



**SOCIALFORVALTNINGEN & KØBEN-  
HAVNS EJENDOMME**

**GENOPRETNINGSBEHOV FOR BYG-  
NINGER OG EJENDOMME, DER AN-  
VENDES AF SOCIALFORVALTNIN-  
GEN**

**Opgørelse af behov til genopretning  
for perioden 2009 - 2013.**

Januar 2008

Revision : 01  
Revisionsdato: 21.01.2008  
Sagsnr. : 19045 - 006  
Projektleder : EIKR  
Udarbejdet af: EIKR  
Godkendt af : SOF/KEjd.

## Indholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Indledning</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Baggrund</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Opgørelse af samlet genopretningsbehov</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Beregningsforudsætninger</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Opgørelse af behovet for genopretning</b> .....	<b>5</b>
5.1	Areal og beregningsnøgletal.....	5
5.2	Genopretningsbehov i alt .....	6
5.3	Indvendig genopretning .....	7
5.4	Udvendig genopretning .....	8
<b>6</b>	<b>Principper for prioritering af midler</b> .....	<b>9</b>
6.1	Der koordineres med igangværende byggesager .....	9
6.2	Hele bygninger gøres færdige .....	9

## **1 Indledning**

Denne rapport er udarbejdet af Birch & Krogboe A/S i samarbejde mellem Socialforvaltningen og Københavns Ejendomme som bilag til indstilling "Afsættelse af budgetmidler til genopretning af bygninger og ejendomme der anvendes af Socialforvaltningen".

Rapporten har til formål at redegøre for det indvendige og udvendige genopretningsbehov på bygninger og ejendomme der anvendes af Socialforvaltningen, ved opretning til et tidssvarende vedligeholdelsesmæssigt niveau.

## **2 Baggrund**

Socialudvalget har i foråret 2007 ønsket et forslag til en proces som sikrer den vedligeholdelsesmæssige stand af bygninger og ejendomme der anvendes af Socialforvaltningen.

Efterfølgende har Socialudvalget bedt Socialforvaltningen og Københavns Ejendomme om, at arbejde videre med processen for udarbejdelse af en genopretningsplan for alle bygninger og ejendomme under Socialforvaltningen, dog bygninger til administrative formål undtaget.

Socialudvalget besluttede den 29. august 2007, at godkende kriterierne for vedligeholdelsesstanden for den indvendige genopretning og besluttede samtidig, at der af Socialforvaltningen i samarbejde med Københavns Ejendomme, blev udarbejdet en indstilling til Socialudvalget der redegør for det samlede indvendige og udvendige genopretningsbehov.

### 3 Opgørelse af samlet genopretningsbehov

Det samlede behov til udvendig og indvendig genopretning af Socialforvaltningens ejendomme og bygninger er opgjort til **985 mio. kr.** ekskl. moms (Indeks 126,0 3. kvartal 2008) og fordeler sig således:

Udvendig genopretningsbehov <sup>1</sup>	<b>684. mio. kr.</b>	(69 %)
Indvendig genopretningsbehov <sup>2</sup>	<b>301. mio. kr.</b>	(31 %)

Socialforvaltningen og Københavns Ejendomme anbefaler, at beløbet afsættes i forbindelse med budget 2009 og udmøntes over en 5-årig periode, i perioden fra 2009 - 2013.

Der henvises til pkt. 5 for en detaljeret opgørelse af genopretningsbehovet.

Bygningerne løftes til et tidssvarende vedligeholdelsesniveau for såvel udvendige (klimaskærm, tekniske anlæg og befæstet terræn) som indvendige forhold (gulve, vægge, lofter, køkken, toilet og bad) - dvs. hele bygninger.

De fysiske rammer vil hermed generelt blive løftet væsentligt til glæde for beboere, brugere og medarbejdere. Genopretningsplanen vil desuden udligne vedligeholdelseefterslæbet og dermed sikre bygningerne mod fysisk nedbrydning.

Det anførte genopretningsbehov omfatter ikke ombygninger og/eller moderniseringer af bygninger, f.eks. ombygninger til 2-rums boliger.

Det anførte genopretningsbehov omfatter ikke bygninger til administrative formål.

---

<sup>1</sup> Omfatter klimaskærm, tekniske anlæg og befæstet terræn (bygningsejers forpligtigelser).

<sup>2</sup> Omfatter indvendige overflader (gulve, vægge, lofter), fast inventar (køkken, toilet og bad).

#### 4 Beregningsforudsætninger

Det samlede genopretningsbehov vedrører ca. **320.000 m<sup>2</sup>** BDA (byg-  
ningsdriftsareal) og omfatter alle Socialforvaltningens bygninger undtaget  
bygninger til administrative formål.

Der er medtaget en pulje til genhusning af beboere i boenheder, døgntilbud  
m.v., der som følge af arbejdets karakter, ikke vil kunne opholde sig i deres  
bygning under arbejdets udførelse. Det er vurderet, at der er behov for  
genhusning for 15 % af det samlede bygningsdriftsareal og at den samlede  
periode for genhusning vil være 180 kalenderdage (6 mdr.).

For 3. mands lejemål er det for udvendig genopretning erfaringsmæssigt  
vurderet, at behovet kan reduceres til ca. 1/3 i forhold til en vurdering af  
normalbehovet. Årsagen til det reducerede behov er, at vedligeholdelses-  
forpligtigelsen for den udvendige vedligeholdelse for 3. mands lejemål som  
udgangspunkt påhviler bygningsejer/udlejer.

Det samlede genopretningsbehov er inkl. 12 % til rådgiverhonorar, 10 %  
til uforudseelige udgifter og 1,5 % i administrationsbidrag til Københavns  
Ejendomme.

Alle beløb er ekskl. moms.

Alle beløb er beregnet i indeks 118,6 (2007 3. kvartal) og fremskrevet til et  
skønnet indeks = 126,0 (2008 3. kvartal), Byggeomkostningsindeks for bo-  
liger, hvilket svarer til det forventede prisindeks på budgetbevillingstids-  
punktet.

For at imødegå fremtidige prisstigninger i byggeomkostningerne skal bevil-  
lingen løbende prisindekseres i takt med at genopretningsplanen gennemfø-  
relse i den 5 årige periode fra år 2009 - 2013.

## 5 Opgørelse af behovet for genopretning

### 5.1 Areal og beregningsnøgletal

Det samlede genopretningsbehov er beregnet på baggrund af nøgletal for henholdsvis indvendig og udvendig vedligeholdelsesmæssig genopretning.

<b>SAMLET BYGNINGSDRIFTSAREAL (BDA)</b>	<b>BDA m2</b>
BDA m2 i alt (Bygningsdriftsareal)	319.966

Ved det samlede bygningsdriftsareal forstås, samlet areal af alle etager inkl. kælderetager og udnyttede tagetager. Det samlede bygningsdriftsareal anvendes til beregning af genopretningsbehovet.

<b>BEREGNINGSNØGLETAL EKSKL. OMKOSTNINGER</b>	<b>INDV.</b>	<b>UDV.</b>
Nøgletal <sup>3</sup> kr./m2 BDA ekskl. tillæg (indeks 118,6) <sup>4</sup>	486	1.805

Det indvendige beregningsnøgletal er baseret på indvendige detaljerede bygningssyn af ca. 100 bygninger. Beregningsnøgletallet er det samlede indvendige kapitaliserede genopretningsbehov delt med det samlede bygningsdriftsareal (ca. 103.000 m2) for de ca. 100 bygninger.

Det udvendige beregningsnøgletal er baseret på udvendige bygningssyn for et tilsvarende antal bygninger. Beregningsnøgletallet er det samlede udvendige kapitaliserede genopretningsbehov delt med det samlede bygningsdriftsareal for de besigtigede bygninger.

Beregningsnøgletallene anvendes til at beregne det samlede genopretningsbehov for alle Socialforvaltningens bygninger (beregningnøgletal x samlet bygningsdriftsareal).

---

<sup>3</sup> Nøgletal er inkl. 12 % til rådgiverhonorar men ekskl. omkostninger til genhusning, uforudsete udgifter og administrationsbidrag til Københavns Ejendomme.

<sup>4</sup> Indeks 118,6 = Byggeomkostningsindeks for boliger, 3. kvartal 2007.

<b>BEREGNING AF GENOPRETNINGSBEHOV EKSKL. OM- KOSTNINGER I MIO. KR.</b>	<b>INDV.</b>	<b>UDV.</b>
Beregning af indvendig genopretningsbehov (486 kr./m <sup>2</sup> X 319.966 m <sup>2</sup> ) =	156	
Beregning af udvendig genopretningsbehov (1.805 kr./m <sup>2</sup> X 319.966 m <sup>2</sup> ) =		577

## 5.2 Genopretningsbehov i alt

Beregningen af det samlede genopretningsbehov ses herunder:

<b>GENOPRETNINGSBEHOV I MIO. KR.</b>	<b>INDV.</b>	<b>UDV.</b>
Genopretningsbehov <sup>5</sup> (indeks 118,6) <sup>6</sup>	156	577
Prisfremskrivning, indeks 126,0 (vurderet)	9	36
<b>Fremskrevet genopretningsbehov, indeks 126,0</b>	<b>165</b>	<b>613</b>
Pulje til genhusningsudgifter (vurderet)	104	-
<b>Genopretningsbehov inkl. genhusningsudgifter</b>	<b>269</b>	<b>613</b>
Uforudsete udgifter 10 %	27	61
<b>Genopretningsbehov inkl. genhusningsudgifter og uforudsete udgifter</b>	<b>296</b>	<b>674</b>
Administrationsbidrag til Københavns Ejendomme, 1,5 %	5	10
<b>GENOPRETNINGSBEHOV I ALT, indeks 126,0 <sup>7</sup></b>	<b>301</b>	<b>684</b>

<sup>5</sup> Genopretningsbehov er inkl. 12 % til rådgiverhonorar men ekskl. omkostninger til genhusning, uforudsete udgifter og administrationsbidrag til Københavns Ejendomme.

<sup>6</sup> Indeks 118,6 = Byggeomkostningsindeks for boliger, 3. kvartal 2007.

<sup>7</sup> Indeks 126,0 = Byggeomkostningsindeks for boliger, 3. kvartal 2008 (prisfremskrevet).

### **5.3 Indvendig genopretning**

Det samlede behov til indvendig genopretning er opgjort til **301 mio. kr.** inkl. genhusning.

Behovet for vedligeholdelsesmæssig genopretning af indvendige overflader (gulv, vægge og lofter), fast inventar (køkken, toilet og bad) er opgjort ved anvendelse af 4 kvalitetsniveauer:

- |            |  |
|------------|--|
| 1 - Pænt   | Rummet fremstår ikke som nystandsatsat. Der accepteres ingen eller få/enkelte tegn på slidtage. Patina accepteres i mindre omfang. Ingen defekter. Gulv, væg og loft overflader fremstår som hele intakte overfalder, dog accepteres mindre ridser og få huller såfremt overfladen ellers er pæn. Fast inventar som faste skabe og evt. køkken fremstår uden defekter med intakte overflader. Sanitet fremstår intakt og funktionsdueligt. |
| 2 - Middel | Få/flere tegn på slidtage. Tegn på patina. Få defekter.  |
| 3- Slidt   | Tydelige tegn på slidtage. Nogen patina. Få defekter.  |
| 4 - Defekt | Rummet fremstår meget nedslidt med meget tydelige tegn på slidtage. Meget tydelige patina. Mange defekter eller defekter på vigtige bygningsdele.  |

Socialudvalget har besluttet, at f.eks. værelser/boenheder, opholdsrum, køkkener, toilet/baderum og personalerum skal være kvalitetsniveau 1 (pænt).

Eksempel: Hvis der ved det indvendige bygningsyn er konstateret at gulv, vægge og loftoverflader i f.eks. et værelse har kvalitetsniveau 3 (slidt) oprettes overfladerne til niveau 1 (pænt). Dvs. at genopretningsbehovet i værelset er kapitaliseret i løftet fra niveau 3 (slidt) til niveau 1 (pænt).



#### **5.4 Udvendig genopretning**

Det samlede behov til udvendig genopretning er opgjort til **684 mio. kr.**

Opgørelsen af behovet for vedligeholdelsesmæssig genopretning af klimaskærmen (bygning udvendig), tekniske installationer og terrænforhold er baseret på data fra Københavns Ejendomes vedligeholdelsesdatabase, Caretaker.

Løbende vedligeholdsaktiviteter, dvs. aktiviteter som udføres løbende og med et fast års interval over en længere årrække, er kun medregnet én gang fordi behovet medtages som genopretning og ikke som løbende vedligeholdelse. Eksempel: Visse typer vinduer skal malerbehandles hver 6 år men indgår kun én gang i det kapitaliserede genopretningsbehov.

De enkelte aktiviteter i Caretaker er baseret på bygningssyn/vurderinger, som er foretaget af Københavns Ejendomes tekniske personale og/eller eksterne rådgivere. I forbindelse med bygningssyn/vurderinger for udvendige vedligeholdsaktiviteter er der registret et vedligeholdelsesbehov på:

- Udvendige forhold: Tag, facader, vinduer, tagrender, nedløb og fundament
- Teknik: Varmeanlæg, ventilationsanlæg, vandinstallationer, elinstallationer og afløb
- Terræn: Udearealer med eller uden belægninger, dræn og kloak.

Registreringen af behovet for vedligeholdelse er inddelt i tilstandsgrader, så det fremgår hvilke opgaver, der er de "værste", dvs. som er mest presserende at få løst.

## **6 Principper for prioritering af midler**

Socialforvaltningen og Københavns Ejendomme anbefaler, at beløbet afsættes i forbindelse med budget 2009 og udmøntes over en 5-årig periode, i **perioden fra 2009 - 2013.**

Det anbefales, at prioriteringen af midler baseres på følgende principper:

### **6.1 Der koordineres med igangværende byggesager**

Genopretningsplanen koordineres med igangværende og planlagte udbygningsprojekter for Socialforvaltningens bygninger. Koordineringen sker for at undgå, at genopretningsarbejder kolliderer med udbygningsprojekter.

### **6.2 Hele bygninger gøres færdige**

For at opnå balance mellem indvendig og udvendig genopretning anbefales det, at der både foretages genopretning af bygningens klimaskærm (facader, vinduer, tag mv.), samtidig med, at der foretages en indvendig genopretning, så det samlede resultat er afbalanceret.

Arbejderne prioriteres, så man ikke kun gør dele af en bygning færdig, og dermed senere må vende tilbage med yderligere genopretningsarbejder – men, at man så vidt muligt, laver hele bygningen færdig, såvel indvendigt som udvendigt, i et sammenhængende forløb, herunder også i kombination med en evt. udbygning.

Hele bygninger gøres færdige, af økonomiske årsager og af hensynet til brugere/beboere og personale, hvorved generne ved genopretnings- og udbygningsarbejder begrænses.