



# Skabelon til beslutningsoplæg

Fra tilstandsvurdering til planlagt vedligehold

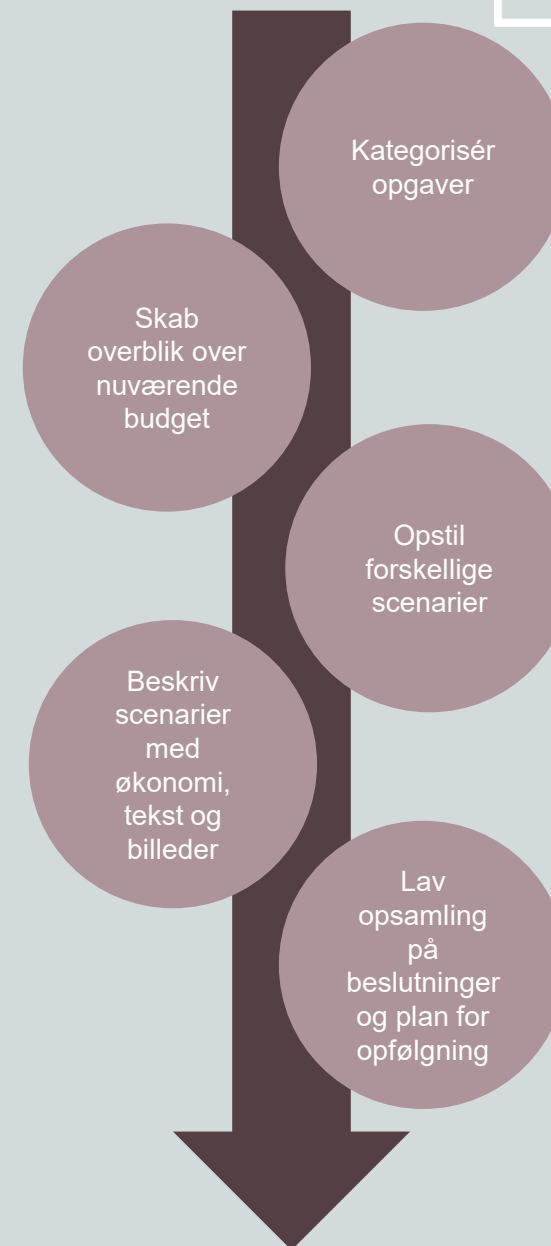
# Skabelonen

Denne skabelon er et værktøj til dig, som kan hjælpe dig med at få økonomiske ressourcer til at gennemføre vedligeholdelsesopgaver.

Skabelonen tager udgangspunkt i, at du har en vedligeholdelsesplan med priser på, hvad de forskellige opgaver koster at gennemføre.

For at sikre, at du får de nødvendige midler, hjælper skabelonen dig til at opstille scenarier, som kan imødekomme de væsentligste vedligeholdelsesopgaver i din portefølje.

På den måde kan du bruge skabelonen som et værktøj i beslutningsprocessen, der gør det nemt for beslutningstagerne at få overblik over, hvad de økonomiske ressourcer skal bruges til, og hvad konsekvenserne ved de forskellige valg og fravalg bliver.



# Kategorisering af vedligeholdelsesopgaver

## A. Sikkerheds, lovkrav og arbejdsmiljø

F.eks. lovpligtige eftersyn.

*Vi skal udføre disse for ikke at bryde loven, eller for at mennesker ikke kommer til skade*

## B. Risiko for følgeskade for bygning og brugsfunktion

F.eks. reparation af utæt tag, reparation og maling af rådne vinduer.

*Vi udfører disse for at forhindre at én mindre skade bliver til mange store skader.*

## C. Forlængelse af levetider.

F.eks. vask og maling af træværk, PUR behandling af linoleumsgulve, smøring af hængsler, eftersyn af tage og lapninger/forbedringer, løbende test af installationer.

*Vi udfører dette forebyggende vedligehold, hvor der ikke er risiko for følgeskade, og hvor vi kan gøre en mindre indsats for at bygningen holder længere.*

## D. Visuelle indtryk

F.eks. maling af udhæng, maling af lofter og vægge for at ændre farve.

*Vi udfører dette for at tingene ser pæne ud, men det har ingen funktionel betydning.*

### Kategorisering

Denne skabelon arbejder med en kategorisering af vedligeholdelsesopgaver.

Tanken er, at du kan bruge kategoriseringen som en vej til at opdele opgaverne i puljer, så det er lettere for beslutningstagerne at pege på netop den kategori, som de ønsker, at ejendommene som minimum skal efterleve – fra basale sikkerhedskrav til det visuelle indtryk.

# Skab overblik over nuværende budget

## Nuværende budgetter 2025-2028 til bygningsvedligehold

2026: 24,7 mio. kr.

2027: 25,2 mio. kr.

2028: 23,9 mio. kr.

2029: 24,4 mio. kr.

2030: 23,5 mio. kr.

**Gennemsnitligt: 24,3 mio. kr./år**

## Historiske anvendte midler i anlægsprojekter 2016-2025:

Gennemsnitligt: 19,7 mio. kr./år



# Opstil forskellige scenarier

Scenarie	Prioriteter	Budget
1	ABCD	41,7 mio.kr./år
2	AB + 20% C	32,4 mio.kr./år
3	A + 80% B	24,3 mio.kr./år



## Scenarie 1: Alt fremstår som nyt

Prioriteter: Alle opgaver prioritet A, B, C og D.

Budget: **41,7 mio. kr./år.**

**Mangler 17,4 mio. kr./år i forhold til det nuværende budget.**

Med scenarie 1 vil bygningerne fremstå flotte, vedligeholdte og der vil blive udført visuelle forbedringer. Scenarie 1 vil være et højt niveau, som kan medføre et unødigt ressourceforbrug både økonomisk og materialemæssigt

## Scenarie 2: Alt virker, og bliver skridtvis forbedret

Prioriteter: Alle opgaver prioritet A og B, samt 20% C.

Budget: **32,4 mio. kr./år.**

**Mangler 8,1 mio. kr./år i forhold til det nuværende budget.**

Med scenarie 2 bliver der udført det mest nødvendige vedligehold for, at bygningerne er sikre, og at der ikke sker følgeskader. Samtidig påbegyndes forlængelse af levetiderne, og det nuværende efterslæb vil blive indhentet i løbet af 5-7 år.

Bygningerne vil over tid se mindre slidte ud en i dag og efter 5-7 år forventes betydelig årligbesparelse.

## Scenarie 3: Det meste virker

Prioriteter: Alle prioritet A og 80% af B prioriteterne

Budget: **24,3 mio. kr./år.**

Der udføres arbejder der **svarer til nuværende budgetter** 2026-2030 i alt.

Med scenarie 3 tilpasses indsatsen til det nuværende budget. Der udføres kun de mest kritiske forbedringer. I nogle tilfælde kan der opstå følgeskader på bygningerne. Det kan fx. betyde at hvis der opstår hul i et tag eller større rør og kloakskader, som kræver en større reparation, vil der ikke være midler til udbedring.

Bygningerne vil se meget slidte ud over tid.

# Scenarie 1: Alt fremstår som nyt

**Prioriteter: Alle opgaver prioritet A, B, C og D.**

**Budget: 41,7 mio. kr./år.**

**Mangler 17,4 mio. kr./år i forhold til det nuværende budget.**

Med scenarie 1 vil bygningerne fremstå flotte vedligeholdt og der vil blive udført visuelle forbedringer. Scenarie 1 vil være et højt niveau, som kan medføre et unødigt ressourceforbrug både økonomisk og materialemæssigt. Det er et højere niveau en hvad andre kommuner stiler efter

*Indsæt billede*

*Indsæt billede*

*Indsæt billede*

## Scenarie 1: Alt fremstår som nyligt vedligeholdt

- Prioriteter: Alle opgaver prioritet A, B, C og D.
- Budget: **41,7 mio. kr./år.**

### Mangler **17,4 mio. kr./år** i forhold til det nuværende budget.

Med scenarie 1 vil bygningerne fremstå flotte vedligeholdt og der vil blive udført visuelle forbedringer. Scenarie 1 vil være et højt niveau, som kan medføre et unødigt ressourceforbrug både økonomisk og materialemæssigt. Det er et højere niveau end hvad andre kommuner stiler efter.



Illustration: Facaden på børnehaven er velholdt, og vinduerne udskiftet



Illustration: Klasseværelset er nyligt vedligeholdt, vægge malet og gulv udskiftet



Illustration: Tagpaptaget er nyligt vedligeholdt og tagrenderne udskiftet

## Scenarie 2: Alt virker, og bliver skridtvis forbedret

**Prioriteter: Alle opgaver prioritet A og B, samt 20% C.**

**Budget: 32,4 mio. kr./år.**

**Mangler 8,1 mio. kr./år i forhold til det nuværende budget.**

Med scenarie 2 bliver der udført det mest nødvendige vedligehold for at bygningerne er sikre og at der ikke sker følgeskader. Samtidig påbegyndes forlængelse af levetiderne, og det nuværende efterslæb vil blive indhentet i løbet af 5-7 år.

Bygningerne vil over tid se mindre slidte ud en i dag og efter 5-7 år forventes betydelig årligbesparelse.

*Indsæt billede*

*Indsæt billede*

*Indsæt billede*

## Scenarie 2: Alt virker, og bliver skridtvis forbedret

- Prioriteter: Alle opgaver prioritet A og B, samt 20% C.
- Budget: **32,4 mio. kr./år.**

**Mangler 8,1 mio. kr./år i forhold til det nuværende budget.**

Med scenarie 2 bliver der udført det mest nødvendige vedligehold for at bygningerne er sikre og at der ikke sker følgeskader. Samtidig påbegyndes forlængelse af levetiderne, og det nuværende efterslæb vil blive indhentet i løbet af 5-7 år.

Bygningerne vil over tid se mindre slidte ud en i dag og efter 5-7 år forventes betydelig årligbesparelse.



Illustration: Børnehavens døre og vinduer er behandlet så de holder længere



Illustration: Klasseværelset har ingen slidt eller skader som påvirker brugen.



Illustration: Tagpaptaget er nyligt vedligeholdt og tagrenderne repareres løbende.

## Scenarie 3: Det meste virker

**Prioriteter: Alle prioritet A og 79% af B prioriteterne**

**Budget: 24,3 mio. kr./år.**

**Der udføres arbejder der svarer til nuværende budgetter 2026-2030 i alt.**

Med scenarie 3 tilpasses indsatsen til det nuværende budget. Der udføres kun de mest kritiske forbedringer. I nogle tilfælde kan der opstå følgeskader på bygningerne. Det kan f.eks. betyde at hvis der opstår hul i et tag eller større rør og kloakskader som kræver en større reparation, vil der ikke være midler til udbedring.

Bygningerne vil se meget slidte ud over tid.

*Indsæt billede*

*Indsæt billede*

*Indsæt billede*

### Scenarie 3: Det meste virker

- Prioriteter: Alle prioritet A og 79% af B prioriteterne
- Budget: **24,3 mio. kr./år.**

Der udføres arbejder der **svare til nuværende budgetter** 2026-2030 i alt.

Med scenarie 3 tilpasses indsatsen til det nuværende budget. Der udføres kun de mest kritiske forbedringer. I nogle tilfælde kan der opstå følgeskader på bygningerne. Det kan f.eks. betyde at hvis der opstår hul i et tag eller større rør og kloakskader som kræver en større reparation, vil der ikke være midler til udbedring. Bygningerne vil se meget slidte ud over tid.



Illustration: Børnehavens døre og vinduer mangler glaslister og har begyndende råd.



Illustration: Klasseværelset er tæt på at skulle fornyes, men udskydes så langt det kan.



Illustration: Taget efterses og lappes periodevis når det vurderes snart at kunne regne ind.

# Opfølgning

Hvad er besluttet?

Hvad er tidsplanen for opgaverne?

Hvordan har de vi vedligeholdt vores ejendomme?

## Opsamling

Lav en opsamling på, hvad der er besluttet og lav en plan for, hvornår opgaverne udføres. Husk samtidig at følge op, så du til fremtidige møder kan vise, hvad de økonomiske ressourcer er gået til, og hvad der er blevet forbedret på ejendommene i perioden

BYGHERRE  
FORENINGEN

Strategien er at fastholde bygningernes værdi, og omstille os til planlagt vedligehold

Her er mulighederne:

A: Vi skal bruge 32 mio.kr. for at nå dette mål

B: Hvis vi bruger 28 mio. kr., kan vi sikre, at de vigtigste 80% af bygningerne fastholder deres værdi

C: Hvis budgettet er på 22 mio. kr., kan vi kun fastholde værdien på 20% af bygningerne

Okay, så vælger vi "B"