



PRIORITERINGSPLAN

PRIORITERING AF GRUNDBUDGET 2008

December 2007

1. Indledning

Københavns Ejendomme vil hermed fremlægge "Prioriteringsplan for grundbudget 2008", som omhandler Københavns Kommunes "øvrige" ejendomme.

Prioriteringsplanen omhandler "øvrige ejendomme", der omfatter:

- Daginstitutioner
- Institutioner på det sociale område
- Institutioner til ældre mennesker
- Beskæftigelsesordninger
- Kulturinstitutioner, biblioteker, museer mv.
- Erhvervs- og administrationsejendomme
- Brandstationer

Undtaget fra denne prioriteringsplan er:

- Folkeskoler, der er omfattet af en genopretningsplan
- Idrætsanlæg, der er omfattet af en genopretningsplan
- Selvejende institutioner. Bilag 5 til indstillingen om grundbudget 2008 viser prioriteringsplanen for de selvejende institutioner, som er en del af 25 mio. kr. til ekstraordinær vedligeholdelse, der blev bevilget ved indstilling BR 415/07.

Denne prioriteringsplan omhandler "øvrige" ejendomme. I næste afsnit beskrives baggrunden og forudsætningerne for prioriteringen af grundbudget 2008.

2. Baggrund og forudsætninger

Københavns Ejendomme har udarbejdet "Prioriteringsplan for grundbudget 2008" i dialog med forvaltningernes bestillerenheder og med udgangspunkt i bygningssynene og supplerende oplysninger fra fagforvaltningerne. Efter at dialogen om prioriteringsplanen er afsluttet, har Københavns Ejendomme justeret nogle forventede priser i planen pga. prisudvikling, nye råd- og skimmelsvampeproblemer samt en række vand- og stormskader på bygningsdele. Planen tager udgangspunkt i, at Borgerrepræsentationen har afsat 212,8 mio. kr. til vedligeholdelse af kommunens ejendomme i forbindelse med vedtagelse af kommunes budget for 2008.

2.2 Ansvarsfordeling på vedligeholdelsesområdet

Fordelingen af ansvaret for vedligeholdelse af de øvrige ejendomme mellem Københavns Ejendomme og forvaltningerne følger overordnet set en traditionel lejer-/udlejermodel. Lejer – f.eks. en institution – har ansvar for al indvendig vedligeholdelse, personbetjente tekniske anlæg, stikkontakter, blandingsbatterier og lignende. Udlejer – Københavns Ejendomme – har ansvar for den udvendige vedligeholdelse, klimaskærm, vedligeholdelse af terræn, kloakker og diverse tekniske anlæg. Dog har Københavns Ejendomme ansvaret for udvalgte indvendige renoveringer, f.eks. køkkener, toiletter og bade- og omklædningsrum.

2.3 Prioriteringsgrundlaget

"Prioriteringsplan for grundbudget 2008" tager udgangspunkt i byggetekniske vurderinger (bl.a. fra databasen Caretaker) sammenholdt med aktuelle planer fra de forskellige forvaltninger og hensynet til brugerne. Prioriteringen tager afsæt i følgende:

- Ikke prioriterede bygninger skal kunne fungere
- De "værste" opgaver tages først. Udvælgelsen af de "værste" opgaver er sket med afsæt i en registrering af behovet for vedligeholdelse på alle øvrige ejendomme – se punkt 2.4.
- Hele bygninger foretrækkes renoveret færdigt.

2.4. Opgørelse af behovet for vedligeholdelse

Opgørelsen af behovet for vedligeholdelse på ejendommene er baseret på data fra Københavns Ejendommers vedligeholdelsesdatabase, Caretaker. De enkelte aktiviteter i Caretaker er baseret på vurderinger af ejendommene, som er foretaget af eksterne rådgivere.

For hver enkelt ejendom er der registreret et vedligeholdelsesbehov på:

- Udvendige forhold: Tag, facader, vinduer, tagrender, nedløb og fundament
- Indvendige forhold: Køkkener, toiletter, bade- og omklædningsrum.
- Teknik: Varmeanlæg, ventilationsanlæg, vandinstallationer, elinstallationer og afløb
- Terræn: Udearealer med eller uden belægninger, dræn og kloak.

Registreringen af behovet for vedligeholdelse er inddelt i tilstandsgrader, så det fremgår hvilke opgaver, der er de "vørste", dvs. som er mest presserende at få løst.

Prioritet 1 i prioriteringsplanen omfatter:

- T-prioritet 1 (Teknisk prioritet): Sikkerheds- og myndighedskrav
- T-prioritet 2: Alvorlige følgevirkninger

Prioritet 2, der er udenfor prioriteringsplanen omfatter:

- T-prioritet 3: Funktionskrav/forebyggende vedligehold
- T-prioritet 4: Visuelle indtryk/æstetik
- T-prioritet 5: Øvrige ønsker.

Alle opgaverne i prioriteringsplanen, der blev fremlagt i høring til forvaltningemes bestillerenheder den 16. oktober 2007, er prioritet 1.

Der bliver gennemført bygningssyn, til planlægning af vedligehold, på alle kommunens ejendomme over en 5-årig periode. I 2006 blev der gennemført ca. 200 bygningssyn og i 2007 bliver der gennemført ca. 400 bygningssyn. Det er tanken, at der gennemføres ca. 400 bygningssyn i 2008 som skal danne grundlag for prioriteringen af de kommende års grundbudgetter.

3. Prioritering af grundbudget 2008 i korte træk

Grundbudgettet 2008 til vedligeholdelse på 212.800.000 kr. fordeles overordnet set således:

Grundbudget 2008	Beløb (i 1.000 kr.)
Daglige og akutte opgaver:	
Afhjælpende vedligehold	
Pulje til serviceaftaler	
Pulje til reparation efter hærværk	
Daglige og akutte opgaver, i alt	51.000
Pulje til ekstern rådgiverbistand	10.000
Planlagt vedligehold, "øvrige" ejendomme	78.400
Driftspartnerskab Vanløse	10.000
Driftspartnerskab Brønshøj-Husum	15.000
Genopretningsplan, Folkeskoler (anlægsmidler)	41.700
Grundbudget 2008, i alt	212.800

Planlagt vedligeholdelse omfatter følgende:

- Forebyggende vedligeholdelse, dvs. vedligeholdelse, som udføres inden ejendommens ydeevne er 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.

I bilag 4 til indstillingen ses prioriteringsplanen for "øvrige ejendomme" 2008.