



September 2009

**5-års prognose  
for vedligeholdelse**  
**Prognose for 2010 - 2014**

## 1. Indledning

Københavns Ejendomme beskriver i dette notat 5-års prognosen for de vedligeholdelsesarbejder, der tænkes udført i perioden fra 2010 til og med 2014. Det er første gang, at Københavns Ejendomme udarbejder og præsenterer en 5-årig prognose for planlagte vedligeholdelsesarbejder for bestillerenhederne og de stående udvalg.

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 det er – en prognose. Usikkerheden i prognosen er mindst for 2010 og stigende frem mod slutningen af 5-års perioden.

I 2010 er ejendomme som bruges til folkeskole eller er idrætsanlæg ikke med i stort omfang, da de er omfattet af særskilte genopretningsplaner. På nuværende tidspunkt er det ikke besluttet om genopretningsplanen for folkeskolerne fortsætter. Københavns Ejendomme har som tidligere øremærket 20,8 mio. fra grundbudgettet til netop genopretningsplanen for folkeskoler.

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

Prognosen fremlægges nu til høring i fagforvaltningernes bestillerenheder og skal herefter justeres i nødvendigt omfang. Den reviderede prognose fremlægges herefter til behandling i Kultur- og Fritidsudvalget, Økonomiudvalget og sluttelig i Borgerrepræsentationen. Når Borgerrepræsentationen har tiltrådt indstillingen er 2010-budgettet godkendt og kan tages i anvendelse. Det forventes, at Borgerrepræsentationen behandler indstillingen primo 2010.

Vedligeholdelsesarbejderne for 2010 er konkrete og dermed Københavns Ejendomme anbefaling til godkendelse i de stående udvalg. I 2010 lægges hovedvægten af vedligeholdelsesarbejderne på de kommunalt ejede ejendomme og i mindre grad på 3. mands lejemål.

## 2. Baggrund og forudsætninger

Prioriteringen er udarbejdet i dialog med forvaltningernes bestillerenheder, således at forvaltningernes ønsker og planer indgår i prioriteringen. Dialogen i forhold til udmøntningen af 2010-budgettet har dog været ganske kortfattet, da Københavns Ejendomme har arbejdet under et tidspres for at sikre, at grundbudgettet bliver behandlet af Borgerrepræsentationen, således at grundbudgettet er klar til brug primo 2010.

Dialogen mellem bestillerenhederne og Københavns Ejendomme bliver mere omfattende i forhold til justering af 5-års prognosen, når det gælder årene 2011, 2012, 2013 og 2014.

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

Den samlede økonomiske ramme for 2010 forventes at blive 210 mio. kr. Heraf er der afsat 87 mio. til planlagte vedligeholdelsesarbejder. De planlagte vedligeholdelsesarbejder fremgår af 5-års prognosen.

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.

### 2.2. 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

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. befæstede arealer.
5. kloaker og dræn
6. diverse tekniske forsyningsanlæg
7. udvalgte indvendige renoveringer, f.eks. køkkener, toiletter og bade- og omklædningsrum.

### **2. 3. Prioriteringsgrundlaget**

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. .

Det senest tilkomne prioriteringsprincip, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen i 2009, er formuleret således : "at der i forbindelse med prioritering af fremtidige vedligeholdelsesmidler indgår, at ejendommen skal anvendes til beboelse 24 timer i døgnet på lige fod med de nuværende parametre." Københavns Ejendomme har fortolket dette prioriteringsprincip sådan at ved to vedligeholdelsesarbejder med samme tekniske prioritet (T-prioritet) udføres vedligeholdelsesarbejdet først på den ejendom, hvor der findes beboelse 24 timer i døgnet og først derefter udføres vedligeholdelsesarbejdet på den ejendom, hvor der ikke er beboelse 24 timer i døgnet.

5-års prognosen udmønter de planlagte vedligeholdelsesprojekter, mens opgaverne vedr. akut vedligehold (driftsopgaver) ikke præciseres i prognosen. Der afsætter hvert år midler af grundbudgettet til akut vedligehold, men opgaverne præciseres ikke yderligere i prognosen eller i indstillingen.

### 3. Prioritering af grundbudget 2010 i korte træk

Grundbudgettet 2010 til vedligeholdelse forventes at være 210 mio. kr. fordelt overordnet set som vist i skemaet (budgetter er i 1000 kr.).

Kontonr.	Grundbudget 2010 (5-års prognose)	Beløb (i 1.000 kr.)	Planlagt vedligehold
Daglige opgaver	Akutte, afhjælpende vedligehold og funktionskontrakt	51.000	
Daglige opgaver	Fradrag for akut drift og servicekontrakter ifm. nye driftspartnerskaber i 2010	(14.100)	
Daglige opgaver	Tillæg til drift af Bellahøjbadet	1.000	
Daglige opgaver	Reduktion af 100 serien til investeringspulje	(1.000)	
Ikke planlagt vedligehold	Bufferbudget, prisudvikling, pulje til ekstem rådgivning	15.000	
Ikke planlagt vedligehold	Pulje til bygningssyn. Udbud- og opstartsudgifter	1.000	
Ikke planlagt vedligehold	Pulje til genopretning af tomme lejemål (investeringspulje)	5.000	
Ikke planlagt vedligehold	Pulje til TV-inspektion af kloaker og akutte arbejder	2.475	
Ikke planlagt vedligehold	Pulje til renovering af elevatorer og udførelse af akutte arbejder	2.990	
Ikke planlagt vedligehold	Pulje til lovpligtige tiltag fra energimærkeordningseftersynene	7.400	
Ikke planlagt vedligehold	Pulje til lovpligtige tiltag ifm. VENT-ordningen for større ventilationsanlæg	500	
Planlagt vedligehold	Planlagt vedligehold, "øvrige" ejendomme, incl. planlagte kloakarbejder	25.364	25.364
Planlagt vedligehold	Planlagt vedligehold, kloakarbejder og renovering	2.525	2.525
Planlagt vedligehold	HPFI-relæ, kommunale ejendomme	2.000	
Planlagt vedligehold	Nulstilling af nuværende funktionskontrakt, administrationsejendomme	2.000	
Planlagt vedligehold	Etablering af lovpligtige postkasseanlæg	1.000	
Planlagt vedligehold	2009-projekter, der er udsat til udførelse i 2010	15.046	15.046
Driftspartnerskaber	Driftspartnerskab Vanløse	10.000	8.100
Driftspartnerskaber	Driftspartnerskab Brønshøj-Husum	15.000	11.635
Driftspartnerskaber	Driftspartnerskab Amager Øst	15.000	9.000
Driftspartnerskaber	Driftspartnerskab Amager Vest	15.000	9.000
Driftspartnerskaber	Driftspartnerskab Østerbro	15.000	9.000
Genopretning folkeskoler	Genopretningsplan, folkeskoler (anlægsmidler)	20.800	
	Total	210.000	89.670

Ud af det samlede grundbudget på 210 mio. kr. afsættes 89,670 mio. kr. til navngivne planlagt vedligeholdelsesopgaver, der fremgår af en særskilt liste i høringsmaterialet.

#### 3.1. Daglige opgaver (100 serien i Caretaker - ejendomme uden for de 5 driftspartnerskaber)

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 betaling af Funktionsaftale på 30 administrationsejendomme. Aftalen omfatter drift og afhjælpende vedligehold af ejendommene, samt udvendig renhold.
- Pulje til reparation efter hærværk, herunder KEjd's selvrisko ved forsikringsarbejder

Det er driftsafdelingen der administrerer og udmønter denne budgetserie.

#### 3.2. Ikke planlagt vedligehold og investeringer m.v. (200 serien i Caretaker)

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 2010, o.lign.), samt diverse rådgiverudgifter. Der afsættes desuden midler til investeringer, såsom indretning af tomme lejemål med henblik på udlejning, samt til systematiske bygningssyn.

Det er Vedligeholdelsesafdelingen der administrerer og udmønter denne budgetserie.

#### 3.3. Planlagt vedligeholdelse (301 serien i Caretaker - ejendomme udenfor de 5 driftspartnerskaber)

**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 vedligehold omfatter typisk lovpligtige eftersyn, og arbejder der ud-

føres 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 vedligehold omfatter typisk samlet renovering og/ eller udskiftning af bygningsdele. Et oprettet anlæg er et tidssvarende anlæg.

Budget 2010 er domineret af aktiviteter med prioritet 1 (sikkerheds- og myndighedskrav). som skyldes et stort antal myndighedspåbud, samt nye informationer fra bygningssynene i 2008 og 2009.

En stor del af prioritet 1 aktiviteterne vedrører udskiftning af vinduer og tage, hvor der er fare for nedstyrtende bygningsdele, sikring af trapper eller efterkommelse af myndighedspåbud.

For generelt at imødegå usikkerheder, f.eks. imødegåelse af mulige tab på reservation af bygninger ifm. byudvikling, risici mht. råd og svamp i planlagte og prioriterede projekter, kan KEjd kan se sig nødsaget til at omprioritere i de prioriterede og planlagte vedligeholdelsesopgaver. Alle aktiviteterne er derfor oplyst i prioriteret rækkefølge fra 1 og opefter. De aktiviteter der står nederst på listen (med højest nummer) vil være de aktiviteter der vil bortfalde først. Projekter der bortfalder i vedligeholdelsesplanen 2010 tilbageføres til gruppen af kommende aktiviteter/behov.

Budgettet for "Øvrige ejendomme" prioriteres iht. vedlagte 5-års prognose.

De prioriterede midler til vedligehold af "øvrige ejendomme" fordeler sig på primære lejere som vist i dette skema:

Forvaltning	Total
BIF	930.699
BUF	31.234.766
Flere	6.853.000
KFF	16.152.600
SOF	14.299.733
SUF	6.329.373
TMF	12.755.829
ØKF	1.114.000
Hovedtotal	89.670.000

De prioriterede midler til vedligehold af "øvrige ejendomme" fordeler sig på primære anvendelser af ejendommene som vist i næste skema:

Anvendelsesnavn	Total
Administration	18.049.829
Andre faste ejendomme	175.000
Beboelse	790.000
Beskæftigelsesordninger	630.699
Bibliotek	395.000
Botilbud	11.318.000
Campingplads og vandrerhjem	600.000
Daginstitution	23.512.555
Erhverv	7.460.600
Flere anvendelser	6.120.000
Folkeskole	3.960.400
Gymnasium og HF-kursus	85.000
Kulturhus og andre fritidsfaciliteter	2.862.000
Museum	140.000
Plejehjem og beskyttet bolig	3.595.373
Redningsberedskab	1.114.000
Rådgivningsinstitution	50.000
Sikrede døgninst. for børn og unge	964.733
Specialpædagogisk bistand	1.570.000
Stadions, idrætsanlæg og svømmehaller	3.380.000
Vidtgående specialundervisning	2.896.811
Hovedtotal	89.670.000

Den overordnede fordeling af vedligeholdelsesmidlerne på bygningsdele er angivet i følgende skema.

Kategori	Total
Bygning indvendig	600.000
Bygning udvendig	65.198.396
Teknik	9.682.160
Terræn	14.189.444
Hovedtotal	89.670.000

Det vil være projekt der vil administrere og udmønter denne budgetserien. Opgaverne overdrages fra Vedligeholdelsesafdelingen til projektafdelingen.

### **3.4 Driftspartnerskaber (500 serie i Caretaker - Daglige opgaver og planlagt vedligeholdelse)**

De 5 driftspartnerskaber (Brønshøj-Husum, Vanløse, Amager Øst, Amager Vest og Østerbro) omhandler både afhjælpende og planlagt vedligehold af de kommunale ejendomme i de pågældende geografiske områder.

Midler til de eksisterende driftspartnerskaber er tilpasset så driftspartnernes krav om minimumsom sætning overholdes (i kontraktens løbetid).

Det er Vedligeholdelsesafdelingen der administrerer og udmønter denne budgetserie.

### **3.5 Genopretning af folkeskoler.**

Der er afsat 20,8 mio. kr. i grundbudget 2010 til genopretning af folkeskoler. Dette er grundbudgetets sidste bidrag til genopretningsplanen for folkeskoler.

## **4. Planlagt vedligeholdelse, 5-års prognose, årene 2010-2014**

Når indstillingen om grundbudgettet for 2010 er sendt til politisk behandling påbegynder Københavns Ejendomme revisionen af 5-års prognosen for de resterende 4 år i prognosen.

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 Ejendomme's Ejendomsportal på Internettet. 5 års-prognosen vil hvert år løbende blive revideret i samarbejde med forvaltningerne.

Vedlagt høringsmaterialet findes et oplæg til 5-års prognosens sidste 4 år, 2011, 2012, 2013 og 2014. Vedligeholdelsesarbejderne i disse 4 år består mest af opgaver med følgende prioriteter :

- Prioritet 1: Sikkerheds- og myndighedskrav
- Prioritet 2: Alvorlige følger virkninger