

Bilag 7: Vejledning til Bygge Rating

Antal mangler – fordelt efter alvorlighed

I denne rubrik anføres antallet af mangler fordelt i fire klasser efter alvor i forhold til det pågældende byggeprojekt.

Hvis der foretages en individuel afleveringsforretning for virksomhedens entreprise eller entrepriser – det vil sige hvis den ikke indgår i en samlet afleveringsforretning - foretages registreringen med udgangspunkt i afleveringsprotokollen (mangellisten). Der skal kun registreres mangler for den gennemførte afleveringsforretning og ikke, hvis det nægtes at modtage arbejdet.

VIGTIGT: Hvis der ikke foretages en individuel afleveringsforretning for virksomhedens entreprise eller entrepriser – det vil sige hvis den indgår i en samlet afleveringsforretning – foretages registreringen af mangler¹⁾ fra entreprenørens færdiggørelsesdato til datoen for afleveringsforretningen. Det er vigtigt, at denne løbende registrering af mangler foretages. I skemaet medregnes også eventuelle mangler, der er anført i afleveringsprotokollen.

Hvis en virksomhed har flere entrepriser i det samme projekt, anføres det samlede antal mangler for disse entrepriser. Hvis en entreprise afleveres i dele eller etaper med individuelle afleveringsforretninger, anføres det samlede antal mangler for delafleveringerne.

Mangler er defineret i AB 92 § 30 og ABT 93 § 30. Det er vigtigt at påpege, at mangler registreres i forhold til *afalte* ydelser. Alvoren vurderes ud fra manglernes økonomiske, byggetekniske og form- og funktionsmæssige konsekvenser. Det er vigtigt, at konsekvenserne vurderes i forhold til den forventede - det vil sige den kontraktmæssige - ydelse.

Formålet med denne registrering er IKKE, at forklare årsagerne til mangler. Det er ikke Byggeriets Evaluerings Centers hensigt at opbygge en vidensdatabase om mangler og deres byggetekniske og økonomiske følger. Derimod ønskes at foretage en simpel registrering af de virksomheder, der afleverer deres arbejde med mange mangler. Derfor er der ikke tale om en nøjagtig videnskabelig registrering, men en forholdsvis simpel optælling og kategorisering af de konstaterede mangler. Der bliver taget højde for denne unøjagtighed, når resultaterne præsenteres.

Registreringen foretages ved at bestemme antallet af de enkelte mangler og dernæst afgøre, om manglerne skal skrives i kategori 1, 2, 3. Dette gøres ved, at du foretager en subjektiv vurdering af manglernes alvor. Hvis der er uenighed om, hvorvidt et bestemt forhold udgør en mangel, eller om der f.eks. er tale om et ekstraarbejde, registreres dette i en særlig kategori (4).

Frengangsmåde:

Personer, der har en vis erfaring med afleveringer, kan ved kvalificerede skøn fordele de registrerede mangler i de enkelte kategorier i skemaet. Det kvalificerede skøn baseres på:

1. Bestem antallet for hver mangel-type. Antallet skal henføres til bygningsdele (eller produktionsdele), hvor der er konstateret mangler. Det vil sige, at hvis en mangel går igen på flere bygningsdele i byggeriet, skal disse mangler indgå i registreringen som antallet af bygningsdele, selv om manglen evt. kun indgår som ét punkt på mangellisten. Det er dog ikke et krav, at en mangel kan henføres til én bestemt bygningsdel, idet en mangel eksempelvis også kan være manglende dokumentation. Ligeledes kan der registreres flere slags mangler for én bygningsdel.

Eksempler på bygningsdele:		
Fundamenter	Trapper	Emfang
Ydervægge	Køkkeninventar	Transformere
Indervægge	Vådruksinventar	Lysreguleringsanlæg
Døre	Fast monteret teknisk udstyr	Dørtelefon
Vinduer	Armaturer	Kabelveje
Lofter	Toiletter	Brand- og lyd-tætninger
Gulve	Radiatorer	Elevatore

2. For en mangel foretages en risikovurdering i relation til det pågældende byggeprojekt. Risikoen eller alvoren skal vurderes på to aspekter:

Byggetekniske konsekvenser

- Er der risiko for alvorlige konstruktionsmæssige skader?
- Vil mangelahjælperne få konsekvenser for konstruktionen?

Form- og funktionsmæssige konsekvenser

- Er der tale om "kosmetiske" mangler?
- Er bygherre/brugere afskåret fra væsentlige muligheder for anvendelse af byggeriet?
- Vil mangelahjælperne medføre, at bygherre/brugere er afskåret fra væsentlige muligheder for anvendelse af byggeriet?

Kategorier for manglers alvorlighed	
1	Kosmetiske mangler. Mangler med ingen eller ubetydelig byggeteknisk betydning. Levetiden for denne og eventuelt tilstødende bygningsdele påvirkes ikke.
2	Mindre alvorlige mangler. Mangler med mindre byggeteknisk betydning. Levetiden for denne og eventuelt tilstødende bygningsdele kan blive nedsat, hvis manglen ikke udbedres.
3	Alvorlige og kritiske mangler. Mangler med nogen eller stor byggeteknisk betydning. Levetiden for denne og eventuelt tilstødende bygningsdele bliver nedsat, hvis manglen ikke udbedres.
4	Bør undersøges nærmere. Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved afleveringsforretningen. Det kan være en alvorlig mangel, eller der kan være uenighed om, hvorvidt der er tale om ekstraarbejde eller tillægsydelse; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Eksempel:

Af mangellisten fra en etageejendom fremgår det "Alle vinduer mangler en stormkrog".

Der er 220 vinduer i ejendommen.

Da hvert vindue udgør en bygningsdel, opgøres antallet til 220.

Bygherren vurderer, at konsekvenserne af en manglende stormkrog ikke er alvorlige, da manglen er ubetydelig byggeteknisk betydning. Derfor hører manglen til i kategorien "A0" (jf. tabel ovenfor).

Bygherren skriver "220" i rubrikken ud for kategori A0 i skemaet..

1) Byggeriets Evaluerings Center er opmærksom på, at ordet 'mangler' ikke anvendes i den rette betydning i denne registrering. Den korrekte tolkning af ordet 'mangler' fremgår af AB 92, § 30, stk. 4: "Aflæveringsdatoen er afgørende for, om arbejdet lider af mangler, hvad enten disse på dette tidspunkt kan konstateres eller er skjulte". I denne registrering er det dog relevant at benytte færdiggørelsesdatoen frem for datoen for afleveringsforretningen.

220B – Økonomisk værdiansættelse af mangler

I rubrikken skønnes udbedring af mangler målt ved den, økonomiske værdiansættelse af manglerne fastsat i forbindelse med aflevering sat i forhold til entreprisen. Den "økonomiske værdiansættelse" skal udtrykke omkostningerne til timelønninger og materialeforbrug i forbindelse med udbedring af eventuelle mangler.