

**Notat vedrørende udvendig bygningsvedligeholdelse 2008**

Dato 20.5.2009

Villads Villadsen /Klavs Bjerre

Tel. +45 8728 5413

Villads.Villadsen@dnu.rm.dk

**1 . Indledning**

I forbindelse med budgetforliget for 2008 vedtog regionsrådet en række hensigtserklæringer herunder en om synliggørelse af regionens afholdte udgifter til bygningsvedligeholdelse. I nedenstående notat redegøres for den udvendige bygningsvedligeholdelse i 2008.

**1.1 Regionens bygninger**

Region Midtjylland råder samlet over en bygningsmasse på omkring 1.2 mio. kvm. Af disse er knap 1 mio. kvm. tilknyttet det somatiske sundhedsområde. Behandlingspsykiatrien disponerer over godt 100.000 kvm, de sociale institutioner over 132.000 kvm og til central administration i regionshusene, uddannelse og lignende er der brugt 27.000 kvm.

Regionens bygningsmasse er af varierende alder med Århus Universitetshospital, Risskov som det ældste. De første bygninger blev her taget i brug i 1852. Der er bygninger, der er bygget inden for de seneste 10 år, men hovedparten af bygningerne har en alder, hvor vedligeholdelsesbehovet er stort.

**1.2 Formål med bygningsvedligeholdelse**

Der er flere formål med at vedligeholde regionens bygninger. For det første vil en løbende vedligeholdelse af bygningerne sikre bygningernes værdi. Det har betydning i forbindelse med evt. afhændelse af bygningerne f.eks. i form af salg i forbindelse med ibrugtagelse af ny institution eller ved overdragelse til anden myndighed. For det andet er vel vedligeholdte fysiske rammer med til at signalere et budskab om høj kvalitet i ydelserne samtidig med, at det giver medarbejderne mulighed for at løse opgaverne på et højt niveau. For det tredje er god bygningsvedligeholdelse med til at sikre et godt arbejdsmiljø, herunder ikke mindst et godt indeklima.

### **1.3 Forskellige former for bygningsvedligeholdelse/ændringer**

Bygningsvedligeholdelse skal ses i sammenhæng med bygningsgenopretning og bygningsopgradering. Bygningsvedligeholdelse er at fastholde den standard, som bygningen havde ved ibrugtagningen. Hvis vedligeholdelsen forsømmes, vil der over tid opstå et efterslæb, som på et tidspunkt vil nødvendiggøre en egentlig genopretning. Herudover kan der opstå et ændret behov i forbindelse med en ændret brug af bygningen eller ved krav udefra såsom arbejdsmiljøkrav eller minimering af energiforbrug. I denne forbindelse vil ændringerne benævnes opgradering.

Fokus i dette notat er bygningsvedligehold, men de tre begreber er vanskelige at holde ude fra hinanden, idet en ændring med et formål vil have afsmittende virkning på andre områder. F. eks. vil udskiftning af almindelige termovinduer til vinduer med energiglas som følge af forstærkede krav til bygningsisolering både have en arbejdsmiljømæssig, en energimæssig og en vedligeholdsmæssig værdi.

### **1.4 Aftale om realisering af energibesparelser i regionerne.**

Danske Regioner og klima- og energiministeren har indgået en aftale om realisering af energibesparelser i regionerne. I aftalen præciseres det, at drift og vedligeholdelse af bygninger skal tilrettelægges på en energieffektiv måde. I forbindelse med aftalen er bekendtgørelsen vedr. regionernes låntagning revideret, således at regionerne på bestemte betingelser kan låne til energioptimering af regionens bygninger.

### **1.5 Bygningsvedligeholdelsens faser**

#### Bygningssyn

For vedvarende at have overblik over bygningernes vedligeholdelsesmæssige standard skal der etableres en fælles skabelon for bygningssyn. Bygningssynet foretages af en ekstern rådgiver i samarbejde med Bygningskontoret og hospitalernes tekniske afdelinger. Resultatet af bygningssynet samles i et elektronisk vedligeholdelsesmodul, som bruges til planlægning, økonomistyring og rapportering til driftsledelse, regionsråd m.v.

Regionsrådet har i forbindelse med budgetforliget for 2009 vedtaget, at der skal foretages bygningssyn hvert tredje år.

#### Vedligeholdelsesplanlægning

På baggrund af data fra vedligeholdelsesmodul udarbejdes flerårige vedligeholdelsesplaner indenfor de enkelte driftsområder. Vedligeholdelsesplanerne danner sammen med de budgetmæssige rammer grundlag for vedligeholdelsesarbejder i de enkelte år.

#### Projektering, udbud og gennemførelse

Når det er besluttet, hvilke vedligeholdelsesopgaver der skal igangsættes projekteres opgaverne og på basis af projekteringen sendes opgaverne i udbud og gennemføres.

#### Af rapportering og evaluering

Der udarbejdes en afrapportering hvert tredje år. Afrapporteringen vil indeholde status over bygningernes vedligeholdelsesniveau og oversigt over gennemførte vedligeholdelsesopgaver. På basis af afrapporteringen evalueres forløbet og der startes forfra med nyt bygningsssyn.

## **1.6 Definition af bygningsvedligeholdelse**

I denne sammenhæng defineres bygningsvedligeholdelse som vedligeholdelse af klimaskærm og gråt terræn. Klimaskærm defineres som udvendige bygningsdele så som vægge ( herunder trapper, kælderskakte mv.), tag (incl. tagrender, inddækninger mv.), døre og vinduer. Gråt terræn er det udvendige befæstede terræn som veje, fortove, parkeringspladser m.v. Heri er inkluderet kloak og belysning.

På basis af ovenstående definition vil bygningsvedligeholdelse ikke omfatte følgende elementer:

- indvendig vedligeholdelse eller reovering
- teknisk udstyr og tekniske installationer
- modernisering
- funktionsbestemte bygningsmæssige ændringer
- genopretning

## **1.7 Kontering af vedligeholdelsesudgifter**

Region Midtjyllands nuværende kontostruktur for driftsudgifter indeholder konti til:

- Udvendig vedligehold
- Indvendig vedligehold
- Vedligehold af tekniske installationer

I henhold til ovenstående definition af bygningsvedligeholdelse vil udgifter hertil være konteret på kontoen vedr. udvendig vedligehold.

Udgifter til udvendig vedligeholdelse indeholder udgifter til renholdelse af grønne arealer, snerydning m.v. I nedenstående opgørelse for 2008 er udgifter hertil fratrukket.

Herudover er på kontoen bogført en række udgifter, der kan henføres til funktionsbestemte bygningsmæssige ændringer, genopretning m.v. Det drejer sig især om mindre opgaver vedr. de sociale institutioner. For større opgaver gælder, at de bliver gennemført som anlægssager.

Udgifter til funktionsbestemte bygningsmæssige ændringer, genopretning m.v. er ligeledes trukket ud af de bogførte udgifter, således at de i nedenstående tabel viste udgifter, er de udgifter, der reelt er brugt til udvendig bygningsvedligeholdelse incl. gråt terræn.

## **2 Udgifter til udvendig bygningsvedligeholdelse i 2008.**

I tabellen nedenfor er samlet udgifter vedr. udvendig vedligeholdelse af regionens bygninger. Omkring halvdelen af udgifterne er afholdt over driftsområdernes driftsbudgetter medens resten er finansieret via anlægsbudgettet.

Udgifter til bygningsvedligeholdelse 2008			
	Udgifter	Antal kvm.	Udgift pr. kvm
Sundhedsområdet	26.718.000	1.076.000	25
Socialområdet	6.212.000	132.000	47
Regionshusene	407.000	27.000	15
Hele regionen	33.337.000	1.235.000	27

Udover ovennævnte udgifter anvendes der midler i form af løn til egne ansatte håndværkere. Det skønnes dog, at egne håndværkere primært tager sig af indvendig vedligeholdelse og tekniske installationer.

V & S Byggedata har udarbejdet standarder for hvor mange kroner, der gennemsnitligt anvendes på vedligeholdelse af forskellige bygningstyper. Standarderne er inddelt i lav, middel og høj. De beregnede standarder fremgår af nedenstående tabel.

Standarder for udgifter til udvendig vedligeholdelse pr. kvm.			
	Lav	Middel	Høj
Institutioner	19	26	51
Sygehuse 1)	20	27	56
Administrationsbygninger	18	24	48
1) incl. behandlingspsykiatri			

Socialområdet ligger på det høje niveau, medens sundhedsområdet ligger middelniveau. For regionshusene gælder, at en stor del er lejede lokaler, hvor udvendig vedligeholdelse er en del af huslejen.