

DAHLMANN CONSULTING

Eksempelrapport: Ejendomsgennemgang

Fiktivt eksempel - ingen kundeoplysninger

Sådan kan en gennemgang give overblik over driftsproblemer, vedligeholdelse og teknisk dokumentation. Rapporten viser format og arbejdsmetode. Observationer, prioriteringer og roller er illustrative og bygger ikke på en besigtigelse af en faktisk ejendom.

Fra problem til løsning

1. Vi afklarer behov og omfang.
2. Jeg gennemgår ejendommen og registrerer forholdene.
3. Du får anbefalinger og en prioriteret handlingsplan.
4. Vi aftaler eventuel koordinering, opfølgning og dokumentation.

Overblik over handlingsplanen

Prioritet	Emne
Høj	Branddør lukker ikke korrekt
Høj	Ventilation trænger til gennemgang
Mellem	Tegn på utæt tag
Mellem	Uhensigtsmæssig belysning
Lav	Manglende anlægsdokumentation
Lav	Muligt unødigt energiforbrug

Ingen økonomiske overslag

Priser og konkrete frister fastlægges først efter undersøgelse, afgrænsning af opgaven og eventuelle leverandørtilbud. En visuel driftsgennemgang erstatter ikke specialundersøgelser eller myndighedskrævede kontroller.

Observationer og anbefalinger

1. Branddør lukker ikke korrekt | Høj prioritet

Observation

I dette eksempel bliver døren stående på klem. Årsag og eventuel påvirkning af dørlukker eller beslag er ikke afklaret.

Anbefaling

Få en kvalificeret fagperson til at undersøge og udbedre forholdet. Aftal midlertidige tiltag med den ansvarlige for brandsikkerhed.

Foreslået ansvar

Driftsansvarlig og relevant brand-/dørleverandør

Tidshorisont

Snarest

Opfølgning og dokumentation

Registrér udbedring og funktionstest i driftsdokumentationen.

2. Ventilation trænger til gennemgang | Høj prioritet

Observation

Servicehistorikken er mangelfuld, og der er meldt om utilstrækkelig luftudskiftning. Årsagen er endnu ikke målt eller diagnosticeret.

Anbefaling

Indhent servicehistorik. Få anlæggets filtre, luftmængder og styring kontrolleret og vurder behovet for service.

Foreslået ansvar

Driftsansvarlig og ventilationsfirma

Tidshorisont

Prioriteret gennemgang

Opfølgning og dokumentation

Gem serviceraffort og måleresultater; følg op på indeklimaet.

Observationer og anbefalinger

3. Tegn på utæt tag | Mellem prioritet

Observation

Der ses en fugtplet. Omfang og årsag kræver nærmere undersøgelse; eksemplet fastslår ikke en aktiv taglækage.

Anbefaling

Undersøg tag og afvanding samt fugtens kilde. Planlæg udbedring ud fra undersøgelsen. Ved aktiv vandindtrængning skal prioriteten hæves.

Foreslået ansvar

Driftsansvarlig og tag-/byggefaglig leverandør

Tidshorisont

Efter undersøgelse

Opfølgning og dokumentation

Dokumentér årsag, fotos og udbedring; kontrollér igen efter regn.

4. Uhensigtsmæssig belysning | Mellem prioritet

Observation

Lysniveau og styring opleves som uhensigtsmæssige. Der foreligger ingen måling i dette eksempel.

Anbefaling

Kortlæg brug og lysniveau. Vurder armaturer, placering og styring før indkøb eller ændringer.

Foreslået ansvar

Driftsansvarlig og elektriker/lyskonsulent

Tidshorisont

Planlagt forbedring

Opfølgning og dokumentation

Gem forslag og målinger; kontrollér resultatet med brugerne.

Observationer og anbefalinger

5. Manglende anlægsdokumentation | Lav prioritet

Observation

Tegninger, anlægsoversigt og servicehistorik er ikke samlet ét sted. Kritisk sikkerhedsdokumentation skal vurderes særskilt.

Anbefaling

Opret en enkel dokumentstruktur og anlægsoversigt. Indhent manglende materiale fra leverandører, og udpeg en ansvarlig for opdatering.

Foreslået ansvar

Driftsansvarlig og anlægslieferandører

Tidshorisont

Planlagt opgave

Opfølgning og dokumentation

Kontrollér at dokumenter er aktuelle og lette at finde.

6. Muligt unødigt energiforbrug | Lav prioritet

Observation

Driftstiderne kan være længere end bygningens brugstid. En besparelse er ikke beregnet eller dokumenteret.

Anbefaling

Sammenhold brugstider, energidata og CTS-indstillinger. Justér kun efter vurdering af indeklima, sikkerhed og anlæggets behov.

Foreslået ansvar

Driftsansvarlig og CTS-/energileverandør

Tidshorisont

Planlagt analyse

Opfølgning og dokumentation

Sammenlign forbrug og indeklima før og efter ændringer.