



Datadrevet ejendomsdrift i Rudersdal Kommune

Mads Bo Bojesen
Ejendomschef

Bryan Morillo Karlqvist
Projektleder



RUDERSDAL
KOMMUNE



Rudersdal Kommune

- 431 ejendomme (148 bebygget)
- 6.972.581m² grundareal
- 538 bygninger
- 363.408 m² etageareal
- Central/decentral organisering
- Klimaskærm og tekniske anlæg/indvendig vedligehold)

Ny FM-strategi

Strategisk	Klare mål og prioriteringer Hvilke ejendomme skal vi have? Hvad er vores løfte til brugerne?
Taktisk	Tydelig vej mod målet Hvordan kommer vi i mål? Hvor starter vi? Hvad er vigtigst?
Operationelt	Workflows, roller og ansvar Hvordan arbejder vi? Hvordan gør vi det bedre?
	System- og dataunderstøttelse, AI

Tilstandsvurdering

Bygningssyn		Tilstandsvurdering
Formål	Identificere konkrete opgaver, der skal udføres inden for en kortere årrække, som grundlag for en praktisk vedligeholdelsesplan.	Skabe et samlet billede af bygningens tilstand for at understøtte strategi, langsigtet planlægning og porteføljestyring.
Fokus	De bygningsdele, hvor der er behov for forebyggende eller oprettende vedligehold inden for en afgrænset periode.	Alle bygninger og bygningsdele på et defineret detaljeringsniveau.
Resultat	Konkret oplæg til vedligeholdelsesplan med opgaver, tidspunkter og budget. Tidshorisont typisk 1-5 år.	Data til brug for scenarier, strategiske valg og udarbejdelse af flerårig vedligeholdelsesplan. Tidshorisont typisk 10-30 år.
Begrænsninger	Manglende data til langsigtet styring. Begrænset anvendelse til scenarier, budgetmodeller og strategiske analyser. Vanskeligt at anvende som grundlag for at nedbringe vedligeholdelsesefterslæb.	Traditionelt højere opstartsomkostninger og mere omfattende registrering. Kan anvendes til scenarier, budgetmodeller og strategiske analyser. Kan anvendes som grundlag for at nedbringe vedligeholdelsesefterslæb.

Bygningsdelens livscyklus

Hvordan sikrer vi, at bygningerne 'lever' længst muligt?

Levetid ved tilstrækkelig vedligeholdelse (100 pct.)

50 år

Levetid ved utilstrækkelig vedligeholdelse (50 pct.)

30 år

Levetid ved ingen vedligeholdelse (0 pct.)

15 år

Værdien af vedligeholdeskronen

Hvordan får vi mest vedligehold for pengene?

Forebyggende vedligehold

100 %

Oprettende vedligehold

25 %

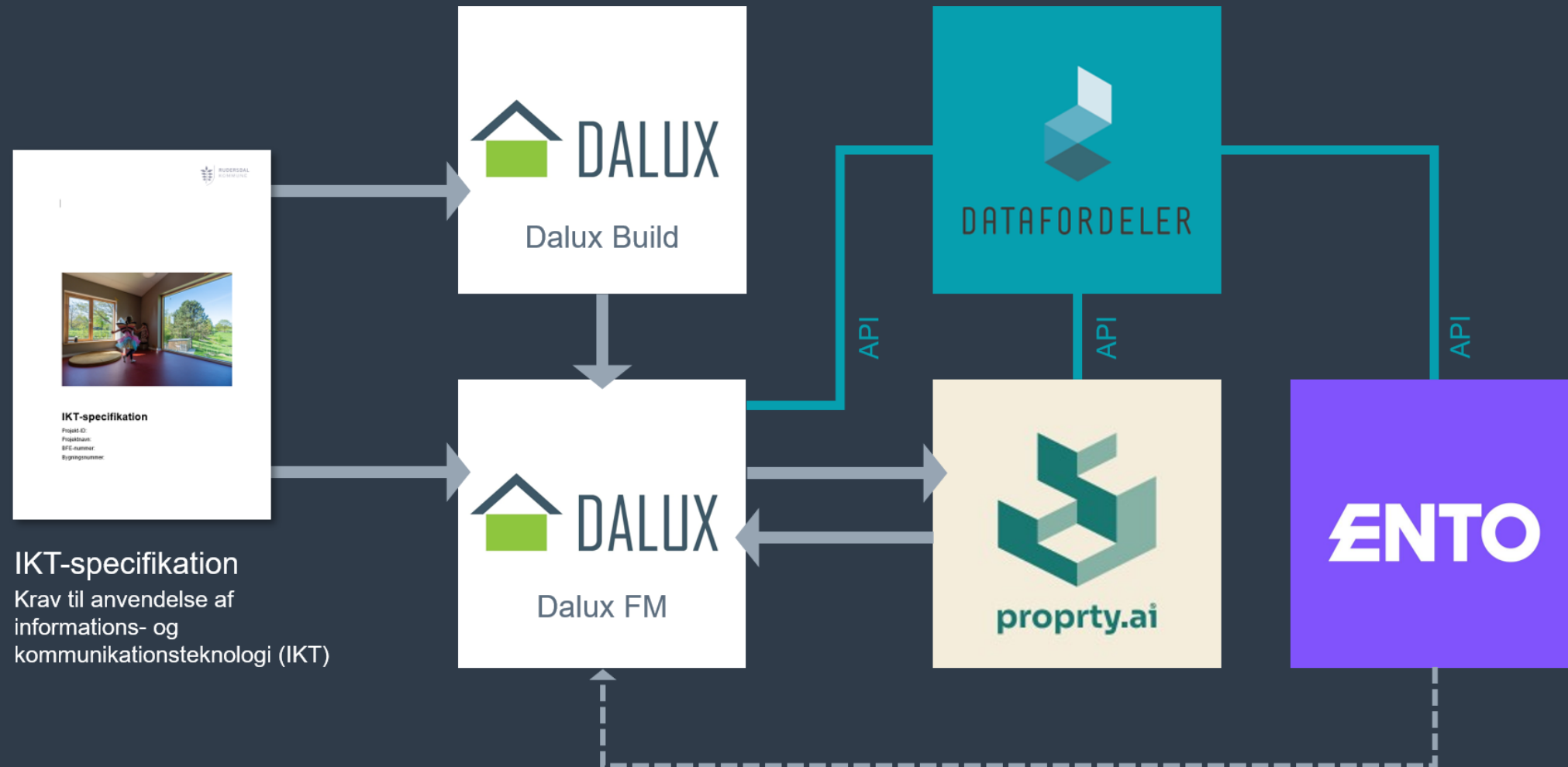
Afhjælpende vedligehold

15-20 %

Kilde:

Skab bedre drift, bæredygtigt vedligehold og optimale tilstandsvurderinger. Fem forslag til udnyttelse af de digitale muligheder for både nye og eksisterende bygninger (Case fra Køge Kommune, s. 21). Udarbejdet af fm3.dk for Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, 2019.

Maskinrummet



Buildings
All buildings

Search

Work orders Tickets

Assets Recurring work orders

Images

Text

DaluxFM



3D



Drawing



Split



3D section

Stuen • EST - Stue, terræn

CurtainWall_Dobbeltdør: Indvendig glas, 20M,...

60



Create



Work order



Recurring work order



Asset



Create



Link to as...



Hide



Isolate



Cut

Press "H" to hide element



Filter



Measure



Edit colors



Colorize

Dashboard

Locations

208

Work Orders

HelpDesk

Assets

Documentation

Budget

Settings

Help

Tickets

1

All tickets

My new

0

Team tickets

1

New

1

Made to work order

6

Completed, closed

Rejected, closed

Work orders

208

Create

Show ticket

Assign

Add work order

Change status

Show floor plan

More

All tickets

Search

Topic

Responsible

Add filter

Name	Photo	Status	Responsible	Reporter	Deadline	
13435 Vand, afløb og sanitet Toiletbræt sidder løst		Ny	Dagtilbudsdrift Dal Dagtilbud - Teknisk serviceleder	Mette	20. Oct 2025, 09:47	Hej Mette, jeg har planlagt besøg hos jer på onsdag kl. 0830, men jeg forsøger at komme forbi i dag. Hej Mette, jeg har planlagt bes
13433 El og belysning Flosset ledninger på betjening på pudsebord		Ny	Dagtilbudsdrift Dal Dagtilbud - Teknisk serviceleder	Marianne Skjokd	20. Oct 2025, 09:10	3, ST, 008 Marianne Skjokd 20/10/2025 12:54 Kære bo Du må gerne bestille
13403 Varme og ventilation Defekt frost føler på retur vand Skal skiftes		Lavet ti...	Mads Frederiksen Team Energi & Vedligehold	Dannie Thor Sørensen	16. Oct 2025, 11:47	28. nov 2025 1
13401 Vand, afløb og sanitet Vandet i vandhanen er meget varmt når der tænde...		Ny	Mads Frederiksen Team Energi & Vedligehold	Anette Søgaard	16. Oct 2025, 10:12	168, Stuen, 047 Per Firing Jensen 16/10/2025 12:42 Hej Anette, vi har modtaget di
13400 Andet Abdul dør defekt		Lavet ti...	Dagtilbudsdrift Dal Dagtilbud - Teknisk serviceleder	Anette Søgaard	16. Oct 2025, 09:32	24. okt 2025 168, Stuen, 012 Per Firing Jensen 16/10/2025 12:44 Vi har modtaget din indmeldin
13333 Udearealer Hvad sker der med de belægningssten? :-)		Lavet ti...	Rósa P. Ravnsfjall Team Energi & Vedligehold	Bryan Karlqvist	10. Oct 2025, 08:11	24. okt 2025 1d - Geelskov, Ny Holte (BFE 2097117)
13331 Varme og ventilation Ventilation er gået i står		Afvist, ...	Mads Frederiksen Team Energi & Vedligehold	Marianne	9. Oct 2025, 19:02	11, Stuen, 032 Per Firing Jensen 10/10/2025 07:21 Hej Marianne, vi får set på det
13326 El og belysning		Afvist, ...	Dagtilbudsdrift Dal Dagtilbud - Teknisk	Theo Sirvent-Katerg...		1

Proprty.ai

INPUT DATA

Egne tilstandsvurderinger
og assets mv. fra DaluxFM

Tilstandsvurderinger
i modellen

Standarder mv.

Offentlige grunddata
(Datafordeleren)

Boosted decision tree model (CatBoost) estimerer restlevetid for registrerede bygningsdele.

Restlevetid omsættes til tilstandsscore (1-5). Tilstandsscore er kompatibel med KL standard for tilstandsvurdering.

Beregning af sikkerhed. Hvor sikre er vi på, at den pågældende tilstandsscore er korrekt?

Integration mellem Proprty.ai og Dalux FM.

Offentlige grunddata fra Datafordeleren sikrer, at data er entydige, opdateret og korrekt lokaliseret.

- 15 mio. m2 analyseret
- 1 mio. unikke bygningsdele.

① Ingen planer fundet



Dagsordener

Dagsorden #1 Vedligeholdelse

- Styrkelse af den proaktive vedligeholdelsesindsats

Dagsorden #2 Energiledelse

- Reduktion af energiforbrug og CO₂-udledning

Dagsorden #3 Bæredygtighed

- Miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed

System- og dataunderstøttelse, AI

- Strukturerede og opdaterede data som beslutningsgrundlag
 - AI-understøttelse til strukturering af data
- AI-understøttelse til udfyldning af 'huller' i data og til fremskrivning

Dagsordener

Helhedsdagsorden

- AI-understøttede prioriteringer og handlingsplaner

System- og dataunderstøttelse, AI

- Strukturerede og opdaterede data som beslutningsgrundlag
 - AI-understøttelse til strukturering af data
- AI-understøttelse til udfyldning af 'huller' i data og til fremskrivning



Spørgsmål?