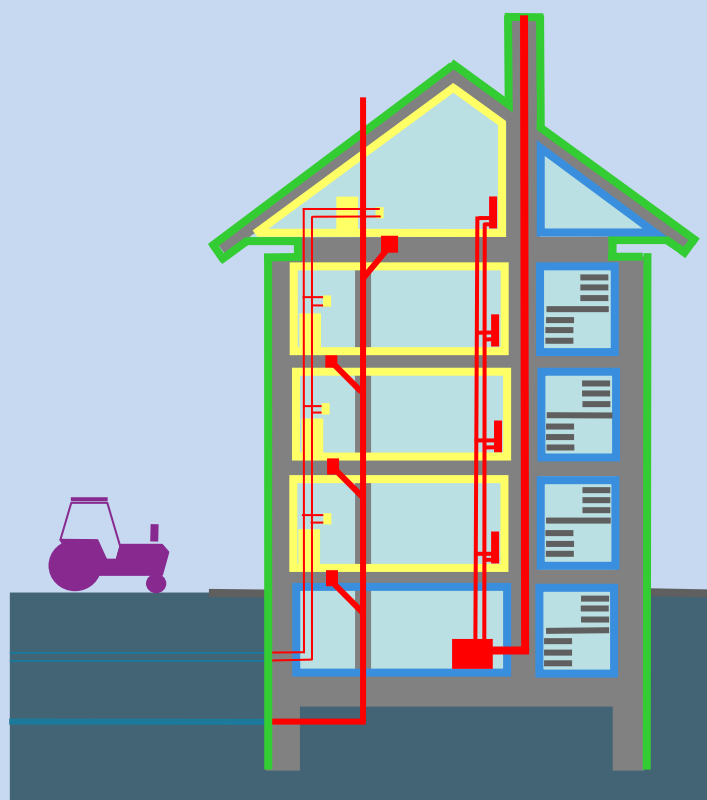


# 6

## Egenskabsdata

Forvaltnings Klassifikation

Version 2.0  
Januar 2012



LANDSBYGGFONDEN

<b>Indhold</b>	<b>side</b>
6.1 Objekter og egenskaber	3
6.2 Egenskabsdata, ejendom	5
6.3 Egenskabsdata, bygning	6
6.4 Egenskabsdata, terræn	7
6.5 Egenskabsdata, etage	7
6.6 Egenskabsdata, rum	8
6.7 Egenskabsdata, bebyggelse	8
6.8 Egenskabsdata, afdeling	9
6.9 Egenskabsdata, institution	9
6.10 Egenskabsdata, bolig-/ erhvervsenhed	10
6.11 Egenskabsdata, bygningsdele	11
6.12 Bygningsdele, en skitse for videre udvikling	12

## 6.1 Objekter og egenskaber

Ved et byggeobjekts egenskaber forstås dets iboende og funktionelle karakteristika samt relationer til andre objekter. Egenskabsdata er data om disse egenskaber.

For at holde styr på objekterne er disse ordnet i klasser. Nogle af disse klasser er primært kendetegnet ved objekternes fysiske afgrænsning. Det er:

- Ejendom
- Bygning
- Terræn
- Etage
- Rum
- Bygningsdele

Andre objektklasser er kendetegnet ved en afgrænsning, som i højere grad er administrativt bestemt. Der er:

- Bebyggelse
- Afdeling
- Institution
- Bolig-/ erhvervsenhed

Til hver objektklasse knytter sig et sæt af egenskaber. Disse egenskaber kan være iboende, altså egenskaber som objektet har i sig selv. Det kan også være egenskaber omkring objektets relation til andre objekter, som det er placeret i eller fungerer sammen med. Endelig kan objektets aktuelle tilstand samt de aktiviteter, der knytter sig til objektet, betragtes som egenskaber.

*Forklaring: En iboende egenskab ved objektet dør kan være, at det er en massiv egetræsfineret trædør, BD30. Relationsegenskaber ved samme dør kan være, at den er placeret i en bestemt væg og giver adgang til et bestemt rum. En aktivitet kan være, at dørpladen tørres over med fugtig klud hver 14. dag, samt at låsetøjet smøres hvert andet år.*

For at sikre en hensigtsmæssig anvendelse af egenskabsdata i ejendomsforvaltning er det nødvendigt at standardisere disse. Da der knytter sig forskellige typer af egenskaber til de forskellige objektklasser, er der opstillet en tabel med egenskabsdata for hver af disse. Bemærk, at tabellerne er bruttolister, fra hvilke den enkelte bruger kan medtage de egenskabsdata, som er nødvendige for de aktuelle anvendelser.

For så vidt muligt at sikre overensstemmelsen mellem de egenskabsdata, der anvendes i ejendomsforvaltning, og de egenskabsdata, der ligger i BBR, er der i en række felter henvist til BBR. Det må dog tilføjes, at BBR er under revision. Det må derfor forventes, at der inden for det næste par år vil ske justeringer i både feltnumre og indhold.

Tavle 6.12 er et forslag til en samlet beskrivelse af egenskabsdata for objektclassen bygningsdel. Det forventes, at der i de kommende år gennemføres en udbygning af denne tavle, så der til hver enkelt af bygningsdelstavlens godt 100 bygningsdele specificeres et unikt egenskabsdatasæt.

Tavle 6.11 omfatter de egenskabsdata, der primært anses for aktuelle i ejendomsforvaltning.

## 6.2 Egenskabsdata, ejendom

En ejendom defineres i begrebskataloget som: Areal, som i matriklen er opført under ét [matr.nr.](#), samt arealer, der er opført under flere matrikelnumre, når de ifølge notering i matriklen og tingbogen skal holdes forenede. (Samlet fast ejendom)

Egenskabsdata for ejendom er:

Egenskaber	BBR.felt	Forv. Klass.
Objekt-ID		
Ejendomsnummer	101	
Ejendomsnavn		Fritekst
Matrikelnummer og ejerlav		
Areal, matrikulært		
Adgangsadresse	171/172/173	
Servitutter, henvisning		Fritekst

### 6.3 Egenskabsdata, bygning

En bygning defineres i begrebskataloget som: En eller flere konstruktioner, der udgør en rumlig helhed, og som skærmer mod vejrliget (en klimaskærm).

Under egenskaben "Anvendelse" kan der enten registreres i henhold til BBR felt 203 eller i henhold til Forvaltnings Klassifikation, 3. Form og funktion, tavle 3.8.

Egenskabsdata for bygning er:

Egenskab	BBR-felt	Forv. Klass.
Objekt-ID		
Bygningsnummer	201	
Bygningsnavn		Fritekst
Adgangsadresse	271/272/273	
Anvendelse	203	Tabel 3.5
Bruger(e)		Fritekst
Ydervæggenes materiale	211	
Tagdækningens materiale	212	
Formtype		Tabel 3.4
Opførelsesår	207	
Om- og tilbygningsår	209	
Fredning / bevaringsværdi	238	
Bygningsareal, samlet	216	
Antal boligenheder	205	
Antal erhvervsenheder		
Bygningens samlede boligareal	217	
Bygningens samlede erhvervsareal	218	
Andet areal	225	
Bebygget areal	219	
Antal etager (ekskl. tagetage og kælder)	220	
Varmeinstallation	229	

## 6.4 Egenskabsdata, terræn

Terræn defineres i begrebskataloget som: Den del af en ejendom eller grund, der ligger uden for bygninger og tekniske anlæg.

Areal er i denne sammenhæng ejendommens eller grundens areal fratrukket det bebyggede areal.

Egenskabsdata for terræn er:

Egenskab	BBR-felt	Forv. Klass.
Objekt-ID		
Anvendelse		Fritekst
Brugere		Fritekst
Areal		

## 6.5 Egenskabsdata, etage

En etage defineres i begrebskataloget som: Den rumlige enhed i en bygning, som har samme eller omtrent samme gulvhøjde, og som begrænses af gulv, loft og ydervægge. Rum, der går gennem flere etager, medregnes kun til den etage, i hvilken gulvet er beliggende. Trapper, trapperum, altangange og elevatorskakte medregnes dog for hver etage.

Egenskabsdata for etage er:

Egenskab	BBR-felt	Forv. Klass.
Objekt-ID		
Etagennummer	303	
Etagebetegnelse		Fritekst
Anvendelse		Tabel 3.5/3.6
Brugere		Fritekst
Samlet areal af etage, brutto	216	
Areal af udnyttet del af tageetage, brutto	222	
Kælderareal loft < 1,25 m over terræn	224	
Etagens adgangsareal		

## 6.6 Egenskabsdata, rum

En rum defineres i begrebskataloget som: Et rumligt sammenhængende og fysisk helt eller delvist afgrænset volumen.

Egenskabsdata for rum er:

Egenskab	BBR-felt	Forv. Klass.
Objekt-ID		
Rumnummer		
Rumbetegnelse		Tabel 3.6
Anvendelse		Tabel 3.6
Brugere		Fritekst
Areal, brutto		
Areal, netto		
Rumhøjde		

## 6.7 Egenskabsdata, bebyggelse

En bebyggelse defineres i begrebskataloget som: Administrativ og / eller arkitektonisk helhed bestående af to eller flere bygninger med tilhørende terræn. En bebyggelse kan være beliggende på samme ejendom (samlet fast ejendom) eller på flere ejendomme grænsende op til hinanden.

Egenskabsdata for bebyggelse er:

Egenskab	BBR-felt	Forv. Klass.
Objekt-ID		
Navn		Fritekst
Beliggenhed		
Omfatter (ejendomme / bygninger)		
Anvendelse		Tabel 3.5



## 6.8 Egenskabsdata, afdeling

En afdeling defineres i begrebskataloget som: Selvstændig formålsbestemt administrativ enhed. Begrebet anvendes i denne sammenhæng om enhedens fysiske rammer. Begrebet afdeling anvendes især i det almene boligbyggeri.

Egenskabsdata for afdeling er:

Egenskab	BBR-felt	Forv. Klass.
Objekt-ID		
Navn		Fritekst
Omfatter følgende (ejendomme / bygninger)		
Antal boligenheder		
Antal erhvervsenheder		

## 6.9 Egenskabsdata, institution

En institution defineres i begrebskataloget som: Selvstændig formålsbestemt administrativ enhed. Begrebet anvendes i denne sammenhæng om enhedens fysiske rammer. Begrebet institution anvendes især i kommuner og regioner.

Egenskabsdata for institution er:

Egenskab	BBR-felt	Forv. Klass.
Objekt-ID		
Navn		Fritekst
Enhedsadresse	301/303/304	
Omfatter følgende (ejendomme / bygninger / rum)		Fritekst
Anvendelse		Tabel 3.5
Bruger		Fritekst
Institutionens samlede areal		Fritekst

## 6.10 Egenskabsdata, bolig-/ erhvervsenhed

En bolig-/ erhvervsenhed defineres i begrebskataloget som: Sammenhængende areal i en bygning med selvstændig opgang/indgang samt adgangsadresse. Bolig- eller erhvervsenheden er afgrænset og fysisk adskilt fra andre bolig-/ eller erhvervsenheder og skal være tildelt en unik enhedsadresse, som ikke identificerer andre bolig- eller erhvervsenheder (BBR).

Egenskabsdata for bolig-/ erhvervsenhed er:

Egenskab	BBR-felt	Forv. Klass.
Objekt-ID		
Enhedsadresse	301/303/304	
Anvendelse	307	
Boligtype, hvis bolig	308	
Enhedens samlede areal	311	
Areal til beboelse	312	
Areal til erhverv	313	
Ejerlejlighedsnummer, hvis ejerlejlighed.	306	
Tinglyst areal, hvis ejerlejlighed		
Andel af fællesareal		
Areal af åben overdækning		
Areal af lukket overdækning / udestue		
Antal værelser	314	

## 6.11 Egenskabsdata, bygningsdele

En bygningsdel defineres i begrebskataloget som: Et objekt, som i sig selv eller i kombination med andre objekter opfylder en karakteristisk funktion i bygningen.

Nedenstående liste omfatter de egenskabsdata, der primært anses for aktuelle i ejendomsforvaltning. Det efterfølgende afsnit 6.12 rummer en mere udførlig oversigt over egenskabsdata. Listen skal opfattes som en bruttoliste, da alle felter ikke er aktuelle for alle typer af bygningsdele. Til gengæld kan flere af felterne omfatte en række informationer.

Visse egenskabsdata vil typisk ikke vedrøre hele bygningsdelen, men alene bestanddele af denne.

Egenskab	Gruppe
Objekt-ID	1
IP-adresse	1
Bygningsdelsbetegnelse	1
Forvaltnings Klassifikation (navn og kode)	1
Evt. anden klassifikation (DBK, SfB m.v.)	1
Bestanddele / komponenter	1
Fabrikat	1
Produktnavn	1
Typebetegnelse	1
Serienummer	1
CE-mærkning	1
Handelsnavn	1
Varenummer	1
Producent	1
Forhandler	1
Placering	2
Funktion / formål	3
Geometri / mængde	4
Konstruktion / konstruktionstype	5
Materiale	6
Form / formtype	7
Design	8
Tekniske specifikationer	10
Godkendelser og klassificeringer (brand m.v.)	11
Garanti	12
Miljøegenskaber	13
Tidspunkt for indbygning / estimeret levetid	14
Driftanvisning / interval / sikkerhed	15
Kvalitetsmål	16
Tilstand, herunder registrering af svigt og skader	17
Bortskaffelse	18

## 6.12 Bygningsdele, videre udvikling

Dette afsnit rummer et forslag til en samlet beskrivelse af egenskabsdata for objektklassen bygningsdele. Beskrivelsen er opdelt i 18 grupper.

Det bemærkes, at listen skal betragtes som en brutto-liste, og at ikke alle egenskabsdata selvsagt er relevante for alle objekttyper.

Listen over bygningsdele i afsnit 6.11 er et udtræk af denne samlede liste. Et udtræk der er tilpasset behovene i forvaltning

Hovedgrupperingen er følgende:

1. Identifikation
2. Placering
3. Funktion / formål
4. Geometri / mængde
5. Konstruktion / konstruktionstype
6. Materiale
7. Form / formtype
8. Design
9. Fremstillingsmetoder
10. Tekniske specifikationer
11. Godkendelser og klassificeringer
12. Garanti
13. Miljøegenskaber
14. Tidspunkt for indbygning / levetid
15. Drift
16. Kvalitetsmål
17. Tilstand
18. Bortskaffelse

### 1. Identifikation

(Identifikation: Beskrivelse af, hvem nogen eller noget er.)

Identifikation kan være relateret til bygningsdelens unikke forekomst i bygning eller terræn. Identifikationen kan også være relateret til bygningsdelen betragtet som en byggevare fra en bestemt producent og anskaffet gennem en bestemt leverandør eller forhandler.

*Eksempler på typer af identifikation:*

- *Objekt-ID*
- *IP-adresse*

- *Bygningsdelsbetegnelse*
- *Forvaltnings Klassifikation (navn og kode)*
- *Evt. anden klassifikation (DBK, SfB m.v.)*
- *Bestanddele / komponenter*
- *Fabrikat*
- *Produktnavn*
- *Typebetegnelse*
- *Serienummer*
- *CE-mærkning*
- *Handelsnavn*
- *Varenummer*
- *Klassifikationskode (DBK, SfB)*
- *Producent*
  - *Navn*
  - *Adresse*
  - *Tlf.*
  - *Mail*
- *Forhandler*
  - *Navn*
  - *Adresse*
  - *Tlf.*
  - *Mail*
  - *Kontaktperson*

## **2. Placering**

(Placering: Det sted, hvor bygningsdelen befinder sig i bygning eller terræn.)

Placering kan enten være absolut eller relativ.

Bygningsdelens absolutte placering er bestemt ved koordinater i et koordinatsystem. I praksis kan bygningsdelen være angivet som et tegnet objekt i en tegning (digital eller på papir) eller indgå i 3D geometrien i en bygningsmodel.

Bygningsdelens relative placering er placeringen i forhold til øvrige objekter som f.eks. konstruktion, teknisk anlæg, bygning, etage, rum eller andre bygningsdele.

*Eksempler på absolutte placeringer:*

- *Dør med indsættelsespunkt i x 433,2, y 22,7, z 22,9 i lokalt koordinatsystem for bygning 2 i bebyggelsen Egebjerg*
- *Brønd i terræn, System 34 x=236816.24 y=220201,24 z=28.24*

*Eksempler på relative placeringer:*

- *Radiator: Søndervangsskolen, Bygning 2, Etage 2, rum nr. 231*
- *Pumpeanlæg: Rådhus, bygning 1, Kælder, boiler-rum*

### **3. Funktion**

(Funktion: Opgave eller aktivitet, som nogen eller noget har til formål at udføre.)

I det konkrete tilfælde vil det ofte være hensigtsmæssigt at angive bygningsdelens hovedfunktion, men der kan godt angives flere funktioner. F.eks. kan et vindue både skærme for vejrliget og give lysindfald. I mange tilfælde beskriver bygningsdelens navn i sig selv hovedfunktionen. For bygningsdelen "tagrende" er det således indlysende, at der er tale om en afløbsenhed for regnvand.

*Eksempler på typer af funktioner:*

- *Skærme for vejrliget (halvtag)*
- *Sikre belysning af flugtveje (nødstrømsanlæg)*
- *Sikre mod faldulykker (værn)*
- *Rense overfladevand for blade (rist)*
- *Flugtvej (lem)*

### **4. Geometri / mængde**

(Geometri: Matematisk beskrivelse af bygningsdelens form, struktur og placering.)

(Mængde: Målelig forekomst af et materiale, af en enhed el.lign.)

Geometrien kan være beskrevet digitalt eller på papir og være i 2D eller 3D.

*Eksempler på geometri:*

- *Plan, snit, opstalter*
- *Detaljer*
- *3D visualisering*
- *3D model (wireframe, surface eller solid)*

Den målelige mængde af selve bygningsdelen vil som oftest knytte sig til stykantal eller til fysisk udstrækning. Mængde som resultat af noget, bygningsdelen

frembringer, som f.eks. varme eller køling, placeres naturligt under tekniske specifikationer.

*Eksempler på mængdeenheder:*

- *Stk.*
- *Længde med angivet måleenhed*
- *Areal (længde x bredde) med angivet måleenhed*
- *Volumen (længde x bredde x højde) med angivet måleenhed*

## **5. Konstruktion / konstruktionstype**

(Konstruktion: Det fysiske resultat af én eller flere konstruktionsprocesser, hvori der har indgået ressourcer.)

Konstruktion / konstruktionstype er i denne sammenhæng en verbal beskrivelse af bygningsdelen som konstruktion. Denne beskrivelse kan være udtrykt i et enkelt ord eller være mere udførlig.

*Eksempler på konstruktion / konstruktionstype:*

- *Gitterspær*
- *Linjefundament*
- *Build-up tag*
- *In situ trappe med præfabrikerede trin*

## **6. Materiale**

(Materiale: Det, noget er fremstillet af.)

I de fleste bygningsdele vil indgå mere end et materiale. Undertiden er det alene nødvendigt at anføre ét af disse, fordi de øvrige til en vis grad derved vil være givet, mens det i andre tilfælde er hensigtsmæssigt at angive flere.

*Eksempler på materiale:*

- *Træ (vindue)*
- *Stål (dør)*
- *Gips (pladevæg) på træ (skelet)*
- *Zink (tagrende)*

## **7. Form / formtype**

(Form: Ydre rumlig beskaffenhed.)

Form er i denne sammenhæng en verbal typebetegnelse, der primært knytter sig til bygningsdelens geometri og dermed ikke til materialer eller funktion. Form er især interessant for de bygningsdele, der indgår som arkitektoniske elementer i bygning eller terræn. Ofte er form eller formtypebetegnelserne traditionelle betegnelser.

*Eksempler på formtyper:*

- *Ligeløbstrappe*
- *Kvartsvingstrappe*
- *Spindeltrappe*
- *Toløbstrappe*

## **8. Design**

(Design: Måden, hvorpå en genstand er formgivet.)

Design knytter sig især til bygningsdele i bestemte stilarter eller med unik formgivning, til hvilken der tillige kan knytte sig forhold omkring ophavsret.

*Eksempler på betegnelser vedr. design:*

- *Klassicistisk (gesims)*
- *Art nouveau (smedejernsgitter)*
- *Kocks forbandt (murværk)*
- *PH design (lamper)*
- *Arne Jacobsen (møbler og armaturer)*

## **9. Fremstillingsmetoder**

(Fremstillingsmetoder: Metode efter hvilken et produkt eller en vare er frembragt.)

Fremstillingsmetoder for bygningsdele kan være unikke håndværksmæssige eller industrielle metoder. Metoder som har været en forudsætning for såvel fremstillingen af bygningsdelen som for senere reparationer og/eller vedligeholdelsesarbejder.

*Eksempler på unikke fremstillingsmetoder:*

- *Håndstrøgen kulbrændt, Petersens teglværk*
- *Ådring udført i henhold til Kulturarvsstyrelsens anvisning*
- *Marmorering udført i henhold til Kulturarvsstyrelsens anvisning*



## 10. Tekniske specifikationer

(Specifikation: Præcis og detaljeret beskrivelse f.eks. i form af en tabel, en opstilling eller et udfyldt standardformat.)

Med ovenstående definition er en teknisk specifikation en præcis og detaljeret beskrivelse af bygningsdelens tekniske opbygning, funktion, energiforhold, sikkerhed, støjforhold m.v. I tekniske specifikationer indgår ofte såvel geometri (tegninger) som diagrammer. Det skal anføres, at felterne i tekniske specifikationer i vid udstrækning vil være individuelle for rækken af bygningsdele inden for tekniske anlæg.

*Eksempler på indhold af tekniske specifikation for gaskedel:*

- *Generelt*
  - *Brugsvandsydelse*
  - *Nominal varmelastning*
  - *Max. gasforbrug*
  - *Kedlens virkningsgrad*
  - *NO<sub>x</sub>-emission*
  - *CO-emission*
  - *Vægt*
  - *Optaget elektrisk effekt*
  - *IP-klassificering*
  - *Apparatkategori*
  - *Aftræksystemets apparatklassificering*
  - *Gasdysens diameter*
- *Centralvarme*
  - *Nominal ydelse*
  - *Max. fremløbstemperatur*
  - *Tilladt anlægstryk*
- *Varmt brugsvand*
  - *Brugsvandsmængde*
  - *Tilslutningstryk brugsvand*
  - *Temperatur af varmt brugsvand*
- *Tilslutningsmål*
  - *Røggasaftræk*
  - *Kondens afløb*
  - *Centralvarmefremløb*

## 11. Godkendelser og klassificeringer

(Godkendelse: Accept af eller erklæring om, at noget opfylder de nødvendige og ofte juridisk gældende krav.)

(Klassificere: Henføre til en bestemt klasse eller kategori ud fra bestemte karakteristika.)

Godkendelser og klassificeringer vil især ligge inden for følgende områder:

- Brand
- Lyd
- Sikkerhed
- Miljø
- Energi

*Eksempler på klassificeringer for brand:*

- *BS-bygningsdel 60, bærende (hidtil dansk klasse)*
- *Bygningsdel klasse REI 60 A2-s1,d0 (ny europæisk klasse)*

## 12. Garanti

(Garanti: Sikkerhed, som sælger giver køber for en vares kvalitet, og som indebærer, at varen repareres eller udskiftes, hvis den inden for en vis tidsfrist går i stykker ved normalt brug.)

Garanti knytter sig her især til garantiordningen med tilhørende 1 og 5 års eftersyn.

*Eksempler på garantier:*

- *Garanti i henhold til garantiordningen (1 og 5 års eftersyn)*
- *Produktgaranti (købeloven)*

## 13. Miljøegenskaber

(Miljø: Fysiske omgivelser og betingelser, som mennesker, dyr og planter lever under i et gensidigt påvirkningsforhold. Egenskaber: Side af en persons, en tings eller et fænomens udseende, væsen eller måde at virke på.)

Ved miljøegenskaber forstås i denne sammenhæng den måde, hvorpå bygningsdelen påvirker omgivelser-

ne. Denne påvirkning kan både stamme fra selve bygningsdelen og fra noget, som er et resultat af bygningsdelens normale funktion. Påvirkningen kan også knytte sig til bortskaffelse af bygningsdelen i forbindelse med udskiftning eller nedbrydning. Endelig kan miljøegenskaberne knytte sig til bygningsdelens påvirkning i særlige situationer, som f.eks. ved brand, oversvømmelse, påkørsel m.v.

I henhold til lovgivning i EU's Construction Product Directive stilles der i bygningsreglementet krav til følgende:

- Mekanisk modstandskraft og stabilitet
- Sikkerhed ved brand
- Krav i forb. med hygiejne, helbred og miljø
- Sikkerhed ved brug
- Støjbeskyttelse
- Energiøkonomi og varmesisolering / varmetilbageholdelse

#### **14. Tidspunkt for indbygning /Levetid**

(Tidspunkt for indbygning: Det tidspunkt, hvor entreprenørens garanti for den pågældende bygningsdel træder i kraft.)

(Levetid: Tidsrum, hvori noget fungerer, trives, gælder eller lignende.)

Der skelnes i byggeriet mellem faktisk levetid, funktionel levetid og økonomisk levetid. Den faktiske levetid er tiden fra etablering og frem til nedrivning, henholdsvis udskiftning. Den funktionelle levetid er den tid, i hvilken bygningsdelen forudsættes at fungere som oprindelig planlagt. Den økonomiske levetid er tiden fra investeringstidspunktet og til bygningsdelen er fuldt ud økonomisk afskrevet.

#### **15. Drift**

(Drift: Fællesbetegnelse for planlægning, styring og gennemførelse af de aktiviteter, som sikrer, at bygningsdele – og dermed ejendomme og bygninger – både med hensyn til kvalitet og anvendelighed fastholdes på et fastsat niveau.)

Med ovenstående definition omfatter drift såvel den daglige betjening af især tekniske anlæg som øvrige både planlagte og ikke planlagte aktiviteter, der

knytter sig til opretholdelse af bygningsdelens funktion, udseende og holdbarhed.

*Eksempler på indhold af egenskabsdata for drift:*

*Anvisning for betjening (pasning, overvågning og styring)*

*Anvisning og interval for teknisk service*

*Anvisning og interval for vedligehold*

*Anvisning for renhold*

*Anvisning og interval for inspektion, syn (lovpligtige)*

*Anvisning for reparation og udskiftning*

*Oplysning om beskyttelses- og sikkerhedsforanstaltninger*

## **16. Kvalitetsmål**

(Kvalitetsmål: Fastsat referenceniveau for kvalitet.)

Kvalitetsmål knytter sig på et overordnet niveau til bebyggelser, bygninger, bolig-/ erhvervsenheder m.v. Fastlæggelsen tager dels udgangspunkt i brugernes behov for fysiske omgivelser, dels i de byggetekniske forhold. På det detaljerede – og operationelle – niveau knytter kvalitetsmålene sig til bygningsdele.

Kvalitetsmål for bygningsdele kan helt kortfattet være "i god og driftsikker stand" eller "uden synlige fejl og mangler", men bør så vidt muligt omfatte egentlige faglige beskrivelser. Beskrivelser, som tager højde for, at en vis nedslidning accepteres.

*Eksempel på kvalitetsmål: bk.tad, Tagdækning: Beklædning med vingetegl. Alle tegl skal være hele, uden afskalninger og må ikke være forskubbet eller løse. Ventilationsspalte ved tagfod må ikke være tilstoppet. Algebegroning må ikke forekomme. Er rygning lagt i mørtel, skal denne være intakt og tæt. Inddækninger skal overalt være hele og tætte.*

## **17. Tilstand**

(Tilstand: Bestemt beskaffenhed, som karakteriserer noget eller nogen på et givet tidspunkt mht. udseende, form, struktur eller lignende, ofte under indflydelse af ydre omstændigheder eller påvirkninger.)

Karakteristisk for en bygningsdels tilstand er, at denne kan ændre sig over tid. Derved adskiller tilstand sig fra

de øvrige egenskabsdata, som stort set er uændrede gennem hele bygningsdelens levetid i bygningen.  
*Se endvidere Forvaltnings Klassifikation, publikation 4. Metode til styring af vedligehold.*

Byggeteknisk tilstand og svigt: Byggeskadefondens 1-års eftersyn skal beskrive byggeriets tilstand, det vil sige belyse, om der er byggetekniske svigt, som stammer fra fejl eller mangler ved byggeriets projektering eller opførelse.

## **18. Bortskaffelse**

(Bortskaffelse: Skaffe sig af med. I denne forbindelse især om de miljømæssige, beskyttelsesmæssige og sikkerhedsmæssige forhold i forbindelse med bortskaffelsen.)

Bortskaffelse af bygningsdele relaterer sig især til den daglige drift, til udskiftning af bygningsdele eller bestanddele af disse samt til egentlig nedbrydning. I forbindelse med den daglige drift kan det f.eks. være bortskaffelse af forbrugsartikler som smørelolie og filtre. Udskiftning kan være alt fra pakninger i vandhænder til hele tekniske anlæg som f.eks. varmeanlæg. Nedbrydning kan igen være alt fra et stykke murværk, hvori der skal placeres en dør, til hele bygninger. Bortskaffelse handler især om miljø, beskyttelse og sikkerhed.

*Eksempler på overskrifter til bortskaffelse:*

- *Demontering, nedbrydning, kassation*
- *Genanvendelse*
- *Beskyttelse og sikkerhed*