



Principper for bygnings/ område vedligeholdelse i Varde kommune

Haller & idrætsanlæg

Center for anlæg & ejendomme

Principper for bygnings/ område vedligeholdelse i Varde kommune

Haller & idrætsanlæg

Vedligehold omfatter planlægning, styring og gennemførelse af aktiviteter på bygninger, bygningsdele, tekniske anlæg, samt øvrige forhold, der understøtter kerneopgaven.

Vedligehold registreres i Varde kommunes vedligeholdelses program CARETAKER, af henholdsvis den lokale serviceledelse, samt Varde kommunes bygningsansvarlige

Login: Varde.caretaker.dk

Password: *Initialer + v initialer (eks. hans + vhans)*



1.1 Vedligeholdelsesaktiviteter

Der opereres med 7 aktivitetsniveauer

LIB – Løbende vedligehold. Indvendigt M²/budget

Vedligeholdelses byrden fastsat pr. m² jf. Varde kommunes vedligeholdelses matrix, samt bygningssyn. (Forbeholdt Varde kommunes administrator)

LUB – Løbende vedligehold. Udvendigt. M²/budget

Vedligeholdelses byrden fastsat pr. m² jf. Varde kommunes vedligeholdelses matrix, samt bygningssyn. (Forbeholdt Varde kommunes administrator)

A – Anlægsprojekter.

Projekter der ikke relaterer sig til vedligehold, eks. nybyggeri, større etableringsopgaver, samt inventar. Indberettes af serviceledelsen og kvalificeres af Varde kommunes bygningsansvarlige

LI – Løbende vedligehold. Indvendigt.

Forebyggelse af nedslidning og nedbrud. Vedligeholdelses aktiviteter prissat via tilbud eller overslag. Indberettes af serviceledelsen og kvalificeres af Varde kommunes bygningsansvarlige

LU – Løbende vedligehold. Udvendigt.

Forebyggelse af nedslidning og nedbrud. Vedligeholdelses aktiviteter prissat via tilbud eller overslag. Indberettes af serviceledelsen og kvalificeres af Varde kommunes bygningsansvarlige

OI – Oprettende vedligehold. Indvendigt.

Skader af betydning for sikkerheden. Afledt skade på andre bygningsdele. Opretning / udskiftning af bygningsdelen igangsættes snarest. Vedligeholdelses aktiviteter prissat via tilbud eller overslag. Indberettes af serviceledelsen og kvalificeres af Varde kommunes bygningsansvarlige

OU – Oprettende vedligehold. Udvendigt.

Skader af betydning for sikkerheden. Afledt skade på andre bygningsdele. Opretning / udskiftning af bygningsdelen igangsættes snarest. Vedligeholdelses aktiviteter prissat via tilbud eller overslag. Indberettes af serviceledelsen og kvalificeres af Varde kommunes bygningsansvarlige

Tilstandsgrad, samt fastsættelse af vedligeholdelses kategori

Vurderingen består af to dele:

- En kvalitativ vurdering af faciliteterne med angivelse af eventuelle behov for reovering. Faciliteterne er tildelt en samlet score fra 1 (dårlig stand) til 9 (god stand). Vurderingen er baseret på faciliteternes nuværende stand.
- En kvantitativ vurdering af faciliteterne med angivelse af de nødvendige udgifter, der skal til for at holde faciliteten på et tilfredsstillende funktionsniveau frem til 2025.

De to vurderinger af faciliteterne er koblet til hinanden, og til en vis grad hænger den kvalitative vurdering sammen med den kvantitative. Som udgangspunkt gælder, at jo dårligere forfatning faciliteten er i (jf. den kvalitative vurdering), desto dyrere er den at vedligeholde frem til 2025 (jf. den kvantitative vurdering).

Den kvalitative vurdering af faciliteterne

Varde Kommunes center for anlæg og ejendomme har udarbejdet et vurderingsskema der gennemgår faciliteten på en række hovedpunkter, og der er udarbejdet en samlet vurdering af de enkelte faciliteters fysiske stand. Vurderingen er baseret på 10 forskellige emner (se tabel 48).

Alle emner er vurderet i forhold til konstruktion og overflader, mens 'toiletter/baderum' også er vurderet i forhold til inventar. De 'tekniske installationer' er, som tabellen nedenfor viser, vurderet ud fra nogle andre kriterier (se tabel 1). Fordelt på de 10 emner er alle faciliteter således vurderet ud fra 23 forskellige kriterier.

Tabel 1. Vurderingsmetode

Emne	Kriterier	Vurdering (1-9)
Fundament/sokler	Konstruktion og overflader	1-3: dårlig: Skader af betydning for sikkerheden. Afledt skade på andre bygningsdele. Opretning / udskiftning af bygningsdelen igangsættes snarest.
Kældre/krybekælder/terrændæk		
Ydervægge		
Vinduer/døre		
Tag/tagkonstruktioner		
Gulve/gulvkonstruktioner		
Lofter/etageadskillelse		
Trapper/fast inventar	Konstruktion, overflader og inventar	4-6: middel: Ingen synlige skader. Bygningsdelen observeres og forebyggende vedligehold skal iværksættes.
Toiletter/baderum		
Tekniske installationer	El-, vand- og varmeinstallation samt ventilation og styring	7-9: god: Ingen synlige skader. Bygningsdelen fungerer tilfredsstillende

Kilde: Varde Kommune, Anlæg og Ejendomscenter (2015).

Alle faciliteter er blevet vurderet på de i alt 23 kriterier og er blevet tildelt en score fra 1 til 9. Bygningerne er inddelt i 3 vedligeholdelseskategorier, med et karaktersæt fra 0-10, så der er mulighed for nemt og hurtigt at filtrere ejendommene, og dermed danne sig et overblik over tilstanden for en eller flere bygninger.

Karakter definition:

- GOD:** Karakterer fra 7,0 -9,9.
Ingen synlige skader. Bygningsdelen fungerer tilfredsstillende
- MIDDEL:** Karakterer fra 4,0 -6,9.
Ingen synlige skader. Bygningsdelen observeres og forebyggende vedligehold planlægges.
- DÅRLIG:** Karakterer fra 0,0 -3,9.
Skader af betydning for sikkerheden. Afledt skade på andre bygningsdele. Oprettning / udskiftning af bygningsdelen igangsættes snarest.

Scoren på de 23 kriterier er blevet lagt sammen og delt med antallet af kriterier til en samlet score for hver facilitet. Denne samlede score er udtryk for facilitetens samlede tilstandsgrad.

Bemærkninger til metoden:

- Metoden baserer sig på en generel vurdering, og otte af de ti emner tillægges lige stor værdi for den samlede tilstandsvurdering. To af emnerne, 'toiletter/baderum' og 'tekniske installationer', tillægges større værdi end de andre emner. Det skyldes, at de vurderes ud fra henholdsvis tre og fire kriterier, mens alle andre vurderes ud fra to.
- Der er forskel på, hvad det koster at vedligeholde eksempelvis et vindue og et loft, og derfor kan den kvalitative vurdering ikke stå alene, men skal betragtes i sammenhæng med den kvantitative. En facilitet, som generelt får en god vurdering bygningsmæssigt, kan godt have større renoveringsomkostninger end en mindre god facilitet, hvis der er behov for en dyr renovering af f.eks. tag. De økonomiske konsekvenser af faciliteternes tilstand frem til 2025 behandles i næste afsnit.
- Det er ikke alle faciliteter, som er vurderet på alle emner/kriterier. Det afhænger af typen af facilitet. I tilfælde hvor færre kriterier er anvendt, er der dog stadig tale om en gennemsnitsvurdering, hvor antallet af kriterier er delt med scoren på hvert enkelt kriterie.

2.1 Bygningssyn/ karaktergivning

Karakter for den enkelte bygning angives via bygningssynsskema.

BYGNINGSSYN

NAVN BESKR: BYGN.NR.
 ADRESSE

ANV.KAT. Ældre inst. VH.KAT. MIDDEL AREAL
 UDV.VEDL. INDV.VEDL. ENERGI

FRIKOST

EMNE:	DÅRLIG			MIDDEL			GOD			Bemærkninger
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
FUNDAMENTER/ SOKLER										
Konstruktion							x			Enkelte revner
Overflader							x			
KÆLDRE/ KRYBEKLD-/ TERRÆNDÆK										
Konstruktion							x			
Overflader							x			
YDERVÆGGE										
Konstruktion							x			
Overflader							x			
VINDUER/ DØRE										
Konstruktion							x			
Overflader							x			
TAG/ TAGKONSTRUKTIONER										
Konstruktion						x				
Overflader						x				
GULVE/ GULVKONSTRUKTIONER										
Konstruktion						x				Forskell i farver
Overflader						x				
LOFTER/ ETAGEADSKILLELSER										
Konstruktion					x					Isoleringen er rodet
Overflader					x					
TRAPPER/ FAST INVENTAR										
Konstruktion							x			
Overflader							x			
TOILETTER/ BADERUM										
Konstruktion							x			Løst vinyl på gulvet flere steder
Overflader			x							
Inventar							x			
TEKNISKE INSTALLATIONER										
El-installation							x			
Vand-installation							x			
Varme-installation							x			
Ventilation & Styring							x			
KONKLUSION										
SUM	0	0	1	0	2	4	16	0	0	TOTAL 149
TILSTANDSGRAD										MIDDEL 6,3

TILSTANDSGRADER:

7.-9.	GOD	Ingen synlige skader. Bygningsdelen fungerer tilfredsstillende
4.-6.	MIDDEL	Ingen synlige skader. Bygningsdelen observeres og forebyggende vedligehold skal iværksættes.
1.-3.	DÅRLIG	Skader af betydning for sikkerheden. Afledt skade på andre bygningsdele. Oprettning / udskiftning af bygningsdelen igangsættes snarest.

2.2 Bygningssyn/ BBR stamdata + beskrivelse

Kort beskrivelse af bygningens identitet

BYGNINGSSYN

NAVN BESKR: BYGN.NR.

ADRESSE

EJENDOMSDATA

Bygningsnr.: 1
Adresse: Østervang 3A (vejkode: 9715), 6800 Vardø
Begrænsningstype (plejehjem, alderdomshjem, børne- eller ungdomshjem) (anvendelseskode: 109)
Matrikelnr.: 131ap Ejerlav: VARDE MARKJORDER
Opførelsesår: 1999
Antal boliger med køkken: 15

Materialer
Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)
Tagdækning: Tegl
Kilde til materialer: Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Arealanvendelse	m2
Bebygget areal	1222	Samlet bygningsareal	1222	Samlet boligareal	1901
heraf affaldsrum i terræn	0	heraf udvendig efterisolering	0	heraf lovlig beboelse i kælder	0
heraf indbygget garage	0	Kælder	0	Samlet erhvervsareal	221
heraf indbygget carport	0	heraf lejlighed lavere end 1.25m over terræn	0	Adgangsareal	340
heraf indbygget udhus	0	Tagetage	0	Andet areal	0
heraf indbygget udestue	0	heraf udnyttet	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1
Overdækkede arealer	0	Lukkede overdækninger	0	Åbne overdækninger	0

Kilde til arealer: Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning

Vand & afløb
Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentlig)
Afløbsforhold: Afløb til spådevandforsyningens rensesanlæg

Energioptysninger
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radatorsystemer af. varmefluktage)

Bemærkninger for bygning
BOFÆLLESKAB MED 15 ENHEDER.

FRITEKST

BYGN.1 - (Opført 1999) Bofælleskab med 15 enheder
Huset er opført med ydervægge i røde teglsten. Vinduer og døre er i træ og PVC. Taget er belagt med røde vingeteglsten. Det udvendige træværk er blevet malerbehandlet i 2015.
I flere af boderommene har gulvvinyl sluppet vedhæftningen til underlaget især i området ved brusermichen og toiletet. Huset stand er god middel.

3.1 Vedligeholdelses indeks: løbende vedligehold

Vedligeholdelses index				God	Middel	Dårlig	
Samlede vedligeholdelsesudgifter pr. m ² brutto etageareal				Faktor	0,5	1	1,5
Idrætshaller				pr. m ²	Dkr.	Dkr.	Dkr.
Idrætshal, Løbende vedligehold, terræn				m2	6	11	17
Idrætshal, akut vedligehold, terræn				m2	1	3	4
Idrætshal udv., Løbende vedligehold				m2	10	20	29
Idrætshal udv., akut vedligehold				m2	2	3	5
Idrætshal indv., Løbende vedligehold				m2	11	21	32
Idrætshal indv., akut vedligehold				m2	2	4	6
Idrætshal install., Løbende vedligehold				m2	17	35	52
Idrætshal install., akut vedligehold				m2	3	7	10
Idrætshal, sum af samlet vedligehold				m2	52	104	156
Svømmehaller				pr. m ²	Dkr.	Dkr.	Dkr.
Svømmehal, Løbende vedligehold, terræn				m2	7	14	22
Svømmehal, akut vedligehold, terræn				m2	2	3	5
Svømmehal udv., Løbende vedligehold				m2	12	24	36
Svømmehal udv., akut vedligehold				m2	2	4	6
Svømmehal indv., Løbende vedligehold				m2	14	27	41
Svømmehal indv., akut vedligehold				m2	3	6	9
Svømmehal install., Løbende vedligehold				m2	22	43	65
Svømmehal install., akut vedligehold				m2	5	9	14
Svømmehal, sum af samlet vedligehold				m2	66	132	198
Jylland, Faktor 85%							
Navn	m ²	Areal	Anbefalet akutbudget kr. pr. m ²	Vedligehold budget kr. pr. m ²	Anbefalet akutbudget kr. sum	Vedligehold budget kr. sum	
Navn	m ²	Areal	Anbefalet akutbudget kr. pr. m ²	Vedligehold budget kr. pr. m ²	Anbefalet akutbudget kr. sum	Vedligehold budget kr. sum	
Ølgod Svømmehal	m ²	2441	kr. 22,00	kr. 132,00	kr. 53.702,00	kr. 322.212,00	
Ølgod Hallerne	m ²	4514	kr. 17,00	kr. 104,00	kr. 76.738,00	kr. 469.456,00	
Hodde-Tistrup Hallen	m ²	2891	kr. 17,00	kr. 104,00	kr. 49.147,00	kr. 300.664,00	
Helle Hallerne. Svømmehal	m ²	1000	kr. 22,00	kr. 132,00	kr. 22.000,00	kr. 132.000,00	
Helle Hallerne	m ²	4809	kr. 17,00	kr. 104,00	kr. 81.753,00	kr. 500.136,00	
Blåvandshuk Idrætscenter. Svømmehal	m ²	2531	kr. 17,00	kr. 104,00	kr. 43.027,00	kr. 263.224,00	
Blåvandshuk Idrætscenter	m ²	7086	kr. 17,00	kr. 104,00	kr. 120.462,00	kr. 736.944,00	
Horne Idrætspark	m ²	2433	kr. 17,00	kr. 104,00	kr. 41.361,00	kr. 253.032,00	
Skovlund-Ansager Hallen	m ²	2431	kr. 17,00	kr. 104,00	kr. 41.327,00	kr. 252.824,00	
Nørre Nebel Idrætscenter. Svømmehal	m ²	1256	kr. 22,00	kr. 132,00	kr. 27.632,00	kr. 165.792,00	
Nørre Nebel Idrætscenter	m ²	2976	kr. 17,00	kr. 104,00	kr. 50.592,00	kr. 309.504,00	
Outrup Kultur & Idrætscenter	m ²	4083	kr. 17,00	kr. 104,00	kr. 69.411,00	kr. 424.632,00	
Janderup Sogns Aktivitetshus	m ²	1884	kr. 17,00	kr. 104,00	kr. 32.028,00	kr. 195.936,00	
IFV. Fritidscentret. Svømmehal	m ²	1184	kr. 22,00	kr. 132,00	kr. 26.048,00	kr. 156.288,00	
IFV. Fritidscentret	m ²	7920	kr. 17,00	kr. 104,00	kr. 134.640,00	kr. 823.680,00	
Jacobihallen	m ²	1289	kr. 17,00	kr. 104,00	kr. 21.913,00	kr. 134.056,00	
Alslev hal & idrætsfac.	m ²	2002	kr. 17,00	kr. 104,00	kr. 34.034,00	kr. 208.208,00	
Billum Hallen & drætsanlæg	m ²	1848	kr. 17,00	kr. 104,00	kr. 31.416,00	kr. 192.192,00	
Lykkesgårdshallen	m ²	1970	kr. 17,00	kr. 104,00	kr. 33.490,00	kr. 204.880,00	
Orten Stadion	m ²	151	kr. 17,00	kr. 104,00	kr. 2.567,00	kr. 15.704,00	
Sig Stadion	m ²	381	kr. 17,00	kr. 104,00	kr. 6.477,00	kr. 39.624,00	
Samlet	m²	57.080				6.100.988,00	
obs: Samtlige vedligeholdelsesbudgetter er fastlagt ud fra middelværdi (faktor 1). Anbefalet akutbudget, er anbefalede hensættelser til pludseligt opståede skader eller nedbrud. Beløbet er indeholdt i vedligehold budget							

Prisindeks er **udelukkende** indeholdt løbende vedligehold: LI - LU (jf. 1,1.) samt: pkt. 1.1, 2.1, 3.1, 4.1

Prisniveau er fast sat ift. V & S pris data for bygningsdrift 2016

4.1. Terræn vedligeholdelses aktiviteter

- Drift, vedligehold & reparation af udenoms arealer
 - Snerydning/ saltning
 - Befæstede arealer
 - Vandafledning/ vejbrønde og sandfangs brønde
 - Kloak
 - Græsslåning
 - Pleje af træer, buske, hække, hegn og blomster
 - Klipping/ beskæring
 - Ukrudtsbekæmpelse
 - Skadedyrsbekæmpelse
 -
- Øvrigt
 - Jævnligt tilsyn med færdselsarealernes, samt området i sin helheds.

4.2. Udvendige vedligeholdelses aktiviteter

- Drift, vedligehold & reparation af udvendige bygningsdele
 - Facader
 - Tage
 - Skorstene
 - Stern/ vindskeder og underbeklædning
 - Tagrender og nedløb
 - Døre/ vinduer + porte
 - Solafskærmning
 - Sokler
 - Trapper & kældernedgange
 - Sekundære bygninger
 - Cykelskure & cykelstativerm.m.

4.3. Indvendige vedligeholdelses aktiviteter

- Drift, vedligehold & reparation af indvendige bygningsdele
 - Gulvbelægning
 - Vægge
 - Loftbeklædning
 - Indvendige døre & paneler
 - Ruder

- Indvendige komplettering
 - Dørhåndtag
 - Låsesystemer og nøgler (Analog)
 - Fast Inventar (ikke omfattet: F.eks. bænker, ribber, bander, mål, net, flytbare skabe)
- Øvrigt
 - Jævnligt tilsyn med bygningens beskaffenhed
 - Jævnlig udluftning af bygning og lokaler
 - Råd og svamp eftersyn
 - Levnedsmiddeltilsyn

4.4. Installationer vedligeholdelses aktiviteter

- Drift, vedligehold & reparation af EL installationer
 - Stikpropper, afbrydere, kontakter, fatninger m.m.
 - Lamper og andet El inventar
- Drift, vedligehold & reparation af synlig VVS/ vandinstallationer
 - Vandhaner & blandingsbatterier
 - Afløb
 - Vandlåse
 - WC kummer
 - Cisterner
 - Vaskekummer
 - Udskiftning af ventiler
 - Synlige rør
- Drift, vedligehold & reparation af varme/ ventilationssystemer
 - Fjernvarme installationer
 - Centralvarme installationer
 - Radiatoranlæg
 - Gulvarmesystemer
 - Ventilationssystemer
- Drift, vedligehold & reparation øvrige tekniske anlæg
 - Adgangskontrol – ADK
 - Tyveri/ alarm
 - Låsesystemer og nøgler (Digitalt)
 - IT netværk & antenneanlæg
- Service af tekniske installationer
 - Service. Afløb og sanitet.
 - Service. Vandinstallation
 - Service. Varmeinstallation
 - Service. Ventilation
 - Service. Elinstallationer
 - Service. Styring/ CTS/ ABA
 - Service: El inventar, lamper, hårde hvidevarer