

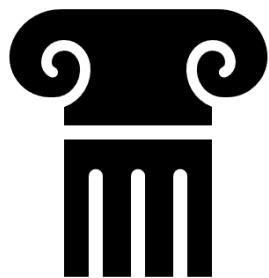
OB-KONFERENCE BÆREDYGTIG DRIFT OG VEDLIGEHOOLD AF BOLIGER - WORKSHOP

Henrik Madsen og Mikkel Jungshoved

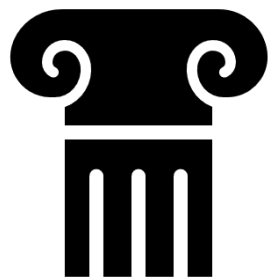
21. september 2024



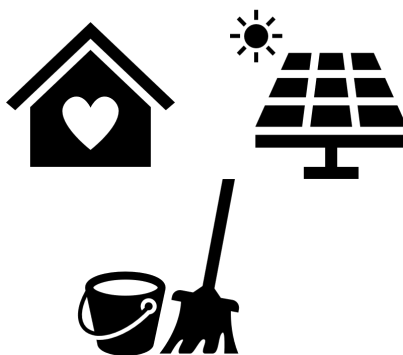
Driftens tre søjler



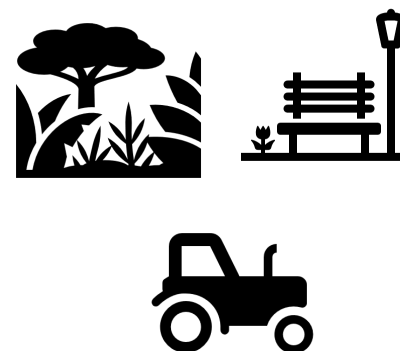
Ovenover



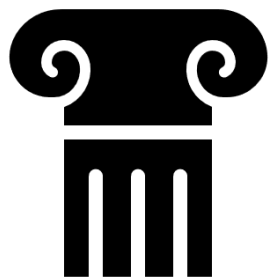
Indenfor



Udenfor

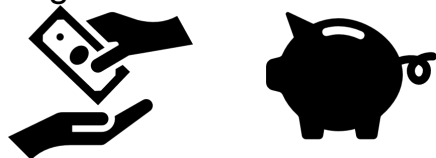


Driftens tre søjler



Ovenover

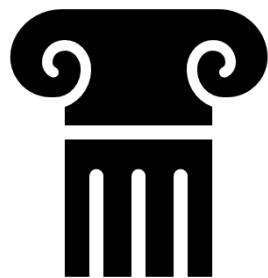
Indkøbsaftaler
Samarbejdspartnere
Mærkninger



Henlæggelsesstrategi

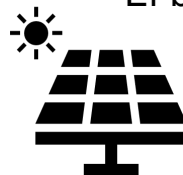


Ledelsesstrategier
Arbejds miljø
Brug af ressourcer



Indenfor

Beboeradfærd
Beboerdemokratiet



Energiforbrug
Isolering
El-biler



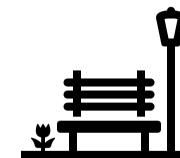
Vedligeholdelse
Håndtering af slid
Digitalisering



Udenfor



Biodiversitet
Planteliv



Belysning
Fælles arealer
Renovation



Maskiner
Sprøjtemidler
Arbejdsgange



Bæredygtig drift og vedligehold af vores boliger og boligområder

- Historisk har der kun været fokus på byggeri
- Driften er det vigtigste – uden drift ingen almene boliger
- Bæredygtig drift og effektiv drift er ikke hinandens modsætninger
- Der skal sættes retning både indenfor, udenfor og ovenfor (OB)



Fokus på byg, byg og byg

BYG BYG BYG!



MAN MÅ VÆNNE SIG TIL TEMPOET

Byggeriets nyeste principper med montering og stærk rationalisering kendetegner Gladsaxeplanen. Her ankommer 1921 lejligheder pr. lastvogn, og monteringen sker med så stor hastighed, at en etage med 15 lejligheder fuldføres

man snart på venstre side af vejen de særprægede profiler af bygningerne til den kommende TV-by. Til højre på modsatte side af vejen er der i løbet af få måneder rejst 2 boligblokke med 9 etager — 2 af de såkaldte »halve højhuse« —

og det bliver således kun et par timers anstrengelse pr. lejlighed. Axel Petersen smiler, når han tilføjer, at tallene chokerer alle, som kommer her — engang chokerede de også os selv. Men man vænner sig jo til det!

En lejelejlighed kunne bygges færdig på 2 timer og indflytningen skete i samme takt. Boligen, 1964

bygge
vil komme til at
mennesker som
ansk provinsby.
vil være svær
en bygherre, og
geri også blevet
an man fremover

for at bygge os ud af byen.
De første 150 lejligheder såkaldte Gladsaxeplanen

Bygningsdrift og renovering endelig italesat

Professor Anders Ølgaard
Vedligehold og opretning skal opprioriteres i forhold til nybyggeriet.

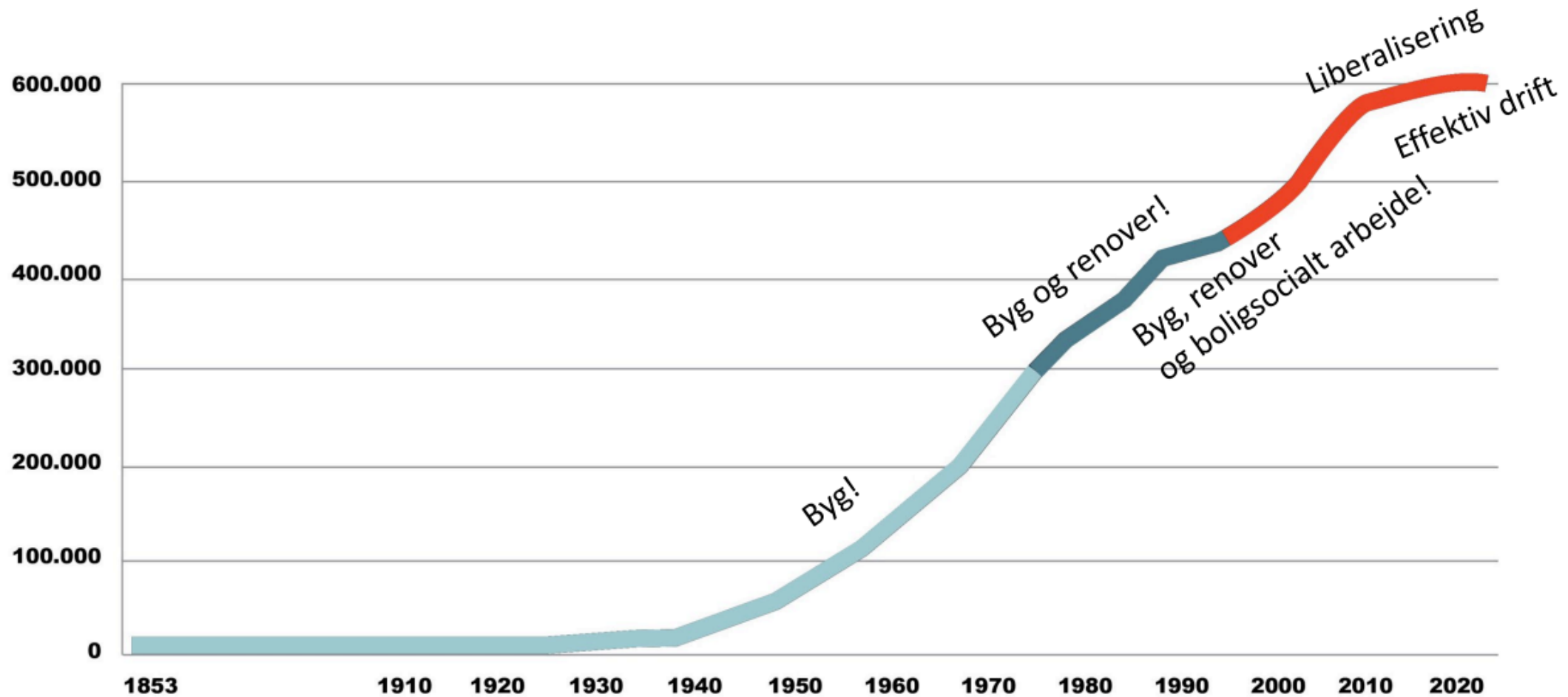
De almenyttige argumenterer, som levede vi for 20 år siden.

Direktør, BL Gert Nielsen
Problemet er at nybyggeri er for dyrt. Produktionsudviklingen er for ringe, og der bygges i for små enheder. Vi må tænke på en ny måde at kombinere teknik og komponentindustri på.



Panelet med fra venstre Anders Ølgaard, Ole Zacchi, Pia Gjellerup, Hans Ole Jocumsen, Knud Reckweg og Gert Nielsen Boligen, 1990

Men historisk har sektoren været en byggebranche



Helle Tornings regeringsgrundlag fra 2011

- Effektivisering af den almene sektor
- Finansministeriets rapport – one size fits all
- MBBL rapport 2014
- Aftale 2015-2020

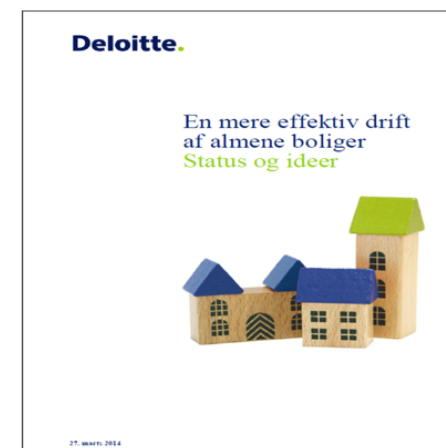
MBBL's rapport

- **Rapporten viser, at der er plads til forbedringer på nogle områder**
- **Den viser også positive områder**
- **Kapitel 3 og 4 finansiering og nybyggeri**
- **Kapitel 5 effektiv drift i det eksisterende byggeri**



Årsagen

- Regeringsgrundlaget
- Fællesrapport – MBBL og Finansministeriet
- Benchmarking – hvem gør det bedst – hvad spares hvis alle gør sådan – one size fits all



Driften er klimaets helte – De er klimaets Superhelte – Men hvor skal driften hen de kommende år!

- Hvis vi drifter intelligent
- Hvis vi vedligeholder rettidig frem for havaribaseret vedligehold
- Bedre energiledelse
- Biodiversitet
- Robotter, digitalisering og brug af kunstig intelligens
- Samskabelse med beboerne



Ovenover





Hvorfor indkøb?

- Indkøb fordi potentialet for besparelser mange steder stadig er stort
- Og fordi vi har et ansvar for at gøre det rigtigt når vi køber ind for andres penge
- De økonomiske analyser der er udarbejdet de sidste 5 år i udvalgte organisationer viser et stort potentiale mange steder
- Slut med laksesider, fodboldbilletter og rødvin

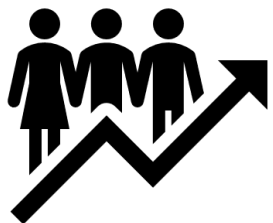
Indkøb

- Socialt indkøb
- Bæredygtigt indkøb
- Lokalt Indkøb
- Eller.....?



5 anbefalinger til strategi, compliance og indkøb

- 1: Formulér en strategi med klare mål og gerne kun et
- 2: Tag direkte ansvar for at implementere politikken i organisationen
- 3. Fastlæg arbejdsgange for indkøb, men sikre at det ikke begrænser driften
- 4. Styrk medarbejdernes kompetenceniveau - uddannelse - compliance
- 5. Synliggør indkøbssucceser over for organisationen - besparelser

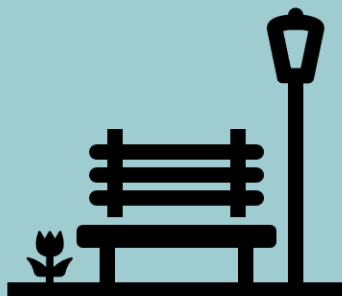


Henlæggelser

- Hvis I ikke sikre at der er de rette henlæggelser, så svigter vi de kommende generationer
- Hvis vi ikke henlægger korrekt så kan vi ikke opretholde den bæredygtige drift og vedligehold af vores bygninger
- Store besparelser: Det er ca. 30% billigere og vedligeholde sine bygninger systematisk og løbende, end gennem havaribaseret vedligehold - Kilde: Dansk Byggeri
- Fra myndighedskrav til strategisk fremtidssikring



Udenfor

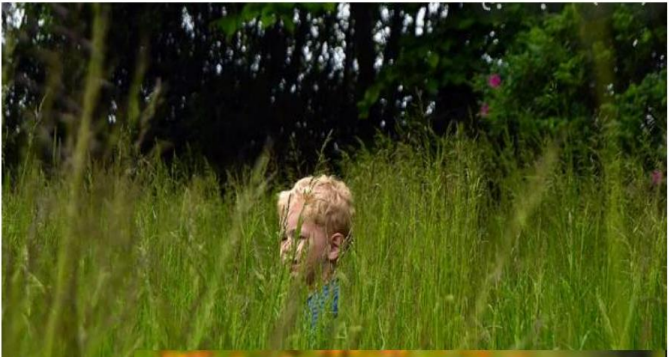


Bæredygtig og effektiv drift

Vilde med vilje - i boligområderne



Det handler om højt græs – også tænker jeg effektiv drift



HVORFOR TALER VI OM BIODIVERSITET?

DR

Ny rapport viser, hvor skidt naturen har det i Europa: I Danmark er det særligt slemt

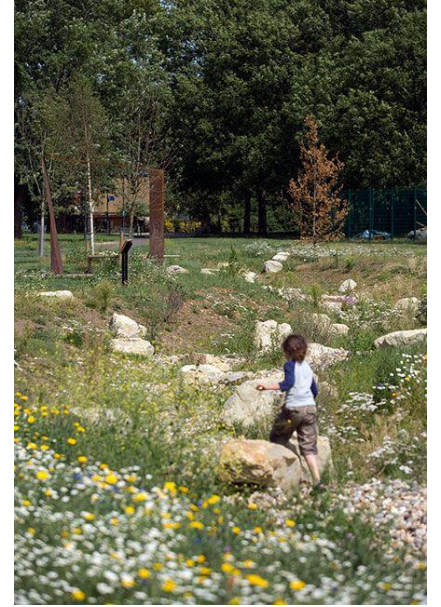
Danmark er blandt de tre lande, som har de dårligste levesteder for naturen.

B.T.

SAMFUND - 9. sep. 2020 - 23.28

WWF: Bestanden af vilde dyr er skrumpet 68 procent siden 1970

Hvis ikke vi har natur, har vi ingen levesteder for insekter, så dør eller forsvinder fuglene og så forsætter rækken af andre dyr der forsvinder





Altankasser
med blomster

Grønt tag



*Fuglekasse

Opsamling af
regnvand

Klatreplanter

*Plantekasser/krukker
med blomster





Hvad er cirkulær og bæredygtig drift

- Når man genbruger materialer
- Undgår transport ud af og ind i området
- CO² besparelse
- Upcycling af materialer



Bunddække
uden
fremspiring

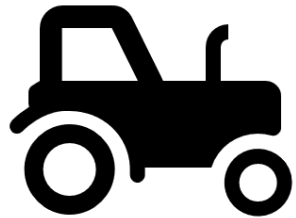
Beskæring

Udlægning

Neddeling

Knust beton til
bundopbygning

Udskift
betonfliser

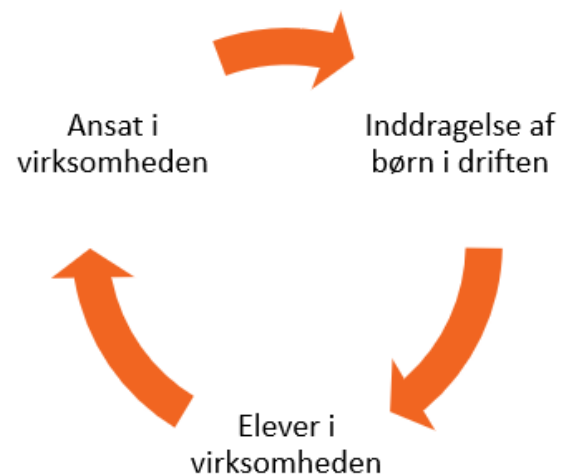
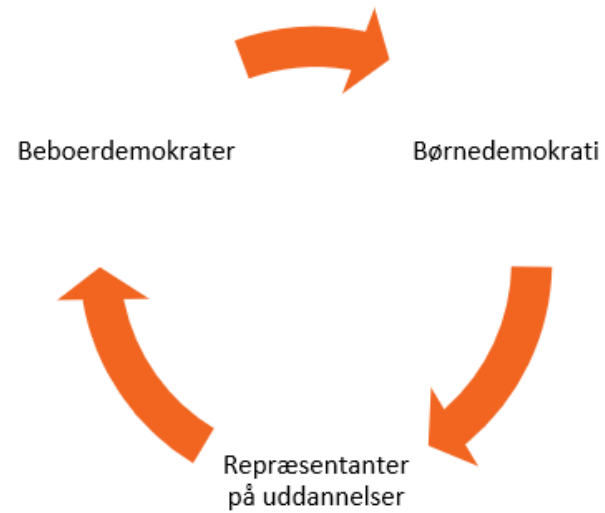


CIVICA



Hvad er cirkulær og bæredygtig drift også

- Inddragelse
- Forståelse
- Input fra udefra kommende



Ejerskab i afdelingerne



Serviceaftale på pasning af de grønne områder for afd. 17 Elmelunden

Serviceaftalen er en overordnet beskrivelse af hvilke opgaver, der udføres i de grønne områder i afdelingen af driftsområdets ejendomsfunktionærer.

Serviceaftalen er opdelt i grupper efter hvilke elementer det omhandler. Det er f.eks. græs, buske, træer osv. Ud for hvert element er der et billede som sammen med elementbeskrivelsen fortæller hvad punktet omhandler, så man hurtigt kan danne sig et overblik over hvad punktet omhandler.

Til hvert punkt er der underpunkter som kort fortæller om nogle af de ydelser der leveres.

Brugsplæne -Græs

- Græshøjden er fra 4 cm til maks. 10 cm.
- Omkring træstammer, inventar og faste elementer er græshøjden maks. 15 cm
- Kanter mod bede og/eller belægninger skæres 1 gang årligt, så de fremstår rette og ensartede.

Naturgræs og skråninger

- Græsset slås 1 gang i ca. 10 cm højde med knusende udstyr eller med skærende udstyr.
- Slåningen foretages primo september.

Prydbuske

- Prydbuskene beskæres med 2 års interval/turnus af hensyn til blomstring, størrelse, vækstform og art.
- Ukrudt bekæmpes manuelt 6 gange årligt jævnt fordelt i vækstsæson.
- Prydbuskene nedskæres med 3-5 års interval.

Prydbuske - formklippede stedegrønne

- De stedegrønne prydbuske faconklippes 1 gang årligt, i det sene forår.
- Ukrudt bekæmpes manuelt 6 gange årligt jævnt fordelt i vækstsæson.

Bunddækkende buske

- Bunddækkende buske klippes 1 gang årligt
- Bunddækkende buske nedskæres hver 3. år

Busket - sammenhængende plantning af buske

- Fritrumsbeskæring 1 gang årligt
- Ukrudt bekæmpes manuelt 4 gange årligt jævnt fordelt

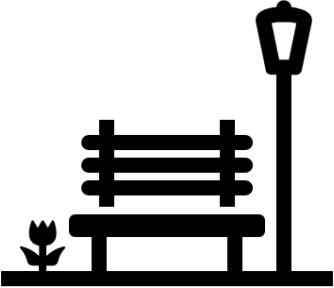
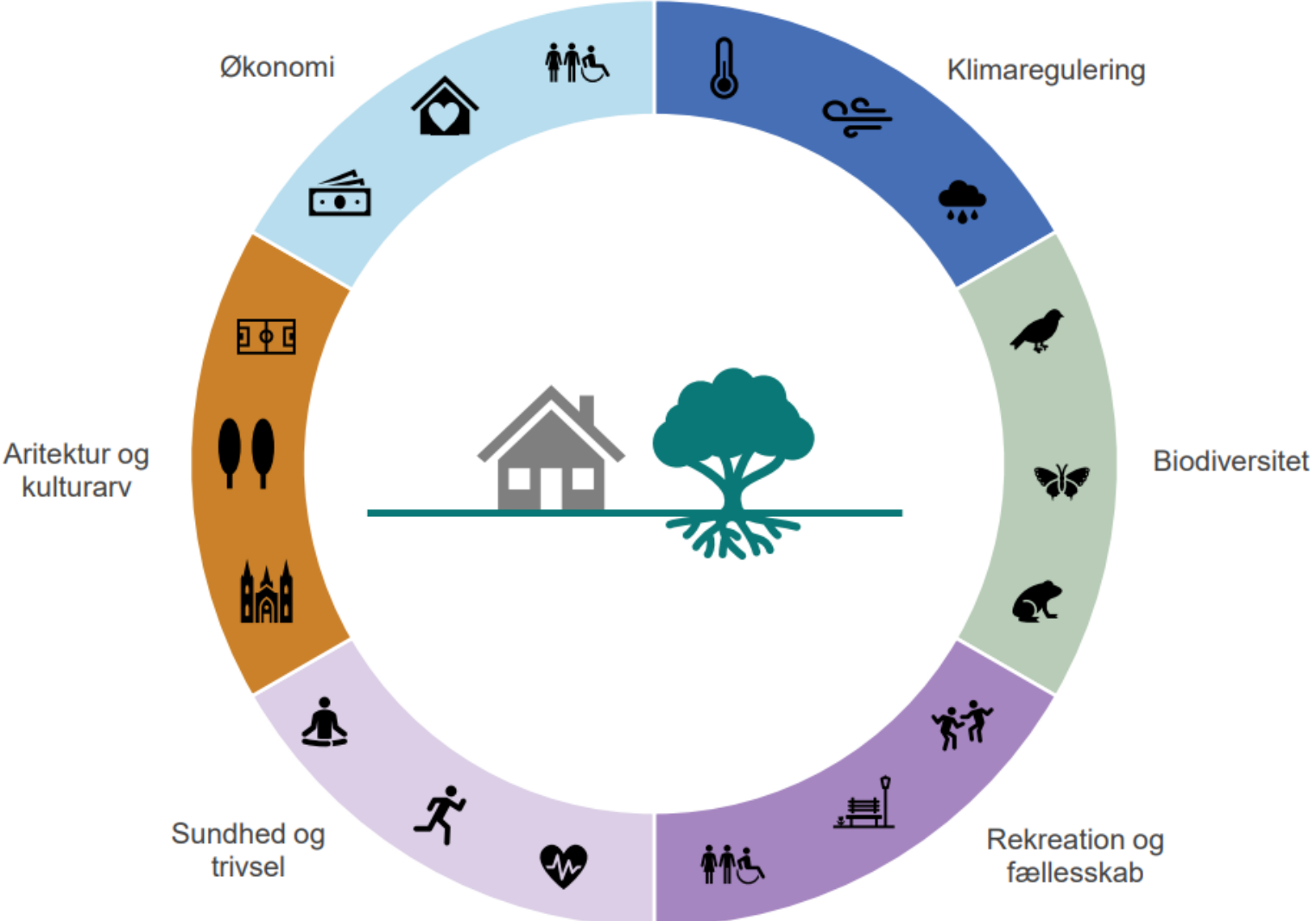


Hvad nu hvis...

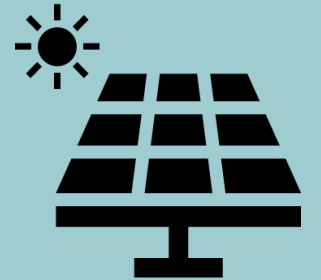
- Biodiversitet
- Beboerinddragelse
- Skadedyrsbekæmpelse



HVORDAN FÅR VI MEST MULIG GAVN AF DE GRØNNE AREALER?

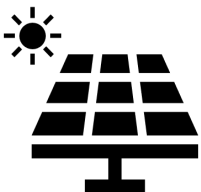


Indenfor



Energispring i København og Aarhus projekt om indregulering af varmecentraler

- Projektets resultat var en besparelse på **5-8%** i besparelse på indregulering og her til kom yderligere besparelser hvis man styrede varmecentralerne efter erfarings- og vejrdata, og hvor den største besparelse lå på ca. **20%**
- **Der kom 5 anbefalinger fra Teknologisk Institut som resultat af projektet:**
 - 1: Formulér en strategi med klare mål
 - 2: Tag direkte ansvar for at drifte varmecentralerne
 - 3. Fastlæg arbejdsgange for energirigtig drift og intelligent energistyring
 - 4. Styrk driftsmedarbejdernes kompetenceniveau
 - 5. Synliggør driftssucceser over for afdelingsbestyrelserne
- Der var blandt andet deltagelse fra KAB, DAB, Domea.dk og AAB





**Der skal være
plads til
mangfoldighed**

Trige

Originalt varmerum fra 1975 – Boligforeningen Ringgården



Afdelingen på Trige Parkvej
Motivationstarif.
1 kvartal alene 6593 kr.
9 varmecentraler

De oplagte muligheder med kort tilbagebetalingstid

- Indregulering eller udskiftning af varmecentralerne
- Indregulering eller udskiftning af ventilationsanlæg
- Udskiftning af led belysning
- Udskiftning af varmepumper
- Solcelle og varmeanlæg

Jo bedre vi passer på det vi har jo billigere er driften

- Kunne vi i højere grad reparere tingene frem for at skifte dem hver gang?
- Skal vi udskifte køleskabene med et fast tidsinterval?
- Etc.

Sæt retning i forhold til Indkøb, bæredygtighed og energibesparelser

- OBs rolle
- Strategi skal være tydelig
- Sæt nogle realistisk mål
- Sikre driften og administration mandat til handle
- Hvad kan man ude i afdelingerne?

Opsamling

1. Driften er altafgørende!
2. Bæredygtig drift og effektiv drift behøver ikke at være modsætninger
3. Driften skal have en retning/strategi – både udenfor, indenfor og ovenover

Spørgsmål?

?

Eksempel: Indkøb

Diskuter ved bordet:

- Hvorfor skal vi have en politik om **indkøb**?
- Hvad skal en politik indeholde?

Find jeres valg, prioriter dem og begrund det

- Hvem skal involveres?
- Hvilke data eller spørgsmål mangler vi svar på?
- Hvilke udfordringer findes der?

..og til sidst:

- Hvordan kommer I videre, når I kommer hjem?



Strategi om

Diskuter ved bordet:

- Hvorfor skal vi have en strategi om _____?
- Hvad skal en strategi indeholde?

Find jeres valg, prioriter dem og begrund det

- Hvem skal involveres?
- Hvilke data eller spørgsmål mangler vi svar på?
- Hvilke udfordringer findes der?

..og til sidst:

- Hvordan kommer I videre, når I kommer hjem?

ESG

