



Oktober 2011

VEDLIGEHOLDELSPLAN 2012

1. Indledning

Nærværende Vedligeholdelsesplan 2012 specificerer kriterierne for udvælgelse af de vedligeholdelsesopgaver, der planlægges udført i 2012 indenfor rammerne af Grundbudget til vedligehold 2012.

2. Baggrund og forudsætninger

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet af Københavns Ejendomme på baggrund af bygningssyn, energimærkningsordningseftersyn, informationer fra Københavns Ejendomes afdelinger, driftspartnerskaberne og fra bestillerenhederne i forvaltningerne.

Den økonomiske ramme til vedligeholdelse af kommunens ejendomme i 2012 er 211,404 mio. kr. (p/l 2012). Da vedligeholdelsesbehovet er væsentligt større end den afsatte ramme, vil der være væsentlige vedligeholdelsesopgaver, der ikke bliver udført i 2012.

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 i ”Opgavefordeling mellem Københavns Ejendomme og de selvforvaltede enheder” fra november 2006.

2.2. Prioriteringsgrundlaget

Udmøntning af Grundbudget til vedligehold 2012 tager afsæt i følgende principper:

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

I 2012 giver rammerne for Grundbudget til vedligehold alene mulighed for at udføre akut vedligehold og vedligehold som følge af sikkerheds- og myndighedskrav. Københavns Ejendomme udmønter Grundbudget til vedligehold 2012 i konkrete vedligeholdelsesprojekter, der er opstillet i prioriteret rækkefølge (se bilag 2). De aktiviteter, der står nederst på listen (med højest nummer), vil først blive 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 2012 orientere Kultur- og Fritidsudvalget og Borgerrepræsentationen om eventuelle omprioriteringer, der er foretaget. Orienteringen vil også tilgå forvaltningernes bestillerenheder.

3. Specifikation af Grundbudget til vedligehold 2012

Grundbudget til vedligehold 2012 er på 211,404 mio. kr. (p/l 2012) og fordeles som vist i nedenstående skemaer. Alle tal er i 1.000 kr. og ekskl. moms.

Beskrivelse	Delbeløb I 1.000 kr.	Totaler i 1.000 kr.
Projekter besluttet af BR og/eller ØU		
Energibesparelsetiltag	10.000	
Energimærkeordning (EMO)	10.000	
Ændrede forsikringsprincipper	19.500	
Projekter besluttet af BR og/eller ØU, total		39.500
Akut drift og servicekontrakter		
Akut drift. Akut vedligehold, funktionskontrakt og påbud fra Arbejdstilsynet	32.000	
Akut drift og funktionskontrakt i driftspartnerskaberne	18.000	
Servicekontrakter (forebyggende vedligehold)	32.000	
Pulje til uforudsete projekter / vedligehold	16.028	
Akut drift og servicekontrakter, total		98.028
Puljer til 5-års gennemgange, klargøring af lejemål, bygningssyn, TV-inspektion, elevatorer mv.	17.104	17.104
Planlagt vedligehold		
Planlagte vedligeholdelsesopgaver. Se bilag 2	54.452	54.452
Planlagt vedligehold, total		
KEjds administrationsbidrag for udførelse af planlagte		2.320
Samlet Grundbudget til vedligehold 2012		211.404

Bilag 2 viser en prioriteret liste af konkrete vedligeholdelsesprojekter, der planlægges udført i 2012. Det samlede budget til konkrete vedligeholdelsesopgaver i 2012 er 54,452 mio. kr.

Projekter besluttet af BR og/eller ØU omfatter:

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

Akut drift og servicekontrakter omfatter:

- Akut vedligeholdelse, dvs. vedligeholdelsesarbejder, som udføres for at afhjælpe akut skade eller svigt. Denne form for vedligehold omfatter reparation eller udskiftning af defekte komponenter
- Pulje til serviceaftaler (typisk på varme- og ventilationsanlæg, elevatorer m.m.) Driftspartnerskaber omfatter:
- Driftspartnerskaber omfatter midler til akut, forebyggende og genoprettende vedligehold i driftspartnerskaberne i Østerbro, Amager Øst og Amager Vest. De planlagte vedligeholdelsesprojekter er indarbejdet i bilag 2.

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

- Håndtering af uforudsete større afhjælpende aktiviteter, f.eks. skimmelsvamp i forbindelse med igangværende vedligeholdelsessager
- Udgifter til uforudsete rådgiverydelser
- Bygningssyn, herunder opstartsudgifter
- Nødvendige arbejder ved indretning af tomme lejemål med henblik på udlejning, eksempelvis opsætning af lovpligtige forbrugsmålere
- Tv-inspektion af kloaker, akutte kloakarbejder og pulje til nødvendig renovering af elevatorer

Planlagt vedligehold omfatter:

- Myndighedspåbud fra eksempelvis Sikkerhedsstyrelsen, Arbejdstilsynet, Center for Byggeri, Center for Veje, Fødevarerregionen mv.
- Vedligehold som følge af sikkerhedskrav
- Pulje til bl.a. 5-års gennemgange, pulje til vanskelige anlægssager mv.

3.1. Fordeling af planlagt vedligehold på forvaltninger

I nedenstående tabel ses forvaltningernes andel af midlerne til planlagt vedligehold, som beløb (i 1.000 kr.) og procentsats.

Forvaltning	Beløb	Procent
BIF	2.000	3,7
BUF	10.481	19,2
Flere forvaltninger	12.815	23,5
KFF	10.442	19,2
SOF	11.769	21,6
SUF	1.265	2,3
TMF	0	0
ØKF	5.680	10,4
Hovedtotal	54.452	100

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

3.2. Yderligere anlægsbevillinger til modernisering, helhedsrenovering og genopretning til folkeskoler og/eller andre ejendomme

I det omfang, der afsættes midler til genopretning eller helhedsrenovering af bygninger til forbrug i 2012 og frem, integreres udestående sikkerheds- og myndighedskrav i genopretningen eller helhedsrenoveringen og udføres således via anlægsbevillinger og ikke via Grundbudget til vedligehold.