



## Referat styringsdialog 2024 - med Foreningen for Alderdomsfriboligers Byggeselskab og Københavns Kommune

**MØDEDATO: 30. APRIL 2025**

**TID: KL.15.05-15.40**

**STED: NJALSGADE 13, LOK. 5030**

### MØDEDELTAGERE:

Fra boligorganisationen:

- Pia Nielsen, Viceadministrerende direktør, Boligkontoret Danmark
- Gitte Tvilling Sørensen, Chefkonsulent, Boligkontoret Danmark

Fra Københavns Kommune:

- Halla Hasan, Teamleder, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Pegah Dehestani, Jurist, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Freja Luna Kristiane Lindblom, Projektmedarbejder, Teknik- og Miljøforvaltningen

Dagsorden:

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde
3. Nye driftsstøtteregler fra Landsbyggefonden og deres betydning for boligorganisationens helhedsplaner fremadrettet
4. Klima- og energitiltag i drift og vedligehold
5. Boligorganisationen indmeldte emner
6. Boligorganisationens indberetning af egenkontrol iht. vejledningen
7. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
8. Opsamling på mødets aftaler

### Dagsorden

#### 1. Velkommen

Teknik- og Miljøforvaltningen bød velkommen, og mødedeltagerne præsenterede dem selv. Mødeleder, Pegah Dehestani, gjorde opmærksom på, at styringsdialog 2024 tog udgangspunkt i regnskabsbreve for hhv. 2022 og 2023.

#### 2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde

På styringsdialog 2023 blev der indgået følgende aftaler:

**18. august 2025**

Sagsnr.  
2024-0116125

Dokumentnr.  
2024-0116125-4

Sagsbehandler  
Pegah Dehestani

Klima og Byudvikling  
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

- Det blev aftalt, at Foreningen for Alderdomsfrieboligers Byggeselskab vil have fokus på indberetning af egenkontrol iht. vejledningen, hvor måltal og tiltag angives.

Der blev fulgt op på aftaler fra sidste styringsdialog. Til dette gjorde Foreningen for Alderdomsfrieboligers Byggeselskab opmærksom på revideringen af den nuværende egenkontrol.

Kommunen tog boligorganisationens forklaring til efterretning og opfordrede til et øget fokus på egenkontrollen.

### **3. Nye driftsstøtteregler fra Landsbyggefonden og deres betydning for boligorganisationens helhedsplaner fremadrettet**

I november 2023 udsendte Landsbyggefonden et nyt regulativ om særlig driftsstøtte. Driftsstøtten ydes bl.a. til at sikre en rimelige husleje i forbindelse med gennemførelse af fysiske helhedsplaner.

Der er også vedtaget nyt regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning mv. (november 2023)<sup>1</sup>, hvor der som noget nyt er indført et loft for, hvor mange midler Landsbyggefonden må prækvalificere for. Formålet er at undgå meget lange ventelister ift. renoveringsstøtten. Hertil kommer at driftsstøtten også er blevet underlagt en økonomisk ramme.

På mødet fortalte Foreningen for Alderdomsfrieboligers Byggeselskab, at de ingen helhedsplaner havde, og at de dermed ikke påvirkes af de nye driftsstøtteregler. Kommunen og boligorganisationen havde ingen yderligere bemærkninger.

### **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 CO2-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,

---

<sup>1</sup> Se: Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning mv. [Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning m.v. - Landsbyggefonden \(lbf.dk\)](#)

henlæggelsesniveauer/behov, mulige energiltag mv. ift. deres bygningsmasse.

Københavns Kommune er interesseret i, hvordan boligorganisationerne anvender disse data i et klima- og energiperspektiv i forbindelse med planlægningen af deres drift og vedligehold. Et lavt energiforbrug og levetidsforlængelse af bygningsdele, er nogle af de vigtigste tiltag, for at mindske klimabelastningen fra eksisterende almene boliger.

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

Kommunen spurgte ind til, hvordan klima- og energiltag indgår i arbejdet med drift og vedligehold.

Foreningen for Alderdomsfrieboligers Byggeselskab fortalte, at de er opmærksomme på og følger de krav, der skal imødekommes herunder kvalitetssikring og indarbejdelse af PPV'en. Kommunen spurgte ind til energimærkningen. Hertil fortalte boligorganisationen, at de er en del af energimærkeordningen.

Kommunen spurgte ind til boligorganisationens overvejelser mht. Energispring. Energispring er et partnerskab, hvori der samarbejdes om at reducere energiforbruget i bygningerne for parterne i København. Heri indgår tilbud om værktøj og uddannelse, der står til rådighed for interesserede parter. Boligorganisationen tog kommunens tilbud til efterretning, som vurderes for små til, at tilbuddet er relevant for dem.

## **5. Boligorganisationen indmeldte emner**

Foreningen for Alderdomsfrieboligers Byggeselskab havde ingen indmeldte emner.

## **6. Boligorganisationens indberetning af egenkontrol iht. vejledningen**

- Opfølgning på boligorganisationens fokus på indberetning af egenkontrol iht. vejledningen, hvor måltal og tiltag angives.

Der blev taget udgangspunkt i regnskabsår 2023 for boligorganisationens indberetning af egenkontrollen.

Til mødet blev boligorganisationens indberetning af egenkontrollen gennemgået. Kommunen bemærkede, at boligorganisationen følger afdelingens udvikling i henlæggelser og måltal efter revideringen af egenkontrollen.

Der var enighed om at tage et ekstra møde vedrørende fremtidig indberetning af egenkontrollen.

## **7. Basisstyringsdialog med fokus på henlæggelser**

Til styringsdialog 2024 har kommunen via basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2022 og 2023 samt effektiviseringsindsatsen.

Der tages udgangspunkt i det fremsendte brev. Der er følgende forhold som ønskes drøftet:

- at afdelingen henlægger meget lavt, ikke har henlagt tilstrækkeligt henlagt i fremtiden og derfor skal henlæggelserne forhøjes.

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 huslejudvikling. 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 år-række 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, der henlægger mindst.

Drøftelse vedr. afdelinger i boligorganisationen, der henlægger under 150 kr. pr. m<sup>2</sup> (konto 120).

På mødet ønsker kommunen at sætte fokus på lave henlægger, og om henlæggelsesniveauet ud fra boligorganisationens og granskers vurdering er tilstrækkeligt.

Kommunen spurgte ind til henlæggelserne i Foreningen for Alderdomsfrieboligers Byggeselskab og bemærkede hertil, at de gerne så, at der henlægges mere fremover. Boligorganisationen gjorde opmærksom på, at de består af én afdeling og derfor har hele dispositionsfonden til rådighed. Kommunen tog boligorganisationens bemærkning til efterretning og spurgte opfølgende ind til

underskuddet i boligorganisationen. Boligorganisationen forklarede, at underskuddet skyldtes tab ved fraflytning.

Boligorganisationen gjorde desuden kommunen opmærksom på, at der for regnskabsåret 2024 forventes en huslejestigning grundet et nyligt altanprojekt i afdelingen. Kommunen bemærkede at de følger afdelingens udvikling i henlæggelser og måltal efter revideringen af egenkontrollen.

## **8. Opsamling på mødets aftaler**

Det blev på mødet aftalt,

- at Foreningen for Alderdomsfrieboligers Byggeselskab vender tilbage til kommunen angående møde om egenkontrollen med Almene Boliger.