

## **Bilag A1 - Bygningsvedligeholdelse**

### **Ansvarsfordeling af vedligeholdelse af kommunale ejendomme**

#### **Bygningsvedligehold**

Tilsyn og vedligehold af klimaskærm og bygningskonstruktioner påhviler den bygnings sagkyndige ved Kommunale Ejendomme. Hvis ikke andet er oplyst i lejekontrakten eller andet er aftalt, hører alle konstruktive bygningsdele under den udvendige vedligeholdelse med undtagelse af de indvendige overflader, der defineres som bag- og undersiden af gulvbelægning, vægbeklædning og loftbeklædning til indvendig overflade.

Udgifterne og ansvaret for den indvendige vedligeholdelse påhviler skolen, herunder bl.a. alle former for malerarbejde, eventuelle udskiftninger af gulvbelægninger, væg- og loftbeklædninger m.v.

Såfremt der måtte være behov for at indgå eksterne rådgivnings- eller serviceaftaler, er det den bygnings sagkyndiges ansvar at udfærdige aftalerne og kontrollere, at de overholdes.

#### **Tekniske installationer**

Tilsyn og vedligeholdelse af alle faste tekniske installationer påhviler den installationssagkyndige. Alle tekniske anlæg og faste installationer, der indgår direkte i driften af bygningerne, hører under vedligeholdelse af tekniske installationer. It-udstyr og andet løst udstyr som kaffemaskiner, hårde hvidevarer o. lign. hører ikke under tekniske installationer. Det betyder, at vedligeholdelse og udgifter hertil, samt evt. køb af nyt udstyr, påhviler bygningens brugere.

Såfremt der måtte være behov for at indgå eksterne rådgivnings- eller serviceaftaler, er det den installationssagkyndiges ansvar at udfærdige aftalerne og kontrollere, at de overholdes.

#### **Daglig drift:**

Den daglige drift af bygningen er placeret hos skolen og hermed også det daglige vedligehold.

Her er det vigtigt at påpege, at de daglige små vedligeholdelsesarbejder på bygningsmassen og de tekniske installationer stadig skal udføres af servicemedarbejderen/skolen. Det drejer sig bl.a. om småreparationer, udskiftning af pakninger, den daglige energistyring, pasning af varmeanlæg, udskiftning af pærer, rensning af afløb, justering og smøring af vinduer, renhold af tagrender og andet forefaldende arbejde.

Ansvarsfordelingen mellem Kommunale Ejendomme og skolerne er skematisk illustreret på følgende sider.

### **Opgavefordeling mellem Kommunale Ejendomme og institution/fagforvaltning**

Opgave	Aktivitet	Ansvarlig	Skolen
		Kommunale Ejendomme	
<b>Bygning indvendig</b>			
Lofter -Maling -Fornyelse/ændring af beklædning	Vedligehold		X X
Vægge -Maling -Fornyelse/ændring af beklædning	Vedligehold		X X
Gulve -Lakering -Afhøvling -Maling	Vedligehold		X X X
Gulvbelægning -Linoleum/tæpper	Vedligehold		X
Paneler -Maling	Vedligehold		X
Døre -Karme -Dørplader	Vedligehold		X X
Låse og nøgler	Vedligehold		X
Vinduer -Rammer (udskiftning) -Karmtræ (udskiftning) -Glas (punkterede/itu) -Rammer (maling) -Karmtræ (maling)	Vedligehold	X X	X X X
Dørhåndtag og dørpumper	Vedligehold		X
Mobil-vægge, eller andre "system-vægge"	Vedligehold		X

Opgave	Aktivitet	Ansvarlig	Skolen
		Kommunale Ejendomme	
<b>Tekniske installationer</b>			
Sanitet -Wc-kummer -Cisterner -Vaskekummer	Vedligehold	X X X X	
Vandhaner -Pakninger/utætheder -Udskiftning	Vedligehold	X	X
Ventilation -Udskiftning af filtre	Vedligehold	X X	

Opgave	Aktivitet	Ansvarlig	Skolen
		<b>Kommunale Ejendomme</b>	
Varmesystem	Vedligehold	X	
Termostater	Vedligehold	X	
Elinstallationer til og med hovedtavle	Vedligehold	X	
Serviceaftaler	Vedligehold	X	
Fast elinstallationer fra hovedtavle	Vedligehold	X	
EDB/Telefon installation			
-Skjulte		X	
-Synlige			X
Belysning (inde + ude)	Vedligehold		
-Løst monterede armaturer			X
-Fastnaglet belysning		X	
-Flugtvejsbelysning		X	
-Nødbelysning		X	
-Lyskilder			X
ABDL,ABA og øvrige varslingsanlæg		X	
Adgangskontrolanlæg		X	
Porttelefoner		X	
Dørautomatik		X	
Overvågning			X
Tyverialarm			X
Elevatorer	Vedligehold	X	
Trappelifte		X	
Løftlifte (personlifte)			X
Kaldeanlæg		X	
Dect telefoner (alt ikke fastnaglet)			X
Ring- og uranlæg		X	
Kloakanlæg: spildevands-, regn- og drænledninger.	Rensning Vedligehold	X X	
Vandløse og faldstammer	Vedligehold	X	
Brønde:			
-Pumpebrønde	Rensning	X	
-Brønde til afvanding af udearealer	Rensning		X
-Tagbrønde	Rensning		X
-Rendestensbrønde	Rensning		X
-Spildevandsbrønde	Rensning	X	
Fedtudskiller		X	
-Tømning		X	

Opgave	Aktivitet	Ansvarlig	Skolen
		<b>Kommunale Ejendomme</b>	
Inventar			
Maskiner mm. til undervisningsbrug			X
Hårde hvidevarer	Vedligehold		X
Inventar	Vedligehold		X

Opgave	Aktivitet	Ansvarlig	
		Kommunale ejendomme	Skolen
Bygning udvendig			
Tagflader	Rensning		X
Tagrender/nedløbsrør -uden sikkerhedsudstyr -*med sikkerhedsudstyr	Rensning Rensning	X	X
Solafskærmning – løst eftermonteret	Vedligehold		X
Solafskærmning – som en del af klimaskærmen v. opførelse af bygning	Vedligehold	X	
Facader	Vedligehold	X	
Markiser	Vedligehold		X
Vinduer -Karm/rammer -Glas (punkteret/itu)	Udskiftning Vedligehold Udskiftning	X X	X
Udvendige døre/porte -Karm/rammer -Glas (punkteret/itu)	Udskiftning Vedligehold Udskiftning	X X	X
Udvendige trapper som en del af bygning og med fundament	Vedligehold	X	
Fundamenter/sokkel	Vedligehold	X	
Lyskasser -Renholdelse -Reparation	Vedligehold Vedligehold	X	X
Skilte, som en del af bygning.	Vedligehold	X	
Skilte, i terræn og eftermonteret på bygning	Vedligehold		X
Skorsten	Vedligehold	X	
Ventilationshætter	Vedligehold	X	
Bygningsdele i terræn med linjefundament	Vedligehold	X	
Hegn, plankeværk, læ-mure og lign.	Vedligehold		X
**Hærværk (skade på de bygningsdele K har ansvar for)	Vedligehold	X	

\*Kun udgiften til leje af det nødvendige sikkerhedsudstyr.

\*\*Skal være anmeldt til politiet.

### Energistyring:

Det er lovpligtigt, at der udføres energistyring m.m. i kommunale bygninger.

Der vil være bygninger, hvor data opsamles automatisk og bygninger, hvor der ikke gør.

Fælles for alle bygninger er, at der pr. d. 1. i hver måned skal aflæses og indmeldes forbrug på bygningens hovedmålere.

Kontaktperson ved Kommunale Ejendomme: Anders Bech Rasmussen / EJDAR@herning.dk

### Igangsættelse af arbejde:

Før en arbejdsopgave kan sættes i gang, skal der være en klar aftale om arbejdsopgavens omfang. Dette aftales med Kommunale Ejendomme.

Ved mindre nødvendige små-reparationer må arbejdet gerne igangsættes uden forudgående accept, dog skal der sendes en mail med info til rette kontaktperson.

### **Rotter (inde og ude):**

Institutionen / skolen forestår at anmelde Herning Kommunes hjemmeside, således at rottefænger rekvireres hurtigst muligt.

[Læs mere om problemer med rotter](#)

Kommunale Ejendomme kontaktes, og det afklares, hvorvidt der skal iværksættes bygningsmæssige arbejder eller andet.

### **Akutte vedligeholdelsesopgaver:**

Defineres som opgaver, der er opstået på grund af en pludselig opstået skade. Eksempler på dette er f.eks. et sprængt vandværk, tilstoppet kloak, strømsvigt, utæt tag o. lign. Når en skade af den art bliver konstateret, er det i første omgang institutionens ansvar straks at afhjælpe situationen for at minimere skaden mest muligt. Afhængig af skadens størrelse og art, rekvirerer institutionen derfor i første omgang selv en håndværker eller en entreprenør, således at skaden kan udbedres straks, eller at der kan etableres midlertidige foranstaltninger. Institutionen meddeler umiddelbart herefter Kommunale Ejendomme om hændelsen. Kommunale Ejendomme vil i samarbejde med institutionen foranledige en handlingsplan for permanent afhjælpning af skaden.

### **Akut opstået skade:**

Herning kommune har indgået aftale med Falck om skadeservice ved akut opståede bygningsmæssige skader ved vand, indbrud og hærværk, brand og eksplosion, storm, stærk blæst eller nedfaldne/sammenstyrtede genstande.

Se aftalen på intranet: [Infobasen](#) \ [På tværs](#) \ [INFO TIL MEDARBEJDERE](#) \ [Værd at vide](#) \ Bestilling af førstehjælpsudstyr \ [Brochure Falck-aftale.pdf](#)

### **Forsikringsager:**

I tilfælde af følgeskade efter bygnings- eller installationsskader, som Kommunale Ejendomme har ansvaret for, dækker Kommunale Ejendomme for udgiften til selvriskoen. Hvis forsikringssummen til løsøre ikke dækker til nyværdi, er dette institutions egen udgift. Der henvises til intranettet for information omkring forsikring i Herning kommune.

### **Vejledning og service ud over det almindelige vedligehold:**

Ud over det almindelige vedligehold kan Kommunale Ejendomme inden for egne fagområder vejlede mht. bygningsmæssige forbedringer/ændringer, nye tekniske muligheder og omkring energiforbruget.

**Udbud:**

Det er Kommunale Ejendommers ansvar at sikre, at gældende lovgivning vedrørende offentligt udbud overholdes. Udbud af kommunale byggeopgaver skal skabe en tilstrækkelig konkurrence, og i øvrigt følge retningslinjerne for udbud af byggeopgaver i Herning Kommune.

Udbud skal udformes på en sådan måde, at entreprenørerne ikke er i tvivl om, hvilke ydelser de skal give pris på. Kommunale Ejendomme kan være institutionerne behjælpelig med udarbejdelse af udbud.

**Ændringer og ny erhvervelse:**

Alle ændringer i eksisterende byggeri skal godkendes og igangsættes igennem fagforvaltningen, inden der tages kontakt til Kommunale Ejendomme. Hvis Kommunale Ejendomme efterfølgende skal vedligeholde ændringer eller ny erhvervelse, skal de inddrages i projektet.