

## FM for mennesker – I Københavns kommune

Københavns Ejendomme

DFM 1.2.07



KØBENHAVNS KOMMUNE  
Kultur- og Fritidsforvaltningen

KØBENHAVNS  
EJENDOMME 



De fysiske rammer  
er enten positive eller negative  
de er aldrig neutrale

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Kultur- og Fritidsforvaltningen

KØBENHAVNS  
EJENDOMME 



## Hvad er formålet med Københavns Ejendomme?

- Betjene kunderne bedre (billigere)
- Udnytte stordriftsfordele, mulighed for tværgående udbud
- Ensartet administration
- Bedre udnyttelse af faglig ekspertise
- Ensartet anvendelse af IT
- Overblik over kommunens aktiver



## Hvad er fordelene for borgerne?

“Bedre faciliteter” – mere for pengene

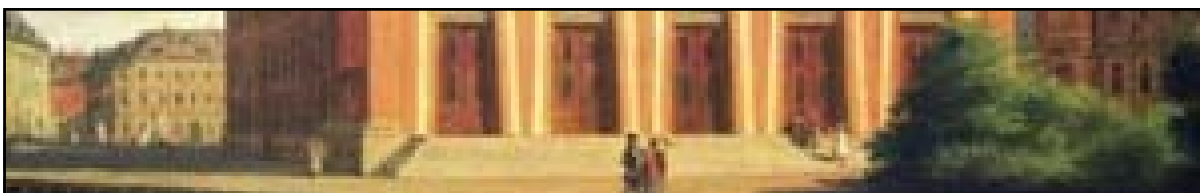
- Bedre idrætsfaciliteter
- Bedre folkeskoler
- På længere sigt generelt bedre faciliteter



## Hvad er fordelene for medarbejderne ?

“ Kernevirkosomhed !”

- Bedre mulighed for kompetenceudvikling
- Bedre arbejdsmiljø
- Professionalisme



### **Mission**

At skabe gode fysiske rammer for alle kommunens aktiviteter på forretningsvilkår.

### **Vision**

Manifestere KEjd som en aktiv og professionel sparringspartner på ejendomsområdet i Københavns Kommune.

## Vores "motto"



Omgivelserne har indflydelse på vores humør -  
vores humør har indflydelse på vores resultater

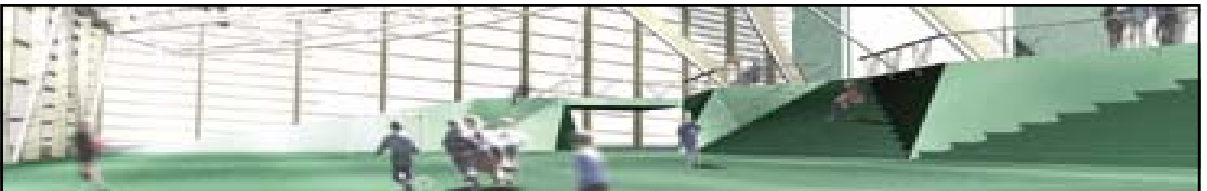
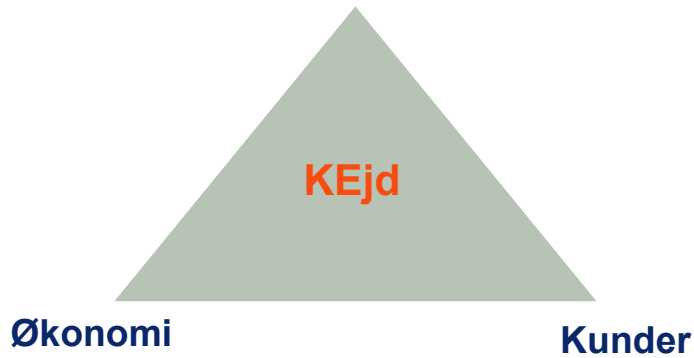
Portefølje

KEjd

Økonomi

Kunder

## Portefølje



## Porteføljen

- 780 ejendomme
- Ca. 700 lejemaal
- 480 selvejende institutioner
- 2.500.000 m<sup>2</sup>
- Offentlig vurdering 14 mia.
- 52 Idrætsanlæg

## Porteføljen

- Administrationsbygninger
- Kulturbygninger
- Biblioteker
- Brandstationer
- Tekniske bygninger
- Institutioner, skoler, fritidshjem
- Diverse arealer



KØBENHAVNS KOMMUNE  
Kultur- og Fritidsforvaltningen

KØBENHAVNS  
EJENDOMME 



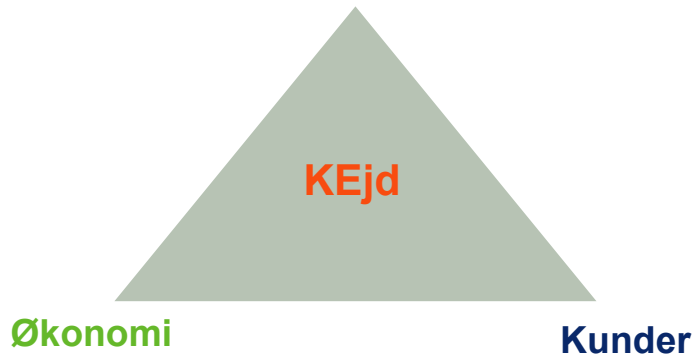
## ”Porteføljestrategi”

- Alle bygninger registreret i Caretaker
- Masterplan for de centrale enheder
- Lokalcentre og borgerindgange
- Rækkefølgeplan for Idrætsanlæg
- Investeringsplan for skoler

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Kultur- og Fritidsforvaltningen

KØBENHAVNS  
EJENDOMME 

## Portefølje



## Københavns Ejendomes overordnede økonomi

Jura & Udlejning:	Lejeindtægter på ca. 1 mia. kr.
Byggeri:	Gennemførelse af bygge- og anlægsprojekter for ca. 600 mio. kr. årligt Idrætsanlæg for 250 mill.
Vedligeholdelse:	Årligt budget på ca. 450 mio. kr. heraf Idrætsanlæg 100 mill.
Rengøring:	Årlig omsætning på ca. 75 mio. kr.
Drift	Årlig omsætning på ca 90 mio. kr.
Administrationsbudget	ca. 70 mio. kr.

## Midler til vedligehold i Budget 2007-2009

<b>Afsat i budgetforliget:</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>I alt</b>
Renovering af skoler ekskl. skolegårde, toiletter og faglokaler	70,0	70,0	70,0	210,0
Renovering af skolegårde herunder toiletter	30,0	30,0	30,0	90,0
Renovering af faglokaler	40,0	40,0	40,0	120,0
Bymuseum	0,7			0,7
Renovering af kulturhuse	7,0			7,0
Renovering af idrætsanlæg	100,0	70,0	70,0	240,0
I alt i perioden				<b>667,7</b>
<b>Afsat i grundbudget</b> (afhjælpende, forebyggende og genoprettende vedligehold)	210,0	210,0	210,0	<b>630,0</b>
<b>Samlet omsætning over 3 år....</b>				<b>1.297,7</b>

## Udbudsstrategi i 2007 - og frem

- Enkelte projekter
- Klumpudbud
- Servicepartnerskaber (incl. Drift)
- Partnerprojekter (byggeri og vedligehold)
- Rameaftaler
- OPS – projekter ?
- Funktionsudbud
- Optioner på længere sigt

Det er en løbende proces at udvikle nye udbudsformer





## Partnerskaber - igang

-Samarbejde mellem brugere, entreprenør, rådgivere og bygherre

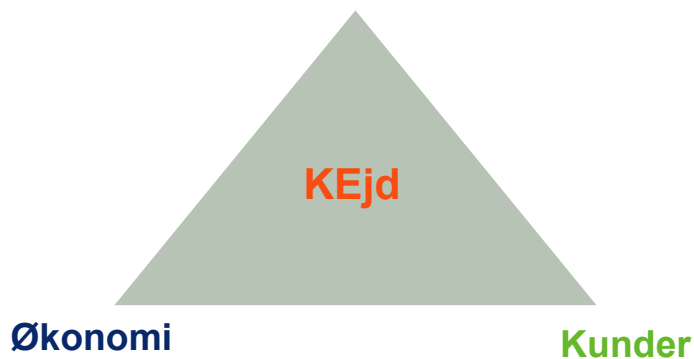
- Øresundshospitalet
- Svanemøllehallen
- Emdrup bad

Brugerevalueringer undervejs

Brugermøder



## Portefølje



## Kunder

### Flytte fokus fra bygning til kunden

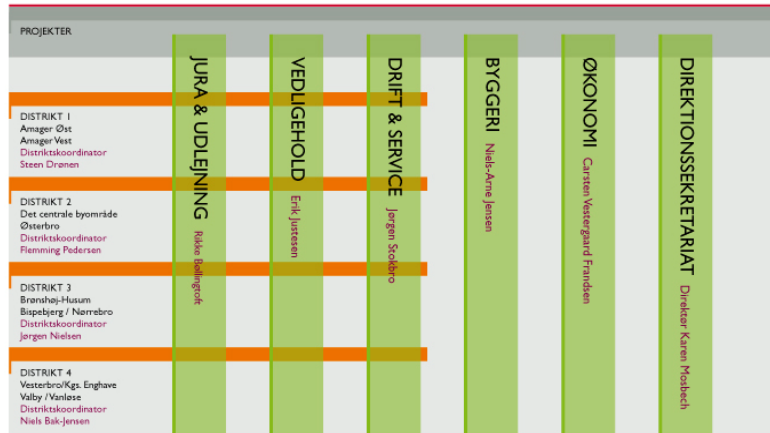
- Kundeportal implementeret 1.6.2007
- "Kundens kunde" Besøg hos bestiller
- Koordinering af ydelserne – én indgang?
- Accept af huslejemodellen – på kort og på lang sigt
- Kunderne har selv lavet det, vi skal lave
  
- Ejeren – det politiske system
- Økonomiforvaltningen

## Portefølje

KEjd

Økonomi

Kunder



UDVIKLINGSTRIN  
KØBENHAVNS  
EJENDOMME  
2006



Fokus på	Bygningen	Kunden	Dialog med kunden	Udvikling af porteføljen	Udvikling af markedet og branchen
Økonomisk	Udgifter	Indtægter	Optimering	Merværdi for kunden	Partnerskaber
Organisations kultur	Drift Individual optimering	Samarbejde På tværs	Videndeling	Videndeling med kunder	Uddannelse og forskning



#### MISSION

SKABE GODDE FYSISKE RAMMER  
FOR ALLE KOMMUNENS AKTIVITETER.

#### VISION

MANIFESTERE OS SOM EN AKTIV OG PROFFESJONEL SPARRINGSPARTNER  
PÅ EJENDOMSOMRÅDET I KØBENHAVNS KOMMUNE

## BALANCED SCORE CARD KØBENHAVNS EJENDOMME 2006



### STRATEGISKE TEAMER

OPTIMERE VEDLIGEHOLDELSESINDSATSEN

KUNDEORIENTERING

OVERBLIK OVER  
EJENDOMSPORTEFØLGEN

TILFREDSSTILENDE  
ØKONOMISK RESULTAT

KNÆKKE EFTERSLÆBS-  
KURVEN PÅ VEDLIGEHOLDE-  
LSE

PROFFESJONELLE  
BESLUTNINGSOPLÆG

PROFFESJONELLE LØS-  
NINGER AF FORVALT-  
NINGSGOPGAVER

EJER

DRIFT UDEN SVIGT

SYNLIGGØRE  
RESULTATER

SAMARBEJDSPARTNER  
MED KUNDEN

ÅBENHED OG GENNEM-  
SIGTIGHED INTERNT OG  
EKSTERNT I EN DIGITAL  
FORVALTNING

KUNDER

PROFFESJONALISERE VED-  
LIGEHOLDELESEN AF DEN  
EJEDE EJENDOMSPORTE-  
FØLGE

OVERHOLDE DEADLINES  
OG BUDGET PÅ AN-  
LÆGSSAGER SAMT HAVE  
TILFREDE KUNDER

GOD SAGSBEHANDLING  
OMKRING HUSLEJADMI-  
NISTRATION

INTERNE  
ARBEJDSPROCESSER

PROFFESJONELLE OG  
KUNDEORIENTERED  
ARBEJDSPROCEDURER

KOMPETENTE  
MEDARBEJDERE

ATTRAKTIV  
ARBEJDSPLADS

ADGANG TIL  
RELEVANT VIDEN

LÆRING OG VÆKST

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Kultur- og Fritidsforvaltningen

**KØBENHAVNS  
EJENDOMME**



## Bedste resultat i 2006

## Fordobling af budgetter - mere værdi for borgere



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Kultur- og Fritidsforvaltningen

**KØBENHAVNS  
EJENDOMME**



## Resultater I 2006

### Externe resultater

- Masterplan – nye fysiske rammer
- Partnerskaber og klumpudbud
- Vedligehold for 250 mio. kroner
- Byggeri for 450 mio. kroner
- Arbejdslaboratoriet (branding)
- OPP seminar med politikere
- Tre driftspartnerskaber



KØBENHAVNS KOMMUNE  
Kultur- og Fritidsforvaltningen

KØBENHAVNS  
EJENDOMME 

## Resultater i 2006

### Interne resultater

- Portal med data
- Indgåelse af standardlejekontrakter

KØBENHAVNS EJENDOMME KEjd Prototype Ejendomsportal

Søg

SØG EFTER EJENDOMME

KEjd nummer

Vej/gade

Post nr

Bydel

Forvaltning

Type af lejemål

Anvendelse

Søg

Vis hele porteføljen (alle ejendomme)

SØG EFTER LEJERE

Lejer

Vej/gade

Post nr

Bydel

Forvaltning

Type af lejemål

Anvendelse


Søg

Ejendomsportalen stilles til rådighed af Københavns Ejendomme, Gyldenløvesgade 15, 5. Postboks: 228 1502 København V.  
Kontakt og udviklingsforslag til portalen: kejd@kf.kk.dk

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Kultur- og Fritidsforvaltningen


KØBENHAVNS  
EJENDOMME 

## Oplysninger om den enkelte lejer og ejendommen



### Prototype Ejendomsportal

Søg



BUF, Esromsgades integr. Inst.  
Brægesgade 10,  
2200 København N  
**Forvaltning:** Københavns Kommune Børne- & Ungdomsforvaltningen  
**Anvendelse:**  
**Lejemålstype:** Tredje mand  
**Årlig husleje:** 0,00 **Udlejningsareal:** 698,00  
**Har KEJd udvendigvedligeholdelsespligt?** Nej  
**Har KEJd indvendigvedligeholdelsespligt?** Nej

**Ejendoms adresse**  
Brægesgade 10  
2200  
København N

**BBR Matrikel:** 2495  
**BBR ejerlav:** Udenbys Klædebo Kvarter, Køben  
**BBR ejendom:** 065804  
**KEJds Ejendomsnummer:** 0162 | **Lejemålsnummer:** 0162-0001-12


<b>Kontakt hos KEJd</b> Distrikt 1 (der vil være ca. 8 navne) Drift og service Ukendt pt.telefon: Ukendt pt. Ukendt pt.telefon: Ukendt pt. Ukendt pt.telefon: Ukendt pt.	<b>Kontakt hos lejer</b> Ukendt pt. telefon: Ukendt pt.	<b>Link</b> <a href="#">Localplaner (link)</a> <a href="#">Kommuneplan (link)</a> <a href="#">Brægesgade 10, Luftfoto (link)</a>
--	--	---

[Fortsæt søgning](#) | [Ny søgning](#)

**Vis hele portefølgen (alle ejendomme)**

Ejendomsportalen stilles til rådighed af Københavns Ejendomme, Gyldenløvesgade 15, 5. Postboks 229 1502 København V  
Kontakt og udviklingsforslag til portalen: kejd@kff.kk.dk

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Kultur- og Fritidsforvaltningen

**KØBENHAVNS EJENDOMME** 


## Resultater i 2006 Externe resultater

To priser

Prismen – idræts- og kulturhus

Thorvaldsen - restaurering

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Kultur- og Fritidsforvaltningen

**KØBENHAVNS EJENDOMME** 

KØBENHAVNS  
EJENDOMME  
KEjd
Søg

Prototype  
Ejendomsportal

**SØG EFTER EJENDOMME**

**KEjd nummer**

**Vej/gade**

**Post nr**

**Bydel**

**Forvaltning**

**Type af lejemål**

**Anvendelse**

**Søg**

**SØG EFTER LEJERE**

**Lejer**

**Vej/gade**

**Post nr**

**Bydel**

**Forvaltning**

**Type af lejemål**

**Anvendelse**

**Søg**

**Vis hele portefølgen (alle ejendomme)**

Ejendomsportalen stilles til rådighed af Københavns Ejendomme Gyldenløvesgade 15, 5. Postboks 228 1502 København V  
 Kontakt og udviklingsforslag til portalen: kejd@kff.kk.dk

### Søgeresultat – ejendomme

KØBENHAVNS  
EJENDOMME  
KEjd
Søg

Prototype  
Ejendomsportal

Du har søgt på ejendomme: Københavns Kommune Børne- & Ungdomsforvaltningen  
 Der er fundet 22 Fortsæt søgning | Ny søgning

kejd nr	forvaltning	adresse	postnr	bydel	anvendelse	type	beregn husleje og areal for følgende ejendomme
0162	Københavns Kommune Børne- & Ungdomsforvaltningen	Bragesgade 10	2200	København N	Tredje mand		<input type="checkbox"/>
0159	Københavns Kommune Børne- & Ungdomsforvaltningen	Borgergade 42, 1.th	1300	København K	Tredje mand		<input type="checkbox"/>
0158	Københavns Kommune Børne- & Ungdomsforvaltningen	Borgerdydsvej 16	3550	Slangerup	Tredje mand		<input type="checkbox"/>
0154	Københavns Kommune Børne- & Ungdomsforvaltningen	Bogholder Allé 40	2720	Vanløse	Tredje mand		<input type="checkbox"/>
0152	Københavns Kommune Børne- & Ungdomsforvaltningen	Blågårdsgade 15B	2200	København N	Tredje mand		<input type="checkbox"/>
0151	Københavns Kommune Børne- & Ungdomsforvaltningen	Blågårdsgade 11A, 2.tv	2200	København N	Tredje mand		<input type="checkbox"/>
0150	Københavns Kommune Børne- & Ungdomsforvaltningen	Blegdamsvej 102	2100	København Ø	Tredje mand		<input type="checkbox"/>
0146	Københavns Kommune Børne- & Ungdomsforvaltningen	Bispebjerg Bakke	2400	København NV	Tredje mand		<input type="checkbox"/>
0145	Københavns Kommune Børne- & Ungdomsforvaltningen	Bernstorffsgade 15	1577	København V	Kommunal		<input type="checkbox"/>
0143	Københavns Kommune Børne- & Ungdomsforvaltningen	Bellmansgade 23	2100	København Ø	Tredje mand		<input type="checkbox"/>
0140	Københavns Kommune Børne- & Ungdomsforvaltningen	Bavnehøj Allé 1, 1.th	2540		Tredje mand		<input type="checkbox"/>
0139	Københavns Kommune Børne- & Ungdomsforvaltningen	Baldersgade 8	2200	København N	Tredje mand		<input type="checkbox"/>
0134	Københavns Kommune Børne- & Ungdomsforvaltningen	Arresøgade 20	2200	København N	Tredje mand		<input type="checkbox"/>
0133	Københavns Kommune Børne- & Ungdomsforvaltningen	Arkaderne 134	2700	Brønshøj	Tredje mand		<input type="checkbox"/>
0122	Københavns Kommune Børne- & Ungdomsforvaltningen	Arkaderne 108	2700	Brønshøj	Tredje mand		<input type="checkbox"/>

KØBENHAVNS  
Kultur- og Fritidsforvaltningen

AVNS  
EJENDOMME

## Resultater i 2006

### Interne resultater

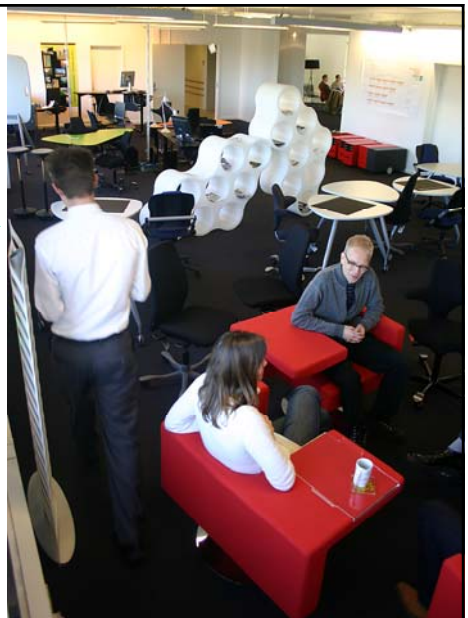
- 160 bygningssyn – det fortsætter
- Udrulning af e-doc
- Arbejdslaboratoriet
- Udbud og indkøb af WE-DO, - et ejendomsadministrationssystem
- Space-management analyse
- Organisatorisk eftersyn
- To tema-uger



## Udfordringer 2007

- Balance mellem faglighed og politik
- Kundekoordinering

- For få medarbejdere
- Opbygge kompetencer - professionalisering
- Opbygge virksomhedskultur
- "Forventningsfælden" især fra kunder/brugere
  
- Investeringsplaner
- Lederudvikling
- Ombygning







Activity room



Project



Meeting



Staff room



Staff room



Staff room



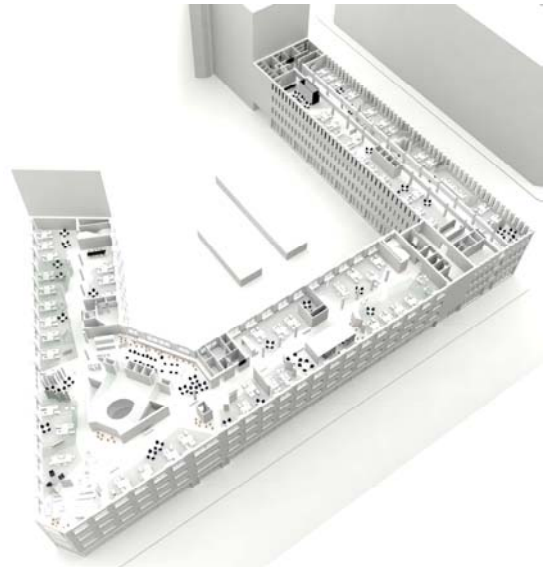
Staff room



Staff room



Funktionsdiagram Københavns Kommune 14.12.2005





**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Kultur- og Fritidsforvaltningen

**KØBENHAVNS  
EJENDOMME** 



Merværdi for borgerne

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Kultur- og Fritidsforvaltningen

**KØBENHAVNS  
EJENDOMME** 