



Fællesmøde

Beboerrepræsentationer og Bestyrelse i
Frederiksberg Boligfond

Dagsorden

- I. Velkomst og præsentation v/Fondens formand Flemming Brank
 - Formål med dagen
 - Økonomi, retssager og hvor er vi nu
 - Fondens mål for 2025
- II. Tilbage melding på møder mellem beboerrepræsentationerne og fondens forretningsudvalg i efteråret 2024.
- III. Vedligeholdelsesefterslæb på ejendommene
- IV. Kommunikation mellem beboerne, beboerrepræsentationerne og Fonden

I. Fondens mål for 2025:

Drift og vedligeholdelse

- **Renoveringsplan:** Færdiggøre planlagte renoveringer på 3 ejendomme inden årets udgang, herunder facader, tag og tekniske installationer.
- **Energirenovering:** Gennemgå og eventuel udskifte gamle varmeanlæg med energieffektive alternativer i 3 ejendomme med henblik reduktion af energiforbrug med 15 %.
- **Vedligeholdelsesbudget:** Forblive inden for budgettet og sikre, at mindst 90 % af planlagt vedligeholdelse gennemføres.

Fondens mål for 2025:

Beboertilfredshed mm

- **Fællesskab:** Arrangere et årligt fælles møde for samtlige beboerrepræsentationer, samt gennemføre mindst et møde med FU og de enkelte ejendommers BR årligt.
- **Tilfredshedsundersøgelse:** Gennemføre årlige beboerundersøgelser med mål om at øge tilfredshedsindekset – specielt vedrørende beboernes oplevelse af sikkerhed.
- **Retssager:** Nedbringe antallet af sager anlagt ved huslejenævnet

Fondens mål 2025:

Bæredygtighed

- **Affaldshåndtering:** Forbedre mulighederne for affaldssortering i alle 16 ejendomme og ved oplysning medvirke til at reducere restaffald.
- **Grønne områder:** Arbejde for flere grønne fællesarealer og øge biodiversiteten med planteprojekter i mindst 3 ejendomme.
- **CO2-reduktion:** Arbejde med implementering af grøn strøm (fx solceller eller vindenergi) i flere af ejendommene med et mål om CO2-besparelse.

Fondens mål 2025:

Økonomisk optimering

- **Effektiv administration:** Gennemgå og reducere omkostninger til facilitet management samt gennemføre omkostningsbesparelser i øvrigt gennem bl.a. digitalisering og procesforbedringer.
- **Udlejning:** Opnå en gennemsnitlig udlejningsprocent på 98 % for boliglejemål samt 95 for erhvervslejemål.
- **Indtægtsdiversificering:** Undersøge muligheder for at omdanne ejendommenes erhvervslejemål til boliglejemål, hvor det er muligt.
- **Refinansiering:** Forberede og planlægge fondens fremtidige økonomiske grundlag forud for endelig Svalegårdsafgørelse.

Fondens Langsigtede Mål 2025

– der søges afklaret.

- **Boligsocialt ansvar:** Indføre initiativer for at hjælpe udsatte beboere, fx samarbejde med kommunen om sociale viceværter mm.
- **Strategiplan:** Udarbejde en ny flerårig strategiplan for udvikling og modernisering af ejendomsporteføljen med fokus på bæredygtighed og beboernes behov.
- **Innovation:** Teste og evaluere nye teknologier, fx smarte energistyringssystemer eller app-baseret adgangskontrol til gårde og opgange.

II. Efterårets møder ml BR og FU

Temapunkter opdelt i

- Driften (fondens ejendomskontorer og ejendomsinspektøren)
- Administration (DEAS' administrationshold)
- Andet (fondsadministration/asset management ved Fokus Nordic)

Driftsrelaterede temaer

- Vedligeholdelsesplaner generelt
- Usikkerhed om vedligeholdelseskataloget fra 2004, faste indeks på omkostninger, dyre priser
- Hvem betaler for forbedringer
- Vedligeholdelse af altaner
- Fiber
- Træffetider på ejendomskontorerne
- Cykeloprydning
- Retningslinjer for gårdene
- Kvalitet i håndværksopgaver, learning lab og koordinering af håndværkere
- Deltagelse i beboermøder

Administrationsrelaterede temaer

- Hvordan kontakter man sin administrator
- Manglende respons på henvendelse. Forkert svar/forkerte OMK varslinger
- Fast procedure i forbindelse med klager beboerne imellem
- Ingen info om ind- og udflytning af erhvervslejemål

Andre temaer

- Info omkring udrulning af fiber
- Adgang til nyhedsbreve
- Velkomstinformation til nye lejere
- Nemmere søgeadgang i findbolig.nu
- BR faciliteters tilstand
- Social vicevært
- Grønne tiltag
- Mulighed for udlejning af flere bi-lejemål

III. Bestyrelsens Prioriteter og Vedligeholdelsesefterslæb

- Fondens vedligeholdelsesefterslæb er undersøgt af Ingemann Fischer (rådg. Ingeniører og arkitekter)
- Indtil Svalegårdssagens afgørelse skal fonden være på passelig med sin likviditet
- Ved Svalegårdssagens afgørelse åbnes der op for refinansiering og bedre mulighed for at udføre vedligeholdelsesprojekter
- Der arbejdes i øjeblikket med 5 projekter – men usikkert hvor mange kan gennemføres
- Økonomien på disse projekter skal indkredses for endelig stillingtagen i bestyrelsen

Projekter på tegnebrættet

Barfoeds Gård

- Udskiftning af tagkonstruktion
- malerbehandling/udskiftn. af vinduer
- Omfugning af facade og sokkel
- Evt. energitiltag

Lineagården

- Indvendige faldstammer
- Brugsvandsinstallationer

Den Sønderjyske By

- Indvendige faldstammer
- Brugsvandsinstallationer
- Evt. energitiltag

Trekanten

- Indvendige faldstammer
- Brugsvandsinstallationer

Firkløveren

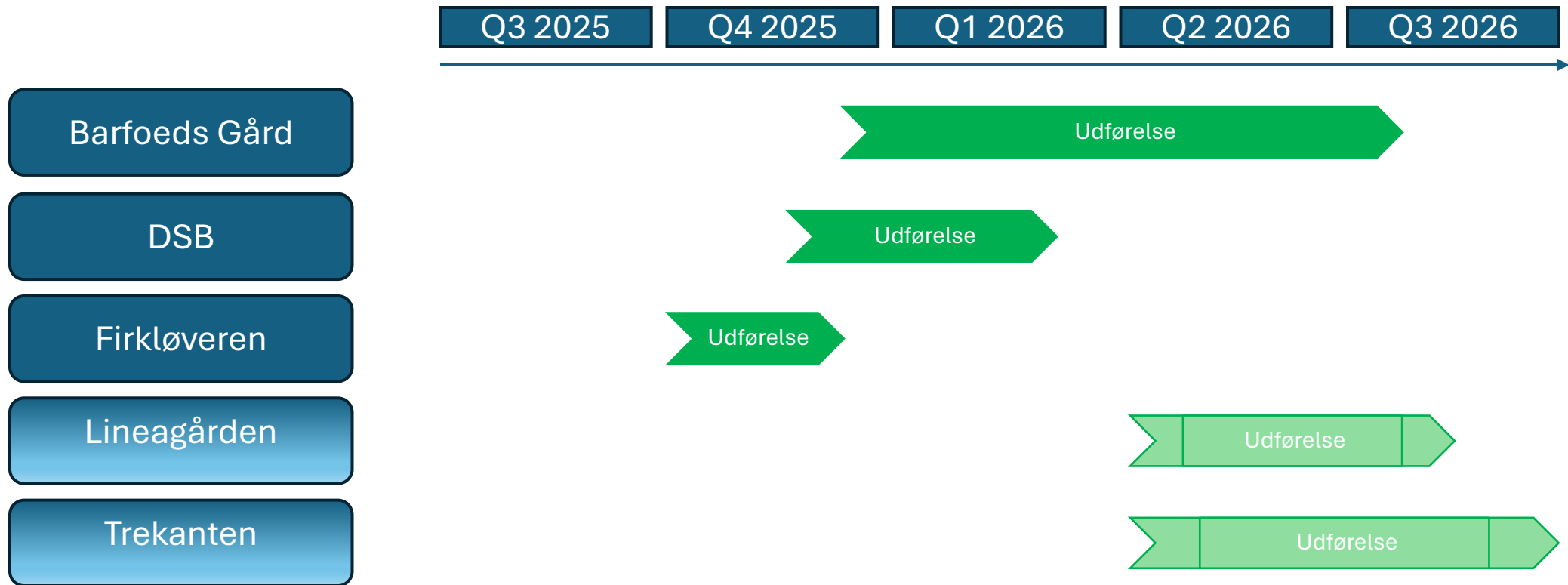
- Brugsvandsinstallationer

Projektfaserne



Tentative tidslinjer

Udførelse

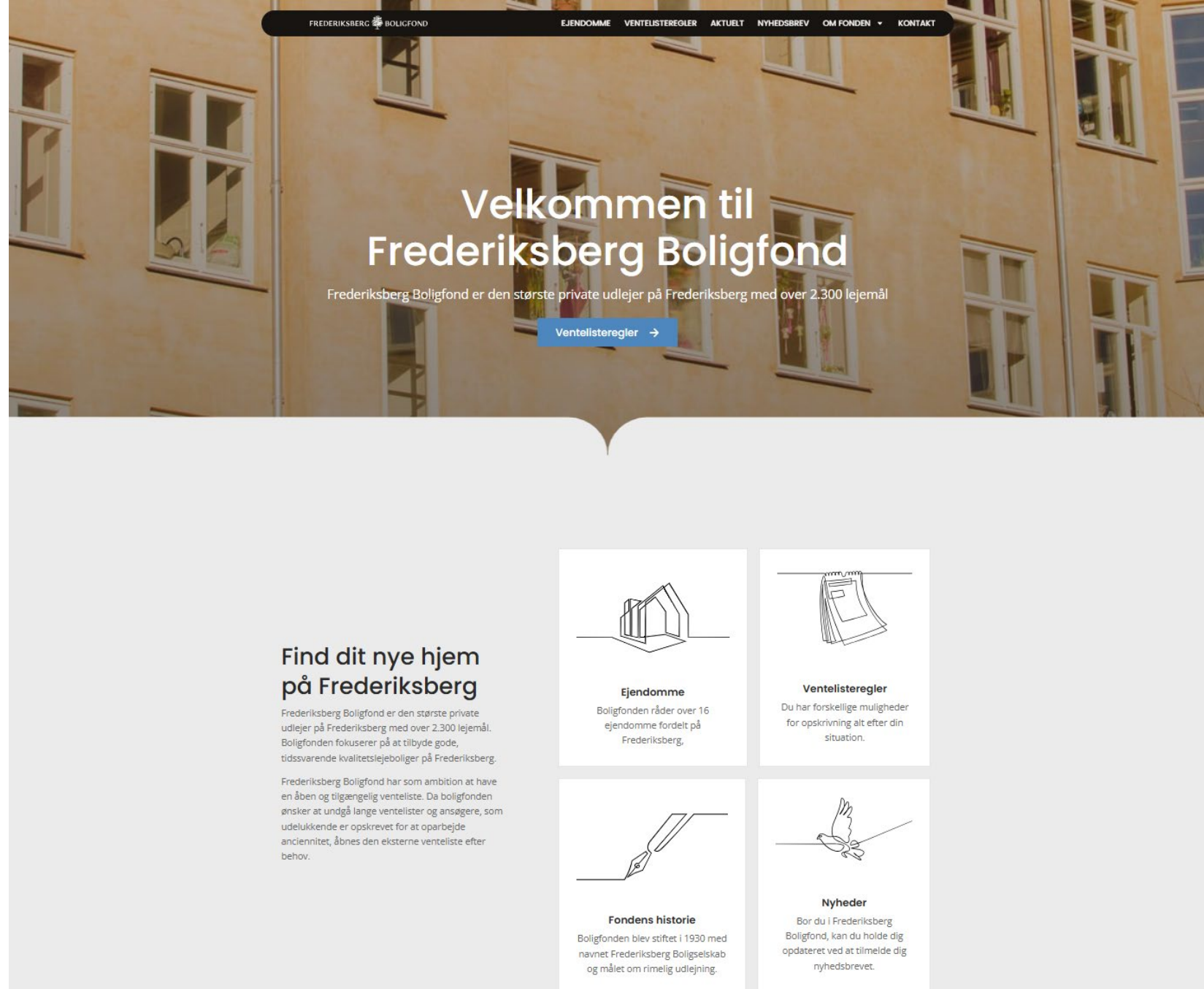


IV. Kommunikation mellem beboerne, beboerrepræsentationerne og Fonden

- 1) Ny website
- 2) Næste nyhedsbrev
- 3) Medier og daglig kommunikationen

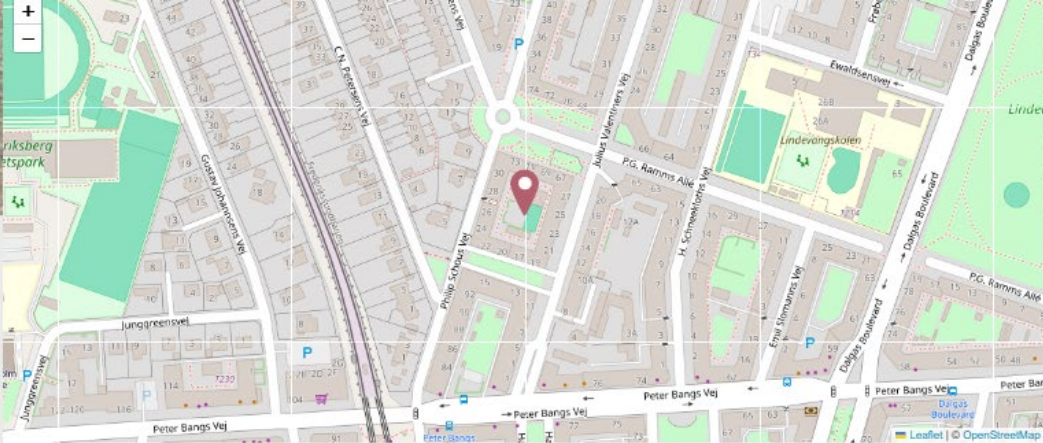
Klik her: Forside - Frederiksberg Boligfond

- Forside med nemt overblik og overordnet information



Klik her: Ejendomme - Frederiksberg Boligfond

- Alle ejendomme har separate sider med kort information



Velkommen til Firkløveren

Antal boliger: 159
Antal Værelser: 2 til 5
Størrelser: 63 til 172 kvm

Frederiksberg Boligfonds ejendom Firkløveren er beliggende tæt på Peter Bangs Vej Station. Løbende vedligehold og modernisering af ejendommens lejligheder sker i forbindelse med frflytning, så der sikres fornyelse af det eksisterende.

Tørrelofterne er blevet inddraget til udvalgte 4. sals lejligheder, der dermed er blevet udvidet med en ekstra etage.

Ejendommen er placeret på Jul. Vallentinersvej 17-27, P.G. Ramms Allé 67-73 og Philip Schousvej 20-30. Firkløveren dækker over 159 boliger fordelt på 2-5 værelser med boligareal fra 63 til 172 kvm.

Muligheder for opskrivning



Intern venteliste
Til nuværende lejere i Frederiksberg Boligfond, der ønsker en anden bolig i fonden.



Beboerbarn: "Flyv fra reden"
For hjemmeboende børn i Frederiksberg Boligfond, der ønsker at flytte hjemmefra til en anden bolig i fonden.



Boliggarantibevis
Til fraflyttende lejere i Frederiksberg Boligfond. Få mulighed for at vende tilbage til to ejendomme i fonden igen, efter du er fraflyttet.

klik her: Ventelisteregler - Frederiksberg Boligfond

- Al information om ventelisteregler er overført fra Findbolig.

Ventelisteregler

Der er forskellige regler for, hvor mange ejendomme og hvilke typer lejlighed, du kan skrives op til. Det afhænger af, hvilken type opskrivning du har.



Opskrivning på venteliste

Sådan kommer du i betragtning til lejeboligerne i Frederiksberg Boligfond

Der er flere muligheder for at blive skrevet på ventelisten til Frederiksberg Boligfond, da ventelisten er opdelt i en prioriteret rækkefølge. Din plads på ventelisten afhænger derfor af både din ventelisteanciennitet, og hvordan du er skrevet op.

[Krav og muligheder →](#)

Den eksterne venteliste åbnes efter behov

Frederiksberg Boligfond ønsker at undgå lange ventelister, hvor ansøgerne er opskrevet for at oparbejde anciennitet. Det er derfor kun muligt at skrive sig på den eksterne venteliste, når ventelisten er åben for opskrivning.

For at komme på den eksterne venteliste til Frederiksberg Boligfonds boliger, skal du være myndig og enten bo, studere eller arbejde på Frederiksberg. Det er gratis at stå på ventelisten.

Er du allerede beboer i fonden, kan du efter to år blive opskrevet på den interne venteliste.

[Klik her: Historien - Frederiksberg Boligfond](#)

- Fondens historie er selvfølgelig også med.

Historien

Er du nysgerrig på historien om Frederiksberg Boligfond? Vi har samlet lidt brudstykker om bevæggrunden for fondens tilblivelse - som indtil 1992 hed Frederiksberg Boligselskab.

1918-1930

Frederiksberg kommune bygger



I perioden omkring 1. verdenskrig (1914-1918) stod Frederiksberg Kommune over for en stor udfordring. Kommunen oplevede vækst, blandt andet på grund af tilflyttende virksomheder, hvilket skabte øget behov for arbejdskraft - og dermed flere tilflyttere. Samtidig var byggeaktiviteten lav, blandt andet på grund af høje byggeomkostninger og vanskelige finansieringsvilkår. Det betød, at der ikke blev opført nok boliger til at imødekomme den stigende efterspørgsel.

Resultatet var en reel boligkrise. Mange familier boede tæt sammen i små lejligheder, huslejeniveauet steg markant, og flere endte som husvilde. Krisen blev så alvorlig, at kommunen valgte selv at tage del i boligbyggeriet.

Fra krigens afslutning og frem til midten af 1920'erne opførte Frederiksberg Kommune en række større boligbebyggelser med næsten 1.000 lejligheder i alt. Da Socialdemokratiet kom til magten i 1924, blev udviklingen yderligere intensiveret. I perioden 1918-1930 stod kommunen bag opførelsen af i alt 1.780 lejligheder og 36 butikker fordelt på 25 ejendomme. Boligkrisen blev så markant, at Frederiksberg Kommune så sig nødsaget til aktivt at deltage i byggeriet. Fra afslutningen af krigen og frem til midten af 1920'erne byggede Frederiksberg kommune derfor flere større beboelsesejendomme med sammenlagt næsten 1.000 lejligheder, og da Socialdemokratiet fik regeringsmagten i 1924 satte det yderligere skub i udviklingen. I perioden fra 1918 til 1930 rejste kommunen i alt 1780 lejligheder og 36 butikker i 25 ejendomme.

Dannelsen af Frederiksberg Boligselskab

1930



Næste skridt

- Interne links indsættes
- Hjemmesiden skal live efter endelig godkendelse



2. Næste nyhedsbrev

- Intro
- Fondens vedligeholdelsesefterslæb
- Tilfredshedsundersøgelsen, fokus på tryghed og sikkerhed
- Det gode naboskab
- Håndhævelse af husordenen
- Ny hjemmeside til Frederiksberg Boligfond
- Sådan undgår du skægkræ i din bolig
- Fonden har anket boligretsdommen angående vedligeholdelsesmangler i Den Sønderjyske By
- Fast kontaktboks med overblik



3. Medier og daglig kommunikation

Eksempel på forløb i mediesag

- Driften kontakter Kommunikation vedr. beboers oplevelse i elevator.
- Opgangskommunikation udarbejdes på baggrund af beboers oplevelse indenfor 1,5 time efter hændelse.
- Beboer får betalt taxa til hospitalet.
- Alle sikkerhedsforanstaltninger dobbelttjekkes og dialog med KONE iværksættes.
- Blomster sendes til beboer plus opfølgende kommunikation.
- Mediet KøbenhavnLiv kontakter CBE
- Artikel udkommer med afstemt citat
- Artikel deles på mediets FB-side med kun 2 interaktioner.
- Historien deles i FrederiksbergLiv.
- Ekstra tjek med elevatoren iværksættes.