



Dato: 7. juli 2025/ hhk
Sagsnr: 03.10.00-G01-1-24
By Byggeri og Ejendomme

Dagsorden for styringsdialog med Lejerbo 23. juni 2025

Gunnar Sørensen, formand for organisationsbestyrelsen
Kjeld Ivan Mikkelsen, medlem af organisationsbestyrelsen
Jeanette Mosegaard Larsen, forretningsfører DAB-Lejerbo
Anna Sellebjerg Møller, forvaltningskonsulent, DAB-Lejerbo

Deltagere fra Frederiksberg Kommune

Social Sundheds og Arbejdsmarkedsområdet

Kenneth Vennekilde, leder af boligteamet og tværgående koordinering SSA

Ane Kofod Fleischer, chefkonsulent, staben SSA

By- Kultur og Miljøområdet, Byudvikling

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef

Christian Stokholm, jurist Byudvikling

Annette Linda Pedersen, strategisk energiplanlægger, Vej Park og Miljø

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, Byudvikling, referent

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

Boligorganisationens oplæg med fokus på følgende temaer:

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

Frederiksberg Kommune nævnte indledningsvist en klagesag, der både fylder meget i kommunen og hos Lejerbo. Frederiksberg Kommune vil gerne have denne sag til at lande på en god og mindelig måde i dialog med Lejerbo. Kommunen har truffet en afgørelse, der forudsætter, at klager kommer med den dokumentation, som er en forudsætning for, at betingelsen for klagers krav er opfyldt.

i) Sammenlægning Lejerbo og DAB – hvad betyder det for Lejerbo Frederiksberg?

Lejerbo fortalte, at der har været en god proces omkring sammenlægningen mellem DAB og Lejerbo. Sammenlægningen er blevet godt modtaget hos medarbejderne. Pt. udnytter organisationerne de to domiciler, men rykker sammen,

så afdelingerne er samlet i et af domicilerne. På sigt er det ønsket at finde et sted, hvor alle kan være.

Lejerbo Frederiksberg har de samme medarbejdere og bliver i Lejerbos hovedsæde på Gammel Køge Landevej. Medarbejderne i boligafdelingerne er stadig ansat i Lejerbo Frederiksberg. Lejerbo skal overgå til EG-bolig, og det forventes at ske pr. 7. april 2026. Udlejningen rykker til Finsensvej på Frederiksberg.

Lejerbo nævnte, at den boligsociale medarbejder er blevet fastansat.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

i) Fremløbstemperaturen på fjernvarme sænkes

Lejerbo har meldt ind i styringsrapporten, at de gerne vil høre mere om omstillingen til lavtemperaturfjernvarme. Annette L. Pedersen deltog derfor i mødet.

Udgiften til omstillingen til lavtemperaturfjernvarme ligger hos boligejeren, uanset ejerform. Det skal derfor tænkes ind i økonomien og langtidsplanen.

Frederiksberg skal være forberedt til lavtemperaturfjernvarme i 2040, men det kan blive implementeret løbende fra 2032. Nogle af de store værkers levetid udløber i 2032-33. Fjernvarmen er ved at lægge varmepumper ind i systemet. Omstillingen betyder, at det forventes, at den temperatur, der sendes ud i fjernvarmesystemet gradvist sænkes. Det er en del af omstillingen til en CO₂ neutral fjernvarme, der anvender mindst mulig biomasse.

Som led i et EU-projekt, har Frederiksberg Forsyning screenet 1.330 bygninger, primært etageejendomme. Det har skabt et billede af, hvilke typer af bygninger får problemer. Screeningen peger på, at ca. halvdelen af bygningsmassen uden problemer kan have en 20 grader lavere fremløbstemperatur.

Det er ikke sådan, at hvis der kun er en streng i varmeanlægget, så er bygningen ikke klar. Forsyningen har testet på en bygning med et-strengsanlæg, der ikke viste sig at have problemer. Og det er ikke nødvendigvis den ældre bygningsmasse, der får problemer med omstillingen. Nogle af de gamle ejendomme har overdimensionerede radiatorer, der egner sig til en lavere fremløbstemperatur.

Frederiksberg Kommune vil invitere boligorganisationerne ind til et informationsmøde.

Hvis man har en bygning, der ikke er klar, arbejder kommunen og forsyningen sammen om at give vejledning om, hvilke tiltag, der skal til. Noget vil kunne handle om indreguleringen af anlægget.

Lejerbo har en afdeling, der nyligt er konverteret til fjernvarme. Den er ikke nødvendigvis optimeret til lavtemperaturfjernvarme, det afhænger af bygningens varmesystem.

Lejerbo spurgte ind til det forhold, at nogle rum i bygningerne er sikringsrum. Hvordan kan det håndteres i forhold til klimasikring? Frederiksberg Kommune sender kontaktinformationer til rette kontakt i Frederiksberg Kommune.

ii) Drift og vedligeholdelse – henlæggelser mm

Fokusområder i ejendommenes drift

- Lejerbo forventer, at den næste granskning af drifts- og vedligeholdelsesplanerne vil ske i 2027. Her sættes bl.a. fokus på at indarbejde omstilling til lavtemperaturfjernvarme.
- Tegningsmateriale ligger hos Lejerbo i forskellige systemer samt offentligt tilgængelige systemer, og det ønskes at have det samlet ét sted.
- Klimasikring i kældre.
- Renovationen er en tidskrævende opgave. Det er ikke vedtaget politisk at nedlægge skaktene. Lejerbo arbejder med at bedre sorteringen.

Lokalinspektørordningen, Lejerbo oplever nu langt mindre modstand, og den nye lokalinspektør bliver godt modtaget i afdelingerne.

Lejerbo betaler kommunen for at rengøre fortovene og efterspørger en oversigt over, i hvilke uger, der er renholdelse. Frederiksberg Kommune vender tilbage.

Henlæggelser til vedligeholdelse

Organisationsbestyrelsen har et stort fokus på henlæggelserne. Henlæggelser har således været et fokuspunkt på alle afdelingsmøder, og henlæggelserne er øget.

I afdelingen Godthåbsvej sker der både henlæggelser i boligafdelingen og i ejerforeningen. Klimaskærmen, der henlægges i ejerforeningen.

- I Ejerforeningen henlægges 145.000 kr. i 2025 og 200.000 kr. i 2026.
- I boligafdelingen henlægges 110,11 kr. pr. m² i 2025 og 127,73 kr. pr. m² i 2026.

Seedorffs Vænge fik et kommunalt påbud om at øge henlæggelserne, og henlæggelserne er øget. I budget 2024-25 henlægges 157,13 kr. pr. m² – i budget 2025-26 henlægges 190,80 kr. pr. m².

I afdelingen på Platanvej er henlæggelserne i de to budgetperioder øget fra 163,10 kr. pr. m² til 172,70 kr. pr. m².

1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej

i) Peter Graus Vej renovering og nybyggeri

Frederiksberg Kommune og Lejerbo har en god dialog om projektet på Peter Graus Vej. Der er særligt fokus på den midterste blok, hvor der drøftes en omfattende om og tilbygning. De to andre blokke skal også renoveres. Nybyggeri og renovering forløber samtidigt som én samlet sag. Frederiksberg Kommune skal være forberedt på, at renoveringen vil kræve genhusning af de kommunalt anviste beboere.

Afdelingen Seedorffs Vænge har fået tilbud på altanskillevægge. Henlæggelserne skal øges for at kunne gennemføre det. Der er også udfordringer med faldstammerne, som man skal undersøge nærmere. Der er fundet klorlignende dampe i kælderen, men det er miljøgodkendt nu.

Renoveringsarbejder i afdelingerne

- I afdelingen på Nordre Fasanvej synker fortovet. Lejerbo har bestilt jordprøver.
- Tagene på Platanvej er levetidsforlængede, men tagpappet skal snart skiftes.
- På Finsensvej står man overfor en større renovering af varmecentralen.
- På Sylows Allé er en af de fire døveboliger ombygget og lejet ud.
- På Ingemannsvej er der udbud af fire elevatorer. Der kan være nogle beboere, der har brug for genhusning.
- Vinduesudskiftningen på Godthåbsvej er afsluttet.
- På Kong Georgs Vej arbejder man på at renovere varmesystemet.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

Der er blevet fulgt op på aftalerne ved forrige møde.

Lejerbo spurgte dog ind til opfølgning omkring punktet: Hvorfor er der beboere, der siger nej til en bolig på Peter Graus Vej? Frederiksberg Kommune har nogle indikatorer på, at det handler om: Boligernes stand, beliggenhed, at der mangler kort afstand til indkøb, og at der ikke er de bedste transportmuligheder.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

Lejerbo Frederiksberg oplever udfordringer med psykisk sårbare beboere. Der har været en konkret sag, hvor der har været god dialog med Socialafdelingen, og beboeren har fået et andet botilbud med mere støtte.

Den boligsociale medarbejder har dog fået en god kontakt til beboerne.

Frederiksberg Kommune bør være opmærksomme på, om der er behov for opfølgning fra den dag hvor en ny beboer får bolig hos Lejerbo. Lejerbo opfordrede således Frederiksberg Kommune til at tage kontakt inden indflytning, hvis man ved, at indflytter kan have en udfordring, så vil Lejerbo gerne bidrage til at lave en god indflytning, hvor den boligsociale medarbejder er med.

Frederiksberg Kommune opfordrede Lejerbo til at sende en henvendelse til kommunen så snart, det opleves, at der er behov for støtte.

Lejerbo udtrykte en generel bekymring for de kommunale budgetter i forhold til den boligsociale indsats.

Kommunens rolle i forhold til genhusning blev drøftet. Lejerbo vurderer, at det bliver en tilbagevendende opgave, fordi der skal renoveres faldstammer og stigstrenger i flere afdelinger. Lejerbo spurgte, om kommunen kan hjælpe med at identificere, hvilke borgere, der kan have et problem med genhusning. Nogle genhusningssager løses med hotelovernatninger, men det er ikke alle borgere, der kan bruge den løsning. I forbindelse med større renoveringsprojekter kan Lejerbo kontakte Frederiksberg Kommune m.h.p. screening af sårbare borgere og koordinering med f.eks. hjemmeplejen og/eller Socialafdelingen.

I en aktuel sag, var Lejerbo kommet til at genhuse en borger i en bolig, som kommunen allerede havde sendt ud i tilbud til anden borger. Frederiksberg kommune sagde, at sagen var enkeltstående, og påpegede vigtigheden af at undgå den slags misforståelser. Frederiksberg Kommune har generelt ikke mulighed for med kort varsel (to uger) at hjælpe med en genhusningsbolig.

Frederiksberg Kommune anerkendte det gode samarbejde med Lejerbo om det boligsociale arbejde.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Frederiksberg Kommune har godkendt regnskaberne. Lejerbo skal følge op på Landsbyggefondens kommentarer til regnskaberne og vedrørende henlæggelserne, som det også blev drøftet under pkt. 1.1.

Lejerbo bemærkede, at de langtidsplaner, revisor kommenterer på, er dem, der gælder for året før. Ofte er der fulgt op på de forhold revisor nævner. Således er der fulgt op vedrørende henlæggelser til istandsættelse ved. Det er behandlet på et organisationsbestyrelsesmøde, hvor det blev besluttet, at de afdelinger, der har for stor opsparing, skal overføre overskuddet til henlæggelserne for drift og vedligehold, og de afdelinger, der har sparet for lidt op, skal øge henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning.

3.2 Effektiv drift – oplæg fra Lejerbo.

i) Tre røde afdelinger og mange gule med effektivitet under 80%

Lejerbo indledte med at fortælle, at de ikke har haft røde afdelinger tre år i træk.

Effektiviseringen er øget med 1,3% for hele Lejerbo Frederiksberg.

Lejerbo gennemfører udbud af elevatorservice, istandsættelse ved fraflytning mm. Der arbejdes på at få tydeliggjort kompetencerne hos personalet. Det undersøges, om der kan købes maskiner på tværs af afdelingerne. Desuden ser man på energibesparelserne. Den nye lokalinspektør har god forstand på VVS-installationer og energibesparelser knyttet hertil.

Der er ejendomsfunktionærer i mange afdelinger, og udgifter knyttet til eget vedligeholdelsesarbejde bogføres på konto 114 renholdelse. Det kan have indflydelse på effektivitetstallet. Endelig er det beboerne, der beslutter niveauet for renholdelse.

Frederiksberg Kommune bemærkede, at Lejerbo har tre røde afdelinger, og en del gule, og at Lejerbo derfor gerne må have øget fokus på effektivisering. Kommunen tog Lejerbos redegørelse til efterretning.

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

4.1 Affaldshåndtering og biodiversitet, oplæg fra boligorganisationen om mål og tiltag

Lejerbo fortalte, at i Danmarksgården er der to institutioner/ børnehaver, der ikke sorterer deres affald korrekt. Frederiksberg Kommune følger op på dette.

4.2 Energieffektivisering og forberedelse til lavtemperaturfjernvarme

Drøftet under pkt. 1.2

5. Aftaler og mål for det kommende år

- Lejerbo bør have øget fokus på effektivisering.
- Lejerbo vil have et fortsat fokus på affaldssorteringen.
- Der er fokus på, at vedligeholdelsesplanerne indeholder nødvendige arbejder, og at omstilling til lavtemperaturfjernvarme indarbejdes i DV planerne.
- Frederiksberg Kommune følger op på affaldssorteringen i de to børnehaver i Danmarksgården.

6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.