



Referat

Dato: 16. oktober 2025/ HHK

Sagsnr: 03.10.00-G01-1-24

By Byggeri og Ejendomme

Deltagere fra FFB

Pernille Vesterager Neergaard, Kundechef KAB

Ane Gerken, chefkonsulent, FFB v. KAB

Deltagere Frederiksberg Kommune

Social- Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet

Kenneth Vennekilde, leder af boligteamet og tværgående koordinering, SSA

Ane Kofod Fleischer, Chefkonsulent, SSA stab

By- Kultur- og Miljøområdet, By- Byggeri og Ejendomme, Byudvikling

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef

Christian Stokholm, jurist og specialkonsulent

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, referent

Referat af styringsdialog med FFB v. KAB den 25. september 2025

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

FFB har fået en ny meget beboernær strategi. Der er udarbejdet et værdidokument sammen med afdelingsbestyrelser og repræsentantskabet.

KAB har desuden fået udarbejdet en tilfredshedsundersøgelse for FFB, der er blevet fremsendt inden mødet. Der redegøres for denne under pkt. 6. eventuelt.

FFB takkede for det gode samarbejde om den boligsociale helhedsplan og bemærkede, at det er godt, at Børne og Ungeudvalget er med i den faglige del. Den strategiske samarbejdsaftale er nu blevet politisk godkendt af repræsentantskabet samt af alle de af FFB's afdelinger, der indgår i aftalen, bortset fra Solbjerg Have, der også forventes at indgå.

FFB ser frem til samarbejdet omkring udslyningsboliger. Håbet er, at nogle af de lejligheder, der i dag går retur, kan indgå, så anvisningen bliver spredt lidt ud.

FFB håber på, at der kan komme midler til konfliktmægling. Pt. betaler FFB selv for, at alle beboere kan få tilbudt konfliktmægling. F.eks. i husordenskonflikter

eller konflikter i beboerdemokratiet. Klagesager kan nogle gange løses med konfliktmægling og med færre ressourcer.

I Frederiksberg Kommunes budget er der afsat midler til to boligsociale viceværter for hele Frederiksberg. FFB vurderer, at disse kan komme tættere på nogle af de beboere, der har det vanskeligt. Århus Kommune har erfaringer, som man kan trække på omkring konfliktmægling og tidlig tilsynsdialog.

FFB vil det kommende år igangsætte en række understøttede renoveringssager. Der er sager på vej i afdelingerne: Broagerhus, Finsenshave, Finsens Gård, og evt. Flintholmgård. Afdelingerne står over for tagrenoveringer, udskiftning af stigstrengene mm. Det er store byggesager i små afdelinger, og der forventes betydelige huslejestigninger. FFB ønsker så vidt muligt at løse sagerne uden at bruge Call-in (§37 stk. 4 i Almenboligloven).

FFB overvejer at tilkøbe ydelsen "bygningsservice" til vurdering af det materiale til Drifts- og Vedligeholdelsesplanerne, der kommer fra Landsbyggefonden.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

I forhold til bygningsservice ser FFB et stort behov for, at der bliver en ens tilgang fra driftsorganisationen til drift og vedligehold af de mindre opgaver.

KAB barsler med et nyt FM-system. Det kan kommunikere med et nyt system for nybyggeri, så der er mere styr på udskiftning af bygningsdele.

FFB har siden 2019 haft samdrift med udgangspunkt i tre fysiske servicecentre, og arbejder fortsat på at sikre størst mulig værdi heraf..

Særligt i forhold til bygningsservice på Solbjerg Have, ser man på ejerforeningskonstruktionen: Ligger arbejderne det rigtige sted driftsmæssigt?

1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej

Der er renoveringsprojekter (ikke helhedsplaner) på vej i følgende afdelinger:

- Broagerhus: Tagrenovering forventes igangsat 2026. Skift fra gas til el.
- Finsensgård: Tagudskiftning, vinduesudskiftning og isolering af en endegavl. Forventer ikke nybyggeri af tagboliger, som tidligere drøftet, men en samlet renovering uden genhusning.
- Finsenshave: Tagrenovering samt isolering af gavle.
- Flintholmgård: Ventilation
- Solbjerg Have, stadig stort efterslæb på vedligeholdelse, samt byggeskader – Byggeskadefonden har anerkendt nogle af byggeskaderne.
- I Vinstrupgård er der en renovering på vej med en 1:1 vinduesudskiftning.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

Der har været en direkte dialog mellem affaldskontoret og driftscheferne om affaldsprojekter. Øvrige punkter er afklaret.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

Der har været et møde mellem FFB og borgmesteren med fokus på nabolaget omkring FFB's afdeling Finsenshave. FFB har et ønske om, at kommunens bologisociale viceværter har et særligt fokus på Finsenshave. Det er et stort ønske, at der bliver set på nabolaget omkring Finsenshave og trukket socioøkonomiske data på tværs af nabolaget i forhold til at bestemme anvisningsgraden til afdelingen. Det kan evt. tages med i den kommende rammeaftale. FFB ønsker, at der ses på hvilke afdelinger, der skal ses i sammenhæng.

I Brevduebanen oplever FFB, at der er kommunalt anviste beboere, der ikke indgår i fællesskabet. Frederiksberg Kommune ligger ikke altid inde med viden om de anviste borgere. Der har f.eks. været ulovlig udlejning, og det har kommunen vanskeligt ved at vide. FFB har kørt et postkassetjek, hvor man krydstjekker postkassenavne med CPR.

FFB oplever også udfordringer med nogle anvisninger til ungdomsboliger.

Det er vigtigt med et godt samarbejde om bekymringshenvendelser. Frederiksberg Kommune oplyste, at det er samme målgruppe som hidtil, der anvises til ungdomsboliger. Det er yngre borgere, der er på vej ind i uddannelse. Der er nogle der ikke er i gang med et studie, og det er ikke et krav.

FFB tilkendegav, at udfordringerne skal løses i et samarbejde med kommunen og forskellige interne og eksterne ressourcer, Sociolancen mm. FFB vil gerne undgå at skulle gribe til en opsigelse. Men der er nogle enkelte anvisninger, hvor det undrer, at den borger vurderes at være klar til en egen bolig.

KAB undersøger, om man må fremleje en ældrebolig. AirBnB er tilladt i KAB.

Frederiksberg Kommune får det rette antal boliger til kommunal anvisning.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Frederiksberg Kommune beder om, at årsregnskaberne sendes på E-mail til BBE@frederiksberg.dk og CHST@frederiksberg.dk

KAB lægger desuden regnskaberne op i Landsbyggefondens systemer.

3.2 Effektiv drift - oplæg fra FFB v. KAB.

Beløbet til den boligsociale medarbejder i Delehusene er sat ned i det nye budget efter aftale med Delehusene. Der er fortsat behov for mere service til genudlejningsprocessen. FFB er på vej med et udspil om udlejningsaftalen for Delehusene.

Frederiksberg Kommune spurgte ind til, at der ikke sker elektronisk opmåling af lejemål for istandsættelse ved fraflytning. Er det noget, der er på vej i KAB?

FFB redegjorde for, at der er e-syn, hvor der laves digitale fraflytningssyn i forhold til udbud af flyttelejligheder. Man kan f.eks. se store besparelser på hvidevareindkøb.

KAB er ved at udskifte hele it-pakken og elektronisk opmåling er måske på vej.

4. FN's Verdensmål i regi af Boligforum – opfølgning på fælles mål og tiltag

4.1 Affaldshåndtering og biodiversitet

Arbejdstilsynet har besøgt Finsenshave, Finsensgård og Solbjerghave, og har givet påbud i forhold til nogle forhold, der gælder for alle FFB's afdelinger bortset fra Tartuhus og Brevduebanen. På den baggrund er alle affaldsskakte i FFB lukket midlertidigt pr. 1. maj 2025, og der arbejdes på en konkret plan for alle berørte afdelinger.

Frederiksberg Kommune beder om, at det materiale, der indsendes til kommunen vedrørende affaldsprojekter indeholder tydelige tegninger, og at der er rådgiver på.

FFB sender listen over afdelinger, hvor der konkret er behov for en dialog om fremtidig affaldshåndtering med eller uden skakte.

4.2 Energieffektivisering og forberedelse til lavtemperaturfjernvarme

v. Annette Linda Pedersen, strategisk klima- og energiplanlægger

Frederiksberg Kommune har indgået partnerskab med FFB. Kommunen har ventet på nogle analyser og vil nu aftale et partnermøde med FFB, hvor man kan drøfte indsatsen i de enkelte afdelinger.

Der kommer et møde i november med en større gruppe af bygningsejere.

En stor mængde ejendomme på Frederiksberg er screenet på basis af en række data, energimærker, BBR, bygningens alder, Bygningsreglement mm. Det har resulteret i et kort over, hvilken temperatur, bygningen kan nøjes med. Den foreløbige konklusion er, at det ser bedre ud end forventet i forhold til, hvorvidt ejendommene kan omstilles til lavtemperaturfjernvarme. Det *kan* være problematisk med et-strengssystemer, men der er ikke en entydig sammenhæng. En konkret

FFB-ejendom med et-strengsanlæg kunne godt klare en fremløbstemperatur på 60 grader.

Nogle af de ældre bygninger har nogle lidt overdimensionerede varmesystemer, som betyder, at de bedre kan tåle at få reduceret fremløbstemperaturen.

Det er ikke endeligt afklaret, hvornår man sænker temperaturen, men det forventes, at man tager hul på det omkring 2035.

FFB laver skærpet overvågning for Legionella, så på den måde forbereder man sig på en lav fremløbstemperatur.

Præsentationen vedlægges referatet.

5. Aftaler og mål for det kommende år

- Frederiksberg Kommune vil vende tilbage med en dato ud for mødet om lavtemperaturfjernvarme i november - inden for 14 dage.
- FFB sender listen over afdelinger, der har udfordringer med affaldsskakte.
- KAB undersøger om man må fremleje en ældrebolig.

6. Eventuelt - beboertilfredshedsundersøgelsen.

KABs beboertilfredshedsundersøgelse for FFB er sendt ud til 3.600 respondenter, og der er svar fra 1.100 respondenter. Der er trukket data på afdelingsniveau, på servicecenter niveau og selskabsniveau. Data er anonymiserede. Alle har fået et brev ind ad brevsprækken, og nogle har desuden fået link til besvarelse via mail.

Der er bl.a. spurgt ind til beboernes holdning til trivsel og bygningsvedligeholdelse:

- 85% af beboerne udtrykker tilfredshed "rigtigt godt" eller "godt" på spørgsmålet: Hvordan trives du i din bolig?
- Omkring kontakten med FFB i forhold til at melde fejl ind er over 80% positive.
- For vedligehold, maling mm. udtrykker 52% af beboerne tilfredshed. De afdelinger, hvor man selv skal male reposer mm., ligger meget lavt.
- Rengøring af trappeopgange mm. ligger lavere med kun 48% tilfredshed.
- Fritekst: konflikter med naboer, behov for p-pladser, bedre renholdelse mm.

FFB vil på baggrund af undersøgelsen udarbejde handleplaner for de enkelte afdelinger. Driften vil se på, hvordan man kan forbedre renholdelsen. Og hvordan der kan gøres noget for at styrke oplevelsen af god service. Det vil blandt andet være i form af handleplaner for god kommunikation mm. Der vil være øget fokus på kommunikationen med beboerne og fokus på den oplevede service.

Frederiksberg Kommune anerkendte undersøgelsen og den indsigt, den har givet.

FFB vil gentage undersøgelsen igen 2026.