

# Danske Funktionærers Boligselskab

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde nr. 157

Torsdag den 6. marts 2025 kl. 17.00

Mødet blev afholdt på Oldenburg Allé 3, Høje Taastrup

Bestyrelsen mødes kl. 16:30 til formøde

---

|      |                                                                         |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | Godkendelse af dagsorden .....                                          | 2  |
| 2    | Godkendelse af referat .....                                            | 2  |
| 3    | Boligorganisationen .....                                               | 2  |
| 3.1  | Bestyrelsen .....                                                       | 2  |
| 3.2  | Boligorganisationens årsregnskab .....                                  | 3  |
| 3.3  | Revisionsprotokol .....                                                 | 3  |
| 3.4  | Status på dispositionsfondsmidler, arbejdskapital og trækningsret ..... | 4  |
| 3.5  | Bestyrelsens årsberetning .....                                         | 4  |
| 3.6  | Overdragelse af afdelinger fra DFB til MNV Bolig .....                  | 4  |
| 3.7  | 9332 4listerne – Fejl i anvisning .....                                 | 4  |
| 3.8  | Glostrup Kommune - Styringsdialog .....                                 | 5  |
| 3.9  | Værnemidler på byggepladser .....                                       | 5  |
| 3.10 | 9332 Henvendelse til OB om seniorbofælleskab .....                      | 5  |
| 4    | Nybyggeri og renovering .....                                           | 6  |
| 4.1  | Statusnotater fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling .....     | 6  |
| 4.2  | 9343 – Udviklingsplanen – Underaftaler til underskrift .....            | 6  |
| 4.3  | 9332 4listerne – afslutning af økonomi .....                            | 6  |
| 4.4  | 9382 Apollovej – Skema C .....                                          | 7  |
| 4.5  | 9365 Dimittenden – 1. Spadestik .....                                   | 8  |
| 4.6  | 9332 4listerne – Afslutning af byggesag .....                           | 8  |
| 4.7  | 9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan .....                  | 8  |
| 5    | Orienteringspunkter .....                                               | 10 |
| 5.1  | Orientering fra formandskabet .....                                     | 10 |
| 5.2  | Orientering fra administrationen .....                                  | 10 |
| 6    | Mødeplanlægning .....                                                   | 10 |
| 7    | Eventuelt .....                                                         | 11 |

---

## Deltagere fra bestyrelsen:

Pia von Benzon, Formand (PvB)

Jens Peter Hansen, Næstformand (JPH) - Afbud

Ole Christian Larsen (OC)

Peter Hansen (PH) - Afbud

Morten Rasmussen (MR)

Christina Støvhase (CSS)

Henrik Schram (HS)

Alice Jensen (AJ) - Afbud

Gina Marie Gøtze (GMG) - Afbud

## Øvrige deltagere:

Kundechef Carsten Pedersen, DFB (CPE), Servicekoordinator Maja Barslund, DFB (MAA), Senior boligøkonom Britta Tarry (BST)

**Godkendt d. 19. marts og udsendt d. 24. marts 2025**

## 1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægspunkter.

### **Referat:**

**Senior økonomikonsulent Britta Tarry deltog på mødet og præsenterede årsregnskabet, protokol og årsberetning for selskabets årsregnskab 2024, som er indsat under punkt. 3.2 + 3.3 + 3.4 + 3.5.**

**Herefter tilføjede formand PvB ekstra punkt til dagsorden.**

### **Punkt til dagsorden:**

**3.9 Værnemidler på byggepladser**

**3.10 9332 Henvendelse til OB om seniorbofælleskab**

**Bestyrelsen godkendte herefter dagsorden.**

## 2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde d. 6. februar 2025 er godkendt den 27. februar 2025.

**Referatet er godkendt.**

## 3 Boligorganisationen

### 3.1 Bestyrelsen

Inden repræsentantskabsmødet den 12. marts 2025 har bestyrelsen følgende sammensætning:

| Navn                 | Post        | Valgt af           | Afgangsår |
|----------------------|-------------|--------------------|-----------|
| Pia von Benzon       | Formand     | Repræsentantskabet | 2026      |
| Jens Peter Hansen    | Næstformand | Repræsentantskabet | 2025      |
| Peter Hansen         | Medlem      | Repræsentantskabet | 2025      |
| Gina Marie Gøtze     | Medlem      | Repræsentantskabet | 2025      |
| Alice Jensen         | Medlem      | Repræsentantskabet | 2026      |
| Ole Christian Larsen | Medlem      | Repræsentantskabet | 2026      |
| Henrik Schram        | Medlem      | Repræsentantskabet | 2026      |
| Morten Rasmussen     | Medlem      | Repræsentantskabet | 2025      |
| Christina Støvhase   | Medlem      | Ansatte            | 2026      |

Domea.dk er forretningsfører.

Afgangsordenen indebærer, at Jens Peter Hansen, Peter Hansen, Morten Rasmussen og Gina Gøtze er på valg. Valgperioden er 2 år.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**De medlemmer som er på valg, ønsker at genopstille til organisationsbestyrelsen.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.2 Boligorganisationens årsregnskab

Årsregnskabet skal godkendes af repræsentantskabet efter godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Årsregnskabet for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag.  
Regnskabet vil blive gennemgået på mødet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender årsregnskabet, som herefter vil blive forelagt repræsentantskabet til endelig godkendelse.

**Referat:**

**Senior økonomikonsulent Britta Tarry orienterede om, at selskabet DFB afslutter 2024 med et lille overskud på ca. kr. 500.000, - hvilke primært skyldes mindre udgifter på mødeudgifter og forrentning af selskabets arbejdskapital.**

**Den disponible del af dispositionsfonden er faldet med lidt mere end kr. 4 millioner kr. og arbejdskapitalen er steget med knap 1 million kr.**

**Bestyrelsen godkendte selskabets årsregnskab samt afdelingernes årsregnskaber for 2024.**

### 3.3 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen skal godkendes af repræsentantskabet efter godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Revisionsprotokollen for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag.

Bilag eftersendes.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender revisionsprotokollen, som herefter vil blive forelagt repræsentantskabet til endelig godkendelse.

**Referat:**

**Revisionsprotokollen indeholder ingen kritiske bemærkninger. Revisionen fremhæver at de ikke reviderer budgetter og at byggebalancer et udtryk for foreløbig byggeudgifter.**

**Det er noteret fra revisionen, at selskabets ledelse udviser neutralitet og der ikke er fundet transaktioner udenfor normal drift, som ikke er dokumenteret.**

**Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollen.**

### 3.4 Status på dispositionsfondsmidler, arbejdskapital og trækningsret

Boligorganisationens budget skal godkendes af organisationsbestyrelsen og forelægges repræsentantskabet til orientering.

Budgettet for 2025/26 vedlægges som bilag.

Budgettet vil blive gennemgået på organisationsbestyrelsesmødet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budgettet.

**Referat:**

**Selskabets driftsomkostninger stiger med 12 kr. pr. lejemål pr. år, grundet afholdelse af ny forsikringsudgift.**

**Bestyrelsen godkendte budgettet for 2025/2026.**

### 3.5 Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens beretning er optrykt i boligorganisationens årsregnskab og kan eventuelt suppleres med andre skriftlige materialer eller en mundtlig beretning på repræsentantskabsmødet. I beretningen indgår blandt andet den årlige opfølgning på den vedtagne forvaltningsrevision.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsberetningen til forelæggelse for repræsentantskabet.

**Referat:**

**Bestyrelsen godkendte årsberetningen.**

### 3.6 Overdragelse af afdelinger fra DFB til MNV Bolig

Kalundborg Kommune oplyser at overdragelsen af afdelingerne blev behandlet på kommunalbestyrelsens møde den 26. februar 2025 hvor overdragelsen blev godkendt. Københavns Kommune har tidligere godkendt overdragelsen af afdelingerne.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.7 9332 4lignerne – Fejl i anvisning

I afdelingens seniorbofælleskab er der krav om at man som kommende beboer skal leve op til 2 kriterier: a) Man skal være fyldt 50 år ved indflytning og b) at man ikke har nogen hjemmeboende børn. I forbindelse med at afdelingen bliver brugt til genhusningsopgaven i Gadehavegård tildeles en række af de ledige boliger i afdelingen til genhusede beboere uden om den almindelige venteliste.

Ved en fejl er en bolig blevet tildelt en boligsøgende som har 2 børn.

Domea.dk har beklaget fejlen over for DFB. Domea.dk's kundeservice har oplyst at beboeren vil blive anvist en anden bolig snarest muligt, og at alle omkostninger der er

forbundet med sagen, vil blive betalt af Domea.dk. Herudover oplyser Domea.dk at der er iværksat en gennemgang af opsætningen i de relevante IT-systemer og forretningsgange der er knyttet til genhusningen. Grunden til at fejlen er opstået, er sandsynligvis at genhusningsbeboere i større omfang bliver håndteret manuelt.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

**3.8 Glostrup Kommune - Styringsdialog**

CPE deltog i styringsdialogmøde med Glostrup Kommune den 27. februar. Som det fremgår af referatet, var der ikke nogen særlige punkter på dagsordenen. Mødet tog ca. 25 minutter.

Referatet er vedhæftet som bilag

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

**3.9 Værnemidler på byggepladser**

Bestyrelsen er blevet gjort opmærksom på fra BYG omkring vigtigheden af at bære værnemidler, når de deltager i byggemøder og andre ærinder på byggepladser.

**Referat:**

**Bestyrelsen godkendte, at BYG indkøber 3 godkendte hjelme som vil være placeret i DFB administration. De kan afhentes inden besøg på byggeplads. Køb af sikkerhedssko for det enkelte medlem kan gøres ved henvendelse til driftslederen i det tilknyttede Driftscenter, hvor det enkelte medlem bor.**

**3.10 9332 Henvendelse til OB om seniorbofælleskab**

Organisationsbestyrelsen har modtaget en henvendelse fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 4 lingerne omkring udfordringer med de fælles regler og fællesskabet i sin helhed i seniorbofælleskabet.

**Referat:**

**Organisationsbestyrelsen kan ikke gå ind i den enkelte sag og har derfor henvist til Chefkonsulent Henriette Maj Rahbek fra Domea.dk.**

#### 4 Nybyggeri og renovering

##### 4.1 Statusnotater fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling

Vedlagt som bilag er status over DFBs bygge- og renoveringssager fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**Torvet:**

**Bestyrelsen forespørger BYG om risikoprofilen er opsat korrekt?  
MAA undersøger.**

**Artillerivej:**

**PH skal tilføjes som OB-kontaktperson.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

##### 4.2 9343 – Udviklingsplanen – Underaftaler til underskrift

I december måned 2024 godkendte og underskrev bestyrelsen rammeaftale med Innovator/Melius om køb af byggeretter til opførelse af nye boliger, køb af eksisterende almene boliger samt køb af byggeretter med henblik på at opføre et Campusbyggeri. Denne rammeaftale danner grundlag for 3 underaftaler, hvoraf to aftaler (aftalen om byggeretter til nye boliger og aftalen om salg af almene boliger) nu er klar til underskrift hos bestyrelsen for at udviklingen i Gadehavegård kan fortsætte. Underaftalerne holder sig indenfor rammeaftalen og præciserer matrikelforhold, etapeplaner og forhold omkring overdragelsen, jf. de vedlagte bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen underskriver de 2 underaftaler for henholdsvis salg af byggeretter til nye boliger, samt køb af eksisterende almene boliger i Gadehavegård.

De relevante bilag er eftersendt d. 6. marts 2025.

Det indstilles, at bestyrelsen underskriver underaftalerne.

**Referat:**

**Bestyrelsen godkendte og underskrev underaftalerne.**

##### 4.3 9332 4lignerne – afslutning af økonomi

De manglende kloak- og landskabsarbejder i afdelingen er færdiggjort inden for den byggesagens økonomiske ramme.

I januar 2024 orienterede Domea.dk BYG om et budget på 8.4 mio. kr., såfremt kommunen ville godkende de 4 mio. i indeksering. Høje Tåstrup Kommune godkendte sagen indekseringsomkostninger. Den vedhæftede regnskabsafslutning redegør for hvordan de 8.4 mio. er brugt. Som det fremgår, er der et restbeløb på 2.503.630 kr. på byggesagen.

Sagens relativ store afsætningsøkonomi henholder sig til det forlig der blev indgået med konkursboet og garantiselskabet tilbage i januar 2024.

Konkursboet frafaldt sit tilgodehavende overfor boligselskabet på kr. 5.941.513,- inkl. moms. Vilklårene for dette forlig var:

- At boligselskabet afskrev sig retten til at anmelde krav i konkursboet
- At den stillede garanti overfor boligselskabet ophørte.
- At boligselskabet selv skulle stå for afhjælpning af fejl og mangler i forbindelse med afslutning af byggesagen.
- At boligselskabet selv skulle stå for afhjælpning af fejl og mangler i forbindelse 1 årseftersynet.
- At boligselskabet selv skal stå for afhjælpning af fejl og mangler i forbindelse 5 årseftersynet.

Boligselskabet bærer derfor selv risikoen for afhjælpning af fejl og mangler i forbindelse 5 årseftersynet i 2027

Det er desværre ikke muligt at fastholde restbeløbet på ca. 2.5 mio., hverken i afdelingen eller selskabets økonomi. (som en garanti forbindelse i 5 årseftersynet)

Byggesagens overskud på ca. 2.5 bruges derfor til at nedbringe lånet i afdelingen.

Skulle der være fejl og mangler i forbindelse med 5 årseftersynet i 2027, skal afdelingen derfor selv betale ved en normal huslejeregulering.

Det indstilles at:

- bestyrelsen godkender forbrug afsætningsbeløb i henhold til slutopgørelsen af 20. februar 2025
- bestyrelsen tager orientering om restøkonomien til efterretning
- bestyrelsen tager orientering om 5-årseftersynet til efterretning.
- bestyrelsen godkender at realkreditlånet nedskrives

#### **Referat:**

**Bestyrelsen godkendte forbrug afsætningsbeløb i henhold til slutopgørelsen af 20. februar 2025.**

**Bestyrelsen godkendte at realkreditlånet nedskrives.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 4.4 9382 Apollovej – Skema C

Københavns Kommune har fremsendt godkendt skema C tilsagn til selskabet.

Skema C vedhæftes som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender skema C.

#### **Referat:**

**Bestyrelsen godkendte skema C.**

#### 4.5 9365 Dimittenden – 1. Spadestik

DFB har en større portefølje af nybyggerisager. Byggerierne festligholdes med den gamle tradition med 1. spadestik. Bestyrelsen ønsker at drøfter hvilket design de spader som benyttes, skal have. MN har fremsendt forslag, som vedhæftes som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter design på de spader som selskabet benytter til 1. spadestik.

##### **Referat:**

**Bestyrelsen godkendte det udførte design brugt ved Dimittendens 1. spadestik og som skal benyttes fremover. Billede vedhæftet.**



#### 4.6 9332 4lignerne – Afslutning af byggesag

Driftsleder Kenneth Pedersen oplyser at manglende depotrum Bornholms Allé 24, er sat i ordre. Der mangler også en zinkkant/sålbænk mellem beton og teglfacade (stuetage/1. sal, BHA 24). Begge dele bliver igangsat inden for kort tid og vil komme med i det afsluttende byggeregnskab. Ligeledes er beboerne orienteret om rystelser fra nabogrunden ved omdeling af vedhæftede skrivelse.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

##### **Referat:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 4.7 9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan

Transport-, bygnings- og boligministeren offentliggør hvert år den 1. december, hvilke områder der opfylder betingelserne i for at være udsatte boligområder, ghettoområder eller hårde ghettoområder. Ifølge den liste, der blev offentliggjort den 1. december 2018, opfylder området Gadehavegård i Taastrup kriterierne for at være en ghetto. Da området også i årene 2014-2017 opfyldte kriterierne for at være en ghetto, har området tidligere haft status som hård ghetto. Afdelingen er, i forbindelse med udgivelse af den opdaterede ghettoliste, udgået af listen. Det har dog ikke nogen indflydelse på afviklingen af udviklings-/helhedsplanen.



Det er besluttet på et tidligere organisationsbestyrelsesmøde, at nærværende punkt skal fremgå af dagsordenen fast, så det bliver muligt for bestyrelsen at følge udviklingen i afdelingen.

Gadehavegårds udviklingsplan blev godkendt den 10. september 2019 af Transport- og Boligministeriet. Helhedsplanen i Gadehavegård betyder at en stor del af boligerne skal renoveres, nedrives eller sælges. Det medfører at en stor del af beboerne skal genhuses fra foråret 2023.

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 19. september 2021, hvor afdelingens beboere skulle tage stilling til afdelingsbestyrelsens oplæg. På mødet tiltrådte et flertal af beboerne udviklingsplanens økonomi.

Den 20. januar 2022 blev der afholdt åbent hus for beboerne i afdelingen, hvor forslagene til de fysiske forandringer blev præsenteret. Den 20. februar 2022 godkendte beboerne i Gadehavegård helhedsplanen for afdelingen.

Genhusning af afdelingens beboere er fortsat en udfordring. Der bliver ikke frigivet boliger i nødvendigt omfang. Der er afholdt møde med Høje Taastrup kommune vedr. mulighederne for at visitere beboere fra GHG til ældreboliger i hele kommunen herunder også de nye ældreboliger i Gadehavegård.

Domea.dk's byudviklings- og byggeafdeling har på byggeudvalgsmøde oplyst at der indgås samarbejde med Kuben Management med henblik på at kortlægge genhusningens strategiske udfordringer. Anbefalingerne fra Kuben vil tilgå af flere omgange.

Helhedsplanen er nu forlænget ca. 6 måneder ind i 2030. Det betyder at genhusningsopgaven lettes og at flere beboere kan blive boende i længere tid.

I september 2024 er der igen indført skærpede kriterier i afdelingen. Disse kriterier er aftalt med Høje Taastrup Kommune samt styregruppen i byggesagen. For at afhjælpe eventuel tomgang er det også aftalt med HTK at en række af boligerne stilles til rådighed for ukrainske flygtninge.

Beboernes parkeringsmuligheder i afdelingen er blevet tiltagende vanskeligere som udviklingsplanen skrider frem pr. ultimo januar 2025. Afdelingsbestyrelsen/styregruppen drøfter derfor, for at øge antallet af almindelige pladser, om det er muligt at inddrage de p-pladser som er afsat til særlige formål (større køretøjer, campingvogne o.l.).

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter status på udviklingsplanen i Gadehavegård.

#### **Referat:**

**Der er ingen opdatering siden sidste møde.**

## 5 Orienteringspunkter

### 5.1 Orientering fra formandskabet

#### To-do-liste

Ingen bemærkninger.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Referat:**

**Der var ingen emner under dette punkt.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 5.2 Orientering fra administrationen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Referat:**

**Der var ingen emner under dette punkt.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

| Dato                                                   | Tidspunkt | Mødetype                        | Sted                 |
|--------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|----------------------|
| Onsdag d. 12. marts 2025                               | Kl. 17:00 | Bestyrelsesmøde                 | Oldenburg Allé 3     |
| Onsdag d. 12. marts 2025                               | Kl. 18:00 | Repræsentantskabsmøde           | Oldenburg Allé 3     |
| Torsdag d. 3. april 2025                               | Kl. 16:30 | Bestyrelsesmøde                 | Oldenburg Allé 3     |
| Fredag d. 9. maj – Lørdag d. 10. maj 2025              | Kl. 9:00  | Domea.dk's Landskonference      | Hotel Nyborgstrand   |
| Torsdag d. 15. maj 2025                                | Kl. 16:30 | Bestyrelsesmøde                 | Oldenburg Allé 3     |
| Torsdag d. 12. juni 2025                               | Kl. 16:30 | Bestyrelsesmøde                 | Oldenburg Allé 3     |
| Fredag d. 20. juni – lørdag d. 21. juni 2025           | Kl. 12:00 | Studietur                       | m. overnatning       |
| Torsdag d. 4. september 2025                           | Kl. 16:30 | Bestyrelsesmøde                 | Oldenburg Allé 3     |
| Fredag d. 19. september – lørdag d. 20. september 2025 | Kl. 14:00 | Strategiseminar m. BL           | Park Hotel, Glostrup |
| Torsdag d. 2. oktober 2025                             | Kl. 16:30 | Bestyrelsesmøde                 | Oldenburg Allé 3     |
| Torsdag d. 6. november 2025                            | Kl. 16:30 | Bestyrelsesmøde                 | Oldenburg Allé 3     |
| Torsdag d. 4. december 2025                            | Kl. 16:30 | Bestyrelsesmøde/ juleafslutning | Ude i byen           |

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**Strategiseminaret vil blive afholdt på Park Hotel i Glostrup og starter kl. 14:00.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

7 Eventuelt

**Referat:**

**Der var ingen emner under dette punkt.**

**Dato og underskrift:**

3/4-25  


---

**Formand Pia von Benzon**



---

**Næstformand Jens Peter Hansen**