

Fordeling af udgifter mellem kommunen og de almene boligafdelinger

En almen boligafdeling er en selvstændig økonomisk enhed, som selv afholder de udgifter, der vedrører afdelingens drift. I forhold til de almene plejeboliger, botilbud og ældreboliger i Gladsaxe Kommune er afholdelse af udgifter dog mere kompliceret, da der ofte er kommunale aktiviteter tilknyttet den pågældende afdeling. Derfor er der en række udgifter, som skal fordeles mellem kommunen og afdelingen, hvilket gøres ved hjælp af fordelingsnøgler. Den kommunale andel af udgifterne afholdes over det enkelte centers/ botilbuds budget.

Fordeling efter fordelingsnøgler

Fordelingen af udgifter sker efter fordelingsnøgler, som almindeligvis fastsættes ud fra arealfordelinger mellem boligafdelingen og centret/botilbuddet. Til fordeling af udgifter for el, vand og varme anvendes dog fordelingsnøgler baseret på det egentlige forbrug i det omfang, det kan lade sig gøre.

I arealfordelingerne indgår følgende fire arealtyper:

1. Egentlig boligareal

Det egentlige boligareal er det samlede areal for de enkelte boliger i den pågældende afdeling. Derfor indgår det egentlige boligareal i afdelingens andel af fordelingsnøgleberegningerne.

2. Fælles boligarealer

Fælles boligarealer udgøres af fællesfaciliteter for beboerne i den pågældende afdeling. Fællesfaciliteter kan for eksempel være fælles køkkener, fælles toiletter, fælles opholdsstuer o.l. Da fællesfaciliteter er forbeholdt beboeraktiviteter, indgår det fælles boligareal i afdelingens andel af fordelingsnøgleberegningerne.

3. Kommunale servicearealer

Kommunale servicearealer består af de lokalefaciliteter, som er nødvendige for, at det kommunale personale kan levere de forventede ydelser til den pågældende afdelings beboere og andre borgere i kommunen. Kommunale servicearealer kan for eksempel være administrationskontorer, ejendomsmesterkontor, møderum, personaletoiletter, produktionskøkken, café, frisør, lokaler til fysioterapi o.l. Servicearealerne anvendes til kommunale aktiviteter og ydelser til beboerne, hvorfor servicearealerne indgår i centrets/botilbuddets andel af fordelingsnøgleberegningerne.

En stor del af det samlede serviceareal vil ofte være koncentreret omkring et område, der reelt er fysisk adskilt fra boligerne. I sådanne tilfælde skelnes der mellem centerafsnit (rent serviceareal) og boligafsnit (boligareal samt mindre servicearealer i boligområdet).

4. Fællesarealer

Fællesarealer udgøres af trapper, gange, indgangspartier o.l., som anvendes af både beboere og det kommunale personale. Fællesarealerne fordeles derfor mellem boligafdelingen og Center i

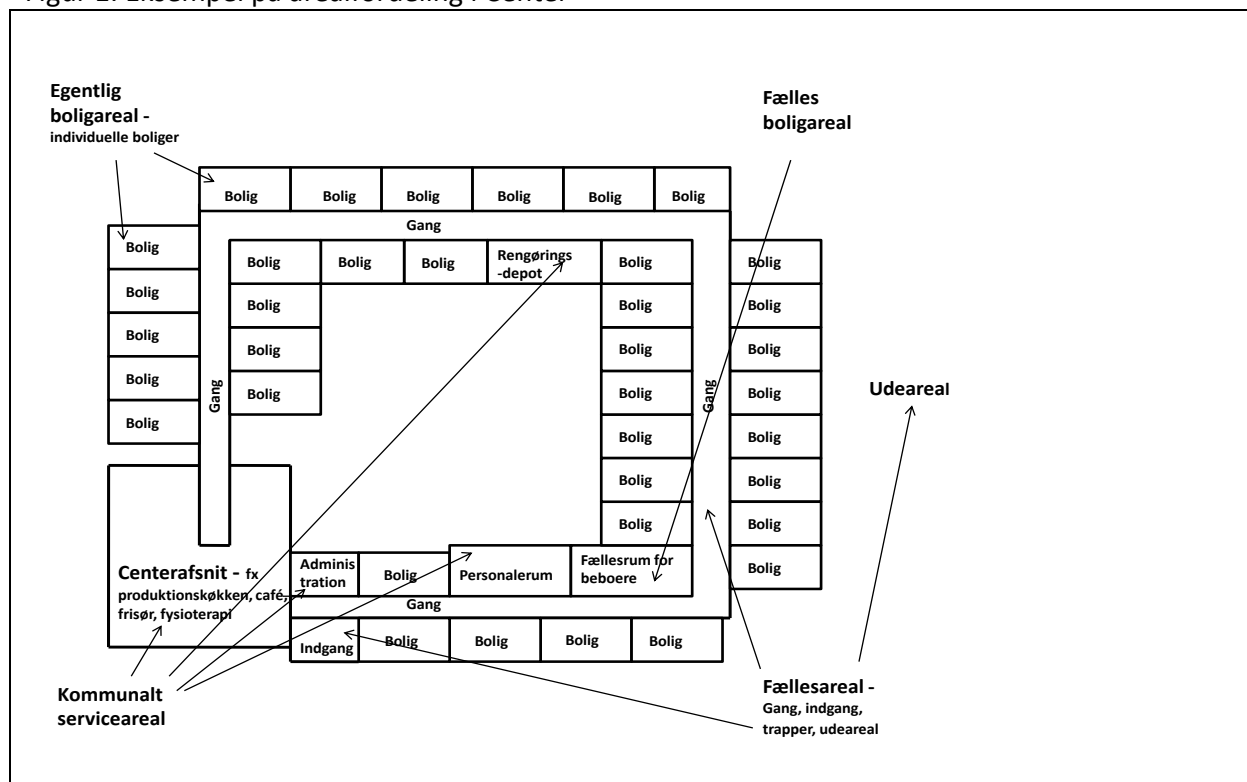
beregningerne af fordelingsnøglerne. Fordelingen sker forholdsmæssigt ud fra forholdet mellem boligarealer og servicearealer.

Fordelingsnøgler anvendes, hvis der er tale om udgifter, som ikke kan relateres direkte til enten beboerne eller serviceafsnittet. Udgifter, der alene vedrører det egentlige boligareal og fællesboligarealer, afholdes således af afdelingen, mens udgifter, der alene vedrører servicearealer, afholdes af centret/botilbuddet.

Eksempler på udgifter, der fordeles efter fordelingsnøgler, er fællesindretninger som varmeanlæg og ventilation, flisebelægning, snerydning, gartnerisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse af fællesarealer o.l.

Nedenstående figur 1 er en illustration af, hvordan arealtyperne fordeler sig på henholdsvis egentlig boligareal, fælles boligareal, kommunalt serviceareal og fællesareal:

Figur 1: Eksempel på arealfordeling i Center



Boligtyper og fordelingsnøgler

Boligtypen er afgørende for anvendelsen af fordelingsnøgler. Følgende boligtyper indgår i de almenne afdelinger under Social- og Sundhedsforvaltningen i Gladsaxe Kommune:

1. Almene plejeboliger

Almene plejeboliger er almene ældreboliger, hvortil der er tilknyttet kommunale servicearealer. For disse boliger indgår fordelingsnøgler i udgiftsfordelingen.

2. Almene ældreboliger

For almene ældreboliger er der ikke tilknyttede servicearealer. Almene ældreboliger fungerer derfor som en almindelig, almen boligafdeling, hvor beboerne afholder samtlige udgifter. I enkelte tilfælde indgår almene ældreboliger alligevel i fordelingsnøgler. Dette gælder i Gladsaxe Kommune for Rosenlund Ældreboliger og ældreboligerne på Søborg Hovedgade 200, som er beliggende i samme bygning som kommunens Forebyggelsescenter.

3. Botilbud

Botilbud er boliger rettet mod fysisk eller psykisk handikappede eller misbrugere. Botilbud under almenboliglovgivningen kan både være almene boliger med og uden et tilknyttet serviceareal. De almene botilbud under Social- og Sundhedsforvaltningen i Gladsaxe Kommune har alle tilknyttede servicearealer. Derfor indgår fordelingsnøgler i udgiftsfordelingen.

Fordelingsnøgler for de almene afdelinger under Social- og Sundhedsforvaltningen i Gladsaxe Kommune.

I nedenstående skema fremgår et uddrag af fordelingsnøglerne for de respektive afdelingers areal- og udgiftstyper. Med hensyn til el, vand og varme er det forskelligt, hvilke arealtyper fordelingsnøglerne dækker. Dette skyldes, at det i nogle tilfælde er muligt at bestemme forbruget for et givent areal ud fra målere, mens det i andre tilfælde er nødvendigt at anvende fordelingsnøgler. Det fremgår i skemaet, hvilke arealtyper der er indbefattet i den enkelte fordelingsnøgle. Fordelingsprocenter mærket med * er beregnet ud fra arealfordelinger.

En nærmere beskrivelse af forholdene vedrørende el, vand og varme kan ses i bilag 7 om forbrugsafregning.

Skema 1: Fordelingsnøgler almene plejeboliger

Afdeling: Bakkegården	Plejeboligers Andel	Centers/ Kommunes andel
Vedligeholdelse:		
Den individuelle bolig	100%	0%
Fælles boligarealer	100%	0%
Servicearealer	0%	100%
Fællesarealer (i boligafsnit)	93,42%*	6,6%*
Fælles vaskeri	0%	100%
Vedligeholdelse af udendørsarealer m.m.:		
Gartnerisk vedligeholdelse, centrale indretninger til vand og varme, renholdelse, renovation, fælles forsyningsveje	69,2%*	30,8%*
Ejendomsservice:		
Personale		-

Materiale og værktøj	Kommunen opkræver hvert år, hvad der svarer til én ejendomsmester per 100 boliger	Ejendomsmesteren fordeler udgifter mellem boligafdeling og kommunalt Center
Diverse anlæg:	Ejendomsmesteren fordeler udgifter mellem boligafdeling og kommunalt Center	
ABA-anlæg eksklusiv blok E	93,4%*, blok B, C og D	6,6%*
CTS-anlæg, centrale del herunder computer på ejendomsmesters kontor	69,2%*	30,8%*
Solvarmeanlæg	69,2%*	30,8%*
Kaldeanlæg	0%	100%
Udendørs belysning:		
Regning kommer fra DONG og NOE til administrator	69,2%*	30,8%*
Forbrug:		
El Boligafsnit	93,4%*	6,6%*
Vand Hele Bakkegården	40%	60%
Varme Boligafsnit	93,4%*	6,6%*
Afdeling: Egegården	Plejeboligers Andel	Centers/ Kommunes andel
Vedligeholdelse:		
Den individuelle bolig	100%	0%
Fælles boligarealer	100%	0%
Servicearealer	0%	100%
Fællesarealer (i boligafsnit)	90,5%*	9,5%*
Fælles vaskeri	0%	100%
Vedligeholdelse af udendørsarealer m.m.:		
Gartnerisk vedligeholdelse, centrale indretninger til vand og varme, renholdelse, renovation	78,6%*	21,4%*
Ejendomsservice:		
Personale		-

Materiale og værktøj	Kommunen opkræver hvert år, hvad der svarer til én ejendomsmester per 100 boliger	Ejendomsmesteren fordeler udgifter mellem boligafdeling og kommunalt Center
Diverse anlæg:	Ejendomsmesteren fordeler udgifter mellem boligafdeling og kommunalt Center	
ABA-anlæg, ABDL-anlæg	90,5%*	9,5%*
CTS-anlæg, centrale del herunder computer på ejendomsmesters kontor	78,6%*	21,4%*
Kaldeanlæg	0%	100%
Udendørs belysning:		
Regning kommer fra DONG til administrator	78,6%*	21,4%*
Forbrug:		
El, Egegården 1 Fælles arealer, fælles boligarealer, servicearealer og centerafsnit	Fordeles efter forsyningsregnskab, som udarbejdes af Ejendomscentret efter årsafslutning.	Fordeles efter forsyningsregnskab, som udarbejdes af Ejendomscentret efter årsafslutning.
El, Egegården 2 Fælles arealer, fælles boligarealer og servicearealer	Fordeles efter forsyningsregnskab, som udarbejdes af Ejendomscentret efter årsafslutning.	Fordeles efter forsyningsregnskab, som udarbejdes af Ejendomscentret efter årsafslutning.
Vand, Egegården 1 Hele Egegården 1	40%	60%
Vand Egegården 2 Hele Egegården 2	75%	25%
Varme Egegården 1 Fællesareal i boligafsnit	90,5%*	9,5%*
Varme Egegården 2 Fællesareal i boligafsnit	90,5%*	9,5%*
Afdeling: Kildegårdens Plejeboliger	Plejeboligers Andel	Centers/ Kommunes andel
Vedligeholdelse:		
Den individuelle bolig	100%	0%
Fælles boligarealer	100%	0%
Servicearealer	0%	100%

Fællesarealer (i boligafsnit)	93,5%*	6,5%*
Fælles vaskeri	0%	100%
Vedligeholdelse af udendørsarealer m.m.:		
Gartnerisk vedligeholdelse, centrale indretninger til vand og varme, renholdelse, renovation	19,9%*	80,1%*
Ejendomsservice:		
Personale	Kommunen opkræver hvert år, hvad der svarer til én ejendomsmester per 100 boliger	-
Materiale og værktøj	Ejendomsmesteren fordeler udgifter mellem boligafdeling og kommunalt Center	Ejendomsmesteren fordeler udgifter mellem boligafdeling og kommunalt Center
Diverse anlæg:		
ABA-anlæg	93,5%*	6,5%*
Kaldeanlæg	0%	100%
Udendørs belysning:	19,9%*	80,1%*
Forbrug:		
El Boligafsnit	93,5%*	6,5%*
Vand Hele Kildegården	15%	85%
Varme Boligafsnit	93,5%*	6,5%*
Afdeling: Møllegården	Plejeboligers andel	Centers/ Kommunes andel
Vedligeholdelse:		
Den individuelle bolig	100%	0%
Fælles boligarealer	100%	0%
Servicearealer	0%	100%
Fællesarealer (i boligafsnit)	97,2%*	2,8%*
Fælles vaskeri	0%	100%
Vedligeholdelse af udendørsarealer m.m.:		
Gartnerisk vedligeholdelse,	75,67%*	24,33%*

centrale indretninger til vand og varme, renholdelse, renovation			
Ejendomsservice:			
Personale	Kommunen opkræver hvert år, hvad der svarer til én ejendomsmester per 100 boliger	-	
Materiale og værktøj	Ejendomsmesteren fordeler udgifter mellem boligafdeling og kommunalt Center	Ejendomsmesteren fordeler udgifter mellem boligafdeling og kommunalt Center	
Diverse anlæg:			
ABA-anlæg	75,67%*	24,33%*	
Kaldeanlæg	0%	100%	
Udendørs belysning:	75,67%*	24,33%*	
Forbrug:			
El Boligafsnit	Individuelle målere	Individuelle målere	
Vand Hele Møllegården	75%	25%	
Varme Boligafsnit	Varmeregnskab	Varmeregnskab	
Afdeling: Rosenlund Pleje- og ældreboliger	Plejeboliger	Ældreboliger	Centers/ Kommunes andel
Vedligeholdelse:			
Den individuelle bolig	100%	-	0%
Fælles boligarealer	100%	-	0%
Servicearealer	0%	-	100%
Fællesarealer (i boligafsnit)	91,7%*	-	8,3%*
Fælles vaskeri	0%	-	100%
Vedligeholdelse af udendørsarealer m.m.:			
Gartnerisk vedligeholdelse, centrale indretninger til vand og varme, renholdelse, renovation	73,2%*	11,3%*	15,5%*
Ejendomsservice:			
Personale	Kommunen opkræver hvert år, hvad	-	-

Materiale og værktøj	der svarer til én ejendoms- mester per 100 boliger Ejendomsmesteren fordeler udgifter mellem boligafdeling og kommunalt Cen- ter	-	Ejendomsmesteren fordeler udgifter mel- lem boligafdelings og kommunalt Center
Diverse anlæg:			
ABA-anlæg	91,7%*	-	8,3%*
CTS-anlæg, centrale del herunder computer på ejendomsmesters kontor	73,2%*	11,3%*	15,5%*
Kaldeanlæg	0%	-	100%
Udendørs belysning:	Forrige års forbrugsfordeling anvendes i løbet af året. Endelig for- deling opgøres af Ejendomscentret efter årsafslutning.		
Forbrug:			
El Afd. A-L, Rosenlund 1 Afd. M-S, Rosenlund 2	100% 95%*	-	0% 5%*
Vand Boligafsnit	Fordeles efter forde- lingsregnskab, indtil der kan udarbejdes en fordelingsnøgle	-	Fordeles efter forde- lingsregnskab, indtil der kan udarbejdes en fordelingsnøgle
Varme Boligafsnit	91,7%*	-	8,3%*

Skema 2: Fordelingsnøgler mellem Søborg Hovedgade 200 og Forebyggelsescentret

Det kommunale forebyggelsescenter er placeret i samme bygning på Søborg Hovedgade 200, som 18 af boligerne i Kildegårdens Ældreboliger. Derfor skal der særskilt anvendes fordelingsnøgler til fordeling af udgifter vedr. denne bygning og tilhørende udendørsareal. Nærmere detaljer herom kan rekvireres hos kommunen.

Afdeling: Søborg Hoved- gade 200	Ældreboligers an- del	Forebyggelses-cen- trets andel	Centret Kildegår- dens andel (kun ved udendørsare- aler)
Vedligeholdelse, kælder:			
Ældreboligernes areal	100%	0%	-
Forebyggelsescentrets areal	0%	100%	-

Fællesrum	60,1%*	39,9%*	
Vedligeholdelse, hele bygningen	76,5%*	23,5%*	-
Udendørs vedligeholdelse	74,9%*	23%*	2,1%*

Skema 3: Fordelingsnøgler botilbud

Afdeling: Buddinge Hovedgade 111	Boligers andel	Buddinge Hovedgades andel
Vedligeholdelse:		
Den individuelle bolig	100%	0%
Fælles boligarealer	100%	0%
Servicearealer	0%	100%
Fællesarealer	72,1%*	27,9%*
Vedligeholdelse af udendørsarealer m.m.:		
Gartnerisk vedligeholdelse, centrale indretninger til vand og varme, renholdelse, renovation	96,4%*	3,6%*
Ejendomsservice:		
Personale m.m.	96,4%*	3,6%*
Forbrug:		
El	96,4%*	3,6%*
Fællesareal og serviceareal		
Vand	96,4%*	3,6%*
Hele Buddinge Hovedgade 111		
Varme	96,4%*	3,6%*
Afdeling: Cathrinegården	Boligers andel	Cathrinegårdens andel
Vedligeholdelse:		
Den individuelle bolig	100%	0%
Fælles boligarealer	100%	0%
Servicearealer	0%	100%
Fællesarealer	57,2%*	42,8%*
Vedligeholdelse af udendørsarealer m.m.:		

Gartnerisk vedligeholdelse, centrale indretninger til vand og varme, renholdelse, renovation	76,8%*	23,2%*
Ejendomsservice:		
Fælles ordning med Bakkegården	0%	100%
Udendørs belysning	76,8%*	23,2%*
Forbrug:		
El Forbrug på fælles arealer, fælles boligarealer og servicearealer	57,2%*	42,8%*
Vand Hele Cathrinegården	76,8%*	23,2%*
Varme Forbrug på fælles arealer, fælles boligarealer og servicearealer	57,2%*	42,8%*
Afdeling: Ellekilde	Boligers andel	Ellekildes andel
Vedligeholdelse:		
Den individuelle bolig	100%	0%
Fælles boligarealer	100%	0%
Servicearealer	0%	100%
Fællesarealer	80%*	20%*
Vedligeholdelse af udendørsarealer m.m.:		
Gartnerisk vedligeholdelse, centrale indretninger til vand og varme, renholdelse, renovation	92%*	8%*
Ejendomsservice:		
Personale m.m.	92%*	8%*
Forbrug:		
El Forbrug på fælles arealer, fælles boligarealer og servicearealer	80%*	20%*
Vand Hele Ellekilde	92%*	8%*

Varme Forbrug på fælles arealer, fælles boligarealer og ser- vicearealer	80%*	20%*
Afdeling: Kagsåhuse	Boligers andel	Kagsåhuses andel
Vedligeholdelse:		
Den individuelle bolig	100%	0%
Fælles boligarealer	100%	0%
Servicearealer	0%	100%
Fællesarealer	65%*	35%*
Vedligeholdelse af udendørsarealer m.m.:		
Gartnerisk vedligeholdelse, centrale indretninger til vand og varme, renholdelse, renovation	93,6%*	6,4%*
Ejendomsservice:		
Personale m.m.	93,6%*	6,4%*
Forbrug:		
El Forbrug på fælles boligareal og ser- viceareal	65%*	35%*
Vand Hele Kagsåhuse	93,6%*	6,4%*
Varme Forbrug på fælles boligareal og ser- viceareal	65%*	35%*
Afdeling: Nybrogård	Boligers andel	Nybrogårds andel
Vedligeholdelse:		
Den individuelle bolig	100%	0%
Fælles boligarealer	100%	0%
Servicearealer	0%	100%
Fællesarealer (i boligafsnit)	19%*	81%*
Fælles vaskeri	0%	100%

Vedligeholdelse af udendørsarealer m.m.: Gartnerisk vedligeholdelse, centrale indretninger til vand og varme, renholdelse, renovation, fælles forsyningsveje	42%*	58%*
Ejendomsservice: Personale Materiale og værktøj	Kommunen opkræver hvert år, hvad der svarer til én ejendomsmester per 100 boliger Ejendomsmesteren fordeler udgifter mellem boligafdeling og kommunalt Center	- Ejendomsmesteren fordeler udgifter mellem boligafdeling og kommunalt Center
Forbrug: El Boligafsnit Vand Hele Nybrogård Varme Boligafsnit	Individuel måler 42% Varmeregnskab	Individuel måler 58% Varmeregnskab
Afdeling: Kellersvej 6	Boligers andel	Kellersvejs andel
Vedligeholdelse: Den individuelle bolig Fælles boligarealer Servicearealer Fællesarealer (i boligafsnit) Fælles vaskeri	100% 100% 0% 38%* 0%	0% 0% 100% 72%* 100%
Vedligeholdelse af udendørsarealer m.m.: Gartnerisk vedligeholdelse, centrale indretninger til vand og varme, renholdelse, renovation, fælles forsyningsveje	81%*	19%*
Ejendomsservice: Personale	Kommunen opkræver hvert år, hvad der svarer til én ejendomsmester per 100 boliger	-

Materiale og værktøj	Ejendomsmesteren fordeler udgifter mellem boligafdeling og kommunalt Center	Ejendomsmesteren fordeler udgifter mellem boligafdeling og kommunalt Center
Forbrug:		
El Boligafsnit	67%*	33%*
Vand	81%	19%
Varme Boligafsnit	Varmeregnskab	Varmeregnskab
Afdeling: Kellersvej 9-19	Boligers andel	Kellersvejs andel
Vedligeholdelse:		
Den individuelle bolig	100%	0%
Fælles boligarealer	100%	0%
Servicearealer	0%	100%
Fælles vaskeri	0%	100%
Vedligeholdelse af udendørsarealer m.m.:		
Gartnerisk vedligeholdelse, centrale indretninger til vand og varme, renholdelse, renovation, fælles forsyningsveje	100%*	
Ejendomsservice:		
Personale	Kommunen opkræver hvert år, hvad der svarer til én ejendomsmester per 100 boliger	-
Materiale og værktøj	Ejendomsmesteren fordeler udgifter mellem boligafdeling og kommunalt Center	Ejendomsmesteren fordeler udgifter mellem boligafdeling og kommunalt Center
Forbrug:		
El Boligafsnit	100%*	
Vand	100%	

Varme Boligafsnit	Varmeregnskab	Varmeregnskab
------------------------------	---------------	---------------