

Notat vedrørende efterslæb på bygningsvedligeholdelse i Frederikssund Kommune

Indledning

Dette notat er en viderebygning på det oplæg, der blev afholdt omkring generelt efterslæb på budgetseminar til budget 2020. Oplægget fra dengang viste med baggrund i nøgletal, et estimeret forventet fremskrevet vedligeholdelseefterslæb på samlet ca. 300 mio. kr. i år 2030. Samtidig belyste oplægget, at den største udgift ville ligge de første 4 år, og der derfor var behov for at sætte massivt ind med vedligeholdelsen så hurtigt som muligt, da udfordringerne desværre kun bliver større af at vente. Bl.a. på baggrund af oplægget besluttede byrådet at øge budgettet til vedligeholdelse med 8,6 mio. kr. fra år 2025.

Nærværende notatet belyser det nuværende registrerede efterslæb på kommunens ejendomme via forskellige tabeller og grafer, og viser bl.a. størrelsen af efterslæbet i forhold til anvendelse, håndværksmæssige fag, størrelser på tiltag med videre.

Notatet er udarbejdet for at give Teknisk Udvalg status for arbejdet med bygningsregistrering og den økonomisk udfordring, der ligger fremadrettet.

Sidst i notatet beskrives, i kort form, mulige forslag til løsninger, og disse kapitaliseres så det er muligt at se, hvilken indvirkning de forskellige løsningsforslag vil have på bygningsefterslæbet.

Alle tabeller, skemaer og diagrammer kan findes i forstørret udgave som bilag.

Resume

Notatet viser, at der samlet er et vedligeholdelseefterslæb på kommunens bygningsmasse over de næste 10 år på ca. 440 mio kr. De mest nødvendige tiltag i perioden udgør, ud fra en byggefaglig betragtning, samlet ca. 253 mio.

Hvis der stiles efter at vedligeholdelseefterslæbet vedrørende de mest presserende opgaver går i nul i år 2030, vil der skulle afsættes yderligere 6 mio. kr. årligt fra 2024. Det er tillige muligt at nedbringe efterslæbet ved at nedlægge og sælge ejendomme, hvor der er overkapacitet.

Sammenligning med andre kommuner:

Det har gennem lang tid været et stort ønske kommunerne i mellem at kunne benchmarke bl.a. i forhold til bygningsvedligeholdelse. I skrivende stund har KL sat et arbejde i gang og det forventes i løbet af 2022 at have en kommunemodell, der på et forholdsvis detaljeret niveau giver kommunerne mulighed for at sammenligne sig på ejendomsområdet, herunder også på vedligeholdelsesudgifter. Indtil denne model foreligger vurderes det ikke muligt at sammenligne Frederikssund Kommunes udfordringer med andre kommuner.

Datagrundlag

Grundlaget for dette notat er primært bygningsregistreringer gennemført i slutningen af 2020 samt starten af 2021. Kommunens skoler og omsorgscentre er blevet besigtigede af firmaet Sweco, mens de øvrige bygninger er besigtiget af kommunens egne bygningsingeniører. Dele af de administrative besigtigelser, der ligger til grund for notatet, er gennemført så langt tilbage som 2018.

På nuværende tidspunkt mangler der registreringer af kloakforhold samt nødvendig genopretning af udearealer flere steder. Disse områder indgår derfor kun med beregnet nøgletal efter konstruktionsmæssig alder. De statusresultater, der vises i dette notat derfor ikke fyldestgørende. Både kloakforhold og nødvendige genopretninger af udearealer må forventes at øge udfordringerne.

Registreringsniveau

Der er foretaget en synlig gennemgang af alle de besigtigede bygninger. Både indvendige og udvendige bygningsdele er gennemgået, og det er ned på bygningsdelsniveau vurderet, hvilket tiltag der skal til, for enten at reparere bygningsdelen eller skifte den ud, og dermed bringe den på samme niveau som var den helt ny.

Tiltagene er indberettet i kommunens digitale vedligeholdelsessystem DBD. For hvert tiltag er bl.a. angivet, hvilken bygningsdel, hvilket bygningsfagområde, hvilken økonomi, hvilket år tiltaget bør udføres i set over en 10 årig periode. Derudover er det angivet, hvilken anvendelse den bygning har, som tiltaget skal udføres på og hvilket politisk udvalg, der har brugere som anvender bygningen.

Tiltagene er desuden prioritet i 4 hovedkategorier:

- 1) Myndighedskrav eller afhængigheder der ikke kan ses bort fra
- 2) Kritisk tilstand (*Skal håndteres da der ellers opstår skade på bygning eller risiko for sundhedsfare*)
- 3) Meget slidt (*Bør håndteres da de ellers udvikler sig til kritiske tilstande inden for få år*)
- 4) Planlagt vedligeholdelse (*Vedligeholdelse som har til formål at sikre bygningens værdi både økonomisk og for at den fremadrettet kan anvendes af brugerne*)

Ved hver aktivitet er det angivet om tiltaget er forebyggende, afhjælpende eller oprettende.

- Forebyggende: Tiltaget sikrer, at standen af en bygningsdel opretholdes
- Afhjælpende: Tiltaget består i en form for reparation af en bygning
- Oprettende: Bygningsdelen er så dårlig at den må udskiftes. Når bygningsdelen er udskiftet har den en tilstand, der svarer til en ny bygningsdel.

Data om kommunens ejendomme

Kommunen har pt. ca. 340.000 m2 bygningsmasse.

Af hensyn til overblikket er kommunens ejendomme opdelt i 26 bygningskategorier.

Bygningskategori kan være forskellig fra den betegnelse, der bruges om servicetilbuddet i bygningen.

Arealerne fordeles sig således:

Anvendelse	Antal ejendomme	Antal bygninger	Bygnings- driftsareal
ACU center	2	29	13922
Administration	13	54	23135
Beboelse, udlejning	3	11	4180
Beredskab	4	12	2365
Bibliotek	1	2	2435
Blandet, flere funktioner	2	17	14902
Bofællesskab	2	9	2433
Daginstitution	38	213	28821
Døgninstitution	4	35	16955
Familieafdelingen	2	6	760
Flygtningebolig	1	3	2616
Idrætsanlæg	6	30	2009
Idrætshal/svømmehal	9	37	30130
Indkøbt til Vinge	6	27	313
Kulturhus	16	60	9279
Omsorgscentre	6	49	32005
SFO	3	15	2197
Skole	12	144	106461
Spejder og klubhus	9	22	3090
Til salg/solgt eller opsagt lejemål	3	11	3722
Toilet	5	7	64
Tom bygning	6	26	11430
Ungdomsklub	8	41	6192
Værested	5	16	3708
Ældrebolig	4	21	2699
Øvrig	18	67	13812
Samlet sum	200	969	339635

Figur 1.

De fleste af kategorierne giver sig selv. Nedenfor er til orientering en uddybning af de kategorier, som måske kan være lidt indforståede eller give anledning til undring.

Administrationsbygninger

Administrationscenter i Jægerspris	Parkvej 1	3630	Jægerspris
Administrationscenter i Slangerup	Kongensgade 18	3550	Slangerup
Bakketoppen/Ungeteamet	Odinsvej 2B	3600	Frederikssund
IT-bygningen	Kongensgade 20	3550	Slangerup
Kontor-Lundebjergvej	Lundebjergvej 78	3600	Frederikssund
Lundevej 11B	Lundevej 11B	3600	Frederikssund
Lundevej 13	Lundevej 13	3600	Frederikssund
Lundevej 7	Lundevej 7	3600	Frederikssund
Lundevej 9 Gl. Politimesterbolig	Lundevej 9	3600	Frederikssund
Parkvej 8	Parkvej 8	3630	Jægerspris
Rådhuset	Torvet 2	3600	Frederikssund
Smedetoften 4	Smedetoften 4	3600	Frederikssund
Torvet 5	Torvet 5	3600	Frederikssund

Blandet flere funktioner

Administrationscenter Østergården	Frederiksborgvej 6 - 8	3600	Frederikssund
Møllevej 100, flere funktioner	Møllevej 100	3630	Jægerspris

Døgninstitutioner

Birkeboligerne (Klintegården)	Birkevænget 54	3600	Frederikssund
Klintegården	Lundebjergvej 80	3600	Frederikssund
Lunden 2	Frederiksborgvej 4	3600	Frederikssund
Skibbyhøj	Birkevej 6A	4050	Skibby

Familieafdelingen

Vestermose Familiehus	Hovedgaden 48B	3630	Jægerspris
Vestermose Konsulenthus	Hovedgaden 48A	3630	Jægerspris

Idrætsanlæg

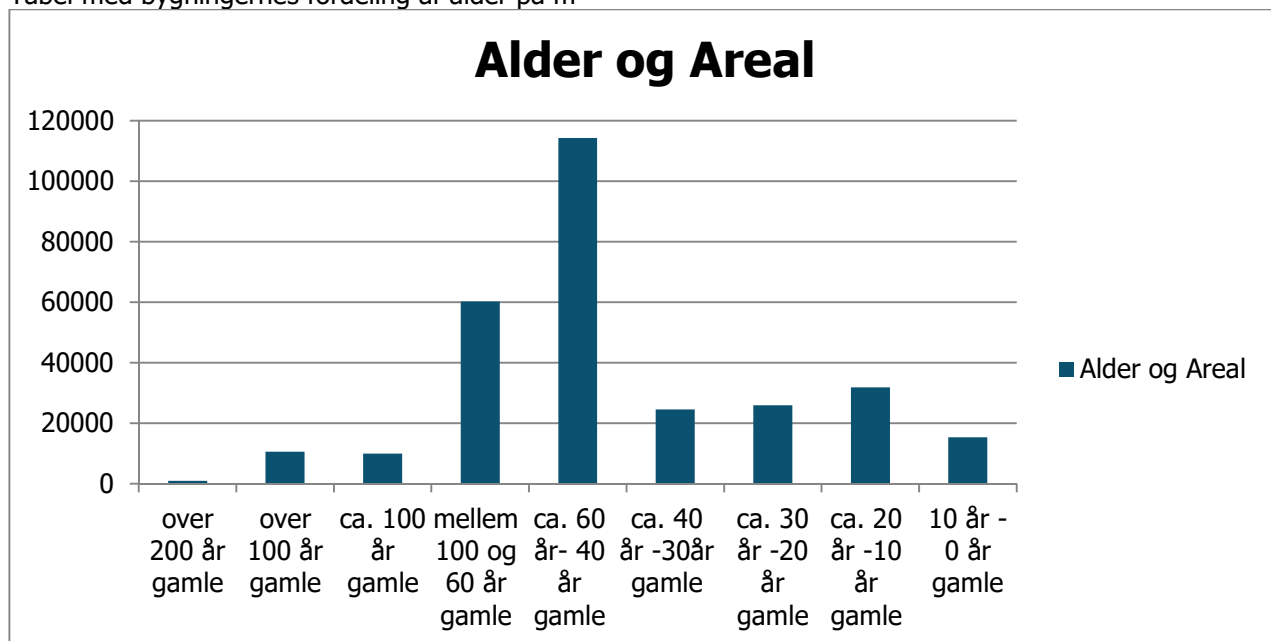
FIK	Kalvøvej 9	3600	Frederikssund
Idrætsanlæg Frederikssund -Oppe Sundby	Roskildevej 157B	3600	Frederikssund
Idrætsanlæg Jægerspris Tennisklub	Møllevej 92C	3630	Jægerspris
Idrætsklub	Kalvøvej 11A	3600	Frederikssund
ORI Oppe Sundby Idrætshus	Bjergvejen 7A	3600	Frederikssund
Sælen	Idrætsvej 3A	3550	Slangerup

Tom bygning

Baygårdsvej 5 (Tidligere Skolen i Herredet)	Baygårdsvej 5	4050	Skibby
Børnehuset Nordstjernen	Bronzeager 8	4050	Skibby
Børnehuset Skolevejen	Skolevej 5	4050	Skibby
Møllevej 25 (tidligere Biblioteket Jægerspris)	Møllevej 25	3630	Jægerspris
Rutebilstation / Natteravne	Stationsvej 2	3550	Slangerup
Tidligere vandværk	Dunhammervej 8	3600	Frederikssund

Mange af kommunes bygninger er mere end 40 år gamle. Det betyder, at bl.a. varme- og brugsvandsanlæg samt tage med tagpap er ved at have udstået deres levetid. Det har den konsekvens, at der er stor sandsynlighed for bygningsskader, hvis disse dele ikke reparerer eller udskiftes i tide.

Tabel med bygningernes fordeling af alder på m²



Figur 2

Bygningsdel	Forventet levetid for bygningsdel
Tegl tag	80
tagpap	30
Yderdøre og vinduer	40
Væg, beton	100
Væg, mur	100
væg, træ	70
Gulv, træ	100
Gulv, linoleum	50
Rørinstallationer	20-40
El installationer	10-20

Tabel med levetider for udvalgte bygningsdele. Kilde SBI¹

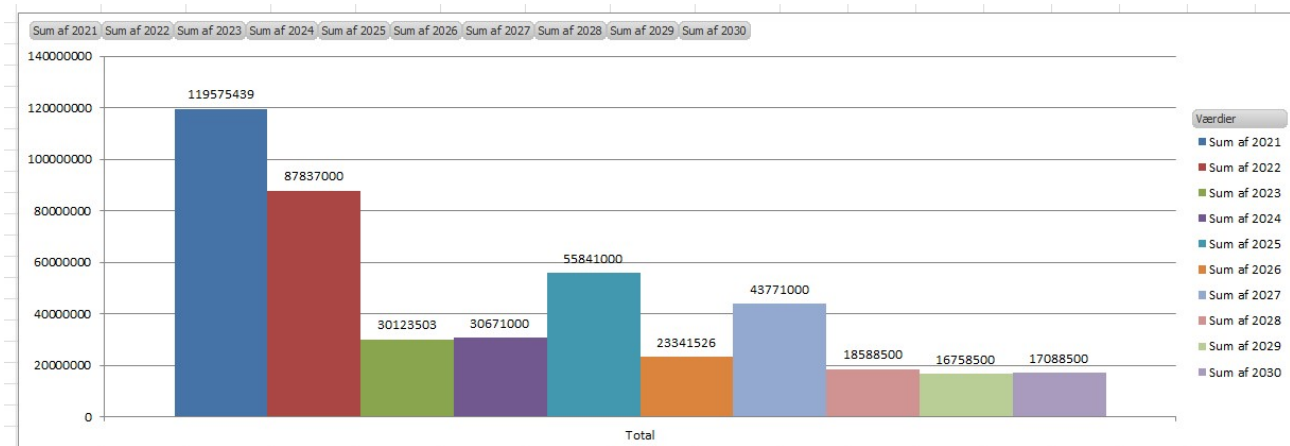
Sammenholdes alderen på kommunens bygningsmasse, med de levetider, der forventes af de enkelte bygningsdele, ses at især elinstallationer (10-20 års levetid) vandrør (20-40 års levetid) og pap-tage 30 års levetid, er nogle af de udfordringer kommunens bygningsmasse har.

¹ SBI Staten Byggeforsknings Institut

Samlet opgørelse af efterslæb

I det følgende vises kommunens samlede efterslæb fordelt på de kommende 10 år.

Bygninger, der er fraflyttet og sat til salg, er der ikke planlagt vedligeholdelse på. Disse bygninger indgår derfor ikke de følgende oversigter.



Figur 3. Samlet opgørelse af efterslæb. Tabellen viser et sammendrag af det registrerede behov fordelt ud på årene ud fra hvornår tiltagene byggefagligt bør udføres.

Figur 3 viser alle bygninger og alle vedligeholdelsestiltag.

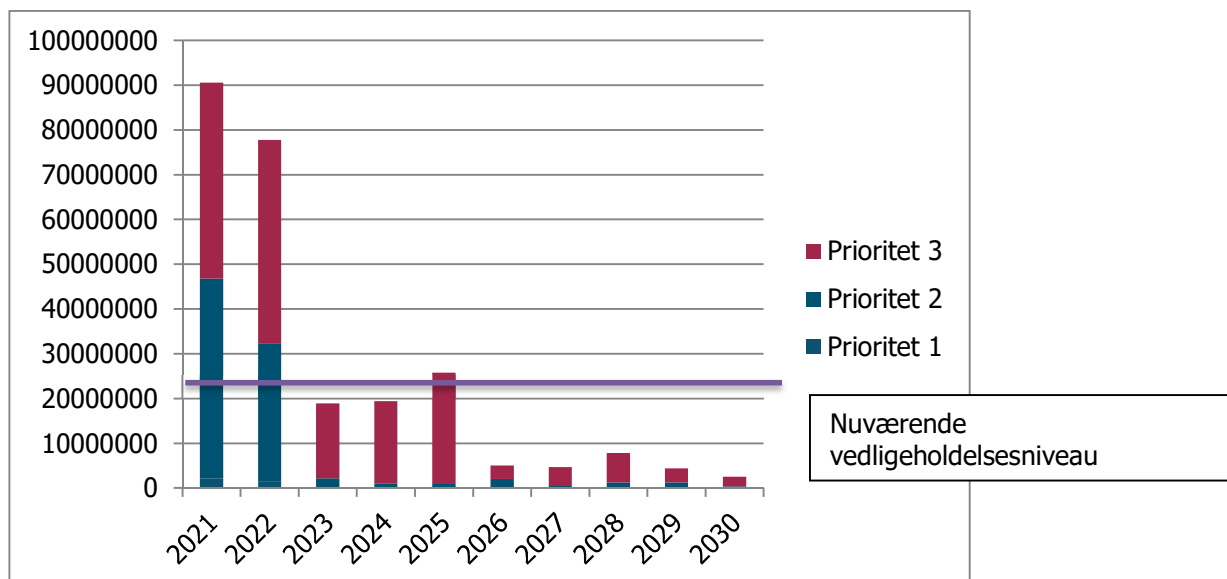
Det ses, at især 2021 og 2022 har meget høje beløb. 2021: ca. 120 mio. 2022 ca. 80 mio. Det skyldes, at man gennem længere tid har skubbet vedligeholdelsesbehovet foran sig og at der derfor er opgaver i 2021, som måske burde have været løst i 2015, men som der ikke har været råd til at løse. I alt udgør det samlede efterslæb på bygningsmassen ca. 440 mio. kr.

Opgørelse af efterslæb prioritet 1 og 2 og 3.

I det følgende ses kun på prioritet 1, 2 og 3, som er de vigtigste vedligeholdelsesprioriteter her og nu, set i et bygningsfagligt perspektiv. Prioriteterne dækker følgende betegnelser:

- 1) Myndighedskrav eller afhængigheder der ikke kan ses bort fra
- 2) Kritisk tilstand (*Skal håndteres da der ellers opstår skade på bygning eller risiko for sundhedsfare*)
- 3) Meget slidt (*Bør håndteres da de ellers udvikler sig til kritiske tilstande inden for få år*)

I alt er der over de næste 10 år samlet et vedligeholdelsesbehov for ca. 253mio. kr. for prioritet 1, 2 og 3. De 3 prioriteter fordeler sig som vist nedenfor. Det ses, at prioritet 1 kun er angivet for 2021, og at prioritet 2 fylder en del i både 2021 og 2022. Derefter er det næsten kun prioritet 3 der er tale om. Prioritet 3 dækker meget slidt tilstand dvs. bygningstilstande som bliver kritiske, hvis der ikke handles på dem.



Figur 4

Som det ses gør samme princip, i forhold til fordeling af aktiviteter på årene, sig gældende, også selvom man kun ser på et udsnit af det samlede efterslæb.

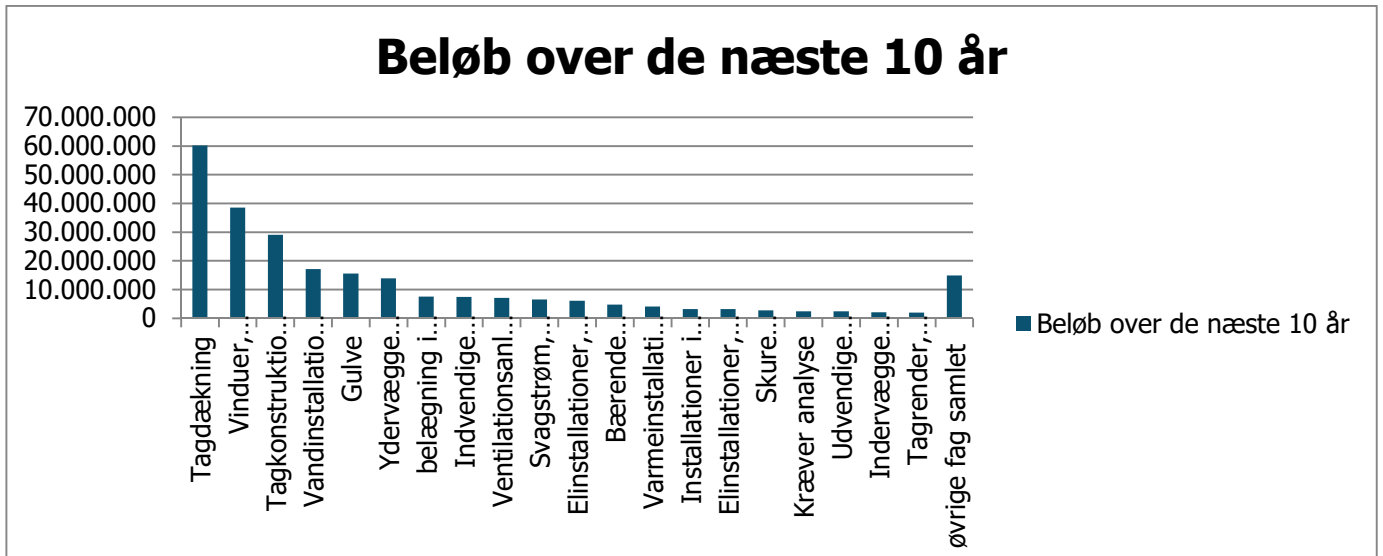
Som tidligere nævnt, er der også registreret typen af vedligeholdelsestiltaget.

Rækkenavn	Sum af 2021	Sum af 2022	Sum af 2023	Sum af 2024	Sum af 2025	Sum af 2026	Sum af 2027	Sum af 2028	Sum af 2029	Sum af 2030	Samlet sum
1	2061540	660000	15000	4400	3150	0	4400	45000	3150	4400	2.801.040
Afhjælpende	64040	0	15000	0	3150	0	0	0	3150	0	85.340
Forebyggende	920000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	920.000
Oprettende	1077500	660000	0	4400	0	0	4400	45000	0	4400	1.795.700
2	49059510,5	30394390	1639000	918600	1106600	1346000	388125	1178000	1238000	332000	87.600.226
Afhjælpende	7770113	703440	340000	200000	530000	902000	0	0	0	0	10.445.553
Forebyggende	25036025	1069000	522000	431600	400000	422000	388125	1156000	1238000	165000	30.827.750
Oprettende	16253372,5	28621950	777000	287000	176600	22000	0	22000	0	167000	46.326.923
3	42083232,81	44459062,5	15733946,8	17986307,5	24404185	2879435	4077885	6502665	3067185	1754680	162.948.585
Afhjælpende	1291365	430900	57000	750000	171000	183800	1250000	75000	56000	8800	4.273.865
Forebyggende	25063765	8182427,5	8489640	2884990	1490150	287980	1814910	2135580	2687660	528900	53.566.003
Oprettende	15728102,81	35845735	7187306,8	14351317,5	22743035	2407655	1012975	4292085	323525	1216980	105.108.717
(tom)											0
(tom)											0
Hovedtotal	93204283,31	75513452,5	17387946,8	18909307,5	25513935	4225435	4470410	7725665	4308335	2091080	253.349.850

Figur 5.

Figur 5 ovenfor viser de samlede beløb for udbedringsaktiviteterne med prioritering 1, 2 og 3 fordelt på typen ved vedligeholdelse. Afhjælpende, forebyggende eller oprettende. Det ses bl.a. at de største beløb ligger på prioriterings 3 aktiviteter og oprettende aktiviteter. Oprettninger er som tidligere nævnt et udtryk for at en bygningsdel skal udskiftes eller gennemgribende renoveres.

Der er også registreret hvilken type bygningsdel tiltaget omhandler. Nedenstående diagram viser hvilke bygningsdele, der har det største behov.



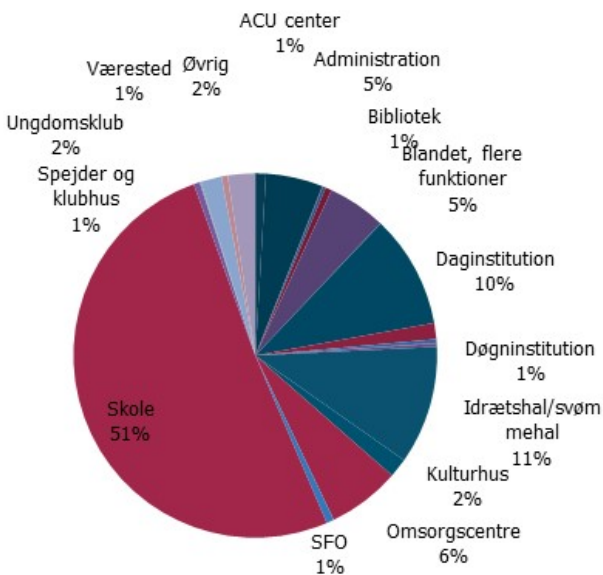
Figur 6

En anden måde at illustrere vedligeholdelsesbehovet på er, at se på hvilken bygningskategorier² er har det største vedligeholdelsesbehov. Diagrammet nedenfor viser den procentvise fordeling af det samlede beløb på behovet for udbedring af prioritet 1,2 og 3 tiltag.

Det skal i den forbindelse nævnes, at man ikke kan udlede andre sammenhænge ud af skemaet. F.eks. kan man ikke konkludere, at et lavt procentvist behov er ensbetydende med at bygningen er i god stand. I den viste opdeling spiller antallet af m2 en afgørende faktor.

Hvis man sammenholder efterslæbet, bygningskategorierne og antallet af m2 ses følgende resultat.

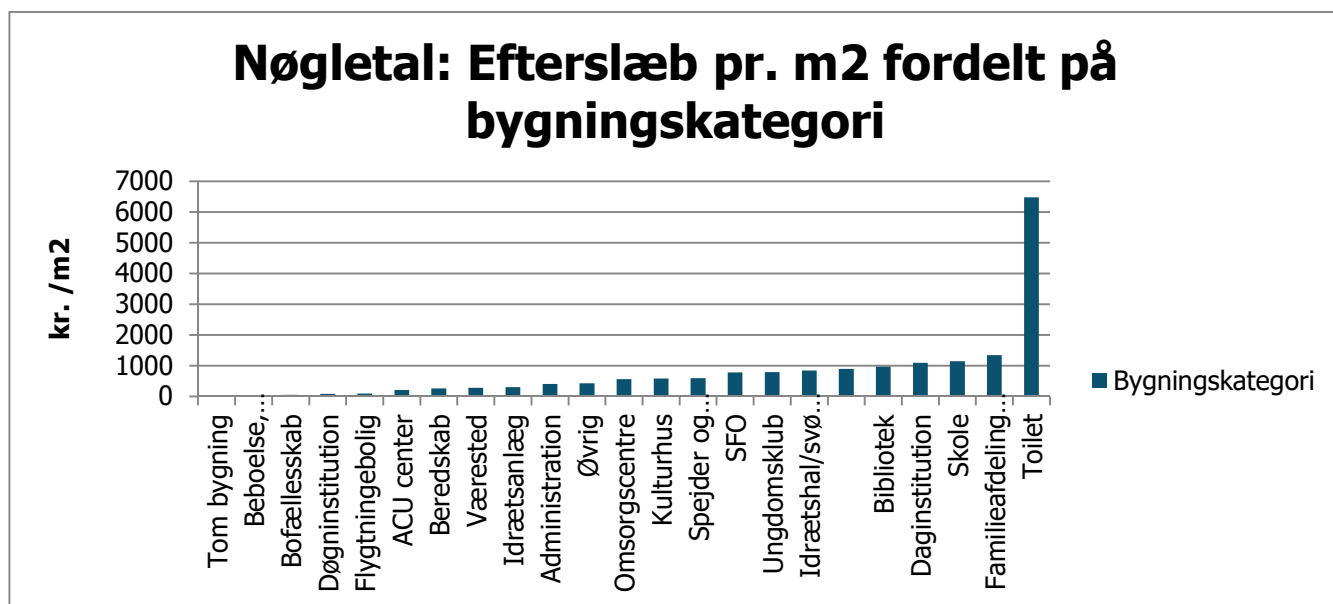
Procentvis fordeling af vedligeholdelse udgifterne



Figur 7

² For bygningskategorier henvises til figur 1.

I diagrammet nedenfor ses efterslæbet pr. m2 for de enkelte bygningskategorier vist med det laveste først og derefter stigende. Det ses, at efterslæbet for administrationsbygninger ca. er 500 kr. /m2 mens efterslæbet for f.eks. bibliotek, daginstitutioner og skoler er over 1000 kr. /m2. Udgifter til offentlige toiletter pr. m2 er meget høje. Da der reelt er tale om meget få toiletter bliver figuren lettere misvisende. Det skal dog bemærkes, at offentlige toiletter er meget dyre at drive pr. m2. Det skyldes at der begås meget og voldsomt hærværk på disse, ligesom brugerne ikke passer på dem..



Figur 8

De 6 hovedområder med størst procentvis efterslæb

Af figur 7 ses at skolebygninger, er den ejendomskategori, der procentvis fylder mest i efterslæbet. Hele 51 % af det samlede efterslæbsbeløb vedrører bygninger, der benyttes af skoleområdet. Hertil kommer 1 % der dækker de fritliggende SFO'er og noget af de 5 % der ligger under "Blandede funktioner". Med 11 % kommer herefter Idrætsområdet og derefter med 10 % daginstitutionerne.

Nedenfor er vist oversigt over de største vedligeholdelsestiltagstyper fordelt på de 6 hovedområder med størst efterslæb (figur 9):

- Skole & SFO
- Idræts og Svømmehaller
- Daginstitutioner
- Omsorgscentre
- Administrationsbygninger
- Blandede funktioner

Figuren viser aktiviteter vedrørende tagkonstruktioner og tagdækning sammen med vinduer & ovenlys samt vandinstallationer udgør den største andel. Dernæst kommer ydervægge og gulve.

	Administration	Blandede funktioner	Daginstitution	Idræts og	Omsorgscenter	Skoler og SFO	Sum beløb for alle 6 hovedgrupper	Andel i procent
belægning i terræn	0	0	435000	2348000	501505	4285000	7569505	3%
Bærende konstruktioner	250000	8500	0	3640000	0	142000	4040500	2%
Elinstallationer, belysning	0	250500	15000	628500	179065	5023523	6096588	3%
Elinstallationer, tavler, grupper	0	47000	0	638500	226340	2170500	3082340	1%
Gulve	1263000	892000	2826000	2076000	513660	5478000	13048660	6%
Indervægge (Skillevægge, døre, fodpaneler etc.)	105000	0	945000	262000	235895	366500	1914395	1%
Indvendige vægoverflade	395000	52000	4403000	740000	110760	1116000	6816760	3%
Installationer i terræn (Stikledninger, kloak mv.)	0	0	0	0	0	0	0	0%
Kræver analyse	15000	0	0	0	41600	2590000	2646600	1%
Skure overdækning hegn i terræn	23000	21000	1147000	128000	110340	1092000	2521340	1%
Svagstrøm, CTS mv.	0	250000	376000	240000	58500	5335000	6259500	3%
Tagdækning	1020000	5158000	2431000	2473000	2731503	42672000	56485503	26%
Tagkonstruktioner	270000	1724000	4845000	6971000	3186175	5302000	22298175	10%
Tagrender, nedløb, skorstene kviste, ovenlys	600000	143000	30000	288000	97391	448000	1606391	1%
Udvendige vægoverflader (Kun malerarbejde)	280000	0	925000	88000	111715	136000	1540715	1%
Vandinstallationer inkl rør og batterier	20000	1500000	70000	2320000	283240	12402000	16595240	8%
Varmeinstallationer, solfanger m.m.	0	0	20000	58500	600485	1680500	2359485	1%
Ventilationsanlæg	1050000	15000	1425000	65000	277212	3714500	6546712	3%
Vinduer, yderdøre, ovenlys, porte, solafskærmning	3767000	1425000	5366000	955000	873757	21539188	33925945	15%
Ydervægge (Formur, isolering, bagmur, pudsarbejde)	921000	1477000	2691000	742000	413003	4202000	10446003	5%
Øvrige fag samlet	807000	480600	3227000	1392000	1715890	7607500	15229990	7%
	10.786.000,00	13443600	31177000	26053500	12268036	127302211	221030347	

Figur 9. Vedligeholdelsesudgifter på de 6 største områder.

Beløbsstørrelse på udbedringsaktiviteterne

Skemaet nedenfor viser de udbedringsaktiviteter, der overstiger 1 mio. kr. Der er i alt 37 aktiviteter. Der er samlet set aktiviteter for 133 mio. kr. Det betyder, at de resterende udbedringsaktiviteter (253-133 mio. kr.) svarende til 120 mio. kr. alle hver for sig udgør mindre end 1 mio. kr. stk.

	Aktiviteter over 1 mio. pr. aktivitet	Aktiviteter under 1 mio. pr. aktivitet
Samlet beløbsstørrelse	133	120
Antal aktiviteter	37	1943
Procentvis fordeling på antal af aktiviteter	Ca. 2 %	Ca. 98 %

Figur 10

Bygningskategori	Kaldenavn	prioritet	årt	Overskift	2d	2d	2d	2d	2d	2d	2d	2d	2029
Daginstitution	Børnehuset Kragebakken	5	Opretende	Tagtag, udskifning/renovering	-	-	-	-	-	1.800.000	-	-	-
Omsorgscenter	De Tre Ege	2	Forebyggende	Udskifning af 2 remender	2.925.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Omsorgscenter	De Tre Ege	5	Opretende	Eternittag på blok 2A og 2B udskiftes	1.880.336	-	-	-	-	-	-	-	-
Skole	Fjordlandsskolen Afd. Dalby	5	Opretende	Bølgeeternit udskiftes inkl. tagrender	-	1.900.000	-	-	-	-	-	-	-
Skole	Fjordlandsskolen Afd. Dalby	5	Opretende	Brugsvandinstallation	-	-	-	-	-	-	-	-	1.800.000
Skole	Fjordlandsskolen Afd. Skibby	5	Opretende	Brugsvandinstallation	-	7.000.000	-	-	-	-	-	-	-
Skole	Fjordlandsskolen Afd. Skibby	5	Opretende	CTS, Trend	-	-	-	-	-	4.500.000	-	-	-
Skole	Fjordlandsskolen Afd. Skibby	5	Opretende	Tagbelægning renoveres inkl. ovenlys og afvanding	-	-	-	-	-	1.800.000	-	-	-
Skole	Fjordlandsskolen Afd. Skibby	5	Opretende	Tagbelægning renoveres inkl. ovenlys	-	-	-	-	-	1.600.000	-	-	-
Skole	Fjordlandsskolen Skudelev	2	Forebyggende	Nyt Tagpap og efterisolering	1.100.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Idrætshal	Frederikssundhallen	2	Afhjælpende	Bølgeeternit, udskifning/renovering	1.440.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Biblioteker	Hovedbiblioteket	2	Forebyggende	Nyt tag	1.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Skole	Jægerspris skole Afd. 90	2	Opretende	Renovering af tag, alle blokke	-	21.500.000	-	-	-	-	-	-	-
skole	Jægerspris skole Afd. 90	5	Opretende	Den Røde Plads, renovering af belægning	2.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Blandet, flere funktioner	Møllevvej 100, flere funktioner	5	Opretende	Tagbelægning på bibliotek og sløjffej udskiftes	-	-	-	-	-	2.415.000	-	-	-
Blandet flere funktioner	Møllevvej 100, flere funktioner	5	Opretende	Tag på musiklokale inkl. lysbånd renoveres	1.650.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Blandet, flere funktioner	Møllevvej 100, flere funktioner	5	Opretende	Brugsvandsfordelingsledninger	-	-	-	-	-	1.500.000	-	-	-
Idrætshal/svømmehal	Skibby Idrætshal	5	Forebyggende	Bølgeeternit, udskifning/renovering	-	-	2.200.000	-	-	-	-	-	-
Idrætshal/svømmehal	Slangstrup Idræts og Kulturcenter	5	Opretende	Kunstgræsbaner, renovering	-	-	-	-	-	6.105.000	-	-	-
Idrætshal/svømmehal	Slangstrup Idræts og Kulturcenter	5	Opretende	Kunstgræsbaner, renovering	-	-	-	-	-	2.063.000	-	-	-
Idrætshal/svømmehal	Slangstrup Idræts og Kulturcenter	5	Opretende	Brugsvand, hoved og fordeling	-	-	-	-	-	1.200.000	-	-	-
Skole	Slangstrup skole Afd. Kingo	5	Opretende	Tagpap tag inkl. isolering renoveres gammel del	-	7.290.000	-	-	-	-	-	-	-
Skole	Slangstrup skole Afd. Kingo	2	Opretende	Elinstallation og Belysningsarmatur	-	1.500.000	-	-	-	-	-	-	-
Skole	Slangstrup skole Afd. Kingo	2	Opretende	Udskifning af til Solskorstene i ovenlysvindue	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Skole	Slangstrup skole Afd. Lindegård	5	Forebyggende	Udskifte gamle vinduer	-	-	1.600.000	-	-	-	-	-	-
Skole	Slangstrup skole Afd. Lindegård	2	Opretende	Tag, Bølgeeternit klynge 1+4, udskifning	1.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Skole	Slangstrup skole Afd. Lindegård	5	Forebyggende	Udskifte gamle vinduer, små vinduer ud til fladt tag	-	1.500.000	-	-	-	-	-	-	-
Skole	Slangstrup skole Afd. Lindegård	5	Forebyggende	Udskifning af brugsvandsrør	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Idrætshal/svømmehal	Solbakkehallen	5	Opretende	Bølgeeternit udskiftes inkl. røgløftning	-	2.300.000	-	-	-	-	-	-	-
Idrætshal/svømmehal	Solbakkehallen	2	Opretende	Renovering af halgulv	-	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-
Skole	Trekloverskolen Afd. Græse Bakkeby	2	Opretende	Renovering/ ombygning af ovenlysvinduer/ gennemføringer	3.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Skole	Trekloverskolen Afd. Marienlyst	5	Opretende	Vinduer, udskifning af ruder og udv. beklædning	-	3.640.000	-	-	-	-	-	-	-
Skole	Trekloverskolen Afd. Marienlyst	5	Opretende	Brugsvandsinstallation udskifning af hovedforsyning	-	-	-	-	-	3.000.000	-	-	-
Skole	Trekloverskolen Afd. Marienlyst	2	Forebyggende	Rensning, kloakledninger	2.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Administration	Torvet 2	5	Forebyggende	Indvendig vedligeholdelse	2.700.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Administration	Torvet 2	3	Forebyggende	Renovering af klimaskærm	2.500.000	-	2.100.000	1.200.000	-	-	-	-	-
Skole	Adalens skole	3	Opretende	Renovering af pergolar	24.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
					50.395.336	49.890.000	5.000.000	8.463.000	17.520.000	-	-	1.800.000	133.108.336

Figur 11.

Figur 11 viser de 37 aktiviteter over 1 mio. kr.

Når en eller flere aktiviteter overstiger 1 mio. kr. lægges der beslag på en stor del af midlerne til vedligeholdelse det år. Det betyder, at en række mindre billigere aktiviteter ikke kan udføres, hvis de større udbedringstiltag sættes i gang. Omvendt hvis de billigere aktiviteter igangsættes vil de større ikke blive udført. I begge tilfælde er der vigtige tiltag, der ikke udføres.

Som det fremgår tidligere i notatet, er størstedelen af alle udbedringsaktiviteter mindre end 1 mio. kr. stk. Når de større aktiviteter skal håndteres inden for det nuværende budget, betyder det at "bunken" af de mindre dyre aktiviteter ikke bliver mindre og samtidig udvikler sig til mere kritiske sager, der koster flere penge at udbedre.

Ud fra et byggefagligt perspektiv er der derfor behov for at øge det samlede budget så begge forhold kan håndteres samtidig.

Budget til bygningsvedligeholdelse

Tabellen nedenfor viser afsat budget til bygningsvedligeholdelse de næste 10 år.

Alle tal er i mio. kr.

år	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Sum
Afssat budget på driftsrammen	9,3	9,3	9,3	9,3	9,3	9,3	9,3	9,3	9,3	9,3	93
Budget på driftsrammen	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	120
Budget politiske korrektioner 2020					8,6	8,6	8,6	8,6	8,6	8,6	51,6
i alt	21,3	21,3	21,3	21,3	29,9	29,9	29,9	29,9	29,9	29,9	264,6
Andel til aktuel vedligehold	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Sum	16,3	16,3	16,3	16,3	24,9	24,9	24,9	24,9	24,9	24,9	214,6

Figur 12

Figur 12 viser det nuværende afsatte budget. Erfaringen viser at 5 mio. kr. benyttes til akutopgaver og de kan derfor ikke indgå i de planlagte opgaver.

Akutopgaver kan f.eks. være sprunget vandværk, håndtering af skader efter rotter eller tilsvarende. Det betyder at der her i 2021 og frem til år 2024 er ca. 16,3 mio årligt der kan benyttes til almindelig vedligeholdelse. i alt 21,3 mio. kr. Fra 2025 stiger det samlede budget 29,9 mio. kr. årligt. Erfaringsmæssigt vil de 24,9 mio. kunne anvendes til planlagt vedligehold.

Analyse af behov for fremtidige vedligeholdelsesmidler

Nedenfor vises fem forskellige scenarier for, hvilken effekt et øget vedligeholdelsesbudget (ud over det, der allerede er besluttet i investeringsplanen) vil have, sammenholdt med fremskrivning af efterslæbet.

Der tages fortsat kun udgangspunkt i prioritet 1-3-udbedringsopgaver. Det betyder, at der fortsat ikke vil være råderum til at udføre prioritet 4 aktiviteter. Prioritet 4 aktiviteter er helt almindelige planlagte vedligeholdelses aktiviteter såsom:

- Malerbehandling
- Udskiftning af belysning
- Udskiftning af varmtvandsbeholdere, ventilationsanlæg med videre
- Udskiftning og renovering af døre og vinduer.

Alle aktiviteter, som bliver kritiske på et tidspunkt hvis de ikke udføres. Ud fra et bygningsfagligt perspektiv vil en model med særskilt anlægsfinansiering af vedligeholdelsesopgaver over 1 mio. kr. sammen med det nuværende anlægsbudget have størst effekt.

Scenarie 1: Fremskrivning med 1 mio. ekstra årligt fra 2024

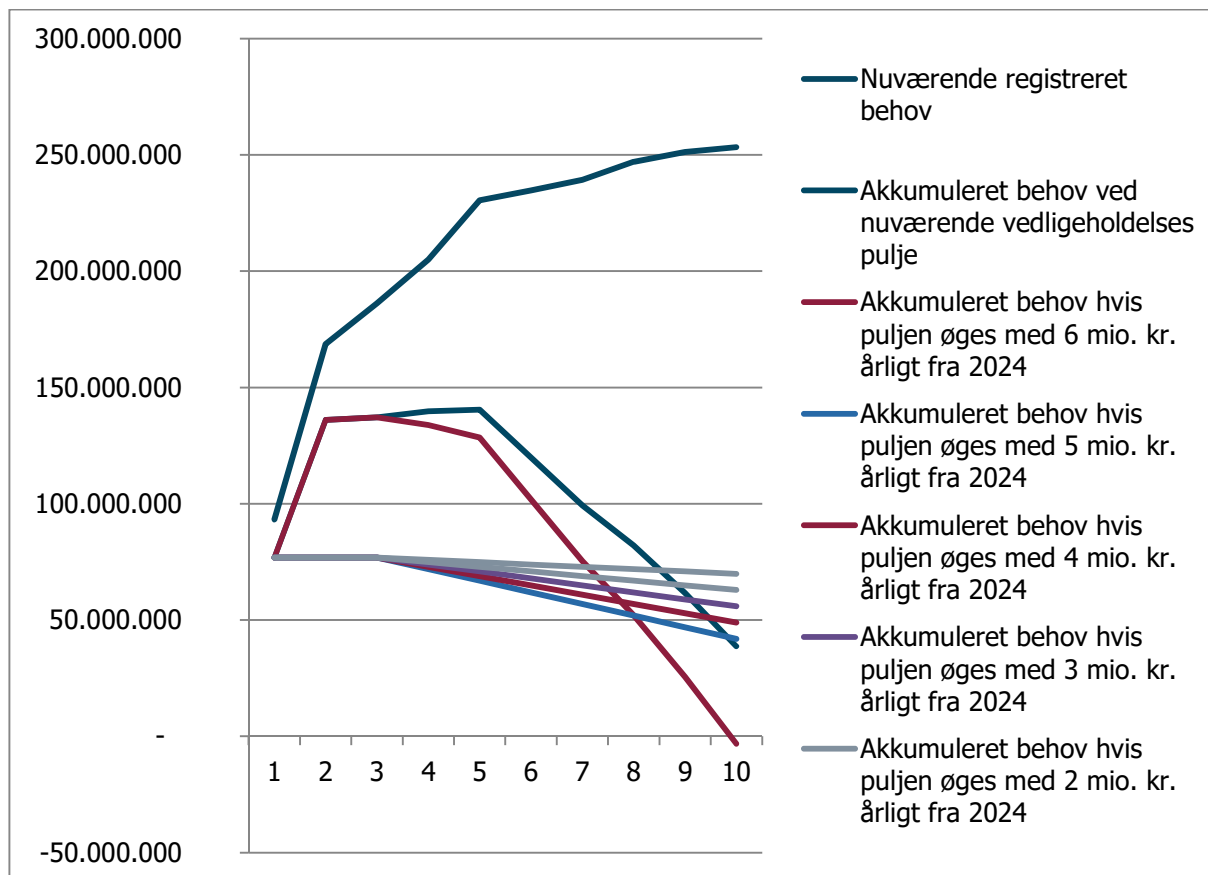
Scenarie 2: Fremskrivning med 2 mio. ekstra årligt fra 2024

Scenarie 3: Fremskrivning med 1 mio. ekstra årligt fra 2024

Scenarie 4: Fremskrivning med 1 mio. ekstra årligt fra 2024

Scenarie 5: Fremskrivning med 1 mio. ekstra årligt fra 2024

Scenarie 6: Fremskrivning med 1 mio. ekstra årligt fra 2024



Figur 13

Figur 13 viser fremskrivningen af vedligeholdelsesbehovet for prioritet 1-3 med det udgangspunkt, som kendes på nuværende tidspunkt.

Hvis man øger det generelle vedligeholdelsesbudget med 6 mio. årligt fra 2024 opnås, at efterslæbet i år 2030 på prioritet 1-3 vil være sænket til ca. 0.

For de øvrige scenarier vil der være et resterende efterslæb på mellem 40 mio til 70. mio i prioritet 3 tiltag målt i det nuværende niveau i år 2030. Prioritet 4 opgaver udføres fortsat ikke.

Eksekvering af bygningsvedligeholdelse

Her i år 2021 er der ca. 2 årsværk der arbejder med bygningsvedligeholdelse på de kommunale ejendomme. Erfaringen viser at det kræver ca. 1 årsværk at nå at omsætte 10 mio. kr. til vedligeholdelsestiltag. Det skyldes at hvert enkelt tiltag i princippet er sit eget miniprojekt hvor der bl.a. skal foretages en beskrivelse af opgaven, indhentes tilbud fra håndværkere, koordineres med brugerne på stedet og følges op på håndværkere og evt. udføres tilsyn samt administreres økonomi på tiltaget. Herudover foretages der løbende bygningsregistreringer.

Såfremt der tildes ekstra budget, anbefaler administrationen at der af de tildelte midler etableres et ekstra årsværk til vedligeholdelse således at effektueringen ikke bliver løber ind i en ressourceudfordring.

Det skønnes at ekstra årsværk vil være medvirkende til at nedsætte behovet for akut-opgaver og at serviceniveauet derfor ikke vil påvirkes negativt.

Som beskrevet tidligere under nøgletal udfører og fordeler kommunerne opgaver med vedligeholdelse og anlæg vidt forskelligt. Det er derfor ikke på nuværende tidspunkt at redegøre for hvordan Frederikssund Kommune er placeret i forhold til andre kommuner på dette område.

Øvrige forhold, der kan reducere behovet for vedligeholdelsesmidler

I det følgende vises hvilke andre faktorer, der kan bidrage til at sænke behovet for vedligeholdelsesmidler finansieret af kommunens samlede budget.

1) Reduktion i antallet af m² gennem salg, overdragelse eller fortætning på baggrund af kapacitetsanalyser.

En reduktion i antal m² vil have direkte effekt på behovet for vedligeholdelsesmidler.

For mindre ejendomme vil der over en 10 årig periode typisk kunne spares 0,5 til 1,5 mio. kr. pr. ejendom.

For større ejendomme kan det være op til 10 mio. kr. pr. ejendom over en 10-årig periode.

Det er en forudsætning, at der ikke samtidig etableres en erstatningsejendom, som igen øger m².

2) For de ejendomme, hvor der hel eller delvis takstfinansiering, er det muligt at forhøje taksten med det beløb, der skal anvendes til at sættes bygningen i stand. Den øgede indtægt fra taksterne vil reducere kommunens egne udgifter.

Figur 13, tilrettet

