



Deloitte.



KEJD

Evaluering af ny ansvarsfordeling

Afrapportering
April 2024



Indhold

1	Baggrund og introduktion	3
2	Opsummering af analysen	6
3	Analyse	8
3.1	Helpdesksager	9
3.3	Afhjælpende vedligehold	11
3.4	Serviceaftaler	17
4	Bilag	21





1 Baggrund og introduktion



Baggrund for og tilgang til analysen

Baggrunden

Københavns Ejendomme (KEJD) er ansvarlige for udlejningen af Københavns Kommunes ejendomme til de decentrale enheder eller til 3. part. I 2021 blev en ny ansvarsfordeling vedtaget, der havde til formål at sikre en mere effektiv drift af Københavns Kommunes ejendomme og sikre, at de decentrale enheder har tid og fokus til deres kerneopgave.

En af hovedårsagerne til den nye ansvarsfordeling var også, at skærpe snitfladen mellem de decentrale enheder og KEJD for at sikre klarhed om, hvem der har ansvaret for hvilke opgaver. I den tidligere ansvarsfordeling var det en udfordring, at der ikke var klarhed om, hvem der havde ansvaret for de forskellige drifts- og vedligeholdelsesopgaver. I forbindelse med overgangen til den nye ansvarsfordeling overtog KEJD ansvaret for en række vedligeholdelsesopgaver, som tidligere lå hos lejer.

Endelig var vurderingen forud for den nye ansvarsfordeling, at lejer ikke havde tilstrækkelig faglig kundskab til at vurdere vedligeholdelsesbehovet, samt at dette i nogle tilfælde blev uhensigtsmæssigt nedprioriteret særligt vedr. de tekniske installationer inden for brand og el.

Estimering af økonomisk betydning

I forbindelse med den nye ansvarsfordeling blev det af KEJD i samarbejde med forvaltningerne vurderet, hvad den økonomiske betydning ville være af ændringerne. Det blev vurderet, at ansvarsfordelingen ville medføre øgede udgifter

for KEJD for 34,4 mio. dkr. Fordelingen af øgede udgifter til hhv. Afhjælpende vedligehold og Serviceaftaler blev estimeret til at være cirka ligeligt fordelt med en estimeret årlig merudgift på 16,7 mio. dkr. til Afhjælpende vedligehold og 17,7 mio. dkr. til Serviceaftaler.

Evaluerings af de økonomiske konsekvenser

Det blev sammen med den nye ansvarsfordeling vedtaget, at der skulle gennemføres en evaluering af den nye ansvarsfordeling senest 2. halvår 2024, som skulle forelægges Borgerrepræsentationen.

Denne rapport bidrager til at belyse, hvorvidt der er tilstrækkeligt økonomisk grundlag for at løse de opgaver, der er blevet overført til KEJD.

Hovedspørgsmål i analysen

Indeværende analyse skal således overordnet belyse følgende hovedspørgsmål:

Er der sket en stigning i opgavemængde og omkostninger efter den nye ansvarsfordeling i 2021, og stemmer ressourceforbruget med det budget, der i samme forbindelse blev tildelt?

Tilgang til analysen

Deloitte har gennemført en analyse af betydningen af den nye ansvarsfordeling i forhold til:

Helpesk

- Udviklingen i antallet af sager i Helpdesk

Afhjælpende vedligehold

- Udviklingen i antallet af opgaver
- Udviklingen i forbruget

Serviceaftaler

- Udviklingen i forbruget

Analysen er gennemført på baggrund af udleveret data fra KASA for 2018-2023, indeholdende data om bl.a. helpdesksager, opgaver og kontering af udgifter. Analysens resultater og det anvendte datagrundlag er løbende kvalificeret i dialog med KEJD.

Metoden for de forskellige beregninger og det anvendte datagrundlag uddybes i bilaget til rapporten.

Analysens resultater opsummeres i afsnit 2 og ses i sin fulde længde i afsnit 3.

Analysens centrale parametre og afgrænsning

Analysen fokuserer på 3 opgavetyper og 38 bygningsdele, som KEJD vurderer for hoveddelen repræsenterer omfanget af den nye ansvarsfordeling.

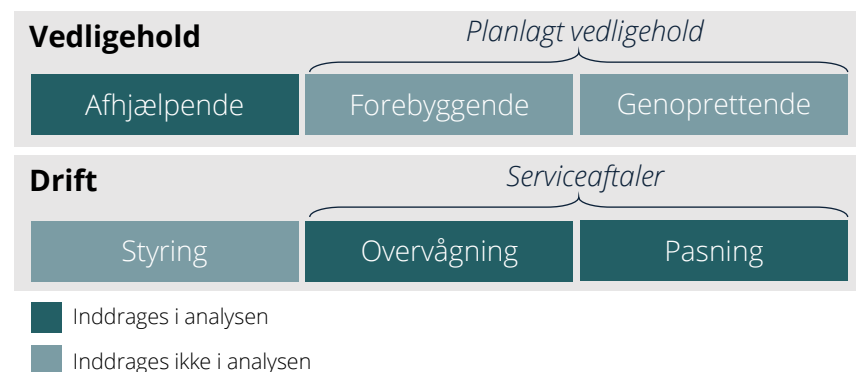
Opgavetyper påvirket af den nye ansvarsfordeling

KEJD inddeler overordnet opgaver i henholdsvis Drift eller Vedligehold. Inden for hver kategori findes tre under-kategorier.

For at vurdere betydningen af den nye ansvarsfordeling for hhv. Afhjælpende vedligehold og Serviceaftaler har Deloitte set nærmere på data inden for bestemte opgavetyper.

Afhjælpende vedligehold er opgaver med opgavetypen *Vedligehold: Afhjælpende*. De resterende to opgavetyper inden for vedligehold, hhv. *Vedligehold: Forebyggende* og *Vedligehold: Genoprettende*, benævnes tilsammen *Planlagt vedligehold*. Disse opgavetyper har ikke været genstand for ændringer ifm. den nye ansvarsfordeling, og analyseres derfor ikke nærmere i indeværende rapport.

Serviceaftaler har i data betegnelsen enten *Drift: Overvågning* eller *Drift: Pasning*. Den tredje kategori *Drift: Styring* har ikke været genstand for ændringer ifm. den nye ansvarsfordeling, og analyseres derfor ikke nærmere i indeværende rapport.



Bygningsdele påvirket af den nye ansvarsfordeling

Den nye ansvarsfordeling er dokumenteret ved at markere alle bygningsdele i forhold til om bygningsdelen er ejer (KEJD) eller lejers ansvar at vedligeholde. Ansvarsfordelingen er dokumenteret i et samlet dokument kaldet 'Fordeling af ansvar for bygningsvedligehold', samt på KEJD's hjemmeside i form af en visuel illustration af ansvarsfordelingen.

Til højre ses en liste, udarbejdet af KEJD, med de 38 af i alt 143 bygningsdele, som har været særligt påvirket af den nye ansvarsfordeling, således at KEJD forventes at have fået en øget opgavemængde og øgede udgifter til disse bygningsdele efter den nye ansvarsfordeling er trådt i kraft 1. januar 2021.



Bygningsdele påvirket af ny ansvarsfordeling	
1. ABA: Automatisk Brandanlæg	20. Køleanlæg
2. Alarmanlæg	21. Markise, baldakin, solafskærmning
3. AVS: Automatisk sprinkleranlæg	22. Markiser/solafskærmning: Mekanisk, bygget efter år 2006
4. Blanderanlæg varmt vand	23. Nødbelysning
5. Blødgøringsanlæg	24. Nødkaldeanlæg
6. Brandbeskyttelsesanlæg (ABDL)	25. Sandfang
7. Brandventilationsanlæg	26. Solafskærmning, udvendig, ikke mekanisk
8. Bruseranlæg (flere brusere i samme system)	27. Sprinkleranlæg
9. Cykeloverdækning og lign. på terræn	28. Tagrender, nedløb mv.
10. Dør- og vinduesoplukkeranlæg	29. Trykforøgeranlæg til brugsvand
11. Dør, Branddøre (ABDL)	30. Udendørsbelysning
12. El-tavler	31. Udsugningsanlæg
13. Elvarme	32. Udtag (stikkontakter mv.) og føringsveje
14. Fedtudskiller	33. Vandlås og gulvafløb
15. Gasalarmanlæg	34. Varmepumpe
16. Indblæsnings- og udsugningsanlæg	35. Varslingsanlæg
17. Indblæsningsanlæg	36. Ventilationsanlæg
18. Indendørsbelysning	37. Ventilationsanlæg med krydsveksler
19. Jordvarmeanlæg	38. Vindue, indvendig



2 Opsummering af analysen



Opsummering af analyse af ny ansvarsfordeling i KEJD

Analysens hovedspørgsmål

Indeværende analyse har haft følgende hovedspørgsmål, som er søgt besvaret:

Er der sket en stigning i opgavemængde og omkostninger efter den nye ansvarsfordeling i 2021, og stemmer ressourceforbruget med det budget, der i samme forbindelse blev tildelt?

Konklusion

Samlet set stiger udgifterne til Afhjælpende vedligehold og Serviceaftaler med ca. 39 mio. kr. på tværs af de bygningsdele KEJD varetager efter 2021. Stigningen udgør i alt ca. 43 mio. kr., når man udelukkende ser på udgiftsudviklingen på 38 specifikke bygningsdele, som særligt er berørt af den nye ansvarsfordeling.

I forhold til den estimerede økonomiske betydning af den nye ansvarsfordeling, som blev gennemført forud for ændringerne, overstiger de reelle udgiftsstigninger estimerne med hhv. 4,7 mio. dkr. samlet set, og 8,5 mio. dkr. hvis man ser på de 38 bygningsdele, der er særligt berørt af den nye ansvarsfordeling.*

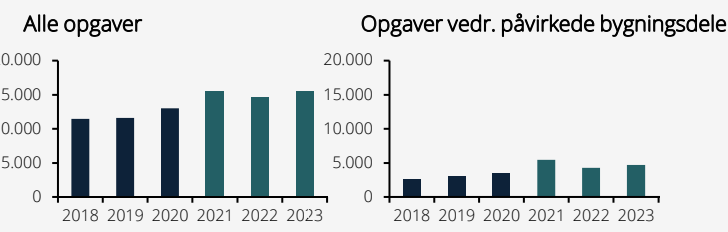
KEJD vurderer, at det højere udgiftsniveau kan skyldes fx tilgang af yderligere bygningsmasse, fejlagtig vurdering af stand på tekniske anlæg eller manglende overblik over antallet af tekniske anlæg, som KEJD skulle overtage.

	Estimat	Alle opgaver	Opgaver med ændret ansvarsfordeling
Afhjælpende vedligehold	16,7 mio. dkr.	24,2 mio. dkr.	24,9 mio. dkr.
Serviceaftaler	17,7 mio. dkr.	14,9 mio. dkr.	18,0 mio. dkr.
I alt	34,4 mio. dkr.	39,1 mio. dkr.	42,9 mio. dkr.
Difference ift. estimat		4,7 mio. dkr.	8,5 mio. dkr.

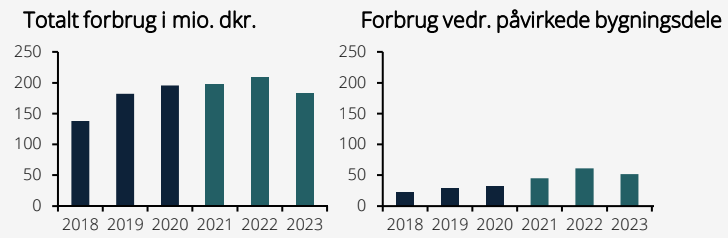
* Der er ikke korrigeret for eventuel stigning eller fald i de opgaver, der lå inden for de 38 bygningsdele inden 2021.

Afhjælpende vedligehold

Der har været en stigning i antallet af opgaver inden for Afhjælpende vedligehold efter den nye ansvarsfordeling. Antallet er steget fra ca. 12.000 årlige opgaver til ca. 15.200 årlige opgaver efter den nye ansvarsfordeling. Stigningen svarer til ca. 3.200 flere årlige opgaver efter den nye ansvarsfordeling, eller en stigning på ca. 26%. Hvis man alene ser på opgaver inden for de 38 specifikke bygningsdele, som er særligt berørt af ny ansvarsfordeling, ses en stigning på 60% i antal opgaver.



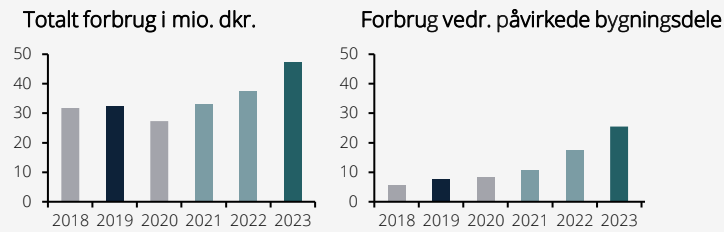
Forbruget til afhjælpende vedligehold i 2020-priser stiger fra i gennemsnit 172 mio. dkr. i 2018-2020 til i gennemsnit 196 mio. i 2021-2023. Stigningen svarer til ca. 24,2 mio. dkr. Hvis man kun ser på forbruget inden for 38 specifikke bygningsdele, som er særligt berørt af ny ansvarsfordeling, ses en stigning på 24,9 mio. dkr.**.



** Den relativt højere stigning i forbruget på de 38 udvalgte bygningsdele, end på alle bygningsdele i alt, skyldes et fald på udgifterne til andre bygningsdele i perioden.

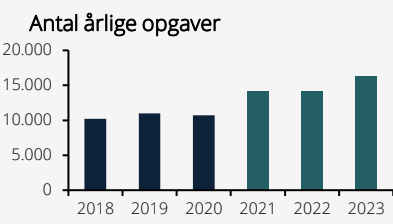
Serviceaftaler

Forbruget til Serviceaftaler i 2020-priser stiger fra i 32,3 mio. dkr. i 2019 til i 47,2 mio. dkr. i 2023. Stigningen svarer til ca. 15 mio. dkr. Hvis man kun ser på forbruget inden for 38 specifikke bygningsdele, som er særligt berørt af ny ansvarsfordeling, ses en stigning på ca. 18 mio. dkr.**.



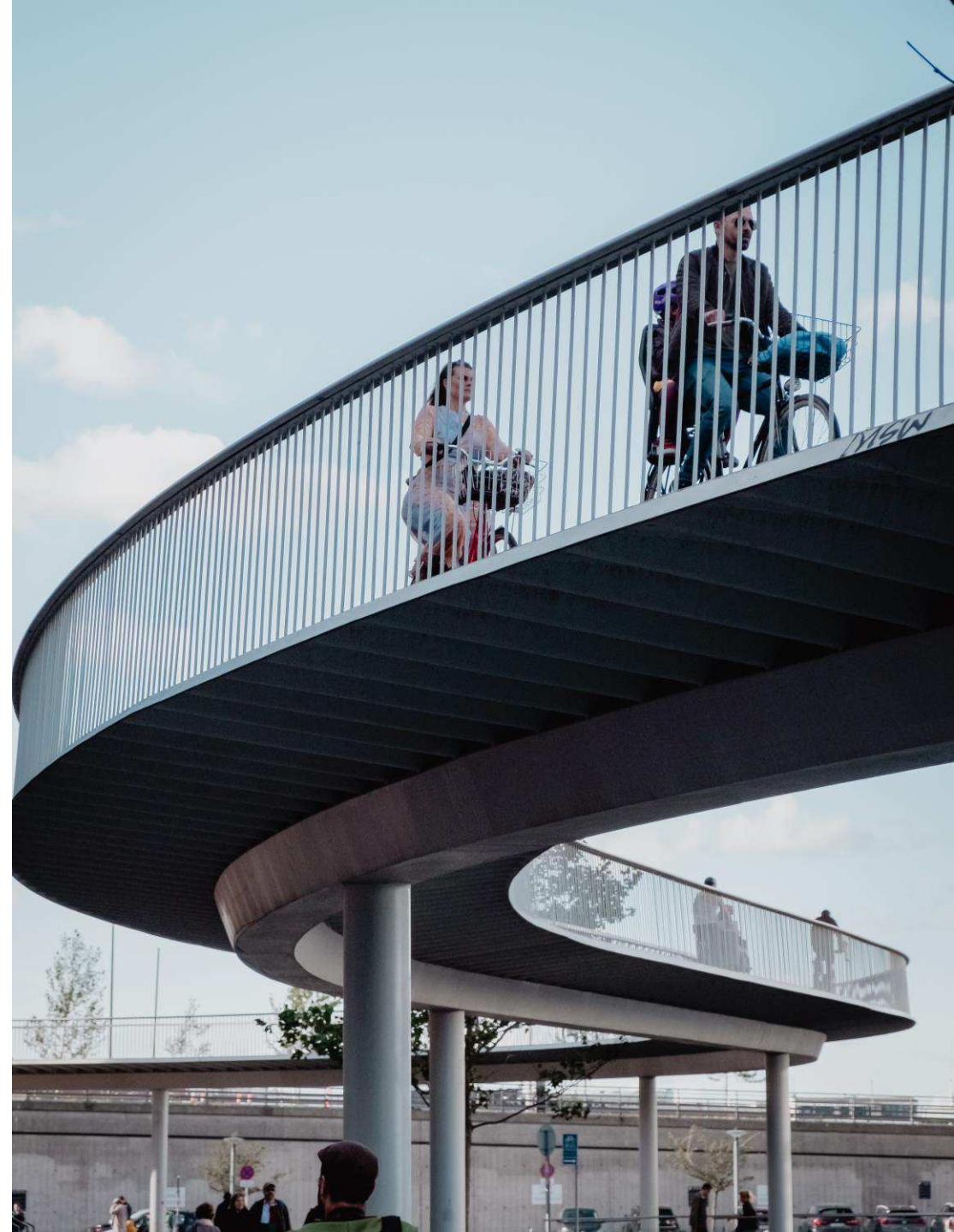
Udvikling i Helpdesksager

Antallet af sager til Helpdesk stiger efter den nye ansvarsfordeling fra ca. 11.000 sager årligt i 2018-2020 til ca. 15.000 sager årligt i 2021-2023. Stigningen svarer til ca. 4.000 flere årlige sager og udgør en stigning på ca. 40%.





3 Analyse



3.1. Helpdesksager

Helpdesksager stiger med ca. 40% efter ny ansvarsfordeling

Antallet af årlige sager er steget med ca. 4.000 efter den nye ansvarsfordeling er trådt i kraft i 2021, hvilket svarer til ca. 40 % flere årlige sager.

Konklusion

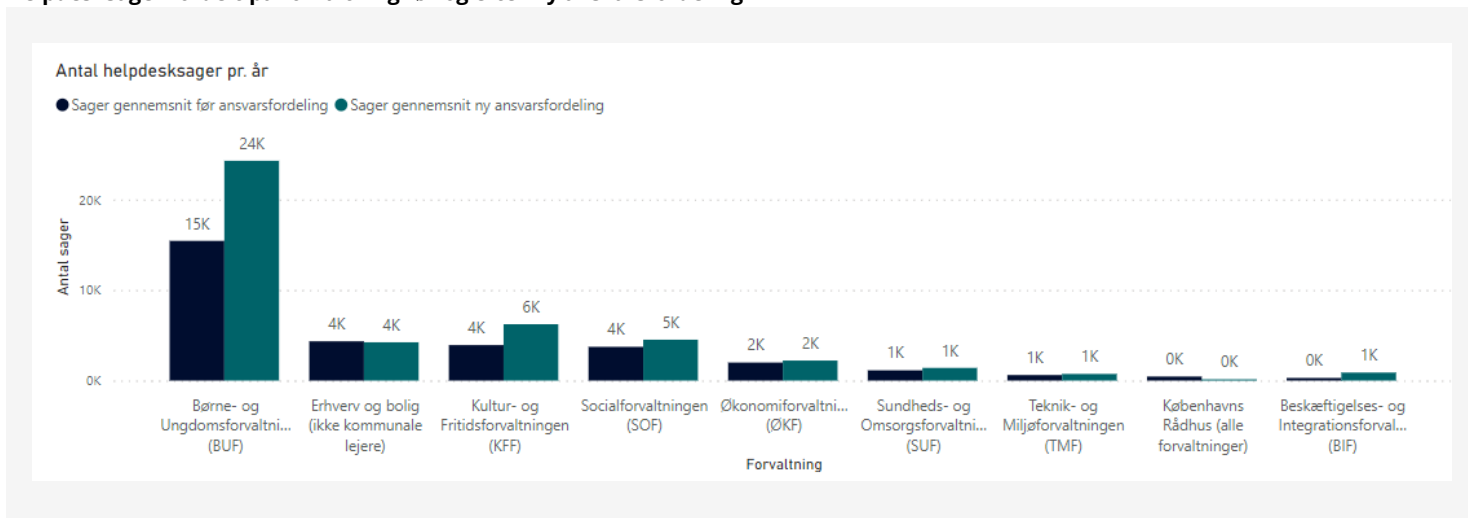
- Antallet af sager til Helpdesk stiger efter den nye ansvarsfordeling fra ca. 11.000 sager årligt til ca. 15.000 sager årligt.
- Stigningen svarer til ca. 4.000 flere årlige sager og udgør en stigning på ca. 40%.

Beskrivelse

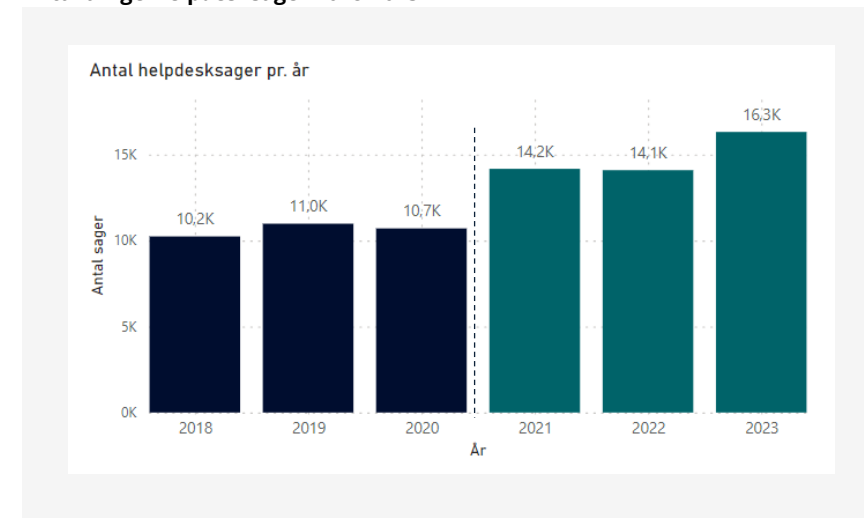
Antallet af sager til Helpdesk var i 2018 i alt 10.235 sager, i 2019 var antallet af sager steget til 10.976 og i 2020 var antallet af sager 10.701. I gennemsnit var der i perioden 2018-2020 ca. 10.637 sager årligt i Helpdesk. Efter den nye ansvarsfordeling steg antallet af sager, og i 2021 var antallet af sager oppe på 14.165, i 2022 var antallet af sager på samme niveau, nemlig 14.087 og antallet af sager toppede i 2023 med 16.309 sager i alt. I gennemsnit var der i perioden 2021-2023 14.854 sager om året i Helpdesk. Stigningen svarer til 4.216 sager årligt eller ca. 40 %.

Børne- og Ungeforvaltningen er den del af kommunen, som melder langt flest sager ind i Helpdesk. Dette har både været tilfældet før og efter den nye ansvarsfordeling. Figuren nederst til højre viser antallet af årlige sager i Helpdesk fra de forskellige forvaltninger før og efter den nye ansvarsfordeling.

Helpdesksager fordelt på forvaltning før og efter ny ansvarsfordeling



Antal årlige Helpdesksager 2018-2023



3.2. Afhjælpende vedligehold

Opgaver inden for Afhjælpende vedligehold stiger samlet med 26%

Kundeservice har oplevet en stigning i antallet af opgaver i typen Afhjælpende vedligehold efter den nye ansvarsfordeling er blevet implementeret, svarende til en stigning på 26% flere årlige opgaver.

Konklusion

- Der har været en stigning i antallet af opgaver inden for Afhjælpende vedligehold efter den nye ansvarsfordeling.
- Antallet af opgaver er steget fra ca. 12.000 årlige opgaver til ca. 15.200 årlige sager efter den nye ansvarsfordeling.
- Stigningen svarer til ca. 3.200 flere årlige opgaver efter den nye ansvarsfordeling, eller ca. 26%.

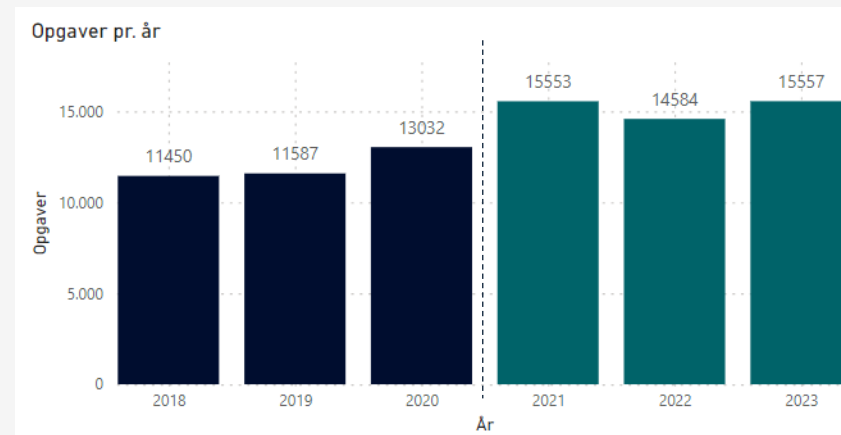
Beskrivelse

Kundeservice har oplevet en øget opgavetilgang inden for opgaver af typen Afhjælpende vedligehold. I 2018 blev der oprettet 11.450 opgaver, i 2019 var det 11.587 opgaver, og i 2020 var antallet 13.032 opgaver. Der blev i gennemsnit oprettet ca. 12.000 opgaver om året inden den nye ansvarsfordeling.

Efter den nye ansvarsfordeling, som trådte i kraft 2021, hvor flere opgaver gik fra at være lejers ansvar til at være KEJDs ansvar, er opgavemængden steget. I 2021 var der i alt 15.553 opgaver, i 2022 faldt antallet til 14.584 opgaver, og i 2023 var der 15.557 opgaver i alt. Antallet af opgaver er i gennemsnit ca. 15.200 opgaver om året efter den nye ansvarsfordeling.

Der ses dermed, at antallet af opgaver særligt steg lige efter den nye ansvarsfordeling trådte i kraft. Stigningen i det gennemsnitlige antal årlige opgaver efter den nye ansvarsfordeling svarer til ca. 3.200 flere opgaver årligt og ca. 26%.

Opgaver pr. år



Afhjælpende vedligehold relateret til ansvarsfordelingen stiger med 60%

Ansvarsfordelingen har øget antallet af opgaver på 38 berørte bygningsdele fra ca. 3.000 årlige opgaver til ca. 4.800 årlige opgaver efter den nye ansvarsfordeling er trådt i kraft i 2021. Det svarer til en stigning på 1.800 sager årligt eller ca. 60%.

Konklusion

- Bygningsdele, der har været genstand for en ændret ansvarsfordeling, har haft en stigende opgavemængde efter den nye ansvarsfordeling
- Der var i gennemsnit ca. 3.000 årlige opgaver på bygningsdelene i 2018-2020, og i 2021-2023 er antallet steget til ca. 4.800 årlige opgaver.
- Der er i gennemsnit knap 1.800 flere årlige opgaver inden for Afhjælpende vedligehold på berørte bygningsdele, svarende til 60%, efter den nye ansvarsfordeling.

Beskrivelse

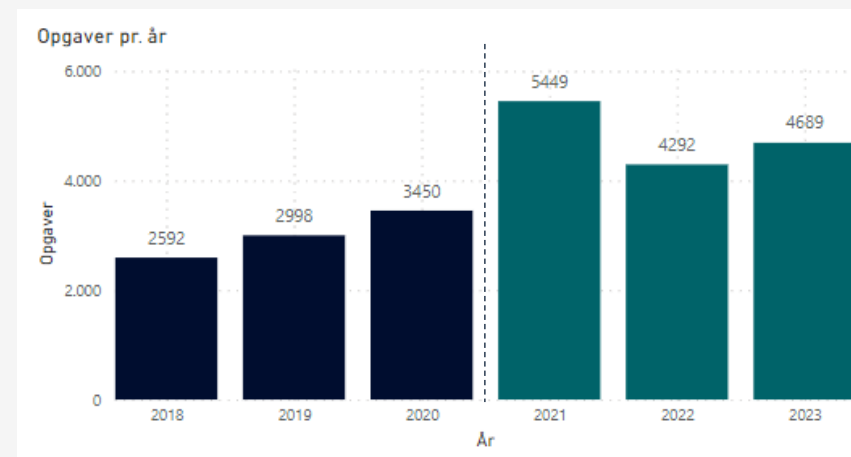
Figuren til højre viser summen af opgaver af typen Afhjælpende vedligehold inden for de 38 bygningsdele, som KEJD efter 2021 overtager ansvaret for jf. oversigten på side 5.

Opgørelsen viser, at antallet af opgaver i 2018 er 2.592 opgaver, i 2019 stiger antallet til 2.998 opgaver, og i 2020 er antallet af opgaver 3.450 opgaver. I gennemsnit oprettes der 3.013 årlige opgaver på de nævnte bygningsdele i 2018-2020 før den nye ansvarsfordeling.

Efter den nye ansvarsfordeling 1. januar 2021 stiger antallet af opgaver inden for de 38 bygningsdele kraftigt til hele 5.449 opgaver i 2021. Antallet af opgaver i 2022 falder til 4.292 opgaver og stiger igen i 2023 til 4.889 opgaver. I gennemsnit bliver der oprettet 4.810 opgaver om året i årene 2021-2023 efter den nye ansvarsfordeling.

Stigningen fra perioden 2018-2020 til perioden 2021-2023 udgør 1.797 flere årlige opgaver og en procentuel stigning på 60% flere opgaver på de berørte bygningsdele.

Opgaver pr. år på hovedkort påvirket af ansvarsfordeling



Udgifterne til Afhjælpende vedligehold stiger samlet med 24 mio.

Udgifterne er steget med ca. 14% fra det gennemsnitlige niveau før den nye ansvarsfordeling til udgiftsniveauet efter den nye ansvarsfordeling. Stigningen svarer til ca. 24,2 mio. dkr. årligt.

Konklusion

- Udgifterne til Afhjælpende vedligehold har været stødt stigende fra 2018 til 2022, hvorefter der er sket et fald i udgifterne fra 2022 til 2023.
- Udgifterne er steget fra i gennemsnit ca. 172 mio. dkr. årligt i perioden 2018-2020 til i gennemsnit ca. 196 mio. dkr. årligt i perioden 2021-2023, svarende til en stigning på ca. 24,2 mio. dkr. og ca. 14%.

Beskrivelse

Figuren til højre viser de samlede udgifter til opgaver i budgetkategorierne *Afhjælpende vedligehold* og *Afhjælpende vedligehold – Løbende D&V, service* beregnet i 2020-priser.

Udgifterne udgør i 2018 ca. 138 mio. dkr., i 2019 var udgiften ca. 182 mio. dkr., i 2020 steg den til ca. 196 mio. dkr., i 2021 var udgifterne 197 mio. dkr., i 2022 topper niveauet på ca. 208 mio. dkr., hvorefter udgifterne falder til ca. 183 mio. dkr. i 2023.

De gennemsnitlige årlige udgifter udgør i årene 2018-2020 ca. 172 mio. dkr. I årene efter den nye ansvarsfordeling (2021-2023) er den gennemsnitlige årlige udgift steget til ca. 196 mio. dkr. Det svarer til en stigning på ca. 24,2 mio. dkr. eller 14 %.

Forbrug pr. år, 2020-priser



Ny ansvarsfordeling medfører en øget udgift på 25 mio. årligt

Udgifterne til opgaver med Afhjælpende vedligehold på de 38 bygningsdele, som er berørt af den nye ansvarsfordeling, stiger fra ca. 28 mio. dkr. årligt til ca. 53 mio. dkr. årligt, svarende til en stigning på ca. 25 mio. dkr. årligt eller 91%.

Konklusion

- Det gennemsnitlige forbrug på de udvalgte bygningsdele udgør i 2018-2020 ca. 27,5 mio. dkr. og stiger til i gennemsnit 52,5 mio. dkr. i perioden 2021-2023.
- Der er en stigning i forbruget på 25 mio. dkr. eller 91% efter den nye ansvarsfordeling.

Beskrivelse

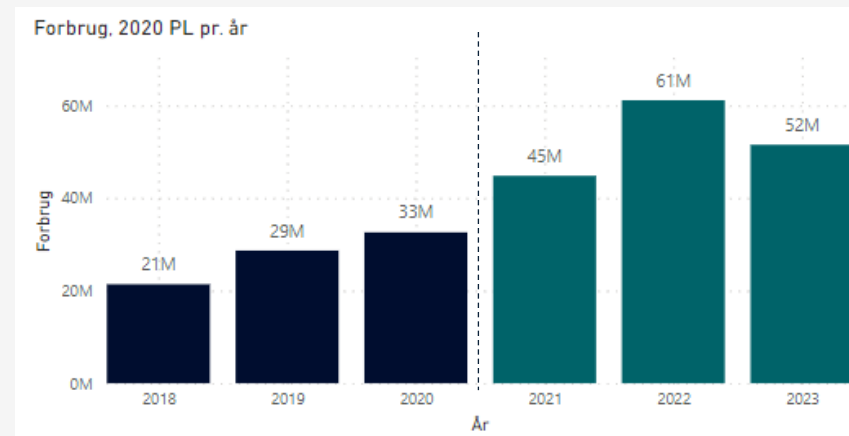
I figuren til højre ses en opgørelse af det samlede forbrug på de 38 bygningsdele, som har været påvirket af den nye ansvarsfordeling jf. oversigten på side 5.

Forbruget var i 2018 ca. 21,4 mio. dkr., i 2019 var forbruget steget til 28,7 mio. dkr., og igen stiger forbruget i 2020 til 32,6 mio. dkr. Der gennemsnitlige forbrug udgør i perioden 2018-2020 ca. 27,5 mio. dkr. årligt.

Forbruget stiger yderligere i 2021 efter den nye ansvarsfordeling er trådt i kraft. I 2021 udgør de samlede udgifter 44,8 mio. dkr. Forbruget stiger kraftigt i 2022 til ca. 61,1 mio. dkr. Forbruget falder i 2023 til ca. 51,5 mio. dkr. I gennemsnit udgør udgifterne i 2021-2023 52,5 mio. dkr.

Stigningen i udgifter til de berørte bygningsdele er ca. 24,9 mio. dkr. og udgør i alt en stigning på 91%. Den relativt højere stigning i forbruget på de 38 udvalgte bygningsdele, end på alle bygningsdele i alt, skyldes et fald på udgifterne til andre bygningsdele i perioden.

Forbrug pr. år for hovedkort påvirket af ny ansvarsfordeling



En række bygningsdele stiger med flere mio. i årlige udgifter

Langt hovedparten af de 38 bygningsdele, som har haft en ændret ansvarsfordeling, stiger i årlige udgifter efter den nye ansvarsfordeling. Fem bygningsdele har stigende årlige udgifter på mere end 1 mio. dkr.

Konklusion

- ABA: Automatisk Brandanlæg, Indendørsbelysning og Nødbelysning stiger mest i absolutte udgifter efter den nye ansvarsfordeling, hhv. med ca. 9 mio., ca. 4 mio. og ca. 3 mio. dkr. årligt

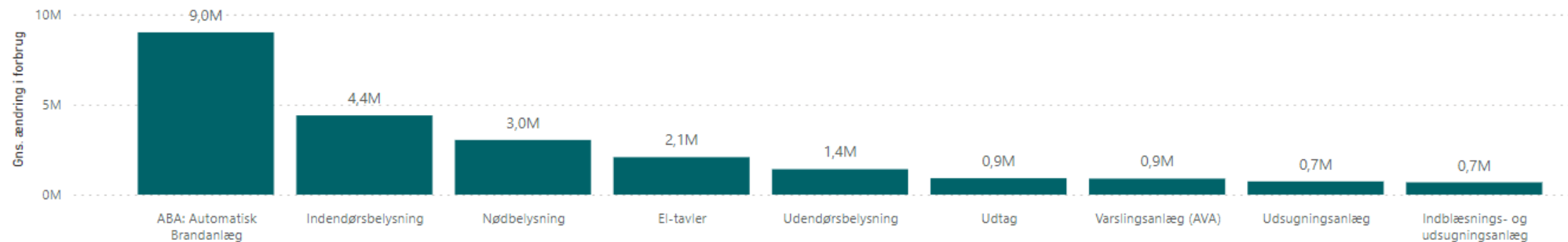
Beskrivelse

Når man fokuserer på de 38 berørte bygningsdele, ses at 28 af disse har en stigende udgiftsudvikling efter den nye ansvarsfordeling. De 10 bygningsdele, der har en faldende udgift falder samlet med ca. 2,7 mio. dkr. årligt. De 28 bygningsdele, der har stigende udgifter stiger tilsammen 27,7 mio. dkr. årligt efter den nye ansvarsfordeling. Samlet set giver det en stigning på ca. 25 mio. dkr. årligt.

På figuren nedenfor ses top 10 af de 38 bygningsdele, der er berørte af den nye ansvarsfordeling, som er steget mest i absolutte udgifter efter den nye ansvarsfordeling. ABA: Automatisk Brandanlæg stiger med ca. 9 mio. dkr. i årlige udgifter. Indendørsbelysning stiger med ca. 4,4 mio. årligt og Nødbelysning med ca. 3 mio. dkr. årligt. Top tre udgør stigninger på mere end 16,4 mio. dkr. årligt.

Top 10 hovedkort med største absolutte stigning

Top 10 ændringer i gns. forbrug pr. bygningsdel



3.3. Serviceaftaler

Udgifterne stiger samlet med ca. 15 mio. dkr. til Serviceaftaler

Udgifterne til serviceaftaler er steget med 15 mio. kr. fra 2019 til 2023, svarende til 46%. Udgifterne har været stødt stigende år for år i perioden 2020-2023.

Konklusion

- Udgifterne til Serviceaftaler er steget hvert år fra 2020 til 2023.
- Udgifterne går fra ca. 27 mio. dkr. i 2020 til ca. 47 mio. dkr. i 2023.
- Forbruget på Serviceaftaler er steget markant efter den nye ansvarsfordeling trådt i kraft i 2021.
- Udgifterne stiger samlet med 15 mio. dkr. fra 2019 til 2023, svarende til en stigning på 46%.

Beskrivelse

Udgifterne inden for budgetkategori 2 *Serviceaftaler* ligger ret stabilt i 2018 og 2019. Udgifterne falder i 2020 og har en stærk stigende tendens efterfølgende. I figuren til højre ses det samlede årlige forbrug på Serviceaftaler i 2020-priser.

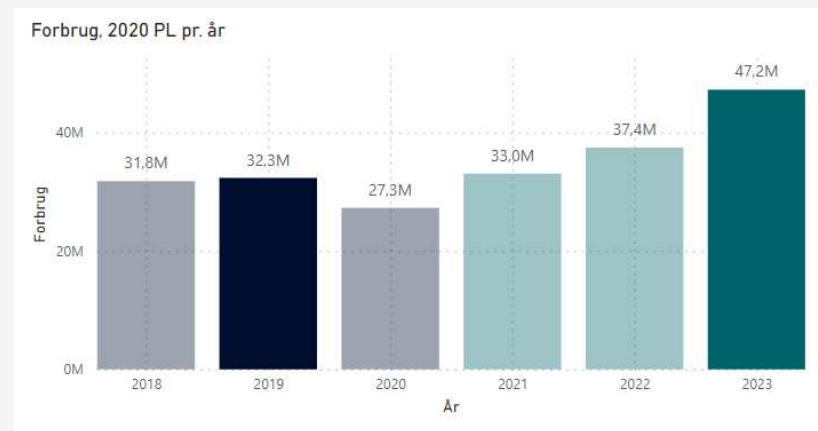
Forbruget udgjorde i 2018 ca. 31,8 mio. dkr. I 2019 steg forbruget til ca. 32,3 mio. dkr., og i 2020 faldt det til ca. 27,3 mio. dkr.

I 2021 efter den nye ansvarsfordeling stiger forbruget til ca. 33,0 mio. dkr., og forbruget stiger yderligere til 37,4 mio. dkr. i 2022 og 47,2 mio. dkr. i 2023.

Samlet stiger forbruget på Serviceaftaler fra 2019 til 2023 fra 32,3 mio. dkr. til 47,2 mio. dkr., svarende til en stigning på 15 mio. dkr. i de årlige udgifter. Stigningen udgør 46%.

Analysen af udviklingen i forbruget på Serviceaftaler er foretaget ved en sammenligning af 2019 i forhold til 2023. KEJD vurderer, at de årlige udgifter i 2019 repræsenterer det mest retvisende billede af udgiftsniveauet til Serviceaftaler inden den nye ansvarsfordeling blev implementeret. De årlige udgifter i 2023 vurderes af KEJD bedst at repræsentere det fremadrettede udgiftsbillede efter den nye ansvarsfordeling, eftersom nye rammeaftaler løbende er blevet etableret, og udgiftsniveauet antages derfor at være på niveau med 2023 fremadrettet.

Forbrug pr. år, 2020-priser



Ny ansvarsfordeling medfører en øget udgift på 18 mio.

Forbruget til Serviceaftaler på de 38 bygningsdele, som er berørte af den nye ansvarsfordeling, stiger med ca. 240% fra 2019 til 2023. Den samlede stigning udgør ca. 18 mio. dkr.

Konklusion:

- Forbruget til Serviceaftaler er steget fra ca. 7,5 mio. dkr. i 2019 til ca. 25,5 mio. dkr. i 2023.
- Der har været en kraftig stigning i udgifterne efter den nye ansvarsfordeling.
- Stigningen er på ca. 18 mio. dkr. og udgør ca. 240% fra 2019 til 2023.

Beskrivelse:

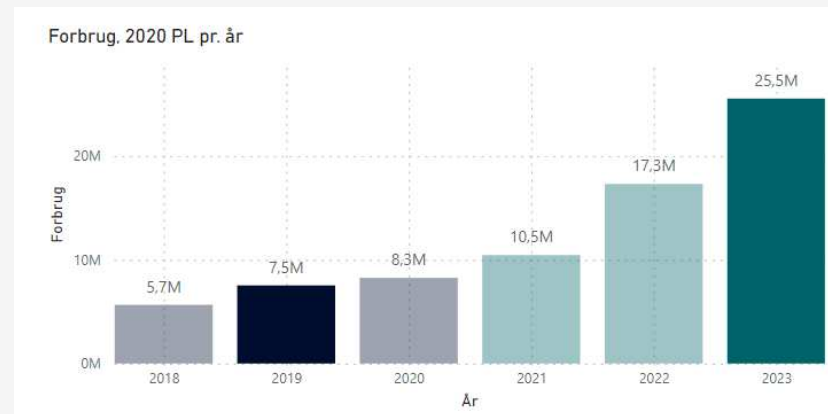
Hvis man ser nærmere på udviklingen i forbruget til Serviceaftaler i de 38 berørte bygningsdele jf. oversigten på side 5, ses en kraftig udgiftsstigning. Figuren til højre viser de samlede udgifter i 2020-priser til Serviceaftaler på de 38 bygningsdele, hvoraf der er udgifter knyttet til 25 af de 38 bygningsdele i perioden 2018-2023.

Forbruget udgør ca. 5,7 mio. dkr. i 2018, og stiger til 7,5 mio. dkr. i 2019. I 2020 er der udgifter for ca. 8,3 mio. dkr.

Efter den nye ansvarsfordeling stiger udgifterne i 2021 til ca. 10,5 mio. dkr. I 2022 sker en kraftig stigning til i alt 17,3 mio. dkr. Forbruget toppe i 2023 på ca. 25,5 mio. dkr.

Forbruget til Serviceaftaler stiger fra 7,5 mio. i 2019 til 25,5 mio. dkr. i 2023. Forbruget stiger med 18 mio. dkr. i årlige udgifter, svarende til en stigning på ca. 240%.

Forbrug pr. år for hovedkort påvirket af ny ansvarsfordeling



Særligt *Ventilationsanlæg* stiger efter ny ansvarsfordeling

Der er en stigning i udgifterne til Serviceaftaler på 19 af de 38 bygningsdele, der særligt forventes påvirket af den nye ansvarsfordeling. Særligt *Ventilationsanlæg* er steget i årlige udgifter svarende til ca. 9 mio. dkr. fra 2019 til 2023.

Konklusion

- Den største absolutte stigning i forbruget til Serviceaftaler er inden for *Ventilationsanlæg*, hvor de årlige udgifter er steget med 9,1 mio. kr. i årlige udgifter fra 2019 til 2023.*
- *Tagrender, nedløb mv.* og *ABA: Automatisk brandanlæg* stiger med hhv. ca. 2,2 og 1,9 mio. dkr. fra 2019 til 2023

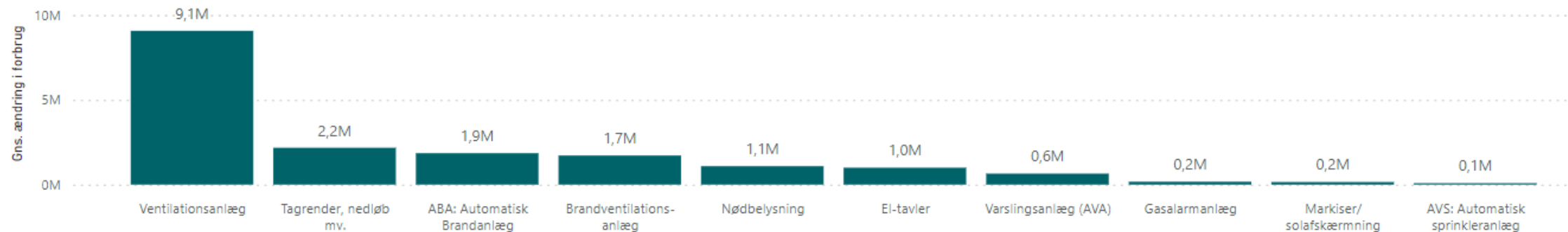
Beskrivelse

Der er registeret en udgift til Serviceaftaler på 25 ud af de 38 særligt berørte bygningsdele (jf. side 5) i perioden 2018-2023. 19 af dem haft stigende udgifter fra 2019 til 2023. De seks bygningsdele med faldende udgifter har et samlet fald på 0,3 mio. dkr. i ændringen af udgifter fra 2019 til 2023. De øvrige 19 bygningsdele stiger med 18,3 mio. dkr. i årlige udgifter fra 2019 til 2023. Samlet set giver det en stigning på 18 mio. dkr.

Ventilationsanlæg er den bygningsdel med den markant største absolutte stigning i forbruget fra 2019 til 2023. Det årlige forbrug på denne bygningsdel stiger med 9,1 mio. dkr. fra 2019 til 2023. *Tagrender, nedløb mv.* stiger med ca. 2,2 mio. dkr. og *ABA: Automatisk Brandanlæg* stiger med 1,9 mio. dkr. i årlige udgifter fra 2019 til 2023.

Top 10 hovedkort med største absolutte stigning

Top 10 ændringer i gns. forbrug pr. bygningsdel



* Se uddybende beregning i bilag på side 24

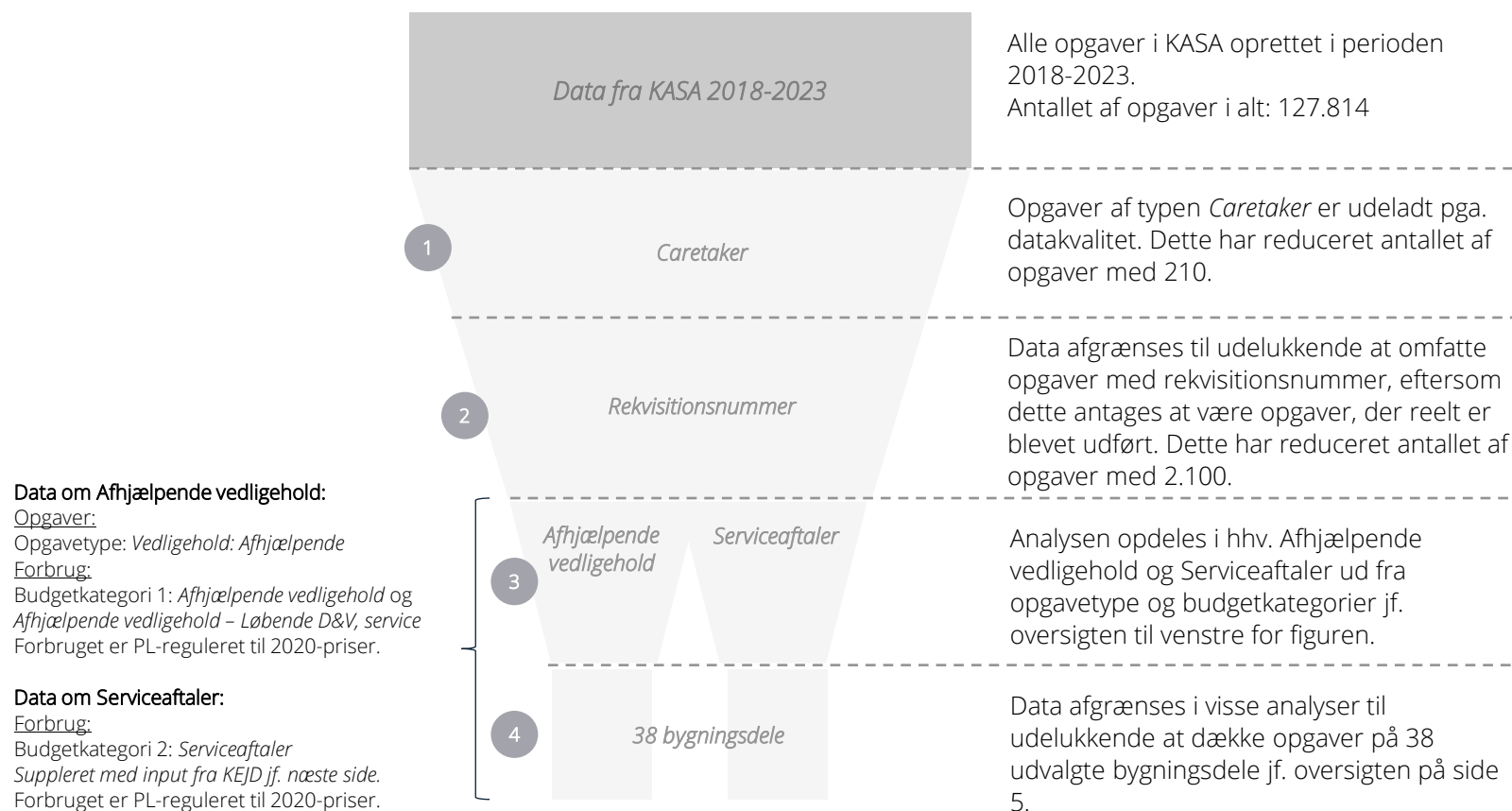


4 Bilag



Afgrænsning og datagrundlag

Analysen bygger på dataudtræk fra KASA og fokuserer på hhv. Helpdesksager, Afhjælpende vedligehold og Serviceaftaler



Datagrundlaget

Der er for analysen trukket data fra KASA for årene 2018-2023.

Data indeholder informationer om

- Bygninger
- Ejendomme
- Helpdesksager
- Opgavebeskrivelser
- Opgaver
- Rekvisitioner
- Bestillinger
- Forbrug

Hoveddelene af dataanalyserne er lavet ud fra opgaver- og forbrugsdata. Opgaver og forbruget har rekvisitionsnummer som en fælles variabel, som gør, at de to områder kan sammenlignes på tværs af system og hovedkort.

Der er yderligere benyttet data vedrørende helpdesksager til at lave enkelte supplerende analyser.

Supplerende data vedr. forbruget på Serviceaftaler

KEJD har gennem analysen fundet ud af, at udgifterne til en tidligere serviceaftale med COOR Service Management ikke indgår i data fra KASA. Udgifterne er derfor opgjort via udtræk fra KMD Kvantum og manuelt lagt oveni de øvrige udgifter fra KASA.

Nedenstående tabel viser de udgifter, der er lagt til data fra KASA vedr. den pågældende serviceaftale.

Udgifterne er pga. manglende registrering i KASA ikke koblet til bygningsdele. KEJD antager, at 85% af udgifterne relaterer sig til bygningsdelen *Ventilationsanlæg*. Resten af udgifterne knyttes ikke til en bestemt bygningsdel, men antages ikke at være knyttet til nogle af de øvrige 38 bygningsdele, som særligt er berørt af den nye ansvarsfordeling jf. oversigten på side 5.

Udgifterne er lagt oveni data om forbrug fra KASA og indgår i både totale udgifter til Serviceaftaler, udgifter til særligt berørte bygningsdele samt i oversigten over top 10 bygningsdele med største stigning fra 2019 til 2023.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Udgifter til COOR Service Management	708.143 dkr.	2.608.686 dkr.	2.871.745 dkr.	3.747.626 dkr.	1.590.866 dkr.	182.752 dkr.
PL, 2020	725.846 dkr.	2.637.381 dkr.	2.871.745 dkr.	3.691.412 dkr.	1.492.232,27	164.294,05
85% af beløbet (Ventilation)	601.922 dkr.	2.217.383 dkr.	2.440.983 dkr.	3.185.482 dkr.	1.352.236 dkr.	155.339 dkr.
PL, 2020	616.970 dkr.	2.241.774 dkr.	2.440.983 dkr.	3.137.700 dkr.	1.268.397 dkr.	139.650 dkr.

Supplerende beregninger vedr. Ventilationsanlæg

KEJD har siden 2018 løbende registreret sine ventilationsanlæg i KASA. Anlægget genererer først udgifter, når det er registreret. De stigende udgifter til Ventilationsanlæg skyldes bl.a., at flere anlæg er blevet registreret over perioden 2019-2023. Inden for ventilationsanlæg har visse anlæg været KEJD's ansvar både inden og efter den nye ansvarsfordeling, nemlig anlæg af typerne *Ind/Ud (adskilt anlæg)* og *Ind/Ud (alm. ventilationsanlæg)*.

Der har været en løbende registrering af alle typer af ventilationsanlæg i KASA i hele perioden fra 2019 til 2023. Der er også sket nye registreringer af anlæg af de typer, som KEJD hele tiden har haft ansvaret for. Antallet af anlæg er steget over perioden og dermed også udgifterne, som tidligere er opgjort til at stige med 9,1 mio. dkr. fra 2019 til 2023. En delmængde af denne stigning kan tilskrives anlæg, som hele tiden har været KEJD's ansvar, men som ikke var registreret i KASA i 2019. Udgiftsstigningen, som skyldes disse anlæg, kan derfor ikke med rette tilskrives den nye ansvarsfordeling.

Ved hjælp af data fra KASA om antallet af tilkomne anlæg år for år inden for bestemte anlægstyper, er det beregnet, at ca. 51% af de nye kategoriserede anlæg i perioden er inden for typer, som hele tiden har været KEJD's ansvarsområde. Det er samtidigt antaget, at alle anlæg genererer en nogenlunde ensartet udgift. Ud fra disse antagelser kan de 9,1 mio. dkr., som ventilationsanlæg stiger med fra 2019 til 2023, opdeles i udgifter som kan tilskrives den nye ansvarsfordeling, og udgifter som ikke kan tilskrives den nye ansvarsfordeling. Opgørelsen viser, at 4,4 mio. dkr. antages at skyldes ændringen af ansvarsfordelingen, hvorimod de 4,7 mio. dkr. antages at skyldes registreringer af eksisterende anlæg.

Top 10 hovedkort med største absolutte stigning

