



29. marts 2019

Sagsnr.  
2018-0273422

Dokumentnr.  
2018-0273422-8

Sagsbehandler  
Cathrine Lærke Schmidt

## **Bilag 1. Forudsætninger for genberegning af maksimalprisen for skoler, daginstitutioner og botilbud**

### **Forudsætninger for justeret maksimalpris for skoler**

En justeret maksimalpris for skoler tager udgangspunkt i arealet i BUFs funktionsprogram: 6282 netto-m<sup>2</sup> for en tresporet skole og 75 netto-m<sup>2</sup> for EAT-funktion, hvilket svarer til et samlet bruttoareal på 9.726 m<sup>2</sup> beregnet på baggrund af en b/n-faktor 1,53. I Rambølls maksimalprisrapport var arealet angivet til 10.786 brutto m<sup>2</sup>.

På baggrund af arealberigtigelsen reduceres maksimalprisen fra 93,7 til 89 mio. kr. pr. spor – en prisreduktion på 5%. Prisreduktionen er baseret på ByKs erfaring med maksimalprisen og tager udgangspunkt i, at arealreduktionen vedrører de marginale m<sup>2</sup>, der er billigere end den gennemsnitlige m<sup>2</sup>-pris.

Indeholdt i den justerede maksimalpris for skoler er budgetteret med udgifter til løst inventar for de enkelte skoleelementer: 10 mio. kr. per skolespor, 2,5 mio. kr. per produktionskøkken, 0,7 mio. kr. pr. kantineområde, 4 mio. kr. per bibliotek, 1 mio. kr. per skoleidrætshal, 50.000 kr. per skoletandlægeklinik. Denne budgetramme er baseret på ByKs og fagforvaltningernes erfaringer og indeholder de tre elementer i BUF standardmonteringsbudget: Rådgivers del, skolens del og ByKs del.

### **Forudsætninger for justering af maksimalpris for daginstitutioner**

En justeret maksimalpris for daginstitutioner på 4,8 mio. kr. per gruppe tager udgangspunkt i arealerne i BUF funktionsprogram dvs. et areal til 9 grupper på 117 netto m<sup>2</sup> pr. gruppe samt liggehal på 20 m<sup>2</sup> til 4 grupper i alt svarende til 183 brutto m<sup>2</sup> per gruppe beregnet på baggrund af en b/n-faktor på 1,45. Den tidligere maksimalpris arbejdede med en brutto/netto faktor på 1,2. Den er på baggrund af Niras genberegning og bygherrerådgivning opjusteret til den mere realistiske faktor på 1,45. I prissætningen af det konkrete projekt tages hensyn til det aktuelle behov. I Rambølls maksimalprisrapport var arealet angivet til 144 brutto m<sup>2</sup>. Den nye maksimalpris er fastsat på baggrund af den eksterne beregner NIRAS' genberegning af to etablerede daginstitutioner, samt ByK inspektion af de to institutioner, jf. bilag 1.

**Økonomi og Sekretariat**

Nyropsgade 3  
1602 København V

EAN nummer  
5798009781642

Den eksterne beregner fremkommer i deres rapport med et spænd baseret på to konkrete institutioner på 4,2 til 4,8 mio. eksklusiv løst inventar, hvilket svarer til 4,4 mio. til 5,0 mio. inkl. løst inventar. Rapporten underbygger således ByKs formodning om, at den eksisterende maksimalpris på 4,2 mio. per gruppe jf. Rambølls rapport ikke var retvisende.

De to institutioner, der danner grundlag for NIRAS' beregninger, er lige gamle, men den billigste institution fremstår som markant mere slidt og virker markant ældre, end den dyrere institution. Denne forskel kan ifl. ByKs vurdering ikke henføres til forskel i slid og graden af løbende vedligehold, men skyldes primært materialevalg og kvalitet i udførelsen. Det må formodes, at den billigste daginstitution vil have behov for en gennemgribende reovering markant tidligere end den dyrere, uden at denne forskel dog kan kvantificeres. En ny maksimalpris baseres udelukkende på denne ene, meget billige institution, vil medføre, at der ikke kan opføres byggeri i en kvalitet, som brugerne vil være tilfredse med eller som er enkelt at vedligeholde. Samtidig ønsker ByK med maksimalprisværktøjet at fastholde fokus på prisen, hvorfor maksprisen ikke bør baseres alene på den dyre daginstitution i undersøgelsen. Ud fra en samlet vurdering fastsættes justeret makspris til 4,7 mio. kr. inkl. løst inventar.

Inkluderet i maksimalprisen er budgetteret med udgifter til løst inventar på 216.000 kr. per gruppe (svarende til de udgifter til løst inventar der indgår i Rambølls beregningsgrundlag for den oprindelige maksimalpris).

#### **Forudsætninger for justeret maksimalpris for sociale botilbud**

En justeret maksimalpris på 1,5 mio. kr. tager udgangspunkt i en basisboligenhed på 68 brutto m<sup>2</sup>, der udgør en minimumsløsning i forhold til de funktioner, som er relevante for SOF. Den justerede maksimalpris svarer til 22.059 kr. per brutto m<sup>2</sup> og inkluderer en række tilvalg fra det oprindelige maksimalpriskoncept (elektronisk nøglesystem og dørtelefon til bolig såvel som hoveddør samt robust gulvbelægning for boligområder). Taksten for tilvalgene er tillagt den oprindelige maksimalpris i beregningen af den nye maksimalpris.

Byggeri København har ikke gennemført botilbudsprojekter til Socialforvaltningen baseret på maksimalpriskonceptet, men har i sin portefølje etableret to nybyggede botilbud til Socialforvaltningen - Nansensgade og Fredskovvej. Disse danner baggrund for kvalificering af den justerede maksimalpris.

Tabel 1 angiver hvad der indeholdes i en basisboligenhed

Tabel 1. definition af en basisboligenhed til Socialforvaltningen

ByK basisboligenheden udgør 68 brutto-m2 og indeholder det totale areal i byggeriet herunder:
1) Boligareal indeholdende: <ul style="list-style-type: none"><li>a. sove- og opholdsrum</li><li>b. tekøkken med diverse køkkenelementer (skabe og bordplade), en køkkenvask, et lille køleskab på ca. 60 cm i højden, emhætte og mulighed for tilslutning af to el-kogeplader. Der er ingen ovn</li><li>c. depot til beboer som udgør en del af bygningen</li><li>d. toilet og bad. (Handikap toilet og bad indgår ikke i takst).</li><li>e. gulvbelægning i form af træ eller bambusgulv for boligområde (SOF krav relateret til drift).</li><li>f. elektronisk nøglesystem (ADK)</li><li>g. dørtelefon med døråbner</li></ul>
2) Fællesareal (fx fælles opholdsstue)
3) Fælles adgangsareal (fx gangareal, trapper, elevator samt elektronisk nøglesystem (ADK) og dørtelefon med døråbner til hoveddør). (Elevator til kørestol eller seng indgår ikke i en basisboligenhed).
4) Serviceareal (fx. personalerum, kontor, depot, rengøringsrum, vaskeri)
5) Bygningsdrift (fx. rengøringsrum til bygningsrengøring, serverrum, teknikrum til bygningsdrift og installationsskakte).
6) Konstruktionsareal herunder eventuelt kælderareal.

I maksimalprisen for basisboligenheden er budgetteret med 42.500 kr. til udgifter til udeareal, der dækker de mest basale arbejder (græs, muldarbejder, belægning til stier (fra fortov til boligen), udendørsbelysning og nødvendige skure og overdækninger). Udgifter til parkering og ankomstareal indeholdes ikke i maksimalprisen for basisboligenheden, men håndteres som stedspecifikke udgifter. Meromkostninger på baggrund af bestillerønske om yderligere udeareal eller andre brugerbehov håndteres som funktionsspecifikke udgifter (fx meromkostning til belægning ved direkte udgang fra bolig eller fast genoptræningsudstyr i terræn) eller som stedspecifikke udgifter (fx særlige LAR-løsninger eller klimatilpasning).

Løst inventar indgår ikke i den nye maksimalpris, da denne udgift varierer stærkt på botilbudsområdet. Løst inventar, som er angivet i Rambølls beregningsgrundlag, udgør i 2019 priser 28.900 kr. per bolig. Dette er fratrukket i beregning af den nye maksimalpristakst.

Funktionsspecifikke udgifter dækker over særlig krav til byggeriet udløst af målgruppens behov, der ligger udover ByKs definition af en basisbolig. Kravene udpeges af Socialforvaltningen og prissættes af ByK og ByKs rådgivere i forbindelse med anlægsansøgning. Det forventes at skabes øget gennemsigtighed i anlægsudgifter. Ved ansøgning om planlægningsbevilling vil ByK vurdere de funktionsspecifikke udgifter ud fra projektets kompleksitet.

Basisprisen er baseret på etablering af minimum 20 basisboligenheder. Bygges færre øges basisprisen med 25.000 kr. per reduceret basisboligenhed. Taksten ændres ikke ved flere end 20 basisboligenheder. Ved reduktion eller forøgelse af arealet justeres prisen med 17.500 kr. pr. brutto m<sup>2</sup>. Justeringsprisen dækker forøgelse eller reduktion op mod 15 brutto m<sup>2</sup>. Yderligere håndteres som stedsspecifikke udgifter.

Der er i maksimalpriskonceptet forudsat byggeri i to etager (stue og 1. sal). Maksimalprisen pr. boligenhed er uændret uanset, om der bygges i én eller to etager eller i en kombination. Øvrige etager håndteres som stedspecifik udgift.

### **Funktionsspecifikke udgifter generelt (gældende for nybyggeri til Socialforvaltningen (SOF))**

. SOF forskellige målgrupper stiller, på baggrund af funktionsevner og andre behov, særlige krav til byggeriet af botilbud. Omkostninger forbundet hermed defineres af Byggeri København (ByK) som "Funktionsspecifikke udgifter". For at sikre gennemsigtighed i byggeøkonomien vil ByK prissætte de funktionsspecifikke udgifter i dialog med SOF. Det vil sikre at prisen justeres til det konkrete projekt. Ved ansøgning om planlægningsmidler vil funktionsspecifikke udgifter blive fastsat som en procentsats af maksimalprisen ud fra en overordnet vurdering af projektets kompleksitet. Den nærmere afklaring af de enkelte funktionsspecifikke udgifter vil herefter ske i planlægningsfasen til brug for ansøgning om anlægsmidler. Nedenstående er en ikke-udtømmende liste over funktionsspecifikke udgifter opdelt i udgifter relateret til sikkerhed, indsatsområder og bruger adfærd samt justering af boligantal- og areal. Dem der også fremgår af det aktuelle takstkatalog, er markeret med \*.

*Funktionsspecifikke udgifter relateret til sikkerhed*  
ADK på hegn og låger

Ekstra sikkerhed (panser-og sikkerhedsglas, værn, vinduer, lamper eller alarmer eller låsesystemer/sikringsklasser mv) for borgere og personalet

Krav om øget luftskifte\* eller fx rygekabiner

Rum til døgnvagt med bad/toilet (særlige personalefaciliteter)

Personalealarm\*

Sprinkling\* og Tågesprinkling\*

Ønske om flest mulige åbne døre i et botilbud (ABDL pga. brand)

#### *Funktionsspecifikke udgifter relateret til indsatsområder og brugeradfærd*

ADK til skabe og andet fast inventar (brugeradfærd), herunder til fx udendørs skure

Altan\*, Fællesaltan\* og Fransk altan\*

Aktivitetsrum med fast inventar til fx malerværksted, gymnastik, træningskøkken eller garagebygninger eller lignende

Egen indgang fra den fri, herunder nødvendig terrænregulering

Ekstra depotrum til fx mad eller særlig inventar til drift fx opvaskevogne

Ekstra elevator i døgndækket tilbud\*

Ekstra robusthed (fx særlige materialer eller materialeopgradering i form af fx kvalitetskøkkener (Kolon),

Etablering og indretning af medicinrum\*

Etablering og indretning af produktionskøkken\*

Forberedelse af badeværelse til loftlift\*, Loftlift\*

Fælleskøkken/Spisekøkken.

Hårde hvidevarer i industristørrelse

Handicapforanstaltninger fx forberedelse til loftlift\*, ekstra

gangbredde, skridsikre gulve, venderadius, passage, men også særlig opstregning på gulve)

Løst inventar herunder indretning af udearealer - møblement mv\* og

Inventar til særligt plejekrævende beboere (hospitalsseng, badebåre mv)\*

Opgradering af boligens køkken (fra tekøkken til husstandskøkken)\*

Udgifter til udearealer udover det indeholdte i maksimalprisen

Øgede akustikkraft i aktivitets- og opholdsrum\*

Øgede akustikkraft mellem fx boliger eller i fx møderum for fortrolige samtaler eller lignende

#### *Funktionsspecifikke udgifter relateret til justering af boligantal eller areal*

Udvidelse af boligenhedens areal\*

Reducering af boligenhedens areal

Reducering af antallet af boligenheder (færre end 20)

Tabel 2 viser beregning af en ny maksimalpris for 20 boliger

Tabel 2. Beregning af ny maksimalpristakst for botilbud 20 boliger

	Takst i aktuelt takstkatalog	Sum af aktuelle takster for 20 boliger
Tilvalg i ny takst for basis botilbud		
Opgradering af gulv (afgrænset ved 20 netto-m2) (20 boliger)	1.100 kr. pr. m2 28.400 kr. pr. bolig	440.000 kr.
Elektronisk nøglesystem (20 boliger)	7.600 kr. pr. bolig	568.000 kr.
Dørtelefon med døråbner til boliger (20 boliger)	45.700 kr. pr. stk.	152.000 kr.
Elektronisk nøglesystem til hoveddør (en hoveddør)	77.300 kr. pr. stk.	45.700 kr.
Dørtelefon med døråbner til hoveddør (en hoveddør)		77.300 kr.
Udeareal (340 m2)	2.500 kr. pr. m2	850.000 kr.
I alt nødvendige tilvalg		2.133.000 kr.

Løst inventar 28.900 kr. pr. bolig (20 boliger) fratrækkes		- 578.000 kr.
	2 x 15.000 (difference mellem vådrums- og gennemsnits-m <sup>2</sup> - pris)	
Handicapbad og -toilet pr. bolig (20 boliger) fratrækkes		-600.000 kr.

Sum af nødvendige tilvalg fratrukket løst inventar og meromkostninger for handicap bad- og toilet for 20 boliger på baggrund af ændringer i koncept		955.000 kr.
---	--	-------------

Tabel 3 viser beregning af ny maksimalpris for en basisboligenhed

Tabel 3. Beregning af ny maksimalpristakst for botilbud pr. boligenhed

Sum af nødvendige tilvalg fratrukket løst inventar og meromkostninger for handicap bad- og toilet pr. boligenhed på baggrund af ændringer i koncept		47.750 kr.
Oplæg til ny maksimalpris på baggrund af ændringer i konceptet		1.447.750 kr.
Kvalificering på baggrund af Nansensgade og Fredskovvej		50.000 kr.

I alt	1.497.750 kr.
Oplæg til ny takst til maksimalpris pr. boligenhed (afrundet)	1.500.000