Klima og Byudvikling
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

26. juni 2026

Sagsnr.
2025-0080432

Dokumentnr.
2025-0080432-11

Referat af styringsdialog 2025 mellem AAB og Københavns Kommune

MØDEDATO 5. februar 2026
TID 13.00-14.30
STED Mødelokale Frue Plads

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN

- Peter Basland, Administrerende direktør
- Anna Nørgaard Staun, Administrations- og HR-chef
- Helle Friis Nielsen, Økonomichef
- Casper Skou, Byggechef

FRA KOMMUNEN

- Morten Lund, enhedschef, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Pegah Dehestani, teamleder, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Ole Bjerregaard, jurist, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Maria Angeliki Ribberholt Katsimigas, studentermedhjælper, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Emilie Patricia Dam-Krogh, civilingeniør, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen (deltager under punkt 3)

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 emner
   5.1 Status på vores udestående vedr. kollektivråderet jf. anmodning om vejledende udtalelse fra Social- og Boligstyrelsen fra AAB og Københavns Kommune vedrørende kollektiv råderet, jf. almenboliglovens § 37
   5.2 Fysisk besigtigelse af Afdeling 72, Utterslev
6. Kommunens emner
   6.1 AAB´s håndtering af henvendelser fra tilsynet
7. Klagesager
8. Basisstyringsdialog og udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital
9. Opsamling på mødets aftaler
10. Eventuelt

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

1. Velkommen

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede sig.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

- *Kommunen og boligorganisationen aftalte, at kommunen følger op og vender tilbage til boligorganisationen vedr. køkkeners levetid og muligheden for at låne af egne midler.*
  Dette var blevet gjort.

- *Desuden aftales det, at boligorganisationen vil udarbejde og sende et udkast til en fælles skrivelse til kommunen med spørgsmål til Social- og Boligministeriet vedrørende praksis for udskiftning af køkkener under kollektiv råderet i fraflyttede lejemål.*
  Dette var blevet gjort.

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 CO_2e udledninger[1] og nybyggeri har et relativt højt klimaaftryk.

Et typisk nyt etageboligbyggeri har i dag et klimaaftryk på ~9,5 kg CO_2e/m^2/år.[2]

Fra 1. juli 2025 er der indført nye skærpede klimakrav i bygningsreglementet, der skal mindske CO_2e-udledningerne fra nybyggeriet. Disse krav gælder 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 byggeriet skal leve op til, og LCA-beregningerne skal indleveres tidligere, 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 præsenterede punktet og orienterede om de skærpede klimakrav samt de reviderede MBA-krav. Kommunen spurgte i den forbindelse ind til, hvordan AAB arbejder med bæredygtighed i deres byggerier og vedligeholdelse.

---

[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.

AAB oplyste, at organisationsbestyrelsen har fokus på bæredygtighed og arbejder med at indarbejde en bæredygtighedsvision i organisationsstrategien. AAB deltager desuden i Det Almene Kompas og arbejder aktivt med at integrere bæredygtighed i boligorganisationens byggestrategi. Den nuværende byggestrategi indeholder allerede bæredygtighed som et centralt element, og der arbejdes på at udvikle konkrete værktøjer, som kan anvendes både i nybyggeri og renoveringsprojekter.

AAB har en ambitiøs målsætning om en væsentlig reduktion det kommende år. Boligorganisationen er dog i gang med at revidere målsætningen, så den i højere grad retter sig mod områder, hvor AAB selv har direkte indflydelse, fremfor forhold der afhænger af forsyningsselskaberne.

Der blev desuden orienteret om et igangværende konverteringsprojekt, som boligorganisationen undersøger nærmere. I konkrete byggeprojekter ses der fx på anvendelse af bærende træelementer, og der arbejdes med at udbygge og genbruge dele af eksisterende bygninger.

AAB understregede, at der er tale om løbende og gradvise forbedringer, og at boligorganisationen har fokus på at udvikle og tilpasse sig i takt med den gældende dagsorden på området.

Kommunen spurgte herefter ind til hvordan forhøjelsen af maksimumbeløbet vil påvirke AAB's arbejde.

AAB fortalte, at forhøjelsen åbner for nye muligheder, som boligorganisationen vil undersøge nærmere.

AAB bemærkede afslutningsvis, at boligorganisationen historisk har haft større fokus på at bygge økonomisk ansvarligt fremfor at udnytte det højest mulige maksimumbeløb. Der har således været lagt vægt på omkostningseffektive løsninger frem for at bygge op til den maksimale økonomiske ramme.

Kommunen anerkendte AAB's tilgang og bemærkede, at det er væsentligt at arbejde systematisk med bæredygtighed og følge udviklingen.

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

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 deklarationsejendomme 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 punktet og orienterede om at en stor del af midlerne pt. er anvendt, blandt andet til etablering af andelsboligforeninger. Kommunen opfordrede alligevel AAB til at have puljen i tankerne i forbindelse med kommende projekter.

5. Boligorganisationens emner

5.1 Status på vores udestående vedr. kollektivråderet jf. anmodning om vejledende udtalelse fra Social- og Boligstyrelsen fra AAB og Københavns Kommune vedrørende kollektiv råderet, jf. almenboliglovens § 37

Kommunen bekræftede først, at der kan anvendes lån af egne midler, og at levetiden for køkkener er 20 år.

Forud for mødet har Social- og Boligstyrelsen fremsendt afgørelse vedrørende AAB og Københavns Kommunes spørgsmål om flyttekøkkener under den kollektive råderet.

Kommune og AAB var enige om, at Social- og Boligstyrelsen svar skal forstås således, at når afdelingsmødet træffer beslutning efter § 37 b, stk. 1, har afdelingsmødet mulighed for også at beslutte, at ledige lejemål samtidigt skal forbedres med de pågældende arbejder.

5.2 Byggeteknisk gennemgang af Afdeling 72, Utterslev

AAB oplyste, at der var udsendt referat fra et møde mellem afdelingen og kommunen, hvor kommunen havde tilkendegivet, at der ville blive foretaget en byggeteknisk gennemgang af afdelingen.

Kommunen oplyste, at man ville følge op på sagen, som måtte ligge hos byggesagsenheden, men bemærkede, at der tilsynet bekendt ikke havde været gennemført en fysisk besigtigelse af afdelingen.

AAB orienterede om, at der havde været uoverensstemmelser med afdelingen, hvorefter sagen var blevet sendt videre til kommunen.

6. Kommunens emner

6.1 AAB's håndtering af henvendelser fra tilsynet

Kommunen præsenterede punktet og henviste til, at der har været udfordringer med at få afholdt efterårets porteføljemøde. Parterne var enige om, at udfordringerne nu er løst.

Kommunen bemærkede desuden, at det i nogle tilfælde har været vanskeligt at få tilstrækkelig opfølgning på skimmelsager. Kommunen forklarede, at byggesagsenheden indledningsvist vurderer skimmelsagerne. Hvis sagen vedrører en almen bolig, involveres Område for Almene Boliger efterfølgende. Kommunen understregede, at der er behov for målinger og fremsendt dokumentation efter udbedringerne for at sikre, at skimmelen er fjernet og boligerne er sunde.

AAB oplyste, at der er etableret en ny driftsafdeling, som fremover vil have fokus på området. AAB bemærkede, at enkelte afdelinger har haft udfordringer med skimmel, og at det kan være vanskeligt at håndtere, når årsagen vurderes at være beboeradfærd.

Kommunen spurgte, hvordan adfærdsrelaterede problemstillinger håndteres. AAB oplyste, at beboerne vejledes i, hvordan skimmel kan forebygges. Der er tilknyttet et eksternt firma til håndtering af sagerne, og der anvendes dataloggere til måling af fugt for at understøtte ændret adfærd. AAB spurgte hvordan kommunens ønsker dokumentation for eftermålinger.

Kommunen spurgte desuden, hvordan AAB håndterer tilfælde, hvor der opstår ny skimmel efter en udbedring.

Kommunen oplyste også, at man ønsker en fast kontaktperson i skimmelsagerne. AAB svarede hertil, at Casper Skou kan kontaktes som indgang til skimmelsager.

7. Klagesager

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen modtager som tilsyn en række klagesager fra beboere, ofte relateret til boligorganisationer eller forhold i boligerne. Mens kommunen skal håndtere nogle klagetyper, opfordres boligorganisationer til selv at løse sagerne før klager sendes til tilsynet. Klager som fx problemer med boliger eller fællesarealer bør oftest håndteres af boligorganisationen uden tilsynets indblanding.

Kommunen ser potentiel forbedring i at løse visse sager tidligt og vil gerne drøfte boligorganisationens håndtering af klagesager og mulige forbedringer.

Kommunen præsenterede punktet og spurgte ind til, hvordan AAB håndterer klagesager.

AAB oplyste, at boligorganisationen håndterer uoverensstemmelser så tæt på afdelingerne som muligt og støtter op om sagerne ved behov. Den decentrale struktur kan være en styrke i håndteringen af sagerne, men kan også give udfordringer i tilfælde af uenighed. AAB oplever samtidig en stigning i antallet af klagesager.

AAB forklarede, at hvis en uenighed ikke kan løses lokalt, overgår sagen til central behandling i boligorganisationen. AAB bemærkede, at afdelingsbestyrelserne i nogle tilfælde oplever at skulle stå på mål for en stor del af udfordringerne i sagerne.

Kommunen bemærkede, at beboerdemokratiet kan være med til at forebygge og afhjælpe konflikter. Kommunen orienterede samtidig om, at der gennemføres partshøring i forbindelse med klagesager.

AAB oplyste, at der også forekommer sager med injurierende karakter i afdelingsbestyrelserne, hvor boligorganisationens handlemuligheder er begrænsede, da der er tale om personlige forhold. Kommunen

bemærkede, at nogle beboere kan opleve, at AAB står på afdelingens side frem for på beboernes side.

Kommunen spurgte afslutningsvis, hvem kommunens afgørelser skal sendes til. AAB oplyste, at de skal sendes til hovedmailen.

AAB orienterede desuden om, at der forventes et øget antal budgettvister som følge af forhøjede henlæggelser. Henlæggelsesniveauet vurderes individuelt i de enkelte afdelinger. I afdelinger, hvor der ikke er tilstrækkelige midler til at dække drifts- og vedligeholdelsesplanerne, forhøjes henlæggelserne til det nødvendige niveau. I øvrige afdelinger reguleres henlæggelserne med en procentvis stigning ud fra en konkret vurdering.

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 eller samt effektiviseringsindsatsen.

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

- *Kommunen bemærker, at boligorganisations leje i afdelingerne tidligere har været forholdsvis lav, samt at der ikke har været henlagt nok. Det betyder, at afdelingerne er kommet bagud i forbindelse med finansiering af de kommende arbejder. Afdelingerne henlægger i dag over gennemsnittet, men man kan af revisors kommentar læse, at der er afdelinger som bør henlægge mere og det bør AAB være opmærksom på i den kommende budgetlægning.*
- *Kommunen tager revisors kommentar til efterretning om at mange afdelinger har et stort overskud og opfordrer til at afdelingerne henlægger mere, hvis der tilsyneladende er luft i budgettet.*
- *Boligorganisationen har 27 afdelinger, der er registreret med røde effektivitetstal i styringsdialogens dokumentationsrapport. Boligorganisationen har ved forrige styringsdialog 13 røde afdelinger. Dette er en øgning på 14 afdelinger. Boligorganisationen har 3 afdelinger, der har haft røde effektivitetstal i tre år. Det synes ikke som om, at boligorganisationens arbejde med effektivitet slår igennem. Dette bør drøftes ved styringsdialogen.*

Kommunen spurgte ind til antallet af røde afdelinger og udviklingen fra sidste år til i år.

AAB oplyste, at der har været en stigning i antallet af røde afdelinger sammenlignet med sidste år, men at kun få afdelinger har været røde

over flere år. AAB bemærkede, at boligorganisationen ikke i tilstrækkelig grad har haft fokus på at følge de gule afdelinger tæt, men at der handles aktivt i de afdelinger, der er røde.

Det er især de mindre afdelinger og plejehjem, der fremstår som røde. AAB oplyste, at boligorganisationen er i gang med at sende flere driftsopgaver i udbud såsom trappevask, med henblik på at opnå effektiviseringer. Der arbejdes også med etablering af driftsfællesskaber (samdrift), men boligorganisationen vurderer, at arbejdet endnu ikke er så langt fremme, som ønsket. Flere små afdelinger har samtidig ikke ønsket at blive samlet.

AAB henviste afslutningsvis til en analyse foretaget i Gladsaxe Kommune, hvor effektiviseringstallene er blevet gennemgået. Analysen viste, at der er forskelle i opgørelsesmetoder og registreringer mellem afdelinger og boligorganisationer, hvilket kan påvirke sammenligningerne og give indtryk af forskellig effektivitet.

8.2 10-årig udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital
Som en del af basisstyringsdialogen ønsker Københavns Kommune at sætte fokus på boligorganisationernes økonomisk robusthed. Derfor sættes der fokus på udviklingen i boligorganisationernes diapositionsfond 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.

*Overordnet set er den disponible del af dispositionsfonden lig med minimumsgrænsen for dispositionsfonden. Det betyder at hvis boligorganisationen trækker mere fra fonden, skal beboerne til at indbetale til dispositionsfonden**.** Den disponible dispositionsfond udgør i 2025 ca. 134 mio. kr. og kan således klare flere sager som stødpudekapital, men boligorganisationen har også mange afdelinger. Nogenlunde samme billede ses i 2034.*
Den disponible arbejdskapital er bedre polstret med en disponibel arbejdskapital i 2025 på ca. 60 mio. kr. og nogenlunde dog lidt mindre billede ses i 2034.

AAB oplyste, at boligorganisationen fortsat skal være særligt opmærksom på udviklingen i økonomien.

Kommunen spurgte ind til tab ved fraflytning og baggrunden for det relativt høje niveau. AAB oplyste, at boligorganisationen er opmærksom på problemstillingen og er i gang med at styrke opfølgningen på området.

Kommunen bemærkede desuden, at boligorganisationen i høj grad anvender sin trækningsret. AAB oplyste, at en betydelig del af midlerne er disponeret til igangværende og planlagte projekter.

Kommunen bemærkede, at trækningsretten er midler, der skal bringes i anvendelse, men udtrykte samtidig interesse for, hvordan boligorganisationen sikrer en langsigtet disponering af midlerne.

9. Opsamling på mødets aftaler

- Det blev aftalt, at kommunen følger op hos kommunens byggesagsafdeling på byggeteknisk gennemgang af Afdeling 72, Utterslev.
- Det blev aftalt, at AAB sikrer bedre opfølgning og dokumentation for eftermålinger i skimmelsager.

10. Eventuelt

AAB orienterede om, at boligorganisationen arbejder med organisatorisk at adskille deres byggeafdeling fra drifts- og vedligeholdelsesafdelingen.