



## Referat styringsdialog 2024 - med Brumleby og Københavns Kommune

**MØDEDATO** 23. JANUAR 2025

**TID** 13.00-14.00

**STED** NJALSGADE 13, MØDECENTERET

### MØDEDELTAGERE:

Fra boligorganisationen:

- Marianne Vittrup, kundechef, KAB
- Sara Sjøholm, Chefkonsulent, KAB

Fra Københavns Kommune:

- Rune Gamby, specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Line Lolk, specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Emilie Patricia Dam-Krogh, Civilingeniør, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Meisoun Mojadam, student, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Mikkel Halbye Mindegaard, enhedschef i Arrangementer og Gadesalg, Teknik- og Miljøforvaltningen deltager under punkt 3.2
- Signe Kempff-Thestrup, områdechef, Socialforvaltningen deltager under punkt 3.3

**23. januar 2025**

Sagsnr.  
2024-0116154

Dokumentnr.  
2024-0116154-12

Sagsbehandler  
Line Lolk

### Dagsorden:

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde
3. Boligorganisationen indmeldte emner
  - 3.1 Køkkenmodernisering
  - 3.2 Støj fra Parken og arrangementer
  - 3.3 Anviste beboere med udfordringer
  - 3.4 Rotteproblematik
  - 3.5 Tiltag til klimasikring
4. Klima- og energitiltag i drift og vedligehold
5. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
6. Opsamling på mødets aftaler

### Dagsorden

#### 1. Velkommen

Der blev budt velkommen på mødet, og deltagerne præsenterede sig.

Klima og Byudvikling  
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

## 2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde

På styringsdialog 2023 blev der indgået følgende aftaler:

- a) Teknik- og Miljøforvaltningen fremsender kontaktoplysninger til rette medarbejdere i forvaltningens parkeringsafdeling. Så kan Brumleby vurdere, om der er behov for at gå videre med sagen om øget parkeringskontrol i Brumleby.
- b) Der blev aftalt, at Teknik- og Miljøforvaltningen fremsender oplysninger på relevante affaldsfolk i forvaltningen. Hvis Brumleby ønsker det, kan de gå i dialog med dem, ift. om det er muligt placere en glascontainer et andet sted.
- c) Referat fra styringsdialogmødet sendes til afdelingen for gadesalg og arrangementer, så de bliver orienteret om at støjproblemer fra parken har været drøftet på mødet.
- d) Socialforvaltningen sender oplysninger om kontaktpersonordningen til Brumleby.
- e) En boligrådgiver fra Socialforvaltningen vil besøge driften i Brumleby.

Alle aftaler er gennemført.

## 3. Boligorganisationen indmeldte emner

Brumleby havde fem dagsordenpunkter, som de ønskede at drøfte.

### 3.1 Køkkenmodernisering

I juli 2024 ansøgte Brumleby Københavns Kommune om at gennemføre en kollektiv råderetssag om modernisering af køkkener. Kommunen vurderede dengang, at huslejen efter moderniseringen ville blive for høj, og kunne derfor ikke godkende projektet. På mødet drøftede Brumleby og kommunen, hvilke muligheder der er for renovering af køkkener i afdelingen.

Brumleby fortalte, at de forsat mener, at der er gode argumenter for at give mulighed for individuel modernisering af køkkener mv. Kommunen fastholdt, at Brumlebys husleje er for høj til at kunne bære en moderniseringsudgift. Huslejen er på 1369 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år i 2025, hvilket er langt over kommunens gennemsnit på 1072 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år og på niveau med huslejen i alment nybyggeri.

Kommunen pointerede, at renovering af køkkener må ske via det almindelige vedligehold, der finansieres via henlagte midler. Når afdelingens køkkener er udtjente, kan de udskiftes til et nyt

basiskøkken ved brug af henlæggelser. Dette vil dog formentlige kræve, at Brumleby øger henlæggelserne til vedligehold af køkkener.

Boligorganisationen svarede hertil, at de overvejer at sende kommunen et brev med argumenter for, hvorfor Brumleby bør få tilladelse til at gennemføre moderniseringsarbejder på trods af den relativ høje husleje. I Brumleby medfører fredningen, at der er mange grænser og regler for, hvad og hvordan beboerne må ændre på ejendommen. Fx skal der specialister til at passe haveanlæggene, og lofter i køkkener skal pudses efter en særlig og dyr metode. Dette gør, at boligafdelingen har betydelige merudgifter til vedligehold. Boligorganisationen bemærkede herudover, at det er uhensigtsmæssigt, at der ikke er mulighed for, at beboerne kan sætte et individuelt præg på deres bolig/område, og at de ønsker, at kommunen tager dette med i overvejelserne. Samtidig har Brumleby allerede høje henlæggelser, da udgifterne til vedligehold af den fredede ejendom er ca. 30 % dyrere end andre sammenlignelige ejendomme.

Brumleby fortalte, at de ønsker at undersøge muligheden for, at blive fritaget for at betale grundskyld og af den vej sænke deres udgifter. De fortalte, at andre fredede ejendomme er fritaget for at betale grundskyld. I forbindelse med at Brumleby købte deres ejendom er der pålagt en deklaration, der betyder, at Brumleby ved fritagelse for grundskyld skal betale en tillægskøbesum til kommunen. Brumleby fortalte, at de gerne vil i dialog med de rette medarbejdere i kommunen ift., hvilke muligheder der er for at frigøre sig fra deklarationen.

Teknik- og Miljøforvaltningen, Almene Boliger har efter mødet undersøgt sagen, og det er Byfornyelsen i Teknik- og Miljøforvaltningen, som administrerer kommunens rettigheder i henhold til deklarationen. Almene boliger sender kontaktoplysninger til relevant chef i Byfornyelsen.

Det bemærkes, at finansiering af udgifterne til frigørelse fra deklarationen skal drøftes med tilsynet (Almene Boliger i Teknik- og Miljøforvaltningen) i henhold til almenboligloven.

### **3.2 Støj fra Parken og arrangementer**

Mikkel Halbye Mindegaard, enhedschef i Arrangementer og Gadesalg i Teknik- og Miljøforvaltningen deltog under punktet.

Brumleby fortalte, at beboerne stadig oplever meget støj samt generende lys fra Parken. Dette er bl.a. ifm. store koncerter og sene generalprøver op til koncerterne. De oplever også meget støj og uro ned ad Øster Allé ifm. kampe samt generende adfærd (Brumlebys arealer bruges som toilet). Boligorganisationen har haft en dialog med Parken herom i sommers, og Parken har nogle forslag til tiltag bl.a. evt. støjvæg. Brumleby fortalte, at Parken også har planer om at opstille gadesalg foran deres bygning, hvilket boligorganisationen er i tvivl om udbyttet af..

Mikkel forklarede, at antallet af koncerter er reguleret af lokalplanen for området. Det er firmaet Live Nation, som står for mange af de store koncerter. Firmaet ligger under antallet af tilladte koncerter og opfylder dermed kravene. Det er Parken, der som udlejer har dialogen med Live Nation. Det drøftes, om Brumleby med fordel kunne tage direkte kontakt til Live Nation, ift. de udfordringer de oplever. Brumleby vil overveje dette.

Mikkel fortalte videre, at ift. problemerne i gadeplan, så har Teknik og Miljøudvalget besluttet, at Parken ikke længere må etablere fanzoner ifm. fodholdkampe. Det er dog tilladt at have gadesalg fra selvstændige fx kaffe- og madvogne. Kommunen har overvejet, om det var en mulighed at indhegne Brumleby ifm. kampene, men da det er et offentligt tilgængeligt område, er det ikke muligt.

### **3.3 Anviste beboere med udfordringer**

Signe Kempff-Thestrup, områdechef, Socialforvaltningen deltog under punktet.

Brumleby fremhævede, at driften i afdelingen og kundechefen efter sidste styringsdialogmøde havde et konstruktivt møde med repræsentanter fra Kontaktpersonordningen i Socialforvaltningen.

Boligorganisationen oplever dog forsat udfordringer med anviste beboere. Bl.a. med beboere som er særligt støjfølsomme, og som derfor har svært ved at bo i afdelingens gamle lejligheder, der er meget lydte. Brumleby spurgte ind til, om der er mulighed for at få en bedre fordeling af de anviste.

Signe svarede, at det er svært for Socialforvaltningen at tage højde for lyd-følsomhed, da de fleste boliger i København ikke er særlig lydisolerede. Samtidig pointerede Socialforvaltningen,

at det er vigtigt, at boligorganisationen benytter kontaktpersonsordningen, når der opstår problemer med anviste beboere. Ellers har Socialforvaltningen ikke mulighed for at reagere. Det er muligt at kontakte ordningen anonymt.

Boligorganisationen bemærkede, at det har været svært at vurdere, hvornår de skal henvende sig til kontaktpersonsordningen, men at de vil opfordre bestyrelsen til at anvende ordningen.

Brumleby udtrykte også en bekymring for, at anviste beboere kan føle sig ekskluderet fra det tætte fællesskab, der er i området. De opfordrede Socialforvaltningen til, at de i deres anvisning er opmærksom på, at man bor meget tæt i Brumleby, og at det er en afdeling med et tæt fællesskab. Socialforvaltningen vil gøre anvisningen opmærksom på dette, men fortalte samtidig at der er et stort behov for boliger til anvisning i kommunen.

### **3.4 Rotteproblematik**

Boligorganisationen forklarede, at der er blevet opsat rottefælder, men at de på et tidspunkt er blevet fjernet - formentlig af nogle kommunale medarbejdere ved en fejl. Dette giver udfordringer ift. rotter. Boligorganisationen spurgte ind til, hvordan man kan afmærke rottespærre mod kommunale arealer, så de ikke bliver fjernet igen.

Det blev aftalte, at kommunen finder kontaktoplysninger til relevante rottespecialister i kommunen og sender til Brumleby.

### **3.5 Tiltag til klimasikring**

Brumleby fortalte, at boligorganisationen ønsker at være på forkant i forhold til klimasikring af afdelingen. De er bl.a. opmærksomme på kloakeringen, og de vil gerne vil arbejde med LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand). Brumleby vil kontakte Slots- og Ejendomsstyrelsen og drøfte, hvilke muligheder, der evt. er for LAR-tiltag i afdelingen.

## **4. Klima- og energitiltag i drift og vedligehold**

De almene boligorganisationer står for drift, vedligehold, renovering og nybyggeri af ca. 65.000 almene boliger i København. Derfor er de en vigtig medspiller i den grønne omstilling af byen. I den seneste Almenboligaftale 2024-2027 er BL's 1. kreds og Københavns Kommune enige om, at almene boliger i København skal have høje klimaambitioner og omsætte sin centrale rolle i reelle CO<sub>2</sub>-reduktioner og et lavere energiforbrug.

Med gennemførelse af den eksterne granskning (LBF) og den inkluderede opdatering af energimærkerne har boligorganisationerne fået en række opdaterede data/viden om; vedligeholdelsesstand, henlæggelsesniveauer/behov, mulige energitiltag mv. ift. deres bygningsmasse.

Københavns Kommune er interesseret i, hvordan Brumleby anvender disse data i et klima- og energiperspektiv i forbindelse med planlægningen af deres drift og vedligehold, samt hvilken betydning afdelingens status som fredet har i denne sammenhæng.

HOFOR vil omkring år 2033 gå over til lavtemperatur fjernvarme i Københavns Kommune. Dette kan stille nye krav til bygningsdriften, herunder særligt til en optimeret brug af installationer.

På mødet forklarede Brumleby, at de som fredede ejendom ikke har så store muligheder for at gennemføre energitiltag fx de tiltag, som fremgår af energimærkerne. Boligorganisationen overvejer at udarbejde en rapport med mulige energitiltag i afdelingen.

Kommunen fortalte, at man er ved at igangsætte en pulje, der skal støtte boligejere og -organisationer i overgangen til lavtemperaturfjernvarme. Puljen vil formentlig yde støtte til rådgivertimer i forhold til, hvordan boligejere bedst forbereder sig på overgangen til lavtemperaturfjernvarme.

## **5. Basisstyringsdialog med fokus på henlæggelser (5 min)**

Til styringsdialog 2024 har kommunen via basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2023 samt effektiviseringsindsatsen.

Der er sendt brev til boligorganisationen med kommunens kommentarer, forslag til følgende fokuspunkter og kommunen har ikke mere at tilføje.

- Boligorganisationen opfordres til at angive måltal for de samlede driftsudgifter for de kommende 4 år.

På mødet roste kommunen Brumleby, der har forbedret beskrivelsen af deres egenkontrol af effektiviseringsindsatsen i forhold til de foregående år. Brumleby kan styrke deres fokus på effektivisering yderligere ved at angive 4-årige mål for afdelingens samlede driftsudgifter.

### Henlæggelser

I Almenboligaftalen, indgået mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune, er parterne enige om at sætte fokus på, om der henlægges tilstrækkeligt for derigennem at sikre en rimelig huslejeudvikling. Derfor har Københavns Kommune i år valgt at sætte særligt fokus henlæggelser til styringsdialogmødet.

Via styringsdialogen har kommunen haft fokus på at hæve henlæggelserne hos afdelinger, der henlægger mindst. Igennem en årrække har kommunen haft fokus på afdelinger, der henlægger under 130 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, men har hævet grænsen til 150 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. Dette svarer til de ca. 18 % af afdelingerne i København, der henlægger mindst.

Brumleby består kun af én afdeling, der henlægger 324 kr. pr. m<sup>2</sup> og har dermed ikke afdelinger, der henlægger under 150 kr. pr. m<sup>2</sup> (konto 120). Brumlebys årlige henlæggelser ligger over gennemsnittet i Københavns Kommune.

I granskningsrapporten vurderer gransker, at Brumleby henlægger mere end det vurderes nødvendigt. Afdelingens opsparede henlæggelser ligger dog på et mere "normalt" niveau, hvilket indikerer, at den fredede afdeling har behov for et højt henlæggelsesniveau.

Boligorganisationen fortalte på mødet, at de har forsøgt at lave en benchmark på Brumleby og har fundet, at vedligeholdelsesudgifterne er 30% højere end i andre afdelinger i KAB-fællesskabet. Som eksempel blev det nævnt, at udskiftningen af en gårdlampe koster 51.000 kr. i Brumleby, mens det kun koster 4.000 kr. i en almindelig afdeling. Kommunen bakkede op om, at Brumleby som fredede ejendom har behov for at have høje årlige henlæggelser

## **6. Opsamling på mødets aftaler**

Følgende blev aftalt:

- Brumleby overvejer at kontakte Live Nation ift. de støj- og lysproblemer, de oplever i forbindelse med store koncerter i Parken.
- Boligorganisationen vil i højere grad anvende SOF's kontaktpersonsordning.
- Kommunen finder kontaktoplysninger på en rottespecialist og sender til Brumleby.
- Kommunen sender kontaktoplysninger til relevant chef i Byfornyelsen.