



Til Kultur- og Fritidsudvalget

24. oktober 2013

Sagsnr.
2013-0177045

Orientering om status for Grundbudget til vedligehold 2013

Dokumentnr.
2013-0177045-3

Baggrund og resumé

Grundbudget til vedligehold 2013 omfatter arbejder for i alt 210 mio. kr. (P/L 2013). Planen blev godkendt i Borgerrepræsentationen den 29. november 2012 (punkt 42).

I vedlagte bilag 1 ses en oversigt over status for konkrete projekter, der udføres indenfor Grundbudget til vedligehold 2013.

Definition af ejendomsfaglige begreber

I forbindelse med status på Grundbudget til vedligehold indgår en række ejendomsfaglige begreber:

Planlagt vedligehold er systematisk og intervalbaseret vedligeholdelse af porteføljen (eksempelvis malerbehandling med jævne intervaller af vinduer), der skal sikre en stabil vedligeholdelsesstand.

Akut drift/vedligehold er typer af vedligeholdelsesopgaver, som opstår her og nu og bevirker, at bygningerne ikke fungerer (eksempelvis sprængte vandrør).

Opgaver som følge af sikkerheds- og myndighedskrav omfatter vedligeholdelsesopgaver, som begrænser risici for personskader og sikrer bygninger ved fare for nedfald mv.

Vedligeholdelseefterslæb er det opgjorte investeringsbehov til efterkommelse af genopretningsarbejder som følge af manglende udvendig vedligeholdelse (efterslæbet medfører risiko for yderligere skader som følge af accelererende forfald).

Genopretning omfatter både udvendigt og indvendigt vedligehold og renovering, fx genopretning af klimaskærm, tekniske anlæg, terræn og indvendige overflader, teknisk udstyr i køkkener, toiletter mv. (arbejderne bringer vedligeholdelsestilstanden i overensstemmelse med oprindeligt kvalitetsniveau).

Helhedsrenovering er en helhedsorienteret indsats, hvor der lægges vægt på at samle og koordinere indsatsen på forskellige områder (genopretning, modernisering, energirenovering, klimatilpasning, indeklimatiltag og tilgængelighedstiltag), så der opnås en samlet effektivisering og synergi.

Status på aktivitetstyper på Grundbudget til vedligehold 2013

Det forventede forbrug året ud og justeringer på Grundbudget til vedligehold 2013 fremgår af nedenstående tabel.

Tabel 1: Status på Grundbudget til vedligehold 2013.

Beskrivelse	Budget <i>i 1.000 kr.</i>	Forventet forbrug <i>i 1.000 kr.</i>	Afvigelse
Projekter besluttet af BR og/eller ØU			
Energibesparelsetiltag			
Energimærkeordning (EMO)			
Ændrede forsikringsprincipper			
Projekter besluttet af BR og/eller ØU, total	39.500	25.500	-14.000
Akut drift og servicekontrakter*			
Akut drift/vedligehold, funktionskontrakt og påbud fra Arbejdstilsynet			
Akut drift og funktionskontrakt i driftspartner-skaberne			
Servicekontrakter (forebyggende vedligehold)			
Pulje til uforudsete projekter/vedligehold			
Akut drift og servicekontrakter, total	104.250	123.080	18.830
Puljer til 5-års gennemgange, klargøring af lejemål, bygningssyn, TV-inspektion, elevatorer mv.	17.104	18.852	1.748
Kendte opgaver som følge af sikkerheds- og myndighedskrav	46.816	40.238	-6.578
KEjds administrationsbidrag	2.330	2.330	0
Samlet Grundbudget til vedligehold 2013	210.000	210.000	0

*Servicekontrakter omfatter fx levering af service på brandanlæg, elevatorer, ventilationsanlæg, grundvandspumper m.m.

Projekter besluttet af BR og/eller ØU

Det blev besluttet at anvende i alt 20 mio. kr. til energibesparelsetiltag og energimærkning. Beløbet forventes at blive brugt. Der er herudover afsat 19,5 mio. kr. til dækning af selvrisiko i forbindelse med ændring af forsikringsprincipper. De forventede udgifter til selvrisiko udgør 5,5 mio. kr., og et mindreforbrug på 14 mio. kr. er derfor omprioriteret til akut drift.

Akut drift og servicekontrakter

Omfanget af akut drift er stort. Forventningen er dog, at budgettet til akut drift og servicekontrakter overholdes i 2013. Det store budget til akut drift og servicekontrakter er udtryk for, at ejendomsporteføljen er

nedslidt. Der foretages mange reparationer og midlertidige foranstaltninger på bygningsdele, der ideelt set – bygningsmæssigt og ikke mindst økonomisk – burde blive genoprettet. Det samlede forbrug på akut drift og servicekontrakter forventes at udgøre 123,080 mio. kr.

Kendte opgaver som følge af sikkerheds- og myndighedskrav

Budgettet til kendte opgaver anvendes, i lighed med 2012, til at efterkomme sikkerheds- og myndighedskrav, der bl.a. omfatter reovering af:

- Defekte bygningsdele, hvor der er risiko for nedstyrtning, sammenstyrtning eller nedbrud – med mulige personskader og erstatningssager til følge.
- Defekte trapper, asfaltbelægninger, flisebelægninger eller hegn omkring daginstitutioner.
- Ulovlige eller defekte tekniske anlæg, eksempelvis el-tavler, elevatorer, brandalarmeringsanlæg, nødbelysning mv.
- Utætte vinduer, der medfører trækgener eller utætte bygningsdele, der medfører indtrængende vand i bygningen – og udløser påbud fra Arbejdstilsynet.

Da en række af de planlagte projekter har vist sig billigere end budgetteret, har det været muligt at omprioritere 6,6 mio. kr. til merudgifterne på akut drift.

Københavns Ejendommers administrationsbidrag

Københavns Ejendommers administrationsbidrag for varetagelse af bl.a. opgaver som følge af sikkerheds- og myndighedskrav forventes at blive de budgetterede 2,330 mio. kr.

Bilag

Oversigt over status for planlagte projekter indenfor Grundbudget til vedligehold 2013.