

Status på arbejdsprogram 2025

- Københavns Ejendomme



Indledende bemærkninger

Særlige opmærksomhedspunkter

Projekt Vedligeholdelsesstyring 2.0

Vedligeholdelsesstyring 2.0 (VEST) er et tværgående program, der dels har til opgave at sikre en række konkrete opgaver, der styrker overblikket over vedligeholdet af KK bygningsportefølje, samt etablere en metode for at følge effekten af vedligeholdindsatsen over tid.

Samtidig fokuserer programmet på at forbedre en række af de interne arbejdsgange og den tværgående dataunderstøttelse i Københavns ejendomme, så prioritering og styring af projekter og indsatser bliver mere transparent og præcis.

Endelig har programmet til opgave at etablere et grundlag for en politisk budgetbeslutning om niveauet for vedligehold i perioden 2027-2036.

Projekt kloakering og lovliggørelse af kolonihaver

Borgerrepræsentationen besluttede den 26. juni 2025 et kloakeringsgrundlag for 13 af kolonihaveforeningerne med et ændringsforslag om, at KEJD udarbejder en trappemodel for indfasning af lejeforhøjelsen hos lodlejerne. Trappemodellen blev godkendt af Borgerrepræsentationen 18. september med bemærkning om, at ØKF til overførselssagen 2025/2026 udarbejder et budgetnotat, der beskriver mulighederne for en tilbagebetalingsmodel, hvor realrenten er på 0 procent fremfor 2 procent. Kolonihaveforbundet (KHF) har ikke ønsket at tage stilling til trappemodellen med henvisning til, at de ikke er enig i finansieringsmodellen generelt.

KHF og KEJD er ift. lovliggørelsen (brandsikring af bygninger) af kolonihaverne enige om, at Københavns Kommune udtager en stævning mod KHF for at få fastlagt pligten til at lovliggøre. Det skyldes, at KEJD og KHF ikke kan nå til enighed om denne pligt.

KEJD og KHF er løbende i dialog og samarbejdet fungerer godt.

Kompleksitet og koordinering

Projekterne i KEJD er kendetegnet ved høj kompleksitet og tværgående hensyn. Der er fx behov for tæt koordinering mellem *Vedligeholdelsesstyring 2.0* og *FM Portalen* og mellem *Kloakering og lovliggørelse af kolonihaver* og *Guldkysten og Renden*. KEJD prioriterer derfor at etablere et tæt samarbejde blandt alle led i projekterne og med relevante interessenter for at sikre, at de bevæger sig i samme retning.

Midtvejsstatus på igangværende projekter

Indsats

Status

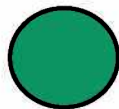
Hvor er vi nu?

Vedligeholdelsesstyring 2.0



Programmet Vedligeholdelsesstyring 2.0 er igangsat for at imødekomme anbefalinger om at styrke bygningsvedligeholdelsesindsatsen. Målet er at bevare bygningsmassens værdi og sikre funktionalitet for de daglige brugere mest rentabelt. Desuden ser programmet på at gøre det mere transparent, hvilke projekter der løbende bliver prioriteret i KEJD, samt hvilken effekt indsatsen har. Programmet følger tidsplanen og har identificeret forbedringspotentialer, der styrker styringskæden i bygningsvedligeholdet på tværs af organisation og IT-systemer.

Fremtiden for Guldkysten og Renden



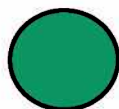
I Budget 2026 blev der afsat projektmidler til arbejdet med Guldkysten og Renden de næste tre år. Inden udgangen af 2025 fjernes der større affaldsmængder fra Guldkysten og Renden og i 2026 vil bl.a. bådvrage i vandet blive fjernet. KEJD anmoder om lokalplan inden udgangen af 2025, og der er dialog med Kystdirektoratet med henblik på ophævelse af strandbeskyttelseslinjen. SOF vil arbejde videre med etableringen af skæve boliger og det forventes, at evt. forundersøgelser igangsættes ultimo 2025/primus 2026.

Samling af ØKF koncernenheder på Fuglebakken



Byggeri København flytter ind på Fuglebakken til de øvrige koncernenheder under Økonomiforvaltningen. Derved opnår Økonomiforvaltningen en effektivisering på forvaltningens samlede husleje, samt en optimeret brug af forvaltningens administrative kvadratmeter. Hertil bidrager samlokalisering af de fire koncernenheder til Økonomiforvaltningens strategi - ét samlet ØKF - da det formodes, at den tværfaglige opgaveløsning og det tværgående samarbejde inden for forvaltningens koncernenheder gøres nemmere.

FM Portalen – Ny IT løsning til bygningsstyring



Alle systemimplementeringer er gennemført og programmet er gået ind i afslutningsfasen.

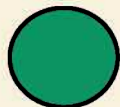
Midtvejsstatus på igangværende projekter

Indsats

Status

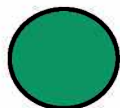
Hvor er vi nu?

Kloakering og lovgivning af kolonihaver



Borgerrepræsentationen besluttede den 26. juni 2025 et kloakeringsgrundlag for 13 af kolonihaveforeningerne med et ændringsforslag om, at KEJD udarbejder en trappemodel for indfasning af lejeforhøjelsen hos lodlejerne. Trappemodellen blev godkendt af Borgerrepræsentationen 18. september med bemærkning om, at ØKF beskriver mulighederne for en tilbagebetalingsmodel, hvor realrenten er på 0 procent fremfor 2 procent. Kolonihaveforbundet (KHF) og KEJD er ift. brandsikring af kolonihaverne enige om, at Københavns Kommune udtager en stævning mod KHF for at få fastlagt pligten til at lovgive. Det skyldes, at KEJD og KHF ikke kan nå til enighed om denne pligt. KEJD og KHF er løbende i dialog og samarbejdet fungerer godt.

Fremtidens ejendomsadministration



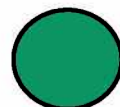
Fremdriften i projektet forløber planmæssigt, og KEJD forventer, at systemet idrives ultimo januar 2026.

Konsolidering af sikringsområdet herunder adgange, forebyggelse og effektivitet



KEJD har gennemført en analyse af mulighederne for at samtænke og konsolidere sikringsområdet (alarmer, låsesystemer mm.) i Københavns Kommune og etablere en fælles driftscentral. Der er stor opbakning til projektet fra forvaltningerne, og der pågår drøftelser om ønsker og behov i forbindelse med sammensætningen af en effektiviseringscase.

Nær ejendomsdrift



Projektet undersøger muligheden for i højere grad at kunne gøre brug af stordriftsfordele inden for den nære ejendomsdrift. Der er indgået dialog med forvaltninger for at afdække potentialer for optimering og efter konstruktiv dialog med SOF er forventningen, at KEJD overtager SOFs ejendomsdrift primo 2026.

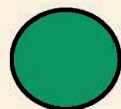
Midtvejsstatus på igangværende projekter

Indsats

Status

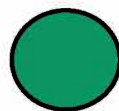
Hvor er vi nu?

Etablering af solceller på kommunale bygninger



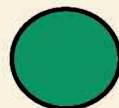
Økonomiudvalget besluttede den 23. september, at KEJD undersøger muligheden for at hjemtage opgaven med at etablere solcelleselskab og pausere selskabsetablering i HOFOR. Årsagen til dette er en forventet regelændring fra staten, der træder i kraft i sommeren 2026, og som gør det muligt for Københavns Kommune selv at eje solcelleanlæg, hvilket de nuværende regler ikke tillader. På ØU/BR-møderne i november 2025 vil KEJD præsentere en overordnet procesplan for hjemtagelsen af pilotprojektet på Sankt Annæ Gymnasium, som skal indhente konkrete erfaringer med både etablering og drift. Derudover arbejder KEJD på at udvikle en prioriteringsmodel for flere solcelleanlæg, som vil blive fremlagt på et senere tidspunkt.

Kunde- og samarbejdsmodel



Projektet har udarbejdet en analyse af KEJDs kunder og kundehåndtering og identificeret nogle kundeudfordringer, som skal løses. Beslutning om løsninger afgør projektets fremtidige scope og retning.

LCA/LCC-projektet: CO2-data og totaløkonomi



KEJD har udviklet et vejledende værktøj, som hjælper med at vurdere klima- og økonomiske konsekvenserne af design- og materialevalg i vedligeholdelsesprojekter. Værktøjet er i øjeblikket under test i KEJD. Derudover arbejder KEJD på at skabe et afrapporteringsværktøj, der kan vise CO2-forbruget i KEJDs vedligeholdelsesprojekter med henblik på at overvåge udviklingen i forhold til Københavns Kommunes klimastrategi.

Nye opgaver i 2025

Projekter	Oprindelig AP25	Bemærkninger
Effekt af tekniske bygherrestandarder (TBS)	x	Endnu ikke igangsat
Kunde- og samarbejdsmodel (KOS)	x	
FM Portalen - Ny IT løsning til bygningsstyring	x	
Fremtidens ejendomsadministrationssystem (FEST)	x	
Etablering af solceller på kommunale tage	x	
LCA/LCC-projektet: Bæredygtigt bygningsvedligeholdelse	x	
Fremtiden for Renden og Guldkysten	x	
Kloakering og lovliggørelse af kolonihaver	x	
Samling af ØKF koncernenheder på Fuglebakken		Tilføjet til arbejdsprogrammet
Tværgående ejendomsservice	x	Opdelt i to projekter: <i>Konsolidering af sikringsområdet, herunder adgange, forebyggelse & effektivitet (SAFE)</i> og <i>Nær ejendomsdrift</i>
Evaluering og fremtidig styring af bygningsvedligehold	x	Slået sammen til <i>Vedligeholdelsesstyring 2.0 (VEST)</i>
Overgang til opdateret styringsmodel for vedligehold	x	
Sikker branddrift i KK-bygninger	x	Afsluttet
Vedligehold af selvejende institutioner	x	Overgået til drift
Den intelligente bygning	x	Sat i bero
Principper for forvaltning af ejendomsporteføljen	x	Sat i bero

12 projekter i
KEJD AP25
i dag

Konturer for arbejdsprogram 2026

KEJD har ændret proces og metode for projektstyring for at forberede arbejdsprogrammet for 2026. Disse ændringer skal sikre en klar strategisk retning, gøre projekthinformation mere gennemsigtig, styre projekter ensartet og bruge ressourcerne bedst muligt.

Ændringerne indebærer:

- Projektideer kan løbende indmeldes og behandles.
- Projektideer vurderes ud fra prioriteringskriterier, som angiver hvilket styrings- og rapporteringsbehov, der er.
- Projektmidler udmøntes til analysefasen, når en projektidé godkendes.
- Der er en max kapacitet for antallet af aktive projekter, som er afhængig af ressourcer, ledelseskapaletet, budget og driftens forandringsparathed. Det betyder, at projekter kan udgå, hvis nye skal indgå.

Arbejdsprogram for 2026 etableres 1.-2. oktober 2025.

Projekter, der videreføres i 2026

Vedligeholdelsesstyring 2.0

Kloakering og lovgivning af kolonihaver

Fremtidens ejendomsadministrationssystem (FEST)

Kunde- og samarbejdsmodel (KOS)

Projekter, der fortsætter i ny fase eller anden variant i 2026

Fremtiden for Guldkysten og Renden

FM Portalen – Ny IT løsning til bygningsstyring

Konsolidering af sikringsområdet, herunder adgange, forebyggelse & effektivitet (SAFE)

Nær ejendomsdrift