

**VEDLIGEHOLDELSPLAN**



## 1. Indledning

Vedligeholdelsesplanen specificerer kriterierne for udvælgelse af de udvendige vedligeholdelsesopgaver, som Københavns Ejendomme (KEjd) udfører på kommunens ejendomme i 2016. Derudover beskrives, hvad grundbudgettet til vedligeholdelse forventes at indeholde af finansiering og hvilke typer af opgaver, der løses for disse midler.

## 2. Baggrund og forudsætninger

Opgaverne skal løses indenfor den udmøntede ramme for Grundbudgettet til vedligeholdelse, som i 2016 er på ca. 234 mio. kr. Indenfor denne ramme udføres opgaver, som eksempelvis akut vedligeholdelse, opgaver som følger af sikkerheds- og myndighedskrav og større uforudsete projekter af akut karakter.

Det udvendige vedligeholdelseefterslæb på de kommunale bygninger udgør ca. 2,3 mia. kr., hvilket er væsentligt større end den afsatte ramme. Derfor vil der være vedligeholdelsesopgaver, der ikke bliver udført i 2016. Af samme årsag skal der ske en prioritering af, hvilke vedligeholdelsesopgaver, som skal udføres. Denne prioritering og de tilhørende kriterier beskrives i det følgende.

### 2.1. Snitflader på vedligeholdelsesområdet

Fordelingen af ansvar mellem KEjd og forvaltningerne i relation til vedligeholdelse af ejendomme følger overordnet set en traditionel lejer/udlejermodel, jf. nedenstående eksempler (listen er 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
- Særinstallationer

Udlejer – KEjd – har ansvar for:

- Udvendig vedligeholdelse af ”klimaskærm”, f.eks. tag, facader, vinduer og fundament
- Vedligeholdelse af terræn, f.eks. udearealer med faste belægninger
- Kloakker og dræn
- Diverse tekniske forsyningsanlæg installeret af udlejer
- Udvalgte indvendige renoveringer, som eksempelvis køkkener og toiletter

Fordelingen er nærmere udspecificeret på Københavns Ejendommers hjemmeside: <http://kejd.dk/ejendomsportal/ansvarsfordeling-af-drift-og-vedligeholdelse/PIXIsnitfladedokumentEndelig030912.pdf>

### 2.2. Prioriteringsgrundlaget

I det følgende uddybes prioriteringerne for udførelse af opgaver for midler på grundbudgettet i 2016.

### **1. Akut vedligeholdelse (bygningerne skal fungere):**

- Vedligeholdelsesarbejder, som udføres for at afhjælpe akut skade eller svigt. Generel opretholdelse af ejendommens funktioner og den fortsatte drift. Denne form for vedligeholdelse omfatter reparation eller udskiftning af defekte komponenter
- Håndtering af større uforudsete afhjælpende aktiviteter, f.eks. skimmelsvamp i forbindelse med igangværende vedligeholdelsessager
- Større projekter af uforudset karakter
- Udgifter til uforudsete rådgiverydelser

### **2. Større uforudsete driftsopgaver:**

- Større vedligeholdelsesarbejder af en vis karakter i omfang og økonomi
- Opgaver som identificeres og udbedres i forbindelse med akutte opgaver

### **3. Servicekontrakter:**

- Varme- og ventilationsanlæg
- Elevatorer
- Brandanlæg
- Grundvandspumper

### **4. Diverse puljer:**

- 5 års-gennemgang af byggerier
- Klargøring af lejemål, eks. nødvendige arbejder ved indretning af tomme lejemål med henblik på udlejning
- Bygningssyn
- Elevatorer
- TV- inspektion af kloakker og akutte kloakarbejder

### **5. Opgaver som følge af kendte sikkerheds- og myndighedskrav:**

- Opgaver, der alene vedrører efterlevelse af kendte sikkerheds- og myndighedskrav, som eks. myndighedspåbud fra Sikkerhedsstyrelsen, Arbejdstilsynet, Center for Byggeri, Center for Veje, Fødevareregionen mv.
- Opgaver af forebyggende og genoprettende karakter, som udføres samtidig med efterlevelse af påbud, som eksempelvis kloakrenovering, hvor dele af kloakken er ved at styrte sammen, men hvor man udskifter eller renoverer hele kloakken.
- Opgaver på 24 timers ejendomme

Opgaverne i denne kategori vælges fra en prioriteringsliste, som varetages af KEjd. Listen indeholder de projekter, som løbende meldes ind via bygningssyn, KEjd's teknikere og i dialog med forvaltningerne. Opgaverne er kategoriseret efter en række kriterier, hvoraf den første og vigtigste er, 'Sikring mod nedfaldende bygningsdele'. Ved udvælgelsen af det kommende års opgaver fokuseres der ligeledes til opgaver af en hvis størrelse og karakter, samt opgaver med fokus på klimaskærmen, for derved at minimere følgeskader og nedbringe akut vedligeholdelse efter vandskader og lignende.

De udvalgte opgaver er opstillet i bilag 2 til den politiske indstilling.

Hvis der tilføres ekstra midler til KEjd uden bestemt formål eller binding, så løses opgaver af denne type.

KEjd foretager en overordnet prioritering af de opgaver, som udføres for midler på grundbudgettet. Prioriteringen er baseret på bygningssyn, eftersyn af energimærkningsordningen, informationer fra KEjd's afdelinger, input fra tekniske samarbejdspartnere og fra bestillerenhederne i forvaltningerne.

Uanset de ovenfor nævnte flere typer af kategoriseringer, vil der til enhver tid være absolut fokus på eventuelle akutte opståede opgaver af en sådan karakter, at det behøver umiddelbart udbedring – altså efter princippet ”værst først”.