



Referat af styringsdialog 2026 mellem Bo-Vita og Københavns Kommune

MØDEDATO 19. juni 2026
TID 13.00 – 14.30
STED Njalsgade 13, Mødecentret, lokale Hauser Plads

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN:

- Jan Hyttel, organisationsbestyrelsesformand
- Brian Vaz Nedergård, direktør
- Georg Schmidt, projektudviklingsdirektør
- Ann Urbrand, Bestyrelsesmedlem

MØDEDELTAGERE FRA KØBENHAVNS KOMMUNE:

- Morten Lund, Enhedschef
- Rune Gamby, Specialkonsulent
- Gustav Steen Vinther Møller, projektmedarbejder

6. juli 2026

Sagsnr.
2026-0060878

Dokumentnr.
2026-0060878-11

Dagsorden (Opsummeret)

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste år
3. Genstart af nybyggeriet
4. Boligorganisationens emner
 - 4.1. Samarbejdet med Bo-Vest.
 - 4.2. Mjølnerparkens fremtidige organisering.
 - 4.3. Den grønne trekant
5. Kommunens emner
 - 5.1. Administration
 - 5.1.1. Afregning af bestyrelsen
 - 5.1.2. Inhabilitet
 - 5.1.3. Udlejning af seniorbofællesskabets boliger
 - 5.2. Status på Mjølnerparkens helheds- og udviklingsplan
6. Basisstyringsdialog, dispositionsfond og arbejdskapital
7. Aftaler fra mødet

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Dagsorden

1. Velkommen

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede sig.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

- Bo-Vita skal sende kommunen en redegørelse for de særlige kompetencer bestyrelsesmedlemmet der er med i advisory board besidder, som retfærdiggør betaling af et honorar, som kommunen skal vurdere. Det samme skal vurderes for arbejdet i 2023.

Bo-Vita har sendt en redegørelse og senere på mødet vil sagen blive drøftet.

- Boligorganisationen skal have fokus på at opbygge dispositionsfonden og arbejdskapitalen. Forholdet skal genbesøges ved næste styringsdialog.

Begge aftaler er opfyldt og vil blive drøftet senere på mødet.

3. Genstart af nybyggeriet

Københavns Kommune forventer stor byggeaktivitet i de kommende år og har iværksat forskellige initiativer for at accelerere processerne, herunder oprettelse af fora, der hurtigt kan håndtere opståede problemer.

Bo-Vita udtrykte interesse for nye byggeprojekter, og kommunen opfordrede boligorganisationen til at præsentere deres strategi.

Bo-Vita oplyste, at de har budt på tre projekter i Nordhavn, men ikke har fået tildelt nogen af dem. Det ærgrer organisationen, da der allerede er investeret betydelige ressourcer i projekterne. By & Havn har efterfølgende spurgt, om Bo-Vita ønsker at byde ind igen, men organisationen er i tvivl, da de tre projekter samlet set har kostet 1 mio. kr. at udvikle.

Bo-Vita tilføjede, at den mest hensigtsmæssige måde at bygge i København på aktuelt er via den delegerede bygherremodel, som de gerne benytter sig af. Derudover har Bo-Vita en række plejehjemsprojekter, og de er blandt andet gået i gang med et nyt projekt med almene boliger ved Østre Gasværk. Samlet set udgør disse aktiviteter deres nuværende strategi.

Bo-Vita oplyste også, at de har styrket byggeafdelingen og nu selv varetager byggeopgaver, hvilket giver bedre mulighed for hurtigt at reagere på nye muligheder. Kommunen spurgte til status på opnormeringen af byggeafdelingen, og Bo-Vita svarede, at de på kort sigt er i mål hermed.

Bo-Vita oplyste endvidere, at de har omkring 700 boliger i pipeline. Kommunen henviste til, at en del af formålet med den nedsatte task-force er at sikre, at kommunen er klar til at håndtere flere sager, når de opstår.

Bo-Vita bemærkede, at de har et godt samarbejde med byggeafdelingen i Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Dog har de seneste fremskrivninger af forvaltningens byggebehov været nedjusteret, hvilket har medført udsættelse af et projekt. I Sydhavnen har Bo-Vita et plejehjemsprojekt, og der forventes opstart af projekter i Fælledby og ved Bella Sky. Bo-Vita har desuden udarbejdet en nødplan, hvis behovet for plejeboliger skulle ændre sig.

Københavns Kommune spurgte til Bo-Vitas byggeaktiviteter uden for hovedstadsområdet, og om organisationen fortsat arbejder på at ekspandere uden for kommunen. Bo-Vita oplyste, at byggeriet i Kregme forventes færdiggjort i løbet af foråret, og at der er igangværende projekter i Slagelse, Skælskør og Sorø, mens projektet i Ringsted er afsluttet. Bo-Vita fremhævede desuden et godt samarbejde med Ringsted Kommune.

Kommunen spurgte, om Bo-Vita har gjort sig driftsstrategiske overvejelser i forbindelse med ekspansionen til andre kommuner. Bo-Vita svarede, at driften udliciteres til eksterne aktører, så deres egne medarbejdere udelukkende står for ind- og udflytningssyn.

Bo-Vita spurgte herefter, om den af kommunen igangsatte analyse af almene boliger, også omfatter økonomiske aspekter i relation til lokalplaner, herunder hvad de almene boligorganisationer betaler. Kommunen svarede, at dette ikke indgår i analysen, men at en kommende analyse vil fokusere på lokalplanforhold. Bo-Vita bemærkede, at det kan være en udfordring, når lokalplaner medfører store omkostninger.

Bo-Vita spurgte, om analysen vil blive sendt i høring. Kommunen svarede, at det ikke er tilfældet, men understregede, at en række boligselskaber har været inddraget i processen. Bo-Vita udtrykte interesse for at bidrage, hvis muligheden opstår.

4. Boligorganisationens emner:

4.1. Samarbejdet med Bo-Vest.

Bo-Vita orienterede om, at de i december sidste år modtog en opsigelse af administrationsaftalen fra Bo-Vest, gældende til 31. december 2026. Bo-Vita kender ikke den præcise årsag til opsigelsen. Det er efterfølgende blevet forhandlet på plads, at samarbejdet afsluttes allerede den 30. juni 2026.

Bo-Vita oplyste desuden, at boligorganisationen ikke har intern kapacitet til at håndtere regnskab, budgetter og lignende opgaver. Derfor er der indgået en aftale med Domea om bistand til IT, regnskab m.v., mens Bo-Vita på sigt selv vil overtage kundeservice og udlejning. Bo-Vita oplyste, at Domea har ansat en række medarbejdere til at varetage Bo-Vitas afdelinger. Bo-Vita vil få mulighed for at overtage medarbejderne.

Københavns Kommune spurgte til Bo-Vitas vurdering af Bo-Vests bevæggrunde for at opsiges samarbejdet. Bo-Vita oplyste, at der i opsigelsen ikke er nævnt nogen årsag.

Kommunen anmodede om et notat vedrørende Bo-Vitas fremtidige administration.

4.2. Mjølnerparkens fremtidige organisering.

Boligorganisationen oplyste, at Landsbyggefonden har tilkendegivet, at Mjølnerparken og Hothers Plads skal sammenlægges efter afsluttet renovering.

Bo-Vita forespurgte om kommunen havde forslag til mulige scenarier for en fremtidig struktur for Mjølnerparken, set i lyset af LBF's krav om sammenlægning. Der var enighed om, at Bo-Vita drøfter sagen med LBF, da man fra Bo-Vitas side ikke vurderer at begge afdelinger på et afdelingsmøde vil anerkende en sammenlægning, sådan som det kræves i Almenboligloven.

4.3. Den Grønne Trekant

Boligorganisationen præsenterede punktet. Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplanen, men det er endnu uvist, om styrelsen godkender nedrivningen.

Bo-Vita har ansøgt om nedrivning hos styrelsen, men da Den Grønne Trekant ikke længere er udpeget som forebyggelsesområde, er styrelsen på nuværende tidspunkt ikke motiveret for at give en nedrivningstilladelse.

Bo-Vita udtrykte håb om, at kommunen vil være mere indstillet på at give nedrivningstilladelse, når kompetencen efter alt at dømme om kort tid overgår til kommunen. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne herom i den nu vedtagne lokalplan.

Bo-Vita bemærkede endvidere, at projektet vil blive forsinket, hvis nedrivningen ikke godkendes i år.

5. Kommunens emner

5.1. Administration

5.1.1. Afregning af bestyrelsen

Københavns Kommune præsenterede punktet og henviste til det materiale, som Bo-Vita har fremsendt.

Kommunen bemærkede, at deres fortolkning afhænger af, om organisationsbestyrelsesformanden varetager opgaver ud over det sædvanlige bestyrelsesarbejde. Kommunen vurderer på det foreliggende grundlag ikke, at dette er tilfældet, og oplyste, at der vil blive truffet afgørelse i sagen efter sommerferien.

Bo-Vita anførte, at organisationen har en anden opfattelse, og henviste til, at både Social- og Boligstyrelsen og Bo-Vitas revisor har udtalt, at det er muligt, samt at det er organisationsbestyrelsen, der træffer beslutning herom.

Kommunen tilkendegav, at de ikke deler denne opfattelse af Social- og Boligstyrelsens skrivelser, og at kommunen efter loven skal føre tilsyn med bestyrelseshonorarer. Kommunen understregede, at det ikke er op til organisationen selv at afgøre, hvilke ydelser der skal betragtes som bestyrelseshonorar, og hvilke der ikke skal.

Bo-Vita udtrykte undren over, at kommunen tolker notatet fra maj anderledes, og spurgte ind til sagsbehandlingstiden. Kommunen beklagede behandlingstiden og noterede, at boligorganisationens bemærkninger vil indgå i de videre overvejelser.

Kommunen spurgte desuden, hvad Bo-Vita får ud af advisory board-møderne. Bo-Vita oplyste, at det kommende møde vil omhandle den nye byggelov, og at der tidligere og fortsat behandles muligheder for fortætning af Bo-Vitas afdelinger med andelsboliger, samt flere andre emner.

5.1.2. Inhabilitet

Kommunen præsenterede punktet og henstillede, at personer, der er inhabile, ikke må give deres mening til kende, sådan som det er refereret under Bo-Vitas behandling af advisory board på organisationsbestyrelsesmødet den 8. oktober 2025.

Boligorganisationen gav udtryk for, at de ikke finder deres praksis forkert, og at den er i overensstemmelse med almindelig praksis. Kommunen tilkendegav, at de er uenige heri. Boligorganisationen bemærkede, at de tager sagen til efterretning og vil drøfte hidtidig praksis.

5.1.3. Udlejning af seniorbofællesskabets boliger

Kommunen tog punktet op i forlængelse af en rundvisning i Mjølnerparken, hvor det blev oplyst, at boligerne er udlejet på permanente kontrakter. Kommunen bemærkede, at Bo-Vita tidligere flere gange har oplyst, at boligerne er udlejet på midlertidige kontrakter.

Bo-Vita oplyste, at de ikke umiddelbart kunne erindre, hvordan boligerne er udlejet. Bo-Vita har bedt Bo-Vest varetage udlejningskontrakterne og afgøre kontrakttypen. Bo-Vita tilføjede, at de mener, der er givet tilladelse til, at Bo-Vest udlejer boligerne som midlertidige lejemål, som tidligere oplyst til kommunen.

Kommunen anmodede Bo-Vita om at undersøge, om der kan fremskaffes dokumentation for dette.

5.2. Status på Mjølnerparkens helheds- og udviklingsplan

Kommunen bemærkede, at sagen har fyldt meget over en længere periode, og at projektets afslutning vil skabe ro for beboerne.

Bo-Vita oplyste, at både nye og nuværende beboere forventes at flytte ind i løbet af sommeren 2026 i den sidste karré. Bo-Vita

tilføjede, at alt forventes færdigt omkring den 1. oktober og udtrykte optimisme i forhold til at kunne overholde tidsplanen.

Københavns Kommune spurgte, hvornår Skema C forventes klar. Bo-Vita svarede, at arbejdet med Skema C påbegyndes efter sommerferien.

Kommunen henviste til tidligere drøftelser om et betydeligt underskud på projektet, hvilket Bo-Vita bekræftede fortsat er tilfældet.

Kommunen spurgte, hvordan Landsbyggefonden har forholdt sig til situationen, hvortil Bo-Vita oplyste, at fonden har taget positivt imod organisationen. Kommunen spurgte desuden til provenuet fra salget af halvdelen af Mjølnerparken, og Bo-Vita oplyste, at midlerne er indgået i byggesagen og er blevet anvendt til byggeprojektet.

Afslutningsvis udtrykte Bo-Vita en forventning om, at projektet bliver meget vellykket.

6. Basisstyringsdialog, dispositionsfond og arbejdskapital

6.1 Regnskabsbrev og fokuspunkter:

Københavns Kommune oplyste, at kommunen skal godkende førstegangsbudgetter. Kommunen understregede, at der er særligt fokus på henlæggelser på mindst 150 kr. pr. m².

Bo-Vita oplyste, at flere afdelinger allerede i indeværende regnskabsår har hævet henlæggelserne til over 150 kr. pr. m², og at der generelt er stor opmærksomhed på området.

Bo-Vita noterede sig, at Københavns Kommune gjorde brug af 2 år gamle tal og der allerede var sket væsentlige ændringer.

Bo-Vita henviste også til deres udarbejdede budgetstrategi, hvor der tages udgangspunkt i de enkelte afdelingers planlagte behov. Afdelingernes PPV-planer granskes løbende for at sikre, at hensættelserne er i overensstemmelse med alle konkrete behov. Strategien skal sikre, at der hverken henlægges for lidt eller for meget til periodisk og planlagt vedligeholdelse.

Kommunen er enig med revisor om, at det er hensigtsmæssigt at have skriftlige forretningsgange vedrørende styring af byggesager og at disse skal udarbejdes.

Kommunen gjorde opmærksom på, at det tidligere er blevet påpeget af kommunen. Kommunen spurgte ind til, hvorfor dette endnu ikke er på plads.

Bo-Vita forklarede, at da man havde en administrationsaftale med BO-VEST var det deres forretningsgange der var gældende. Bo-Vita er i proces med tilpasse egne forretningsgange og udarbejde nye, hvor der manglede.

Når forretningsgangene er udarbejdet, sendes de til kommunen.

6.2 Dispositionsfond og arbejdskapital:

Københavns Kommune spurgte, om projektet i Mjølnerparken forventes at påvirke den disponible dispositionsfond. Bo-Vita bekræftede, at det ikke er tilfældet.

Kommunen bemærkede, at eventualforpligtelser sidste år var bundet i dispositionsfonden, men at det nu kunne se ud som om, midlerne er fordelt ude i afdelingerne.

Bo-Vita forklarede, at overgangen fra Bo-Vest har givet anledning til uoverensstemmelser i materialet, og at der derfor fortsat er udfordringer med at få overblik over alle oplysninger.

Kommunen spurgte, hvornår der forventes at være styr på dette. Bo-Vita kunne ikke give et præcist tidspunkt, men understregede, at organisationen har stor interesse i at få styr på området.

Afslutningsvis præsenterede Bo-Vita udkast til en investeringsstrategi der er præsenteret for Organisationsbestyrelsen, men som inden vedtagelse i Organisationsbestyrelsen skal præsenteres for repræsentantskabet på et informationsmøde ultimo juni og med efterfølgende godkendelse af Landsbyggefonden.

7. Aftaler fra mødet

Der blev indgået følgende aftaler:

- Bo-Vita udarbejder et notat om den fremtidige administration.
- Bo-Vita vil vende tilbage med et notat og de fremtidige procedurer, når forretningsgangene vedrørende styring af byggesager er udarbejdet.
- Bo-Vita fremsender dokumentation for, at boligerne i det nye seniorbofællesskab er udlejet på midlertidige lejekontrakter.

- Bo-Vita udarbejder forretningsgange vedrørende styring af byggesager og indsender dem til kommunen, når de er udarbejdet.