

# Effektiva statusbedömningar med ett helhetsperspektiv

Att statusbedöma byggnader på rätt sätt är det första steget för att ta beslut om korrekta åtgärder. Genom att utföra dessa statusbedömningar med ett helhetsperspektiv kan suboptimeringar motverkas. Av tillfrågade fastighetsbolag anser 91 % att det finns ett behov en modell som underlättar detta.

En modell för statusbedömningar är framtagen genom två separata studier, gjorda av David Edsbäcker och Emil Mikaelson & Ludvig Björk Werner. Syftet med modellen är att på ett effektivt sätt kunna bestämma vilka områden som kräver åtgärder utifrån en okulärbesiktning. Modellen skall vara ett verktyg för att underlätta bedömningen inför åtgärder. Detta verktyg skall utformas så att förändringar kan göras och därmed bli ett levande dokument i en förvaltares arbete.

Den framtagna modellen bedömer byggnader utifrån följande ämnesområden *Energi, Miljö, Utemiljö, Fukt, Innemiljö, Installationer, Arbetsmiljö, Byggnadskomponenter, Drift och underhåll och Organisation*. Under studien har ingen liknande modell påträffats vilket innebär att den framtagna modellen kommer fylla en lucka gällande byggnaders förvaltning. Det behövs därmed ett standardiserat sätt för okulär besiktning och utvärdering av dess resultat.

Modellens ämnesområden är uppdelade i två grupper: teknisk status och förutsättningar. "*Teknisk status*" beaktar det som går att okulärt inspektera eller beskriver den specifika byggnaden. "*Förutsättningar*" beskriver förvaltarens rutiner och tillvägagångssätt för att förvalta byggnaden så att en god teknisk status kan uppnås.

Studiens resultat består av ett frågebatteri som skall anpassas efter byggnadens specifika förutsättningar. Anledningen till denna anpassning är för att kunna få en mer detaljerad bild av just den byggnaden som skall besiktigas. Vissa av frågorna i frågebatteriet är ämnesöverskridande vilket innebär att de återfinns på mer än ett ämnesområde. Dessa ämnesöverskridande frågor skapar en koppling mellan ämnesområden för att påvisa deras beroende. Denna koppling är en viktig del i modellens utformning då detta kan visa effekten av suboptimeringar.

För att effektivisera processen har ett koncept tagits fram som bygger på att modellen digitaliseras. Statusbedömningar kommer då ske med hjälp av digitala hjälpmedel som dator, laptop eller mobil. Resultatet skall sedan lagras för att även effektivisera bedömningen av resultat. För att underlätta att bedömningen görs korrekt har ett koncept för ett kontroll- och referenssystem upprättats. Kontrollsystemet skall kontrollera att ingen felaktig data lagras och referenssystemet skall utformas så att jämförelser mellan andra liknande byggnader kan göras. Detta för att underlätta prioriteringen av åtgärder i ett bestånd. Genom att lagra tidigare besiktningsrapporter kan också de subjektiva bedömningarna minskas då besiktningsutföraren kan ställa sin bedömning i relation till andras.

Resultatet från modellen kommer inte att prediktera behov av framtida specifika åtgärder. Den kommer däremot att kunna indikera vilka ämnesområden som bör åtgärdas och därmed utgöra ett verktyg för en kvalitativ holistisk statusbedömning av byggnader som t.ex. flerbostadshus och kontor.

Framtagningen av modellen är utförd genom intervjuer, litteraturstudier, enkätstudie och en fallstudie. Genom dessa metoder har modellen anpassats efter fastighetsförvaltare behov med spetskompetens från intervjuer och litteratur.

Förhoppningen är att den förslagna modellen kommer öka den horisontella dialogen vid statusbedömning av byggnader (för framtida åtgärder). För att modellen skall nå sin fulla potential skall den förverkligas i en programvara och en lagringsenhet vilket tillåter en ständig förbättring. Upprättandet av en programvara och en databas kan uppfattas som begränsande för fastighetsägare med ett mindre bestånd, dock går modellen att utföra med enkla medel som t.ex. Excel.

*Emil Mikaelson & Ludvig Björk Werner  
Lund, juni 2015*