

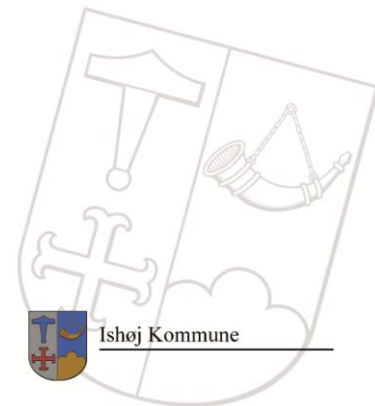
Central Vedligeholdelse

Status for 2018 og handleplan for 2019

Center for Ejendomme

- Drift og vedligeholdelse af kommunens bygninger

TBU - 11.12.2018



Indhold

På de følgende sider præsenteres eksempler på Drift- og Vedligeholdelsesopgaver udført i 2018 samt eksempler på opgaver, som foreslås udført i 2019.

Først præsenteres nogle overordnede forhold, som gør sig gældende i arbejdet med Drift og Vedligehold af kommunens bygninger. Slutteligt beskrives administrationens indsatsområder for 2019 på dette område.

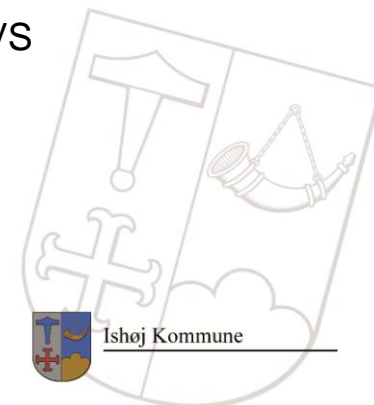
- Opgavefordeling – Central og Decentral vedligeholdelse S. 3
- Hvordan sikres overblik? S. 4
- Decentrale børneinstitutioner S. 5
- Ramme- og Serviceaftaler S. 6
- Status på planlagte opgaver i 2018 S. 7
 - eksempler på opgaver udført i 2018 S. 8-14
- Økonomioverblik 2019 S. 15
- Økonomioverblik over planlagte opgaver i 2019 S. 16
 - Eksempler på planlagte opgaver i 2019 S. 17-22
- CEj's indsatser i 2019 S. 23

Opgavefordeling – central- og decentral vedligeholdelse

Arealet af de kommunale ejendomme udgør i alt ca. 178.000 m². (inkl. Vejlebrovej 45) fordelt på ca. 140 bygninger.

Vedligeholdelsen af disse bygninger er delt op i en central- og en decentral del:

- Det decentrale omhandler den indvendige vedligeholdelse af overflader, køkkener, mv. Institutionerne har ansvaret for opgaven + budget, rådgivning kan hentes i CEj.
- Det centrale omhandler udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner, fagtilsyn på de kommunale ejendomme, igangsætning af større vedligeholdelsesarbejder, styring af serviceaftaler, vedligeholdelse af hårde hvidevarer.
 - Både de centrale- og decentrale opgaver udføres primært af CEj's egen Ejendomsservice, dette vedrører primært de mindre drift-, vedligeholds- og serviceopgaver.
 - Både de centrale- og decentrale opgaver udføres også ved brug af eksterne håndværkere (primært lokale firmaer) gennem:
 - Rameaftaler på de tekniske fag – herunder døgnvagtudkald på EL og VVS
 - Prisindhentning ved eksterne håndværkere.



Hvordan sikres overblik?

Et overblik over drift- og vedligeholdelsesopgaver i CEj sikres gennem:

- Ordredel i drift- og vedligeholdelsessystemet. Opgaver kommer typisk fra institutions- og serviceledere. I 2018 har Ejendomsservice behandlet over 10.000 mindre D&V opgaver igennem vores Helpdesk.
- Vagt telefon – Ejendomsservice inden for normal arbejdstid – Den Jyske Vagtcentral uden for normal arbejdstid.
- Teknisk service team – I samarbejde med skoler og kultur har vi en teknik vagt, der håndterer de problemstillinger der opstår uden for normal arbejdstid.
- Bygningsansvarlige i CEj varetager de større planlagte opgaver samt opståede problemstillinger i dialog med de decentrale institutioner.
- Faste håndværkerdage to gange om måneden på børneinstitutioner.

Decentrale børneinstitutioner

- **Håndværkerdag** – siden januar 2018 har Ejendomsservice indført to faste dage i institutionerne hver måned – en til driftsopgaver og en til serviceopgaver. Dagen til driftsopgaver skal sørge for, at forebygge og være på forkant med bygningens stand. Dagen til serviceopgaver skal tage hånd om ønsker fra institutionerne såsom ophængning af hylder, sæbedispensere osv. Der vil i højere grad end tidligere være et fokus på at inddrage lederne i institutionerne - særligt i driftsopgaverne. Dagene er som udgangspunkt uden omkostninger for institutionerne.
- **Decentrale midler** – på daginstitutionsområdet har det været en udfordring at få det decentrale budget til at række. I alt har en børneinstitution ca. kr. 10-15.000 til indvendig vedligeholdelse pr. institutionsbygning årligt. Dette dækker udgifter til bl.a. gulve, malerbehandling og køkken – både vedligeholdelse og udskiftninger.

CEj og CDU (Center for Dagtilbud og Uddannelse) er blevet enige om at samle det decentrale budget (ca. kr. 220.000 i alt). Budgettet prioriteres på baggrund af en årlig gennemgang med de decentrale institutioner og i samarbejde med relevante medarbejdere. Ca. 80% af budgettet fordeles til planlagte arbejder for det kommende år, resterende beløb bruges til afhjælpende opgaver.

Ramme- og serviceaftaler

En del af den planlagte drift- og vedligeholdelse løses ved brug af rammeaftaler og serviceaftaler:

- Ishøj Kommune har rammeaftaler på malerarbejde ifb. med flyttelejligheder og på glarmesteropgaver.
- Ishøj Kommunes rammeaftaler på elektriker, vvs og ventilationservice løber til slutningen af 2018, og er derfor i udbud pt.
- Ishøj Kommune har serviceaftaler på elevator, AIA (tyverialarmer) og ABA (Brand).
 - Elevator – Sjec
 - AIA & ABA – EH Sikring
- Ishøj Kommune har fortsat aftaler på skydedøre og diverse tekniske anlæg bl.a. gaskedler, nødgeneratorer, pumper.
- Herudover har Ishøj Kommune en aftale med skadeservicefirma, som håndterer større akutte skader.

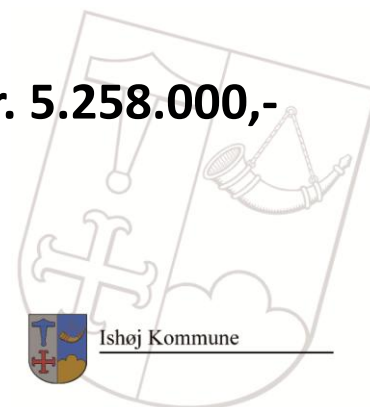


Status på planlagte vedligeholdelsesopgaver for 2018

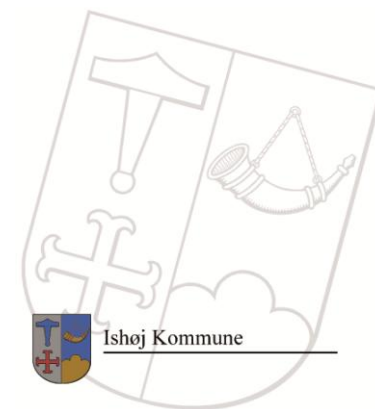
- Tag på Bredekærgård ca. kr. 600.000,-
- Renovering af baderum på Vandrehjemmet ca. kr. 200.000,-
- Renovering af murværk og tagvinduer på bl.a. Ishøjgård og Kærbo Omsorgscenter ca. kr. 1.038.000,-
- Rotteforebyggelse ca. kr. 300.000,-
- Legionella bekæmpelse ca. kr. 750.000,-
- Reparation / udskiftning af diverse døre og vinduer ca. kr. 400.000,-
- Andre forebyggende opgaver ca. kr. 1.970.000,-
f.eks. renovering af kloak, CTS og tekniske installationer,
mindre vinduesudskiftninger

Total

ca. kr. 5.258.000,-



Eksempler på vedligeholdelsesopgaver udført i 2018



1. Udskiftning af tag på Bredekærgård

På Bredekærgård er arbejdet angående udskiftning af taget opstartet i 2018, og arbejdet pågår stadig. Udskiftningen skyldes, at der er konstateret råd og svamp i trækonstruktionen samt, at tagpladerne er porøse.

Projektet understøttes af Energipuljen, da der er energimæssige besparelser forbundet med udskiftningen af taget.

Der er brugt ca. kr. 600.000 til det foreløbige arbejde (Hvoraf de ca. kr. 200.000 kommer fra Energipuljen)



Foto af sunket tag på Bredekærgård



Foto af fugtskader i gamle eternitplader



Foto af råd og svamp i tagkonstruktionen

2. Renovering af baderum på Vandrerhjemmet

På vandrehjemmet er alle 40 baderum blevet renoveret. Der har været konstateret fugt- og svampeskader i fugerne, hvorefter vægge og gulve er blevet malet. Desuden er udsugningen i baderummet blevet gennemgået, og på denne baggrund er der udført arbejde på aftrækskanaler på taget.

Til arbejdet er der blevet brugt ca. kr. 200.000



Foto af fugt- og svampeskader



Foto af nymalet baderum

3. Renovering af murværk og tagvinduer

Ishøj Gård - Familiecenter På ishøj Gård er der lavet en omfugning af facademurstenene, da fugerne var forvitrede. Derudover er den eksisterende sokkel blevet renoveret enkelte steder grundet risiko for fugt i konstruktionen.

Kærbo Omsorgscenter (fortsat fra 2017) Gavlspidserne på bygning 2A er omfuget, ligeledes er der lavet nye dilatationsfuger på gavlhjørner, hvor dette har været nødvendigt – herunder også på ældre og plejeboligerne. Endvidere er samtlige glasgavlpartier mod syd udskiftet, idet der var fare for nedstyrtning af glas. De gamle vinduer i stueplan i 2A er blevet udskiftet samtidig med udskiftningen af gavlpartierne.

Torsbo På Torsbo plejecenter samt ældreboligerne på Køgevej er facadefuger blevet udskiftet, hvor disse var forvitrede.

Ishøj Rådhus I forbindelse med servicegennemgangen af vinduer på sydfacaden, blev det konstateret at gavlen mod øst havde flere afskallinger i murværket, og at fugerne var nedbrudte.

Til ovenstående arbejder er samlet set brugt ca. kr. 1.038.000



Foto af revnet gavlhjørne, Kærbo, pågående reparation

Foto af revnet gavlhjørne på Kærbo, før



Foto af afskallet sokkel, Ishøj Gård, efter

Foto af afskallet sokkel, Ishøj Gård, før

4. Rotteforebyggelse

På baggrund af skærpede krav fra Miljøministeriet har Ishøj Kommune igangsat nogle særlige indsatser på forskellige områder vedr. rottebekæmpelse.

Eksempelvis er nye regler om adskillelse mellem spildevand og regnvand trådt i kraft, og som kommune er man forpligtet til at spildevands- og regnvandssystemer er i ordentlig stand.

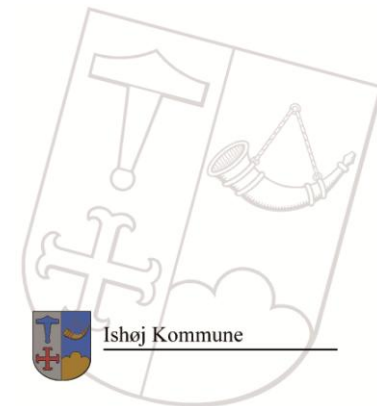
I 2018 er alle spildevands- og regnvandssystemer blevet separeret, de værste brøndreparationer er udbedret, defekte brønddæksler er skiftet, manglende rottespærre er isat og ulovlige stiger i brønde er påbegyndt udskiftet.

Arbejdet fortsætter i 2019

Til arbejdet er der brugt ca. kr. 302.000



Foto af brønddæksel



5. Legionella bekæmpelse

I 2017 blev det konstateret, at der på nogle af kommunens bygninger er et højere niveau af legionella end Statens Serum Institut anbefaler. I januar 2018 blev det derfor besluttet at igangsætte tiltag over en femårig periode (med start i 2018), der skal mindske legionella koncentrationen på 30 af kommunens bygninger. Tiltaget indbefatter opsættelse af udstyr på de udvalgte lokationer, som skal bekæmpe legionellaen.

I 2018 har projektet forløbet som planlagt, og der er blevet monteret 15 anlæg. Indsatsen fortsætter året ud med opsættelse af anlæg følgende steder:

- I hallen på Ishøj Skole samt på Strandgårdskolens bygning R er legionellaanlæg ekstraordinært etableret og sættes i drift senest i uge 50
- På Kærbo, Torsbo og Idrætscentret bliver legionellaanlæg færdigmonteret og ligeledes idriftsat senest ved udgangen af uge 50

For at sikre korrekt anvendelse af anlæggene, foretages der sidemandsoplæring af servicepersonalet på driftstederne samtidig med idriftsættelse i uge 50.

Der er blevet brugt kr. 750.000 til udførelse af første etape i 2018.



Foto af et oxyperm anlæg, som er en mulig løsning

6. Andre opgaver

Ventilation

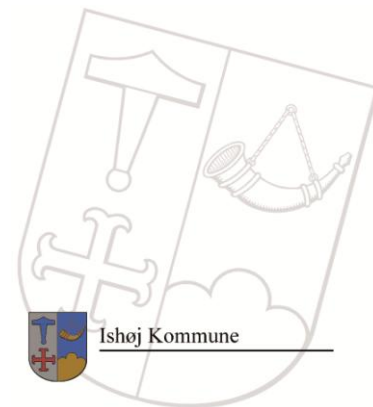
Diverse arbejder på ventilationsanlæg, bl.a. på Vibeholmskolen, Kultur Cafe, Svømmehal og Idrætscenteret. Opgaverne der er udført, er en blanding af afhjælpende, genoprettende og forbyggende opgaver.

Vandinstallationer og kloaker

Vores bygninger har nået en alder, hvor der opstår en del akutte skader på vores tekniske installationer. Her er der bl.a. udført opgaver på Kærbo, Vibeholmskolen, Gildbroskolen, Rådhus og Svømmehal.

Vinduer og Døre

Udskiftning af diverse bl.a. vinduer på Rådhuset og branddøre på Gildbroskolen.



Økonomioverblik 2019

Budget for bygningsvedligeholdelse i 2019, ekskl. moms:

• Central vedligeholdelses pulje	ca.	18.000.000 kr.
• Inkl. Rådhus/bycenter, Svømmehal og Vejlebrovej 45		
• Hårdhvidevarer – eks. storkøkkener	ca.	1.150.000 kr.
• Større akutte opgaver – eks. elevator, kloak	ca.	2.300.000 kr.
• CTS (Central Tilstandskontrol og Styring)	ca.	1.000.000 kr.
Totale pulje til central vedligeholdelse	ca.	22.450.000 kr.

• Indvendig vedligeholdelse*	ca.	2.170.000 kr.
-------------------------------------	-----	---------------

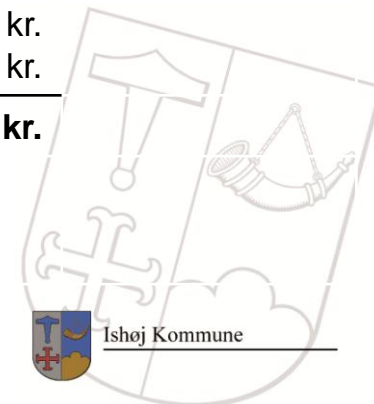
Disponering af central vedligeholdelsesmidler

• Serviceudgifter (serviceaftaler til bl.a. ABA, ventilation, elevatorer)	ca.	2.700.000 kr.
• CTS	ca.	1.000.000 kr.
• Diverse (bl.a. medlemskaber, rådgivere)	ca.	540.000 kr.
• Afsat til afhjælpende/ akutte foranstaltninger	ca.	5.900.000 kr.
• Planlagte opgaver	ca.	5.900.000 kr.
• Hårde hvidevare – ex. storkøkkener	ca.	1.150.000 kr.
• Midler afsat til Vejlebrovej 45	ca.	5.260.000 kr.

Totale pulje til central vedligeholdelse	ca.	22.450.000 kr.
---	------------	-----------------------

I alt er der afsat ca. **126** kr. pr. m² til central drifts- og vedligeholdelse af de kommunale ejendomme

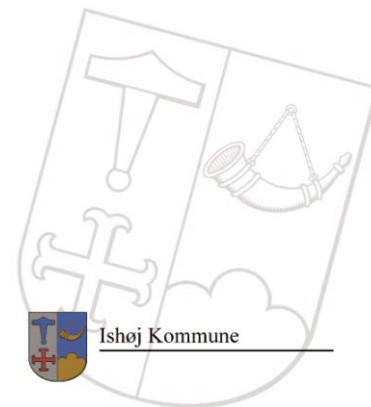
* Indvendig vedligeholdelses budget varetages af decentrale institutioner



Økonomioverblik over planlagte opgaver i 2019

▪ Udskiftning af vinduer på Kærbo Omsorgscenter, Vibeholmskolen samt Sejlklubben	ca. kr. 1.700.000,-
▪ Udskiftning af lofter på Ishøj Kultur Café samt Kærbo Omsorgscenter	ca. kr. 500.000,-
▪ Nyt tag på Torsbo (servicearealer), Bredekærgård samt fløj på Vejlebroskolen	ca. kr. 1.000.000,-
▪ Rotteforebyggelse	ca. kr. 300.000,-
▪ Legionella bekæmpelse	ca. kr. 750.000,-
Andre forebyggende opgaver f.eks. reovering af kloak, CTS og tekniske installationer, mindre vinduesudskiftninger	<u>ca. kr. 1.650.000,-</u>
Total	ca. kr. 5.900.000,-

Eksempler på planlagte vedligeholdelsesopgaver 2019



1. Udskiftning af vinduer på Kærbo Omsorgscenter, Vibeholmskolen samt Sejlklubben

Vibeholmskolen

Vinduerne på Vibeholmskolens er efterhånden i så dårlig stand, at det ikke længere kan betale sig at renovere dem. Derfor forslås det, at udskiftningen af vinduerne i klasselokalerne på de enkelte fløje opstartes i 2019 og udføres løbende over de kommende år.

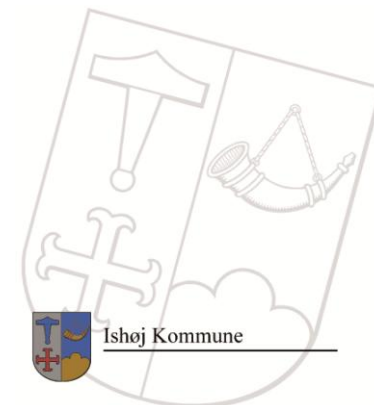


18 Foto af vinduesramme på Vibeholmskolen

Kærbo Omsorgscenter og Sejlklub

Vinduerne på Kærbo's Servicearealer og Sejlklubbens 1. etage er ligeledes i så dårlig stand at de står til en udskiftning. Økonomien til disse arbejder tilpasses sammen med det der udføres på Vibeholmskolen.

Der er afsat ca. kr. 1.700.000 til disse projekter



2. Udskiftning af lofter på Ishøj Kultur Café samt Kærbo omsorgscenter

Ishøj Kultur Café

I personalerummet i Ishøj Kultur Café er det gamle stålpladeloft ved at falde ned. Loftet har af flere omgange været nødvendigt at nedtage grundet flere vandskader fra overliggende rør. Det er derfor nu nødvendigt at opsætte et nyt loft. Ved samme lejlighed monteres der ny, tidssvarende belysning.

Kærbo, aktivitetslokale

Loftet er et ældre stålpladeloft med ældre belysning. En mindre del er udskiftet til nyt systemplade loft. Det er ikke længere muligt at justere på det gamle loft, og den eksisterende belysninger er ikke tidssvarende.

Til de to arbejder afsættes ca. kr. 500.000

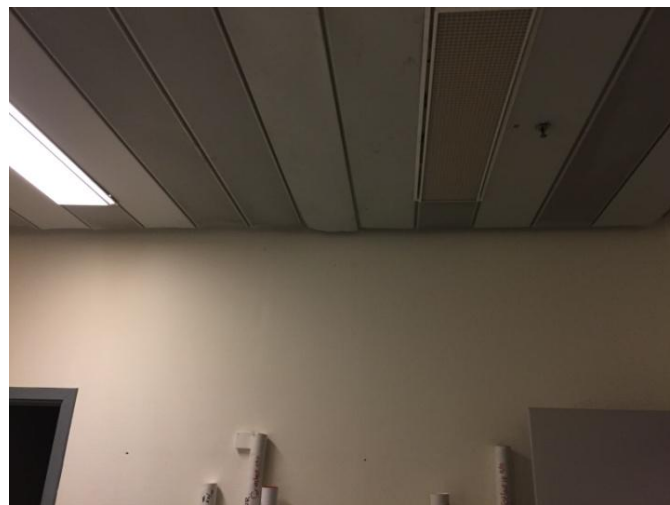


Foto af stålpladeloft, Ishøj Kultur Café,

3. Nyt tag på Torsbo (servicearealer), Bredekærgård samt Vejlebroskolen

Torsbo En del af det oprindelige skiffertag er tilbage fra opførelsen af Torsbo Plejecenter. Det drejer sig særligt om den del, hvor der er køkken og hospicepladser. Taget er meget porøst, og det er ikke længere muligt at reparere på taget.

Bredekærgård Renoveringen af taget på hovedhuset er under udførelse pt. Taget over den øvrige del af gårdens længer, herunder stalde samt længen med Lokal Historisk Arkiv, er et eternittag som er i ringe stand og utæt.

Vejlebroskolen Der har løbende været problemer med indtrængende vand i tagkonstruktionen ved kraftige regnskyl. Det har ikke været muligt præcist at bestemme hvad årsagen skyldes, men ved opførelsen af tilbygningen til kantinen blev man opmærksom på at der flere steder er hul i undertaget (banevare undertag). Tagbeklædningens resterende levetid er desuden anslået til at ligge mellem 10-15 år og er begyndt at korrodere i fodblikket. Det er derfor foreslået at skifte tag og undertag på en enkelt fløj, for at se om det kan afhjælpe problemet.

Til arbejdet afsættes ca. kr. 1.000.000



Foto af porøst skiffertag på Torsbo



Bredekærgård



Ishøj Kommune

4. Rotteforebyggelse

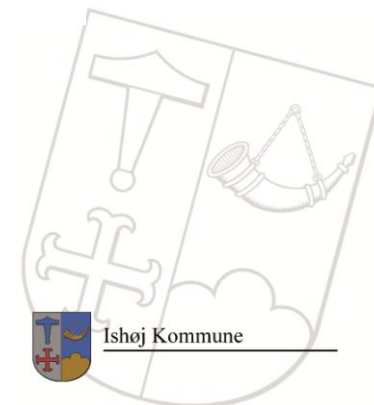
Forebyggelsen imod rotter fortsætter i 2019.
I 2018 blev der udført en screening af vores kloaker/
brønde og der er lavet en aftale med et eksternt firma,
som skal løfte kommunens brønde op i forsvarlig /
lovlig stand, især ift. stiger i brøndene.

Brøndreparationer, stigeskift mv. pågår løbende hen
over 2018, 2019 og 2020.

Der afsættes ca. kr. 302.000 pr . år for 2018, 2019 samt
2020



Foto af rottespærre



5. Legionella bekæmpelse

Indsatsen for legionellabekæmpelse fortsætter som planlagt i 2019. Foreløbigt er det planlagt at indsatsen fortrinsvis skal igangsættes følgende steder:

- Gildbroskolen
- Idrætscenteret (færdiggørelse af allerede opstartet arbejde)
- Svømmehallens handicapafsnit
- Dele af Strandgårdskolen
- Hallen på Ishøj Skole (færdiggørelse af allerede opstartet arbejde)

Undervejs kan der dog opstå akutte problemer, der gør at vi må prioritere anderledes hen over året. Alle arbejder bliver dog udført inden for den fireårige periode, som aftalt i sidste handleplan.

Der er afsat ca. kr. 750.000 til projektet



Foto af system til legionella bekæmpelse

CEj's indsatser i 2019

Vi har i den sidste del af 2018 deltaget i nogle forløb i KL regi, som ligger inden for Regeringen og KL's aftale om kommunernes økonomi med udgangspunkt i det fælles flerårige moderniserings- og effektiviseringsprogram. Med programmet sættes rammerne for et samarbejde, der skal understøtte kommunerne i at udvikle og modernisere den kommunale service inden for stramme økonomiske rammer, og sikre et styrket lokalpolitisk råderum til at kunne prioritere til gavn for borgerne. Indsatser inden for dette der arbejdes videre på i 2019, handler om:

KL forløb	Hvor er vi i dag	Indsatser for 2019
<p>Nøgletal: Pilot projekt omkring en model for nøgletal i kommunerne</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Digitalt overblik over m2, bygninger, økonomi. - Intern benchmark på forsyning i børneinstitutioner - Indkøb af system til controlling af energidata, foregår pt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Udarbejde nøgletal til KL's Pilotprojekt. Pt. er der nøgletal omkring: - Forsyning - Vedligeholdelsesmidler - Kommunale m2 pr. indbygger
<p>Ejendomsstrategi: - Kursusforløb med KL og Reflexio <u>Indhold kan være:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kloge kommunale m2 - Centralt /decentral økonomi - Kvalitetsstandarder for ejendomme - Udbudsprocedure - Digitalisering - Organisering 	<ul style="list-style-type: none"> - Digitalt overblik over ejendomsmassen - Ramme- og service aftaler på flere faggrupper - En blandet central/ decentral økonomi, primært med centralt ansvar - Organisering er en blanding af central styring, decentral teknisk service og opdeling mellem bygninger og udearealer på de kommunale matrikler. 	<ul style="list-style-type: none"> - Arbejde med kloge m2, med udgangspunkt i køb af Vejlebrovej 45 - Arbejde med indhold til en kommende Ejendomsstrategi, med udgangspunkt i den nuværende organisering.