



NOTAT: Ejendomme vedligeholdelse

16. august 2018

I ejendomsstrategien, der er vedtaget i byrådet i maj 2018, indgår bl.a. mål om at opnå en mere ensartet vedligeholdelsesstandard i kommunens ejendomme, og at vedligeholdelseefterslæbet løbende reduceres.

I forbindelse med seneste bygningssyn foretaget sidst i 2017 til begyndelsen af 2018 er alle kommunale bygninger gennemgået og vurderet i forhold til nødvendige og nært forestående vedligeholdelsesarbejder. Vurderingerne er foretaget for udvendige vedligeholdelsesopgaver, dvs. for klimaskærm (tage, vinduer, facader og lign) og kloaksystemer, der ligger på matriklen. Efterslæbet i forbindelse med tekniske installationer er ikke gennemgået ved bygningssynet og er derfor overordnet vurderet.

På baggrund af gennemgangen vurderes vedligeholdelseefterslæb på den udvendige vedligeholdelse at udgøre godt 150 mio.kr. i 2018, og heraf vedrører efterslæbet vedr. udlejningsejendomme ca. 8,5 mio.kr.

Efterslæbet vedr. tekniske installationer vurderes at udgøre ca. 30 mio.kr.

I forhold til tidligere opgjort efterslæb, ved bygningssynet 2014/15, er der et mindre fald i efterslæbet i forbindelse med udvendig vedligehold og tekniske installationer fra (190 mio. kr. til 180 mio. kr.).

Det er således lykkedes at nedbringe efterslæbet i perioden inden for de midler, der nu løbende afsættes til vedligeholdelse af kommunens ejendomme, som samlet udgør knap 500.000 m2.

Den samlede afsatte centrale vedligeholdespulje til udvendig vedligehold (drift) udgør 46 mio.kr. og dertil kommer midler til udlejningsejendomme (anlæg) på 8 mio.kr. Midlerne prioriteres, så de først og fremmest anvendes til vedligehold, hvor det ellers vil udvikle sig til større skader på bygningen.

For så vidt angår tekniske anlæg anvendes midler fra energipuljen (lånefinansieret) i det omfang det er muligt.

Det skønnes, at hvis det ønskes at nedbringe efterslæbet på udvendig vedligeholdelse af kommunens bygninger hurtigere, er det nødvendigt at forøge puljen til udvendig vedligeholdelsesmidler. Ikke al vedligeholdelse er af hastende karakter og det vurderes derfor, at det er ansvarligt at gøre det over en længere årrække. Som eksempel kan nævnes, at hvis efterslæbet for de udvendige vedligeholdelsesopgaver samt tekniske installationer skal indhentes over en 10-årig periode vurderes der behov for yderligere 17 mio. kr. årligt.

I forbindelse med at opgaven med indvendig vedligeholdelse for alle kommunens ejendomme er samlet i Ejendomsservice er midlerne til indvendig vedligeholdelse lagt sammen i en pulje pr. 1. januar 2018 og som noget nyt foretages nu også bygningssyn på indvendig vedligeholdelse. Det er endnu ikke muligt at opgøre et egentligt efterslæb på indvendig vedligeholdelse.