



21.01.2011

Prioriteringssystem for bygningsvedligeholdelse

Prioriteringsklasser

1. Sikkerheds og sundhedsfare
2. Myndighedskrav
3. Akutte arbejder
4. Tekniske installationer, nødvendig for brug af bygningen
5. Klimaskærm, bærende konstruktioner, afhjælpende vedligehold
6. Klimaskærm, bærende konstruktioner, forebyggende vedligehold
7. Tekniske installationer, utilfredsstillende funktion, komfort
8. Indvendige overflader
9. Fast inventar, herunder sanitet og belysningsarmaturer

Prioritet 1: Sikkerheds - og sundhedsfare

Arbejder der skal udføres, idet der er risiko for personskade i det kommende år.
F.eks.:

- Bærende konstruktioner
- Klimaskærm

Løse betonstykker, løse gelænder, skader på trappeløb, løs facadebeklædning mv.

Som udgangspunkt skal akutte arbejder igangsættes umiddelbart. Der kan dog være tilfælde hvor arbejdet blot skal udføres indenfor 1 år.

Der er i forbindelse med bygningssynene ikke foretaget vurdering af sundhedsfare ved ophold i bygningerne. Bliver der i forbindelse med interview med lederen nævnt risici, foreslås der generelt supplerende undersøgelser.

Prioritet 2 : Myndighedskrav

F.eks påbud eller krav fra Arbejdstilsynet, Fødevarekontrollen o.a. anført i BR (tilbygninger/ombygninger) stærkstrømsreglementet og lignende.

Lovpligtige serviceaftaler er placeret under denne prioritet.

Prioritet 3: Akutte arbejder og servicekontrakter

Igangsætning af aktiviteter under akut vedligehold foregår efter aftale med Bygningsafdelingen. Under denne prioritet hører serviceaftaler som er indgået for at sikre funktionen på tekniske anlæg.

Prioritet 4: Tekniske installationer, nødvendig for brugen

Herunder f.eks. anbefalede serviceaftaler på tekniske anlæg, som ikke er indgået/tegnet.

Derudover nedenstående opgaver som registreres ved bygningssynet:

- Udskiftning af tærede vandrør, varmerør eller varmtvandsbeholdere
- Udskiftning af pumper
- Udførelse af relæbeskyttelse
- Udskiftning af nedbrudt varmeanlæg og kloak
- Udskiftning af gamle stofledninger

Prioritet 5: Klimaskærm, bærende konstruktioner, afhjælpende vedligehold

Arbejder der skal udføres, idet der er risiko for væsentlige følgeskader på andre bygningsdele, væsentlig forringelse, eller som skønnes at gøre bygningen uanvendelig til den tænkte brug, såfremt de ikke udføres senest i det anførte år, eller som forårsager væsentligt forøgede vedligeholdelsesomkostninger. Derudover opgaver, hvor der allerede er væsentlige følgeskader.

Væsentlige følgeskader kan være:

- Vandindtrængen (kan forårsage rådskader og evt. svampeangreb). Der kan eventuelt være tale om at konstruktionen allerede er angrebet af råd og/eller svamp
- Dæklagsskader på beton
- Revner i fundament, vandindtrængen og frost kan forårsage at skaden udvikles hurtigt
- Vandindtrængen fra tage (skade på inventar og gulve mv, risiko for skimmelvækst)
- Afhjælpende arbejder på klimaskærm (f. eks. udskiftning af stærkt beskadigede tagbelægnings, betonreparationer, reparation af revner, udskiftning af nedbrudte vinduer og nedbrudte fuger omkring vinduer og døre)

Udbedring af skader som følge af skader på klimaskærm påføres ligeledes denne prioritet, herunder udskiftning af opfugtede tæpper og opfugtede lofter (risiko for skimmelsvampevækst).

Prioritet 6: Klimaskærm, bærende konstruktioner, forebyggende vedligehold

Arbejder der skal udføres for at forebygge skader på klimaskærmen og følgeskader på tilstødende bygningsdele.

En aktivitet med denne prioritet kan være eftergang af fuger i murværk.

Endvidere arbejder der udføres for at forebygge forhøjede vedligeholdelsesomkostninger, herunder:

- Maling og topforsegling af vinduer, hvor overfladebehandlingen ikke er nedbrudt eller ikke forventes nedbrudt før "senest"-tidspunktet.
- Maling af træværk hvor malingen ikke er afskallet.
- Overfladebehandling af betonkonstruktioner, hvor enkelte dæklagsskader konstateres.

Prioritet 7: Tekniske installationer, utilfredsstillende funktion, komfort

Aktiviteter som umiddelbart kan give ressourcebesparelser økonomisk eller i forhold til miljøet, f.eks. forbedringer af dårlig styring af varmen, vandspild eller unødigt elforbrug.

Dette kan f.eks. skyldes manglende termostatventiler, manglende automatik (tænd/sluk-ure) på ventilation, manglende isolering af anlæg og rør. Besparelser anføres ikke.

Problemer med komfort anføres ligeledes under denne prioritet, f.eks. problemer med inde-temperaturen, luftsiftet eller solindfald.

For installationer endvidere manglende isolering af koldtvandsrør.

Prioritet 8: Indvendige overflader

Alle arbejder på indvendige overflader påføres denne prioritet, herunder

- Maling af vægge og lofter
- Eftergang af fuger i baderum
- Slibning og lakering af gulve
- Udskiftning af slidte gulvtæpper
- Udskiftning af linoleum

Prioritet 9: fast inventar, herunder sanitet og belysningsarmaturer

Udskiftning af armaturer, forbedring af belysning og lign.

Akutte arbejder på belysning og installationer påføres prioritet 3

Udskiftning af sanitet, herunder toiletter, brusere, armaturer, håndvaske mv påføres denne prioritet.

Udskiftning af fast inventar, f.eks. køkkener, faste skabe og lign. prioriteres efter sanitet.

--- 0 ---