



Orientering

Til Økonomiudvalget

Styringsmodel for ejendomsvedligehold 2027-2036

Resumé

Styringsmodel for ejendomsvedligehold udløber delvist i Budget 2027 og det blev derfor besluttet på Borgerrepræsentationen (BR) i marts 2025, at der udarbejdes et budgetoplæg for en ny styringsmodel til Budget 2027.

Med ressortændring som følge af konstitueringsaftalen er Københavns Ejendomme (KEJD) pr. 1. januar 2026 flyttet fra Økonomiudvalget (ØU) til KFU. ØU orienteres om sagen nu, da sagen er igangsat af ØU og BR med beslutning om justering af styringsmodellen i 2025, og budgetønsket kommer til behandling i budget 2027.

Kultur-, Fritids- og Borgerserviceforvaltningens administrerende direktør vil præsentere sagen på ØU-mødet den 19. august. Vedlagt er til baggrund Kultur-, fritids- og Borgerserviceudvalgets (KFU) sag fra d. 4. juni 2026 om Styringsmodel for ejendomsvedligehold.

Sagsfremstilling

I 2017 vedtog BR en styringsmodel for vedligehold af kommunens ejendomme med en tiårig finansieringsramme fra 2018-2027. I 2025 godkendte ØU og BR, at modellen blev udvidet til også at omfatte energirenoveringer, tekniske installationer og planlagt vedligehold af kloakker. Udvidelsen blev finansieret med resterende midler i modellen. Det blev samtidig besluttet, at der skal udarbejdes budgetoplæg for en ny tiårig finansiering til behandling på budget 2027.

Med budgetoplægget videreføres de grundlæggende styringsprincipper fra den oprindelige Styringsmodel for bygningsvedligehold med udvidelserne og justeringerne besluttet i 2025 (energirenoveringer, tekniske installationer og kloakker).

Økonomi

Orienteringen har ikke økonomiske konsekvenser i sig selv, men budgetnotat vedr. finansiering af Styringsmodel for ejendomsvedligehold 2027-2036, der fremsættes til Budget 2027, vil kræve finansiering for en ny ti-årig periode.

11-08-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 16374

Dokumentnummer i F2
11556942

Sagsnummer eDoc

Sagsbehandler
Maria Clara Verdich

I indstillingen fra juni (bilag 1) fremgår et foreløbigt budgetskøn på 1-1,2 mia. kr. årligt i perioden. Der er arbejdet videre med budgetbehovet, som KFF og KEJD omsætter til forskellige scenarier i budgetoplæg til en ny styringsmodel.

Der resterer finansiering fra den tidligere styringsmodel for vedligehold, samt særbevillinger vedr. ejendomsvedligehold der kan modregnes i det samlede behov.

Der vil med en beslutning om videreførelse af styringsmodellen for vedligehold være behov for prioritering af både service og anlægsmåltal. Måltal på anlæg vil på samme måde som hidtil fastsættes årligt ifm. KK's tværgående prioritering.

ØKF bemærker, at KFF i indstillingen har opgjort det gennemsnitlige forbrug fra 2018-2026 til 0,9 mia. kr. årligt. Denne opgørelse indeholder midler udover styringsmodellen, herunder særbevillinger, fx til helhedsrenoveringer af skoler, samt et forventet højt forbrug i 2026.

Videre proces

KFF fremsætter budgetnotat med finansiering af ramme for Styringsmodel for ejendomsvedligehold 2026-2037, der kan indgå i forhandlingerne om Budget 2027.

Bilag

Bilag 1: KFU-indstilling om Styringsmodel for ejendomsvedligehold 2027-2036.

MØDEDATO: 04.06.2026, KL. 16:00

MØDESTED: RÅDHUSET, 1. SAL, VÆRELSE 87

Styringsmodel for ejendomsvedligehold 2027-2036

[Se alle bilag](#)

Københavns Ejendomme (KEJD) vedligeholder kommunens ejendomme efter en politisk vedtaget styringsmodel for ejendomsvedligehold med en 10-årig økonomisk ramme. På baggrund af en evaluering og Intern Revisions undersøgelse i 2024 besluttede Borgerrepræsentationen (BR) i marts 2025 at justere modellen og anmodede samtidig KEJD om et samlet budgetoplæg for perioden 2027-2036.

Kultur- Fritids- og Borgerserviceforvaltningen har på den baggrund udarbejdet et forslag til styringsmodel 2027-2036, som kan indgå i forhandlingerne om Budget 2027.

Indstilling

Kultur-, Fritids- og Borgerserviceforvaltningen (KFF) indstiller, at Kultur-, Fritids- og Borgerserviceudvalget (KFU) godkender,

1. at Kultur-, Fritids- og Borgerserviceforvaltningen udarbejder budgetnotat om styringsmodel for ejendomsvedligehold 2027-2036 til Budget 2027 på baggrund af de i indstillingen beskrevne principper

Problemstilling

Kommunens ejendomme danner rammen om centrale velfærdsopgaver som skoler, institutioner samt kultur- og fritidstilbud. Et systematisk og rettidigt vedligehold er afgørende for at sikre sunde og funktionelle rammer for borgere og medarbejdere. Samtidig forebygger planlagt og rettidig vedligehold forfald, akutte nedlukninger og reducerer både kommunens langsigtede totalomkostninger og CO2-udledning ved at levetidsforlænge bygningsdele mest muligt. En velfungerende ejendomsmasse er en forudsætning for stabil drift og kvalitet i kommunens service til borgerne.

Der er i KEJD afsat et varigt budget til vedligehold af kommunens ejendomme på 391 mio. kr. årligt på servicerammen (2027 p/l). Derudover er der en midlertidig flerårig bevilling til planlagt vedligehold (Styringsmodel for ejendomsvedligehold). Bevillingen til Københavns Kommunes (KK) Styringsmodel for ejendomsvedligehold 2018-2027 udløber delvist i Budget 2027 og ophører fuldstændigt fra Budget 2029. Det delvise udløb skyldes, at der blev omprioriteret midler i forbindelse med, at modellen blev justeret sidste år. Der er derfor behov for at fastlægge en ramme for styringsmodellen for perioden 2027-2036, som kan danne grundlag for opgørelse af vedligeholdelsesbehovet og indgå i forhandlingerne om Budget 2027.

Styringsmodellen for 2018-2027 blev godkendt af BR i 2015 og udgør det overordnede styringsgrundlag for KEJDs vedligeholdelse af KK's ejendomsportefølje. Modellen blev implementeret med henblik på at sikre en strategisk, systematisk og langsigtet planlægning af vedligeholdelsen af kommunens bygninger med henblik på at reducere de langsigtede totalomkostninger, jf. bilag 3.

BR godkendte den 27. marts 2025 en række justeringer af styringsmodellen på baggrund af KEJDs evaluering af styringsmodellen samt Intern Revisions særlige undersøgelse af økonomistyringen på vedligeholdelsesområdet. Samtidig blev det besluttet, at KEJD skal opgøre det forventede vedligeholdsbehov for perioden 2027-2036 med henblik på at tilvejebringe beslutningsgrundlag for en ny budgetramme til budget 2027.

Løsning

KFF har udarbejdet et forslag til en Styringsmodel for Ejendomsvedligehold for perioden 2027-2036. Modellen viderefører de grundlæggende styringsprincipper fra den gældende styringsmodel, men med ændringer på baggrund af erfaringerne fra implementeringen, KEJDs evaluering og Intern Revisions særlige undersøgelse. Styringsmodel for Ejendomsvedligehold 2027-2036 er nærmere beskrevet i bilag 1.

Styring og prioritering på porteføljeniveau

Styringsmodellen baseres fortsat på porteføljestyring som overordnet styringsprincip, hvor vedligeholdsindsatsen prioriteres på tværs af hele ejendomsporteføljen. Herved anvendes midlerne dér, hvor de har størst effekt i forhold til at forlænge levetiden for bygninger og bygningsdele, reducere risikoen for forfald, sikre bygningsmassens funktionalitet og sænke de langsigtede totalomkostninger for kommunen. Målet er at opretholde en funktionel og bæredygtig bygningsmasse gennem rettidig vedligeholdelse, der fastholder kapaciteten og understøtter kommunens kerneopgaver til de lavest mulige totalomkostninger.

Med styringsmodellen 2027-2036 styrkes porteføljestyringen gennem implementeringen af to centrale styringselementer: systematiske tilstandsvurderinger og en transparent prioriteringsmetodik.

Styringsmodellen forudsætter fortsat en flerårig budgetramme, som muliggør langsigtet planlægning og prioritering. Den konkrete budgetramme fastlægges i forbindelse med budgetforhandlingerne for Budget 2027 på baggrund af en samlet opgørelse af vedligeholdelsesbehovet for perioden 2027-2036.

Prioriteringsmetodik

Der lægges op til, at styringsmodellen baseres på en skærpet og transparent prioriteringsmetodik, som bl.a. skal imødekomme bemærkningerne fra Intern Revisions særlige undersøgelse vedrørende økonomistyring af ejendomsvedligehold, der anbefalede en bedre dokumentation af og transparens i prioriteringerne.

Prioriteringen af vedligehold baseres på data fra aktivitetsbaserede bygningssyn og systematiske tilstandsvurderinger gennemført af KEJD. Intern Revision bemærkede, at bygningssynsdata ikke var fuldt opdaterede. Nu er alle ejendomme synede, og det er en del af den opdaterede model, at alle ejendomme løbende synes efter en opdateret og udbygget synsmodel.

Sammen med bygningssyn vil tilstandsvurderinger fremover udgøre et centralt beslutningsgrundlag i styringsmodellen. Hensigten er at styrke den strategiske prioritering på tværs af porteføljen samt muliggøre en løbende rapportering om udvikling i KK's ejendomsporteføljes tilstand.

Det foreslås, at vedligeholdelsesindsatsen prioriteres inden for rammerne af det årlige budget ved anvendelse af nedenstående prioriteringsprincipper, der sikrer, at de mest kritiske indsatser gennemføres først, og at prioriteringen sker på et ensartet og fagligt begrundet grundlag, jf. bilag 1.

I udgangspunktet prioriteres der i den oplistede rækkefølge, men det vil altid være en samlet helhedsvurdering, der afgør de konkrete prioriteringer:

1. Sikkerhed og sundhed for brugere, borgere og medarbejdere
2. Opretholdelse af fysisk kapacitet
3. Levetidsforlængelse, energitiltag, totaløkonomisk værdiperspektiv (og CO₂-reduktion)
4. Langsigtet porteføljeperspektiv
5. Hensyn til de individuelle brugeres og forvaltningers behov med henblik på udførelse og timing

I tilknytning til prioriteringsprincipperne indføres en 3-årig aktivitetsoversigt, der angiver KEJDs planer for konkrete vedligeholdelsesprojekter for perioden, hvilket styrker planlægning og koordinering med de politiske udvalg, forvaltningerne og de individuelle brugere.

Planlægning og opfølgning

Som led i den justerede styringsmodel for ejendomsvedligehold gennemfører KEJD fremadrettet to årlige afrapporteringer til BR f.eks. i forbindelse med 2. og 4. anlægsoversigt. Den første afrapportering efter den justerede styringsmodel blev gennemført i forbindelse med 4. anlægsoversigt 2025 og havde fokus på det kommende års vedligeholdelsesindsats, mens afrapportering ved 2. anlægsoversigt gennemføres første gang i juni 2026 og vil have fokus på gennemførte aktiviteter i det forgangne år. Målet er, at afrapporteringerne også skal have fokus på effekten af de vedligeholdelsesindsatserne i takt med, at der kommer til at foreligge data om det.

KEJD vil udarbejde oversigt over den kommende vedligeholdelsesindsats i 3-årige aktivitetsplaner, som kan danne grundlag for samarbejde med forvaltningerne og de politiske udvalg. Den 3-årige aktivitetsplan vil være en del af den årlige afrapportering af de kommende års vedligeholdelsesindsatser. Afrapporteringerne skal endvidere understøtte transparens i anvendelsen af de afsatte midler samt bidrage til et flerårigt og databaseret grundlag for prioritering af vedligeholdelsesindsatsen på tværs af ejendomsporteføljen.

Afreporteringerne omfatter ud over oplysninger om gennemførte og planlagte vedligeholdelsesaktiviteter, oplysninger om energimærkninger, vedligeholdelsesudgifter samt øvrige centrale nøgletal for porteføljens udvikling. Datagrundlaget forventes løbende kvalificeret i takt med forbedret systemunderstøttelse og videreudvikling af tilstandsvurderingerne.

Enkelte vedligeholdelsessager i kommunens ejendomsportefølje kan have en karakter eller en økonomisk størrelse, der gør det relevant at overveje en særskilt politisk håndtering. Det gælder større vedligeholdelsesprojekter, hvor projektets kompleksitet, økonomi eller betydning for driften adskiller sig fra den almindelige vedligeholdelsesindsats under styringsmodellen eller sager, hvor vedligehold kombineres med politisk afsatte midler til modernisering, så formålet med eller brugen af bygningen m.v. ændres væsentligt. KFF vil indgå i dialog med Økonomiforvaltningen om en proces for håndtering af denne type sager.

Styringsmodellens grundpakke

Siden 2018 er ansvarsfordelingen for vedligehold af kommunens ejendomme mellem KEJD og forvaltningerne ændret og nye bygningsdele er i tråd med anbefalingerne fra Intern Revision tilføjet modellen i stedet for fortsat at skulle finansieres af særbevillinger. Samtidig er der på en række områder indført ny lovgivning samt skærpede tekniske og driftsmæssige krav, som påvirker omfanget og karakteren af kommunens - og dermed KEJDs - vedligeholdelsesforpligtelser, jf. bilag 3.

Styringsmodellen for 2027-2036 omfatter en grundpakke af vedligeholdelses- og driftsrelaterede indsatser, der knytter sig til KEJDs vedligeholdelsesforpligtelser, jf. bilag 2.

Grundpakken omfatter vedligehold af alle ejendomme, herunder også vedligehold af Kødbyen samt ejendomme overdraget til KEJD fra Klima-, Teknik- og Miljøforvaltningen

(KTF), som er ejendomme, der ikke tidligere har været afsat fuld finansiering til at vedligeholde.

Forvaltningsdialog

KEJD har haft dialog med alle forvaltningerne om styringsmodellen for ejendomsvedligehold. I dialogen har forvaltningerne peget på en række forhold, der kan forbedres i samarbejdet mellem KEJD og forvaltningerne. På den baggrund vil KEJD arbejde videre med følgende initiativer:

- *Tydeliggørelse af snitflader og ansvarsfordeling mellem KEJD og fagforvaltningerne, herunder en skærpet beskrivelse af sondring mellem vedligehold og modernisering.*
- *Mandat til afholdelse af mindre, uforudsete udgifter til f.eks. flytning eller opmagasinering for at undgå fordyrelse af projekter i eksekvering.*
- *Implementering af ny prioriteringsmetodik for vedligehold, jf. bilag 1, mhp. at øge gennemsigtigheden og styrke inddragelsen af og samarbejdet med fagforvaltningerne.*

Herudover har forvaltningerne peget på, at det vil gøre den daglige drift nemmere for institutionsledere m.fl. og vil give et ensartet serviceniveau for brugerne, hvis de vedligeholdelsessnitflader, der er gældende på kommunens egne ejendomme, også kommer til at gælde for 3. mandslejemål og for lejemål i ejerforeninger.

Det skal i den forbindelse understreges, at besvarelsen af hensigtserklæringen KF084 fra Overførselssagen 25-26 alene omfatter de vedligeholdelsesopgaver, som de enkelte fagforvaltninger i dag er ansvarlige for at varetage. KEJDs Styringsmodel for Ejendomsvedligehold skal derfor behandles særskilt og uafhængigt af KF084.

Politisk Handlerum

Kultur-, Fritids- og Borgerserviceudvalget kan ønske en justering af modellen, f.eks.:

- At ejendomstyper skal behandles forskelligt, f.eks. at Kødbyen eller ejendomme overdraget fra KTF forsat behandles særskilt.
- At visse vedligeholdelsesopgaver, f.eks. særskilte bygningsdele, ikke er en del af grundpakken, f.eks. at planlagt vedligehold af kloakker, som det var situationen før 2025, ligger uden for modellen og skal finansieres via løbende politiske særbevillinger.
- At dele af det opgjorte vedligeholdelsesbehov for 2027-2036 udskydes, selvom det må forventes at medføre øgede langsigtede omkostninger for KK, som konsekvens af f.eks. forfald.

Udvalget har herudover mulighed for at anmode om særskilte budgetnotater, der udvider styringsmodellens grundpakke.

Der vil bl.a. kunne bestilles budgetnotater, der understøtter ambitionerne i *Klimastrategi 2035 og Klimahandleplan 2026-2028*. Strategien og handleplanen indeholder to vedligeholdsrelaterede målsætninger, der rækker ud over lovkrav og styringsmodellens finansielle ramme. Efterlevelsen af målsætningerne kræver således særskilt finansiering. Udvalget vil derfor kunne anmode Kultur-, Fritids- og Borgerserviceforvaltningen om at udarbejde særskilte budgetnotater om:

- Design- og Materialeoptimering: reducere af 50% af CO₂-udledningen forbundet med KEJDs anvendelse af byggematerialer i renoverings- og vedligeholdsp projekter.
- Løft af energimærker: 30% af kommunens samlede energimærkede portefølje med energimærke C eller lavere skal løftes til minimum energimærke B.

Økonomi

Kultur-, Fritids- og Borgerserviceforvaltningen er ved at opgøre og kvalificere budgetbehovet til realisering af styringsmodellens grundpakke og tilvalgsmuligheder, så den kan afspejles i budgetnotaterne.

Herudover er der indgået aftale med et rådgivende ingeniørfirma med henblik på at kunne præsentere scenarier for ejendomsporteføljens tilstand ved forskellige budgetniveauer i en kommende aftaleperiode for 2027-2036.

Det interne estimeringsarbejde og konsulentanalysen forventes færdigt til, at udvalget kan præsenteres for et budgetnotat og herunder økonomiestimater til budgetseminaret i august måned.

På baggrund af det foreløbige interne arbejde skønnes det, at der afhængigt af indholdet i modellen og det ønskede vedligeholdelsesniveau vil være behov for at anvende størrelsesordenen 1-1,2 mia. kr. årligt på vedligehold.

Bevillingsbehovet kan ses i relation til det historiske forbrug for bygningsvedligehold, hvor der forventes anvendt i gennemsnit godt 1,2 mia. kr. årligt i 2025 og 2026, og 0,9 mia. kr. fra den nuværende aftaleperiodes begyndelse i 2018, jf. bilag 6. Det stigende forbrug over årene skyldes både, at der over tid er lagt mere ind i styringsmodellen, og at det har været muligt at allokere højere service- og anlægsmåltal.

Det er ikke hele budgetbehovet, der vil skulle afsættes ny bevilling til. Således er der en eksisterende finansiering på 837,8 mio. kr. i 2027 aftagende til 390,9 mio. kr. fra 2029, der kan modregnes.

Den nye bevilling vil lige som de hidtidige skulle afsættes som en blanding af service og anlæg.

I den forbindelse bemærkes det, at der følger servicemåltal med en servicebevilling, og at bevillingen indgår som en del af kommunens samlede serviceramme, der årligt aftales som en del af processen omkring økonomiaftalerne mellem KL og staten.

Der følger ikke automatisk anlægsmåltal med en anlægsbevilling. For anlægsbevillinger gælder det, at Økonomiudvalget årligt fastsætter et anlægsmåltal for de enkelte udvalg for at sikre, at Københavns Kommune bidrager til, at kommunerne samlet set overholder det mellem KL og regeringen aftalte niveau. Pt. fordeles anlægsmåltallet mellem forvaltningerne ud fra en måltalsmodel, der beregnes ud fra et gennemsnit af de sidste tre års forbrug, jf. augustindstillingen.

Økonomien er opgjort uden udgifter til EU's bygningsdirektiv (EPBD), herunder krav om forbedring af de dårligste energimærker for kommunens ikke-beboelsesbygninger, som forventes implementeret i dansk ret i løbet af 2026. Budgetbehovet for implementeringen af krav om løft af de laveste energimærker i EPBD er pba. det nuværende udkast til implementering af lovgivningen estimeret til ca. 372 mio. kr. for den samlede 10-årige periode. Estimatet afspejler en forholdsvis stram implementering af de nuværende krav og vurderes derfor repræsentere et forventet øvre niveau.

Dette skyldes, at implementeringen i dansk ret fortsat under afklaring, herunder vedrørende omkostninger og DUT-midler. Der vil derfor kunne blive behov for at afsætte midler til dette ved senere budgetaftaler.

KEJDs grundbudget til vedligehold op- og nedjusteres p.t. med 232,17 kr. pr. m² (2026 p/l) ved til- og afgang af bygninger i porteføljen (nybyggeri, køb og salg), jf. bilag 4. KFF vil frem mod forhandlingerne om Budget 2027 genberegne satsen med henblik på politisk beslutning om eventuel justering.

Videre proces

KFF vil, såfremt indstillingen godkendes, udarbejde et budgetnotat, der kan præsenteres på budgetseminaret i august måned, hvorefter det indgår i forhandlingerne om Budget 27.

Mikkel Boje

/ Mia Helvig Manghezi

Beslutning

Kultur-, Fritids- og Borgerserviceudvalgets beslutning i mødet den 4. juni 2026

Enhedslisten, SF, Det Konservative Folkeparti, Radikale Venstre og Alternativet fremsatte følgende ændringsforslag (ÆF1) om et nyt 2. at-punkt: "at Kultur-, Fritids- og Borgerserviceudvalget pålægger Kultur-, Fritids- og Borgerserviceforvaltningen at udarbejde budgetnotater, der understøtter ambitionerne i *Klimastrategi 2035* og *Klimahandleplan 2026-2028*, som beskrevet i sagens politiske handlerum."

Det af Enhedslisten, SF, Det Konservative Folkeparti, Radikale Venstre og Alternativet fremsatte ændringsforslag blev vedtaget uden afstemning.

Indstillingen blev herefter godkendt uden afstemning.

Enhedslisten, SF, Socialdemokratiet, Radikale Venstre og Alternativet fremsatte følgende protokolbemærkning:

”Borgerrepræsentationen har besluttet en ambitiøs klimaplan, som alle partier har forpligtet sig til. Kommunens ejendomme skal levere en stor del af vores samlede CO2 besparelse for at kommunen kommer i mål med Klimaplanen. Partierne ønsker derfor, at klimatiltag som udgangspunkt skal være indarbejdet i alle sager, så det kræver aktivt politisk fravalg at udelade dem.”

Bilag

Bilag 1 Pixi-udgave Styringsmodel for bygningsvedligehold -

Bilag 2 Budgetramme 2027-2036 - elementer i styringsmodellens grundpakke

Bilag 3 Historik og baggrund for styringsmodel for ejendomsvedligeholds budgetramme for 2018-2027

Bilag 3a Opsummering af politiske behandlinger af Styringsmodellen for ejendomsvedligehold 2015-2025

Bilag 4 KEJDs vedligeholdelsesbidrag pr. kvadratmeter - Historik og muligheder for justering

Bilag 4a Bilagssamling Politiske behandlinger

Bilag 5 Mulige tilføjelser til styringsmodellen til politisk forhandling

Bilag 6 Opgørelse af økonomi for bygningsvedligehold 2018-26

[Til top](#)



Kontakt Københavns Kommune

 33 66 33 66

[Find andre kontakter her](#)

CVR-nummer 64942212

GENVEJE

[Hvis du vil klage](#)

[Digital Post](#)

[Databeskyttelse](#)

[Job](#)

[Tilgængelighedserklæring](#)

[Om hjemmesiden](#)

[English](#)

[Cookiepolitik](#)

[Cookieindstillinger](#)

