



Oktober 2013

VEDLIGEHOLDELSPLAN 2014

1. Indledning

Vedligeholdelsesplanen specificerer kriterierne for udvælgelse af de udvendige vedligeholdelsesopgaver, der udføres på kommunens ejendomme i 2014. I lighed med 2012 og 2013 er der alene tale om kendte opgaver som følge af sikkerheds- og myndighedskrav.

2. Baggrund og forudsætninger

Vedligeholdelsesopgaverne skal løses indenfor de udmøntede rammer af Grundbudget til vedligehold 2014. Den økonomiske ramme til vedligeholdelse af kommunens ejendomme i 2014 er med diverse korrektioner på i alt 222,821 mio. kr., som alene giver mulighed for at udføre akut vedligehold, projekter besluttet af BR, samt opgaver som følge af kendte sikkerheds- og myndighedskrav.

Da det udvendige vedligeholdelsefterslæb på ca. 2,4 mia. kr. er væsentligt større end den afsatte ramme, vil der være væsentlige vedligeholdelsesopgaver, der ikke bliver udført i 2014. Følgelig er det nødvendigt at prioritere, hvilke vedligeholdelsesopgaver som skal udføres. Denne prioritering, samt de kriterier som ligger til grund for den, beskrives i det følgende.

Oversigten over vedligeholdelsesopgaver er udarbejdet af Københavns Ejendomme på baggrund af bygningssyn, energimærkningsordningseftersyn, informationer fra Københavns Ejendommers afdelinger, input fra tekniske samarbejdspartnere og fra bestillerenhederne i forvaltningerne.

2.1. Snitflader på vedligeholdelsesområdet

Fordelingen af ansvar mellem Københavns Ejendomme og forvaltningerne i relation til vedligeholdelse af ejendomme 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 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 på Københavns Ejendommers hjemmeside: <http://www.kejd.dk/ejendomsportal/seneste-nyt/visualisering-af-snitflader>

Vedligeholdelsesplanen omfatter alene udlejeres ansvar.

2.2. Prioriteringsgrundlaget

Grundbudget til vedligehold 2014 prioriterer følgende 2 fokusområder for vedligehold af kommunens ejendomme i 2014:

- Akut vedligehold (bygningerne skal fungere)
- Opgaver som følge af kendte sikkerheds- og myndighedskrav fordelt på:
 - a. Opgaver, der alene vedrører efterkommelse af kendte sikkerheds- og myndighedskrav
 - b. Opgaver, der indeholder efterkommelse af kendte sikkerheds- og myndighedskrav samt medfølgende elementer af forebyggende og genoprettende vedligeholdelse, eksempelvis en kloakrenovering, hvor dele af kloakken er ved at styrte sammen, men hvor man udskifter eller renoverer hele kloakken.

Det skyldes, at Grundbudget til vedligehold 2014 alene giver mulighed for at udføre akut vedligehold og opgaver som følge af kendte sikkerheds- og myndighedskrav. Københavns Ejendomme udmønter Grundbudget til vedligehold 2014 i konkrete opgaver, der er opstillet i prioriteret rækkefølge i bilag 2. De opgaver, der står nederst på listen (med højest nummer), vil blive først omfattet af en eventuel omprioritering.

Københavns Ejendomme kan være nødsaget til 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 2014 orientere Kultur- og Fritidsudvalget samt Borgerrepræsentationen om eventuelle omprioriteringer, der er foretaget. Orienteringen vil også tilgå forvaltningernes bestillerenheder.

3. Specifikation af Grundbudget til vedligehold 2014

Grundbudget til vedligehold 2014 på 222,821 mio. kr. fordeles på følgende opgaver:

Projekter besluttet af BR og/eller ØU omfattende:

- De projekter, som er prioriteret og vedtaget af Borgerrepræsentationen og/eller Økonomiudvalget (ændrede forsikringsprincipper).

Akut drift og servicekontrakter omfattende:

- Akut drift, dvs. vedligeholdelsesarbejder, som udføres for at afhjælpe akut skade eller svigt. Denne form for vedligehold omfatter reparation eller udskiftning af defekte komponenter
- Håndtering af uforudsete større afhjælpende aktiviteter, f.eks. skimmelsvamp i forbindelse med igangværende vedligeholdelsessager
- Pulje til uforudsete projekter, som følge af sikkerheds- og myndighedskrav, er puljen til udførelse af opgaver, der ikke kan forudses og planlægges fra årets start
- Udgifter til uforudsete rådgiverydelser
- Servicekontrakter (typisk på varme- og ventilationsanlæg, elevatorer m.m.)

Pulje til 5-års gennemgange, klargøring af lejemål, bygningssyn mv.:

- Bygningssyn. Der forventes gennemført op mod 150 bygningssyn i 2014.
- Nødvendige arbejder ved indretning af tomme lejemål med henblik på udlejning, eksempelvis opsætning af lovpligtige forbrugsmålere
- TV-inspektion af kloakker, akutte kloakarbejder og pulje til nødvendig renovering af elevatorer

Kendte opgaver som følge af sikkerheds- og myndighedskrav:

- Myndighedspåbud fra eksempelvis Sikkerhedsstyrelsen, Arbejdstilsynet, Center for Byggeri, Center for Veje, Fødevareregionen mv.
- Opgaver som følge af sikkerhedskrav, typisk opgaver der omhandler:
 - Sikring mod nedfaldende bygningsdele
 - Brandsikkerhed og flugtveje
 - Sikring mod faldulykker
 - Sikring af hegn og rækværk
 - Sikring af el-installationer
 - Generel sikkerhed, f.eks. gas- og olieinstallationer
 - Sikring af indeklima og indvendige bygningsdele
 - Sikring af trapper og ramper

På nuværende tidspunkt skønnes det, at det vil kræve ca. 121,5 mio. kr. at oprette porteføljen, for så vidt kendte opgaver af sikkerheds- og myndighedsmæssig karakter.

Omkostningerne, som er forbundet med de nævnte opgaver, udspecificeres i nedenstående skema. Alle tal er i 1.000 kr. og ekskl. moms.

Beskrivelse	Delbeløb i 1.000 kr.	Total i 1.000 kr.	Procentsats %
Projekter besluttet af BR og/eller ØU			
Ændrede forsikringsprincipper	5.500		
Projekter besluttet af BR og/eller ØU, total		5.500	2,5
Akut drift og servicekontrakter			
Akut drift. Akut vedligehold. Pulje til uforudsete opgaver af sikkerheds- og myndighedsmæssig karakter	71.800		
Akut drift og funktionskontrakt i drifts- partnerskaber	18.450		
Servicekontrakter	33.000		
Akut drift og servicekontrakter, total		123.250	55,3
Kendte opgaver af sikkerheds- og myn- dighedsmæssig karakter		72.167	32,4

Puljer			
Puljer til 5-års gennemgange, klargøring af lejemål, bygningssyn, TV-inspektion, elevatorer mv.	19.104		
Puljer, total		19.104	8,6
KEjds administrationsbidrag for udførelse af kendte opgaver		2.800	1,3
TOTAL		222.821	100,0

Det fremgår af bilag 2 og 3 hvilke konkrete vedligeholdelsesprojekter, der er tale om.

Med udgangen af 2013 udløber aftalen om, at der på Grundbudgettet skal reserveres 10 mio. kr. til energibesparestiltag og 10 mio. kr. til energimærkeordningen (EMO). I 2014 anvendes de tidligere reserverede midler til kendte opgaver af sikkerheds- og myndighedsmæssig karakter.

3.1. Fordeling af vedligehold på forvaltninger

Det samlede budget til opgaver som følge af sikkerheds- og myndighedskrav i 2014 er 72,167 mio. kr. I nedenstående tabel udspecificeres de enkelte forvaltningers andel af midlerne til vedligehold, som beløb (kr.) og procentsats. (2014 P/L).

Forvaltning	Budget	Procentsats
BIF	570.000	0,79
BUF	10.885.336	15,08
Flere	15.988.325	22,15
KFF	10.655.750	14,77
SOF	22.180.891	30,74
SUF	7.660.250	10,61
ØKF	3.891.300	5,39
KEjds adm. bidrag	335.148	0,46
Hovedtotal	72.167.000	100,00

”Flere forvaltninger” omfatter vedligeholdelsesaktiviteter på ejendomme, der rummer flere lejere. De konkrete vedligeholdelsesprojekter ses i bilag 2.

3.2. Anlægsbevillinger til helhedsorienteret renovering af folkeskoler

Københavns Kommune har igennem de seneste år samlet afsat 1,6 mia. kr. til renovering og genopretning af de københavnske skoler. Senest blev der i Budget 2014 ”Stærk by Stærke Skoler” afsat 75,7 mio. kr. i anlæg i 2013-2017 til helhedsrenovering af Grøndalsvængets Skole samt 52,1 mio. kr. i anlæg i 2013-2017 til helhedsrenovering af Christianshavns Skole.

Københavns Ejendomme vil, i samarbejde med Børne- og Ungdomsforvaltningen, indarbejde kendte opgaver af sikkerheds- og myndighedsmæssig karakter i helhedsrenoveringen af skolerne, således at disse opgaver udføres via anlægsbevillinger og ikke via Grundbudget til vedligehold.