

Læsevejledning

Sådan læser du tilstandsrapporterne

Denne vejledning hjælper dig igennem tilstandsrapporter – uden at du behøver byggeteknisk baggrund. Vejledningen er generel og gælder for alle rapporter, uanset hvilken ejendom de omhandler. Eksemplerne og illustrationerne i denne vejledning er hentet fra en konkret rapport, men opbygningen går igen i alle rapporter. Til sidst i læsevejledningen finder du en ordliste.

Formål med rapporterne

- Giver et overblik over vedligeholdelsesbehov: Hvordan har bygningen det? Hvad haster? Hvad koster det? Hvor kan vi spare energi?
- Et værktøj til at prioritere vedligehold: Hvad gør vi nu, hvad gør vi snart, og hvad kan vente?

Få svar på de vigtigste spørgsmål

Uanset hvilken ejendom rapporten handler om, kan du altid finde svar på de samme fire spørgsmål:

- Hvordan har bygningen det?
- Hvad haster?
- Hvad koster det?
- Hvor kan vi spare energi?

Hvor finder jeg hvad i rapporten?

Alle rapporter følger samme grundstruktur. Kapitelnumrene kan variere en smule fra rapport til rapport, men rækkefølgen er den samme:

Kapitel	Indhold	Hvad du typisk bruger det til
1. Indledning og arbejdsmetode	Forklarer metode, forbehold og hvordan tilstand/prioritet er defineret.	Baggrundsviden – behøver kun læses én gang.
2. Ejendomsoplysninger	Adresse, byggeår, areal, antal bygninger.	Hurtigt overblik over ejendommen.
3. Vedligeholdelsesbehov, hovedtal	Samlet økonomi: 30-års behov, efterslæb, kr./m ² .	Det store billede og budgetprioritering.
4. Tilstandsvurdering	Gennemgang af hver bygningsdel (tag, facade, el, afløb m.v.) med tilstand og anbefalinger.	Detaljer om konkrete problemer og indsatser.
5. Energiscreening	Forslag til energibesparelser pr. bygningsdel.	Beslutninger om energirenovering.

5 trin til at læse en rapport

Vi anbefaler, at du følger disse 5 trin, når du læser tilstandsrapporterne, for at få et godt overblik og den vigtigste viden:

1. Få overblikket først
2. Se efter bygningsdelenes tilstandskarakter
3. Find det, der haster
4. Tjek energiforslagene

Nedenfor kan du læse mere om disse 5 trin.

1. Få overblikket først

I kapitlet "Vedligeholdelsesbehov hovedtal" (kapitel 3) samles de vigtigste økonomiske tal (efterslæb og udgifter på kort og langt sigt) for hele ejendommen. Det giver 'temperaturen' på bygningen, før du går i detaljen.

3 Vedligeholdelsesbehov hovedtal	
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby Kommune	
Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	19.204.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	5.493.000
Total vedligehold for Brumbassen, gennemsnit pr. år kr.:	640.133
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	1.154.000

Eksempel på hovedtal fra en tilstandsrapport.

Vigtige begreber i hovedtallene

- Efterslæb: Den ophobning af vedligeholdelses- og reparationsarbejder, der burde have været udført for at holde bygningen i god til acceptabel stand.
- Total 30 år / 10 år: Det samlede forventede vedligeholdelsesbehov i kroner over hhv. 30 og 10 år.
- Kr. pr. m² / år: Nøgletal, der gør det muligt at sammenligne vedligeholdelsesbehovet på tværs af ejendomme.

Desuden kan du se den samlede vurdering af bygningens tilstand.

Samlet vurdering af bygningens tilstand:	God
---	------------

Eksempel på samlet vurdering af bygningens tilstand.

Bygningens tilstand vurderes på følgende skala:

Karakter	Betydning
God	Velvedligeholdet, ingen væsentlige synlige skader. Almindeligt vedligehold fortsætter.
Acceptabel	Lettere synlige skader eller tegn på nedslidning. Vedligehold bør planlægges på kortere sigt.
Dårlig	Tydelige skader, slitage eller ældning. Reparation/udskiftning bør planlægges inden for nær fremtid – risiko for følgeskader.
Ringe	Meget dårlig stand, evt. med betydning for funktion og sikkerhed. Reparation/udskiftning er nødvendig snarest.

2. Se efter bygningsdelenes tilstandskarakter

Hver bygningsdel (tag, facade, vinduer, el m.v.) får i underafsnittene i kapitel 4 en tilstandskarakter. Tilstandskaraktererne følger samme skala, som er vist ovenfor i relation til den samlede vurdering af bygningens tilstand (god, acceptabel, dårlig, ringe). Karakteren er et øjebliksbillede af, hvor slidt eller velholdt bygningsdelen er.

Bygningsdelens tilstand:	■ Acceptabel
--------------------------	--------------

Eksempel: Tilstandskarakter for en bygningsdel.

3. Find det, der haster

I underafsnittene i kapitel 4 om de enkelte bygningsdele (tag, facade, vinduer, el m.v.) er der en tabel med anbefalinger om vedligehold og forbedringer. Sådan læses tabellen:

Kolonne	Betydning
Aktivitet på bygningsdel	Hvad der konkret skal udføres.
Ved.type	Foreb. = forebyggende vedligehold (fx maling). Opret. = oprettende vedligehold (fx udskiftning).
Prioritet	Kritisk, Høj, Middel, Normal eller Lav.
Int.val., år	Hvor ofte aktiviteten gentages (interval). 'Engangs' betyder, at den kun udføres én gang.
Første år	Det år, hvor udgiften første gang er budgetteret.
Omkostning	Anslået pris i kroner, ekskl. moms.

Her er det vigtigst at lægge mærke til "Prioritet". Hver anbefalet aktivitet (fx 'udskift tagpap' eller 'mal facaden') er nemlig tildelt en prioritet, der fortæller, hvor akut opgaven er. Led efter punkter markeret "Kritisk" eller "Høj prioritet" – især el-sikkerhed, vand/fugt, kloak/afløb og andet, der kan give driftsstop.

Aktivitetens prioritet vurderes på følgende skala:

Prioritet	Betydning	Typisk tidshorisont
Kritisk	Kræver øjeblikkelig planlægning for at undgå alvorlige skader, sikkerhedsrisici eller funktionsophør.	Snarest / straks
Høj	Nødvendigt for at undgå betydelige problemer eller nedbrud. Udsættelse medfører tab af levetid.	1-3 år
Middel	Vigtigt for at opretholde funktionen og forhindre forringelse – ofte begyndende skader.	2-4 år
Normal	Rutinemæssig, planlagt vedligeholdelse for løbende drift og forebyggelse.	Efter fast interval
Lav	Ikke presserende – kan udføres, når det passer ind, uden større konsekvenser.	Kan vente

4. Tjek energiforslagene

Kapitel 5 gennemgår mulige energibesparelser pr. bygningsdel. Dermed kan du se, hvad der er hurtigt tjent hjem (fx LED-lys, tætninger), og hvad der bedst laves sammen med andre arbejder (fx når tag eller facade alligevel skal renoveres). Hvert forslag vises i en tabel som denne:

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Efterisolering af skråvægge i forbindelse med tagrenovering. 1.090 m ² tagflade. Spær hæves og der isoleres med 250 mm ekstra. Investering er alene merudgift i forbindelse med tagrenovering.	Fjv	500.000	10.703	47

Eksempel på et energiforslag med investering, besparelse og tilbagebetalingstid.

Sådan læses tabellen:

Kolonne	Betydning
Forsyn.	Hvilken forsyningsform besparelsen vedrører: Fjv (fjernvarme), El eller Gas.
Invest. kr.	Den anslåede investering i kroner, ekskl. moms.
Besp. kr./år	Den forventede årlige besparelse i kroner.
TBT år	Tilbagebetalingstid: hvor mange år det tager, før besparelsen har betalt investeringen tilbage. Jo lavere tal, jo mere rentabelt.

Forslag med kort tilbagebetalingstid er typisk de mest rentable at gennemføre først. Forslag med lang tilbagebetalingstid kan med fordel vente, til bygningsdelen alligevel skal renoveres.

Ordliste

Begreb	Forklaring
Tilstandsvurdering	Den bygningstekniske gennemgang og vurdering af ejendommens tilstand.
Energiscreening	Gennemgang af mulige energibesparelser i bygningen.
Efterslæb	Vedligeholdelse, der burde have været udført, men ikke er – opgjort i kroner.
Levetid	Det antal år, en bygningsdel forventes at holde, før den skal udskiftes.
TBT	Tilbagebetalingstid – se afsnittet om energiscreening.
Destruktiv undersøgelse	En undersøgelse, hvor man fx åbner en konstruktion for at se, hvad der er bagved. Udføres normalt ikke ved en almindelig tilstandsvurdering.