



Københavns Ejendomme

Orientering om KEJDs vedligeholdelsesaktiviteter i 2025

Bilag til 2. anlægsoversigt 2026



Indholdsfortegnelse

1. Formål og baggrund
2. KEJD - Vi passer på byens ejendomme
3. KEJD vedligeholder kommunens ejendomme og opretholder den kommunale kapacitet
4. Eksekvering af planlagt vedligehold – året rundt
5. Opretholdelse af kommunale kerneaktiviteter og stabil drift
6. Fokus på planlagt og bæredygtigt vedligehold
7. KEJD dækker hele byen

Formål og baggrund

Afrapporteringen til 2. anlægsoversigt har til formål at redegøre for det forgangne års gennemførte vedligeholdelsesaktiviteter i KEJD.

Dette dokument giver en samlet orientering om Københavns Ejendomes (KEJD) vedligeholdelsesaktiviteter i 2025 og fungerer som afrapportering til 2. anlægsoversigt 2026 til Borgerrepræsentationen (BR). Afrapporteringen giver et samlet overblik over vedligeholdelsesindsatsen ved at beskrive, hvordan KEJD gennemfører både planlagt og afhjælpende vedligehold. Derudover indeholder den opgørelser over indsatsens omfang, den geografiske fordeling samt hvilke bygningsdele, der indgår i vedligeholdelsen.

BR godkendte i 2017 en ny Styringsmodel for bygningsvedligehold i Københavns Kommune for perioden 2018-2027. Formålet med styringsmodellen var at etablere en asset management-baseret vedligeholdelsesindsats og at fremme overgangen fra afhjælpende til planlagt vedligehold, indhente KK's ejendomes nødvendige vedligeholdelsesbehov samt sikre en systematisk levetidsforlængelse af ejendomsporteføljen.

Efter en evaluering af styringsmodellen besluttede BR i 2025 at udvide modellen til også at omfatte vedligehold på brand- og energiområdet samt kloakker. Samtidig blev det besluttet, at der fremadrettet skal udarbejdes årlige statusrapporteringer til politisk niveau.

Den systematiske rapportering omfatter to årlige afrapporteringer:

2. anlægsoversigt: Redegør for det forgangne års gennemførte vedligeholdelsesaktiviteter og deres effekt.

4. anlægsoversigt: Redegør for det kommende års forventede vedligeholdelsesaktiviteter.



Figur 1: Tidslinje over Styringsmodel for vedligehold





KEJD - Vi passer på byens ejendomme

Vi har ansvaret for Københavns Kommunes ejendomme. Vi løser alle typer bygningsrelaterede opgaver, så vores kollegaer i resten af kommunen kan lykkes med deres kerneopgaver. Bæredygtigt, nemt og effektivt.

KEJD forvalter og vedligeholder Københavns Kommunes ejendomsportefølje, som omfatter bl.a. administrationsbygninger, kulturhuse, biblioteker, institutioner, plejehjem, skoler, idrætsanlæg og Københavns rådhus.

Kommunens ejendomme udgør den fysiske ramme om en stor del af de kommunale kerneopgaver, og deres tilstand har derfor direkte betydning for borgernes oplevelse af den kommunale service og for medarbejdernes arbejdsmiljø.

Gennem planlagt vedligehold, prioritering og effektiv eksekvering arbejder KEJD med at forlænge bygningernes levetid og fastholde ejendomskapaciteten. Dermed bidrager KEJD til at skabe de fysiske rammer, så vores kolleger i resten af kommunen kan lykkes med deres kerneopgaver.

Gennem vedligehold af bygningsmassen bidrager KEJD også aktivt til Københavns Kommunes ambitioner om at reducere byens klimaaft tryk ved at forlænge bygningers og materialers levetid. Dette reducerer ressourceforbrug, byggeaffald og CO₂-udledning fra nybyggeri og omfattende genopretninger, samtidig med at der løbende kan opnås energiforbedringer og en mere klimavenlig drift.

Vi er stolte af vores arbejde og sætter i fællesskab den faglige barre højt for at lykkes med vores kerneopgave - at vedligeholde ejendomsporteføljen til gavn for københavnernes.

Faktaboks - snitflader for vedligehold

Ansvar for vedligehold af kommunens ejendomme er delt imellem KEJD og lejerne (kommunale eller private). Lejer varetager det indvendige vedligehold, mens KEJD varetager vedligehold af klimaskærm, bygningskonstruktioner og tekniske installationer.



4.800 bygninger

2,5 mio. m²

Vedligehold for 1,26 mia. kr.

1 2025

Hvad har KEJD vedligeholdt i 2025?



KEJD vedligeholder kommunens ejendomme og opretholder den kommunale kapacitet

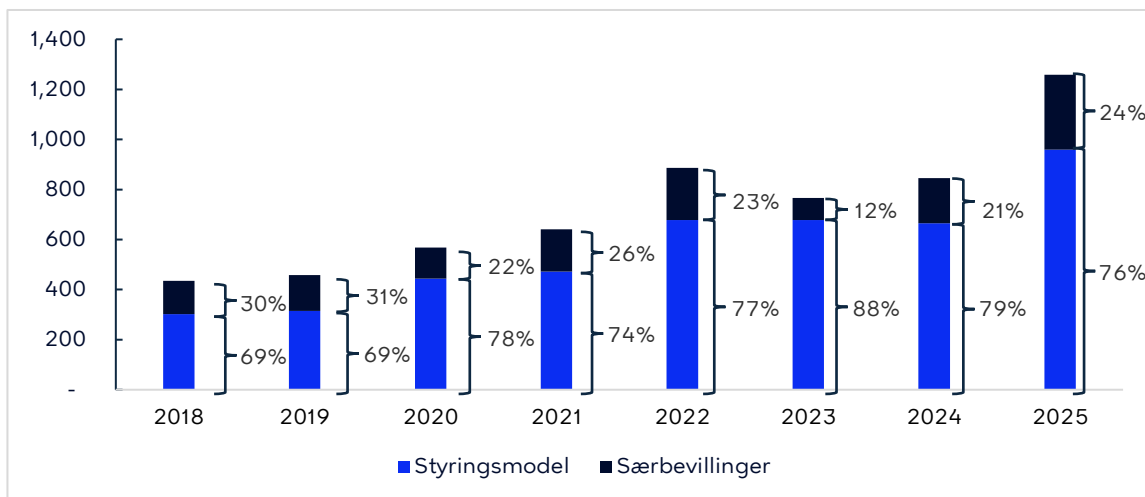
I 2025 har KEJD vedligeholdt mere end nogensinde – en effektiv vedligeholdelsesindsats skal sikre et stabilt og tilstrækkeligt tilstandsniveau af vores ejendomme.

I 2025 har KEJD gennemført planlagt og afhjælpende vedligehold for ca. 1,26 mia. kr. fra både styringsmodellen for vedligehold og særbevillinger. Til Budget 2027 skal KEJD præsentere en oversigt over vedligeholdelsesbehovet for de kommende 10 år. Et stabilt og tilstrækkeligt vedligeholdelsesniveau er afgørende for at sikre ejendomskapaciteten, sikre levetidsforlængelse af bygningsmassen samt modvirke accelererende forfald. På den måde bidrager KEJD til opretholdelsen af de kommunale ejendomme og aktiviteterne i dem. Kloak, brand og energioptimering har i en periode været KEJDs ansvar uden at være finansieret gennem styringsmodellen. Indsatserne har derfor frem mod 2025 været finansieret via særbevillinger, og i 2025 udførte KEJD vedligehold på områderne for 77 mio. kr. I forbindelse med Budget 2027 skal der tages politisk stilling til, om områderne fremadrettet skal indgå i styringsmodellen. En indarbejdelse i styringsmodellen vil reducere behovet for særbevillinger og understøtte en mere langsigtet og tværgående planlægning af vedligeholdelsesindsatsen.

Særbevillinger til øvrige projekter, herunder fx klimatilpasnings- og lovliggørelsesprojekter, forventes fortsat at ligge uden for styringsmodellen.

I 2025 udførte også mindre moderniseringsprojekter for 123 mio. kr., finansieret af særbevillinger fra fagforvaltningerne, svarende til ca. halvdelen af forbruget på særbevillinger til øvrige projekter (Figur 3).

Figur 2: Historisk forbrug fra både styringsmodel for vedligehold og særbevillinger i mio. kr.



Anm.: Tal er opgjort i 2025 p/l. Forbrug er inklusiv særbevillinger til kloak, brand og energioptimeringer, samt særbevillinger til øvrige projekter

Figur 3: Oversigt over forbrug i 2025 i mio. kr.



Anm.: Tal er opgjort i 2025 p/l. Omfatter særbevillinger til kloaker (14,8 mio. kr.), brand (9,7 mio. kr.) og energioptimeringer (52,2 mio. kr.), samt særbevillinger til øvrige projekter som fremover vil ligge udenfor styringsmodellen.

Eksekvering af planlagt vedligehold – året rundt

KEJD har ansvaret for Københavns Kommunes ejendomme. Vi sikrer ejendomme, bygninger og bygningsdele gennem kontinuerlig eksekvering af planlagt vedligehold.

KEJD gennemfører årligt en bred vifte af projekter, der spænder fra mindre afhjælpende arbejder – som udskiftning af enkelte tagsten – til større genopretninger af ejendommens klimaskærm og tekniske installationer. En væsentlig del af de planlagte vedligeholdelsesprojekter i 2025 vedrører klimaskærmen, herunder tage, vinduer og facader. Vedligeholdelsen af klimaskærmen er afgørende for bygningernes levetid og bidrager samtidig til at beskytte de indvendige bygningsdele. Figur 4 viser fordelingen af projekter på bygningsdelsniveau, eksklusive afhjælpende indsatser. De øvrige planlagte vedligeholdelsesprojekter omfatter tekniske installationer (ventilation, brugsvand og faldstammer), kloak og terræn (belægninger, trapper og udearealer) samt øvrige indsatser som miljøsanering og bassinrenovering. KEJD laver løbende omprioriteringer i hvilke vedligeholdelsesprojekter, der skal udføres – ofte i dialog med lejerne, så projekterne kan udføres med hensyntagen til funktionen i ejendommen.

KEJD igangsætter og afslutter løbende planlagte vedligeholdelsesprojekter året rundt. De igangværende projekter befinder sig typisk i forskellige faser – fra forundersøgelser og planlægning til projektering, udbud og udførelse.

I alt har KEJD i 2025 haft 218 planlagte projekter. I figur 5 fremgår fordelingen af henholdsvis igangsatte, fuldførte og påbegyndte projekter i 2025.

Figur 4: Oversigt over projekter i 2025 fordelt på bygningsdel



Anm.: Oversigten dækker vedligeholdelsesprojekter finansieret af styringsmodel for vedligehold, fordelt på bygningsdel, samt ØKF-særbevillinger.

Figur 5: Oversigt over igangsatte, igangværende og afsluttede projekter i KEJD i 2025.



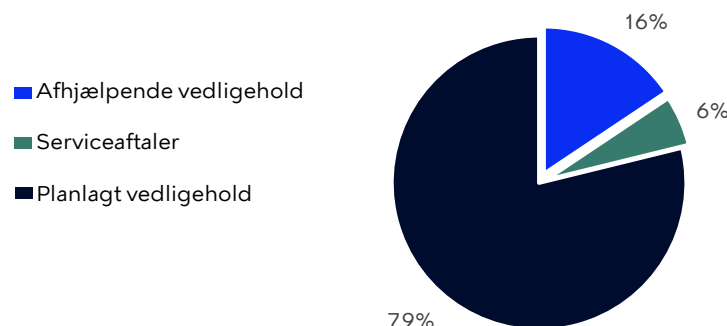
Anm.: Oversigten dækker vedligeholdelsesprojekter finansieret af styringsmodel for vedligehold på KEJDs snitflader, samt ØKF-særbevillinger.



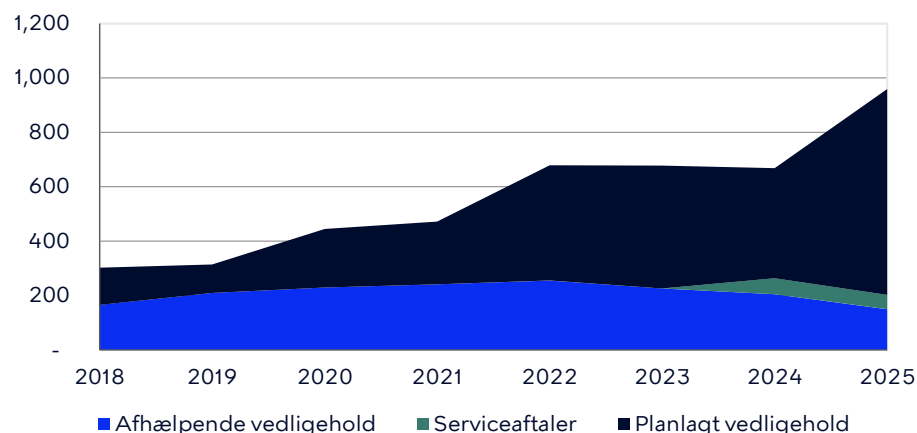
Opretholdelse af kommunale kerneaktiviteter og stabil drift

Vedligeholdelsesindsatsen balancerer langsigtet planlægning og akutte behov.

Figur 6: Fordeling af vedligehold fra styringsmodellen i %



Figur 7: Historisk udvikling over forbrug til hhv. afhjælpende vedligehold, serviceaftaler og planlagt vedligehold i mio. kr.



Anm.: Tal er opgjort i 2025 p/l. Data på udgifter til serviceaftaler er indhentet fra 2024 og frem.

I 2025 er der anvendt ca. 150 mio. kr. på afhjælpende vedligehold og ca. 53 mio. kr. på serviceaftaler, svarende til samlet 22 % af vedligeholdelsesforbruget under styringsmodellen for vedligehold, jf. figur 6. Siden implementeringen af styringsmodellen i 2017 har KEJD arbejdet målrettet mod en vedligeholdelsesindsats baseret primært på planlagt vedligehold. I takt med at KEJD har fået tildelt større måltal er den planlagte vedligeholdelsesindsats steget, og den afhjælpende indsats er faldet. Det er imidlertid en forudsætning for en økonomisk ansvarlig drift, at der opretholdes et vist niveau af afhjælpende vedligehold som en del af den samlede vedligeholdelsesindsats. Ved at opretholde denne balance håndteres akutte behov rettidigt, uden at ejendomsporteføljen overvedligeholdes.

Dette kommer bl.a. til udtryk ved, at der løbende gennemføres mindre reparationer af eksempelvis tage og facader, så ejendommene kan opretholde deres funktion og levetid frem for at gennemføre fulde udskiftninger tidligere end nødvendigt.

KEJD modtog i 2025 ca. 15.000 indmeldinger om afhjælpende vedligehold, herunder eksempelvis brud på brugsvandsinstallationer, løse tagsten og ødelagte vinduer. KEJDs tekniske medarbejdere sikrer, at skaderne standses og repareres og – hvor relevant – videreformidler et behov for at udføre større planlagte vedligeholdelsesprojekter.

Omfanget af indmeldinger afspejler en høj grad af tilstedeværelse i ejendommene, hvor akutte behov håndteres løbende, med henblik på at opretholde bygningernes funktion og den kommunale service, der leveres i ejendommene – indtil en større indsats vurderes nødvendig.

Det forventes, at antallet af serviceaftaler fremadrettet vil stige. Dette skal ses i sammenhæng med, at en voksende del af KK's ejendomsportefølje består af nyere bygninger med et højere indhold af tekniske installationer, samt at registreringen af de tekniske installationer på ejendommene er blevet forbedret. Serviceaftalerne er centrale for at sikre stabil drift, løbende fejlretning og levetidsforlængelse af tekniske anlæg som ventilations-, brand- og køleanlæg samt elevatorer.

Fokus på planlagt og bæredygtigt vedligehold

I KEJD arbejder vi løbende med at forbedre vores arbejdsgange, processer og beslutningsgrundlag, så vi hele tiden bliver bedre til at prioritere og sikre vores ejendomme.

I KEJD har vi en ambition om at arbejde holistisk med ejendomsvedligeholdelse. Vedligehold af den eksisterende bygningsmasse udgør et væsentligt bidrag til den bæredygtige omstilling, idet vi gennem vedligehold og renovering arbejder målrettet med at forlænge ejendommenes levetid. Dette er et centralt element i klimahierarkiet på ejendomsområder, som er illustreret i figur 8. Med dette fokus bidrager KEJD til en mere ressourcebevidst tilgang til byggeri i kommunen, hvor eksisterende bygninger i videst muligt omfang bevares og forbedres frem for at blive erstattet af klimabelastende nybyggeri.

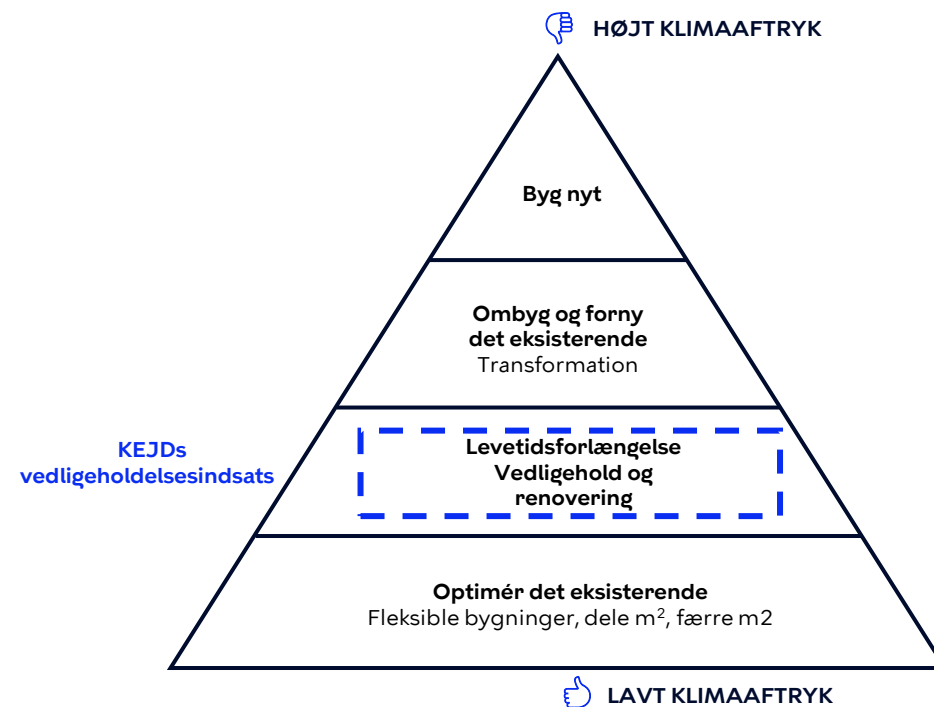
Når KEJD gennemfører vedligeholdelsesprojekter, er det en ambition at tage en helhedsorienteret tilgang til klima- og miljøpåvirkningen med fokus på bæredygtige materialer og løsninger, der forlænger levetiden og reducerer ressourceforbrug og CO₂-udledning.

I 2025 har KEJD derfor gennemført et pilotprojekt der skal integrere livscyklusomkostninger (Life Cycle Cost - LCC) og livscyklus klimabelastning (Life Cycle Assessment - LCA) i vedligeholdelsesindsatsen. Dette har styrket beslutningsgrundlaget og resulteret i en ny arbejdsgang, som fremadrettet anvendes i vedligeholdelsesprojekterne for at have et bedre langsigtet fokus på omkostninger og klimabelastning.

I KEJD screenes alle vedligeholdelsesprojekter systematisk for relevante klima- og miljømæssige indsatser (MBA). Formålet er at sikre, at der, hvor det er muligt, vælges løsninger med det lavest mulige klimaaftryk og den største miljømæssige bæredygtighed.

I 2025 er samtlige projekter blevet gennemgået i forhold til MBA-krav. Særligt projekter vedrørende klimaskærme og tekniske installationer rummer et potentiale for forbedringer, mens eksempelvis kloakprojekter sjældent omfattes pga. mindre potentiale. KEJDs arbejde med MBA-krav understøtter Københavns Kommunes klimahandlingsplaner under Klimastrategien.

Figur 8: principper for lavere klimaaftryk fra byggeri og anlæg. Kilde: KK klimastrategi 2035



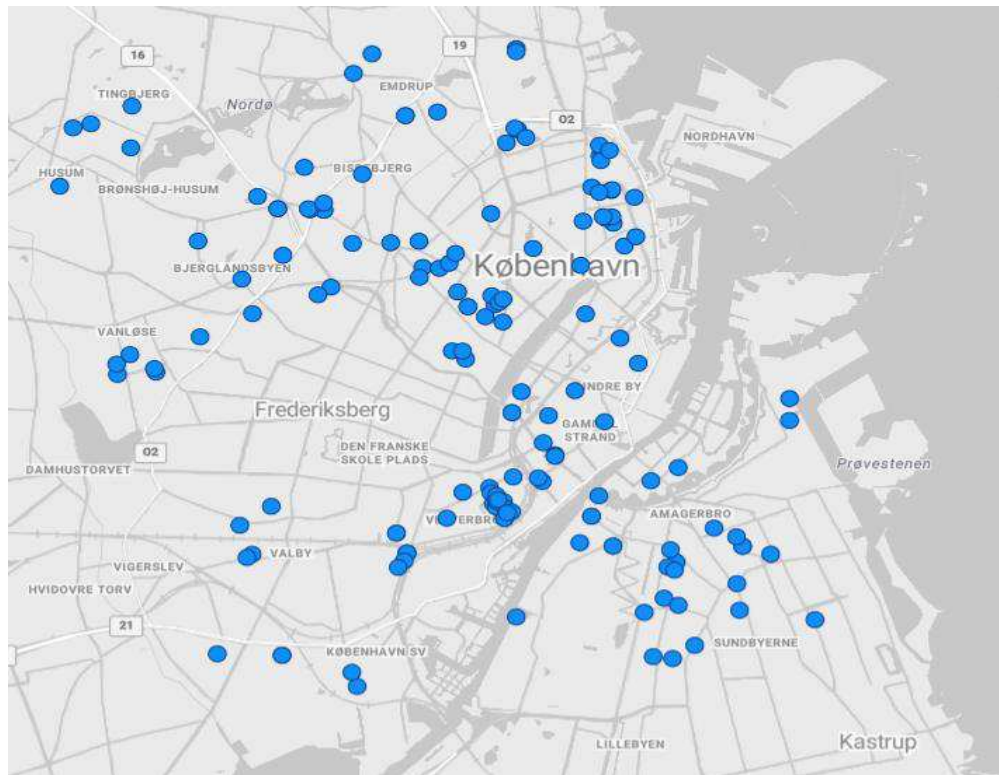
Hvor har KEJD vedligeholdt?



KEJD dækker hele byen

Vedligeholdelsesindsatsen balancerer langsigtet planlægning og akutte behov.

Figur 9: Kort over ejendomme hvor KEJD har udført planlagt vedligehold i 2025



Vedligeholdelsesindsatsen omfatter en bred vifte af bygningstyper og funktioner, herunder tilbud som er målrettet borgere – såsom skoler, svømmehaller, botilbud og aktivitetscentre for ældre – samt administrationsejendomme, hvor de kommunale medarbejdere har deres daglige gang.

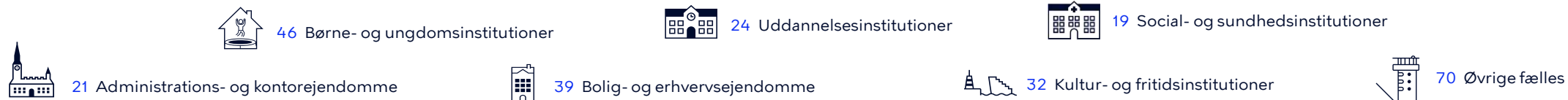
Vedligehold gennemføres i mange tilfælde imens bygningerne er i brug, og udføres derfor i tæt kontakt med brugerne. Det giver et godt kendskab til de konkrete behov og sikrer, at vedligeholdelsen, når det er muligt, tilpasses den daglige drift og anvendelse af ejendommene.

Indsatsen er bredt geografisk fordelt og afspejler et princip om, at kommunens ejendomme vedligeholdes løbende – uanset placering. Denne dækning understøtter en ensartet kvalitet i de fysiske rammer og bidrager til, at borgere og medarbejdere møder bygninger i sammenlignelig stand på tværs af byen.

Udover ejendomme inden for Københavns Kommunes grænser, har KEJD også en række udenbys ejendomme, som vedligeholdes på lige fod med den øvrige portefølje.

Anm.: På kortet fremgår de ejendomme hvor KEJD har udført vedligehold i 2025 inden for Københavns kommunegrænse. På hver ejendom kan der være udført flere projekter. Bemærk, at kortet viser fordelingen af ejendomme, for hvilke det er gældende, at en ejendom kan bestå af flere bygninger.

Figur 10: Oversigt over fordelingen af planlagte vedligeholdelsesprojekter med udgangspunkt i anvendelseskategorier



Anm.: Kategoriseringen af projekter er foretaget på baggrund af indenrigsministeriets kontoplan.