

INTERN REVISION

19. september 2024

SÆRLIG UNDERSØGELSE

AFSENDER

Jesper Andersen
Thomas Christensen
Allan Bojer



Økonomistyring Ejendomsvedligehold

Økonomiforvaltningen,
KEJD

2024

MODTAGER

Adm. direktør Søren Hartmann Hede
Direktør Nicolai Kragh Petersen

Indholdsfortegnelse

1.	INDLEDNING.....	3
2.	KONKLUSION, SAMMENFATNING OG ANBEFALINGER.....	4
3.	STRATEGI OG ORGANISERING	6
4.	IMPLEMENTERING AF STYRINGSMODELLEN I KEJD	7
4.1	VEDLIGEHOLDELSESBEHOV	7
4.2	BEVILLINGSMÆSSIGE RAMMER	11
4.3	VEDLIGEHOLDELSESEFTERSLÆB	13

1. INDLEDNING

Intern Revision (IR) har i overensstemmelse med revisionsplanen foretaget en vurdering af økonomistyringen i Københavns Ejendomme (KEJD) på området ejendomsvedligehold.

KEJD er en del af Økonomiforvaltningen (ØKF). KEJD styrer ejendomsporteføljen og administrerer og udlejer ca. 2,5 millioner m² af Københavns Kommunes (KK) ejendomsportefølje fordelt på ca. 3.500 bygninger.

Effektiv økonomistyring skal medvirke til at optimere driften af ejendomsvedligeholdelsen på et operationelt, taktisk og strategisk niveau ved hjælp af veldokumenteret økonomiinformation, som kortlægger de væsentligste drivere/faktorer på området.

Formål, metode og afgrænsning

Undersøgelsen besvarer spørgsmålene:

- Sikrer økonomistyringen ejendomsporteføljen mod værditab og opbygning af yderligere vedligeholdelsesefterslæb, herunder at:
 - kommunen er gået fra en ikke-planlagt vedligeholdelsesindsats til langsigtet styring baseret på objektive og ejendomsfaglige vurderinger.
 - der er gennemsigtighed i hvilke prioriteringer der ligger til grund for anvendelsen af midlerne til bygningsvedligehold.

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

Undersøgelsen afgrænses til at omfatte økonomistyringen vedrørende udvendigt vedligehold og teknisk vedligehold. Ansvar og økonomien vedrørende indvendigt vedligehold, ligger hos forvaltningerne og er ikke omfattet af denne undersøgelse.

Rapportering

Rapporten forelægges Revisionsudvalget.

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

2. KONKLUSION, SAMMENFATNING OG ANBEFALINGER

Økonomiudvalget (ØU) og Borgerrepræsentationen (BR) vedtog i 2019 en ny styringsmodel og en ny ansvarsfordeling mellem forvaltningerne og KEJD.

Det overordnede mål var at sikre ejendomsporteføljen mod værditab og opbygning af yderligere vedligeholdelses efterslæb.

I forbindelse hermed blev formålet tydeligt beskrevet, ligesom det også er klart defineret, hvem der har ansvaret for bygningsvedligeholdelsen. Det er dog mindre tydeligt hvordan der sikres en sammenhæng mellem målsætningerne og de bevillingsmæssige rammer.

KEJD har udarbejdet en synsmanual som ret præcist sætter rammerne for gennemførelse af bygningsssyn. Bygningsssynene skal sikre, at alle vedligeholdelsesopgaver, der kan forudsiges inden for de næste 10 år, bliver registreret. Manualen skal understøtte, at bygningsssynene gennemføres i en høj og ensartet kvalitet samt at der er en ensartet systematik og struktur for indrapportering af data i KK's IT-system til bygningsvedligeholdelse (KASA).

Gennemgangen har vist, at udførelse af bygningsssyn er nedprioriteret siden 2022 og at der ikke foreligger en dækkende opgørelse af bygningernes tilstand, i forhold til den besluttede kategorisering.

Manglende regelmæssige syn og det utilstrækkelige overblik over de enkelte bygningers vedligeholdelsesstand gør, at der ikke foreligger et opdateret overblik over ejendomsporteføljens samlede vedligeholdelsesbehov.

Opgørelsen af vedligeholdelsesbehovet baseres i høj grad på indmeldinger fra projektlederne. Styringen hviler derfor på den enkelte medarbejders viden om behovet for vedligehold af bygningerne. Dette betyder, at prioriteringen i væsentlig grad drives nedefra og ikke oppefra.

I øjeblikket prioriterer KEJD udbedring af akutte skader eller svigt frem for forebyggende vedligehold. Således udgør forebyggende vedligehold pt. ca. 10% af det igangværende vedligehold mens dyrere akut afhjælpende vedligehold udgør mere end 40%. Fortsætter denne tendens, vil det betyde at bygningerne forfalder hurtigere, og at investeringsbehovet for genoprettende vedligehold vil stige.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at KEJD ikke i tilstrækkelig grad er lykkedes med at implementere den vedtagne styringsmodel for ejendomsvedligehold og de politisk vedtagne målsætninger for området er således ikke indfriet.

Anbefalinger

Til forhandlingerne om Budget 2024 er der udarbejdet et budgetnotat "ØK70 Hensigtserklæring om plan for vedligehold af ejendomme og energirenovering". Baggrunden er at mange af KK's bygninger fremstår med et stort vedligeholdelsesbehov. Derudover er der behov for, at vedligeholdelsesindsatsen i højere grad end i dag inkluderer energirenoveringer.

Af aftaleteksten i budget 2024 fremgår:

"Parterne er enige om, at KEJD skal evaluere den eksisterende model og udarbejde forslag til en opdateret styringsmodel for vedligehold, der bl.a. tager højde for behovet for energirenoveringer, samt en model for udvikling af langsigtet vedligeholdelsesplanlægning for udvalgte bygningsgrupper, såsom daginstitutioner og idrætsanlæg".

KEJD forventer at kunne forelægge ØU en evaluering af styringsmodellen for vedligehold i løbet af efteråret 2024. Allerede nu er det identificeret, at det vil være hensigtsmæssigt, at det i modellen fastlægges, i hvilken udstrækning bæredygtighedstiltag, herunder energirenovering, kan og bør prioriteres.

Det anbefales, at observationer, konklusioner og anbefalinger fra denne undersøgelse inddrages i KEJD's evaluering og tilpasning af styringsmodellen. Desuden anbefales, at implementering/re-implementering af styringsmodellen projektgøres og følges tæt af direktionen i ØKF.

3. STRATEGI OG ORGANISERING

Strategi og mål

Økonomiudvalget (ØU) og Borgerrepræsentationen (BR) vedtog i 2015-2018 en række principper for den fremtidige varetagelse af vedligehold af KK's ejendomsportefølje. Beslutningerne resulterede i en ny styringsmodel og en ny ansvarsfordeling mellem forvaltningerne og KEJD.

Beslutningerne blev taget som konsekvens af, at der i en årrække ikke havde været gennemført tilstrækkeligt planlagt vedligehold af kommunens bygninger, hvilket havde resulteret i et vedligeholdelsesefterslæb og et accelererende forfald af bygningernes vedligeholdelsesstand.

Formålet med styringsmodellen var blandt andet at *"sikre, at kommunen kunne gå fra en ikke-planlagt vedligeholdelsesindsats til langsigtet styring baseret på objektive og ejendomsfaglige vurderinger."*

Derudover skulle der skabes *"gennemsigtighed i de prioriteringer, der ligger til grund for anvendelsen af midlerne"*, med henblik på at sikre ejendomsporteføljen mod værditab og opbygning af yderligere vedligeholdelsesefterslæb.

Organisering

Fra 2021 overtog KEJD det samlede ansvar for vedligehold af kommunens tekniske installationer, herunder VVS, ventilation, el, brandsikring, døre og adgangskontrol.

KEJD er således ansvarlig for udvendigt vedligehold inkl. vedligehold og renhold af terræn samt for vedligehold af kommunens tekniske installationer:

- Udvendigt vedligehold omfatter vedligehold af facader, tage, vinduer og yderdøre mv.
- Vedligehold og renhold af terræn omfatter vedligehold af kloaker og renhold af vinduer, riste og lyskasser mv.
- Vedligehold af tekniske installationer omfatter vedligehold af elinstallationer, automatiske brandslukningsanlæg, sanitet o. lign.

Ansaret og økonomien for det almindelige indvendige "visuelle" vedligehold som tapetsering og maling af vægge, lofter og døre mv. ligger med beslutningerne fortsat hos forvaltningerne.

Delkonklusion og anbefalinger

Det er vores vurdering, at der er fastsat klare overordnede mål for ejendomsvedligehold i KK. Denne vurdering er baseret på, at formålet er tydeligt beskrevet og at ansvaret for bygningsvedligeholdelsen også er klart defineret. Det er dog mindre tydeligt hvordan der sikres en sammenhæng mellem målsætningerne og de bevillingsmæssige rammer.

4. IMPLEMENTERING AF STYRINGSMODELLEN I KEJD

Ansvar og organisering af ejendomsvedligehold bør udmøntes gennem tydelige regelsæt i overensstemmelse med kommunens regelhierarki og skal understøttes af styringsprincipper, dokumenterede processer og det rette kompetenceniveau hos kommunens medarbejdere.

4.1 Vedligeholdelsesbehov

Delmål 1: *”sikre, at kommunen går fra en ikke-planlagt vedligeholdelsesindsats til langsigtet styring baseret på objektive og ejendomsfaglige vurderinger.”*

En afgørende faktor i forhold til, at sikre effektiv langsigtet planlægning er, at bygningernes tilstand løbende vurderes af fagfolk. Dette kan ske via tilstandsvurderinger i forbindelse med bygningssyn og bør sammenholdes med besluttede kvalitetsmål for de forskellige bygningstyper.

Til brug for bygningssynene i KK er der udarbejdet en synsmanual ”Vedligeholdelsessyn for Københavns Ejendomme”.

Denne manual har til formål at sikre, at bygningssynene gennemføres i en høj og ensartet kvalitet, samt at der er en ensartet systematik og struktur for indrapportering af data i KK’s IT-system til bygningsvedligeholdelse KASA.

Bygningssynene bør ifølge synsmanualen omfatte en gennemgang af alle KK’s ejendomme, hvor alle vedligeholdelsesopgaver, der kan forudsiges inden for de næste 10 år, registreres i KASA. Ejendommene skal ifølge manualen synes hvert fjerde år, med undtagelse af fredede ejendomme, som skal synes hvert andet år.

Kommunens bygninger er inddelt i kategorier, efter hvilken stand de skal fremstå i. Kategoriseringen er udtryk for kommunens krævede kvalitetsmål på de forskellige bygningskategorier og skal anvendes af KEJD i prioriteringen af vedligeholdelsesmidlerne.

Når registranterne udfører syn, skal de derfor tage højde for, hvilken kategori de synede bygninger befinder sig i, og sætte vedligeholdelsesstanden derefter. Kategorierne går fra 1-5, jf. figur 1.

Figur 1. Beslutede tilstandsniveauer fordelt på bygningstyper

Kategorierne er et udtryk for kommunens ønskede kvalitetsmål og er besluttet af Borgerrepræsentationen. Bygningerne er kategoriseret ud fra belægningsgrad, funktionalitet og totaløkonomiske overvejelser

Kategori	Typiske bygninger	Målsætning
1	Kbh. Rådhus og Thorvaldsens Museum	Bygningen fremstår meget velholdt og alle bygningsdele skal fremstå som nye eller som velvedligeholdte.
2	Administration, brandstationer, daginstitutioner, dagtilbud, døgninstitutioner, flerbrugerejendomme, idrætsbygninger, kulturhuse og biblioteker, skoler og fritidshjem.	Bygningen fremstår velholdt og langt størstedelen af bygningsdelene skal fremstå som nye eller som velvedligeholdte. Der kan forekomme tegn på vedligeholdelsesbehov på enkelte bygningsdele.
3	Administration, brandstationer, daginstitutioner, dagtilbud, fritidshjem og klubber, idrætsbygninger, kulturhuse og biblioteker, svømmehaller.	Bygningens stand fremstår velholdt med mindre mangler. Der kan forekomme tegn på vedligeholdelsesbehov på en række bygningsdele.
4	Boliger, erhverv samt lagerbygninger.	Bygningens stand kan fremstå med betydelige mangler, og der kan forekomme skader eller mangler på bygningsdele. Bygningen må ikke udgøre en sikkerhedsrisiko.
5	Bunkers, uopvarmede udhuse og garager samt uopvarmede toiletbygninger.	Bygningens stand kan fremstå nedslidt og der kan forekomme svære skader på bygningsdele. Bygningen må ikke udgøre en sikkerhedsrisiko.

KEJD oplyser, at udførelsen af bygningssyn er nedprioriteret siden 2022, og at der ikke foreligger en dækkende opgørelse af bygningernes tilstand, efter kategoriseringen ovenfor.

Af synsmanualen fremgår, at der ikke skal foretages en 100 % registrering, men en screening af ejendommene. Dette indebærer, at ejendommene skal gennemgås så grundigt, som adgangsforholdene og tiden tillader. På den baggrund skal alle bygningsdele og deres tilstand vurderes.

Til prissætning af opgaver benyttes et priskatalog udarbejdet til formålet.

Ca. 55% af registreringerne i KASA er kategoriseret, mens de resterende ca. 45% fremstår som 'ikke kategoriseret', jf. tabel 1.

Tabel 1. Tilstandsniveau og vedligeholdelsesbehov (KASA)

1.000 kr.	I gang	Standby	Uaktuel	Udført	Under afklaring	I alt
Tilstand 1: Ingen synlige skader eller mangler	9.033	0	484	113.502	60.458	183.478
Tilstand 2: Begyndende tegn på vedligeholdelsesbehov	15.558	0	8.230	85.505	119.403	228.696
Tilstand 3: Begyndende skade eller mangel	156.677	205	8.481	295.088	201.463	661.914
Tilstand 4: Skade eller mangel ved bygnings- eller anlægsdelen	219.777	890	3.126	740.834	316.368	1.280.995
Tilstand 5: Fare for sikkerhed, sundhed eller miljø	43.079	0	2.810	212.562	44.697	303.147
Ikke kategoriseret	150.590	0	709	1.449.388	496.810	2.097.497
I alt	594.715	1.094	23.840	2.896.880	1.239.199	4.755.727

KEJD oplyser, at det ikke kategoriserede vedligeholdelsesbehov vedrører registreringer, der hovedsageligt er kommet ind fra sager i HelpDesk-modulet i KASA (og dermed er akut/afhjælpende vedligehold), samt tilbagevendende opgaver fra KEJDs serviceaftaler. Altså er det opgaver, som ikke skal eller bør kategoriseres.

Hver vedligeholdelsesopgave tildeles en vedligeholdelseskategori. Styringsmodellen indebærer, at KEJD skal arbejde med følgende tre vedligeholdelseskategorier:

- ✓ *Forebyggende vedligehold*, som er vedligehold, der udføres inden ejendommens ydeevne er på et brugsmæssigt utilfredsstillende stade.
- ✓ *Genoprettende vedligehold*, som er vedligehold, der medfører et kvalitetsspring, der helt eller delvis bringer ejendommen (eller dele heraf) op på kvalitetsniveau "som bygget".
- ✓ *Afhjælpende vedligehold*, som udføres for at afhjælpe en akut opstået skade eller svigt eller som afværgeforanstaltning.

Målsætningen er, at der skal udføres en høj grad af planlagt vedligehold, hvor afhjælpende vedligehold samtænkes med genoprettende og forebyggende vedligeholdelsesopgaver.

Da behovsopgørelsen er baseret på indmeldinger fra projektlederne, er produktionsplanen i KASA, i stedet karakteriseret ved en høj grad af afhjælpende vedligehold. Således udgør afhjælpende vedligehold ca. 40% af det igangværende vedligehold, mens forebyggende vedligehold udgør ca. 10%, jf. tabel 2.

Tabel 2. Fordeling af igangværende vedligehold

	Forebyggende	Genoprettende	Afhjælpende	Drift	I alt
I alt (t. kr.)	60.647	268.149	243.617	22.302	594.715
Andel (Pct.)	10,2	45,1	41,0	3,7	100,0

I en styret proces kan planlagt vedligehold omfatte både forebyggende og genoprettende vedligehold.

Som det fremgår af tabel 3, er der i KASA ikke skabt et samlet overblik over behovet for planlagt vedligehold i overslagsårene.

Tabel 3. Planlagt start af vedligeholdelsesbehov under afklaring (t. kr.)

Planlagt start	Forebyggende	Genoprettende	Afhjælpende (Akut)	I alt	Drift	I alt
2017-2022	82.968	327.451	305.911	716.331	12.984	729.315
2023	17.830	145.403	211.965	375.198	6.011	381.209
2024	3.448	57.804	57.592	118.844	3.004	121.848
2025-	1.663	5.164	0	6.827	0	6.827
I alt	105.910	535.822	575.468	1.217.200	21.999	1.239.199

Det bemærkes, at en stor del af det registrerede vedligeholdelsesbehov, med planlagt start i tidligere år, som stadigvæk er under afklaring, ligeledes vedrører genoprettende og afhjælpende vedligehold.

Delkonklusion og anbefalinger

Design af regler og retningslinjer

Det er vores vurdering, at der i KEJD's synsmanual er fastsat fornuftige regler og retningslinjer. Denne vurdering er baseret på, at manualen ret præcist sætter rammerne for, at bygningssynene gennemføres løbende, i en ensartet systematik og struktur, og i en høj og ensartet kvalitet. Roller og ansvar og ligeledes tydeligt beskrevet.

Umiddelbart fremgår det ikke tydeligt, hvordan synsmanualen omfatter tilsyn med de tekniske installationer i kommunens bygninger, så det sikres, at installationerne til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Endvidere er bygningernes energiforhold, dvs. energieffektiviteten af bygninger, udstyr mv., ikke omtalt i manualen.

Grundlaget for at Delmål 1: *"sikre, at kommunen går fra en ikke-planlagt vedligeholdelsesindsats til langsigtet styring baseret på objektive og ejendomsfaglige vurderinger"* vurderes således, i al væsentlighed etableret. Dog bør flere af elementerne opdateres og, der bør tilføjes et afsnit vedr. tekniske installationer og energiforhold.

Hvis KEJD følger retningslinjerne i synsmanualen og priskataloget, vil det i høj grad kunne medvirke til, at Delmål 2: *"gennemsigthed i de prioriteringer der ligger til grund for anvendelsen af midlerne"* kan opfyldes.

Implementering af regler og retningslinjer

Udførelsen af bygningssyn har været nedprioriteret siden 2022, og der foreligger ikke en fuldstændig opgørelse af bygningernes tilstand i forhold til den besluttede kategorisering. Der foreligger således ikke en dokumenteret behovsopgørelse, der understøtter planlægningen af vedligehold af ejendomsporteføljen.

Dette medfører, at det aktuelle lederskab og prioriteringen i væsentlig grad drives nedefra og ikke oppefra.

Behovsopgørelsen er baseret på indmeldinger fra projektlederne og er meget kortsigtet, hvilket afspejles i, at der stort set ikke er planlagt vedligehold ud i årene. Registreringerne i KASA er karakteriseret ved en høj grad af afhjælpende vedligehold (som er dyrere) hvilket er i modstrid med målsætningen om, at der skal udføres planlagt vedligehold, hvor afhjælpende vedligehold samtænkes med genoprettende og forebyggende vedligeholdelsesopgaver.

Manglende implementering af de aktiviteter der er besluttet og anført i synsmanualen, indebærer at Delmål 1: *"sikre, at kommunen går fra en ikke-planlagt vedligeholdelsesindsats til langsigtet styring baseret på objektive og ejendomsfaglige vurderinger"* og Delmål 2: *"gennemsigthed i de prioriteringer der ligger til grund for anvendelsen af midlerne"* ikke er opfyldt.

4.2 Bevillingsmæssige rammer

KEJD har en grundbevilling under Service og en grundbevilling under Anlæg til udvendigt vedligehold og vedligehold af tekniske installationer. KEJD's service og anlægsbevillinger indeholder desuden et budget til ejendomsvedligeholdelse og teknisk drift.

Når KEJD overtager nye bygninger/kvadratmeter, får de tilført et servicebudget på ca. 208 kr. pr. kvm (217 i 2024 p/l) til udvendigt vedligehold og vedligehold af tekniske installationer/serviceaftaler. KEJD oplyser, at der er tale om en politisk besluttet sats, og at der ikke ligger kostægte beregninger til grund for satsen.

Budgettet til vedligehold udgjorde i 2023 ca. 780 mio. kr. Samlet var der et merforbrug på service på ca. 6 mio. kr. og mindreforbrug på anlæg på ca. 17 mio. kr., jf. tabel 4.

Tabel 4. Ejendomsvedligehold og teknisk drift 2023

Service og anlæg (1.000 kr.)	Korrigeret budget	Regnskab	Resultat
Vedligehold og teknisk drift	338.449	345.166	-6.716
KEJD Servicebevilling	20.472	19.602	870
Service, i alt	358.921	364.767	-5.846
Vedligehold og teknisk drift	371.258	352.571	18.688
KEJD Anlægsbevilling	50.182	51.475	-1.293
Anlæg, i alt	421.441	404.046	17.395
Service og anlæg, i alt	780.362	768.813	11.549

Ifølge regnskabsforklaringerne skyldes merforbruget på service "øgede udgifter til serviceaftaler vedrørende tekniske installationer i både eksisterende og nye bygninger."

Mindreforbruget på anlæg skyldes ifølge regnskabet leverandørforsinkelser. KEJD lykkes i al væsentlighed med at få anvendt bevillingerne til ejendomsvedligehold.

Indenfor gængs regnskabspraksis falder afhjælpende og forebyggende vedligehold ind under driftsudgifter, mens genoprettende vedligehold er en anlægsinvestering. I praksis kan det dog ikke deles helt så skarpt op, og der vil således være afhjælpende og forebyggende vedligehold under anlægsudgifter og genoprettende vedligehold under driftsudgifter.

De nuværende bevillinger til ejendomsvedligehold er pt. lidt tilfældigt fordelt på Service og Anlæg. Fra budget 2024 er der f.eks. flyttet ca. 100 mio. kr. fra Anlæg til Service.

Budgetterne er desuden lidt et kludetæppe af historisk betingede bevillinger, særbevillinger og aktivitetsafhængige bevillinger.

Organisationsændringer, nyt regnskabssystem og interne budgetflytninger i KEJD gør, at sporbarheden i forhold til bevillingerne er yderst begrænset.

Med Budget 2021 overtog KEJD det fulde ansvar for vedligehold af kommunens tekniske installationer. Med den ændrede ansvarsfordeling fik KEJD en servicebevilling til nye tekniske vedligeholdelsesopgaver på ca. 34 mio. kr. Det har ikke været muligt at følge denne bevilling i Kvantum, da regnskabspraksis i forbindelse med den ændrede ansvarsfordeling blev ændret. Umiddelbart er det dog vores opfattelse, at forbruget ikke er steget tilsvarende.

Delkonklusion og anbefalinger

Det er vores opfattelse, at der ikke er en tydelig sammenhæng mellem de bevillingsmæssige rammer og de overordnede målsætninger for Ejendomsvedligehold i KEJD.

Derfor er det ikke muligt at vurdere, hvad budgettet bør være i forhold til behovet for ejendomsvedligehold, hvis ejendomsporteføljen skal sikres mod værditab og mod opbygning af yderligere vedligeholdelsefter-sløb.

Udfordringen for KK er, de manglende regelmæssige syn og det utilstrækkelige overblik over bygningernes vedligeholdelsesstand for såvel den enkelte bygning som for kommunens bygninger som helhed.

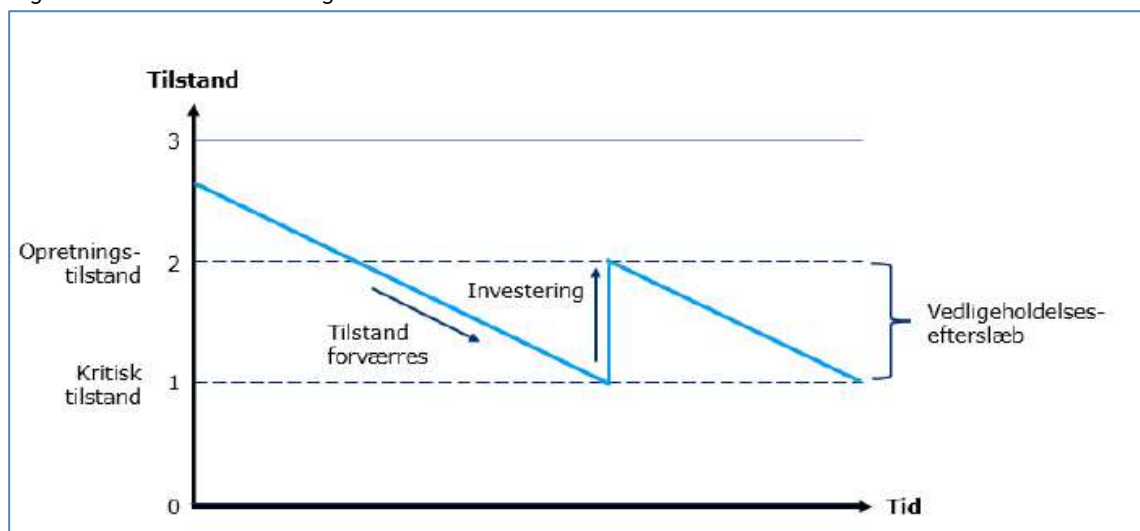
Der bør derfor skabes en klar sammenhæng mellem de bevillingsmæssige rammer og de overordnede målsætninger.

4.3 Vedligeholdelsefterslæb

Hvis bygningerne ikke vedligeholdes tilstrækkeligt, er der risiko for, at udgifterne til drift og vedligeholdelse af bygningerne bliver større end nødvendigt, ligesom nedslidte bygninger også kan have negative konsekvenser for borgere og ansatte.

Vedligeholdelsefterslæb defineres som de nødvendige investeringer, der påkræves på et givet tidspunkt for at bringe hele bygningsmassen op til mindst opretningsstilstanden, og er derfor, som illustreret i Figur 2, forskellen mellem tilstanden og opretningsstilstanden.

Figur 2. Illustration af vedligeholdelsefterslæb



Delkonklusion og anbefalinger

En forskel mellem den vedligeholdelse, som vurderes nødvendig ud fra et fagligt synspunkt, og den vedligeholdelse, som er mulig inden for den økonomiske ramme, udløser et vedligeholdelsefterslæb.

Når bygningernes aktuelle vedligeholdelsesstand ikke kendes, er det meget vanskeligt og forbundet med stor usikkerhed, at forsøge at opgøre vedligeholdelsefterslæbet.

Der bør derfor etableres en løbende opgørelse af det samlede vedligeholdelsefterslæb, så de politiske beslutningstagere løbende kan vurdere "investeringsbehovet" som er nødvendigt for at nedbringe eller indhente dette.