



## Til Økonomiudvalget

### Orientering vedr. grundbudget til vedligeholdelse 2017

#### *Baggrund*

Københavns Ejendomme & Indkøb (KEID) udarbejder årligt en oversigt over principper samt den forventede anvendelse af det tildelte grundbudget til vedligeholdelse. Grundbudgettet til vedligeholdelse er den faste økonomiske ramme, der er afsat til vedligeholdelse af alle de ejendomme, hvor KEID har vedligeholdelsespligten.

Inden for denne økonomiske ramme løses der i dag forskellige typer af drifts- og vedligeholdelsesopgaver, som primært dækker

- Driftsopgaver og akut vedligeholdelse som sikrer, at ejendommene fungerer (herunder også servicekontrakter og større uforudsete opgaver),
- opgaver, som følger af sikkerheds- og myndighedskrav til bygningerne, og
- puljer (til eksempelvis 5 års-gennemgang, klargøring af lejemål, kloakopgaver etc.)

For en udførlig gennemgang og beskrivelse af opgavetyper henvises til bilag 1, vedligeholdelsesplan 2017. Heraf fremgår desuden snitflader for vedligeholdelsesansvaret mellem KEID som udlejer og de pågældende lejere i ejendommene. Bilaget beskriver endvidere de retningslinjer, hvorefter KEID prioriterer vedligeholdelsesbudgettet.

Oversigten over den økonomiske ramme og konkret fordeling heraf ses nedenfor i henholdsvis tabel 1 og 2.

#### *Vedligeholdelseefterslæb og prioritering*

KEID arbejder med en målrettet nedbringelse af vedligeholdelseefterslæbet på de kommunale ejendomme. Til trods for den løbende indsats er det samlede vedligeholdelseefterslæb på kommunens ejendomme fortsat stort. Til budget 2017 blev det estimeret til at udgøre 6,9 mia. kr. (på baggrund af nøgletal).

Efterslæbet og ejendommenes dårlige stand genererer løbende nye og ofte akutte vedligeholdelsesbehov. De afsatte midler i grundbudgettet til vedligeholdelse gør det ikke muligt for KEID at løse alle identificerede vedligeholdelsesopgaver, ej heller imødekomme alle ønsker fra lejerne/forvaltningerne.

#### *Sammenhæng ml. grundbudgettet og budgetaftalen for 2017*

For at formindske det accelererende vedligeholdelseefterslæb afsatte Økonomiudvalget i Indkaldelsescirkulæret til budget 2017 en

14-11-2016

Sagsnr.  
2016-0306405

Dokumentnr.  
2016-0306405-7

Sagsbehandler  
Ida Mehlsen

#### **Økonomi**

Nyropsgade 7, 5. sal  
1602 København V

Telefon  
2479 3960

E-mail  
ET4A@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009781482

www.kobenhavnsejendomm  
e.kk.dk

anlægspulje på 200 mio. kr. til udmøntning i budgetforhandlingerne. Parterne blev enige om at udmønte puljen til genoprettende tiltag og opgaver som følger af sikkerheds- og myndighedskrav.

Der udmøntes:

- 28,8 mio. kr. til Ryparkens Idrætsanlæg (skybrudssikring), Tagensbo Skole, Vesterbro Ny Skole, Rådmandsgades Overbygningsskole
- 28 mio. kr. til en svømmehalspakke
- 5,6 mio. kr. til en elevatorpakke
- 51 mio. kr. til en brandsikringspakke
- 11,7 mio. kr. til en PCB-saneringspakke
- 74,9 mio. kr. til en tag- og vinduespakke

KEID sørger for at sikre synergi i opgaveløsningen for så vidt angår anlægspuljen på 200 mio. kr. og udmøntningen af grundbudgettet. Jf. bilag 2 til nærværende orientering vil der f.eks. blive eftergået tegltag på Islands Brygge 37 forhuset samtidig vil der via anlægspuljens tag- og vinduespakke blive genoprettet tagpaptag på baghuset.

I budgetaftalen for 2017 blev en helhedsrenovering af ti folkeskoler til i alt 795,4 mio. kr. også vedtaget. Dermed reduceres kommunens estimerede vedligeholdelseefterslæb yderligere.

### *Økonomisk ramme og fordeling*

Den økonomiske ramme til KEIDs vedligeholdelse af kommunens ejendomme i 2017 er med forventede korrektioner på i alt 240,9 mio. kr. Den økonomiske ramme er baseret på kendte korrektioner pr. 4/11-2016. Tallet kan ændre sig løbende som følge af nyanlæg og frasalg.

*Tabel 1: Økonomisk ramme til grundbudgettet til vedligeholdelse med korrektioner (2017-pl)*

Beskrivelse	Beløb (t.kr.)
Grundbevilling til vedligeholdelse	252.473
Driftsregnskaber	12.689
Afdrag og renter på interne lån	-14.466
Besparelse, håndværkerudbud*	-10.366
Udbud på kloak	103
Etablering og planlægning af dagtilbudsgrupper	515
<b>Grundbudgettet total</b>	<b>240.948</b>

\*Effektiviseringen skyldes lavere priser på indkøb af varer og tjenesteydelser, hvilket medfører den samme vedligeholdelse for en lavere pris.

Fordelingen af grundbudgettet til vedligeholdelse 2017 ses i tabel 2.

Tabel 2: Fordeling af grundbudgettet til vedligeholdelse 2017 i hhv. 1.000 kr. og pct. (2017-pl)<sup>1</sup>

Beskrivelse	Beløb (t. kr.)	Andel (%)
Servicekontrakter*	38.369	16%
Akut vedligeholdelse	84.000	36%
Større uforudsete driftsopgaver	21.000	9%
Opgaver som følge af sikkerheds- og myndighedskrav	75.701	31%
Puljer**	21.878	9%
<b>Total</b>	<b>240.948</b>	<b>100%</b>

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

\*\* Puljer omfatter eksempelvis 5 års-gennemgang, klargøring af lejemaal, kloakopgaver etc.

### Prioritering af opgaver

Fordelingen af budgettet sker efter KEIDs overordnede prioritering af opgaver. Midlerne dækker i prioriteret rækkefølge:

- akut vedligeholdelse som opretholder ejendommens funktioner og fortsatte drift
- større uforudsete opgaver som omfatter større opgaver af en vis karakter i omfang og økonomi, eller som identificeres og udbedres ifbm. akutte opgaver
- servicekontrakter og puljeopgaver
- opgaver som følger af sikkerheds- og myndighedskrav

For nærmere beskrivelse af de overordnede retningslinjer for prioritering af vedligeholdelsesopgaver se bilag 1.

Som det fremgår af tabel 2, anvendes størstedelen af budgettet til akut vedligeholdelse og opgaver, der følger af sikkerheds- og myndighedskrav. En oversigt over prioriterede vedligeholdelsesopgaver i 2017, som følger af kendte sikkerheds- og myndighedskrav findes i bilag 2. Bilaget er en bruttoliste over prioriterede opgaver, som beløbsmæssigt samlet vil overstige den økonomiske ramme, idet der kan opstå situationer, som gør det nødvendigt at omprioritere eller igangsætte ekstra projekter, eksempelvis ved billiggørelse eller tilførsel af ekstra finansiering.

### Ny styringsmodel for vedligeholdelse

På baggrund af Økonomiudvalgets og Borgerrepræsentationens beslutning om at godkende den nye styringsmodel for vedligeholdelse (hhv. 22/09/2015 og 08/10/2015) har KEID opstartet arbejdet med modellen, der forventes at træde i kraft per 1. januar 2018.

<sup>1</sup> Beløbene er inkl. administrationsbidrag til KEID.

Modellen arbejder med tre trin, henholdsvis kategorisering af ejendomme, kvalificering af efterslæbet samt udarbejdelse af flerårige vedligeholdelsesplaner. Den nye styringsmodel forventes at sikre mere vedligeholdelse for de afsatte midler samt en reducere af vedligeholdelsefterslæbet på kommunens bygninger. Der arbejdes fremadrettet med tre strategier for vedligehold, som er baseret på den europæiske standard EN 13 306.

- 1. Forebyggende vedligehold**, som udføres inden ejendommens ydeevne er på et brugsmæssigt utilfredsstillende stade eller for at forhindre følgeskader. Denne form for vedligehold omfatter typisk lovpligtige eftersyn og arbejder, der udføres med faste intervaller for at forebygge nedslidning eller minimere risikoen for driftsstop eller ulykker. Der foretages i dag kun forebyggende vedligehold i meget begrænset omfang i forbindelse med afhjælpende eller genoprettende vedligehold.
- 2. Genoprettende vedligehold**, som medfører et kvalitetspring, der helt eller delvis bringer ejendommen (eller dele heraf) op på kvalitetsniveau ”som bygget”. Denne form for vedligehold omfatter typisk samlet renovering og/eller udskiftning af bygningsdele, f.eks. hele tagbelægningen, hele facadeoverfladen, alle vinduer, hele installationssystemet eller væsentlige dele heraf. Der foretages i dag typisk kun genoprettende vedligehold som følge af en sag om afhjælpende vedligehold.
- 3. Afhjælpende vedligehold**, som udføres for at afhjælpe en akut opstået skade eller svigt eller for at udføre afværgeforanstaltninger. Denne form for vedligehold omfatter reparation eller udskiftning af defekte komponenter og lignende. Afhjælpende vedligehold kendes i dag som akut vedligehold. I dag udføres der primært afhjælpende vedligehold. KEID forventer at reducere behovet for afhjælpende vedligehold gennem indførslen af forebyggende og genoprettende vedligehold.

I forlængelse af implementeringen af den nye styringsmodel forventes fremtidige indstillinger omkring KEID vedligeholdelsesbudget at være tilpasset en flerårig bevillingsmodel.

#### *Forvaltningshøring*

Bilag 1 og 2 har været i høring hos forvaltningerne.

Bilag 2 er udarbejdet på baggrund af indmeldinger fra lejere, brugere og teknikere tilknyttet ejendommene. Prioriteringen af opgaverne i oversigten er alene udført på baggrund af bygningernes indmeldte vedligeholdelsesbehov og KEID's byggefaglige vurdering. Oversigten

har været i høring hos bestillerenhederne i alle forvaltninger. KEID har noteret sig forvaltningernes bemærkninger, herunder de særlige vedligeholdelsesønsker, som er fremhævet for specifikke ejendomme.

**Bilag**

Bilag 1 – Vedligeholdelsesplan 2017

Bilag 2 – GB17 konkrete, prioriterede opgaver

**Bilag 1 - VEDLIGEHOLDELSPLAN**



## 1. Indledning

Vedligeholdelsesplanen specificerer kriterierne for udvælgelse af de vedligeholdelsesopgaver, som Københavns Ejendomme & Indkøb (KEID) udfører på kommunens ejendomme i 2017. Derudover beskrives hvilke typer af opgaver, der løses indenfor rammen for Grundbudgettet til vedligeholdelse i 2017.

## 2. Baggrund og forudsætninger

Opgaverne skal løses indenfor rammen for 'Grundbudgettet til vedligeholdelse, service', som i 2017 er på 240,9 mio. kr.<sup>1</sup> Indenfor denne ramme udføres opgaver som eksempelvis akut vedligeholdelse, opgaver som følger af sikkerheds- og myndighedskrav og større uforudsete projekter af akut karakter.

Vedligeholdelseefterslæbet på de kommunale ejendomme er estimeret til at udgøre 6,9 mia. kr. (på baggrund af nøgletal), hvilket er væsentligt større end den afsatte ramme. Der vil derfor være vedligeholdelsesopgaver, der ikke bliver udført i 2017. Af samme årsag skal der ske en prioritering af hvilke vedligeholdelsesopgaver, der skal udføres. Denne prioritering og de tilhørende kriterier beskrives i det følgende.

### 2.1. Snitflader på vedligeholdelsesområdet

Ansvarsfordelingen mellem KEID og forvaltningerne i relation til ejendommens vedligeholdelse følger overordnet set en traditionel lejer/udlejermodel, jf. nedenstående eksempler. Listen er ikke udtømmende.

Lejer – f.eks. en institution – har ansvaret for:

- Al indvendig vedligeholdelse
- Lofter, vægge, træpaneler og karme
- Indvendige døre og gulvbelægninger
- Låse og nøgler
- Belysningsanlæg
- Sær-installationer

KEID har som udlejer ansvaret for:

- Udvendig vedligeholdelse af klimaskærmen, 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 Ejendomme & Indkøbs hjemmeside: [http://kobenhavnsejendomme.kk.dk/sites/kobenhavnsejendomme.kk.dk/files/uploaded-files/Snitfladedokument\\_0.pdf](http://kobenhavnsejendomme.kk.dk/sites/kobenhavnsejendomme.kk.dk/files/uploaded-files/Snitfladedokument_0.pdf)

---

<sup>1</sup> Beløbet ændrer sig i takt med nyanlæg og frasalg.

## 2.2. Prioriteringsgrundlag

I det følgende uddybes prioriteringerne for udførelse af opgaver for midler på grundbudgettet i 2017.

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

- Vedligeholdelsesarbejder, som udføres for at afhjælpe akut skade eller svigt. Generel opretholdelse af ejendommenes 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 følger 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. Et eksempel er kloakreovering, hvor dele af kloakken er ved at styrte sammen, men hvor man udskifter eller renoverer hele kloakken.
- Opgaver på døgntilbud.

Opgaverne i denne kategori vælges fra en prioriteringsliste, som varetages af KEID. Listen indeholder de projekter, som løbende meldes ind via bygningssyn, KEIDs 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 på opgaver af en vis 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 KEID uden bestemt formål eller binding, så løses opgaver af denne type.



KEID foretager en overordnet prioritering af de opgaver, som udføres for midler på grundbudgettet. Prioriteringen er baseret på bygningssyn, eftersyn af energimærkningsordningen, informationer fra KEIDs 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'.

**Bilag 2 - Opgaver som følger af sikkerheds- og myndighedskrav. Konkrete, prioriterede opgaver 2017**

Adresse	FF	Institution	Post nr.	Kategori	Beskrivelse
Baldersgade 24	BIF	Job Center	2200 Kbh N	6 Indeklima og indvendige bygningsdele	Nye vinduer i 4 sidefløje mod nord.
Bellahøjvej 1-3	KFF	Bellahøj Hallerne	2100 Kbh. Ø	2 Sikring mod faldulykker	Ny belægning i atriumgården (utæt. Flere vandskader)
Bernstorffsgade 17-21	SOF/SUF	Bernstorffsgade 17-21	1577 København V	1 Sikring mod nedfaldende bygningsdele	Sammenstyrtnings fare gård/p-areal. Dækket mellem kælder og gården er i høj risiko for sammenstyrning
Bispebjerg Bakke 8	KFF	Karens Hus	2100 Kbh. Ø	1 Sikring mod nedfaldende bygningsdele	Karens Hus er en murstens villa fra 1927 med tegltag. Huset har et bebygget areal på 113 m2. Tagbelægning, revner i facade, vinduer er angrebet af råd og er utætte, skorsten har slået store revner.
Den grå kødby byg 56	ØKF	Kødbyen	1663 Kbh. V	1 Sikring mod nedfaldende bygningsdele	Renovering af fredet skorsten.
Dortheavej 61	D&S	Ungdomshuset	2400 Kbh NV	1 Sikring mod nedfaldende bygningsdele	Nye vinduer 28 stk. Opgave er rest fra GB15 opgave.
Enghavevej 84	Flerbruger	Hovedstadens Beredskab	2450 Kbh SV	2 Brandsikkerhed og flugtveje	Lovviggørelse af lejemålet idet nuværende skillevæg mellem lejetagerne ikke er en brandskillevæg.
Eschrichtsvej 7	BUF	Valby vuggestue	2500 Valby	1 Sikring mod nedfaldende bygningsdele	Nyt tag og kviste (dårlig stand, stor risiko for rådskader i tagkonstruktion)
Flæsketorvet 100	ØKF	Kødbyen	2500 Valby	6 Generel sikkerhed	Tagrytter inkl. vinduer er skadet og i dårlig stand. Vinduer er utætte, og der er etableret midlertidig afdækning af dem. Beton renoveres og tag efterisoleres. Vinduer udskiftes.
Flæsketorvet mm	ØKF	Den Hvide Kødby	2500 Valby	6 Generel sikkerhed	Tekniktunneler etape 4 og 5. Sikring ammoniakinstallationer
Flæsketorvet mm	ØKF	Den Hvide Kødby	2500 Valby	2 Sikring mod faldulykker	Renovering af asfaltbelægninger. Risiko for faldulykker.
Fredericiagade 39 / Hindegade 4	BUF	Ungdomsskolen	1310/1303 Kbh. K	2 Sikring mod faldulykker	Ny terrænbelægning, genopretning af toiletbygning i gård samt opretning af støttemure
Hovmestervej 30	BUF	Ungdomsskolen	2400 Kbh. NV	1 Sikring mod nedfaldende bygningsdele	Vinduer og tag. Sort glaseret tegl falder ned, og understyrning mangler. Vinduer mangler kit og løse rammer
Hundige strandvej 35	BUF	Hedehi	2670 Greve	4 Hegn og rækværk	Opsætning af hegn i Skel.
Islands Brygge 37	TMF	Bryggens Gård	2300 Kbh S	1 Sikring mod nedfaldende bygningsdele	Taget er utæt, understyrningen, teglene knækker og falder af i stormvejr.
Krausesvej 3	KFF	KW3	2100 Kbh Ø	1 Sikring mod nedfaldende bygningsdele	Vinduer skal gennemgås for utætheder, manglende/løse beslag samt kitning. Flere vinduer kan ikke lukkes.
Matthæusgade 1	SOF/SUF	Lokalcenter	1666, København V	1 Sikring mod nedfaldende bygningsdele	Vinduerne ud imod Matthæusgade og Dannebrogsgade er generelt meget slidte.
Mosekrænten	SOF	Institution	2860 Søborg	1 Sikring mod nedfaldende bygningsdele	Tagudskiftning. Tegl ser meget medtaget ud med fare for nedstyrtende teglsten.
Nansensgade 44-46	BUF	Børnehuset	1366 Kbh. K	6 Indeklima og indvendige bygningsdele	Microafrensning/renovering af vinduer mod gade til 1,8 mio.
Njalsgade 13-17	TMF	Njalsgården	2300 København S	2 Sikring mod faldulykker	Ny asfaltbelægning i gård, sikring af nedfaldne dele, fjernelse af soldater som holder store dele af gårdens asfaltbelægning på midlertidige stolper.
Nørre Alle 7	KFF	Verdens Kulturcentret	2200 København N.	2 Sikring mod faldulykker	Belægning i gården
Odensesgade 14	BUF	Må Godt Land	2100 Kbh. Ø	6 Generel sikkerhed	Snedkergennemgang af alle vinduer.
Radisevej 2-8	ØKF	Langhuset, Sundbyvang	2300 Kbh S	6 Generel sikkerhed	Udbering af vedligeholdelsestærsløb ved udskiftning af lette facadepartier og vinduer. Opgaven er taget ud af den igangværende helhedsrenovering.
Ringertoften 1	BUF	Ringertoften	2400 København NV.	1 Sikring mod nedfaldende bygningsdele	Vinduer, man tør ikke at åbne vinduer. Risiko for at rammerne falder ned
Rosenvængets Allé 18	SOF/SUF	Rosengården	2100 København Ø	6 Generel sikkerhed	Kraftig sætningsrevne fra terræn til 4. sal. Revnen er gennemgående i muren. Indvendig har revnen en bredde på 0,3-0,7cm.
Rådhuspladsen 1	ØKF	Rådhuset	1599 Kbh. V	6 Generel sikkerhed	Fornylse af kobberafdækning på vægtergang mod HCA Boul.
Smedestrædet 2	ØKF		2500 valby	6 Generel sikkerhed	Nedrivning af bygning. Nedrivningen af bygningen har ingen relation til den igangværende byggesag. Som følge af nedstyrtningspotentiale er der en sikkerhedsrisiko, hvorfor disse tiltag er nødvendige uagtet byggesagen.
Suhmsgade 4	SOF/SUF	Børneteater	1125 Kbh. K	5 Sikring af el-installationer	Udskiftning af dele af ledningsnettet samt hovedtavler i teatret
Suhmsgade 4	SOF/SUF	Anemone teatret	1125 Kbh. K	6 Indeklima og indvendige bygningsdele	Udskiftning af tagpap, veluxvinduer og shedlys.
Sundholmsvej 16-20	SOF	Herbergscentret	2300 Kbh S	6 Generel sikkerhed	Vinduesudskiftning
Sundholmsvej 46	SOF/SUF	Fabrikken	2300 Kbh. S	6 Indeklima og indvendige bygningsdele	Nye vinduer og rep./opretning af ydermure.
Valdemarsgade 4	BUF	Valdemarsgade 4	1665 Kbh. V	1 Sikring mod nedfaldende bygningsdele	Tagudskiftning + murkroner + skorsten (tilfare for nedstyrning) + indæknings + ovenlys vinduer
Kobbelvænget 65	Flerebruger	Energicenter Voldparken	2700 Brønshøj	6 Indeklima og indvendige bygningsdele	ECV - tag over bygning 2 og 4. Sag videreført fra 2016