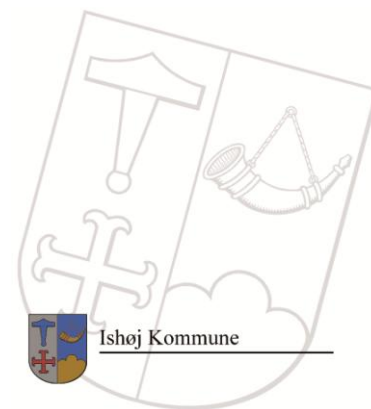


# Central Vedligeholdelse

## Status for 2016 og handleplan for 2017

Center for Ejendomme og Byggesager  
- Drift og vedligeholdelse

TBU - 18.01.17

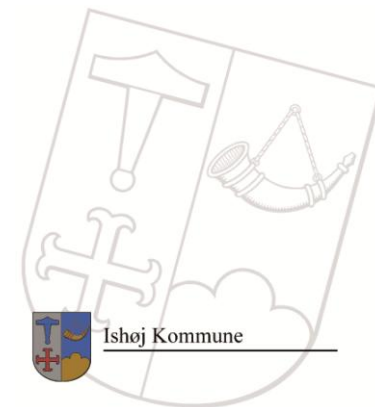


# Opgavefordeling – central- og decentral vedligeholdelse

Arealet af de kommunale ejendomme udgør i alt ca. 160.000 m<sup>2</sup>. fordelt på ca. 140 bygninger.

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

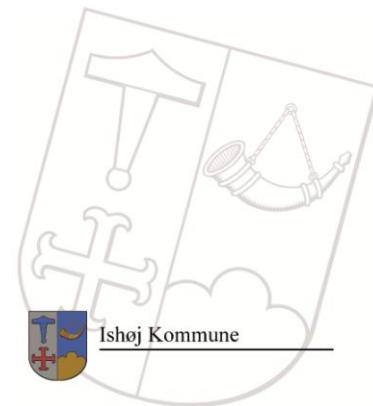
- Den decentrale del omhandler den indvendige vedligeholdelse af overflader, køkkener, mv. Institutionerne har ansvaret for opgaven + budget, rådgivning kan hentes i CEB.
- Det centrale udgøres af udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner, fagtilsyn på de kommunale ejendomme, igangsætning af større vedligeholdelsesarbejder, styring af serviceaftaler.
- De centrale opgaver løses af medarbejderne inden for Bygge og Teknik området i CEB.
- Både de centrale- og decentrale opgaver udføres af CEB's egen Ejendomsservice, dette vedrører primært de mindre drift-, vedligeholds- og serviceopgaver.
- Centrale- og decentrale opgaver udføres også ved brug af eksterne håndværkere (primært lokale firmaer) gennem:
  - Rameaftaler på de tekniske fag.
  - Prisindhentning ved eksterne håndværkere.



# Hvordan sikres overblik?

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

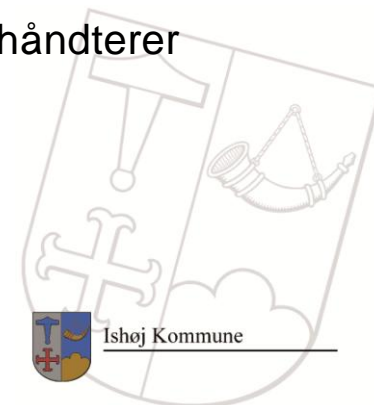
- Ordredel i drift- og vedligeholdelsessystemet. Opgaver kommer typisk fra institutions- og serviceledere. I 2016 har Ejendomsservice behandlet over 5000 mindre D&V opgaver.
- Vagt telefon – Ejendomsservice inden for normal arbejdstid – Den Jyske Vagtcentral uden for normal arbejdstid.
- Bygningsansvarlige i CEB varetager de større planlagte opgaver i dialog med de decentrale institutioner.



# Ramme- og serviceaftaler

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

- Rammeaftaler på maler ifb. med flyttelejligheder og glarmester er pt. i udbud. Elektriker, vvs og ventilationservice løber til 2018. El og VVS har ligeledes vagtudkald hele døgnet.
- Serviceaftaler på elevator, AIA (tyverialarmer) og ABA (Brand) er pt. i EU-Udbud, aftale forventes igangsat 01.05.17. Ligeledes har Ishøj Kommune 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 2016

I alt til planlagte opgaver (Med nedenstående fordeling) ca. 5.130.000,-

		Status
▪ Gildbroskolen og nærliggende institutioner – Kloak	ca. 400.000,-	😊
▪ Svømmehallen - Betonrenovering 50 m. Bassin	ca. 500.000,-	😊
▪ Større maleropgaver på bl.a. Vibeholmskolen og Vandrehjem	ca. 500.000,-	😊
▪ Bøgely – Renovering af fladt tag over indgangspartier.	ca. 500.000,-	😊
▪ Egely – foreningslokale, køkken og utætheder i tag	ca. 300.000,-	😊
▪ Kærbo (Service) - døre og vinduer	ca. 250.000,-	😊
▪ Kongeørnen (Ørnebo) – Nye akustiklofter	ca. 200.000,-	😊
▪ Materielgården - indretning af lokaler til miljø	ca. 650.000,-	😊
▪ Strandgårdsskolen – omlægning spildevand	<u>ca. 400.000,-</u>	😊
Skønnet i alt til planlagte opgaver:	ca. 3.650.000,-	

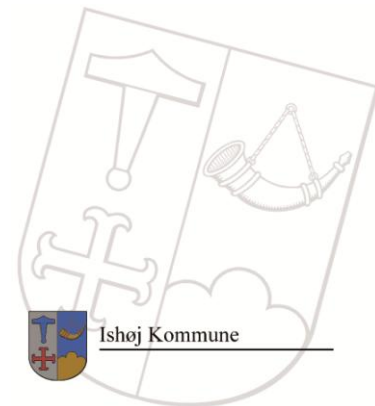
Resterende midler til mindre forebyggende opgaver – f.eks. udskiftning af vinduer og døre, diverse rørudskiftninger, fuger i murværk.

ca. 1.480.000,-



Ishøj Kommune

# 4 eksempler på vedligeholdelsesopgaver udført i 2016



# 1. Bøgely

18 udhæng renoveret – kr. 400.000



Der samler sig ikke længere vand på taget af udhænget.



Før

Efter



Ishøj Kommune

## 2. Materielgården

Indretning af lokaler til kontorer – kr. 650.000

Før



Efter



Ishøj Kommune



### 3. Egely

Maling og istandsættelse af køkken – kr. 50.000



Fotos af istandsat køkken



# 4. Vibeholmskolen

## Maling og istandsættelse – kr. 300.000

Foto af stern, der er malet

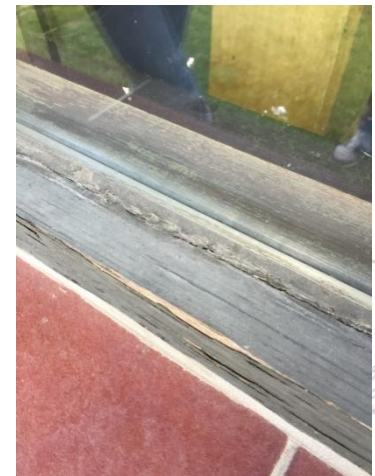


Oprindeligt var det meningen, at vinduesrammer ligeledes skulle males, men de vurderes nu i så dårlig stand, at de i stedet skal udskiftes. Denne opgave ligger udenfor almindelig vedligehold. De resterende penge blev i stedet brugt på at udskifte tre døre, som var utætte.



Foto af nye døre

Foto af vinduesrammer



# Økonomi

## Budget for bygningsvedligeholdelse i 2017, ekskl. moms:

- Central vedligeholdelses pulje, ca. 10.460.000 kr.
  - Inkl. Rådhus (bycenter) og Svømmehal
- Pulje til ejendomme (bl.a. akut elevator, kloak) ca. 2.170.000 kr.
- Total pulje vedligeholdelsesmidler ca. 12.630.000 kr.
  
- Indvendig vedligeholdelse\* ca. 2.100.000 kr.
- Hårde hvidevarer (ny pulje) ca. 1.100.000 kr.

## Disponering af vedligeholdelsesmidler

- Serviceudgifter  
(serviceaftaler bl.a. ABA, ventilation, elevatorer) ca. 2.500.000 kr.
- Diverse (bl.a. medlemskaber, rådgivere) ca. 500.000 kr.
- Afsat til afhjælpende/ akutte foranstaltninger ca. 4.500.000 kr.
- Planlagte opgaver ca. 5.130.000 kr.
- Total pulje til vedligeholdelsesmidler ca. 12.630.000 kr.

I alt er der afsat ca. 90 kr. pr. m<sup>2</sup> til central drift- og vedligeholdelse af de kommunale ejendomme.

\* Indvendig vedligeholdelses budget varetages af decentrale institutioner



# Decentral børneinstitutioner

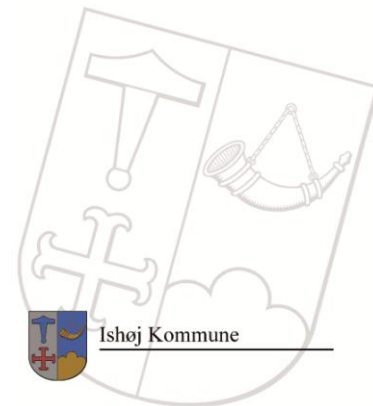
- **Håndværkerdag** – Ejendomsservice har fast besøgsdag i børneinstitutioner, en gang hver 3-4 uge. Under disse udføres mindre driftsopgaver (f.eks. gennemgang/justering af vinduer, rensning af tagrender). Herudover prioriteres de serviceopgaver, som institutionerne ønsker (f.eks. ophængning af hylder, sæbedispensere, flytning af storskrald)
- **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.

CEB og CDS (Center for Dagtilbud og Skoler) 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.

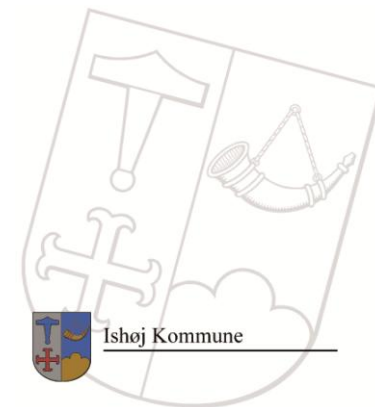


# Hårde hvidevarer

- Frem til 31.12.2016 har udgifter til service og nyindkøb af hårde hvidevarer ligget decentralt. Men da der de sidste år er etableret nye køkkener i daginstitutioner og skoler uden, at der er tilgået driftsmidler til at håndtere dette, har byrådet d. 3. januar 2017 besluttet at afsætte en pulje til reparation og anskaffelse af hårde hvidevarer.
- CEB administrerer puljen på kr. 1.100.000 i 2017. Puljen dækker løbende drift (serviceaftaler og reparationer) samt udskiftning, der prioriteres på baggrund af bygningssyn.



# Eksempler på planlagte vedligeholdelsesopgaver 2017



# Maleropgaver

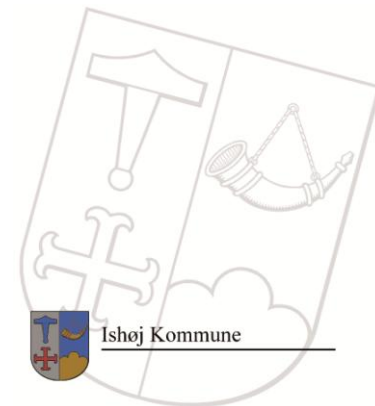


Foto af Krudthuset

Forskellige udvendige maleropgaver af klimaskærme, vinduer mv. Eksempelvis Krudthuset – almindelige vedligehold.

Derudover planlægges der malerarbejde på de to sejlklubber på havnen.

Til malerarbejde generelt afsættes ca. kr. 600.000.



# Reparation og udskiftning af tag



Foto af Egely



Foto af laden ved kunstforeningen



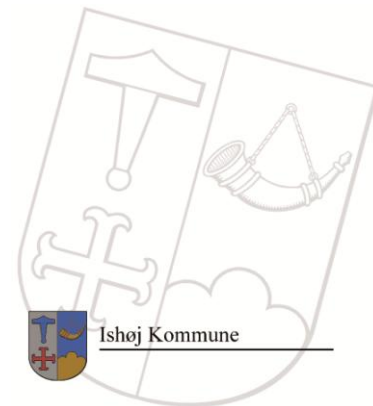
Foto af Materielgården

I 2017 står taget på Egely overfor en større renovering. Renoveringen skyldes, at mørtelunderstrygningen er i så dårlig stand, at den falder ud. Dette med risiko for personskader.

Taget på laden ved Kunstforeningen skal have ny belægning

Taget på Materielgårdens administrationsbygning skal udskiftes.

Til tagarbejdet afsættes ca. kr. 900.000





# Udskiftning af diverse døre og vinduer

I 2017 udskiftes døre og vinduer på forskellige af kommuneens bygninger.

Dette gør sig blandt andet gældende på Bøgely (biler) samt på Vibeholmskolen.

Til arbejdet afsættes ca. kr. 400.000.

Foto af vinduesparti på Bøgely

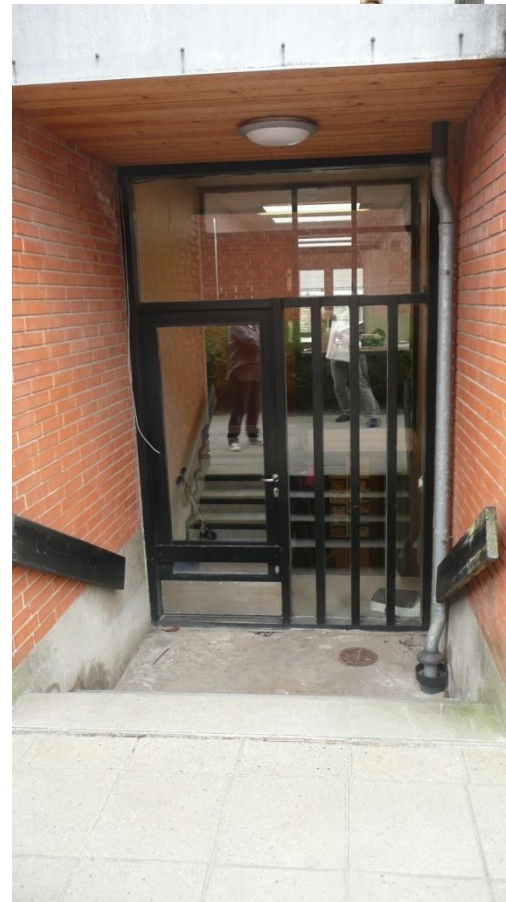
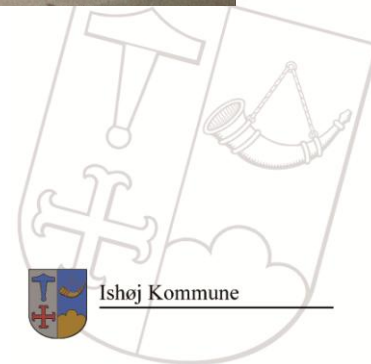
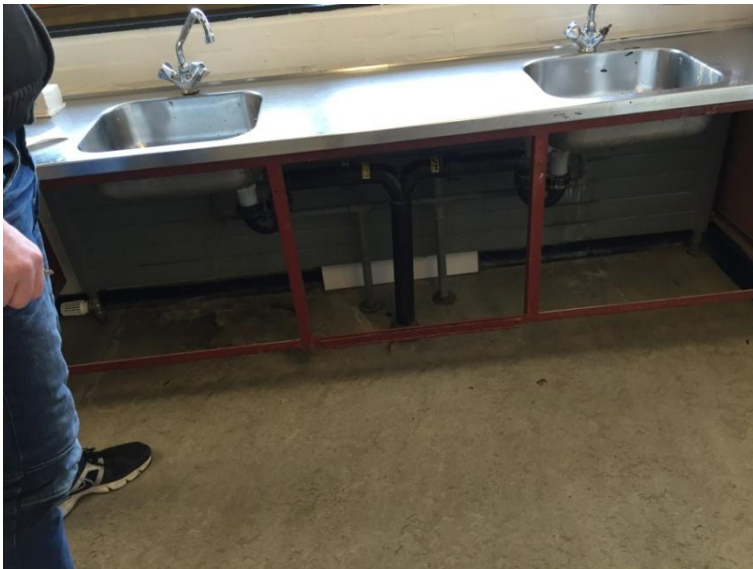


Foto af dørparti på Bøgely

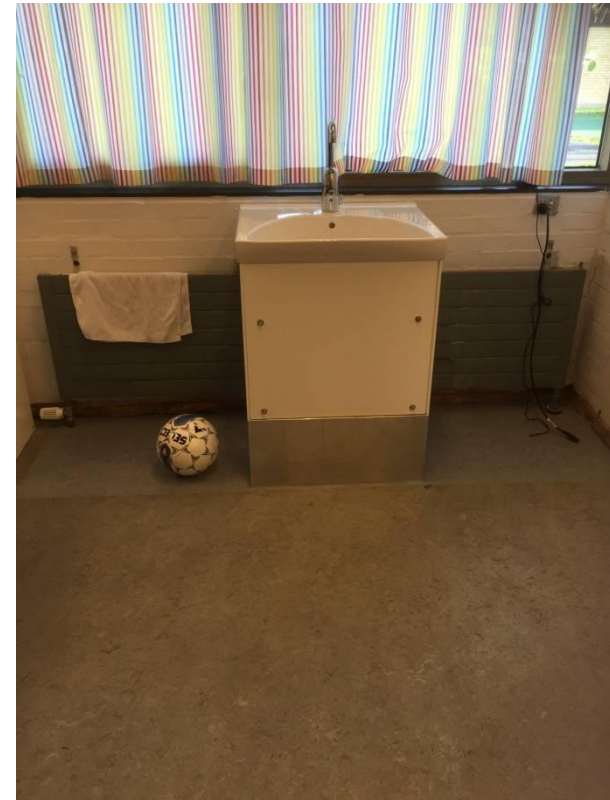


# Udskiftning af håndvaske

På Vibeholmskolen skal udskiftes 28 håndvaske. Dette skyldes, at der er kommet en påtale fra børne-ungelægen ang. hygiejne under håndvaskene. Billedet nedenfor viser, hvordan konstruktionen gør det svært at gøre ordentligt rent grundet rør osv. Desuden er håndvaskene mange steder uhensigtsmæssigt placeret foran radiatorer og vinduer. Billedet til højre er en mock-up af, hvordan en løsning kunne se ud. Til projektet afsættes ca. kr. 350.000.



Håndvasken uden frontplade



Mock-up af løsning

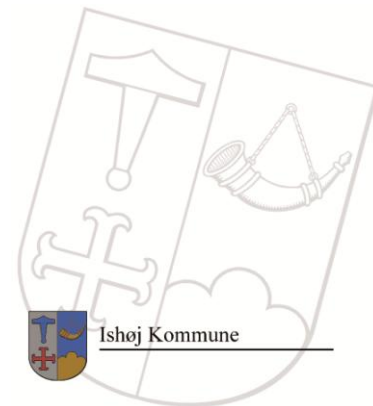
# Andre opgaver i 2017

## Screening og udskiftning af vandrør

Forskellige steder i kommunens bygninger skal vandrør screenes og udskiftes. Blandt andet på omsorgscenteret Kærbo afd. B og Vibeholmskolen. Til dette arbejde afsættes kr. 400.000.

## Legionella

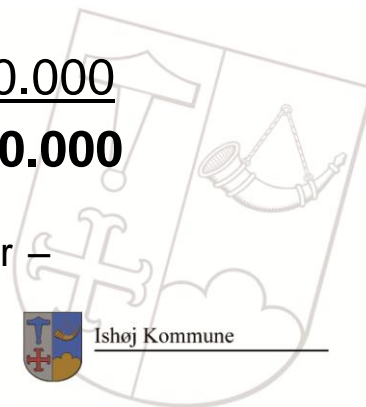
På udvalgte bygninger (såsom skoler, plejehjem og idrætsfaciliteter) etableres et oxyperm anlæg, der nedbringer legionella i rørføring. Udover den sundhedsmæssige effekt betyder etableringen ligeledes, at brugsvandets temperatur kan reduceres og energibesparelser opnås. Anlægget vil på baggrund af udarbejdet screening blive etableret på blandt andet plejehjem og skoler. Til dette arbejde afsættes kr. 600.000.



# Samlet oversigt over planlagte opgaver i 2017

Screening og udskiftning af vandrør på bl.a. Kærbo afd. B og Vibeholmskolen	ca. kr. 400.000
Håndvaske på Vibeholmskolen	ca. kr. 350.000
Legionella	ca. kr. 600.000
Tag på kunstforening(laden), materielgård og Egely	ca. kr. 900.000
Udskiftning af døre og vinduer på bl.a. Bøgely og Gildbro skolen	ca. kr. 400.000
Maleropgaver på bl.a. Krudthuset og sejlkubberne	<u>ca. kr. 600.000</u>
<b>Total</b>	<b>ca. kr. 3.250.000</b>

Resterende midler (kr. 1.880.000) vil blive brugt til mindre forebyggende opgaver – f.eks. renovering af kloak, fuger i murværk mindre vinduesudskiftninger.



# Mdoc FM

Henover sommeren 2016 har CEB implementeret Mdoc FM som facilities management system.

Overordnet set har CEB valgt at gøre brug af følgende dele af systemet:

- Stamdata over kommunens ejendomme (er i drift).
- Digitale plantegninger over alle kommunens ejendomme (forventes i fuld drift i juni).
- Helpdesk, hvor alle institutioner kan ordre DV opgaver – Typisk på rumniveau i plantegningerne (er i drift).
- Rekvisitioner, til brug for vareindkøb, rekvirering af håndværkere mv. – Herunder er der også et økonomimodul, som CEB ikke gør brug af (er i drift).
- Bygningssyn/ vedligeholdelsesplaner – Skaber overblik over planlagte vedligeholdelsesopgaver over den kommende periode ( forventes i fuld drift i april).
- Energimodul, er ved at blive implementeret og skal understøtte den fremtidige energistyring, gennem controlling (forventes i fuld drift i juni).



# Fra budgetforliget vedr. FM

”Det undersøges, om kommunens ”Facility Management” system (ejendomsstyring) skaber et totalt digitalt overblik (digital kortlægning) over tilstanden og vedligeholdelsen af Ishøj Kommunes bygninger. Der udarbejdes et oplæg, som kortlægger ejendomsområdet på fx vedligehold og behov for vedligehold, investering, tilstand mv. med henblik på besparelse og rationalisering.”

CEB ønsker, at udvalget drøfter, om det er de i skemaet angivet indsatser for 2017, som der skal tages udgangspunkt i i forbindelse med besvarelse af ovenstående. Den generelle tilgang til at arbejde med bygningsvedligeholdelsen fremgår ligeledes af nedenstående skema.

	Eksisterende praksis	Indsatser for 2017
Strategisk niveau	<ul style="list-style-type: none"><li>-Digitalt Overblik</li><li>-Udbudsprocedurer</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Benchmark omkring børneinstitutioner</li><li>-Udnyttelsesgrad af et udvalgt område (skoler)</li></ul>
Taktisk niveau	<ul style="list-style-type: none"><li>-Bygningssyn</li><li>-Budgetlægning og –styring</li><li>-Service/rammeaftale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Controlling af energidata</li><li>-Space management af et udvalgt område (skoler)</li><li>-Detaljeringsgrad i data</li></ul>
Operationelt niveau	<ul style="list-style-type: none"><li>-Rekvisitioner</li><li>-Helpdesk</li><li>-Betalning af fakturaer</li><li>-Aflæsning af målere</li><li>-Indtastning af data</li><li>-Betalning af fakturaer.</li></ul>	

