

Danske Funktionærers Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde nr. 147

Torsdag den 7. marts 2024 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	2
3.2	Boligorganisationens årsregnskab	3
3.3	Revisionsprotokol	4
3.4	Status på dispositionsfondsmidler, arbejdskapital og trækingsret	4
3.5	Bestyrelsens årsberetning	4
3.6	Årlig opfølgning på selskabets overholdelse af persondatalovgivning	5
3.7	Eksterne leverandører – driften	5
3.8	9358 Spotorno Allé – Parkeringsordning	6
3.9	Domea.dk's indkøbsafdeling	6
4	Nybyggeri og renovering	7
4.1	Statusnotater fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling	7
4.2	9358 – Spotorno Allé – Tagudskiftning	7
4.3	Dansk Boligbyg - konkurs	9
4.4	9377 Ørnegårdsvej – Svigt på brugsvandsinstallation	9
4.5	9334 Bispebjerg – Købsaftaler	10
4.6	9343 Gadehavegård - Kvarterhuset – aftale til underskrift	11
4.7	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan	11
5	Orienteringspunkter	12
5.1	Orientering fra formandskabet	12
5.2	Orientering fra administrationen	13
6	Mødeplanlægning	13
7	Eventuelt	14

Deltagere fra bestyrelsen:

Pia von Benzon, Formand (PvB)

Jens Peter Hansen, Næstformand (JPH)

Ole Christian Larsen (OC)

Peter Hansen (PH) – via Teams

Morten Rasmussen (MR)

Ole Nielsen (OUN) - Afbud

Henrik Schram (HS)

Alice Jensen (AJ) - Afbud

Bente Nees (BN) – Via Teams

Øvrige deltagere:

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

Seniorboligøkonom Britta Tarry (BST), Category Manager Niclas Shaheen Schmidt (NSS)

Udsendt den 3. april 2024

1 Godkendelse af dagsorden

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

Referat:

Senior økonomikonsulent BST startede mødet med at præsentere årsregnskabet, protokol og årsberetning for selskabets årsregnskab 2023. Orienteringen er indsat under punkt. 3.2 + 3.3 + 3.4 + 3.5.

Efterfølgende deltog Category Manager NSS fra Domea.dk's Indkøbsafdeling for give en redegørelse på indkøbs- og potentialeanalysen i relation til indkøb i DFB. Orienteringen er noteret under punkt 3.9.

Herefter tilføjede PvB ekstra orienteringspunkt til dagsordenen.

**Ekstra orienteringspunkt:
Nærheden**

Herefter godkendte bestyrelsen dagsordenen.

2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde d. 8. februar 2024 er godkendt den 22. februar 2024.

Referatet er godkendt.

3 Boligorganisationen

3.1 Bestyrelsen

Inden repræsentantskabsmødet den 13. marts 2024 har bestyrelsen følgende sammensætning:

Navn	Post	Valgt af	Afgangsår
Pia von Benzon	Formand	Repræsentantskabet	2024
Jens Peter Hansen	Næstformand	Repræsentantskabet	2025
Peter Hansen	Medlem	Repræsentantskabet	2025
Bente Nees	Medlem	Repræsentantskabet	2025
Alice Jensen	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Ole Christian Larsen	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Henrik Schram	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Morten Rasmussen	Medlem	Repræsentantskabet	2025
Ole Nielsen	Medlem	Ansatte	2024

Domea.dk er forretningsfører.

Afgangsorden 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:

Pia von Benzon genopstiller som formand. Alice Jensen, Ole Christian Larsen og Henrik Schram genopstiller som medlemmer med bestyrelsens opbakning. Der er valg til posten som medarbejderrepræsentant i organisationsbestyrelsen for en 2 år periode. Der vil, efter repræsentantskabsmødet d. 13. marts, blive sendt info ud om dette til alle DFB's medarbejdere. PvB og JPH supplerer evt. med information for at give en mere fyldestgørende indsigt i bestyrelsens arbejde.

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:

Årets overskud for selskabet er på ca. kr. 350.000, -. Overskuddet skyldes primært mødeudgifter, hvor der har været en besparelse på ca. kr. 200.000, -. De resterende beløb skyldes besparet bestyrelseshonorarer og positiv forrentning af arbejdskapitalen, hvilket modsvares lidt af flere udgifter end indtægter på revision og forretningsførelse, som skyldes udgifter til BDO og Domea.dk, som primært skyldes ekstra arbejde forbundet med obligationsbeholdningen. Årets overskud er tilgået arbejdskapitalen, som herefter udgør ca. 7 millioner, hvoraf den disponible del udgør ca. 5,2 millioner.

Dispositionsfonden har haft en samlet tilgang på ca. kr. 7,5 millioner og en samlet afgang på ca. kr. 11 millioner, hvor den disponible saldo kun er faldet med ca. kr. 132.000, idet kr. 3,2 millioner af forbruget, har været på den bundende del af trækingsretten hos Landsbyggefonden.

Organisationsbestyrelsen godkendte årsregnskabet.

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:

Revisionsprotokollen indeholder ingen kritiske bemærkninger.

Volumen i dispositionsfonden vil falde i fremtiden pga. eventuel forpligtigelserne, hvoraf tilskud ifm. med kapitaltilførselsager og ifm. med udviklingsplan i Gadehavegård udgør den største årsag.

Desuden er der afsat en samlet ramme på 10 millioner til risiko ifm. med de byggeprojekter, som vi har i gang på nuværende tidspunkt.

Det konkluderes fra revisionens side, at selskabet har forretningsgange og processer, hvor hensigten er, at der er fokus på sparsommelige indkøb.

Organisationsbestyrelsen godkendte provisionsprotokollen.

3.4 Status på dispositionsfondsmidler, arbejdskapital og trækingsret

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

Budgettet for 2023/24 vedlægges som bilag.

Re

Budgettet vil blive gennemgået på organisationsbestyrelsesmødet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budgettet.

Referat:

De væsentligste ændringer i budgettet er, at budgettet til mødeudgifter sænkes med kr. 50.000, - årligt og bestyrelseshonorar, administrations- og revisionsudgifter vil falde. Grunden er, at DFB overleverer afdeling 9314 Markedspladsen og 9352 Blomme/Kirsebærstien til MNV Bolig, og da udgifter fordeles pr. lejemål bliver udgifterne for afdelingerne kun lidt mindre.

Organisationsbestyrelsen godkendte budgettet.

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:

Årsberetningen indeholder udover en beskrivelse af selskabets økonomiske status også information om afdelingernes økonomiske situation.

Her har nogle afdelinger haft underskud i årsregnskabet. Dette kan generelt begrundes med den højere prisstigning i samfundet.

Der er 14 afdelinger, som har behov for at styrke deres økonomi, hvilket primært hænger sammen med et behov for øgede henlæggelser, afvikling af underskud eller fysiske helhedsplaner.

Bestyrelsen godkendte årsberetningen.

3.6 Årlig opfølgning på selskabets overholdelse af persondatalovgivning

Boligorganisationen er, som alle andre virksomheder, ansvarlig for at beskytte alle personoplysninger, der behandles om medarbejdere, lejere, leverandører m.fl.

Som dataansvarlig er boligorganisationen forpligtet til at overholde Databeskyttelsesforordningen (GDPR). Ansvar kan ikke pålægges andre ved aftale.

Såfremt Databeskyttelsesforordningen ikke overholdes, er sanktionsmulighederne for Datatilsynet, som er myndighed på området, enten kritik, forbud, påbud eller indstilling til bøde. Bødestørrelsen kan være op til 4% af den årlige omsætning.

Domea.dk opfordrer derfor boligorganisationen til at efterleve Ansvarlighedsprincippet i Databeskyttelsesforordningen, ved årligt at sikre at driften har rammerne til at udføre de årlige opgaver, der medfører et tilfredsstillende niveau for overholdelse af persondatalovgivningen.

Årlig status på boligorganisationens overholdelse af persondatalovgivningen:

I vedlagte bilag "Årlig bestyrelsesrapportering vedr. persondatalovgivning" kan organisationsbestyrelsen få overblik over de løbende GDPR-opgaver hos boligorganisationen og få en status på boligselskabets aktuelle niveau for overholdelse af persondatalovgivningen. Dertil kan aflæses en status på mængden af hændelser vedr. databrud og anmodninger om indsigt og sletning mv. fra personer som boligselskabet er dataansvarlig for.

Det bemærkes, at et utilfredsstillende lavt (0) eller højt (20+) antal databrud, bør afstedkomme et fornyet fokus i medarbejdergruppen på at kunne genkende og håndtere databrud.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager rapporten til efterretning.

Referat:

Årets status er, at der har været 2 GDPR-sager, hvor der er søgt om sagsindsigt. Dette har GDPR-konsulent Mia Gerner Sommer håndteret for DFB.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.7 Eksterne leverandører - driften

Organisationsbestyrelsen ønsker en drøftelse af hvordan eventuelle fællesomkostninger i de afdelinger, som benytter eksterne leverandører, fordeles.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter brugen af eksterne leverandører i selskabets drift.

Referat:

Fællesomkostningerne bliver lejemålsfordelt. Driftslederomkostninger bliver fordelt ud på de afdelinger, som de arbejder for. CPE og MAA bliver fordelt på hele selskabet.

3.8 9358 Spotorno Allé – Parkeringsordning

Der blev afholdt bestyrelsesmøde den 21. februar 2024 i den grundejerforening som afdelingen er part i. Som tidligere oplyst er vedtægterne forældede i forhold til de reelle forhold på foreningens matrikler. Foreningens vedtægter er underlagt Høje Tåstrup Kommunes lokalplan 2.17 fra 1989. Som det fremgår af nedenstående udklip fra lokalplanen, har kommunen besluttet at parkeringspladser på området skal udlægges som fællesparkering, hvilket betyder at en eventuel parkeringskontrol ikke kan udelukke andre fra at parkere på G/F område. Det er aftalt at kommunen kontaktes for bede dem nærmere at redegøre for bestemmelserne i lokalplanen samt eventuelt bede om en dispensation, så der kan etableres parkeringskontrol på området. Nedenstående er et udklip af lokalplanen.

Hovedparten af områdets parkeringspladser skal anlægges som **fællesparkering** spredt over hele lokalplanområdet. Hensigten hermed er at muliggøre en dobbeltanvendelse af pladserne erhvervsparkering om dagen og boligparkering om natten - således at alt for store parkeringsanlæg kan undgås. Planen er afstemt, så der på hver side af busgaden er balance mellem de tilladte etagearealer og de fastlagte parkeringsudlæg.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Lars Kock fra Høje Taastrup Kommune har givet en tilbagemelding og er åben i forhold til en dispensation til lokalplanen. CPE giver afdelingsbestyrelsen besked.

3.9 Domea.dk's indkøbsafdeling

Indkøbsafdelingen har efter aftale udfærdiget en indkøbs- og potentialeanalyse i relation til indkøb i DFB – denne præsenteres for bestyrelsen på mødet. Analysen indeholder en analyse af det historiske indkøb i DFB i 2023, samt en vurdering af besparelspotentialerne på tværs af forskellige indkøbsområder i boligorganisationen. Den samlede analyse danner udgangspunkt for dialog og prioritering af indsatser på indkøbsområdet i DFB. Indkøbsafdelingen præsenterer analysen mundtligt, og lægger efterfølgende op til dialog med bestyrelsen omkring analysens konklusioner og hvilke indkøbsrelaterede indsatser, der er hensigtsmæssig at iværksætte i DFB, med henblik på både besparelser og andre driftsmæssige fordele.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Udgangspunktet for analysen og dermed det mulige potentiale er baseret på, at DFB har modtaget og betalt 6385 fakturaer fra leverandører i 2023.

De totale drifts-relateret indkøbsudgifter i 2023 er ca. 36,5 mio. Gadehavegård står ca. for 34 % af udgifterne, men betjener ca. 1/3 af DFB's samlede lejemål.

DFB havde i 2023 ca. 300 aktive drift relaterede leverandører. 80 % ligger på ca. 48 leverandører som udgør ca. 16%.

Potentialeanalyse:

Alle kategorier er der beregnet en besparelspotentiale på ca. Kr. 3,8 mil./år. Der er dog ikke i alle underkategorier, at det vil anses rentabelt at indfri hele eller dele af potentialet.

På nuværende tidspunkt ligger DFB's solidariske indkøb er på 11%, lokale aftaler på 9% og køb via ingen aftale på 80 %.

Bestyrelsen besluttede, at driften arbejder med indkøbsafdelingen vedr. den videre plan.

4 Nybyggeri og renovering

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

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

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen ønsker oplyst, hvem der er entreprenør på hver bygge- og renoveringssag under stamdata ved entrepriseform.

4lignerne: Bestyrelsen ønsker en opdatering vedr. vandafledning i forhold til kommunen.

Ændring af OB-kontaktpersoner tilføjes flg.:

Byggesager:

9379 Store Ø. MR tilføjes.

9334 Bispebjerg. JPH tilføjes.

9365 Gentofte ungdomsboliger. JPH og MR tilføjes. OUN fjernes.

9335 GAIA. OUN fjernes.

Renovering:

9307 Skelgården. HS tilføjes.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.2 9358 – Spotorno Allé – Tagudskiftning

I 2021 blev det konstateret af den tilknyttede rådgiver, at taget er utæt, stigstrengene er nedslidte og plastvinduer flere steder utætte. I 2023 blev der udarbejdet et

udbudsprojekt i hovedentreprise med efterfølgende prissætning fra 4 entreprenører. Licitationsresultatet lå desværre langt over den forventning der havde været inden entreprisudbuddet grundet stingende byggepriser og lønninger. Der var derfor nødvendigt at udarbejde flere scenarier, som blev præsenteret på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Den 6. februar 2024 kl. 17.00 blev der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde, hvor 3 løsningsforslag blev fremlagt til afstemning:

1. Tag udskiftes, vinduer udskiftes og stigstreng udskiftes. Håndværkerudgifter på 12.900.079,00 inkl. moms med beregnet huslejestigning m.m. på 29,54%.
2. Tag udskiftes og vinduer udskiftes. Håndværkerudgifter på 10.763.371,00 inkl. moms med beregnet huslejestigning på 24,98%.
3. Tag udskiftes. Håndværkerudgifter på 8.271.591 kr. inkl. moms med dertilhørende huslejestigning på 19,5 %.

Afdelingen godkendte løsning nr. 3.

Entreprenøren er klar til at gå i gang med udbedringen af taget, men afventer selvfølgelig godkendelse fra henholdsvis organisationsbestyrelsen og kommunen.

Det samlede projekt vil betyde en huslejestigning for afdelingens beboere på 19,5 %, hvilket bunder i nedenstående budget for byggesagen:

Byggesagens budget	
Entrepriseomkostninger	9.039.350 kr.
Rådgiverhonorar	929.500 kr.
Øvrige omkostninger	902.602 kr.
Samlet anskaffelsessum	10.871.452 kr.

Byggesagens finansiering	
30-årigt realkreditlån	10.871.452 kr.

Ovenstående huslejestigning i %, svarer til en gennemsnitlig stigning på 225 kr. pr. m² pr. år. Derfor ønsker afdelingen, at organisationsbestyrelsen forholder sig til, om organisationsbestyrelsen er positivt indstillet på at bidrage økonomisk til byggesagen via dispositionsfonden. Et bidrag fra dispositionsfonden vil påvirke den gennemsnitlige huslejestigning direkte, da det vil reducere det samlede realkreditlån for afdelingen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udskiftning af tag på afdelingen og der godkendes et samlet realkreditlån på 10.871.452 kr. inkl. moms samt huslejestigningen på 19,5%.

Referat:

Bestyrelsen giver ikke tilskud på efterbevilling og afslog indstillingen om tilskud til tagudskiftning.

Bestyrelsen vil opfordre afdelingen til at søge om tilskud ved planlægning og budgettering ved eventuelle kommende renoveringer.

4.3 Dansk Boligbyg - konkurs

Skifteretten har oplyst at entreprenøren Dansk Boligbyg er gået konkurs.

Selskabet har byggesagerne 9347 Kirsebærbacken og 9361 Den 3. Revle, som er i garanti-perioden, hvor konkursen har indflydelse. Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling sørger for at sikre boligselskabets rettigheder i forhold til eventuelle kendte krav mod konkursboet som vedrører byggesagen.

Den tid Domea.dk bruger på håndtering af boligselskabets rettigheder er ikke indeholdt i byggeforretningsføreraftalen og vil blive opgjort og faktureret. I forbindelse med anmeldelse af eventuelle krav overfor konkursboet og garantistiller, kan det være nødvendigt med advokatbistand eller anden bistand. Disse omkostninger skal ligeledes afholdes af boligselskabet eller afdelingen. Selskabets bestyrelse vil blive orienteret, så snart Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling ved om det bliver nødvendigt.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.4 9377 Ørnegårdsvej – Svigt på brugsvandsinstallation

Indstilling om godkendelse af forhøjet økonomi/finansiering vedr. anerkendte skadesag J.nr. 20200039/N2989 (157-S019).

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt indstillingen omkring budget/finansiering vedr. BSF's anerkendte skader - svigt på brugsvandsinstallationen i afd. 9377 Ørnegårdsvej. Under udbedringen af byggeskaden, er der tilkommet ekstraarbejder, som anses for at være af driftsmæssig karakter. Hvilket betyder en forhøjet økonomi/finansiering. Ekstraarbejder af driftsmæssig karakter er ikke dækningsberettigede.

Selvrisikoen er steget, da det er en procentdel (5%) og da BSF har dækket ekstraarbejder der kunne henføres til skaden, er de samlede udgifter steget. Forhøjet selvrisiko/egenbetaling fra 166.721,- inkl. moms til 206.108,08,- inkl. moms, hvilket vil sige en meromkostning på 39.387,08,- inkl. moms. Ekstra arbejder af driftsmæssig karakter 481.125,-. I alt 520.512,08,- inkl. moms

Udgangspunktet har ændret sig, idet BSF ikke dækker ekstraarbejder af driftsmæssig karakter.

Ekstraarbejderne omhandler bl.a. udskiftning af armaturer, som er gået i stykker, når der rodes med de gamle stive kobberrør. Her har vi dog fået BSF til at dække 50% af armaturerne. Derudover er der efter aftale med drift udskiftet utætte pungvandlåse og afgangsrør. De er ikke i berøring med installationerne og kan derfor ikke betragtes som en følgeskade af rørkorrosionen. Disse arbejder er derfor ligeledes af driftsmæssig karakter og skulle alternativt have været udført af anden VVS'er efterfølgende.

Dertil er der ekstra arbejde grundet manglende klargøring/flytning af vaskemaskiner og tørretumbler for at kunne udføre arbejdet.

På baggrund af ovenstående, skal bestyrelsen tage stilling til om hvorvidt den forhøjede økonomi/finansiering svarende til 520.512,08 inkl. moms skal betales af afdelingen eller organisationen/selskabet.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender indstillingen fra Domea.dk og afgør om de øgede omkostninger skal betales af selskabet eller afdelingen.

Referat:

Der er opstået ekstra arbejder som byggeskadefonden ikke vil dække og dermed nu en ekstraregning. Bestyrelsen godkendte, at dispositionsfonden dækker 50 % af ekstraomkostningerne.

4.5 9334 Bispebjerg – Købsaftaler

Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling oplyser at der er indgået henholdsvis betinget grundkøbsaftale med VISION Ejendomme den 15.02.2024 og betinget totalentrepriseaftale med Nordstern den 21.02.2024. Begge underskrevet aftaler er vedhæftet som bilag. Såfremt organisationsbestyrelsen ønsker at gennemse alle bilag til aftalerne, bedes I venligst give en tilbagemelding herom.

Begge aftaler indeholder skarpe bindinger ift., at skulle følge VISION Ejendomes byggetakt. Det betyder blandt andet at få færdigproduceret grænsefladenotatet, som er det tekniske dokument der er udarbejdet for at sikre grænsefladerne mellem de almene boliger og parkeringskælderens, samt at få udarbejdet og fremsendt Skema B ansøgningen til Københavns Kommune, og opnå byggetilladelse.

Tidsplanen har set ud, og ser ud på følgende måde:

Uge 1-7	<i>Forhandling af købsaftale og udarbejdelse af bilag – TE-aftale</i>
Uge 7-8	<i>Underskrift af købsaftale – Indsendelse af Skema A, profylakse, udlejningsaftale</i>
Uge 7-8	<i>Indsendelse af andragende, bygning C og tinglysning</i>
Uge 7-8	<i>Indrykke ordretildelingsbekendtgørelsen til offentliggørelse i TED</i>
Uge 7-8	<i>Fremsende udlejningsaftale og betinget købsaftale til KK</i>
Uge 7-10	Skema A godkendelse
Uge 10-13:	Byggetilladelse (KK) opnået og derefter indsendelse af skema B (Domea)
Uge 10-13:	Skema B godkendelse (KK), og endelig købsaftale og TE aftale
Uge 14:	Bestilling af betonelementer og badekabiner (NS)
Uge 30:	Montering af betonelementer (Domea)
Uge 31:	Skøde og overtagelse

Alle involverede parter holder indtil videre kadencen, og det forventes at få underskrevet grænsefladenotatet i ultimo februar. Desuden forventes det at få Skema A tilsagn og byggetilladelse af Københavns Kommune d. 4. marts 2024.

Domea.dk har endvidere sendt en anmodning afsted om tilbud på byggelån og realkreditfinansiering med en skarp tidsfrist på 14 dage for tilbagemelding. Det har været nødvendigt da finansieringstilbuddet skal vedlægges Skema B ansøgningen til Københavns Kommune.

Alt i alt betyder det, at de første betonelementer bliver monteret på DFB's almene byggeri sidst i juli 2024 – om ca. 5 måneder.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.****4.6 9343 Gadehavegård - Kvartershuset – aftale til underskrift**

Til samarbejdsaftalen hører ejerforeningsvedtægter (regulerer udgifter til fællesarealer) samt husorden (regulerer adfærd på fællesarealer). Disse to dokumenter er ikke udarbejdet endnu og vil komme til underskrift senere.

Partnerskabsaftalen med Realdania har afventet samarbejdsaftalen. Denne vil også komme til underskrift senere.

Samarbejdsaftalen er nødvendig for at vi vil gå videre med et nyt udbud og udgifter til bygherrerådgivning. Deraf behovet for at sende aftaler af flere omgange.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender at samarbejdsaftalen underskrives.

Referat:**Bestyrelsen godkendte og underskrev samarbejdsaftalen.****4.7 9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan**

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

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

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

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

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

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

For at sikre at samarbejdet mellem driftscentret i Gadehavegård og Domea.dks genhusningskonsulenter er velfungerende er driftskontoret blevet udbygget og sammenlagt med en nablejlighed. Medarbejderne her derfor mulighed for at sidde fysisk tættere sammen og forventningen er derfor at eventuelle problemstillinger kan løses hurtigere og mere smidigere end før.

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. Domea.dk's kundeservice har udsendt ca. 150-170 tillæg til de midlertidige lejekontrakter i Gadehavegård. Tillægget er en forlængelse af de nuværende kontrakter.

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

Referat:

Genhusningen og driften er nu sammenlagt med nablejligheden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5 Orienteringspunkter

5.1 Orientering fra formandskabet

To-do-liste

Forretningsføreraftalen gennemgås med henblik på at gennemgå punktet om udsendelse af forbrugsregnskaber.

Hvordan får vi gjort afd. bestyrelser, ansatte og beboerne bedre oplyst om forskellen på DFB og Domea.dk?

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen besluttede, at et evt. nyhedsbrev bliver erstattet med en julehilsen og en årsberetning fra bestyrelsen.

Ny model for forretningsføreraftale er i en god, konstruktiv og fremskreden proces i den strategiske referencegruppe, hvor PvB deltager. Bestyrelsen beslutter på det grundlag at afvente med at gennemgå den nuværende aftale og ser frem til at få fremlagt de nye muligheder indenfor overskuelig tid fra domea.dk.

OC er blevet interviewet af TV2 Kosmopol d. 28. februar, for at tale om DFB's kommende bæredygtige byggeprojekt GAIA. Klip fra udsendelsen kan ses i flg. link:

<https://www.tv2kosmopol.dk/nyhedsarkiv?date=2024-02-28&clip=0041258d-5051-41cc-83d6-733798a6da15>

5.2 Orientering fra administrationen

Driftscentret i København har nedlagt en ejendomsfunktionærstilling på 37 timer/ugentligt pga. opgavemangel. I den forbindelse opsiges en medarbejder.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Ekstra orienteringspunkt:

Nærheden

Referat:

Orienteringen om byggesagen i Nærheden vil være med på kommende organisationsbestyrelsesmøde.

6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
Torsdag d. 11. april 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 2. maj 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Fredag d. 24. – Lørdag d. 25. maj 2024	Tilgår	Domea.dks Landskonference	Hotel Nyborg Strand
Torsdag d. 6. juni 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Fredag d. 14 – Lørdag d. 15. juni 2024	Kl. 12:00 – 16:00	OB-Bustur	På Sjælland
Torsdag d. 8. august 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 5. september 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 3. oktober 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 7. november 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 5. december 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde/ juleafslutning	Ude i byen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Regionsmøde bliver afholdt på Scandic, Glostrup d. 18. marts 2024. Pvb, CPE og JPH deltager. MR melder tilbage om evt. deltagelse.

7 Eventuelt

Referat:

Sidste nyt vedr. Boligfy: Det er nu muligt, at juridisk lejer kan give en fuldmagt til samboende. Fuldmagten fås ved at skrive til kundeservice@domea.dk med emnefeltet Boligfy.

Herefter bliver der sendt en speciel Boligfy-fuldmagt til dem, som de begge skal underskrive og returnerer. Når denne er modtaget, oprettes samleveren i domea.dk med funktionen Boligfyfuldmagtshaver.

Dagen efter kan de begge logge ind med MitId på Boligfy. Det kræver, at domea.dk har cpr.nr. registreret på både fuldmagtsgiver og fuldmagtshaver.