



# BL og Driftsnet den 25. marts 2019 - Tema om bygningsdrift



- **fsb blev oprettet i 1933**
- **Første afdeling er Nordhavnsgården, på Østerbro, bygget i 1934 (295 lejemål)**
- **Seneste afdeling er Skyttehusene, i Ørestad, med indflytning i af sidste 4. etape den 1. april 2019 (467 lejemål)**
- **Der er i alt 80 afdelinger fordelt over København – med en enkelt på Frederiksberg og en i Rødovre**
- **Mindste afdeling på 4 lejemål i indre by – den største på 1.063 lejemål i Tingbjerg**
- **Samlet set 14.000 lejemål**
- **1 mio. m<sup>2</sup>**



**Hvem, hvor, hvor mange**

- **Indkøbsfunktion inhouse (50 mio. kr. sparet 2019)**
- **Bygningsdrift i fokus (efterslæb nedbragt fra 1,3 mia. til 300.000 kr.)**
- **Tilstandsrapporter inhouse**
- **Tilstandsrapportens vurderinger integreret med ppv – samarbejde mellem driftschef og BTK**
- **Vi indekserer årligt vores ppv-planer**
- **Opgavestyning i Edrift**



- **Styrket samarbejde mellem Byg og Drift:  
Fokuslister før og efter renovering og  
byggeprojekter – driften er begyndt at stille krav**
- **Krav til DV-materialet – sikrer langtidsplanlægning  
og den daglige styring i eDrift**
- **Indgåelse af Strategisk Partnerskab med NCC  
(HJEM)**



Fokusliste alle fag												Dato: 11-02-2019	
Type af byggeri	Sagstype	Fase	LØBE NR	Stillingtagen	Markér (X) hvis Fokuspunkt er relevant	KATEGORI	TYPE	FOKUSPUNKTER	Henvisning	SCREENINGS-KOMMENTAR	VERDENSMÅL	Interessant FS	
Alle	Alle	Projektforslag	1	Krav	0	ARKITEKTUR	Altaner/altangange	Ved udskiftning eller nyetablering af altaner, skal rækværk udføres "åbent", så der undgås min. af skygge og grobund for algevekst. Åbning mellem balustrer må max. være 80 mm.	SBI 230		Ingen	Byggeteknisk konsulent	
Alle	Alle	Projektforslag	2	Krav	0	ARKITEKTUR	Altaner/altangange	Værn på altaner skal udføres således, at skidt umiddelbart ikke sætter sig fast og forårsager frostskaader.			Ingen	Byggeteknisk konsulent	
Alle	Alle	Projektforslag	3	Krav	X	ARKITEKTUR	Altaner/altangange	Mellemrum mellem altanbund og facade skal være så stort, at skidt umiddelbart ikke sætter sig fast og forårsager frostskaader.			Ingen	Byggeteknisk konsulent	
Alle	Alle	Projektforslag	4	Krav	X	ARKITEKTUR	Altaner/altangange	Avanding af altaner mod offentligt areal skal føres til nedløb.			Ingen	Byggeteknisk konsulent	
Alle	Alle	Projektforslag	5	Vurdér	X	ARKITEKTUR	Altaner/altangange	Avanding af altaner mod ikke offentligt areal kan udføres med fald væk fra facade med mindre myndigheder forbyder dete.			Ingen	Byggeteknisk konsulent	
Alle	Alle	Projektforslag	6	Krav	X	ARKITEKTUR	Altaner/altangange	Afskærmning foran vinduer og døre skal være affagelige udefra for udskiftning af fuger mv.			Ingen	Byggeteknisk konsulent	
Alle	Alle	Projektforslag	7	Krav	X	ARKITEKTUR	Altaner/altangange	Præfabricerede altangangelementer skal fremstå uden synlige løfteåb mv.			Ingen	Byggeteknisk konsulent	
Alle	Renovering	Projektforslag	9	Krav	0	ARKITEKTUR	Facader/sålbænksokkel	Ved udskiftning af sålbænke, skal disse udskiftes til oprindelige i beton eller min. 15 mm skiffer. Disse skal indmures forbi fals og leveres med vanddriller i oversider og drybkant på underside. Sålbænke skal føres ind i false min. 4-5 cm.			Ingen	Byggeteknisk konsulent	
Alle	Nybyg	Projektforslag	10	Krav	X	ARKITEKTUR	Facader/sålbænksokkel	Sålbænke i skalmur skal udføres i min. 15 mm skiffer. Disse skal indmures forbi fals og leveres med vanddriller i oversider og drybkant på underside. Sålbænke skal føres ind i false min 4-5 cm.			Ingen	Byggeteknisk konsulent	
Alle	Nybyg	Projektforslag	11	Krav	X	ARKITEKTUR	Facader/sålbænksokkel	Der skal etableres afløbsrende inngs facade for niveaufn adgang og fald væk fra bygningen.			Ingen	Byggeteknisk konsulent	
Alle	Nybyg	Projektforslag	12	Krav	X	ARKITEKTUR	Facader/sålbænksokkel	Der må ikke forefindes organisk materiale indbygget i skalmur.			Ingen	Byggeteknisk konsulent	
Alle	Renovering	Projektforslag	13	Krav	X	ARKITEKTUR	Facader/sålbænksokkel	Ved udskiftning af mørtelfuger anvendes samme styrke og materiale som ved opførelsen.			Ingen	Byggeteknisk konsulent	
Alle	Nybyg	Projektforslag	15	Priorité	X	ARKITEKTUR	Facader/sålbænksokkel	Som udgangspunkt bør bygningsfacader projekteres med en lang levetid, samt et minimum af vedligeholdelse.			Ingen	Byggeteknisk konsulent	
Alle	Nybyg	Projektering	16	Krav	(X)	ARKITEKTUR	Facader/sålbænksokkel	Der skal i projekteringsfasen udarbejdes en journal over hvordan facader vedligeholdes iht. krav fra arbejdsbladet.			Ingen	Byggeteknisk konsulent	
Alle	Renovering	Projektering	17	Krav	X	ARKITEKTUR	Facader/sålbænksokkel	Ved renovering af ydenvægge samt køldervægge, må disse ikke tildekkes af en yderligere beklædning, uden der foreligger dokumentation af tilstand og fugtindhold på den eksisterende væg.			Ingen	Byggeteknisk konsulent	
Alle	Nybyg	Projektering	18	Krav	X	ARKITEKTUR	Facader/sålbænksokkel	Ved montering af træfacade skal konstruktionen udformes så vandet kan løbe af, herunder udformning med drypnæser ved træender.			Ingen	Byggeteknisk konsulent	
Alle	Alle	Projektering	20	Krav	?	ARKITEKTUR	Facader/sålbænksokkel	Alle udvendige overfladebehandlinger på facader mod nord og øst skal minimum være i funktionsklasse II.	(i henhold til malerfagets MBK)		Ingen	Byggeteknisk konsulent	
Alle	Alle	Projektering	21	Krav	?	ARKITEKTUR	Facader/sålbænksokkel	Alle udvendige overfladebehandlinger på facader mod syd og vest, eller de der vender ud mod større trafikale veje, skal minimum være i funktionsklasse III. Såfremt tekniske installationer er placeret på taget, skal adgangsveje udføres med fast underlag og være belyste. Der skal være tilstrækkeligt	(i henhold til malerfagets MBK)		Ingen	Byggeteknisk konsulent	



# Eks. fokusliste

- **Driftsfællesskaber**
- **Kompetenceudvikling af driftsledere – ledelseskurser, fælles ledelsesdag, case ved brug af ansættelser af DL**
- **Servicekoncepter – afstemme mellem beboere og driften – pt. under revision; bedre sammenhæng til den data vi kan trække i eDrift**



- **92% (eller ca. 12.050) af alle familie-, ældre- og ungdomsboliger i fsb er omfattet af driftsfællesskab eller anden samdrift.**
- **Alle nystartede afdelinger indtænkes fra start i et eksisterende driftssamarbejde.**
- **Vi evaluerer pt. vores 12 driftsfællesskaber – rapport august 2019**
- **<http://forsoegspuljen.almennet.dk/projektbibliotek/samdrift-i-almene-boligafdelinger/>**



- **Besparelse på lønsum og ledelseskroner**
- **Mulighed for egen vikardækning og mindre sårbarhed ved sygdom og fratræden**
- **Højnelse af det strategiske niveau hos den lokale ledelse**
- **Flere opgaver løses lokalt, tæt på kunderne**
- **Bedre udnyttelse af kompetencer**
- **Effektiv udnyttelse af maskinpark**
- **Har ”tvunget” os til at revurdere den måde vi løser opgaver på, vores serviceniveau og hvad der med fordel kan udliciteres**

**Hvad er de åbenlyse fordele ved et driftsfællesskab?**

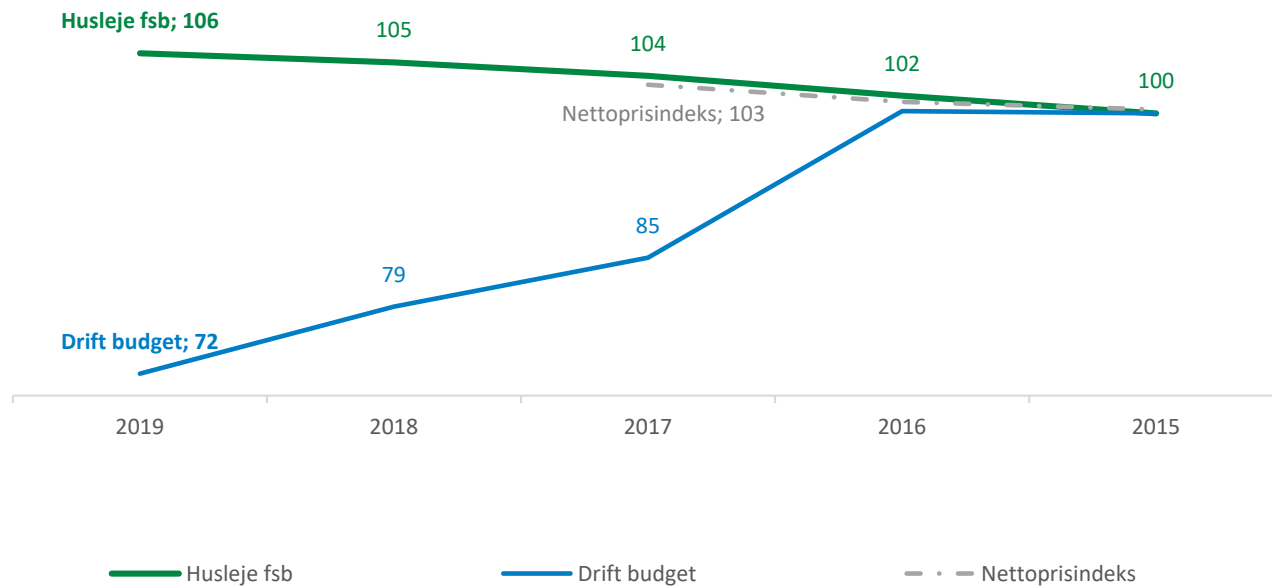




- **Oprydning på alle driftskonti og ppv-planerne**
- **Øget brug af udlicitering**
- **Besparelser fundet i samarbejde og med inddragelse af ejendomskontorerne og afdelingsbestyrelserne**



## Udviklingen i driftsudgifter og husleje - Indeks 2015



# Hvordan er det gået i fsb i 2019-budgetterne?

- **40 afdelinger får en lejenedsættelse på mellem 0,1 og 11,4 %**
- **15 afdelinger får ingen stigning**
- **10 afdelinger får en stigning mellem 0 og 1%**
- **18 afdelinger får stigninger på mellem 1,0 og 19,6 %.**



- **Digitalisering:**
  - **Krav til BIM (building information modelling)**
  - **Edrift**
  - **Esyn**
  - **Timemap**
  - **ESDH**
  - **Nye forbrugsmålere**
- **LEAN – har identificeret en del tunge arbejdsgange med uhensigtsmæssige opgaveskift mellem ejendomskontor, Kundeservice og Økonomi**



- **Bibeholde vidensniveau ved stillingskift i driften: 5-10 nye it-systemer hver gang en ny medarbejder starter**
- **Hvor bringer digitaliseringen os hen? 5G – uanede muligheder – Moores lov**
- **Kræver parathed hos ældre medarbejdere – hvordan sikrer vi motivationen?**
- **De mange renoveringsprojekter efter bygningsdrift i fokus**
- **Nye effektiviseringskrav?**

**Udfordringer (nu) i fremtiden**

