

Bilag 1d_Udkast til katalog for ny
ansvarsfordeling for bygningsvedligehold

Fordeling af ansvar for byggningsvedligehold

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

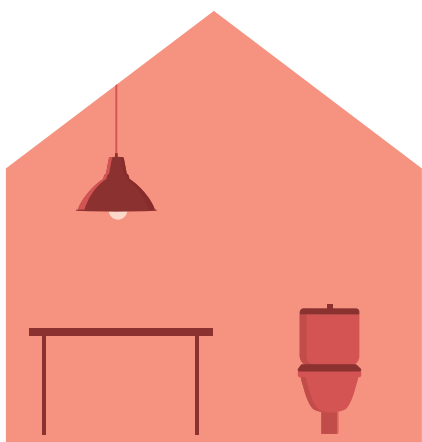
UDKAST



HelpDesk tlf: 33 66 61 00

~~Version 1~~ / 20. maj 2019
UDKAST

Overordnet princip



Lejeren har ansvar for indvendigt vedligehold og den daglige drift.



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

Kataloget er til dig, der bruger Københavns Kommunes ejendomme. Kataloget viser, hvordan ansvaret for bygningsvedligehold er fordelt mellem dig som lejer og Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID). Kataloget bruger illustrationer og korte tekster til at vise, hvem der har ansvaret for hvad. Tallene i de firkantede parenteser henviser til ansvarsfordelingen i tabelform – dem finder du i del 2.

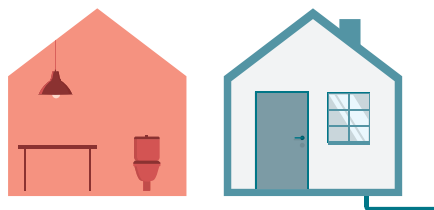
Lejere af Københavns Kommunes ejendomme er ansvarlige for den daglige drift af ejendommene – det kan du læse mere om sidst i kataloget.

Læser du kataloget digitalt kan du med fordel klikke rundt i kataloget ved hjælp af tallene i parentes.

Indhold

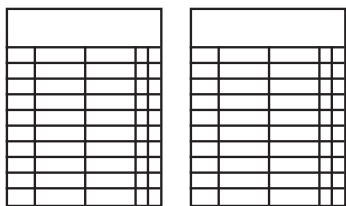
Del 1 **Illustrationer** **side 4**

Sådan er ansvaret fordelt mellem forvaltningerne og KEID.



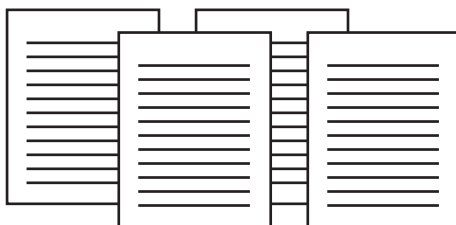
Del 2 **Tabel for ansvarsfordeling** **side 11**

Se fordeling af ansvaret i tabelform.



Del 3 **Tekniske beskrivelser** **side 13**

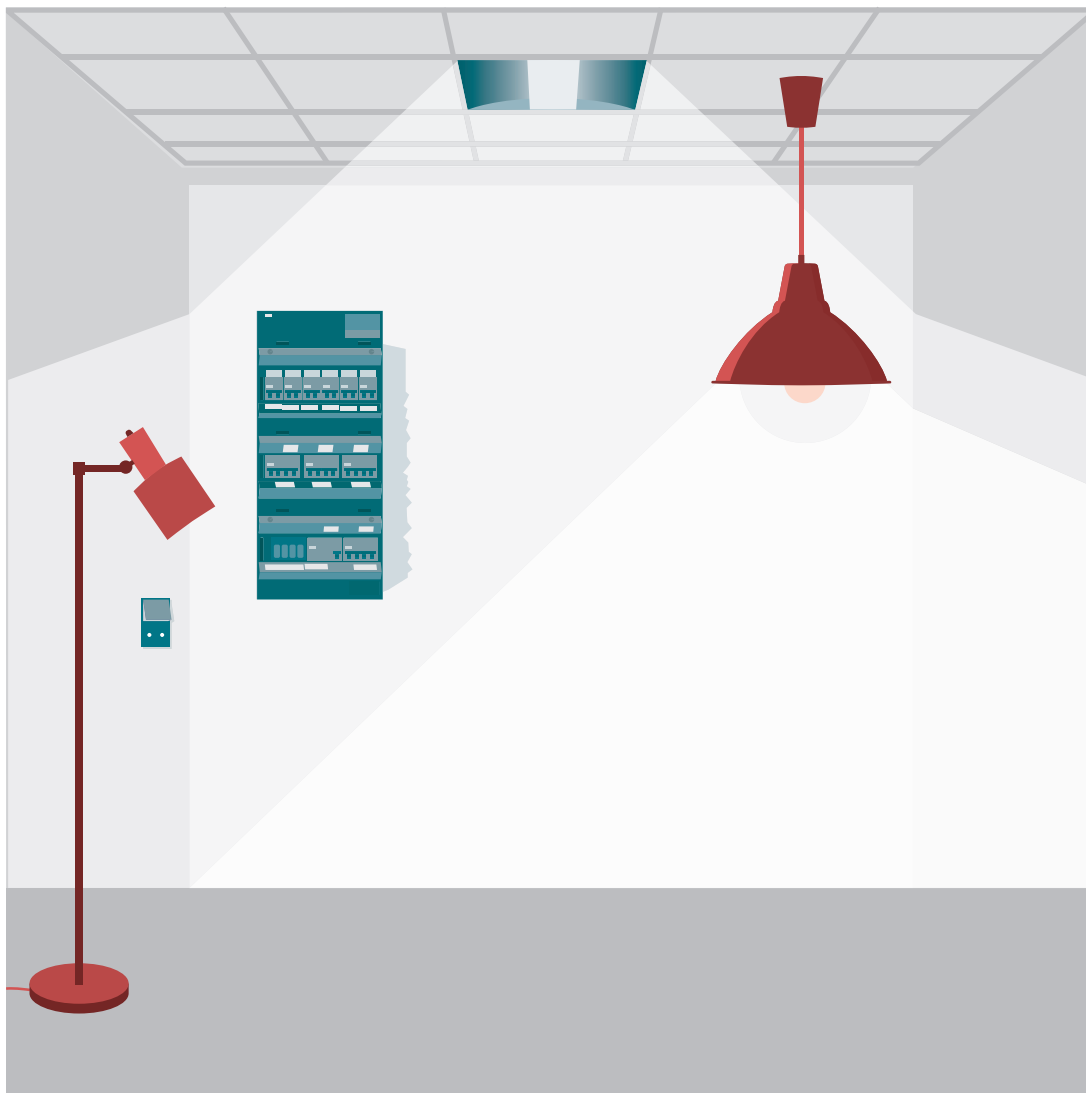
Se de tekniske beskrivelser til opgaverne i tabellen for fordeling af ansvaret.



Del 4 **Afklaringer af begreber og baggrund** **side 16**

Her finder du en begrebsafklaring og baggrunden for ansvarsfordelingen er beskrevet.

El og belysning



Fordelig af ansvar for vedligehold:

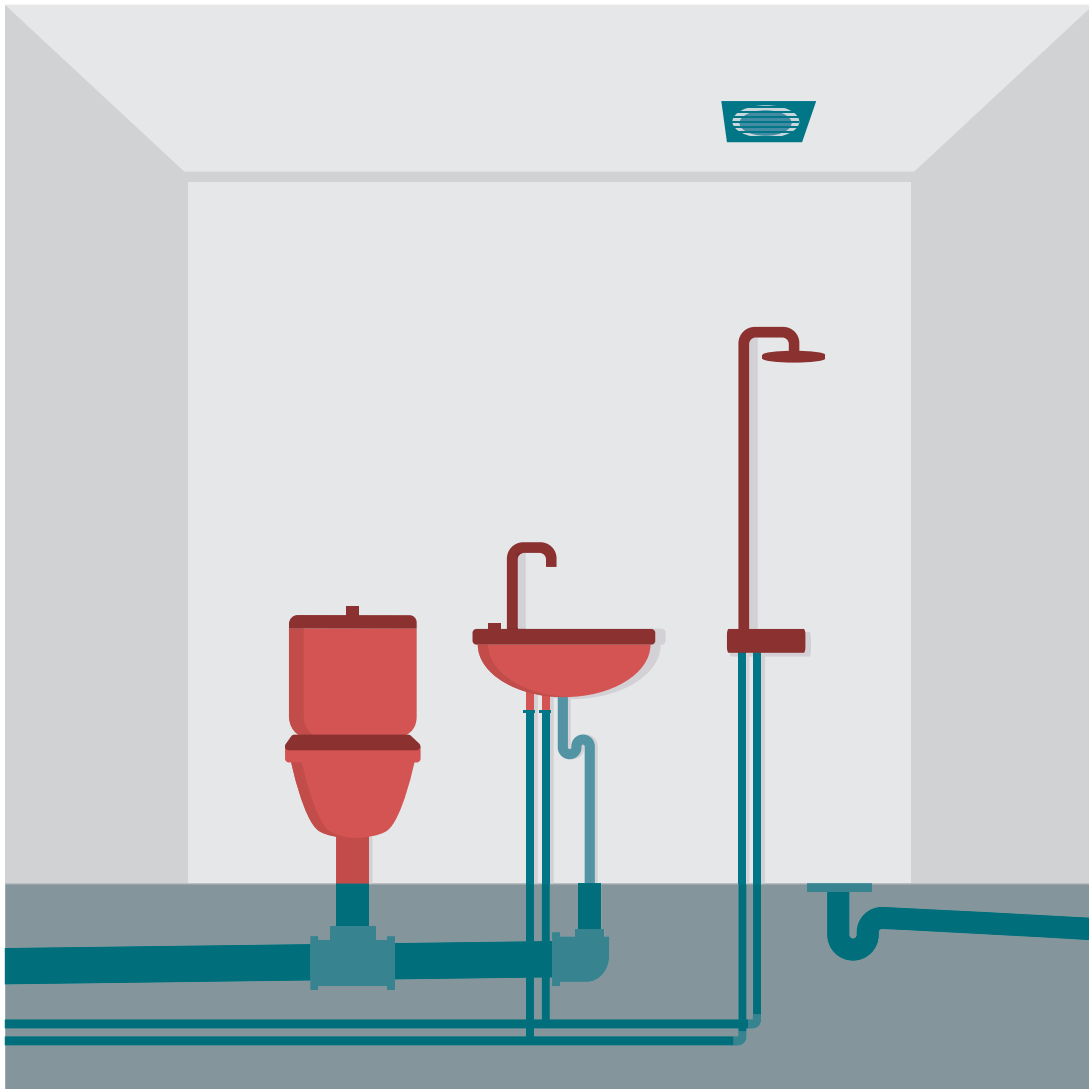
LEJER HAR ANSVAR FOR:

- Belysningskilder med udskiftelige lyskilder. Lamper (blød ledning - fx pendler, arkitektlamper mv.) [3.4]

• KEID HAR ANSVAR FOR:

- Fastmonterede belysningsanlæg (herunder LED) [3.3]
- Elinstallationer fra indføring (til bygningen) til og med udtag (stikkontakt) [4.9]

VVS



Fordelig af ansvar for vedligehold:

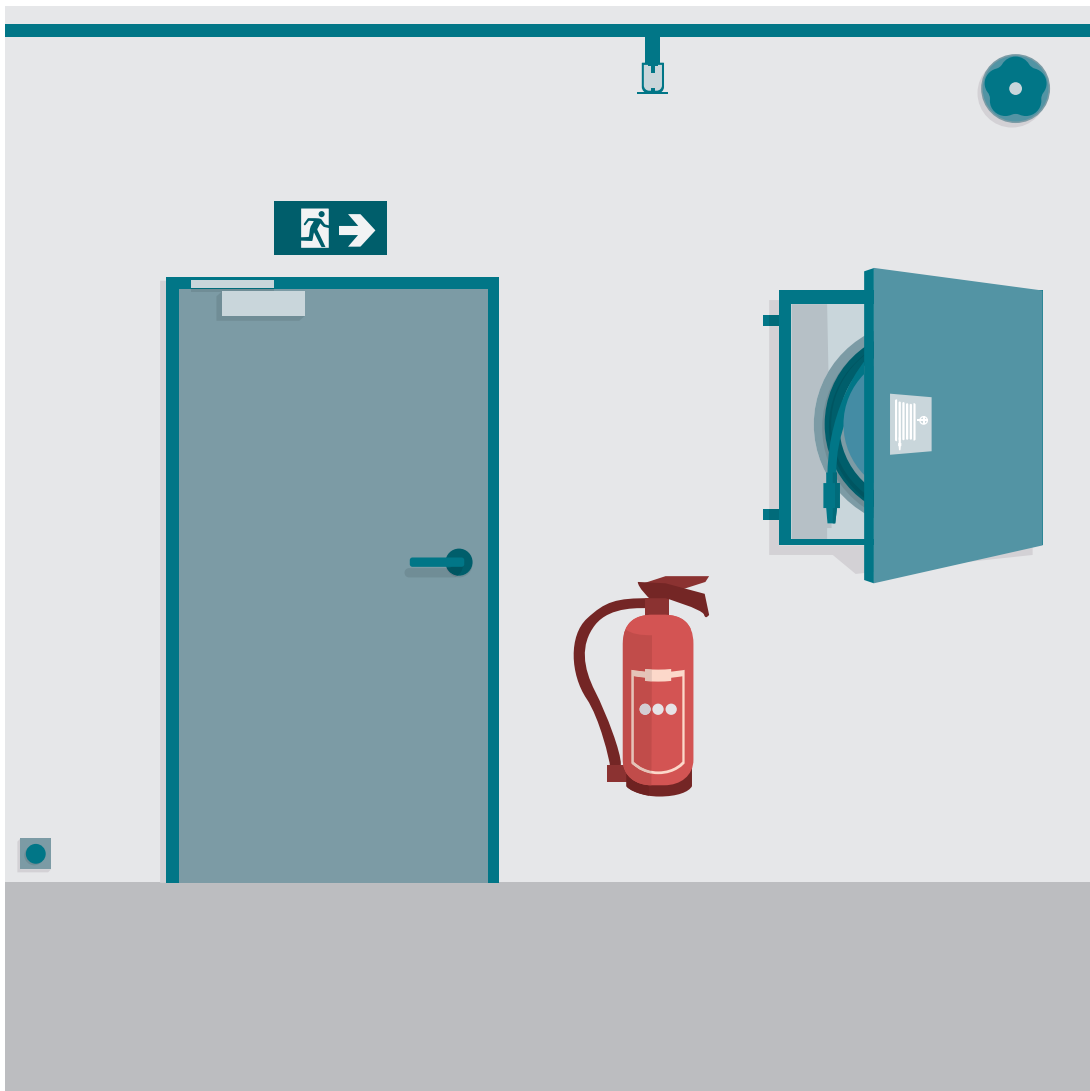
LEJER HAR ANSVAR FOR:

- Faglokaler, baderum, omklædningsrum, toiletområder, puslerum mv. [3.9]
- Sanitet, wc-skåle, cisterner og vaske [4.1]
- Blandingsbatterier, herunder bruserslanger og -hoveder mm. [4.2]

KEID HAR ANSVAR FOR:

- Afløb og vandløse, faldstammer, kloak- og drænanlæg, kloakbrønde og -pumper samt fedt- og olieudskillere [4.3]
- Brugsvandsinstallationer frem til afspæringsventil/tilslutningssted [4.4]
- Ventilation med alle dertilhørende komponenter. Både centrale og decentrale anlæg – fx i faglokaler [4.5]

Brand



Fordelig af ansvar for vedligehold:

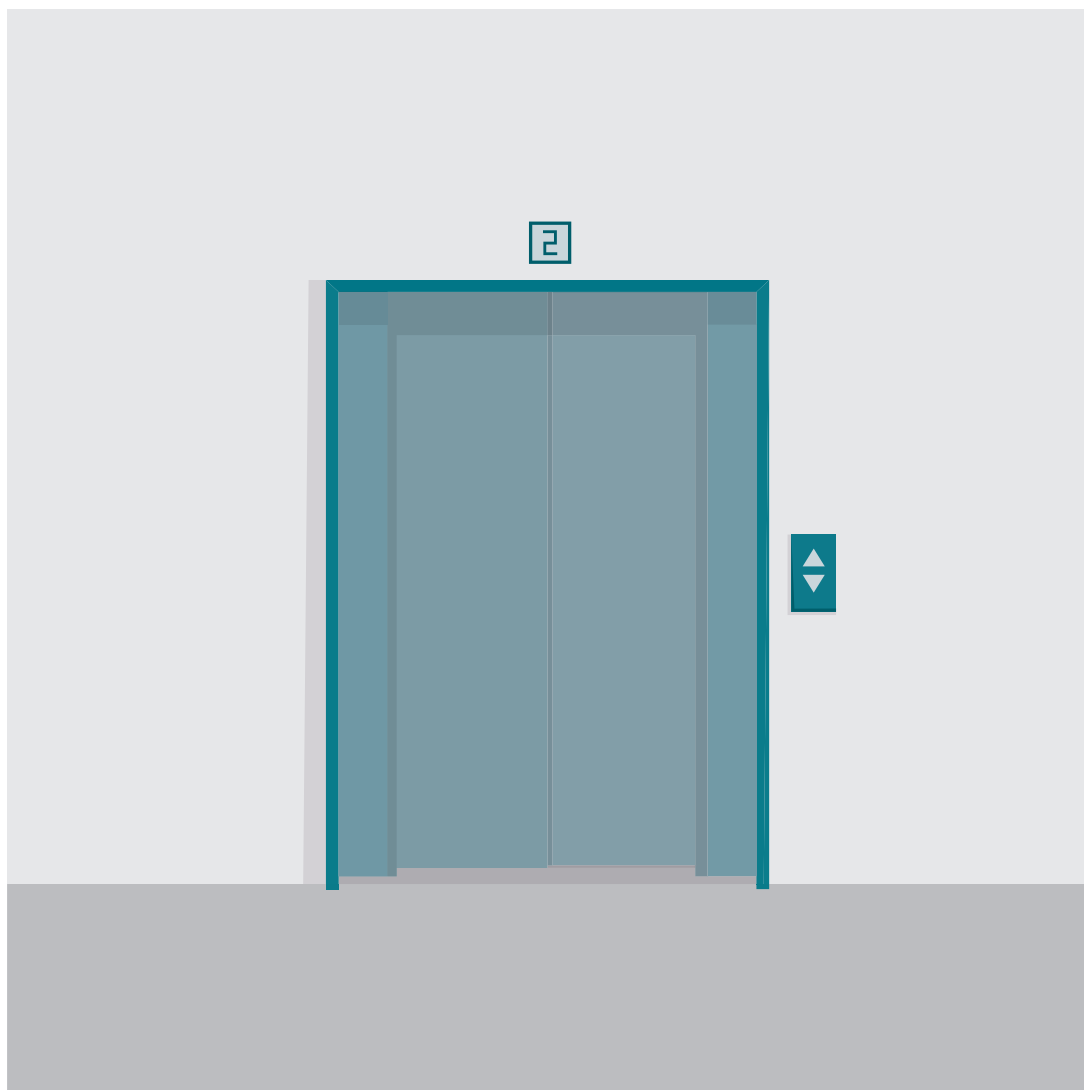
LEJER HAR ANSVAR FOR:

- Rumslukningsanlæg (Inergen) [4.13]
- Mobilt brandslukningsudstyr [4.14]

KEID HAR ANSVAR FOR:

- Teknisk brandsikring (ABA, AVA, ABDL og AVS) [4.11]
- Fastmonteret brandslukningsudstyr (slangevinder mv.) [4.12]

Elevatorer



Fordelig af ansvar for vedligehold:

KEID HAR ANSVAR FOR:

- Elevatorer [4.10]

Rum og overflader



Fordelig af ansvar for vedligehold:

LEJER HAR ANSVAR FOR:

- Loffer, vægge, træpaneler og karme [3.1]
- Gulve og gulvbelægninger [3.2]
- Døre, dørgreb og -pumper indvendigt (med undtagelse af brandinstallationer) [3.5]
- Varmesystem, ventiler og termostater [4.6]
- Inventar, legeredskaber, borde og bænke mv. [2.2]

KEID HAR ANSVAR FOR:

- Vinduer – rammer og glas (inkl. punkterede ruder) [1.4]

Bygning udvendigt



Fordelig af ansvar for vedligehold:

LEJER HAR ANSVAR FOR:

- Adgangssystemer - låse, nøgler, adgangskort og kodesystemer med videre [1.6]
- Skilte [1.8]

KEID HAR ANSVAR FOR:

- Udvendige døre/porte [1.5]
- Vinduer - rammer og glas (inkl. punkterede ruder) [1.4]
- Belysning, herunder banebelysning mm. [1.7]

Indvendigt vedligehold

Tabellen viser ansvarsfordelingen mellem forvaltningerne og KEID. Betegnelserne under illustrationerne referer derfor til tabellen med et rækkenummer i firkantet parentes, fx [1.5].

Nr.	Bygningsdel	Aktivitet	Vedligehold	Drift
3.0	Indvendigt vedligehold			
3.1	Lofter, vægge, træpaneler og karme	Vedligehold	Forvaltning	Forvaltning
3.2	Gulve og gulvbelægnings	Vedligehold	Forvaltning	Forvaltning
3.3	Fastmonterede belysningsanlæg (herunder LED)	Vedligehold	KEID	Forvaltning
3.4	Belysningskilder med udskiftelige lyskilder. Lamper (blød ledning - fx pendler, arkitektlamper mv.)	Vedligehold	Forvaltning	Forvaltning
3.5	Døre, dørgreb og -pumper indvendigt	Vedligehold	Forvaltning	Forvaltning
3.6	Adgangssystemer - låse, nøgler, adgangskort og -kodesystemer med videre	Vedligehold	Forvaltning	Forvaltning
3.7	Personalekøkkener	Vedligehold	Forvaltning	Forvaltning
3.8	Produktions- og anretter køkkener (inkl. EAT-boder)	Vedligehold	Forvaltning	Forvaltning
3.9	Faglokaler, baderum, omklædningsrum, toiletområder, puslerum mv.	Vedligehold	Forvaltning	Forvaltning
4.0	Tekniske installationer indenfor og udenfor fundament af bygning			
4.1	Sanitet, wc-skåle, cisterner og vaske	Vedligehold	Forvaltning	Forvaltning
4.2	Blandingsbatterier, herunder bruserslanger og -hoveder mm.	Vedligehold	Forvaltning	Forvaltning
4.3	Afløb og vandlåse, faldstammer, kloak- og drænanlæg, kloakbrønde og -pumper samt fedt- og olieudskillere	Vedligehold	KEID	Forvaltning
4.4	Brugsvandsinstallationer frem til afspæringsventil/tilslutningssted	Vedligehold	KEID	Forvaltning
4.5	Ventilation med alle dertilhørende komponenter. Både centrale og decentrale anlæg - fx i faglokaler	Vedligehold	KEID	Forvaltning
4.6	Varmesystem, ventiler og termostater	Vedligehold	KEID	Forvaltning
4.7	Køleanlæg, teknik, serverrum mm.	Vedligehold	Forvaltning	Forvaltning
4.8	Køleanlæg, komfort, medicinrum mm.	Vedligehold	KEID	Forvaltning
4.9	Elinstallationer fra indføring til og med udtag	Vedligehold	KEID	Forvaltning
4.10	Elevatore	Vedligehold	KEID	Forvaltning
4.11	Teknisk brandsikring (ABA, AVA, AB DL og AVS)	Vedligehold	KEID	Forvaltning
4.12	Fastmonteret brandslukningsudstyr (slangevinder mv.)	Vedligehold	KEID	Forvaltning
4.13	Rumslukningsanlæg (Inergen)	Vedligehold	Forvaltning	Forvaltning
4.14	Mobilt brandslukningsudstyr	Vedligehold	Forvaltning	Forvaltning

Udvendigt vedligehold

Nr.	Bygningsdel	Aktivitet	Vedligehold	Drift
1.0	Bygning udvendigt			
1.1	Tagflader, tagrender og nedløbsrør	Rensning	KEID	Forvaltning
1.2	Klimaskærm - tag, facader og fundament	Vedligehold	KEID	Forvaltning
1.3	Solafskærmning (markiser)	Vedligehold	KEID	Forvaltning
1.4	Vinduer - rammer og glas (inkl. punkterede ruder)	Vedligehold	KEID	Forvaltning
1.5	Udvendige døre/porte	Vedligehold	KEID	Forvaltning
1.6	Adgangssystemer - låse, nøgler, adgangskort og -kodesystemer med videre	Vedligehold	Forvaltning	Forvaltning
1.7	Belysning, herunder banebelysning mm.	Vedligehold	KEID	Forvaltning
1.8	Skilte	Vedligehold	Forvaltning	Forvaltning
1.9	Skorsten	Vedligehold	KEID	Forvaltning
1.10	Ventilationshætter	Vedligehold	KEID	Forvaltning
1.11	Graffiti	Rensning	TMF	Forvaltning
1.12	Skure, liggehaller, tribuner mv.	Vedligehold	KEID	Forvaltning
2.0	Terræn indenfor og udenfor det lejede areal			
2.1	Regnvandsbrønde	Rensning	TMF	Forvaltning
2.2	Inventar, legeredskaber, borde og bænke mv.	Vedligehold	Forvaltning	Forvaltning
2.3	Lyskasser	Rensning	KEID	Forvaltning
2.4	Fast belægning	Vedligehold	KEID	Forvaltning
2.5	Levende hegn i skel	Vedligehold	Forvaltning	Forvaltning
2.6	Faste hegn i skel	Vedligehold	KEID	Forvaltning

Uddybende tekniske beskrivelser

1.1 Tagflader, tagrender og nedløbsrør

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

1.7 Belysning, herunder banebelysning mm.

Vedligeholdelsesopgaven samt budget hertil ligger hos KEID og inkluderer udskiftning af lyskilder.

1.11 Levende hegn i skel

Forvaltningen har ansvar og budget for vedligehold (beskæring mv.) af levende hegn i skel. Det lovmæssige ansvar ligger hos KEID. Træfældning og større hækklipningsopgaver varetages af TMF. Træfældning kræver tilladelse fra TMF.

1.13 Graffiti

TMF har samlet aftale for graffitirensning op til 3 m. Graffiti over 3 m håndteres af KEID.

2.1 Regnvandsbrønde

TMF har ansvar og budget for rensning af regnvandsbrønde og lignende. Dette gælder både indenfor og udenfor det lejede areal.

3.3 Fastmonterede belysningsanlæg (herunder LED)

Afventer

3.8 Produktions- og anretter køkkener (inkl. EAT-boder) og 3.9 Faglokaler, baderum, omklædningsrum, toiletområder, puslerum mv.

Ansvar for genoprettende vedligehold ligger hos KEID, mens ansvaret for afhjælpende og forebyggende vedligehold ligger hos forvaltningen. (for eksempler se begrebsafklaring samt særskilt dokument vedrørende ansvarsfordeling og budget for hhv. pkt. 3.8 og 3.9.

4.3 Afløb og vandløse, faldstammer, kloak- og drænanlæg, kloakbrønde og -pumper samt fedt- og olieudskillere

Forvaltningen har ansvar og budget for rensning af afløb og vandløse, da dette indgår i driftsopgaven.

TMF har ansvar for rensning af kloakbrønde og -pumper samt fedt- og olieudskillere.

4.6 Varmesystem, ventiler og termostater

KEID har ansvar og budget for indkøb af termostater. Forvaltningen har ansvaret for udskiftning af termostater, da dette indgår i driftsopgaven.

4.9 Elinstallationer fra indføring til og med udtag

KEID har ansvar og budget 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 af dette.

4.11 Teknisk brandsikring (ABA, AVA, ABDL og AVS)

KEID har ansvar for vedligehold, renovering og servicering, herunder servicekontrakt.

Forvaltningen er ansvarlig for den daglige drift og tilsyn. Med dette menes at forvaltningen (lejereren/brugeren eller en af disse udpeget driftsansvarlig person) skal sørge for, at reglerne om driftsmæssige forskrifter overholdes.

Såfremt andre end forvaltningen selv har brugsret over bygningen, skal der etableres nødvendige samarbejdsaftaler med brugerne/lejerne for at sikre, at disse lever op til deres ansvar.

I daglig drift og tilsyn indgår aktiviteter, der består i at holde øje med at normalsituationen opretholdes, reagere på afvigelser samt forestå aktiviteter som fra- og tilkoble anlæg, på- og montering af "røde" hætter, blindalarmer, servicealarmer, bistå årlige inspektion og service af brandteknisk udstyr mm.

Automatiske branddørlukningsanlæg, automatiske brandalarmanlæg, automatiske sprinkleranlæg og brandventilationsanlæg skal kontrolleres og vedligeholdes, således at de er pålidelige i hele bygningens levetid.

Det tekniske personale skal være kvalificeret til at drifte anlæggene korrekt.

Selv når KEID har det juridiske vedligeholdelsesansvar, er det brugerne/lejerne ledelsesansvar at drifte anlæggene korrekt, opdage eventuelle problemer og sørge for, at KEID får besked.

4.12 Fastmonteret brandslukningsudstyr (slangevinder mv.)

KEID har det ansvar for vedligehold, renovering og servicering, herunder servicekontrakt.

Forvaltningen er ansvarlig for den daglige drift og tilsyn. Med dette menes at forvaltningen (lejereren/brugeren eller en af heraf udpeget driftsansvarlig) skal sørge for, at reglerne om driftsmæssige forskrifter overholdes.

Såfremt andre end forvaltningen selv har brugsret over bygningen, skal der etableres nødvendige samarbejdsaftaler med brugerne/lejerne for at sikre, at disse lever op til deres ansvar.

I daglig drift og tilsyn indgår aktiviteter, der består i at holde øje med at normalsituationen opretholdes og reagere på afvigelser samt forestå aktiviteter som fra- og tilkoble anlæg, på- og montering af "røde" hætter, blindalarmer, servicealarmer, bistå årlige inspektion og service af brandteknisk udstyr mm.

Det tekniske personale skal være kvalificeret til at drifte anlæggene korrekt.

Selv når KEID har det juridiske vedligeholdelsesansvar, er det forvaltningens ledelsesansvar at drifte anlæggene korrekt, opdage eventuelle problemer og sørge for, at KEID får besked.

NB! I lokaliteter, hvor der ikke er installeret vandfyldte slangevindere, skal der anbringes åndsprøjtebatterier eller trykvandslukkere. Se afsnit om mobilt brandslukningsudstyr.

4.13 Rumslukningsanlæg (Inergen)

Punkt 4.13 dækker rumslukningsanlæg (Inergen) samt automatiske rumslukningsanlæg (ARS-anlæg)

Forvaltningen har ansvar for vedligehold, renovering og servicering, herunder servicekontrakt, samt den daglige drift og tilsyn.

Såfremt andre end forvaltningen har brugsret over bygningen, skal der etableres nødvendige samarbejdsaftaler med brugerne/lejerne for at sikre, at disse lever op til deres ansvar.

Det tekniske personale skal være kvalificeret til at drifte anlæggene korrekt.

4.14 Mobilt brandslukningsudstyr

Forvaltningen har ansvar for vedligehold, renovering og servicering, herunder servicekontrakt.

Forvaltningen er ansvarlig for den daglige drift og tilsyn

Såfremt andre end forvaltningen har brugsret over bygningen, skal der etableres nødvendige samarbejdsaftaler med brugerne/lejerne for at sikre, at disse lever op til deres ansvar.

Det tekniske personale skal være kvalificeret til at drifte anlæggene korrekt.

Afklaring af begreber

Vi bruger en række begreber i vores arbejde med drift og vedligehold. Herunder kan du læse, hvad vi mener med de forskellige begreber.

Drift

Som forvaltning er du ansvarlig for den daglige drift af ejendommen og de tekniske anlæg. Som driftsansvarlig skal du derfor være kvalificeret til at drifte anlæggene korrekt og opdage eventuelle problemer og sørge for, at KEID får besked. God drift er afgørende for at ejendommen fungerer optimalt.

Fungerer alt som det skal?

Du skal holde øje med din bygning og dine anlæg og kontakte KEID's HelpDesk på 3366 6100, hvis der er problemer. Det kan fx være et utæt afløbsrør eller en defekt radiator.

Pas godt på din bygning

Som driftsansvarlig har du en række opgaver, der skal sikre, at ejendommen og de tekniske anlæg fungerer. Det er fx udslamning af varmtvandsbeholdere, sommerluk af varmesystemet, test af HPFI-relæ og brandalarmeringsudstyr, rense vandlåse og afløb mv. Drift af bygningen omfatter samtidig en række simple aktiviteter som smøring af døre og udskiftning af sikringer.

I dokumentet God Drift er driftsansvaret beskrevet dybdegående. Du kan finde det her:

[[Link til God Drift](#)]

Vedligehold

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

Ansvar for vedligehold af ejendommen er delt mellem forvaltningen og KEID efter det overordnede princip om at forvaltningen varetager det indvendige og visuelle vedligehold, mens KEID varetager det udvendige og byggetekniske vedligehold. Ansvarsfordelingen fremgår af dette katalog.

Som forvaltning har du generelt ansvaret for vedligehold af ejendommens indvendige overflader fx maling af vægge og lakering af gulve. Du skal samtidig selv sørge for udskiftning af fx vandhaner og blandingsbatterier.

KEID har generelt ansvaret for vedligehold af alle tekniske anlæg og står samtidig for kloakering, tage og vinduer samt klimaskærm, døre, el ledninger og fast belysning.

Inventar

Forvaltningerne har ansvaret for inventar. Inventar er møbler, hårde hvidevarer og legeredskaber. Ansvar for serviceaftaler knyttet til inventar – fx større ovne og opvaskemaskiner ligger ligeledes hos forvaltningerne.

Baggrund

[Afsnit under udarbejdelse]

UDKAST

Kolofon og praktisk info:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXX