

Notat om renovering og energioptimering af den kommunale bygningsmasse til Budget 2027

Baggrund

I forbindelse med Budget 2026 henledte forligspartierne opmærksomheden på, at der i de kommende år er behov for renovering og energioptimering af den kommunale bygningsmasse. Det fremgår af Budget 2026, at der ønskes et oplæg herpå frem mod budgetforhandlingerne for 2027.

Bygningsvedligehold er afgørende for at sikre de gode fysiske rammer for kommunens borgere og brugere samt for at mindske behovet for større investeringer i nyanlæg, modernisering og akut renovering. Ejendommenes vedligeholdelsestilstand er således central for fastholdelse af værdien af kommunale ejendomme – både den brugsmæssige og økonomiske værdi.

Målsætningen om at imødekomme høje standarder for vedligehold og holdbarhed fremgår af Syddjurs Kommunes bæredygtighedsstrategi og er med til at understøtte Byrådets målsætning om en bæredygtig bygningsportefølje. Både Natur-, teknik- og miljøpolitikken, bæredygtighedsstrategien og ejendomsstrategien peger på vedligehold, renovering og energioptimering som vigtige indsatsområder.

Vedligeholdelse, renovering og energioptimering af den kommunale bygningsmasse

Implementering af fornødne vedligeholdelses-, renoverings- og energioptimeringstiltag stiller krav til Syddjurs Kommunes økonomiske prioriteringer i den kommende budgetperiode.

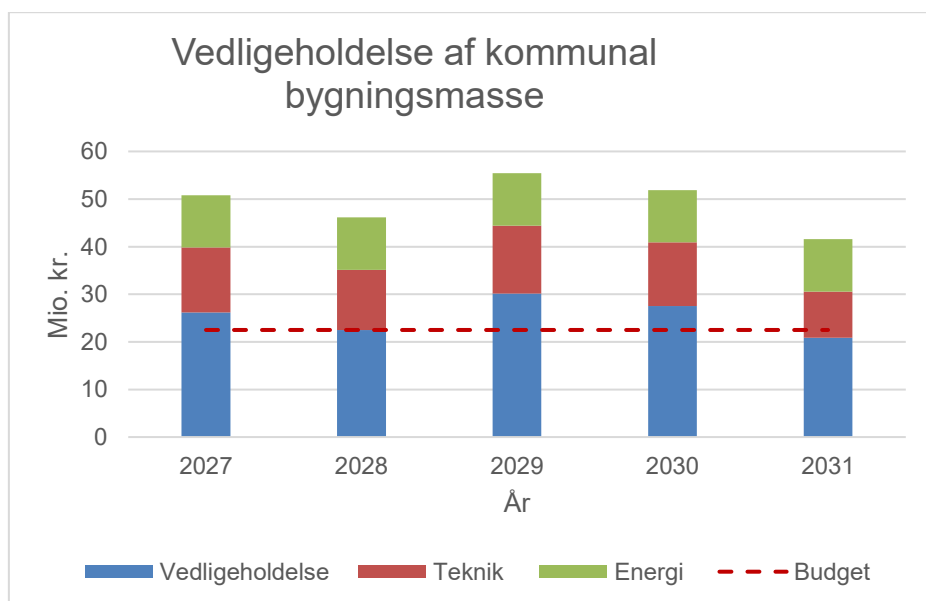
I 2026 er der budgetteret med 22,5 mio. kr. til vedligehold, renovering og energioptimering af kommunale bygninger og tekniske installationer, herunder 4,5 mio. kr. målrettet energioptimering.

Budgetandel til vedligeholdelse og renovering svarer til vedligeholdelsesudgifter på 90 kr./m², hvilket ifølge branche- og erfaringstal svarer til minimumsvedligehold og indebærer risiko for øget vedligeholdelsefterslæb.

Der er lavet en vurdering af behovet for renovering og energioptimering på baggrund af de foreliggende data. Dette er udtryk for et teknisk beregnet behov og skal ses i lyset af at det ikke har været muligt at fremskaffe sammenligning data vedr. budget til bygningsvedligehold fra andre sammenlignelige kommuner.

Ifølge beregningen og den faglige vurdering estimeres det gennemsnitlige behov i den kommende femårs periode til 49 mio. kr. om året (2026-prisniveau), hvis efterslæb og øgede omkostninger skal undgås. Der er således behov for yderligere 26,5 mio. kr. om året i fem år til finansiering af større indsatser og løbende vedligehold og genopretning af de kommunale bygninger. Større indsatser omfatter f.eks. opdatering af udtjente rørinstallationer for at begrænse stigende antal vandskader i kommunens bygninger, renovering af tekniske installationer samt udskiftning af tage, særligt på skoleområdet. Manglende renovering kan medføre stigende antal vandskader og følgeskader, skimmel i bygningerne, ringere indeklima, behov for udskiftning af flere bygningsdele mv. Dertil kommer behov for løbende vedligehold og renovering af kommunens bygninger, hvor finansierungsbehov er præget af bygningernes alder, klimapåvirkning og brugsintensitet. Tallene er i en vis grad udtryk for, at Syddjurs Kommune med den nuværende vedligeholdelsesstrategi har været nødsaget til at udskyde flere vedligeholdelses-, renoverings- og energioptimeringsprojekter til efterfølgende budgetår.

Fordeling af tiltag på henholdsvis vedligeholdelse af bygninger, teknik og energioptimering fremgår af nedenstående diagram i 2026-prisniveau.



Administrationen vurderer, at en styrket indsats inden for vedligehold, renovering og energioptimering er nødvendig for at opretholde en stabil bygningsstandard og forebygge et stigende vedligeholdelsesefterslæb i de kommunale bygninger.

Niveau for vedligeholdelsesudgifter afhænger af den valgte strategi, jf. nedenstående tabel.

Vedligeholdelsesstrategi *	Vedligeholdelsesudgifter	Karakteristik
Minimumsvedligehold (lavt budget)	50–100 kr./m ²	Risiko for efterslæb
Basis vedligehold	100–150 kr./m ²	Nødvendig og delvist reaktiv vedligeholdelse
Planlagt vedligehold (anbefalet)	150–300 kr./m ²	Stabil standard
Høj standard / værdibevarelse	300–500+ kr./m ²	Løbende opgradering

*Indholdet i tabellen er en sammenfatning af branche og erfaringstal, primært fra COWIs analyserapport fra 2009, KL's nøgletalssamarbejde, sammenlignelige kommuner mv.

Faktorer, der påvirker vedligeholdelsesudgifter, er bl.a. bygningens alder og materialer, arkitektur (facadevalg, tag mv.), klimapåvirkning (afstand til kyst, vind mv.), brugsintensitet og vedligeholdelsesefterslæb.

Metoden til faglig vurdering og beregning af vedligeholdelsesudgifter varierer på tværs af de danske kommuner, ligesom organiseringen af ejendomsområdet også er forskellig. Modellen baseret på en beregning i kr. pr. m², som beskrevet ovenfor, er blandt de metoder, der anvendes til faglig vurdering af vedligeholdelsesbehov i sammenlignelige kommuner.

Scenarier for vedligehold

Der kan arbejdes med enten planlagt vedligehold eller basis vedligehold. Begge scenarier forudsætter økonomisk prioritering og opfølgende evaluering af effekten af den øgede indsats. Evalueringen sker ved en faglig vurdering af behov for vedligehold, renovering og energioptimering af kommunale bygninger og tekniske installationer. Evalueringen gennemføres i 2030 og følger samme kategorisering og form, som er præsenteret i diagrammet ovenfor mhp. at sikre et sammenligneligt datagrundlag.

Scenarie 1 – Planlagt vedligehold:

Langsigtet og planlagt vedligehold, hvor løbende vedligehold kombineres med forebyggende tiltag med henblik på at sikre stabil standard. Ved planlagt vedligehold forhøjes det årlige budget med i alt 15 mio. kr., herunder 12 mio. kr. årligt til vedligeholdelse (svarende til 150 kr./m²) og 3 mio. kr. årligt til energioptimering.

Scenarie 2 – Basis vedligehold:

Basis vedligehold er en forbedring af nuværende vedligeholdelsesstrategi for bygninger i Syddjurs Kommune og er med til at sænke tempoet for det stigende efterslæb. Ved basis

vedligehold forhøjes det årlige budget med i alt 3 mio. kr., herunder 2 mio. kr. årligt til vedligeholdelse (svarende til 100 kr./m²) og 1 mio. kr. årligt til energioptimering.

Økonomiske konsekvenser af de enkelte scenarier er vist i tabellen nedenfor:

Mio. kr., 2026-prisniveau	2027	2028	2029	2030	2031	2032 -
Scenarie 1 Planlagt vedligehold	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Scenarie 2 Basis vedligehold	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0