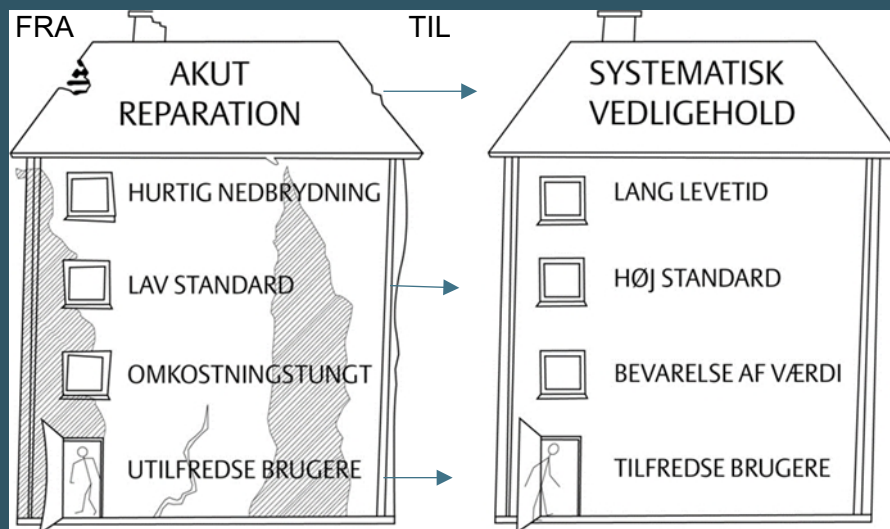


Center for Kommunale Ejendomme og Anlæg
Udvikling og Byggeri

Bygningsanalyse 2023

Vedligeholdelsesbehov og energiltag



FURESØ
KOMMUNE

1. Indledning

I denne bygningsanalyse redegøres der for behovet for vedligeholdelse på alle Furesø Kommunes ejendomme. Bygningsanalysen anviser endvidere en række metoder, som giver mulighed for at reducere vedligeholdelsesbehovet. I tråd med Facility Management strategien udarbejdes bygningsanalysen cirka hvert 4 år (én gang i hver valgperiode) og den seneste er forelagt i 2019.

Bygningsanalysen skal ses i sammenhæng med kommunens og byrådets 2030 mål, som følges op af succeskriterier med mere konkrete anvisninger på, hvordan Furesø skal arbejde med målene frem mod 2030 fx CO₂ neutral energiforsyning af bl.a. kommunens ejendomme og f.eks. gode rammer for et godt børneliv og en tryk alderdom.

I bygningsanalysen beskrives en model for, hvordan midlerne til bygningsvedligeholdelse og energirenovering kan tænkes sammen og prioriteres i en 10-årig periode med henblik på at nå derhen, hvor ejendommene er vel vedligeholdte i 2032 og samtidig bliver CO₂ neutrale i 2030 i forhold til el- og varme-forbrug.

Det er vigtigt at understrege, at mulighederne for at realisere anbefalingerne til bygningsvedligeholdelse og energirenovering vil afhænge af de samlede anlægsrammer, som aftales mellem KL og regeringen samt af kommunens samlede økonomi og budgetmæssige udfordringer på alle forvaltningsområder. Den faktiske allokering af midler til bygningsvedligeholdelse og energirenovering fastlægges og beslutes i de løbende budgetaftaler og vedtages derfor ikke formelt ved dette dokument.

Ny-, til- og ombygning med udgangspunkt i modernisering, funktionel forældelse, opdatering af læringsmiljøer, pædagogiske overvejelser, anvendelsesprincipper, indretning af lokaler m.v. er ikke en del af midlerne til vedligeholdelse af ejendomme og behovet herfor har ikke været en del af analysen.

Den regnskabsførte ejendomsværdi for Furesø Kommunes ejendomme er på cirka 1,4 milliarder kroner. Heraf er ejendomsværdien for folkeskoler og FFO'er 0,6 milliarder kroner, mens ejendomsværdien er 0,6 milliarder kroner for sportshaller og 0,2 milliarder kroner for daginstitutioner.

Nyopførelsesværdien på den samlede bygningsmasse er vurderet til ca. 5,5 milliarder kroner. Ud over at sikre gode rammer og faciliteter til brugerne af ejendommene er der således en stor værdi, som skal sikres gennem vedligeholdelse og energirenovering.

2. Sammenfatning

På nuværende tidspunkt omfatter kommunens ejendomsportefølje 195 ejendomme, heraf 158 med bygning på – i alt cirka 250.087 kvadratmeter. Det er inklusive private/selvejende institutioner, som anvender kommunalt ejet ejendomme – se hele ejendomslisten i bilag 1.

Ikke alle ejendomme er medtaget i bygningsanalysen, da nogle skal sælges/nedrives eller håndteres på anden måde vedligeholdsmæssigt. Derfor indgår der alene 243.678 kvadratmeter af bygningsmassen, som sammenstilles med den forventede økonomi til vedligeholdelse i en 10-årig periode.

Hovedbudskaber i Bygningsanalyse 2023

- Det er normalt at have et efterslæb, men det er stigende og
 - det ligger primært på klimaskærmen (tag, facade og fundament m.v.), som har stor betydning for vores varmeforbrug. Derfor er energirenovering afgørende vigtig.
 - det ligger primært de kommende år, hvor behov og afsatte midler ikke balancerer. Dette kan håndteres over tid, men vedligeholdelsesindsatsen forskydes og behovet akkumuleres svarende til efterslæbsrenten.
- Det virker, når der sker en politisk prioritering i anvendelsen af vedligeholdelses- og energimidlerne. Det gælder fx prioriteringen af skolerne i 2017/2018, hvor der er sket en reduktion i efterslæbet.
- Udgiftsbehovet er påvirket af fremskrivning af priser og løn, øgede krav i bygningsreglementet, øget slid på ejendommene og omprioritering af vedligeholdelsesmidler til modernisering.

Målene for Bygningsanalyse 2023

- At genoprette efterslæbet, så kommunen når 42 millioner kroner i budget i stedet for 60 millioner kroner i 2032 (prisindeks 2021K4 127,3)
- At justere indsatsen til en fordeling mellem afhjælpende, forebyggende, genoprettende til de vejledende mål – og fortsætte med at arbejde systematisk med vedligeholdelsen
- At imødegå knappe ressourcer med initiativer og indsatser fra analysens bilag 11
- At kommunen som virksomhed er CO₂ neutral i 2030.

Der er et vedligeholdelsesbehov på 730 millioner kroner (prisindeks 2021K4 127,3) i perioden 2023-2032 på de ejendomme, som har været genstand for analysen. Det er blevet større end det efterslæb, som blev påvist i bygningsanalysen fra 2019. Det aktuelle vedligeholdelsesefterslæb er størst i den første del af perioden med 186 millioner kroner i 2023 og samlet set 264 millioner kroner fra 2023-2027.

Undtaget fra opgørelsen er Bybækskolen og -hallen, som har et samlet behov på cirka 129 millioner kroner i perioden og som der skal skaffes finansiering til indenfor de kommende år, hvis disse ejendomme ikke nedlægges og frasælges.

Efterslæbet er opstået på grund af flere faktorer. Blandt andet har der været stigende priser sammenholdt med, at budgettet ikke er pristalsreguleret. Ligesom der er sket et øget slid og flere nedbrud på bl.a. vand-rør og tage samt på udearealer og legepladser, der er blevet brugt flittigere i Corona-tiden.

Samlet set er udgifterne primært på bygningernes klimaskærm, som har stor betydning for vores varme-forbrug – hvorfor energirenovering er afgørende og der derfor sættes fokus på anvendelsen af vedligeholdelses- og energimidler i kombination.

I analysen tages der afsæt i, at der er et forventet budget til vedligeholdelse på cirka 605 millioner kroner i perioden 2023-2032. Sammenholdes budgettet på 605 millioner kroner med det registrerede vedligeholdelsesbehov på 730 millioner kroner, så mangler der som udgangspunkt 125 millioner kroner over de kommende 10 år.

Da der ikke forventes at blive tilført yderlige budgetmidler til området, kan følgende initiativer være med til at reducere behovet med 125 millioner kroner:

- Serviceniveauet tilpasses ejendomsmassen
- Ejendommens kvalitet vurderes, hvorefter de alt efter stand kan udskiftes (salg) og nye kvadratmeter kan anskaffes i bedre stand (køb) (vil kræve særskilt anlægsbevilling)
- Kvalitetsniveau på materialevalg overvejes, når bygningsdele skal udskiftes
- Ejendomme/arealer udnyttes bedre, så der opnås færre kvadratmeter, som skal vedligeholdes
- Ejendommens anvendelse vurderes set i forhold til en kerneopgave og øget privat selvstyring
- Midler til vedligeholdelse af ejendommene og midler til energirenoveringer tænkes sammen og udføres i kombination med stor inddragelse af alternativ energi
- Brug af udbudsformer som rammeaftaler, klumpudbud og partnerskaber.

I forhold til Furesøs ejendomme anslås det, at efterslæbet vil vokse til 299-402 millioner kroner fra 2023-2032, hvis det ikke imødekommes tidligt i perioden. Se afsnit 4.2 side 17.

Det skal bemærkes, at ejendomsporteføljen fra 2026 skal være reduceret med ca. 16.000 kvadratmeter, så det samlede ejendomsbudget reduceres med i alt 5,2 millioner kroner, heraf cirka 1,2 millioner kroner af det årlige vedligeholdelsesbudget på driften. Denne reduktion er endnu ikke trukket ud af analysen, da de endelige kvadratmeter og omfanget ikke er på plads. En plan for arealreduktion/optimering af cirka 16.000 kvadratmeter forventes at være klar i 2023.

3. Vedligeholdelsesbehov

Dette kapitel handler om vedligeholdelsesbehovet på kommunens ejendomme og hvordan det har udviklet sig siden bygningsanalysen fra 2019.

3.1. Datagrundlaget

Forud for udarbejdelsen af denne rapport er der gennemført bygningssyn på kommunens ejendomme svarende til 243.578 kvadratmeter. I rapporten vil disse kvadratmeter blive omtalt som ejendomsporteføljen. I bilag 1 fremgår det, hvilke ejendomme, der indgår i analysen og hvilke, der ikke gør.

Forvaltningen udfører grundige bygningssyn på ejendommene hvert fjerde år, hvor kommunens teknikere gennemgår hver bygning for at vurdere vedligeholdelsestilstanden på de enkelte bygningsdele. I de mellemtiliggende år gennemføres minisyn med dialogmøder med brugerne af de enkelte ejendomme og bygningssyn på konkrete observationer.

Bygningssynene er bygget op omkring tilstandsbaseret vedligehold, hvor vedligeholdsaktiviteterne prioriteres og fastlægges på grundlag af de tilbagevendende tilstandsvurderinger.

På baggrund af de aktuelle bygningssyn, foretaget i 2022 er vedligeholdelsesaktiviteterne prissat til udførelse indenfor en 10-årig periode (2023-2032) svarende til prisindeks 2021K4/ 127,3.

3.2. Det samlede vedligeholdelsesbehov

Det samlede registrerede vedligeholdelsesbehov på Furesø Kommunes ejendomsportefølje er sammenlagt 730 millioner kroner i perioden 2023-2032.

Til sammenligning var der i bygningsanalysen fra 2019 et registreret vedligeholdelsesbehov på 637 millioner kroner på i perioden 2019-2028. Her var det en ejendomsportefølje på 241.000 kvadratmeter, der var genstand for analyse.

Vedligeholdelsesbehovet for de kommunalt ejede ejendomme i Furesø Kommune er ikke usædvanligt stort. Generelt set er der et stort investerings- og vedligeholdelsesbehov for den kommunale bygningsmasse i Danmark.

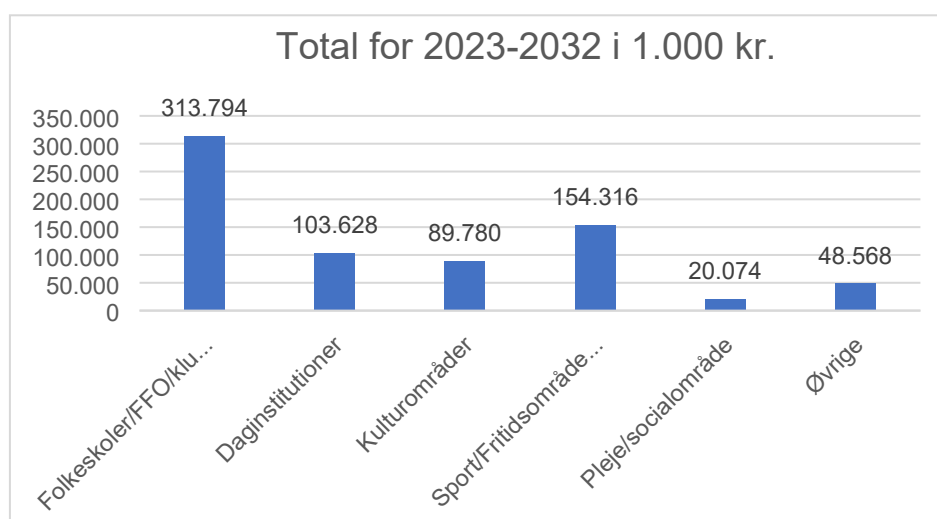
3.3. Vedligeholdelsesbehov i forhold til bygningernes anvendelse

I diagram 1 nedenfor ses det samlede vedligeholdelsesbehov på 730 millioner kroner delt op i anvendelsesområder.

Som det ses af diagrammet, er vedligeholdelsesbehovet størst på folkeskoleområdet: Folkeskoler, FFO'er, fritids- og ungdomsklubber. Behovet er opgjort til cirka 314 millioner kroner i perioden 2023-2032. Det er et fald på ca. 67 millioner kroner i forhold til det behov, der blev opgjort for perioden 2019-2028 i bygningsanalysen fra 2019.

At vedligeholdelsesbehovet på folkeskoleområdet er blevet mindre, er en naturlig følge af, at området har været prioriteret politisk de sidste 4 år. Folkeskoleområdet med FFO og klubber har samlet set en volumen på 96.554 kvadratmeter, hvilket er cirka 39 procent af ejendomsporteføljen.

Diagram 1 – Vedligeholdelsesbehov opdelt på anvendelsesområder



På daginstitutionerne er behovet 103 millioner kroner i perioden 2023-2032. Det er en stigning på 36 millioner kroner i forhold til det opgjorte behov for perioden 2019-2028. Daginstitutionerne udgør ca. 25.305 kvadratmeter. Siden 2019 har der været et øget kapacitetsbehov på dagtilbudsområdet, som derfor er forøget med 3.000 kvadratmeter. Bygningsarealet udgør 10 procent af ejendomsporteføljen.

Kulturområdet har et registreret behov på 90 millioner kroner i perioden 2023-2032. Det er en stigning på 40 millioner kroner i forhold til behovet opgjort for perioden 2019-2028. Behovet er især på Farum Kulturhus. Bygningsarealet for området udgør 26.696 kvadratmeter, dvs. 11 procent af ejendomsporteføljen.

Sports/fritidsområdet er trukket ud som selvstændig post for perioden 2023-2032, da vedligeholdelsesbehovet her er 154 millioner kroner. Bygningsarealet udgør 47.680 kvadratmeter, hvilket er det næststørste anvendelsesområde, som udgør 19 procent af ejendomsporteføljen.

Pleje/socialområdet er vedligeholdelsesbehovet på 20 millioner kroner, hvilket skal ses i sammenhæng med, at området kun udgør 6 procent af ejendomsporteføljen. Det skyldes, at det kun er servicearealerne på de store plejehjem, som kommunen har ansvaret for at vedligeholde. Vedligeholdelsen af boligerne tager de almennyttige boligselskaber sig af.

Vedligeholdelsesbehovet på de øvrige ejendomme, dvs. administrationsbygninger, driftsgården, flerbruger ejendomme, afviklingsejendomme m.m. er opgjort til cirka 49.000 millioner kroner. Øvrige ejendomme udgør 16 procent af ejendomsporteføljen.

3.4. Vedligeholdelsesbehov i forhold til opgavens prioritet

Det samlede vedligeholdelsesbehov er opdelt med en prioriteringskode, der går fra prioritet 1 til prioritet 4 – og som angiver hvor presserende det er at få opgaven løst. Se definitioner på prioriteterne i bilag 9.

Nedenfor i skema 1 ses vedligeholdelsesbehovet fordelt på prioriteter fra bygningssynene i 2023, mens skema 2 viser behovet fordelt på prioriteter fra bygningssynene i 2019.

Skema 1: Bygningssyn 2023

Prioriteter (I tusinde kr.)	2023	2023-2032
1. Sikkerhed / Myndighed	10.480	12.262
2. Meget slidt / Kritisk tilstand	52.110	224.462
3. Noget slidt	126.476	312.715
4. Forbedringer, komfort og hygiejne	49.486	180.833
	238.552	730.272

Skema 2: Bygningssyn 2019

Prioriteter (I tusinde kr.)	2019	2019-2028
1. Sikkerhed / Myndighed	4.252	37.604
2. Meget slidt / Kritisk tilstand	42.453	251.426
3. Noget slidt	13.767	208.269
4. Forbedringer, komfort og hygiejne	4.406	139.730
	64.880	637.028

Tallene i skema 1 viser, at de 730 millioner kroner til vedligeholdelse af ejendommene over de næste 10 år skal imødekomme behov, som er nødvendige for at opretholde anvendelserne i bygningerne og leve op til gældende myndighedskrav – jævnfør prioritet 1 og 2.

Når tallene i de 2 skemaer sammenholdes, ses det, at det samlede vedligeholdelsesbehov er steget fra 637 millioner kroner i 2019 til 730 millioner kroner i 2023.

Herudover ses det, at vedligeholdelsesbehovet for at imødekomme sikkerhed/myndighedskrav er steget fra 2019 til 2023. Når behovet er steget på den korte bane, skyldes det, at ventilationsopgaver er blevet placeret under prioriteret 1 på grund af påbud fra Arbejdstilsynet.

Omvendt fremgår det af de 2 skemaer, at vedligeholdelsesbehovet for at imødekomme sikkerheds- og myndighedskrav er faldende på den længere bane i de næste 10 år sammenlignet med perioden 2019-2028. Det skyldes, at opgaverne, der ligger i servicekontrakterne, er flyttet fra prioritet 1 til grundbudgettet (det centrale årlige vedligeholdelsesbudget) som en fast løbende udgift til prioritet 3.

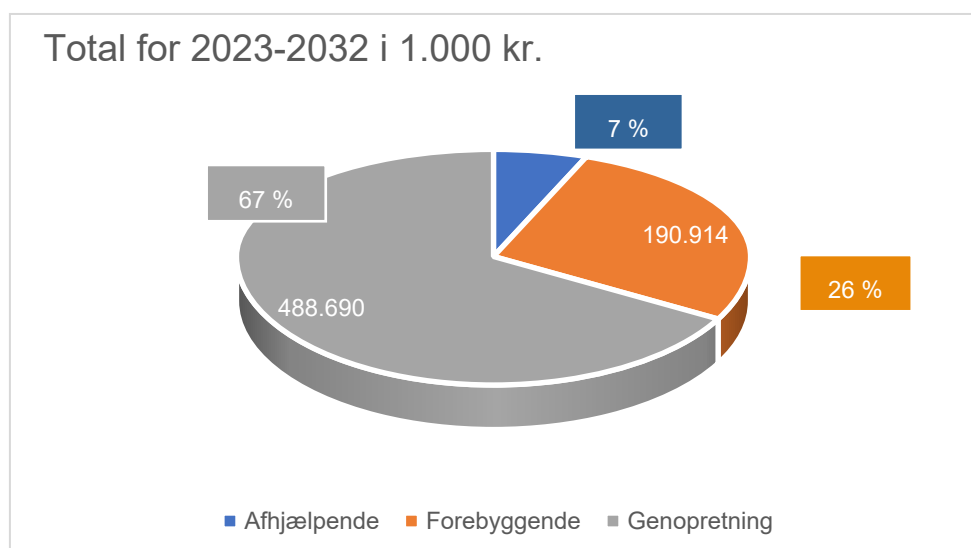
3.5. Vedligeholdelsesbehov i forhold til vedligeholdelsesgruppe

Det samlede behov for vedligeholdelse opdeles i 3 grupper:

1. Afhjælpende vedligeholdelse som udføres for at afhjælpe en akut skade eller svigt
2. Forebyggende vedligeholdelse som udføres for at forebygge nedslidning og forhindre følgeskader
3. Genoprettende vedligeholdelse, som helt eller delvist bringer ejendommen eller dele heraf op på 'kvalitetsniveau som bygget'. Se uddybende definition i bilag 9.

Nedenfor i diagram 2 ses det samlede vedligeholdelsesbehov i de næste 10 år opdelt i de 3 vedligeholdelsesgrupper.

Diagram 2: Vedligeholdelsesbehov opdelt på vedligeholdelsesgrupper



I skema 3 nedenfor fremgår det, hvordan fordelingen mellem afhjælpende, forebyggende og genopretning ser ud i dag (på kort sigt) og hvordan den vil se ud på mellemsigt og lang sigt (forudsat at der findes en balance mellem vedligeholdelsesbehov og budget).

Den ideelle fordeling mellem afhjælpende, forebyggende og genoprettende vedligeholdelse ses i den sidste række, der hedder 'Lang sigt (2032) – vejledende mål'. Den ideelle fordeling forudsætter, at bygningsmassen i Furesø Kommune er vel vedligeholdt.

Skema 3 - Effektivt vedligeholdelse

	Afhjælpende	Forebyggende	Genoprettende
Niveau i 2019	33 %	40 %	27 %
Registrering i 2022	7 %	26 %	67 %
Mellemsigt (2027)	25 %	36 %	39 %
Lang sigt (2032) – vejledende mål	14 %	31 %	55 %

Når fordelingen mellem afhjælpende, forebyggende og genoprettende vedligeholdelse på Furesø Kommunes ejendomme i 2022 ikke ligner den ideelle fordeling i skemaet ovenfor, så skyldes det, at bygningsdele udskiftes/genoprettes, da de er så nedslidte, at det ikke kan betale sig at reparere dem.

I 2022 er der i lav grad udført afhjælpende vedligeholdelse, mens der i høj grad er udført genoprettende vedligeholdelse. Endelig er der og skal der sættes ind med øget forebyggende vedligeholdelse, så genopretning kan udskydes og udgiftsniveauet mindskes. Forebyggelse, som er knap så dyr som genopretning forlænger bygningsdelenes levetid.

For at sikre den bedst mulige vedligeholdelse af kommunens bygningsmasse vil forvaltningen arbejde på at tilnærme sig den ideelle fordeling mellem afhjælpende, forebyggende og genoprettende vedligeholdelse over de næste 10 år.

I dagligdagen har kommunen aktuelt 31 tekniske servicemedarbejdere/håndværkere, som bruger cirka 70 procent af deres tid på ejendomsrelaterede opgaver, herunder forebyggende vedligeholdelse på kommunens ejendomme i form af tilsyn via tjeklister og udførelse af mindre afhjælpende reparationer.

3.6. Vedligeholdelsesbehov i forhold til bygningsdele

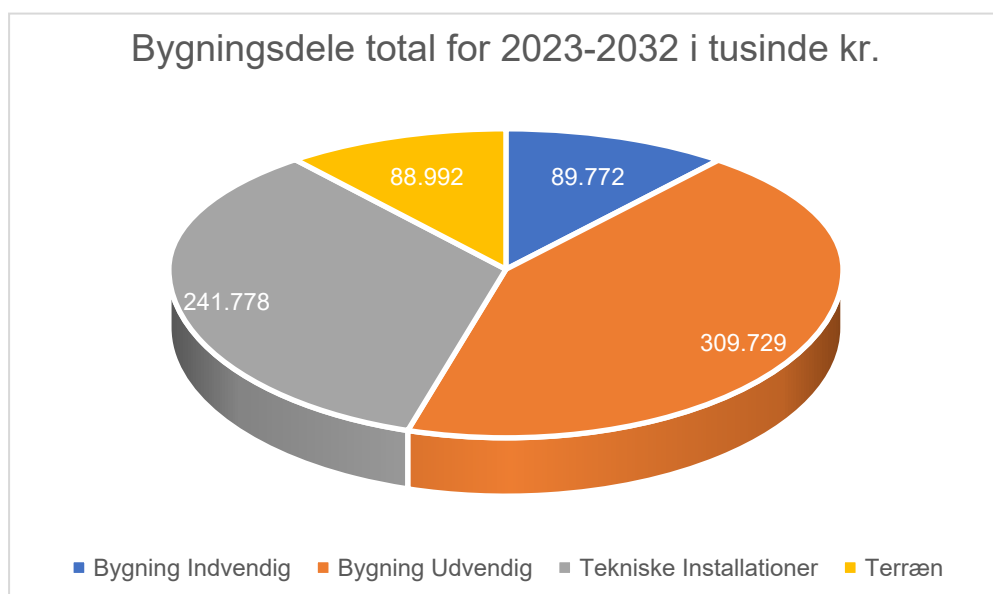
Alle ejendomme består af en lang række forskellige bygningsdele. I denne rapport er bygningsdelene opdelt i fire hovedgrupper:

1. Bygning Udvendig (klimaskærmen: tag, facader, fundament, vinduer, døre, tagrender og nedløb)
2. Bygning Indvendig (overflader og nagelfast inventar)
3. Tekniske installationer (varme, ventilation, strøm, vand)
4. Terræn (med og uden befæstning som fx fliser).

Se en uddybende definition i bilag 9.

I diagram 3 nedenfor ses det samlede vedligeholdelsesbehov opdelt i disse 4 grupper.

Diagram 3



I diagrammet ovenfor kan det ses, at størstedelen af vedligeholdelsesbehovet ligger på klimaskærmen over de næste 10 år. Dette billede ses også i den fysiske APV-handlingsplan gældende for 2018-2020.

Det samlede behov på 90 millioner kroner til vedligeholdelse af bygningerne indvendigt er stigende i forhold til behovet afdækket i bygningsanalysen fra 2019. Dog er dette behov fortsat lavt i forhold til nøgletal fra V&S byggedata/Molio. Dette kan hænge sammen med, at bygningerne er i rimelig stand indvendigt og at der ofte følger midler med til opgradering af overflader, når der ombygges og moderniseres i anlægsprojekter med særskilte budgetter.

3.7 Udgiftstunge ejendomme

De enkelte ejendoms vedligeholdelsesbehov er registreret og vurderet, så omkostningerne for de enkelte ejendomme kan ses over en 10-årig periode.

Farum Kulturhus er den mest udgiftstunge ejendom de næste 10 år med 47,8 millioner kroner.

Ser vi på hvad den enkelte ejendoms koster at vedligeholde pr. kvadratmeter de næste 10 år, så er daginstitutionen Skomagerbakken den mest udgiftstunge ejendom med 19.384 kroner pr. kvadratmeter – men med kun 99 kvadratmeter, så er den samlede vedligeholdelsesudgift på 1,9 millioner kroner lav.

Bybækskolen og -hallen er holdt ude af analysen i forhold til genopretning af kommunens ejendomme, da omkostningerne løber op i 129 millioner kroner for de 10.900 bygningskvadratmeter – se bilag 11.

I skema 4 nedenfor ses 14 af de udgiftstunge ejendomme i kommunens ejendomsportefølje, som er opgjort på tværs af kroner og kvadratmeter. Den komplette liste over udgiftstunge ejendomme prioriteret på kroner og kroner pr. kvadratmeter kan ses i bilag 10.

Skema 4

Ejendomme prioriteret efter, hvor udgiftstunge de er opgjort i kroner	Vedligeholdelsesbehov i kroner	Ejendomme prioriteret efter, hvor udgiftstunge de er opgjort i kroner pr. kvadratmeter	Vedligeholdelsesbehov i kroner pr. kvadratmeter
Farum Kulturhus	47.837.000	Græshoppen	17.031
Farum Arena	36.877.000	Kirke Værløse Idrætsanlæg	15.380
Jonstrup Gamle Seminarium (Egeskolen)	17.583.000	Dalgårdens Børnehus	13.255
Lille Stjernen (FFO)	13.135.000	Farum Vejgaard	12.890
Farum Vejgaard	11.098.000	Solhøjgård	11.195
Hareskovhallen	8.823.000	Børnehuset Kirke Værløse	8.965
Børnehuset Kirke Værløse	6.858.000	Espebo Børnecenter	8.202
Kirke Værløse Idrætsanlæg	6.844.000	Børnehuset Atlantis	7.106
Dalgårdens Børnehus	6.389.000	Værløse Bio & Cafe	5.643
Børnehuset Atlantis	6.111.000	Lille Stjernen (FFO)	5.294
Espebo Børnecenter	5.971.000	Farum Kulturhus	5.148
Græshoppen	4.905.000	Hareskovhallen	4.353
Solhøjgård	4.467.000	Jonstrup Gamle Seminarium (Egeskolen)	3.678
Værløse Bio & Cafe	4.170.000	Farum Arena	3.630

3.8 Tilgængelighedsbehov

FNs handicapkonvention skal sikre, at personer med handicap fuldt ud kan nyde samme menneskerettigheder og grundlæggende frihedsrettigheder som andre.

Forvaltningen registrerer løbende tilgængelighedsbehovet. Det sker i tæt samarbejde med Furesø Handicapråd, som deltager i statusmøder omkring projektet. Indsatsen sikrer, at de afsatte midler tildeles de af kommunens ejendomme, hvor der kan opnås den største effekt for brugerne.

Siden bygningsanalysen i 2019 er der sat fokus på tilgængelighed, som har betydet at budgettet er løftet fra 0,5 til 0,9 millioner kroner i 2020. Det er blandt andet sket, fordi kravene i det nye bygningsreglement indebærer, at der skal tænkes tilgængelighed ind i de fleste byggesager.

Samlet set vurderes det, at 20 procent af tiltagene er med til at forbedre vedligeholdelsestanden i bygningerne. De ejendomme, hvor der er registreret tilgængelighedsbehov, kan ses i bilag 8.

3.9 CO₂ neutralitet

Energioptimeringsmidlerne skal sikre en opbygning af alternative energiformer ved kommunens ejendomme, en årlig CO₂ reduktion på mellem 450 og 600 tons (510 tons i gennemsnit årligt) og en gennemsnitlig årlig reduktion af el- og varmebudgettet på 1,35 millioner kroner.

I forbindelse med energioptimering og etablering af alternative energiformer (for at opnå CO₂ neutralitet og fossilfrie ejendomme i forhold til el og varmekonsum på kommunens ejendomme i 2030), indgår energimidlerne også i kombination med vedligeholdelsesmidlerne og med alternative energiløsninger. Da disse midler er med til at udskifte eksisterende bygningsdele, indgår energimidler i bygningsanalysen med 50 procent – se afsnit 4.4.

4. Budget sammenholdt med behov

I dette kapitel gives der overblik over, hvordan det forventede vedligeholdelses- og energibudget ser ud de næste 10 år og hvordan dette budget matcher vedligeholdelsesbehovet (prisindeks 2021K4 127,3).

4.1. Det forventede vedligeholdelsesbudget de næste 10 år

Nedenfor i skema 5 ses, hvordan det forventede vedligeholdelsesbudget de næste 10 år er sammensat. Når alle poster tælles sammen, er der gennemsnitligt cirka 60,5 millioner kroner årligt til vedligeholdelse af kommunens ejendomme – og samlet set cirka 605 millioner kroner i en 10-årig periode.

Midlerne dækker vedligeholdelse af bygningerne udvendigt og indvendigt samt vedligeholdelse af bygningernes tekniske installationer og terræn.

Skema 5

Budget (i tusinde kr.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	I alt
Drift – central vedligehold	28.817	28.479	28.479	28.479	28.479	28.479	28.479	28.479	28.479	28.479	285.128
Anlæg – genopretning	5.925	12.000	17.250	17.250	17.250	17.250	17.250	17.250	17.250	17.250	155.925
Anlæg – energi (50 procent)	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250	112.500
Anlæg – energi – ekstra midler (50 procent)	5.625	5.625	5.625	5.625	5.625	5.625	5.625	5.625			45.000
Anlæg - legepladspulje	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	5.000
Anlæg – tilgængelighedspulje (20 procent)	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	1.800
Budget i alt	52.297	58.034	63.284	63.284	63.284	63.284	63.284	63.284	57.659	57.659	605.353

Det centrale årlige vedligeholdelsesbudget på drift

En central post i det samlede forventede vedligeholdelsesbudget er det centrale årlige driftsbudget på ca. 28,5 millioner kroner til vedligeholdelse af kommunens bygningsmasse – se række 2 i skemaet ovenfor.

Genopretningsmidler

Siden 2019 er der derudover på anlægsbudgettet givet genopretningsmidler på gennemsnitlig 17,25 milli-

oner kroner pr. år i perioden 2019-2022. Disse indgår i det forventede samlede vedligeholdelsesbudget og fortsætter med 17,25 millioner kroner i perioden 2025-2032. I 2023 er puljen reduceret til 5,925 millioner kroner og i 2024 til 12 millioner kroner grundet kommunens økonomiske situation. Disse midler ses i række 3 i skemaet ovenfor.

Energimidler

Siden 2019 har der været årlige energimidler at gøre godt med. I perioden 2023-32 lånes der årligt 22,5 millioner kroner, men da det kun er 50 procent, som kan betragtes som vedligeholdelse, indgår der kun 11,25 millioner kroner af det årlige lån i det forventede samlede vedligeholdelsesbudget – se række 4 i skemaet ovenfor.

Fra og med 2023 er det besluttet at udvide midlerne til energioptimering og alternative energiformer med 11,125 millioner kroner de næste 8 år. 50 procent af disse midler tæller med som vedligeholdelse – og indgår i det forventede samlede vedligeholdelsesbudget, hvilket ses af række 5 i skemaet ovenfor.

Samtidig er der givet 8,3 millioner til solcelleanlæg i 2023, men disse midler tæller ikke med som vedligeholdelse og de indgår derfor ikke i skemaet. Der forventes anvendt 33-40 millioner kroner til solceller i perioden 2023-2026 gennem et anpartsselskab etableret med Furesø Kommune som ejer. Selskabet er kommercielt, idet der købes og sælges grøn strøm.

Legeplads- og tilgængelighedspulje

Endelig indgår legepladspuljen med 0,5 millioner kroner årligt i det samlede budget – se række 6 i skemaet ovenfor. Ligesom tilgængelighedspuljen tæller med. Puljen er årligt på 0,9 millioner kroner, men indgår kun med 180.000 kroner i det samlede budget, da det kun er 20 procent, som kan betragtes som vedligeholdelse – se række 7 i skemaet ovenfor.

Andre forudsætninger

I det forventede samlede vedligeholdelsesbudget for de næste 10 år (illustreret i skemaet på forrige side) forudsættes det, at de midler som er til rådighed i de enkelte år 2023-2026, også fortsætter i årene 2026-2030 og i årene 2031 og 2032, dog uden ekstra energimidler (5,625 millioner kroner) i 2031 og 2032.

I Bygningsanalysen for 2019 indgik driftsmidlerne 'Indvendig vedligeholdelse', som ligger decentralt på enhederne med ca. 4,8 millioner kroner årligt til indvendig vedligeholdelse fx maling af vægge, lofter, karmer og paneler. Disse midler indgår i et lukket kredsløb til et begrænset område og da de ligger decentralt på enhedernes budgetter, indgår de ikke som en post i det forventede samlede vedligeholdelsesbudget – og heller ikke i denne bygningsanalyse.

4.2. Forventet budget sammenholdt med det registrerede behov

I det følgende skitseres 2 scenarier for, hvordan vedligeholdelsesmidlerne hænger sammen med vedligeholdelsesbehovet i en 10-årig periode – og der redegøres kort for udviklingen siden 2019.

Scenarie 1 – sammenhængen set ud fra teknisk faglig vurdering

I dette scenarie sammenholdes det forventede budget med behovet for vedligeholdelse ud fra en teknisk faglig vurdering.

Sammenholdes budgettet på 605 millioner kroner med det registrerede vedligeholdelsesbehov på 730 millioner kroner, så mangler der som udgangspunkt 125 millioner kroner over de kommende 10 år, som såkaldt efterslæb – se skema 6 nedenfor.

Dette behov – eller et såkaldt efterslæb – er blevet større siden det blev opgjort i forbindelse med udarbejdelsen af bygningsanalysen i 2019 – se sidste underafsnit.

Skema 6

Behov (i tusinde kr.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	I alt
Grundbudget på driften til afhjælpning, forebyggende og genoprettende vedligeholdelse	21.897	21.897	21.897	21.897	21.897	21.897	21.897	21.897	21.897	21.897	218.970
Registrerede aktiviteter ved bygningssyn (afhjælpning, forebyggende og genoprettende vedligeholdelse)	216.656	60.186	62.246	53.392	59.762	5.313	3.148	11.185	1.168	35.247	511.303
Samlet behov til vedligeholdelse 2023-2032	238.553	82.083	87.143	75.289	81.659	27.210	25.045	33.082	23.065	57.144	730.273
Budget (i tusinde kr.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	I alt
Samlet forventet budget til vedligeholdelse	52.297	58.034	63.284	63.284	63.284	63.284	63.284	63.284	57.659	57.659	605.353
Efterslæb	186.256	24.049	23.859	12.005	18.375	-36.074	-38.239	-30.202	-34.594	-515	124.920

Vedligeholdelseefterslæbet er størst i den første del af perioden med 186 millioner kroner i 2023 og samlet set 264 millioner kroner fra 2023-2027. Dette efterslæb/behov er opstået på grund af flere faktorer. Der har været stigende priser sammenholdt med, at budgettet ikke er pristals-reguleret. Der er sket et øget slid og flere nedbrud på bl.a. vandrør, som er tærede og dermed skal udskiftes.

Udearealer og legepladser er blevet brugt flittigere i Corona-tiden – og er dermed blevet mere nedslidte hurtigere end de plejer at blive det, ligesom der er flere tage, som ikke længere kan holde vandet ude på grund af slid og nedbrud.

Endelig er der gennem de sidste 4 år brugt midler på modernisering, som gør at vedligeholdelsesbehov ikke er blevet håndteret. Læs mere om årsagerne til at vedligeholdelsesbehovet er steget i bilag 11.

I scenarie 1 forudsættes det, at vedligeholdelsesbehovet kan reduceres med de 125 millioner kroner gennem følgende tiltag (der er uddybet i bilag 11):

- Serviceniveauet tilpasses ejendomsmassen
- Ejendommens kvalitet vurderes, hvorefter de alt efter stand kan udskiftes (salg) og nye kvadratmeter kan anskaffes i bedre stand (køb) (vil kræve særskilt anlægsbevilling)
- Kvalitetsniveau på materialevalg overvejes, når bygningsdele skal udskiftes
- Ejendomme/arealer udnyttes bedre, så der opnås færre kvadratmeter, som skal vedligeholdes
- Ejendommens anvendelse vurderes set i forhold til en kerneopgave og øget privat selvstyring
- Midler til vedligeholdelse af ejendommene og midler til energirenoveringer tænkes sammen og udføres i kombination med stor inddragelse af alternativ energi
- Brug af udbudsformer som rammeaftaler, klumpudbud og partnerskaber.

Herved vil det samlede behov blive 605 millioner kroner over 10 år, så der er sammenhæng mellem behov og budget.

Scenarie 2 – sammenhængen set ud fra et budgetmæssigt råderum

I dette scenarie sammenholdes det forventede budget med behovet for vedligeholdelse set ud fra det budgetmæssige råderum.

Hvis det samlede vedligeholdelsesbehov skubbes ud i fremtiden og fordeles jævnt hen over årene, så det modsvarer det forventede samlede vedligeholdelsesbudget, er det muligt at skabe en balance mellem behov og budget – se skema 7 nedenfor.

Skema 7

Behov (i tusinde kr.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	I alt
Grundbudget på driften til afhjælpende, forebyggende og genoprettende vedligeholdelse	21.897	21.897	21.897	21.897	21.897	21.897	21.897	21.897	21.897	21.897	218.970
Registrerede aktiviteter ved bygningssyn (afhjælpende, forebyggende og genoprettende vedligeholdelse)	30.400	36.137	41.387	41.387	41.387	41.387	41.387	41.387	35.762	35.762	386.383
Samlet behov til vedligeholdelse 2023-2032	52.297	58.034	63.284	63.284	63.284	63.284	63.284	63.284	57.659	57.659	605.353
Budget (i tusinde kr.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	I alt
Samlet forventet budget til vedligeholdelse	52.297	58.034	63.284	63.284	63.284	63.284	63.284	63.284	57.659	57.659	605.353
Efterslæb	186.256	24.049	23.859	12.005	18.375	-36.074	-38.239	-30.202	-34.594	-515	124.920

En forskydning af vedligeholdelsesindsatsen indebærer dog et øget vedligeholdelsesbehov/efterslæb, fordi vedligeholdelsesbehovet vil accelerere over tid, så mange bygninger og bygningsdele vil nå at blive så nedslidte, at man må ty til den dyreste form for vedligeholdelse; nemlig den genoprettende vedligeholdelse – se bilag 9. Hvor stort vedligeholdelsesefterslæbet vil blive som følge af mangel på vedligeholdelse,

kan ikke opgøres eksakt. Det vurderes at ligge i intervallet mellem 4 og 8 procent alt efter ejendomsmassens tilstand.

I nedenstående skemaer 8 og 9 fremgår det, at efterslæbet vil vokse i perioden fra 2023-2032, så det samlet set vil ligge på 299-402 millioner kroner i perioden, hvis det ikke imødekommes tidligt i perioden med flere midler eller via initiativer som beskrevet under scenarie 1/bilag 11.

Skema 8

(I tusinde kr.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Overført efterslæb	186.256	210.305	218.717	227.466	236.565	246.027	255.868	266.103	276.747	287.817
Efterslæbsrente 4 %	7.450	8.412	8.749	9.099	9.463	9.841	10.235	10.644	11.070	11.513
Nyt efterslæb	193.706	218.717	227.466	236.565	246.027	255.868	266.103	276.747	287.817	299.330

Skema 9

(I tusinde kr.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Overført efterslæb	186.256	201.156	217.249	234.629	253.399	273.671	295.565	319.210	344.747	372.327
Efterslæbsrente 8 %	14.900	16.093	17.380	18.770	20.272	21.894	23.645	25.537	27.580	29.786
Nyt efterslæb	201.156	217.249	234.629	253.399	273.671	295.565	319.210	344.747	372.327	402.113

I det omfang, at vedligeholdelsesopgaver i perioden 2027-2032 ikke kan finansieres via energilån, er alternativet, at midlerne findes gennem salgsindtægter eller reduktioner af kommunens ejendoms masse – se bilag 11.

Udviklingen siden 2019

I bygningsanalysen fra 2019 var der i perioden 2019-2028 et forventet samlet budget på 599 millioner kroner med et registreret vedligeholdelsesbehov på 637 millioner kroner i perioden.

Der manglede således budgetdækning for cirka 38 millioner kroner i perioden. Dette vedligeholdelsesbehov er siden da reduceret med cirka 14 millioner kroner gennem forskellige initiativer blandt andet arealoptimering.

4.3. Vedligeholdelse fra lavt til middel niveau

Midler til vedligeholdelse kan rubriceres ud fra lav/middel/høj niveau, når der anvendes tal fra V&S Byggedata/Molio, hvilket fremgår af skema 10 nedenfor.

Skema 10

Fra Bygningsanalyse 2019

B(V&S Byggedata/Molio - Prisindeks 2016K2 101,7)	HØJ	MIDDEL	LAV
Gennemsnit kr. pr. m2 årligt	295	148	112
Ved 241.000 m2	71.095.000	35.668.000	26.992.000

Fra Bygningsanalyse 2023

(V&S Byggedata/Molio - Prisindeks 2021K4 127,3)	HØJ	MIDDEL	LAV
Gennemsnit kr. pr. m2 årligt	373	173	127
Ved 243.678 m2	90.892.000	42.156.000	30.947.000

Forvaltningen anbefaler, at Furesø Kommune stræber efter vedligeholdelse på middel niveau ved velvedligeholdte bygninger. Det passer godt set i forhold til kommunens bygningsmasse, som der er bygget som standardbyggerier, lette pavillonbyggerier og tunge gedigne bygninger samt teknisk tunge ejendomme, når bygningerne er velvedligeholdte.

Målet er at få det forventede årlige vedligeholdelsesbudget på 60,5 millioner kroner ned på 42 millioner kroner fra og med 2032. For på det tidspunkt er det samlede behov på 605 millioner kroner (730 millioner kroner minus 125 millioner kroner) håndteret, så ejendommene er vel vedligeholdte i 2032.

I 2023 har vi ca. 214 kroner pr. kvadratmeter til rådighed til vedligeholdelse. Over den 10-årige periode 2023-2032 har kommunen cirka 248 kroner pr. kvadratmeter til rådighed til vedligeholdelse i gennemsnit.

Hvis kommunen skal i mål med de 730 millioner kroner i vedligeholdelsesbehov i løbet af perioden 2023-2032, skal der afsættes 299 kroner pr. kvadratmeter i gennemsnit over den 10-årige periode.

Hvis Bybækskolen og -hallen fortsat skal være i ejendomsporteføljen, skal kommunen have afsat 352 kroner pr. kvadratmeter i perioden 2023-2032 for at komme ned på 173 kroner pr. kvadratmeter i 2033 (prisindeks 2021K4 127,3).

4.4. Energi og CO₂ neutralitet

I forbindelse med energioptimering og etablering af alternative energiformer, for at opnå CO₂ neutralitet og fossilfrie ejendomme i forhold til el og varmekonsum på kommunens ejendomme i 2030, indgår energimidlerne i kombination med vedligeholdelsesmidlerne og med alternative energiløsninger.

Da der er bevilget en forøgelse af energiinvesteringer med yderligere 11,25 millioner kroner om året de næste 8 år til 2030, indgår disse midler også i bygningsanalysen som midler, der er med til at finansiere vedligeholdelsesbehovet, men kan ikke anvendes uden driftsmidler og genopretningsmidler, som ikke er låneberettiget. Der skal således være en naturlig balance mellem lånte energimidler og vedligeholdelsesmidler på drift og genopretningsmidler på anlæg. Midlerne indgår i bygningsanalysen med 50 procent.

Som supplement til målet om CO₂-neutralitet er det politisk besluttet at anvende 8,32 millioner kroner i 2023 til etablering af solcelleanlæg på kommunens tage, gennem etablering af et anpartsselskab. Vurderingen er p.t., at der de næste 4 år (2023-2026) skal anvendes 33-40 millioner kroner (prisindeks 2021K4 127,3) til solcelleanlæg på anslået 18.500 kvadratmeter, som er med til at sikre CO₂ neutralitet i 2030 på kommunens ejendomme.

Med en energiinvestering i årene 2023-2032 på i alt 303 millioner kroner (se skema 12), som lånefinansieres i kombination med vedligeholdelsesmidler, vil man derfor udover bedre vedligeholdelse også reducere el- og varmekonsumet årligt med ca. 1,35 millioner kroner, eller i alt over den kommende 10-årige periode med 10,8 millioner kroner samtidig med, at kommunens ejendomme bliver CO₂ neutrale og fossilfrie i 2030.

Med en energiinvestering i årene 2023-2030 på årligt 33,75 millioner kroner (22,5 millioner kroner og 8x11,25 millioner kroner) i kombination med vedligeholdelsesmidler, vil man samtidig reducere CO₂ udledningen med anslået årligt i gennemsnit 510 tons årligt (340+170 tons årligt) i årene 2023-2030; se skema 11 og 12.

Skema 11 CO₂ reduktioner 2023-2030 (Emissionsniveau 2021)

(Tons årligt)		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	I alt
CO ₂ reduktion - 22,5		340	340	340	340	340	340	340	340	2.720
CO ₂ reduktion - 11,25		170	170	170	170	170	170	170	170	1.360
CO ₂ reduktion - solceller		270	270	270	270					1.080
Reduktion i alt		780	780	780	780	510	510	510	510	5.160
CO₂ reduktion i alt	5.139	780	780	780	780	510	510	510	510	-21

Skema 12 Forventet energibudget 2023-2030 (Prisindeks 2021K4 127,3%)

(I mio.kr.)		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	I alt
Energiinvestering		22,5	22,5	22,5	22,5	22,5	22,5	22,5	22,5	180
Ekstra energiinvestering		11,25	11,25	11,25	11,3	11,25	11,25	11,25	11,25	90
Solcelleselskab		8,3	8,3	8,3	8,3					33,2
Investering i alt		42,05	42,05	42,05	42,1	33,75	33,75	33,75	33,75	303,2

Det vil samlet sige, at kommunens CO₂ udledning som virksomhed vil reduceres med 5.150 tons i perioden 2023-2030. I forhold til CO₂-udledningen fra Furesø Kommune som virksomhed i 2018 var 6.342 tons årligt. Med investeringer og optimeringer på kommunens ejendomme i 2019-2022 er udledningen reduceret med 1.203. Fratrækkes de forventede reduktioner i perioden 2023-2030 på 5.160 tons, så er kommunens ejendomme nede på positivt resultat på 21 tons i 2030.

Som supplement til ovenstående bør der løbende være fokus på, om andre initiativer kan bringe kommunen frem til, at den i 2030 er CO₂ neutral /fossilfri for færre midler fx ved at etablere mere solcelleenergi, jordvarme eller investere i vindmøller fremfor at energirenovere på ovenstående niveau.

Bilagsoversigt

Bilag 1: Ejendomsliste

Bilag 2: Skoler – vedligeholdelsesbehov 2023-2032

Bilag 3: Daginstitutioner - vedligeholdelsesbehov 2023-2032

Bilag 4: Sport/fritidsområdet – vedligeholdelsesbehov 2023-2032

Bilag 5: Kulturområdet – vedligeholdelse 2023-2032

Bilag 6: Pleje/Socialområdet vedligeholdelsesbehov 2023-2032

Bilag 7: Øvrige – vedligeholdelsesbehov 2023.2032

Bilag 8: Tilgængelighedsbehov

Bilag 9: Bygningsanalysens grundlag

Bilag 10: Udgiftstunge ejendomme

Bilag 11: Årsager til steget behov/efterslæb og metoder til at nedbringe behov/efterslæb

Furesø Kommune

Center for Kommunale Ejendomme og Anlæg

Stiager 2

3500 Værløse

Tlf.: 7235 4000

Udarbejdet: Marts 2023