



februar 2009

VEDLIGEHOJDELSESPLAN 2009

Prioritering af grundbudget

1. Indledning

Københavns Ejendomme specificerer i nærværende notat hvilke opgaver, der udføres i 2009 i grundbudgettet 2009.

2. Baggrund og forudsætninger

Prioriteringen er udarbejdet i dialog med forvaltningernes bestillerenheder, således at forvaltningernes ønsker og planer indgår i prioriteringen.

Bidrag til forslag til vedligeholdelsesplanen er endvidere indhentet fra Driftsafdelingen og Projektafdelingen internt i Københavns Ejendomme.

Den økonomiske ramme er 209,3 mio. kr. til vedligeholdelse af kommunens ejendomme i forbindelse med vedtagelse af kommunes budget for 2009.

Da behovet er væsentligt større end denne ramme, vil der være mange "fornuftige" vedligeholdelsesopgaver, der ikke bliver udført. Disse opgaver indgår i den genopretningsstrategi, der er forelagt politikerne i budgetprocessen.

Foruden grundbudgetmidler er der særskilte bevillinger til genopretning af folkeskoler og idrætsanlæg.

2.2. Snitflader på vedligeholdelsesområdet^{fwulff}

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

1. al indvendig vedligeholdelse,
2. personbetjente tekniske anlæg, stikkontakter, blandingsbatterier og lignende.

Udlejer – Københavns Ejendomme – har ansvar for den

3. udvendige vedligeholdelse, klimaskærm, Fx Tag, facader, vinduer, tagrender, nedløb og fundament.
4. vedligeholdelse af terræn, f.eks. udearealer med eller uden belægninger^{fwulff}.
5. kloakker og dræn
6. diverse tekniske forsyningsanlæg
7. udvalgte indvendige renoveringer, f.eks. køkkener, toiletter og bade- og omklædningsrum.

2.3. Prioriteringsgrundlaget^{aaa}

Prioriteringen tager udgangspunkt i byggetekniske vurderinger sammenholdt med aktuelle planer fra de forskellige forvaltninger og hensynet til brugerne samt myndighedskrav. Prioriteringen tager afsæt i følgende:

- Bygninger skal kunne fungere
 - Primært akut vedligehold.
- De "værste" opgaver tages først jf. følgende prioritet:
 - Prioritet 1: Sikkerheds- og myndighedskrav
 - Prioritet 2: Alvorlige følgevirkninger
 - Prioritet 3: Funktionskrav/forebyggende vedligehold
 - Prioritet 4: Visuelle indtryk/æstetik
 - Prioritet 5: Øvrige ønsker.
- Sikre kontinuitet. At etapeopdelte arbejder afsluttes.
- Sikre helhedsløsninger. At hele bygninger foretrækkes renoveret på en gang, og at projekters afgrænsninger omfatter så mange behov som muligt.
Grundet det store behov er det kun i begrænset omfang, det er muligt at følge dette mål.

3. Specifikation af grundbudget 2009

Grundbudgettet 2009 til vedligeholdelse på 209,3 mio. kr. fordeles som vist i nedenstående skemaer (alle tal er i hele 1.000 kr.).

3.1 fordeling i henhold til aktivitetstyper

Aktivitetstyper	Total
Akut vedligehold	kr 16.000
Serviceopgaver	kr 25.250
Vedligeholdelsesopgaver	kr 123.180
Ikke planlagte vedligeholdelsesopgaver	kr 10.000
Bygningssyn og klargøring	kr 13.535
Myndighedspåbud	kr 21.480
Hovedtotal	kr 209.445

Akut vedligehold 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.

Serviceopgaver omfatter:

- Pulje til serviceaftaler (typisk på varme- og ventilationsanlæg, elevatorer m.m.)
- Pulje til betaling af Funktionsaftale på 30 administrationsejendomme. Aftalen omfatter drift og afhjælpende vedligehold af ejendommene samt udvendig renhold.
- Pulje til reparation efter hærværk

Vedligeholdelse omfatter:

- Forebyggende vedligeholdelse, dvs. vedligeholdelse, som udføres inden ejendommens ydeevne er oppe på et brugsmæssigt utilfredsstillende niveau, eller for at forhindre følgeskader. Denne form for vedligehold 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 kvalitetsspring, 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 vedligehold omfatter typisk samlet renovering og/ eller udskiftning af bygningsdele. Et oprettet anlæg er et tidssvarende anlæg.

Ikke planlagt vedligehold:

- 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 her til.
- Puljen dækker endvidere over håndtering af uforudsete større afhjælpende aktiviteter (f.eks. skimmelsvamp, diverse uopsættelige myndighedspåbud, som måtte komme i 2009, o.lign.), samt diverse rådgiverydelser.

Bygningssyn og klargøring

- Der afsættes desuden midler til investeringer, såsom indretning af tomme lejemål med henblik på udlejning samt til systematiske bygningssyn.

Myndighedspåbud

- Der er modtaget myndighedspåbud på en række påbud i relation til nye regler og love, f.eks. krav fra Sikkerhedsstyrelsen vedr. etablering af HPFI anlæg på boligejendomme i 2009. Denne type af aktiviteter nedbringer ikke vedligeholdelseefterslæbet.

3.2 Fordeling af midler i henhold til lejer

Lejer	Total
BIF	5.210
BUF	26.535
KFF	20.510
SOF	9.220
SUF	8.542
TMF	4.300
ØKF	4.228
Flere	130.900
Hovedtotal	209.445

”Flere” lejere dækker over vedligeholdelsesaktiviteter på ejendomme, der huser flere lejere, samt budgetmidler til driftspartnerskaber, der ligeledes omfatter lejere fra flere forvaltninger.

3.3 Fordeling af midler i henhold til kontrakter

Kontraktformer	Total	Procent fordeling
Regningsarbejder	16.000	8%
Servicekontrakter	16.000	8%
Funktionskontrakt	9.250	4%
Driftspartnerskaber	31.000	15%
Projektentrepriser	128.695	61%
Rådgiver rammeaftale	8.500	4%
Hovedtotal	209.445	100%

Indkøbsstrategien er at udbyde og kontraktstyre så mange aktiviteter som muligt og i 2009 er det kun 8 %, der ikke er kontraktstyret.

3.4 Fordeling af midler i henhold til kontoplan

Budgetdel	Budgetbeskrivelse	Budget	Sum
100 serien: Daglig drift (ejendomme uden for partnerskaber)	Afhjælpende vedligehold, service af tekniske anlæg, hævværk mm.	32.000	
	Funktionsaftale på administrationsejendomme	9250	
Delsum			41.250
200 serien: Ikke planlagt vedligehold og klargøring, bygningssyn.	Istandsættelse og klargøring af lejemål mv.	5.035	
	Rådgivning og ikke planlagt vedligehold	10.000	
	Bygningssyn	8.500	
Delsum			23.535
300 serien: Planlagt vedligeholdelse (ejendomme uden for partnerskaber, dog gælder HPFI-pulje alle ejendomme)	Nye projekter, AT påbud, finansieret af det normale grundbudget	31.840	
	Nye projekter finansieret ved periodisering af midler til Genopretningsplan Folkeskoleområdet	20.805	
	Fortsættelse af Grundbudget '08 udskudte projekter bl.a. pga. loft over serviceudgifter i 2008 og fortsættelse af igangværende etapeopdelte projekter mm.	27.210	
	Nyt lovkrav på boligområdet, HPFI afbrydere	13.000f wulff	
Delsum			92.855

500 serien: Partnerskaber – Daglige opgaver og planlagt vedligehold	Driftspartnerskab Brønshøj-Husum	12.000	
	Driftspartnerskab Vanløse	8.000	
	Nye driftspartnerskaber medio 2009	11.000	
Delsum			31.000
Genopretning af folkeskoler (GOPF)	Grundbudgetfinansiering af Genopretningsplan Folkeskoleområdet.	20.805	
Delsum			20.805
Hovedsum			209.445

4. 5-års prognose, årene 2009-2013

Når indstillingen om grundbudgettet for 2009 er sendt til politisk behandling, påbegynder Københavns Ejendomme udarbejdelsen af en 5-årig vedligeholdelsesprognose, der dækker årene 2009-2013. Denne prognose bliver senere i 2009 sendt til høring i alle fagforvaltninger.

Indførelsen af 5-års prognoser har til formål at styrke prioriteringsprocessen i årene frem. Blandt andet vil prognoserne for de kommende års aktiviteter på de enkelte ejendomme blive kommunikeret til lejerne og forvaltningerne via Københavns Ejendomes Ejendomsportal på Internettet. 5 års-prognosen vil hvert år løbende blive revideret i samarbejde med forvaltningerne.