

KL

› NØGLETALSSAMARBEJDE

NOVEMBER 2021

EJENDOMSOMRÅDET



DET FÆLLESKOMMUNALE NØGLETALSSAMARBEJDE PÅ EJENDOMSOMRÅDET

MODEL FOR REGISTRERING AF
VEDLIGEHODELSESTILSTAND

Det fælleskommunale Nøgletalssamarbejde på Ejendomsområdet

© KL

1. udgave, 1. oplag 2021

Produktion: KL's Trykkeri

Design: e-Types

Foto: Colourbox og KL

KL

Weidekampsgade 10

2300 København S

Tlf. 3370 3370

kl@kl.dk

www.kl.dk

 [@kommunerne](https://twitter.com/kommunerne)

 facebook.com/kommunerne

Produktionsnr. 830784

INDHOLD

INDLEDNING	4
MÅL	4
FORUDSÆTNINGER FOR ANVENDELSE AF MODELLEN	5
POTENTIALER FOR VIDEREUDVIKLING	6
DEL 1 - SKALA - VURDERING AF VEDLIGEHOLDELSESTILSTAND	7
DEL 2 - TILSTANDSVURDERING PÅ EJENDOM- OG BYGNINGSNIVEAU	9
KORT FORKLARING AF MODELLEN	12
METODE, LITTERATUR OG PROCES BAG UDARBEJDELSE AF MODELLEN	13
KONTAKT	15

INDLEDNING

Kommunerne er gået sammen i et tværkommunalt samarbejde om at skabe et fælles sprog og vidensgrundlag om de kommunale ejendomme. En ensartet datahåndtering skal understøtte erfarings-, vidensdeling og sammenligning på tværs af kommunerne.

Viden om tilstanden af de kommunale ejendomme er essentiel, og derfor er en model til registrering af vedligeholdelsestilstand en stor og vigtig milepæl.

Modellen er udviklet af en arbejdsgruppe og blev godkendt af kommunerne i samarbejdet den 10. juni 2021.

MÅL

Modellen skal kunne anvendes af alle kommuner uafhængigt af, hvilken metode, værktøj eller ressourcemæssig kapacitet den enkelte kommune har.

Det er målet, at modellen kan anvendes til

- strategiske beslutninger og prioriteringer i den enkelte kommune
- det operationelle arbejde med vedligeholdelse af bygninger
- inddatering i den fælleskommunale datamodel på ejendomsområde

FORUDSÆTNINGER FOR ANVENDELSE AF MODELLEN

Modellen har fokus på ejendommens fysiske tilstand og kan anvendes til tilstandsregistrering på ejendomsniveau og bygningsniveau.

Principper for nøjagtighed

Der opereres med et princip om, at 80 procent nøjagtighed er tilstrækkeligt for at data giver værdi og øger vidensgrundlaget

Afgrænsning

Modellen tager ikke højde for forskellige bygningstyper eller vurdering af et økonomisk efterslæb. Dette er besluttet dels fordi kommunerne i det store og hele har sammen typer af bygninger og dels for at minimere kompleksiteten samt for at adskille den fysiske tilstand fra økonomi i modellen.



POTENTIALER FOR VIDEREUDVIKLING

Nøgletalssamarbejdet har identificeret potentielle udviklingsmuligheder af modellen.

Modellen vedtages derfor som version 1. med mulighed for videreudvikling. Det tages op når der foreligger et solidt erfaringsgrundlag, og der er tid og ressourcer i samarbejdet til at revurdere modellen.

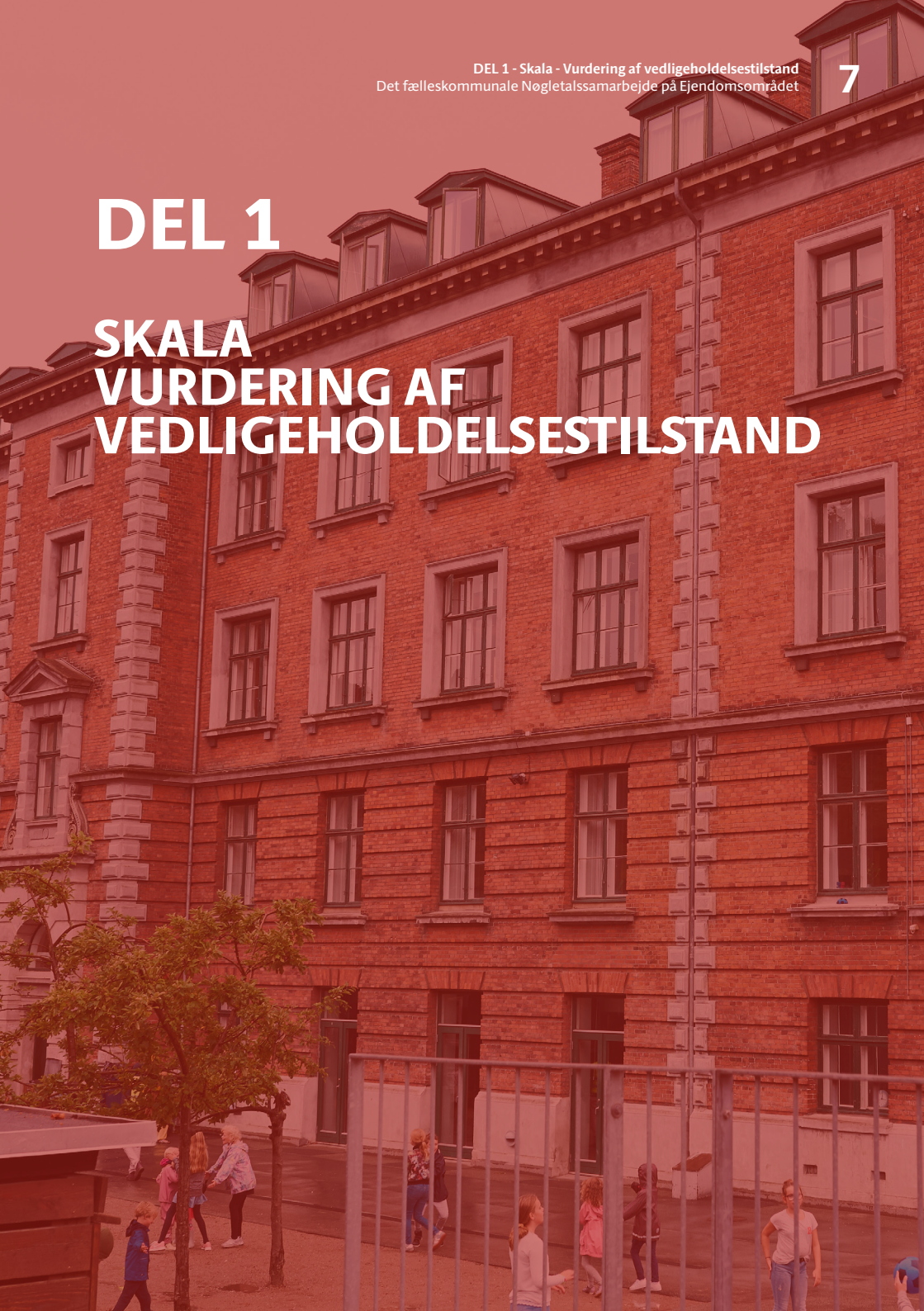
De identificerede udviklingspotentialer er:

1. Detaljeret vurdering af vægtingen til hovedgrupperne: udvendig, indvendig og teknik.
2. Variabel vægtning af bygningsdelene alt efter bygningstypen
3. Udregning af økonomiske omkostninger ved tilstand og renovering



DEL 1

SKALA VURDERING AF VEDLIGEHOLDELSESTILSTAND



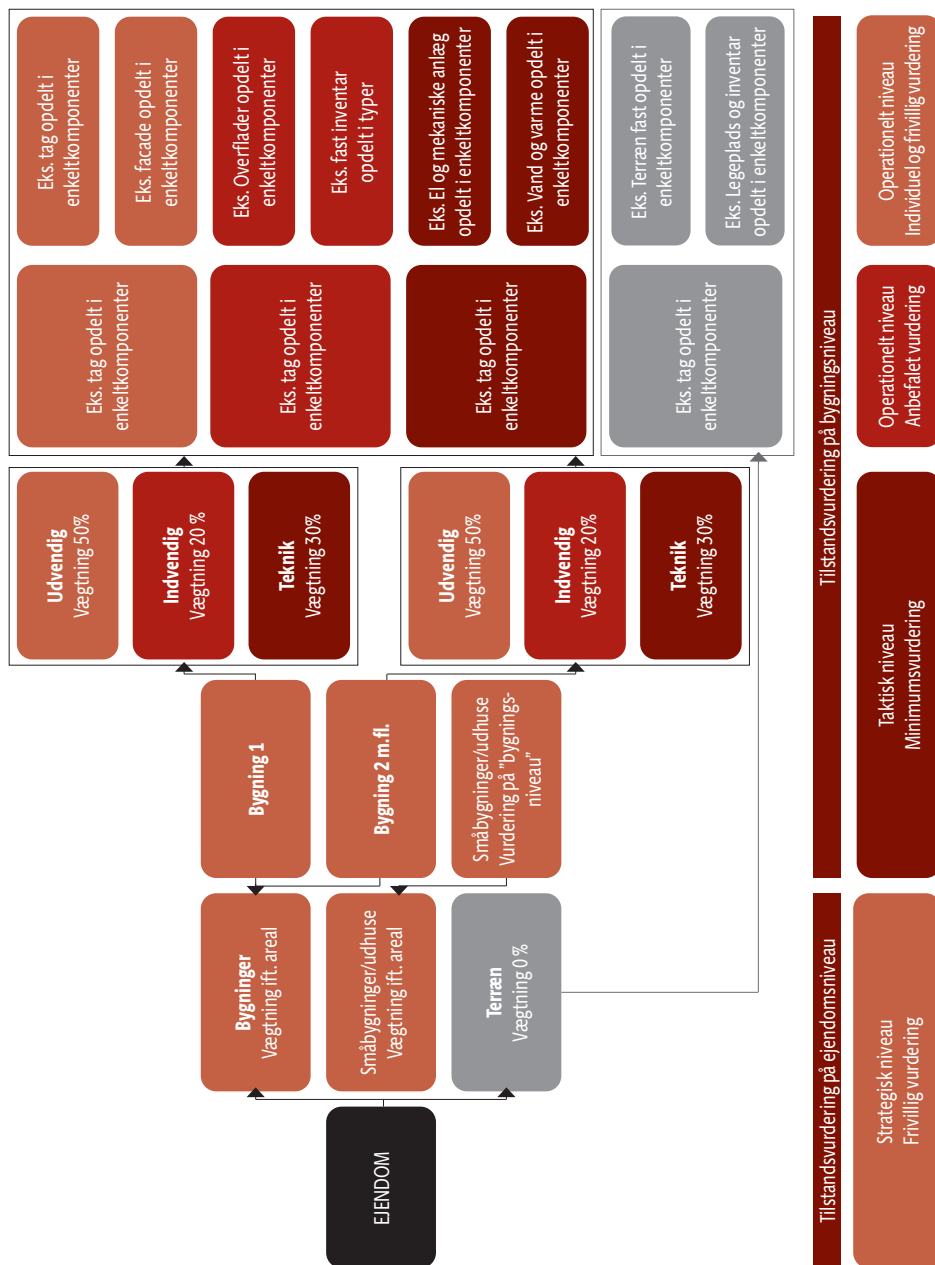
KOMMUNAL MODEL FOR VEDLIGEHOULDELSESTILSTAND

Karakter	Beskrivelse
1	Ny Ikke behov for vedligehold
2	God Behov for forebyggende vedligehold
3	Brugt Kræver afhjælpende og forebyggende vedligehold
4	Nedslidt Behov for udskiftning eller genopretning snarest muligt
5	Defekt Akut behov for udskiftning

DEL 2

TILSTANDSVURDERING PÅ EJENDOM- OG BYGNINGSNIVEAU





Klassifikation				
Klasse	Kategori	Niveau	Vægt	Beskrivelse
b	Bygning	1	100%	
bu	Udvendig bygning	2	50%	
bu.bas	Bygningsbasis	3	10%	Fundament, kælder, teknikgange, fodgængerbroer
bu.kon	Facade	3	10%	Vægge, balkoner, altaner, trapper
bu.kom	Facadekomplettering	3	10%	Døre, vinduer, porte, glasfacader, solafskærmning
bu.tag	Tag	3	10%	Spærttag, tagkassetter, glastag, balkon, overdækning, øvrige tagværker
bu.tkm	Tagkomplettering	3	10%	Ovenlys, kviste, stjern, tagrender, tagnedløb, skorstene, faldsikring, udhæng
bi	Indvendig bygning	2	20%	
bi.ovf	Overflade	3	7%	
bi.kom	Komplettering	3	7%	Invendige døre og vinduespartier
bi.inv	Inventar	3	7%	Køkkener, badeværelsesinventar, faglokaler. Må ikke indeholde løst inventar
bt	Teknik	2	30%	
bt.vam	Vand, varme	3	8%	Vandfordeling, varmeproduktion, varmefordeling, varmegivere, solvarme
bt.ven	Ventilation, køling	3	8%	Ventilation, inkl automatik
bt.ela	El, lys, automatik	3	8%	Belysning, elfordeling, Brand, alarm, elevatorer, solceller
bt.afl	Afløb og sanitet	3	8%	
t	Terræn	1	0%	
tb	Bepantning	2	0%	Bepantning, græsarealer mv
tk	Konstruktion	2	0%	Belægning, Hegn, udv. belysning, sekundære bygninger
ti	Inventar	2	0%	Legeredskaber, bænke mv.



KORT FORKLARING AF MODELLEN

Niveauer og vægtning

I ejendommens tilstandsvurdering indgår alle bygninger tilknyttet ejendommen, og de vægtes indbyrdes i forhold til deres areal. Småbygninger / udhuse vurderes alene på bygningsniveau.

Hver bygning opdeles i tre hovedgrupper: udvendig, indvendig og teknik, og den indbyrdes vægtning er 50 – 20 – 30 procent.

Det udvendige vægtes højt, fordi klimaskærm er essentielt for den øvrige del af bygningen. Undergrupperne vægtes ens i hver hovedgruppe.

Terræn

Det er frivilligt om den enkelte kommune inddrager terræn eller ej, men terræn vægtes med 0 procent, og indgår derved ikke i den samlede tilstandskarakter for ejendommen.

Ejede / lejede bygninger

Det anbefales, at man kun indberetter for kommunalt ejede ejendomme.

METODE, LITTERATUR OG PROCES BAG UDARBEJDELSE AF MODELLEN

Modellen er udarbejdet af en arbejdsgruppe fra Nøgletalssamarbejdet bestående af kommunale fageksperter i bygningsvedligeholdelse, informationshåndtering og kommunale organisationsforhold fra 9 kommuner på tværs af landet.

Gruppen har ladet sig inspirere af modeller om vedligeholdelsestilstand fra FM3, Esbjerg Kommune og ASSS (Norske kommuners samarbejde om nøgletal).

Arbejdet er foregået fra oktober 2020 til april 2021



