

Fordeling af ansvar for bygningsvedligehold

I følgende dokument specificeres fordelingen af ansvaret for vedligehold, drift og serviceaftaler mellem Københavns Ejendomme som ejer, og lejer.

En aktør, der får tildelt vederlagsfri brugsret til et kommunalt lejemål, overtager lejers ansvar iht. dokumentet.



Fordeling af ansvar for bygningsvedligehold

Ansvarsfordeling mellem lejere
i kommunale ejendomme og
Københavns Ejendomme & Indkøb
(KEID)

Overordnet princip

Kataloget er til dig, der er lejer i Københavns Kommunes ejendomme. Kataloget viser, hvordan ansvaret for bygningsvedligehold er fordelt mellem dig som lejer og Københavns Ejendomme & Indkøb (KEID).

Ansvaret for vedligehold er delt mellem lejeren og KEID efter det overordnede princip om, at lejeren varetager det indvendige og visuelle vedligehold, mens KEID varetager det udvendige og byggetekniske vedligehold. Som lejer er du samtidig ansvarlig for den daglige drift af ejendommen.

Sådan læser du kataloget

Kataloget bruger illustrationer og korte tekster til at vise, hvem der har ansvaret for hvad. Rød er lejer og blå er KEID. Nummereringen under illustrationerne henviser til ansvarsfordelingen i tabelform på side 14. Hele ansvarsfordelingen fremgår af tabellerne.

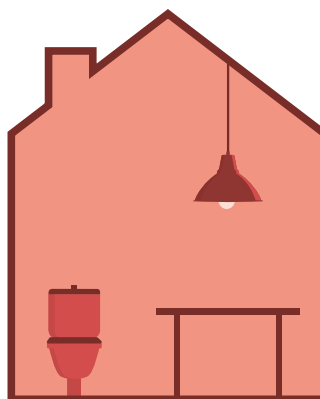
Hvem er omfattet?

Ansvarsfordelingen i dette dokument gælder for kommunalt ejede bygninger – både i kommunen og udenbys. Ansvarsfordelingen gælder ligeledes samtlige kommunale og selvejende institutioner, hvor Københavns Kommune har vedligeholdelsesforpligtelsen. Dette kunne fx være et 3. mandslejemål eller en selvejende institution i egne bygninger. Her er det den enkelte lejekontrakt, der fastsætter vedligeholdelsesforpligtelsen.

Ansvarsfordelingen gælder ikke for borgere i egen bolig, erhvervslejemål og forpagtede arealer, almene ejendomme, plejehjem, Teknik- og Miljøforvaltningens bygninger på kirkegårde og i parker samt svømmehaller og svømmebade.



KEID har ansvar for udvendigt vedligehold og vedligehold af tekniske installationer.



Lejeren har ansvar for indvendigt vedligehold og den daglige drift.

Indhold



Illustrationer

4

Sådan er ansvaret fordelt mellem lejerne og KEID.



Tabel for ansvarsfordeling

14

Se fordeling af ansvaret i tabelform.



Kommentarer til ansvarsfordelingen

16

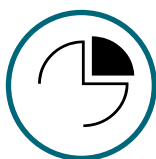
Se de uddybende kommentarer til tabellen for fordeling af ansvaret.



Vedligehold, drift og service

20

Hvad der menes med vedligehold, drift og serviceaftaler.

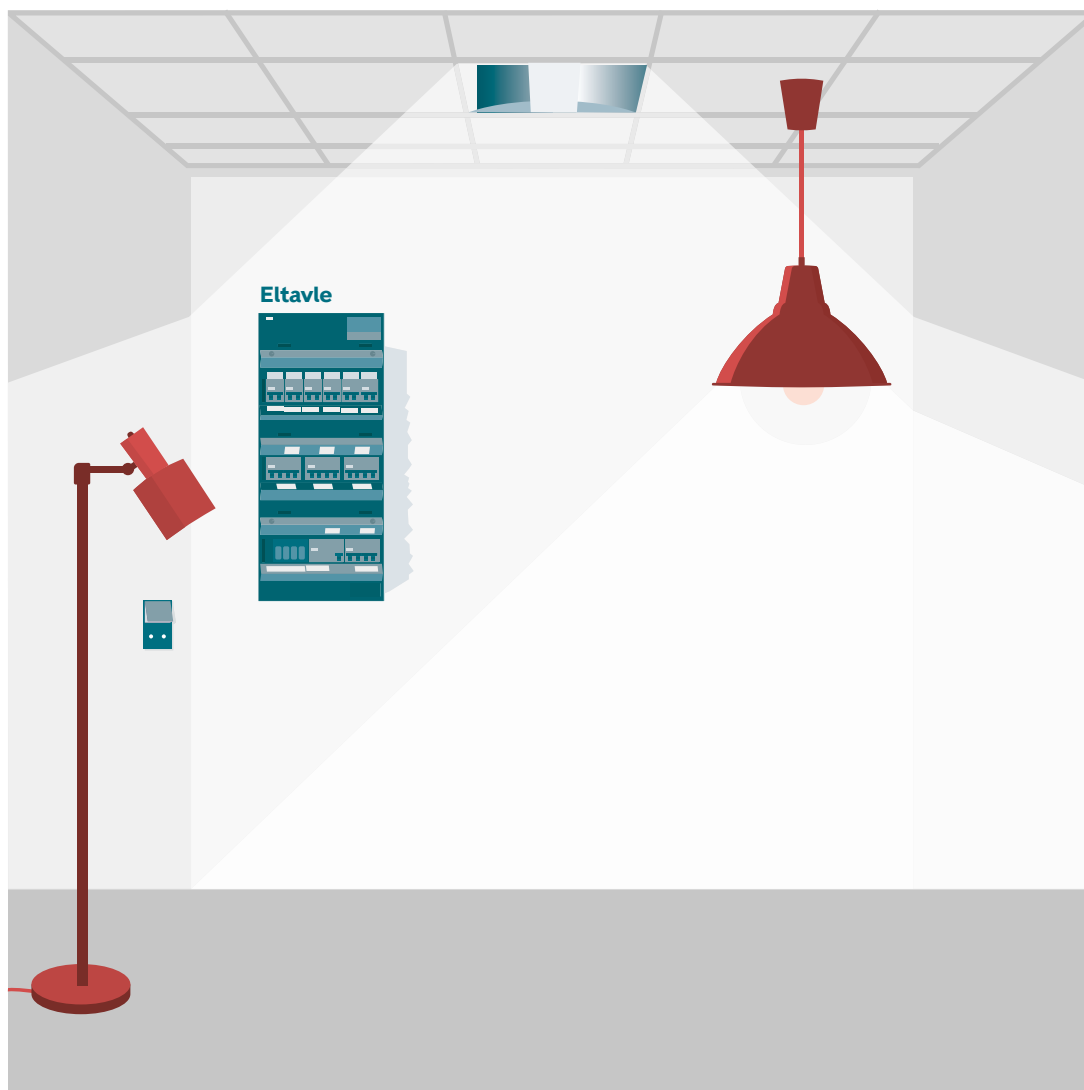


Prioritering

21

Sådan prioriterer KEID de økonomiske midler til bygningsvedligehold.

El og indvendig belysning



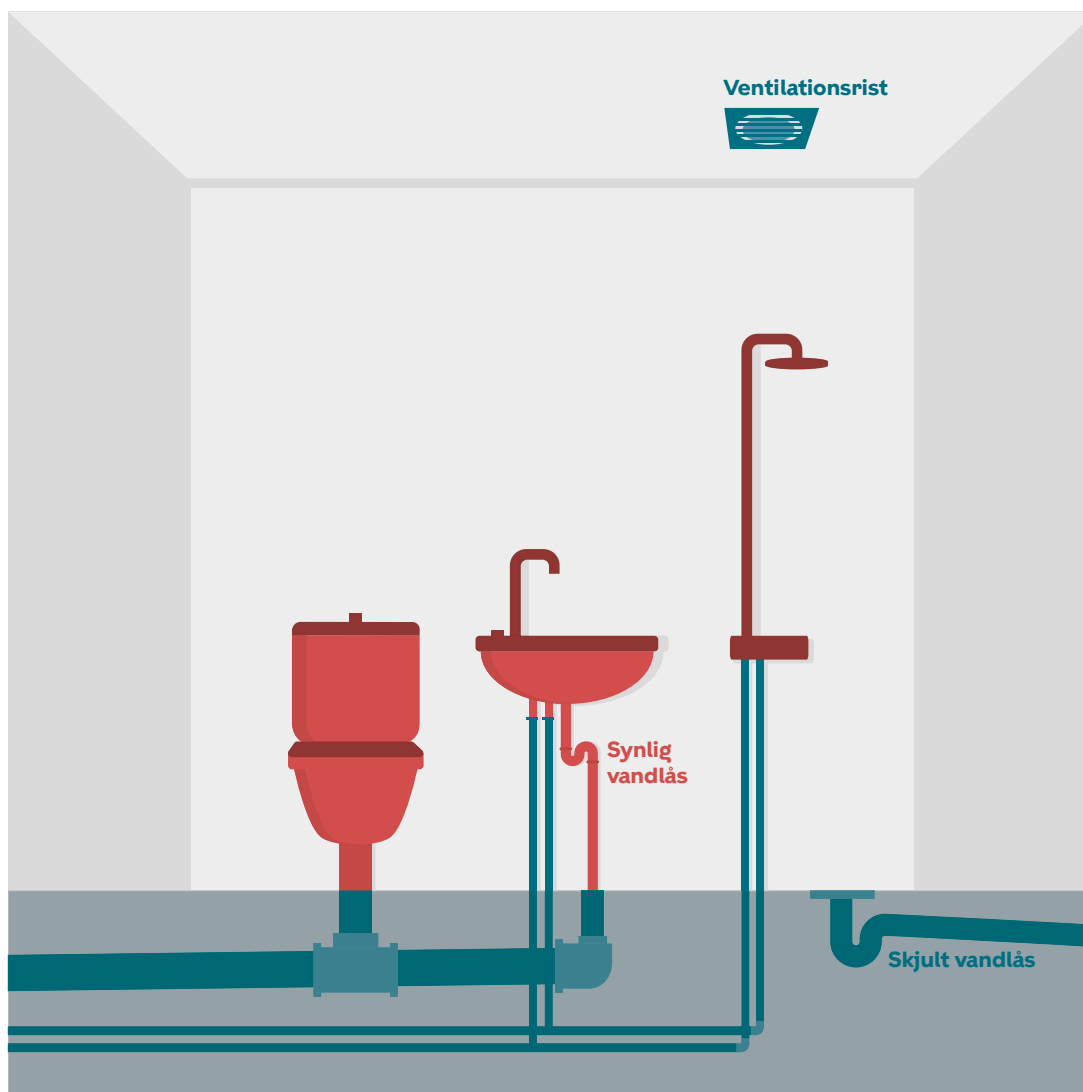
Fordeling af ansvar for vedligehold

LEJER HAR ANSVAR FOR:

- 2.4** Lamper, fx pendler, arkitektlamper og standerlamper

KEID HAR ANSVAR FOR:

- 2.3** Indvendige fastmonterede belysningsanlæg
3.9 El-installationer fra indføring til og med udtag, hovedtavler, bitavler, HPFI-relæ, målere, kabler m.m.



Fordeling af ansvar for vedligehold

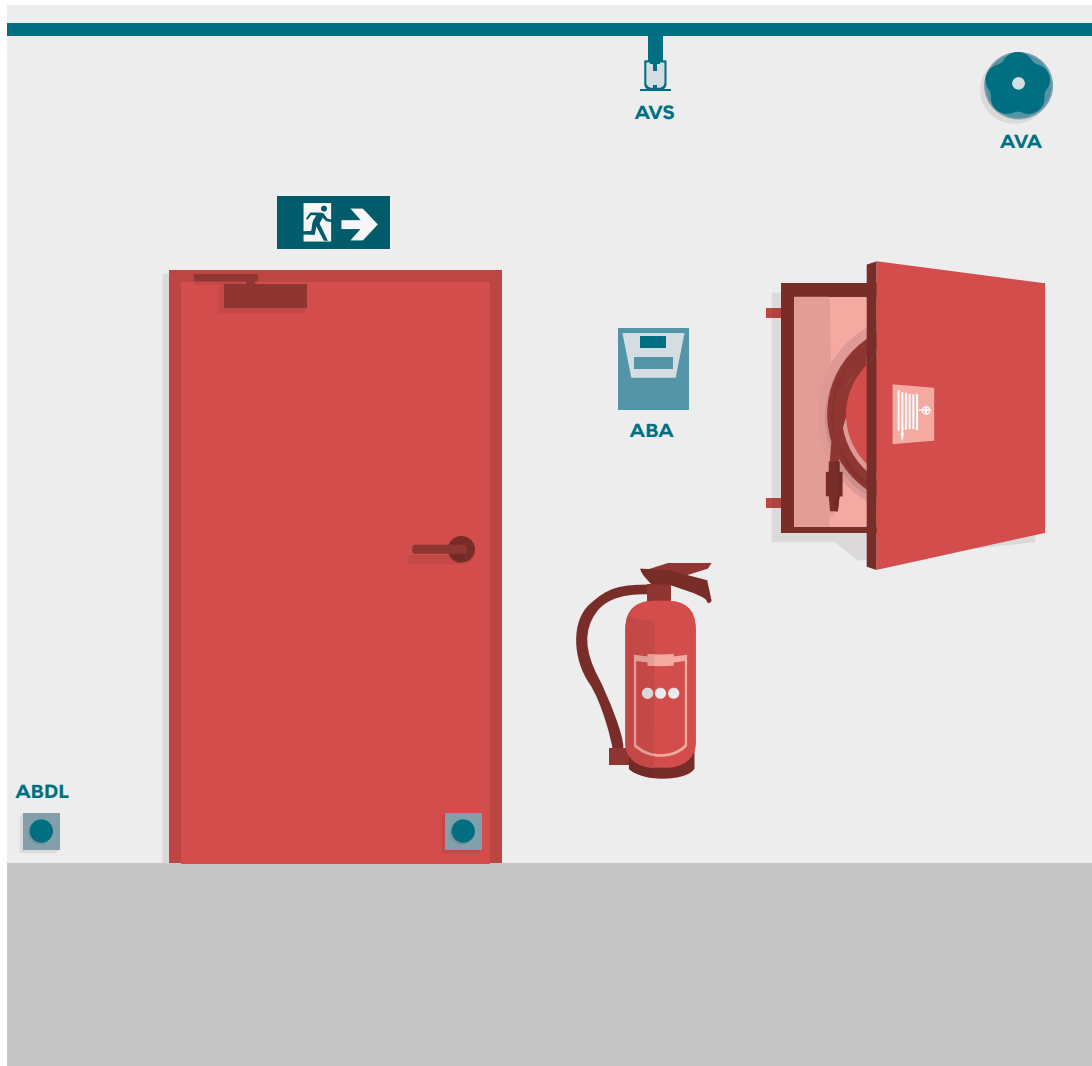
LEJER HAR ANSVAR FOR:

- 3.1 Vaske inkl. synlige vandlåse, WC-skåle, cisterner m.m.
- 3.2 Blandingsbatterier, herunder bruserslanger og -hoveder m.m.

KEID HAR ANSVAR FOR:

- 3.3 Afløb og skjulte vandlåse, faldstammer, kloak- og drænanlæg, kloakbrønde og pumper samt fedt- og olieudskillere m.m.
- 3.4 Brugsvand – fx varmtvandsbeholdere og vandrør frem til afspærringsventil/tilslutningssted
- 3.5 Ventilationsanlæg med alle tilhørende komponenter. Både centrale og decentrale anlæg – fx i køkkener og faglokaler

Brand



Fordeling af ansvar for vedligehold

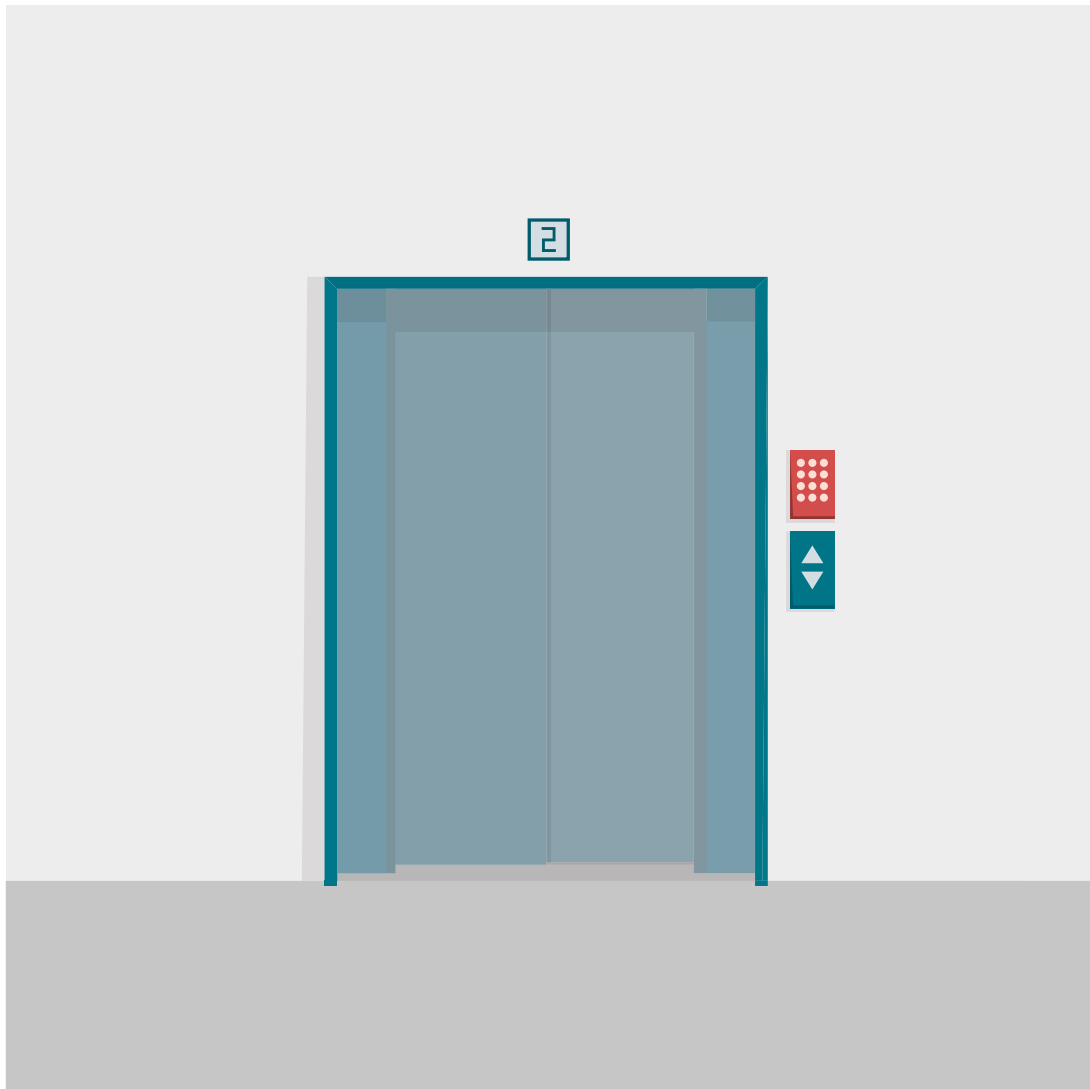
LEJER HAR ANSVAR FOR:

- 2.5** Indvendige døre, dørgreb og -pumper
3.14 Brandslukningsudstyr, herunder slangevinder, pulverslugker, brandtæppe m.m.

KEID HAR ANSVAR FOR:

- 3.13** Automatisk brandalarmeringsanlæg (ABA), automatisk varslingsanlæg (AVA), automatisk branddørslukning (ABDL), automatisk sprinkleranlæg (AVS) og automatisk brandventilationsanlæg (ABV)
- 3.16** Nødbelysning og exitskilte

Elevatore



Fordeling af ansvar for vedligehold

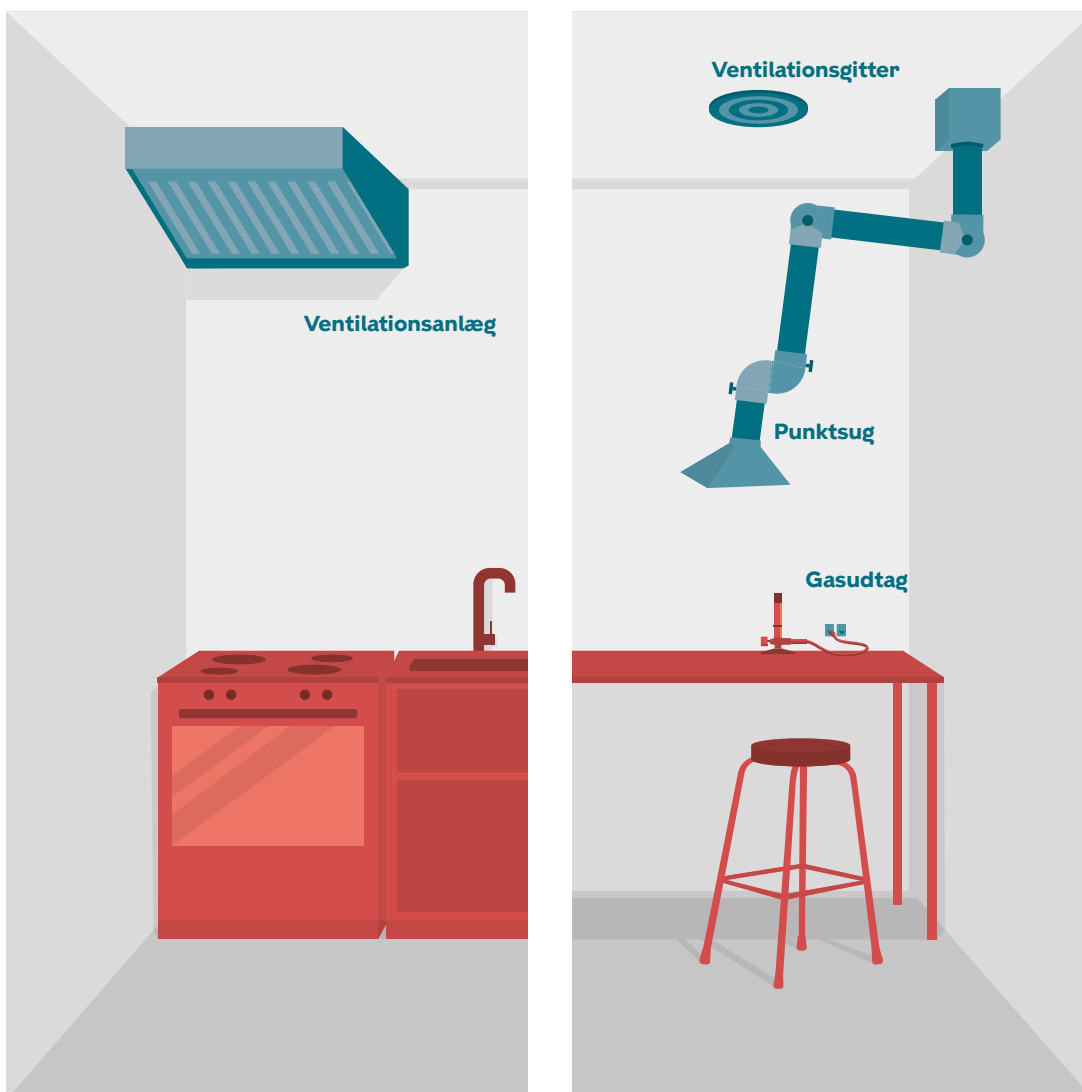
LEJER HAR ANSVAR FOR:

- 2.6** Adgangskontrol (ADK) – dørhåndtag, låse, nøgler, adgangskort og kodesystemer, automatisk indbrudsalarm (AIA), overvågning m.m.

KEID HAR ANSVAR FOR:

- 3.12** Elevatorer

Køkkener, faglokaler m.m.



Fordeling af ansvar for vedligehold

LEJER HAR ANSVAR FOR:

- 2.7 Personalekøkkener
- 2.8 Produktions- og anretterkøkkener

KEID HAR ANSVAR FOR:

- 3.5 Ventilationsanlæg med alle tilhørende komponenter. Både centrale og decentrale anlæg - fx i køkkener og faglokaler
- 3.10 Gas - fra indførselssted til tilslutningssted

Indvendige overflader



Fordeling af ansvar for vedligehold

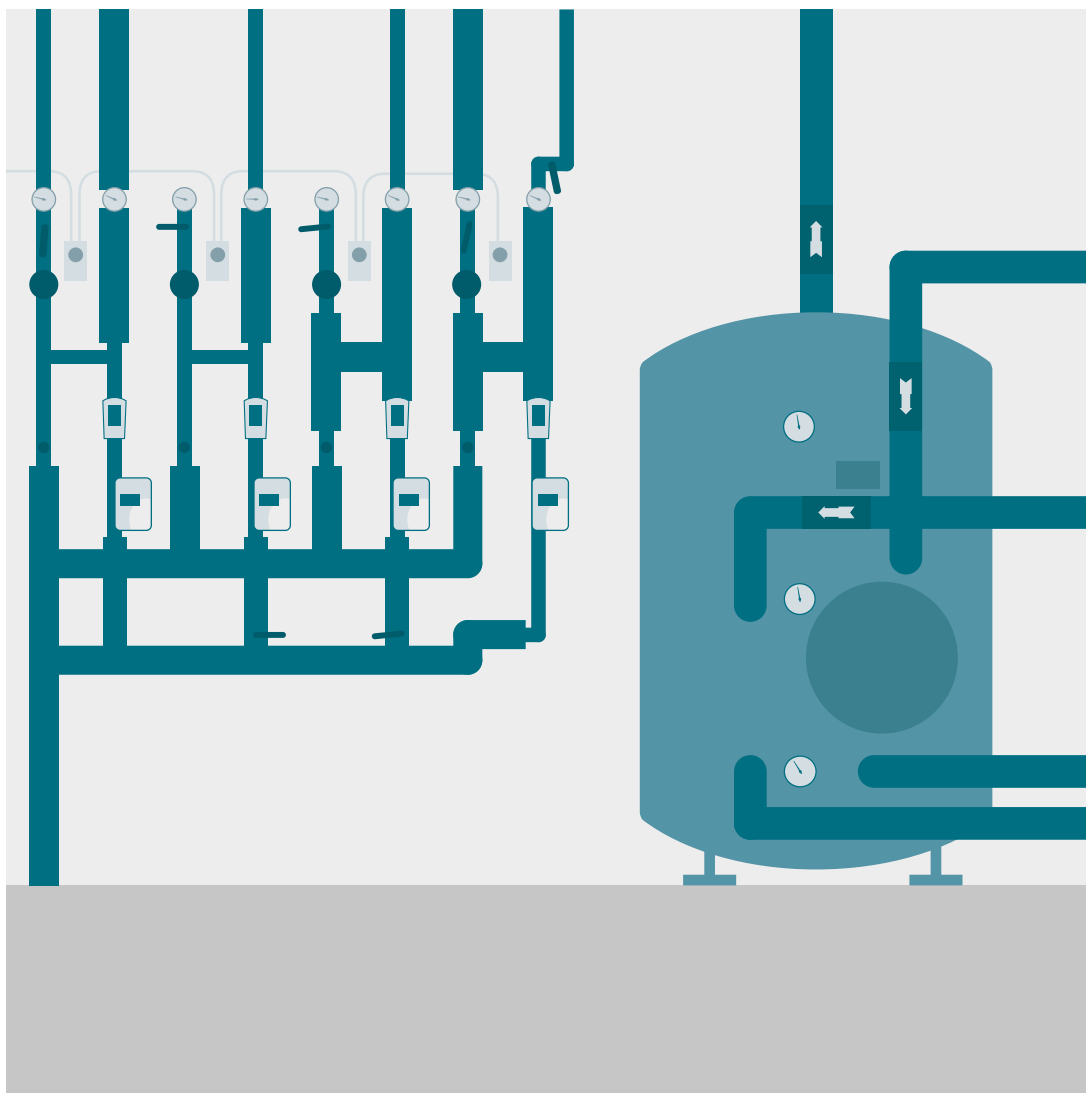
LEJER HAR ANSVAR FOR:

- 2.1 Loftet, vægge, paneler, karme og indvendig solafskærmning
- 2.2 Gulve og gulvbelægninger
- 2.5 Indvendige døre, dørgreb og -pumper
- 2.9 Inventar

KEID HAR ANSVAR FOR:

- 1.5 Vinduer – karme, rammer og glas (inkl. punkterede ruder)
- 3.6 Varmesystem herunder radiatorer og termostater

Varmekælder

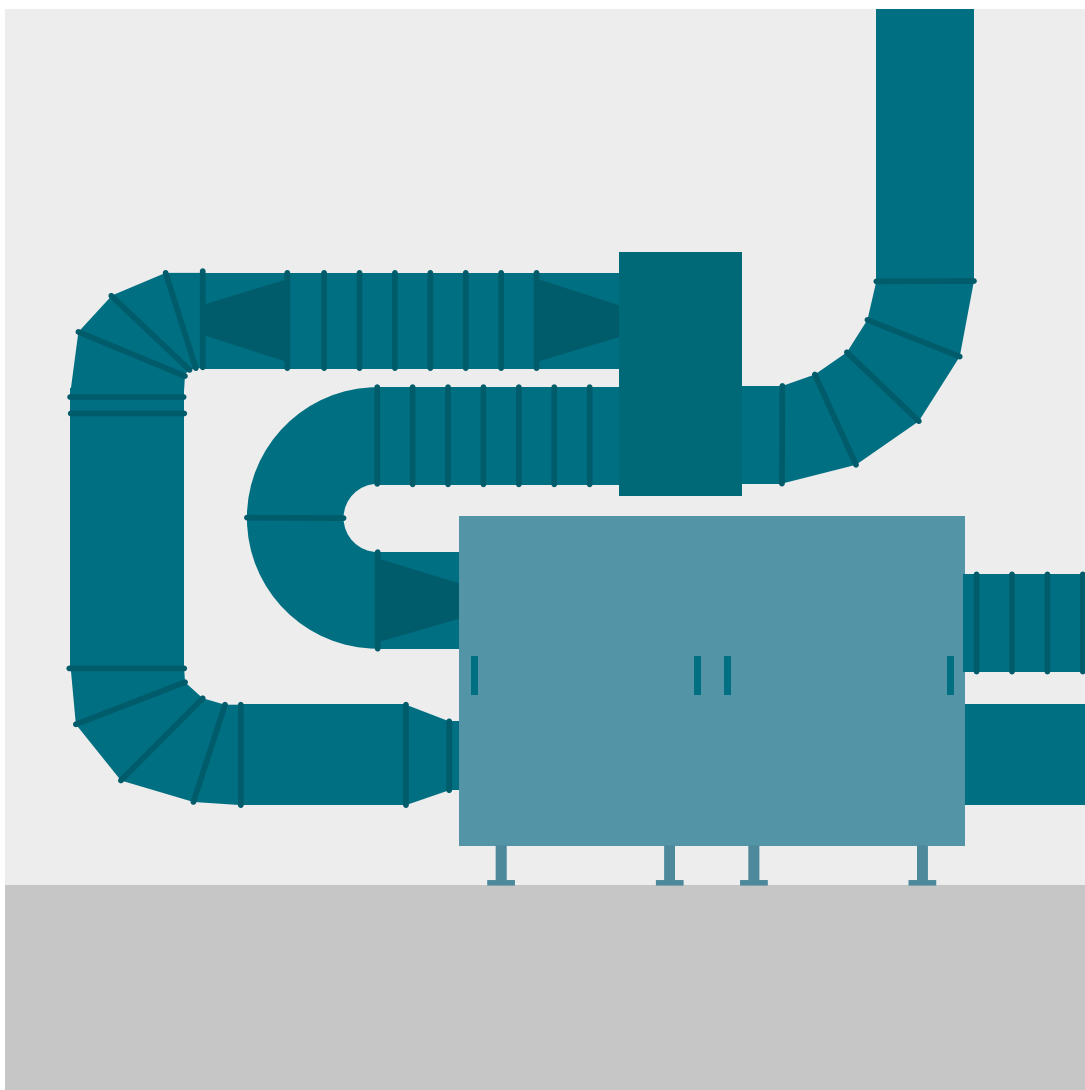


Fordeling af ansvar for vedligehold

KEID HAR ANSVAR FOR:

- 3.4** Brugsvand – fx varmtvandsbeholdere og vandrør frem til afspærringsventil/tilslutningssted
- 3.6** Varmesystem herunder radiatorer og termostater

Ventilation



Fordeling af ansvar for vedligehold

KEID HAR ANSVAR FOR:

- 3.5** Ventilationsanlæg med alle tilhørende komponenter. Både centrale og decentrale anlæg – fx i køkkener og faglokaler
- 3.8** Køleanlæg til komfort

Bygning udvendig



Fordeling af ansvar for vedligehold

LEJER HAR ANSVAR FOR:

- 1.7 Adgangskontrol (ADK) – dørhåndtag, låse, nøgler, adgangskort og kodesystemer, automatisk indbrudsalarm (AIA), overvågning m.m.
- 1.9 Skilte

KEID HAR ANSVAR FOR:

- 1.1 Tagrender og nedløbsrør
- 1.2 Klimaskærm – tag, facader og fundament
- 1.3 Lyskasser
- 1.4 Udvendig solafskærmning, fx markiser og skodder
- 1.5 Vinduer – karme, rammer og glas (inkl. punkterede ruder)
- 1.6 Udvendige døre/porte
- 1.8 Udvendig belysning
- 1.10 Skorsten
- 1.11 Ventilationshætter
- 3.3 Afløb og skjulte vandløse, faldstammer, kloak- og drænanlæg, kloakbrønde og pumper samt fedt- og olieudskillere m.m.

Udearealer



Fordeling af ansvar for vedligehold

LEJER HAR ANSVAR FOR:

- 1.13** Legearealer (fx sandkasser, legehuse og faldunderlag),
bålpladser og shelters m.m. uden fast fundament
- 1.14** Inventar, legeredskaber, borde og bænke m.m.

KEID HAR ANSVAR FOR:

- 1.12** Skure, liggehaller, tribuner, halvtage m.m. på fast fundament
- 1.15** Fast belægning, terrasser, befæstede arealer og halvmure m.m.
- 1.16** Fast hegn i skel
- 1.17** Fortov og vej (privat fælles vej)

Tabel for ansvarsfordeling

Tabellen viser fordelingen af ansvar for bygningsvedligehold mellem KEID og dig som lejer.

	Udvendigt vedligehold	Ansvar
1.1	Tagrender og nedløbsrør	KEID
1.2	Klimaskærm – tag, facader og fundament	KEID
1.3	Lyskasser	KEID
1.4	Udvendig solafskærmning, fx markiser og skodder	KEID
1.5	Vinduer – karme, rammer og glas (inkl. punkterede ruder)	KEID
1.6	Udvendige døre/porte	KEID
1.7	Adgangskontrol (ADK) – dørhåndtag, låse, nøgler, adgangskort og kodesystemer, automatisk indbrudsalarm (AIA), overvågning m.m.	Lejer
1.8	Udvendig belysning	KEID
1.9	Skilte	Lejer
1.10	Skorsten	KEID
1.11	Ventilationshætter	KEID
1.12	Skure, liggehaller, tribuner, halvtage, m.m. på fast fundament	KEID
1.13	Legearealer (fx sandkasser, legehuse og faldunderlag), bålpladser og shelters m.m. uden fast fundament	Lejer
1.14	Inventar, legeredskaber, borde og bænke m.m.	Lejer
1.15	Fast belægning, terrasser, befæstede arealer og halvmure m.m.	KEID
1.16	Fast hegn i skel	KEID
1.17	Fortov og vej (privat fælles vej)	KEID

	Indvendigt vedligehold	Ansvar
2.1	Lofter, vægge, paneler, karme og indvendig solafskærmning	Lejer
2.2	Gulve og gulvbelægninger	Lejer
2.3	Indvendige fastmonterede belysningsanlæg	KEID
2.4	Lamper, fx pendler, arkitektlamper og standerlamper	Lejer
2.5	Indvendige døre, dørgreb og -pumper	Lejer
2.6	Adgangskontrol (ADK) – dørhåndtag, låse, nøgler, adgangskort og kodesystemer, automatisk indbrudsalarm (AIA), overvågning m.m.	Lejer
2.7	Personalekøkkener	Lejer
2.8	Produktions- og anretterkøkkener	Lejer
2.9	Inventar	Lejer

	Teknik – både indvendigt og udvendigt	Ansvar
3.1	Vaske inkl. synlige vandlåse, WC-skåle, cisterner m.m.	Lejer
3.2	Blandingsbatterier, herunder bruserslanger og -hoveder m.m.	Lejer
3.3	Afløb og skjulte vandlåse, faldstammer, kloak- og drænanlæg, kloakbrønde og pumper samt fedt- og olieudskillere m.m.	KEID
3.4	Brugsvand, fx varmtvandsbeholdere og vandrør frem til afspærringsventil/tilslutningssted	KEID
3.5	Ventilationsanlæg med alle tilhørende komponenter. Både centrale og decentrale anlæg – fx i køkkener og faglokaler	KEID
3.6	Varmesystem herunder radiatorer og termostater	KEID
3.7	Køleanlæg til serverrum, fødevareropbevaring og -produktion	Lejer
3.8	Køleanlæg til komfort	KEID
3.9	El-installationer fra indføring til og med udtag, hovedtavler, bitavler, HPFI-relæ, målere, kabler m.m.	KEID
3.10	Gas – fra indføringssted til tilslutningssted	KEID
3.11	Automatik (CTS, ECL)	KEID
3.12	Elevatore	KEID
3.13	Automatisk brandalarmeringsanlæg (ABA), automatisk varslingsanlæg (AVA), automatisk branddørslukning (ABDL), automatisk sprinkleranlæg (AVS) og automatisk brandventilationsanlæg (ABV)	KEID
3.14	Brandslukningsudstyr, herunder slangevinder, pulverslukker, brandtæppe m.m.	Lejer
3.15	Inergen-anlæg (brandslukning af serverrum)	Lejer
3.16	Nødbelysning og exitskilte	KEID

Kommentarer til ansvarsfordelingen

1.1 Tagrender og nedløbsrør

Rensningsopgaven samt budget hertil ligger hos KEID. Dagligt tilsyn ligger hos lejereren.

1.2 Klimaskærm – tag, facader og fundament

Klatreplanter, fx efeu, som gror op ad facader, skal vedligeholdes som grønt vedligehold af lejereren.

I tilfælde af, at der er opholdsområder i form af boldbaner, legepladser, tagterrasser eller lignende på en tagkonstruktion, gælder den samme ansvarsfordeling. Dvs. at lejer har ansvar for boldbaner og legepladser på taget, og KEID har ansvar for tagterrasser. Derudover har KEID også ansvar for tagkonstruktionen.

1.4 Udvendig solafskærmning, fx markiser og skodder

Dette gælder kun udvendig solafskærmning, eller solafskærmning, som er en integreret del af vinduet. For indvendig solafskærmning se pkt. 2.1 i tabellen.

KEID har ansvar for automatik i forbindelse med solafskærmning (se pkt. 3.11 i tabellen).

1.5 Vinduer – karme, rammer og glas (inkl. punkterede ruder)

KEID har vedligeholdelsesansvaret for hele vinduet – herunder også den indvendige ramme.

1.6 Udvendige døre/porte

Hydrauliske dørpumper er en del af den udvendige dør, og dermed KEID's.

Adgangssystemer, herunder låse og automatiske dørpumper, som er koblet direkte på udvendige døre og porte, er lejerens eget ansvar. Se pkt. 1.7 i tabellen.

1.8 Udvendig belysning

Lejereren har ansvaret for almindelig drift, fx skift af lyskilder, på de belysningsanlæg, som ikke er LED-anlæg. Hvis et LED-anlæg er defekt, kontaktes KEID HelpDesk.

Gælder der særlige krav i forhold til gældende AT-regler, fx ved anvendelse af stiger, kan KEID være behjælpelig med udskiftning af lyskilder.

1.15 Fast belægning, terrasser, befæstede arealer og halvmure m.m.

Legearealer, fx gummibelægning på legepladser og boldbaner er lejers ansvar. Se pkt. 1.13 i tabellen.

1.17 Fortov og vej (privat fælles vej)

Teknik- og Miljøforvaltningen har ansvaret for fortov og vej på kommuneveje.

2.1 Lofter, vægge, paneler, karme og indvendig solafskærmning

Lejerens ansvar gælder også særlige belægninger, fx klinker på gulve og vægge.

2.3 Indvendige fastmonterede belysningsanlæg

Lejeren har ansvaret for almindelig drift, fx skift af lyskilder, på de belysningsanlæg, som ikke er LED-anlæg. Hvis et LED-anlæg er defekt, kontaktes KEID HelpDesk.

Gælder der særlige krav i forhold til gældende AT-regler, fx ved anvendelse af stiger, kan KEID være behjælpelig med udskiftning af lyskilder.

2.5 Indvendige døre, dørgreb og -pumper

Hvis dørpumpen er tilkoblet ABDL, har KEID ansvar for denne. Se pkt. 3.13 i tabellen.

3.3 Afløb og skjulte vandløse, faldstammer, kloak- og drænanlæg, kloakbrønde og pumper samt fedt- og olieudskillere m.m.

Lejeren har ansvaret for rensning af afløb og vandløse, da dette indgår i driftsopgaven. Teknik- og Miljøforvaltningen udfører rensning af kloakbrønde, regnvandsbrønde, fedt- og olieudskillere. Se også "Fordeling af ansvar for arealpleje".

3.4 Brugsvand, fx varmtvandsbeholdere og vandrør frem til afspærringsventil/tilslutningssted

Lejeren bør orientere sig om gældende regler og anbefalinger i forbindelse med bl.a. drift og legionellabekæmpelse.

3.5 Ventilationsanlæg med alle dertilhørende komponenter. Både centrale og decentrale anlæg – fx i køkkener og faglokaler

KEID har ansvaret for alle ventilationsanlæg, herunder decentrale anlæg, rumstyring og lufttæpper ved indgangspartier.

3.7 Køleanlæg til serverrum, fødevareopbevaring og -produktion

Da lejerne selv har ansvar for serverrum, har de også selv ansvaret for vedligehold og service af den tilkoblede køling her.

3.8 Køleanlæg til komfort

Hvis lejerne ønsker at få sat køling op, fx en varmepumpe, skal de tage kontakt til KEID. Således kan KEID sikre, at kølingen er integreret med bygningens andre tekniske funktioner.

3.9 El-installationer fra indføring til og med udtag, hovedtavler, bitavler, HPFI-relæ, målere, kabler m.m.

KEID har ansvaret for alle elinstallationer til og med udtag (stikkontakt). KEID indstiller til, at elinstallationer alene håndteres af uddannede fagpersoner med autorisation (elektriker og elinstallatør).

Antennekabler og internetkabler er ikke omfattet, da KIT har ansvar for dette.

Elproducerende enheder koblet til elnettet – herunder solceller – hører under KEID. KEID skal både drifte og vedligeholde disse.

3.11 Automatik (CTS, ECL)

KEID skal stå for indkøb af tekniske komponenter, da man skal sikre, at disse kan samarbejde med den eksisterende automatik.

3.12 Elevatorer

Adgangssystemer (fx nøgler eller koder) i elevatorer er lejerens eget ansvar jf. punkt 1.7 og 2.6.

3.13 Automatisk brandalarmeringsanlæg (ABA), automatisk varslingsanlæg (AVA), automatisk branddørslukning (ABDL), automatisk sprinkleranlæg (AVS) og automatisk brandventilationsanlæg (ABV)

Hvis lejereren får tilladelse til at ændre på ruminddelingen i en bygning, skal den pågældende enhed sikre sig i samarbejde med KEID, at en ny ruminddeling opfylder gældende brandregulativer.

For ABDL-anlæg gælder det, at KEID har ansvaret for selve anlægget. Lejereren har ansvaret for døren, da dette ligger under indvendigt vedligehold (pkt. 2.5).

3.14 Brandslukningsudstyr, herunder slangevinder, pulverlukker, brandtæppe m.m.

Lejerens ansvar for slangevinder starter ved tilslutningsstedet.

Lejeren har selv ansvar for at brandslukningsudstyr opfylder gældende krav til brandregulativer.

3.15 Inergen-anlæg (brandslukning af serverrum)

Da lejerne selv har ansvar for serverrum, har de også ansvaret for vedligehold og service af det tilhørende rumslukningsanlæg.

3.16 Nødbelysning og exitskilte

Kaldeanlæg, der anvendes i daglig drift (fx generel advisering af brugere), tilhører lejeren. Lejeren har dermed vedligeholdelsesforpligtelse på disse.

Vedligehold, drift og service

Vedligehold

Vedligehold omfatter en lang række opgaver og skal sikre, at ejendommens værdi og funktion bevares. Vedligehold udføres for at afhjælpe akut opståede skader og for at udskifte de dele, der er gået i stykker. Vedligehold udføres ligeledes for at sikre ejendommens værdi, og for at den kan bruges til det formål, den er tiltænkt.

Drift

Generelt gælder det, at du som lejer har ansvaret for drift af din ejendom. Som lejer har du en række opgaver, der skal sikre, at ejendommen og de tekniske anlæg fungerer. Derfor skal du sikre kvalificeret mandskab til at drifte anlæggene korrekt, opdage eventuelle problemer og sørge for, at KEID får besked. Det er fx udslamning af varmtvandsbeholdere, sommerluk af varmesystemet, test af HPFI-relæ og brandalarmeringsudstyr, rensning af vandlåse og afløb m.m. Drift af bygningen omfatter samtidig en række simple aktiviteter som smøring af døre og udskiftning af sikringer.

God drift er afgørende for, at ejendommen fungerer optimalt.

Serviceaftaler

Når du som lejer har ansvaret for vedligeholdelsen af et område, har du samtidig serviceforpligtigelsen. Det betyder, at du skal sørge for, at der bliver foretaget rettidige serviceeftersyn af en serviceleverandør.

Tilsvarende har KEID ansvaret for at tegne serviceaftaler på sin side af ansvarsfordelingen.

En del af dit driftsansvar som bruger og tilstedeværende på ejendommen er også at være opmærksom på, at anlæggene løbende bliver serviceret i henhold til de indgåede serviceaftaler.

Prioritering

KEID prioriterer de økonomiske midler til bygningsvedligehold og anvender dem så effektivt som muligt ud fra to grundlæggende principper.

Kommunens ejendomme skal leve op til gældende lovkrav

Vi skal kunne færdes trygt i kommunens ejendomme. Derfor skal alle lovmæssige sikkerheds- og funktionskrav overholdes. Der må fx ikke være ulovlige installationer, ligesom flugtveje og brandsikkerhed skal være i orden.

KEID prioriterer akutte skader før planlagt vedligehold

De akutte skader prioriteres først, da det er afgørende, at bygningens brugere kan fortsætte deres arbejde – fx et sprunget vandrør (akutte skader kaldes også afhjælpende vedligehold).

Planlagt vedligehold er reparation og udskiftning af fx vinduer og tag. Det planlagte vedligehold medvirker til at opretholde bygningens værdi og funktion.

Fungerer alt som det skal?

Hold øje med din bygning og dine anlæg. Kontakt KEID's HelpDesk på kobenhavnsejendomme.kk.dk eller **33 66 61 00**, hvis du fx oplever et utæt afløbsrør eller en defekt radiator.

