



10. juni 2011

VEDLIGEHOULDESEPLAN 2012

1. Indledning

Nærværende Vedligeholdelsesplan 2012 specificerer kriterierne for udvælgelse af de vedligeholdelsesopgaver, der planlægges udført i 2012.

2. Baggrund og forudsætninger

Den økonomiske ramme til vedligeholdelse af kommunens ejendomme i 2012 er 209,53 mio. kr. Da vedligeholdelsesbehovet er væsentligt større end den afsatte ramme, vil der være væsentlige vedligeholdelsesopgaver, der ikke bliver udført i 2012.

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet af Københavns Ejendomme på baggrund af bygningssyn og energimærkningsordningseftersyn. Yderligere data til vedligeholdelsesplanen er indhentet fra Københavns Ejendommens afdelinger, driftspartnerskaberne og fra bestillerenhederne i forvaltningerne.

2.1. Snitflader på vedligeholdelsesområdet

Fordelingen af ansvaret mellem Københavns Ejendomme og forvaltningerne for vedligeholdelse af ejendommene følger overordnet set en traditionel lejer-/udlejermodel, jf. nedenstående eksempler (ikke udtømmende):

Lejer – f.eks. en institution – har ansvar for

- al indvendig vedligeholdelse
- lofter, vægge, træpaneler og karme
- indvendige døre og gulvbelægninger, låse og nøgler, belysningsanlæg
- elinstallationer, som ikke forsyner tekniske anlæg

Udlejer – Københavns Ejendomme – har ansvar for

- udvendig vedligeholdelse af klimaskærm, f.eks. tag, facader, vinduer, tagrender, nedløb og fundament
- vedligeholdelse af terræn, f.eks. udearealer med faste belægninger
- kloakker og dræn
- diverse tekniske forsyningsanlæg installeret af udlejer
- udvalgte indvendige renoveringer, f.eks. køkkener, toiletter og bade- og omklædningsrum

Fordelingen er nærmere udspecificeret i ”Opgavefordeling mellem Københavns Ejendomme og de selvforvaltede enheder”

2.2. Prioriteringsgrundlaget

Udmøntning af grundbudget 2012 tager afsæt i følgende principper:

- Akut vedligehold (bygningerne skal fungere)
- Vedligehold som følge af sikkerheds- og myndighedskrav

I 2012 giver grundbudgettets rammer alene mulighed for at udføre akut vedligehold og vedligehold som følge af sikkerheds- og myndighedskrav. Københavns

Ejendomme udmønter grundbudget 2012 i konkrete vedligeholdelsesprojekter, der er opstillet i prioriteret rækkefølge (se bilag)

De prioriterede (og nummererede) aktiviteter, der står nederst på listen (med højest nummer), vil først blive omfattet af en eventuel omprioritering.

Københavns Ejendomme kan vælge at omprioritere projekterne, hvis der opstår akutte eller mere presserende vedligeholdelsesopgaver end de projekter, der er anført i prioriteret rækkefølge.

Københavns Ejendomme vil i 3. kvartal 2012 orientere Borgerrepræsentationen om eventuelle omprioriteringer, der er foretaget. Orienteringen vil også tilgå forvaltningernes bestillerenheder.

3. Specifikation af grundbudget 2012

Grundbudgettet 2012 er på 209,53 mio. kr. og fordeles som vist i nedenstående skemaer (alle tal er i 1.000 kr. og ekskl. moms)

Specifikation af grundbudget 2012	Budget
Akut afhjælpende vedligehold og påbud fra Arbejdstilsynet	35.000
Servicekontrakter (forebyggende vedligehold)	29.000
Indtægt fra driftsregnskaber	3.000
Ændrede forsikringsprincipper	19.500
Bufferbudget, pulje til eksternt rådgivning	14.000
Vitskøll Kloster, årlige vedligeholdelsesudgifter	1.000
Pulje til bygningssyn. Udbud- og opstartsudgifter	2.000
Pulje til TV-inspektion af kloaker og akutte arbejder	2.500
Pulje til renovering af elevatorer og udførelse af akutte arbejder	4.000
Driftspartnerskab Amager Øst	5.000
Driftspartnerskab Amager Vest	5.000
Driftspartnerskab Østerbro	7.000
Driftspartnerskab, buffer	1.000
Pulje til genopretning af tomme lejemål (investeringspulje)	5.000
Pulje til opmåling af ejendomme/lejemål	104
Klimaprojekter incl. 2,2% adm. bidrag	10.220
EMO-projekter incl. 2,2% adm. bidrag	10.220
Planlagt vedligehold incl. 2,2% adm. bidrag	53.486
Pulje til brug for 5-årsgennemgange	1.000
Pulje til vanskelige sager samt specifikke projekter	1.500
Samlet grundbudget 2012	209.530

I bilaget, der viser de konkrete vedligeholdelsesprojekter, der planlægges udført i 2012, er der regnet med i alt 52,305 mio. kr. til udførelse af planlagte vedligeholdelsesopgaver.

Drift og service omfatter:

- Afhjælpende vedligeholdelse, dvs. vedligeholdelsesarbejder, som udføres for at afhjælpe akut skade eller svigt. Denne form for vedligehold omfatter reparation eller udskiftning af defekte komponenter.
- Pulje til serviceaftaler (typisk på varme- og ventilationsanlæg, elevatorer m.m.)
- Pulje til reparation efter hærværk

Bufferbudget og diverse puljer omfatter:

- Erfaringsmæssigt vil der i løbet af året opstå behov for at udføre nye vedligeholdelsesarbejder, der har samme karakter som de planlagte opgaver, og der afsættes derfor en pulje hertil
- Håndtering af uforudsete større afhjælpende aktiviteter, f.eks. skimmelsvamp i forbindelse med igangværende vedligeholdelsessager
- Håndtering af uforudsete myndighedspåbud
- Udgifter til rådgiverydelser
- Bygningssyn, herunder udbud og opstartsudgifter
- Nødvendige arbejder ved indretning af tomme lejemål med henblik på udlejning, eksempelvis opsætning af lovpligtige forbrugsmålere
- Tv-inspektion af kloaker, akutte kloakarbejder og pulje til renovering af elevatorer

Planlagt vedligehold omfatter:

- Myndighedspåbud. Der er modtaget myndighedspåbud i relation til nye regler og love, f.eks. krav fra Sikkerhedsstyrelsen vedr. etablering af HPFI anlæg. Denne type af aktiviteter nedbringer ikke vedligeholdelseefterslæbet
- Vedligehold som følge af sikkerhedskrav.

Projekter besluttet af BR og/eller ØU omfatter:

- De projekter, som er prioriteret og vedtaget af Borgerrepræsentationen og/eller Økonomiudvalget

Driftspartnerskaber omfatter:

Midler til akut, forebyggende og genoprettende vedligehold i driftspartnerskaberne i Østerbro, Amager Øst og Amager Vest.

3.1. Fordeling af planlagt vedligehold på forvaltninger

Forvaltning	Budget	Procent, ca.
BIF	305.000	Ca. 1 %
BUF	14.596.000	27 %
Flere forvaltninger	11.292.000	22 %
KFF	7.587.000	15 %
SOF	13.210.000	25 %
SUF	4.715.000	9 %
TMF	0	0 %
ØKF	600.000	Ca. 1 %
Hovedtotal	52.305.000	100

”Flere forvaltninger” indbefatter vedligeholdelsesaktiviteter på ejendomme, der rummer flere lejere. De konkrete opgaver ses i bilaget.

3.2. Vedligeholdelsesaktiviteter på folkeskoler

Da der i forbindelse med overførselsforhandlingerne for 2012 blev givet bevilning til fortsættelse af genopretningsplan for folkeskoler (GOPF) vil følgende projekter ikke blive udført via grundbudgettet for 2012, men via anlægsbevillingerne. Nedenstående liste viser projekter for i alt 6,524 mio. kr. på skoleområdet.

Navn	Adresse	Beskrivelse	Budget
Blågård Skole	Hans Tavsens Gade 4	Udskiftning af ovenlysvinduer	105.000
Blågård Skole	Skyttegade 1	Reparation af trappetrin i stykker. Skolegård Bygning 1 så der er fare for at man falder	30.000
Christianshavns Skole	Prinsessegade 45	Murereftergang af tegliffacade på hovedbygning øst	95.000
Christianshavns Skole	Prinsessegade 45	Opretning af trådhegn	26.000
Dyvekeskolen	Remisevej 16	Nye fliser. Fliser ude foran skolen er frostsprængte, det er et held at ingen endnu er faldet	50.000
Dyvekeskolen	Remisevej 16	Terrænregulering. 3 - 4 centimeter ujævnheder mellem asfalt og fliser i skolegård. Risiko	50.000
Dyvekeskolen	Remisevej 16	Reparation af forkant på trappetrin ned til gymnastik og elevlounge er i stykker. Risiko	50.000
Fredeikssundsvej skole / i fremtiden	Fredeikssundsvej 77-79	Terrænregulering. Asfalt belægning i meget dårlig stand. Store huller udgør STOR fare	50.000
Fredeikssundsvej skole / i fremtiden	Fredeikssundsvej 77-79	Fastgørelse af store granitsten ligger løse ved trappe til villa (Sikkerhed)	25.000
Gasværksvejens Skole	Gasværksvej 22	Etablering af manglende relæbeskyttelse i gymnastiksalen. Der er givet dispensation fra	50.000
Hanssted Skole	Rødbyvej 3	Opretning af terræn	250.000
Hanssted Skole	Rødbyvej 3	Hegn til nabo udskiftes iht. til aftale primo 2010 - deling af udgift KEjd og nabo.	100.000
Heibergskolen	Randersgade	Udskiftning af termoruder i karnapper	150.000
Hyltebjerg Skole	Hanstholmvej 10	Udskiftning af gårdbelægning. Asfalten er meget beskadiget. Dybehuller og store områder	2.300.000
Kirkebjerg Skole	Vanløsehøj 4	Opretning af fortovsfliser, der ligger skævt (mere end 2,7 mm) især omkring hovedindg	50.000
Kirkebjerg Skole	Vanløsehøj 4	Portloft retableres	34.000
Klostervænget Skole	Biskop Krags Vænge 7	Etablering af brandtætninger ved gennemføringer	60.000
Klostervænget Skole	Biskop Krags Vænge 7	Beton trappe udskiftes.	31.000
Lergravsparkens Skole	Østrigsgade 14	Hovedtavle i kælderum mod syd eftergås/udskiftes	60.000
Lergravsparkens skole (Østrigsgade)	Østrigsgade 14	Udv. tætning af kældervægge, gr. stor fugtindtrængning	650.000
LergravsparkensSkole Byg. S	Wittenberggade 2	Reparation af trådhegn omkring skolen ud mod Lergravsvej.	250.000
LergravsparkensSkole Byg. Ø , SK	Ungarnsgade 13	Udskiftning af odelagte fliste, i gården ud mod Østrigsgade	300.000
LergravsparkensSkole Byg. Ø Hov	Ungarnsgade 13	Udskiftning af gitterlågen ud mod Østrigsgade defekt. kan ikke lukkes hængslerne er ta	30.000
Lykkebo Skole	Vigerslevvej 141	Reparation af lynafleder	31.000
Nyboder skole	Øster Voldgade 15	Sikring af løse sten i belægning mellem multihal og skole - risiko for faldskader.	50.000
Peder Lykke Skolen	Brydes Alle 25	Reparation / Udskiftning af uvenlys / shetlys	200.000
Skolen i Charlottgården	Prinsesse Charlottes Gade 4	Ny asfaltbelægning på skolens matrikel i meget dårlig stand og kan visse steder udgør	50.000
Skolen i Ryparken	Ryparken 81	Reparation af hovedtrappe smuldrer langsomt væk og vi nærmer os sikkerhedsmæssig	150.000
Skolen ved Sundet	Samosvej 50	Efterkommelse af påbud om reparation af radiator og henstilling om retablering af klima	100.000
Skolen ved Sundet	Samosvej 50	Reparation af huller i asfalt i skolegård - er så ujævn mange steder at de handicappede	50.000
Skolen ved Sundet	Samosvej 50	Bagtrappe repareres	10.000
Strandvejsskolen	Sionsgade 1	Etablering af nyt trådhegn omkring sportspladsen	200.000
Sølvgades Skole	Sølvgade 16	Reparation af asfaltbelægningen i forgård og mellemgård	150.000
Sølvgades Skole	Sølvgade 16	Brandalarmering eftergås	50.000
Tingbjerg skole	Skolesiden 2	Montere el-motor på 2 foldevægge	90.000
Vigerslev Allé Skole	Vigerslev Alle 108-110	Reparation af loft efter utæt tagbelægning	70.000
Ålholm Skole	Vibeholmen 1	Ny asfaltbelægning i Lillegård og i Bilgården pga. store huller og ujævnheder	300.000
Ålholm Skole	Vibeholmen 1	El-installation gennemgås for brandfare og projekt	105.000
Ålholm Skole	Vibeholmen 1	El-installation gennemgås for brandfare samt projekt	60.000
Ålholm Skole	Vibeholmen 1	Brandsikring, gennemføring af el-installationer	52.000
Ålholm Skole	Vibeholmen 1	Portlåger + hegn udskiftes ved Akeleje	10.000
TOTAL			6.524.000

Ovenstående projekter på skoleområdet er erstattet af andre vedligeholdelsesopgaver efter samme prioriteringsprincipper: Akut vedligehold (bygningerne skal fungere) og vedligehold som følge af sikkerheds- og myndighedskrav, jf. afsnit 2.2.

3.3. Tilførelse af anlægsbevillinger til modernisering, helhedsrenovering, genopretning

Såfremt andre områder under fagforvaltningerne tilføres anlægsbevillinger til modernisering, helhedsrenovering, genopretning eller lignende vil Københavns Ejendomme fjerne denne forvaltnings projekter af sikkerheds- og myndighedsmæssig karakter fra grundbudget 2012 og anbefale, at disse opgaver udføres via de givne anlægsbevillinger.