

Ansvarsfordeling for større opretnings- og bygningsvedligeholdelsesopgaver i kommunale bebyggelser med almene boligafdelinger.

De kommunale bebyggelser med almene boligafdelinger huser samtidigt i varierende omfang kommunale servicearealer. Fx er de almene plejeboligafdelinger etableret som bygningsafsnit i de kommunale centre, der tillige omfatter kommunale serviceafsnit til de institutionsmæssige aktiviteter.

Nærværende bilag 6 beskriver den konkrete ansvarsfordeling mellem de to udøvende driftsher-
rer

- Boligafdelingerne (ved *Administrator*), og
- Den kommunale forvaltning (ved *Ejendomscentret*).

Hovedprincippet er, at hver hele bygning eller bygningsafsnit, der entydigt kan afgrænses fysisk, så vidt muligt administreres fuldt af én part. Fordeling af udgifter til drift og vedligeholdelse sker efter arealfordelingsnøgle opgjort i %, jf. bilag 7.

For hver bygning og bebyggelse der både indeholder bolig-, fællesbolig- og servicearealer er der udarbejdet en plantegning der ved signatur viser arealernes beliggenhed og størrelse. Plantegninger vil blive udleveret efter indgåelse af administratoraftale.

Overordnet ansvar

Alle boliger er opført som almene pleje-/ældreboliger af Gladsaxe Kommune, og de er organiseret som afdelinger i "Gladsaxe Kommunes Almene Ældreboliger", samt er underlagt lovgivningen om almene boliger.

Administrator skal anvende personale med bygningsfaglig ekspertise, og har det tekniske og økonomiske ansvar for opretnings- og bygningsvedligeholdelsen i boligafdelingerne, jf. beskrivelsen i nærværende notat.

Administrator skal udarbejde 10-årige vedligeholdelsesplaner, som årligt skal gennemgås med Ejendomscentret. Ved en bygningsgennemgang drøftes og aftales, hvilke større vedligeholdelsesarbejder, der forventes iværksat de kommende år, og herunder snitflader mellem vedligeholdelsesarbejder på henholdsvis bolig og serviceafsnit.

Ejendomscentret bidrager generelt med bygningsfaglig sparring i forhold til Administrators varetagelse af boligafdelingernes bygningsvedligeholdelse.

For at sikre, dels den arkitektoniske og byggetekniske kvalitet, og dels de bebyggelsesmæssige sammenhænge og snitflader til servicebygninger samt kvaliteten af anvendte bygningsdele, her-

under tekniske installationer m.v., skal Ejendomscentret godkende projekter, herunder udbudsmateriale og udbudsform, valg af løsninger, valg af entreprenører, tidsplaner og økonomi, inden iværksættelse.

Hvis et bygge-, reparations-, opretnings og/eller vedligeholdelsesarbejde i *et* boligafsnit ikke kræver projektering og/eller byggetilladelse, eller såfremt udgifterne til håndværkerarbejderne bliver *mindre* end 1,0 mio. kr., skal Administrator varetage det tekniske og økonomiske ansvar som en del af nærværende administratøraftale uden ekstra honorar.

Hvis et bygge-, reparations-, opretnings og/eller vedligeholdelsesarbejde i *et boligafsnit* kræver projektering og/eller byggetilladelse, eller såfremt udgifter til håndværkerarbejderne bliver 1,0 mio. kr. eller større end 1,0 mio. kr. har Ejendomscentret ret til at beslutte en af følgende 3 metoder at gennemføre opgaven på:

1. Forretningsføreraftale.

Ejendomscentret indgår en forretningsføreraftale med Administrator. Administrator har dermed ansvaret for samtlige opgaver i forbindelse med gennemførelsen af et givent byggeprojekt. Administrator skal kunne stille nødvendig egen bygningsfaglig ekspertise til rådighed, der kan varetage projektledelsen og som skal styre og sikre, at projektet gennemføres på den, for beboere og for kommunen, økonomisk mest fordelagtig måde. Projektering og byggeledelse kan gennemføres ved at Administrator, på beboernes og kommunens vegne, indgår aftaler om teknisk rådgivning og bistand ved hjælp af eksterne arkitekt- og/eller ingeniørfirmaer, konsulentfirmaer og/eller andre. Administrator har således ansvaret for projektets samlede gennemførelse. Ejendomscentret skal deltage i eventuelle møder med sparring i forløbet. Endvidere skal Ejendomscentret godkende tidsplan, projekt, herunder udbudsmateriale og -form, valg af løsninger, valg af entreprenører, tidsplan og økonomi inden iværksættelse.

2. Ejendomscentret er selv forretningsfører.

Ejendomscentret varetager selv projektledelsen, herunder alle de i pkt. 1 nævnte opgaver. Administrator skal deltage i eventuelle møder vedr. gennemførelsen af byggeprojektet.

3. Ejendomscentret er forretningsfører og projekterende.

Ejendomscentret varetager selv både projektledelse og projektering, herunder alle de i ovennævnte pkt. 1 nævnte opgaver. Administrator skal deltage i eventuelle møder vedr. gennemførelsen af byggeprojektet.

Såfremt kommunen måtte vælge metode 1, har Administrator pligt til at indgå en aftale der honoreres svarende til almen praksis for de samme ydelser i branchen.

Uanset om det er Ejendomscentret eller Administrator, der har forestået et større vedligeholdelsesarbejde, har Administrator drifts- og vedligeholdelsesansvaret som starter på ibrugtagningstidspunktet.

Dette ansvar indebærer bl.a.:

- Løbende at registrere - og rapportere til Ejendomscentret - eventuelle fejl & mangler (også akut opståede skader) som måtte dukke op i Administratorens ansvarsperiode.

- At foretage de fornødne tiltag ved akut opståede skader og nedbrud, herunder rekvirere skadesservice, sikre bevis for ansvarsplacering, anmeldelse til forsikring, medvirke til at afklare årsag og sørge for udbedring, rekvirere reparation/udskiftning hos pågældende entreprenør eller leverandør under garanti m.m.

Ved sager hvor det er Ejendomscentret, der har stået for byggeri:

- Skal Ejendomscentret bidrage med oplysninger der kan medvirke til afklaring af en eventuel ansvarsplacering.

Fælles leveringsaftaler

Ejendomscentret forestår samlede udbud af energiforsyning og forskellige serviceydelser for alle kommunale ejendomme inklusive de almene boligafdelinger. Uagtet formelle driftsherrerelationer forudsættes det i udgangspunktet, at boligafdelingerne ønsker at udnytte de fælles aftaler, da de normalt er økonomisk fordelagtige som følge af større udbud.

Løbende vil der således, på vegne af de almene boligafdelinger, blive indgået aftaler om:

- Varmeforsyning
- Elforsyning
- Lovpligtige elevatoreftersyn
- Service for gasfyrede varmeanlæg
- Med flere

Der er ingen fælles afregninger. De relevante ydelser faktureres direkte til den enkelte ejendom/afdeling (ved Administrator).

Fællesanlæg og forsyninger i terræn.

Drift- og vedligeholdelse og genopretning af tekniske forsyningsanlæg i terræn (bl.a. el, kloak og vand) varetages af Ejendomscentret.

Boligafdelingens forholdsmæssige andel af udgifter hertil opkræves af Administrator på grundlag af de aftalte udgiftsfordelingsnøgler.

Affalds-, cykel- og serviceskure.

Ved udvendige affalds-, cykel- og serviceskure som typisk består af uisolerede skure, overdækninger og hegn aftales udgiftsfordelingsnøgle i hvert enkelt tilfælde i forhold til omfanget af hvem der anvender skurene. Administrator varetager al vedligeholdelse af disse skure/arealer når disse anvendes af beboere og/eller beboere og service. Ved skure/arealer, der alene anvendes til service varetager Ejendomscentret vedligeholdelsen.

Centre og botilbud er lokaliseret i separate ejendomme.

De egentlige botilbud og centre er lokaliseret i bygningskomplekser, der udover plejeboligafsnit også rummer kommunale centerafsnit (dagcenter, administration, centralkøkken mv.), samt fælles forsyningsanlæg. I de enkelte plejeboligafsnit er der tillige lokale kommunale servicearealer (vagtstuer mv.). Disse ejendomme er således relativt komplekse, og den konkrete ansvarsfordeling beskrives derfor i det følgende særskilt for hvert center. Der er udarbejdet tegninger, der viser den konkrete afgrænsning af bygningsafsnittene.

Nybrogård

Administrator har ansvaret for drift og vedligeholdelse af hele sidebygningen indeholdende de 24 boliger med undtagelse af kælderen som administreres af Ejendomscentret.

Administrator har tillige ansvar for de fælles anlæg for antennesignaler og brandalarmering. Den kommunale andel af udgifterne opkræves hos botilbuddet.

Ejendomscentret har ansvaret for drift og vedligeholdelse af hele hovedbygningen, køkkenbygningen og vinterhaven, hvor ingen driftsudgifter pålignes boligafdelingen.

Ejendomscentret har ansvaret for drift og vedligeholdelse af fælles forsyningsanlæg (varmeforsyning, brugsvandsopvarmning, fællesdele af centralautomatik* (CTS), udendørsbelysning og personelevatoren). Boligafdelingens forholdsmæssige andel af udgifter til drift og vedligeholdelse opkræves hos Administrator.

Nybrogård varetager selv drift af personkaldeanlæg.

Kellersvej 6

Administrator har ansvaret for drift og vedligeholdelse af hele bygningen indeholdende de 24 boliger, med undtagelse af indvendig drift- og vedligeholdelse af servicearealerne og hele kælderen, som administreres af Ejendomscentret.

Administrator har tillige ansvar for de fælles anlæg for antennesignaler og brandalarmering. Administrator skal opkræve den kommunale andel af udgifterne hos botilbuddet.

Ejendomscentret har ansvaret for drift og vedligeholdelse af fælles hovedforsyningsanlæg (varmeforsyning, brugsvandsopvarmning, fællesdele af centralautomatik* (CTS). Boligafdelingens forholdsmæssige andel af udgifter til drift og vedligeholdelse opkræves hos Administrator.

Kellersvej 6 varetager selv drift af personkaldeanlæg.

Kellersvej 9-19

Administrator har ansvaret for drift og vedligeholdelse af hele bygningen indeholdende de 39 boliger, med undtagelse af indvendig drift- og vedligeholdelse af servicearealerne, som administreres af Ejendomscentret.

Administrator har tillige ansvar for de fælles anlæg for antennesignaler og brandalarmering. Administrator skal opkræve den kommunale andel af udgifterne hos botilbuddet.

* CTS-installationer over undercentral-niveau samt fælles serviceaftale medregnes som fælles forsyning. Undercentraler og underliggende installationer varetages af Administrator eller Ejendomscentret efter relevant betjeningsområde.

* CTS-installationer over undercentral-niveau samt fælles serviceaftale medregnes som fælles forsyning. Undercentraler og underliggende installationer varetages af Administrator eller Ejendomscentret efter relevant betjeningsområde.

Ejendomscentret har ansvaret for drift og vedligeholdelse af fælles hovedforsyningsanlæg (varmeforsyning, brugsvandsopvarmning, fællesdele af centralautomatik* (CTS). Boligafdelingens forholdsmæssige andel af udgifter til drift og vedligeholdelse opkræves hos Administrator.

Kellersvej 9-19 varetager selv drift af personkaldeanlæg.

Bakkegården

Administrator har ansvaret for drift og vedligeholdelse af plejeboligafsnittene konkret afsnit B, C2, D og E. Administrator har tillige ansvar for de fælles anlæg for antennesignaler og brandalarmering. Den kommunale andel af udgifterne opkræves hos centret.

Ejendomscentret har ansvaret for drift og vedligeholdelse af centerafsnittene, konkret afsnit A, C1 og M. Ingen driftsudgifter pålignes boligafdelingen. Ejendomscentret har tillige ansvar for udskiftning af vaskeriudstyr i afsnit A og E samt udskiftning af bækkenkogere.

Ejendomscentret har ansvaret for drift og vedligeholdelse af fælles forsyningsanlæg (varmeforsyning, brugsvandsopvarmning, fællesdele af centralautomatik* (CTS), udendørsbelysning og to personelevatorer i afsnit C1). Boligafdelingens forholdsmæssige andel af udgifter til drift og vedligeholdelse opkræves hos Administrator.

Centeret varetager selv drift af personkaldeanlæg finansieret af særskilt budget til dette formål.

Cathrinegården

Administrator har ansvaret for drift og vedligeholdelse af bygningskonstruktioner og udvendige bygningsdele. Administrator har tillige ansvar for de fælles anlæg for antennesignaler, brandalarmering, brugsvandsopvarmning, regnvandsgenvinding samt udendørsbelysning. Den kommunale andel af udgifterne opkræves hos botilbuddet.

Administrator har ansvaret for drift og vedligeholdelse af boligarealer og fælles boligarealer, herunder ventilation samt installationer og udstyr i fælles køkkener og vaskeri. Alle driftsudgifter hertil pålignes boligafdelingen.

Ejendomscentret har ansvaret for drift af serviceområdet, herunder indvendig vedligeholdelse, samt de dele af kælderen, der ikke er fælles boligareal. Ingen driftsudgifter pålignes boligafdelingen.

Ejendomscentret har ansvaret for drift og vedligeholdelse af elevator, fælles adgangsarealer i kælderen samt drænpumper. Boligafdelingens forholdsmæssige andel af driftsudgifter hertil opkræves hos Administrator.

Egegården 1

* CTS-installationer over undercentral-niveau samt fælles serviceaftale medregnes som fælles forsyning. Undercentraler og underliggende installationer varetages af Administrator eller Ejendomscentret efter relevant betjeningsområde.

Administrator har ansvaret for drift og vedligeholdelse af plejeboligafsnittene AB og CD. Administrator har tillige ansvar for de fælles anlæg for antennesignaler og brandalarmering. Den kommunale andel af udgifterne opkræves hos centret.

Ejendomscentret har ansvaret for drift og vedligeholdelse af centerafsnittet, herunder foyerområdet samt personaleområder i kælder under boligafsnit. Ingen driftsudgifter pålignes boligafdelingen. Ejendomscentret har tillige ansvar for udskiftning af vaskeriudstyr i fællesvaskerier og vaskerum samt udskiftning af bækkenkogere.

Ejendomscentret har ansvaret for drift og vedligeholdelse af fælles varmemforsyning, fællesdele af centralautomatik* (CTS), udendørsbelysning samt pumpeinstallationer i forbindelse med søen. Boligafdelingens forholdsmæssige andel af udgifter til drift og vedligeholdelse opkræves hos Administrator.

Centeret varetager selv drift af personkaldeanlæg finansieret af særskilt budget til dette formål.

Egegården 2

Administrator har ansvaret for drift og vedligeholdelse af hele bygningen bortset fra indvendig vedligeholdelse i demensdagshjemmet. Administrator har tillige ansvar for de fælles anlæg for antennesignaler og brandalarmering samt udendørsbelysning. Det bemærkes, at fjernvarmeledningen (fra Egegården 1) tilhører Egegården 2. Den kommunale andel af udgifterne opkræves hos centret.

Ejendomscentret har ansvaret for drift af demensdagshjemmet, herunder indvendig vedligeholdelse, samt personaleområder i kælderetagen. Ingen driftsudgifter pålignes boligafdelingen. Ejendomscentret har tillige ansvar for udskiftning af vaskeriudstyr i fælles vaskerum samt udskiftning af bækkenkogere.

Ejendomscentret har ansvaret for drift og vedligeholdelse af fællesdele af centralautomatik* (CTS). Boligafdelingens forholdsmæssige andel af udgifter til drift og vedligeholdelse opkræves hos Administrator.

Centeret selv varetager drift af personkaldeanlæg finansieret af særskilt budget til dette formål.

Kildegårdens plejeboliger

Administrator har ansvaret for drift og vedligeholdelse af plejeboligafdelingen i afsnit B på nær kælderetagen. Den kommunale andel af udgifterne opkræves hos centret.

Ejendomscentret har ansvaret for drift og vedligeholdelse af centerafsnittene og de øvrige boligafsnit. Ingen driftsudgifter pålignes boligafdelingen.

* CTS-installationer over undercentral-niveau samt fælles serviceaftale medregnes som fælles forsyning. Undercentraler og underliggende installationer varetages af Administrator eller Ejendomscentret efter relevant betjeningsområde.

Ejendomscentret har ansvaret for drift og vedligeholdelse af de fælles forsyningsanlæg (varmeforsyning, ABA-anlæg, fællesdele af centralautomatik (CTS), udendørsbelysning og fælles trappeopgang ved afsnit C). Boligafdelingens andel af udgifterne opkræves hos Administrator.

Centeret selv varetager drift af personkaldeanlæg finansieret af særskilt budget til dette formål.

Møllegården

Administrator har ansvaret for drift og vedligeholdelse af plejeboligafsnittene, konkret bygningerne 21-28 og bygning 31. Administrator har tillige ansvar for de fælles anlæg for antennesignaler og brandalarmering. Den kommunale andel af udgifterne opkræves hos centret.

Ejendomscentret har ansvaret for drift og vedligeholdelse af centerafsnittet, bygning 33. Ingen driftsudgifter pålægges boligafdelingen. Ejendomscentret har tillige ansvar for udskiftning af vaskeriudstyr i fællesvaskerier samt udskiftning af eventuelle bækkenkogere i boligafsnit.

Ejendomscentret har ansvaret for drift og vedligeholdelse af den fælles hovedindgang, bygning 32, samt for fællesdele af centralautomatik* (CTS) og udendørsbelysning. Boligafdelingens forholdsmæssige andel af udgifter til drift og vedligeholdelse opkræves hos Administrator.

Centeret selv varetager drift af personkaldeanlæg finansieret af særskilt budget til dette formål.

Rosenlund

Administrator har ansvaret for drift og vedligeholdelse af plejeboligafsnittene, bygningerne 1B, 1C, 2A, 2B og 2C. Administrator har tillige ansvar for de fælles anlæg for antennesignaler, brandalarmering, rum- og brugsvandsopvarmning samt udendørsbelysning. Den kommunale andel af udgifterne opkræves hos centret.

Ejendomscentret har ansvaret for drift og vedligeholdelse af centerafsnittet, bygningerne 2D og 2E, samt service- og personaleområder i kælder. Ingen driftsudgifter pålægges boligafdelingen. Ejendomscentret har tillige ansvar for udskiftning af vaskeriudstyr i fælles vaskerum i plejeboligafsnittene samt udskiftning af bækkenkogere.

Ejendomscentret har ansvaret for drift og vedligeholdelse af den fælles varmeforsyning og for fællesdele af centralautomatik* (CTS) samt den fælles elevator i bygning 2A. Boligafdelingernes forholdsmæssige andel af udgifter til drift og vedligeholdelse opkræves hos Administrator.

Administrator har ansvaret for drift af ældreboligafsnittet, bygning 1A, jf. nedenstående afsnit om ældreboliger.

Centeret selv varetager drift af personkaldeanlæg finansieret af særskilt budget til dette formål.

* CTS-installationer over undercentral-niveau samt fælles serviceaftale medregnes som fælles forsyning. Undercentraler og underliggende installationer varetages af Administrator eller Ejendomscentret efter relevant betjeningsområde.

Søborg Hovedgade 200

Administrator har ansvaret for drift og vedligeholdelse af bolig-etagerne og installationer herfor samt fælles boligarealer i kælderetagen. Administrator har samtidigt ansvar for drift og vedligeholdelse af trappeopgang, elevator og fællesvaskeriet i kælderen. Alle udgifter pålignes boligafdelingen.

Administrator har tillige ansvar for vedligeholdelse af bygningens tagkonstruktion og afvanding herfra samt fællesarealer i kælderen. Den kommunale andel af udgifterne opkræves hos Forebyggelsescentret.

Ejendomscentret har ansvaret for drift og vedligeholdelse af stueetagen og den kommunale andel af kælderen. Ingen driftsudgifter pålignes boligafdelingen.

Centeret Kildegården varetager drift af personkaldelanlæg finansieret af særskilt budget til dette formål.

Øvrige botilbud

De øvrige botilbud er

- Buddinge Hovedgade 111
- Ellekilde
- Kagsåhuse

I de tre botilbud har Administrator ansvar for al drift og vedligeholdelse bortset fra indvendig vedligeholdelse i det kommunale serviceareal. Den kommunale andel af udgifterne opkræves hos botilbuddene.

Ejendomscentret har ansvar for indvendig vedligeholdelse i det kommunale serviceareal. Det bemærkes, at det kommunale serviceareal i disse botilbud udgør en meget lille del af bygningsarealet.

Øvrige ældreboliger

De øvrige ældreboligbebyggelser er

- Carl Møllers Allé 1-5
- Kildebakkegårds Allé 171
- Rosenlund ældreboligafsnit

Administrator har ansvar for al drift og vedligeholdelse af de tre bebyggelser.

Der er ingen kommunale servicearealer i de tre bebyggelser.