



December 2008

# VEDLIGEHOELDELSESPLAN

## Prioritering af grundbudgettet 2009

## 1. Indledning

Københavns Ejendomme beskriver i nærværende notat hvorledes de vedligeholdelsesarbejder der tænkes udført i 2009 er prioriteret.

Ejendomme som bruges til folkeskole eller er idrætsanlæg er ikke med, da de er omfattet af særskilte genopretningsplaner.

## 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.

### 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. udearealer med eller uden belægninger.
5. kloakker 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.

### 3. Prioritering af grundbudget 2009 i korte træk

Grundbudgettet 2009 til vedligeholdelse på 209,3 mio. kr. fordeles overordnet set som vist i skemaet (budgetter er i 1000 kr.).

Budgetdel	Budgetbeskrivelse	Budget	Sum
3.1 Daglig drift (ejendomme uden for partnerskaber)	Afhjælpende vedligehold, service af tekniske anlæg, hærværk mm.	32.000	
	Funktionsaftale på administrationsejendomme	9.250	
Delsum			41.250
3.2 Ikke planlagt vedligehold og klargøring, bygningsyn.	Istandsættelse og klargøring af lejemål mv.	5.035	
	Rådgivning og ikke planlagt vedligehold	10.000	
	Bygningsyn	8.500	
Delsum			23.535
3.3 Planlagt vedligeholdelse (ejendomme uden for partnerskaber, dog gælder HPFI-pulje alle ejendomme)	Nye projekter, AT påbud, finansieret af det normale grundbudget	25.510	
	Nye projekter finansieret ved periodisering af GOPF midler	20.805	
	Fortsettelse af GB08 udskudte projekter bl.a. pga. loft over serviceudgifter i 2008	12.200	
	Fortsettelse af igangværende etapeopdelte projekter mm.	21.300	
	Nyt lovkrav på boligområdet, HPFI afbrydere	13.000	
Delsum			92.855
3.4 Partnerskaber – Daglige opgaver og planlagt vedligehold	Driftspartnerskab Brønshøj-Husum	12.000	
	Driftspartnerskab Vanløse	8.000	
	Nye driftspartnerskaber medio 2009	11.000	
Delsum			31.000
3.5 Genopretning af folkeskoler (GOPF)	Grundbudgetfinansiering af GOPF.	20.805	
Delsum			20.805
Hovedsum			209.445

#### 3.1. Daglige opgaver (ejendomme uden for 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 reparation efter hærværk

- Pulje til betaling af Funktionsaftale på 30 administrationsejendomme. Aftalen omfatter drift og afhjælpende vedligehold af ejendommene, samt udvendig renhold.

### 3.2. Ikke planlagt vedligehold og investeringer m.v.

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.

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

### 3.3. Planlagt vedligeholdelse (ejendomme udenfor driftspartnerskaberne)

**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 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 tidsvarende anlæg.

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

En stor del af Prioritet 1 aktiviteterne vedrører opfyldelse af Stærkstømsreglementets nye afsnit vedrørende installering af HPFI-afbrydere. DUT forhandlingerne vedrørende de nye lovbestemmelser resulterede i efteråret 2008 i en nulløsning på boligområdet (bygninger hvor folk overnatter) med fastholdelse af tidsfristerne (juli 2008) for kommunernes opfyldelse af de nye krav. Der er derfor som en særskilt post afsat midler i grundbudgettet til opfyldelse af kravene i 2009. DUT forhandlinger mellem KL og ministeriet forsætter i 2009 for øvrige ejendomme og der kan forventes at skulle anvendes midler i kommunen til HPFI afbrydere i 2010 også.

For at øge andelen af genopretningsaktiviteter på "øvrige ejendomme", foreslås i 2009, at anvende halvdelen af de cirka 41 mio. kr. som Københavns Ejendomme, i forbindelse med budgetforliget om genopretningsplan på folkeskoleområdet, er forpligtiget til at anvende i takt med udmøntningen af den nuværende bevilling til genopretning af folkeskoler.

For generelt at imødekomme usikkerheder og risici mht. råd og svamp i planlagte og prioriterede projekter, et forbehold for, at KEjd kan se sig nødsaget til at reservere vedligeholdelsesmidler for 15 mio. kr. til imødegåelse af mulige tab på reservation af bygninger ifm. byudvikling samt håndtering af mer- eller mindreforbrug på prioriterede og planlagte projekter, er alle aktiviteterne oplistet i prioriteret rækkefølge, 1 – 43. De aktiviteter der står nederst på listen (med højest nummer) vil være de aktiviteter der vil bortfalde først. Projekter der bortfalder i vedligeholdelsesplanen 2009 tilbageføres til gruppen af kommende aktiviteter/behov.

Budgettet for "Øvrige ejendomme" prioriteres iht. bilag 2.

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

Lejer	Budget
BIF	2.600
BUF	16.455
Flere	26.150
KFF	20.800
SOF	7.420
SUF	10.350
TMF	5.540
ØKF	2.540
Alle	1.000
	92.855

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

Anvendelse	Budget
Administrationsejendom	16.025
Bibliotek	1.500
Brandstation	2.040
Erhverv	12.500
Flere anvendelser	24.300
Flere ejendomme	5.000
Folkeskole	1.590
Handicapinstitution	100
Hjemmepleje	500
Integrerede institution	3.780
Jobcenter	2.600
Klub	400
Kulturhus	1.850
Plejehjem / Beskyttet bolig	17.670
Vidtgående specialundervisning	3.000
	92.855

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

Kategori	Budget
Bygning indvendigt	1.350
Bygning udvendigt	53.135
Teknik	13.620
Terræn	14.500
Flere	1.000
	92.855

### 3.4 Driftspartnerskaber - Daglige opgaver og planlagt vedligeholdelse

Driftspartnerskaberne omhandler både afhjælpende og planlagt vedligehold af de kommunale ejendomme i de pågældende geografiske områder.

Midler til de eksisterende driftspartnerskaber i Vanløse og Brønshøj-Husum er tilpasset så driftspartnernes krav om minimumsomsætning overholdes (i kontraktens løbetid), idet der tages højde for den ekstra omsætning som partnerskaberne stod for i 2008 i forbindelse med "Ritt.dk pulje".

Københavns Ejendomme planlægger desuden at udbyde og opstarte nye partnerskaber i andet halvår af 2009 i udvalgte ejendomme i distrikterne på Amager og Østerbro, hvortil der afsættes særskilte midler i form af opstartsbudget på 11 mio. kr.

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

Der er afsat 20,8 mio kr. i grundbudget 2009 til genopretning af folkeskoler, som beskrevet under afsnit 3.3.

## **5. Planlagt vedligeholdelse, 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 2010-2013. 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.