

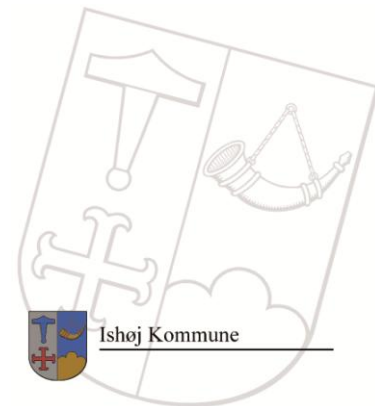
Central Vedligeholdelse

Status for 2019 og handleplan for 2020

Center for Ejendomme

- Drift og vedligeholdelse af kommunens bygninger

TBU - 10.12.2019

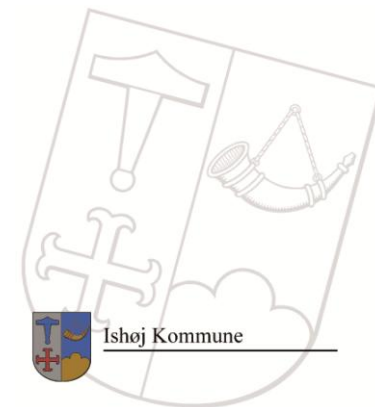


Indhold

På de følgende sider præsenteres eksempler på Drift- og Vedligeholdelsesopgaver udført i 2019 samt eksempler på opgaver, som foreslås udført i 2020.

Først præsenteres nogle overordnede forhold, som gør sig gældende i arbejdet med Drift og Vedligehold af kommunens bygninger. Slutteligt beskrives administrationens indsatsområder for 2020 på dette område.

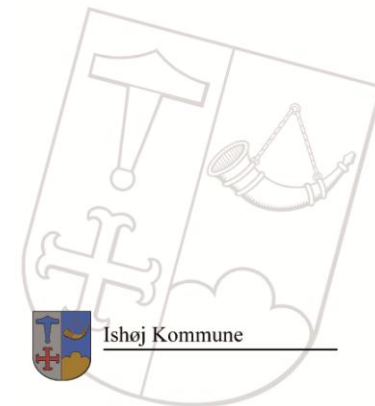
- Opgavefordeling – Central og Decentral vedligeholdelse S. 3
- Hvordan sikres overblik? S. 4
- Decentrale børneinstitutioner S. 5
- Ramme- og Serviceaftaler S. 6
- Økonomisk status på udførte opgaver i 2019 S. 7
 - eksempler på opgaver udført i 2019 S. 8-13
- Økonomioverblik 2020 S. 14
- Økonomioverblik over planlagte opgaver i 2020 S. 15
 - Eksempler på planlagte opgaver i 2020 S. 16-22
- CEj's indsatser i 2020 S. 23-29



Opgavefordeling – central- og decentral vedligeholdelse

Arealet af de kommunale ejendomme udgør i alt ca. 178.000 m². 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 vedligeholdessystemet. Opgaver kommer typisk fra institutions- og serviceledere. I 2019 har Ejendomsservice behandlet ca. 7000 mindre D&V opgaver igennem vores Helpdesk.
- **Vagttelefon** varetages inden for normal arbejdstid af Ejendomsservice og af Den Jyske Vagtcentral uden for normal arbejdstid.
- **Teknisk serviceteam** I samarbejde med kommunens skoler og Idrætscenteret har vi en teknikvagt, 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 i forbindelse med ibrugtagningen af Brohuset 2019 indgået en serviceaftale på Sprinkleranlæg
- Ishøj Kommune har rammeaftaler på malerarbejde ifb. med flyttelejligheder og på glarmesteropgaver.
- Ishøj Kommune har rammeaftaler på elektriker, vvs og ventilationservice.
- Ishøj Kommune har serviceaftaler på elevator, AIA (tyverialarmer) og ABA (Brand).
- 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.

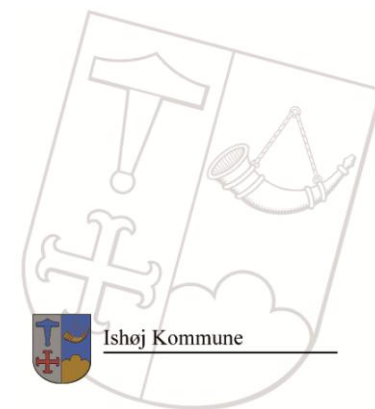


Økonomisk status på udførte vedligeholdelsesopgaver for 2019

▪ Udskiftning af vinduer på Kærbo Omsorgscenter, Vibeholmskolen samt Sejlklubben	ca. kr. 1.300.000
▪ Udskiftning af lofter på Ishøj Musik Teater samt Kærbo omsorgscenter	ca. kr. 530.000
▪ Nyt tag på Torsbo (servicearealer), Bredekærgård samt Vejlebroskolen	ca. kr. 1.200.000
▪ Rotteforebyggelse	ca. kr. 900.000
▪ Legionella bekæmpelse	ca. kr. 750.000
▪ Andre forebyggende opgaver f.eks. renovering af kloak, CTS og tekniske installationer, mindre vinduesudskiftninger	<u>ca. kr. 1.220.000</u>
Total	ca. kr. 5.900.000



Eksempler på vedligeholdelsesopgaver udført i 2019



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

Vibeholmskolen

På Vibeholmskolen er man godt i gang med udskiftning af vinduer på én klassefløj. Denne første fløj skal danne pilotprojekt for de øvrige klassefløje. Arbejdet vil være færdigt primo december 2019.



9 Før - foto af vinduesramme på Vibeholmskolen

Kærbo Omsorgscenter og Sejlklub

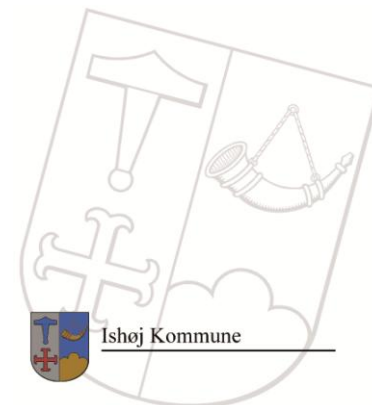
På Kærbo er vinduesudskiftning i gang på blok 2A, som er den oprindelig bygning og hvor vinduerne på 1. og 2. salen også var oprindelige. Beslag var nedslidte så det trak ind af vinduerne. Værn er i samme forbindelse udskiftet. Vinduesudskiftningen vil være færdig ultimo december.

Vinduerne og terrassedør er ligeledes udskiftet på sejlklubben, da der var råd og utætheder.



Efter - foto af nye vinduer på Vibeholmskolen

Samlet forventes arbejdet at beløbe sig til ca. kr. 1.300.000



2. Udskiftning af lofter på Ishøj Musik Teater samt Kærbo omsorgscenter

De ældre stålpladelofter som man bl.a. kunne finde i Kærbo's aktivitetslokale og i personalerummet i Ishøj Musik Teater er blevet udskiftet til nyt systempladeloft. Belysninger er ved samme lejlighed blevet udskiftet til nye LED armaturer. Begge steder har det lysnet lokalerne op, og personalet og borgerne er glade for resultatet.

Samlet er der brugt ca. kr. 530.000 kr. på nye lofter og belysning



Før- foto af stålpladeloft i 'Aktiviteten' på Kærbo



Efter - foto af nye lofter og lys i 'Aktiviteten' på Kærbo

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

På Torsbo er den gamle skiferbelægning på taget ved at blive udskiftet. Det gælder tagfladen ind mod gården ved køkkenet. Da belægningen var med asbest måtte øverste lag isolering også udskiftes for at fjerne alle fibre. Tagfladen vil stå færdig ultimo december 2019.

Bredekærgård Arbejdet med tagrenoveringen er fortsat i 2019 med nordsiden, her kunne konstateres store råd skader i flere spærfødder. Der er således renoveret murkroner, 3-4 murstens skifter, spær, indsat nye Velux ovenlysvinduer samt etableret nyt eternittag

På Vejlebroskolen er omkring 100 stk. tagplader repareret, samt rygninger er tætnet på bygning D og E. Dette tiltag har umiddelbart stoppet de utæthederne, der opstod ved kraftige regnskyl, og vi agter at lave tilsvarende gennemgang på Vejlebroskolens bygning G, F og H samt Ungdomsskolen.

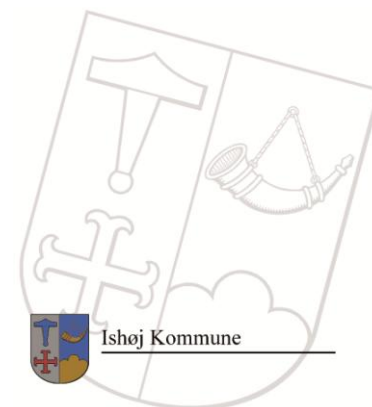


Før - foto af Nordfacaden Bredekærgård



Efter – foto af Nordfacaden, Bredekærgård

Samlet forventes arbejdet at beløbe sig til ca. kr. 1.200.000



4. Rotteforebyggelse

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

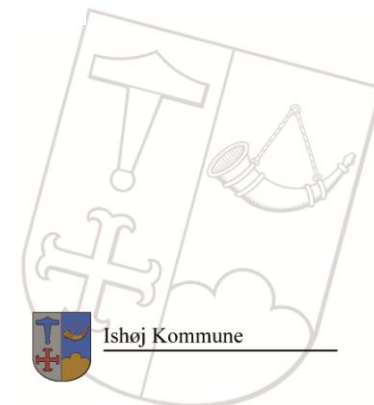
Det var forventet, at projektet skulle pågå i 2020, men projektet er afsluttet i 2019.

Projektet er tilvejebragt uden store komplikationer, og går nu over i almindelig drift og vedligehold.

Der er samlet set brugt ca. kr. 900.000.



Foto af rottespærre



5. Legionella bekæmpelse

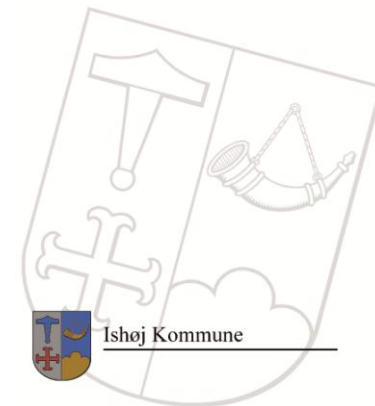
Indsatsen for legionellabekæmpelse er forløbet som planlagt i 2019. Dermed er der nu indsat anlæg på følgende lokationer:

- Gildbro skolen
- Idrætscenteret
- Svømmehallens handicapafsnit
- Hallen på Ishøj skole

Arbejdet er beløbet sig til ca. kr. 750.000



Foto af system til legionella bekæmpelse



Økonomioverblik 2020

Budget for bygningsvedligeholdelse i 2020, ekskl. moms:

• Central vedligeholdelses pulje	ca.	21.136.000 kr.
Inkl. Rådhuset, Brohuset og Svømmehal		
• Pulje til hård hvidevarer – eks. storkøkkener	ca.	1.165.000 kr.
• Større akutte opgaver – eks. elevator, kloak	ca.	2.364.000 kr.

Totale pulje til central vedligeholdelse	ca.	24.665.000 kr.
---	------------	-----------------------

• Indvendig vedligeholdelse*	ca.	2.187.000 kr.
-------------------------------------	-----	---------------

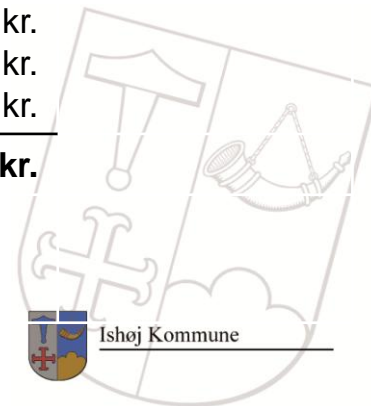
Disponering af central vedligeholdespulje

• Teknisk drift (teknisk personale samt håndværkere)	ca.	5.150.000 kr.
• Serviceudgifter (serviceaftaler til bl.a. ABA, ventilation, elevatorer)	ca.	2.800.000 kr.
• CTS (Central Tilstandskontrol og Styring)	ca.	1.028.000 kr.
• Hårde hvidevarer jf. pulje	ca.	1.165.000 kr.
• Afsat specifikt til Brohuset	ca.	2.000.000 kr.
• Diverse (bl.a. medlemskaber, rådgivere)	ca.	550.000 kr.
• Afsat til afhjælpende/ akutte foranstaltninger	ca.	5.852.000 kr.
• Planlagte opgaver	ca.	6.120.000 kr.

Totale pulje til central vedligeholdelse	ca.	24.665.000 kr.
---	------------	-----------------------

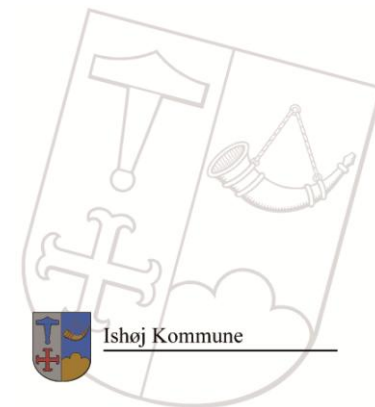
I alt er der afsat ca. **139** kr. pr. m² til central drifts- og vedligeholdelse af de kommunale ejendomme

* Indvendig vedligeholdelses budget varetages af decentrale institutioner

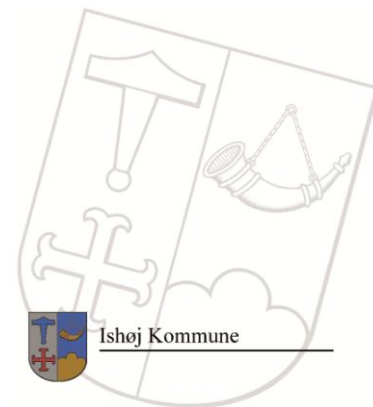


Økonomioverblik over planlagte opgaver i 2020

▪ Elevatorer	ca. kr. 500.000
▪ Loft og lys	ca. kr. 770.000
▪ Nye vinduer	ca. kr. 1.700.000
▪ Tag	ca. kr. 1.500.000
▪ Ventilationsanlæg	ca. kr. 900.000
▪ Legionella	<u>ca. kr. 750.000</u>
Total	ca. kr. 6.120.000



Eksempler på planlagte vedligeholdelsesopgaver 2020

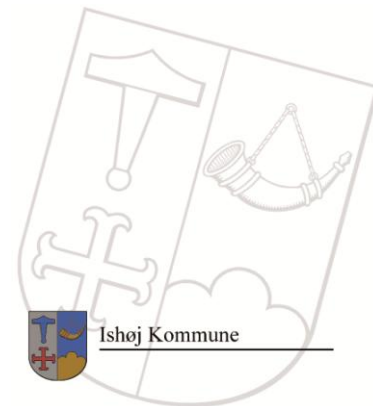


1. Renovering og udskiftning af elevatorer

Omsorgscenteret Kærbo - der foretages renovering af to elevatorer på Kærbo.

Strandgårdsskolen, Bygning K - elevatorer udskiftes.

Vejlebroskolen – står elevatoren til udskiftning.



2. Udskiftning af lofter og lys

I både **Kongørnen** og **Troldebo** sidder loftsplader løst og lyset er ikke tidssvarende. Da det bedst kan betale sig at udskifte begge dele samtidig planlægges det at etablere nye kludelofter og LED belysningsarmaturer.



Foto af eksisterende lofter i Troldebo



Foto af eksisterende lysarmaturer i Troldebo

3. Udskiftning af vinduer

På **Ungdomsskolen** er vinduerne møre og rådne, og det kan ikke længere betale sig at male/vedligeholde dem, hvorfor de udskiftes.

På **Kulturskolens Koncertsal** er der gennem længere tid løbet vand ind i konstruktionen fra en utæt tagrende. Utætheden er udbedret, men vinduerne har taget skade, og skal udskiftes.

På **Vibeholmskolen** planlægges udskiftning af vinduer på 2. klasse fløje. Udskiftningen vil blive udført ligesom fløj A er udført i 2019.

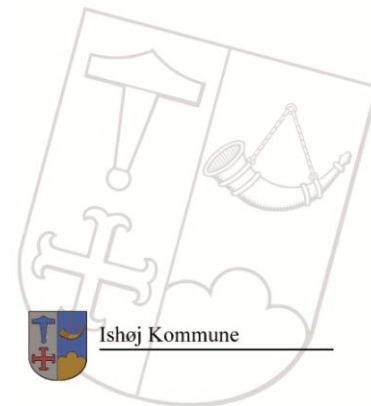
Trappetårnet på Rådhuset står til at skal have skiftet vinduesbånd idet vinduer og brystningsplader er rådne. Flere af brystningspladerne er faldet ned bag værnet. DEAS administrerer opgaven. Der forefindes en fordelingsnøgle, som fordeler udgifterne mellem de forskellige aktører i bygningen. Rådhuset står dog for betaling af størstedelen af det samlede beløb.



Foto af rådnen vinduesramme på Vibeholmskolen.



Foto af trappetårnet på Rådhuset med markering af vinduesbånd.



4. Udskiftning af tag

Taget på **Motorcenteret** er nedslidt og ovenlyskupler og inddækninger hele vejen rundt på bygningen er defekte. Hvorfor det hele står til udskiftning.

Taget på **Park, Vej og Miljø saltlager** er lavet af eternit bølgeplader. Tidens tand og det salt, som opbevares i bygningen er årsag til, at taget krakelerer, hvorfor det står til udskiftning.

Taget på **Bøgely** er slidt og står til udskiftning. Projektet inddeles i tre etaper, hvoraf 1. etape forventes udført i 2020. 1. etape dækker 'Mejsen', hvor ovenlys og udluftningshætter desuden også istandsættes.

Bredkærgård - I 2018 og 2019 er taget på hovedhuset udskiftet (se side 11). I 2020 står taget på **selve gården** til udskiftning. I 2020 fokuseres i første omgang på den fløj med lokalhistorisk arkiv og Landsbysalen. Da begge dele skal beskyttes under renoveringen, bliver det et omfangsrigt arbejde.

Til ovenstående arbejder er afsat ca. kr. 1.500.000



Foto af motorcenteret



Foto af Bredekærgård med markering af Lokalhistorisk arkiv og Landsbysalen, som renoveres i 2020

5. CTS og Ventilationsanlæg

I 2020 skal der ske en udskiftning og ombygning af CTS understationer og ventilationsanlæg på følgende bygninger:

- Park, Vej og Miljø's administrationsbygning
- Piletræet
- Kærbo

Der afsættes ca. kr. 900.000 til arbejdet

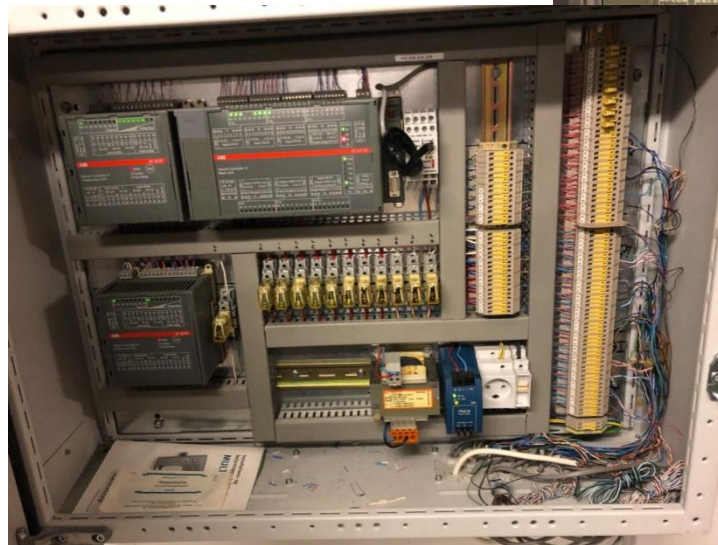


Foto af anlæg til udskiftning på Kærbo



Foto af anlæg til udskiftning i daginstitutionen Piletræet

6. Legionella

Indsatsen for legionellabekæmpelse fortsætter som planlagt i 2020. Foreløbigt er det planlagt at indsatsen fortrinsvis skal igangsættes følgende steder:

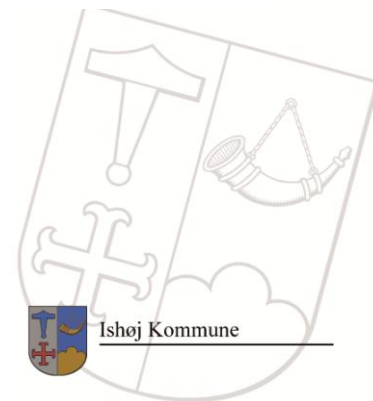
- Dele af Strandgårdskolen
- Opfølgning på Ishøj Skole

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 handleplanen 2018.

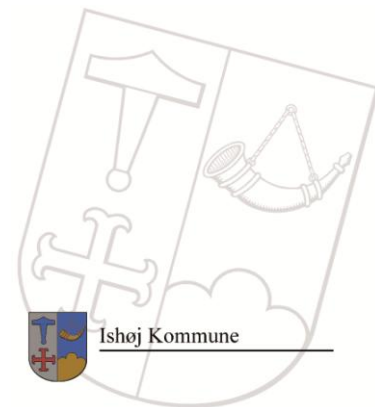
Der er afsat ca. kr. 750.000 til projektet



Foto af anlæg til legionella bekæmpelse



Arbejdet med Nøgletal 2019 og 2020



Nøgletal på ejendomsområdet

Center for Ejendomme har i 2019 deltaget aktivt i udviklingen af KL's benchmarkingværktøj på ejendomsområdet.

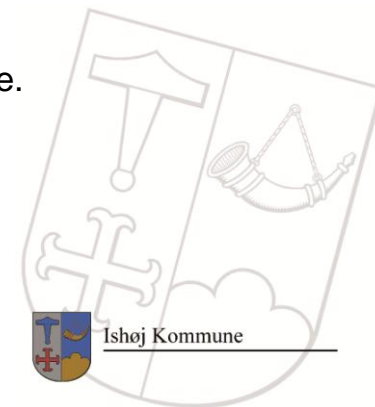
Modellen skal gøre det muligt, at kommuner let og overskueligt kan sammenligne sig med andre kommuner og få styringsrelaterede nøgletal.

Modellen er forsat under udvikling, og der arbejdes i den kommende fase på at forbedre modellen og udbrede den til flere kommuner.

Generelt er det en udfordring, at kommunerne opgør alt fra kvadratmeter til anvendte midler forskelligt.

Udfordringer, som der har været arbejdet med, er:

- Hvordan måles en bygnings kvadratmeter?
Løsning: Det er vedtaget, at definitionen BDA (bygningsdriftsareal) anvendes. Dette for at sikre entydighed i de indberettet arealer og sammenhæng med BBR.
- Hvordan opgøres anvendte midler til fx bygningsvedligehold? Drift/anlæg
Løsning: Den enkelte kommune må på baggrund af fælles definition opgøre udgifterne.



Nøgletal der bl.a. arbejdes med i KL

Alle nøgletal er opgjort i totale enheder for funktionsområderne: folkeskoler, daginstitutioner, administration samt kultur og fritidsbygninger.

Ejendomme

1. Ejede: Målt i antal og m2
2. Lejede: Målt i antal og m2

Brugere

3. Kvadratmeter pr. indbygger i kommunen
4. Kvadratmeter pr. administrativ medarbejder
5. Kvadratmeter pr. folkeskoleelev
6. Kvadratmeter pr. barn i daginstitutioner

Driftsudgifter

7. Forsyningsudgifter: Antal enheder for el/vand/varme pr. kvadratmeter

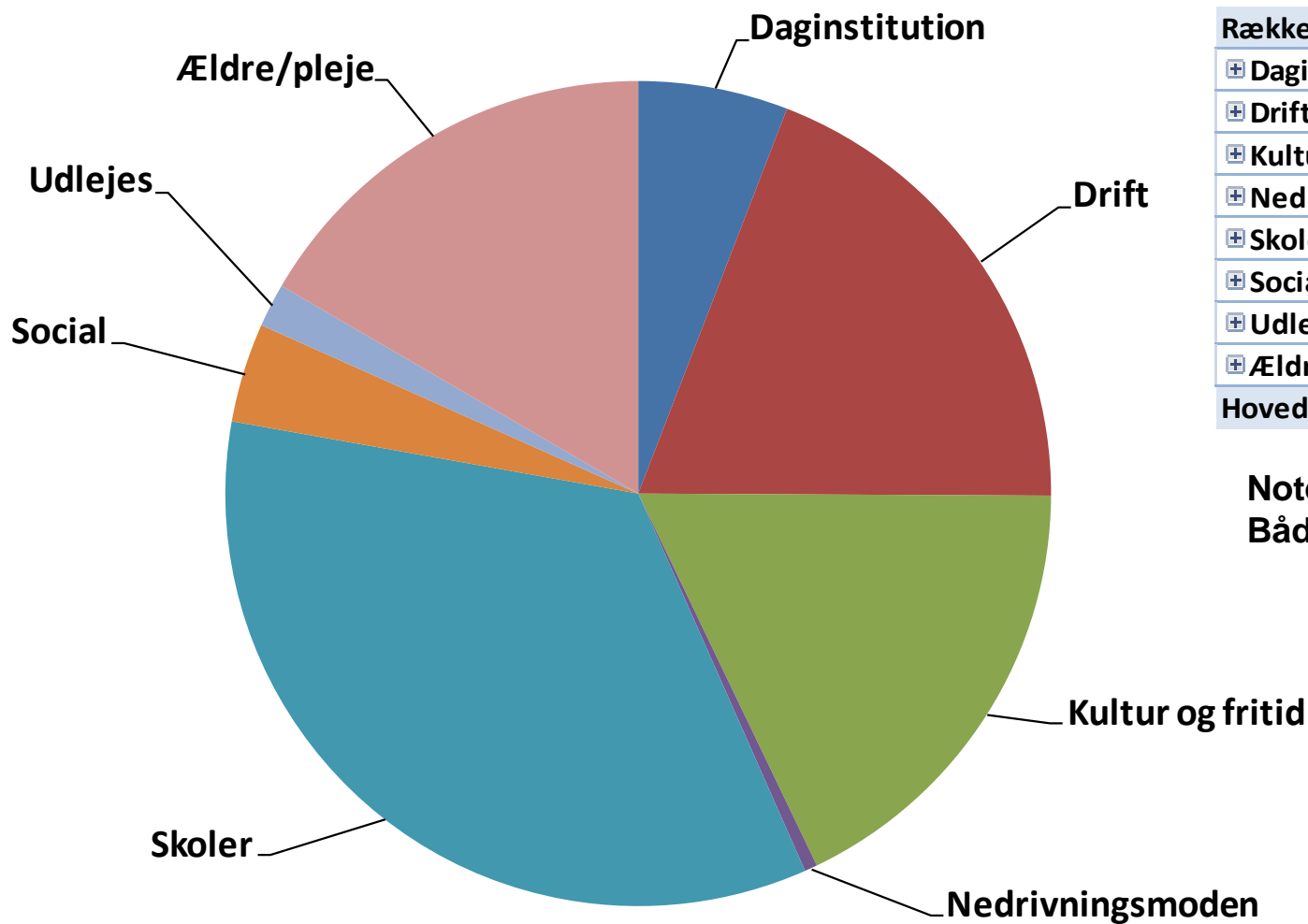
Vedligeholdelsesudgifter

8. Vedligeholdelsesudgifter til klimaskærm, indvendigt vedligehold samt tekniske installationer pr. kvadratmeter
9. Rengøringsudgifter pr. kvadratmeter udliciteret eller hjemtaget
10. Tomgangsdrift: udgifter pr. kvadratmeter (tomme bygninger)

Bygningstilstand

11. Overordnet tilstandsvurdering pr. ejendom

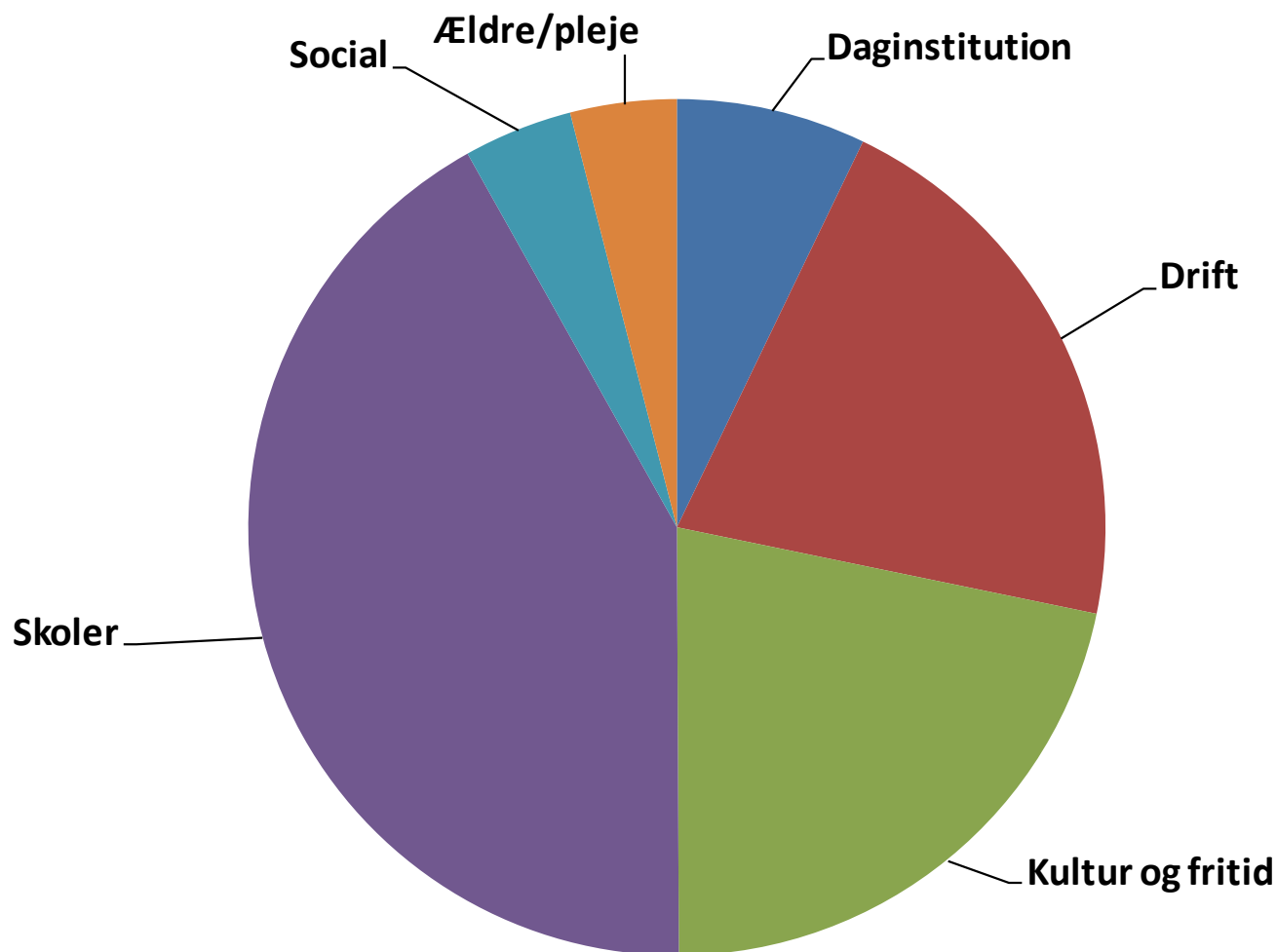
m² der vedligeholdes af CEj



Rækkeetiketter	Sum af m ²
+ Daginstitution	10.426
+ Drift	34.051
+ Kultur og fritid	31.619
+ Nedrivningsmoden	882
+ Skoler	63.877
+ Social	4.189
+ Udlejes	2.364
+ Ældre/pleje	29.499
Hovedtotal	176.907

Note:
Både ejet og lejet

m² der anvendes til kommunale formål*



Rækkeetiketter	Sum af m2
+ Daginstitution	10.426
+ Drift	30.432
+ Kultur og fritid	31.236
+ Skoler	63.877
+ Social	2.978
+ Ældre/pleje	5.850
Hovedtotal	144.799

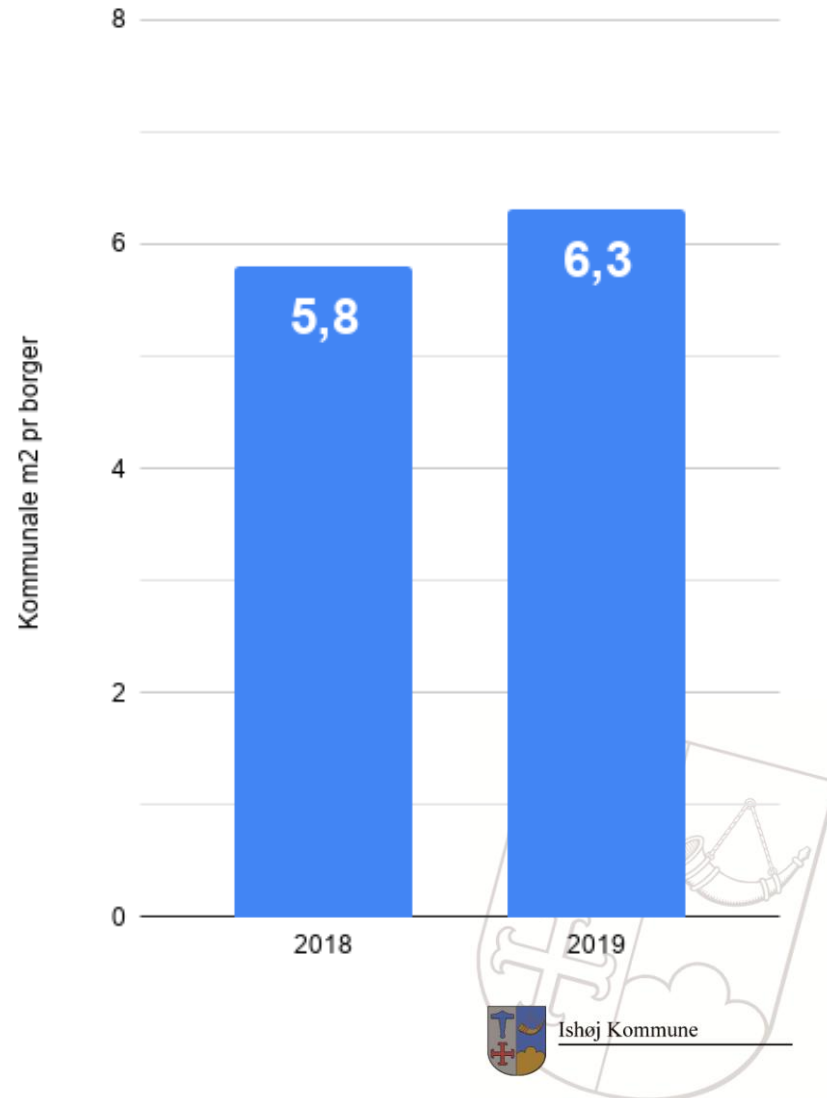
* Ejet og lejet eksklusiv udlejet og tomme m²

Kommunale m² pr. borger

Ishøj Kommune ejer og lejer ca. 177.000 m² hvoraf 145.000 m² anvendes til kommunale formål.

I 2019 var der 22.946 borgere i Ishøj, hvilket giver **6,3 kommunale m² pr. borger** mod 5,8 i 2018.

Eksklusiv Brohuset er tallet forsat 5,8 i 2019.



CEj's indsatser på Nøgletal i 2020

KL forløb	Hvor er vi i dag	Indsatser for 2020
Grundlæggende datamodel for nøgletal i kommunerne er udviklet og der er blevet konsensus omkring en lang række stamdata	<ul style="list-style-type: none">- Digitalt overblik over stamdata såsom m2, bygninger- Implementering af system til controlling af energidata pågår- Implementering af ny kontoplan for ejendomme pågår	<ul style="list-style-type: none">- Måltrettet forbedre relevant data vedr. vores bygninger ved brug af FM system systematisk- Løbende kvalitetssikre og forbedre stamdata ift. KL' definitioner- Fortsætte igangværende implementeringer

