



Fagudvalg	Økonomiudvalget
Ansvarlig centerchef:	Chris Balle Nørregaard
Enhed:	Ejendomsservice
Budgetansvarlig leder:	Mads R. Lerche / Søren Ole Nielsen
Opstart af handleplan:	06-03-2025
Opfølgning af handleplan er udarbejdet:	
Aftalt næste opfølgning:	
Handleplanen afsluttes senest, ved udgangen af næste budget år (max. 2 budget år):	

Årsag til forventet merforbrug

Ejendomsservice forventes at få et merforbrug på 8,1 mio. kr. i 2025, hvis ikke der handles. Det skyldes til dels et overført merforbrug fra 2024 samt enten stigende udgifter eller manglende finansiering til udgifter i 2025. Her beskrives nogle af de områder, som KE har haft eller forventer at få ufinansierede udgifter til. Listen er ikke udtømmende, men viser flere store, konkrete poster. Posterne markeret med gul er beskrevet yderligere under tabellen.

Beløb i mio. kr.	2024	2025
Kendte forudsætninger ved BO4 for 2024		
1. Skoleflytninger	0,5	?
2. Rosenkildevej 87-89, tomgang (tidligere takst)	0,3	0,3
3. Bag Stadion, tomgang (tidligere takst)	0,1	?
Total BO4 for 2024	0,8	0,3
Afgivelser fra BO4 til Regnskab 2024		
4. Rosenkilde Skole, Tjærebyvej 1 (takst)	1,1	2,7
- Fratrullet rengøring (beløbet er regnet med under punktet Rengøring)		-0,7
5. Lerbakken 1A (Korsør Golfklub), grundskyld LØST	0,7	0,7
6. Plejecentre, papirvarer og rengøring	1,1	?
Renovation, større udgifter end forventet	0,7	
7. Energi, større udgifter end forventet	2,6	3
Forsikringsskader	0,3	
Huslejeudgifter/-indtægter og leasing	-0,4	
Administrationsudgifter og biler	-0,1	
Diverse (herunder færre afsluttede vedligeholdelsesopgaver end forventet)	-0,6	
Total 2024 og 2025	6,2	6
Nye udfordringer i 2025		
Regnskab 2024, overført merforbrug		6,2
8. Bygningsforsikringer		1
9. Rengøring		4,3
10. Aflastningsboliger		0,1
11. Halsebyvænget 1-3, tomgang (tidligere takst)		0,2
12. Manglende finansiering til bygningsdrift fra takstvirksomheder		1
Nyansættelser i Ejendomsservice – forskinkelser og opsigelser		-2,2
Reduceret udgifter (primært vedligehold)		-5,6
Total 2025		11

1. Skoleflytninger: Udgifter på 0,2 i 2023 og 0,5 mio. kr. i 2024 til tømning af lukkede skoler. Beløb i 2025 er ukendt. Uafklaret finansiering, opgaven er ikke fuldt afsluttet.
2. Rosenkildevej 87-89 (tidligere takst): Lukket botilbud har efterladt manglende finansiering på 0,3 mio. kr. årligt siden medio 2023.
3. Bag Stadion (tidligere takst): Ejendommen fraflyttet i 2023, hvilket har efterladt en udgift på 0,05 mio. kr. uden finansiering.
4. Rosenkilde Skole (takst): Flytning til Tårnborg i 2024 har medført ekstraudgifter (1,1 mio. kr. i 2024 og 2,7 mio. kr. i 2025) pga. øgede kvadratmeter og manglende finansiering til bygningsdrift.
5. Lerbakken 1A (Korsør Golfklub): LØST! Uventet ejendomsskat på 0,7 mio. kr. i 2024. Løsning: Beløbet refunderes fra Skat, men forventes tidligst i 2026.
6. Plejecentre (rengøring): Udgifter til rengøring og papirvarer (1,1 mio. kr. i 2024). Dialog med Sundhed/Ældre pågår.
7. Energi: Energipriser er steget markant i 2025 (fjernvarme +9%, gaspriser stigende, el og vandpriser op). Forventede udgifter på 46 mio. kr. i 2025. Overskydende energimidler bruges ikke længere på ejendomsvedligeholdelse. Energibesparelser kan opnås ved at reducere temperaturer i offentlige bygninger, som det blev gjort under energikrisen i 2022/2023.
8. Bygningsforsikring: Udgifterne stiger i 2025 til 10 mio. kr. (fra 8,9 mio. kr. i 2024) pga. præmiestigninger på 10%. Forslaget er at finansiere stigningen gennem en tillægsbevilling.
9. Rengøring: Markante stigninger på rengøringsudgifter (forventet 51,9 mio. kr. i 2025 mod 44,7 mio. kr. i 2024). Finansiering mangler for 4,3 mio. kr. Rengøringsteamet har justeret timepriser og fakturering for at dække tidligere underskud.
10. Aflastningsboliger: Manglende budget til vedligeholdelse og indkøb for midlertidige pladser. KE dækker 0,1 mio. kr. i 2025, og der udarbejdes budgetforslag for 2026.
11. Halsebyvænget 1-3 (tidligere takst): Tidligere døgntilbud lukket i 2024. KE har 0,2 mio. kr. i tomgangsudgifter i 2025 uden finansiering.
12. Manglende takstindtægter: KE mangler 1 mio. kr. i 2025 pga. forskelle mellem tildelte budgetter og faktiske udgifter til ejendomsdrift på handicap- og psykiatriområdet samt specialskoler. Løsning er endnu ikke fundet.

Detaljer for handleplanen	
Samlet merforbrug ved opstart	11.000.000 kr.
Allerede løste udfordringer: 5. Lerbakken 1A (beløb retur fra Skat, forventet 2026)	700.000 kr.
Samlet forventet merforbrug ved denne budgetopfølgning	10.300.000 kr.
Forventet merforbrug ved sidste budgetopfølgning	0 kr.

Tiltag på kort sigt

Forventet opnået effekt af handleplan resten af 2025	10.300.000 kr.
Forventet overført til 2026	0 kr.
Forventet opnået effekt i 2026	0 kr.
Merforbrug som ikke kan nedbringes	0 kr.

Tiltag på langsig

Forventet opnået effekt af handleplan resten af 2025	5.550.000 kr.
Forventet overført til 2026	4.750.000 kr.
Forventet opnået effekt i 2026	3.400.000 kr.
Merforbrug som ikke kan nedbringes	1.350.000 kr.

Indsats

Nr.	Overskrift for indsatsen	Uddybelse af indsatsen	2025	2026
Kortsigtet løsning, hvor KE finder finansiering inden for egen ramme			10.300.000	0
A.1	Sænkning af temperaturer i kommunale bygninger	For at spare på energien er det en mulighed at sænke temperaturen til 19 grader i alle administrative bygninger samt fritid, sport, kultur, skoler og andre offentlige bygninger, ligesom man gjorde i 2022/2023. Det forventes at der kan spares ca. 2,5 mio. kr. på årsbasis, men da vi først kan få effekten til efteråret, vurderes besparelsen til 1,2 mio. kr. i 2025.	1.200.000	
A.2	Reduktion af ejendomsvedligehold	Det vurderes at der kan udskydes planlagte vedligeholdelsesopgaver for op til 7,3 mio. kr. Med udgangspunkt i vejledende prisdata bør KE optimalt bruge 82,8 mio. kr. på ejendomsvedligehold med den nuværende bygningsmasse under forudsætningen af en gennemsnitlig stand. Der er på nuværende tidspunkt budgetlagt for 65 mio. kr. til ejendomsvedligehold på drift samt 2,8 mio. kr. på anlæg (tagudskiftningspulje). Efter mange år med besparelser på vedligehold er der fortsat et større vedligeholdelsesefterslæb på kommunens ejendomme. Dette viser sig blandt andet ved øgede udgifter til akut vedligehold. Hvis det besluttes at der skal spares yderligere på bygningsvedligehold, vil konsekvensen være at vedligeholdsefterslæbet øges. Ser man ejendomsporteføljen med kapitalforvalterøjne, betyder det at man "hæver penge" i porteføljen ved at undlade at vedligeholde tilstrækkeligt. Dette efterslæb skal enten indhentes senere eller man skal leve med en generelt dårligere tilstand, og at flere penge bliver brugt på følgeskader af dårligt vedligehold.	7.300.000	
A.3	Reduktion af lønudgifter	Ejendomsservice har til budget 2025 fået tilført ekstra lønmidler til ansættelse af op til 15 nye medarbejdere, fordi man grundet de seneste mange års besparelser ikke længere kunne leve op til det forventede serviceniveau. Det er ikke alle 15 stillingere der er besatte endnu bl.a. grundet opsigelser fra eksisterende personale. Det er derfor en mulighed at bremse op, og vente med ansættelse af op til 9 nye medarbejdere. Her er regnet med at udskyde ansættelse af 5 nye medarbejdere. Dette vil dog betyde at budgetforliget for 2025 ikke kan indfris. Det lovede serviceniveau kan først indfris på et senere tidspunkt, tidligst i 2026.	1.800.000	
Langsigtet og mere styrbar løsning			5.550.000	3.400.000
B.1	Principper	Kommunale Ejendomme har igangsat et arbejde med at beskrive principper for anvendelse af kommunens bygninger samt hvordan finansiering heraf skal håndteres. Principperne drøftes med de enkelte centre og skal efterfølgende endeligt godkendes i direktionen i maj 2025. Det forventes at principperne er fuldt implementeret fra 2026. Principper for anvendelse af kommunale bygninger: Nye ejendomme (køb eller leje) Ved køb af nye ejendomme eller indgåelse af nye lejemål skal der på den politiske sag indgå ansøgning om budget til ejendomsdrift og -vedligehold af den nye ejendom. Til- og fraflytning samt nedlæggelse af tilbud Ved til- og fraflytning skal der ske flyttesyn af ejendommen, for at sikre og dokumentere standen. Ekstraudgifter i forbindelse med til- og fraflytning betales af tilbuddet eller fagcentret. Hvis til- og fraflytning har budgetmæssige konsekvenser (eksempelvis ophør af lejeindtægt) flyttes budget internt i KE jf. vippe-princippet*. Nedlæggelse af tilbud Ved nedlæggelse af tilbud skal der på den politiske sag indgå ansøgning om budget til eventuelle éngangsudgifter (fx flytte-/oprydningsudgifter) og løbende driftsudgifter. Tomgang Når en ejendom fraflyttes og overgår til tomgangsdrift flyttes budget internt i KE jf. vippe-princippet*. Salg af ejendomme / opsigelse af lejede ejendomme Ved salg af ejendomme eller opsigelse af lejemål skal der på den politiske sag indgå ansøgning om at tilbageføre budget til kassen. *Vippeprincippet: KE har en særskilt konto som anvendes hver gang en ejendom ændrer budgetbehov, dvs. byggestandens regulering via denne konto. I forbindelse med budgetopfølgning gøres kontoen op, for at se om det er nødvendigt at aflevere/bede om budget til/fra kassen. Ovennævnte principper skal besluttes med tilbagevirkende kraft for at de har en effekt på følgende punkter i "Årsag til forventet merforbrug": 1. Skoleflytninger 2. Rosenkildevej 87-89 (tidligere takst) 3. Bag Stadion 4. Rosenkilde Skole (takst) 11. Halsebyvænget 1-3 (tidligere takst) Derudover løses eventuelle lignende fremtidige problematikker. Principper for styring af budgetter til ejendomsdrift: Budget til ejendomsdrift og vedligehold Kommunale Ejendomme har som udgangspunkt budget til drift og vedligehold af kommunens ejendomme. Kommunale Ejendomme har fra 2025 fået budget til alle bygninger, som er takstfinansieret på området for Handicap og Psykiatri. Det betyder, at når et takst-tilbud fraflytter en bygning, så vil Kommunale Ejendomme fortsat have budget til drift og vedligehold af bygningen. På de takstfinansierede områder under Skole og Børn/Unge er det fortsat tilbuden selv der har budgettet til ejendomsdrift- og vedligehold. Kommunale Ejendomme anbefaler, at også disse budget flyttes til Kommunale Ejendomme. Erstatning for det nuværende SLA Der arbejdes netop nu på en mere fleksibel model, der skal erstatte det nuværende SLA. I dette arbejde inddrages den viden, som hentes fra de kommende frisættelsesforsøg, hvor mere bliver lagt ud decentralt. Det skal blive tydeligt hvem der betaler for hvad - og budgettet skal som udgangspunkt følges med, så der ikke skal sendes interne opkrævninger.	5.550.000	3.400.000
B.2	Budgetforudsætninger	Ændring af budgetstruktur: KE er i gang med at udarbejde et oplæg til hvordan man ved ændring af budgetstrukturen kan opnå: -mere gennemsigthed -standard for budget til ejendomsvedlighold Oplægget er under udarbejdelse. En idé til ændring af budgetstruktur kunne være: Opdeling af budgetenheden Ejendomsservice: - Serviceområde (virksomhed: Ejendomsservice) - Ejendomsdrift og -vedligehold (virksomhed/afdeling: Ejendomme, Vedligehold og Anlæg) -Ejendomsdrift -Ejendomsvedligehold		

Beskriv den samlede konsekvens af indsatserne for borgerne/personalet

Sænkning af temperaturer: Dette medfører en lavere komfort for borgere og medarbejdere i kommunale bygninger.
Reduktion af ejendomsvedligehold: Konsekvenserne ved at udskyde udvalgte planlagte vedligeholdelsesopgaver er bygninger, hvor rammerne omkring kommunens velfærdsproduktion er i dårligere stand, og hvor vi fx risikerer et dårligere indeklima eller utidssvarende lokaler.
Reduktion af lønudgifter: Områderne får ikke det serviceløft som det ellers er blevet lovet ved budgetforliget for 2025, dvs. budgetforliget kan ikke indfris.

Beskriv årsagen til at det ikke er muligt at indhente merforbruget

--

Afslutning af handleplan

--

XX enhed Administrativt

Realiseret	BO1		BO2		BO3		BO1 (2026)	
Indsats 1	-	kr.	-	kr.	-	kr.	-	kr.
Indsats 2	-	kr.	-	kr.	-	kr.	-	kr.
Indsats 3	-	kr.	-	kr.	-	kr.	-	kr.
Indsats 4	-	kr.	-	kr.	-	kr.	-	kr.
Total:	-	kr.	-	kr.	-	kr.	-	kr.

Indsatser

Bemærk: For at tilføje linjeskift tryk ALT+Enter

Detaljeret beskrivelse af indsats 1

Titel på indsats

Beløb:

Detaljeret beskrivelse af indsats 2

Titel på indsats

Beløb:

Detaljeret beskrivelse af indsats 3

Titel på indsats

Beløb: