

28. marts 2021

Bilag 2

16 sociale tilbud: en kort beskrivelse af tilstands- og kvalitetsløft

Indhold

Trekløveren.....	2
Hjerneskadecenter Virum.....	4
Center for Forsorg og Behandling (CFB).....	6
Geelsgårdskolen	9
Hulegården	11
Kommunikationscentret.....	13
Lunden	15
Nødebogård.....	16
Orion.....	18
Kamager.....	20
Røde Kors Herberget	22
Rønnegård	23
Solgaven	25
Skovvænget	27
Svendbjerggård.....	28
Sølager.....	29

Trekløveren

Målgruppe og efterspørgsel

Trekløveren er et døgntilbud til børn og unge i alderen 0-18 år med udviklingshæmning og ofte også psykiatriske diagnoser.

Trekløveren har 4 almindelige døgnpladser, 16 skærmede døgnpladser og 1 dagplads.

Efterspørgslen på pladserne er stabil.

Tilbuddet er ejet af regionen.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Trekløveren består af to afdelinger, som er beliggende på to ejendomme.

Margueritten

Margueritten ligger på Smakkevej 1 i Snekkersten.

Ejendommen består af 1 bygning, der er opført i murværk i 1993. Bygningens samlede areal er ca. 1.112 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,95 i 2020.

Med det nuværende investeringsniveau vil Marguerittens gennemsnitlige tilstand være 2,56 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for meget væsentlige funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 12,2 mio. kr. i 2020.

For Margueritten er de største tilstandsmæssige udfordringer:

1. Ventilationsanlæg, komfort, inkl. automatik
2. Tagbelægning
3. Afløbsinstallationer i bygning
4. Vinduer
5. 230/400 V elinstallationer.

Ejendommen er ejet af regionen.

Åbjerggård

Åbjerggård på Åbjergvej 32 i Frederikssund.

Ejendommen består af 4 bygninger, der er opført fra 1988 til 1990. Bygningerne er opført med klimaskærm af fiberbeton, eternit, træværk og murværk. Bygningerne har et samlet bruttoareal på ca. 600 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 2,13 i 2020 med stor variation mellem de enkelte bygninger.

Med det nuværende investeringsniveau vil Åbjerggårds gennemsnitlige tilstand være 2,8 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for meget væsentlige funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 7,0 mio. kr. i 2020.

For Åbjerggård er de største tilstandsmæssige udfordringer:

1. Vinduer
2. Nedbrudte eternittage
3. Sanitetsfajance og armaturer
4. Elforsyningens hovedtavler
5. Afløbsinstallationer

Ejendommen er ejet af regionen.

Kvalitets efterslæb og kvalitetsløftskitse

Det bemærkes, at kvalitetsløftskitsen i det efterfølgende er baseret på nogle grundlæggende forudsætninger, som behøver en nærmere vurdering. Den konkrete projektstrategi kan derfor blive en anden, jf. afsnittet om projektstrategi og skitseovervejelser nedenfor.

Margueritten

På Margueritten tænkes der en udvidelse af fællesarealerne omkring værelserne for at reducere mængden af konflikter. Der etableres større legearealer og et stort, fælles opholds- og møderum. Der opsættes lydisolerende vægge til forbedring af de akustiske forhold. Der etableres personalerum i alle boligafdelinger og en række toiletter, vindfang og adgangstiltag. Der etableres elevator fra depotet i kælderen, alternativt anlægges der et depot i stueetagen.

Åbjerggård

På Åbjerggård etableres flere toiletter, så der er ét for hver to børn. Der etableres forbedrede skærmefaciliteter, flere udgange og depotrum og personalerum i hver boligafdeling.

På begge adresser forbedres ventilationen.

Kvalitetsløftskitsen er opgjort til ca. 19,6 mio. kr. fordelt på ca. 13,4 mio. kr. for Margueritten og ca. 6,2 mio. kr. for Åbjerggård.

Projektstrategi og skitseovervejelser

På Trekløveren er der for begge matrikler, men især Margueritten, et betydeligt kvalitetsefterslæb, foruden tilstandsefterslæbet. Der er skitseret en række tiltag i kvalitetsløftskitsen, men omfanget vil være vanskeligt at rumme på de nuværende matrikler.

I de kommende undersøgelser af grundlaget for projektstrategi må det overvejes, om placeringen på de nuværende to adresser er hensigtsmæssig på længere sigt.

Hjerneskadecenter Virum

Målgruppe og efterspørgsel

Hjerneskadecenter Virum yder specialiseret neurohabilitering til børn og unge med erhvervet hjerneskade.

Tilbuddet er alene et dagtilbud og har 11 dagpladser.

Efterspørgslen er stabil til stigende.

Tilbuddet er ejet af regionen.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Hjerneskadecenter Virum er beliggende på Kongevejen 256 i Virum.

Hjerneskadecenter Virum anvender 2 bygninger, der er opført fra 1900 til 1960. Bygningerne er opført primært i murværk med tegltag. Den overvejende del af tagene er udskiftet inden for de seneste 10 år. En enkelt bygning er opført med tagpaptag. Bygningerne har et samlet areal på ca. 960 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,83 i 2020 med stor variation mellem de enkelte bygninger.

Med det nuværende investeringsniveau vil bygningernes gennemsnitlige tilstand være 2,35 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for meget væsentlige funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 8,7 mio. kr. i 2020.

For Hjerneskadecenter Virum som helhed, er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Udendørs 230/400 V elinstallationer
2. Sanitetsfajance og armaturer
3. 230/400 V elinstallationer
4. Svagstrøms- og it-installationer
5. Facadepuds

De to bygninger er lejet af Geelsgårdskolen og tilhører således regionen.

Hjerneskadecenter Virum anvender også en lejet bygning på Hjortholmsvej i Virum. Der er tale om et kommercielt lejemål, og derfor er denne bygning ikke medtaget i tilstandsanalysen.

Kvalitetsefterslæb og kvalitetsløftskitse

Tilgængelighed for kørestolsbrugere er vigtig for målgruppen. De nuværende fysiske rammer i de to bygninger er ikke kørestolsvenlige. Snævre gange med skarpe sving, ramper som kørestolsbrugeren behøver hjælp til at forcere og generelt vanskelige adgangsforhold. Der behøves en mere tidssvarende indretning, og det er vanskeligt at lave i de gamle bygninger.

Køkkenet er meget lille og der mangler depotplads til køkkenet. Og der mangler depotplads i almindelighed til andre funktioner. Der mangler loftlifte. Der mangler kontorplads og et rum til håndtering af medicin.

Der mangler parkeringspladser, hvilket forventes forbedret ved anlæg af flere parkeringspladser til naboen, Geelsgårdskolen. Hyppige oversvømmelser i kælderen vil kunne afhjælpes med et omfangsdræn.

Kvalitetstiltagene er opgjort til ca. 22,7 mio. kr.

Projektstrategi og skitseovervejelser

Der sigtes mod en renovering og udbygning på den eksisterende ejendom.

På arealet mellem Geelsgårdskolen og Hjerneskadecenter Virum tænkes der bygget et nyt, fælles hus, som for Hjerneskadecenter Virums vedkommende behøver at rumme træningsfunktioner, skolestue, sproglokale, ergoterapi, træningskøkken og evt. værksted.

Med denne projektstrategi vil det være muligt at opsiges lejemålet på Hjortholmsvej og samle alle aktiviteter på én ejendom. Det vil også være muligt at flytte aktiviteterne for brugerne over i den nye bygning i et omfang, så der frigøres areal i de to nuværende bygninger til at løse problemstillingerne vedrørende køkken, depotplads, kontorarealer. Og ikke mindst vil det løse problemstillingen vedrørende adgangsforhold for kørestolsbrugere.

Center for Forsorg og Behandling (CFB)

Målgruppe og efterspørgsel

Center for Forsorg og Behandling tilbyder gratis behandling for stof- og alkoholmisbrug samt midlertidigt ophold for hjemløse.

CFB har 116 døgnpladser og dertil en ambulatoriefunktion.

Efterspørgslen er stabil.

Tilbuddet er ejet af regionen.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

CFB er beliggende på fem forskellige adresser:

CFB, Skansegården

Ejendommen er beliggende på Skansevej 2C i Hillerød.

Ejendommen består af 4 bygninger. CFB, Skansegården har en bygningsmasse med bygninger opført fra 1868 til 1972. Tilbuddets centrale dele er opført i mursten med tegltag og er samlet på ca. 5.070 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,96 i 2020.

Med det nuværende investeringsniveau vil Skansegårdens gennemsnitlige tilstand være 1,97 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for væsentlige funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 52,5 mio. kr. i 2020.

For ejendommen som helhed, er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Sanitetsfajance og armaturer
2. 230/400 V elinstallationer
3. Svagstrøms- og it-installationer
4. Vinduer
5. Ventilationsanlæg, komfort, inkl. automatik

Skansegården er opdelt i to ejerandele, hvoraf regionen ejer den del, som CFB bor i.

CFB, Helsingø

Ejendommen er beliggende på Nygade 23 i Helsingø. Ejendommen består af en 1 bygning, der er opført i 1930. Bygningen er opført i murværk og tag i tegl. Det samlede areal er på ca. 265 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,88 i 2020.

Med det nuværende investeringsniveau vil CFB, Helsingø gennemsnitlige tilstand være 2,80 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 1,8 mio. kr. i 2020.

Renoveringsplan for Den Sociale Virksomhed

For ejendommen som helhed, er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Sanitetsfajance og armaturer
2. 230/400 V elinstallationer
3. Tagbelægning
4. Vinduer
5. Afløbsinstallationer i bygninger

Ejendommen er ejet af regionen.

CFB, Brøndby Møllevej 2 og 8

Ejendommen på Brøndby Møllevej 2 består af 1 bygning, som er opført i 1969. Bygningen er opført i mursten med fladt tagpaptag. Bygningen er opført med et areal på ca. 222 m².

Ejendommen på Brøndby Møllevej 8 består af 1 bygning, som primært er fra perioden 1926 til 1942. Bygningen er opført i mursten med fladt tagpaptag og et areal på ca. 128 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,47 i 2020.

Med det nuværende investeringsniveau vil den gennemsnitlige tilstand være 2,31 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for meget væsentlige funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 2,5 mio. kr. i 2020.

For de to ejendomme som helhed, er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Tagbelægning
2. Svagstrøms- og it-installationer
3. 230/400 V elinstallationer
4. Sanitetsfajance og armaturer
5. Afløbsinstallationer i bygning.

Ejendommen er ejet af regionen.

CFB, Solvang

Ejendommen på Nordre Ringvej 67 i Glostrup består af 2 sammenbyggede bygninger, der er opført i 1962. Tilbuddet er primært opført i murværk med fladt tag med tagpap. Den ældste bygning er i bindingsværk og enkelte bygninger er med træbeklædning/glasfacade (nyeste). Der er et samlet registreret areal på ca. 1.033 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,88 i 2020 med stor variation mellem de enkelte bygninger.

Med det nuværende investeringsniveau vil CFB Solvangs gennemsnitlige tilstand være 2,67 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for meget væsentlige funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 7,9 mio. kr. i 2020.

For ejendommen som helhed, er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Ventilationsanlæg, komfort, inkl. automatik

Renoveringsplan for Den Sociale Virksomhed

2. Tagbelægninger
3. Sanitetsfajance og armaturer
4. 230/400 V elinstallationer
5. Varme

Ejendommen er ejet af regionen.

CFB, Hørsholm

Ejendommen på Holmetoften 15, 1. i Hørsholm lejes af Holmia Invest og indgår ikke i renoveringsplanen.

Kvalitetsefterslæb og kvalitetsløftskitse

Der er ikke registreret et aktuelt kvalitetsefterslæb på CFB's bygninger.

Projektstrategi og skitseovervejelser

Da der ikke er registreret et aktuelt kvalitetsefterslæb for CFB's bygninger, er der ikke udarbejdet en skitse for kvalitetsløft. Det bygningsmæssige efterslæb udgøres alene af det ovenfor beskrevne tilstandsefterslæb.

Geelsgårdskolen

Målgruppe og efterspørgsel

Geelsgårdskolen er en specialskole for børn med svære funktionsnedsættelser af fysisk, psykisk og sansemæssig karakter. Dertil også forskellige ungdomstilbud samt bo- og aflastningstilbud til børn.

Geelsgårdskolen har 112 undervisningspladser, 15 døgnpladser og dertil række forskellige dagydelse.

Efterspørgslen er stabil.

Tilbuddet er ejet af regionen.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Geelsgårdskolen er beliggende på Kongevejen 252 i Virum.

Geelsgårdskolen, ekskl. de bygninger, som anvendes af Hjerneskadecenter Virum, består af 16 bygninger, der er opført fra 1900 til 1960. Bygningerne er opført primært i murværk med tegltag. Den overvejende del af tagene er udskiftet inden for de seneste 10 år. En enkelt bygning er opført med tagpaptag. Bygningerne har et samlet areal på ca. 12.650 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,83 i 2020 med stor variation mellem de enkelte bygninger.

Med det nuværende investeringsniveau vil Geelsgårdskolens gennemsnitlige tilstand være 2,35 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for meget væsentlige funktionsnedbrud.

Det økonomisk beregnede efterslæb er ca. 79,0 mio. kr. i 2020.

For Geelsgårdskolen som helhed, er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Sanitetsfajance og armaturer
2. Svagstrøms- og it-installationer
3. 230/400 V elinstallationer
4. Afløbsinstallationer i bygninger
5. Vinduer

Ejendommen er ejet af regionen.

Kvalitetsefterslæb og kvalitetsløftskitse

Kvalitetsefterslæbet indeholder en række forslag, herunder:

Etablering af en række træningsfaciliteter, herunder en træningssal, et testlokale, træningslokaler til grov- og finmotorisk træning, et træningskøkken og et pudrum/sansemotorisk rum/proprioceptiv stimuli. Der behøves ligeledes forbedrede faciliteter for opbevaring, kontor/personalerum, et sygeplejerskerum og et nyt undersøgelseslokale/lægekonsultation.

Der etableres bredere døre til forbedring af adgangsforhold for kørestole. Renovering og nybyg af bad/toilet.

Der etableres 20 nye p-pladser.

Kvalitetsløfttiltagene er opgjort til ca. 27 mio. kr.

Projektstrategi og skitseovervejelser

Der sigtes mod en renovering og udbygning på den eksisterende ejendom.

På arealet mellem Geelsgårdskolen og Hjerneskadecenter Virum tænkes der bygget et nyt, fælles hus til bl.a. at rumme træningsfunktioner. Arealet er ejet af regionen.

Hulegården

Målgruppe og efterspørgsel

Hulegården er et botilbud til voksne med udviklingshandicap.

Tilbuddet har 40 døgnpladser.

Efterspørgslen er stigende for den nuværende målgruppe. Det overvejes at udvide målgruppen.

Tilbuddet er ejet af regionen.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Hulegården er beliggende på Brøndbyøstervej 166A i Brøndby.

Ejendommen består af 13 bygninger, der hovedsageligt er opført i 1970.

Der er registreret tilstandsefterslæb på den del af Hulegården, som aktuelt anvendes af Hulegården, og for de 2 bygninger Skolen og Pavillonen, der er lejet ud.

Bygningerne er opført i murværk med flade tagpaptag og har et areal på ca. 4.600 m².

Den gennemsnitlige tilstand for Hulegården er 2,0 i 2020.

Med det nuværende investeringsniveau vil Hulegårdens gennemsnitlige tilstand være 2,86 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for meget væsentlige funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er i 2020 ca. 35,8 mio. kr.

For tilbuddet som helhed, er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Ventilationsanlæg, komfort, inkl. automatik
2. Vinduer og døre
3. Tagbelægning
4. Sanitetsfajance og armaturer
5. Afløbsinstallationer i bygning

Ejendommen er ejet af regionen.

Kvalitetsefterslæb og kvalitetsløftskitse

Hulegårdens ejendom er oprindeligt opført som et socialt tilbud til en anden målgruppe, nemlig børn. Boligerne har ét rum med fælles bad/toilet. Et kvalitetsløft indbefatter derfor en ombygning af alle boligerne til to rum med eget bad/toilet.

Kvalitetsløfttiltagene er opgjort til ca. 76,2 mio. kr.

Projektstrategi og skitseovervejelser

Der sigtes mod en renovering og udbygning på den eksisterende ejendom.

Udvidelsen af boligerne vil kunne gennemføres som et etapeopdelt projekt, hvor der opføres nogle supplerende huse som nye toværelsesboliger, hvorefter de eksisterende bygninger efterhånden ombygges i etaper med indflytning af beboere i de ombyggede boliger og udflytning fra de gamle.

Projektet forventes at kunne gennemføres med genhusning af alle beboere på den eksisterende ejendom i projektperioden.

Kommunikationscentret

Målgruppe og efterspørgsel

Kommunikationscentret er et specialiseret center for mennesker med tale-, høre-, syns- og andre kommunikationshandicap.

Kommunikationscentret er alene et dagtilbud.

Efterspørgslen er stabil.

Tilbuddet er ejet af regionen.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Kommunikationscentret er beliggende på to adresser: Rygårds Allé 43-45 i Hellerup og Telegrafvej XX i Ballerup.

Rygårds Allé 43-45 i Hellerup

Ejendommen består af 2 bygninger på hver sin matrikel. Bygningerne er opført i 1918 og 1926. Bygningerne er på ca. 2.942 m².

Bygningerne er opført med tegltage, villaen med mursten og Rygårdsvej 45 med pudsede facader.

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,9 i 2020 med variation mellem bygningerne. Rygårdsvej 45 er på 1,70 og Rygårdsvej 43 (Villaen) på 2,20.

Med det nuværende investeringsniveau vil bygningernes gennemsnitlige tilstand være 2,64 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for meget væsentlige funktionsnedbrud, specielt på villaen.

Det beregnede efterslæb er ca. 25,4 mio. kr. i 2020.

For ejendommen som helhed, er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Vinduer
2. Sanitetsfajance og armaturer
3. Svagstrøms- og it-installationer
4. Afløbsinstallationer i bygninger
5. Varmeanlæg

Ejendommen i Hellerup er ejet af regionen.

Telegrafvej 5 i Ballerup

Ejendommen er et kommercielt lejemål og derfor ikke medtaget i tilstandsanalysen.

Kvalitetsefterslæb og kvalitetsløftskitse

Regulering af temperatur er et problem i de gamle huse i Hellerup, især i forhold til varmedæmpning om sommeren. Dette søges udbedret.

Der etableres en ny, udvendig elevator. Til at modvirke oversvømmelser på ejendommen etableres et overløbsbassin på græsplænen.

For at styrke Kommunikationscentret fagligt i forhold til ny teknologi, etableres der et lyslaboratorium.

Kvalitetsløfttiltagene er opgjort til ca. 17,8 mio. kr.

Projektstrategi og skitseovervejelser

Der sigtes mod en renovering på den eksisterende ejendom i Hellerup.

Lyslaboratoriet tænkes så vidt muligt etableret på lejemålet i Ballerup.

Lunden

Målgruppe og efterspørgsel

Lunden er et bo-, behandlings- og rehabiliteringstilbud for borgere med behov for en psykosocial indsats.

Lunden har 36 døgnpladser.

Efterspørgslen er stabil.

Tilbuddet er ejet af regionen.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Lunden er beliggende på Brøndbyøstervej 156A i Brøndby.

Ejendommen består af 6 bygninger, der er opført fra 2002 til 2013. Bygningerne er opført i murværk og tag i betontagsten. Det samlede areal er på ca. 3.107 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,66 i 2020 med variation mellem de enkelte bygninger.

Med det nuværende investeringsniveau vil Lundens gennemsnitlige tilstand være 2,26 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 28,8 mio. kr. i 2020.

For ejendommen som helhed, er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Ventilationsanlæg, komfort, inkl. automatik
2. Tagbelægninger.
3. Sanitetsfajance og armaturer
4. Vinduer
5. Svagstrøms- og it-installationer

Ejendommen er ejet af regionen.

Kvalitetsefterslæb og kvalitetsløftskitse

Lunden har vanskeligheder med smalle gange og indgange placeret på en måde, som passer dårligt til målgruppen. Dette afhjælpes ved at bygge gangene bredere og etablere nye indgange og korresponderende stier i terrænet.

Vandarmaturer udskiftes.

Der behøves tiltag for at styrke muligheden for at regulere temperatur i flere af bygningerne.

Der etableres et nyt depotrum.

Der etableres en løsning for problemer med oversvømmelse flere steder på grunden.

Kvalitetssløfttiltagene er opgjort til ca. 8,3 mio. kr.

Projektstrategi og skitseovervejelser

Der sigtes mod en renovering på den eksisterende ejendom.

Nødebogård

Målgruppe og efterspørgsel

Nødebogård er et behandlings- og uddannelsesstilbud til normalt begavede børn, unge og voksne med kontaktvanskeligheder, angst, sindslidelser eller psykisk sygdom.

Nødebogård har 35 døgnpladser og 6 dagpladser og 29 undervisningspladser.

Efterspørgslen på pladserne er stabil.

Tilbuddet er ejet af regionen.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Nødebogård er beliggende på tre ejendomme på Kildeportvej 20, Nødebo, Aldershvilevej 3, Bagsværd og Østervang 87, Hillerød.

Nødebogård, Nødebo

Ejendommen består af 10 bygninger, der er opført fra 1884 til 2017. Bygningerne er opført i mursten, fibercement eller træ og til tag er anvendt eternit, tagpap, betontegl og tegl. Det samlede bygningsareal er på ca. 3.526 m². Istandsættelse af hovedbygning fra 1884 er påbegyndt i 2020.

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,92 i 2020 med stor variation mellem de enkelte bygninger.

Med det nuværende investeringsniveau vil ejendommens gennemsnitlige tilstand være 2,81 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for meget væsentlige funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 25,6 mio. kr. i 2020.

For ejendommen som helhed, er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Tagbelægninger
2. 230/400 V elinstallationer
3. Vinduer
4. Sanitetsfajance og armaturer
5. Svagstrøms- og it-installationer.

Ejendommen er ejet af regionen.

Nødebogård, Bagsværd

Ejendommen består af 1 bygning, der er opført i 1967. Bygningen er opført i murværk med tag i eternit. Det samlede areal er på ca. 1.645 m². Indvendig ombygning af tilbud foregår.

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,93 i 2020 med variation mellem de enkelte bygninger.

Med det nuværende investeringsniveau vil ejendommens gennemsnitlige tilstand være 2,78 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 7,0 mio. kr. i 2020.

For ejendommen som helhed, er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Tagbelægning.
2. Vinduer
3. 230/400 V elinstallationer
4. Svagstrøms- og it-installationer
5. Sanitetsfajance og armaturer

Ejendommen er ejet af regionen.

Nødebogård, Østervang

Ejendommen er ikke ejet af regionen, men af DAB Hillerød, og indgår derfor ikke i renoveringsplanen.

Kvalitets efterslæb og kvalitetsløftskitse

Der er taget udgangspunkt i, at ejendommen i Bagsværd er blevet istandsat og ombygget for nylig til sin funktion. Kvalitets efterslæbet og kvalitetsløftskitsen er derfor alene udarbejdet for ejendommen i Nødebo.

En del af boligerne er små og behøver en udvidelse. Skolebygningen behøver en udvidelse og en ombygning, da den er uhensigtsmæssigt indrettet til sit formål, blandt andet med smalle gange og en uhensigtsmæssig rumopdeling.

Den eksisterende bygning med navnet Salen erstattes med en hal med større loftshøjde og udvidede anvendelsesmuligheder.

Hovedkøkkenet renoveres og der forbedres på de lokale køkkener i forhold til aflåsning og sikkerhedsudgange.

Der etableres forbedrede forhold for kontor og administration decentralt i bygningerne.

Kvalitetsløfttiltagene er opgjort til ca. 22,5 mio. kr.

Projektstrategi og skitseovervejelser

Der sigtes mod en renovering og udbygning på den eksisterende ejendom.

Eventuelt vil det være mest lønsomt med et nybyggeri af hele skolebygningen.

Orion

Målgruppe og efterspørgsel

Orion er et bo- og rehabiliteringstilbud for voksne med særligt komplekse psykosociale vanskeligheder.

Orion har 38 døgnpladser og 2 dagpladser.

Efterspørgslen på pladserne er stabil.

Tilbuddet er ejet af regionen.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Orion består af to ejendomme, som er beliggende på Københavnsvej 33, Hillerød, og på Johannes Hages Allé 5-13, Nivå.

Orion, Hillerød

Ejendommen består af 5 bygninger, hvoraf den ene er opdelt i 4 blokke, der er opført fra 1963 til 2017. Bygningerne er opført i murværk og tag i betontagsten og tagpap. Det samlede areal er på ca. 3.041 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,96 i 2020 med variation mellem de enkelte bygninger.

Med det nuværende investeringsniveau vil ejendommens gennemsnitlige tilstand være 2,60 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 32,6 mio. kr. i 2020.

For ejendommen som helhed, er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Vinduer
2. Tagbelægning
3. Ventilationsanlæg, komfort, inkl. automatik
4. 230/400 V elinstallationer.
5. Sanitetsfajance og armaturer

Ejendommen er ejet af regionen.

Orion, flexboligerne i Nivå

Ejendommen består af 5 ens rækkehuse, der er opført i 2002. Bygningerne er opført med lette facader og tag i betontagsten. Det samlede areal er på 275 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,91 i 2020.

Med det nuværende investeringsniveau vil ejendommens gennemsnitlige tilstand være 2,81 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 1,5 mio. kr. i 2020.

For ejendommen som helhed er de største bygningsmæssige udfordringer:

Renoveringsplan for Den Sociale Virksomhed

1. Vinduer
2. Tagbelægninger.
3. Undertavler

Ejendommen lejes af Johannes Hages Fond.

Kvalitets efterslæb og kvalitetsløftskitse

Der er kun registreret kvalitets efterslæb på ejendommen i Hillerød.

Der gennemføres en forbedret akustikregulering.

Der etableres sirener for brandalarm i alle boliger.

Der etableres et supplerende lager/depotrum.

Medicinrummet forstørres og sikres til moderne standard.

Der etableres en mere åben og gennemsigtig forbindelse mellem administrationen og kultursalen.

Der etableres et supplerende areal til kontor/administration.

Kvalitetsløfttiltagene er opgjort til ca. 4 mio. kr.

Projektstrategi og skitseovervejelser

Der sigtes mod en renovering på den eksisterende ejendom.

Kamager

Målgruppe og efterspørgsel

Kamager er et botilbud for personer med forskellige fysiske og psykiske funktionsnedsættelser og andre diagnoser.

Kamager har 37 døgnpladser.

Efterspørgslen er stabil.

Tilbuddet er ejet af regionen.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Kamager er beliggende på Brønderslev Allé 21 i Kastrup.

Kamager består af 2 sammenbyggede bygninger, der er opført i 1997 og 2006. Ejendommen er opført i murværk og er samlet på ca. 2.773 m². Den ene bygning er en almennyttig boligforening FA09.

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,92 i 2020 med variation mellem de enkelte bygninger.

Med det nuværende investeringsniveau vil Kamager gennemsnitlige tilstand være 2,30 i 2030, hvilket betyder, at der, til den tid, vil være stor risiko for meget væsentlige funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 29,2 mio. kr. i 2020.

For tilbuddet som helhed, er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Ventilationsanlæg, komfort, inkl. automatik
2. Tagbeklædninger
3. Sanitetsfajance og armaturer
4. 230/400 V elinstallationer
5. Vinduer.

Ejendommen er ejet af regionen, dog er den ene bygning en almennyttig boligforening FA09.

Kvalitetsefterslæb og kvalitetsløftskitse

10 boliger på Kamager er små og behøver en udvidelse, herunder også med en udvidelse af toilet/bad til handicapvenlige forhold.

En forbedret mulighed for skærmning for nogle af boligerne behøves også.

Der etableres et dagtilbud, så beboerne ikke er afhængige af eksterne dagtilbud.

Der er også en række behov omkring varme/kulde, ventilation, akustik, udskiftning af låse m.m.

Kvalitetssløfttiltagene er opgjort til ca. 30 mio. kr.

Projektstrategi og skitseovervejelser

Kamagers ejendom er allerede i dag udbygget næsten helt op til den maksimale bebyggelsesprocent for matriklen.

Overvejelserne går derfor i retning af muligheder for at bygge på en anden matrikel. Det skitserede kvalitetsløft vil kunne gennemføres, hvis 10 eller flere af boligerne flyttes til en anden matrikel, hvor også dagtilbuddet og et stort fælleslokale tænkes at kunne etableres.

Røde Kors Herberget

Målgruppe og efterspørgsel

Røde Kors Herberget er et herberg for kvinder over 18 år uden børn, der har problemer i hjemmet, er i krise eller ikke har andre steder at gå hen.

Herberget har 27 døgnpladser.

Efterspørgslen er stabil.

Tilbuddet er en selvejende institution, tilknyttet Røde Kors.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Røde Kors Herberget er beliggende på Kettegård Allé 14 og 14A i Hvidovre. Ejendommen er på ca. 923 m².

Ejendommen er lejet af Lejerbo og indgår ikke i renoveringsplanen.

Kvalitetsefterslæb og kvalitetsløftskitse

Rummene er generelt små – bygningen var oprindeligt et ungdomspensionat.

Alle har adgang til fælles bad/toilet. Der er et efterslæb på en etablering af flere bad/toiletter.

Udluftningsforholdene er vanskelige - der mangler mulighed for effektiv udluftning/ventilation.

De akustiske forhold giver anledning til problemer.

Lange, smalle gange har givet anledning til konflikter.

Produktionskøkkenet er ikke tidssvarende.

Der er mangel på kontorfaciliteter/mødelokale og plads på depot/lager.

Et lille værksted/teknikrum ville også være til gavn.

Ejendommen er lejet af Lejerbo og indgår ikke i renoveringsplanen.

Projektstrategi og skitseovervejelser

På grund af lejeforholdene er ejendommen ikke medtaget i renoveringsplanen.

Det kan overvejes, om lejemålet på længere sigt er den bedste løsning for tilbuddet, eller om der kan findes en anden adresse, som bedre modsvarer behovet.

Rønnegård

Målgruppe og efterspørgsel

Rønnegård er et bo- og samværstilbud for voksne med udviklingshæmning, hvoraf nogle også har psykiatriske diagnoser.

Rønnegård har 27 døgnpladser og 16 dagpladser.

Efterspørgslen på pladserne er stigende.

Tilbuddet er ejet af regionen.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Rønnegård er beliggende på Strøvej 89-95 ved Gørløse.

Ejendommen består af 10 bygninger, der er opført fra 1890 til 2018. Bygningerne er opført i mursten, letbeton elementer, træ og beton med tage af tegl, eternit og tagpap. Bygningernes samlede areal er ca. 3.565 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,5 i 2020 med variation mellem de enkelte bygninger.

Med det nuværende investeringsniveau vil Rønnegårds gennemsnitlige tilstand være 2,5 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 29,7 mio. kr. i 2020.

For tilbuddet som helhed er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Døre
2. Tagbelægning
3. 230/400 V elinstallationer.
4. Facader
5. Svagstrøms- og it-installationer

Ejendommen er ejet af regionen.

Kvalitetsefterslæb og kvalitetsløftskitse

Kvalitetsefterslæbet indeholder bl.a. følgende:

Boligerne udvides størrelsesmæssigt, så der kan etableres to rum i alle boliger. En række steder behøves der en ombygning/udvidelse af toilet/bad og en udvidelse af fællesarealer for bedre funktionalitet.

Der etableres et nyt storkøkken og spiseområde. Dertil også et pædagogisk køkken.

Der gennemføres en række forbedringer vedr. indeklima, ventilation, belysning og handicapvenlighed.

Rønnegårds grund har store afstande. Det påtænkes at anlægge en supplerende sti med natbelysning og en generelt forbedret natbelysning på området.

Opbevaringskapaciteten udbygges.

Projektstrategi og skitseovervejelser

Der sigtes mod renovering og udbygning på den eksisterende ejendom.

I den fremtidige planlægning på ejendommen indgår også hensynet til den forventede nybygning af Lyngdal.

Solgaven

Målgruppe og efterspørgsel

Solgaven er et botilbud og dagcenter for blinde og svagtseende.

Tilbuddet har 63 døgnpladser og 17 dagpladser.

Efterspørgslen er stabil.

Solgaven i Farum er en selvejende institution tilknyttet Dansk Blindesamfund.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Solgaven er beliggende på Skovbakken 126 i Farum.

Ejendommen består af 1 bygning opdelt i 5 blokke, der er opført i 1974, og dertil en mindre bygning fra 1985. Bygningerne er opført i murværk og tag i betontagsten. Det samlede areal er på ca. 4.485 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,77 i 2020 med variation mellem de enkelte bygninger.

Med det nuværende investeringsniveau vil Solgavens gennemsnitlige tilstand være 2,37 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 32,6 mio. kr. i 2020.

For tilbuddet som helhed er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Ventilationsanlæg, komfort, inkl. automatik
2. Tagbelægning
3. Varmeanlæg, komplet
4. Køleanlæg
5. Facader.

Ejendommen er ejet af den selvejende institution.

Kvalitetsefterslæb og kvalitetsløftskitse

Kvalitetsløftskitsen indeholder en række forslag, herunder:

Boligerne er små og tænkes ombygget og udvidet, så der er mulighed for at etablere to rum. Ombygningen omfatter også en udvidelse af toilet/bad i boligerne.

Der etableres bredere døre, lifte i boligerne og en ny dagligstue.

Opbevaringskapaciteten øges med nye depotrum.

Forholdene for omklædning, vask, kontor og administration m.v. forbedres.

Kvalitetsløfttiltagene er opgjort til ca. 82,3 mio. kr.

Projektstrategi og skitseovervejelser

Renoveringsplan for Den Sociale Virksomhed

Der sigtes mod en renovering og udbygning af den eksisterende ejendom.

Konkret tænkes 3 boliger sammenlagt til 2 for de eksisterende boliger, og der opføres en ny 6. blok til ejendommen med 19 nye boliger, så kapaciteten på 63 døgnpladser forbliver uændret.

I forlængelse af byggeriet vil der være en større reetablering af haveanlæggene.

Skovvænget

Målgruppe og efterspørgsel

Skovvænget er et bo- og rehabiliteringstilbud til voksne med svære sindslidelser.

Tilbuddet har 28 døgnpladser.

Efterspørgslen er stabil.

Tilbuddet er ejet af regionen.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Skovvænget er beliggende på Ballerup Boulevard 2 i Ballerup.

Ejendommen er et samlet kompleks af bygninger, hvoraf Skovvænget benytter 5 bygninger, som er opført i murværk med betontegl som tag og er i alt på ca. 2.799 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,54 i 2020.

Med det nuværende investeringsniveau vil Skovvængets gennemsnitlige tilstand være 2,47 i 2030.

Det beregnede efterslæb er ca. 27,6 mio. kr. i 2020.

For de 5 bygninger som helhed er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Ventilationsanlæg, komfort, inkl. automatik
2. Tagbelægninger
3. Vinduer
4. Sanitetsfajance og armaturer
5. Afløbsinstallationer i bygning

Ejendommen er ejet af regionen.

Kvalitetsefterslæb og kvalitetsløftskitse

Til håndtering af problemer med oversvømmelse etableres der et forsinkelsesbassin.

Låsesystemet opgraderes.

Indgangspartierne moderniseres.

Der etableres ventilation to steder i bygningerne.

Kvalitetsløfttiltagene er opgjort til ca. 3,6 mio. kr.

Projektstrategi og skitseovervejelser

Der sigtes mod en renovering på den eksisterende ejendom.

Svendbjerggård

Målgruppe og efterspørgsel

Svendbjerggård er et krisecenter og midlertidigt botilbud for voksne, med eller uden børn, der står uden bolig i en svær livssituation.

Tilbuddet har 29 døgnpladser.

Efterspørgslen er stabil.

Svendbjerggård er en selvejende institution tilknyttet Frellesens Hær.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Svendbjerggård er beliggende på Cathrine Boothsvej 20 i Hvidovre.

Ejendommen består af en bygning, der er opført i 1955. Bygningen er opført i murværk og tag af tegl. Det samlede areal er på ca. 1.283 m².

Bygningens gennemsnitlige tilstand er på 2,10 i 2020.

Med det nuværende investeringsniveau vil Svendbjerggårds gennemsnitlige tilstand være 2,24 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 15,0 mio. kr. i 2020.

For tilbuddet som helhed, er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Ventilationsanlæg, komfort, inkl. automatik.
2. Vinduer
3. 230/400 V elinstallationer
4. Svagstrøms- og it-installationer
5. Sanitetsfajance og armaturer

Ejendommen er lejet af Frellesens Hær.

Kvalitetsefterslæb og kvalitetsløftskitse

Der gennemføres en ombygning, så rumopdelingen standardiseres, og der kommer toilet/bad på alle værelser, og de akustiske forhold mellem værelserne forbedres. Der gennemføres efterisolering og opgradering af installationer.

Der etableres 10 nye parkeringspladser.

Kvalitetssløfttiltagene er opgjort til ca. 18 mio. kr.

Projektstrategi og skitseovervejelser

Der sigtes mod en renovering på den eksisterende ejendom.

Sølager

Målgruppe og efterspørgsel

Sølager er et socialt tilbud for unge i alderen 12-18, som er i varetægtssurrogat. De unge bor på sikrede afdelinger og får undervisning i undervisningscentret.

Sølager har 15 døgnpladser og 15 undervisningspladser. Dertil 3 flex-døgnpladser.

Efterspørgslen på pladserne er stabil.

Tilbuddet er ejet af regionen.

Eksisterende fysiske rammer og tilstandsefterslæb iht. tilstandsanalysen

Sølager består af to ejendomme, som er beliggende på Sølagervejen 40 i Sølager, nær Hundested og på Bakager 20-24 ved Skibby.

Sølager, Hundested

Ejendommen består samlet af 13 bygninger, der er opført fra 1920 til 2013. Det samlede areal er på ca. 4.815 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 2,04 i 2020 med stor variation mellem de enkelte bygninger.

Med det nuværende investeringsniveau vil ejendommens gennemsnitlige tilstand være 2,86 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for meget væsentlige funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 35,4 mio. kr. i 2020.

For ejendommen som helhed er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Sanitetsfajance og armaturer
2. 230/400 V elinstallationer
3. Svagstrøms- og it-installationer.
4. Tagbelægninger
5. Hovedtavler

Ejendommen er ejet af regionen.

Sølager, Skibby

Ejendommen består af 3 bygninger, der er opført fra 1974 til 2011. Bygningerne er opført i murværk med tag i betontagsten. Det samlede areal er på ca. 1.534 m².

Den gennemsnitlige tilstand er på 1,88 i 2020 med variation mellem de enkelte bygninger.

Med det nuværende investeringsniveau vil ejendommens gennemsnitlige tilstand være 2,37 i 2030, hvilket betyder, at der er stor risiko for funktionsnedbrud.

Det beregnede efterslæb er ca. 14,8 mio. kr. i 2020.

For ejendommen som helhed er de største bygningsmæssige udfordringer:

1. Ventilationsanlæg, komfort, inkl. automatik
2. Tagbelægninger
3. Sanitetsfajance og armaturer
4. 230/400 V elinstallationer
5. Hovedtavler

Ejendommen er ejet af regionen.

Kvalitets efterslæb og kvalitetsløftskitse

På ejendommen ved Hundested etableres der mulighed for individuel justering af varme i boligerne. I en af afdelingerne ombygges området ved køkkenet, så arealet bliver mere åbent og gennemsigtigt til gavn for beboeres og personales sikkerhed. Og der etableres et nyt, handicapvenligt besøgsrum.

På ejendommen ved Skibby iværksættes tiltag for at dæmpe varmen om sommeren.

På begge ejendomme etableres der nyt medicinrum.

Kvalitetsløfttiltagene er opgjort til ca. 3,1 mio. kr.

Projektstrategi og skitseovervejelser

Der sigtes mod en renovering på de eksisterende ejendomme.