



Til Økonomiudvalget

1. juli 2019

Bilag 1a Notat om ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold

Sagsnr.
2019-0150408

Baggrund

Dokumentnr.
2019-0150408-3

I indeværende notat fremlægges ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold mellem forvaltningerne og Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID). En godkendelse af den nye ansvarsfordeling indebærer økonomiske konsekvenser i form af bevillingsoverførsler fra de øvrige forvaltninger til KEID, hvilket er beskrevet i bilag 1b.

Sagsbehandler
Rikke Møller Nielsen

KEID har i samarbejde med koordinationsgruppen for ejendomsdrift, hvor alle forvaltninger er repræsenteret, udarbejdet ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold. Der er derudover gennemført flere brugerworkshops.

Løsning

Det er afgørende, at bygningsvedligehold håndteres rettidigt og byggefagligt forsvarligt, hvis man skal sikre den kommunale ejendomsportefølje mod værditab og opbygning af yderligere vedligeholdelse efterslæb. Her er en ny ansvarsfordeling mellem KEID og forvaltningerne det primære initiativ.

En ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold vil betyde en højere faglighed i løsningen af vedligeholdelsesopgaver og skabe en mere effektiv drift, så midlerne til området udnyttes bedre. Den nye ansvarsfordeling vil samtidig betyde et mere ensartet serviceniveau baseret på byggefaglig vurdering og prioritering.

Ansvarsfordelingen sker efter princippet om en opdeling mellem udvendigt og teknisk vedligehold (KEID) og indvendigt visuelt (forvaltninger) og følger principperne for indvendigt vedligehold jf. ØU-beslutning 12. juni 2018 ”Indstilling om principper for indvendigt vedligehold” (bilag 4).

Initiativet vil betyde en aflastning af ledere og medarbejdere ift. løsning af indvendige vedligeholdelsesopgaver. Initiativet skal sikre, at bygningsvedligehold planlægges, prioriteres og håndteres af medarbejdere med den relevante faglighed.

En ny ansvarsfordeling kommunikeres til alle decentrale enheder via et nyt katalog med illustrationer, der skal sikre, at ansvarsfordelingen er let forståelig og tilgængelig for alle brugergrupper i kommunens bygninger. Kataloget er udarbejdet af KEID i dialog med brugere fra alle forvaltninger og fremgår af bilag 1d.

Økonomi

Borups Allé 177
2400 København NV

EAN nummer
5798009781604

Ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold

Den ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold dækker opgaver, der vedrører vedligehold af alle indvendige og udvendige bygningsdele (fx vinduer, tag, vægge, indvendige døre). Derudover omfatter den opgaver, der vedrører bygningens tekniske installationer indenfor og udenfor fundament af bygning, fx ventilationsanlæg, teknisk brandsikring, elinstallationer og vand- og varmeinstallationer. De daglige driftsopgaver indgår ikke i ansvarsfordelingen.

Opgaver der vedrører drift og vedligehold af udearealer, herunder fx beskæring af træer og hække, regnvandsbrønde og snerydning er ikke indeholdt i denne ændrede ansvarsfordeling, men behandles i særskilt indstilling til budgetforhandlingerne 2020.

Ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold dækker ikke alle ejendomme i kommunens ejendomsportefølje, da følgende bygningsanvendelser ikke indgår:

1. Almene ejendomme, her primært plejehjem der enten er overgået til alment regi eller forventes at overgå til alment regi inden for en kortere årrække
2. Arealer for borgere i egen bolig
3. Ejendomme udenfor kommunegrænsen indgår ikke
4. Erhvervslejemål og forpagtede arealer
5. Svømmehaller
6. 3. mandslejemål

I Tabel 1 fremgår den ny ansvarsfordeling for det samlede bygningsvedligehold (udvendigt og indvendigt). Primære ændringer ift. tidligere fordeling fremgår af kommentarkolonnen.

Ny ansvarsfordeling dækker både afhjælpende vedligehold, serviceaftaler samt planlagt vedligehold. KEID forventer dog kun at modtage midler til dækning af afhjælpende vedligehold og serviceaftaler jf. ØU-indstilling af 13. august 2019 samt budgetnotat for indvendigt vedligehold til Budget 2020. De løbende behov for planlagte vedligeholdelsesopgaver for indvendigt vedligehold indgår ikke i finansieringen, da de vil blive forelagt til politisk beslutning i budget- og overførselssager.

Tabel 1: Ny Ansvarsfordeling for bygningsvedligehold

Nr.	Bygningsdel	Ansvarlig enhed	Bemærkninger
1.0	Udvendigt vedligehold		
1.1	Tagflader, tagrender og nedløbsrør	KEID	KEID har nu fuldt ansvar for rensning af tagrender, hvor forvaltningen før rensede op til 5 m.
1.2	Klimaskærm – tag, facader og fundament	KEID	
1.3	Lyskasser	KEID	
1.4	Solafskærmning (markiser)	KEID	

1.5	Vinduer – rammer og glas (inkl. punkterede ruder)	KEID	KEID har nu fuldt ansvar for vedligehold af vinduer, hvor forvaltningen før havde det indvendige vedligehold.
1.6	Udvendige døre/porte	KEID	
1.7	Adgangssystemer: dørhåndtag, låse, nøgler, adgangskort og -kodesystemer med videre	Forvaltning	
1.8	Belysning, herunder banebelysning mm.	KEID	
1.9	Skilte	Forvaltning	
1.10	Skorsten	KEID	
1.11	Ventilationshætter	KEID	
1.12	Skure, liggehaller, tribuner mv.	KEID	KEID overtager alt vedligehold.
2.0	Indvendigt vedligehold		
2.1	Lofter, vægge, træpaneler og karme	Forvaltning	
2.2*	Gulve og gulvbelægninger	Forvaltning	KEID overtager genoprettende vedligehold for gulve i køkkener, gymnastiksale og idrætshaller.
2.3	Fastmonterede belysningsanlæg (herunder LED) (loftsbelysning)	KEID	KEID overtager vedligehold af den resterende del af belysningsanlæg, som i dag ikke er LED.
2.4	Lamper (fx pendler, arkitektlamper og standerlamper mv.)	Forvaltning	
2.5	Døre, dørgreb og -pumper indvendigt	Forvaltning	
2.6	Adgangssystemer – låse, nøgler, adgangskort og -kodesystemer med videre	Forvaltning	
2.7	Personalekøkkener	Forvaltning	
2.8*	Produktions- og anretter køkkener (inkl. EAT-boder)	Forvaltning	KEID overtager genoprettende vedligehold.
2.9*	Faglokaler, baderum, omklædningsrum, toiletområder, puslerum mv.	Forvaltning	KEID overtager genoprettende vedligehold.
3.0	Teknik - både indenfor og udenfor fundament af bygning		
3.1	Sanitet, wc-skåle, cisterner og vaske	Forvaltning	
3.2	Blandingsbatterier, herunder bruserslanger og -hoveder mm.	Forvaltning	
3.3	Afløb og vandlåse, faldstammer, kloakrør, kloak- og drænanlæg, kloakbrønde og -pumper samt fedt- og olieudskillere	KEID	KEID overtager vedligehold af afløb og vandlåse.
3.4	Brugsvandsinstallationer og vandrør frem til afspæringsventil/tilslutningssted	KEID	
3.5	Ventilationsanlæg med alle dertilhørende komponenter, herunder spjæld og kanaler. Både centrale og decentrale anlæg – fx i køkkener og faglokaler	KEID	KEID overtager vedligehold af decentrale anlæg, anlæg i faglokaler og køkkener samt rumstyring.
3.6	Varmesystem, ventiler og termostater	KEID	
3.7	Køleanlæg, teknik, serverrum mm.	Forvaltning	
3.8	Køleanlæg, komfort, medicinrum mm.	KEID	KEID overtager alt vedligehold.
3.9	Elinstallationer fra indføring til og med udtag inklusiv ledninger	KEID	KEID overtager vedligehold <u>fra</u> hovedtavle <u>til</u> og <u>med</u> udtag.
3.10	Automatik (CTS, ECL)	KEID	
3.11	Elevatore	KEID	
3.12	Teknisk brandsikring (ABA, AVA, AB DL og AVS)	KEID	KEID overtager alt vedligehold.
3.13	Fastmonteret brandslukningsudstyr (slangevinder mv.)	KEID	KEID overtager alt vedligehold.
3.14	Rumslukningsanlæg (Inergen)	Forvaltning	
3.15	Mobilt brandslukningsudstyr	Forvaltning	
3.16	Nødbelysning, exitskilte, taleanlæg	KEID	KEID overtager alt vedligehold.
3.17	Internet, herunder routere, accesspoints og kabler	KIT	

* KEID overtager ansvaret for det genoprettende vedligehold efter bilaterale aftaler med BUF og KFF. Der er ikke overført midler til dækning heraf.

Implementering

Godkendelse af ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold indebærer økonomiske konsekvenser i form af bevillingsoverførsler fra alle forvaltninger til KEID. Dette er behandlet i notat herom – *Bilag 1b: Økonomideling ved ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold.*