

# Notat til Skole, klub og SFO

10. marts 2022



## Notat til Skole, Klub og SFO 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 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.

Skole, klub, SFO 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.

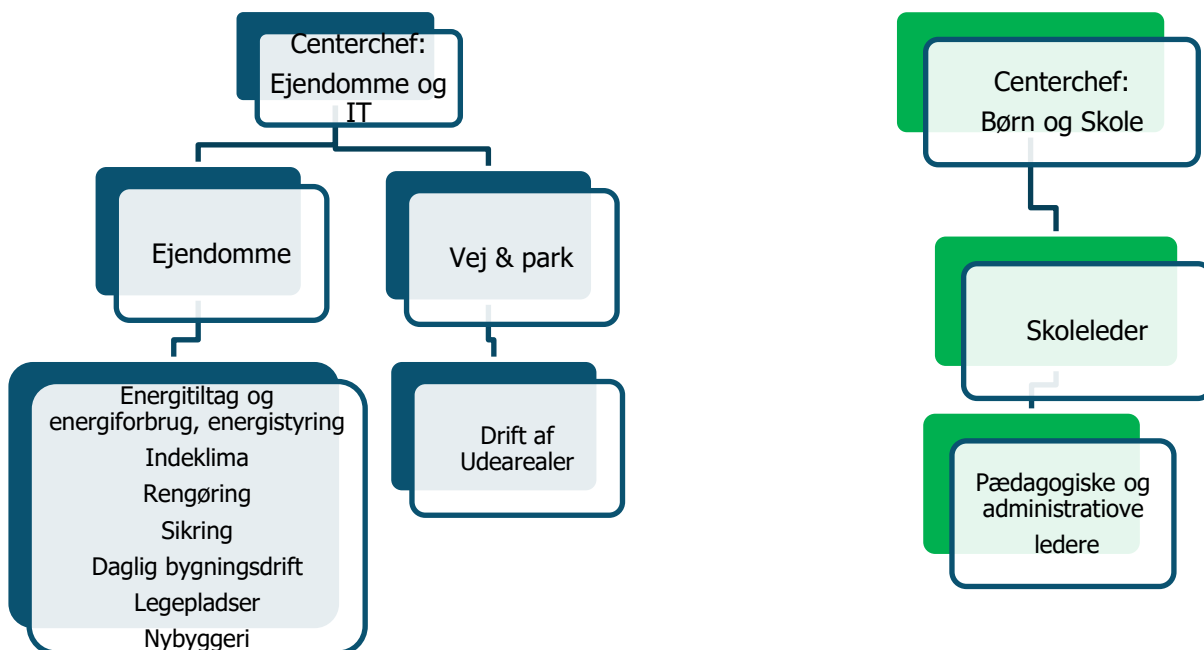
- Planlægning og opstart af bygge- og anlægsarbejder inden for udvalgets område. (herunder energiltag i bygninger)

Det betyder, at skole, klub og SFO 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 Skole, klub og SFO 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.

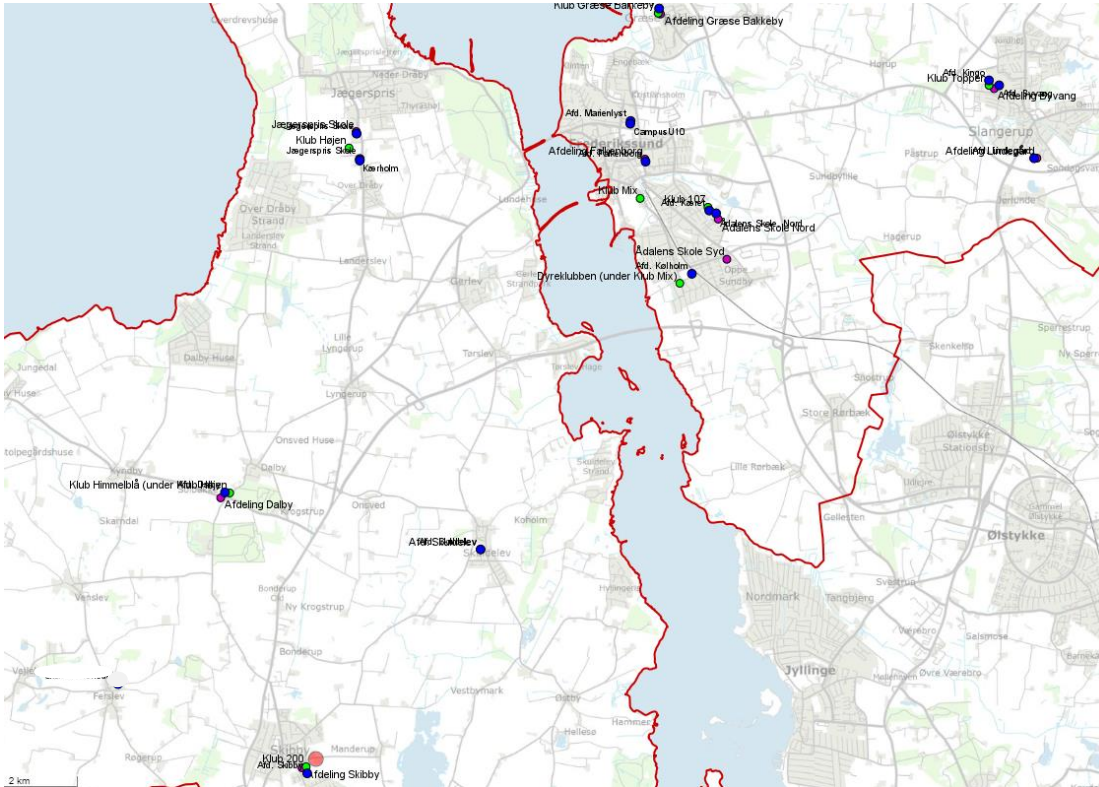
Udvalget bruger nedenstående kommunale ejendomme. Ejendommene er oplistet alfabetisk:

<b>Ejendom</b>	<b>Adresse</b>	<b>Postnr</b>	<b>By</b>
Distriktshus	Solbakkevej 30	3630	Jægerspris
Dyreklubben	Østersvej 1B	3600	Frederikssund
Fjordlandsskolen SFO afdeling Skuldelev	Sølvkærvej 14	4050	Skibby
Fjordlandsskolen Afd. Dalby	Solbakkevej 28	3630	Jægerspris
Fjordlandsskolen Afd. Skibby	Selsøvej 16	4050	Skibby
Fjordlandsskolen Skuldelev	Sølvkærvej 8	4050	Skibby
Jægersprissskole Afd. 90	Møllevej 90	3630	Jægerspris
Kingo Fritidscenter	Strandstræde 28B	3550	Slangerup
Klub Karolinehøj	Møllevej 92B	3630	Jægerspris
Klub 107	Åbjergvej 26	3600	Frederikssund
Klub Himmelblå + Knast	Solbakkevej 32	3630	Jægerspris
Klub Højen Stenhøj	Møllevej 92A	3630	Jægerspris
Klub Mix	A C Hansensvej 12A	3600	Frederikssund
Kærholm Afd. Kæret	Åbjergvej 28	3600	Frederikssund
Møllevej 100, flere funktioner	Møllevej 100	3630	Jægerspris
Satellitten	Kyndbyvej 10	3630	Jægerspris
Slangerup skole Afd. Byvang	Strandstræde 24	3550	Slangerup
Slangerup skole Afd. Kingo	Strandstræde 28A	3550	Slangerup
Slangerup skole Afd. Lindegård	Lindegårds Allé 18	3550	Slangerup
Specialbørnehaven Åkanden	Åbjergvej 30	3600	Frederikssund
Trekløverskolen Afd. Falkenborg	Ved kirken 1	3600	Frederikssund
Trekløverskolen Afd. Græse Bakkeby	Højvang 10	3600	Frederikssund
Trekløverskolen Afd. Marienlyst	Odinsvej 4	3600	Frederikssund
Ungdomsklubben Afd. Marienlyst.	Odinsvej 4G	3600	Frederikssund
Ådalens Skole	Kornvænget 4	3600	Frederikssund

Kortudsnittet nedenfor viser, hvordan ejendommene er placeret. De steder hvor ejendommene ligger tæt er der vist et samlet tal for ejendommene i nærheden af hinanden.

Mange af kommunens store ejendomme er i brug under Udvalget, hvilket svarer til ca. 40 % af det samlede bygningsareal som kommunen ejer eller bruger.

---



## 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 bygningsskade.
- Prioritet 3: Udskiftninger og renoveringer af udslidte bygningsdel
- Prioritet 4: Planlagt vedligeholdelse.

Der kan læses yderligere om efterslæb og resultat heraf i bilag 1. 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>							
Afhjælpnde	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>							
Afhjælpnde	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>							
Afhjælpnde	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. skole + SFO og klub.

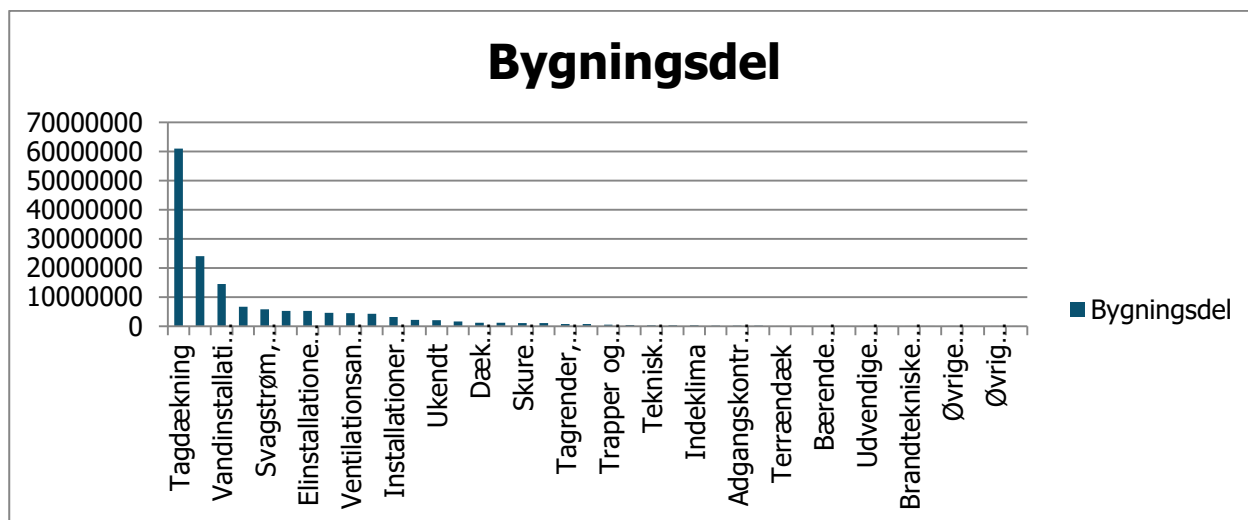
I det følgende vises data for vedligeholdelsesbehov alene på de bygninger, der er i brug under udvalget.. Data opdeles på de 4 anvendelsestyper , Skole, Fritliggende SFO og Blandet brug samt klubber.

Alle beløb er i mio. kr.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Blandet flere funktioner	6,18	0,22	1,42	5,02	0,01	0,28	0,07
Fritliggende SFO	0,87	0,17	-	-		-	-
Skole	80,62	20,23	15,30	7,74	6,01	0,88	3,29
Klub	3,89	0,10	0,19	0,10	0,01	0,17	0,14
Sum	91,56	20,72	16,91	12,86	6,032	1,33	3,5

Tabellen ovenfor viser vedligeholdelsesbehovet pr. år for de 4 anvendelsestyper. Det ses at alene i 2022 er behov for ca. 92 mio. kr. til skoler, SFO og "blandet flere funktioner.

Diagrammet nedenfor viser de forskellige typer af tiltag der er registeret. Beløbene viser summen for de 10 kommende år. Det ses at tagkonstruktioner og tagarbejder 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.



## Energiforbrug og CO 2 udledning

Til orientering er nedenfor vist udviklingen i CO2 udledningen fra ejendomme som er i brug under udvalget. For alle 4 anvendelser er der tale om et fald hvert år fra 2016 til 2021.

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 CO2 end tidligere.

