



# Referat

**Dato:** 30. oktober 2025/ hhk

**Sagsnr:** 03.10.24-G01-1-24

**By Byggeri og Ejendomme**

## *Deltagere fra fsb*

Anne Sophie Hansen, direktør for byggeri og drift.

Vivi Basballe, Kundechef

## *Deltagere fra Frederiksberg Kommune*

### *Social Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet*

Kenneth Vennekilde, leder af boligområdet og tværgående koordinering

Ane Kofod Fleischer, chefkonsulent *By- Kultur- og Miljøområdet, Byudvikling*

Christian Stokholm, jurist

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder og koordinator støttet byggeri

## **Referat af styringsdialogmøde med fsb torsdag 23. oktober 2025**

### **1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år**

#### **1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen**

Der er blevet udarbejdet en ny forretningsstrategi for fsb 2025 – Sammen om fremtidens almene boliger.

Udvikling af beboerdemokratiet er et af hovedindsatsområderne, herunder kommunikation og synliggørelse af beboerdemokratiets kompetencer. Der er fokus på nærheden til afdelingerne og fællesskabet i afdelingerne.

Grøn omstilling og bæredygtige boligområder er et andet væsentligt indsatsområde, som fsb har arbejdet med over en årrække.

fsb vil desuden gerne være en central samarbejdspartner for kommunerne, både som bygherre og ved at skabe gode rammer for beboerne.

#### **1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger**

Der pågår en indsats omkring implementering af E-drift 2 med opgavestyring, der sikrer effektive arbejdsgange i driften.

I budget 2025 og 2026 har man arbejdet på at øge henlæggelserne.

### **1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej**

Omkring Fuglebakkevej er der enighed om afsæt for udlæjningsaftalen. fsb tager en videre dialog med den private part, Alma, om fællesskabet i afdelingen.

### **1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde**

Ingen bemærkninger.

## **2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen**

### **2.1 Udlejning og beboersammensætning**

fsb gav udtryk for, at dialogen med kommunen om studiekontrol havde været fin. Frederiksberg Kommune finder det imidlertid vanskeligt at få godkendt borgere, der er boligsocialt anvist. Nogle af de anviste borgere er ikke studieaktive eller tilknyttet beskæftigelse i perioder, og der kan være et boligsocialt behov uagtet dette.

fsb meddelte, at de forstår reglerne sådan, at kommunen skal godtgøre, at der løbende sker en udvikling hen imod studieaktivitet for de anviste borgere. Hvis borgerne er i beskæftigelse, kan de ikke bo i en studiebolig. Man skal være på vej mod uddannelse.

fsb og Frederiksberg Kommune tolker loven forskelligt, hvad dette angår. Kommunen har en intention om at målrette borgere til ungdomsboliger, der er under/ eller er på vej mod uddannelse eller tilknytning til en beskæftigelsesindsats. Det er samtidig kommunens forståelse, at jf. §59 stk. 3 i Almenboligloven kan alment ungdomsboliger også anvendes "til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen".

Der er ifølge fsb gentagende problemer med kommunalt anviste borgere, der skaber utryghed i afdelingen Engbakken. Der er tyverier, larm, besøg af politiet mm. En af udfordringerne er, at svalegangene i Engbakken gør, at der er større social kontakt mellem beboerne. Frederiksberg Kommunes Socialafdeling oplever ikke at blive kontaktet om dette, og kommunen opfordrer fsb til at anvende de kanaler til kommunen og andre myndigheder, som er meldt ud til boligsskaberne.

Det blev aftalt, at Frederiksberg Kommune indkalder til et møde, hvor man på tværs af afdelingsbestyrelsen, ejendomsdriften og kommunen kan drøfte de boligsociale udfordringer og muligheder i Engbakken.

Den kommunale anvisning blev påbegyndt i 2018, men udnyttes langt fra fuldt ud, primært pga. huslejen. fsb nævnte, at hvis kommunen ville bruge sin fulde anvisningsret på 25% af boligerne, vil afdelingen hurtigt blive fyldt op med kommunalt anviste borgere. De unge studerende bor gennemsnitligt i afdelingen i

tre år. Kommunalt anviste bor der i flere år. Det blev aftalt, at Frederiksberg Kommune sender en opgørelse over antallet af boliger, der er henholdsvis blevet tilbudt og sendt tilbage til fsb i forhold til kommunal anvisning siden 2018.

### **3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift**

#### **3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber**

Regnskabet for Engbakken er godkendt uden bemærkninger med brev af 19. august 2025.

#### **3.2 Effektiv drift - oplæg fra fsb**

fsb måler hvert år på de relevante driftskonti og tager på den baggrund en dialog med afdelingsbestyrelserne om, hvorvidt der er nye effektiviseringstiltag, der kan sættes i værk.

Der er fokus på henlæggelser på tværs af alle afdelinger.

Engbakken er i driftsfællesskab med to andre afdelinger.

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

#### **4.1 Affaldshåndtering og biodiversitet**

Ikke relevant for Engbakken.

#### **4.2 Energieffektivisering og forberedelse til lavtemperaturfjernvarme**

Frederiksberg Kommune oplyste, at Frederiksberg tager hul på en implementering af lavtemperaturfjernvarme – måske allerede fra 2035.

Frederiksberg Forsyning har screenet 1.330 bygninger, primært etageejendomme. Screeningen peger på, at ca. halvdelen af bygningsmassen uden problemer kan have en 20 grader lavere fremløbstemperatur. Det er ikke nødvendigvis sådan, at hvis der kun er en streng i varmeanlægget, så er bygningen ikke klar. Forsyningen har testet en bygning med et-strengsanlæg, der ikke viste sig at have problemer. Nogle af de gamle ejendomme har overdimensionerede radiatorer, der egner sig til en lavere fremløbstemperatur.

### **5. Aftaler og mål for det kommende år**

- Frederiksberg Kommune indkalder til et møde, hvor man på tværs af afdelingsbestyrelsen, ejendomsdriften og kommunen kan drøfte de boligsociale udfordringer og muligheder i Engbakken.
- Frederiksberg Kommune sender en opgørelse over antallet af boliger, der er blevet sendt tilbage i forhold til kommunal anvisning siden 2018.

### **6. Eventuelt**

Ingen bemærkninger.