



november 2009

VEDLIGEHOJDELSESPLAN 2010

1. Indledning

Københavns Ejendomme specificerer i nærværende notat, hvilke vedligeholdelsesopgaver der udføres i 2010 i grundbudgettet 2010.

2. Baggrund og forudsætninger

Den økonomiske ramme er 211 mio. kr. til vedligeholdelse af kommunens ejendomme i forbindelse med vedtagelse af kommunes budget for 2010.

Da behovet er væsentligt større end den afsatte ramme, vil der være mange "fornuftige" vedligeholdelsesopgaver, der ikke bliver udført i 2010.

Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet på baggrund af bygningssyn og energimærkningsordningen (EMO). Yderligere er bidrag til forslag til vedligeholdelsesplanen indhentet fra Driftsafdelingen og Projektafdelingen internt i Københavns Ejendomme.

Planen har endvidere været i høring hos forvaltningerne, og det har givet anledning til justeringer.

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

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

Udlejer – Københavns Ejendomme – har ansvar for

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

2.2. Prioriteringsgrundlaget

Udmøntning af grundbudget 2010 tager afsæt i følgende principper:

- Der udføres vedligehold som følge af sikkerheds- og myndighedskrav, eksempelvis AT-påbud til elevatorer eller opsætning af HPFI-relæer
- Der udføres akut vedligehold (bygningerne skal fungere), eksempelvis på forsyning af vand og el, reparation af utætte tage eller et defekt varmeanlæg

Der er afsat 20 mio. kr. til klimarenovering af kommunens ejendomme. Disse projekter fremgår af bilag 4 øverst på listen over prioriterede vedligeholdelsesopgaver.

Prioritering af de øvrige midler tager udgangspunkt i følgende prioritering:

- Der udføres vedligehold som følge af funktionskrav samt forebyggende vedligehold med udgangspunkt i "værst først" a
 - ejendomme, der anvendes til beboelse 24 timer i døgnet, vil være i særlig fokus
- 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.

3. Specifikation af grundbudget 2010

Grundbudgettet 2010 til vedligeholdelse er på 211 mio. kr. og fordeles som vist i nedenstående skemaer (alle tal er i hele 1.000 kr.).

3.1. fordeling i henhold til aktivitetstyper

Aktivitetstyper	Specifikation	Budget 2010
1) Akut vedligehold		28.000
2) Serviceopgaver		34.000
a. Klimarenoveringer på ejendomme	20.000	
b. Vedligeholdelsesopgaver på 24 timers boliger	24.684	
c. Andre planlagte vedligeholdelsesopgaver	80.676	
3) Vedligeholdelsesopgaver	125.360	125.360
4) Ikke planlagte vedligeholdelsesopgaver		16.640
a. Klargøring af lejemål	5.000	
b. Bygningssyn	2.000	
5) Bygningssyn og klargøring af lejemål	7.000	7.000
I alt		211.000

1) 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

2) Serviceopgaver omfatter:

- Pulje til serviceaftaler (typisk på varme- og ventilationsanlæg, elevatorer m.m.)
- Pulje til reparation efter hærværk

3) Vedligeholdelsesopgaver omfatter:

- Forebyggende vedligeholdelse, dvs. vedligeholdelse, som fastholder bygningsdelen på et normalt vedligeholdelsesniveau
- Genopretning, dvs. udskiftning af bygningsdele der er nedbrudte og ikke kan vedligeholdes, fx vinduesrammer, der er rådnet
- Klimarenoveringer omfatter aktiviteter, der både er af genoprettende karakter og indeholder forbedringer. Forbedringer bidrager principielt ikke til nedbringelsen af vedligeholdelsesefterslæbet. Klimarenoveringerne gennemføres i sammenhæng med vedligeholdelsesarbejder, der bidrager til nedbringelsen af vedligeholdelsesefterslæbet. Det samlede budget til vedligeholdelsesarbejder i sammenhæng med klimarenoveringer er 36,8 mio. kr.
- 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 vedligeholdelsesefterslæbet

4) Ikke planlagt vedligehold 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, fx skimmelsvamp og myndighedspåbud
- Udgifter til rådgiverydelser

5) Bygningssyn og klargøring af lejemål omfatter:

- Investeringer som indretning af tomme lejemål med henblik på udlejning

- Ny metode til bygningsyn i 2010. Metoden vil omfatte bygningsyn på de 3. mandslejemål, hvor kommunen har vedligeholdelsesforpligtigelse, samt bedre integration med andre registreringsbehov, fx energitiltag. Alle kommunale ejendomme har i 2009 fået udført bygningsyn. Bygningsyn er grundlaget for identificering af vedligeholdelsesbehovet og en effektiv prioritering

3.2. Fordeling af planlagt vedligehold i henhold til forvaltning

Forvaltning	Total	% andel
BIF	350.000	0,3%
BUF	48.399.366	38,6%
KFF	11.709.861	9,3%
SOF	20.190.733	16,1%
SUF	6.660.373	5,3%
TMF	12.955.829	10,3%
ØKF	1.114.000	0,9%
Flere forvaltninger	23.980.000	19,1%
Hovedtotal	125.360.162	100,0%

"Flere forvaltninger" dækker over vedligeholdelsesaktiviteter på ejendomme, der huser flere lejere.

3.3. Fordeling af planlagt vedligehold i henhold til anvendelse

Nedenstående tabel viser fordelingen af planlagt vedligehold i forhold til anvendelse og hvor stor en andel af bygningsmassen, anvendelsen repræsenterer. "Flere anvendelser" dækker over ejendomme med flere forvaltnings aktiviteter:

Anvendelsesnavn	Total	% andel
Administration	18.427.829	14,7%
Andre faste ejendomme	175.000	0,1%
Beboelse	790.000	0,6%
Beskæftigelsesordninger	630.699	0,5%
Boliger mv.	2.000.000	1,6%
Botilbud	10.218.000	8,2%
Campingplads og vandrerhjem	600.000	0,5%
Daginstitution	24.237.555	19,3%
Døgninstitution	4.616.000	3,7%
Erhverv	7.462.162	6,0%
Flere anvendelser	19.900.000	15,9%
Folkeskole	20.800.000	16,6%
Gymnasium og HF-kursus	85.000	0,1%
Kulturhus og andre fritidsfaciliteter	2.862.000	2,3%
Museum	140.000	0,1%
Plejehjem og beskyttet bolig	5.845.373	4,7%
Redningsberedskab	1.114.000	0,9%
Rådgivningsinstitution	175.000	0,1%
Sikrede døgninst. for børn og unge	964.733	0,8%
Socialpsykiatrisk bocenter	250.000	0,2%
Specialpædagogisk bistand	1.170.000	0,9%
Vidtgående specialundervisning	2.896.811	2,3%
Hovedtotal	125.360.162	100,0%

3.4. Fordeling af budget i henhold til kontrakter

Indkøbsstrategien er at udbyde og kontraktstyre så mange aktiviteter som muligt og i 2010 er det kun 6 %, der ikke er kontraktstyret. I 2009 var det 8 % og det er vanskeligt at komme længere ned.

Kontraktformer	Beløb	% andel
Regningsarbejder	12.000	6%
Servicekontrakter	34.000	16%
Funktionskontrakter	12.000	6%
Driftpartnerskaber, projekter	65.500	31%
Projektentrepriser	85.500	41%
Rådgiver rammeaftale bygningssyn	2.000	1%
I alt	211.000	100%

4. 5 års-prognose, årene 2010-2014

Københavns Ejendomme har udarbejdet en 5 års-prognose for de vedligeholdelsesarbejder, der tænkes udført i perioden fra 2010 til og med 2014, hvor året 2010 er indstillingen til grundbudget 2010. Det er første gang, at Københavns Ejendomme udarbejder og præsenterer en 5-årig prognose for planlagte vedligeholdelsesarbejder for bestillerenhederne og de stående udvalg.

Formålet med prognosen er at give forvaltningerne en identifikation af, hvilke opgaver der kan forventes prioriteret i 2011-2014.

Prognosen er Københavns Ejendomme bedste bud på en forudsigelse af de planlagte vedligeholdelsesarbejder, der skal udføres i de kommende 5 år. Prognosen er i sagens natur behæftet med usikkerhed og skal derfor betragtes som det, den er: En prognose. Usikkerheden i prognosen er mindst for 2010 og stigende frem mod slutningen af 5 års-perioden.

Med fremlæggelsen af denne prognose er det muligt at se vedligeholdelsesprognoserne for Københavns Ejendommens fem driftspartnerskaber, der omfatter distrikterne Brønshøj-Husum, Vanløse, Amager Øst, Amager Vest og Østerbro. Det betyder, at der er fuldt overblik over de midler, der er afsat til planlagte vedligeholdelsesopgaver.