

Bilag 1 – modeller for prioritering af ikke forhåndsdisponerede midler til hovedvedligeholdelse og bygningsrenovering.

Forstå opbygningen af modellerne.

Nedenfor er vist tre forskellige principmodeller for, hvordan midler til hovedvedligeholdelse, der ikke er forhåndsdisponeret, kan prioriteres; Tagmodellen, vedligeholdelsesmodellen samt modellen for mindre projekter.

Beløbet der summeres til i hvert scenarie er en sammenlægning af budgettet under driftsrammen benævnt "hovedvedligeholdelse" og budgettet på anlægsrammen på anlægget "Ejendomsrenovering".

Beløbene ser fra 2023 ud som følger:

2023	2024	2025	2026-2030
21,2 mio. kr.	21,2 mio. kr.	21,2 mio. kr.	26,8 mio. kr./ år

Nedenstående beløb er forhåndsdisponeret af udvalget:

Faste årlige udgifter:

Brandforebyggelse (passiv brandsikring og administration) 1,3 mio. kr., arbejdsmiljøkrav 1,5 mio.kr., akutmidler 6 mio. kr., i alt 8, 8 mio. kr. til "faste årlige udgifter" (I sag 9, 2022 var er angivet et akut beløb på 5. mio. kr. / år., stigning i priser og flere akutte skader bevirker, at beløbet fra 2023 oprundes til 6 mio. kr.)

Enkeltårsudgifter:

Enkeltårsudgifter rummer forhold, der skal prioriteres fordi de enten bunder i et påbud eller en lovgivning. Beløbet skal kun afsættes i enten et eller få år. Beløbene dækker:

- Påbud efter brandsyn (sag 9, 2022)
- Påbud i forhold til rensning af vand på kommunal matrikel. (Det undersøges i øjeblikket om der kan findes et alternativ)

Forklaring af begreber:

Påbud omhandler myndighedskrav, det kan f.eks. være rensning af spildevand.

Lovgivning omhandler nye krav til brandforebyggelse og arbejdsmiljøkrav. Her forstået som krav, der ikke har været overholdt ved bygningens opførsel eller krav der udløses af tilsyn af arbejdstilsynet. Det bemærkes i den forbindelse, at arbejdsmiljøkrav der udløses af en anvendelsesændring, f.eks. en bygning der bruges til kontor i stedet skal bruges til f.eks. dagtilbud, ikke kan håndteres af vedligeholdelsesmidlerne. Denne type anvendelsesændringer kræver et egentligt projekt; en projektbeskrivelse og at projektet finansieres uafhængig af vedligeholdelsesmidlerne. Sager af denne type anbefaler administrationen løst f.eks. i forbindelse med budgetforhandlingerne, som nye anlægsprojekter.

Forsikringskrav omfatter krav som forsikringssselskaberne stiller som betingelse for at kunne dække kommunen med brand- og bygningsforsikring. Det kan f.eks. være etablering af lækagesikring, opsætning af automatiske brandalarmingsanlæg mv. Herudover viser erfaringen, at der er behov for "akutmidler" f.eks. ved rørbrud, rotteangreb og andre akutte, ikke planlagte aktiviteter.

De 3 scenarier

Scenarie 1 - Tagmodellen.

Det fremgår af sag 131 (2021 Teknisk udvalg), at en stor del af tagene på kommunens bygninger enten skal renoveres eller udskiftes. I denne model afsættes der i 2023 4 mio. kr. stigende til 10. mio. til tagrenovering

pr. år Der betyder, at der er et restbeløb på 4,2 mio. kr. til planlagt hovedvedligeholdelse (prioritet 1 -3) i 2023 stigende til 7,9 mio. kr. i 2026.

Behov for udskiftning af tage

Kommunen har mange tage der trænger til udskiftning. Nogle af de mest trængende er Jægersprissskole afd. 90 (25 mio. kr.) Slangerup skole afd. Kingo (8,2 mio. kr.) Frederikssund hallen (7 mio. kr.) og Skuldelevhallen (2 mio. kr.) For alle disse tage trænger der ved regnvejr vand ind i tagene, nogle steder drypper det ned til gulvet. Når dette opdages dækkes hullet midlertidigt af. Vand der trænger ind, men ikke opdages kan føre til både råd og skimmelsvamp.

I alt er der registeret et behov for større tagarbejder for 72 mio. kr. inden for de næste 3 år. Det beløb stiger til 93 mio. i løbet af de kommende 10 år. (Kun prioritering 1-3) Med det beløb der er til rådighed og den fordeling, der er i scenarie 1, vil det tage 8 år, at udføre de tagarbejder som burde være udført inden for de kommende 3 år. Efter de 8 år udestår der fortsat behov for tagarbejder for 21 mio. kr. som til den tid med stor sandsynlighed vil være blevet dyrere på grund af øget forfald, stigende priser på materialer og håndværkertimer.

Øvrige større vedligeholdelsestiltag på bygningerne, herunder skiftning af facaden på Trekløverskolen afd. Marienlyst (i alt 5,2 mio. kr.) forventes med denne model først håndteret efter 2031 og kun hvis noget af tagarbejdet på de resterende tage kan udskydes.

Den øvrige vedligeholdelse af kommunens bygninger vil med denne model være væsentlig mindre end hidtil. Beløbet disponeret til øvrige vedligeholdelse svarer til et gennemsnit 14 kr./m² i 2023, hvor det i 2022 er 65 kr./m². Det betyder bl.a. at et typisk børnehus vil kunne få udført vedligeholdelse for lige under 10.000 kr. i 2023 og en typiske skole for ca. 100.000 kr. Det vil således kun vil være de allermest nødvendige ødelagte bygningsdele, der vil blive repareret og bygningerne vil være i risiko for at forfalde yderligere. Restbehovet for de kommende 10 år er på nuværende tidspunkt estimeret til 124 mio. kr. (prioritet 1-3) eller 311 mio. kr. (prioritet 1-4).

Ved at beslutte tagmodellen vil beløbet med 5 % fremskrivning pr. år stige til kr. 183 mio. kr. I alt en stigning på 59 mio. kr. (prioritet 1-3) i år 2031

Ovenstående er en konsekvens af, at der ikke afsat specifikke anlægsmidler til større byggeprojekter med renoveringsformål. De 93 mio. kr. til tage kan illustreres således, at det svarer til, hvad der i investeringsplan f.eks. er afsat til "Idrætsbyen" og "Det Maritime center" i perioden 2023 til 2033.

Fordeling for tagmodellen

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Faste årlige udgifter	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8
Brand omsorgscentre	1,0	1,0	0,5	0	0	0	0	0
Påbud brandmyndighed	1,0	1,0	0,5	0,5	0	0	0	0
Muligt påbud om renselanlæg	2,4	0	0	0	0	0	0	0
Tag (renovering og lapning)	4,2	6,0	7,0	9,6	9,6	9,6	9,6	9,6
Vedligeholdelse øvrige bygninger (P1-3)	3,8	4,4	4,4	7,9	8,4	8,4	8,4	8,4
Sum	21,2	21,2	21,6	26,8	26,8	26,8	26,8	26,8

Scenarie 2 - Vedligeholdelsesmodellen.

I denne model vægtes som hidtil den løbende vedligeholdelse. Der afsættes ikke midler til udskiftning til tage, hvilket vil have den konsekvens at midlerne på et tidspunkt skal findes. F.eks. som særskilte bevillinger i fremtidige budgetter.

Fordeling Vedligeholdelsesmodellen

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Faste årlige udgifter	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8
Brand omsorgscentre	1,0	1,0	0,5	0	0	0	0	0
Brandpåbud brandmyndighed	1,0	1,0	0,5	0,5	0	0	0	0
Muligt krav om renseanlæg	2,4	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse øvrige bygninger (P1-3)	6,2	8,6	9,6	17,9	18,4	18,4	18,4	18,4
Sum	21,2	21,2	21,2	26,8	26,8	26,8	26,8	26,8

Scenarie 3 – modellen for mindre projekter

Ønskerne til ændringer i kommunens bygningsmasse er mange; f.eks. opførelse af pergolaer på Ådalens Skole, ændringer ved musikskolens lokaler, hærværkssikring af offentlige toiletter osv.

Ud fra tidligere drøftelse i udvalget er der udarbejdet en model, hvor etape 3 for pergolaer på Ådalens Skole afholdes af vedligeholdelsesmidlerne i stedet for som et egentligt, prioriteret anlægsprojekt.

Pergolaerne estimeres at koste ca. 4,9 mio. kr. Hvis pergolaerne udføres som en samlet entrepris i 2023, efterlader det et beløb til vedligeholdelse af bygninger på 3,3 mio. kr. svarende til ca. 10 kr. m² og dermed ca. 7000. kr. pr. børnehus eller 75.000 kr. på en skole. Dette er meget få penge. 7.000 kr. på et børnehus svarer f.eks. til udskiftning af 2 ruder.

Nedenfor er pergolaerne derfor lagt ind til udførsel i 2024 og 2025. Der er i denne model ikke afsat midler til tagrenovering. Svarende til model 2 skal midler til dette findes.

Fordeling modellen for mindre projekter

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Faste årlige udgifter	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8
Brand omsorgscentre	1,0	1,0	0,5	0	0	0	0	0
Påbud fra brandvæsnet	1,0	1,0	0,5	0,5	0	0	0	0
Muligt renseanlæg	2,4	0	0	0	0	0	0	0
Pergolaer	0	2,45	2,45	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse øvrige bygninger (P1-3)	8,0	8,0	9,0	17,5	18,0	18,0	18,0	18,0
Sum	21,2	21,2	21,2	26,8	26,8	26,8	26,8	26,8

Prioritering af opgaver.

Prioriteringsprincipper

Hovedvedligeholdelse udføres i prioriteret rækkefølge efter de principper, som er besluttet af Teknisk Udvalg (Besluttet i 2020, sag 47). Principperne er:

- Prioritet 1: Tiltag som skal gennemføres grundet myndighedskrav eller tiltag som der ikke kan ikke 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.

Status for 2022

Som angivet i sag 9 (2022) er der i 2022 kun igangsat tiltag fra prioritet 2 og 3, hvoraf hovedvægten, 80 %, er prioritet 2 tiltag.

Prioritet 4

Med den situation som kommunens bygninger for nuværende befinder sig i og den afsatte økonomi hertil, er der ikke medtaget prioritet 4 tiltag i scenarierne ovenfor. Prioritet 4 omhandler bl.a. maling af indvendige vægge, som bl.a. brugerne af bygningerne efterspørger og savner. I ovenstående beregninger tages der udgangspunkt i, at der frem til 2030 ikke foretages indvendige maler- eller andre mindre vedligeholdelsesarbejder med mindre dette afholdes af andre projektrammer.