



## Bilag 2

Til Økonomiudvalget

### Uddybelse af konklusioner og anbefalinger i Intern Revisions særlig undersøgelse vedr. økonomistyring af ejendomsvedligehold

#### Resumé

Økonomiforvaltningens uddybede bemærkninger til Intern Revisions særlige undersøgelse vedrørende økonomistyring af ejendomsvedligehold.

#### Sagsfremstilling

##### Intern Revisions overordnede anbefaling

Indledningsvist kan det bemærkes, at Økonomiforvaltningen er enige i Intern Revisions overordnede anbefaling om at "Styringsmodel for vedligehold", der blev vedtaget med Budget 2018, skal evalueres og tilpasses, samt at det arbejde skal følges af direktionen i Økonomiforvaltningen.

Evaluering af "Styringsmodel for vedligehold" er allerede i gang og projekteret med løbende statusmøder mellem Københavns Ejendomme og Økonomiforvaltningens direktion. Økonomiforvaltningen vil snarest og i god tid forud for den politiske forelæggelse af den endelige evaluering af "Styringsmodel for vedligehold" invitere Intern Revision til en drøftelse af evalueringen med henblik på håndtering af rapportens anbefalinger.

I forhold til Intern Revisions delkonklusioner og anbefalinger vil disse også indgå i arbejdet med evalueringen af "Styringsmodellen for vedligehold". I det følgende er tilgangen hertil uddybet.

##### Delkonklusion anbefalinger vedr. strategi og mål

Økonomiforvaltningen er enig i Intern Revisions vurdering af, at der er fastsat klare overordnede mål for ejendomsvedligehold.

Intern Revision bemærker, at det er mindre tydeligt, hvordan der sikres en sammenhæng mellem målsætningerne og de bevillingsmæssige rammer.

Hertil kan Økonomiforvaltningen bemærke, at det er en del af den igangværende evaluering af styringsmodellen for vedligehold at

1. oktober 2024

Sagsnummer i F2  
2024 - 19028

Dokumentnummer i F2  
6323322

Sagsnummer eDoc  
2024-0333367

Sagsbehandler  
Idamalie Engelbrecht

vurdere, om en større del af Økonomiforvaltningens vedligehold med fordel kan være omfattet af styringsmodellen for vedligehold og de her-til knyttede mål og den dertil knyttede finansiering i stedet for at være finansieret af særbevillinger.

#### Delkonklusion vedr. design af regler og retningslinjer

Økonomiforvaltningen er enig i, at der i Københavns Ejendommers syns-manual er fastsat fornuftige regler og retningslinjer.

Intern Revision anfører desuden, at manualen fremadrettet bør udbyg-ges til at omfatte afsnit vedrørende tekniske installationer og energifor-hold.

Hertil kan Økonomiforvaltningen bemærke, at det er en del af den igangværende evaluering af styringsmodel for vedligehold at vurdere hensigtsmæssigheden af de nuværende bygnings-syn, herunder om Københavns Ejendomme bør tage en anden metode i anvendelse for bygningsbesigtigelse, samt om de fremadrettet skal omfatte tekniske installationer og oplysninger om energiforhold.

#### Delkonklusion vedr. implementering af regler og retningslinjer

Økonomiforvaltningen er på baggrund af oplysninger fra Københavns Ejendomme enig i, at der ikke har været udført lige så mange syn, som det oprindeligt var fastsat. Det skyldes blandt andet, at Københavns Ejendomme metodisk er på vej væk fra en model, hvor bygnings-syn er det styrende grundlag for planlægningen, over til en model hvor det i højere grad er tilstandsniveauer og syn baseret på "stamdata" (fx byg-ningsdelenes alder). Hertil kommer, at det særligt i 2023 er blevet prio-riteret at eksekvere i en situation, hvor der var måltal, og hvor der har været mange vejrrelaterede skader på kommunens bygninger.

Økonomiforvaltningen bemærker i den forbindelse, at den samlede mængde af planlagt vedligehold, som udgøres af summen af forebyg-gende og genoprettende vedligehold, er steget væsentligt med imple-menteringen af styringsmodellen for vedligehold. Planlagt vedligehold udgør nu 55,3 pct. af det samlede vedligehold, mens afhjælpende ved-ligehold udgør 41,0 pct., jf. de citerede tal i Intern Revisions rapport.

Økonomiforvaltningen er enig i, der fremadrettet bør gennemføres til-strækkelige bygningsbesigtigelser, så opgørelsen af kommunens vedli-geholdelsesbehov og prioriteringen af det løbende vedligehold kan ske på baggrund af opdaterede data.

Økonomiforvaltningen bemærker endvidere, at i forhold til den løbende prioritering af vedligehold er styringsmodellen for bygningsvedlige-hold ikke en handlingsplan eller algoritme, der dikterer en bestemt handling eller prioritering, men derimod en kobling af rammebetingel-ser og metodiske handlingsrum, der i sammenhæng skal understøtte gevinstmålsætningen og realiseringen deraf.

I prioriteringen af bygningsvedligehold i Københavns Ejendomme anvendes derfor ikke alene synsdata, men også øvrige data fra projektledere og ejendommenes brugere m.fl., som anvendes til en samlet ejendomsfaglig vurdering af vedligeholdelsesindsatserne inden for de givne økonomiske rammer. Dette skal dog støttes af forbedrede besigtigelsesdata med henblik på at styrke grundlaget for den samlede prioritering.

#### Delkonklusion vedr. bevillingsmæssige rammer

Intern Revision anfører, at det ikke er muligt at vurdere, hvad budgettet bør være i forhold til behovet for ejendomsvedligehold, hvis ejendomsporteføljen skal sikres mod værditab og mod opbygning af yderligere vedligeholdelseefterslæb.

Økonomiforvaltningen er enig i, at man løbende skal kunne opgøre det langsigtede vedligeholdelsesbehov og kan bemærke, at dette er en præmis for det igangværende evalueringsarbejde.