

**Endelig prioritering  
af  
Vedligeholdelsesbudget 2006**  
- KØBENHAVNS KOMMUNE -  
- KØBENHAVNS EJENDOMMES EJENDOMSPORTEFØLJE -



**November 2005**

**Endelig prioritering af Vedligeholdelsesbudget 2006  
- Københavns Kommune  
- Københavns Ejendommers Ejendomsportefølje -**

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

<b>1. SAMMENFATNING</b> .....	<b>2</b>
1.1 ANBEFALING.....	2
1.2 PRIORITERING AF MIDLER I 2006.....	2
1.3 AFSATTE MIDLER TIL VEDLIGEHOLDELSE I 2006.....	2
1.4 FORVALTNINGERNES ANDEL AF DE PRIORITEREDE MIDLER.....	2
1.5 VALG AF UDBUDSFORMER.....	3
<b>2. INDLEDNING</b> .....	<b>4</b>
2.1 PRIORITERINGSPROCESSEN – ET SAMARBEJDE PÅ TVÆRS.....	4
2.2 TIDSPLAN FOR ENDELIG VEDLIGEHOLDELSESPRIORITERING.....	4
2.3 KØBENHAVNS KOMMUNES PORTEFØLJE.....	5
<b>3. VEDLIGEHOLDELSESSTRATEGI</b> .....	<b>6</b>
3.1 PRINCIPPER FOR PRIORITERING.....	6
3.2 PRIORITERING FOR 2006.....	6
<b>4. VEDLIGEHOLDELSESBEHOVET</b> .....	<b>7</b>
4.1 BEHOV ÅR 2006 FORDELT PÅ FAGFORVALTNINGER.....	7
4.2 VEDLIGEHOLDELSESBEHOV 2006-2015.....	7
<b>5. EKSISTERENDE VEDLIGEHOLDELSESBUDGET I 2006</b> .....	<b>8</b>
5.1 OVERORDNET FORDELING AF BUDGET 2006.....	8
5.2 AFHJÆLPENDE VEDLIGEHOLDELSE.....	8
5.3 PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE (GENOPRETNING OG FOREBYGGENDE) – 229 MIO. KR.....	8
5.4 OVERGANGSPULJE CA. 8 MIO. KR.....	9
5.5 FORVALTNINGERNES ANDEL AF OPRETNINGSMIDLER.....	9
<b>6. BEGRUNDELSE FOR JUSTERING AF VEDLIGEHOLDELSESPRIORITERING 2006</b> .....	<b>10</b>
6.1. JUSTERING IFHT. PORTEFØLJENS TILSTAND, DET ØGEDE KENDSKAB TIL PORTEFØLJEN OG UDSKUDTE OPGAVER FRA 2005.....	10
6.2 PRISUDVIKLINGEN.....	11
6.3 USIKKERHED OM EJENDOMMES FREMTIDIGE ANVENDELSE.....	12
<b>7. VALG AF UDBUDSFORMER</b> .....	<b>13</b>

## **Bilag**

- 1 Endelig prioritering af vedligeholdelsesbudget 2006 i Københavns Ejendomme
- 2 Liste med opgaver som er udsendt, justeret m.v. fra investeringsoversigten

## 1. Sammenfatning

### 1.1 *Anbefaling*

Københavns Ejendomme anbefaler på baggrund af denne rapport,

- At de midler, der er afsat til vedligeholdelse i Københavns Ejendomes budget for 2006, i alt 281 mio.kr., udmøntes som foreslået i bilag 1 ”Endelig prioritering af vedligeholdelsesbudget for 2006 i Københavns Ejendomme”

### 1.2 *Prioritering af midler i 2006*

Endelig prioritering af vedligeholdelsesopgaver i 2006 er udarbejdet i samarbejde med fagforvaltningerne jf. investeringsoversigten – maj 2005, og der er i oktober og november gennemført en proces for kvalitetssikring, som har sikret,

- At ekstra bevilling på 50 mio.kr. vedtaget i forbindelse med budgetvedtagelsen 2006 udmøntes efter retningslinierne i ”Investeringsoversigten – maj 2005”
- At fagforvaltningernes forslag til prioritering af vedligeholdelsen er i overensstemmelse med Københavns Ejendomes strategi og etableringsgrundlag.
- At prioriteringerne er justeret i forhold til de ændringer der er sket siden investeringsoversigtens tilblivelse i maj 2005.
- At vedligeholdelsesprioriteringen generelt er justeret på baggrund af prisudviklingen
- At ændringer i forhold til ejendomsporteføljens fremtidige virke er afstemt med vedligeholdelsesprioriteringen.

### 1.3 *Afsatte midler til vedligeholdelse i 2006*

Budgettet til vedligeholdelse 2006 i Københavns Ejendomme opdeles overordnet set i følgende 3 budgetområder:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| • Daglige opgaver - Afhjælpende vedligeholdelse og serviceaftaler     | 44 mio. kr.         |
| • Planlagt vedligeholdelse (Genopretning og forebyggende vedligehold) | 229 mio. kr.        |
| • Overgangspulje – uforudsete udgifter – frigives løbende             | <u>8 mio. kr.</u>   |
| I alt   | <u>281 mio. kr.</u> |

### 1.4 *Forvaltningernes andel af de prioriterede midler*

Forvaltningernes andel af midler afsat til genopretning og vedligeholdelse, i alt 229 mio. kr.

Ovennævnte midler er samtidig fordelt funktionsmæssigt på følgende måde:

Anvendelse/funktion	Forvaltning	Funktion	Vedligehold (I 1.000 kr.)
Ubestemte formål/Jordareal (Pumpehusvej)	KFF	0.05	330
Beboelse (Gl. Øresundshospital - Kommunale inst.)	KFF	0.11	26.425
Erhverv (Kødbyen)	KFF	0.12	10.888
Andre faste ejendomme	FAF/KFF	0.13	10.182
Andre fritidsfaciliteter (Kulturhuse)	KFF	0.35	10.289
Brandstationer/Redningsberedskab	BTF	0.95	1.002
Folkeskoler	UUF	3.01	104.327

**Endelig prioritering af Vedligeholdelsesbudget 2006  
- Københavns Kommune  
- Københavns Ejendomes Ejendomsportefølje -**

Vidtgående specialundervisning	UUF	3.07	800
Gymnasier	UUF	3.41	2.875
Biblioteker	KFF	3.50	4.700
Ungdomsskole virksomhed	UUF	3.76	750
Vuggestuer	FAF	5.12	3.910
Børnehaver	FAF	5.13	1.405
Integreret institutioner	FAF/UUF	5.14	7.419
Fritidshjem	UUF	5.15	4.895
Klubber	UUF	5.16	150
Døgninstitution for børn og unge	FAF/UUF	5.23	11.054
Elevhjem	UUF	5.24	100
Plejhjem	SUF	5.34	2.000
Stofmisbrugerinstitution	FAF	5.45	2.141
Bo tilbud til længerevarende ophold for sindslidende	FAF	5.50	13.425
Administrationsejendomme	FAF/UUF/KFF	6.50	10.061
			<b>229.128</b>

På baggrund af det registrerede vedligeholdelsesbehov i 2006 er budgettet og prioriteringerne som udgangspunkt fordelt forvaltningsmæssigt efter følgende vejledende procentsatser:

(I mio. kr.)	Prioriteret andel i mio. kr.)	Prioriteret andel i %	Vejledende behovssats i %
FAF	48	21	22
KFF	63	27	27
UUF	115	50	49
SUF	2	1	1
BTF	1	1	1
I alt	229	100	100

Udgangspunktet for denne fordeling er behovet for opretning og vedligehold 2006 opgjort i rapporten "Investeringsoversigten – maj 2005".

### **1.5 Valg af udbudsformer**

Københavns Ejendomme har gennem en analyse af de prioriterede vedligeholdelsesprojekter vurderet at projekterne udbydes som

- Større enkelt udbud som udvælges først til udførelse i 2006 (typisk projekter over 4 mio.kr.)
- Mulige projekter klumpes til udførelse i 2006 f.eks. et antal sammenlignelige tage eller vinduer m.m.)
- Ud fra geografiske områder udbydes de resterende opgaver i et antal servicepartnerskaber eller rammeaftaler for 2006, hvor der samtidig gives option på opgaverne som prioriteres i 2007 og 2008 inden for de geografiske områder.

Offentligt EU-udbud og begrænset udbud vil blive anvendt, ligesom den nye udbudsform "Konkurrencepræget dialog" ønskes afprøvet.

## 2. Indledning

### 2.1 Prioriteringsprocessen – et samarbejde på tværs

Med udgangspunkt i ”Investeringsoversigt for renovering og genopretning af Københavns Ejendomes ejendomsportefølje – konkret for 2006 og overordnet for perioden 2006-2015 – maj 2005” har Københavns Ejendomme kvalitetssikret de prioriterede opgaver i investeringsoversigten og justeret prioriteringerne efter de midler, der efter budgetvedtagelsen for 2006 er til rådighed for vedligeholdelse af ejendomsporteføljen i Københavns Ejendomme (281 mio.kr.)

Arbejdet med udarbejdelsen af nærværende forslag til prioritering af kommunens vedligeholdelse i 2006 er foregået i en periode, hvor Københavns Ejendomme fortsat er under etablering, og hvor medarbejderne først starter 1. januar 2006. For at kunne kvalitetssikre et samlet forslag til prioritering af kommunens vedligeholdelsesindsats, har det derfor været værdifuldt for Københavns Ejendomme, at have et godt og konstruktivt samarbejde med de ledere og medarbejdere i fagforvaltningerne, der kender ejendommens aktuelle vedligeholdelsesstand samt de fremtidige planer med ejendommene.

### 2.2 Tidsplan for endelig vedligeholdelsesprioritering

#### Tidsplan for Investeringsoversigt

Ultimo april 2005	har Københavns Ejendomme (KEjd) afholdt bilaterale møder med forvaltningerne om vedligeholdelsesbehovet. Møderne blev anvendt til gensidig dialog og information om forventninger og ønsker til den fremtidige vedligeholdelse.
Maj 2005	har KEjd, med støtte fra forvaltningerne i form af viden og personaleressourcer, udarbejdet forslag til investeringsoversigt for vedligeholdelsen i 2006 inden for det dengang forventede budget på 222 mio.kr. samt for yderligere 300 mio.kr., som kunne indgå i budgetforhandlinger for budget 2006.
31. maj 2005	fremsendte KEjd forslag til Investeringsoversigt i høring i fagudvalgene – fristen for udvalgenes afgivelse af høringssvar var d. 21. juni 2005
22. - 30 juni 2005	blev fagudvalgenes høringssvar behandlet i KEjd
30. juni 2005	blev det endelige forslag til investeringsoversigt fremsendt til Økonomiforvaltningen, således at oversigten, sammen med Økonomiforvaltningens oversigt over mulige finansieringer af planen, kunne indgå i forhandlingerne om budget 2006.
1. juli 2005	Den samlede investeringsoversigt for renovering og genopretning af kommunens ejendomme, inkl. Økonomiforvaltningens forslag til finansiering, blev optaget på dagsordenen til mødet i Kultur- og Fritidsudvalget den 11. august 2005 og Økonomiudvalget den 30. august 2005, hvorefter den samlede sag blev forelagt Borgerrepræsentationen d. 22. september 2005.

#### Tidsplan for endelig prioritering af vedligeholdelsesbudget 2006

Primo oktober	Københavns Ejendomme (KEjd) afholder bilaterale møder med forvaltningerne om kvalitetssikringen af vedligeholdelsesprioriteringen i investeringsoversigten
Ultimo oktober	KEjd udarbejder forslag til endelig prioritering af vedligeholdelsen i 2006.

**Endelig prioritering af Vedligeholdelsesbudget 2006  
- Københavns Kommune  
- Københavns Ejendomes Ejendomsportefølje -**

Medio november	KEjds forslag til prioritering sendes i høring i fagforvaltning/udvalgene – fristen for forvaltningen/udvalgenes afgivelse af høringssvar er 22. december 2005
Ultimo december	Fagudvalgenes høringssvar behandles i KEjd
Primo januar	Den endelige prioriteringsliste for renovering og genopretning af kommunens ejendomme, optages på dagsordenen til mødet i Kultur- og Fritidsudvalget den 17. januar 2006 og Økonomiudvalget den 31. januar 2006 samt i BR d. 23. februar 2006.

### **2.3 Københavns Kommunes portefølje**

Følgende ejendomme har indgået i prioriteringen:

- Administrationsbygninger
- Institutioner (vuggestuer, børnehaver, fritidshjem, klubber m.fl.)
- Skoler og gymnasier
- Plejehjem
- Kulturbygninger (biblioteker, kulturhuse, museer mv.)
- Brandstationer og tekniske bygninger under Bygge- og Teknikforvaltningen, herunder bygninger der anvendes af KTK
- Øvrige ejendomme og arealer, der ikke positivt er undtaget
- Endvidere overgår forvaltningernes lejemål med 3. mand.
- Jordarealer
- Beboelses- og Erhvervsnejendomme

Følgende ejendomme er **ikke** med i prioriteringen. Midler til at vedligeholde disse ejendomme er placeret decentralt i fagforvaltningerne:

- Parker og parkbygninger
- Kirkegårde og kirkegårdsbygninger
- Krematorier
- Offentlige toiletter
- Københavns Idrætsanlæg. Der er udarbejdet en særskilt investeringsplan for idrætsanlæg som gennemføres i samarbejde mellem Kultur- og Fritidsforvaltningen og Københavns Ejendomme. Opgaverne vil blive udbudt og koordineret samme med denne rapport's prioriterede opgaver og efter samme udbudsstrategi.

### 3. Vedligeholdelsesstrategi

#### 3.1 Principper for prioritering

I forbindelse med prioriteringen af vedligeholdelsesopgaver i 2006 er udgangspunktet for ejendomsenhedens vedligeholdelsesstrategi følgende jf. "Investeringsoversigten – maj 2005":

- Der skal udøves helhedssyn og tænkes totaløkonomisk i forhold til Facilities Management.
- Udgangspunktet for prioriteringen har været de vedligeholdelsesregistreringer, der er foretaget i Caretaker:
  - Prioritet 1: Sikkerheds- og myndighedskrav
  - Prioritet 2: Alvorlige følgevirkninger
  - Prioritet 3: Funktionskrav
- For at opnå den bedste prioritering er der sket en kvalitetssikring og dialog med forvaltningerne, der har kunnet ændre den foreslåede prioritering i Caretaker.
- Da processen med prioritering er sket i dialog med fagforvaltningerne, og år 2006 må betragtes som et overgangså, er der taget udgangspunkt i forvaltningernes måde at prioritere på, ud fra at de medarbejdere i fagforvaltningerne, som kender ejendomsmassen indtil 2006, fortsat er placeret i fagforvaltningerne, og at man ikke fra den ene dag til den anden kan vende vedligeholdelsesstrategier uden hensyn til praksis og forhold i de enkelte forvaltninger og enkelte ejendomme.

Derfor er det størsteparten af forvaltningernes prioriteringer, som ligger til grund for de prioriteringer, der fremgår af bilag 1 som skal håndteres i 2006.

På enkelte områder går planen på kompromis med ejendomsenhedens overordnede principper om fordelingen mellem udvendig og indvendige arbejder.

#### 3.2 Prioritering for 2006

Københavns Ejendomme har konkret bedt forvaltningerne om at prioritere efter nedenstående principper:

- Opgaver med prioritet 1 – sikkerheds- og myndighedskrav - har første prioritet
- Tag og øvrig klimaskærm skal prioriteres højt
- I forbindelse med alle vedligeholdelsesprojekter skal energibesparelser medtænkes f.eks. isolering af klimaskærm, vinduer med høj U-værdi (1,1), varmegenvinding på ventilationsanlæg m.v.
- Vedligeholdelsesprojekter skal gerne være med til at understøtte kommunens miljømål

Ved velvedligeholdte bygninger og tekniske anlæg i kommunen er det vurderingen, at der kan spares mellem 15 og 25 % på kommunens samlede energi- og vandforbrug eller anslået minimum 50 mio. kr. om året. Konkret for vedligeholdelsesprioriteringen i 2006 forventes efter opgavernes udførelse en årlig energi og vand besparelse på 1,4 mio.kr.

**Endelig prioritering af Vedligeholdelsesbudget 2006  
- Københavns Kommune  
- Københavns Ejendomes Ejendomsportefølje -**

## 4. Vedligeholdelsesbehovet

### 4.1 Behov år 2006 fordelt på fagforvaltninger

Ses år 2006 alene, er det samlede registrerede behov for vedligehold tilsammen **ca. kr. 1,226 mia.** (prisindeks 103,3).

Behovet for 2006 fordeler sig pr. forvaltning således:

(I mio. kr.)	Behov i kroner i 2006	%
FAF	275	22
KFF	330	27
SUF	15	1
UUF	603	49
BTF	3	1
I alt	1.226	100

Budgetter til rådighed i Københavns Ejendomme for 2006 er **ca. 0,281 mia. kr.**

Forskellen mellem det opgjorte behov og de faktiske budgetmidler, der forventes bevilget, kan derfor opgøres som et efterslæb på **ca. 0,945 mia. kr.** i 2006.

### 4.2 Vedligeholdelsesbehov 2006-2015

Som det ses af nedenstående scenario, kan behovet for yderligere budgetmidler over de næste 10 år opgøres til 2,070 mia.kr , som kan fordeles som beskrevet i nedennævnte scenario med 230 ekstra mio.kr. om året i perioden 2007-2015.

I scenariet er forudsætningen/påstanden om en efterslæbsrente på 6,25 % indregnet. Denne efterslæbsrente vurderes til at variere fra 4-8 % alt efter ejendomsmassens tilstand og efterslæb, nogle vurderer endda, at den i nogle sammenhænge kan være helt op til 15 %.

#### Vedligeholdelsesbehov 2006-2015

(I mio.kr. og prisindeks 103,3)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I alt
Behov	1.226	419	335	275	273	232	224	267	202	171	<b>3.624</b>
Nuværende budget	281	186	186	186	186	186	186	186	186	186	<b>1.955</b>
Efterslæb indeværende år	945	233	149	89	87	46	38	81	16	-15	<b>1.669</b>
Efterslæb året før		1.004	1.070	1.051	967	875	734	576	454	255	
Akkumuleret efterslæb		1.237	1.219	1.140	1.054	921	772	657	470	240	
<b>Behovet for ekstra bevilling i perioden</b>	<b>0</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>2.070</b>
Årets efterslæb	945	1.007	989	910	824	691	542	427	240	10	
<b>Årets efterslæb + efterslæbsrente 6,25%</b>	<b>1.004</b>	<b>1.070</b>	<b>1.051</b>	<b>967</b>	<b>875</b>	<b>734</b>	<b>576</b>	<b>454</b>	<b>255</b>	<b>11</b>	

I skemaet tages udgangspunkt i 2006, hvor det registrerede vedligeholdelsesbehov er på 1.226 mio.kr. Herfra trækkes de 281 mio. kr., der er indregnet i Københavns Ejendomes nuværende budgetforslag for 2006, hvilket resulterer i et vedligeholdelsesefterslæb i 2006 på 945 mio. kr. Af dette efterslæb beregnes så efterslæbsrenten, som her er forudsat at være 6,25 %, ved at opgaverne udskydes til år 2007.

I 2007 er der på nuværende tidspunkt registreret et behov på 419 mio.kr. Derfra trækkes år 2007 eksisterende budget på 186 mio.kr., så fremkommer efterslæbet for 2007 alene på 233 mio.kr., men da der i 2006 allerede er registreret et efterslæb på 1.004 mio.kr., skal de tillægges efterslæbet i 2007 på 233 mio.kr., så det reelle efterslæb med udgangen af 2007 er 1.237 mio.kr., før der tilføres ekstra midler på 230 mio.kr., så er efterslæbet i stedet 1.007 mio.kr. i 2007 inden efterslæbsrenten beregnes og lægges til.



## 5. Eksisterende vedligeholdelsesbudget i 2006

### 5.1 Overordnet fordeling af budget 2006

Budgettet kr. 280.552.000 til vedligeholdelse 2006 i Københavns Ejendomme opdeles overordnet set i følgende 3 budgetområder (2006 prisniveau):

• Daglige opgaver - Afhjælpende vedligeholdelse og serviceaftaler	44 mio. kr.
• Planlagt vedligeholdelse (Genopretning og forebyggende vedligehold)	229 mio. kr.
• Overgangspulje – uforudsete udgifter – frigives løbende	<u>8 mio. kr.</u>
<u>I alt</u>	<u>281 mio. kr.</u>

Budget for 2006 er incl. ekstra bevilling på 25 mio.kr. til vedligehold af folkeskoler, på bl.a. faglokaler, toiletter, bade- og omklædningsrum, den i budgetforliget for 2005 afsatte vedligeholdelsespulje på 10,4 mio. kr., justering af Kultur- og Fritidsforvaltningens vedligeholdelsesbudget i.f.m. Kolonihaver på 3,2 mio.kr. samt ekstra bevilling på 50 mio.kr. vedtaget i.f.m. med budgetvedtagelsen 2006.

De 3 overordnede budgetområder opdeles yderligere i følgende opdeling:

### 5.2 Afhjælpende vedligeholdelse

#### Afhjælpende vedligeholdelse og serviceaftaler – ca. 44 mio. kr. årligt

- På bygning, f.eks. opgaver af større karakter som vand-, storm- og svampeskader samt sikkerheds- og myndighedskrav samt opgaver af mindre karakter som rensning af tagrender, reparation af tag, skotrender, vinduer, døre, murværk, reparation af hegn og mure omkring matrikel.
- På tekniske anlæg, f.eks. opgaver af større karakter som et varmeanlæg, som pludselig ”står af”, lækkende vandledninger samt opgaver af mindre karakter som rep. eller udskiftning af en enkelt pumpe på varmeanlæg, rep. af enkelte radiatorer, rep. af rørinstallationer, rep. af faldstammer, rep. af el-tavler m.v.
- På terræn, f.eks. opgaver af større karakter som nedbrud i kloaker, forårsaget af rotter m.v., samt opgaver af mindre karakter som rep. af mindre huller i asfalt, knækkede fliser, påbud på private fælles veje m.v.
- Pulje til ekstern arkitekt og ingeniør bistand. Det er primært til opgaver, hvor der er brug for specialviden, statiske beregninger, samt til gennemførelse af systematisk vedligehold i form af bygningssyn og tilstandsrapporter m.v.
- Pulje til serviceaftaler. Typisk til serviceaftaler på varme- og ventilationsanlæg, elevatorer m.m.
- Pulje til reparation efter hærværk på klimaskærm, hegn m.m.

### 5.3 Planlagt vedligeholdelse (Genopretning og forebyggende) – 229 mio. kr.

- Bygning udvendig – Klimaskærm (Tag, facader, vinduer, døre og fundament/sokkel)
- Bygning indvendig – Større indvendige renoveringer af f.eks. køkkener, toiletområder, faglokaleområder o. lign
- Tekniske anlæg – Varme- og ventilationsanlæg, el- og vandinstallationer.
- Terræn – Udearealers faste belægninger (asfalt, fliser m.m.) og kloaker

**Endelig prioritering af Vedligeholdelsesbudget 2006  
- Københavns Kommune  
- Københavns Ejendomes Ejendomsportefølje -**

#### 5.4 Overgangspulje ca. 8 mio. kr.

- Der reserveres en overgangspulje i 2006 for uforudsete udgifter, som kan opstå i overdragelsesfasen fra fagforvaltningerne til ejendomsenheden.
- Beløbet vil blive frigjort til planlagt vedligehold senest medio 2006, hvor det forventes at alle opgaver er overdraget, og overblikket over porteføljen er kommet på plads

#### 5.5 Forvaltningernes andel af opretningsmidler

De samlede midler til opretning i 2006 er 229 mio. kr.

Ses der på de prioriterede midler pr. forvaltning i forhold til behovssatserne er fordelingen følgende:

(I mio. kr.)	Prioriteret andel i mio. kr.	Prioriteret andel i %	Vejledende behovssats i %
FAF	48	21	22
KFF	63	27	27
UUF	115	50	49
SUF	2	1	1
BTF	1	1	1
I alt	229	100	100

De samlede midler er ligeledes fordelt på funktionsområde på følgende måde:

Anvendelse/funktion	Forvaltning	Funktion	Vedligehold (I 1.000 kr.)
Ubestemte formål/Jordareal (Pumpehusvej)	KFF	0.05	330
Beboelse (Gl. Øresundshos. – kommunale inst)	KFF	0.11	26.425
Erhverv (Kødbyen)	KFF	0.12	10.888
Andre faste ejendomme	FAF/KFF	0.13	10.182
Andre fritidsfaciliteter (Kulturhuse)	KFF	0.35	10.289
Brandstationer/Redningsberedskab	BTF	0.95	1.002
Folkeskoler	UUF	3.01	104.327
Vidtgående specialundervisning	UUF	3.07	800
Gymnasier	UUF	3.41	2.875
Biblioteker	KFF	3.50	4.700
Ungdomsskole virksomhed	UUF	3.76	750
Vuggestuer	FAF	5.12	3.910
Børnehaver	FAF	5.13	1.405
Integreret institution	FAF/UUF	5.14	7.419
Fritidshjem	UUF	5.15	4.895
Klubber	UUF	5.16	150
Døgninstitution for børn og unge	FAF/UUF	5.23	11.054
Elevhjem	UUF	5.24	100
Plejehjem	SUF	5.34	2.000
Stofmisbrugerinstitution	FAF	5.45	2.141
Bo tilbud til længerevarende ophold for sindslidende	FAF	5.50	13.425
Administrationsejendomme	FAF/UUF/KFF	6.50	10.061
			<b>229.128</b>

## 6. Begrundelse for justering af vedligeholdelsesprioritering 2006

I det følgende begrundes de væsentligste ændringer, som Københavns Ejendomme har foretaget af prioriteringen af vedligeholdelsesmidlerne 2006 i samarbejde med forvaltningerne.

- At fagforvaltningernes forslag til prioritering af vedligeholdelsen er i overensstemmelse med Københavns Ejendomes strategi og etableringsgrundlag jf. investeringsoversigten – maj 2005 og afsnit 3 i nærværende rapport.
- At prioriteringerne justeres i forhold til de ændringer der er sket siden investeringsoversigtens tilblivelse i maj 2005 i forhold til ejendomsporteføljens tilstandsudvikling i løbet af 2005, øget kendskab til porteføljen og justeringer i forhold prioriterede opgaver i 2005 som er blevet udskudt på grund af manglende økonomi.
- At vedligeholdelsesprioriteringen generelt er justeret på baggrund af prisudviklingen i byggebranchen
- At de ændringer i ejendomsporteføljen der f.eks. sker i forbindelse med salg bliver afstemt med vedligeholdelsesprioriteringen.

Den endelige prioritering fremgår af bilag 1 og af bilag 2 kan ses hvilke projekter som er udskudt fra prioriteringen, hvilke der er justeret og hvilke projekter som er nye.

### **6.1. Justering ifht. porteføljens tilstand, det øgede kendskab til porteføljen og udskudte opgaver fra 2005**

Da vedligeholdelsesprojekter i 2005 er blevet væsentligt dyrere end forventet har fagforvaltningerne måttet udskyde prioriterede opgaver i 2005 til 2006, hvilket har betydet at opgaver prioriteret i 2006 jf. investeringsoversigten er taget ud af prioriteringen i 2006. Der kan bl.a. henvises til Uddannelses- og Ungdomsudvalget møde d. 7.09.2005 pkt. 7 - Revision af vedligeholdelsesopgaver J.nr. 275390.

Arbejdstilsynet har aflagt kontrolbesøg på skoler (Katrinedal Skole og Bispebjerg Skole m.fl.) og har efterfølgende udarbejdet påbud om at løse problem vedr. høje temperaturer i undervisningslokaler og problemer vedr. fugtskader ved solafskærmning m.m.

På Kirsebærhavens Skole er der prioriteret en fortsættelse af renovering af pavilloner, som er igangsat i 2005. Renoveringsprojektet udvides i 2006 i forhold til den oprindelige renoveringsplan, således at alle pavilloner er renoveret i 2007 (oprindeligt var det planen, at projektet først var afsluttet i 2008). Dette sker for, at renoveringen kan følge takten i den igangværende handleplan (Anlægsmidler) for udbygning af skolen.

På Brønshøj Skole er en del af skolens udbygning en renovering af en række faglokaler for anlægsmidler. Den resterende del renoveres i 2006 for vedligeholdelsesmidler, således at Brønshøj Skole herefter har et nyrenoveret fagområde.

På Vanløse Skole har den igangværende kapacitets udbygning af Vanløse Skole haft det oprindelige sigte at gøre skolen til en 3-spors skole. Det har imidlertid vist sig, at der ikke er behov for denne kapacitet, således er det nu planen at gøre skolen 2-spors. Denne ændring bevirker, at en række vin-

	<b>Endelig prioritering af Vedligeholdelsesbudget 2006 - Københavns Kommune - Københavns Ejendomes Ejendomsportefølje -</b>

duer og områder af taget ikke bliver renoveret. Det er derfor prioriteret, at disse renoveres for vedligeholdelsesmidler, hvorved skolen får afsluttet en samlet vindues- og tageudskiftning.

På Bavnehøj Skole og Enghavevej 82/Vigerslev Alle 1 har Københavns Energi planlagt at konvertere deres varmforsyning fra damp til fjernvarme, hvilket bevirker at det er nødvendigt at ombygge varmecentral.

På den villa som Skolen på Kastelsvej benyttede på Gl. Kalkbrænderivej 9 og som måtte lukkes på grund af bl.a. svamp, er der nu et ønske om at villaen indrettes til fritidshjem i løbet af 2006 via anlægsmidler, og at vedligeholdelsesmidler anvendes til opretning af klimaskærmen.

Det drejer sig om udskiftning af tag, renovering af vinduer, omfangsdræn, renovering af elsystem.

Staten stiller en pulje til rådighed for kommunerne, som medfinansierer 50% af renoveringsomkostninger m.m. når naturvidenskabelige faglokaler på folkeskoler renoveres i en 4 årig periode 2005 -2008. For Københavns Kommune betyder det, at kommunen samlet kan søge om medfinansiering i 2005 for ca. 3 mio.kr., 2006 for ca. 6 mio.kr., 2007, for ca. 6 mio.kr. og i 2008 for ca. 6 mio.kr..

Det skal i den forbindelse afklares, om det er Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen eller det er Københavns Ejendomme der søger (Se bilag 1 under UUF).

Center for Informatik under UUF har i foråret 2005 indkøbt ca. 1300 stationære og 700 bærbare computere til brug i skolernes undervisning. Samtidig har skolerne udfaset et antal ældre computere. På den baggrund er der opstået et behov for at få installeret et antal nye 230 V stikkontakter til strømforsyning af det øgede antal computere. Center for Informatik har i tidligere år fået overført kr. 300.000 om året fra centrale vedligeholdelsesmidler i Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen mod at påtage sig at sikre, at skolerne havde det antal 230 V stik, der var nødvendige. Nettotilgangen af computere udgjorde normalt ca. 400 computere om året.

På grund af omlægning af budgetterne er der ikke overført penge til Center for Informatik til formålet i 2005. Samtidig er nettotilgangen af computere til undervisningen langt større end i tidligere år på grund af statstilskud på 50 %. Det betyder, at der skal etableres 689 nye 230 V stikkontakter.

Gennemsnitsprisen pr. stikkontakt er ca. 1.500 kr. for installationsarbejderne, forudsat at stikkontakterne placeres i blokke med to eller tre stik, og at der ikke skal være afbryder på stikket. Det er endvidere forudsat at kablet monteres udvendig på væg i nyetableret kabelbakke. Som en konsekvens af ovenstående er der behov for kr.1.033.500 i 2006.

På plejehjemmet Sølund anvendes midler i 2005, indenfor en ramme på kr. 800.000, til betonreparationer, zinkinddækninger over vinduer, behandling af vinduer i murværk (overkanter) på blok 4 samt udskiftning af fladt tag på mellembygning

I 2006 skal bruges midler til en fortsat betonrenovering af facaderne i bygning 6 og 8, søjlerne i kælderen samt maling af vinduer, ligeledes bygning 6 og 8. Projektet er udvidet for at alle 3 blokke kan indgå i renoveringen.

## **6.2 Prisudviklingen**

Vedligeholdelsesprioriteringen er generelt justeret på baggrund af prisudviklingen i byggebranchen, og der er ligeledes kommet en række nye projekter til i prioriteringen. Der er således en række op-

rindeligt prioriterede vedligeholdelsesprojekter, som udgår af vedligeholdelsesprioriteringen for 2006.

Der er i den seneste tid registreret store prisstigninger i byggebranchen. Byggemarkedet virker for tiden overophedet i København, og priserne er steget eksplosivt. Licitationsresultaterne for en række vedligeholdelsessager i 2005 er blevet dyrere end oprindeligt anslået. Forvaltningerne har som følge af presset på byggebranchen direkte oplevet manglende interesse i at byde på en række opgaver, og der er derfor tale om en dårlig konkurrencesituation, som i høj grad er "sælgers marked". Priserne i den vedlagte vedligeholdelsesprioritering er derfor generelt justeret.

### **6.3 Usikkerhed om ejendomes fremtidige anvendelse**

I forbindelse med omrokeringen af medarbejdere i forbindelse med den nye forvaltningsstruktur, er der usikkerhed om ejendomes fremtidige anvendelse (Islands Brygge 35-37, Artillerivej 126 og Ørnevej 55-57) ligesom for andre ejendomme som Tietgensgade 31, Tuborgvej 181 m.fl., hvilket har betydet at vedligeholdelsesprioritering på disse bygninger er taget ud af prioriteringen, på nær ren afhjælpende vedligeholdelse. Det har betydet, at der i stedet bl.a. er prioriteret en større tagere-  
novering på det gl. Øresundshospital, hvor flere kommunale institutioner i dag har til huse bl.a. specialskole, vuggestue, børnehave, fritidshjem m.m.

## 7. Valg af udbudsformer

Med etableringen af Københavns Ejendomme er der skabt et grundlag for professionalisering af bygherrerollen og opbygning af kompetencer, som gør det muligt for Københavns Kommune at indkøbe de ydelser, man har behov for - i forbindelse med vedligeholdelsesopgaver, mindre renoveringer og bygningstilpasninger - på de bedst mulige vilkår hos eksterne leverandører.

På grund af sin størrelse på markedet, organisering og strategi vil Københavns Ejendomme således kunne sikre, at de fremtidige byggeopgaver for Københavns Kommune løses optimalt på markedsvilkår - både set i forhold til pris, tid og kvalitet.

Samlet kan Københavns Ejendomes strategi på området opsummeres således:

- **En udbudsstrategi der sikrer konkurrence og deltagelse af de relevante virksomheder**
- **Professionel forberedelse og gennemførelse af udbud af såvel store som små opgaver**
- **Systematisk overvågning af forløbet i forbindelse med gennemførelse af udbud og licitationer mhp. afsløring af mestergrise og lignende uregelmæssigheder**
- **Grundig vurdering af de indkomne tilbud og evaluering af de leverede ydelser**

Københavns Ejendomme vil som udgangspunkt i valg af udbudsformer anvende dele af følgende metoder:

### Offentligt udbud (EU-udbud)

Alle interesserede kan rekvirere udbudsmateriale og afgive tilbud. Tilbuddene afgives på baggrund af annoncering i landsdækkende og lokale aviser samt fagblade. EU-udbud skal endvidere annonceres i EF-Tidende. Ordren tildeles ud fra de offentliggjorte tildelingskriterier. Der må ikke forhandles med tilbudsgiverne.

### Begrænset udbud (5-20 indbudte)

Valg af leverandør foregår i to trin: En prækvalifikation og en egentlig tilbudsgivning. Udbudsforretningen offentliggøres ved, at der annonceres efter interesserede tilbudsgivere. Ud fra nogle offentliggjorte udvælgelseskriterier opfordres et antal leverandører til at byde på opgaven (prækvalifikation). Ved begrænset udbud kan tilbud således kun afgives af dem, som kommunen indbyder eller opfordrer til at byde. Ordren tildeles som ved offentligt udbud ud fra nogle på forhånd fastlagte tildelingskriterier. Der må ikke forhandles med tilbudsgiverne.

### Servicepartnerskaber

Servicepartnerskaber er en samarbejdsmodel mellem offentlige og private virksomheder, der bygger på et udbud og indgåelse af en kontrakt på grundlag af en åben kravspecifikation, som fastlægger de overordnede krav til ydelser og resultater.

### Rammeaftaler

Anvendelsen af rammeaftaler er en mulighed for de ordregivende myndigheder til at opnå fleksibilitet i indkøbsprocessen. Rammeaftaler udbudt i overensstemmelse med Udbudsdirektivets procedurerer giver mulighed for at tildele de underliggende offentlige kontrakter uden gennemførelsen af selvstændige EU-udbud. På denne måde kan der opnås større fleksibilitet i indkøbene og samtidig

**Endelig prioritering af Vedligeholdelsesbudget 2006  
- Københavns Kommune  
- Københavns Ejendomes Ejendomsportefølje -**

mindskes de administrative byrder, der ofte er forbundet med gennemførelsen af en EU-udbudsprocedure.

#### Konkurrencepræget dialog

Udbudsformen konkurrencepræget dialog kan anvendes for særligt komplekse kontrakter. Den konkurrenceprægede dialog sonder mellem en dialogfase, hvor der indledes drøftelser/forhandling med udvalgte ansøgere og en fase, der indeholder egentlig tilbudsgivning. Den konkurrenceprægede dialog er særlig anvendelig ved særligt komplekse kontrakter, hvor det er umuligt objektivt at fastlægge de vilkår, der kan opfylde kommunens behov eller hvor det er umuligt at vurdere, hvad markedet kan tilbyde. Den umulighed der kræves skal tages meget bogstaveligt.

Konkurrencepræget dialog kan vise sig hensigtsmæssig for udbud af opgaver i driftspartnerskab. Udbudsformen indeholder en indledende fase, hvor de prækvalificerede virksomheder drøfter løsninger med kommunen. Herefter anmoder kommunen virksomheden med den mest interessante løsning, om at afgive endeligt tilbud

#### Klumpudbud

Sammenlignelige vedligeholdelsesopgaver udbydes samlet f.eks. tage og vinduer mv.

#### Alm. Enkelte udbud (Indbydes typisk 5 virksomheder til at afgive bud på enkelt projekter)

Enkelt projekter vil typisk være over 4 mio.kr., som fornuftigt kan udføres samlet på en ejendom.

#### Tidsplan for udbudsprocesser december 2005-juni 2006

Politisk afklaring	4 uger	(december-februar)
Planlægning/afklaring af forudsætninger	2 uger	(december-februar)
Udbudsmateriale	12 uger	(januar-marts)
Udbudsrunder	8 uger	(april-maj)
Valg af leverandør	2 uger	(medio juni)
Kontrakt ikrafttrædelse for udførelse og kvalitet	2 uger	(ultimo juni)
I alt	<u>30 uger</u>	

Alt efter udbudsform kan processen afkortes op til et par måneder, hvilket for nogle opgaver vil være fordelagtigt for at komme hurtigt i gang med udførelsen, så chancen for at få udført de prioriterede opgaver i 2006 sikres og synlige resultater hurtigt ses.

Da udbudsprocessen strækker sig over ca. ½ år vil det være en fordel, hvis der udarbejdes flerårige aftaler – f.eks. 3 årig aftaler med samarbejdspartnere, hvilket især kan være en fordel, hvor udbudsformen er servicepartnerskab og rammeaftale.

Selvom budgetterne kun vedtages for 1 år af gangen, bør aftalerne tilrettelægges så de bliver flerårige så der bliver option på 2007 og 2008, hvor den vindende samarbejdspartner så kan indgå i prioriteringen af opgaverne og planlægge mere langsigtet.