

DEN UAFHÆNGIGE
KONTROL- OG RÅD-
GIVNINGSFUNKTION

INTERN REVISION

27. januar 2026

SÆRLIG UNDERSØGELSE

AFSENDER

Ingeborg Gade
Thomas Christensen
Allan Bojer



Styringsmodeller vedligehold

Kultur- og Fritidsforvaltningen
Teknik- og Miljøforvaltningen

2025

MODTAGERE

Adm. Direktør Mikkel Boje
Adm. Direktør Søren Wille
Direktør Lars Laustrop
Direktør Michel Schilling

Indholdsfortegnelse

1.	INDLEDNING	3
2.	SAMMENFATNING, KONKLUSION OG ANBEFALINGER	4
3.	BEGREBSAFKLARING	6
4.	FORVALTNINGERNES STYRINGSMODELLER	9
4.1	KULTUR- OG FRITIDSFORVALTNINGEN	9
4.2	TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN	12
4.3	ØKONOMIFORVALTNINGEN	15
5.	BILAG. SAMMENLIGNING AF STYRINGSMODELLER	17

1. INDLEDNING

Intern Revision (IR) har i overensstemmelse med revisionsplanen foretaget en vurdering af styringsmodellerne vedrørende bygnings- og arealvedligehold i Kultur- og Fritidsforvaltningen (KFF) og Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF).

Formål, metode og afgrænsning

Undersøgelsen besvarer spørgsmålene:

- Hvordan opgøres genopretningsbehovet (tilstandsvurdering, dataindsamling)?
- Hvad er sammenhængen mellem genopretningsbehovet og de bevillingsmæssige rammer (budget og opfølgning)?
- Hvordan foregår prioriteringen, som ligger til grund for de beslutninger, der træffes (metoder, kriterier, roller og ansvar)?

Undersøgelsen er gennemført på baggrund af interviews med relevante personer og en gennemgang af relevant materiale modtaget fra forvaltningerne, herunder politiske beslutninger, regler og retningslinjer m.v.

Undersøgelsen afgrænses til at omfatte KFFs styringsmodel vedrørende genoprettende vedligehold af borgervendte faciliteter og idrætsanlæg og TMFs styringsmodel vedrørende genoprettende vedligehold af "Det grønne område" som omfatter byens parker, kirkegårde og driftspladser mv.

Økonomiforvaltningens (ØKF) styringsmodel for ejendomsvedligehold i KEJD er under udarbejdelse og inddrages alene som reference- og sammenligningsgrundlag og indgår ikke i den egentlige analyse.

Rapportering

Rapporten forelægges Revisionsudvalget.

Et udkast til rapporten har været i høring hos ledelserne i KFF og TMF. Vi har i rapporten alene forholdt os til de dele af de indkomne høringssvar, der vedrører de faktiske forhold, der beskrives i rapporten. Vi har således som udgangspunkt ikke inddraget bemærkninger til vores vurderinger.

Rapporten vil desuden - som følge af Økonomiudvalgets lovpligtige indseende med de økonomiske og almindelige administrative forhold inden for alle kommunens administrationsområder - blive sendt til ØKFs direktion til eventuel videre foranstaltning over for Økonomiudvalget.

Genopretning har til formål at bringe en bygnings- eller terrændel tilbage til den oprindelige tilstand.

Genopretning kan foregå som en planlagt langsigtet proces eller, når planlagt vedligehold har været utilstrækkeligt og der er opstået et akut vedligeholdelsefteerslæb.

Se mere under afsnit 3. Begrebsafklaring.

2. SAMMENFATNING, KONKLUSION OG ANBEFALINGER

KFF har opgjort genopretningsbehovet af borgervendte faciliteter og idrætsanlæg til ca. 440 mio. kr., mens TMF har opgjort genopretningsbehovet vedrørende "Det grønne område" til ca. 1.050 mio. kr.

KFF fik med budget 2025 bevilget samlet ca. 440 mio. kr. over 10 år til genopretning, mens TMF med budget 2026 blev bevilget samlet 100 mio. kr. over 4 år til genopretning af "Det grønne område".

Der er en økonomisk gevinst forbundet med at udføre genopretningsarbejdet på det rette tidspunkt, da man ellers risikerer et accelererende forfald eller at foretage genopretning tidligere end nødvendigt. Det er derfor vigtigt, at finansieringen i videst muligt omfang afspejler genopretningsbehovet.

Karakteren af genopretningsbehovet i de to forvaltninger er forskellig. I KFF er der mulighed for at genoprette bygningsdele ved endt levetid. I TMF forværres bygningerne og terrændelenes tilstand med stigende hastighed, hvilket gør genopretningen mere omkostningskrævende.

Da der er væsentlige udgifter forbundet med genopretningen i forvaltningerne, er der behov for ensartethed og gennemsigtighed i forvaltningernes behovsopgørelser.

Accelererende forfald

opstår når et akut genopretningsbehov ikke håndteres, hvorved bygningernes og terrændelenes tilstand forværres med stigende hastighed.

Se mere under afsnit 3. Begrebsafklaring.

Konklusion og anbefalinger

Opgørelse af genopretningsbehovet

Både KFF og TMF har med hjælp fra eksterne leverandører fået valideret de udarbejdede tilstandsvurderinger og prissætningen forbundet med genopretningen, af forvaltningernes bygninger og arealer.

For at kunne opgøre det samlede genopretningsbehov skal der tages stilling til de ønskede tilstandsniveauer, som i KFF og TMF er fastsat på baggrund af forskellige kriterier, efter forvaltningernes ejendomsfaglige vurdering.

Desuden indgår indvendigt vedligehold i TMFs opgørelse mens energirenoveringer ikke indgår i hverken KFFs eller TMFs opgørelser, men er et vigtigt element i den model der arbejdes på i ØKF.

Samlet set er det derfor vanskeligt at sammenligne og foretage en samlet vurdering af forvaltningernes opgjorte genopretningsbehov.

Der vil med stor sandsynlighed være tre eller flere forskellige modeller/opgørelsesmetoder, når ØKF i 2026 implementerer forvaltningens styringsmodel til for udvendigt bygningsvedligehold i KK.

Det anbefales derfor, at der etableres en fælles styringsmodel som ensretter opgørelse af genopretningsbehov, for bygninger og arealer i KK.

Bevillingsmæssige rammer

Vi vurderer, at den nuværende sammenhæng mellem budgetterne og behovet for at foretage genopretning i KFF og TMF gør det vanskeligt at foretage genopretningen på det økonomisk mest fordelagtige tidspunkt.

Finansieringen som er tildelt lineært over 10 år, følger ikke KFFs genopretningsplan da genopretningsbehovet fluktuerer fra år til år, mens TMFs genopretningsplan er underfinansieret.

Det vurderes, at der kan være et væsentligt økonomisk potentiale forbundet med at fordele den samlede finansiering på tværs af KK, så den i højere grad følger genopretningsbehovet i de enkelte forvaltninger.

Prioriteringsmodel

Forvaltningerne prioriterer, udvælger og rangerer de vedligeholdelsesopgaver, der skal udføres inden for den årlige budgetramme.

Processen for hvilke projekter, der skal prioriteres i det enkelte år, er præget af variation forvaltningerne imellem. Dette medfører en risiko for at kommunens samlede ressourcer ikke anvendes, hvor de skaber størst værdi, og øger risikoen for uforudsete svigt, samtidigt med at beslutningerne ikke er gennemsigtige og kan forklares over for ledelsen og andre interessenter.

Det anbefales, at prioriteringen på tværs af KK baseres på ensartede og politisk godkendte kriterier, så beslutninger træffes på et dokumenteret og transparent grundlag. Objektive og dokumenterbare kriterier omfatter typisk sikkerhed, lovkrav, driftssikkerhed, værdibevaring, energi- og miljøforhold samt hensyn til brugerne.

3. BEGREBSAFKLARING

Undersøgelsen er rettet mod KFFs og TMFs styringsmodeller for genoprettende vedligehold.

En styringsmodel kan defineres som en overordnet ramme, der beskriver, hvordan en organisation arbejder med et område - herunder roller, processer, metoder, beslutningsgange, data og systemer.

I relation til denne undersøgelse dækker dette over:

- Hvordan genopretningsbehovet identificeres (tilstandsvurdering, dataindsamling)
- Hvordan der etableres en sammenhæng mellem genopretningsbehovet og de bevillingsmæssige rammer (budget og opfølgning)
- Hvordan prioriteringen som ligger til grund for de beslutninger der træffes foregår (metoder, kriterier, roller og ansvar).

Vedligeholdelses- og genopretningsbehov

Vedligeholdelsesbehovet dækker over de tiltag, der er nødvendige for at opretholde bygningernes og terrændelenes funktion, værdi og sikkerhed over tid. Behovet opstår som følge af naturlig ældning, slid, tekniske svigt eller ændrede krav til bygningens anvendelse blandt andet som følge af ændret lovgivning.

Kortlægning af vedligeholdelsesbehovet bør ske via systematiske tilstandsvurderinger, hvor bygningsdele vurderes efter teknisk tilstand og restlevetid. Resultatet danner grundlag for planlægning af den fremtidige indsats og estimering af de økonomiske konsekvenser ved udsættelse.

Vedligeholdelsesbehovet kan typisk opdeles i tre typer:

- Afhjælpende vedligehold er vedligehold, der udføres for at afhjælpe en akut skade eller svigt.
- Genoprettende vedligehold er vedligehold, der medfører et kvalitetsspring der helt eller delvist bringer ejendommen (eller dele heraf) op på "kvalitetsniveau som bygget".
- Forebyggende vedligehold er vedligehold, der udføres inden ejendommens ydeevne er på et brugsmæssigt utilfredsstillende niveau, eller for at forhindre følgeskader.

Bevillingsmæssige rammer

Budgettet udgør den økonomiske ramme, der er til rådighed for at gennemføre vedligeholdelsesarbejder inden for en given periode. Budgettet fastlægges ud fra kommunens overordnede økonomiske situation, strategiske mål og det identificerede vedligeholdelsesbehov.

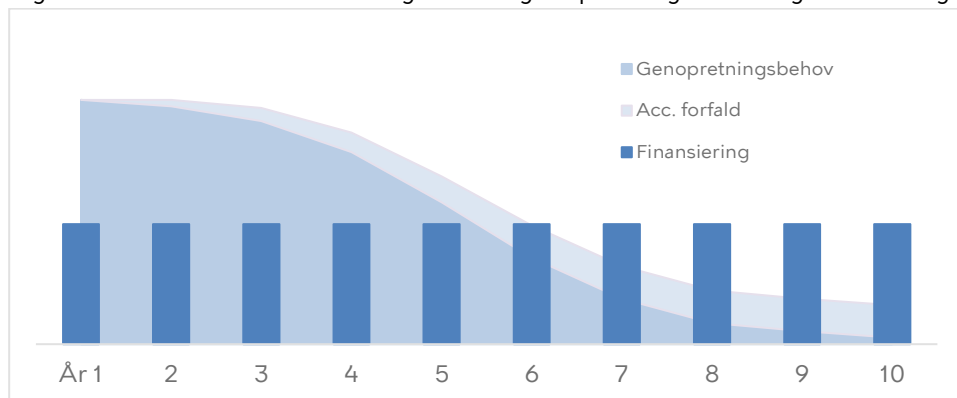
Et realistisk vedligeholdelsesbudget skal skabe balance mellem det faktiske behov og de tilgængelige ressourcer, og samtidigt tydeliggøre konsekvenserne af eventuelle afvigelser - f.eks. i form af opbygning af vedligeholdelsesefterslæb.

Accelererende forfald

Hvis de bevillingsmæssige rammer ikke understøtter, at vedligeholdelses-efterslæbet håndteres, forværres bygningernes og terrændelenes tilstand med stigende hastighed. Skader, som i starten er begrænsede forværres, hvilket øger risikoen for følgeskader – og dermed stiger både omkostninger og risiko eksponentielt over tid. Denne proces betegnes 'Accelererende forfald'.

Figur 1 er et eksempel på, at den samlede finansiering over 10 år svarer til det samlede genopretningsbehov/efterslæb, men hvor finansieringen er lineært fordelt over perioden.

Figur 1. Illustration. Sammenhæng mellem genopretningsbehov og finansiering



At genopretningsbehovet sjældent er lineært fordelt over tid indebærer i eksemplet, at opgaver må udskydes. Konsekvensen er, at der opstår et accellerende forfald, og at det bliver dyrere at foretage genopretningen end det kunne have været, hvis den samme finansiering havde fulgt genopretningsbehovet.

Omvendt bliver det også dyrere, hvis genopretningen foretages, før det er nødvendigt, dvs. før genopretningsbehovet reelt er opstået. Et banalt eksempel er, at man løbende udskifter sit køleskab hver 5. år, selvom det har en forventet levetid på 10 år.

Det er derfor vigtigt, at forvaltningernes genopretningsbehov planlægges ud i årene, og at de bevillingsmæssige rammer understøtter genopretningsplanerne. Dette således, at genopretningen sker rettidigt og på det økonomisk optimale tidspunkt.

De samme principper gælder for forvaltningernes løbende vedligehold. Hvis der ikke afsættes tilstrækkelige midler til løbende vedligehold, vil det skabe et yderligere vedligeholdelsesefterslæb og derved øge genopretningsbehovet på sigt.

Prioriteringsmodel

Prioritering af vedligehold er den proces, hvorved forvaltningerne udvælger og rangerer de vedligeholdelsesopgaver, der skal udføres inden for den tilgængelige budgetramme.

Prioriteringen bør foretages ud fra objektive og dokumenterbare kriterier, som typisk omfatter sikkerhed, lovkrav, driftssikkerhed, værdibevaring, energi- og miljøforhold samt hensyn til brugerne.

Formålet er at sikre, at ressourcerne anvendes, hvor de skaber størst værdi, og at risikoen for uforudsete svigt reduceres, samtidigt med at beslutningerne er gennemsigtige og kan forklares over for ledelse og andre interessenter.

4. FORVALTNINGERNES STYRINGSMODELLER

Alle forvaltninger er ansvarlige for indvendigt vedligehold af egne bygnin-
ger.

Kultur- og Fritidsforvaltningen (KFF) varetager derudover vedligehold og
genopretning af en række borgervendte faciliteter og idrætsanlæg.

Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) varetager blandt andet vedligehold
og genopretning af "Det grønne område". Det grønne område omfatter by-
ens parker, kirkegårde og driftspladser mv.

KFF og TMF har opgjort et samlet genopretningsbehov på ca. 1,5 mia. kr.

KFF fik med budget 2025 bevilget 440 mio. kr. lineært fordelt over 10 år til
genopretning af de nedslidte faciliteter, mens TMF med budget 2026 får
100 mio. kr. over 4 år.

KFF's og TMF's årlige budget til genopretning udgør derefter årligt ca. 70
mio. kr. Dertil skal lægges ca. 45 mio. kr. til planlagt vedligehold.

4.1 KULTUR- OG FRITIDSFORVALTNINGEN

Opgørelse af genopretningsbehovet

KFF råder over 170 lokationer, hvilket blandt andet inkluderer badeanlæg,
biblioteker, museer, kulturhuse indendørs idrætsanlæg og kunstgræsba-
ner.

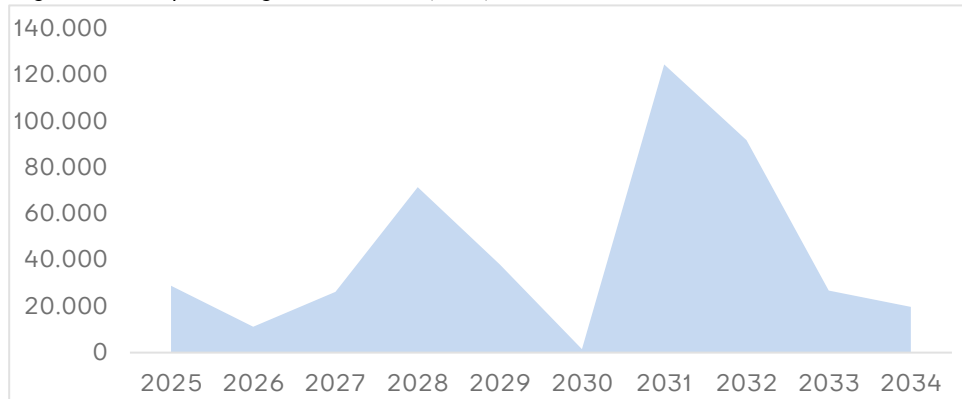
Der er udarbejdet en "Håndbog for registrering af tilstandsvurderinger på
KFFs lokationer". De enkelte bygningsdeles tilstand vurderes på en skala fra
1-5, hvor 1 er "tilstand ny" og 5 er "tilstand udskiftning". Der er udarbejdet
et overblik over tilstanden for alle bygnings- og terrændelev.

Den ønskede tilstand har betydning for størrelsen af genopretningsbeho-
vet. De ønskede tilstandsniveauer er fastsat på baggrund af forvaltningens
ejendomsfaglige vurdering. Der er ikke taget politisk stilling til de forskel-
lige bygningstypers og terrændelevs ønskede tilstand. Der sondres ikke
mellem, om genopretningsbehovet eksempelvis vedrører en svømmehal,
et kulturhus eller et museum.

Genopretningsbehovet er opgjort på baggrund af den forventede restle-
vetid af de enkelte bygningsdele. Forvaltningen har udarbejdet en behovs-
opgørelse, der er baseret på en model og en kortlægning, som er udført af
det rådgivende ingeniørfirma SWECO.

Genopretningsbehovet, som er opgjort til ca. 440 mio. kr. over 10 år er ikke lineært fordelt over årene, men i væsentligt omfang samlet længere ude i tid, jf. figur 2.

Figur 2. Genopretningsbehov, KFF (t. kr.)



Kilde: SWECO og KFFs beregningsmodel

Hvis genopretningen foretages i takt med behovet ovenfor, indebærer det, at behovet for administrative ressourcer til f.eks. byggestyring også vil fluktuere fra år til år.

Bevillingsmæssige rammer

I forbindelse med Budget 2025 afsatte BR-midler til planlagt vedligehold og genopretning af KFFs kultur- og fritidsfaciliteter. Den politisk vedtagne bevilling er givet med det formål at fastholde det gennemsnitlige tilstandsniveau.

Aftalen har en økonomisk ramme på cirka 739 mio. kr. over 10 år. Heri indregnes ca. 34 mio. kr. til planlægning og koordinering svarende til ca. 4% af de samlede udgifter, jf. tabel 2.

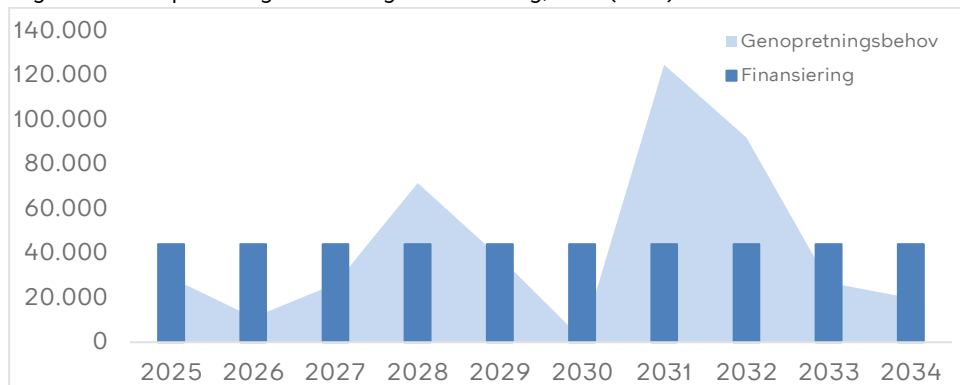
Tabel 2. Bevilling. Genopretning og planlagt vedligehold

(t. kr., 2025 p/l)	2025-2034
Genopretning	440.400
Planlagt vedligehold	254.387
Byggehonorar til ByK	9.700
Planlægning og koordinering	34.300
Genopretning og vedligehold, i alt	738.787

Den afsatte finansiering til genopretning udgør ca. 440 mio. kr. som er fordelt ligeligt med ca. 44 mio. kr. om året over 10 år.

Genopretningsbehovet følger imidlertid ikke finansieringen, da dette, som beskrevet ovenfor, ikke er lineært fordelt over årene, jf. figur 3.

Figur 3. Genopretningsbehov og finansiering, KFF (t. kr.)



Kilde: KFFs beregningsmodel

KFF oplyser, at bygningsdele ikke genoprettes før der er et behov, hvilket kan flytte behovet længere ud i tid.

Hvis KFF følger princippet om, at der først foretages genopretning, når bygningsdelene er defekte, vil genopretningerne derfor være overfinansieret i en periode, mens der vil mangle finansiering ude i årene. Finansieringsmodellen indebærer derfor, at KFF vil skulle fremskynde projekter, dvs. udskifte bygningsdele med en højere frekvens end nødvendigt, for at fylde finansieringsrammen ud på kort sigt.

Prioriteringsmodel

KFF har udarbejdet en prioriteringsmodel, der indebærer, at der foretages genopretning til "tilstand ny", når bygnings- og terrændele er forfaldet til "tilstand udskiftning".

Argumentet herfor er, at der dermed frigøres midler i det eksisterende vedligeholdelsesbudget til løbende og forebyggende vedligehold.

Der er ligeledes udarbejdet en samarbejdsmodel, som skal sikre koordinering mellem KFF, KEJD og ByK (Byggeri København i ØKF). Dette med henblik på, at minimere de samlede omkostninger til f.eks. byggeplads, genhusning, byggeansøgninger mv.

Samarbejdsmodellen indebærer, at der årligt afholdes koordinationsmøder mellem forvaltningerne forud for budgetforhandlingerne.

Den politiske prioritering foregår i forbindelse med det årlige budgetseminar. Forvaltningen præsenterede i februar 2025 Kultur- og Fritidsudvalget for hvilke bygningsdele der planlægges genoprettet i 2025 og 2026. Politikerne kan i den forbindelse bestille budgetnotater, hvis de fx ønsker kapacitets- eller kvalitetsløft.

Energirenoveringer

KFFs styringsmodel tager ikke højde for energiforbedringer, da bygningsdele som udgangspunkt skiftes 1-1.

4.2 TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN

TMF varetager vedligehold og genopretning af "Det grønne område", som omfatter udvendige anlæg som parker, kirkegårde og legepladser samt driftsbygninger. TMF er endvidere ansvarlig for klimaskærm og tekniske installationer i sin egen bygningsportefølje.

Opgørelse af genopretningsbehovet

Med Budget 2023 vedtog BR, at TMF i samarbejde med ØKF skulle kortlægge vedligeholdelses- og genopretningsbehovet for byens fysiske værdier i de grønne områder og udarbejde en genopretningsplan.

På den baggrund har TMF opgjort den vedligeholdelses- og genopretningsindsats, som vurderes nødvendig i "Det grønne område". Kortlægningen viser, at der er et samlet genopretningsbehov på ca. 1 mia. kr. I forbindelse med ressortændringen overføres i 2026 en del af dette genopretningsbehov, nærmere bestemt 262 mio. kr., til KEJD.

Genopretningsopgaven varetages af Bynatur hhv. Bygningsdrift under Parker, Kirkegårde og Renhold (PKR). PKR har gennemført tilstandsvurderinger af de fysiske værdier, herunder bygninger, bygværker, belægninger og inventar med ekstern bistand fra NIRAS, SWECO m. fl.

Bygningsdrift har foretaget detaljerede beskrivelser af hovedparten af bygningerne, hvor de enkelte bygningsdele er opgjort med selvstændig økonomi. Tilstandsvurderinger foretages på en skala fra 1-5 efter KEJDs model i forhold til klassificering af bygningstyper.

Bynatur (belægning og inventar) har ikke de samme bygningsstandarder at tage udgangspunkt i, men har via repræsentative stikprøver foretaget en kortlægning i forhold til bydel/element på skalaen 1-5. De valgte elementtyper er udvalgt i forhold til volumen og hvor dyre de, er at genoprette.

Der er ikke taget politisk stilling til de forskellige bygningstypers og fysiske værdiers ønskede tilstand. Eksemplerne i tabel 4 nedenfor viser fire udvalgte bygninger, som alle er i tilstand 3 (middel), og som planlægges genoprettet til tilstand 1 (Meget velholdt).

Tabel 4. Eksempel Ønsket tilstandsniveau af udvalgte bygninger

Bygning	Tilstand	Ønsket Tilstand	Genopretning (t. kr.)	Årligt vedligehold (t. kr.)
Krematoriet, Sundby kirkegård	3	1	3.703	378
Bemandet toilet, Nyhavn	3	1	1.750	248
Søndre kapel, Bispebjerg kirkegård	3	1	1.168	141
Krematoriet, Bispebjerg kirkegård	3	1	4.862	559
I alt			11.483	1.326

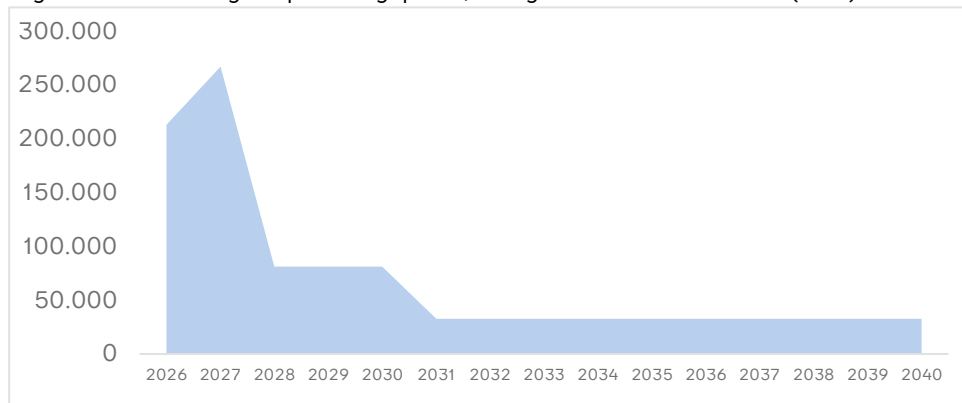
Kilde: Udtræk fra TMFs behovsmodel

I en styret proces hvor disse fire bygninger fastholdes i tilstand 3, vil TMF kunne spare over 10 mio. kr. til genopretning.

Der er ikke udarbejdet en samlet behovsopgørelse, hvor den samlede genopretningsindsats er planlagt ud i årene. Forvaltningen oplyser dog, at det mest akutte genopretningsbehov udgør ca. 200 mio. kr. Derudover oplyses, at ca. halvdelen af de fysiske værdier er i en sådan tilstand, at de vil være nedbrudte og skulle udskiftes indenfor 5-6 år.

Figur 4 viser en estimeret genopretningsprofil som fordeler genopretningsbehovet baseret på den oplyste restlevetid af de forskellige bygninger og fysiske værdier.

Figur 4. Estimeret genopretningsprofil, Det grønne område - TMF (t. kr.)



Kilde: IR på baggrund af information modtaget fra TMF

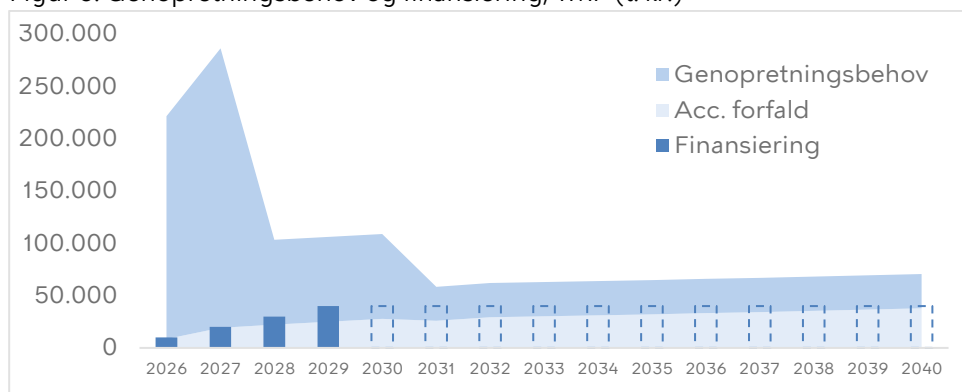
Profilen adskiller sig fra KFF's behovsprofil, idet restlevetiden for hovedparten af de nedslidte bygninger og fysiske værdier, der skal genoprettes, er relativt kort.

Bevillingsmæssige rammer

I forbindelse med Budget 2026 blev TMF tildelt 100 mio. kr. over 4 år til genopretning af Det grønne område.

I figur 5 er den økonomiske ramme, vist i sammenhæng med den estimerede genopretningsprofil.

Figur 5. Genopretningsbehov og finansiering, TMF (t. kr.)



Kilde: Estimeret genopretningsprofil (IR) og Budget 2026

Figuren viser, at TMF med den nuværende finansieringsmodel, vil skulle udskyde akutte genopretningsopgaver.

Den økonomiske ramme indebærer, at der afsættes 10 mio. kr. i 2026, 20 mio. kr. i 2027, 30 mio. kr. i 2028 og 40 mio. kr. i 2029 og vil stort set kun dække udgifter til accelererende forfald selv hvis finansieringen på 40 mio. kr. årligt videreføres fra 2030.

TMF vil derfor stå tilbage med stort set det samme genopretningsbehov i 2040 til trods for, at der til den tid potentielt vil være brugt over 500 mio. kr. på genopretning.

Prioriteringsmodel

Rækkefølgen af genopretningsprojekterne bestemmes forskelligt i de to afdelinger Bygningsdrift og Bynatur.

Sikkerhed er det vigtigste kriterie for genopretningen i Det grønne område. Bygningsdrift tilstræber at fokusere genopretningsindsatsen på de bygninger, hvor behovet er størst efter følgende kriterier:

- Sikkerhed
- Type af anvendelse
- Hyppighed i benyttelse
- Arkitektonisk værdi
- Økonomiske konsekvenser ved manglende rettidigt vedligehold

I praksis indebærer dette, at Bygningsdrift, ifølge forvaltningen prioriterer de genopretningsopgaver hvor der er den største difference mellem den nuværende tilstand og den ønskede tilstand.

I Bynatur prioriteres aktiverne efter sikkerhed og tilstandsvurdering, så i praksis genoprettes/vedligeholdes de aktiver, der har dårligste tilstandsvurdering (kun tilstand 3-4-5).

Politisk prioritering sker én gang årligt, hvor PKR/TMF forelægger indstilling for TMU-ØU-BR - det er her anlægsbevillingerne udmøntes. Rapportering til det politiske niveau sker med de kvartalsvise anlægsoversigter.

Energirenoveringer

TMF's styringsmodel tager ikke højde for energiforbedringer.

4.3 ØKONOMIFORVALTNINGEN

ØKF/KEJD er ansvarlig for udvendigt bygningsvedligehold som mure og tage samt for bygningernes tekniske installationer.

KEJDs vedligehold af kommunes ejendomsportefølje følger en styringsmodel for vedligehold besluttet for perioden 2018 til 2027. En evaluering af styringsmodellen (jf. Økonomiudvalget den 10. december 2024) viste dels, at KEJD, med fordel kan tilføje yderligere bygningsdele til styringsmodellen, og dels at der er efterslæb på gennemførelse af bygningssyn.

Økonomiudvalget (ØU) behandlede den 4. marts 2025 en Justering af styringsmodel for bygningsvedligehold, hvor det overfor for Borgerrepræsentationen blev anbefalet:

1. at det godkendes, at styringsmodellen for vedligehold i 2025 og frem udvides med energirenoveringer samt planlagt vedligehold af kloakker og tekniske installationer,
2. at det godkendes, at udvidelsen finansieres ved prioritering af tilbageværende finansiering i styringsmodellen samt allerede afsatte særskilte bevillinger,
3. at det godkendes, at Økonomiforvaltningen til brug for forhandling om Budget 2027 opgør det forventede vedligeholdsbehov for Københavns Kommunes ejendomsportefølje for perioden 2027-2036,
4. at det godkendes, at Økonomiforvaltningen implementerer tilstandsvurderinger af bygninger som supplement til et udvidet bygningssyn fra 2027.

Opgørelse af genopretningsbehovet

KEJD oplyser, at tilstandsvurderingerne kombineres med bygningssyn, hvilket indebærer, at der foretages en systematisk gennemgang af en bygning eller bygningsportefølje med henblik på at vurdere den generelle tilstand.

Bygningerne vurderes på en skala hvor 1=Ny og 5=Nedslidt, jf. tabel 5.

Tabel 5. Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesbehov, Bygning A

Bygningsdel	Tilstand	Ønsket tilstand	Udgift (t. kr.)	År
	-	-	1.800	2025
	-	-	150	2026
	-	-	150	2027
	-	-	300	2028
Tilstand (1-5)	3,9	2,0	2.500	2025-28

Prissætning og periodisering foregår i forbindelse med tilstandsvurdering og bygningssyn hvor aktiviteter som har en samtidighed slås sammen.

Tilstandsvurderingen kan derfor ifølge forvaltningen anvendes til at vurdere bygningernes forventede levetid og effekten af den samlede vedligeholdelsesindsats over tid.

Der er udarbejdet en synsmanual, der skal understøtte, at bygningssynene gennemføres i en høj og ensartet kvalitet, samt at der er en ensartet systematik og struktur for indrapportering af data.

Vedligeholdelses- og genopretningsbehovet opgøres på baggrund af standardpriser fra SWECO.

Bevillingsmæssige rammer

Det samlede genopretningsbehov kendes når alle bygninger har et dækkende bygningssyn og en tilstandsvurdering.

Prioriteringsmodel

KEJD planlægger i 2026 at introducere en opdateret prioriteringsmodel der rangerer opgaverne efter totaløkonomi, opretholdelse af drift og sikkerhed mv.

Det er KEJDs forventning, at den tilpassede styringsmodel vil understøtte, at der kan foretages en prioritering af vedligeholdelsesopgaver på tværs af porteføljen sammenholdt med politiske vedtagne tilstandskategorier. Derudover er det forventningen, at KEJD vil kunne opsætte mål for, og følge effekten af vedligeholdelsesindsatsen, herunder hvordan de udførte vedligeholdelsesopgaver påvirker ejendomsporteføljens tilstand over tid.

Energirenoveringer

EU's energieffektiviseringsdirektiv, EU's bygningsdirektiv og KK's Klimaplan 2035 indebærer, at energirenoveringer fremadrettet bør være en central del af vedligeholdelsesindsatsen. Energibesparende tiltag indgår derfor i KEJDs styringsmodel.

5. BILAG. SAMMENLIGNING AF STYRINGSMODELLER

Nedenfor er oplistet ligheder og forskelle mellem styringsmodellerne.

Opgørelse af genopretningsbehovet

Hvordan opgøres tilstandsniveauet og hvordan omregnes det til genopretningsbehovet?

ØKF	KFF	TMF
Opgørelse af tilstandsniveau		
Tilstandsvurderinger foretages på en skala fra 1-5, af bygningens samlede tilstand.	Tilstandsvurderinger foretages på en skala fra 1-5, med et højt detaljeringniveau af de enkelte bygnings- og terrændele, eks: Indvendig Bygning-Inventar-Bassin-tilbehør=> Vippebræt	Der foreligger detaljerede beskrivelser af hovedparten af bygningerne, hvor de enkelte bygningsdele er opgjort med selvstændig økonomi. Tilstandsvurderinger foretages på en skala fra 1-5 efter KEJDs model i forhold til klassificering af bygningstyper.
Derudover foretages bygningssyn af de enkelte bygningsdele på et middelhøjt detaljeringniveau, eks: Opretning af sætningsskader		Bynatur (belægning og inventar) har ikke de samme bygningsstandarder at tage udgangspunkt i, men har via repræsentative stikprøver foretaget en kortlægning i forhold til bydel/element på skalaen 1-5. De valgte elementtyper er udvalgt i forhold volumen og hvor dyre de er at genoprette.
Der er udarbejdet en synsmanual der skal understøtte, at bygningssynene gennemføres i en høj og ensartet kvalitet samt at der er en ensartet systematik og struktur for indrapportering af data	Der er udarbejdet en "Håndbog for registreringer af tilstandsvurderinger på KFFs lokationer". Der er også udarbejdet en drejebog for den tekniske registrering af tilstandsvurderingerne.	Tilstandsvurderinger foretages efter metoder som er beskrevet i forskellige opgave- og projektbeskrivelser.
Tilstandsvurderinger er gennemgået af SWECO.	Tilstandsvurderinger er gennemgået af SWECO.	Bygningsdrift: Tilstandsvurderinger er gennemgået af SWECO. Bynatur (belægning og inventar): Tilstandsvurderinger er gennemgået af forskellige konsulentfirmaer (COWI, Vejdirektoratet, Rambøll, NIRAS mv.) i perioden 2019-2025.
Overblik over tilstandsniveauet		
Alle bygninger skal senest 1. kvartal 2026 have et dækkende bygnings-syn og en tilstandsvurdering.	Der er udarbejdet et overblik over tilstanden for alle bygnings- og terrændele, som KFF har ansvaret for.	Der er ikke et samlet overblik over tilstanden af alle bygnings, belægnings og terrændele i Det grønne område. Bygningsdrift har udarbejdet et overblik efter KEJDs klassificeringsmodel. I "belægning og inventar" er opgørelserne baseret på stikprøver som er designet så de er repræsentative for elementet og fordelingen på tværs af byen/bydele.

ØKF	KFF	TMF
Fastsættelse af ønsket tilstandsniveau		
Det ønskede tilstandsniveau er baseret på politisk godkendte tilstandskategorier for de forskellige bygningstyper.	De ønskede tilstandsniveauer er fastsat på baggrund af forvaltningens ejendomsfaglige vurdering.	De ønskede tilstandsniveauer er fastsat på baggrund af forvaltningens ejendomsfaglige vurdering.
Anvendte priser		
Vedligeholdelses- og genopretningsbehovet opgøres på baggrund af standardpriser fra SWECO.	SWECO har leveret en beregningsmodel for priser på vedligehold og genopretning samt levetid, baseret på stamdata.	Bygninger: SWECO angiver, at TMFs priser ikke afviger meget fra SWECOs priser.
Prissætning og periodisering foregår i forbindelse med tilstandsvurdering og bygningssyn. Aktiviteter slås sammen som har en samtidighed.		Grønne elementer: Vedligeholdelses- og genopretningsbehovet opgøres på baggrund af standardpriser fra de konsulentfirmaer der har kortlagt elementerne. Belægnings - Vejdirektoratet, Parkbroer - Rambøll, Niras osv.

Bevillingsmæssige rammer

Svarer budgettet til genopretningsbehovet?

ØKF	KFF	TMF
Genopretningsbehovets størrelse		
Det samlede genopretningsbehov kendes når alle bygninger har et dækkende bygningssyn og en tilstandsvurdering.	Genopretningsbehovet er opgjort til 440 mio. kr. for perioden 2025-2034 (10 år).	Genopretningsbehovet vedr. bynatur og bygningsdrift er opgjort til 1.050 mio. kr. Derudover kommer kloaker mv.
		Indvendigt vedligehold indgår i det opgjorte genopretningsbehov.
Genopretningsbehovets karakter		
Ca. 1/3 af det årlige vedligehold der foretages, er genoprettende og afhjælpende vedligehold.	Bortset fra kunstgræsbaner som er præget af et vedligeholdelsesefterslæb, er genopretningen en planlagt langsigtet proces.	Genopretningsbehovet er i høj grad drevet af et vedligeholdelsesefterslæb.
Finansiering		
10-årig finansieringsplan forventes fremlagt i forbindelse med budget 2027.	10-årig finansiering i forbindelse med Budget 2025.	Der er bevilget en 4-årig finansiering til genopretning i forbindelse med Budget 2026.
	KFFs budget til genopretning er lineært fordelt over de 10 år med ca. 44 mio. kr. om året.	TMFs årlige budget til genopretning er 10 mio. kr. i 2026 stigende til 40 mio. kr. i 2029 (i alt 100 mio. kr.).
Behovsopgørelse (Genopretningsbehov og finansiering)		
Det er ikke muligt, på nuværende tidspunkt, at sige om finansieringen svarer til vedligeholdelses- og genopretningsbehovet.	Den politisk vedtagne bevilling er givet med det formål at fastholde det gennemsnitlige tilstandsniveau.	Der er meget begrænset sammenhæng mellem genopretningsbehovet og de bevillingsmæssige rammer.
	Den samlede finansiering svarer til det samlede genopretningsbehov.	Finansieringen kan stort set kun dække udgifter til accelererende forfald. Budgettet til løbende vedligehold dækker ikke vedligeholdelsesbehovet, hvilket vil øge behovet for genopretning/afhjælpende vedligehold på sigt.
	Den lineære finansieringsmodel indebærer, at genopretningsbehovet er overfinansieret på kort sigt og underfinansieret på lang sigt.	

Prioriteringsmodel

Hvordan besluttet rækkefølgen af genopretningsprojekterne?

ØKF	KFF	TMF
Prioriteringsmodel		
I forbindelse med den opdaterede styringsmodel planlægges det at introducere en prioriteringsmodel der rangerer opgaverne med henblik på totaløkonomi, driftssikkerhed, brugeroplevelse osv.	Prioriteringen foretages på baggrund af forvaltningens ejendomsfaglige vurdering. Alle bygningstyper prioriteres ens.	Rækkefølgen af genopretningsprojekterne bestemmes forskelligt i de 2 afdelinger Bygningsdrift og Bynatur. Bygningsdrift tilstræber at fokusere genopretningsindsatsen på de bygninger, hvor behovet er størst efter følgende kriterier: • Sikkerhed (Vigtigst) • Type af anvendelse • Hyppighed i benyttelse • Arkitektonisk værdi • Økonomiske konsekvenser ved manglende rettidigt vedligehold I Bynatur prioriteres aktiverne efter sikkerhed og tilstandsvurdering, så i praksis genoprettes/vedligeholdes de aktiver, der har dårligste tilstandsvurdering.
Politisk prioritering		
Politisk prioritering i forbindelse med 2. og 4. anlægsoversigt. Fra 2026 præsenteres forventet vedligeholdsaktivitet. Fra 2027 udvides rapporteringen til også at omfatte, hvilken effekt aktiviteten har på bygningernes tilstand.	Politisk prioritering foregår i forbindelse med det årlige budgetseminar hvor KFF præsenterer, hvad der er i pipeline for det kommende år så politikerne kan bestille budgetnotater, hvis de fx ønsker kapacitets- eller kvalitetsløft.	Politisk prioritering sker én gang årligt, hvor PKR/TMF forelægger indstilling for TMU-ØU-BR - det er her anlægsbevillingerne udmøntes. Rapportering til politisk niveau sker med de kvartalsvise anlægsoversigter.
Energirenoveringer		
Energirenoveringer indgår i styringsmodellen i 2025 og 2026.	Styringsmodellen tager ikke højde for energirenoveringer.	Styringsmodellen tager ikke højde for energirenoveringer.