



14. oktober 2010

VEDLIGEHOJDELSESPLAN 2011

1. Indledning

Nærværende Vedligeholdelsesplan 2011 specificerer kriterierne for udvælgelse af de vedligeholdelsesopgaver, der planlægges udført i 2011.

2. Baggrund og forudsætninger

Den økonomiske ramme til vedligeholdelse af kommunens ejendomme i 2011 er 212,9 mio. kr. Da vedligeholdelsesbehovet er væsentligt større end den afsatte ramme, vil der være væsentlige vedligeholdelsesopgaver, der ikke bliver udført i 2011.

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet på baggrund af bygningssyn og energimærkningsordnings-eftersyn. Yderligere data til vedligeholdelsesplanen er indhentet fra Københavns Ejendomme afdelinger, driftspartnerskaberne og fra bestillerenhederne 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 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, tagrender, nedløb 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” (dok.nr. 2010-35264).

2.2. Prioriteringsgrundlaget

Udmøntning af grundbudget 2011 tager afsæt i følgende principper:

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

I 2011 giver grundbudgettets rammer alene mulighed for at udføre akut vedligehold og vedligehold som følge af sikkerheds- og myndighedskrav. Københavns Ejendomme udmønter grundbudget 2011 i konkrete vedligeholdelsesprojekter, der er opstillet i prioriteret rækkefølge (bilag 2).

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 eller mere presserende vedligeholdelsesopgaver end de projekter, der er anført i prioriteret rækkefølge.

Københavns Ejendomme vil i 3. kvartal 2011 orientere Borgerrepræsentationen om eventuelle omprioriteringer, der er foretaget. Orienteringen vil også tilgå forvaltningernes bestillerenheder.

3. Specifikation af grundbudget 2011

Grundbudgettet 2011 er på 212,9 mio. kr. og fordeles som vist i nedenstående skemaer (alle tal er i hele 1.000 kr. og ekskl. moms)

Beskrivelse	Beløb i 1.000 kr.	Totaler i 1.000 kr.
Drift og service		
Akut afhjælpende vedligehold, funktionskontrakt og Servicekontrakter (forebyggende vedligehold)	34.041	
	22.000	
Drift og service, total		56.041
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	52.199	
Planlagt vedligehold i driftspartnerskaber	2.945	
Planlagte vedligeholdelsesopgaver, total		55.144
Projekter besluttet af BR og/eller ØU		
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	
Projekter besluttet af BR og/eller ØU, total		50.803
Driftspartnerskaber, drift og vedligehold		18.500
KEjds administrationsbidrag for udførelse af planlagte vedligeholdelsesopgaver		912

Samlet grundbudget 2011		212.900

Drift og service omfatter:

- 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

Bufferbudget og diverse puljer omfatter:

- 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
- Håndtering af uforudsete større afhjælpende aktiviteter, f.eks. skimmelsvamp i forbindelse med igangværende vedligeholdelsessager
- Håndtering af uforudsete myndighedspåbud
- Udgifter til rådgiverydelser
- Bygningssyn, herunder udbud og 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 reovering af elevatorer

Planlagt vedligehold omfatter:

- 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
- Vedligehold som følge af sikkerhedskrav.

Projekter besluttet af BR og/eller ØU omfatter:

- De projekter, som er prioriteret og vedtaget af Borgerrepræsentationen og/eller Økonomiudvalget

Dritspartnerskaber omfatter:

Midler til akut, forebyggende og genoprettende vedligehold i driftspartnerskaberne i Brønshøj-Husum, Østerbro, Amager Øst og Amager Vest.

3.1. Fordeling af planlagt vedligehold på forvaltninger

Forvaltning	Total	Procent
BIF	2.950.000	5,3
BUF	7.832.000	14,2
Flere forvaltninger	12.143.000	22,0
KFF	9.539.000	17,3
SOF	13.457.000	24,4
SUF	3.523.000	6,4
TMF	1.000.000	1,8
ØKF	4.700.000	8,5
Hovedtotal	55.144.000	100

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

3.2. Vedligeholdelsesaktiviteter på folkeskoler

Da der i forbindelse med budgetforhandlingerne for 2011 blev givet 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 - Friluftsskolen	Samosvej 50	Påbud vedr. fugt og træk på Fritidsskolen.	650.000
Total			6.611.811

Ovenstående projekter på folkeskolerne er erstattet af andre vedligeholdelsesopgaver efter samme prioriteringsprincipper: Akut vedligehold (bygningerne skal fungere) og vedligehold som følge af sikkerheds- og myndighedskrav, jf. afsnit 2.2.