

# Effektiv ejendomsdrift

## – sådan kommer du i gang

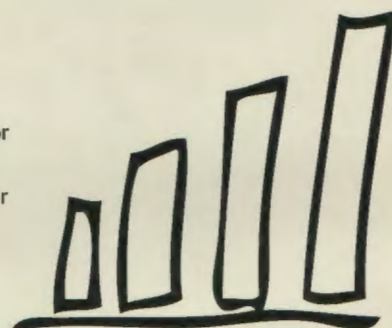
Der er mange steder, du kan sætte ind, hvis du vil opnå en mere effektiv ejendomsdrift. Få her fem gode råd til, hvordan du kommer i gang

FORFATTER ANNE LOUISE FRANSDEN

### 1 GØR DRIFTEN TIL ET FORRETNINGSOMRÅDE

Bygningsingeniør og ejer af rådgivningsvirksomheden fm3.dk Preben Gramstrups overordnede råd er at se på ejendomsdriften som en samlet forretning med både indtægter og udgifter. Kig på, hvor du kan reducere omkostningerne, men også, hvor du kan forbedre omsætningen.

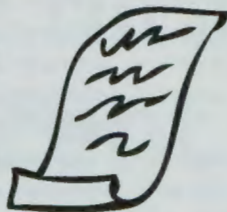
– De fleste kigger kun på, hvor man kan spare, men man burde også kigge på, hvor man kan forøge sine indtægter. Kan man gøre noget, som giver en højere omsætning og dermed et større overskud? siger han.



### 2 UDARBEJD EN LANGSIGTET PLAN

En måde at holde omkostningerne nede på er ved at udarbejde en tiårig drifts- og vedligeholdelsesplan. Den behøver ikke at være på mere end 20 linjer, for så bliver den for detaljeret.

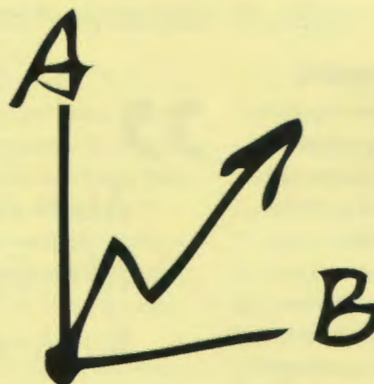
– Ikke alle ejendomsejere har styr på deres tiårige rullende budgetter på deres drifts- og vedligeholdelsesaktiviteter. Men har man det, og går man bygningen igennem en gang om året, så har man altid overblik over, hvordan man for eksempel skal disponere henlæggelserne. Man kan også planlægge renoveringsopgaverne mest hensigtsmæssigt i forhold til lejere. Er man i gang med et lejeskifte, så benyt lejligheden til at få skiftet vinduerne, som er på planen for næste år, siger Preben Gramstrup.



### 3 FORØG OMSÆTNINGEN

Et oplagt fokusområde, hvis du ønsker at forbedre forretningen, er at arbejde med at reducere antallet af lejemaalsskift, som er en af udlejers største omkostninger. Arbejd eksempelvis med at give lejerne en bedre service. En mulighed er at tilbyde dem en hjælp, de vil betale for. Det kan være, at de gerne vil leje en handyman til at tage sig af de praktiske ting i lejemålet.

– Udlejerne kan generelt blive bedre til arbejde med, hvordan de gør det nemmere for lejerne. For hvis de er tilfredse, så bliver de boende. Det er oplagt at tage kontakt til lejerne og høre, hvad de kunne efterspørge, siger Preben Gramstrup.



# 4

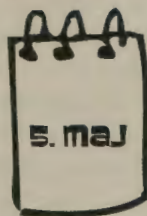
## LAV EN ÅRSKALENDER

En nedskrevet årskalender for din bygningsdrift giver et overblik over de aktiviteter, der bør ske i ejendommen, som eksempelvis elevator eftersyn, kontrol af tagbrønde og utætte tagflader i efteråret og tjek af varmesystemet i sensommeren.

– Har du det i kalenderen, at du skal have tjekket varmesystemet af en vs'er i september, så bliver det med garanti et billigere besøg, end

hvis der senere på sæsonen er fire lejere, der ringer og akut har brug for varme på radiatorerne, siger Preben Gramstrup.

Med en årskalender er det også muligt at gå driftsomkostningerne grundigt igennem. Får du dem til en rimelig pris? Betaler du for ydelser ud over dem, du behøver, når du får lavet de lovpligtige servicetjek for eksempel elevatorer?



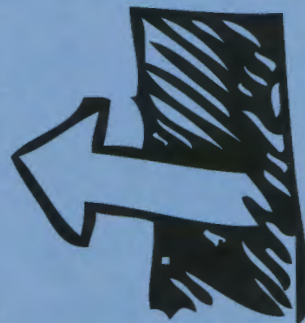
# 5

## STIL KRAV, HVIS DU OUTSOURCE

Hvis du overvejer at få andre til at tage sig af dine driftsopgaver på ejendommene, er der en række forhold, du bør overveje. Vigtigst er det at have in

mente, at du aldrig kan outsource ansvaret.

– Vælger man at outsource sine driftsopgaver, så er den største udfordring at vide, hvad man vil have, stille de rette krav til udbyderen og sætte de rette mål. Bygningsejerne er generelt ikke skarpe nok til at stille krav, når de skal have andre til at udføre opgaver på deres ejendom. Især ikke, når det er længerevarende drifts- og serviceopgaver. Det er også vigtigt at følge op på aftalen, når den er indgået, og få aftalen revideret og opdateret løbende. Generelt bruger folk mest tid på kontrakten, men efterfølgende er de ikke lige så aktive, siger Preben Gramstrup.



alf@ejendomsforeningen.dk

www.ista.dk

## Trådløs måler aflæsning...

– så sparer du penge på installation og drift!

istas målere er ægte trådløse. De kræver nemlig hverken tilslutning af 220 V eller telefonstik. Systemet kører på batteri og sender automatisk de aflæste tal direkte til vores system via mobilnettet.

Kontakt **ista** på **77 32 33 00** og få et uforpligtende tilbud på ægte trådløs måler aflæsning.

toprimo<sup>®</sup> III radio trådløs varmemåler

**Clorius**