

H16 – Den tidligere friskole i Reerslev

DATO
15. juni 2026

1. Formål

Kommunalbestyrelsen har i budgetaftalen bestilt en plan for den tidligere friskole i Reerslev. Planen skal belyse bygningernes fremtidige anvendelse, så de ikke står og forfalder, og skal indeholde et bud på lokalområdets behov, bygningernes tilstand og økonomi. Det er samtidig et væsentligt vilkår, at dele af bygningerne anvendes til daginstitution.

2. Datagrundlag og afgrænsning

Rapporten sammenfatter de foreliggende input om lokale interesser og behov samt den tekniske screening af bygningen. Rapporten er udarbejdet som et beslutningsgrundlag til budgetseminaret og indeholder derfor en samlet administrativ beskrivelse af forhold, der bør indgå i den videre politiske drøftelse.

Rapporten indeholder ikke et detaljeret anlægsoverslag eller en endelig anbefaling af én bestemt løsning. Screeningsrapporten peger selv på, at investeringsbehovet afhænger af ambitionsniveau og yderligere undersøgelser.

3. Foreløbig beskrivelse af lokale interesser

Det foreliggende materiale peger på et tydeligt lokalt engagement i bygningens og udearealernes fremtid og på et ønske om at bringe stedet i spil som samlingspunkt for lokalsamfundet. Denne del kan ikke stå alene, men indgår som et væsentligt element i den samlede vurdering.

4. Lokalområdets behov og samspil med eksisterende funktioner

4.1 Lokalområdets behov og ønsker

Reerslev er kendetegnet ved et aktivt lokalsamfund med flere eksisterende tilbud og et stærkt engagement i lokal udvikling. Byen har tidligere været en del af forskellige landsby- og udviklingsprojekter. Nu er byen en del af LAG Nordvestsjællandsspirelandsbyprojekt, hvilket indikerer betydelige lokale ressourcer og vilje til at skabe aktiviteter og fællesskaber.

Der er et aktivt foreningsliv i området, herunder Buerup Reerslev Idrætsforening, som har 67 medlemmer, hvoraf omkring halvdelen er under 25 år. Foreningen anvender i dag skolens gymnastiksal til aktiviteter som badminton og linedance. Dette peger på et konkret og eksisterende behov for adgang til egnede lokaler til foreningsaktiviteter.

Derudover peger input fra Spirelandsbyprojektet og lokale aktører på et ønske om at bringe særligt skolens udendørsarealer i spil som et aktivt samlingspunkt. Der er konkret interesse for at anvende skolegården til aktiviteter for børn og familier, herunder

etablering af en trafiklegeplads, som kan understøtte fællesskab, trivsel og bosætning i området.

Samlet set viser de lokale input et ønske om:

- adgang til lokaler til foreningsaktiviteter
- udvikling af fællesskabsfunktioner
- anvendelse af udearealer til aktiviteter for børn og familier
- lokal inddragelse i udviklingen af området

Disse forhold peger på, at den tidligere skole kan have en funktion som lokalt samlingspunkt med både foreningsmæssige og fællesskabsorienterede aktiviteter.

4.2 Samspil med eksisterende funktioner i området

Der er i vurderingen behov for at se anvendelsen af den tidligere skole i sammenhæng med eksisterende tilbud i Reerslev.

Byen rummer allerede et aktivt kulturhus samt forskellige lokale aktiviteter, hvilket skaber mulighed for synergi, men også behov for koordinering. Det er væsentligt at sikre, at en eventuel udvikling af skolebygningen supplerer – og ikke konkurrerer med – eksisterende faciliteter.

Samtidig er der allerede etableret en daginstitutionsfunktion på skolen, hvilket er et vigtigt vilkår for den fremtidige anvendelse.

Derudover peger lokale input på, at området omkring skolen kan spille sammen med øvrige funktioner i nærmiljøet, herunder aktiviteter relateret til børns læring og ophold i det fri.

Samlet set vurderes der at være potentiale for:

- samspil mellem skole, daginstitution og foreningsliv
- kobling mellem indendørs aktiviteter og brug af udearealer
- sammenhæng til øvrige lokale tilbud, herunder kulturhuset
- udvikling af området som et samlet lokalt mødested

Dette forudsætter en nærmere afklaring af rollefordeling og koordinering mellem de eksisterende og fremtidige aktiviteter.

5. Bygningernes tilstand, økonomi og eksisterende brug

5.1 Bygningernes tilstand

På baggrund af screeningsrapporten (vedlægges som bilag) lægges det til grund, at bygningen på Kongstedvej 10 er funktionsdygtig på kort sigt, men præget af et væsentligt vedligeholdelsesefterslæb og betydelig teknisk forældelse.

I screeningsrapporten anvendes scoren 3 som udtryk for høj risiko / ude af drift, og sådanne forhold må derfor betragtes som prioriterede i den videre vurdering.

For Reerslev peger screeningen samlet på et prioriteret behov for vedligehold og modernisering af klimaskærm og installationer samt på særlige udfordringer med ventilation og indeklima i relation til den nuværende daginstitutionsfunktion.

5.2 Økonomi, drift og eksisterende brug

Driftsomkostninger for 2025 udgør 187.000 kr. årligt.

Der er ikke afsat særskilt budget til renovering eller indhentning af vedligeholdelsesefterslæb.

Driftsudgiften kan derfor ikke i sig selv tages som udtryk for den økonomi, der vil være nødvendig, hvis bygningen skal bringes op på et niveau, der er teknisk og driftsmæssigt robust.

Som et meget usikkert arbejdsbenchmark anvendes et niveau på 250 kr. pr. m² årligt.

Anvendt på bygningens areal på 1.143 m² svarer det til ca. 285.750 kr. årligt.

Tallet er ikke et egentligt anlægsoverslag, men alene et groft pejlemærke for størrelsesordenen af et muligt genopretningsbehov.

Det mest oplagte økonomiske pejlemærke er tag- og ventilationsdelen. Ifølge BBR har bygningen fibercementtag, herunder asbest, og vejledende markedspriser peger på, at en komplet tagudskiftning meget groft kan ligge i niveauet ca. 900.000–1.900.000 kr.

Hertil kommer, at ventilation ifølge screeningsrapporten er et væsentligt problemfelt. Som et meget usikkert markedspejl kan der peges på, at etablering af komplet mekanisk ventilation i en bygning af denne størrelse meget groft kan ligge i niveauet ca. 250.000–750.000 kr. Tallene er meget usikre og baseret på generelle markedspriser og forenkede omregninger.

For de største identificerede poster kan der således meget groft peges på et samlet niveau i størrelsesordenen ca. 1.200.000–2.700.000 kr. Dette er ikke et egentligt anlægsoverslag, men alene en pejling af størrelsesordenen for nogle af de mest åbenlyse og prioriterede forhold. Hertil kommer risiko for yderligere udgifter til skjulte forhold, særligt relateret til kloak og øvrige ældre installationer, som screeningsrapporten specifikt peger på.

Samlet vurderes estimerne at være meget usikre. En realistisk vedligeholdelsesplan forudsætter, at det først afklares, hvilken fremtidig anvendelse bygningen skal have, da både ambitionsniveau, myndighedskrav og investeringsbehov vil afhænge heraf. Dette stemmer også med screeningsrapportens konklusion om, at omfang og økonomi ved en nødvendig renovering vil variere betydeligt afhængigt af ambitionsniveauet.

6. Fordele og ulemper ved mulige handlemuligheder

Nedenfor er de overordnede handlemuligheder beskrevet med fordele og ulemper på baggrund af de foreliggende lokale og bygningsmæssige oplysninger.

6.1 Fortsat kommunalt ejerskab med fortsat daginstitutionsfunktion og øvrig lokal anvendelse

Fordele:

- Muligheden kan understøtte de dokumenterede lokale ønsker om fortsat aktivitet, foreningsbrug og fællesskabsfunktioner på stedet.
- Løsningen kan skabe mulighed for at tænke den eksisterende daginstitutionsfunktion sammen med øvrige lokale aktiviteter og udearealer.
- Kommunen bevarer den direkte indflydelse på den fremtidige anvendelse.

Ulemper:

- Screeningen peger på et væsentligt vedligeholdelses- og moderniseringsbehov, herunder udfordringer med klimaskærm, installationer og indeklima.

- Der må forventes væsentlige investeringer, og der foreligger ikke et samlet anlægsoverslag.
- Løsningen fastholder kommunen i et fortsat ansvar for drift, vedligehold og håndtering af bygningsmæssige udfordringer.

6.2 En delvis eller etapevis model, hvor udendørsarealer og udvalgte lokaler bringes i brug først
Fordele:

- Muligheden kan gøre det muligt at understøtte nogle af de lokale ønsker gradvist og med et mindre første skridt.
- En etapevis tilgang kan give bedre mulighed for at afklare anvendelse, økonomi og samspil med eksisterende funktioner over tid.
- Løsningen kan være relevant, hvis udearealer og enkelte funktioner vurderes lettere at aktivere end en samlet bygningsmæssig transformation.

Ulemper:

- En etapevis model kan forlænge perioden med usikkerhed om bygningens samlede fremtid.
- Hvis de grundlæggende bygningsmæssige udfordringer er omfattende, kan delvise løsninger stadig kræve betydelige investeringer.
- Modellen kan gøre rollefordeling, koordinering og drift mere kompleks.

6.3 Salg kombineret med lejeaftaler eller andre ordninger for udvalgte funktioner

Fordele:

- Muligheden kan kombinere et reduceret kommunalt ejeransvar med mulighed for at bevare udvalgte funktioner på stedet.
- En sådan model kan være relevant, hvis kommunen ønsker at fastholde daginstitutionsfunktion eller lokale aktiviteter uden at eje hele ejendommen.

Ulemper:

- Modellen kan være kompleks at tilrettelægge og forudsætter, at funktioner og ansvar kan afgrænses klart.
- Det er uklart på nuværende grundlag, om investeringsbehov og driftsforhold vil stå i rimeligt forhold til en sådan løsning.
- Løsningen kan give et mere sammensat aftale- og driftsmæssigt setup.

6.4 Salg af hele ejendommen

Fordele:

- Muligheden kan reducere kommunens fremtidige ansvar for vedligeholdelse og investeringer i bygningsmassen.
- Et fuldt salg kan være relevant, hvis de tekniske og økonomiske udfordringer vurderes for store i forhold til den ønskede kommunale anvendelse.

Ulemper:

- Et fuldt salg kan gøre det vanskeligt at fastholde den lokale samlingspunktfunktion og samspillet med nuværende anvendelser.
- Muligheden kan skabe usikkerhed om håndteringen af daginstitutionsfunktionen og de lokale ønsker om fortsat aktivitet på stedet.
- Løsningen giver mindre kommunal indflydelse på den fremtidige anvendelse.

7. Samlet administrativ vurdering

Rapportens samlede billede er, at der i Reerslev er dokumenterede lokale ønsker om, at bygningen og udearealerne fortsat skal have en aktiv funktion som samlingspunkt, samtidig med at den tekniske screening peger på et væsentligt vedligeholdelses- og moderniseringsbehov. Den eksisterende daginstitutionsfunktion gør det samtidig nødvendigt at lægge særlig vægt på indeklima, drift og sammenhængen mellem nuværende og fremtidige anvendelser i den videre politiske stillingtagen.