



Notat – Status på kommunens bygningsmasse

Sagsnavn: Budget 2026-29
Sagsnummer: 00.01.00-S55-4-24
Skrevet af: Lars Pharao Kolbeck
E-mail: Lars.Pharao.Kolbeck@randers.dk
Forvaltning: Udvikling, Miljø og Teknik
Dato: 1. august 2025
Sendes til: Byrådet (som en del af budgetmaterialet 2026-2029)

Der er et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb på den kommunale bygningsmasse i Randers Kommune, der øges år for år. Forvaltningen estimerer, at det samlede efterslæb beløber sig til en engangsudgift på 325-375 mio. kr. ekskl. udgifter til genopretning af Laksetorvet. I tillæg hertil vurderes det, at der årligt vil være behov for yderligere midler til bygningsvedligehold for at opretholde den nuværende vedligeholdelsesstand. Dertil kommer, at der fremover må forventes øgede udgifter til håndteringen af asbest i kommunale bygninger.

Det bygningsmæssige efterslæb og håndtering af asbest i kommunale bygninger

Randers Kommune råder over mere end 500.000 etage m² fordelt på mere end 300 lokaliteter. Overordnet er der en udfordring i forhold til den generelle bygningsmæssige vedligeholdelsesstand af kommunens bygningsmasse. Baseret på det opgjorte efterslæb, som løbende bliver registreret i forbindelse med gennemførte bygningssyn, vurderer forvaltningen, at udgiften til at bringe den samlede kommunale bygningsmasse op på et acceptabelt niveau, vil svare til et engangsbeløb på 325-375 mio. kr. i 2025. Beløbet er ekskl. udgifter til genopretning af Laksetorvet jf. nedenfor.

I praksis betyder det, at der er et stort og stigende behov for akut vedligehold. De afsatte midler til akut vedligehold stiger år for år, hvorved der, alt andet lige, løbende bliver færre midler at prioritere til planlagt vedligehold. Konsekvensen bliver, at efterslæbet øges, og den gennemsnitlige vedligeholdelsesstand på bygningsmassen falder. I takt med at standarden falder, stiger risikoen for følgeskader som fugt, dårligt indeklima og skimmelsvamp.

På trods af at budgettet til bygningsvedligehold stiger de kommende år som følge af den 10-årig investeringsplan samt det ekstra løft til bygningsvedligehold i 2024-2026, forventes de estimerede udgifter at stige mere end budgettet i samme periode. Hertil skal det bemærkes, at nye og skærpede lovkrav på bygningsområdet, som blandt andet asbestbekendtgørelsen, øgede krav til håndtering af nedbrudte byggematerialer samt implementering af EU's energieffektiviseringsdirektiv og bygningsdirektiv (se særskilt notat) forventes at medføre en fordyrelse af de enkelte vedligeholdelsesprojekter - det vil sige, at der kan laves færre projekter for de samme penge.

Baseret på erfaringsdata skal der, gennem hele bygningens levetid, i gennemsnit afsættes cirka 200 kr. pr. kvm årligt til vedligeholdelse. På den baggrund udgør udgiftsniveauet til bygningsvedligehold for at opretholde en acceptabel bygningsstand, når bygningsmassen er genoprettet til et acceptabelt niveau, ca. 100 mio. kr. årligt.

Til sammenligning udgør det afsatte budget til bygningsvedligehold i budgetforslaget 55,5 mio. kr. i 2026, 59,6 mio. kr. i 2027 og 62,0 mio. kr. i 2028 og frem.

Håndteringen af asbest i kommunale bygninger

Den 1. januar 2025 trådte den nye autorisationsordning for asbestnedrivning i kraft.

Asbest findes i de fleste bygninger, der er opført før 1990, og da Randers Kommune generelt har en ældre bygningsmasse, hvor den nyeste skole for eksempel er opført i 1976, vil der kunne findes asbest i en meget stor del af den kommunale bygningsmasse. Asbest kan blandt andet findes i vinyl, fliselim, rørisolering, beklædningsplader og elkabler, samt bølge og skiffer-etermit på både tage og facader. Håndteringen af asbest i forbindelse med bygningsvedligehold er derfor uundgåelig, og som følge af den nye lovgivning vurderer forvaltningen, at både arbejdsbyrden og udgifterne i relation til de enkelte bygningsvedligeholdelsesprojekter vil stige.

Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke tilstrækkeligt med data til at sige noget konkret om udgifterne til håndteringen af asbest i Randers Kommunes bygningsmasse. Baseret på nylige erfaringer med asbesthåndtering, blandt andet på Korshøjskolen, vurderer forvaltningen dog på nuværende tidspunkt, at der årligt vil være væsentlige udgifter forbundet med håndteringen af asbest i kommunens bygninger.

Forvaltningen vil i forbindelse med den årlige orientingssag til byrådet om bygningsvedligehold udarbejde en status vedrørende håndteringen af asbest i kommunens bygningsmasse samt de afledte udgifter.

Laksetorvets bygningsmæssige stand og mulige scenarier for flytning af administrationen

Den bygningsmæssige stand af Laksetorvet (bygning C, D og E med et etageareal på 18.000 kvm) er af en sådan karakter, at det vil kræve omfattende genoprettende vedligehold over de kommende år, for at bygningen også fremadrettet kan benyttes til administration. Sammenfattende er den bygningsfaglige vurdering, at der er behov for genoprettende vedligehold af bygningernes tag, samtlige vinduer i bygningen, samt en total renovering af de tekniske installationer (vandrør, elinstallationer og ventilation).

Samlet set må der forventes engangsudgifter for cirka 75-95 mio. kr. for tag, vinduer og tekniske installationer. Skønnet baserer sig på en forudsætning om, at vedligeholdelsesarbejdet kan laves som en 1:1 udskiftning. Der er dog tale om en så gennemgribende renovering, at det er forvaltningens vurdering, at renoveringsarbejdet risikerer at skulle leve op til de på renoveringstidspunktet gældende bygningsmæssige krav og regler. En renovering af tag, vinduer og tekniske installationer kan potentielt, når arbejdet går i gang, afsløre flere bygningsmæssige udfordringer, som gør, at der skal skiftes større dele af bygningen, hvilket i værste konsekvens kan udløse krav om, at bygningen skal leve op til nugældende krav. Hvis dette bliver tilfældet, vil det være særdeles omkostningsfuldt.

Hertil kommer en eventuel renovering af indvendige overflader, som gulve, lofter, vægge samt toiletter og lignende, hvis Laksetorvet skal bringes op til en tidssvarende standard. Baseret på erfaringer fra mindre indvendige renoveringsprojekter på Laksetorvet estimeres den samlede udgift at beløbe sig til 130-160 mio. kr.

Som et alternativ til renovering af Laksetorvet har forvaltningen tidligere peget på muligheden for etablering af en ny administrationsbygning. Et eventuelt nybyggeri vil som udgangspunkt skulle have et bygningsareal på 18.000 kvm og estimeres at koste cirka 500 mio. kr. I forhold til finansieringen vurderes det, at nybyggeri potentielt vil kunne indebære effektiviseringsgevinster ved en samling af alle administrative funktioner i ét hus. Randers Kommune vil desuden kunne opsigte eksterne lejemål, fraflytte flere adresser og sælge kommunale bygninger.

Økonomi

Budgettet til bygningsvedligehold er afsat som en årlig anlægspulje.

I den 10-årige investeringsplan på anlægsområdet er der fastlagt en gradvis forøgelse af budgettet til bygningsvedligehold fra 2024 til 2028 og frem. I budget 2024-2027 blev der desuden givet et ekstra løft til bygningsvedligehold på 5,0 mio.kr. i 2024 og 2025. Det ekstra løft er med budget for 2025-2028 videreført i

2026. De ekstra midler skal anvendes til nødvendig genopretning og indhentning af det vedligeholdelsesmæssige efterslæb, som i dag eksisterer på en række af kommunens bygninger.

Omvendt er der i 2023, grundet investeringer i fremrykkede projekter, fremrykket budget til 2023 fra årene 2024-2026. Der er fremrykket 6,5 mio. kr. fra hvert af årene 2024-2026 svarende til i alt 19,5 mio. kr.

Med budget for 2025-2028 blev det besluttet, at udgifter til konvertering af kommunale bygninger til fjernvarme skal afholdes af de afsatte midler til bygningsvedligehold.

I 2025 udgør oprindeligt budget 51,9 mio. kr. Hertil kommer en overførsel fra 2024 på 15,8 mio. kr. som følge af tidsforskydninger i igangsatte/planlagte projekter. Overførslen er dermed allerede disponeret til projekter, som blev prioriteret i 2024.

Tabellen nedenfor viser budgettet til bygningsvedligehold i perioden 2026-2032.

(mio. kr. i 2026-priser)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Bygningsvedligehold, pulje	55,5	59,6	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0