

Danske Funktionærers Boligselskab

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde nr. 164

Torsdag den 4. december 2025 kl. 17.00

Mødet blev afholdt på Restaurant Allégade 10, Frederiksberg

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	9383 Havtornen – Artikel i Sjællandske Medier.....	2
3.3	Frederiksberg Kommune – Hospitalsgrunden.....	3
3.4	Frederikssund Kommune – Styringsdialog 2025	3
3.5	Høje Taastrup kommune – Ny rammeaftale for udlejning og anvisning	4
4	Nybyggeri og renovering	4
4.1	Statusnotater fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling	4
4.2	9356 Kongensgade Ungdomsboliger – Rådgivning	4
4.3	Nybyggeri - Ved Amagerbanen 15, København.....	5
4.4	9383 Havtornen – Genhusning af beboere fra Gadehavegård	7
4.5	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan	7
5	Orienteringspunkter	8
5.1	Orientering fra formandskabet	8
5.2	Orientering fra administrationen	9
6	Mødeplanlægning	10
7	Eventuelt.....	10

Deltagere fra bestyrelsen:

Pia von Benzon, Formand (PvB)

Jens Peter Hansen, Næstformand (JPH)

Ole Christian Larsen (OC)

Peter Hansen (PH)

Morten Rasmussen (MR)

Christina Støvhase (CSS)

Henrik Schram (HS) - afbud

Alice Jensen (AJ)

Gina Marie Gøtze (GMG)

Øvrige deltagere:

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

Godkendt og udsendt d. 16. december 2025

1 Godkendelse af dagsorden

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

Referat:

Formand PvB bød velkommen til mødet og bekræftede ekstra orienteringspunkter til dagsorden:

Orienteringspunkter:

- **Endagstur til Folkemødet på Bornholm i 2026.**
- **Tilgængelighedsboliger**

Herefter godkendte bestyrelsen dagsordenen.

2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde den 13. november 2025 blev godkendt den 2. december 2025.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Referatet blev godkendt d. 2. december 2025 og er tilgængelig på hjemmesiden.

3 Boligorganisationen

3.1 Bestyrelsens strategiseminar

I forlængelse af boligselskabets strategiseminar og efterfølgende møde, er bestyrelsen gået i gang med at drøfte oplæggene fra seminaret for at gøre dem handlingsorienteret. Bestyrelsesmedlemmerne er derfor blevet opfordret til at formulere punkter på baggrund af egne refleksioner.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen skal senest 8. januar 2026 indsende deres tre prioriterede fokuspunkter pr. mail til JPH og PH. Fokuspunkterne fremgår af bilagsmaterialet fra bestyrelsesmødet i november.

3.2 9383 Havtornen – Artikel i Sjællandske Medier

En beboer i afdelingen har klaget til driftscentret, fordi hun mener, at der er forekomst af sundhedsskadelig skimmelsvamp i hendes bolig. Medarbejderne i driftscentret har været i dialog med beboeren og har undersøgt boligen. Det er driftscentrets opfattelse, at der ikke er forekomst af skimmel i lejligheden. Beboeren har herefter kontaktet Sjællandske Medier, og en journalist har skrevet til CPE for at høre boligselskabets udlægning af sagen. Efterfølgende er der publiceret en artikel, som er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3 Frederiksberg Kommune – Hospitalsgrunden

Frederiksberg Kommune planlægger et udbud på bl.a. almene byggeretter på hospitalsgrunden. Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling har taget initiativ til et møde med Frederiksberg Kommune som blev afholdt den 17. november 2025. Billedmateriale og en kort beskrivelse af processen er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen gav udtryk for, at der er tale om en interessant sag.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4 Frederikssund Kommune – Styringsdialog 2025

Boligselskabet var indkaldt til styringsdialog i kommunen den 4. november 2025. Driftsleder Carsten Urban og CPE deltog på vegne af boligselskabet. Desuden deltog Katja Adelhøj Lindblad-Clausen (KAL) som er chef for social bæredygtighed i Domea.dk. På mødet blev udlejningsaftalen mellem Boligselskabet og kommunen behandlet, og KAL havde udarbejdet et oplæg til revision af den nuværende aftale. KAL mødtes efterfølgende med Jannie Bratfeldt fra Frederikssund Kommune for at få en endelig afklaring på udformningen af aftalen.

KAL's oplæg blev drøftet og godkendt på sidste bestyrelsesmøde.

Referatet fra styringsdialogmødet er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Det var et konstruktivt møde. På mødet blev effektiviteten i afdeling Morelhaven og Nybrovænge ældreboliger samt den almene afdeling drøftet. CPE og Regionskonsulent Rina Sandberg vil foretage en nærmere gennemgang af dette.

Kommunen forespurgte, om de to afdelinger i Nybrovænge kan sammenlægges. CPE orienterende om, at spørgsmålet tidligere har været behandlet på afdelingsmøder, hvor begge afdelinger har tilkendegivet, at de ikke ønsker en sammenlægning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.5 Høje Taastrup kommune – Ny rammeaftale for udlejning og anvisning

Den kommunale rammeaftale for anvisning og udlejning udløber ved udgangen af 2026. Høje Taastrup Kommune har derfor indkaldt til møder i starten af året hvor der kan fastlægges en proces for ny aftale. CPE og Katja Adelhøj Lindblad-Clausen (KAL) som er chef for social bæredygtighed i Domea.dk deltager.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4 Nybyggeri og renovering

4.1 Statusnotater fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling

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

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

9307 Skelgården:

Rådgiver har anmodet om at gennemføre yderligere undersøgelser, herunder grafiske analyser og skimmelundersøgelser. Beboerne er varslet herom.

Når helhedsplanen er gennemført, vil det medføre en huslejestigning. Kundeservice skal sikre, at information om den kommende huslejustering fremgår af hjemmesiden.

9309 Prags Boulevard:

Ændring til OB-kontaktpersoner:

Henrik Schram slettes, og Christina Støvhase tilføjes som ny kontaktperson.

Byggechef Rikard Nannestad har bedt om en uddybning af byggeudvalgets mangler i forhold til opretningsplanen. MR har svaret Rikard på vegne af byggeudvalget. Bestyrelsen er uforstående overfor, at den lovede genopretningsplan fortsat lader vente på sig. Hastigheden på genopretningen er næsten ikke eksisterende.

Bestyrelsen overvejer, om vi skal bede BYG om, at der skal involveres yderligere ledelsesressourcer i sagen.

4.2 9356 Kongensgade Ungdomsboliger – Rådgivning

Domea.dk har konstateret, at en opretning (helhedsplan) af Kongensgade ikke vil kunne løse de udfordringer afdelingen 9356 har ift. høj beboergennemstrømning, hyppige hærværksskader og høj husleje.

Indledende dialog er igangsat med Landsbyggefonden og Frederikssund Kommune for at undersøge en eventuel ommærkning til familieboliger.

Opgaven består i rådgivning samt forundersøgelser ifm. udviklingsretning for afdelingen, herunder overvejelser om ommærkning, fysiske renoveringstiltag samt eventuelle støtteordninger eller kommunale udviklingsperspektiver, der kan medvirke til at sikre en bæredygtig fremtid for afdelingen.

Økonomi

Det vurderes at igangsætningen af rådgivningen ud over Domea.dk's ydelser kræver indkøb af ekstern rådgivning på 50.000 kr. i form af et dispositionsforslag. Godkendes det af organisationsbestyrelsen at opgaven igangsættes, kræve det en tilhørende godkendelse af, at boligselskabet afsætter 200.000 kr. til at gennemføre forundersøgelser, som et risikovilligt udlæg i selskabets dispositionsfond.

Økonomi oversigt

Indledende rådgivning - Domea.dk	Ca. 140 timer	200.000 kr.
Arkitekt		50.000 kr.
<u>Samlet udgift</u>		250.000 kr.
Risikovilligt udlæg i selskabets disp. fond		250.000 kr.

Gældende for alle projekter skal det oplyses, at hvis der ikke opnås en ommærkning, påhviler de ovenstående udgifter Danske Funktionærers Boligselskab.

Ovenstående økonomiske ramme er et estimat. Ved udsigt til ændring af den økonomiske ramme vil organisationsbestyrelsen blive forelagt et opdateret budget til godkendelse. Det er vores vurdering, at der er høj sandsynlighed for, at en ommærkning vil bidrage til at fremtidssikre afdelingen.

Det indstilles, at bestyrelsen:

- Tager orienteringen om opgaven til efterretning
- Godkender aftale med Domea.dk om indledende rådgivning
- Afsætter kr. 250.000 til at gennemføre rådgivning i forbindelse med ommærkning af ungdomsboliger, som et risikovilligt udlæg i selskabets dispositionsfond

Referat:

Der er modtaget en godkendelse fra kommunen på, at afdelingen er fritaget for betaling af ejendomsskat i perioden d.d og til en ommærkning finder sted.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3 Nybyggeri - Ved Amagerbanen 15, København

Domea.dk er blevet kontaktet af en privat grundsælger, der ønsker at sælge en grund, til opførelse af almene boliger. Byggeprojektet forventes at blive på 2.744 kvm. etagebyggeri med ca. 55 ungdomsboliger. Byggeriet vil skulle opføres indenfor en samlet ramme på den oprindelige ramme på ca. kr. 90.000.000 kr., hvortil det forventes, at rammen

kan hæves med op til 20% når den nye boligaftale falder på plads, således at rammen hæves til ca. 108.000.000 kr. Den nye afdeling vil ligge meget tæt på den eksisterende afdeling Svanen, samt på den kommende afdeling Ved Amagerbanen 29, og flere andre af DFB's eksisterende afdelinger.

Indledende rådgivningsaftale

I forbindelse med opstart af ovenstående opgave tilbyder Domea.dk at levere ydelser i forbindelse med varetagelsen af rollen som rådgiver for Boligorganisationen i forbindelse med projektudviklingen.

Rådgivningens formål er:

- Forhandling og indgåelse af betinget grundkøbsaftale med privat sælger
- Opstarte samarbejde med totalentreprenør på TE-rammeaftalen, fase 0 og 1
- Udarbejdelse af prækval- og skema A- materiale til Københavns Kommune i samarbejde med ekstern rådgiver fra TR-rammeaftalen

Organisationsbestyrelsen bedes om at godkende aftalen om "indledende rådgivning" med tilhørende afkrydsningsskema, hvoraf de forventede ydelser fremgår.

Økonomi:

Det vurderes at igangsætningen af projektudviklingen ud over Domea.dk's ydelser kræver indkøb af ekstern advokatbistand. Godkendes det af organisationsbestyrelsen at opgaven/projektudviklingen igangsættes, kræve det en tilhørende godkendelse af, at boligselskabet afsætter kr. 1.750.000 kr. til at gennemføre den indledende rådgivning som et risikovilligt udlæg i selskabets dispositionsfond.

Økonomi oversigt

Indledende rådgivning - Domea.dk	250.000 kr.
Indledende rådgivning ekstern rådgiver (ark)	1.300.000 kr.
Kammeradvokaten (estimeret pris)	200.000 kr.
TE-indledende fase	Udføres UB på rammeaftalen

Samlet udgift 1.750.000 kr.

Risikovilligt udlæg i selskabets dispositionsfond 1.750.000 kr.

Gældende for alle nybyggerisager skal det oplyses, at hvis der ikke opnås grundkøb/skema A, påhviler de ovenstående udgifter DFB. Ovenstående økonomiske ramme er et estimat. Ved udsigt til ændring af den økonomiske ramme vil organisationsbestyrelsen blive forelagt et opdateret budget til godkendelse.

Tidsplan

Henvendelse fra grundsælger (Witting Ejendomme)	juni 2025
Overslag fra EMR på rammeaftalen	november 2025
Aftale om indledende rådgivning	november 2025
Udarbejdelse af projektmateriale, kontrol af økonomi samt forhandling og indgåelse af grundkøbsaftale. (skøn)	medio 2026
Byggeforretningsføreraftale	Ved skema A-tilsagn

Iht. pkt. 3 i rådgivningsaftalen

Vi har modtaget en overslagspris fra Totalentreprenør på rammeaftalen, EMR, og det er på baggrund af det vores vurdering, at sagen vil kunne udføres inden for det forhøjede rammebeløb, hvis forøgelsen med de 20% vedtages, og at der derfor er grundlag for at starte den indledende op, og starte forhandling med grundsælger. Domea.dk anbefaler derfor at indstillingen godkendes i sin helhed.

Det indstilles, at bestyrelsen:

- Tager orienteringen om opgaven til efterretning
- Godkender aftale med Domea.dk om indledende rådgivning
- Godkender at boligselskabet afsætter kr. 1.750.000,- til at gennemføre indledende rådgivning frem til betinget grundkøbsaftale og skema A som et risikovilligt udlæg i selskabets dispositionsfond

Referat:

Der blev orienteret om, at den nye byggesag er placeret i umiddelbar tilknytning til den igangværende byggesag "9380 Ved Amagerbanen". Bestyrelsen forholder sig positivt til forslaget, men understregede, at der tages forbehold i relation til dispositionsfonden.

Bestyrelsen anmodede om en nærmere orientering fra Senior økonomikonsulent Britta Tarry vedrørende dispositionsfonden.

4.4 9383 Havtornen – Genhusning af beboere fra Gadehavegård

Gadehavegårds genhusningskonsulenter oplyser at opgaven med at genhuse beboere fra 9343 Gadehavegård til 9383 Havtornen er afsluttet. Enkelte beboere afventer den fysiske flytning, men Domea.dks kundeservice har oplyst om, at genhusningsprocessen er afsluttet og resten af boligerne i afdelingen nu kan udlejes under selskabets kriterier.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.5 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.dks 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:

Der er ingen opdatering under dette punkt.

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:

Formand PVB sender julehilsen ud snarest.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5.2 Orientering fra administrationen

Ekstra orienteringspunkt:

Endagstur til Folkemødet på Bornholm i 2026

Andet boligselskab arrangerer endagstur til Folkemødet 2026, på Bornholm. De spørger ind til, om organisationsbestyrelsen kunne være interesseret i at lave en fælles tur.

Referat:

Bestyrelsen takker for tilbuddet, men ingen har mulighed for at deltage.

Tilgængelighedsboliger

De afdelinger som har tilgængelighedsboliger bliver på nuværende tidspunkt ikke registreret i kundeservice. Det er et ønske om at tilgængelighedsboliger vil med det nye administrationsmodul EG bolig blive registreret, så de relevante ansøgere bliver tilbudt de egnede boliger.

Der indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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. 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
Tors d. 11 – lør 13. 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 var ikke emner under dette punkt.

Mødet sluttede kl. 18:35

Berettiget underskrifter:

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 Benzon
DFB Formand
130514b4-7a2e-4180-847b-b20a4b7c9799 2025-12-16 11:22:31Z



Jens Peter Heesche Hansen
DFB Næstformand
298d0354-7207-44aa-b57a-1467eecbf97c 2025-12-16 11:24:08Z

Dokumenter i transaktionen

2025-12-04 DFB OB-referat.pdf

SHA256: 4a496357495cf8cd7c7020cbe3e4594680c960b36df8668089fd74946f79a873



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.

Addo Sign identifikationsnummer: 41600a23-0a63-4694-937c-b510e863dc21