



28. juni 2010

VEDLIGEHOEDELSPLAN 2011

1. Indledning

Københavns Ejendomme specificerer i nærværende notat, hvilke vedligeholdelsesopgaver, der planlægges udført i 2011 i grundbudgettet 2011.

2. Baggrund og forudsætninger

Den økonomiske ramme er 211 mio. kr. til vedligeholdelse af kommunens ejendomme i forbindelse med vedtagelse af kommunes budget for 2011.

Da behovet er væsentligt større end den afsatte ramme, vil der være mange vigtige vedligeholdelsesopgaver, der ikke bliver udført i 2011.

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet på baggrund af bygningssyn og energimærkningsordningen (EMO). Yderligere er bidrag til forslag til vedligeholdelsesplanen indhentet fra Drift & Service og Projekt & Bygherre internt i Københavns Ejendomme, driftspartnerskaberne samt fra bestillernehederne i forvaltningerne.

2.1. Snitflader på vedligeholdelsesområdet

Fordelingen af ansvaret mellem Københavns Ejendomme og forvaltningerne for vedligeholdelse af ejendommene følger overordnet set en traditionel lejer-/udlejermodel, jf. nedenstående:

Lejer – f.eks. en institution – har ansvar for

- o al indvendig vedligeholdelse
- o personbetjente tekniske anlæg, stikkontakter, blandingsbatterier og lignende

Udlejer – Københavns Ejendomme – har ansvar for

- o udvendig vedligeholdelse, klimaskærm, fx tag, facader, vinduer, tagrender, nedløb og fundament
- o vedligeholdelse af terræn, fx udearealer med eller uden belægninger
- o kloakker og dræn
- o diverse tekniske forsyningsanlæg
- o udvalgte indvendige renoveringer, fx køkkener, toiletter og bade- og omklædningsrum

2.2. Prioriteringsgrundlaget

Udmøntning af grundbudget 2011 tager afsæt i følgende principper:

- o Vedligehold som følge af sikkerheds- og myndighedskrav
- o Akut vedligehold (bygningerne skal fungere)

Øvrige midler er prioriteret efter:

- o Ejendomme til beboelse i 24 timer i døgnet er opprioriteret
- o Funktionskrav og forebyggende vedligehold med udgangspunkt i "Værst først"
- o Forvaltningernes planer for bygningernes anvendelser

Sidstnævnte prioritet tager hensyn til, om en forvaltning påtænker fraflytning, ombygning eller modernisering af en ejendom. Eksempelvis vil en ejendom, der påtænkes fraflyttet, ikke blive prioriteret, før de fremtidige planer for ejendommen kendes.

I 2011 giver grundbudgettets rammer alene mulighed for at udføre vedligehold som følge af sikkerheds- og myndighedskrav.

Københavns Ejendomme udmønter grundbudget 2011 i konkrete vedligeholdelsesprojekter, der er opstillet i prioriteret rækkefølge på medsendte pdf-fil.

De prioriterede (og nummererede) aktiviteter, der står nederst på listen (med højest nummer), vil først blive omfattet af en eventuel omprioritering.

Københavns Ejendomme kan vælge at omprioritere projekterne, hvis der opstår akutte vedligeholdelsesopgaver eller hvis der fremkommer vedligeholdelsesopgaver, der er mere presserende end de projekter, der er anført i prioriteret rækkefølge.

Københavns Ejendomme vil i 3. kvartal 2011 orientere Borgerrepræsentationen om de omprioriteringer, der er foretaget ud fra ovenstående kriterier. Københavns Ejendomme vil desuden, ved budgetårets afslutning, orientere Borgerrepræsentationen om de konkrete udførte drifts- og vedligeholdelsesarbejder, der er udført. Orienteringerne til Borgerrepræsentationen vil også tilgå forvaltningernes bestillerenheder.

3. Specifikation af grundbudget 2011

Grundbudgettet 2011 til vedligeholdelse er på 211 mio. kr. og fordeles som vist i nedenstående skemaer (alle tal er i hele 1.000 kr. og excl. moms)

Beskrivelse	Beløb i 1.000 kr.	Totaler i 1.000 kr.
Drift og service		
Akut afhjælpende vedligehold, funktionskontrakt	38.041	
Servicekontrakter (forebyggende vedligehold)	22.000	
Drift og service, total		60.041
Bufferbudget og diverse puljer		
Bufferbudget til uforudsete projekter	17.000	
Pulje til bygningssyn, genopretning af tomme lejemål Tv-inspektion og renovering af elevatorer	14.500	
Bufferbudget og diverse puljer, total		31.500
Planlagte vedligeholdelsesopgaver (udmøntet på medsendte pdf-liste)		
Planlagt vedligehold udenfor driftspartnerskaber	42.471	
Planlagt vedligehold i driftspartnerskaber	6.773	
Planlagte vedligeholdelsesopgaver, total		49.244
Politisk vedtagne projekter/beslutninger		
Nedrivning af Fælledbadet	7.000	
Renovering af kloaker i Kødbyen, sidste etape af 4	1.550	
Energibesparelsetiltag	10.000	
Energimærkeordning (EMO)	10.000	
Ændrede forsikringsprincipper udmeldt af KS	18.800	
Afdrag og renter af lån til uforudsete genopretningsudgifter på Lergravsparkens Skole	3.453	
Politisk vedtagne projekter/beslutninger, total		50.803
Driftspartnerskaber, drift og vedligehold		18.500
KEjds administrationsbidrag		912
Samlet grundbudget, 2011		211.000

Drift og service omfatter:

- o Afhjælpende vedligeholdelse, dvs. vedligeholdelsesarbejder, som udføres for at afhjælpe akut skade eller svigt. Denne form for vedligehold omfatter reparation eller udskiftning af defekte komponenter.
- o Pulje til serviceaftaler (typisk på varme- og ventilationsanlæg, elevatorer m.m.)
- o Pulje til reparation efter hærværk

Bufferbudget og diverse puljer omfatter:

- o Erfaringsmæssigt vil der i løbet af året opstå behov for at udføre nye vedligeholdelsesarbejder, der har samme karakter som de planlagte opgaver, og der afsættes derfor en pulje hertil
- o Håndtering af uforudsete større afhjælpende aktiviteter, fx skimmelsvamp og myndighedspåbud
- o Udgifter til rådgiverydelser
- o Bygningssyn, herunder udbud og opstartsudgifter
- o Investeringer som indretning af tomme lejemål med henblik på udlejning
- o Tv-inspektion af kloaker, akutte kloakarbejder og pulje til renovering af elevatorer

Planlagt vedligehold omfatter:

- o Myndighedspåbud. Der er modtaget myndighedspåbud i relation til nye regler og love, f.eks. krav fra Sikkerhedsstyrelsen vedr. etablering af HPFI anlæg. Denne type af aktiviteter nedbringer ikke vedligeholdelseefterslæbet
- o Forebyggende vedligeholdelse, dvs. vedligeholdelse, som fastholder bygningsdelen på et normalt vedligeholdelsesniveau
- o Genopretning, dvs. udskiftning af bygningsdele der er nedbrudte og ikke kan vedligeholdes, fx vinduesrammer, der er rådnet

Politisk vedtagne projekter/beslutninger omfatter:

- o De projekter/beslutninger, som er prioriteret og vedtaget af det politiske system. Københavns Ejendomme er således blevet pålagt at gennemføre de anførte projekter/beslutninger.

Dritspartnerskaber omfatter:

Midler til akut, forebyggende og genoprettende vedligehold i de fire driftspartnerskaber.

3.1. Fordeling af planlagt vedligehold i henhold til forvaltning

Forvaltning	Total	Procent
BIF	350.000	0,7 %
BUF	11.343.811	23,0 %
Flere forvaltninger	12.139.189	24,7 %
KFF	7.239.000	14,7 %
SOF	12.249.000	24,9 %
SUF	5.223.000	10,6 %
TMF	600.000	1,2 %
ØKF	100.000	0,2%
Hovedtotal	49.244.000	100 %

"Flere forvaltninger" dækker over vedligeholdelsesaktiviteter på ejendomme, der huser flere lejere. De konkrete opgaver ses på medsendte pdf-fil.

3.2. Aktiviteter, der er planlagt udført på folkeskoler

Såfremt der i forbindelse med budgetforhandlingerne for 2011 gives bevilling til fortsættelse af genopretningsplan for folkeskoler (GOPF) vil følgende projekter ikke blive udført via grundbudgettet for 2011, men via GOPF-bevillingen.

Navn	Adresse	Beskrivelse	Budget
Blågård Skole	Hans Tavsens Gade 4	Renovering/udskiftning af vinduer	900.000
Christianshavns Skole	Prinsessegade 45	Reetablering af lynafledere på faldstammeudluftning u/ tag	5.000
Engskolen	Haderslevgade 6	Udluftningsskorsten ind mod skolegård med meget alvorlig revne i betontag og facade	250.000
Gasværksvejens skole	Gasværksvej 23	Udskiftning af vinduer	1.500.000
Kildevældsskolen	Belmangsgade 60	Sikring og rep. af skorsten	160.000
Kildevældsskolen	Belmangsgade 60	Partiel renovering af vinduer	500.000
Lundehusskolen	Lersø Park Allé 150	Renovering af vinduer i gl. bygning	300.000
Rådmandsgade skole	Rådmandsgade 22	Brandsikring	1.000.000
Skolen i Peter Vedels Gade	Peter Vedelsgade 8-10	Renovering af kviste, nyt zink på flunker og kvisttage	290.000
Skolen i Peter Vedels Gade	Peter Vedelsgade 8-10	Genopretning af gesims og tagfod i indre gård, rep. af udv trappe mv	756.811
Skolen i Ryparken	Ryparken 81	Efterisolering af gavlvægge	300.000
Skolen ved Sundet - Frituftsskolen	Samosvej 50	Påbud vedr. fugt og træk på Fritidsskolen.	650.000
Total			6.611.811

Ovenstående projekter vil i tilfælde af en GOPF-bevilling blive erstattet af nye opgaver efter samme prioriteringsprincipper.

3.3. Høringsperioden

I høringsperioden arbejder KEjd fortsat på kvalitetssikring af vedhæftede materiale, hvorfor der kan ske ændringer.

28. juni 2010