



Aabenraa
Kommune



Aabenraa
Kommune



Skal vi også gøre **dine kvadratmeter kloge?**

Venlig hilsen Kommunale Ejendomme

Vi er til for dig

der råder over en kommunal bygning

I Aabenraa Kommune vil vi have kloge kvadratmeter. Vi vil have, at den samlede bygningsmasse, som kommunen råder over, bliver anvendt så rationelt, fleksibelt og bæredygtigt, som overhovedet muligt.

Det er en stor opgave, der kræver overblik og særlige byggefaglige kompetencer. Aabenraa Kommune råder over cirka 330.000 kvadratmeter bygningsmasse fordelt på cirka 180 ejendomme i hele kommunen.



Derfor er vi, Team Kommunale Ejendomme, sat i verden. Vi hjælper og rådgiver dig, der råder over en kommunal bygning, så den bliver brugt så effektivt og energirigtigt som muligt. Samtidig med at den bevarer sin værdi og opfylder sine funktioner bedst muligt, til gavn for brugerne af bygningerne, for skatteyderne i kommunen - og for klimaet.

På denne måde understøtter Team Kommunale Ejendomme Aabenraa Kommunes mission – Det Gode Liv.

Vi glæder os til at hjælpe dig med udgangspunkt i vores værdier:

- Tillid og troværdighed i dét, vi siger og gør
- Høj faglighed og kompetence
- Skabelse af kvalitet i bygninger

Opgaven kan vi ikke løse alene. Vi har brug for dialog og viden fra dig, der har det daglige indgående kendskab til lige netop din institutions bygninger.

På de kommende sider kan du blive klogere på, hvordan vi kan hjælpe dig som bygningsansvarlig, så vi sammen kan bidrage til Det Gode Liv – for både bygningerne og deres brugere.

Kontakt

Team Kommunale Ejendomme når:

- Dit behov for kvadratmeter ændrer sig
- Din anvendelse af bygningen ændrer sig
- Du har behov for rådgivning om indeklima
- Du definerer et bygge- eller ombygningsprojekt
- Du vil vide mere om dine bygninger (energi, tegninger, historik)
- Dine bygninger har behov for vedligehold af klimaskærm og tekniske installationer
- Du har behov for rådgivning om køb/leje eller afhændelse af ejendom
- Du vil holde øje med din bygnings energiforbrug



Sådan hjælper vi hinanden med at **skabe kloge kvadratmeter**

Der er rigtig mange forhold, vi må have overblik over, for at kunne skabe flest mulige kloge kvadratmeter i Aabenraa Kommune. Det skal vi, brugere, servicemedarbejdere, bygningsansvarlige og teammedarbejdere i Kommunale Ejendomme hjælpe hinanden med.

På modellen på højre side kan du se nogle af de mange parametre, vi kan hjælpe hinanden med at få viden om og overblik over. Dine dagligdags erfaringer med din institutions

bygningsmasse er vigtig viden for Kommunale Ejendomme. Det er institutionens fremtidssønsker til bygningsmassen også.

Omvendt kan vi i Kommunale Ejendomme helt konkret hjælpe dig og din institution med tiltag, der forbedrer jeres bygninger og jeres bundlinje.

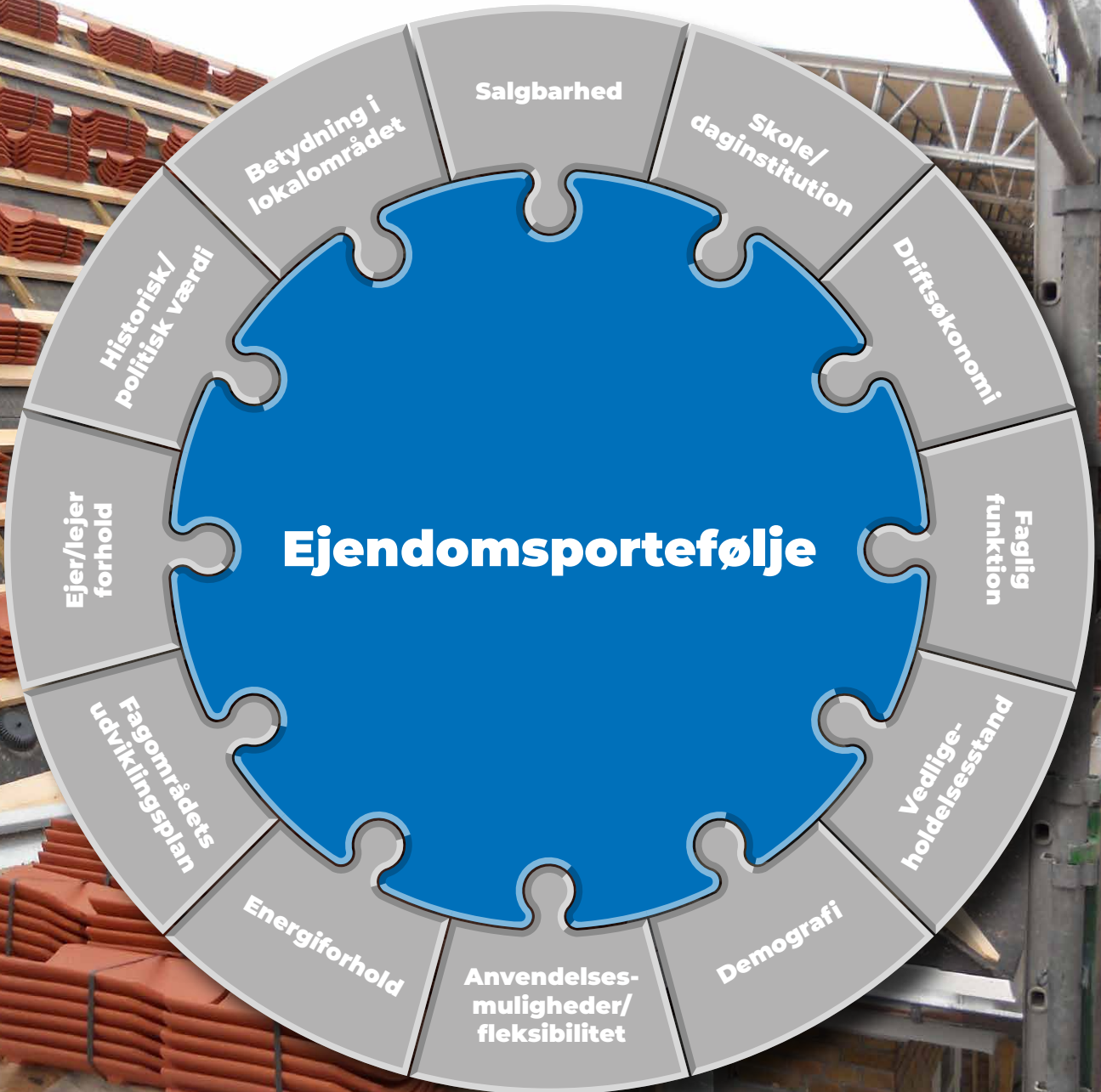


Vi udfører:

- Udvendigt bygningsvedligehold og reparationer (tag, vinduer, kloak)
- Større reparationer af tekniske anlæg, herunder varme, el, ventilation og vandpumper

Vi rådgiver om:

- Driftoptimering (forbrug)
- Brugervenlig indretning
- Anvendelse af arealer (Facility Management)
- Til- og ombygninger



Organisering

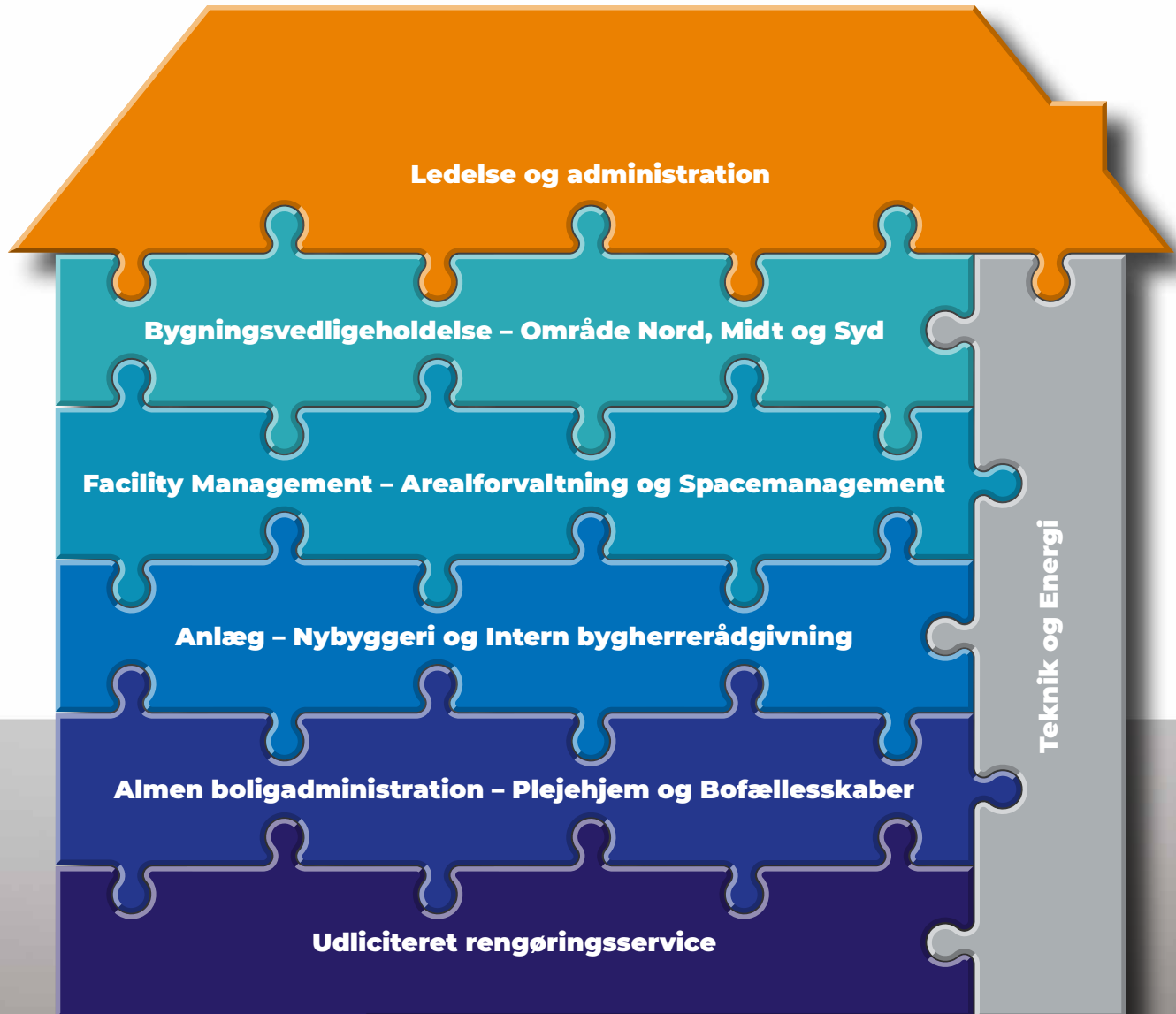
Det er en kompleks opgave at forvalte, optimere og vedligeholde Aabenraa Kommunes samlede bygningsmasse.

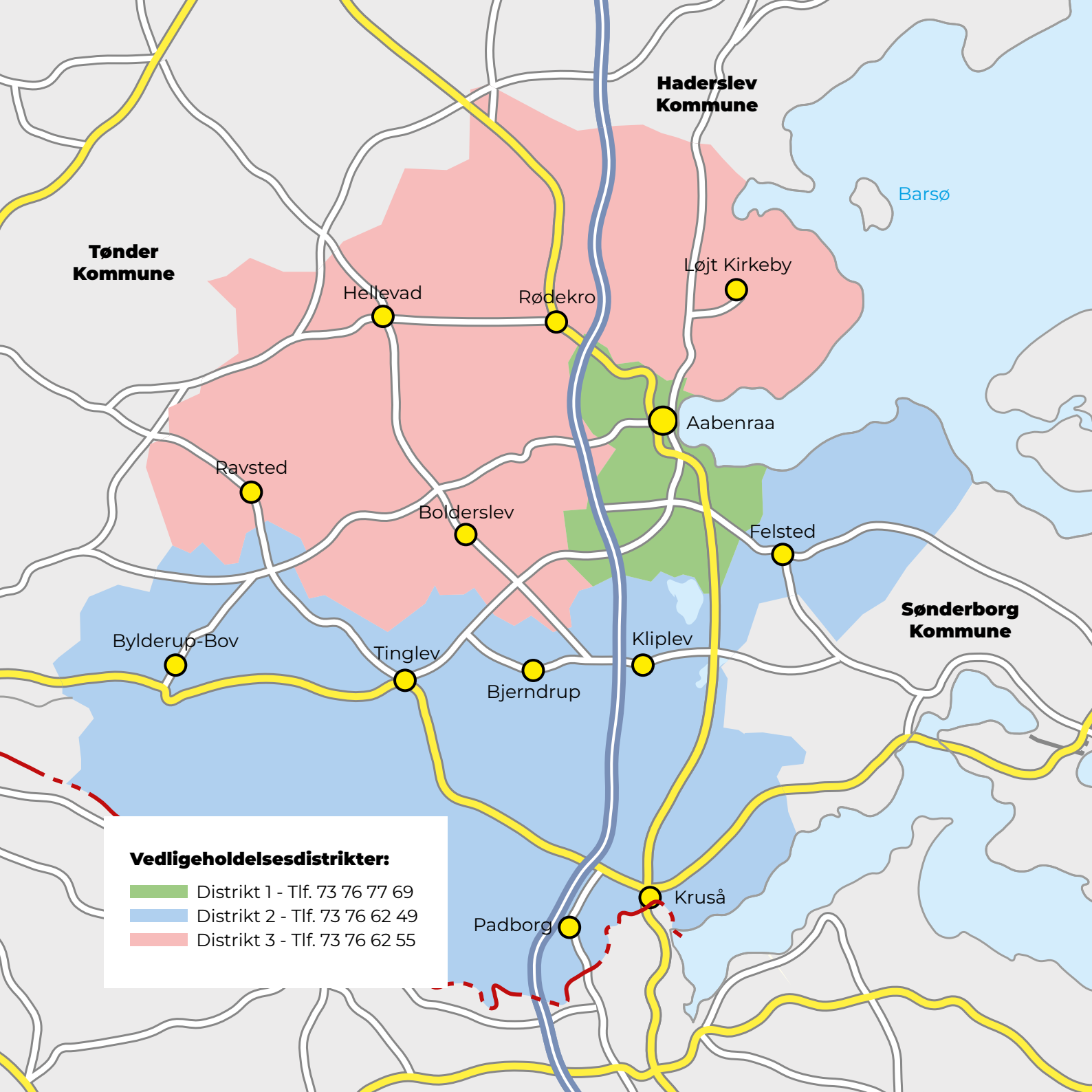
Derfor er Team Kommunale Ejendomme opgaveportefølje opdelt i forskellige ansvars- og kompetenceområder.

I organisationsmodellen til højre kan du se, hvilke ansvarsområder vi beskæftiger os med.



Kommunale Ejendomme







Ansvars- og kompetenceområde:
Bygningsvedligeholdelse
Område Nord, Midt og Syd

Hver eneste dag året rundt slides der på Aabenraa Kommunes mange bygninger. Borgere, brugere og medarbejdere har deres daglige gang i bygningerne og bruger dem selvfølgelig til det, de er bygget til. Vores bygninger slides også af vejr og vind.

Derfor skal de naturligvis holdes vedlige, så de bevarer deres funktion og deres værdi.

Opgaven med at vedligeholde Aabenraa Kommunes samlede bygningsmasse er delt op i tre hovedområder:

- **Indvendigt vedligehold og daglig drift**
- **Udvendigt vedligehold og tekniske installationer**
- **Større akut vedligehold**

Fordelingen af ansvar og økonomi er forskellig, men Kommunale Ejendomme spiller en rolle i alle tre hovedområder.



Den lokale bygningsansvarliges ansvar:

Indvendigt vedligehold og daglig drift



Den enkelte institutionsleder og tekniske serviceleder har ansvar for – og økonomi til – at forestå den løbende daglige drift og indvendige vedligeholdelse af institutionens bygninger og tekniske installationer samt mindre udvendige vedligeholdelsesopga-

ver. Midlerne ligger i "Institutionens driftsmidler" og er aftalt mellem institutionen og dens fagforvaltning.

Midlerne er øremærket til:

- **Drift**
- **Diverse håndværksmæssige reparationer**
- **Renholdelse**
- **Pasning af udenomsarealer**

Kontakt altid Kommunale Ejendomme, inden du går i gang med en ny drift- eller vedligeholdelsesopgave.



Se en komplet liste over ansvarsområder, opgaver og snitflader i dette dokument, som du kan scanne her eller finde på Medarbejderportalen under "Hjælp til bygningsansvarlige"

Kommunale ejendommers ansvar:

Udvendigt vedligehold og tekniske installationer

Kommunale Ejendomme har ansvar for – og økonomi til – at planlægge og gennemføre vedligehold af bygningens klimaskærm og tekniske installationer. Det gør vi i tæt samarbejde med dig som bygningsansvarlig.

Det kan være opgaver som:

- **Udvendig reparation**
- **Større reparation og udskiftning af tekniske installationer:**
- **Reparation af befæstede arealer**



Vores udgangspunkt er planlagt vedligehold. Men der er undtagelser og en bestemt prioriteringsrækkefølge af opgaverne på dette område, ligesom der ikke er midler til alt.

Nyetableringer er ikke en del af økonomien til udvendigt vedligehold.

Kommunale Ejendomme har initiativpligten i forhold til at kontakte dig som lokal bygningsansvarlig for at aftale planlagt vedligehold af klimaskærm og tekniske installationer.



Se en komplet liste over ansvarsområder, opgaver og snitflader i dette dokument, som du kan scanne her eller finde på Medarbejderportalen under "Hjælp til bygningsansvarlige"

Større forsikringskader

Opstår der større, akutte uforudsete opgaver som følge af fx ledningsbrud, utætte tage, pludseligt opståede forsikringskader, skal du som bygningsansvarlig hurtigst muligt kontakte både din fagforvaltning og Kommunale Ejendomme.



Du må selv tage initiativ til absolut nødvendige nødværgeforanstaltninger. Herefter kan Fagforvaltningsdirektøren i samråd med Kommunale Ejendomme godkende og iværksætte akut forebyggelse, der herefter forelægges det stående udvalg og borgmesteren hurtigst muligt.

Oplever du som bygningsansvarlig "almindelige" forsikringskader på bygninger og tekniske installationer, skal du indberette dem via skaderegistreringssystemet på Medarbejderportalen under "Større akut vedligehold" og orientere Kommunale Ejendomme.



Se en komplet liste over ansvarsområder, opgaver og snitflader i dette dokument, som du kan scanne her eller finde på Medarbejderportalen under "Hjælp til bygningsansvarlige"

Facility Management (Arealforvaltning)

Facility Management handler i al enkelthed om, at få udnyttet Aabenraa Kommunes 333.000 kvadratmeter store bygningsmasse så optimalt, så effektivt og så funktionelt som overhovedet muligt.

Har vi for mange ledige kvadratmeter?

Bruger vi bygningerne til de rigtige funktioner?

Kan bygningerne indrettes anderledes, så de understøtter deres funktion endnu bedre?

Ændrer institutionernes behov sig fremover?

Facility Management handler kort sagt om at skabe kloge kvadratmeter.

Men for at kunne skabe kloge kvadratmeter, har vi i Kommunale Ejendomme brug for det samlede, detaljerede overblik over alle kommunens bygninger.

Derfor opbygger og udvikler vi en database over samtlige bygninger, deres funktion, deres rumopdeling, plantegninger, deres forbrug og så videre.

Men vi har brug for din hjælp som bygningsansvarlig til at opbygge og vedligeholde denne viden i vores database.

Nemlig ved at indberette ændringer eller tilføjelser.



Indberetning af bygningsoplysninger

Som bygningsansvarlig skal du indberette ændringer og tilføjelser og nye bygningsoplysninger til:
ejendomme@aabenraa.dk

Det er oplysninger om:

- Ledige arealer i institutionens bygningsmasse
- Nye ruminddelinger og ændring i rumanvendelse
- Alle oplysninger om ind- og udlejning
- Rokadebehov



Ansvars- og kompetenceområde:
Facility Management
Arealforvaltning og Spacemanagement





Ansvars- og kompetenceområde:

Anlæg

Nybyggeri og Internbygherrerådgivning

Rådgivning om ombygning, renovering og nybyggeri

Kommunale Ejendomme fungerer som kommunens interne rådgiver i forbindelse med ombygning, renovering og nybyggeri.

Før byggebeslutningen træffes

Vi rådgiver kommunens institutioner. Vi hjælper med at afdække og prioritere behov og ønsker til fremtidigt byggeri, herunder økonomi og ressourcer.

Her er det vores opgave i samspil med den enkelte bygningsansvarlige og vores areal-

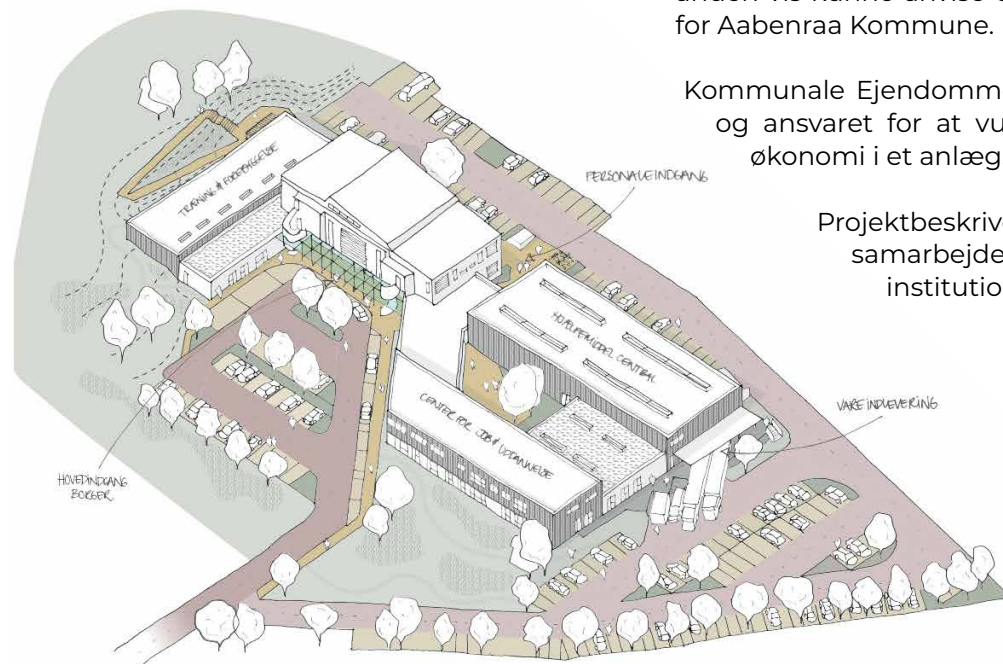
forvaltningsenhed (FM-enhed) at afsøge, om den rigtige løsning enten er optimering af eksisterende kvadratmeter, bygning af nye eller køb/leje af nye kvadratmeter.

Ved planlægning af nye kvadratmeter, lægger vi vægt på, at de bliver så fleksible og multianvendelige som muligt.

Vi rådgiver ud fra devisen om, at nye bygningskvadratmeter skal kunne reducere den samlede arealanvendelse på området eller på anden vis kunne anviser en økonomisk fordel for Aabenraa Kommune.

Kommunale Ejendomme har kompetencen og ansvaret for at vurdere den samlede økonomi i et anlægsprojekt.

Projektbeskrivelsen laver vi i et samarbejde med den enkelte institution.



Efter byggebeslutningen er truffet

Kommunale Ejendomme fungerer også som intern bygherrerådgiver, når byggeriet er politisk besluttet, og byggeorganisation samt byggeproces skal sættes på skinner. Her indgår vi som rådgiver og aktør i diverse byggeudvalg og arbejdsgrupper.

Vi sikrer en konstant fremdrift i byggeprojektet og sikrer, at bygherren (fagudvalget) og fagforvaltningen altid er velinformede om projektets stade.

Vi sikrer en byggefaglig og teknisk kvalitet i løsningen, lige som vi er ansvarlige for, at den nye bygning opfylder arbejdsmiljøloven og andre myndighedskrav.



Læs Aabenraa Kommunes manual for byggeprocesser og byggeorganisation ved at scanne dette dokument, som du også kan finde på Medarbejderportalen under "Hjælp til bygningsansvarlige"



Almen boligadministration

Boligadministrationen varetager den daglige administration af godt 425 almennyttige pleje- og ældreboliger og cirka 85 almindelige lejemål.

Som pedel eller bygningsansvarlig indgår du i et samarbejde med boligadministrationen. For eksempel når borgere flytter ind og ud af lejemålene.

Du er ansvarlig for praktikken – vi er ansvarlige for papirarbejdet.

Vores opgave i samarbejdet er blandt andet at udarbejde huslejekontrakter, regnskaber og budgetter samt at opkræve forbrug, føre tilsyn og deltage i boligafdelingsmøder.

Som pedel eller bygningsansvarlig skal du kontakte os, hvis der er behov for vedligeholdelsesarbejder, eller hvis du eller en beboer har gode idéer til lavpraktiske småændringer i et lejemål.

Kontakt

boligkontoret@aabenraa.dk



Ansvars- og kompetenceområde:
Almen boligadministration
Plejhjem og Bofællesskaber







Ansvars- og kompetenceområde:

**Udliciteret
rengøringservice**



Kvalitetssikring af rengøring

Teamet har til opgave at sikre en rengøringskvalitet, der kan leve op til den kontrakt, som din institution har med et rengøringselskab.

Du kan som bygningsansvarlig rådføre dig med os, hvis der sker ændringer til kontrakten. Eksempelvis ændring på m² eller ændring af lokalebetegnelsen.

Rengøringselskabets ansvarlige leder skal sammen med dig som bygningsansvarlig udføre kvalitetskontrol minimum månedligt.

Det skal resultere i en skriftlig afrapportering, via mail eller rengøringselskabets elektroni-

ske kvalitetsstyringsystem. Rapporten sendes direkte til bygningsansvarlig samt controller.

Opfølgning sker månedligt på møde mellem rengøringselskabet, udbudskonsulent og controller.

Controller

Teamet har en controllerfunktion, der kommer og udfører kvalitetskontrol. Både anmeldt og uanmeldt. Kontrollen udføres stikprøvevis og behovsbestemt.

Kontakt

Rengøring: mmoo@aabenaar.dk



Mette Møldrup



Allis E. Brandt



Birgitte Holst



Brian Hansen



Cecilie Stoffer
Egholm-Gaster



Georg Faudel



Hanne Mette
Pedersen



Henrik Rosenørn



Jens Fischer



Joakim Berg



Kay Lund



Lily Sørensen



Mathilde
Lüneborg Mørch



Mette Moos



Ole Venzel



Pia Bennetsen



Poul Hedensted



Sune Petersen



Uwe Hinrichsen

Kontakt:

ejendomme@aabenraa.dk

Ledelse:

Mette Møldrup, teamleder

mmho@aabenraa.dk

Tlf. 73 76 70 91

Aabenraa
Kommune



Læs mere om Team Kommunale Ejendomme og vores service på:

medarbejderportalen.aabenraa.dk