



Bilag 5

Til Kultur-, Fritids-, og Borgerserviceforvaltningen

Forvaltningsdialog samt mulige tilføjelser til styringsmodellen for ejendomsvedligehold til politisk forhandling

Resumé

Styringsmodellen for ejendomsvedligehold omfatter politisk vedtagne bygningsdele som følge af ændret ansvarsfordeling, men dækker p.t. ikke alle ejendomme, som anvendes af Københavns Kommune, men ikke ejes af Københavns Kommune.

Samtidig indeholder Klimastrategi 2035 og Klimahandleplan 2026-2028 ambitioner på vedligeholdelsesområdet, som endnu ikke er finansieret, og som rækker udover lovkrav.

Det er muligt at udarbejde særskilte budgetnotater herom til brug for forhandlingerne om Budget 2027.

Såfremt disse budgetoplæg vedtages, vil finansieringen indgå i Styringsmodellen for ejendomsvedligehold.

Sagsfremstilling

I forbindelse med udarbejdelse af oplæg til opdateret styringsmodel for vedligehold har KEJD haft dialog med fagforvaltningerne (FF) om KEJDs vedligehold og samarbejdet mellem KEJD og FF. FF har peget på, at der på enkelte områder er uklare eller uhensigtsmæssige snitflader og ansvarsplaceringer samt muligheder for forbedret samarbejde, som kan bidrage til et mere ensartet serviceniveau i relation til vedligehold for alle lejere og brugere.

KEJD har ikke ansvar for udvendigt vedligehold af alle ejendomstyper.

Ejerlejligheder/lejemål i ejerforeninger

Vedligeholdet af ejerlejligheder/lejemål i ejerforeninger varetages ikke af KEJD, men af de enkelte ejerforeninger. Vedligeholdet finansieres af det ejerforeningsbidrag, som forvaltningerne løbende betaler til ejerforeningen. I nogle tilfælde sparer ejerforeningerne ikke op til større vedligeholdelsesopgaver eller kan/vil ikke optage lån til større vedligeholdelsesopgaver, hvilket kan give store engangsopkrævninger til de

12-05-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 1403

Dokumentnummer i F2
9885140

Sagsnummer eDoc
2026-0021439

Sagsbehandler
Malene Skøtt Wincentz

KK-institutioner/FF'er, som anvender lejemålet.

Det er KEJD, der varetager KK's interesser i ejerforeninger, men KK har typisk ikke bestemmende indflydelse og må derfor indrette sig efter beslutningerne i ejerforeningerne. Det er KEJD, der administrerer ejerforeningsudgifter for KK, men viderefakturerer alle udgifterne til FF.

Store og uforudsete engangsudgifter er typisk svære at håndtere for den enkelte institution/FF.

Dialogen mellem KEJD og FF har peget på, at det formentlig er hensigtsmæssigt at overføre det fulde ansvar for ejerforeninger til KEJD.

Det kan ske, ved at FF overfører deres eksisterende budgetter til ejerforeningsudgifter til KEJD, som i forvejen administrerer disse for KK. Det vil reducere antallet af interne afregninger i KK, og hvis der så opstår uforudsete engangsudgifter, kan de håndteres af KEJDs (tværgående) vedligeholdelsesbudget, som væsentligt bedre kan håndtere denne type udsving.

Udfordringerne vil kunne beskrives nærmere i arbejdet med analysen af styringsmodeller bestilt i forlængelse af KF084 i OFS 25-26.

3. mandslejemål

Københavns Kommune lejer en række ejendomme af private udlejere til institutionsformål. I nogle lejekontrakter har kommunen historisk påtaget sig dele af den udvendige vedligeholdelse mod at opnå en lavere husleje. Ansvar for disse vedligeholdelsesforpligtelser er p.t. ikke entydigt placeret i KK, og der er i den eksisterende styringsmodel ikke afsat midler hertil.

De enkelte institutioner har ofte ikke viden om / forståelse for, hvis de skal stå for udvendigt vedligehold, som andre institutioner ikke skal, og de har typisk heller ikke de nødvendige ejendomsfaglige kompetencer. I dialogen mellem KEJD og FF'erne er der blevet peget på, at det vil være mest hensigtsmæssigt, at der kommer til at gælde de samme vedligeholdelsessnitflader som på kommunens egne ejendomme.

Det er formentlig hensigtsmæssigt, at ansvaret for udvendigt vedligehold på 3. mandslejemål, i de få lejemål, hvor KK har påtaget sig dette ansvar, får de samme vedligeholdelsessnitflader som kommunens egne ejendomme, da KEJD har de bedste forudsætninger/kompetencer til at løse opgaven effektivt.

KEJD har ikke et fuldt overblik over omfanget af 3. mandslejemål, hvor KK har påtaget sig en vedligeholdelsesforpligtelse ud over almindeligt

indvendigt vedligehold, men vurderer, at der er tale om et begrænset antal lejemål og en begrænset udgift.

Udfordringerne vil kunne beskrives nærmere i arbejdet med analysen af styringsmodeller bestilt i forlængelse af KF084 i OFS 25-26.

Selvejende institutioner i egne ejendomme

KEJD har i samarbejde med Børne- og Ungdomsforvaltningen (BUF), Socialforvaltningen (SOF) og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen (SUF) arbejdet med at kortlægge KK's vedligeholdelsesforpligtelser vedr. selvejende institutioner, der ejer deres egne ejendomme.

I et enkelt tilfælde har KK via driftsoverenskomst påtaget sig udvendigt vedligeholdelsesansvar for en selvejende institution i egen ejendom. I det tilfælde er det tidligere blevet besluttet, at det er KEJD, der ansvaret herfor i KK. Vedligeholdelsesudgifter hertil indarbejdes i KEJDs behovsopgørelse på lige fod med kommunens egne ejendomme.

For øvrige selvejende institutioner har KK ikke påtaget sig en juridisk forpligtelse til at forestå udvendigt vedligehold. Da KK ikke har en juridisk forpligtelse til at stå for udvendigt vedligehold af disse ejendomme, indarbejdes der ikke udgifter hertil til budget 2027.

Klimastrategi

Borgerrepræsentationen (BR) har endvidere vedtaget Klimastrategi 2035 (KS35) samt Klimahandleplan 2026-2028, som indeholder initiativer vedrørende vedligehold af kommunens ejendomme. Disse initiativer er ikke selvstændigt finansieret, og er delvist ikke omfattet af lovgivningsmæssige forpligtigelser og dermed ikke omfattet af grundmodellen i styringsmodellen for vedligehold.

Københavns Ejendomme (KEJD) har opgjort det samlede budgetbehov for de pågældende ejendomme samt for efterlevelse af målsætningerne i klimahandleplanen.

I september 2025 vedtog BR Klimastrategi 2035 (KS35), som bl.a. har et overordnet mål om halvering af udledningerne fra kommunens egne indkøb. KEJD udgør 9 % af KKs samlede klimaaftryk fra indkøb.

I kommunens klimahandleplan for 2026-28 fremhæves 'Byggeri og ejendomme', hvor KEJD spiller en væsentlig rolle i forbindelse med vedligehold i nedenstående indsatser:

Indsatser	Uddybet ift. KEJD	Relation til Styringsmodellen for bygningsvedligehold
Renovering og vedligehold	Øget vedligehold og levetidsforlængelse af vores bygninger. Klimaskadelige kølemidler, samt design- og materialevalg med fokus på lavere materialeforbrug, lavere klimaaftryk og genbrug og genanvendelse.	Øget planlagt vedligehold og udfasning af klimaskadelige kølemidler håndteres inden for grundpakken af styringsmodellen for bygningsvedligehold. Design- og materialevalg uddybes yderligere nedenfor og foreslås behandlet som et politisk tilvalg.
Grønt energiforbrug	Initiativer for energirenoveringer, styring og energioptimeret drift	Tillæg til løft af energimærker uddybes yderligere nedenfor og foreslås behandlet som et politisk tilvalg.

Design- og materialeoptimering

Indkøbskategorien "Bygnings- og anlægskonstruktion og vedligeholdelsesydelse" udgør 24 % af KEJDs samlede klimaaftryk.

Hvis der besluttet et tillæg om design- og materialeoptimering, kan KEJD halvere de 24 % og derved reducere KEJDs klimaudledning med 12 procentpoint. En 12 procentpoints reduktion af KEJDs udledning bidrager til at reducere Københavns Kommunes samlede klimaaftryk med cirka 1 procentpoint.

Klimahandleplanen 2026-2028 foreslår et tiltag om design- og materialeoptimering som redskab til at kunne opnå denne målsætning. Tiltaget fokuserer blandt andet på levetidsforlængelse og materialevalg med lavt klimaaftryk. Her er der fokus på tre typer af materialevalg:

- 1) Best-in-class materialer,
- 2) Alternative materialer, og
- 3) Genbrugsmaterialer.

For at opfylde den politisk bestemte målsætning vedrørende en 50% reduktion er det nødvendigt at anvende klimavenlige byggematerialer i renoverings- og vedligeholdsprojekter. Disse valg forventes at medføre ekstra omkostninger indenfor styringsmodellens tidsramme og derfor opgøres det økonomiske behov hertil særskilt.

Tillægget omfatter følgende af styringsmodellens elementer, da der her er de største klimapotentialer:

- Planlagt vedligehold på klimaskærm og terræn
- Kloak, løft af energimærker til lovkrav (øgede lovkrav)
- KTF-kloak og KTF-ejendomme

Størstedelen af KEJDs vedligeholdelsesaktiviteter skal forventeligt finansieres af styringsmodellen for vedligehold, men der vil være projekter, der bliver finansieret af andre kanaler fx særskilte BR-bevillinger, forsikringssager etc. Tillæggets beregnede meromkostninger tager derfor ikke højde for vedligeholdelsesprojekter m.v., som er finansieret uden for styringsmodellen for vedligehold.

Begrebsforståelse:

- Alternative materialevalg: At bygge *anderledes* ved at gå fra det konventionelle til alternative materialevalg. Fx. Mineraluld batts isolering til græs batts isolering.
- Best-in-class materialevalg: At bygge på *samme måde*, men vælge det materiale med lavest CO₂ udledning inden for samme produkttype. Fx. Rockwool batts med laveste CO₂ udledning.
- Genbrugsmaterialevalg: At bygge på *samme måde*, men der anvendes genbrugsmaterialer.

Løft af i alt 30% til energimærke B (Klimastrategi 2035/KS35)

Selve målet i KS35 er, at 30% af kommunens samlede energimærkede portefølje med energimærke C eller lavere skal løftes til min. energimærke B.

Målet er sat pba. krav i Energieffektiviseringsdirektivet (EED), der stiller krav til, at KK i perioden 2026-2030 skal udpege i alt 15% af kommunens portefølje, som pr. 1. januar 2024 havde energimærke C eller lavere. Disse bygninger skal løftes til min. energimærke B, medmindre bygningen er fredet, hvormed den blot skal løftes min. ét energimærke (fx fra E til D).

KK har i KS35 valgt et højere ambitionsniveau end staten, idet kommunen sat som mål at løfte 30% til B, og ikke blot de 15% jf. EED. Derudover kræver målet i KS35, at energimærkerne er løftet tidligere end 2040-fristen i EED. Klimamålet er derfor mere ambitiøst end lovkravet, både ift. omfang og udførsel.

Af denne grund er der behov for budget til at løfte de yderligere 15%, der ligger udover EED-kravet. Derudover er der også behov for budget til at fremskynde løft af de 15%, så de kan bidrage til det samlede mål iht. KS35 om løft af 30%, som forventes efterlevet senest 2036.

KEJD kan, hvis der er politisk ønske herom, udarbejde særskilte budgetnotater vedr. realisering af målsætningerne i klimaplanen med henblik på indgåelse i de politiske forhandlinger om Budget 2027.