

PETER JAHN & PARTNERE
BYGNINGSRÅDGIVNING / ARKITEKTER / INGENIØRER



Energirenovering – Nye muligheder

Byggeteknisk indlæg for Ejendomsforeningen Danmark 24. november 2014

Disposition

1. Totaløkonomiske rentable forbedringer
2. Aftalt grøn byfornyelse
3. Eksempler - Totaløkonomiske rentable forbedringer
4. Eksempler - Aftalt grøn byfornyelse
5. Krav til rådgivere
6. Krav til ydelser/materiale/dokumentation
7. Tilgang
8. Vedligeholdelsesstrategi

1. Totaløkonomiske Rentable forbedringer

Energibesparelser skal svare mindst til lejeforhøjelsen

Skal stå i energimærke eller udløse energibesparelse samt følgearbejder.

Relateret til besparelser på energi til opvarmning samt fælles el forbrug.

Udlejer skal lave projektoplæg. Udlejer skal fremskaffe forbrugsoplysninger på alle bygninger.

Besparelse beregnes som ved energimærkning, dog for opvarmning korrigeret for faktisk forbrug.

Udgifter til arbejder som medfører besparelser kan opkræves ved lejeforhøjelse uden fradrag for vedligeholdelse men må ikke overstige besparelsen jf. beregning.

1. Totaløkonomiske Rentable forbedringer

For omkostninger som overstiger opkræves på sædvanlig vis (dvs. forbedringer giver mulighed for forhøjelse men ikke vedligeholdelse).

Omkostninger til energimærkningsfirma kan i rimeligt omfang medtages i udgiftsopgørelsen.

1. Totaløkonomiske Rentable forbedringer

Hvad giver det af OBS punkter??

- Der er ingen forældelse indsat ift. lejeforhøjelsen.
- Alt med lav tilbagebetalingstid jf. energimærke bliver til god forretning .
- Giver lejeforhøjelse problemer ift. omsættelighed/genudlejning
- Giver tiltaget bedre energimærke for bygning => evt. højere ejendomsværdi?
- Hvad er nødvendige følgearbejder?
- Hvad er rimelige udgifter til energimærkningsfirma - praksis?

2. Aftalt grøn byfornyelse

- Aftalt grøn byfornyelses er en ordning hvor lejerne eller boligforeningen kan træffe aftale med udlejer om en lejeforhøjelse som overstiger normale forbedringsværdier.
- Aftalen skal laves på grundlag af et af Huslejeankenævnet godkendt materiale.
- Udlejer skal lave materialet.

- Aftalerne vil forventes at blive drevet at "energiprojekter" som i komfort eller brugsværdi gør at lejerne vil gå med til højere stigninger end normen.

2. Aftalt grøn byfornyelse

Eksempler på arbejder jf. vejledningen:

- Energiforbedring af klimaskærm:
 - Isolering af tag, vægge og gulv.
 - Udskiftning af vinduer, montering af forsatsruder og energiglas,
- Energiforbedring af VVS installationer:
 - Isolering af varmførende rør (varmt brugsvand og centralvarme)
 - udskiftning af tekniske installationer som fyr,
 - installation af varmepumpe, etablering af solfanger og jordvarme.

2. Aftalt grøn byfornyelse

Vedligeholdelse/forbedring Aftalt Grøn Byfornyelse

- Der sondres ikke mellem vedligehold/forbedring ved aftale om huslejekforhøjelse.
- Eksempel. Fra oprindelig vinduer med forsatsvinduer til 3 lags lavenergivinduer er det normale skøn ca. 33% forbedring. Her kan det være 100% forbedring hvis der kan opnås aftale herom.
- Samlet leje efter AGB kan overstige det lejedes værdi.

2. Aftalt grøn byfornyelse

- Støttemidlerne kan komme fra
 - Lejeforhøjelse evt. med indfasningsstøtte fra kommunen
 - Tilskud fra energiselskaber
 - Byfornyelsesmidler fra Kommunen (og staten)
- AGB forudsætter ikke byfornyelsesmidler. De enkelte kommuner afgør hvor meget de vil gå ind i AGB med:
 - Indfasningsstøtte
 - Genhusningsstøtte
 - Byfornyelsesmidler jf. Byfornyelsesloven.

2. Aftalt grøn byfornyelse

- Hvis kommunen yder indfasningsstøtte eller byfornyelsesstøtte har kommunen ret til at stille en række løsningsmæssige og arkitektoniske krav.
- Byfornyelsesstøtte kræver at sagen løses iht. byfornyelsesloven, hvilket medfører en række krav til projektet, herunder:
 - Kvalitet af teknisk projektmateriale/krav til tekniker, juridiske krav
 - Dokumentation (forundersøgelser, forprojekt, førregistrering etc.),
 - Godkendelsesprocedurer herunder af projektmateriale og licitationsresultat, regnskab
 - Krav til ansøgningsmateriale, regnskabsaflæggelse etc.

2. Aftalt grøn byfornyelse

- Hvis der opnås byfornyelsesstøtte eller anden støtte vil denne støtte modregnes i lejeforhøjelsen som pålignes beboerne (lejerne).
- Byfornyelsesstøtte skal altså anvendes som "løftestang" i det tilfælde at der blandt lejerne ikke er interesse for at stige svarende til den fulde ombygningsomkostning.
- Byfornyelsesstøtte er 25% - 33% afhængigt af bevaringsværdien på ejendommen (hhv. SAVE 9-5 og 4-1).

2. Aftalt grøn byfornyelse

- Det er en forudsætning at det gennemførte projekt kun har ubetydelige afvigelser ift. det i huslejenævnet ansøgte.
- Budgetkrav og indholdskrav medfører at udlejer skal sikre sig ved at lave et grundigt forprojekt.
- Udlejer bør forud for dette afstemme ideen om projektet, et groft estimat for udgifter og lejestigning med sine lejere.

2. Aftalt grøn byfornyelse

Aftalegrundlaget kræver at:

- Tekniker i forprojekt har klarlagt alle arbejder som skal medtages i projektet.
- At forprojektet har prissat arbejderne så korrekt at udførelsesomkostningen ikke stiger ud over denne grænse.
- Alm. budget forsigtighedsprincip bør udøves.

2. Aftalt grøn byfornyelse

Udlejer har risiko:

- For højt budgettal kan medføre at aftalen bliver svær at indgå med beboerne og lejeforhøjelse kan ikke overstige faktiske afholdte udgifter
- For lavt budgettal medfører at udlejer må betale differencen fra aftalegrundlag til afholdte udgifter.
- Byfornyelsesstøtte er også et maksimeret beløb.
- Såfremt der ikke opnås aftale vil udlejer have risiko for omkostning til forundersøgelser.

2. AGB – Fase 1 (Forløb med byfornyelse)

Screening

Udlejer bør screene sine ejendomme ift. projekter der er egnede ift. Aftalt Grøn Byfornyelse.

Det gælder både ift. ejendommens tekniske stand og beboersammensætning (har de råd og lyst).

Forprojekt

Udlejer skal sikre gennemførelse af forprojekt ved teknikker som afklarer:

- Projektomfang
- Projektløsninger
- Budget for håndværks- og følgeomkostninger.
- Energibesparelse

Aftale

Grundlaget for AGB samles i ansøgning til Huslejenævnet.

Der indgås aftale med beboerne / beboerforeningen om AGB.

Støtteforudsætninger behandles.

Ansøgning

Der ansøges om evt. byfornyelsesmidler, indfasningsstøtte m.v. ved Kommunen.

Der ansøges om tilskudsmidler fra energiselskaber.

2. AGB – Fase 2

Byforny. støtte

Bekræftelse på støtte opnås typisk 6 mdr. efter ansøgning.

Der forhandles med myndigheder ift. dokumentation mht. førregistreringer, forundersøgelser (svampeundersøgelser etc.). Laves prissat projektforslag

Hovedprojekt

Udlejer har teknisk rådgiver til at udfærdige hovedprojekt og myndighedsprojekt (hvis det kræves).

Hovedprojekt skal ved støtte sager opfylde myndighedernes krav hertil.

Godkendelse PM

Ved byfornyelse skal hovedprojektet godkendes ift. tekniske og arkitektoniske løsninger.

Derudover skal AB92, udbudsform, entrepriseform godkendes. Herefter kan indhentes tilbud

Licitation

Der afholdes licitation iht. godkendt udbudsform.

Licitationsresultat skal sendes til myndighederne for godkendelse ved byfornyelse.

Ansøgning sendes til energiselskaber

2. AGB – Fase 3

Godkendelse LR

Myndighederne ser tilbud, forbehold heri, vurderingsrapport for indkomne tilbud igennem hvorefter de kan godkende licitationsresultatet (såfremt alt er i orden).

Herefter kan der startes på byggearbejderne.

Kontrakt, opstart

Der udfærdiges entreprisekontrakt med entreprenør (bekræftelse på tilskud fra energiselskab skal foreligge)

Beboerne orienteres om opstart.

Evt. genhusning planlægges med opstart.

Udførelse

Byggearbejderne gennemføres.

Ændringsarbejder/-løsninger af væsentligt indhold skal sikres godkendt af myndighederne og evt. af beboerne hvis der er økonomi forbundet hermed.

Afslutning

Der afleveres og fejlrettes. Ansøgning om 80% aconto byfornyelsesstøtte udbetaling, udbetaling fra energiselskab og påbegyndelse af AGB lejeforhøjelse.

Regnskab udarbejdes og endeligt støttebeløb udbetales. Leje reguleres.

3. Eksempler Totaløkonomiske ren..

- Udskiftning af termovindue fra 1985 til nyt træ/alu med 3 lags glas (A vindue).
 - Nyt vindue er "vedligeholdelsesfrit" i ca. 25 år.
 - Energibesparelsen er ca. 150 kr. pr. vindue pr. år eller ca. 3.750 kr. på 25 år.
 - Omkostningen er inkl. følgeomkostninger ca. 15.000 kr. pr. vindue.
 - Vedligeholdelse af oprindelige vinduer havde været ca. 2.500-3.500 kr. pr. gang inkl. følgeomkostninger. Forventes vedligeholdt 3-4 gange på 25 år svarende til ca. kr. 10.000 i alt.
- Vedligeholdelsesomkostning ses at være en mere betydningsfuld faktor end energibesparelse men er samlet ikke økonomisk rentabelt for udlejer.

3. Eksempler Totaløkonomiske ren..

- Efterisolering af 500 m² tagrum fra 100 til 400 mm.
 - Isolering regnes med levetid på 40 år.
 - U-værdi fra 0,35 til 0,1
 - Besparelse er ca. 7.000 kr. pr. år.
 - Prisen regnes som ca. 300-350 kr. / m² ekskl. moms i h.v. omk.
 - Omkostningen er ca. 225.000 kr. inkl. følgeomkostninger.
 - Arbejdet er "først" tjent hjem efter 32 år og er ikke rentabelt.
- Arbejdet har ikke noget vedligeholdelsesaspekt - og trods en forbedring af isoleringen af bygningen er arbejdet ikke rentabelt.

3. Eksempler Totaløkonomiske ren..

- Efterisolering af uisolere etageadskillelse mod tagrum med ca. 80 mm isolering i etagedæk (indblæsning).
 - Isolering regnes med levetid på 40 år.
 - U-værdi fra ca. 1,5 til 0,5
 - Besparelse er ca. 25.000 kr. pr. år.
 - Prisen regnes som ca. 100-150 kr. / m² ekskl. moms i h.v. omk.
 - Omkostningen er ca. 100.000 kr. inkl. følgeomkostninger.
 - Arbejdet er tjent hjem efter 4 år og er rentabelt.
- Arbejdet har ikke noget vedligeholdelsesaspekt – men lejeforhøjelsen gør projektet interessant. Fra år 5 og frem vil lejeforhøjelse tilgå udlejer!

3. Eksempel Aftalt grøn byfornyelse

- Regneeksempel på ejendom med 20 boliger og 100 vinduer.
- Projektet omhandler udskiftning af 2 lags termovinduer fra midten af 1980'erne til nye moderne 3 lags lavenergivinduer i energiklasse A.
- Der påregnes ikke genhusning.
- Bygningen er SAVE klasse 5 (middel)
- Vinduerne regnes til levetid på 25 år – langfristet lån optages dog kun for 20 år.



Eksempel på projektøkonomi (ved byfornyelsessag)

Projektaktiviteter	Mængde	Enhedspris	Pris	DKK
Udskiftning af vinduer fra termoruder til 3 lags A vinduer	100	6500	650.000	Ekskl. moms
Stillads / byggeplads	1	250.000	250.000	Ekskl. moms
Håndværkeromkostninger			900.000	Ekskl. moms
Uforudseelige udgifter		10%	90.000	Ekskl. moms
Forundersøgelser (miljøscreening)	1	10.000	10.000	Ekskl. moms
Teknisk rådgivning		14-15%	280.000	Ekskl. moms
Herunder screening af ejendom, forprojekt og energiberegninger samt Totalrådgivning ved projektgennemførelse af byfornyelsessag.				
Samlede tekniske omkostninger		DKK	1.280.000	Ekskl. moms
Moms		DKK	320.000	
Samlede tekniske omkostninger Inkl. moms.		DKK	1.600.000	Inkl. moms
Finansieringsomkostninger, administration, advokat, forsikringer, regnskab etc.		DKK	400.000	Inkl. moms
Samlede omkostninger		DKK	2.000.000	Inkl. moms

Ingen genhusning forudsat, BvB bidrag afholdes af samlet støtte og beregnes og betales af myndigheder.

4. Eksempler Aftalt grøn byfornyelse

- Støttebeløb udgør 25% - støttebeløb er maksimeret til kr. 500.000
- 20% fordelt på forbedring og 80% vedligeholdelse.
- Ejendommen skal være fra før 1950 for at kunne få byfornyelsesstøtte
- Bemærk at der kan fradrages i støtte for det som er indestående på vedligeholdelseskonti i det omfang at det giver mening (indvendigt og udvendigt)

4. Eksempler Aftalt grøn byfornyelse

- Forbedringer ydes tilskuddet som indfasningsstøtte over 10 år.
 - Indfasningsstøtten udgør kr. 100.000
- Vedligeholdelse ydes som kontanttilskud til udlejer.
 - 80% svarer i dette tilfælde til kr. 400.000.

4. Eksempler Aftalt grøn byfornyelse

- I vores Case opnår vi 400 tkr. i kontant støtte som er ren vedligehold og 100 tkr. for forbedring.
- Der opnås 50-100 tkr. i tilskud fra forsyningsselskab ("CO2 kvotesalg").
- Der er egenfinansiering på 1.45 mio. kr. til udlejer og lejere.
- 20 årigt fastforrentet lån koster ca. 8.500 kr. pr. md v. ca. 1,5 mio.
- 20 årigt fastforrentet lån koster ca. 11.500 kr. pr. md. v. ca. 2 mio.

4. Eksempler Aftalt grøn byfornyelse

- Indfasningsstøtten udgør 67% år 1 og løber i 10 år. Afskrives over perioden i ens trin mod 0% i år 11. Her eks. ved 1,45 mio. kr.

Aftalt Grøn Byfornyelse	Fordeling		Indfasningsstøtte 1-10 år									
	Lejer	Udlejer	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Ved 33% lejeforhøjelse (Ingen AGB)	2.805	5.695	66,7%	60,0%	53,3%	46,7%	40,0%	33,3%	26,7%	20,0%	13,3%	6,7%
			1.870	1.683	1.496	1.309	1.122	935	748	561	374	187
			935	1.122	1.309	1.496	1.683	1.870	2.057	2.244	2.431	2.618
Ved 50% lejeforhøjelse (AGB)	4.250	4.250	2.833	2.550	2.267	1.983	1.700	1.417	1.133	850	567	283
			1.417	1.700	1.983	2.267	2.550	2.833	3.117	3.400	3.683	3.967
Ved 75% lejeforhøjelse (AGB)	6.375	2.125	4.250	3.825	3.400	2.975	2.550	2.125	1.700	1.275	850	425
			2.125	2.550	2.975	3.400	3.825	4.250	4.675	5.100	5.525	5.950
Ved 100% lejeforhøjelse (AGB)	8.500	0	5.667	5.100	4.533	3.967	3.400	2.833	2.267	1.700	1.133	567
			2.833	3.400	3.967	4.533	5.100	5.667	6.233	6.800	7.367	7.933

Eksempel 1

Der aftales 50% lejeforhøjelse i AGB, der er byfornyelsesstøtte og der er indfasningsstøtte

	År 1	År 5	År 11
Lejeforhøjelsen er i alt	1.417	2.550	4.250
Pr. bolig	71	128	213
Udlejers månedlige omkostning / bolig	213	213	213
Sparet vedligeholdelse af gamle vinduer / bolig	208		

Eksempel 2 - AGB 75%

Der aftales 75% lejeforhøjelse i AGB, der er byfornyelsesstøtte og der er indfasningsstøtte

	År 1	År 5	År 11
Lejeforhøjelsen er i alt	2.125	3.825	5.950
Pr. bolig	106	191	298
Udlejers månedslige omkostning / bolig	106	106	106
Sparet vedligeholdelse af gamle vinduer / bolig	208		

Eksempel 3 - AGB 100% - Ingen byfornyelsesstøtte mm

Der aftales 100% lejeforhøjelse i AGB men ingen byfornyelsesstøtte eller indfasningsstøtte

Lejeforhøjelsen er i alt	11.600
Pr. bolig	580
Udlejers md. omkostning / bolig	0
Sparet vedligeholdelse af gamle vinduer / bolig	208

Eksempel 4 - Almindelige bestemmelser

Alm. bestemmelser, ingen byfornyelse, indfastningsstøtte og AGB kunne pålignes følgende

Lejeforhøjelse	3.828
Pr. bolig	191
Udlejers md. omkostning / bolig	389
Sparet vedligeholdelse af gamle vinduer / bolig	208

4. Eksempler Aftalt grøn byfornyelse

- Nu skal udlejer bemærke, at indfasningsstøtten jo er maksimeret – og heri udgør følgende behov for maksimering af indfasningsstøtte i regneeksemplet:
 - 33% = 125 tkr
 - 50% = 187 tkr.
 - 75% = 280 tkr.
- Idet indfasningsstøtten var maksimeret til kr. 100.000 vil lejerne ikke kunne opnå den fulde støtte jf. ovenstående eksempel.

4. Eksempler Aftalt grøn byfornyelse

- Det er derfor vigtigt for udlejer ikke bare at kende omkostningerne til sine arbejder men også forbedringsandelen, idet lejerne skal oplyses om niveaueuet for indfasningsstøtten over perioden (10 år).
- At udlejer får oplæg til forbedringsandel godkendt ved myndighederne.
- Ift. indfasningsstøtten er forbedringsandelen beregnet ud fra traditionelle betragtninger om forbedringsandele og ikke relateret til aftale med lejere.

5. Krav til aktører

- Udlejer bør indgå aftaler med rådgivere som dels har erfaring og forstand på de to former for projekter.
- Der stilles krav i bekendtgørelsen for totaløkonomiske rentable forbedringer og for aftalt grøn byfornyelse til at de teknikere der benyttes til at lave energiberegninger der ligger til grund for lejeforhøjelsen er certificerede energimærkningsfirmaer.
- Advokater/administratorer som rådgiver udlejer ved de to metoder bør have indgående kendskab til procedurer og regler idet små fodfejl kan medføre at udlejer ikke kan komme igennem med sit ellers berettigede krav om huslejestigning.
- Teknikerne som gennemfører byfornyelsesager bør have erfaring hermed, tilsvarende bør advokater, administratorer o.a. rådgivere have.

6. Krav til materialer

- Der er behov for dokumentation / materialer i forskellige faser af de to forløb.
- Fælles er at jo mere præcist / korrekt materialet er – jo bedre er grundlaget at vurdere rentabiliteten af projektet samt at gennemføre projektet til budgetteret økonomi og afstemt løsning.
- Udlejer har risiko i det omfang at projekterne er fejlbehæftede eller mangelfulde.
- Udlejer bør derfor sikre sig at samarbejde med rådgivere som har høj kvalitet i deres materialer og deres ydelser/arbejde, frem for de billigste.

6. Krav til materialer/dokumentation

- For at kunne dokumentere omkostningerne til de gennemførte arbejder (for at kunne påligne lejerne huslejeforhøjelser) skal tilbud afgives på baggrund af et detaljeret udbudsmateriale, hvor alle ydelser fremgår i en udspecificeret tilbudsliste.
- Det er vigtigt at de arbejder, som har direkte relation til huslejeforhøjelser, fremgår som særskilt(e) poster, således at de kan trækkes ud ved regnskabsaflæggelse / når dokumentation skal fremsendes.
- Ekstraarbejder skal i det omfang de vedrører huslejestigningsrelaterede arbejder tilsvarende dokumenteres på aftalesedler.

7. Tilgang

- Ved udregning af om et energirenoveringstiltag er en god forretning kan der anlægges forskellige betragtninger:
- ”Cost/benefit” tilgang
 - hvad er der økonomisk fordel i at udføre nu og her / inden for kort tid
- Vedligeholdelse strategisk tilgang
 - hvordan passer arbejdet ind i planlagte aktiviteter
 - nedsættes risiko på ejendommen
 - øges attraktionsværdien ift. nye lejere
 - øges potentialet for højere husleje ved genudlejning

7. Tilgang

- Som udlejer må det være en evig interesse at trimme marginalerne på ejendommene således at der opnås bedst muligt afkast.
- Med de nye regler åbnes der for muligheder for at lave en god forretning samtidigt med at bygningen forbedres og energiforbruget nedsættes.
- Særligt fokus skal henledes til det faktum at huslejen ikke nedsættes efter at bygningsdelen har tjent sig selv hjem – sammenholdt med at levetiden ofte er længere end perioden for at der kommer økonomisk balance.

8. Vedligeholdelsesstrategi

Som udlejer bør man have en vedligeholdelsesstrategi for sin portefølje af ejendomme – nogen gange er den forskellig fra ejendom til ejendom.

Vedligeholdelsesstrategien bør eksempelvis tage hensyn til:

- **Standen** - som afspejler sig i markedsværdi og omsættelighed af ejd.
- Udlejningspotentiale / attraktionsværdi for lejere
- Grøn profil (PR)
- Risiko (eks. skimmel i boliger)
- Minimums levetider på bygningsdele
- Vedligeholdelsesbehov / driftsbehov
- Krav til at udnytte synergieffekter ved større renoveringer

8. Vedligeholdelsesstrategi

Hvad afspejler vedligeholdelsesstanden?

- Kvalitet i anvendte materialer
- Kvalitet i håndværk ved arbejder
- Respekt for oprindelig arkitektur og byggeskik
- Perspektiv ved udbedringer (lappeløsninger?)
- Vedligeholdelsesstandarden på bygningen, installationer
- Faciliteter i ejendommen ift. markedsforventninger

8. Vedligeholdelsesstrategi

Hvordan styres vedligeholdelsesstanden?

- Benyt professionel rådgivning fra firmaer med specialviden inden for feltet.
- Lav 10 års vedligeholdelsesplaner – og følg dem!
- Planlæg med større projekter – og få af dem.
- Kan nye løsninger/materialer medføre mindre vedligehold
- Stil krav til samarbejdspartnere, materialer m.v.
- Kontroller referencer evt. ved rådgivers bistand



Ekspert i byggeteknisk rådgivning



PETER JAHN & PARTNERE A/S
Hjalmar Brantings Plads 6, 2100 København Ø

8. Vedligeholdelsesstrategi

- Standen - som afspejler sig i markedsværdi og omsættelighed af ejd.
- Udlejningspotentiale / attraktionsværdi for lejere
- Grøn profil (PR)
- Risiko (eks. skimmel i boliger)
- Minimums levetider på bygningsdele
- Vedligeholdelsesbehov / driftsbehov
- Krav til at udnytte synergieffekter ved større renoveringer

8. Vedligeholdelsesstrategi

Udlejningspotentialer / attraktionsværdi for lejere

Når lejere søger boliger vil vedligeholdelsesstandard for mange indgå i den samlede vurdering af attraktionsværdien.

Vedligeholdelsesstanden skal afstemmes med det område ejendommen er beliggende i og den leje som kan opnås.

Lave liggetider ved genudlejning bør faktoreres når det vurderes hvilken standard som vedligeholdelsen skal ligge på (hvor mange penge som kan anvendes hertil).

8. Vedligeholdelsesstrategi

Grøn profil

For nogle lejere kan en grøn profil være medbestemmende til valget af bolig, men for udlejer kan en grøn profil måske primært benyttes PR-mæssige sammenhænge.

Den grønne profil vil i det omfang det medfører billigere boligomkostninger (lavere omkostninger til varme etc.) have en særlig effekt for tiltrækning af lejere.

8. Vedligeholdelsesstrategi

- Standen - som afspejler sig i markedsværdi og omsættelighed af ejd.
- Udlejningspotentialer / attraktionsværdi for lejere
- Grøn profil (PR)
- Risiko (eks. skimmel i boliger)
- Minimums levetider på bygningsdele
- Vedligeholdelsesbehov / driftsbehov
- Krav til at udnytte synergieffekter ved større renoveringer

8. Vedligeholdelsesstrategi

Risikovurdering

- Enhver ejendom som udlejes har en risikoprofil.
- Ejendommens vedligeholdelse og forbedring kan ændre på dette – ved at nedsætte (eller forøge) risiko.
- Skimmelsvamp i boliger bliver et mere udbredt problem.
- Ansvar og omkostning ved forbedring kan være meget svært at pålægge beboeren især hvis bygningen er årsag eller delårsag.
- I forbindelse med vedligeholdelse kan der planlægges med andre tekniske anlæg (ventilation) eller udvendig efterisolering.

8. Vedligeholdelsesstrategi

- Som udlejer bør man have en vedligeholdelsesstrategi for sin portefølje af ejendomme – nogen gange er den forskellig fra ejendom til ejendom andre gange ens.
- Vedligeholdelsesstrategien bør tage hensyn til eks.:
 - Standen - som afspejler sig i markedsværdi og omsættelighed af ejd.
 - Udlejningspotentiale / attraktionsværdi for lejere
 - Grøn profil (PR)
 - Risiko (eks. skimmel i boliger)
 - **Minimums levetider på bygningsdele**
 - Vedligeholdelsesbehov / driftsbehov
 - Krav til at udnytte synergieffekter ved større renoveringer

8. Vedligeholdelsesstrategi

Minimums levetider og vedligeholdelses-/driftsbehov

Der bør ved ny anlæg/større renoveringer fastlægges minimumslevetider og krav til driftsbehov, herunder af:

- Tekniske anlæg, rørkvalitet og levetid, pumper, ventiler etc.
- Klimaskærm (facade, vinduer, tag), særligt for tag skal dette betragtes som "system" dvs. inkl. undertag m.v.
- El-komponenter, lysarmaturer, lyskilder (LED)

Lav anlægspris er ikke ensbetydende med den billigste løsning for udlejer.

8. Vedligeholdelsesstrategi

- Standen - som afspejler sig i markedsværdi og omsættelighed af ejd.
- Udlejningspotentiale / attraktionsværdi for lejere
- Grøn profil (PR)
- Risiko (eks. skimmel i boliger)
- Minimums levetider på bygningsdele
- Vedligeholdelsesbehov / driftsbehov
- **Krav til at udnytte synergieffekter ved større renoveringer**

8. Vedligeholdelsesstrategi

- Bygninger på ca. 50-100 år kræver typisk "større" renoveringsprojekter hvert 5. - 10. år. Ved større projekter er der normalt teknisk og juridisk rådgiver på sagen.
- Projekterne bør tage afsæt i 10 årige vedligeholdelsesplaner.
- Synergieffekter skal udnyttes, herunder stilladsafhængige arbejder, finansieringskrævende arbejder, arbejder som kræver bistand fra teknisk og juridisk rådgiver etc.
- Byggesager er tidskrævende og generende for beboere. Derfor gælder det om at minimere antallet.
- Udnyttelse af synergierne gør vedligeholdelsen billigst på lang sigt.

PJP

Se mere om
PJP på vores
hjemmeside

www.pjp.dk



