

Danske Funktionærers Boligselskab

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde nr. 168

Onsdag den 15. april 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	2
3.1	Bestyrelsen – valg af medarbejderrepræsentant.....	2
3.2	Rådgivning om udvikling og drift – årligt møde med Domea.dk	3
3.3	Bestyrelsens strategiseminar	4
3.4	9334 Fyrtårnet – godkendelse af kataloger	4
3.5	9334 Fyrtårnet – udlejning	4
3.6	9300 - Finansiering af mindre sager vedr. kollektiv råderet - indstilling	5
3.7	Egenkontrol	5
3.8	Indkøbsordningen – status	5
3.9	9378 Svanen - refusion af grundskyld	6
3.10	Københavns Kommune – styringsdialog 2026	7
4	Nybyggeri og renovering	7
4.1	Statusnotater fra Domea.dk's afdeling for Byggeri, By og Ejendomme.....	7
4.2	Undersøgelse af fortætningspotentiale i selskabets afdelinger - indstilling.....	7
4.3	9351 Ved Torvet.....	9
4.4	9343 Gadehavegård – udviklingsplan – helhedsplan	10
4.5	9309 Prags Boulevard – helhedsplan.....	13
4.6	Lovgrundlag og praksis for hårde hvidevarer.....	13
5	Orienteringspunkter	14
5.1	Orientering fra formandskabet	14
5.2	Orientering fra administrationen.....	15
6	Mødeplanlægning	15
7	Eventuelt.....	15

Deltagere fra bestyrelsen:

Pia von Benzon, Formand (PvB)

Jens Peter Hansen, Næstformand (JPH)

Inger Mariager (IM)

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),

Kundedirektør Uffe Andreasen (UFA), Regionskonsulent Rina Sandberg (RIN), Fagchef

Niclas Shaheen Schmidt (NSS)

Godkendt og udsendt den 30. april 2026

1 Godkendelse af dagsorden

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

Referat:

Formand PvB bød velkommen til mødet.

Fagchef Niclas Shaheen Schmidt fra Domea.dk's indkøbsafdeling indledte mødet med orientering om nettobesparelserne i indkøbsordningen for DFB i 2025, som fremgår af punkt 3.8.

Herefter deltog Domea.dk's Kundedirektør Uffe Andreasen og regionskonsulent Rina Sandberg i forbindelse med det årlige rådgivningsmøde med fokus på ydelsesområdet *Selskabsledelse*, som fremgår under punkt. 3.2.

Herefter bekræftede formand PvB ekstra punkt og orienteringspunkter til dagsorden:

Punkt:

4.5 9309 Prags Boulevard – helhedsplan

4.6 Lovgrundlag og praksis for hårde hvidevarer

Orienteringspunkter:

- **Kundeundersøgelse 2026 fra Axxess Nordic**
- **Orientering fra Domea.dk's bestyrelsesmøde**

Bestyrelsen godkendte dagsorden og tillægspunkter.

2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde den 4. marts 2026 er godkendt den 19. marts 2026.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

3 Boligorganisationen

3.1 Bestyrelsen – valg af medarbejderrepræsentant

Der blev afholdt repræsentantskabsmøde i selskabet den 18. marts. I forlængelse heraf skal der afholdes valg af medarbejderrepræsentant til selskabets bestyrelse. Driftsleder Christina Støvhase er på valg.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Den 13. april 2026 er der udsendt information til medarbejderne om det kommende valg til medarbejderrepræsentanten i organisationsbestyrelsen. Fristen for opstilling af kandidater er den 24. april 2026.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**3.2 Rådgivning om udvikling og drift – årligt møde med Domea.dk**

Som en del af ydelsesområdet *Selskabsledelse* deltager Domea.dk i et årligt rådgivningsmøde med boligorganisationens bestyrelse. Fra Domea.dk deltager kundedirektør Uffe Andreasen og regionskonsulent Rina Sandberg.

Formålet med mødet er dels at afstemme samarbejdet og dels at drøfte væsentlige forhold, som bestyrelsen bør være opmærksom på. Dermed får bestyrelsen et bedre grundlag for at sikre en effektiv styring af boligorganisationen samt håndtere eventuelle udfordringer og muligheder.

Årets møde har fokus på afdelingernes huslejeniveau og opsparing til vedligeholdelse. Drøftelserne tager udgangspunkt i konkrete data for de enkelte afdelinger - sammen identificerer vi risici og handlemuligheder.

Dagsordenen ser således ud:

1. Status på samarbejdet:
 - Opfølgning på samarbejdsaftalens bilag 2 om roller og ansvar
 - Ekstra fokus på ydelsesområdet *Selskabsledelse* - kort beskrivelse af formål og indhold
2. Tema: Afdelingsfokus:
 - Husleje og opsparing til vedligeholdelse

Inden mødet får organisationsbestyrelsen tilsendt materiale til tema-drøftelsen (punkt 2). Det består af et notat med opsamling og anbefalinger på baggrund af en huslejesimulering, hvor afdelingernes årlige opsparing til planlagt vedligeholdelse og fornyelser er sat til 200 kr. pr. m². Formålet er at illustrere, hvordan et ændret opsparingsniveau påvirker huslejeniveauet i afdelingerne.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsorden for rådgivningsmødet og drøfter selskabets udfordringer og muligheder sammen med kundedirektør fra Domea.dk.

Referat:

Kunedirektør Uffe Andreasen og Regionskonsulent Rina Sandberg fra Domea.dk orienterede om, at selskabsledelsen og de overordnede beslutninger primært varetages af DFB. Regionen giver én gang årligt en status på relevante emner.

Der var en gennemgang af huslejesimulatoren, som kan anvendes til vurdering af husleje og opsparing, herunder til at identificere afdelinger, der kan få økonomiske udfordringer fremadrettet.

Uffe Andreasen opfordrede bestyrelsen til en nærmere drøftelse af forventningerne til opsparing i afdelingerne.

Link til simulatoren sendes til bestyrelsen.

3.3 Bestyrelsens strategiseminar

I forlængelse af boligsekskabets strategiseminar og efterfølgende møder, har bestyrelsen drøftet oplæggene fra seminaret for at gøre dem handlingsorienteret. Bestyrelsen har besluttet at følgende områder skal have yderligere fokus fremover:

- Byggeri
- Arbejdskraft og kompetencer
- Resiliens og robusthed

Bestyrelsens strategipapir er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og eventuelt drøfter et fortsat forløb.

Referat:

Bestyrelsen var enige om en løbende opdatering af strategien og om, at den revideres én gang årligt i forbindelse med repræsentantskabsmødet eller efter behov.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4 9334 Fyrtårnet – godkendelse af kataloger

Afdelingens kataloger har været igennem en længerevarende administrativ behandling, og foreligger derfor først nu til bestyrelsens godkendelse.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender katalogerne for afdelingen.

Referat:

Bestyrelsen drøftede fordelene ved, at byggesagens kontaktpersoner i organisationsbestyrelsen deltager i det stiftende afdelingsmøde for at redegøre for vigtigheden af en fungerende afdelingsbestyrelse i en afdeling med både senior- og ungdomsboliger.

Bestyrelsen godkendte katalogerne for afdelingen.

3.5 9334 Fyrtårnet – udlejning

Afdelingen blev idriftsat den 23. marts. Afdelingen består af 25 seniorboliger og 45 ungdomsboliger. Samtlige ungdomsboliger og 38 seniorboliger er på nuværende tidspunkt udlejet. Efter påske vurderes det om der skal iværksættes yderligere tiltag for at sikre fuld udlejning.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.6 9300 - Finansiering af mindre sager vedr. kollektiv råderet - indstilling

Domea.dk's afdeling for Byggeri, By og Ejendomme oplyser, at finansiering af etaper vedr. kollektiv råderet under kr. 250.000, - ikke længere kan ske med banklån. Det er derfor nødvendigt, at selskabernes afdelinger kan finansiere disse etaper ved egne midler (henlæggelser).

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes finansiering af kollektiv råderet i egne midler (henlæggelser), hvis etappen er under kr. 250.000 i alt.

Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.7 Egenkontrol

Det fremgår af almenboliglovens § 6a at boligselskabet har pligt til at sikre forsvarlig og effektiv drift og i den forbindelse udøve god økonomistyring og egenkontrol. Det fremgår af BDOs revisionsprotokollat (regnskab 2025) at selskabet ikke har forholdt sig til egenkontrol.

Det forventes, at selskabet tager stilling til, hvilke konkrete emner der skal lægges i selskabets egenkontrol, inden sommerferien 2026. Der er aftalt følgende med Domea.dk:

Fokuspunkter:

- Indkøb – besparelser i overensstemmelse med Indkøbsanalyse
- Hjælp til huslejen – som skal mindske antal udsættelser. Besparelser på konto 130 ved fraflytninger
- Byggeri – Information, fremdrift og risikovurdering

Der er aftalt møde med kundechef/regionskonsulent Gitte Weien Andersen og forretningskonsulent Claus Bishop med henblik på systematisering af ovenstående.

BDO Revision er orienteret om ovenstående den 23. februar 2026.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og eventuelt drøfter et fortsat forløb.

Referat: Bestyrelsen godkendte fokuspunkterne og CPE vil arbejde videre med dem.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.8 Indkøbsordningen – status

Domea.dk's indkøbsafdeling har fremsendt et orienteringsbrev om status på indkøbsordningen, til selskabernes bestyrelser. Af brevet fremgår det bl.a. at boligselskaberne i 2025 har opnået en nettobesparelse på kr. 14,1 mil. Desuden er anvendelsesgraden af ordningen steget betydeligt blandt selskaberne. På mødet vil fagchef Niclas Shaheen Schmidt orientere om resultaterne for DFB.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Fagchef Niclas Shaheen Schmidt fra Domea.dk's indkøbsafdeling orienterede om status på indkøbsordningen.

Det driftsrelaterede indkøb i DFB udgør i alt kr. 31,5 mio. Heraf vurderes Kr. 7,2 mio. – svarende til ca. 23 % – at kunne indgå i indkøbsordningen.

DFB anvender indkøbsordningen for Kr. 6,1 mio., hvilket svarer til 85 % af de mulige indkøb og er en høj anvendelsesgrad sammenlignet med andre selskaber. De resterende indkøb vedrører lokale indkøb og frivillige rammeaftaler.

Den opnåede besparelse ved brug af indkøbsaftalerne udgør Kr. 1,3 mio. for DFB.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.9 9378 Svanen - refusion af grundskyld

I forbindelse med Domea.dk's ansøgning til Frederikssund Kommune om fritagelse for grundskyld i afdeling 9356 Kongensgade, blev det aftalt med DBF's administration at der blev foretaget en tilsvarende undersøgelse af samtlige selskabets ungdomsboliger med henblik på at afdække, om der i øvrige afdelinger kunne være grundlag for tilsvarende fritagelse.

Gennemgangen viste at alle afdelinger, der er berettigede til fritagelse, allerede var fritaget.

Dog viste gennemgangen, at der var foretaget en beregningsfejl af Københavns Kommune i grundskyld på afdeling Svanen, Strandlodsvej 15B. Københavns Kommune har beklaget fejlen og oplyst, at den vil blive rettet hurtigst muligt.

Indtil nu har afdelingen haft en fritagelse svarende til 24,93 % ungdomsboliger målt i m², hvilket har medført en årlig besparelse på 53.494,66 kr. Fremover vil fritagelsen udgøre 79,74 % ungdomsboliger målt i m², svarende til en årlig besparelse på 224.599,65 kr.

Københavns Kommune har desuden oplyst, at der vil blive foretaget en efterregulering tre år tilbage i tiden, således at afdeling modtager den fulde fritagelse for perioden. Den samlede tilbagebetaling til afdeling 9378 Svanen udgør 352.833,00 kr.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen udtrykte stor tilfredshed med den rådgivning og opmærksomhed, projektleder Ann Porsmose leverer. Tilbagebetalingen af grundskylden vil have en positiv effekt på afdelingens økonomi.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.10 Københavns Kommune – styringsdialog 2026

Københavns Kommune er hjemstavnskommune for selskabet, og har indkaldt til styringsdialog den 23. september 2026 kl. 10:00 – 11:30. I lighed med tidligere år er både repræsentanter for boligforeningsledelse og administrationen inviteret.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter, om den foreslåede dato kan accepteres, og hvem der i givet fald ønsker at deltage.

Referat:

Bestyrelsen godkendte datoen. Pvb, HS og CSS deltager.

4 Nybyggeri og renovering

4.1 Statusnotater fra Domea.dk's afdeling for Byggeri, By og Ejendomme

Vedlagt som bilag er status over DBF's bygge og renoveringssager fra Domea.dk's afdeling for Byggeri, By og Ejendomme.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

9333 Kildepladsen og 9337 Artillerivej:

Der efterspørges en status på byggesagerne, herunder hvor langt processen er, samt hvornår byggesagen forventes igangsat. Opdateres i statusnotatet.

9351 Ved Torvet:

Risikoprofilen for projektet ved Torvet er ændret fra *høj til mellem*. Bestyrelsen efterspørger en forklaring på ændringen, da de vurderer, at den reelle risiko fortsat er uændret. Opdateres i statusnotatet.

9380 Ved Amagerbanen:

Kontaktpersonerne fra organisationsbestyrelsen har visiteret byggesagen, hvor de konstaterede, at byggearbejdet nu er igangsat på grunden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.2 Undersøgelse af fortætningspotentiale i selskabets afdelinger - indstilling

I forbindelse med muligheden for at søge fortætningsbidrag har Domea.dk screenet DFBs boligportefølje for at undersøge, om der er potentiale for fortætning i boligorganisationens eksisterende afdelinger.

Screeningen viser potentiale i tre afdelinger:

- Afd. 9316, Hellerupvej (Gentofte), hvor der er mulighed for at etablere ekstra etager på den eksisterende bebyggelse

- Afd. 9307, Skelgården (Tårnby), hvor der er mulighed for fortætning med nybyggeri på eksisterende grund
- Afd. 9358, Spotorno Allé (Høje Taastrup), hvor der er mulighed for fortætning med nybyggeri på eksisterende grund

En eventuel fortætning gennemføres med samme finansieringsmodel som øvrigt alment nybyggeri. Boligselskabet vil være bygherre på byggeriet.

Alment nybyggeri kan godkendes efter almenboligloven §115, hvor kommunen på statens vegne kan give tilsagn om ydelsesstøtte. Nybyggeriet finansieres typisk ved:

- statsgaranteret realkreditlån (86-90 %)
- kommunal grundkapital (8-12 %)
- beboerindskud via huslejen (2 %)

Indledningsvist er det vigtigt at afdække eventuelle risici, så boligselskabets midler anvendes hensigtsmæssigt.

Lokalplanforholdene undersøges, og rammebestemmelserne i kommuneplanen gennemgås med henblik på at vurdere, om projekterne er realiserbare. Kommunen bidrager med grundkapital ved alment nybyggeri (8-12 % afhængigt af boligtype). Det er derfor væsentligt at afklare, om kommunen principielt er indstillet på at bidrage med grundkapital til projektet. Kommunerne er i andre sammenhæng blevet kontaktet vedrørende bidrag til grundkapital og har ikke givet udtryk for at være afvisende overfor opførelse af nye almene boliger.

Der gennemføres volumestudier dels for at få en indledende indikation af byggeretter (antal m²), antal boliger og boligtyper. Samtidig kan ekstra etager/ fortætning visualiseres, og der kan foretages en indledende vurdering af lysforhold.

Ved etablering af en ekstra etage undersøges, om den eksisterende bygning kan bære den ekstra belastning.

Fortætning kan på sigt bidrage til en bedre økonomi i afdelingen. Ved at tilføre flere boliger bliver der flere beboere til at bidrage til afdelingens fælles udgifter via huslejen.

Det skal dog bemærkes, at en nyopført almen boligafdeling først kan sammenlægges med den eksisterende afdeling ét år efter ibrugtagning.

Derudover er der mulighed for at søge fortætningsbidrag på op til 172.000 kr. pr. bolig, der fortættes med (2020-indeks). Fortætningsbidraget kan anvendes til forbedringsarbejder i den eksisterende afdeling.

Økonomi

Der foreslås afsat 3 x kr. 150.000,- fra dispositionsfonden til de indledende undersøgelser. Hvis projektet realiseres, indarbejdes udlægget i byggesagens samlede økonomi.

Udlægget/afsætningen dækker omkostninger til:

- Volumestudier
- Statiske beregninger

- Afdækning af lokalplan, kommuneplan, mm., samt facilitering/styring af processen og information/beslutningsoplæg til bestyrelsen ved Domea.dk

Domea.dk's timer faktureres efter medgået tid. Der gives 15 % rabat på Domea.dk's standard timepris, hvorfor der tilbydes en timepris på kr. 1.200,- pr. time inkl. kørselsomkostninger, mm. Alle omkostninger holdes indenfor ovenstående ramme på kr. 450.000 kr. inkl. moms.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, afholdes der et indledende møde med administrationen i DFB inden opgaven opstartes. Planforhold (lokalplan og kommuneplan) samt dialog med kommunen afdækkes indledningsvist, inden der anvendes midler på volumestudier og statiske beregninger. Organisationsbestyrelsen vil derudover blive holdt løbende orienteret om arbejdet og den videre proces.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender et risikovilligt udlæg via dispositionsfonden på 3 x kr. 150.000,- inkl. moms til at opstarte de indledende undersøgelser vedr. fortætning i afdelingerne 9307, 9316 og 9358. Realiseres byggesagen indarbejdes udlægget i byggesagens økonomi.

Referat:

Projektleder Ann Porsmose fra Domea.dk har undersøgt sagen nærmere. Lokalplanen er nu ændret, hvilket betyder, at det er muligt at tilføje en ekstra etage på afd. Hellerupvej. Det skal dog vurderes, om afdelingen fysisk kan bære udvidelsen.

Bestyrelsen ønsker, at Ann Porsmose foretager en nærmere afklaring af afd. Hellerupvej og afventer yderligere undersøgelser af de to øvrige afdelinger.

4.3 9351 Ved Torvet

Sagen om eventuel dispensation fra højdegrænseplan og antal parkeringspladser blev behandlet i Hillerød Kommunes Byråd den 25. februar 2026. Her blev indstillingen enstemmigt vedtaget.

Der har været afholdt møder med bygherrerådgiver og rådgiver om den videre proces, og det er aftalt, at vi efter påske får et oplæg fra SWECO på at få gennemført alle nødvendige destruktive undersøgelser ift. eksisterende fundamenter og jordbundsforhold samt nødvendige destruktive undersøgelser af P-husets betonkonstruktion plus SWECO's timeforbrug i den forbindelse. Den største usikkerhed ift. projektets økonomi ligger pt. i jordbunds- og fundamentsforholdene. På nuværende tidspunkt arbejder Domea.dk på at udbyde betonprojektet som en selvstændig entreprise, og at kunne benytte Domea.dk's gældende rammeaftale for totalentreprise ifm. nybyggeri til opførelsen af selve boligerne. Det betyder, at vi undgår nyt omfattende og tidskrævende EU-Udbud.

Så snart resultatet af de destruktive undersøgelser foreligger, vil vi kunne tage endelig beslutning om eventuel udbudsopdeling og igangsætte projekteringen, så udbuddet kan gennemføres omkring sommerferien. Herefter kan vi få en verificering af prisen og få udført arbejdet et myndighedsprojekt. Hvis der ikke opstår yderligere udfordringer, håber vi at have myndighedsgodkendelsen primo 2027, så byggearbejdet kan påbegyndes.

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:

Kommunen ejer parkeringshuset og der vil ske en reducere af parkeringspladser.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.4 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Domea.dk's afdeling for Byggeri, By og Ejendomme oplyser følgende den 27. marts 2026:

I forlængelse af den aktuelle debat om parallelsamfundslovgivningen, har Landsbyggefonden og Husen Advokater, anbefalet bygherrer med en udviklingsplan, at overveje særlige opsigelsesmuligheder ved indgåelse af entreprisekontrakter i tilfælde af fremtidige lovændringer. Da DFB er ved at indgå betinget kontrakt med NCC for Renoveringen og

nedrivningen i Gadehavegård, er det derfor blevet undersøgt, om der bør indarbejdes særlige opsigelsesklausuler i kontrakten. Kammeradvokaten har vurderet sagen og spørgsmålet, og på den baggrund anbefales det ikke at ændre kontraktgrundlaget på nuværende tidspunkt.

Baggrund for vurderingen:

Udbuddet er afsluttet, og entreprenøren er valgt

Kontrakten bygger på et længere og afsluttet udbud. Hvis vi tilføjer nye opsigelsesmuligheder nu, ændrer vi væsentligt på forudsætningerne for processen. Det vurderes, at entreprenøren med stor sandsynlighed ville kræve økonomisk kompensation for en sådan ensidig udvidelse af vores rettigheder.

Kontrakten er allerede betinget af myndighedsgodkendelser

Projektet kan kun gennemføres, hvis vi opnår skema B-godkendelse mv. Det betyder, at projektet i forvejen kun realiseres inden for gældende regler. Derfor er det ikke proportionalt også at lade entreprenøren bære risikoen for eventuelle lovændringer, som de ikke har indflydelse på.

Fremtidige lovændringer vil normalt ikke ramme tilbage i tid

Efter dansk ret har lovændringer som hovedregel virkning fremadrettet. Det vurderes derfor som usandsynligt, at en eventuel ændring af ghettolovgivning vil tvinge et allerede igangsat projekt til standsning, medmindre dette bliver udtrykkeligt lovbestemt.

Entreprenørens risiko ville blive usædvanligt skæv

De foreslåede klausuler begrænser entreprenørens ret til kompensation meget markant ved opsigelse. En sådan skævvridning af risikoen forventes ikke at kunne accepteres og ligger uden for almindelig entrepriseretlig praksis.

På den baggrund vurderes det mest hensigtsmæssigt at indgå kontrakten uden særlige forbehold om fremtidige lovændringer. Dette indebærer ikke øget risiko for DFB, da projektet allerede er betinget af relevante godkendelser, og sandsynligheden for en lovændring med tilbagevirkende effekt vurderes som lav.

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

Referat:

Afdelingsbestyrelsen og BYG er enige om at fastholde den nuværende strategi, og der er udarbejdet en betinget købsaftale med entreprenøren. Samarbejdet med Melius fungerer tilfredsstillende; de leverer løbende information og har en solid sagsstyring i relation til entreprenøren.

Ekstra punkter:

4.5 9309 Prags Boulevard – helhedsplan

Driftsleder CSS og MR som er en del af byggeudvalget, orienterede om helhedsplanen, som fremover vil have et fast punkt på dagsordenen.

Referat:

Beboere i tre opgange, der indgår i etape 3, har oplevet indbrud på deres aflukkede altaner. Hængelåse/wires er blevet klippet over, og der er ligeså skaffet adgang via vindue i køkken til altanerne, hvorfra der er stjålet ejendele. Beboerne har efter anvisning haft mulighed for at opbevare ejendele på de aflåste altaner.

Rådgiver har været bekendt med forholdene, men har alene udskiftet låse/wires uden at registrere, hvilke beboere der er berørt. Det blev understreget, at beboere og andre uden tilknytning til byggepladsen ikke må opholde sig på området. Ved genhusning er beboerne blevet informeret om at orientere deres forsikringselskab om den midlertidige adresse.

Nordstern afviser ansvar, men byggepladsen bliver ikke altid forsvarligt aflåst. Byggeudvalget har orienteret projektleder Jakob Ulmer (BYG) om situationen.

Bestyrelsen ønsker, at projektleder Jakob Ulmer retter henvendelse til Rambøll med henblik på, at beboerne i de berørte opgange får mulighed for at inspicere deres altaner for eventuelle mangler eller bortkomne ejendele, så dette kan indberettes til forsikringselskaberne. Tiltaget skal samtidig imødegå de mange rygter, der florerer.

4.6 Lovgrundlag og praksis for hårde hvidevarer

CPE har undersøgt forespørgslen fra sidste OB-møde og bekræfter, at der ikke findes lovkrav om hårde hvidevarer i udlejningsboliger. Almene boliger reguleres af Almenboligloven og tilhørende bekendtgørelser, som stiller krav om, at boligen skal være funktionsdygtig og tidssvarende – men uden specifikke krav til, hvilke hvidevarer der skal medfølge. I praksis følger visse basishvidevarer dog ofte med, afhængigt af hvad der er angivet i lejekontrakten.

Referat

Bestyrelsen besluttede, at spørgsmålet om hårde hvidevarer fremadrettet skal drøftes i forbindelse med nye byggesager.

5 Orienteringspunkter

5.1 Orientering fra formandskabet

Frederiksberg Kommune – Boligforum

Kommunen har indkaldt til Boligforum den 13. maj 2026. Medlemmer af bestyrelsen samt repræsentanter er inviteret til arrangementet. Foreløbigt deltager CSS.

Almene bolig dage

Almene bolig dage 2026 finder sted i weekenden d. 31. oktober – 1. november 2026 og afholdes i Odense. Der er endnu ikke tilgået et program for konferencen hvor både valgte og ansatte har mulighed for at deltage.

Referat: Punktet sættes på dagsordenen til næste møde for at få afdækket hvem der ønsker at deltage.

Landskonference

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

Styringsdialogkonference

Der afholdes styringsdialogkonference i Høje Taastrup Kommune den 23. april hvor kommunens beboervalgte er inviteret sammen med boligselskabets 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. CPE deltager heller ikke i konferencen, men har aftalt med chef for bæredygtige indsatser Katja Adelhøj Lindblad, at hun deltager på vegne af selskabet.

To-do-liste

Ingen bemærkninger.

Ekstra orienteringspunkter:

Kundeundersøgelse 2026 fra Axxess Nordic

Formand Pia von Bazon har modtaget mail fra Adm. Direktør Thomas Holluf Nielsen d. 13. april med resultatet fra kundeundersøgelsen fra Domea.dk's analysepartner Axxess Nordic.

Referat: Bestyrelsesmedlemmerne svarer individuelt.

Orientering fra Domea.dk's bestyrelsesmøder

Referat: Der har ikke været afholdt møde siden sidste organisationsbestyrelsesmøde. Punktet skal fremover være på dagsorden som fast orienteringspunkt.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5.2 Orientering fra administrationen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
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	Formands- og næstformandskonference	Hotel Severin, Middelfart
Torsdag d. 3. december 2026	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde / Juleafslutning	Restaurant Allégade

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

MR opdaterer på om deltagelse til studieturen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7 Eventuelt

Referat:

Beboernes muligheder for at opsætte ladestandere sættes på dagsordenen til næste bestyrelsesmøde.





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

  Pia Gamél von Benzón DFB Formand 130514b4-7a2e-4180-847b-b20a4b7c9799 2026-05-06 06:29:58Z	  Jens Peter Heesche Hansen DFB Næstformand 298d0354-7207-44aa-b57a-1467eecbf97c 2026-05-06 16:10:23Z
---	---

Dokumenter i transaktionen

2026-04-15 DFB OB-referat Godkendt d. 30.04.26.pdf SHA256: 43ad020fe25e4302fe5d7961e7ddb16c4f0857849f773b830cc7febab4389c5

Addo Sign identifikationsnummer: ccaf4714-1fe0-4913-ad51-06425bc95377



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 tidsstemplet 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.