



Referat af styringsdialog 2025 mellem AKB, København og Københavns Kommune

MØDEDATO 2. DECEMBER 2025
TID KL. 10-12
STED NJALSGADE 13,
MØDELOKALE "HAUSER PLADS"

16. februar 2026

Sagsnr.
2025-0080427
Dokumentnr.
2025-0080427-24

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN

- Helle Holsøe, kundechef, AKB, København
- Thomas Ulrich Larsen, økonomisk teamchef, KAB
- Ulrik Hjort, chefkonsulent, KAB
- Andreas Røpke, chefkonsulent, KAB
- Vilhelm Klem Ernsted, chefkonsulent, KAB

FRA KOMMUNEN

- Morten Lund Landuyt, enhedschef, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Pegah Dehestani, teamleder, Teknik og Miljøforvaltningen
- Anne Mette Friis Pedersen, specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Gustav Steen Vinther Møller, studentermedhjælper, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Emilie Patricia Dam-Krogh, civilingeniør, Teknik- og Miljøforvaltningen (deltager under punkt 3)
- Signe Kempff-Thestrup, områdechef, Socialforvaltningen (deltager under punkt 5.1)

DAGSORDEN

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste år
3. Skærpede klimakrav til nybyggeriet/Revideret MBA-krav
4. Tilskudsdeklarationspulje – støtte til fremme af boligkulturelle formål, ny boligproduktion og boligfilantropi.
5. Boligorganisationens indmeldte emner
 - 5.1 Kommunalt anviste uden bo behov
 - 5.2 Henlæggelsespolitik
 - 5.3 Implementering af Bygningsservice
 - 5.4 Øvrig digitalisering og standardisering
6. Kommunens øvrige emner
 - 6.1 Fremadrettet proces i Øbrohus' renovering og fortætning
 - 6.2 Aktive stueetager i Lundtoftegade

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

- 6.3 Samspil i renoveringssager
- 7. Klagesager
- 8. Basisstyringsdialog og udvikling i dispositionsfond og Arbejdskapital
- 9. Opsamling på mødets aftaler

1. Velkommen

Kommunen bød velkommen og deltagerne præsenterede sig selv.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

På mødet sidste år blev følgende aftaler indgået:

- AKB, København vil etablere et netværk mellem Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, AKB, København, SAB samt 3B om de københavnske plejeboliger og botilbud.
- AKB, København kontakter Almene Boliger for en dialog og afklaring af proces og tidsplan for renovering og fortætning af Øbrohus.

Aftalerne er opfyldt, dog drøftes processen for Øbrohus videre under pkt. 6.1.

3. Skærpede klimakrav til nybyggeriet

I København skal der frem mod 2036 opføres mindst 10.000 nye almene boliger for at understøtte, at København forsat er en by for alle med blandede ejerformer. Nybyggeriet udgør ca. 5 % af Danmarks samlede forbrugerbaserede CO₂e udledninger¹ og nybyggeri har et relativt højt klimaaftryk.

Et typisk nyt etageboligbyggeri har i dag et klimaaftryk på ~9,5 kg CO₂e/m²/år.²

Fra 1. juli 2025 er der indført nye skærpede klimakrav i bygningsreglementet, der skal mindske CO₂e-udledningerne fra nybyggeriet. Disse krav glæder også for nye almene boliger.

Derudover har Københavns Kommune i januar 2025 revideret kommunens MBA-krav til almene boliger (Krav til miljø i byggeri og anlæg). Revisionen giver bl.a. større valgfrihed ift., hvilke miljøkrav

¹ Byggeriets klimapåvirkning | Social- og Boligstyrelsen

² BUILD Rapport 2021:13. Klimapåvirkning fra 60 bygninger: Opdaterede værdier baseret på nyere data og danske branche EPD'er.

byggeriet skal leve op til, og LCA-beregningerne skal indleveres tidlige, så de kan kvalificere, de valg der tages i udviklingsprocessen. Boligorganisationerne skal som noget nyt udarbejde en bæredygtighedsvision for deres nybyggerier, hvor de beskriver, hvilke elementer af bæredygtighed de vil lægge særligt vægt på i projektet.

Kommunen introducerede punktet og spurgte om boligorganisationen har konkrete mål og visioner og en overordnet strategi på området. Boligorganisationen fortalte, at de har lavet to store satsninger på området. De har udviklet "Træbarometeret", som bruges til at lave en screening af, om man kan bruge mere træ i nybyggeri og renovering. Derudover har AKB, København en solcellepolitik, som indebærer, at de ved nybyggeri og renovering undersøger muligheden for at opsætte solceller.

Boligorganisationen uddybede, at de på begge områder er udfordret af økonomien.

Kommunen spurgte, om boligorganisationen er opmærksom på kommunens solcellepulje, hvilket AKB, København bekræftede.

Boligorganisationen fortalte, at de gerne vil rykke på den grønne front, men at de i nybyggeri ikke kan levere andet end myndighedskrav i det marked, der er nu.

Kommunen oplyste, at de er opmærksomme på problematikken, men at det er godt, at boligorganisationen laver en indsats. Kommunen spurgte derefter om, hvordan afdelingerne forholder sig til solcellerne.

Boligorganisationen fortalte, at afdelingerne er interesserede i solceller, og at der er solcelleprojekter, som bliver realiseret. Der er et stykke vej endnu, men Øbro 95 er en god showcase.

Kommunen spurgte, om boligorganisationen arbejder med solcellesager uden yderlige renovering

Boligorganisationen bekræftede, at dette forekommer.

4. Tilskudsdeklarationspulje – støtte til fremme af boligkulturelle formål, ny boligproduktion og boligfilantropi eller lignende.

Københavns Kommune har via tilskudsdeklarationsmidlerne mulighed for at støtte projekter, som fremmer boligkulturelle formål, ny boligproduktion eller boligfilantropi og lign.

Tilskudsdeklarationsmidlerne stammer fra overskud ved salg af de såkaldte tilskudsdeklarationsejendomme i byen. Det er ejendomme, som oprindeligt er opført med støtte fra staten og kommunen. Som en betingelse for støtten blev der tinglyst en tilskudsdeklaration på ejendommene, som betyder, at evt. overskud ved salg af ejendommene skal afgives til ovenstående formål.

Kommunen præsenterede puljen og fortalte, at tilskudsdeklarationsmidlerne siden udsendelse af dagsordenen er blevet anvendt til at støtte stiftelse af private andelsboligforeninger i forbindelse med tilbudspligten, når en ejendom skal sælges. Støtten hertil tømmer i høj grad puljen, og der er derfor ikke pt. midler til at støtte andre projekter.

5. Boligorganisationens indmeldte emner

Boligorganisationen ønsker at drøfte følgende emner med kommunen:

5.1 Kommunalt anviste uden bo behov

Der har i 2025 været tilfælde af lejere, der er anvist af kommunen som kort tid efter deres anvisning ulovligt helt eller delvist har fremlejet deres bolig.

Boligorganisationen har efterspurgt redegørelse hos Socialforvaltningen, da det påvirker de ramte boligafdelinger negativt fordi naboskab og sammenhængskraft udfordres og der trækkes unødigt på driftens ressourcer.

I svaret fra Socialforvaltningen er boligorganisationen blevet gjort opmærksom på en justering i teksten i det tilbuds-brev, som borgeren modtager forud for anvisningen, hvor det fremgår, at borgeren selv skal bo i lejligheden og at ulovlig fremleje kan medføre opsigelse.

På mødet deltog Signe Kempff-Thestrup, områdechef, Socialforvaltningen.

Boligorganisationen fortalte, at de har oplevet eksempler på, at anviste borgere ikke bor på adressen, men fremlejer boligen. De har kontaktet Socialforvaltningen og har haft en god dialog.

Socialforvaltningen oplyste, at de ikke har været bekendt med problematikken tidligere. De har nu tilføjet et punkt i tilbudsbrevet om, at det ikke er tilladt at overdrage lejligheden til andre, men at borgeren selv skal bo der. Socialforvaltningen fortalte, at de straks tager hånd om disse sager. Socialforvaltningen uddybede, at de arbejder på at implementere en efterværnsmodel med støtte til de socialt anviste efter at de indflytter boligerne, hvilket de håber har effekt. Det er dog ikke noget man kan gøre uden borgernes accept, men Socialforvaltningen oplever, at borgere ofte er villige til at indgå i et samarbejde.

5.2 Henlæggelsespolitik

Boligorganisationen har arbejdet med og stillet forslag om en ny henlæggelsespolitik, med et væsentligt højere minimumskrav til henlæggelsesniveauet fra 130 kr. pr. kvm. til 225 kr. pr. kvm. På årets Repræsentantskabsmøde blev det besluttet at trække forslaget om en ny henlæggelsespolitik tilbage i sin form for til gengæld at arbejde videre med indhold og form.

Årsagen hertil var både det konkrete beløb som for nogle afdelinger ikke hang sammen med det beløb de i forvejen brugte på henlæggelser (som i mange tilfælde ligger højere end 225 kr. pr. kvm.), samt processen, hvor nogle afdelinger ikke følte sig ordentligt inddraget i udformningen af politikken.

Der arbejdes derfor nu på at få formuleret en ny henlæggelsespolitik i tættere dialog med afdelingsbestyrelserne. Dette gøres via cafémøde, møder med udvalgte afdelingsbestyrelser, samt skriftlig høring og dialog møde forud for ekstraordinært repræsentantskabsmøde i maj 2026.

Det øgede fokus på henlæggelser 2024 og 2025 har dog haft sin virkning, og stort set alle boligafdelinger har i 2026 budgetteret med markant højere henlæggelser end tidligere år. Henlæggelserne er steget med 45 pct. i perioden 2014 - 2024.

Boligorganisationen fortalte, at de har stort fokus på henlæggelsespolitikken.

Kommunen udtrykte, at det er vigtigt, at der er sammenhæng mellem hvad der bliver henlagt, og hvad der er behov for.

Boligorganisationen fortalte, at de arbejder med at få henlæggelserne til at matche vedligeholdelsesbehovet. De stræber efter at ændre kulturen, hvor der tidligere blev henlagt under hensyn til huslejens størrelse til at henlæggelserne nu skal være baseret på vedligeholdelsesbehovet.

Boligorganisationen uddybede afslutningsvist, at de har en god dialog med alle afdelingerne.

5.3 Implementering af Bygningsservice

I 2025/26 er boligafdelingen Lundtoftegade testafdeling i KAB's nye ydelse Bygningsservice. Første år har været en analysefase og ny måde at strukturere budgetter i forhold til de forskellige bygninger i afdelingen.

Bygningsservice skal give en ensartet og mere databaseret servicering af bygninger og en fælles standard for vedligehold. Dette sker gennem først en dybere analyse af det reelle vedligeholdelsesbehov med bl.a. en gennemgang og tilretning af afdelingens PPV-plan på baggrund af granskningsrapporter, bygningsgennemgange, energimærker og EVK-rapporter.

Henlæggelser og finansiering bliver analyseret og indarbejdet, og der skabes et kvalificeret overblik over bygningernes vedligeholdelsestilstand samt omfanget af opgaver, og i andet år bliver en del af de opgaver løst af bygningsservice.

Parallelt med, at Lundtoftegade er testafdeling i Bygningsservice, vil der være et forløb, som skal sikre at resten af driftsorganisationen får del i den nye viden, som Bygningsservice giver og implementere fælles standard for vedligehold på tværs af alle boligafdelinger.

Boligorganisationen oplyste supplerende, at det kræver en vis investering, men den generelle holdning er, at man skal implementere systemet.

Ambitionen er løbende renovering af ejendommene og at undgå de store helhedsplaner. De mindre opgaver løses fortsat af driften og de større af KABs byggeafdeling, mens mellemopgaverne varetages af Bygningsservice. Lidt over halvdelen af afdelingerne i KAB-fællesskabet har tilkøbt ydelsen.

5.4 Øvrig digitalisering og standardisering

Timegrip

I løbet af efteråret 2025 bliver der i boligafdelingen Bispevænget testet på et allerede eksisterende system hos driften til også at kunne bruges til tidsregistrering. Løsningen hedder Timegrip og er en app hvor den enkelte medarbejder dagligt indtaster timefordelingen mellem

afdelinger og type af arbejdsopgaver. Appen bruger medarbejderne allerede i dag til at tælle fravær, overarbejde mv.

Målet med testen er at afdække driftens ressourcefordeling mellem afdelinger samt at kunne dokumentere hvilke typer opgaver der trækker mest på medarbejderne. Rapport på testforløbet forventes klar i slut 2025.

Kommunen spurgte, om AKB, København har servicecentre, der dækker flere afdelinger. Boligorganisationen svarede, at AKB, København ikke har servicecentre, men lokalkontorer som dækker over flere afdelinger, samt ejendomskontorer af forskellige størrelse der som oftest dækker over flere afdelinger.

Indkøbsportalen

I 2024 blev et centralt indkøbssystem implementeret på tværs af hele KAB, for at opnå stordriftsfordele og attraktive priser. I AKB, København i august 2025 blev 97% af alle indkøb - som før blev lavet gennem Unik uden rabatter - foretaget gennem indkøbsportalen. De udeblivende procent skyldtes hovedsageligt indkøb foretaget af Almen bolig+ afdelinger som endnu ikke er koblet på indkøbsportalen.

Boligorganisationen oplyste supplerende, at Indkøbsportalen giver store besparelser. Der er sparet 33 mio. kr. i hele KAB-fællesskabet efter løsningen er taget i brug. AKB, Københavns mål er at 100 % af indkøbene bliver foretaget i Indkøbsportalen.

Årshjul - styrkelse af det lokale beboerdemokrati.

For at styrke det lokale beboerdemokrati og samtidigt sikre driftens leverancer over for afdelingsbestyrelserne og administrationen er AKB, København i gang med at udvikle et digitalt årshjul til brug mellem drift og afdelingsbestyrelser.

Ud over en visualisering af årets leverancer og tydeliggørelse af 'skal' og 'kan' opgaver i forhold til rollefordeling og ansvar, bliver en række skabeloner tilknyttet for at hjælpe processerne undervejs.

Løsningen vil være en temadrøftelse i organisationsbestyrelsen, og flere afdelinger vil blive involveret i at teste Årshjulet, samt afholdelse af et åbent hus arrangement, hvor alle afdelingsbestyrelser vil kunne komme med input, frem mod en endelig implementering.

Årshjulet forventes at være fuldt ud implementeret i 2026.

Boligorganisationen fortalte, at Årshjulet er en satsning, der er udviklet sammen med en PHD-studerende, der arbejder med beboerdemokratiet. Dette er der kommet en stor håndbog ud af, og i den forbindelse har de lavet et årshjul for det beboerdemokratiske arbejde. Der er strammet op på skabeloner og deadlines, hvilket har medført mere transparens og bedre tid til arbejdet.

Kommunen er positive over for Årshjulet og håber, at det giver mere plads til "kan" opgaverne.

6. Øvrige emner fra kommunen

6.1. Fremadrettet proces i Øbrohus' renovering og fortætning

Kommunen ønsker en orientering om status og videre proces for sagen.

Kommunen fortalte, at sagen om Øbrohus er kompleks, og at man ønsker at høre boligorganisationens perspektiv på sagen. Kommunen kan forstå, at renoveringen er blevet godkendt i boligorganisationen og vil gerne høre mere om muligheder for fortætning. Kommunen ønsker en dialog om de tekniske løsninger med KAB som forretningsfører og ikke med enkelte beboere.

Boligorganisationen fortalte, at der er blevet gennemført en urafstemning, som resulterede i ja til helhedsplanen. Skema A-ansøgning vil blive sendt til kommunen medio december 2025. Skema A-ansøgningen inkluderer et notat om fortætningsmuligheder, hvilket er et krav for at kunne opfylde regulativet fra Landsbyggefonden.

Kommunen bemærkede, at den overordnede politiske holdning i København er, at fortætning anses som positivt. Fortætningsmuligheder skal fortsat afsøges mellem skema A og B.

6.2. Aktive stueetager i Lundtoftegade

Kommunen ønsker en orientering om, hvad status er for at aktivere lokaler til erhvervsaktiviteter.

Boligorganisationen oplyste, at projektet er en god ide, men at det er svært at realisere økonomisk. Der er kommet en ny afdelingsbestyrelse og fokus er på afdelingens behov for renovering. Afdelingen vil dog nok kigge på, om man kan gøre noget for at aktivere stueetagerne inden for de eksisterende rammer.

6.3 Samspil i renoveringssager

Med udgangspunkt i helhedsplanrenoveringen for Frederiksholm Karré 8 ønsker kommunen en drøftelse af samspillet mellem boligorganisation, beboerdemokrati og enheden Almene Boliger i kommunen.

Kommunen fortalte, at der er stort fokus på billige boliger. Det er derfor ønskeligt med et tæt samspil i renoveringssagerne. Kommunen har forståelse for beboernes ønsker, men der skal altid ske en afvejning i forhold til, hvad huslejen kan bære.

AKB, København udtrykte et ønske om en højere grad af koordinering mellem parterne i forhold til at få klarlagt en hensigtsmæssig fremgangsmåde for behandling af sagen forud for afstemning på afdelingsmøde.

Kommunen var enig i dette behov. Det blev aftalt at drøfte sagen igen med henblik på at afklare, hvordan sagen kan komme videre.

7. Klagesager

Teknik- og Miljøforvaltningen modtager og behandler som tilsyn mange klagesager fra beboere, som er utilfredse med forhold ved deres boligorganisation/afdeling/bolig. Kommunen foretager altid en partshøring i disse sager.

I nogle sagstyper fx budget- og regnskabstvister er det tilsynets opgave at træffe den endelige afgørelse. Kommunen ser dog gerne, at boligorganisationen forsøger at løse tvisten, inden man beder tilsynet om at afgøre sagen. Andre typer af klagesager bør i langt de fleste tilfælde kunne løses uden inddragelse af tilsynet fx klager over mangler ved boligen, manglende udbedring af skimmelsvamp, uenighed om brug af fællesarealer og lign.

Det står selvfølgelig beboerne frit for at klage til tilsynet, hvis de mener, at der er behov for det. Der er dog en række sager, hvor det er kommunens fornemmelse, at klagen eller konflikten kunne være løst hurtigere eller uden inddragelse af tilsynet, hvis sagen var blevet taget i opløbet eller behandlet anderledes af boligorganisationen.

Kommunen vil gerne drøfte, hvordan boligorganisationen håndterer klagesager, og om der er tiltag, både fra boligorganisationen og kommunen, som kan forbedre sagsforløbene

Boligorganisationen forklarede, at de arbejder i flere spor. Centralt i KAB bliver klager registreret, og det er ikke oplevelsen, at der er kommet flere. Decentralt har de ikke det samme overblik, men det er oplevelsen, at det er nogle få klagere, der fylder meget, og at det kommer i bølger. Boligorganisationen fortalte, at de i første omgang fokuserer på at mindske svartiden, så der ikke bliver klaget over manglende svar.

Boligorganisationen forklarede desuden, at der findes mange forskellige typer klager. Generelt er der en udvikling i antallet af klager blandt beboerne mod hinanden, mens klager rettet mod boligorganisationen er uforandret. Der er også rapporteret meget få tvister. Boligorganisationen bemærkede også, at implementeringen af årshjulet muligvis vil reducere antallet af tvister, og de udtrykte et ønske om et forbedret datagrundlag og et mere effektivt samarbejde med Københavns Kommune.

Kommunen tilkendegav, at de ønsker endnu bedre kommunikation for at fortsætte det gode samarbejde.

8. Basisstyringsdialog – og udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

8.1 Basisstyringsdialog

Til styringsdialog 2025 har kommunen via basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2024 samt effektiviseringsindsatsen.

Der tages udgangspunkt i det fremsendte brev. Der er følgende fokuspunkter:

- Boligorganisationen skal have fokus på henlæggelserne. Der er flere afdelinger hvor både revisor og kommunen bemærker, at der er for få henlæggelser
- Boligorganisationen skal sikre adgangen til UNIK.

AKB, København svarede på kommunens brev i mail af 27. november 2025, jf. nedenstående bemærkninger.

Boligorganisationen oplyste, at der kun er tre afdelinger, der henlægger under 150 kr. pr. m² i 2026. Der er således sket en udvikling i antallet af afdelinger, der henlægger for lidt.

Vedr. UNIK så er forholdet omkring løn og gager - som beskrevet i bemærkningen fra revisionen - afsluttet med en implementering af en løsning i september 2024, hvorfor punktet er afsluttet og således ikke vil fremgå af afrapporteringen for 2025.

I forhold til punktet omkring adgange til UNIK, skal det hertil bemærkes at alle brugere som har rettigheden til at foretage disse ændringer har

en arbejdsbetinget årsag og der er derfor ikke tale om uberettigede adgange. Som følge af UNIK's opbygning er det ikke muligt at afgrænse adgangen yderligere og da alle bruger som har rettigheden har en arbejdsrelateret årsag hertil anser vi ikke det ikke som problematisk. Det skal hertil nævnes at som følge af de relativ mange medarbejdere som har disse rettigheder, har vi også etableret kompenserende kontroller som ville opfange eventuelle afvigelser som måtte være opstået som følge af manuelle fejl.

8.2 10-årig udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

Som en del af basisstyringsdialogen ønsker Københavns Kommune at sætte fokus på boligorganisationernes økonomiske robusthed. Derfor sættes der fokus på udviklingen i boligorganisationernes dispositionsfond og arbejdskapital.

I de kommende år er der forskellige faktorer, som kan lægge pres på midlerne i dispositionsfondene og arbejdskapitalen. De nye regler for driftsstøtten stiller øgede krav til boligorganisationernes eget bidrag (minimum 1/3) af driftsstøtten. Afbetalingen på lån til frikøb fra hjemfald og tilbagebetaling af grundkapitallån kan også påvirke dispositionsfonden og arbejdskapitalen.

Boligorganisationen har fremsendt en 10-årig fremskrivning af dispositionsfonden og arbejdskapitalen – med bundne og disponible midler.

På mødet ønsker kommunen at drøfte:

- Ser boligorganisationen nogle særlige risici ved udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapitalen? Og hvis ja, hvilke udgifter forventes at lægge pres på den disponible del?
- Er der tiltag, som boligorganisationen har eller vil igangsætte for at imødekomme disse risici?
- Sammenhængen mellem dispositionsfond, arbejdskapital og den byggerisiko, som boligorganisationen påtager sig.

Kommunen præsenterede punktet og spurgte, om boligorganisationen ser ind i vækst i nybyggeri.

Boligorganisationen fortalte, at det gør de, men med et kritisk blik i forhold til, hvad der er for risikabelt. De uddybede, at de i højere grad foretager risikovurderinger for nybyggeri, hvor der indlægges en buffer til håndtering af worst-case scenarier i den enkelte sag.

Kommunen fortalte, at nogle boligorganisationer har afsat en risikopulje til nybyggeri generelt.

Boligorganisationen bemærkede desuden, at de forventer at gennemgå politikken vedrørende egen trækningsret, så midlerne primært anvendes til renoveringssager.

Kommunen oplyste, at dette emne tages op på næste års styringsdialog.

9 Opsamling på mødets aftaler

- Kommunen (Almene Boliger) følger op ift. Frederiksholm karré 8 (er opfyldt efter mødet)
- Dispositionsfondens udvikling drøftes på styringsdialog 2026