



Oktober 2007

VEDLIGEHOEDELSPLAN PRIORITERING AF GRUNDBUDGET 2008

1. Indledning

Københavns Ejendomme vil hermed fremlægge "Prioriteringsplan for grundbudget 2008", som omhandler Københavns Kommunes "øvrige" ejendomme. Prioriteringsplanen blev mailet til forvaltningernes bestillerenheder den 16. oktober 2007.

Prioriteringsplanen omhandler "øvrige ejendomme", der omfatter :

- Daginstitutioner
- Institutioner på det sociale område
- Institutioner til ældre mennesker
- Beskæftigelsesordninger
- Kulturinstitutioner, biblioteker, museer mv.
- Erhvervs- og administrationsejendomme
- Brandstationer

Undtaget fra denne prioriteringsplan er :

- Folkeskoler, der er omfattet af en genopretningsplan
- Idrætsanlæg, der er omfattet af en genopretningsplan
- Selvejende institutioner, der er omfattet af indstilling BR 415/07 "Prioritering af 25 mio. kr. til ekstraordinær vedligeholdelse", der blev tiltrådt på Borgerrepræsentationens møde den 27. september 2007. Københavns Ejendomme prioriterer midlerne til selvejende institutioner i november 2007 og sender herefter prioriteringsforslaget til høring i fagforvaltningerne.

Denne prioriteringsplan omhandler "øvrige" ejendomme. I næste afsnit beskrives baggrunden og forudsætningerne for prioriteringen af grundbudget 2008.

2. Baggrund og forudsætninger

Københavns Ejendomme har udarbejdet "Prioriteringsplan for grundbudget 2008" i dialog med forvaltningernes bestillerenheder og med udgangspunkt i bygningssynene og supplerende oplysninger fra fagforvaltningerne. Efter at dialogen om prioriteringsplanen er afsluttet, har Københavns Ejendomme justeret nogle forventede priser i planen pga. prisudvikling, nye råd- og skimmelsvampeproblemer samt en række vand- og stormskader på bygningsdele.

Planen tager udgangspunkt i, at Borgerrepræsentationen har afsat 212.800.000 kr. til vedligeholdelse af kommunens ejendomme i forbindelse med vedtagelse af kommunes budget for 2008.

2.2 Ansvarsfordeling på vedligeholdelsesområdet

Fordelingen af ansvaret for vedligeholdelse af de øvrige ejendomme mellem Københavns Ejendomme og forvaltningerne følger overordnet set en traditionel lejer-/udlejermodel. Lejer – f.eks. en institution – har ansvar for al indvendig vedligeholdelse, personbetjente tekniske anlæg, stikkontakter, blandingsbatterier og lignende. Udlejer – Københavns Ejendomme – har ansvar for den udvendige vedligeholdelse, klimaskærm, vedligeholdelse af terræn, kloakker og diverse tekniske anlæg. Dog har Københavns Ejendomme ansvaret for udvalgte indvendige renoveringer, f.eks. køkkener, toiletter og bade- og omklædningsrum.

2.3 Prioriteringsgrundlaget

"Prioriteringsplan for grundbudget 2008" tager udgangspunkt i byggetekniske vurderinger (bl.a. fra databasen Caretaker) sammenholdt med aktuelle planer fra de forskellige forvaltninger og hensynet til brugerne. Prioriteringen tager afsæt i følgende :

- Ikke prioriterede bygninger skal kunne fungere
- De "værste" opgaver tages først. Udvælgelsen af de "værste" opgaver er sket med afsæt i en registrering af behovet for vedligeholdelse på alle øvrige ejendomme – se punkt 2.4.
- Hele bygninger foretrækkes renoveret på en gang.

2.4. Opgørelse af behovet for vedligeholdelse

Opgørelsen af behovet for vedligeholdelse på ejendommene er baseret på data fra Københavns Ejendommers vedligeholdelsesdatabase, Caretaker. De enkelte aktiviteter i Caretaker er baseret på vurderinger af ejendommene, som er foretaget af Københavns Ejendommers tekniske personale eller eksterne rådgivere.

For hver enkelt ejendom er der registreret et vedligeholdelsesbehov på :

- Udvendige forhold: Tag, facader, vinduer, tagrender, nedløb og fundament
- Indvendige forhold: Køkkener, toiletter, bade- og omklædningsrum.
- Teknik: Varmeanlæg, ventilationsanlæg, vandinstallationer, elinstallationer og afløb
- Terræn: Udearealer med eller uden belægninger, dræn og kloak.

Registreringen af behovet for vedligeholdelse er inddelt i tilstandsgrader, så det fremgår hvilke opgaver, der er de "værste", dvs. som er mest presserende at få løst.

Prioritet 1 i prioriteringsplanen omfatter :

- T-Prioritet 1 (Teknisk prioritet): Sikkerheds- og myndighedskrav
- T-Prioritet 2: Alvorlige følgevirkninger

Prioritet 2, der er udenfor prioriteringsplanen omfatter :

- T-Prioritet 3: Funktionskrav/forebyggende vedligehold
- T-Prioritet 4: Visuelle indtryk/æstetik
- T-Prioritet 5: Øvrige ønsker.

Alle opgaverne i prioriteringsplanen, der blev mailet til forvaltningernes bestillerenheder den 16. oktober 2007, er prioritet 1.

Københavns Ejendomme gennemfører bygningssyn, til planlægning af vedligehold, på alle kommunens ejendomme over en 5-årig periode. I 2006 blev der gennemført ca. 200 bygningssyn og i 2007 bliver der gennemført ca. 400 bygningssyn. Det er tanken, at der gennemføres ca. 400 bygningssyn i 2008 som skal danne grundlag for prioriteringen af de kommende års grundbudgetter.

2.5. Prisudviklingen og overgangspulje

Vedligeholdelsesprioriteringen er generelt justeret på baggrund af prisudviklingen i byggebranchen. Der er gennem de seneste år registreret store prisstigninger i byggebranchen. Priserne i denne vedligeholdelsesplan er derfor generelt justeret.

3. Prioritering af grundbudget 2008 i korte træk

Grundbudgettet 2008 til vedligeholdelse på 212.800.000 kr. fordeles overordnet set således :

Grundbudget 2008	Beløb (i 1.000 kr.)
<u>Daglige og akutte opgaver :</u>	51.000
- Afhjælpende vedligehold	
- Pulje til serviceaftaler	
- Pulje til reparation efter hærværk	
Planlagt vedligehold, "øvrige" ejendomme	70.000
Driftspartnerskab Vanløse	10.000
Driftspartnerskab Brønshøj-Husum	15.000
Idrætsanlæg	4.307
Buffer og prisudvikling	8.000
Pulje til ekstern rådgiverbistand	10.000
Uforudsete udgifter	4.093
Genopretningsplan, Folkeskoler (anlægsmidler)	40.400
Grundbudget 2008, i alt	212.800

Planlagt vedligeholdelse omfatter følgende :

- Forebyggende vedligeholdelse, dvs. vedligeholdelse, som udføres inden ejendommens ydeevne er oppe på et brugsmæssigt tilfredsstillende niveau, 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 for at minimere risikoen for driftsstop eller ulykker.
- Genopretning, dvs. vedligeholdelse som medfører et kvalitetspring, der helt eller delvist bringer ejendommen (eller dele heraf) op på "kvalitetsniveau som bygget" med overholdelse af myndigheds- og sikkerhedskrav af i dag. Denne form for vedligehold omfatter typisk samlet renovering og/eller udskiftning af bygningsdele. Et oprettet anlæg er et tidssvarende anlæg.

Budgettet for "øvrige ejendomme" prioriteres på følgende måde : (sorteret efter lejer)

Beløb i 1.000kr.			
Lejer	Navn	Adresse	Total
Alle	Nye partnerskaber Østerbro	Flere adresser	500
	Rådhuset	Rådhuspladsen 1	725
	Kloakpuljen	Flere adresser	4.000
	Pulje til fjernvarmekonvertering	Flere adresser	1.500
Alle Total			6.725
BIF	Lokalcenter Gamle Vasbygade 49	Gamle Vasbygade 49	2.300
	Viborggade 70	Viborggade 70	1.750
BIF Total			4.050

BUF	Burlunden - Udflytterbørnehave	Rosenlundsvej 1	250
	Ellepilen	Ellestykket 32	320
	Fengersvej	Fengersvej	250
	Havblik	Gerbrandsvej 5	100
	Kernehuset	Agnes Henningsens Vej 8	580
	Nordlys	Gerbrandsvej 5	100
	Ringertoften	Ringertoften	100
	Stockholmsgave., Adm.	Klampemborgvej 135	50
	Sundby Asyl	Frankringsgade 3	120
	Upsalagade 19 (Dr. Louisegården)	Upsalagade 19	500
	Valby Vuggestue	Eschrichtsvej 7	210
	Væksthuset	Tuborgvej 233	400
	Pløkken, fritidshjem	Polensgade 7	130
	Odensegade 14. Mågodtland	Odensegade 14	100
	Mønten, integreret institution	Møntmestervej 54	500
BUF Total			3.710
Flere	Griffenfeldsgade 42-44 (Skt. Joseph)	Griffenfeldsgade 42-44	500
	Lokalcenter Baldersgade 24	Baldersgade 24	3.250
Flere Total			3.750
KFF	Ahlefeldtsgade 33	Ahlefeldtsgade 33	500
	Brune Kødbby	Kvægtorvet	1.500
	Bygning 27 - Den Hvide Kødbby	Den Hvide Kødbby	5.550
	Bygning 54 - Den Hvide Kødbby	Den Hvide Kødbby	2.000
	Carl Nielsens Allé 9-39 (Slottet)	Carl Nielsens Allé 9-39	2.000
	Enghavevej 80-82 : Vigerslev Allé 1A	Enghavevej 80-82 : Vigerslev Alle 1 A	1.000
	H/F Musikbyen i Kgs. Enghave	Flere adresser	120
	Jernbanegade 8 (Cirkusbygningen)	Jernbanegade 8	250
	Krystalgade 15 - Hovedbiblioteket	Krystalgade 15	500
	Kødbyen	Kvægtorvet	1.250
	Langeliniepavillonen	Langelinie 10	1.105
	Lyrskovgade 2-6 : Enghavevej 42	Lyrskovgade 2-6 : Enghavevej 42	300
	Stormgade 20 : H.C. Andersens Boulevard	Stormgade 20	440
	Thorvaldsens Museum	Bertel Thorvaldsens Plads 2	3.300
	Valgårdsvej 2	Valgårdsvej 2	19
	Vester Voldgade 87	Vester Voldegade 87 Vester Voldgade 87	258 2.000
	Valhalsgade 4, Kulturhus	Valhalsgade 4	1.000
	Stengade 18, spillestedet	Stengade 30	300
	Suhmsgade 4, erhvervsejendom	Suhmsgade 4	150
	KFF Total		

SOF	Bernstorffsgade 17	Bernstorffsgade 17	550
	Bocentret Lindegården	Boserupvej	500
	Hedelund	Hedelunden	400
	Hørsholmsgade 20	Hørsholmsgade 20	200
	Kastaniegården	Kastaniegårdsvej 30	250
	Lokalcenter Ørnevej 51 - 55	Ørnevej 51-55	5.700
	Stubberupgård	Stubberupvej 4	100
	Sundbyvang	Tomatvej 11	3.000
	Tagabo	Mimersgade	500
	Carl Nielsens Allé 39, Svanehuset	Carl Nielsens Allé 39	1.500
	Stenhagen, koloni	Kulhuse, Jægerspris	220
SOF Total			12.920
SUF	Bystævneparken	Bystævneparken 29	2.000
	De Gamles By	Flere adresser	300
	Huset William	Vigerslev Allé 169	230
	Kirsebærhavens Plejehjem	Kirsebærhaven 20	75
	Plejecentret Sølund	Ryesgade 22	1.000
	Sølhjem, Hasselvej 2, Haslev	Hasselvej 2	1.200
	Sølund	Ryesgade 22	1.000
SUF Total			5.805
TMF	Njalsgården	Njalsgade 13-15	2.490
	Ottiliavej 1-3 : Gammel Køge Landevej	Ottiliavej 1-3	2.050
TMF Total			4.540
ØKF	Christianshavns Brandstation	Markmandsgade 15	950
	Dæmningen Brandstation	Hansstedvej 7	750
	Fælledvejens Brandstation	Fælledvej 20 A	750
	Hovedbrandstationen	H.C. Andersens Boulevard 23	500
	Vesterbro Brandstation	Enghavevej 168-170	750
	Østerbro Brandstation	Østbanegade 89	1.000
ØKF Total			4.700
Hovedtotal			69.741