



# Referat

**Dato:** 18. november 2025/ hhk

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

**By Byggeri og Ejendomme**

## *Deltagere fra VIBO*

Carsten Krabbe, adm. dir. VIBO

Kåre Andreasen driftschef VIBO

Ole Steen Larsen, driftschef VIBO for Klammergården

## *Deltagere fra Frederiksberg Kommune*

Kenneth Vennekilde, leder af boligteamet og tværgående koordinering Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet (SSA)

Ane Kofod Fleischer, chefkonsulent, SSA Stab

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef, By- Byggeri og Arkitektur (BBA)

Christian Stockholm, jurist, boligteamet BBA

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, boligteamet BBA (referent)

## **Referat af styringsdialog med VIBO 17. november 2025**

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

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

VIBO har netop udarbejdet et nyt målsætningsprogram, som fremlægges på VIBOS repræsentantskabsmøde i slutningen af november måned.

Der er fem overordnede temaer i Målsætningsprogrammet:

- VIBO er beboernes forening, vægt på, at være en forening, der favner begreber som solidaritet, medborgerskab, engagement i fællesskaberne. Det er beboerne der bestemmer.
- VIBO understøtter frivillighed og vil gerne styrke beboerdemokratiet i alle led - nedefra og op. Det handler også om hverdagsdemokratiet, den måde man lever og bor sammen på, hvor VIBO gerne ser flere fællesskaber, strikkeklubber, vandregrupper mm.
- Bæredygtighed – der er et fortsat fokus på den grønne og den sociale bæredygtighed.

- VIBO vil opgradere 20% af boligmassen med renoveringer over de næste fem år, og vil gerne bygge 700 nye boliger i perioden.
- VIBO vil gerne holde på de gode medarbejderressourcer.

VIBO vil gerne samarbejde med kommunen om at understøtte fællesskaber og frivillighed ud fra en undersøgende tilgang omkring: Hvad er civilsamfundet i stand til at levere? Beredskab er et eksempel på, hvad man kan løfte i civilsamfundet. Her ser man på, hvad VIBO kan hjælpe med, og hvordan VIBO kan give afdelingerne redskaber til selv at komme i gang.

Der er ca. 100 aktive beboerdemokrater i VIBO som ses som en vigtig ressource. Der gennemføres uddannelsesprogram for aktive beboerdemokrater.

De næste to år betragter VIBO sig i et forsøgsspor, der afprøver nye løsninger.

Indsatsen skal understøttes af de eksisterende medarbejdere – der skal ikke være en ny søjle af medarbejdere med særligt fokus på beboerdemokratiet. Der skal etableres et ambassadørkorps blandt beboerdemokraterne, som kan formidle den gode historie om VIBO, facilitere de gode processer, og lave et loop tilbage til det strategiske ledelsesmæssige niveau.

Kommunikationen om det at bo er i fokus. Det handler mere om, hvad er det, du gerne må? I stedet for et fokus på, hvad du ikke må.

Frederiksberg Kommune anerkendte VIBO's arbejde med det nye målsætningsprogram og den nye kommunikationsstil, og kommunen ser frem til at høre mere om, hvilke erfaringer VIBO gør sig med indsatsen.

Frederiksberg Kommune spurgte ind til, hvordan VIBO har arbejdet med It-sikkerhed, idet VIBO i sommeren 2024 blev ramt af et hackerangreb. VIBO oplyste, at organisationen har opgraderet sine sikkerhedssystemer og hardware. Der er fokus på at sikre data, så det er muligt at kunne retablere data, hvis det bliver nødvendigt.

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

VIBO redegjorde for at boligerne er veldrevne og velvedligeholdte, og har en effektiv drift. Også Landsbyggefondens granskning viste, at afdelingerne er velvedligeholdte.

VIBO står ikke over for større vedligeholdelsesopgaver på Frederiksberg i de kommende år. På længere sigt er der dog opgaver med nye tage, stigstrenger mm., eksempelvis på Kgs. Bryghus (tag og stigstrenger) og i Klammegården (tag og vinduer). Renovering af varmecentraler er også på vej. VIBO forventer at have renoveret varmesystemerne inden for de næste fem år, og inden for de næste ti år har man udskiftet tage, vinduer mm.

VIBO har fokus på at understøtte råderetten, så beboerne får flere valgmuligheder f.eks. i forhold til at renovere køkkener mm. Flere afdelinger har kollektiv råderet i køkkener, hvor beboerne desuden får 10.000 kr. i tilskud pr. køkken. HTH har vundet et udbud omkring køkkener, som giver gode priser på et standardkøkken med tilvalg på låger, bordplader mm. Hver andet år i april måned kan beboerne søge om tilskud fra puljen og andel i den kollektive råderet.

Der er konstateret jordforurening afdelingerne 117 og 187 Kgs. Bryghus. I afdelingen 187 er der forurenede jord, men det udgør ikke nogen risiko for beboerne. I afdeling 117 (familieboligerne ud mod Vodroffsvej) viste indledende undersøgelser, at der er risiko for indeklimaet i bygningen. Målinger viser imidlertid, at det er nogle meget små overskridelser, der kan håndteres med nogle mindre indgreb. Der kan f.eks. være behov for nogle tiltag i kælderen. VIBO har haft et møde med beboerne om forureningen og har fået en tilbagemelding fra beboerne om, at håndteringen har været god.

Frederiksberg Kommune tog orienteringen til efterretning.

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

Hvis der bliver muligheder for det, er VIBO interesseret i at fortætte med et huludfyldningsprojekt ved afdeling 187 ud mod Forhåbningsholms Allé nr. 24. Frederiksberg Kommune vurderer umiddelbart, at der vil være fokus på at bevare de grønne værdier, som beplantningen på grunden tilfører området.

VIBO har gode erfaringer som bygherre. Således bygges blandt andet nybyggeri i træ på Svanemølleholm i Nordhavn, seniorbofællesskab i Hillerød og familieboliger med delegeret bygherremodel på Amager.

Frederiksberg Kommune spurgte ind til henlæggelserne i afdeling 117 Kongens Bryghus. VIBO redegjorde for, at afdelingen lige har skiftet tag og vinduer, og derfor er der beskedne opsparede henlæggelser.

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

Der var ingen punkter til opfølgning. Der har som aftalt været afholdt et møde mellem VIBO og Frederiksberg Kommune med henblik på at drøfte håndtering af ekstraordinære situationer omkring ufred og chikane mellem beboere mm.

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

### **2.1 Udlejning og beboersammensætning**

VIBO og Frederiksberg Kommune oplever et gensidigt fint samarbejde om udlejningen og anvisningen.

Der er generelt nogle udfordringer i ældre- og handicapboliger med 100% kommunal anvisning. Disse afdelinger kræver flere ressourcer hos VIBO.

Frederiksberg Kommune har venteliste til kommunens ældre- og handicapboliger. Der er således behov for det nuværende antal boliger.

Frederiksberg Kommune har 100% anvisningsret til to opgange med ældreboliger, der ikke er blevet om-mærket på Holger Danskes Vej.

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

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

Frederiksberg Kommune har godkendt VIBO's regnskab for 2023-24 og driftsbudgetterne for 2025-26 uden bemærkninger i foråret 2025.

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

VIBO bemærkede, at det ensidige fokus på effektiv drift ikke altid giver mening i ældreboliger. Frederiksberg Kommune tilslutter sig den betragtning.

VIBO vil gerne uddanne medarbejderne i driften, så de kan varetage flere reparationsopgaver.

### **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**

VIBO forsøger at understøtte arbejdet med biodiversitet, hvor det efterspørges. I afdelingerne Kgs. Bryghus er udearealerne anlagt med biodiversitet.

Der er lavet affaldsgennemgange i alle VIBO's afdelinger. Beboerne har stor modstand mod at lukke skakte. Skaktene kan dog nogle steder medføre, at affaldsopgaverne ikke løses i et rimeligt arbejdsmiljø/ under rimelige arbejdsforhold.

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

Frederiksberg skal være forberedt til lavtemperaturfjernvarme i 2040, men tager måske hul på en implementering fra 2035. Omstillingen betyder, at det forventes, at den temperatur, der sendes ud i fjernvarmesystemet gradvist sænkes. Det er en del af omstillingen til en CO<sub>2</sub> neutral fjernvarme, der anvender mindst mulig biomasse.

Som led i et EU-projekt, har Frederiksberg Forsyning 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 sådan, at hvis der kun er en streng i varmeanlægget, så er bygningen ikke klar. 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.

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.

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

- Frederiksberg Kommune vil gerne høre mere om VIBOs særlige fokus på fællesskaber ved næste styringsdialogmøde.
- Det kan drøftes nærmere, om der skal være et særligt set-up omkring ældre- og handicapboliger.
- Parkeringsdæk under daginstitution i afdelingen på Kgs. Bryghus - se pkt. 6. eventuelt. Frederiksberg Kommune og VIBO holder et møde om parkeringsdækkets udbedring med henblik på at finde løsninger på problemet.

## **6. Eventuelt**

VIBO nævnte et problem, der knytter sig til udbedring af skader på et parkeringsdæk under en kommunal daginstitution i VIBOs afdeling Kgs. Bryghus. Der skal evt. graves på daginstitutionens udearealer. VIBO opfordrede til at holde et fælles møde om sagen.