



Oktober 2014

VEDLIGEHOLDELSESPLAN 2015

1. Indledning

Vedligeholdelsesplanen specificerer kriterierne for udvælgelse af de udvendige vedligeholdelsesopgaver, der udføres på kommunens ejendomme i 2015. I lighed med 2014 prioriteres primært akut vedligeholdelse som sikrer, at ejendommene fungerer og opgaver, som udbedrer og følger op på sikkerheds- og myndighedskrav til bygningerne. Derudover beskrives, hvad Grundbudgettet til vedligeholdelse indeholder af finansiering og hvilke typer af opgaver, der løses for disse midler.

2. Baggrund og forudsætninger

Opgaverne skal løses indenfor de udmøntede rammer til Grundbudgettet til vedligeholdelse 2015. Den økonomiske ramme til vedligeholdelse af kommunens ejendomme i 2015 er med diverse korrektioner på i alt 232.223 mio. kr. Indenfor denne ramme udføres opgaver, som eksempelvis akut vedligeholdelse, opgaver som følge af sikkerheds- og myndighedskrav og større uforudsete projekter af akut karakter.

Da det udvendige vedligeholdelsesefterslæb på ca. 2,48 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 tilhørende kriterier, beskrives i det følgende.

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
- Særintallationer

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, som eksempelvis køkkener og toiletter

Fordelingen er nærmere udspecificeret på Københavns Ejendomes hjemmeside: <http://www.kejd.dk/ejendomsportal/seneste-nyt/visualisering-af-snitflader>

Vedligeholdelsesplanen omfatter alene udlejers ansvar.

2.2. Prioriteringsgrundlaget

Grundbudgettet til vedligeholdelse 2015 prioriterer følgende fokusområder:

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

Københavns Ejendomes prioriterede opgaver, der følger af sikkerheds- og myndighedskrav, er opstillet i bilag 2. Prioriteringen er baseret på bygnings- og eftersyn af energimærkningsordningen, informationer fra Københavns Ejendomes afdelinger, input fra tekniske samarbejdspartnere og fra bestillerenhederne i forvaltningerne.

Københavns Ejendomme kan blive nødsaget til at omprioritere de nævnte projekter. Det kan ske, hvis der opstår akutte eller mere presserende vedligeholdelsesopgaver end dem, der er anført i bilaget. Derfor kan evt. nye projekter af akut karakter medføre en forskydning af nogle af de prioriterede 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 vedligeholdelse 2015

Grundbudgettet 2015 på 232.223 mio. kr. fordeles på følgende opgaver:

Akut drift

- Akut drift, hvilket er vedligeholdelsesarbejder, som udføres for at afhjælpe akut skade eller svigt. Denne form for vedligeholdelse omfatter reparation eller udskiftning af defekte komponenter
- Håndtering af større uforudsete afhjælpende aktiviteter, f.eks. skimmel-svamp i forbindelse med igangværende vedligeholdelsessager
- Pulje til uforudsete projekter, som følge af sikkerheds- og myndighedskrav
- Udgifter til uforudsete rådgiverydelser

Servicekontrakter

- Varme- og ventilationsanlæg
- Elevatorer
- Brandanlæg
- Grundvandspumper

Pulje til større uforudsete projekter

Opgaver, der følger af sikkerheds- og myndighedskrav

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

Opgaver, der følger af sikkerheds- og myndighedskrav, 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
- 3) Fokus på klimaskærmen for derved at minimere følgeskader og derved nedbringe akut vedligeholdelse efter vandskader og lignende.

Uanset ovenstående prioritering af 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”.

Diverse puljer

- 5-års gennemgang af byggerier
- Klargøring af lejemål, eks. nødvendige arbejder ved indretning af tomme lejemål med henblik på udlejning
- Bygningssyn (der forventes gennemført op mod 150 syn i 2015)
- Elevatorer
- TV- inspektion af kloakker og akutte kloakarbejder

Ekstraordinære udgifter til forbedringer i forbindelse med skybrudssager

- Optimering af løsninger i forbindelse med genopretningsprojekter efter skybruddet. Eksempelvis ved fjernelse af organiske materialer, så trægulve udskiftes med klinkegulve, elinstallationer løftes i niveau så de friholdes fra evt. opstigende vand, og gipsvæge udskiftes med hårde vægge som eksempelvis gasbeton.

Grundbudgettet til vedligeholdelse 2015 fordeles som beskrevet i tabel 1. I beløbet indgår forventet overførsel af pulje til salgsreservationsleje.

Tabel 1: Hovedfordeling af Grundbudgettet til vedligeholdelse 2015

Beskrivelse	Beløb (mio. kr.)	Andel (%)
Akut drift*	80.164	34,5
Servicekontrakter**	33.000	14,2
Pulje til større uforudsete projekter	18.000	7,8
Kendte opgaver som følge af sikkerhedskrav og myndighedskrav til bygninger og ejendomme	73.000	31,4
Diverse puljer til eksempelvis 5 års gennemgang, klargøring af lejemål, kloakopgaver etc.	21.173	9,1
Ekstraordinære udgifter til forbedringer i forbindelse med skybrudssager	4.000	1,7
Administrationsbidrag til KEjd	2.886	1,2
Total	232.223	100,0

* Inklusive midler vedrørende ændret selvrisko

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

3.1. Fordeling af vedligeholdelse på forvaltninger

Det samlede budget til opgaver, der følger af sikkerheds- og myndighedskrav i 2015, er på 73 mio. kr. I nedenstående tabel udspecificeres de enkelte forvaltningers andel af midlerne.

Tabel 2: Bevillingsfordeling på forvaltninger

Forvaltning	Bevilling	%
BUF	28.812.500	39,5
Flere lejere*	10.925.000	15,0
KFF	20.262.500	27,8
SOF	9.000.000	12,3
ØKF	4.000.000	5,5
Total	73.000.000	100,0

*Denne post omfatter vedligeholdelsesaktiviteter på ejendomme, der rummer flere lejere.

4. Definition af ejendomsfaglige begreber

I forbindelse med status på Grundbudgettet til vedligeholdelse indgår en række ejendomsfaglige begreber:

- Planlagt vedligeholdelse er systematisk og intervalbaseret vedligeholdelse af porteføljen (eksempelvis malerbehandling med jævne intervaller af vinduer), der skal sikre en stabil vedligeholdelsesstand.
- Akut drift/vedligeholdelse er typer af opgaver, som opstår her og nu og bevirker, at bygningerne ikke fungerer (eksempelvis sprængte vandvær).
- Opgaver som følge af sikkerheds- og myndighedskrav omfatter påbud fra myndigheder samt vedligeholdelsesopgaver, som begrænser risici for personskader og sikrer bygninger ved fare for nedfald mv.

- Vedligeholdelsefterslæb er det opgjorte investeringsbehov til at efterkomme genopretningsarbejder, som følge af manglende udvendig vedligeholdelse (efterslæbet medfører risiko for yderligere skader som følge af accelererende forfald).
- Genopretning omfatter både udvendig og indvendig vedligeholdelse og renovering, fx genopretning af klimaskærm, tekniske anlæg, terræn og indvendige overflader, teknisk udstyr i køkkener, toiletter mv. (arbejderne bringer vedligeholdelsestilstanden i overensstemmelse med oprindeligt kvalitetsniveau).
- Helhedsrenovering er en helhedsorienteret indsats, hvor der lægges vægt på at samle og koordinere indsatsen på forskellige områder (genopretning, modernisering, energirenovering, klimatilpasning, indeklimatiltag og tilgængelighedstiltag), så der opnås en samlet effektivisering og synergi.