

BILAGA 1

Ägardirektiven övertagna av Kustbostäder i och med fusion 2007.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Bolaget skall enligt en årlig upprättad plan utföra drift, underhåll och förvaltning av kommunens fastigheter och de fastigheter som ägs av de bolag som ingår i kommunens aktiebolagsrättsliga koncern. Verksamheten ska bedrivas enligt de mål, som kommunen fastställer.

Gränsdragningen mellan fastigheter och inredning/utrustning skall regleras i enlighet med Byggnadsstyrelsens publikation "Riktlinjer för gränsdragning 1991-09".

Fastighetsförvaltning uppdelas i administration, markunderhåll, drift och tillsyn, planerat underhåll samt beredskap.

I fastighetsadministrationen ingår följande:

- biträda kommunen och de aktuella bolagen med upprättande av arbetsprogram,
- biträda kommunen och de aktuella bolagen vid tillhandahållandet av lokaler för kommunens och bolagens behov,
- biträda kommunen och de aktuella bolagen med utredningar, stöd och råd i fastighetstekniska frågor.

I markunderhållet ingår följande:

- allt markunderhåll vad gäller grönytor, asfaltsytor, planteringar och lekutrustningar,
- all snöröjning och halkbekämpning,
- allt markunderhåll vad gäller skog, vattenområde och övrig markreserv (arrende, jakträttsupplåtelse etc.)

Med akut underhåll avses åtgärder som erfordras på grund av bristfälligt planerat underhåll eller om ej förutsägbara skador/katastrofer inträffat. Om bolaget bedömer att istället för att vidtaga en akut underhållsinsats, annan större åtgärd borde göras, skall samråd tas med kommunen eller aktuellt bolag.

I drift och tillsyn ingår följande:

- utföra återkommande insatser som utifrån byggnadens förutsättning ger hyresgästerna en så bra inomhusmiljö som möjligt,
- med normal fastighetsskötsel avses kontinuerlig tillsyn av samtliga fastigheter för att vidmakthålla fastighetens funktion,
- månadsvis avläsning av el, olja, fjärrvärme och vattenförbrukning,
- obligatorisk ventilationskontroll,

- elrevisionsbesiktningar, S A-besiktningar m.m.
- underhåll och tillsyn avseende styr- och regleringsutrustningar,
- tillsyn av undercentraler till fjärrvärme,
- i övrigt de åligganden som följer av gällande lag, författning och föreskrifter.

Med planerat underhåll avses:

- periodiskt underhåll eller underhållsåtgärder, som är planerade för ett eller flera år i syfte att bibehålla byggnadernas standard och värde samt minska det akuta underhållsbehovet.

Med beredskap avses:

- beredskap för Fastighetsförvaltningen även under icke ordinarie arbetstid. Denna beredskap skall definieras med nivåer uttryckningstider och vara i enlighet med den kvalitet på verksamheten, som är särskild dokumenterad,
- att även under fredstid uppkomna nödlägen och höjd beredskap upprätthålla verksamheten för Fastighetsförvaltningen, varvid skyldighet föreligger att vidtaga de förberedelser som krävs för att kunna fullgöra verksamheten under höjd beredskap med särskild uppmärksamhet på personalbemanningen,
- att representera den tekniska funktionen vad gäller Fastighetsförvaltning i kommunens krisledning,
- deltagande i utbildningar och övningar.

NY- OCH OMBYGGNAD

Bolaget skall utföra sådana byggnadsarbeten som kommunen ålägger bolaget genom särskilda beslut.

Bolaget äger därvid rätt – såvitt kommunen ankommer – att vid behov anlita underentreprenörer.

Bolaget erhåller härför kostnadstäckning för redovisade kostnader genom månatliga á-contoutbetalningar samt slutredovisning då varje objekt färdigställts.