

## Bilag 5

### Beskrivelse af prioriteringssystemet

Alle aktiviteter tildeles en teknisk prioritet (T-prioritet), og kan for visse aktiviteter tildeles en anvendelsesprioritet (A-prioritet).

#### T-prioriteter:

*(T-prioritet = Tekniske prioriteter)*

1. Myndighedskrav, sikkerhedsrisiko, akutte arbejder
2. Væsentlige følgeskader
3. Forebyggende vedligehold og serviceaftaler
4. Energibesparende foranstaltninger
5. Visuelle indtryk og æstetik
6. Brugerønsker

#### A-prioriteter:

*(A-prioritet = Anvendelsesprioritet)*

Anvendes ikke i denne type rapporter.

### Beskrivelse af T-prioritet

Nedenfor er angivet retningslinier for hvilke kriterier, der lægges til grund for valg af T-prioritet på aktiviteter.

#### Prioritet 1, Myndighedskrav, sikkerhedsrisiko, akutte arbejder

Arbejder, der skal udføres, idet der er risiko for personskade eller nedbrud - eller hvis der er behov for hastende/presserende udførelse i det kommende år.

Myndighedskrav vedr. bygningen kan f.eks. være brandkrav, påbud, krav fra arbejdstilsyn eller veterinærmyndighed, krav i stærkstrømsreglementet o.l. Herunder anføres også lovpligtige serviceaftaler (f.eks. for elevatorer).

#### Klimaskærm

- 21. Ydervægge  
Løse betonstykker på facade, løstsiddende facadebeklædning o.l.
- 24. Trapper og ramper  
Skader på trappeløb, løse gelændere, o.l.
- 31. Vinduer og døre  
Vinduer (f.eks. hvor ramme er ved at falde ud, manglende kit, rustne stifter) o.l.

### Installationer

- F.eks. tærede/sprængte vandrør, fare for elektrisk overgang eller manglende relæbeskyttelse.

Der, hvor omfanget af skader eller årsag til skader skal undersøges, er disse undersøgelser prioriteret som 1. Det er resultatet af undersøgelsen, der er afgørende for under hvilken prioritet aktiviteten skal placeres.

Som udgangspunkt skal arbejder i prioritet 1 igangsættes umiddelbart. Der kan dog være tilfælde, hvor det skønnes, at arbejdet blot skal udføres inden for et år.

### **Prioritet 2, Væsentlige følgeskader**

Arbejder, der skal udføres, idet der er risiko for væsentlige følgeskader på bygningsdelen eller andre bygningsdele, væsentlig forringelse eller "umuliggørelse" af bygning, såfremt arbejderne ikke udføres i det anførte år (senest), eller som forårsager væsentligt forøgede vedligeholdsmkostninger. Derudover opgaver, hvor der allerede er opstået følgeskader.

F.eks. Utæt tag, misligholdte vinduer hvor malingen skaller af til bart træ eller ældre, slidt/defekt grundvandspumpe.

Aktiviteter, der påføres denne prioritet kan være:

### Klimaskærm

- 21. Ydervægge
  - Reparation af dæklagsskader på beton, hvor der er synlig armering
  - Reparation af revner i fundament (vandindtrængen og frost kan forårsage, at skaden udvikles hurtigt)
  - Udbedring af utætheder/vandindtrængen (forårsager råd og evt. svampeangreb). Der kan eventuelt være tale om, at lette facadekonstruktioner er angrebet af råd.
  - Udbedring af ødelagte fuger i facade.
- 24. Trapper og ramper
  - Udbedring af saltningsskader/ujævn overflade på trappeløb (nedbrydning udvikles hurtigt ved vandpåvirkning og frost/tø påvirkning)
- 27. Tage
  - Tætning/reparation af skader på flade, uventilerede tage, hvor det ikke er muligt at inspicere indefra. Her er der risiko for vandophobning med deraf følgende mulighed for skimmelsvampevækst. Inventar og tæpper kan endvidere skades. Udbedring af større skader på tage med hældning angives endvidere med prioritet 2. Udskiftning af flade tage påføres prioritet 2.

### Indvendigt

Svejsning af defekte linoleumssamlinger, som kan forårsage, at fugt/snavs kommer ned under linoleum. Dette kan desuden forårsage forøgede vedligeholdsudgifter.

### Installationer

- Udskiftning af nedbrudt varmeanlæg og nedbrudt kloak.
- Udskiftning af gamle stofledninger i elinstallationer eller tærede vandrør, varmerør eller varmtvandsbeholdere.

Væsentlige følgeskader skal ses i forhold til bygningsdelens værdi og reparationsomkostning.

### **Prioritet 3, Forebyggende vedligehold og serviceaftaler**

Aktivitet, der skal udføres for at opretholde funktion eller på anden måde er nødvendig for anvendelsen (brugsfunktion).

Vedligeholdelse af bygningsdele og tekniske installationer inden der er sket skader eller nedbrud. F.eks. Periodisk rensning af tagrender og maling af vinduer.

Servicekontrakter, der ikke er lovpligtige, prioriteres her.

### Klimaskærm

- 21. Ydervægge
  - Eftergå mørtelfuger (hvor kun mindre områder er skadet)
  - Overfladebehandling af lette ydervægge (hvor maling ikke er afskallet)
- 27. Tage
  - Periodisk gennemgang af tage og evt. mindre reparationer.
- 31. Vinduer og døre
  - Malebehandling på vinduer og døre (ingen eller mindre skade)
  - Udskiftning af elastiske fuger/mørtelfuger ved vinduer.
- 37. Rensning af tagrender og nedløb.

### Installationer

Opgaver, der er nødvendige for anvendelsen, anføres under denne prioritet, samt ikke lovpligtige serviceaftaler.

Eksempler: Service på varmtvandsbeholder, service på ventilationsanlæg, vedligehold af afløbsanlæg, gennemgang af det elektriske anlæg i fællesområder.

#### **Prioritet 4, Energibesparende foranstaltninger**

Registrerede aktiviteter der forbedrer ejendommens energimæssige ydeevne, så som besparelser angivet i de udarbejdede energiplaner under energiledelsesordningen eller besparelser registreret ved bygningssynet. Besparelserne omfatter såvel varme, el og vand forbrugende.

Eksempel: Montering af forsatsruder, efterisolering af bygningsdele, montering af energisparepærer, indregulering af varmeanlæg m.v.

#### **Prioritet 5, Visuelle indtryk og æstetik**

Bygningsdele, der f. eks. skal overfladebehandles for at fremtræde i pæn stand, men hvor manglende vedligehold ikke er med til at nedbryde bygningsdelen herunder:

- 21 Maling eller afrensning af facader, der f.eks. har graffiti.
- 48. Vinduer og døre
  - Indvendig maling af vinduer (maling er ikke afskallet, og der er ikke synligt træ).

Endvidere omhandler denne prioritet aktiviteter for indvendige overflader (malerbehandling, gulvbelægninger m.v.).

#### **Prioritet 6, Øvrige ønsker**

Brugerønsker, der ikke er begrundet i vedligehold men forbedringer, udskiftninger eller anskaffelser.

F.eks. flytning af vægge og døre, udskiftning af fast inventar som er funktionsdygtigt o.l.