

Juni 2014

## **VEDLIGEHOLDELSESPLAN 2015**



## 1. Indledning

Vedligeholdelsesplanen specificerer kriterierne for udvælgelse af de udvendige vedligeholdelsesopgaver, der udføres på kommunens ejendomme i 2015. I lighed med 2012, '13 og '14 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 2015. Den økonomiske ramme til vedligeholdelse af kommunens ejendomme i 2015 er med diverse korrektioner på i alt 216 mio. kr., som alene giver mulighed for at udføre akut vedligehold, specifikke projekter besluttet af BR, samt opgaver som følge af kendte sikkerheds- og myndighedskrav.

Da det udvendige vedligeholdelsefteersløb på ca. 2,36 mia. kr. er væsentligt større end den afsatte ramme, vil der være væsentlige vedligeholdelsesopgaver, der ikke bliver udført i 2015. Af samme årsag skal der ske en prioritering af, 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 udlejerens ansvar.

## 2.2. Prioriteringsgrundlaget

Grundbudget til vedligehold 2015 prioriterer følgende fokusområder:

- 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 2015 alene giver mulighed for at udføre akut vedligehold og opgaver som følge af kendte sikkerheds- og myndighedskrav. Københavns Ejendomes anbefaling til opgaver af kendte sikkerheds- og myndighedsmæssig karakter, der anbefales udført i 2014 er opstillet i bilag 2.

Københavns Ejendomme kan være nødsaget til at omprioritere de, i bilag 2 nævnte projekter, hvis der opstår akutte eller mere presserende vedligeholdelsesopgaver end de projekter, der er anført i bilaget. Derfor kan evt. nye projekter af akut karakter medføre en forskydning af nogle af de planlagte projekter.

Københavns Ejendomme vil i 3. kvartal 2015 orientere Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen om eventuelle omprioriteringer. Orienteringen vil også tilgå forvaltningernes bestillerenheder.

## 3. Specifikation af Grundbudgettet til vedligehold 2015

Grundbudgettet til vedligehold 2015 på 216 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 (eksempelvis 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. skimmel-svamp 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.)

#### Diverse puljer omfattende bl.a.:

- 5-års gennemgange
- Klargøring af lejemål eks. nødvendige arbejder ved indretning af tomme lejemål med henblik på udlejning
- Bygningssyn. Der forventes gennemført op mod 150 bygningssyn i 2015.
- Elevatorer
- 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, 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

Opgaverne af kendte sikkerheds- og myndighedsmæssig karakter, som er prioriteret til udførelse i 2015 er udvalgt efter følgende kriterier 1) Opgaver af mest akut karakter, 2) Opgaver af en større karakter, både i størrelse og økonomi og 3) Fokus på klimaskærmen for derved at minimere følgeskader og derved nedbringe akut vedligehold efter vandskader og lignende.

Uanset ovenstående prioritering af planlagte opgaver, så 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'.

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 %
<b>Projekter besluttet af BR og/eller ØU</b>			
Ændrede forsikringsprincipper	5.500		
<b>Projekter besluttet af BR og/eller ØU, total</b>		<b>5.500</b>	<b>2,5</b>
<b>Akut drift og servicekontrakter</b>			
Akut drift. Akut vedligehold. Pulje til uforudsete opgaver af sikkerheds- og myndighedsmæssig karakter	71.750		
Akut drift og funktionskontrakt i driftspartnerskaber	3.000		

Servicekontrakter	33.000		
Pulje til uforudsete projekter/vedligehold	18.000		
<b>Akut drift og servicekontrakter, total</b>		<b>125.750</b>	<b>58,2</b>
<b>Kendte opgaver af sikkerheds- og myndighedsmæssig karakter</b>		<b>62.000</b>	<b>28,7</b>
<b>Puljer</b>			
Puljer til 5-års gennemgange, klargøring af lejemål, bygningssyn, TV-inspektion, elevatorer mv.	20.104		
<b>Puljer, total</b>		<b>20.104</b>	<b>9,3</b>
<b>KEjds administrationsbidrag for udførelse af kendte opgaver</b>		<b>2.800</b>	<b>1,3</b>
<b>TOTAL</b>		<b>216.157</b>	<b>100,0</b>

### 3.1. Fordeling af vedligehold på forvaltninger

Det samlede budget til opgaver som følge af sikkerheds- og myndighedskrav i 2015 er på ca. 62 mio. kr. I nedenstående tabel udspecificeres de enkelte forvaltnings andel af midlerne til vedligehold, som beløb (kr.) og procentsats.

Forvaltning	Budget	Procentsats
BUF	3.700.000	6,0
Flere*	1.000.000	1,6
KFF	14.527.000	23,5
SOF	33.354.500	54,0
ØKF	9.200.000	14,9
<b>Hovedtotal</b>	<b>61.781.500</b>	<b>100</b>

\*Flere 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.