

Tagprojekt Videbæk Skole

Forslag nr. _____

Udvalg: Økonomiudvalget

Funktion: 032201

_____ Omflytning af eksisterende forslag _____x_____ Nyt forslag

Anlægsforslag, der omhandler ejendomme, skal inden fremsendelse forbi RKSK ejendomme.

Forslaget er fra udvalget prioriteret som (sæt x)

- 1 _____ udvalget er enig
- 2 _____ udvalget er uenigt
- 3 _____ forslaget kan ikke anbefales af udvalget
- 4 _____ forslaget har ikke været udvalgsbehandlet

1. Projektbeskrivelse: (herunder hvordan forslaget harmoniserer med de vedtagne politikker)

I forbindelse med et bygningstilsyn tilbage i oktober år 2022, kunne det konstateres at der i tagkonstruktionen på Videbæk skole er sket en væsentlig opfugtning. Der blev under besigtigelsen foretaget et destruktivt indgreb i konstruktionen, i et af skolens depotrum, hvor det kunne konstateres at undertaget, bjælkelaget samt isoleringsmaterialet var væsentligt opfugtet. Flere af byggematerialerne ligger langt over grænseværdierne for mæthedspunktet (for træ max 26 %), hvilket har forårsaget begyndende problematikker på undersiden af tagkrydsfineren (undertaget), herunder også begyndende nedbrud af spærene.

Tagkonstruktionen på Videbæk skole er projekteret med uventilerede tagkassetter samt med en hygrodioder (tidligere anvendt dampspærre). Konstruktionsopbygningen har bidraget til en kondenseret tagkonstruktion, hvor fugten ikke har haft mulighed for at fordampe/blive udtørret, hvorfor fugten over en længere periode er optaget i henholdsvis isoleringsmaterialerne samt bjælkelaget.

Hygrodioden har gennem mere en 15 år været anvendt, som dampspærre især i store, uventilerede paralleltag af træ med lave hældninger. Det har i byggeriet været en udbredt opfattelse, at fugtophobning i ventilerede tage kunne undgås ved at anbringe en dampspærre af plastfolie eller lignende under isoleringsmaterialet og udlufter hulrummet over isoleringen til det fri. Erfaringer har imidlertid vist, at det ikke i praksis har været muligt at udføre dampspærren tilstrækkelig lufttæt. Når dette ikke er muligt, forværrer udluftningsåbninger samt taghætter forholdene, idet de forøger opstrømningen af fugtig luft i tagkonstruktionen på grund af en såkaldt skorstensvirkning og det vindfremkaldte undertryk på tagets overside. En stor del af fugten i denne luft vil derfor kondensere, når den når den kolde side af isoleringen, der i dette tilfælde har givet anledning til en betydelig opfugtning af tagkassetterne/bjælkelaget. Det kunne i forbindelse med det destruktive indgreb yderligere konstateres, at der ved tidligere forsøg på at afhjælpe problematikken i tagkonstruktionen, er blevet indblæst papiruld i det ventilerede hulrum, hvilket ydermere har bidraget til, at konstruktionen ikke har haft mulighed for at komme af med kondensen/fugten.

Ejendomscenteret har i samråd med Skadeservice kigget ind i to løsningsforslag på ovenstående problematik.

Forslag 1

Det første løsningsforslag går på, at alle lofter samt isoleringsmateriale demonteres. Herefter affugtes bjælkelaget og der foretages en sanering af samtlige tagkassetter/spær samt tagkrydsfiner. Efter endt sanering retableres der med en anden type dampspærre. I forbindelse med reetableringen af dampspærren kræves det at bjælkelaget opbygges som en ventileret konstruktion med min 70 mm



luftspalte, alternativt udføres tagkonstruktionen som en varmtagskonstruktion. Det skal dog bemærkes, at skadesomfanget på bjælkelaget er af en væsentlig ukendt faktor, hvorfor en udskiftning af samtlige spærfag, isoleringsmateriale etc. kan blive aktuel. Der skal her yderligere tilføjes, at en renovering af eksisterende konstruktion ikke er at foretrække, da konstruktionen fra start af er fejlkonstrueret.

Ovenstående løsningsforslag kan blive væsentlig omkostningstung, da det samlede omfang endnu ikke kendes, hvorfor prisen/udgifterne forbundet hermed også er af ukendt faktor.

Forslag 2

Det andet løsningsforslag går på en totaludskiftning af tagkonstruktionen, hvor der projekteres med en anerkendt konstruktionsopbygning. Ved at benytte denne løsning spares udgifterne til blandt andet affugtningen, saneringen, periodisk udskiftning af beskadiget bjælker samt etablering af ventilationsspalte. Ved denne løsning kendes det samlede omfang samt udgifterne forbundet hermed fra start af og ukendte fakturer undgås.

Det er ved en total udskiftning af tagkonstruktionen stadigvæk muligt at holde det samme æstetiske udtryk, som eksisterende.

Omkostninger forbundet med ovenstående forventes at beløbe sig på 1.000.000 – 2.000.000 kroner til forundersøgelser samt projektering, samt mellem 15.000.000 – 20.000.000 kroner til udskiftning af tagkonstruktionen. Ejendomscenteret har afsat 1,6 mio. fra nuværende budget til forundersøgelserne.

Projektets økonomiske størrelse skyldes at der i projektet indtænkes opførsel af mekanisk ventilation i bygningen altså et centralt ventilationsanlæg evt. kombineret med decentrale anlæg, da dette for nuværende ikke er en del af den lokale løsning. Dermed kan dette etableres på forkant af fremtidige indeklimaproblematikker. Et skøn fra Ejendomscenteret vil være at en løsning omkring ventilationsdelen vil koste omkring 5.000.000 kroner.

Ejendomscenteret samt eksterne sparringspartnere anbefaler ikke løsningsforslag et, men gør i denne sagsfremstilling opmærksom på at dette er en mulighed på lokationen.

Projektet forventes at kunne gøres over tre år, da det kræver logistik ift. undervisning og drift i bygningen og derfor skal udføres i flere etaper.

På grund af projektets økonomiske størrelse vurderes det ikke at være hensigtsmæssigt, at projektet afholdes inden for Ejendomscenterets eksisterende anlægspuljer. Da det i 3 år vil lægge beslag på størstedelen af puljerne. Der vil således være vanskeligt at disponere midler til andre anlægsprojekter, hvor der er behov eller hvis der skulle opstå et akut behov.

2. Beskrivelse af den faglige og økonomiske effekt, der forventes opnået af budgetforøgelsen (uddybende og dokumenteret beskrivelse):

Ved udbedring af taget vil det forbedre klimaskærmen og sikre mod vandindtrængen i bygningen. Dertil en væsentlig forbedring af indeklimaet.

3. Opfølgingsplan på tiltaget:

4. Viden & Strategis bemærkninger til forslaget:

Ingen bemærkninger

FORSLAGETS ØKONOMISKE KONSEKVENSER

(Beløb i 1.000 kr. ekskl. moms, + = budgetudvidelse og - = budgetreduktion)

Tekst	2024	2025	2026	2027	Efterfølgende år
Anlægsudgifter	6.500	6.500	7.000		
Anlægsindtægter					
Afledte driftsudgifter					

Forhøjelse af Puljen til vedligeholdelse af klimaskærm

Forslag nr. _____

Udvalg: Økonomiudvalget

Funktion: 002510

_____ Omflytning af eksisterende forslag _____x_____ Nyt forslag
Anlægsforslag, der omhandler ejendomme, skal inden fremsendelse forbi RKSJ ejendomme.

Forslaget er fra udvalget prioriteret som (sæt x)

- 1 _____ udvalget er enig
- 2 _____ udvalget er uenigt
- 3 _____ forslaget kan ikke anbefales af udvalget
- 4 _____ forslaget har ikke været udvalgsbehandlet

1. Projektbeskrivelse: *(herunder hvordan forslaget harmoniserer med de vedtagne politikker)*

For at undgå yderligere forfald af de kommunale ejendomme, ønsker Ejendomscenteret at forhøje den nuværende pulje til brug for klimaskærmen. Grunden herfor skyldes, at vi igennem de senere år, kan se en væsentlig udvikling i tilstanden på bygningerne, hvor blandt andet flere tagflader, facader/gavle samt kompletterende bygningsdele i form af tagrender, udhæng, vinduer, døre etc., har brug for et betydeligt løft pga. begyndende samt fremskredent forfald.

Ønskes der i Ringkøbing- Skjern Kommune at fastholde en væsentlig bygningsstandard og derved undgå en forringelse af egenkapitalen på bygningsmassen samt undgå en forværring og dermed et øget vedligeholdelseefterslæb, bør de nuværende anlægspuljer hæves.

Puljen til brug for genopretning af klimaskærmen har igennem de seneste par år, bidraget til et løft på nogle af de større bygninger i kommunen. Her kan blandt andet nævnes tagudskiftningen på Alkjærskolen, Hvide Sande samt Centerparken.

Den nuværende pulje på 2 mio. kroner vurderes ikke i fremtiden til at være tilstrækkelig for at opretholde niveauet.

Såfremt puljen til brug for klimaskærmen forhøjes, tænkes nedenstående projekter gennemført.

Projekter som forventes udført de kommende år:Egvad Plejehjem:

Eksisterende tagflade udskiftes/renoveres. Forventet omkostninger forbundet hermed 4.200.000 kr.

Restlevetid på nuværende tagkonstruktion 1-5 år. Såfremt der ikke sættes midler af til udskiftningen skal der forventes en kontinuerlig "lapning" af eksisterende tagkonstruktion.

Tagkonstruktionen på Egvad Plejehjem er oprindelig udført med k21 tagsten fra år 1970. Tagfladen har en størrelse på ca. 2600 - 2800 m² tag, og med en estimeret pris på 1.500 kr. pr. m² vil udskiftningen/renoveringen beløbe sig på mellem 3.900.000 til 4.200.000 kr.



Spjald børnehave:

Pga. konstruktionsfejl samt mangelfulde tilsyn under opførelse af Spjald Børnehave tilbage i år 2011/2012, er det derfor nødvendigt at foretage en udskiftning af eksisterende lette facadebeklædning, samtlige vinduespartier, herunder foretage ændringer af eksisterende murkrone. Grunden herfor skyldes, at Ejendomscenteret ved et bygningsgennemsyn kunne konstatere, at der i den lette facade ikke er etableret en vindspærre, hvilket igennem de sidste mange år, har forårsaget opfugtning af den bagvedliggende konstruktion samt bidraget til trækgener i flere af børnehavens lokaler. Ydermere viser mange af vinduerne tegn på fremskredet råd, da disse er for ringe produceret samt mangelfuldt monteret. Der kunne ved bygningsgennemgangen måles et forhøjet fugtniveau i murværket, som følge af forkert udluftning af hulumuren i den tunge facade.

Restleveriden skønnes til at være 1-5 år, og de forventede omkostninger forbundet med udbedringen af ovenstående forventes at beløbe sig på 1.200.000 kroner.

Ringkøbing Skole:

Udskiftning af eksisterende vinduer i fløjen etableret i 2010.
Forventede omkostninger forbundet hermed beløber sig på 4.000.000 kr.

Restlevetid på nuværende vinduespartier skønnes til 1-5 år.

Ringkøbing Skole, Rindumvej 1 er i år 2010/11 tilbygget med ca. 9.000 m². Desværre er vinduerne allerede begyndt, at vise tegn på råd, idet disse er dårlig produceret, og ikke egnet til skolebrug. Vinduesproducenten er desværre gået konkurs, hvorfor der ikke kan søges erstatning herpå.

2. Beskrivelse af den faglige og økonomiske effekt, der forventes opnået af budgetforøgelsen (uddybende og dokumenteret beskrivelse):

Det er Ejendomscenterets vurdering at der ved en styrket indsats i forbindelse med forbedring af klimaskærmen, vil kunne frigøres midler til planlagt vedligehold, i takt med at udgifterne til akutte/genoprettende projekter nedbringes.

Ved mangelfuld vedligeholdelse af klimaskærmen kan det fra tidligere år konstateres at omkostningerne samt risikoen for følgeskader såsom angreb af blandt andet skimmelsvamp og råd, herunder dårligt arbejdsmiljø og indeklimate, er væsentligt forøget.

En forsigtig vurdering fra Ejendomscenteret vil være, at vi står over for, at ca. 5-10 % af Ringkøbing-Skjern Kommunes tagkonstruktioner og vinduer har en restlevetid på 0-5 år, svarende til ca. 15.000 – 30.000 m².

Skønsmæssigt vil ovennævnte koste omkring 1.500 – 2.000 kr./pr m² at få udskiftet.

3. Opfølgingsplan på tiltaget:

4. Viden & Strategis bemærkninger til forslaget:

Puljen til klimaskærm kombineres typisk med Ejendomscenterets vedligeholdelsespulje på 8,6 mio. kr. når projekter ikke kan afholdes inden for den afsatte pulje på 2 mio. kr.

Vedligeholdelsespuljen reduceres de kommende år, og I 2027 er puljen på 7,3 mio. kr.

FORSLAGETS ØKONOMISKE KONSEKVENSER

(Beløb i 1.000 kr. ekskl. moms, + = budgetudvidelse og - = budgetreduktion)

Tekst	2024	2025	2026	2027	Efterfølgende år
Anlægsudgifter	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Anlægsindtægter					
Afledte driftsudgifter					