

Brug og tilpas driftsplanen

Levetiden for væsentlige bygningsdele kan ofte forlænges – og totaløkonomien forbedres – med en hensigtsmæssig driftsplan. Det forudsætter, at både driftsherren og de projekterende er opmærksomme på det.

Bygherren for et nyt, støttet boligbyggeri skal udarbejde en driftsplan, som for alle væsentlige bygningsdele blandt andet skal beskrive, hvor ofte bygningsdelene skal inspiceres og vedligeholdes. Driften skal dokumenteres i en driftsjournal, og driftsbudgettet skal sikre, at der er penge til at udføre den vedligeholdelse, der er beskrevet i driftsplanen.

Bygherre og projekterende bør samarbejde om at udarbejde driftsplanen

En driftsplan med realistiske levetider og vedligeholdelse tilvejebringes bedst i et tæt samarbejde mellem bygherren og den projekterende. Bygherrer for støttede boligbyggerier har som regel mange års erfaringer med vedligeholdelse, og de projekterende har et indgående kendskab til det konkrete projekt, de valgte bygningsdeles egenskaber og de påvirkninger, de vil blive udsat for.

Driftsplanen skal forholde sig til byggeriets udgangskvalitet

Driftsplanens planlagte vedligeholdelse og skønnede levetid tager udgangspunkt i en realistisk vurdering af bygningsdelens udgangskvalitet, det vil sige en vurdering af de anvendte materialer, den konstruktive udformning og bygningsdelens placering samt de fysiske og klimatiske påvirkninger, bygningsdelen udsættes for.

Levetiden for et vindue er f.eks. ofte kun omkring 15 år, hvis materialer og udformning er af middelmådig eller ringe kvalitet, hvis det placeres ubeskyttet i vestfacaden ud mod åbent land, og hvis det kun vedligeholdes nødtørftigt. Levetiden for det samme vindue kan være op til de normale ca. 40 år, hvis det placeres beskyttet, eller hvis det inspiceres og vedligeholdes målrettet med korte intervaller.

Tilpas driftsplanen – eller bygningsdelen – hvis forholdene ændrer sig

Bygningsejeren skal snarest ændre driftsplanen, hvis der observeres forhold, som ikke svarer til forventningerne. Det kan dreje sig om kortere intervaller mellem tilsyn og eventuelt opretning eller skærpet vedligehold. Der skal i nødvendigt omfang anvendes specialister, som kan rådgive om, hvilke tiltag der er nødvendig i forbindelse med vedligehold.

I nogle tilfælde kan levetiden for en bygningsdel forlænges betydeligt ved at ændre den konstruktive udformning eller ved at vælge andre materialer, når den skal udskiftes.

Fonden foreslår derfor i en del skadesager, at bygningsejeren foretager sådanne forbedringer i forbindelse med skadeudbedringen. Ejeren vælger selv, om han vil foretage forbedringerne, da fonden ikke betaler for dem. I de fleste tilfælde vælges forbedringerne, da bygningsdelens levetid forlænges og de fremtidige vedligeholdelsesudgifter reduceres så meget, at det totaløkonomisk er den bedste løsning.

Driftsplanen skal afspejle levetid, vedligeholdelse, materialekvalitet og påvirkninger.



Erklæring om risikobehæftede forhold

De projekterende har siden 2000 skullet afgive erklæringer om risikobehæftede forhold til bygherren for støttede boligbyggerier.

Erklæringerne skal afgives to gange: i forbindelse med projektforslaget og i forbindelse med detailprojektet. Erklæringerne skal afgives, uanset om der er risikobehæftede forhold eller ej.

Formålet med erklæringerne er først og fremmest at forebygge, at projekterende og bygherrer vælger dispositioner eller konstruktioner med stor byggeteknisk risiko, og dermed stor sandsynlighed for, at der opstår en væsentlig byggeskade. Det sekundære formål med erklæringerne er at sætte fokus

på eventuelle risikobehæftede forhold i byggeriet, således at driften og vedligeholdelsen i særlig grad kan tage højde herfor.

Bygherren pådrager sig en bygherreprisiko ved at acceptere erklæringer om bygningsdele eller bygningskonstruktioner med stor byggeteknisk risiko.

Projekterende pådrager sig et skærpet ansvar, hvis de ikke afgiver en risikoerklæring, eller hvis erklæringen er forkert for bygningsdele eller bygningskonstruktioner med stor byggeteknisk risiko. Fonden ser desværre fortsat en del støttede nybyggerier, hvor de projekterende ikke afgiver risikoerklæringer til bygherrerne.

Byggeriets driftsplan bør altid have skærpet fokus på særlig risikobehæftede løsninger.