



Vrensted Skole Byens Hus 2016

Hjørring Kommune - Teknik og Miljø
Team Kommunale Bygninger
Springvandspladsen 5
9800 Hjørring
Telefon 7233 3333
hjoerring@hjoerring.dk
www.hjoerring.dk

Hjørring, den 17-02-2016

Notat vedrørende projekt og driftsøkonomi for omdannelse af Vrensted Skole

Projektet for den tidligere Vrensted skole, omfatter dels en ombygning til andre formål, hvortil der søges fondsfinansiering, dels renovering af klimaskærmen og bygningens tekniske installationer, som har karakter af bygningsvedligehold. Forventet udgift til indhentning af efterslæb på bygningens klimaskærm samt udgifter til nedrivning af tiloversblevne bygninger i projektet, hvortil der ikke kan skaffes ekstern finansiering, udgør 1,961 mio. kr. jf. projektets budget. Beløbet omfatter bl.a. sanerings- og nedrivningsudgifter samt udbedring af renoveringsefterslæb på de tilbageværende bygninger.

1) Vedligeholdelses-efterslæb samt energibesparende foranstaltninger

Kommunen har jævnfør lånebekendtgørelsens § 2, stk. 1, nr. 2, litra a, ubegrænset låneadgang til energibesparende foranstaltninger, der gennemføres med baggrund i, og er omfattet af, en energimærkningsrapport, udarbejdet i henhold til Klima, Energi og Bygningsministeriets bekendtgørelse om energimærkning af bygninger.

En stor del af de tiltag der er omfattet af projektforslagets ombygningsarbejder har karakter af energibesparende foranstaltninger og naturlige følgearbejder hertil, hvorfor der umiddelbart ses at være låneadgang hertil. Desuden vil en stor del af de arbejder, der omfatter udbedring af efterslæb og vedligeholdelsesarbejder, også være omfattet af denne låneadgang.

Energirenoveringstiltag med låneadgang, som er omfattet af projektet udgør følgende elementer og prissætning:

Tiltag indeholdt i ombygningsprojekt	Overslagspris, kr. ekskl. moms
Nyt gulv i idrætssal inkl. efterisolering	112.500
Belysning – udskiftning til energiarmaturer inkl. el-arbejde.	103.500
Udskiftning af sanitet og teknik til vand- og energibesparende typer	175.000
Ny gavlkonstruktion ved sløjde/billedkunst	77.500
Ny gavlkonstruktion ved ankomst	336.000
Ventilationsanlæg med varmegenvinding	400.000
Facadearbejder – vinduer, døre, ovenlys, glaspartier m.v.	100.000
Låneadgang ombygning	1.304.500
Tiltag vedr. efterslæb/vedligeholdelse/energioptimering uden for ombygningsprojekt:	
Rem over ydervægge efterisoleres m. 100 mm	20.400
Kældervæg mod det fri efterisoleres udvendigt	13.600
Dæk over teknikrum i kælder efterisoleres nedefra	35.000
Kældervæg mod uopvarmet rum efterisoleres	38.000
Udskiftning af tag inkl. 100 mm efterisolering	550.000
Låneadgang - vedligehold	657.000
Samlet låneadgang i projektet	1.961.500



Af ovenstående kan udledes, at der er fuld adgang til at optage energilån til finansiering af det resterende beløb på 1,961 mio. kr.

I forhold til den manglende finansiering er der ved tidligere lejlighed beregnet overslag i økonomisk forvaltning på udgiften til servicering af et energilån med fast forrentning og 25 års tilbagebetalingstid. For hver mio. kr. der lånes skal der erlægges 61.000 kr. pr. år i ydelse på lånet. Det betyder at der for at opnå låneadgang på 1,961 mio. kr. i driften skal være rummelighed til en årlig udgift til servicering af lånet på ca. 120.000 kr.

Energibesparelsen ved de samlede investeringer i byggeriet er overslagsmæssigt beregnet til 120.000 kr., hvilket dels hænger sammen med reduktionen i antallet af m², energioptimerede installationer, efterisolering af tag, gulve og facadeelementer samt en del nye vinduer. Beregning af eventuel besparelse ved udgiften på varme ved overgang fra olie til alternativ varmekilde vurderes pt. at være meget usikker, hvorfor dette ikke er medregnet i besparelse.

2) Driftsøkonomi

Eksisterende forhold

Stationsvej 12 (skolen) og Sct. Thøgersvej 10 (Børnehuset) i Vrensted er pt. angivet som exit-bygninger uden driftsbudget. På trods af dette har kommunen haft driftsudgifter for 215.000 kr. i 2015. Den tomme grund Stationsvej 7 i Vrensted (tidl. institution) er også angivet til exit dog uden væsentlige driftsudgifter. Det antages at Sct. Thøgersvej 10 og Stationsvej 7 skal sælges, men at evt. provenu ved salg ikke tilføres nærværende projekt.

Hvis omdannelsen af Vrensted Skole gennemføres, samtidig med at Sct. Thøgersvej 10 og Stationsvej 7 sælges, reducerer dette kommunens grund- og bygningsareal i Vrensted halveret, samtidig med at den blivende bygningsmasse fremstår energioptimeret, hvorved kommunens driftsudgifter for bygninger i Vrensted reduceres væsentligt eller i bedste fald helt udgår.

Fremtidige forhold

Samlet bygningsareal efter omdannelsen af Vrensted Skole: 1.269 m²

Jævnfør tegningsmaterialet forudsættes følgende arealfordeling:

Aktivitetshus	207 m ²
Forsamlingshus	382 m ²
Børnehus	265 m ²
Fællesarealer	415 m ² (delt i 3 = 138 m ²)

Aktivitetshus og forsamlingshus driftes 100 % af kommunen. Den private institution afholder de samlede driftsudgifter for Børnehuset, hvilket afregnes på baggrund af eksakte målinger fra bi-målere, plus ca. en tredjedel af forbrugsudgifterne til fællesarealet. I og med at Børnehuset er i drift stort set alle hverdage gennem året, forudsættes det at Børnehuset bærer en stor del af den fremtidige bygnings forbrug, da der i Børnehuset er større krav til temperaturniveau og belysning end eksempelvis fællesarealer og gymnastiksalen. Derfor vurderes det at Børnehuset som minimum afholder en tredjedel af forbrugsudgifterne.



Med udgangspunkt i et reduceret og energioptimeret bygningsareal anslås nedenstående driftsposter.

Udgifter – forventede pr. år (Beløb i kr. ekskl. moms)		Børnehuset andel	Kommunens andel
<u>Forbrug:</u>			
- Vand	35.000	12.000	23.000
- Varme	75.000	25.000	50.000
- EL	21.000	7.000	14.000
- Rengøring	36.000	12.000	24.000
- Renovation	3.000	1.000	2.000
- Internet og telefoni	3.000	1.000	2.000
	mellemsum	58.000	115.000
<u>Øvrige</u>			
- Bygningsforsikring			24.000
- Serviceeftersyn og driftsaftaler			6.000
- Pedelservice			5.000
	kommunens samlede driftsudgifter		150.000
Indtægter - forventede pr. år			
- Husleje Børnehuset Mariehønen, 250 kr. m ² /år			100.000
- Leje af forsamlingslokaler, 2.000 kr. pr. gang (anslået 30 private arrangementer)			60.000
	kommunens samlede indtægter		160.000
	RESULTAT		+10.000

Ovenstående driftsudgifter bunder i de nuværende institutioner forbrugsudgifter samt tidligere forbrugsudgifter for skolen fratrukket den del som vedrører bygningsareal som nedrives samt en skønnet reduktion i forhold til energioptimeringen. Derfor kan eksempelvis udgiften for varme være behæftet med en del usikkerhed.

Team Kommunale Bygninger