Køkkenstrategi i boligporteføljer

Executive Summary · Oktober 2026

Køkkenet er en af boligens mest anvendte bygningskomponenter og har stor betydning for både beboernes hverdag og økonomien i en boligportefølje. Når et køkken skal skiftes, følger der typisk udgifter til VVS, el, gulv, malerarbejde, demontering, montering, affaldshåndtering og koordinering. Derfor afhænger den reelle økonomi af både anskaffelsesprisen og antallet af gange, processen gentages. **Et illustrativt 60-årseksempel viser en forskel på cirka 150 mio. kr. pr. 1.000 boliger mellem 10 og 20 års forventet køkkenlevetid.**

Strateginotatet beskriver, hvordan et boligselskab eller en professionel porteføljeejer kan gå fra enkeltstående køkkenudskiftninger til en samlet strategi, hvor levetid, standardisering, dokumentation og organisering styrer beslutningerne. Køkkenet behandles som et langsigtet aktiv, og valg af løsninger vurderes ud fra deres samlede værdi i brug. Længere levetid og mulighed for vedligeholdelse kan give færre renoveringscyklusser, mere forudsigelig drift og lavere samlede omkostninger.

Strategien samler tre hensyn, der hænger tæt sammen. **Bæredygtighed** handler om lang brugstid, mindre materialespild samt mulighed for reparation og genbrug. **Totaløkonomi** handler om at medregne de følgearbejder, der gentages ved hvert køkkenskift. **Beboertilfredshed** handler om funktionalitet, æstetisk kvalitet, lettere rengøring og løsninger, der ældes pænt. Færre komplette udskiftninger kan samtidig mindske generne i boligen, mens tydelige kvalitetskrav og mere robuste løsninger kan begrænse skader og konflikter ved fraflytning.

Notatet anbefaler standardisering med kontrolleret variation, dokumenterede leverandørkrav og et tydeligt fælles ansvar mellem byggeri, drift, indkøb og projektorganisation. Fokus er på de komponenter, som har størst betydning for slid, fejl og levetid: fronter og kanter, hængsler, skuffesystemer, bordplader, vaskezoner og hårde hvidevarer. Krav til robusthed, rengøringsvenlighed, emissioner, reservedele og reparerbarhed gør kvalitet konkret. Samtidig er egne data om faktisk levetid og servicebehov nødvendige for at kvalificere valg og eksisterende praksis.

Regneeksemplet arbejder med 10, 15 og 20 års forventet levetid, køkkenpriser fra 30.000 til 45.000 kr. og følgearbejder på 35.000 kr. pr. udskiftning. Tallene er illustrative og medregner ikke inflation, diskontering eller administrative omkostninger. De skal tilpasses organisationens egne priser og driftsdata. Eksemplet synliggør, hvordan færre udskiftninger også giver færre følgearbejder og færre forstyrrelser for drift og beboere.

Ambitionen er at etablere en fælles styringsramme, der gør det lettere at prioritere, planlægge, købe ind, gennemføre og følge op. Arbejdet kan begynde med en pilot i én afdeling og en systematisk vurdering af køkkenernes tilstand og restlevetid. Målet er bedre boliger og den bedst mulige anvendelse af boligorganisationens ressourcer over tid.

Vi har en **12-siders udfoldning af emnet** klar. Den kan tjene til yderligere inspiration.

Vi tager også gerne en dialog om, hvordan tankerne kan bruges i jeres boligporteføljе.

Kontakt

Ole Stids-Jønsby
osj@rotpunkt.dk
2387 2388

Morten Haupt-Hansen
mhh@rotpunkt.dk
3141 0000