

19. august 2010

Københavns Ejendomme
Kunder og Planlægning
Nyropsgade 1, 5. sal
1602 København V

Sagsnr.
2010-111645

Dokumentnr.
2010-514818

Att. Kundekonsulent Jesper Lindeskov Jensen

Sendt til jespej@kff.kk.dk

Høringssvar vedr. Grundbudget 2011.

Københavns Ejendomme har ved mail af 28.6.2010 anmodet om høringssvar vedrørende forslag til Grundbudget 2011 for bygningsvedligeholdelse.

Sagen har været drøftet på ordinært møde i Sundheds- og Omsorgsudvalget den 19. august 2010.

Dette høringssvar tager afsæt i KEjds "Notat om prioriteringsprincipper for Vedligeholdelsesplan 2011" fremsendt den

Adm. Direktør

Rådhuset
1599 København V

Telefon
3366 3366

Direkte telefon
3366 2385

E-mail
lsi@suf.kk.dk

EAN nummer
5798009290205

www.kk.dk

28. juni 2010 sammen med liste over planlagte vedligeholdelsesopgaver 2011 samt en tidsplan. I notatet beskrives prioriteringsgrundlaget for udmøntningen af grundbudget 2011, og det tilkendegives at budgetrammen alene giver mulighed for at udføre vedligehold som følge af Sikkerheds- og Myndighedskrav. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vil gerne udtrykke bekymring over, at der er alt for få vedligeholdelsesmidler i KEjd, og at der de seneste år er set en tendens til, at flere af midlerne bliver overført til Drift og Service. Dette ser Sundheds- og Omsorgsforvaltningen udtrykker bekymring for, at dette vil medføre en akkumulering af lappeløsninger frem for planlagt vedligeholdelse.

1. **Korrektion:** Sundheds- og Omsorgsforvaltningen konstaterer, at listen er behæftet med fejl, idet Thorupgården er registreret som værende en SUF-enhed. Denne fejlnotering har stor indflydelse på grundbudgetfordelingen mellem forvaltningerne, idet Sundheds- og Omsorgsforvaltningens andel i stedet for de noterede 10,6 % nærmere er 7,1 % af det samlede grundbudget for planlagt vedligeholdelse i 2011. SUF's andel af det samlede grundbudget for planlagt vedligeholdelse er dermed yderligere reduceret i forhold til 2010, hvilket er uacceptabelt i forhold til det samlede vedligeholdelsefterløb, der kan konstateres på Sundheds- og Omsorgsforvaltningens ejendomsportefølje.

2. **Prioriterings- og Udmøntningsprincip:** I forbindelse med BR's vedtagelse af prioriteringsgrundlag for fremtidige vedligeholdelsesmidler, har KEjd udmeldt, at man i ejendomme med vedligeholdelsesarbejde med samme tekniske prioritet først og fremmest vil udføre vedligeholdelsesarbejder på døgninstitutioner. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen gør opmærksom på, at de højst prioriterede vedligeholdelsesprojekter på den fremsendte oversigt primært skal udføres på ejendomme, der kun anvendes i dagtimerne og som er vedligeholdelsesprojekter som, efter forvaltningens opfattelse, falder ind under Genopretningsplan for folkeskoler (GOPF). Sundheds- og Omsorgsforvaltningen gør i denne sammenhæng Københavns Ejendomme opmærksomme på, at forvaltningen råder over ca. 275.000 m² på døgninstitutioner, hvortil der kun er planlagt vedligeholdelsesopgaver for 3.523.000 kr.

3. **Sikkerheds- og Myndighedskrav:** Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har noteret, at KEjd har angivet, at der kun vil være mulighed for at afholde vedligeholdelsesarbejde indenfor kategorien sikkerheds- og myndighedskrav. Det harmonerer ikke med, at der på listen er nævnt vedligehold i forbindelse med ombygning eller jævnfør lejekontrakt. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen gør opmærksom på, at man generelt ikke mener, at lejekontraktsmæssige forpligtelser skal udføres af grundbudgetmidler.

Derudover påpeger Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, at der ikke synes at være taget hensyn til forvaltningens skema til indberetning over manglende vedligeholdelse, som blev indsendt på opfordring fra KEjd. Der er flere opgaver i skemaet, som er kategoriseret som værende sikkerheds- og myndighedskrav. Nedenfor nævnes fem ikke prioriterede eksempler:

- 1) Terrænbelysningen i De Gamles By: Personalet – især aften- og nattevagter - i De Gamles By har i den senere tid oplevet at blive truet af en gruppe yngre drenge, der dagligt holder til i området. Forvaltningen har derfor først og fremmest kontaktet politiet, hyret en vagt der følger personalet ud i grupper, samt kontaktet Socialforvaltningen der har iværksat en opsøgende indsats. Der er imidlertid fra alle instanser et ønske om at optimere terrænbelysningen som en præventiv løsning på problematikken.
- 2) Centralkøkkenet i De Gamles By: Centralkøkkenet i De Gamles By leverer mad til omkring 1.200 ældre og pt. 52 skoler. Fødevarerkontrollen har flere gange påpeget, at der i kælderetagen, hvor der både er opbevaring af køle-, fryse- og tørvarerprodukter, er et stort behov for generel vedligeholdelse af klimaskærmen pga. opfugtning i mur og vinduer. Forvaltningen udførte sidste år en udskiftning af alle karme og sparkeplader for at imødegå nogle af de hygiejniske påtaler, og køkkenet har iværksat en ekstra opmærksom rengøring af områderne omkring klimaskærmen, men ønsket er at fokusere tiden på madlavningen.
- 3) Køkkenvinduerne på Rosenborgscentret: Rosenborgscentrets køkken laver mad til 90 beboere tre gange om dagen. Fødevarerkontrollen har flere gange gjort plejehjemmet opmærksom på, at vinduerne i køkkenet er i en sådan forfatning, at de af hygiejnemæssige hensyn skal udskiftes, hvis der stadigvæk skal kunne produceres mad i køkkenet. Idet KEjd endnu ikke har prioriteret opgaven, har forvaltningen fundet det nødvendigt selv at iværksætte en udskiftning.
- 4) Beboervinduerne på Kirsebærhavens Plejehjem: Kirsebærhaven har 78 boliger med vinduer, der generelt er i en så dårlig stand, at de hverken kan åbnes eller lukkes i. Dette har store konsekvenser for de ældres velbefindende, indeklima og sikkerhed. Der er ganske vist foretaget løbende nødtørftige snedkerarbejder på de værste, men det er forvaltningens holdning, at samtlige vinduer bør udskiftes. Forvaltningen har iværksat en løbende kontrol af funktionaliteten af vinduerne, for at sikre at de ældre i det mindste føler sig trygge i deres bolig.
- 5) Kaldeanlæg på Plejecentret Sølund: 400 beboere fordelt på 12 afdelinger. Sølund er oprindeligt opført som plejehjem og

derfor "født" med kaldeanlæg. Dette medfører at vedligeholdelsen og driften af anlægget ifølge 'handshake' notatet falder ind under Københavns Ejendomes ansvar. Desværre et synspunkt KEjd ikke konsekvent deler. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen er opmærksom på, at KEjds ansvar alene relaterer sig til basiskaldeanlæg. Tilkøbsfunktioner er forvaltningens eget ansvar. Plejecentret Sølunds kaldeanlæg – som består af 2 anlæg – er nu i en sådan stand, at en udskiftning er påkrævet.

4. Femårsprognose: KEjd udarbejdede til Grundbudget 2010 en femårsprognose, hvor tanken var at man i dialog med forvaltningernes bestillerenheder skulle indarbejde ønsker og planer i de prioriterede vedligeholdelsesprojekter. Det er Sundheds- og Omsorgsforvaltningens opfattelse, at KEjd ikke har fulgt sin egen strategi i forbindelse med Grundbudget 2011, og forudser at fremtidige grundbudgetter, i lighed med forslag til grundbudget 2011, stort set kun vil indeholde vedligeholdelsesopgaver indenfor kategorien sikkerheds- og myndighedskrav. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen finder det i øvrigt bekymrende, at samme opgaver synes at optræde på grundbudgettet flere år i træk uden at være udført.

5. Helhedsløsningen: Ud fra devisen om at koordinere vedligeholdelsesarbejder med renoverings- og ombygningsprojekter anmodes KEjd om at tage Plejecentret Sølund i betragtning for Grundbudget 2011. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har i tæt samarbejde med KEjd igangsat en større ombygning af produktionskøkkenet på Sølund. Der er i den henseende flere oplagte vedligeholdelsesopgaver, som bør udføres, mens der i forvejen er håndværkere i huset. Bl.a. trænger alle vinduerne og træværket til en grundig behandling og maling, der kan tillige forventes en renovering og tilpasning af brugsvandsinstallationer, faldstammer, kloak- og drænanlæg, brønde og pumper, samt tilpasning og oprensning af ventilationen og jethætter. Derudover påpeger forvaltningen, at renoveringen af stigstrengene, som KEjd igangsatte i 2008, endnu mangler at blive fuldført, og som tillige er den der trænger mest.

6. Bagatelgrænse: Sundheds- og Omsorgsforvaltningen anbefaler, at KEjd indfører en bagatelgrænse for udgiftsstørrelsen for de prioriterede vedligeholdelsesopgaver på grundbudgettet idet små vedligeholdelsesopgaver snarere burde ligge i Drift og Service. Derudover betvivler Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, at det er muligt at foretage en tilfredsstillende skimmelsvampsrenovering af Maskinhuset for de penge, der er afsat. Forvaltningen påpeger, at der siden sommeren 2009 har været opsat en afskærmning ind til det skimmelsvampsangrebne tag, hvorved Maskinhusets areal er blevet reduceret med op til 2/3, uden at forvaltningen er blevet areal- eller

huslejekompenseret for de ikke anvendelige kvadratmetre.

7. 'Handshake': Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har bemærket, at der forekommer at være uoverensstemmelse i de prioriterede vedligeholdelsesopgaver i henhold til KEjds udmeldte *Handshake* notat, idet der angiveligt foretages brandsikring og udvidelse af brandalarmanlæg på to ejendomme (BIF og BUF) på trods af, at Københavns Ejendomme flere gange har informeret Sundheds- og Omsorgsforvaltningen om, at fagforvaltningerne selv skal håndtere denne type opgaver.

8. Genopretningsplanen for Folkeskoler: Endelig gør Sundheds- og Omsorgsforvaltningen opmærksom på, at Sundheds- og Omsorgsudvalget finder det relevant at pege på, at der er en skæv fordeling af det samlede grundbudget imellem forvaltningerne, og at der ved en fortsættelse af genopretningsplanen for folkeskoler forhåbentlig fremover kan undgås, at en stor andel af grundbudgettet anvendes til vedligeholdelse af én forvaltnings ejendomsportefølje.

Sundheds- og Omsorgsudvalget har den 19. august godkendt ovenstående som Sundheds- og Omsorgsforvaltningens høringssvar til Grundbudget 2011.

Med venlig hilsen

Lene Sillasen
Administrerende direktør