KEJDs planlagte vedligeholdelsesaktiviteter i 2026

Bilag til fjerde anlægsoversigt 2025

Status pr. 31. oktober 2025

Indholdsfortegnelse

Denne afrapportering præsenterer overordnet Københavns Ejendommes (KEJD) planlagte vedligeholdelsesaktiviteter på bygninger og bygningsdele i Københavns Kommunes (KK) samlede bygningsportefølje, som KEJD har ansvaret for at vedligeholde.

Rapporten indledes med en beskrivelse af styringsmodellen for vedligehold, efterfulgt af nøgledata om porteføljen. På baggrund heraf præsenteres de prioriterede indsats- og fokusområder for 2026.

Rapporten består af følgende afsnit:

Rammesætning

Baggrund for styringsmodellen for vedligehold

Baggrund for styringsmodellen for vedligehold

KKs styringsmodel for bygningsvedligehold 2018-2027 blev evalueret i 2024. Borgerrepræsentationen (BR) besluttede herefter årlige afrapporteringer til 2. og 4. anlægsoversigt. Denne afrapportering til 4. anlægsoversigt giver indsigt i vedligeholdelsesaktiviteter for 2026.

I 2017 vedtog BR en styringsmodel for vedligehold af kommunens bygningsportefølje, der varetages af KEJD, med en årlig bevilling på ca. 0,5 mia. kr. (2018 p/l) i 10 år. Hovedformålet med indførelsen af styringsmodellen var grundlæggende at etablere en mere professionel Asset Management-baseret ramme og metodik for bygningsvedligeholdet i KK for at sænke de langsigtede omkostninger.

Styringsmodellen markerede et skifte fra primært afhjælpende vedligehold til strategisk planlægning af vedligeholdsindsatsen med fokus på en ensartet opgørelse af vedligeholdsbehovet på tværs af bygningerne samt en prioritering, der understøtter en langsigtet totaløkonomi for bygningsporteføljen.

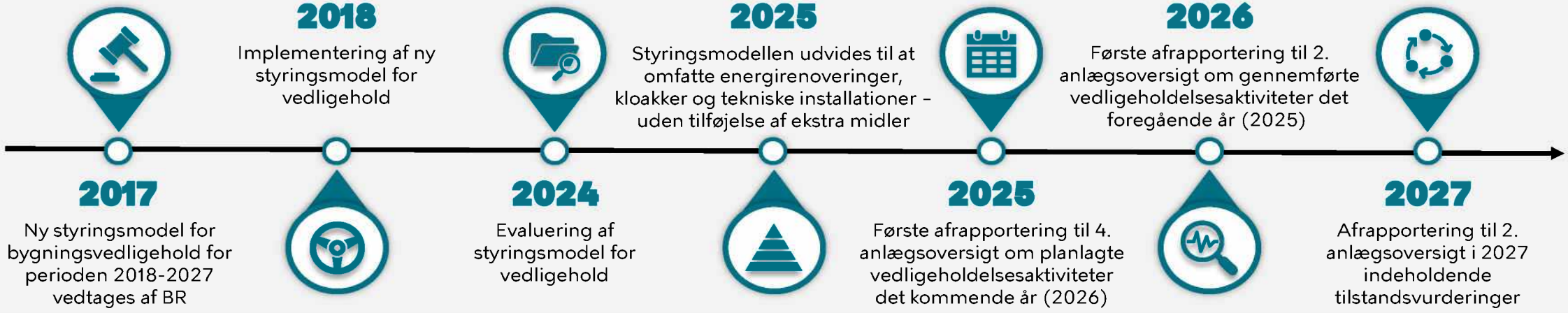
I 2025 besluttede BR, at KEJD i forbindelse med 2. og 4. anlægsoversigt skal aflægge status for vedligeholdet til Økonomiudvalget. De to afrapporteringer vil have hvert deres fokus.

- 4. anlægsoversigt fokuserer på at formidle det kommende års forventede aktiviteter.
- 2. anlægsoversigt fokuserer på at formidle, hvilke aktiviteter der er gennemført det foregående år, og perspektivere effekten af det gennemførte.

Denne afrapportering til 4. anlægsoversigt har til formål at give indsigt i bygningsporteføljens aktuelle sammensætning, planlagte vedligeholdsaktiviteter og særlige fokusområder for vedligeholdet i 2026.

KEJD vil gradvist udvide afrapporteringen i de kommende år, efterhånden som eksempelvis data for tilstandsvurderinger etableres og kan give mål for effekten af indsatsen. Denne rapport er således første skridt i en samlet, fremtidig afrapportering.

Figur 1: Tidslinje over styringsmodellen for vedligehold



Status på vedligeholdelsesstyring

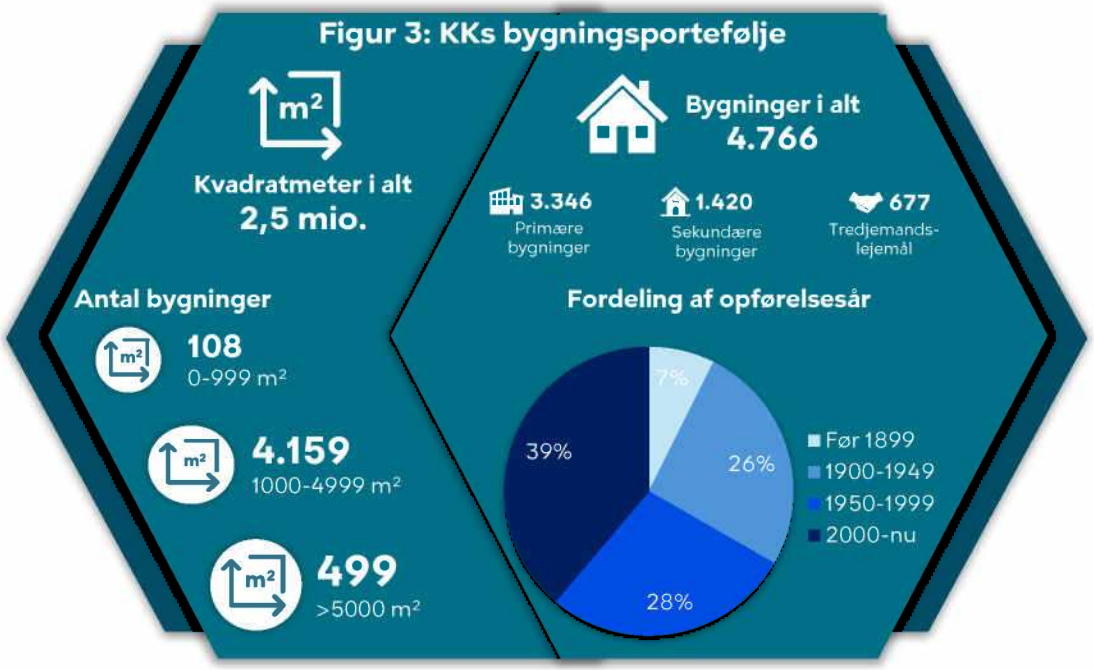
- Status på bygningsporteføljen
- Status på eksekvering af vedligehold

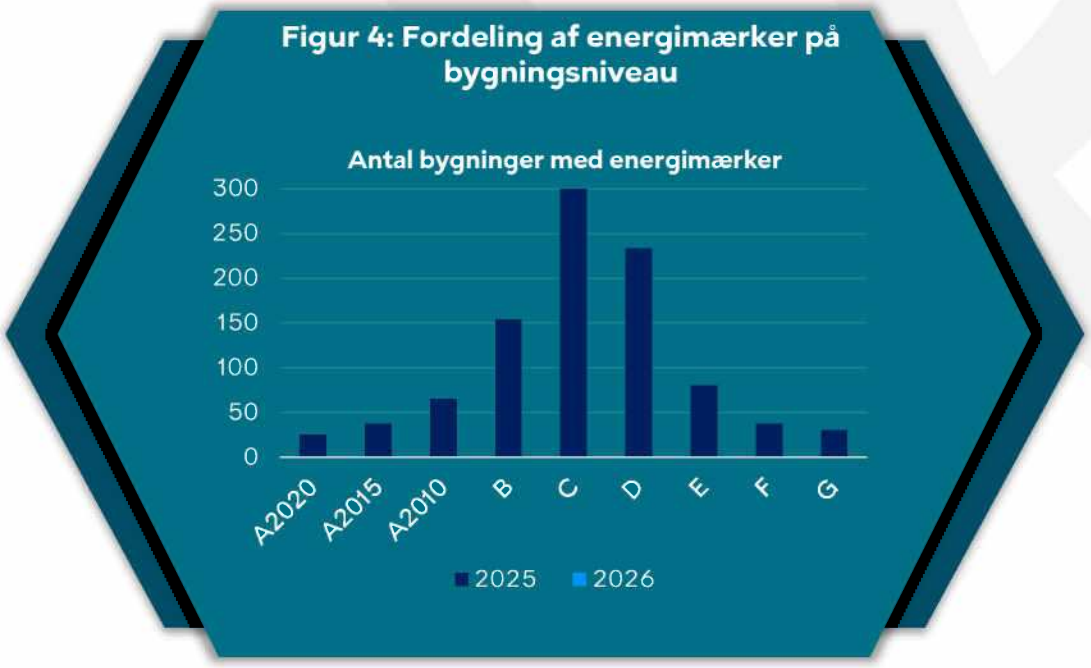
Status på bygningsporteføljen

KKs bygningsportefølje består aktuelt af knap 4.800 bygninger med varierende behov for vedligehold.

KKs bygningsportefølje omfatter mange forskellige bygningstyper – fra skoler og botilbud til garager og affaldsskure. Porteføljen ændrer sig løbende gennem tilført nybyggeri samt køb og salg af bygninger.

Sammensætning af KKs bygningsportefølje
KKs bygningsportefølje består i oktober 2025 af knap 4.800 bygninger med et samlet areal på ca. 2,5 mio. m^2, jf. figur 3. Bygningsantallet fordeler sig på 3.346 primære bygninger og 1.420 sekundære bygninger, såsom garager og affaldsskure. Derudover vedligeholder KEJD delvist ca. 677 bygninger, som KK ikke selv ejer (tredjemandslejemål m.v.).
Over en tredjedel af kommunens bygninger er mere end 75 år gamle og kræver ofte omfattende vedligehold, især af klimaskærmen (tag, facader, vinduer), for at bevare levetid, værdi, og kapacitet. I den modsatte ende af aldersskalaen udgør bygninger under 25 år en tilsvarende andel på cirka en tredjedel. For disse bygninger koncentrerer indsatserne sig primært om vedligehold af tekniske installationer og forebyggende vedligehold af klimaskærmen.





Energirenovering i et porteføljeperspektiv
EU's regler for energieffektivisering i bygninger betyder, at kommuner hvert år skal forbedre energistandarden i en del af den kommunale bygningsmasse. Mindst 3 % af arealet i offentlige bygninger over 250 m^2 skal hvert år bringes op på minimum energimærke B, svarende til en næsten energineutral standard. Københavns Kommune arbejder målrettet på at leve op til dette krav.
Opfyldelsen af EU's mål vil samtidig bidrage væsentligt til kommunens egne målsætninger i Klimastrategi 2035 om lavere energiforbrug og CO_2-udledning fra bygningsdrift. Som figur 4 viser, har omkring 40 % af kommunens bygninger allerede energimærke B eller bedre. KEJD vurderer derfor, at kommunen har et solidt udgangspunkt for at nå EU's krav.

Status på eksekvering af vedligehold

Planlagt vedligehold er siden 2021 steget markant, og udgør nu hovedparten af KEJDs vedligeholdelsesindsats. Hermed sikres en bæredygtig balance, og det forventes samtidig, at styringsmodellens bevilling vil blive eksekveret for som planlagt inden udgang af 2027.

Formålet med Styringsmodellen for vedligehold 2018-2027 har været at indhente det vedligeholdsefterslæb, som var opbygget frem til 2017, samt etablere en vedligeholdsindsats baseret på planlagt vedligehold.

Status på indhentning af vedligeholdelsesefterslæb

Styringsmodellen for vedligehold 2018-2027 havde som et af sine mål at indhente det opbyggede vedligeholdelsesbehov på 5 mia. kr., der blev opgjort op mod 2017. Modellen forudsatte, at det opbyggede behov ville være indhentet ved udgangen af 2027, hvis den tildelte 10-årige budgetramme blev fuldt udnyttet.

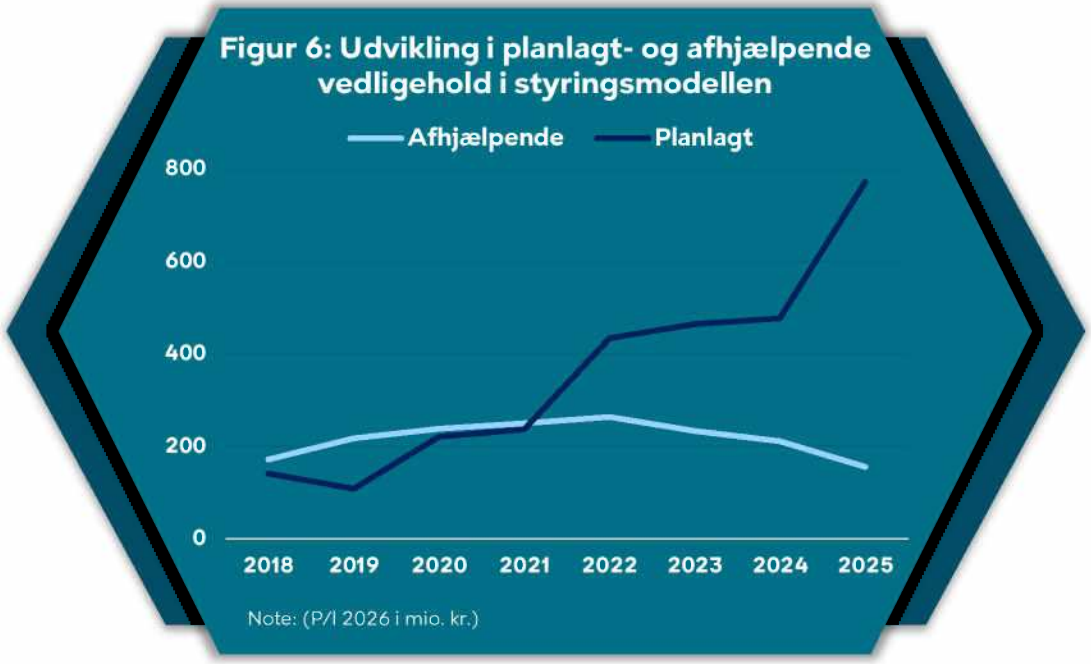
Evalueringen af styringsmodellen viste, at KEJDs vedligeholdelsesindsats i perioden 2018-2021 lå under det oprindeligt budgetterede (jf. figur 5). I denne periode udskød KEJD vedligeholdelsesopgaver for ca. 700 mio. kr. pga. manglende måltal.

Siden 2022 har KEJD øget eksekveringen markant, understøttet af øgede måltal, og med ca. 1,5 mia. kr. til rådighed i 2026-2027 (jf. figur 5) vurderer KEJD, at det er realistisk at eksekvere det oprindeligt estimerede behov.

Status på etablering af en vedligeholdsindsats baseret på planlagt vedligehold

Udviklingen i planlagt og afhjælpende vedligehold (jf. figur 6) viser KEJDs fokus på planlagt vedligehold. Siden 2021 har planlagt vedligehold overhalet det afhjælpende, og eksekveringen er steget markant fra et gennemsnit på 176 mio. kr. årligt (2018-2021) til 458 mio. kr. (2022-2024). KEJD har samtidig bremset stigningen i afhjælpende vedligehold og forventer ultimo 2025 at have udført godt tre gange så meget planlagt som afhjælpende vedligehold.

Frem mod 2027 sigter KEJD mod at opretholde en stabil og effektiv balance mellem planlagt og afhjælpende vedligehold for at sikre en proaktiv, bæredygtig og økonomisk ansvarlig indsats til gavn for kommunens ejendomme, medarbejdere og borgere.



Status på bygningsporteføljens tilstand

KEJD indfører tilstandsvurderinger for at skabe et samlet billede af bygningernes tilstand og styrke grundlaget for en mere målrettet prioritering af vedligehold og afrapportering.

KEJD er ved at indføre tilstandsvurderinger af kommunens bygninger for at skabe et samlet overblik over ejendomsporteføljens stand ved at etablere en baseline, der forventes klar med udgang af 2026. En tilstandsvurdering giver et overordnet billede af bygningens stand og bidrager dermed til et mere solidt beslutningsgrundlag. Det vil både styrke prioriteringen af vedligeholdelsesindsatser og gøre det muligt at følge udviklingen i bygningernes tilstand over tid. Fra 2027 vil KEJD kunne vurdere og præsentere effekten af indsatsen gennem data om bygningernes og porteføljens samlede tilstand.

xx

Figur x: Bygningsporteføljens aktuelle tilstand

Tilstandskarakter	Antal bygning
1. Som ny	X
2. Efter hensigten	X
3. Begyndende skader og mangler	X

xx

Figur x: Udvikling i bygningsporteføljens aktuelle tilstand

Fra 2027 vil KEJD kunne præsentere faktiske data

Det kommende års planlagte vedligeholdelsesaktiviteter (2026)

- Planlagt til eksekvering i 2026
- Initiativer til langsigtede indsatsområder
- Uddybning af udvalgte strategiske temaer for 2026:
  - *En planlagt tilgang til vedligehold af kloakker*
  - *Vedligehold med fokus på klima, miljø og ressourceforbrug*

Planlagt til eksekvering i 2026

I 2026 prioriteres planlagte vedligeholdelsesprojekter vedrørende klimaskærm, tekniske installationer og kloakker.

Eksekvering af styringsmodellens midler i 2026

I 2026 råder KEJD forventeligt over et samlet budget på ca. 1,2 mia. kr. til gennemførelse af vedligeholdelsesaktiviteter og moderniseringer(jf. figur 7). Ca. 790 mio. kr. finansieres via styringsmodellens budgetramme, mens ca. 460 mio. kr. stammer fra særbevillinger og moderniseringsopgaver m.v. bestilt af fagforvaltningerne.

Styringsmodellens forventede budgetramme på ca. 790 mio. kr. fordeler sig med 142 mio. kr. til afhjælpende vedligehold (f.eks. reparation af varmeanlæg, udbedring af taglækage), 61 mio. kr. til serviceaftaler (eftersyn af elevatorer, filterskift og kontrol af ventilationsanlæg) og 582 mio. kr. til planlagt vedligehold. Der er allerede igangsat planlagte vedligeholdelsesprojekter for ca. 558 mio. kr (jf. figur 8). De resterende ca. 24 mio. til planlagt vedligehold udmøntes i løbet af 2026.

Figur 7: Fordeling af forventet forbrug af budget 2026 (mio. kr.)

Figur 8: Igangsatte vedligeholdelsesprojekter fordelt på projekttype

Projekttyper	Antal projekter	Økonomi for 2026
Klimaskærm	44	Ca. 263 mio. kr.
Tekniske installationer	23	Ca. 104 mio. kr.
Kloakker og terræn	19	Ca. 95 mio. kr.
Klimaskærm og tekniske installationer	9	Ca. 84 mio. kr.
Øvrig	9	Ca. 12 mio. kr.
Total	**104**	**Ca. 558 mio. kr.**

Note: Data pr. 20. oktober 2025.

Planlagte vedligeholdelsesprojekter i 2026

KEJD igangsætter vedligeholdelsesprojekter året rundt. Igangsatte projekter (jf. figur 8) dækker opgaver, der er startet og har fået tilknyttet projektøkonomi og en byggeprojektleder. Projekterne befinder sig i forskellige faser. Nogle projekter er under udførelse, mens andre netop er sat i gang.

Af de ca. 104 igangsatte projekter fordeler indsatsen sig pr. oktober 2025 nogenlunde ligeligt på tre faser: forberedelse, projektering og udbud samt udførelse.

Hovedparten af projekterne omfatter vedligeholdelse af klimaskærmen (tage, vinduer, facader), mens resten dækker tekniske installationer (ventilation, brugsvand, faldstammer), kloakker og terræn (belægning, trapper, udearealer). Indsatserne forebygger skader, reducerer energispild og forlænger bygningernes levetid.

En række projekter omfatter flere bygningsdele. Ved at samle indsatsen på klimaskærm og tekniske installationer øges effektiviteten, gentagne indgreb mindskes, og forstyrrelsen for brugerne begrænses.

Initiativer til langsigtede indsatsområder

Den resterende del af afrapporteringen har fokus på konkrete strategiske indsatser og fokusområder for vedligeholdsindsatsen i 2026.

Udover de eksekvering af vedligeholdelsesprojekter vil KEJD fokusere på initiativer, som understøtter styringsmodellens målsætning om en asset management-baseret tilgang til bygningsvedligehold. I 2026 vil KEJD fokusere på en række initiativer, der understøtter et transparent beslutningsgrundlag med bedre datagrundlag, prioritering og styring. Dette omfatter især tre konkrete initiativer:

01

Bygningssyn

Primo 2026 har KEJD gennemført et ajourført bygningssyn af hele ejendomsporteføljen for at sikre et aktuelt og retvisende datagrundlag for vedligeholdsbehovet

02

Tilstandsvurderinger

KEJD etablerer en baseline for tilstandsvurderinger, som danner grundlag for effektmålinger fra 2027

.

03

Nyt FM-system

KEJD vil implementere et nyt it-modulsystem til facility management, der forventes at styrke systemlandskabet og forbedre dataunderstøttelsen.

Uddybning af udvalgte strategiske temaer for 2026:

En planlagt tilgang til vedligehold af kloakker

I marts 2025 blev kloakker inkluderet i styringsmodellen, hvilket har muliggjort hurtigere igangsættelse og bedre planlægning af kloakprojekter.

Baggrund

I marts 2025 besluttede BR, at styringsmodellen skulle udvides med vedligehold af kloakker. Tidligere blev de finansieret gennem særskilte bevillinger, hvilket ofte skabte problemer med hurtigt at få igangsat kloakprojekter og med at sammentænke kloakrenovering med øvrige vedligeholdsopgaver på ejendommen. Ved at inkludere kloakker i styringsmodellen er det nu blevet muligt at igangsætte kloakprojekter langt hurtigere og udføre en samlet vedligeholdsindsats, hvor renovering af kloak kombineres med andet vedligehold, hvilket sikrer, at brugerne kun bliver forstyrret én gang. På sigt vil det betyde forbedrede kloakforhold, som bidrager til en bedre brugeroplevelse.

Status & plan

Efter at kloakområdet er blevet en del af styringsmodellen for bygningsvedligehold i marts 2025, er der ved at blive etableret en helhedsorienteret tilgang til drift og vedligehold af kloaksystemerne i kommunens bygninger. I 2026 er der særligt fokus på de steder, hvor der konstateres omfattende problemer, hvor flere steder har været udfordrede i længere tid. På nuværende tidspunkt er der igangsat projekter for knapt 100 mio. kr. i 2026.

Den helhedsorienterede tilgang betyder, at når KEJD går i gang med en bygning, håndteres vedligeholdelsesbehovet på kloakken samlet, og der udarbejdes 30-årige drift- og vedligeholdelsesplaner på bygningsniveau. Tilgangen gør det muligt at planlægge og udføre vedligeholdelsen på en systematisk og ansvarlig måde, hvilket bidrager til at forebygge driftsforstyrrelser, reducere risikoen for oversvømmelser og sikre stabil og sikker drift i bygningerne.

Case: Kloakprojektet på Tuborgvej 185

En nødvendig indsats for bæredygtighed og infrastruktur

Tuborgvej 185 huser et af KKs Ungeværker, der er et fritidstilbud der henvender sig til børn fra 8. klasse til de fylder 18 år.

Bygningens kloaksystem er i kritisk stand med beskadigelse på 54 % af rørene. Regnvandet trænger op gennem brøndene, hvilket skaber betydelige problemer med afvanding på terrænet, hvor også belægningen er ødelagt.

Projektet er nu udbudt, og udbedringen udføres i løbet af 2026. For at styrke områdets miljøprofil er der indarbejdet grønne områder omkring bygningen finansieret via Biodiversitetspuljen.

Herved er projektet en vigtig investering i både infrastruktur og bæredygtighed.

Uddybning af udvalgte strategiske temaer for 2026:
Vedligehold med fokus på klima, miljø og ressourceforbrug

KEJDs vedligeholdelsesarbejde inkorporerer KKs målsætning for miljø i byggeri og anlæg (MBA), ved at bæredygtighedskrav gennemgås ved projektstart og afrapporteres ved afslutning. Fra 2026 fremrykkes denne proces, så livscyklusvurderinger (LCA-analyser) også integreres i arbejdet.

Baggrund

KEJD har i flere år arbejdet med miljø i byggeri og anlæg (MBA) i overensstemmelse med kommunens klimastrategi og betingelserne for at opnå miljøcertificering. I de seneste år er der opnået betydelige fremskridt inden for bæredygtighed i vedligeholdelsesprojekterne generelt samt med integrationen af MBA i de enkelte projekter. Arbejdet med MBA omfatter både et regulatorisk fokus, der sikrer overholdelse af gældende lovgivning samt kommunens krav til energiforbrug og optimering, og et strategisk fokus, der går ud over de lovmæssige forpligtelser. Området er i hastig udvikling, og KEJD implementerer løbende opdateringer i forhold til lovkrav og strategiske initiativer.

Status og plan

For at fastlægge gældende lovkrav i et vedligeholdelsesprojekt gennemgås relevante bæredygtighedskrav ved opstart af alle vedligeholdsprojekter, og overholdelsen af kravene afrapporteres ved projektets afslutning. Fra 2026 har KEJD fremrykket denne proces til en tidligere fase i projektet, så der skabes råderum til at implementere nødvendige ændringer.

Endvidere vil der blive arbejdet mere helhedsorienteret på tværs af relevante miljøområder og digital understøttelse med henblik på at opbygge et mere robust system, der giver KEJD et forbedret datagrundlag for oversigt og beslutninger.

Der lægges særlig vægt på at styrke integrationen af LCA-analyser i MBA-arbejdet. LCA sikrer kvalificerede beslutninger om materialers produktion, anvendelse og håndtering gennem hele deres livscyklus. Denne integration vil blive testet og optimeret i det kommende år.

Endelig vil MBA-arbejdet blive tilpasset DGNB-certificeringssystemet, der er en standard for at fremme bæredygtighedshensyn i det byggede miljø. KK har vedtaget at bygninger skal DGNB-certificeres ved større renoveringer. MBA opdateres løbende for at sikre, at KEJDs bæredygtighedsindsats er målbar.

Case: DGNB-certificering og Energioptimering

Vesterbro svømmehal og Enghavevej 88

BR besluttede i 2020, at renoveringsprojekter over 20 millioner kroner skal certificeres efter DGNB-systemet med mindst sølvniveau. Dette sikrer en systematisk og dokumenteret bæredygtighed i kommunens større vedligeholdelsesprojekter.

Renoveringen af Vesterbro Svømmehal er Københavns første DGNB-certificerede renoverede svømmehal (2025) med sølvcertificering. Projektet kombinerer modernisering og bæredygtighed.

Slotsherrensvej 81 - Vuggestue

I 2024 gennemførte KEJD en renovering af klimaskærmen på vuggestuen på Slotsherrensvej 81, hvor isoleringen i taget blev øget med 45 mm for at reducere varmetab og energiforbrug. Dette bidrager til lavere CO_2-udledning og forbedret indeklima, hvilket styrker børnenes trivsel.