



# Referat

**Dato:** 9. december 2025/ hhk

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

**By Byggeri og Ejendomme**

## *Deltagere fra AAB:*

Rikke Thy, chef for kundeservice, udlejning og kommunikation, AAB

Mille Hansen, chefkonsulent økonomi, AAB

## *Deltagere fra Frederiksberg Kommune:*

*Social- Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet, SSA*

Kenneth Vennekilde, leder af boligteamet og tværgående koordinering

Ane Kofod Fleischer, Chefkonsulent, SSA stab

*By- Kultur- og Miljøområdet (BKM), By- Byggeri og Arkitektur, Byudvikling*

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef

Christian Stokholm, jurist og specialkonsulent

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, referent

## **Referat af styringsdialog med AAB 20. november 2025**

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

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

AAB redegjorde for, at der overordnet er øget fokus på effektiviseringer. Flere administrative områder er gennemgået med et LEAN fokus i fht. effektivisering. Nye IT-løsninger er et væsentligt fokuspunkt. AABs boligadministrative system udskiftes.

Der pågår et større projekt omkring beboerdemokratiets indflydelse. Et pilotprojekt blandt udvalgte afdelinger, som undersøger, hvordan man kan styrke beboerdemokratiets indflydelse.

I de administrative afdelinger (hvor afdelingsbestyrelserne har en større administrativ opgave) kan det være meget tungt for bestyrelserne at løfte opgaverne. AAB arbejder på, en mere fleksibel administrationsmodel.

Der er desuden kommet mange flere parlamentariske afdelinger (hvor AAB i højere grad står for administrationen), og AAB har et øget fokus på at styrke disse, og håber også den mere fleksible administrationsmodel kan afhjælpe dette.

AAB opdaterer bestyrelsesuddannelsen til afdelingsbestyrelser med information via let tilgængelige videoer.

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

Frederiksberg Kommune spurgte ind til status for deleboliger og brandkrav i AABs afdeling 118 Falkoner Allé. Frederiksberg Kommune betaler tomgangsleje for boligen pt. og er interesseret i fremdrift. AAB har pr. mail den 7. november oplyst, at der indsendes en byggeansøgning i uge 48. Det blev aftalt, at der følges særskilt op mellem AAB og Frederiksberg Kommune vedrørende dette.

Frederiksberg Kommune følger op med mail til AAB vedrørende et spørgsmål om henlæggelser i afd. 26 Frederiksvej.

## **1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej, oplæg fra AAB**

Frederiksberg Kommune havde noteret sig følgende renoveringssager på vej (nye vinduer, tag oa.):

- Afdeling 1 Nylandsvej, der udestår en sag om vinduer og facade. Ja Sender vejledningen.
- Afdeling 10 Rolfsvej og Yrsavej salttæringer på murværk mod gården og pudsafskalninger.
- Afdeling 11 tagprojekt

Når der er tale om renoveringer af facade eller tag, er der tale om såkaldt "væsentlige forandringer", hvor økonomien, finansieringen og huslejestigningen skal godkendes af Frederiksberg Kommune. Frederiksberg Kommune genfremsender vejledning til AAB og beder om, at den distribueres til rette medarbejdere.

Der er planlagt et møde mellem AAB og Frederiksberg Kommune, med henblik på at genbesøge muligheden for at gennemføre projektet med tagboliger i afdeling 11 nu, hvor maksimumsbeløbet kan øges med 20%.

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

- *FK sender kontaktinformationer vedr. affald og biodiversitet*  
Mikkel Rylander Petersen fra AAB deltager i koordinationsgruppen, som sidst holdt møde den 13. november, så der er kontakt.
- *FK giver status for mindre plejehjem ved Solbjerg Park Kirkegård – tæt på afdeling 89.*

Der er ikke et presserende behov for plejeboliger her, men det er en mulighed, der overvejes på længere sigt. Der er en vis forsigtighed med at bygge nyt i kanten af Solbjerg Park Kirkegård, så projektet med andelsboliger, der har været drøftet med AAB, er ikke aktuelt længere.

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

### **2.1 Udlejning og beboersammensætning**

Der kommer henvendelser fra afdeling 89 på Roskildevej, som er ældre- og handicapboliger. Så der kan også komme børnefamilier ud. Der er nogen udfordringer med beboerne, der ikke har forståelse for, at der også kan bo familier.

AAB har ansat en boligsocial vicevært, der også går ind i dialogen med henblik på at nedtrappe konflikten.

Frederiksberg Kommune beder AAB om at kommunikere, at det er ældre- og handicapboliger, ikke kun ældreboliger. Kommunen bemærkede, at når der er tale om ældreboliger, søger borgerne bolig i nogle specifikke afdelinger.

Indgangen til Frederiksberg Kommune, hvis der er bekymringer for borgere, der har sociale udfordringer eller ikke trives i afdelingen, er Socialafdelingen. Frederiksberg Kommune har sendt en kontaktliste med kontakt til Socialafdelingen.

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

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

Frederiksberg Kommune har godkendt regnskaberne med bemærkninger.

AAB bør være opmærksom på, at flere af afdelingerne ved udgangen af 2024 har store positive saldi på deres konto for opsamlet resultat. Revisor anbefaler, at AAB ved budgetlægningen mv. har særlig opmærksomhed på de konti hos afdelingerne, hvor der er konstateret store afvigelser

Revisor gør desuden opmærksom på, at der for flere afdelinger er afvigelser mellem de budgetterede og faktisk afholdte udgifter til vedligeholdelse, hvorfor AAB bør følge udviklingen nøje og om fornødent genoverveje drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

### **3.2 Effektiv drift - oplæg fra AAB.**

Effektiv drift er et vigtigt fokusområde for AAB som beskrevet under pkt. 1. AAB arbejder bl.a. med udbud af forsikringer og udbud af flyttelejligheder, samdrift og udvikling af it-systemer.

Frederiksberg Kommune anerkendte redegørelsen for, hvordan der bliver fulgt op vedrørende mere effektiv drift af afdeling 89, der er en rød afdeling.

#### **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**

AAB deltager som pilotorganisation i "Almenkompas", som arbejder med et øget fokus på bæredygtighed. Almenkompas samler en masse gode data på tværs af ESG (Environment, Social, Governance), og det man måler på inden for hvert område. AAB har en dialog med beboerdemokratiet om at arbejde med området.

AAB har ikke nogen aktuelle udfordringer omkring affald eller biodiversitet.

AAB har et stigende fokus på den miljømæssige bæredygtighed også i forlængelse af Almenkompas. Organisationer er i gang med at lave energiscreeninger af alle afdelinger og handleplaner. Der sættes først ind der, hvor der er størst potentiale, og disse afdelinger er gennemgået

AAB har en afdeling i organisationen, der arbejder med bæredygtighed, og desuden en energikoordinator, der er knyttet til driftsafdelingen.

En ny energistrategi skal præsenteres på repræsentantskabsmøde i juni 2026.

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

AAB er med i Energispring København.

Frederiksberg Kommune har på seneste møde i Administrativ styregruppe orienteret om det Energispring projekt, der er ved at starte i kommunen og hvor der blandt andet er samarbejde med FFB v. KAB. Dette vil fremgå af referatet af mødet i Administrativ styregruppes november møde 2025.

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

- Vedrørende deleboliger og brandkrav i afdeling 118 er der en fælles aftale om fremdrift.
- Frederiksberg Kommune beder AAB om at kommunikere, at afdeling 89 er ældre- og handicapboliger, ikke kun ældreboliger. Se gerne på, hvad der står i udlejningspjecer mm.
- Ved næste styringsdialog følges op i forhold til Almenkompas, hvordan arbejder AAB med data og indsatser på baggrund af data?
- Når Frederiksberg Kommune ved mere om muligheder for byggeri nær Solbjerg Park, vender kommunen tilbage herom.
- Frederiksberg Kommune genfremsender vejledning om behandling af sager om væsentlige forandringer til AAB

## **6. Eventuelt**

Frederiksberg Kommune kan fremadrettet henvende sig til Rikke Thy som indgang for styringsdialogen.

Frederiksberg Kommune spurgte til, om AAB har nogle nye afdelinger på vej, som er seniorbofællesskaber.

På Slotsherrensvej, hvor der er nybyggeri og omdannelse af eksisterende byggeri, er planlagt et mindre seniorbofællesskab med otte boliger som familieboliger. Skema A afventer udlejningsaftalen. Udlejningen forventes ikke at køre helt almindeligt efter ventelisten, men efter en interesseliste.