering af PPV plan

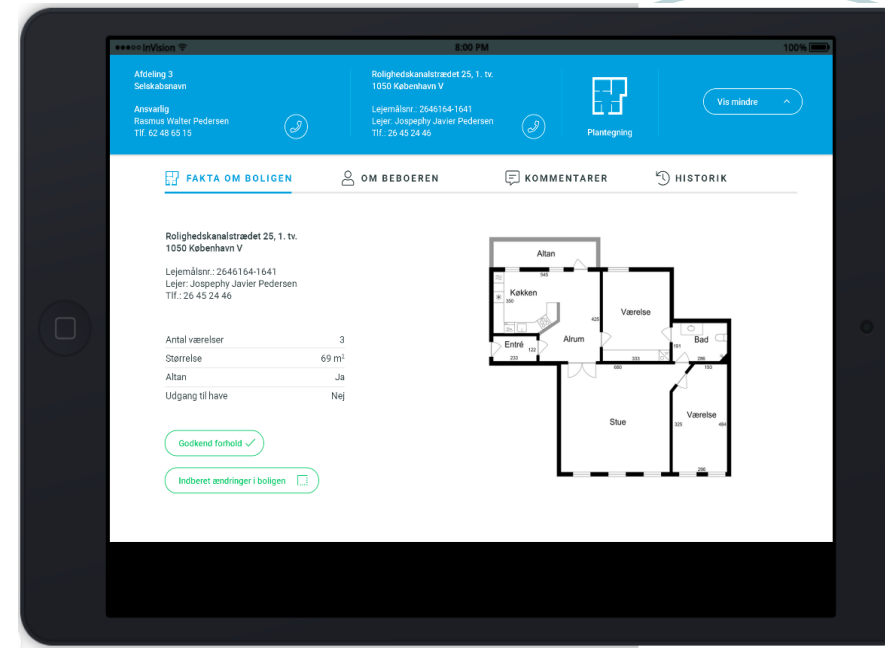
tk.bel	Belægninger	Slidlag på asfalt i "gården"		1	15.000,00	2021	15		116011	15.000,00	
tk.bel	Belægninger	Vedligehold af belægning på stiarealer	GARTN	1	5.000,00	2002	1		116011	5.000,00	
tk.per	Pergola	Reparation af skur til maskiner		1	12.000,00	2015	25		116011	12.000,00	
ti.sbv	Småbygninger ikke reg. som	Skraldeskur, Fliser		1	35.000,00	2017	10		116013	35.000,00	
tb.bus	Buske	Vedligeholdelse/opretning af grønne områder		1	15.000,00	2020	25		116014	15.000,00	
tb.bus	Buske	Vedligehold og udskiftning af udstyr i f. arealer og beplant		1	10.000,00	2002	1		116014	10.000,00	
tb.hæk	Hække	Klipning af hække		1	12.500,00	2020	1		116014	12.500,00	
bk.ovf	Overflader	Rapport - Udskiftning af elementfuger	BYG	10 stk	1.500,00	2020	15		116026	15.000,00	
bk.tad	Tagdækning	vedligeholdelse af tagrender og nedløb	VICEV	1	1.500,00	2008	1		116023	1.500,00	
bk.tad	Tagdækning	Løbende vedligeholdelse af tagbelægning	TØMRE	1	1.000,00	2002	1		116023	1.000,00	
bk.tak	Tagkonstruktion	Rapport - Udskiftning af tagrender og nedløbsrør	BYG	220 lbm	270,00	2034	40		116023	59.400,00	
bk.tak	Tagkonstruktion	Rapport - Udskiftning/vedligehold af tegtag	BYG	800 kv m	2.500,00	2044	50		116023	2.000.000,00	
bk.vin	Vindue	Rapport - Udskiftning af vinduesfuger	BYG	12 stk	2.000,00	2020	20		116026	24.000,00	
bk.vin	Vindue	Maling af udvendig træværk		1	150.000,00	2007	6		116026	150.000,00	
bk.vin	Vindue	Udskiftning af punkterede termoruder efter behov.	TØMRE	1	500,00	2002	1		116026	500,00	
bk.væg	Væg	Af delingens arbejder ved fraflytning	MALER	1	10.000,00	2002	1		116022	10.000,00	
bk.væg	Væg	Løbende vedligeholdelse af murværk og fuger	MURER	1	500,00	2002	1		116022	500,00	
bt.ef.sam	Erforsyningsanlæg (samlet)	Vedligehold / udskiftning el-anlæg	EL	1	4.000,00	2002	1		116052	4.000,00	
bt.v.an.mål	Målerarrangement	Vedligeholdelse / udskiftning af VVS installationer	VVS	1	7.500,00	2002	1		116054	7.500,00	
bt.v.an.sam	Vandsystem (samlet)	Rapport - Udskiftning af varmtvandsbeholder.	DR	1 stk	15.000,00	2031	20		116054	15.000,00	

Boligservice

Gennemgang af samtlige lejemål hvert 1 – 3 år

Fokus på:

- Indvendig stand, vådrum, tekniske installationer m.m.
- Forholds registrering til udlejning
- Opdatering af tegninger
- Boligsociale udfordringer
- Indeklima / den sunde bolig



Driftskontrol

Årlig gennemgang af varmecentral

- Regulering
- Opdatering af PPV plan med tekniske installationer
- Rådgivning og undervisning



Udbud af ekstern granskning

Egen udbudskonsulent

- Mindre puljer, Sjælland, Fyn og Jylland
- Udbud af Boligkontoret
- Underhåndsbud (første runde)
- Korte aftaler - test af markedet
- Skrivebordsgennemgang – med mulighed for besigtigelse

Udfordringer

- Bekymring for overophedning
 - Ukendt ydelse
- 

Fra intern til ekstern granskning

Udtræk fra EG PPV plan til word

- Beskrivelse, mængder, pris, levetid m.m.
- Billeder
- Aktivitetsbudget og henlæggelser



Ekstern granskning

Januar 2020

Tilstandsdato 01-01-2021

Afd. 1 Sydvestfyn

Boligforeningen Fyn-Bo

Information om boligafdelingen

Navn	xxx
Afdelingsnummer	1
Afdelingsadresse	xxx
Opførelsesår	01-01-1956
Bygningstype	88 boliger
Boligareal	6183,34 m ²
Energimærke	E, gyldig indtil 25-02-2021
Hjertestarter	Nej
Tilstandsvurdering	Bebyggelserne fremstår i fin stand med en god og fornuftig løbende vedligehold.

Signaturforklaring

- 1 Myndighedskrav / Sikkerhedsrisiko**
Omfatter forhold som skal udbedres for at overholde lovkrav eller som udgør en væsentlig sikkerhedsrisiko.
- 2 Defekt eller væsentlige følgeskader**
Omfatter forhold hvor vedligeholdelsestilstanden er så ringe, at der snarest bør gennemføres renovering eller udskiftninger.
- 3 Forebyggende vedligehold / snarlig udskiftning eller renovering**
Omfatter forhold hvor man løbende skal være særlig opmærksom på bygningsdelen, og hvor bygningsdelen er delvis nedslidt med en vurderet restlevetid på under 10 år.
- 4 Rettidig planlægning**
Almindelig løbende vedligeholdelse vurderes pt. at være tilstrækkelig i mindst 10 år.
- 5 Forbedringsforslag**
Forslag til komfort-, vedligeholdelses- eller energiforbedringer.

Bygningssdel	Aktivitet	Vedligeholdelsestilstand	Tilstand	Budgetår og pris
bt.van.sam Billede: Varmtvandsbeholdere.	Udskiftning af varmtvandsbeholdere.	6 stk. Geminox varmtvandsbeholdere på 300 liter fra 2000, blev kontrolleret og fundet i orden. Forventet restlevetid på 5- 7 år.	3	Budgetår: 2025 Hyppighed: 25 Pris: 100.000

Bygningssdel	Aktivitet	Vedligeholdelsestilstand	Tilstand	Budgetår og pris
Belægninger tk.bel Billede: Ujævn belægning	Ujævn belægning	Der blev ved bygningsgennemgang gjort opmærksom på ujævn belægning og det anbefales, at der løbende oprettes ny flisebelægning. Det budgetterede tal dækker 30 kvm, som cirka svarer til en sti hen til en opgangsdør.	3	Budgetår: 2020 Hyppighed: 1 Pris: 15.000

Bygningssdel	Aktivitet	Vedligeholdelsestilstand	Tilstand	Budgetår og pris
Overflader bk.ovf Billede: Udvasket murstensfuge	Renovering af facader	Facader, gavle og sokler fremstår med revner, ødelagte mursten, udkradsede fuger, defekte sølbænke og løs puds. Det anbefales at renovere murværket løbende evt med 1 bygning om året alternativt slå det sammen med den planlagte vinduesudskiftning i 2025. Dog bør der tages hånd om de største skader her og nu. Det afsatte beløb dækker 1 bygning.	3	Budgetår: 2020 Hyppighed: 1 Pris: 333.000

Bygningssdel	Aktivitet	Vedligeholdelsestilstand	Tilstand	Budgetår og pris
Overflader bk.ovf Billede: Defekt vinduesbånd	Renovering af fremskudt vinduesbånd	Flere af de fremskudte vinduesbånd fremstår med større skader. Det anbefales at renovere de mest ødelagte vinduesbånd inden for de næste par år, herunder evt. korrosionsbeskyttelse af armeringsjern. Resten kan ordens i forbindelse med planlagt vinduesudskiftning i 2025 og en evt facaderenovering	3	Budgetår: 2020 Hyppighed: 1 Pris: 35.000



Varmtvandsbeholdere.



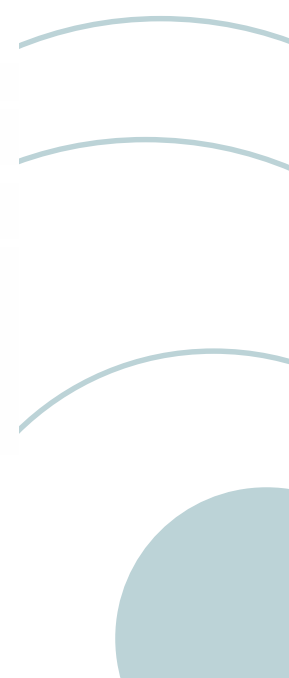
Ujævn belægning



Udvasket murstensfuge



Defekt vinduesbånd



Tegloverligger, hænger - Dyssevænget 32A	2	1	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	81.000
Sålbænk, manglende vedhæftning - Tersløsevej 20B	2	1	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	27.000
Murværk - vedligehold RØD	2	1	40.000	40.000	40.000								
Sætningsrevne, holdes under observation - Tølløsevej 68	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
Tagrender, defekte - Hanstholmvej	2	1	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	40.500
Tag - udskiftning RØD (Bølgeternit)	2	40	900.000										
Tag - udskiftning RØD (Tagpap)	2	25	220.000										
Udvendige trapper - vedligehold RØD	2	20	75.000										
Fundament/sokkel - vedligehold	2	5	74.750					74.750					149.500
Vindues- og dørfuger udskiftning RØD	2	25	135.000										
Vinduer/døre - udskiftning RØD (træ)	2	50	90.000										
Rørinstallation, gennemtærrer - Solrødvej 27	2	1	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	54.000
Ventilationskanal, tilstoppet - Stenløsevej 86B	2	1	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	13.500
Ventilationskanal, tilstoppet - Skensved 42B	2	1	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	13.500
Kontrol og udskiftning af gaske- del/fjernvarmeunit	3	20					450.000						
Vindues- og dørfuger udskiftning GUL	3	25					45.000						

Materiale til ekstern granskning

- Granskningsrapport
- Hele PPV planen
- Bygningsgennemgangsrapporten
- Langtidsbudgettet
- Øvrige relevante rapporter



Opsummeret

- Intern granskning af 580 DV planer (bygningsgennemgang)
 - Ekstern granskning af 188 afdelinger hvert 5 år.
 - Ekstern granskning uden fysisk gennemgang
 - Første runde 2020 – 2023 i forlængelse af intern
 - Udgiften konteres i selskabet 15.000 – 20.000 pr. afdeling
- 