

Langeland Kommune

Ny skole som OPP

Bilag 5 - Krav til Skolen og Grunden ved Aftalens ordinære udløb

September 2008



Indholdsfortegnelse

1.	Indledning	3
2.	Aktivets tilstand ved ophør.....	3
3.	Løbende tilstandsvurdering	3
4.	Gennemgang af aktivet	3
5.	Levetid	4

1. Indledning

Nærværende dokument omhandler en beskrivelse af de krav, der stilles til aktivets stand, når dette overdrages ved driftsfasen og dermed aftalens ordinære udløb. Beskrivelse af, hvorledes overdragelsen finder sted, samt hvilken dokumentation, der skal forefindes og udleveres til Langeland Kommune fremgår af samarbejdsbilaget.

2. Aktivets tilstand ved ophør

Langeland Kommune ønsker ikke, at skolen efter 30 år umiddelbart før en overtagelse skal gennemgå en fuldstændig renovering forud for afleveringen, idet dette vil kunne forårsage for tidlig udskiftning af komponenter, som med rimelighed stadig har en god restlevetid.

Der er derfor i kravene til drift og vedligehold lagt vægt på, at der foretages en hensigtsmæssig planlægning og gennemførelse af vedligeholdsarbejder, som løbende fastholder aktivets værdi.

Ved driftsfasens ophør og aktivets overdragelse, skal aktivet derfor på baggrund af drifts- og vedligeholdelsesstrategien være i en stand, hvor der ikke forekommer efterslæb i vedligeholdet i forhold til vedligeholdsstrategien samt i øvrigt i en stand, hvor Langeland Kommune ikke behøver foretage egentlige genopretninger af bygningsdele, udearealer, herunder boldbaner og atletikanlæg mm., tekniske anlæg, installationer eller inventar leveret og installeret af OPP-leverandøren.

Begrebet efterslæb defineres som forskellen mellem det planlagte vedligehold og den aktuelle tilstand. Den aktuelle tilstand fastsættes ved den afsluttende tilstandsvurdering i forbindelse med overdragelsen. Restlevetiderne efter overdragelsen skal mindst ligge på 15 % af de normalt forventelige levetider for tilsvarende komponenter, jf. skema i nærværende dokument.

3. Løbende tilstandsvurdering

I løbet af hele aftalens løbetid skal der ca. hvert 7. år gennemføres tilstandsvurderinger af bygningen. Disse tilstandsvurderinger kan udføres i forbindelse med OPP-leverandørens egne gennemgange af bygningen. Tilstandsvurderingen gennemføres af alle parter samt en uvildig part og gennemføres efter samme principper, som den afsluttende tilstandsvurdering. Resultatet af disse tilstandsvurderinger skal indarbejdes i OPP-leverandørens vedligeholdsarbejde, så det hele tiden sikres, at der ikke opstår efterslæb i vedligeholdet.

4. Gennemgang af aktivet

I samarbejdsbilaget samt i OPP-kontrakten er beskrevet retningslinier for, hvorledes overdragelsen skal gennemføres.

Dette indebærer i korte træk at:

- 2 år før ophørsdagen samt

- 10 dage arbejdsdage inden ophørsdagen

foretager Langeland Kommune og OPP-leverandøren en gennemgang af anlægget med henblik på at kontrollere, om aktivet lever op til det aftalte. OPP-leverandøren er ansvarlig for at koordinere og indkalde til gennemgang og efterfølgende ansvarlig for at udarbejde al nødvendig dokumentation.

De dele af tilstandsvurderingen, der er afhængige af vejrliget, skal foretages på et tidspunkt, hvor vejret er gunstigt for gennemførelsen

Hvis en bygningsdel/komponent ikke har en på forhånd defineret levetid, skal denne bygningsdel/komponent kunne opfylde en restlevetid på mindst 5 år ved overdragelsen. Hvis en bygningsdel/komponent har en oprindelig levetid på mindre end 5 år, skal bygningsdelen/komponenten være udskiftet højst 6 måneder før udløb af kontrakten.

Den fælles gennemgang skal som minimum omfatte en tilstandsvurdering af klimaskærm, indvendige overflader, tekniske installationer, terræn samt beplantning og inventar. Tilstandsvurderingen foretages ved visuel inspektion, hvor der bl.a. foretages foto- eller video-registrering samt registrering af bygningsdelenes/komponenternes tilstand og restlevetid. Kloakker inden for matriklen skal dog TV-inspiceres, og optagelser af inspektionen vedlægges som dokumentation.

Hvis restlevetiden vurderes kortere end OPP-leverandørens angivelser, skal der foretages yderligere analyse af tilstanden for den enkelte bygningsdel/komponent, herunder destruktive undersøgelser.

5. Levetid

Nedenstående skema anslår levetiden for de enkelte bygningsdele/tekniske anlæg og er estimeret ud fra erfaringstal samt BUR-rapporten "Planlægning af driftsvenligt byggeri".

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem OPP-leverandørens anslåede levetider og nedenstående levetider, vil det være nedenstående levetider, der skal anvendes. Kun i tilfælde, hvor OPP-leverandøren kan forelægge dokumentation for andre levetider, vil disse blive anvendt. Der træffes beslutning om dette i styregruppen.

Omfanget af udskiftning ved genopretning skal vurderes på baggrund af den oprindelige anlægssum, og er udtryk for omkostninger i forbindelse med genopretning til niveauet "som bygget". Ved genopretning forudsættes det, at en del af de enkelte bygningsdele/de tekniske anlæg kan genanvendes, og at de nødvendige genopretninger er foretaget af OPP-leverandøren, så kravene til restlevetider kan overholdes ved overdragelsen af aktivet.

Post	Bygningsdele	Omfang af udskiftning ved genopretning	Anslået levetid i år
1	Ydervægge	10%	60
2	Indervægge	10%	60
3	Vinduer m.m.	60%	40
	Fuger m.m.	100%	5-40
4	Indvendige døre	100%	40
5	Facadebeklædning	15%	25-40
6	Beklædning af indvendige overflader	15%	15-60
7	Gulvbelægninger	90%	10-60
8	Tagpap	100%	30
9	Malerarbejder	80%	10-20
10	Gulvbelægninger	80%	10-30
11	CTS-anlæg		
	Hovedcentral	75%	5
	Øvrigt	75%	15
12	ABA-anlæg	75%	15
13	Varslingsanlæg	75%	15
14	AIA-anlæg	75%	15
15	ADK-anlæg	75%	15
16	Mekanisk sikring	80%	15
17	Sprinkleranlæg	20%	30
18	Øvrig brandslukning	20%	30
19	VVS-installationer	50%	25
20	Klimatisering og vent.	65%	25
21	Isolering og rørmærkning	20%	40
22	El- og IT-installationer	80%	10-25
23	Kloak i jord	10%	30
25	Diverse inventar	90%	15