

Notat

Tilstandsvurdering af kommunens ejendomsportefølje

ETK Ejendomme har i foråret 2021 foretaget en opdatering af tilstandsvurderingerne for Køge Kommunes ejendomsportefølje.

Tilstandsvurderingerne har været gennemført siden 2016.

- Dels for at skabe et overblik over udviklingen af ejendomsporteføljens efterslæb.
- Dels som grundlag for prioritering af drifts- samt anlægsmidler til vedligeholdelse og genopretning af porteføljens bygninger.

Tilstandsvurdering, baggrund

Af kommunens ca. 275.000 m² (inkl. udlejede bygninger) er for nærværende foretaget en vurdering af ca. 210.000 m², herunder alle skoler, dagtilbud og administrative bygninger.

For hver bygning vurderes 15 hovedbygningssdele på en skala fra 1 til 5 i forhold til deres aktuelle tilstand (se også bilag):

- 1: Som nyt
- 2: Slidt
- 3: Slidt og begyndende skader
- 4: Flere skader, defekter og mangler
- 5: Mange skader, defekter og mangler, evt. risiko for sikkerhed, sundhed eller miljø.

På baggrund af tilstandskaraktererne for bygningsdelene beregnes en samlet, gennemsnitlig tilstandskarakter for bygningen vægtet i forhold til genopretningsudgifterne.

I de tidligere gennemgange, senest i 2018, har tilstandskarakteren været på ejendomsniveau, hvor en ejendom udgøres af en eller flere bygninger på samme matrikel. I nærværende gennemgang er tilstandskarakteren på bygningsniveau. Dette giver et mere nuanceret billede af den samlede portefølje, hvorved bl.a. prioriteringsgrundlaget forbedres betydeligt

At foretage tilstandsvurdering på bygningsniveau er lidt mere ressourcekrævende, men sikrer både det nævnte nuancerede billede af de enkelte bygninger, samt et bedre grundlag for vurdering, prioritering og planlægning af vedligeholdelse og/eller genopretning.

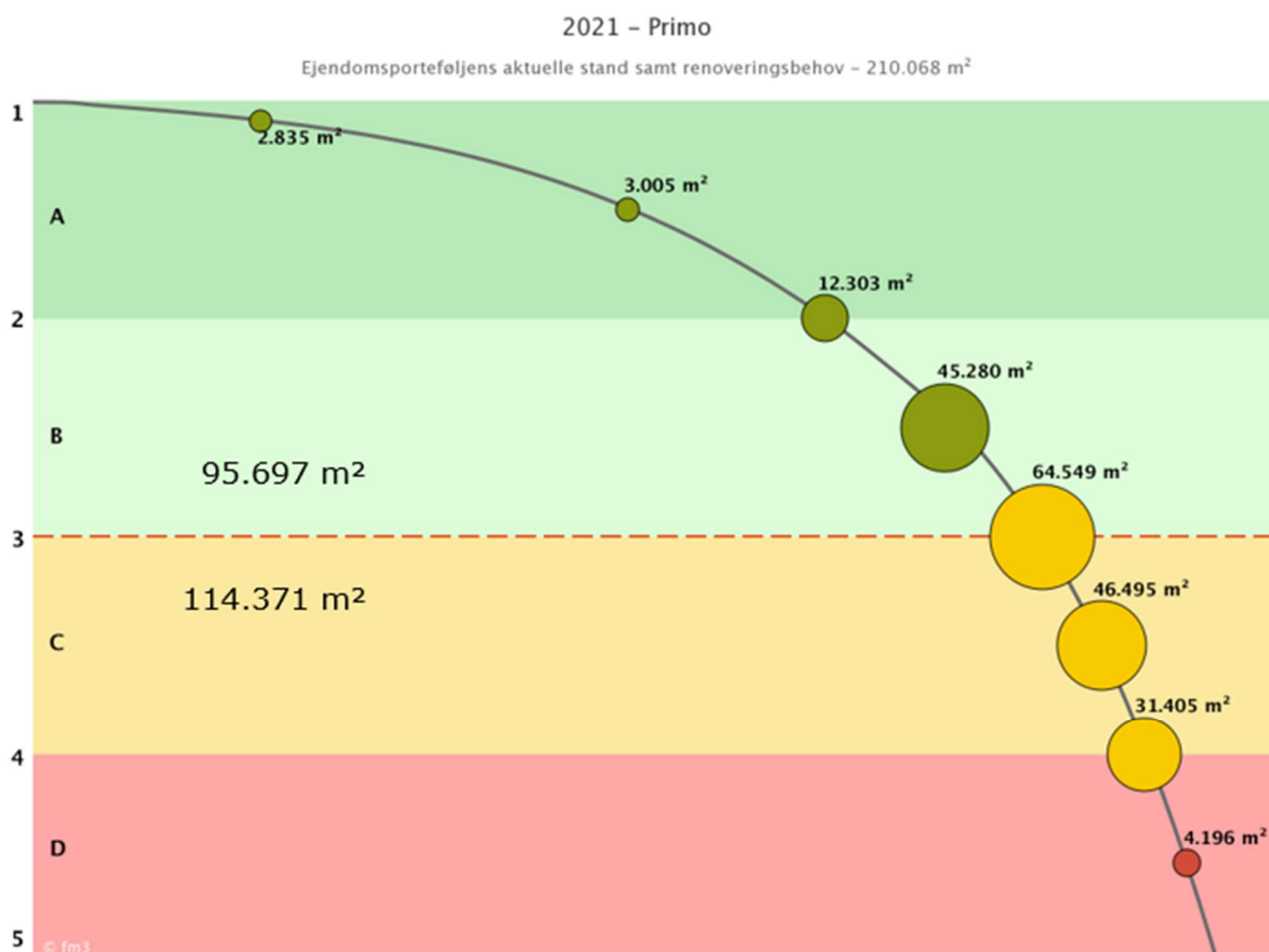
På den måde opnås ikke kun det strategiske overblik, men også planlægningsmæssige og udførelsesmæssige fordele.

Tilstandsvurdering 2021 – foreløbige resultater

Som nævnt ovenfor, er der for nærværende foretaget en gennemgang af ca. 210.000 m² ud af den samlede ejendomsportefølje på i alt ca. 275.000 m².

Tilstandsvurderingerne fortsætter i en fase 2 i efteråret 2021 for en samlet status for tilstandskarakterer, økonomi for løbende drift og vedligeholdelse, samt en samlet økonomi for efterslæb/genopretning.

Det foreløbige resultat for fordeling af areal i forhold til tilstandskarakter for bygningerne, fremgår af figur 1 nedenfor:



Figur 1: Sum af m² for bygninger med samme gennemsnitlige tilstandskarakter. (Kilde fm3dv.dk)

Den stiplede vandrette linje ved karakter 3 skiller bygninger, der er i rimelige god stand (ovenfor linjen) med bygninger der har en eller flere skadede eller defekte bygningsdele (neden for linjen).

Figuren viser at knap 45% af porteføljens areal har en gennemsnitskarakter på 3 eller bedre, dvs. 55 % af bygningerne har en eller flere skadede eller defekte bygningsdele.

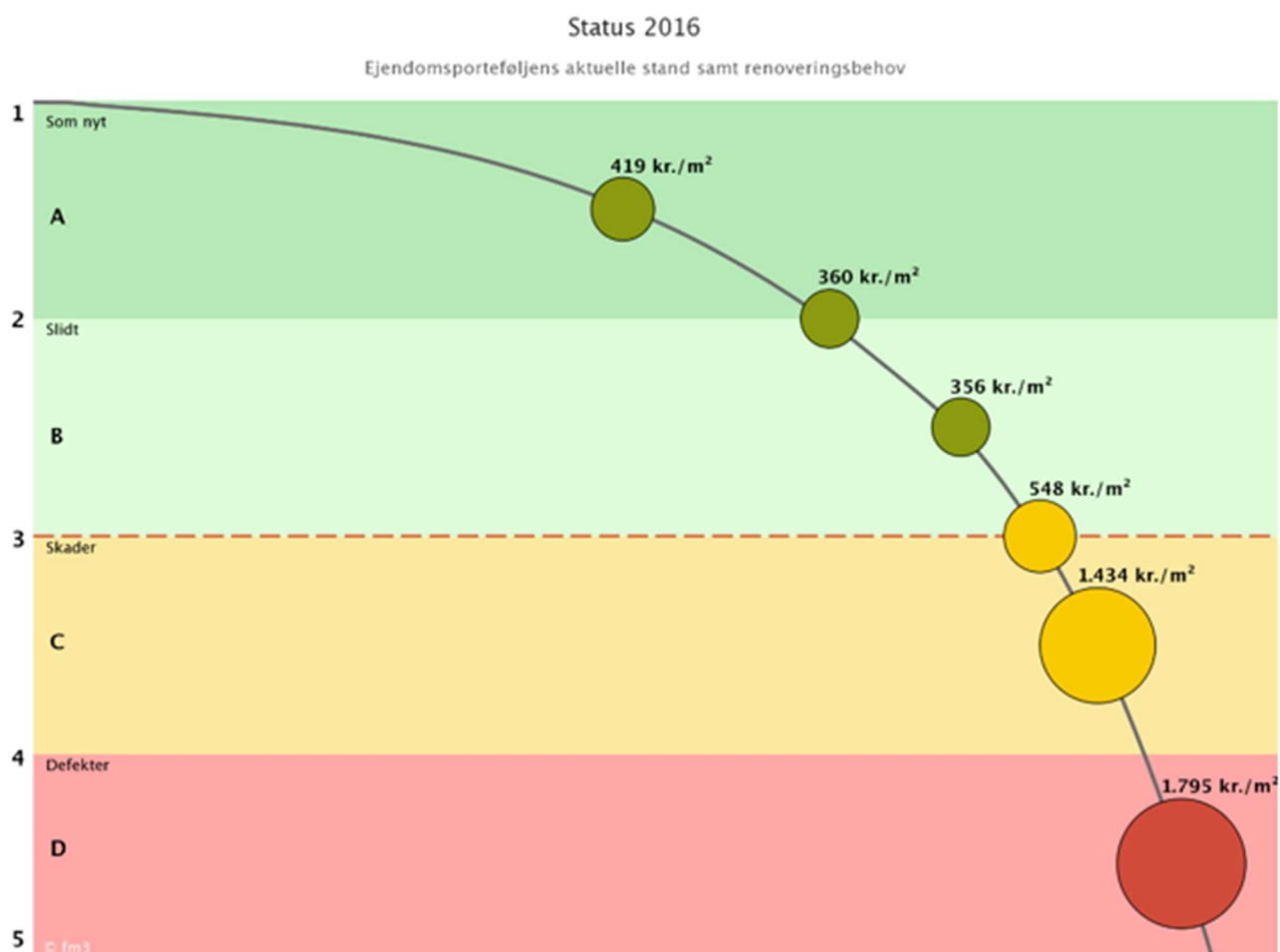
Ud fra både en brugermæssig og en økonomisk synsvinkel bør tilstandskarakteren for en bygning ikke være dårligere end 3.

Brugsmæssigt vil skadede eller defekte bygningsdele bl.a. nedsætte den brugsmæssige komfort. Det kan fx være træk fra skadede/defekte vinduer, dårlig varmforsyning pga. skadet/defekt radiatoranlæg eller utæt tag, der kan medføre skimmelsvamp.

Da en bygningsdel der er skadet og defekt oftere skal udskiftes eller genoprettes fremfor reparerer, er det også økonomisk dyrere. Dette, sammen med følgeskaderne, betyder at de samlede vedligeholdelsesudgifter stiger betydeligt i forhold til løbende at holde bygningerne i rimelig god stand.

Ved tilstandsvurderingerne i såvel 2016 som 2018 var det tydeligt, at den gennemsnitlige udgift pr. m² til genopretning steg markant i forhold til tilstandskarakteren.

Fra 2016 og 2018 gennemgangene, (2016 gennemgangen vist i figur 2), ses, at det er ca. 3-4 dyrere at foretage vedligeholdelse/genopretning for en bygning med karakter 3½ i forhold til en bygning med karakter 2½. For en bygning med karakter 4½ er det ca. 6-8 gange dyrere at genoprette end for en bygning med karakter 2½:



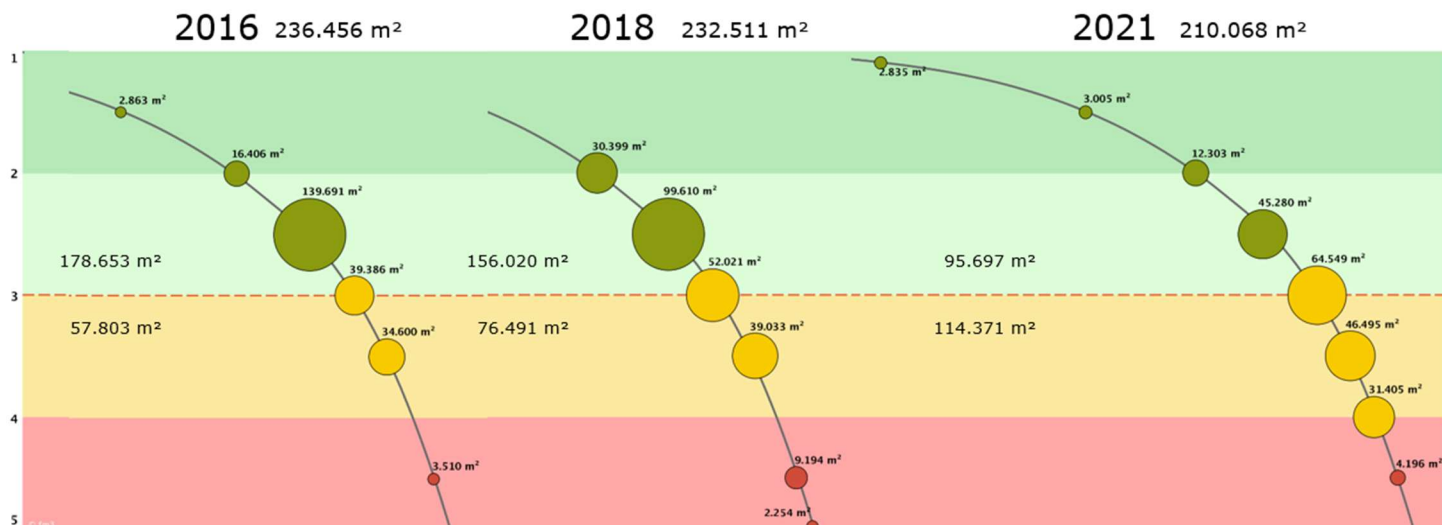
Figur 2: Udgifter til genopretning kr. pr. m² i forhold til bygningens gennemsnitlige tilstandskarakter – 2016 data.

Der er således ingen tvivl om, at det giver bedst mening at sikre, at bygningerne ikke har en dårligere tilstandskarakter end 2½ til 3.

I forhold til prioriteringer af midlerne på porteføljen, er det økonomisk og brugsmæssigt bedre at anvende en større del af vedligeholdelsesmidlerne på bygninger med karakter 2½ og 3 end bygninger med tilstandskarakter 3½, 4 eller 4½.

Udviklingen 2016, 2018, 2021

Sammenlignes udviklingen i tilstandskarakteren for porteføljen fås nedenstående figur 3:



Figur 3: Sum af m² for bygninger med samme gennemsnitlige tilstandskarakter hhv. 2016, 2018 og 2021

For 2021 er der flere positive tegn. Et antal bygninger er hævet fra karakter 4½ til 1 eller 1½ som følge af oprettelse af en efterslæbspulje. Dette vil blive endnu tydeligere når igangværende genopretningsprojekter slår igennem i figur 3. Eksempelvis er Vemmedrup Skole på ca. 5.000 m², der havde tilstandskarakter 4½ i 2018 og et efterslæbsbeløb i 2018 på kr. 70 mio., endnu ikke med i oversigten for 2021.

Men som det desværre også tydeligt fremgår af figur 3 er der en større og større del af bygningsarealet, der får en dårligere og dårligere tilstandskarakter. I 2016 havde knap 75% af porteføljens areal en gennemsnitskarakter på 3 eller bedre. I 2021 er denne andel reduceret til blot 45%.

Det er et meget tydeligt tegn på at basis-beløbet til vedligeholdelse (uden rengøring, energiforbrug mv.) ikke er tilstrækkeligt. Erfaringer fra andre ejendomsporteføljer viser at der bør afsættes 175-200 kr. pr. m² pr. år til drift og vedligeholdelse for at sikre at bygningerne ikke kommer under karakter 3.

Med en portefølje som Køge Kommunes på ca. 240.000 m² ekskl. udlejede boliger svarer det til et beløb på mellem kr. 42-48 mio. pr. år. I 2021 er der afsat 18,6 mio. kr. til vedligeholdelse af kommunens bygninger.

I forbindelse med færdiggørelse af tilstandsvurderingen for 2021 vil der blive foretaget en vurdering af dette 'basis-D/V-beløb' for Køge Kommunes ejendomsportefølje med hensyntagen til porteføljens alder, byggestil, anvendelse og bygningskategorier.

Så længe det årlige basisbeløb til vedligehold er utilstrækkeligt, nedbrydes bygningsdelene hurtigere end det er muligt at gennemføre forebyggende vedligehold, der imødegår skader og defekter.

Det betyder at tilstanden af ejendomsporteføljen løbende forværres, hvilket giver et yderligere pres på økonomien og et akkumulerende behov for flere genopretningsmidler.

Derfor vil der til stadighed være behov for at tilføre unødvendige store anlægsmidler til genopretning. Som ovenfor anført vil det typisk koste 3-6 gange mere at genoprette end hvis bygningsdelen var blevet vedligeholdt løbende. Dette kan undgås ved løbende at vedligeholde bygningerne, så de ligger på en tilstandskarakter på 2½-3 eller bedre.

Bilag

Tilstandskaraktererne 1 (bedst) til 5 (dårligst):

Karakter 1	Bygningsdel/komponent har ingen synlige skader eller mangler og fremstår som ny. Løbende vedligehold (PPV) udføres.
Karakter 2	Bygningsdel/komponent fungerer efter hensigten, men kan have et behov for mindre forebyggende eller afhjælpende vedligehold.
Karakter 3	Bygningsdel/komponent fungerer efter hensigten, men er slidt og med begyndende skader eller mangler. Der er behov for en løbende forebyggende indsats og afhjælpende vedligehold.
Karakter 4	Bygningsdel/komponent er slidt og med flere skader og mangler, der nedsætter anvendelse og funktion. Bygningsdel/komponent udgør ingen fare for sikkerhed, sundhed eller miljø. Der er primært behov for afhjælpende og genoprettende vedligehold.
Karakter 5	Bygningsdel/komponent er med mange skader og mangler, der i stort omfang reducerer anvendelse og funktion. Bygningsdel/komponent kan udgøre en fare for sikkerhed, sundhed eller miljø. Bygningsdel/komponent skal enten genoprettes eller der skal ske en udskiftning.
