



25. september 2012

VEDLIGEHOULDESEPLAN 2013

1. Indledning

Vedligeholdelsesplanen specificerer kriterierne for udvælgelse af de vedligeholdelsesopgaver, der udføres på kommunens ejendomme i 2013.

2. Baggrund og forudsætninger

Vedligeholdelsesopgaverne skal udmøntes indenfor rammerne af Grundbudget til vedligehold 2013. Det betyder, at den økonomiske ramme til vedligeholdelse af kommunens ejendomme i 2013 er 210 mio. kr. (2013 P/L). Da vedligeholdelsesefterslæbet på 2,54 mia. kr. er væsentligt større end den afsatte ramme, vil der være væsentlige vedligeholdelsesopgaver, der ikke bliver udført i 2013. Følgelig er det nødvendigt at prioritere hvilke vedligeholdelsesopgaver, som skal udføres og 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, driftspartnerskaber 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>

2.2. Prioriteringsgrundlaget

Grundbudget til vedligehold 2013 danner grundlag for en prioritering af følgende 2 fokusområder for vedligehold af kommunens ejendomme i 2013:

- 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 2013 alene giver mulighed for at udføre akut vedligehold og opgaver som følge af kendte sikkerheds- og myndighedskrav. Københavns Ejendomme udmønter Grundbudget til vedligehold 2013 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 2013 orientere Kultur- og Fritidsudvalget samt Borgerrepræsentationen om eventuelle omprioriteringer, der er foretaget. Orienteringen vil også tilgå forvaltningernes bestillerenheder.

3. Specifikation af Grundbudget til vedligehold 2013

Grundbudget til vedligehold 2013 er på 210 mio. kr. (2013 P/L) og fordeles på følgende generelle opgaver:

Projekter besluttet af BR og/eller ØU omfattende:

- De projekter, som er prioriteret og vedtaget af Borgerrepræsentationen og/eller Økonomiudvalget. Se nedenstående skema

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
- Servicekontrakter (typisk på varme- og ventilationsanlæg, elevatorer m.m.)
- Pulje til uforudsete projekter af sikkerheds- og myndighedsmæssig karakter er puljen til udførelse af opgaver, der ikke kan forudses og planlægges fra årets start
- Driftspartnerskaber omfatter midler til akut, forebyggende og genoprettende vedligehold i driftspartnerskaberne i Østerbro, Amager Øst og Amager Vest. Vedligeholdelsesprojekterne er indarbejdet i bilag 2
- Håndtering af uforudsete større afhjælpende aktiviteter, f.eks. skimmel-svamp i forbindelse med igangværende vedligeholdelsessager
- Udgifter til uforudsete rådgiverydelser

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

- Bygningssyn, herunder opstartsudgifter. Der forventes gennemført 150 bygningssyn i 2013
- 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 af sikkerheds- og myndighedsmæssig karakter omfattende:

- Myndighedspåbud fra eksempelvis Sikkerhedsstyrelsen, Arbejdstilsynet, Center for Byggeri, Center for Veje, Fødevareregionen mv.
- Opgaver som følge af sikkerhedskrav

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

Beskrivelse	Delbeløb i 1.000 kr.	Totaler i 1.000 kr.	Procentsats %
Projekter besluttet af BR og/eller ØU			
Energibesparestiltag	10.000		
Energimærkeordning (EMO)	10.000		
Ændrede forsikringsprincipper	19.500		
Projekter besluttet af BR og/eller ØU, total		39.500	18,8
Beskrivelse	Delbeløb I 1.000 kr.	Totaler i 1.000 kr.	Procentsats %
Akut drift og servicekontrakter			
Akut drift. Akut vedligehold, funktionskontrakt og påbud fra Arbejdstilsynet	32.800		
Akut drift og funktionskontrakt i driftspartnerskaberne	18.450		
Servicekontrakter (forebyggende vedligehold)	33.000		
Pulje til uforudsete projekter af sikkerheds- og myndighedsmæssig karakter	20.000		
Akut drift og servicekontrakter, total		104.250	49,6
Puljer til 5-års gennemgange, klargøring af lejemål, bygningssyn, kloak-opgaver, elevatorer mv.	17.104	17.104	8,1

Kendte opgaver af sikkerheds- og myndighedsmæssig karakter			
Kendte opgaver af sikkerheds- og myndighedsmæssig karakter, se bilag 2	46.816		
Kendte opgaver af sikkerheds- og myndighedsmæssig karakter, total		46.816	22,3
KEjds administrationsbidrag for udførelse af opgaver af sikkerheds- og myndighedsmæssig karakter		2.330	1,1
Samlet Grundbudget til vedligehold 2013		210.000	100,0

Som nævnt i kapitel 2.2 fremgår det af bilag 2 hvilke konkrete vedligeholdelsesprojekter som er indeholdt i ovenstående generelle oversigt.

3.1. Fordeling af vedligehold på forvaltninger

Det samlede budget til kendte opgaver af sikkerheds- og myndighedsmæssig karakter i 2013 er 46,82 mio. kr. svarende til forvaltningernes samlede andel af de midler, som anvendes til vedligehold. I nedenstående tabel udspecificeres de enkelte forvaltnings andel af midlerne til vedligehold, som beløb (kr.) og procentsats. (2013 P/L).

Forvaltning	Beløb	Procentsats
BIF	428.000	0,9
BUF	5.448.138	11,6
Flere	11.289.525	24,1
KFF	11.741.150	25,1
SOF	14.140.750	30,2
SUF	1.350.250	2,9
TMF	770.000	1,6
ØKF	1.648.250	3,5
Hovedtotal	46.816.063	100,0

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

3.2. Anlægsbevillinger til helhedsorienteret reovering af folkeskoler

Siden 2007 har der pågået et omfattende arbejde med reovering og genopretning af de københavnske skoler. Samlet er der i perioden blevet investeret mere end 1 mia. kr. Senest blev der med overførselsaftalen 2011/2012 afsat midler til helhedsreovering af en række skoler. Flere oplysninger om afsatte midler fremgår af ”Aftale om Budget 2012 for Københavns Kommune”.

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.