



Bilag 1

Ny maksimalpris for Socialforvaltningens botilbud

Resumé

Byggeri København (ByK) har med ekstern bistand udregnet omkostningerne forbundet med de udarbejdede principfunktionsprogrammer. Beregningen er foretaget med henblik på, at omkostningerne kan indarbejdes i Københavns Kommunes maksimalpriser for nybyggeri. Notatet præsenterer forudsætninger, metode og den nye maksimalpris.

Sagsfremstilling

Maksimalpris for botilbud blev besluttet af Borgerrepræsentationen den 22. juni 2016 i forbindelse med indførelsen af maksimalpriskonceptet i Københavns Kommune. Prisen er siden blevet indekseret årligt med pris- og lønfremskrivningen (PL-satsen), men er ellers ikke blevet reguleret.

Med udarbejdelsen af principfunktionsprogrammerne for Socialforvaltningens botilbud er der også behov for en ny og retvisende maksimalpris. Det er der af hensyn til budgetlægningen og for en mere effektiv eksekvering af planlægnings- og anlægsfasen for byggeprojekter.

På baggrund af de nye principfunktionsprogrammer har ByK med ekstern bistand udregnet omkostningerne forbundet med programmerne. Beregningerne er foretaget med henblik på, at resultaterne kan indarbejdes i Københavns Kommunes maksimalpriser for nybyggede botilbud.

Løsning

Der er foretaget en beregning af maksimalprisen med udgangspunkt i principfunktionsprogrammernes beskrivelse af funktioner, arealer og materialer mv. for et standardbotilbud med 35 boliger med tilhørende service- og fællesfunktioner.

Den nye maksimalpris

Den nye pris, tabel 1, er udregnet med udgangspunkt i Molio Prisdata, der er et anerkendt og velafprøvet værktøj til overslagsberegninger i bygge- og anlægsbranchen. Det betyder dels, at der er fuld transparens

10-03-2025

Sagsnummer i F2
2024 - 19298

Dokumentnummer i F2
6341269

Sagsnummer eDoc
2024-0336642

Sagsbehandler
Vibe Weng
Henrik Clemmensen
Bjarne Silberbauer

i forhold til de forudsætninger, der er lagt ind over beregningerne, og dels at fremtidige justeringer og ændringer let vil kunne foretages.

Tabel 1: Gældende og ny maksimalpris

2025 PL	Gældende maksimalpris	Ny maksimalpris
Maksimalpris pr. bolig	1,9 mio. kr.	3,8 mio. kr.
Maksimalpris pr. m2	-	38.450 kr.
Nettoareal pr. bolig	36 m2	39 m2
Bruttoareal pr. bolig	68 m2	-
Brutto/netto faktor	-	1,7
Bruttoareal pr. bolig inkl. fællesarealer	-	100 m2
Bruttoareal i alt pr. botilbud	-	3.500 m2
Bestillerbudget (løst inventar, montering m.m.)	-	85.000 kr.*

* Udgifter til bestillerbudget er indeholdt i maksimalprisen.

Den gældende maksimalpris på 1,9 mio. kr. pr. bolig kan ikke sammenlignes direkte med den nye maksimalpris på 3,8 mio. kr., da den nye maksimalpris indeholder både maksimalprisen og de tidligere funktionsspecifikke udgifter.

Mulighed for målgruppespecifikke tilpasninger

Principfunktionsprogrammerne indeholder mulighed for en række målgruppespecifikke tilpasninger til det enkelte projekt, der ligger udover maksimalpriserne. Der er i alt mulighed for 25 tilpasninger (i form af 18 tilvalg og 7 fravalg). Det kan f.eks. være tilvalg af tv-overvågning af gang- og fællesarealer eller automatisk døråbner. Eller fravalg af handicapbadeværelse eller fransk altan. De målgruppespecifikke tilpasninger besluttet af byggeudvalget i planlægningsfasen. Mulige til- og fravalg fremgår af bilag 2 side 55-57 og af bilag 3 side 52-54.

Sammenlignelighed med øvrige maksimalpriser

Den nye metode for Maksimalpriser for botilbud ligner nu i stor grad de øvrige maksimalpriser. Flere nye tiltag følger nu de samme principper som de andre priser. Det drejer sig f.eks. om:

- bestillerbudget (løst inventar m.m.) er nu indeholdt i prisen
- fastlæggelse af fast brutto/netto faktor

Maksimalprisen er udregnet som en pris pr. m2 og omregnet til en pris pr. bolig.

Håndtering af skærpede klimakrav

Pr. 1. juli 2025 træder et nyt bygningsreglement i kraft som stiller skærpede krav til byggeriets klimapåvirkning – herunder skærpede krav til, hvor meget CO2 et byggeri må udlede.

I den nye maksimalpris for botilbud er der afsat 7% til bæredygtigheds-certificering (f.eks. DGNB) og CO2-reducerende tiltag.

ØU behandlede 6. maj 2025 en sag om håndtering af skærpede klimakrav. I sagen er merudgiften fastsat til 10%. Da der allerede er afsat 7% til bæredygtigheds-certificering og CO2-reducerende tiltag i maksimalprisen for botilbud, skal prisen kun øges med 3%-point, så der samlet set er afsat 10% til bæredygtigheds-certificering og CO2-reducerende tiltag.

Maksimalprisen for botilbud inkl. merudgifter til skærpede klimakrav bliver derfor 4,0 mio. kr. (2025 PL) pr. bolig. Maksimalprisen bliver opdateret med Augustindstillingen.

Økonomi

Godkendelse af principfunktionsprogrammerne for Socialforvaltningens botilbud og tilhørende maksimalpris har ingen direkte økonomiske konsekvenser, da de funktionskrav, som fremgår af principfunktionsprogrammerne allerede stilles af Socialforvaltningen i de byggerier, som planlægges og etableres i dag.

Når den nye maksimalpris er godkendt, vil den blive anvendt i prissætningen af planlægning- og anlægsprojekter fra og med Budget 2026.

Videre proces

Principfunktionsprogrammer og maksimalpris forventes behandlet på møde i Økonomiudvalget den 3. juni 2025 og i Borgerrepræsentationen den 19. juni 2025.