

# Notat til Børn familier og forebyggelse

Notat til Børn, familier og forebyggelse vedrørende ejendomsadministration af de ejendomme, der er i brug under udvalgets opgaveportefølje.



## Indledning.

Dette notat er udarbejdet af Kommunale Ejendomme som en orientering om såvel organiseringen af det besluttede politiske ansvar i forhold til de ejendomme, der knytter sig til opgaveløsningen under udvalget samt den administrative organisering. Herefter gives et en kort oversigt over data på ejendommene herunder såkaldt stamdata, bygningernes behov for vedligeholdelse og deres CO2 udledning.

## Politisk organisering af bygningsansvar

Hver eneste bygning i Frederikssund Kommune er organiseret under flere udvalg. Dette fremgår af styrelsesvedtægten for kommunen.

I forhold til bygninger har ØU følgende ansvarsområder:

- Rengøring
- Koordinering og overordnet administration af kommunens samlede bygningsmasse, herunder udlån og udlejning af kommunale ejendomme.
- Køb, salg og pantsætning af fast ejendom samt ekspropriationer.

Børn, familier og forebyggelse har følgende ansvarsområder:

- Politikker og planer inden for udvalgets område
- Planlægning og opstart af bygge- og anlægsarbejder inden for udvalgets område.

Plan og teknik har følgende ansvarsområder:

- Affald
- Kommunale legepladser
- Bygningsvedligeholdelse
- Opgaver i relation til byggeri og anlæg. (Herunder alle nybyggerier)
- Planlægning og opstart af bygge- og anlægsopgaver inden for udvalgets område
- Udearealer

Klima, natur og energi har følgende ansvarsområder:

- Strategisk energiplanlægning.
- Planlægning og opstart af bygge- og anlægsarbejder inden for udvalgets område. (herunder energitiltag i bygninger)

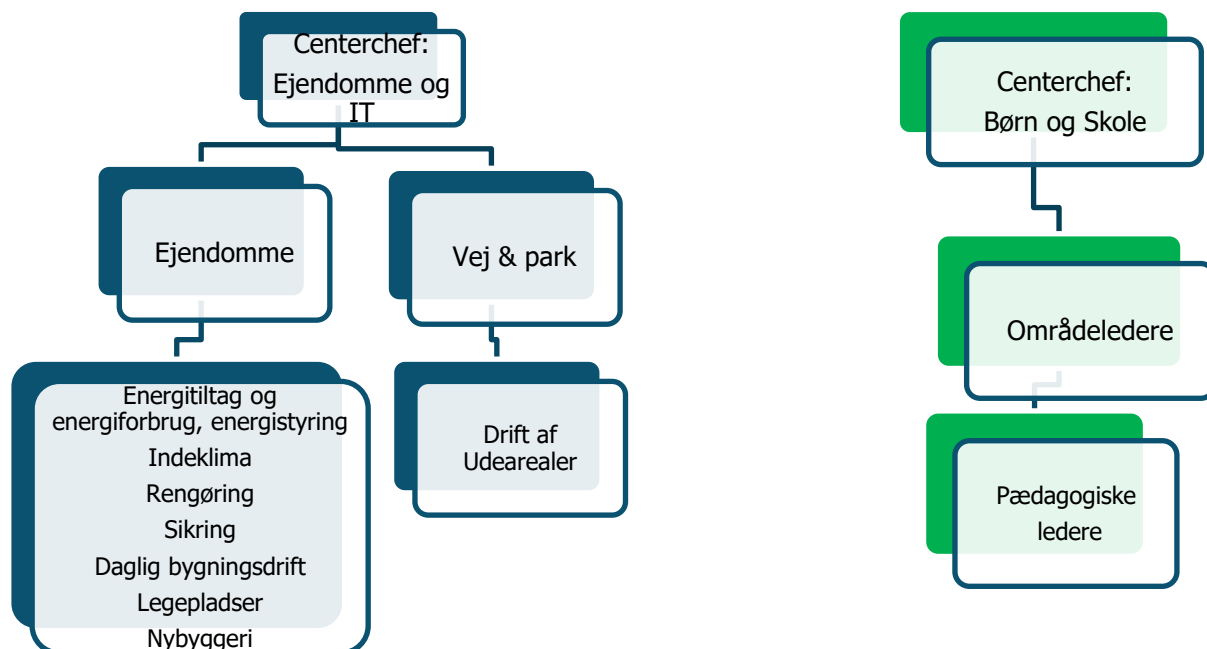
Det betyder, at Børn, familier og forebyggelse har et begrænset handlerum inden for ændringer af de bygninger, der bruges hertil..

## Administrativ organisering af bygningsansvar

Administrativt er bygningsdriften placeret i Center for Ejendomme og IT. Driften sigter mod, inden for de politiske rammer, at understøtte kerneydelsen i bygningen bedst muligt. Bygningsdriften er en vigtig faktor i forhold til den samlede oplevelse af f.eks. en skole og det

er derfor vigtigt at der er et tæt samarbejde mellem Center for Ejendomme og IT og Center for Børn og Skole.

Nedenfor er vist den administrative organisering i forhold til bygninger i de to centre.



Den administrative opdeling har bl.a. til formål at sikre mest effektiv bygnings- og arealdrift inden for de rammer, der er fastsat til dette. Det betyder bl.a. at der er samlet specialistkompetencer i Center for Ejendomme og IT der bl.a. omhandler byggestyring, ingeniør- og konstruktørfaglighed, energistyring samt faglighed inden for byggekontrakter m.fl.

I øjeblikket er rengøringsydelsen og driften af udearealer udliciteret. Den øvrige bygningsdrift varetages af kommunens egne medarbejdere med tilkøb af håndværkerydelse, når det er nødvendigt.

## Nybyggeri

I forbindelse med det nye byråds tiltræden er det blevet besluttet ansvaret for nybyggeri deles mellem det enkelte fagudvalg og Plan og Teknik. Det betyder at Børn, familier og forebyggelse kan igangsætte bygningsprojekter (med godkendelse af byrådet) frem til det tidspunkt hvor projektet skal tildeles en entreprenør. (Udbudsfasen) på dette tidspunkt er projektet fuldt beskrevet og låses fast. Herefter har Plan og Teknik ansvaret for udførelsen af selve projektet, herunder at budgettet for projektet overholdes. Denne overdragelse er ny i Frederikssund Kommune og kræver et godt og tæt samarbejde mellem såvel de administrative som de politiske parter.

## Ejendomme under udvalget.

Udvalget bruger nedenstående kommunale ejendomme. Ejendommene er oplistet alfabetisk:

Ejendom	Adresse	Postnr	By
Børnehuset Bakkebo	Lystrupevej 9B	3550	Slangerup

---

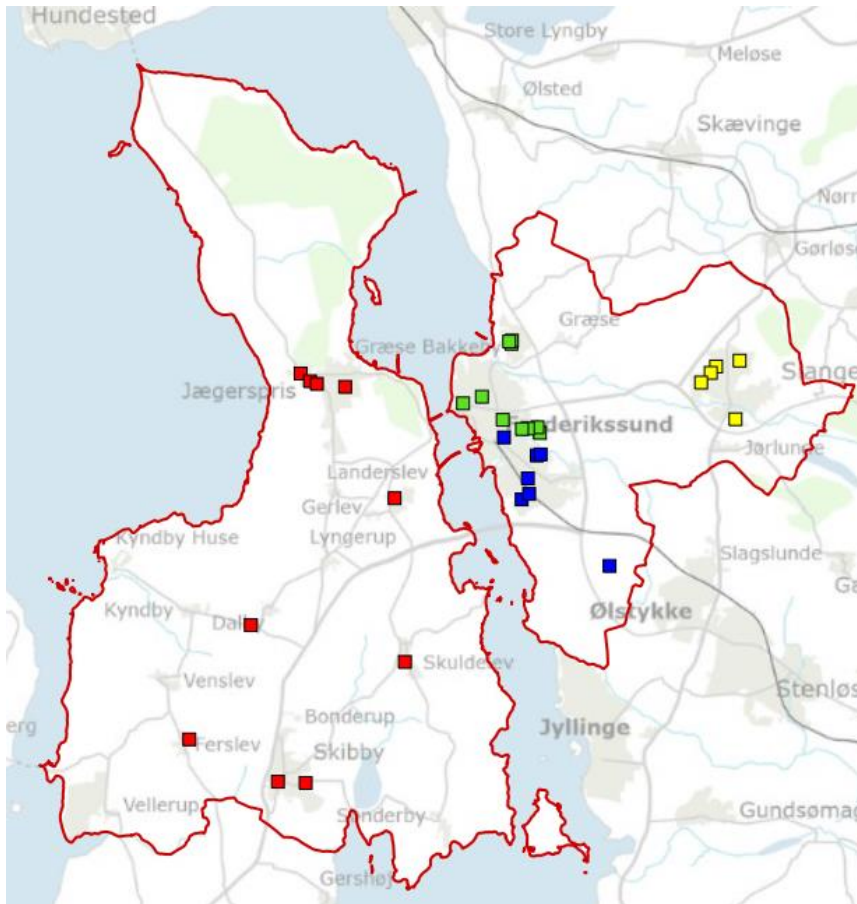
<b>Ejendom</b>	<b>Adresse</b>	<b>Postnr</b>	<b>By</b>
Børnehuset Bakkegården	Hybenvej 31	3630	Jægerspris
Børnehuset Fjordtoppen	Højvang 9	3600	Frederikssund
Børnehuset Gerlev	Enghaven 14	3630	Jægerspris
Børnehuset Gyldensten	Marbækvej 43C	3600	Frederikssund
Børnehuset Højvang	Højvang 4	3600	Frederikssund
Børnehuset Krabbedam	Parkvej 20	3630	Jægerspris
Børnehuset Kragebakken	Solbakkevej 26A	3630	Jægerspris
Børnehuset Kroghøj	Jordhøjvej 1	3550	Slangerup
Børnehuset Lindehuset	Lindegårds Allé 20	3550	Slangerup
Børnehuset Lærkereden	Skovvej 6	3600	Frederikssund
Børnehuset Maglehøj	Åbjergvej 24	3600	Frederikssund
Børnehuset Mariendal	Frederiksborgvej 2A	3600	Frederikssund
Børnehuset Møllevang	Møllevangen 2	3550	Slangerup
Børnehuset Møllevej	Møllevej 5A	3600	Frederikssund
Børnehuset Pilehaven 1	Pilehaven 1	3600	Frederikssund
Børnehuset Pilehaven 3	Pilehaven 3	3600	Frederikssund
Børnehuset Pilehuset	Baygårdsvej 6	4050	Skibby
Børnehuset Rørskov	Store Rørbækvej 9B	3600	Frederikssund
Børnehuset Savanen	Selsøvej 16A	4050	Skibby
Børnehuset Skuldshøj	Skuldsvej 12	3600	Frederikssund
Børnehuset Slotsgården	Slotsgården 2-4	3630	Jægerspris
Børnehuset Solstrålen	Sølvkærvej 4	4050	Skibby
Børnehuset Stagetorn	Dunhammervej 8A	3600	Frederikssund
Børnehuset Stenhøjgård	Ventevej 23A	3600	Frederikssund
Børnehuset Strandstræde og Stjernen	Strandstræde 32	3550	Slangerup
Børnehuset Toftelund	Højvang 6	3600	Frederikssund
Børnehuset Troldehøjen	Ventevej 54	3600	Frederikssund
Børnehuset Troldhøj	Idrætsvej 1	3550	Slangerup
Børnehuset Tumlebo	Saltsøvej 7	4050	Skibby
Børnehuset Vandkunsten	Parkvej 3B	3630	Jægerspris
Børnehuset Ørnesten	Østersvej 1A	3600	Frederikssund
Børnehuset Ådalen	Ådalsparken 1	3600	Frederikssund
Naturbørnehaven (dagpleje/legestue)	Skovvej 2	3600	Frederikssund
Sct. Georg Gården Børnehaven Valmuevej	Valmuevej 10	3600	Frederikssund
Slangerup Børnehaven	Kingovej 24	3550	Slangerup
Specialbørnehaven Åkanden	Åbjergvej 30	3600	Frederikssund
Vestermose Familiehus	Hovedgaden 48B	3630	Jægerspris
Vestermose Konsulenthus	Hovedgaden 48A	3630	Jægerspris
Jægerspris administrationscenter	Parkvej 1	3630	Jægerspris

Kortudsnittet nedenfor viser, hvordan ejendommene er placeret.

---

---

Det samlede areal for udvalgets portefølje af ejendomme udgør ca. 11 % af det samlede areal til kommunale ejendomme.



## Proces for registrering

Kommunale Ejendomme har et samlet overblik over behovet for vedligeholdelse. Ejendomsdatabasen opdateres løbende, og hver ejendom gennemgås særligt hvert 3. år af en bygningsfaglig person. Ved besøget registreres behovet for vedligeholdelse. Registreringen sker ved at se på hvilke vedligeholdelsestiltag, der er behov for inden for de næste 10 år. Tiltagene beskrives og der sættes en prioritet på tiltaget. Der arbejdes med følgende prioriteter:

- Prioritet 1: Tiltag som skal gennemføres grundet myndighedskrav eller tiltag som der ikke kan ses bort fra i forbindelse med anlægsprojekter, tiltag som nødvendige af hensyn til menneskers sikkerhed.
- Prioritet 2: Tiltag som, hvis de ikke gennemføres, vil føre til risiko for personskade eller bygningskade.
- Prioritet 3: Udskiftninger og renoveringer af udslidte bygningsdel
- Prioritet 4: Planlagt vedligeholdelse.

Der kan læses yderligere om efterslæb og resultat heraf i bilag 2. Notat om efterslæb der også har været vedlagt sag 9 d. 19. januar 2022 på mødet for Plan og teknik.

---

## Efterslæb

Efterslæb opstår når planlagt vedligeholdelse ikke gennemføres på det rette tidspunkt, men i stedet skubbes frem i tiden.

I Frederikssund kommune har der længe været afsat færre midler til vedligeholdelse end der er behov for ud fra en byggefaglig betragtning.. I øjeblikket igangsættes vedligeholdelse efter ovennævnte prioriteter. Det vil sige at der prioriteres på tværs af de anvendelser bygninger benyttes til. Det sikrer, at de mest presserende tiltag (prioritet 1 og 2) gennemføres uanset om bygningen anvendes til f.eks. administration, omsorgscenter eller skole.

Da der ikke er midler til at gennemføre alle presserende tiltag, udvælges et antal prioritet 2 tiltag hvert år til udførelse af byggefaglige medarbejder.

### Budget til vedligeholdelse

Alle beløb er i mio. kr.

År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Afsat budget på driftsrammen	8,6	8,6	8,6	8,6	8,6	8,6	8,6	8,6
Afsat budget på Anlægsrammen	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5
Ekstra tildeling ved budgetforhandlinger 2022				8,6	8,6	8,6	8,6	8,6
I alt til Hovedvedligeholdelse	22,1	22,1	22,1	22,1	30,7	30,7	30,7	30,7
Andel til akut vedligeholdelse	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Sum	17,1	17,1	17,1	17,1	25,7	25,7	25,7	25,7

Tabellen ovenfor viser det afsatte budget til vedligeholdelse af alle kommunens bygninger frem til 2029. Tallene er angivet i mio. kr.

### Behov for vedligeholdelse

Tabellen herover viser summen af de registrerede vedligeholdelsestiltag på alle bygninger for prioritet 1, 2 og 3. Prioritet 4 er undladt da der ikke er udsigt til, at der afsættes midler til kunne udføre reelt planlagt vedligehold.

Type	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Prioritet 1</b>							
Afhjælpende	0,64	0,015	0	0	0	0	0,031
Forebyggende	0,92	0	0	0	0	0	0
Oprettende	2,23	0	0,04	0	0,04	0,045	0
<b>Del sum</b>	<b>3,79</b>	<b>0,015</b>	<b>0,04</b>	<b>0</b>	<b>0,04</b>	<b>0,045</b>	<b>0,031</b>
<b>Prioritet 2</b>							
Afhjælpende	8,41	0,34	0,20	0,53	0,9		
Forebyggende	27,00	0,522	0,43	0,4	0,42	0,39	1,16
Oprettende	44,81	0,77	0,29	0,18	0,02		0,02
<b>Delsum</b>	<b>79,91</b>	<b>1,63</b>	<b>0,92</b>	<b>1,10</b>	<b>1,346</b>	<b>0,39</b>	<b>1,18</b>
<b>Prioritet 3</b>							
Afhjælpende	1,69	0,05	0,75	0,17	0,18	1,25	0,08
Forebyggende	33,24	8,49	2,88	1,49	0,29	1,814	2,14
Oprettende	51,52	7,19	14,35	22,74	2,41	1,01	4,23
<b>Delsum</b>	<b>86,45</b>	<b>15,73</b>	<b>17,98</b>	<b>24,40</b>	<b>2,88</b>	<b>4,07</b>	<b>6,50</b>
<b>Hovedsum</b>	<b>170,15</b>	<b>17,39</b>	<b>18,91</b>	<b>25,51</b>	<b>4,23</b>	<b>4,47</b>	<b>7,73</b>

Som det fremgår er behovet for kendt vedligeholdelse i 2022 på ca.170. mio kr. og Det fremgår af budgettet ovenfor, at der årligt kan løses opgaver for ca. 17 mio. kr. Hvert år skubbes der altså en stor mængde opgaver videre til næste år.

## Status på vedligeholdelse hhv. børnehuse og familieområdet

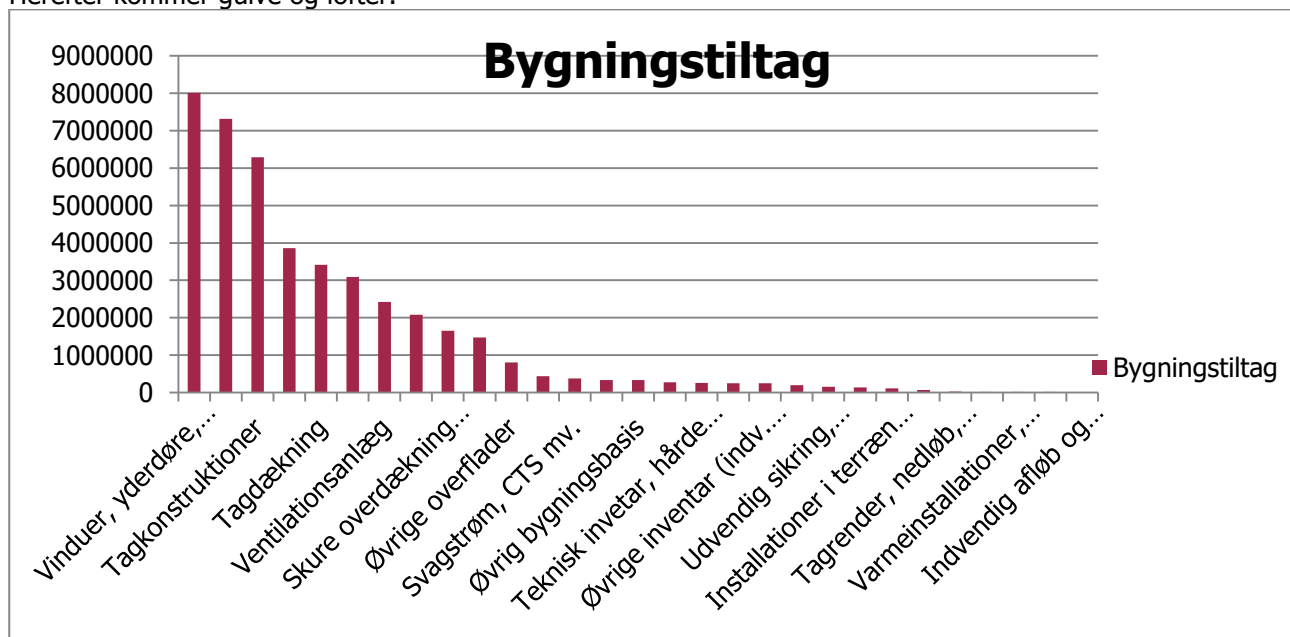
I det følgende vises data for vedligeholdelsesbehov alene på de bygninger, der er i brug under udvalget.. Data opdeles på de 3 anvendelses kategorier; Børnehuse, familie og konsulenthus samt administration.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Administration	1,783	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Familie og Konsulenthus	1,175	0,6	0	0	0	0,3	0
Børnehuse	23,437	21,750	2,549	3,795	19,9	0,6	2,3
Sum	27,395	22,550	2,749	3,995	20,100	1,100	2,500

Tabellen ovenfor viser vedligeholdelsesbehovet pr. år for de 3 anvendelsestyper. Det skal bemærkes at behovet der er registreret for Jægerspris administrationscenter kun dækker de mest nødvendige problemstillinger som udskiftning af gulv der er medtaget i opgørelsen. Bygningen har nogle større konstruktive udfordringer som der ikke er beregnet udgifter til, da bygningen forventes fraflyttet i 2023.

Det ses at der i 2022 og 2023 sammenlagt vurderes et behov for vedligeholdelsestiltag for ca. 50 mio. kr.

Diagrammet nedenfor viser de forskellige typer af tiltag der er registreret. Beløbene viser summen for de 10 kommende år. Det ses at udskiftning af vinduer, maling af indvendige vægoverflader, reparation af tage, skure og hegn samt ventilation er de mest udgiftstunge poster. Herefter kommer arbejder på gulve og vægge. Og endelig en række installationsarbejder der både omhandler el, vand, varme og ventilation. Herefter kommer gulve og lofter.



---

## Energiforbrug og CO<sub>2</sub> udledning

Til orientering er nedenfor vist udviklingen i CO<sub>2</sub> udledningen fra ejendomme som er i brug under udvalget.

Faldet kan skyldes flere forhold, bl.a. indsatsen via energistyring, indførte energiltag og en ændret sammensætning af bl.a. strøm og gas således at der fra værkernes side udledes mindre CO<sub>2</sub> end tidligere.

