

Danske Funktionærers Boligselskab

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde nr. 163

Torsdag den 13. november 2025 kl. 17.00

Mødet blev afholdt på Oldenburg Allé 3, Høje Taastrup

Bestyrelsen mødtes kl. 16:30 til formøde

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referat	2
3	Boligorganisationen	2
3.1	Bestyrelsens strategiseminar	2
3.2	9343 Gadehavegård – Kollektiv råderet – køkkener	3
3.3	9350 Bryggergården – Budgettvist	3
3.4	9361 Den 3. Revle - Udlejningsaftale - DFB og Københavns Kommune.....	4
3.5	9399 Klostergården II – Udlejningsaftale – DFB og Frederikssund Kommune ..	5
3.6	9334 Lommelygten – forslag til nyt navn.....	7
3.7	9334 Lommelygten - Principiel drøftelse – mulighed for røgfri afdeling	8
3.8	Københavns kommune – Styringsdialog 2025	10
4	Nybyggeri og renovering	10
4.1	Statusnotater fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling	10
4.2	9316 Hellerupvej – Vertikal fortætning	10
4.3	9334 Lommelygten – Disponering af midler til eks. rådgivning og advokat.....	11
4.4	9336 Athena Ældreboliger – Rejsegilde	12
4.5	9351 Ved Torvet.....	13
4.6	9356 Kongensgade	13
4.7	9361 Den 3. Revle – Solcelleprojekt.....	14
4.8	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan	14
5	Orienteringspunkter	15
5.1	Orientering fra formandskabet	15
5.2	Orientering fra administrationen.....	15
6	Mødeplanlægning	16
7	Eventuelt.....	16

Deltagelse fra bestyrelsen:

Pia von Benzon, Formand (PvB) - Afbud

Jens Peter Hansen, Næstformand (JPH)

Ole Christian Larsen (OC)

Peter Hansen (PH)

Morten Rasmussen (MR)

Christina Støvhase (CSS)

Henrik Schram (HS)

Alice Jensen (AJ)

Gina Marie Gøtze (GMG)

Øvrige deltagere:

Kundechef Carsten Pedersen, DFB (CPE), Servicekoordinator Maja Barslund, DFB (MAA),

Chef for social bæredygtighed Katja Adelhøj Lindblad-Clausen (KAL), Projektleder Ann

Porsmose (APR)

Godkendt og udsendt den 2. december 2025

1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægs-punkter.

Referat:

Projektleder Ann Porsmose fra Byggeri og byudviklingsafdelingen (BYG) i Do-meal.dk startede mødet med orientering om Afd. Kongensgade og dens indstillingen til helhedsplanen, hvilke er indsat under punkt. 4.6

Herefter deltog Chef for bæredygtige indsatser Katja Adelhøj Lindblad-Clausen og orienterende om udlejningsaftalen i Afd. Klostergården, Etape 2 og Afd. Den 3. Revle, som er indsat under punkt 3.4 og 3.5. samt gennemgik punkt 3.6 og 3.7.

Næstformand JPH bød herefter velkommen til mødet og bekræftede ekstra orienteringspunkt til dagsorden:

Orienteringspunkt:

- **Udbetaling af byggesagshonorar for Afd. Lommelygten**

Herefter godkendte bestyrelsen dagsordenen.

2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde den 3. oktober 2025 blev godkendt den 28. oktober 2025.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

3 Boligorganisationen

3.1 Bestyrelsens strategiseminar

I weekenden 19.-20. september deltog bestyrelsen i et seminar for at drøfte boligselskabets status og eventuelt afdække en strategi for selskabet fremover. Der er nu udarbejdet et oplæg til drøftelse. Ligeledes har konsulenterne fra Danmarks Almene Boliger fremsendt til deres bemærkninger til bestyrelsen. Begge oplæg er vedhæftet denne dagsorden.

I øvrigt har konsulent Tinus Lassen sendt følgende supplerende bemærkninger:

I vedhæftede præsentation har vi indsat og renskrevet vores plancher fra dagen, og på baggrund af dagens drøftelser har vi på slide 43-48 indsat vores input til DFB's vision og strategiske indsatsområder. Vi håber, at materialet kan være af værdi for bestyrelsen i det videre arbejde. Og apropos bestyrelsen, så forlod Dorte og jeg jer med en meget positiv oplevelse af bestyrelsens kompetencer og samarbejdsevne. Det er virkelig værd at

arbejde for at fastholde og udvikle, så måske skal "succession" i bestyrelsen ligefrem være et supplerende strategisk fokus ... eller i hvert fald en overvejelse.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter afviklingen af strategiseminaret.

Referat:

Bestyrelsen gennemgik udkastet som JPH og PH havde udarbejdet som opsummering på seminaret, til den nye strategi.

Bestyrelsen besluttede, at arbejde videre med de første 3 fokusområder. Hvert medlem melder tilbage til JPH og PH med deres bud på deres 3 fortrukne områder.

3.2 9343 Gadehavegård – Kollektiv råderet – køkkener

Beboerne i Gadehavegård har besluttet at godkende afdelingsbestyrelsens oplæg til kollektiv råderetsordning for afdelingens køkkener.

Kollektiv råderet betyder, at afdelingen optager et fælles lån til at forbedre køkkenerne. De beboere der bruger ordningen, betaler deres del af lånet tilbage over huslejen. Afdelingen eller selskabet yder ikke tilskud til råderetsordningen.

Hvis organisationsbestyrelsen tiltræder afdelingsmødets beslutning, vil ordningen blive fremsendt til Høje Taastrup Kommune til endelig godkendelse.

Indkaldelse og referat fra afdelingsmødet er vedhæftet denne dagsorden.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingsmødets beslutning om kollektiv råderet for afdelingens køkkener.

Referat:

Da nye køkkener ikke indgår i helhedsplanen og da en del beboere ønsker at opgradere til nye køkkener i forbindelse med renoveringen, blev det ved afstemning på afdelingsmøde d.16. september 2025 tiltrådt, at afdelingen kan benytte sig af den kollektive råderet for køkkener i afdelingen, hvis det ønskes.

Bestyrelsen godkendte afdelingsmødets beslutning.

3.3 9350 Bryggergården – Budgettvist

På afdelingsmødet den 24. april blev afdelingsbestyrelsens oplæg til budget godkendt af beboerne. Efterfølgende klagede 2 beboere over budgetpunktet, som de mente ikke var korrekt afviklet under mødet.

Klagen blev herefter indbragt for kommunens tilsyn til deres vurdering. Glostrup Kommunes Tilsyn giver boligselskabet medhold i budgettvisten, og afviser beboernes klage.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4 9361 Den 3. Revle - Udlejningsaftale - DFB og Københavns Kommune

Tilbud om støtte til revision af udlejningsaftalen for seniorbofællesskabet Den 3. Revle mellem DFB og Københavns Kommune.

Københavns Kommune har længe ønsket, at udlejningsaftalen for 3. revle revideres, så der oprettes et ventelisteudvalg og at aftalen tydeliggør, hvordan beboerne har indflydelse på udlejningen. Bestyrelsen i 3. revle har ønsket at få tydeliggjort, hvordan vi i udlejningen sikrer en bred beboersammensætning med fortrinsret til yngre aldersgrupper.

Det foreslås, at Social bæredygtighed udarbejder forslag til ny udlejningsaftale med de nødvendige kriterier, herunder har den nødvendige dialog med kommunen og samtidig inddrager bestyrelsen i afdelingen i arbejdet, så der skabes et fælles grundlag for udlejning i afdelingen fremover.

Den nuværende udlejningsaftale mellem DFB, Den 3. Revle og Københavns Kommune gør det vanskeligt at leje ud som ønsket. Social Bæredygtighed har derfor været i dialog med kommunen og bestyrelsen i afdelingen og kan på den baggrund foreslå, at der arbejdes med en revision af udlejningen, så den imødekommer de ønsker der er til en moderne udlejningsaftale for et seniorbofællesskab.

En revision vil give mulighed for:

- At tydeliggøre hvilke boligsøgende, der kan få en bolig i afdelingen
- Revidere alderskriteriet, så vi sikrer en blandet beboersammensætningen inden for reglerne
- Sikre indflydelse fra beboerne i udlejningen men samtidig sikrer ligebehandling og en transparent og professionel udlejningsproces.
- Sikre intentionen fra den nuværende rammeaftale, så bestemte seniorer tilgodeses i udlejningen
- Sikre at udlejningsaftalen kan forvaltes af Domea.dk
- Tydeliggøre udlejningsreglerne for kommende boligsøgende.

Efter dialog med Kundechefen, har Social bæredygtighed udarbejdet forslag til, hvordan sagen kan håndteres. På mødet vil Katja Lindblad-Clausen give en kort status på sagen samt orientere om møder med kommunen og bestyrelsen i afdelingen i relation til sagen.

Økonomiske konsekvenser

Kundechef anbefaler, at omkostningerne til revision af rammeaftalen, afholdes i afdelingen på konto 119 og i dispositionsfonden med en fordeling på 50/50. Dette fordi, at udlejningen er selskabets ansvar, mens den løbende driftsudgift afholdes af afdelingen.

<u>Opgave</u>
Dialog med kommunen og forberedelse af materiale
Møder med bestyrelsen om udlejningsaftalen
Kørsel

Udarbejde aftale og tilpasning mv.
Møder med Kommunen
Kundeservice – tilpasning af hjemmeside, ansøgningsskema og tekst til udlejningsmateriale

Timeprisen følger ydelseskataloget på 1.496,25 i 2025. ekskl. moms. Der forventes at blive brugt ca. 20-25 timer. Der er givet 5% rabat på timeprisen jf. det nye ydelseskatalog. Prisen er inkl. transport. Dertil kommer forventeligt ca. 5 timers arbejde fra Kundeservice til 1.410 kr. pr. time.

Proces- og tidsplan

September- november 2025: Godkendelse af tilbud og igangsættelse af proces.

November-december 2025: Dialog med bestyrelse og kommune. Udkast til udlejningsaftale

Januar-marts 2026: Implementering af udlejningsaftale, venteliste og aftale på plads med kommune, Organisationsbestyrelse og Kundeservice. Tilpasning af hjemmeside og udlejningsmateriale samt opstart af ventelisteudvalg.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender det fremlagte tilbud fra Social Bæredygtighed samt tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Afdelingen for Social bæredygtighed er påbegyndt drøftelserne med kommunen og Den 3. Revle om udlejningsaftalen. Der er nedsat et ventelisteudvalg i afdelingen, som også i fremtiden kommer til at stå for informationsmøde og samtaler med boligsøgende samme med en repræsentant fra DFB. Bestyrelsen får fremlagt udlejningsaftalen, når denne er klar, forventeligt i første kvartal 2026.

Bestyrelsen godkendte det fremlagte tilbud, hvor selskabet betaler 50% af udgiften, mens afdelingen betaler 50% af udgiften. Udgifter til drift af ventelisteudvalg pålægges afdelingen, når udlejningsaftalen er færdig, og indarbejdes i budgettet.

3.5 9399 Klostergården II – Udlejningsaftale – DFB og Frederikssund Kommune

Tilbud om støtte til revision af udlejningsaftalen for seniorbofællesskabet Klostergården mellem DFB og Frederikssund Kommune

Den nuværende udlejningsaftale mellem DFB, afdelingen Klostergården og Frederikssund Kommune er på flere områder upræcis. Samtidig har flere udlejninger givet anledning til uro, misforståelser og uenighed mellem afdeling og selskab. Særligt har det været uklart, hvordan der konkret skal lejes ud, hvilke seniorer der skal prioriteres, samtidig med at Domea.dk har vanskeligt ved at udleje efter en aftale, der er upræcis, da der ikke er egentlige kriterier, der fastlægger udlejningen.

Det foreslås, at Social bæredygtighed udarbejder forslag til ny udlejningsaftale med de nødvendige kriterier, herunder dialog med kommunen og samtidig inddrager bestyrelsen i afdelingen i arbejdet, så der skabes et fælles grundlag for udlejning i afdelingen fremover.

Den nuværende udlejningsaftale mellem DFB, Klostergården og Frederikssund Kommune gør det vanskeligt at leje ud som ønsket. Kriterierne er upræcise og flere steder ikke tilstrækkeligt defineret. Social Bæredygtighed har derfor været i dialog med kommunen og bestyrelsen i afdelingen og kan på den baggrund foreslå, at der arbejdes med en revision af udlejningen, så den imødekommer de ønsker der er til en moderne udlejningsaftale for et seniorbofællesskab.

En revision vil give mulighed for:

- At tydeliggøre hvilke boligsøgende, der kan få en bolig i afdelingen
- Revidere alderskriteriet, så vi sikrer en blandet beboersammensætningen inden for reglerne
- Sikre overensstemmelse med gældende lovgivning og samtidig sørge for, at bestyrelsen via ventelisteudvalg får indflydelse på processen inden for rammerne
- Sikre intentionen fra den nuværende rammeaftale, så bestemte seniorer tilgodeses i udlejningen
- Sikre at udlejningsaftalen kan forvaltes af Domea.dk
- Sikre at processen for udlejningen er gennemsigtig og saglig
- Tydeliggøre udlejningsreglerne for kommende boligsøgende.

Efter dialog med Kundechefen, har Social bæredygtighed udarbejdet forslag til, hvordan sagen kan håndteres. På mødet vil Katja Lindblad-Clausen give en kort status på sagen samt orientere om møder med kommunen og bestyrelsen i afdelingen i relation til sagen.

Økonomiske konsekvenser

Kundechef anbefaler, at omkostningerne til revision af rammeaftalen, afholdes i afdelingen på konto 119 og i dispositionsfonden med en fordeling på 50/50. Dette fordi, at udlejningen er selskabets ansvar, mens den løbende driftsudgift afholdes af afdelingen.

<u>Opgave</u>
Dialog med kommunen og forberedelse af materiale
Møder med bestyrelsen om udlejningsaftalen
Kørsel
Udarbejde aftale og tilpasning mv.
Optimering af hjemmeside, ansøgningsskema og tekst til udlejningsmateriale
Kundeservice – tilpasning af hjemmeside, venteliste mm.

Timeprisen følger ydelseskataloget på 1.496,25 i 2025. ekskl. moms. Der forventes at blive brugt ca. 20-25 timer. Prisen er inkl. transport. Der er givet 5% rabat på timeprisen jf. det nye ydelseskatalog.

Dertil kommer forventeligt 5 timers arbejde fra Kundeservice til 1.410 kr. pr. time.

Proces- og tidsplan

September- oktober 2025: Godkendelse af tilbud og igangsættelse af proces.

November-december 2025: Dialog med bestyrelse og kommune. Udkast til udlejningsaftale

Januar-marts 2026: Implementering af udlejningsaftale, venteliste og aftale på plads med kommunen, OB og Kundeservice. Tilpasning af hjemmeside og udlejningsmateriale samt opstart af ventelisteudvalg.

Oplægget til udlejningsaftale er vedhæftet denne dagsorden som bilag.

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender det fremlagte tilbud fra Social Bæredygtighed samt tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Den gamle udlejningsaftale kan ikke fungere mere i praksis, så der er behov for at lave en ny. Afdelingen for Social bæredygtighed har været i dialog med Frederikssund Kommune og bestyrelsen i afdelingen om forslag til ny udlejningsaftale, hvilke de er positive overfor. Afdelingen for Social bæredygtighed vender tilbage til organisationsbestyrelsen med endelig aftale, når denne er færdig i samarbejde med kommunen og bestyrelsen i afdelingen.

Bestyrelsen godkendte det fremlagte tilbud.

3.6 9334 Lommelygten – forslag til nyt navn

Boligafdelingen Lommelygten har foreningen Bispebjerg Seniorbo, som består af de aktive boligsøgende, som forventer indflytning i den nye afdeling i 2026. De meget aktive seniorer er meget kedede af navnet på boligafdelingen, og på et informationsmøde for boligsøgende 24. juni 2025 blev dette drøftet med administrationen. Bestyrelsen i Bispebjerg Seniorbo har efterfølgende drøftet muligheden for navneskift med kundechefen og konsulenten for bofællesskabsprocessen, og senest har der på et møde for de boligsøgende, som er interesseret i at flytte ind i afdelingen, været en drøftelse om navnet. Gruppen af interesserede beboere mødes jævnligt, og er med i processen forud for indflytning. Lige nu er der ca. 20 boligsøgende på ventelisten, som er meget aktive. Samlet står der 187 boligsøgende på venteliste til den nye afdeling. Udover det nuværende navn "Lommelygten" har flere forslag været i spil; Fyrbødervej, Fyrtårnet, Fyrstedet, Enigheden, Midgården, Vinkelhuset.

De boligsøgende er efter afstemning enige om at foreslå DFBs organisationsbestyrelse, at afdelingen kommer til at hedde Fyrtårnet.

Da man etablerede boligafdelingen 3. Revle i DFB gav organisationsbestyrelsen mulighed for navneskift til 3. Revle. For de boligsøgende og meget aktive i dannelsen af seniorbofællesskabet betyder navnet meget, og det betyder også meget, at de som aktive seniorer inddrages i beslutningen.

Såfremt bestyrelsen godkender det nye navn, sørger administrationen for meddelelse til BBR, Kundeservice, Kommune mv.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om boligafdelingen Lommelygten fremover skal have navnet Fyrtårnet.

Referat:

Chef for Social bæredygtighed Katja Adelhøj Lindblad-Clausen har haft flere møder med aktivgruppen i Bispebjerg Seniorbo, der er boligsøgende til den nye afdelings andel af seniorboliger (Seniorbofællesskab). Gruppen arbejder aktivt med at forberede deres kommende fællesskab, og gruppen tages med i arbejdet omkring byggesagen, så vidt det er muligt. Der er pt. planlagt åbent hus i afdelingen d. 24. november 2025 kl. 13:30, hvor også byggeudvalget og Organisationsbestyrelsen er velkommen. Der er pt. 66 på venteliste. Arbejdet med ny udlejningsaftale pågår, og forventes afklaret med kommunen i december forud for førstegangsudlejningen. Den endelige udlejningsaftale om genudlejning skal godkendes af OB senere.

Aktivgruppen har stor interesse i, at afdelingen skifter navn fra Lommelygten til Fyrtårnet. Bestyrelsen har ingen indvendinger mod dette.

Bestyrelsen godkendte, at afdelingen skifter navn til "Fyrtårnet".

3.7 9334 Lommelygten - Principiel drøftelse – mulighed for røgfri afdeling

Boligafdelingen Lommelygtens aktiv gruppe for seniorbofællesskabet arbejder meget målrettet på, at afdelingen og de 25 boliger bliver et godt sted at bo. De er glade for den indflydelse der er kommet og de drøftelser, de har med DFB om både udlejning, husorden mv. forud for at DFB skal godkende disse endeligt.

Et af de spørgsmål, der har optaget de boligsøgende er, om det er muligt at gøre afdelingen til en decideret røgfri boligafdeling, og at afdelingen udlejes som sådan i førstegangsudlejningen. Da seniorerne kun udgør en del af de kommende beboere, og de 45 ungdomsboliger udgør den anden del - er det alene en drøftelse, der har været, og gruppen er ikke endeligt afklaret med egen holdning til dette endnu. Men efter aftale med Katja, Social Bæredygtighed – giver det ikke mening at arbejde videre, hvis DFBs Organisationsbestyrelse har en stærk politisk holdning til, om nybyggeri kan være røgfrit eller ej.

Rygeloven trådte i kraft den 15. august 2007. Rygeloven har betydning for en boligorganisation på flere områder – herunder også ved afholdelse af afdelingsmøder og i nogle tilfælde aktiviteter i et klublokale, da den finder anvendelse på arbejdspladser. Loven har primært betydning i en afdeling, når ansatte skal deltage i et beboermøde, i forhold til rygning på ejendomskontoret og i andre tilfælde, hvor ansatte har krav på at arbejde i et røgfrit miljø. Når nye afdelinger opføres i dag, er spørgsmålet om rygning *inde* i boligen reguleret i lejekontrakten, mens rygning *på fællesarealer, i fælleslokaler mv.* er reguleret af husorden eller lovgivningen.

Lejelovgivningen – rygeforbud og sanktioner

I marts 2008 udtalte den daværende velfærdsminister til Folketingets Boligudvalg, at et rygeforbud ikke er i strid med lejelovgivningen. Det var ministeriets opfattelse, at rygeforbud kan indsættes som et vilkår i nye lejeaftaler, men ikke i eksisterende lejeaftaler. Ministeriet udtalte også, at enkeltstående tilfælde af overtrædelse af rygeforbuddet ikke kan medføre ophævelse af lejemålet, idet enkeltstående tilfælde af rygning ikke kan betragtes som en væsentlig misligholdelse af lejeforholdet. I 2011 udtalte ministeriet, at lejelovgivningen ikke forhindrer et rygeforbud, men at en sådan regel alene gælder for nye beboere, da boligorganisationen ikke ensidigt kan ændre en eksisterende lejeaftale.

Ministeriet påpegede desuden, at et rygeforbud traditionelt set ikke hører hjemme i en husorden. Der findes dog endnu ingen retspraksis på området, så det er ikke muligt at give en endegyldigt svar på, om et rygeforbud kan indføres i en husorden for en almen boligafdeling. BL udtalte, at det er muligt at ophæve en lejeaftale på grund af rygning, men at der skal være tale om gentagne brud på lejeaftalen for, at forholdet kan vurderes til at være så groft, at boligorganisationen kan ophæve eller opsiges beboeren. Ministeriet understregede, at det i sidste ende vil være op til domstolene at vurdere, hvor meget eller lidt rygning der skal til, før en beboer kan sættes ud på grund af rygning – og om rygning egentlig er af en så privat karakter, at rygning henhører under hjemmets ukrænkelighed, eller om der er tale om generende adfærd, der kan sidestilles med fx høj musik.

Vurderingen af de juridiske udfordringer kan opsummeres således:

Nybyggeri

Lejelovgivningen er ikke til hinder for at indføre rygeforbud i en ny boligafdeling.

Et rygeforbud kan indsættes som et vilkår i lejeaftalerne.

Det er ikke afklaret, om et rygeforbud også kan indsættes i boligafdelingens husorden, men det kan være en god idé at synliggøre rygeforbuddet i husordenen, og rygeforbuddet skal som minimum fremgå som et vilkår i lejekontrakterne. Overtrædelse af et rygeforbud kan formentlig sanktioneres på lige fod med andre overtrædelser af lejeaftalen og husordenen – men der skal givetvis flere overtrædelser til af en vis karakter for at kunne ophæve eller opsiges en beboer på grund af rygning. Der er ingen endnu retspraksis herom. Reglerne for eksisterende byggeri er anderledes og behandles ikke her. I sidste ende, er spørgsmålet om, hvorvidt en afdeling skal være røgfri eller ej et politisk spørgsmål.

Det indstilles, at bestyrelsen tager principiel stilling til, om Lommelygten som nybygget boligafdeling med 25 seniorboliger og 45 ungdomsboliger kan være decideret røgfri boligafdeling fra førstegangsudlejningen.

Referat:

Aktivgruppen har drøftet værdigrundlaget for Seniorbofællesskabet i Fyrtårnet med Chef for Social bæredygtighed Katja Adelhøj Lindblad-Clausen, som en del af processen frem mod dannelsen af boligafdelingen og udlejningsaftalen. I den forbindelse opstår spørgsmålet om, hvorvidt afdelingen kan gøres røgfri, hvis der er stemning for det blandt seniorerne, der er boligsøgende.

Bestyrelsen drøftede spørgsmålet om røgfrie afdelinger principielt. Bestyrelsen var bekymret for, om det kan have konsekvenser for udlejningen af boligerne i afdelingen, særligt når 45 boliger er ungdomsboliger. Bestyrelsen drøftede også, hvordan driften skal håndhæve evt. brud på reglerne, hvis beboere ryger alligevel. Afdelingen forventer indflytning til foråret og lejekontrakter er ikke udarbejdet endnu.

På den baggrund gav bestyrelsen udtryk for, at man er åben overfor at afdelingen kan klassificeres som *Ikke ryger* afdeling. Aktiv-gruppen må derfor gå i dialog med boligsøgende på ventelisten og på et fællesmøde afklare deres holdning til dette. Der skal meldes hurtigt tilbage til DFBs bestyrelse.

Katja vender endelig beslutning med aktivgruppen og vender eventuelt retur til bestyrelsen for endelig beslutning.

3.8 Københavns kommune – Styringsdialog 2025

Boligselskabet var indkaldt til styringsdialog i Københavns Kommune den 30. september 2025. Fra boligselskabets side deltog PvB og CSS. Fra boligselskabets administration deltog CPE. Referatet fra mødet er vedhæftet.

På mødet blev der stillet nogle spørgsmål fra Københavns Kommunes side vedr. selskabets dispositionsfond og arbejdskapital samt henlæggelsesniveau i en af selskabets afdelinger. Disse spørgsmål er besvaret via mail. Denne mail er, for fuldstændighedens skyld, ligeledes vedhæftet dagsordenen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

**Endnu et godt og positivt møde med Centerchef Morten Lund.
DFB har et godt samarbejde med Københavns Kommune.**

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4 Nybyggeri og reovering

4.1 Statusnotater fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling

Vedlagt som bilag er status over DFBs bygge- og reoveringssager fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

9309 Prags Boulevard:

Byggeudvalget har ikke oplevet de forventede forbedringer i forbindelse med opretningsstrategien. Bestyrelsen ser frem til næste måneds opdatering i statusnotatet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.2 9316 Hellerupvej – Vertikal fortætning

Bestyrelsen har i 2023 drøftet en fortætning af afdelingen ved at bygge en etage på den eksisterende ejendom. Efter en korrespondance med Gentofte Kommune på daværende tidspunkt blev planerne, bl.a. på grund af de manglende muligheder for parkering, skrinlagt. Kommunen er nu ved at sætte en undersøgelse i gang i det område hvor afdelingen ligger. Hensigten er at afdække muligheder og vilkår for at fortætte i stationsnære områder. Det er aftalt at Domea.dks byggeri og byudviklingsafdeling kontakter kommunen efter påske 2026 for at undersøge der er nye muligheder for udvidelse af afdelingen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen ser frem til at blive orienteret om sagen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3 9334 Lommelygten – Disponering af midler til eks. rådgivning og advokat

Økonomien i byggesagen har helt fra start været meget presset, grundet høje byggepriser, høj grundpris, og at det ikke var muligt at søge om grundkøbslån. Det var samtidig usikkert om der ville blive givet fritagelse for moms på grundkøbet, som vi har ventet på et bindende svar fra Skat på. Derudover har renten været ekstraordinært høj i den periode hvor budgettet har været forhandlet og fastlagt. Den stramme økonomi førte til en meget lang indledende fase frem til opnåelse af skema A. Byggepriserne var stigende, hvorfor vi blev tvunget til at finde en ny entreprenør. Efter lange forhandlinger og dialog om at have 2 entreprenører på sammen byggeplads, faldt alt endelig på plads, men desværre endte den nye entreprenør med at gå konkurs, dog heldigvis lige inden aftalerne blev underskrevet. Vi genoptog forhandlingerne med den oprindelige entreprenør, som også opfører det øvrige byggeri på grunden. Det udløste nye forhandlinger om pris, tid og kvalitet. Grundsælger havde ikke tidligere arbejdet sammen med almene boligorganisationer, og stillede urimelige krav som vi ikke kunne honorere. Med tiden, gennem lange korrespondancer mellem os, advokater, entreprenør og grundsælger lykkedes det endelig at indgå aftaler alle kunne acceptere. Aftalen med entreprenøren indeholdt dog ikke udarbejdelse af udlejningsmateriale. Da der var en eksisterende bygning på grunden, udarbejdede vi i samarbejde med BDO en ansøgning til SKAT om fritagelse for moms på grundkøbet, i form af et bindende svar fra SKAT. Efter mange måneders ventetid bad SKAT om supplerende oplysninger som blev besvaret, lige som der blev indhentet tilladelse fra grundsælger. I forbindelse med grundkøbet, udarbejdelse af vedtægter, ejerlejlighedsopdeling, ovenstående proces m.v., har der været ekstra omkostninger til advokat. I forhold til at de 25 familieboliger etableres som et seniorbofællesskab, er der dels nogle krav fra BL og KK som skal håndteres, og dels en indledende beboerproces inden indflytning, som skal faciliteres. Dette håndteres fra primo 2025 primært af Social bæredygtighed, med fortsat bistand fra kundechef og Byggeri og byudvikling.

Domea.dk BYG har modtaget bindende svar fra SKAT om, at grundkøbet ikke pålægges moms. Moms af grundkøbesummen ville svare til ca. 4,4 mio. kr. Siden budgettet blev lagt, er renten faldet. Siden udbud af finansiering er byggelånsrenten faldet med 2,02%-point, fra 4,55 til 2,53%. Derudover har vi nu en stærk forventning om, at vi kan modtage byggeriet før forventet, sandsynligvis 23. marts 2026, hvilket også vil forkorte renteberegningsperioden med et par måneder. Indtil vi har en bindende aftale med entreprenøren om en ny afleveringstermin, fastholdes datoen for aflevering og renteberegning dog til 1. maj 2026. Samtidig har vi, grundet det gode samarbejde med NS, kunnet reducere budgetposten til bygherrerådgivning. Modsat har der været øgede advokatomkostninger grundet kompleksiteten i grundejerforhold, skøder/servitutter/erklæringer, vedtægtsforhold m.v., på ca. 590.000 kr., hvorfor denne post er opjusteret. Vi har indhentet vurdering af udgifter til ejendomsskat i byggeperioden, hos Kirk Larsen (advokater), som vi har indregnet i budgettet. Ved seneste budgetopdatering, medio oktober 2025, med ovenstående ændrede forudsætninger, er der derfor et "overskud" i byggesagen på ca. 250.000 kr. Derudover er der den afdragsfrie termin, som skønnes til at være minimum 1.000.000 kr., som kan disponeres til byggesagen eller driftsudgifter.

Med disse disponeringer, er der stadig en yderligere "buffer" i renten på ca. 1 måneds rente, da den i beregningen er fastholdt til aflevering 1. maj 2026. Det er til sikkerhed/dækning, hvis renten når at stige lidt igen, eller afleveringen, mod forventning, alligevel først finder sted 1. maj 2026.

Det indstilles til organisationsbestyrelsen godkendelse at beløbene disponeres på følgende måde, i nedenfor prioriterede rækkefølge:

Inkl. rådg., forhandling om grundkøb, udbud og forhandling projekt flere gange, AG, KK, momsafklaring, vedtægter m.v. (Byggeri og byudvikling).	400.000,-
Udarbejdelse af udlejningsmateriale (Byggeri og byudvikling)	50.000,-
Bofællesskabsproces, AG og KK (Social bæredygtighed (+KS)) RAMME, medgået tid	290.000,-
Inventar fællesarealer ungdomsboliger	150.000,-
Inventar fællesarealer seniorboliger	150.000,-
Rest til driften, hele afdelingen: (til henlæggelser/opsparing)	210.000,-
I alt	1.250.000,-

Hvis overskuddet bliver højere/lavere på sagen eller den afdragsfrie termin, justeres det under punktet: Rest til drift.

Hvis rammen i: Bofællesskabsproces ikke bruges helt, indgår restbeløbet under: Rest til drift.

Hvis der sker indeksering af entreprisensummen, finansieres den ud over rammebeløbet på sædvanlig vis.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender indstillingen.

Referat:

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

4.4 9336 Athena Ældreboliger – Rejsegilde

Boligselskabet opfører 54 almene ældreboliger i Høje Taastrup (beliggende i sammen område som Gadehavegård). Domea.dks Byggeri- og Byudviklingsafdeling har inviteret til rejsegilde på vegne af boligselskabet.

Invitationen er vedhæftet denne dagsorden.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Der er planlagt rejsegilde d. 2. december 2025 kl. 10-12. OB-medlem AJ vil stå for talen på vegne af Domea.dk som byggeherre.

Byggeudvalget melder tilbage at byggesagen kører upåklageligt. Byggepladsen ser ryddelig ud og håndværkerne er rare at omgås. De benytter cafeen og er flinke og venlige overfor beboerne.

**Fra bestyrelsen deltager GMG, AJ, PvB og JPH.
CPE og MAA deltager fra administrationen.**

4.5 9351 Ved Torvet

Domea.dks Byggeri- og Byudviklingsafdeling har fremsendt dispensationsansøgning til Hillerød Kommune. Der søges om dispensation fra reglerne om højdegrænseplan og hørringsmateriale. Ansøgningen er, sammen med bilag, vedhæftet denne dagsorden.

Se i øvrigt opdateringen i statusnotat fra Domea.dks Byggeri- og Byudviklingsafdeling.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.6 9356 Kongensgade

Afdelingen som består af 16 ungdomsboliger, er indstillet som helhedsplan ved Landsbyggefonden pr. 2026.

Domea.dk har på baggrund af en gennemgang af afdelingen genoptaget dialogen med Landsbyggefonden, da en almindelig opretning umiddelbart ikke vurderes at kunne løse afdelingens udfordringer.

Domea.dk vil på det kommende møde redegøre nærmere for deres vurderinger af afdelingens situation samt orientere om den igangværende dialog med Landsbyggefonden og Frederikssund Kommune.

Projektleder Ann Porsmose orienterer på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Projektleder Ann Porsmose fra BYG orienterende om status på de tanker, der er omkring afdelingen. Hun vurderer, at det ikke vil være løsningen for afdelingen

at sætte en helhedsplan i gang med de 16 ungdomsboliger, da det ikke vil afhjælpe på den høje husleje og at det er en dyr afdeling af bo i. Derudover har kommunen 100 % anvisningsret til 7 af boligerne, hvilke også gør den yderligere udfordret. Ann Porsmose ser ind i andre muligheder for afdelingen som kunne være en ommærkning fra ungdomsboliger til familieboliger eller et mindre seniorbofælleskab.

Både LBF og Frederikssund Kommune er enige i overstående betragtninger og positive overfor en evt. ommærkning. Næste skridt er videre dialog med Frederikssund Kommune og LBF ifm. ansøgning om ommærkning, puljer mv.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.7 9361 Den 3. Revle – Solcelleprojekt

Afdelingen er i gang med at etablere solceller. Selskabets bestyrelse har, på vegne af afdelingen, søgt om tilskud hos Energistyrelsen. Ansøgningen er imødekommet og styrelsen har givet tilsagn om et tilskud på kr. 212.000,- til projektet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.8 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.

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

Referat:
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5 Orienteringspunkter

5.1 Orientering fra formandskabet

To-do-liste

Ingen bemærkninger.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5.2 Orientering fra administrationen

Ekstra punkt:

Udbetaling af byggesagshonorar for Afd. Lommelygten/Fyrtårnet

Der er på et tidligere organisationsbestyrelsesmøde vedtaget, at honoraret fordeles ligeligt imellem alle bestyrelsesmedlemmer for de måneder som de har været aktive i bestyrelsen i byggeperioden. Dette gælder også for udtrådte medlemmer, hvis de har været aktive i perioden. Byggesagshonoraret for Afd. Lommelygten/Fyrtårnet er klar til udbetaling.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Byggesagshonoraret vil blive udbetalt med lønkørslen i december 2025.

6 Mødeplanlægning

Til mødeplanlægningen er der som bilag vedhæftet en kalenderoversigt over forslag til bestyrelsens aktiviteter.

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
Torsdag d. 4. december 2025	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde/ juleafslutning	Ude i byen
Torsdag d. 15. januar 2026	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 5. februar 2026	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 5. marts 2026	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Onsdag d. 18. marts 2026	Kl. 17:00	Repræsentantskabsmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 16. april 2026	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Fre d. 24 – Lør 25. april 2026	Kl. 09:00	Landskonference	Hotel Nyborg Strand
Torsdag d. 7. maj 2026	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 4. juni 2026	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Fre d. 12 – Søn 14. juni 2026	Tilgår	Folkemøde	Bornholm
Fre d. 19 – Lør 20. juni 2026	Kl. 12:00	Studietur	Tilgår
Torsdag d. 3. september 2026	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 1. oktober 2026	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 5. november 2026	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Lørdag d. 14. november 2026	Tilgår	FN-møde	Tilgår
Torsdag d. 3. december 2026	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde / Juleafslutning	Restaurant Allégade

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt drøfter oversigten over bestyrelsens aktiviteter.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7 Eventuelt

Referat:

Der er ingen emner under dette punkt.

Mødet sluttede kl. 19:13





Dato og underskrift:

Formand Pia von Benzon

Næstformand Jens Peter Hansen

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Pia Gamél von Benzón DFB Formand 130514b4-7a2e-4180-847b-b20a4b7c9799 2025-12-02 17:18:34Z	  Jens Peter Heesche Hansen DFB Næstformand 298d0354-7207-44aa-b57a-1467eecbf97c 2025-12-02 18:09:43Z
---	---

Dokumenter i transaktionen

2025-11-13 DFB OB-referat. Godkendt d. 02.12.25.pdf SHA256: d8c84b123052fb8b5725ce5c7abd86ebdd11da9f4c1f8c02236a0e272974c480

Addo Sign identifikationsnummer: 6e1ffa3a-bcd9-4137-99a4-5ffb8f03eebe



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.