

Danske Funktionærers Boligselskab

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde nr. 167

Torsdag den 5. marts 2026 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	3
3.1	Bestyrelsen	3
3.2	Boligorganisationens årsregnskab	3
3.3	Revisionsprotokol	4
3.4	Status på dispositionsfondsmidler, arbejdskapital og trækingsret	4
3.5	Bestyrelsens årsberetning	5
3.6	Honorar for bestyrelsesdeltagelse i den boligsociale bestyrelse i HTK	5
3.7	Godkendelse af udlejningsaftale Fyrtårnet	6
3.8	9358 Spotorno Alle – Parkering	9
3.9	Orientering fra Domea.dk's bestyrelsesmøder	9
3.10	Installationer og hårde hvidevarer	10
4	Nybyggeri og renovering	10
4.1	Statusnotater fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling	10
4.2	9351 Ved Torvet	10
4.3	9309 Prags Boulevard – Helhedsplanen	11
4.4	9309 Prags Boulevard - Byggeudvalg	12
4.5	9309 Prags Boulevard – Kapitaltilførselsag	13
4.6	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan	13
4.7	9343 Gadehavegård - Permanent genhusning	15
5	Orienteringspunkter	16
5.1	Orientering fra formandskabet	16
5.2	Orientering fra administrationen	17
6	Mødeplanlægning	18
7	Eventuelt	18

Deltagere fra bestyrelsen:

Pia von Benzon, Formand (PvB)

Jens Peter Hansen, Næstformand (JPH)

Ole Christian Larsen (OC) - afbud

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), Senior boligøkonom Britta Tarry (BST), Direktør for byggeri og byudvikling Signe Sønder-skov (SSO), Chef for social bæredygtighed Katja Adelhøj Lindblad-Clausen (KAL)

Godkendt og udsendt den 19. marts 2026

1 Godkendelse af dagsorden

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

Referat:

Formand PvB bød herefter velkommen til mødet.

Direktør for Domea.dk's byggeri- og byudvikling Signe Sønderskov indledte mødet med orientering om forløbet for helhedsplanen i 9309 Prags Boulevard og efterfølgende besvarelse af spørgsmål, som fremgår af punkt 4.3.

Herefter deltog Chef for social bæredygtighed, Katja Adelhøj Lindblad-Clausen fra Domea.dk på mødet med en orientering om den ekstra økonomi til Domea.dk's timer for varetagelse af DBF's interesser i den boligsociale bestyrelse for helhedsplanen, som fremgår under punkt 3.6.

Katja Adelhøj Lindblad-Clausen orienterede også om udlejningsaftalen for afd. 9334 Fyrtårnet, som fremgår under punkt. 3.7.

Senior økonomikonsulent Britta Tarry præsenterede årsregnskabet, protokol og årsberetning for selskabets årsregnskab 2025, som er indsat under punkt. 3.2 + 3.3 + 3.4 + 3.5.

Herefter bekræftede Formand PvB ekstra punkter og orienteringspunkter til dagsorden:

Punkter:

3.9 Orientering fra Domea.dk's bestyrelsesmøder

4.0 Installationer og hårde hvidevarer

Orienteringspunkter:

- **Status på Boligfy**
- **Strategisk referencegruppemøde**
- **Info fra Domea.dk bestyrelse**
- **Orientering om den Digitale Arbejdsplads DDA**
- **Orientering om justering af organisering**
- **Bæredygtighedsprisen 2026**
- **9362 Sommerlyst – Orientering om tætningsskader**

Bestyrelsen godkendte dagsordenen og tillægspunkter.

2 Godkendelse af referat

Bestyrelsesmødet d. 5. februar 2026 blev aflyst på grund af voldsomt vejr.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3 Boligorganisationen

3.1 Bestyrelsen

Inden repræsentantskabsmødet den 18. marts 2026 har bestyrelsen følgende sammensætning:

Navn	Post	Valgt af	Afgangsår
Pia von Benzon	Formand	Repræsentantskabet	2026
Jens Peter Hansen	Næstformand	Repræsentantskabet	2027
Peter Hansen	Medlem	Repræsentantskabet	2027
Gina Marie Gøtze	Medlem	Repræsentantskabet	2027
Alice Jensen	Medlem	Repræsentantskabet	2026
Ole Christian Larsen	Medlem	Repræsentantskabet	2026
Henrik Schram	Medlem	Repræsentantskabet	2026
Morten Rasmussen	Medlem	Repræsentantskabet	2027
Christina Støvhase	Medlem	Ansatte	2026

Domea.dk er forretningsfører.

Afgangsorten indebærer, at Pia von Benzon, Alice Jensen, Ole Christian Larsen og Henrik Schram er på valg. Valgperioden er 2 år.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

PvB, AJ og HS der er på valg, ønsker at genopstille til organisationsbestyrelsen. Ole Christian Larsen var ikke til stede, men har forud for mødet meddelt, at han ikke ønsker at genopstille.

CSS ønsker genvalg, som sker internt blandt de ansatte.

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 2025 med et lille overskud på ca. 95.000 kr. Driften i selskabet balancerer, idet

overskridelsen på kontorhold dækkes af færre mødeudgifter. Som noget nyt bogføres en produktansvarsforsikring, derudover er der i år en ekstra udgift på notat fra BDO under kontorhold. Overskuddet skyldes primært forrentning af arbejdskapitalen fratrukket udgifter til selskabet køb af tillægsydelser, revision og en udgift til advokat for screening af ejendomme ifm. med statens fastsættelse af nye ejendomsvurderinger af ejendomme i selskabet.

Bestyrelsen godkendte selskabets årsregnskab samt afdelingernes årsregnskab for 2025.

3.3 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen skal godkendes af repræsentantskabet efter godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Revisionsprotokollen for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag.

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

Referat:

Senior økonomikonsulent Britta Tarry orienterende om at revisionsprotokollen indeholder ingen kritiske bemærkninger. Revisionen fremhæver, at de ikke reviderer budgetter, hvilke er normal praksis.

De fremhæver dog at afd. 9362 Sommerlyst ikke har hensat tilstrækkelige henlæggelser til årene 2028-2031.

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 trækingsret

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

Budgettet for 2027/28 vedlægges som bilag.

Budgettet vil blive gennemgået på organisationsbestyrelsesmødet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budgettet.

Referat:

Senior økonomikonsulent Britta Tarry orienterer om budgettet øges pga. af forventet tilgang af afdelingerne 9365+9383 samt almindelig prisregulering. Udgiften til drift af selskabet øges med Kr. 15,- årligt pr lejemål fra kr. 213,- til Kr. 228,- årligt pr lejemål.

Forventningen til dispositionsfonden er at den efter en nedgang til ca. 6 mill. vil stige over årene. Nedgangen skyldes primært afsætningsbeløb ifm. med byggesager, udgifter til den boligsociale helhedsplan, udlån og de vedtagne tilskud samt tab ved fraflytning.

Der er vedtaget en aftrapning af tilskud og afvikling af udlån, hvilket på sigt vil øge dispositionsfonden igen sammen med bidrag fra afdelinger. Godkendes skema A aktiveres eventuelle udlæg på byggesager, hvilket afgør om beløbene er en udgift eller et udlæg for dispositionsfonden. Det forventes dog at udgiften til investeringstilskud til udviklingsplan i Gadehavegård skal flyttes fra arbejdskapitalen til dispositionsfond hvis der er penge i dispositionsfonden på forfalds tidspunktet som pt er ukendt.

Bestyrelsen godkendte budgettet for 2026/2027.

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 Honorar for bestyrelsesdeltagelse i den boligsociale bestyrelse i HTK

Bestyrelsen skal tage stilling til ekstra økonomi til Domea.dk's timer til at varetage DBF's interesser i den boligsociale bestyrelse for helhedsplanen.

Bestyrelsen skal tage stilling til ekstra økonomi til Domea.dk's timer til at varetage DBF's interesser i den boligsociale bestyrelse for helhedsplanen. Den boligsociale helhedsplan for Høje-Taastrup omfatter Gadehavegård og Charlott kvarteret, og da DFB ejer helhedsplanen overfor Landsbygefonden, har Domea.dk også administrationen af helhedsplanen.

Da organisationsbestyrelsen i 2025 godkendte den nye helhedsplan endeligt, var der en række omlægninger af økonomien. Eks. må ledelse og bestyrelsesdeltagelse ikke længere regnes ind i de nye helhedsplaners budget. Samtidig kom der loft over administration, ligesom der er loft over lønningerne. I den samlede ramme som DFB godkendte manglede desværre de timer, som Social Bæredygtighed hvert år bruger på at deltage i helhedsplanens bestyrelsesmøder, seminarer mv. herunder forberedelse og koordinering og deltagelse i Samarbejdsform med kommunen, når der er relevante temaer på dagsordenen.

Administrationen fremlægger derfor timerne til godkendelse nu for perioden 2026-2028. Pt. varetager Social bæredygtighed opgaven for DFB, som omfatter:

- Deltagelse i bestyrelsesmøder samt forberedelse og opfølgning på sager efter møderne i forhold til DFB, afdelingerne, kommunen, udviklingsplanen mv.
- Deltage i etårs eftersyn og møder med Landsbygefonden
- Løbende godkende og følge helhedsplanens økonomi, effekt og indsatser og bidrage til de opgaver, der er fastlagt i bestyrelsens kommissorium
- Forberedelse af dagsordenspunkter til møderne og dialog med kommunal konsulent om relevante sager

Udgiften har hele tiden været kendt og er ikke ny, da den også var en del af den tidl. helhedsplan. Forskellen fra tidligere er dog, at Domea.dk fortsat administrerer helhedsplanen, men varetager ikke længere selve bestyrelsesbetjeningen, hvorfor udgiften er mindre end tidligere.

Udgiften udgør som tilvalgsydelse 37.260 kroner plus moms i 2026 (46.575 kr.), svarende til ca. 25 timers arbejde årligt. Ydelsen prisfremskrives jf. Domea.dk's standardforretningsbetingelser årligt.

I 2025 er ydelsen efter aftale med Landsbyggefonden afholdt af retsmidlerne for de to tidl. helhedsplaner, men fra 2026 og frem må ydelsen ikke afholdes af helhedsplanen. Derfor indstiller helhedsplanen, at bestyrelsen godkender denne udgift til den boligsociale helhedsplan, som ligesom resten af helhedsplanens medfinansiering afholdes af dispositionsfonden. Samlet udgør bestyrelsesbetjeningen for de tre år 115.737,6 kr. ekskl. moms (144.672 kr. inkl. moms).

Hvis DFB selv ønsker at løfte opgaven, vil DBF's kundechef være forpligtet til at træde ind i bestyrelsen. Landsbyggefonden har fastsat, at bestyrelsen skal sammensættes af ledere/direktører. Bestyrelsens øvrige medlemmer er direktøren fra Vibø, Kundechefen i AKB Taastrup, Kundechefen i Lejerbo - Taastrup samt to centerchefer og en udviklingskonsulent fra Høje-Taastrup Kommune. I dag varetages opgaven af Chef for social bæredygtighed Katja Lindblad-Clausen på vegne af DFB.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender timer og økonomi til bestyrelsesdeltagelse i den boligsociale helhedsplan for perioden 2026-2028.

Referat:

Chef for social bæredygtighed, Katja Adelhøj Lindblad-Clausen fra Domea.dk orienterede om de nye ramme for helhedsplanens budget og ekstra timer til deltagelse i den boligsociale bestyrelse. Dette har ikke været godkendt tidligere ved godkendelse af helhedsplanen. Udgiften foreslås taget af dispositionsfonden i perioden 2026-2028 som resten af selskabets kontante medfinansiering. Midlerne er en del af den samlede medfinansiering, men indgår ikke som budgetpost i helhedsplanens budget jf. reglerne.

Bestyrelsen godkendte at Katja Adelhøj Lindblad-Clausen repræsenterer DFB i den boligsociale bestyrelse, og godkendte derudover timer og økonomi for bestyrelsesdeltagelse i den boligsociale helhedsplan for perioden 2026-2028.

3.7 Godkendelse af udlejningsaftale Fyrtårnet

Der er udarbejdet en ny udlejningsaftale for DFBs afdeling Fyrtårnet for Seniorboligerne, ligesom udlejningen af ungdomsboligerne er faldet på plads. Bestyrelsen skal tage stilling til den nye udlejningsaftale. Fyrtårnet består af 45 ungdomsboliger og 25 familieboliger i et seniorbofællesskab. Domea.dk har nu sammen med kommunen og de aktive beboere i seniorbofællesskab udarbejdet forslag til udlejningsaftalen for afdelingen til godkendelse.

Ungdomsboliger

De 45 ungdomsboliger er alle 1 rums boliger i egen blok. De 12 af boligerne har lavere husleje, og disse har kommunen 100% anvisnings til som dedikeret anvisning. Derudover har kommunen jf. rammeaftalen anvisning til 1/9 af de øvrige ungdomsboliger. Dette følger rammeaftalen mellem Kreds 1 i BL og kommunen.

Seniorbofællesskabet

De 25 2 rums familieboliger i seniorbofællesskabet lejes ud efter en særlig udlejningsaftale (Se bilag). Boligerne lejes ud til +50-årige uden hjemmeboende børn, og som ønsker at tage aktiv del i livet i fællesskabet. Værdigrundlaget for afdelingen er:

- Tolerance for forskellighed.
- Et rummeligt og inspirerende bofællesskab med socialt samvær.
- En tryk hjemmebase med udstrakt fællesskab.
- Fællesspisning - gerne en gang om ugen.
- Et aktivt hverdagsliv i bæredygtige boliger.
- Gensidig hjælpsomhed for hinanden - vi passer på hinanden, vi passer ikke hinanden.
- Deltagelse i husmøde, ca. en gang om måneden.
- Du skal være selvhjulpne.
- Deltagelse, efter evne, i nødvendige opgaver for fællesskabet (praktiske sager).
- Fælles kulturelle og sociale aktiviteter.

I førstegangsudlejningen er givet fortrinsret til tidl. beboere fra seniorbofællesskabet Midgård i Mjølnerparken, samt de der stod på venteliste hertil. Dernæst er aktive i processen prioriteret inden ledige boliger udlejes til andre interesseret. Der er pt. 6 ledige boliger og indflytning 23/3. Domea.dk er i gang med at reklamere for de resterende ledige boliger.

Der er for seniorbofællesskabet oprettet en særskilt venteliste, så aftalen kan implementeres. Boligsøgende fra DFBs fællesventeliste bliver altså ikke automatisk skrevet op til afdelingen. I genudlejningen skal boligsøgende godkendes af ventelisteudvalget til at få en bolig, og der er oprettet tre alderskategorier for de boligsøgende, som prioriteres forskelligt i udlejningen. Målet er at sikre, at flest boliger lejes ud til yngre seniorer over tid:

50-65 år	3/6
66-75 år	2/3
76+	1/3

Det er håbet, at denne model vil gøre det lettere at tiltrække yngre seniorer til ventelisten og fællesskabet.

Kommunen har frasagt sig kommunal anvisning i 4 år herunder også i førstegangsudlejningen pga. den høje husleje i afdelingen. Hvis bestyrelsen godkender udlejningsaftalen, implementeres denne samtidig med, at der igangsættes et arbejde for at opdatere hjemmesider og udarbejde de relevante dokumenter til udlejningen af seniorboligerne fremadrettet. Når dette er sket, åbnes for ventelisten, og ventelisteudvalget i afdelingen har dernæst et arbejde foran sig for at reklamere for ventelisten, så det løbende sikres, at der er tilstrækkeligt mange på venteliste i hver alderskategori. Domea.dk vil løbende følge med i, hvordan udlejningsaftalen fungerer i praksis. Denne form for udlejning, som minder om den i Klostergården er ny, og det er håbet at vi i de kommende år får flere erfaringer med at leje ud på denne måde, hvor udlejningsreglerne er gennemsigtige for de boligsøgende, hvor anciennitet stadig en rolle indenfor alderskategorierne samtidig med, at de aktive

beboere i ventelisteudvalget har indflydelse på, hvem der godkendes til at få boliger til-delt.

DFB har tidl. ønsket, at Domea.dk varetager opgaven i ventelisteudvalget. Dette arbejde varetages af Social Bæredygtighed.

De økonomiske konsekvenser i sagen har tidl. været behandlet på bestyrelsens møde. Den eneste udgift, der fremadrettet er forbundet med denne udlejningsaftale, er driftsudgiften til ventelisteudvalget, hvor Social Bæredygtighed varetager DFBs interesser. Udgiften på 21.915 kr. ekskl. moms pr. år er tidligere besluttet dækket af selskabet og afdelingen 50/50. Når aftalen med kommunen skal fornyes og evalueres i 2027, kan der komme udgifter til rådgivning, men dette aftales særskilt. Det forventes, at udlejningsaftalen er færdigimplementeret inden sommer 2026. Udlejningsaftalen træder i kraft, så snart den er godkendt formelt i både DFB og Kommunen samt skrevet under.

Status på samarbejdet med aktive beboere i foreningen Bispebjerg Seniorbo (kommende beboere). Samarbejdet går godt, og der har været holdt en lang række møder, som har handlet om:

- Indflytning og udlejning
- Husorden og førsteårsbudget
- Inventar og brug af fællesrum, parkering og vaskeri
- Udearealer og vedligeholdelse
- Samarbejdet med ungdomsboligerne og boligorganisationen
- Internet og inventar i boligerne

På mødet vil Chef for Social bæredygtighed Katja Lindblad-Clausen orientere nærmere og svare på spørgsmål om udlejningsaftalen.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender udlejningsaftalen for seniorbofællesskabet samt tager orienteringen om udlejning af ungdomsboligerne til efterretning.

Referat:

Katja Adelhøj Lindblad-Clausen orienterede om den færdigudarbejdede udlejningsaftale for afdeling 9334 Fyrtårnet.

Der er udarbejdet en model, som tager højde for, at alderssammensætningen i afdelingen forventes at blive gradvist ældre. Der er i øjeblikket fem ledige seniorboliger, som der bliver reklameret for på sociale medier. Boligerne udlejes efter først-til-mølle-princippet inden for afdelingens kriterier.

Alle beboere skal godkendes af ventelisteudvalget. Ventelisten til førstegangsudlejningen er pt. tom, og der vil senere blive iværksat tiltag for at få den fyldt op igen. Der er dog boligsøgende på ventelisten til genudlejningen, men det vil være godt at flere kom på venteliste for at sikre udlejningen fremover. Det arbejder ventelisteudvalget videre med efter indflytning.

Kommunen har ikke anvisningsret i de første fire år til seniorbofællesskabet, men har dedikeret anvisningsret til 12 ungdomsboliger + 1/9 af øvrige ledige ungdomsboliger. Huslejen for de 12 ungdomsboliger er sat ned, og huslejen i øvrige boliger er sat op. Det var kommunens ønske.

Afdelingen forventes at gå i drift den 23. marts 2026. Udlevering af nøgler sker 23/3, mens indflytning for seniorbofællesskabet vil foregå over flere dage for at sikre en god og smidig proces. De aktive har selv planlagt dette.

Husordenen er godkendt af organisationsbestyrelsen og har været til revidering i aktivgruppen. Den nuværende version er midlertidig frem til det stiftende afdelingsmøde.

Bestyrelsen godkendte udlejningsaftalen.

3.8 9358 Spotorno Alle – Parkering

Der har igennem årene været forskellige udfordringer med beboernes adgang til parkering i nærheden af afdelingen. Grundejerforeningen, der dækker matriklerne i området, har nu besluttet, at det er muligt at etablere egen parkering for parterne i grundejerforeningen. DFB får rådighed over 50 parkeringspladser som ligger umiddelbart ved afdelingen og der etableres 3 handicapparkeringspladser. Parkeringspladserne ejes ikke af boligselskabet. Afdelingen indgår aftale med Q-Park om regulering af parkeringsforholdene og ordningen træder i kraft 10. marts 2026.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Servicecentret har udstedt midlertidige tilladelser for parkering og hermed imødekommet, at beboerne kan parkere indtil ordningen, træder i kraft d. 10. marts 2026.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

Ekstra punkter:

3.9 Orientering fra Domea.dk's bestyrelsesmøder

Bestyrelsen er bekendt med, at det er muligt at modtage opdateringer fra Domea.dk's bestyrelsesmøder. De ønsker derfor en delegeret fra bestyrelsen, der meget passende kunne være organisationsbestyrelsens eget medlem Jens Peter H. Hansen, som kan videregive den information, der kan deles.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen ønsker, at dette fremgår som et fast punkt på dagsordenen under formandskabets orientering.

3.10 Installationer og hårde hvidevarer

Driften orienterede om en stigende tendens til anmeldelser af selvforskyldte skader på hårde hvidevarer, toiletter og øvrige installationer i afdelingerne. Flere beboere anmelder skader med henblik på udskiftning, da installationerne opleves som forældede eller ønskes udskiftet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter muligheder for at styrke driftens håndtering af disse sager.

Referat:

Bestyrelsen tilkendegav, at alle reparationer og erstatninger skal registreres i EASY, og at beboeren selv skal betale for udbedring, hvis skaden vurderes at være selvforskyldt.

Bestyrelsen ønsker en afklaring på, hvilke hårde hvidevarer der er lovpligtige at stille til rådighed, samt om det fremadrettet er muligt at opføre nye afdelinger uden hårde hvidevarer som standard.

CPE undersøger spørgsmålene nærmere og orienterer bestyrelsen, når der foreligger en afklaring.

4 Nybyggeri og renovering

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

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

Bemærk at formatet er ændret. Det skulle gerne give et bedre overblik over selskabets bygge- og renoveringssager. Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling vil gerne have en tilbagemelding fra selskabets bestyrelse.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt drøfter det nye format.

Referat:

Bestyrelsen tilkendegav, at det nye format vurderes som velfungerende og giver et godt overblik.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.2 9351 Ved Torvet

Domea.dk's Byggeri- og Byudviklingsafdeling har, på vegne af boligselskabet, indsendt dispensationsansøgning vedrørende antallet af parkeringspladser til Hillerød Kommune. Denne ansøgning er blevet endeligt behandlet på et byrådsmøde den 25. februar 2026. Kommunalbestyrelsen fulgte indstillingen fra det udvalg hvor sagen var behandlet med 27 stemmer for og ingen imod.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Indstillingen er godkendt og der er fortsat fremdrift i byggesagen. FB-gruppen har anmodet Domea.dk's Byggeri- og Byudviklingsafdeling om et møde inden påske.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3 9309 Prags Boulevard – Helhedsplanen

Bestyrelsen er meget bekymrede for forløbet af helhedsplanen i afdelingen. Beboerne oplever at komme tilbage til lejligheder som er ramt af vandskader og generel opfugtning. Beboere har oplevet at deres forsøg på at male deres bolig er mislykkedes, da malingen ikke kan binde på fugtigt tapet. Generelt er der en stor bekymring for at fejl og mangler ikke bliver udbedret. Byggeudvalget samt driftscenteret oplever ligeledes, at kontakten til entreprenøren er vanskelig.

Bestyrelsen har på baggrund af ovenstående bedt om at mødes med direktør for Domea.dk's byggeri- og byudvikling Signe Sønderkov (SSO). SSO orienterer på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt drøfter forløbet af helhedsplanen i afdelingen.

Referat:

Byggeudvalget er fortsat meget utilfreds med forløbet af helhedsplanen i afdelingen. De tiltag, der tidligere er aftalt, lever fortsat ikke op til forventningerne, og kvaliteten af det udførte arbejde vurderes som utilfredsstillende.

Der opleves betydelige problemer med fejl og mangler, herunder vandskader, som byggeudvalget ikke mener håndteres korrekt. Nordstern har bekræftet, at der er tale om forsikringssager. Flere beboere vender tilbage til boliger, der lugter kraftigt af fugt, og i flere tilfælde er varsling om adgang til boligerne ikke sket rettidigt.

Driften udtrykker bekymring for skjulte fejl, da de ikke selv anmelder vandskaderne og derfor mangler overblik over omfanget. Derudover opleves området som en byggeplads, hvor oprydning ikke prioriteres. Der er stor forskel på, hvordan vandskader håndteres – nogle boliger får affugtere, mens andre ikke gør. I første del af etape 2 har der været vandskader i samtlige afleverede opgange.

Direktør for Domea.dk's byggeri- og byudvikling, Signe Sønderkov, orienterede om, at der nu er større tro på forbedringer end før jul. Der er taget kontakt til Direktøren for renovering hos Nordstern for at tydeliggøre, at sagen kræver flere ressourcer og bedre bemanning. Der er konstateret manglende kompetencer og utilstrækkelige ressourcer hos entreprenøren.

Nordstern har tilført ekstra ressourcer til beboerkonsultation samt en projektchef med betydelig erfaring inden for renovering. Der vil fremadrettet være øget tilsyn for at sikre, at mangler opdages og håndteres inden aflevering samt er der aftalt en ny tidsplan for mangelgennemgange fremadrettet. Der er lavet en

særskilt tidsplan for mangeludbedring på afleverede opgange, hvor Nordstern afholder alle ekstra omkostninger i byggesagen herunder til rådgiver og forlænet byggetid. Efterfølgende vil der ske en samlet evaluering, og BYG skal modtage en tilbagemelding. Samlet forventes at de aftalte tiltag at betyde markante forbedringer i byggesagen.

Økonomisk er der endnu ikke opnået enighed om de ekstra omkostninger. Jacob Ulmer er i dialog med Landsbyggefonden om dette.

Signe Sønderskov anerkendte, at status på Prags Boulevard ikke er opdateret i forhold til status og aktiviteter for de sidste par måneder, men at rapporteringen fremover vil blive mere retvisende og opdateret. Hun forventer, at ændringerne i bemanning og tilsyn vil kunne mærkes, og at Nordstern selv vil afholde de nødvendige ekstraomkostninger.

Byggeudvalget ønsker at blive orienteret mere løbende. Signe Sønderskov anbefaler et fælles møde om roller, ansvar og samarbejdsstruktur i byggeudvalget. Byggeudvalget tager initiativ til at indkalde til dette.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.4 9309 Prags Boulevard - Byggeudvalg

Selskabets bestyrelse har ansvaret for boligorganisationen, herunder de byggeudvalg som er nedsat. Normalt består byggeudvalgene af medlemmer af organisationsbestyrelsen som også er dem, der modtager honorar for udvalgsarbejdet. Uanset hvordan medlemmerne i byggeudvalget på Prags Boulevard tidligere er valgt, og hvilken kompetence der eventuelt er blev lagt hos afdelingsbestyrelsen, kan organisationsbestyrelsen ændre sammensætningen af byggeudvalget.

Organisationsbestyrelsen har modtaget nedenstående forslag til indstilling fra afdelingsbestyrelsen i afdelingen:

Til organisationsbestyrelsen,

Vi har drøftet sammensætningen af byggeudvalget på vores afdelingsbestyrelsesmøde tirsdag d. 27. januar 2026. Desuden har Christina og jeg drøftet sagen i kraft af, at vi repræsenterer organisationsbestyrelsen i byggeudvalget.

Vi indstiller til DFBs bestyrelse, at det nuværende byggeudvalg erstattes af et nyt, bestående af følgende beboerrepræsentanter (BR), driften og organisationsbestyrelse (OB):

- Leni Heyden, BR og afdelingsbestyrelse
- Lise Brix Pape, BR og afdelingsbestyrelse
- Pia Bitten Andersen, BR og afdelingsbestyrelse
- Christina Støvhase, OB og driftscenter DFB København
- Morten Anders Rasmussen, BR, OB og afdelingsbestyrelse (formand)

Dertil de kommer de repræsentanter fra projektet, som projektlederen fra Domea.dk's Byggeafdeling, Jakob Ulmer, inddrager. I tilfælde af stemmelighed blandt beboerrepræsentanter er formandens stemme afgørende, da vi fremover ønsker at undgå situationer, hvor beslutninger skal træffes ved lodtrækning.

Med venlig hilsen
Morten Rasmussen

Bestyrelsen har enstemmigt tiltrådt ovenstående indstilling via mail den 10. februar 2026. Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Der har været afholdt det første byggeudvalgsmøde med de nye medlemmer.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.5 9309 Prags Boulevard – Kapitaltilførselssag

I forbindelse med kapitaltilførselssagen har Landsbyggefonden fremsendt redegørelse. Redegørelsen er vedhæftet.

Landsbyggefonden anmoder om at boligorganisationen tiltræder til den skitserede kapitaltilførselssag under de i redegørelsen nævnte forudsætninger. Landsbyggefondens redegørelse er i princippet fondens finansieringsbudget for skema B. (kun gr.1 støttede arbejder og gr. 2 ustøttede arbejder). Landsbyggefonden har valgt at hæve tilskud fra disp. Fond/mankolån/driftsstøtte med 5.307.000 kr. til 8.972.000 kr. årligt. Forhøjelsen skal dække den forhøjede låneydelse på gr. 1 støttede arbejder. Landsbyggefonden giver løbende tilskud til ydelsesbetalingerne via et støttet realkreditlån, som er billigere end et ustøttet realkreditlån. Domea.dk har udarbejdet en oversigt, som viser forløbet fra LBF's finansieringsskitse til denne redegørelse. Oversigten er vedhæftet.

Landsbyggefonden forudsætter at boligorganisationen tiltræder kapitaltilførsel, da der ellers ikke oprettes en reguleringskonto til helhedsplanen. Reguleringskontoens opsparede midler i byggeperioden skal benyttes som delvis finansiering af de ustøttede arbejder, for at begrænse huslejestigningen, samt til dækning af overskridelse på de ustøttede arbejder.

Det indstilles, at bestyrelsen tiltræder kapitaltilførselssagen.

Referat:

Bestyrelsen tiltrådte kapitaltilførselssagen.

4.6 9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan

Punktet er opdateret.

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.

Gadehavegård's 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 pladser som er afsat til særlige formål (større køretøjer, campingvogne o.l.).

Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling oplyser følgende den 20. februar 2026:

Bygge- og renoveringsopgaven for Gadehavegård, har nu været udbudt som hovedentreprise med tidlig inddragelse, hvor den valgte hovedentreprenør således skal indgå i et tæt samarbejde med Bygherre (DFB ved Domea.dk) og bygherres rådgivere. Udbuddet er gennemført som et udbud med forhandling. Ved tilbudsfristens udløb, blev der modtaget

tilbud fra de tre prækvalificerede entreprenører: Einar Kornerup A/S, Enemærke & Petersen A/S og NCC Danmark A/S. Efter en gennemgang af de indledende tilbud blev der gennemført individuelle forhandlingsrunder med hver tilbudsgiver. Herefter blev der indhentet endelige tilbud. På baggrund af disse vurderer Domea.dk og projektets rådgivere, at NCC Danmark A/S har afgivet det økonomisk mest fordelagtige tilbud med den højeste samlede evaluering og bedste forhold mellem pris og kvalitet.

Tildelingen af kontrakten er baseret på tre underkriterier: *pris* (40 %), *proces- og metodebeskrivelse* (40 %) samt *organisation og kompetencer* (20 %).

I vurderingen af proces- og metodebeskrivelsen lægges der vægt på, hvordan entreprenøren vil sikre fremdrift, koordinering og risikohåndtering samt bidrage til et konstruktivt samarbejde og en effektiv håndtering af beboere og øvrige aktører. Derudover vurderes entreprenørens tilgang til bæredygtighed, herunder metoder til genbrug og genanvendelse af materialer og håndtering af affald efter gældende miljøhierarki. For underkriteriet organisation og kompetencer vurderes tydelighed i ansvarsfordeling, kvaliteten af nøglemedarbejdernes erfaringer, robusthed i bemanningen og evnen til at sikre vidensdeling og kontinuitet gennem hele projektet.

På baggrund af ovenstående orienteres hermed om, at Domea.dk på vegne af DFB, fredag den 20/2 -2026 tildeler bygge- og renoveringsopgaven for Gadehavegård til NCC Danmark A/S.

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

Referat:

Afdelingsbestyrelsen har udarbejdet en liste med punkter, som de ønsker at drøfte med entreprenøren på "hilse-på-møde". Punkterne omfatter blandt andet hensyn til sårbare områder, caféen, skiltning samt generel respekt for beboerne under byggeprocessen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.7 9343 Gadehavegård - Permanent genhusning

Bestyrelsen har på flere møder drøftet genhusningssituationen i Gadehavegård. Det er fortsat en betydelig udfordring at skaffe boliger i det omfang som udviklings- helhedsplanen kræver til både midlertidig og permanent genhusning. En række andre boligselskaber er derfor blevet spurgt om de har mulighed for at stille boliger til rådighed. Humlebæk Boligselskab har besluttet at stille 5 boliger til rådighed for Danske Funktionærers Boligselskab til permanent genhusning. Domea.dk's genhusningsafdeling er, på vegne af DFB, i dialog med Humlebæk Boligselskab med henblik på at udmønte aftalen i praksis.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5 Orienteringspunkter

5.1 Orientering fra formandskabet

Regionsmøde

Domea.dk afholdt møde i region Hovedstaden den 2. marts 2026. Organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmedlemmer var inviteret. DFB var repræsenteret ved kundechef, formand og et par repræsentantskabsmedlemmer.

Landskonference

Domea.dk afholder Landskonference og generalforsamling 24. – 25. april. Ud over deltagelse fra boligselskabets valgte repræsentanter deltager kundechef, driftsledere og servicekoordinatorer.

Styringsdialogkonference

Der afholdes styringsdialogkonference i Høje Taastrup Kommune den 23. april hvor kommunes beboervalgte er inviteret sammen med boligselskabers administrative ledere. PvB oplyser, at det ikke vil være muligt for en række af selskabets beboerdemokrater at deltage, da de kører til Landskonference torsdag eftermiddag.

To-do-liste

Ingen bemærkninger.

Ekstra orienteringspunkter:

Status på Boligfy

Bestyrelsen har modtaget en orientering fra Kundeservicechef Lene Hadsbjerg, Domea.dk, om opdateringer i Boligfy og at der er mulighed for at deltage i et webinar d. 12. marts. Webinaret vil blive optaget og efterfølgende udsendt. Bestyrelsen har ladet sig vide, at bestyrelsesrummet, som nu ligger på selskabets hjemmeside, fremover skal flyttes permanent til Boligfy. MAA undersøger, om der er fastlagt en dato for en eventuel ændring.

Strategisk referencegruppemøde

Formanden har været med fra starten i denne gruppe af udvalgte formænd fra Domea.dk's kundesegment og sætter fortsat stor pris på deltagelsen. Dog oplever formanden, at bestyrelsesformandskabet i Domea.dk er mindre modtagelige for input end direktionen, som fremstår langt mere åben. Seneste møde blev afholdt den 27.–28. februar.

Info fra Domea.dk's bestyrelse

JPH orienterede kort fra bestyrelsesmøderne i Domea.dk.

Bestyrelsens årlige egen evaluering viser en velfungerende bestyrelse og høj tilfredshed.

Udover løbende driftsoverblik og udviklingsopgaver arbejder bestyrelsen i det kommende år med temaerne: it- og cybersikkerhed, diversitet samt demokratisk virksomhed. Koncernmål, budget og basisrisiko for 2026 er besluttet. Direktionen skal sikre den rette balance mellem driftskvalitet og de strategiske programmer (fleksible samarbejdsaftaler og succesfuld overgang til ny digital platform). Medarbejdertilfredshed, trivsel og arbejdsglæde skal fastholdes.

Orientering om den Digitale Arbejdsplads DDA

Bestyrelsen har modtaget en status fra IT vedrørende implementeringen af den nye digitale arbejdsplads DDA, som medarbejderne fremover skal benytte.

Orientering om justering af Domea.dk's organisering

Bestyrelsen har modtaget en mail fra Adm. Direktør Thomas Holluf Nielsen med orientering om den justering af Domea.dk's organisering, som er trådt i kraft. Medarbejderne blev orienteret torsdag d. 5. marts.

Bæredygtighedsprisen 2026

Bestyrelsen har rådført sig med projektchef Lisbeth Engelbrecht Jensen fra Domea.dk's byggeri- og byudvikling. På baggrund af dialogen afventer bestyrelsen med at indstille Gadehavegård til bæredygtighedsprisen, da projektet endnu ikke er i en fase, hvor det er muligt at modtage prisen.

9362 Sommerlyst - Orientering om tætningsskader

Naboen til afd. 9362 Sommerlyst har skrevet til Boligselskabet og oplyst, at de mener, at selskabet er ansvarlige for en række sætningsskader i deres ejendom. Projektleder Peder Hjort fra Domea.dk's byggeri- og byudvikling samt den tilknyttede advokat oplyser, at de afventer yderlige oplysninger.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Status på Boligfy: Punktet optages til drøftelse på næste bestyrelsesmøde.

Regionsmødet blev vurderet som vellykket og gav en god status på det almene område. Derudover blev beredskabet i krisesituationer gennemgået.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5.2 Orientering fra administrationen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Ingen emner under dette punkt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
Onsdag d. 18. marts 2026	Kl. 17:00	Repræsentantskabsmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 15. 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.

Referat:

Kundedirektør Uffe Andreasen bekræfter, at han deltager som aftalt på organisationsmødet i april. JPH kan ikke deltage.

7 Eventuelt

Referat:

Der var ingen emner under dette punkt.

Mødet sluttede kl. 20:55





Dato og underskrift:

Formand Pia von Benzou

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

 	 
<p>Pia Gamél von Benzón DFB Formand 130514b4-7a2e-4180-847b-b20a4b7c9799 2026-03-20 07:58:10Z</p>	<p>Jens Peter Heesche Hansen DFB Næstformand 298d0354-7207-44aa-b57a-1467eecbf97c 2026-03-20 15:40:49Z</p>

Dokumenter i transaktionen

2026-03-05 DFB OB-referat. Godkendt d. 19.03.26.pdf SHA256: 5f6b7cec99e46229b74a24e7c39ac297a02f167911cb0e8537862803628a0513



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.