



Marts 2007

# VEDLIGEHOULDELSPLAN - PRIORITERING AF GRUNDBUDGET 2007

## 1. Indledning

Københavns Ejendomme vil fremlægge 3 planer for vedligeholdelse i 2007, som omhandler:

- "Øvrige" ejendomme
- Folkeskoler
- Idrætsanlæg

Denne vedligeholdelsesplan omhandler kun "Øvrige" ejendomme.

I "Vedligeholdelsesplan – prioritering af grundbudget 2007" beskrives baggrunden og forudsætningerne for prioriteringen af grundbudget 2007. Herefter opridses prioriteringen i grove træk. Sidst i planen kan prioriteringen ses i detaljer i vedlagte regneark.

## 2. Baggrund og forudsætninger

Københavns Ejendomme har udarbejdet "Vedligeholdelsesplan – prioritering af grundbudget 2007" i dialog med forvaltningernes bestillerenheder. Der har været afholdt 2 møder om vedligeholdelsesplanen med hver bestiller/fagforvaltning i sidste halvdel af 2006.

Efter at dialogprocessen om vedligeholdelsesplanen er afsluttet, har Københavns Ejendomme justeret nogle forventede priser i planen pga. prisudvikling, nye råd- og skimmelsvampeproblemer samt en række og vand- og stormskader på bygningsdele.

Planen tager udgangspunkt i, at Borgerrepræsentationen har afsat 208,4 mio. kr. til vedligeholdelse af kommunens ejendomme i forbindelse med vedtagelse af kommunes budget for 2007.

Den 11. januar 2007 vedtog Borgerrepræsentationen Masterplan for lokalisering af centralforvaltningen (BR 2/07). Ud af det samlede provenu i forbindelse med frasalg af ejendomme har Borgerrepræsentationen besluttet at afsætte 25 mio. kr. til ekstraordinær vedligeholdelse af kommunes ejendomme. Københavns Ejendomme vil på et senere tidspunkt fremlægge et forslag til prioritering af de 25 mio. kr. for Kultur- og Fritidsudvalget og Borgerrepræsentationen.

### 2.1. Ejendomsporteføljen og vedligeholdelsesbehovet

Vedligeholdelsesopgaven i Københavns Kommune udføres på 1200 ejendomme fordelt på ca. 2,2 mio. kvadratmeter. Ejendommene omfatter folkeskoler, idrætsanlæg, institutioner, plejehjem, administrationsbygninger, kulturbygninger og brandstationer mv.

Denne vedligeholdelsesplan omhandler hele Københavns Kommunes ejendomsportefølje med undtagelse af folkeskole og idrætsanlæggene. I denne plan er disse ejendomme omtalt som "Øvrige". Dog er folkeskoleområdet prioriteret med 40,4 mio. kr., hvilket skal ses i sammenhæng med, at der ved budgetforliget 2007 er afsat særskilte genopretningsmidler til folkeskoleområdet i årene 2007-2009.

Når folkeskole og idrætsanlæggene er undtaget, udgør vedligeholdelsesbehovet for de øvrige ejendomme over en 10-årig periode (2007-2017) ca. 2,9 mia.kr. (p/l niveau 2007).

### 2.2. Rollefordeling på vedligeholdelsesområdet

Fordelingen af ansvaret for vedligeholdelse af de øvrige ejendomme mellem Københavns Ejendomme og forvaltningerne følger overordnet set en traditionel lejer-/udlejermodel. Lejer – f.eks. en institution, et plejehjem

(de respektive forvaltninger) – har ansvar for al indvendig vedligeholdelse, personbetjente tekniske anlæg, stikkontakter, blandingsbatterier og lignende. Udlejer – Københavns Ejendomme – har ansvar for den udvendige vedligeholdelse, klimaskærm, vedligeholdelse af terræn, kloakker og diverse tekniske anlæg. Dog har Københavns Ejendomme ansvaret for udvalgte indvendige renoveringer, f.eks. køkkener, toiletter og bade- og omklædningsrum.

## 2.3. Prioriteringsgrundlaget

"Vedligeholdelsesplan - prioritering af grundbudget 2007" tager udgangspunkt i byggetekniske vurderinger sammenholdt med aktuelle planer fra de forskellige forvaltninger og hensynet til brugerne. Prioriteringen tager afsæt i følgende:

- Ikke prioriterede bygninger skal kunne fungere
- De "værste" opgaver tages først. Udvælgelsen af de "værste" opgaver er sket med afsæt i en registrering af behovet for vedligeholdelse på alle øvrige ejendomme – se punkt 2.4.
- Hele bygninger foretrækkes renoveret på en gang.

## 2.4. Opgørelse af behovet for vedligeholdelse

Opgørelsen af behovet for vedligeholdelse på ejendommene er baseret på data fra Københavns Ejendomes vedligeholdelsesdatabase, Caretaker. De enkelte aktiviteter i Caretaker er baseret på vurderinger af ejendommene, som er foretaget af Københavns Ejendomes tekniske personale eller eksterne rådgivere.

For hver enkelt ejendom er der registreret et vedligeholdelsesbehov på:

- Udvendige forhold: Tag, facader, vinduer, tagrender, nedløb og fundament
- Indvendige forhold: Køkkener, toiletter, bade- og omklædningsrum.
- Teknik: Varmeanlæg, ventilationsanlæg, vandinstallationer, elinstallationer og afløb
- Terræn: Udearealer med eller uden belægninger, dræn og kloak.

Registreringen af behovet for vedligeholdelse er inddelt i tilstandsgrader, så det fremgår hvilke opgaver, der er de "værste", dvs. som er mest presserende at få løst. Denne inddeling fra Caretaker er følgende:

- Prioritet 1: Sikkerheds- og myndighedskrav
- Prioritet 2: Alvorlige følgevirkninger
- Prioritet 3: Funktionskrav/forebyggende vedligehold
- Prioritet 4: Visuelle indtryk/æstetik
- Prioritet 5: Øvrige ønsker.

Københavns Ejendomme gennemfører bygningssyn, til planlægning af vedligehold, på alle kommunens ejendomme over en 4-årig periode. I 2006 blev der gennemført ca. 200 bygningssyn.

## 2.5. Prisudviklingen og overgangspulje

Vedligeholdelsesprioriteringen er generelt justeret på baggrund af prisudviklingen i byggebranchen. 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 2006 er blevet dyrere end oprindeligt anslået. Københavns Ejendomme 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 denne vedligeholdelsesplan er derfor

generelt justeret. Københavns Ejendomme har derfor reserveret en overgangspulje på 10 mio. kr. til håndtering af prisudsving og afslutning af fordyrede projekter.

### 3. Prioritering af grundbudget 2007 i korte træk

Grundbudgettet 2007 til vedligeholdelse på 208,4 mio. kr. fordeles overordnet set med 59 mio. kr. til daglige opgaver og 149,4 mio. kr. til planlagt vedligeholdelse.

#### 3.1. Daglige opgaver

Budgettet for daglige opgaver i 2007 prioriteres på følgende vis:

Daglige opgaver (i mio. kr.)	
Afhjælpende vedligeholdelse	26
Pulje til serviceaftaler	14
Pulje til reparation efter hærværk	8
Pulje til ekstern rådgiverbistand	5
Uforudsete opgaver	6
<b>I alt</b>	<b>59</b>

De **daglige opgaver** omfatter følgende:

- Afhjælpende 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.)
- Pulje til reparation efter hærværk
- Pulje til ekstern rådgiverbistand (til statiske beregninger, gennemførelse af systematisk vedligehold i form af bygningssyn og tilstandsrapporter m.v.)
- Uforudsete opgaver.

#### 3.2. Planlagt vedligeholdelse

Budgettet for planlagt vedligeholdelse i 2007 prioriteres på følgende vis:

Planlagt vedligeholdelse (i mio. kr.)	
Folkeskoler	40,4
Idrætsanlæg	0
<b>Øvrige (tabel 1)</b>	<b>69,8</b>
Buffer og prisudvikling	10
Pilot projekt Driftspartnerskab Østerbro	4,2
Driftspartnerskab Vanløse	10
Driftspartnerskab Brønshøj/Husum	15
<b>I alt</b>	<b>149,4</b>

Driftspartnerskaberne omhandler alt afhjælpende og planlagt vedligehold på de kommunale ejendomme i de pågældende geografiske områder.

**Planlagt vedligeholdelse** omfatter følgende:

- Forebyggende vedligeholdelse, dvs. vedligeholdelse, som udføres inden ejendommens ydeevne er oppe på et brugsmæssigt utilfredsstillende niveau, eller for at forhindre følgeskader. Denne form for vedligeholdelse omfatter typisk lovpligtige eftersyn, og arbejder der udføres med faste intervaller for at forebygge nedslidning eller for at minimere risikoen for driftsstop eller ulykker.
- Genopretning, dvs. vedligeholdelse som medfører et kvalitetspring, der helt eller delvist bringer ejendommen (eller dele heraf) op på "kvalitetsniveau som bygget" med overholdelse af myndigheds- og sikkerhedskrav af i dag. Denne form for vedligeholdelse omfatter typisk samlet renovering og/ eller udskiftning af bygningsdele. Et oprettet anlæg er et tidssvarende anlæg.

Budgettet for "Øvrige" prioriteres på følgende måde:

Anvendelse/funktion	Forvaltning	Funktion	(I 1.000 kr.)	Forvaltning i alt (kr.)
Tv-inspektion af kloaker	alle	alle	1.000	
Renovering af kloaker	alle	alle	3.000	4.000
Beskæftigelsescenter	BIF	5.98	300	300
Vidtgående specialundervisning	BUF	3.07	410	
Kolonier	BUF	3.08	500	
Vuggestuer	BUF	5.12	300	
Børnehaver	BUF	5.13	2.910	
Integreret institution	BUF	5.14	1.900	
Fritidshjem	BUF	5.15	340	
Klubber	BUF	5.16	1.100	7.460
Erhverv	KFF	0.12	9.535	
Andre faste ejendomme	KFF	0.13	6.400	
Andre fritidsfaciliteter	KFF	0.35	1.170	
Bibliotek	KFF	3.50	200	
Museum	KFF	3.60	3.700	
Administrationsejendomme	KFF	6.50	16.740	37.745
Døgninstitution for børn og unge	SOF	5.23	865	
Kollegie	SOF	5.42	1.985	
Stofmisbrugerinstitution	SOF	5.45	400	
Rådgivningsinstitution	SOF	5.46	500	
Botilbud til længerevarende ophold for sindslidende	SOF	5.50	9.850	
Bosteder for psykisk syge og handicappede	SOF	5.34	565	14.165
Plejehjem	SUF	5.34	3.100	3.100
Brandstationer/Redningsberedskab	ØKF	0,95	3.100	3.100
			<b>69.870</b>	<b>69.870</b>

Tabel I – "Øvrige"

#### 4. Prioriteringen i detaljer

Øvrige Ejendomme (eksklusiv folkeskoler og idrætsanlæg)

							I hele 1000 kr.
Navn	Adresse	Distrikt/Bydel	IM - Funktion	Beskrivelse	Kategori	Vedl.type	2007
Tagabo	Mimersgade 71 A	Nørrebro	0.12	Renovering i forbindelse med skimmelsvamp	Bygning indvendigt	Genopretning	1.200
Bremerholmen	Bremerholmen/Vindgårdssstræde 18	Indre By	0.12	Afhjælpning af fugtproblemer og skimmelsvamp	Bygning indvendigt	Genopretning	300
Den Hvide Kødby	Bygning 28	Vesterbro	0.12	Renovering af beton ved klimaskærm	Bygning udvendigt	Genopretning	2.985
Den Hvide Kødby	Bygning 27	Vesterbro	0.12	Renovering af beton ved klimaskærm	Bygning udvendigt	Genopretning	300
Den Hvide Kødby	Diverse	Vesterbro	0.12	Kloakrenovering	Terræn	Genopretning	700
Den Hvide Kødby	Tunnel	Vesterbro	0.12	Etape 2/2, udskiftning af belysning	Teknik	Genopretning	300
Den Hvide Kødby	Bygning 27	Vesterbro	0.12	Kloak skiftes (Ø400 mm)	Terræn	Genopretning	350
Den Hvide Kødby	Bygning 51, INCO	Vesterbro	0.12	Nyt tag pga. råd og svamp	Bygning udvendigt	Genopretning	2.500
Den Hvide Kødby	Bygning 22 Jacobs Full House	Vesterbro	0.12	Renovering af tagpapbelægning	Bygning udvendigt	Genopretning	300
Den Hvide Kødby	Bygning 27	Vesterbro	0.12	Betonrenovering	Bygning udvendigt	Genopretning	300

Sofiebadet	Sofiegade 15 A-B	Indre By	0.12	Renovering af skorsten	Bygning udvendigt	Genopretning	300
Kastelsgården	Kastelsvej 62	Østerbro	0.13	Maling af vinduer og træværk	Bygning udvendigt	Genopretning	200
Sundholm	Sundholmsvej 34,36	Amager Vest	0.13	Istandsættelse af facader og vinduer	Bygning udvendigt	Genopretning	6.200
Den Brune Kødby	Bygning 81/83	Vesterbro	0.35	Renovering af teglstensmur	Bygning udvendigt	Genopretning	200
Den Brune Kødby	Halmtorvet 13	Vesterbro	0.35	Renovering af toiletter og el-installationer	Bygning indvendigt	Genopretning	770
Røde Kro	Øresundsvej 4	Amager Øst	0.35	Renovering af ventilationsanlæg	Terræn	Forebyggende	200
Tomsgårdens Brandstation	Frederikssundsvej 83 B	Bispebjerg	0.95	Udskiftning af tag på hovedbygning	Bygning udvendigt	Genopretning	2.700
Østerbro Brandstation	Østbanegade 89	Østerbro	0.95	Genopretning af asfaltbelægning i gård	Terræn	Genopretning	400
Strandparkskolen	Pumpehusvej 10	Vesterbro	3.07	Udskiftning af vandrør, etape 2/2	Teknik	Genopretning	330
Strandparkskolen	Pumpehusvej 10	Vesterbro	3.07	Udskiftning af loftsbelysning i gang	Teknik	Genopretning	80
Kallehavestrand	Kallehave Strandvej 2	Uden for Kbh.	3.08	Malerrenovering af vinduer m.m.	Bygning udvendigt	Forebyggende	500
Hovedbiblioteket	Krystalgade 15	Indre By	3.50	Renovering af vinduer på tag	Bygning udvendigt	Genopretning	100

Hovedbiblioteket	Krystalgade 15	Indre By	3.50	Udskiftning af tagpap, sidste etape	Bygning udvendigt	Genopretning	100
Thorvalsens Museum	Bertel Thorvald-sens Plads 2	Indre By	3.60	Renovering nord- og sydfacader (nord 07) + rest vestfacade	Bygning udvendigt	Genopretning	3.700
Væksthuset	Tuborgvej 235	Bispebjerg	5.12	Opretning af tagkonstruktion	Bygning udvendigt	Genopretning	150
Væksthuset	Tuborgvej 235	Bispebjerg	5.12	Maling af vinduer, døre og facader	Bygning udvendigt	Forebyggende	150
Børnehuset	Nansensgade 44	Indre By	5.13	Renovering af tag på toiletbygning	Bygning udvendigt	Genopretning	200
Børnehuset Frederiskholm	Borgbjergsvej 30 A	Vesterbro	5.13	Renovering af asfalt på legeplads	Terræn	Genopretning	60
CP Børnehaven	Wagnersvej 23	Vesterbro	5.13	Reperation af genoptræningsbassin	Teknik	Genopretning	800
Hedehi	Hundige Strandvej 3	Uden for Kbh.	5.13	Diverse malerarbejder	Bygning udvendigt	Forebyggende	350
Kattingeværk	Boserupvej 152	Uden for Kbh.	5.13	Facaderenovering samt maling af vinduer	Bygning udvendigt	Genopretning	650
Kattingeværk	Boserupvej 152	Uden for Kbh.	5.13	Kloakrenovering	Teknik	Genopretning	350
Stocholmsgave	Klampenborgvej 137	Uden for Kbh.	5.13	Renovering af varmecentral	Teknik	Genopretning	500
Bryggens Børne og Ungdomsgård	Artillerivej 71c	Amager Vest	5.14	Malerarbejder af vinduer m.m.	Bygning udvendigt	Forebyggende	300



Havkatten	Amager Strandvej 178	Amager Øst	5.14	Malerbehandling af vinduer	Bygning udvendigt	Forebyggende	200
Jacop Holms minde	Geislersgade 32	Amager Øst	5.14	Nyt Køkken	Bygning indvendigt	Genopretning	400
Jacop Holms minde	Geislersgade 32	Amager Øst	5.14	Nye radiatorer og gasfyr	Teknik	Genopretning	200
Kernehuset	Agnes Henningsensvej 8	Nørrebro	5.14	Udskiftning af vinduespartier	Bygning udvendigt	Genopretning	800
Fritidscentret	Rødbyvej 6	Valby	5.15	Renovering af tag og facader på flere bygninger	Bygning udvendigt	Genopretning	340
Norgesgade	Norgesgade	Amager Vest	5.16	Maling af vinduer	Bygning indvendigt	Genopretning	1.100
Akutinstitutionen Frederiksholm	Glucksvej 2	Vesterbro	5.23	Udskiftning af rådgangvinduer Eftergang af dræn	Bygning udvendigt	Genopretning	115
Egelundshuset	Egelundsvej 10	Uden for Kbh.	5.23	Renoveing af fyr og skorsten, gennemgang af tag og kloak	Teknik	Genopretning	250
Seden Engaard	Mindelundsvej 112, Odense	Uden for Kbh.	5.23	Udskiftning af vinduer	Bygning udvendigt	Genopretning	250
Soldillen	Kjærstrupvej	Valby	5.23	Hovedtrappe, tagrende og tagnedløbsbrønde	Bygning udvendigt	Genopretning	100
Solhjem	Hasselvej 2	Uden for Kbh.	5.23	Udskiftning af fyr	Teknik	Genopretning	150
Bosted SJÆLØR	Sjælør Boulevard 155-165	Valby	5.34	Tag, omlægning og undertag	Bygning udvendigt	Genopretning	155

Bosted SJÆLØR	Sjælør Boulevard 155-165	Valby	5.34	Ventilation i bad,toilet og vaskerum. Nye radiatorer i bygning 4, 5 og 6	Teknik	Genopretning	410
Fælledgården	Jagtvej 203	Østerbro	5.34	Personelevator ombygges	Teknik	Genopretning	100
Højdevang sogn pleje	Sundbyvestervej 97	Amager Vest	5.34	Udskiftning af ventilation	Teknik	Genopretning	1.000
Sølund	Ryesgade 20	Nørrebro	5.34	Udskiftning vandrør (stigstreng)	Teknik	Genopretning	2.000
Kollegiet	Gl. Køge Landevej 137	Valby	5.42	Totalrenovering af bade- og toiletrum.	Bygning indvendigt	Genopretning	1.985
Akut- og døgnafgift.	Pumpehusvej 13	Vesterbro	5.45	Tagarbejder, ovenlys og nedløb	Bygning udvendigt	Genopretning	200
Kysten	Rødsandsrevle 2	Uden for Kbh.	5.45	Etablering af fjernvarme	Teknik	Genopretning	200
LAVUK	Borgervænget 19	Østerbro	5.46	Renovering af facader, vinduer og døre	Bygning udvendigt	Genopretning	500
Lindegården	Boserupvej4	Uden for Kbh.	5.50	Tagrenovering, deletape	Bygning udvendigt	Genopretning	4.000
Ringbo	Grandvej 14	Uden for Kbh.	5.50	Tagrenovering	Bygning udvendigt	Genopretning	2.600
Ringbo	Grandvej 15	Uden for Kbh.	5.50	Ny ventilation	Teknik	Genopretning	1.200
Stubberupgård	Stubbeupvej 4	Uden for Kbh.	5.50	Tilslutning til vandværk	Teknik	Genopretning	200

Sundbygård	Rødemellemvej	Amager Vest	5.50	Udskiftning af el-tavler	Teknik	Genopretning	300
Sundbyvang	Radisevej 3	Amager Vest	5.50	Renovering af tag over centralkøkken	Bygning udvendigt	Genopretning	750
Thorupgården	Thorupsgade 8	Nørrebro	5.50	Udskiftning af faldstammer	Teknik	Genopretning	800
Jobcenter nr. 17	Præstøgade 17	Østerbro	5.98	Asfaltering, risiko for fald	Terræn	Genopretning	200
Jobcenter nr. 17	Præstøgade 17	Østerbro	5.98	Rep. af 4 indgangstrapper, risiko for fald	Bygning udvendigt	Genopretning	100
Bernstorffshus	Bernstorffsgade 17	Indre By	6.50	Renovering af belægning i gård	Terræn	Genopretning	700
Bernstorffshus	Bernstorffsgade 17	Indre By	6.50	Dræning af kælder, svamperenovering	Bygning udvendigt	Genopretning	800
Kursuscenter	Vordingborggade 15	Østerbro	6.50	Renovering af varmecentral	Teknik	Genopretning	250
Lokalcenter	Ørnevej 51-55	Bispebjerg	6.50	Udskiftning af vinduer	Bygning udvendigt	Genopretning	4.000
Ottiliavej 1 - 3.	Ottiliavej 1-3	Valby	6.50	Tagrender og nedløb samt dørpartier og vinduer	Bygning udvendigt	Genopretning	340
Rudolfh Bergh	Tietgensgade 31	Indre By	6.50	Lysstander + diverse opretning	Terræn	Genopretning	300
Rudolfh Bergh	Tietgensgade 31	Indre By	6.50	Udskiftning af tag på hovedbygning	Bygning udvendigt	Genopretning	7.000

Rådhuset	Rådhuspladsen	Indre By	6.50	Maling af vinduer	Bygning udvendigt	Forebyggende	1.000
Rådhuset	Rådhuspladsen	Indre By	6.50	Udskiftning af eltavler	Teknik	Genopretning	150
Sankt Joseph	Griffenfeldsgade 42-44 Bofællesskab	Nørrebro	6.50	Renovering af vinduer og tag	Bygning udvendigt	Genopretning	2.000
TAMU-Center	Viborggade 42	Østerbro	6.50	Renovering af brandmur	Bygning udvendigt	Genopretning	200
Diverse	Diverse	-	-	Renovering af kloak	Terræn	Forebyggende	3.000
Diverse	Diverse	-	-	TV-inspektion af kloak	Terræn	Forebyggende	1.000
<b>I alt</b>							<b>kr 69.870</b>