

# Danske Funktionærers Boligselskab

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde nr. 148

Torsdag den 11. april 2024 kl. 17.00

Mødet bliver afholdt på Oldenburg Allé 3, Høje Taastrup

Bestyrelsen mødes kl. 16:30 til formøde

---

1	Godkendelse af dagsorden .....	2
2	Godkendelse af referat .....	2
3	Boligorganisationen .....	2
3.1	Afrapportering – Beboerrådgivningen samt boligsociale helhedsplaner .....	2
3.2	9307 Skelgården – nyt vaskeri .....	3
3.3	9366 Møllevænget – Kommunens godkendelse af budget .....	4
3.4	Domea.dk's Indkøbsordning .....	4
3.5	Valg til organisationsbestyrelsen – medarbejderrepræsentant .....	5
3.6	Fælles dialogmøde – Frederikssund Kommune .....	5
4	Nybyggeri og renovering .....	5
4.1	Statusnotater fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling .....	5
4.2	9332 4ingerne – Godkendelse af skema C .....	6
4.3	9334 Bispebjerg/Lygten – Indstilling samt skema B .....	6
4.4	9383 Nærheden - familieboliger .....	7
4.5	Domea.dks håndtering af Danske Funktionærers Boligselskabs byggesager ...	10
4.6	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan .....	10
5	Orienteringspunkter .....	11
5.1	Orientering fra formandskabet .....	11
5.2	Orientering fra administrationen .....	12
6	Mødeplanlægning .....	13
7	Eventuelt .....	13

---

## Deltagere fra bestyrelsen:

Pia von Benzon, Formand (PvB)

Jens Peter Hansen, Næstformand (JPH)

Ole Christian Larsen (OC)

Peter Hansen (PH)

Morten Rasmussen (MR)

Ole Nielsen (OUN) - Afbud

Henrik Schram (HS) - Afbud

Alice Jensen (AJ)

Bente Nees (BN) – Via Teams

## Øvrige deltagere:

Kundechef Carsten Pedersen, DFB (CPE), Servicekoordinator Maja Barslund, DFB (MAA),  
Chef for bæredygtig udvikling Katja Adelhøj Lindblad-Clausen (KAL), Byggechef Rikard  
Raagaard Nannestad (RRN), Thomas Aplin Frederiksen (TAF).

---

**Udsendt den 26. april 2024**

## 1 Godkendelse af dagsorden

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

### **Referat:**

**RRN fra Domea.dk's byggeri og byudviklingsafdeling startede mødet med en orientering om indholdet i indstilling til byggesag 9334 Bispebjerg/Lyften. Orienteringen er indsat under punkt 4.3.**

**Efterfølgende deltog KAL fra Domea.dk's Beboerrådgivning med en afrapporterende status for 2023 på de boligsociale indsatser. Orienteringen er indsat under punkt 3.1.**

**Afslutningsvis deltog TAF fra Domea.dk's byggeri og byudviklingsafdeling med seneste opdateringer om kommende byggesag 9383 Nærheden. Orienteringen er indsat under punkt 4.4.**

### **Herefter tilføjede PvB ekstra orienteringspunkter:**

#### **Ekstra orientering fra formandskabet:**

- **Styringsdialogkonference d. 23. april 2024**
- **Opdatering på Domea.dk's bestyrelse. (JPH er valgt som suppleant)**
- **Grundejerforeningsmøde i Spotorno Alle. (Forhåndsgodkendelse fra HTK)**
- **Anvendelse af arbejds- og egenkapitalen**

#### **Ekstra orientering fra administrationen:**

- **Støtte til registrering af fællesfaciliteter i Gadehavegård og Charlottekvarteret**
- **Brev fra Jura til beboer om upassende adfærd.**

**Bestyrelsen godkendte herefter dagsorden.**

## 2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde d. 7. marts 2024 er godkendt den 3. april 2024.

**Referatet er godkendt.**

## 3 Boligorganisationen

### 3.1 Afrapportering – Beboerrådgivningen samt boligsociale helhedsplaner

DFB gik med i Beboerrådgivningen i 2021. Selskabet betaler for deltagelse pr. lejemål (kr. 218,75 pr. lejemål i 2023). Alle selskabets boliger er med i ordningen.

Indsatsen i Gadehavegaard er støttet af Høje-Taastrup Kommune med kr. 72.500,- årligt frem til og med 2024. Det er forventningen af ordningen forlænges af kommunen.

DFB har ønsket en opfølgning hvert halve år, hvor der afrapporteres på sager og effekt.

På organisationsbestyrelsesmødet deltager Katja Lindblad-Clausen, og vil give en status på:

- Henvendelser i Beboerrådgivningen for 2023
- Hjælp til huslejesager og effekt
- Bekymringssager og effekt
- Særlig forebyggende indsats overfor beboere med gentagne rykkere, som løber frem til 30/9-2024 (1 år)
- Udvikling af Beboerrådgivningens kvalitet og indsats
- Overblik over social indsats i Gadehavegaard

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Referat:**

**KAL fra Domea.dk's Beboerrådgivning orienterede med en afrapporterende status for 2023 på de boligsociale indsatser.**

**Beboerrådgivningen har i forbindelse med genhusningen i Gadehavegård, haft en ekstra ressource derude til afhjælpning af spørgsmål fra bekymrede beboere. Den funktion er pt. ledig, men forventes at være besat d. 1. august. Indtil da, vil Beboerrådgivningen være behjælpelige på telefonen og træde til i det omfang, det kan lade sig gøre.**

**Overblik over den samlede indsat i 2023:**

**Beboerrådgivningen modtog 241 henvendelse i 2023 fra beboere i DFB. Størstedelen af henvendelserne er hjælp til huslejen.**

**Beboerrådgivningen har i 2023 indgået 25 afdragsordninger, hvilke er en stigning på 41 sager fra året før. Ydermere 25 bekymringssager i 2023, hvilke er steget med 16 sager fra året før.**

**Derimod er 201 huslejesager og 18 bekymringssager 18 afsluttet. 2023 bød på 13 udsættelser.**

**De indkomne huslejesager kommer mange steder fra, men primært fra advokatlister, som trækkes i starten af måneden.**

**Den totale status fra indgåelse af aftale med Beboerrådgivningen i 2021 og til marts 2024, har der total været 631 henvendelser fra DFB. Af dem er 5% udsættelser.**

**De har i alt forhindret 103 udsættelser, og prisen på den gennemsnitlige udsættelse i DFB er kr. 53.000, - pr. udsættelse.**

**Social og boligstyrelsen har tildelt puljemidler til afhjælpning på det helt tidlige stadie for beboere, som har modtaget rykkere på huslejebetaling. En indsat som strækker sig fra november 2023 til september 2024. Beboerne synes ikke om indsatsen, og de ser ikke et problem på det tidlige stadie. Indsatsen fortsættes frem til udløb af indsatsen i september 2024.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 3.2 9307 Skelgården – nyt vaskeri

Afdelingen har to vaskerier, et på Amager Landevej og et på Følfodvej med i alt 5 vaskemaskiner. Vaskemaskinerne og de dertilhørende betalingsystemer har nået en alder,

hvor de ikke længere kan repareres. Dette betyder, at der i hvert fald er en maskine der kører gratis og yderligere en af maskinerne står derudover overfor en udskiftning.

Da det i afdelingen ikke er tilladt at opsætte vaskemaskine i boligerne, er det vigtigt at vaskerierne fungerer.

Både maskiner, betalingssystem og bookingsystem er utidssvarende. Driftscentret bruger meget tid på at tanke beboernes vaskekort op, da der skal bruges en ejendomsfunktionær til at opfylde kort fysisk i afdelingen. Servicekoordinator skal efterfølgende scanne ind, opkræve og gemme på lejer, hvorefter Domea.dks økonomiafdeling opkræver via husleje.

Driftscentret har indhentet tilbud fra Nortec, da de har rigtig gode erfaringer med denne leverandør i selskabets nyetablerede afdelinger.

Nortec varetager service, reparationer, booking og betaling.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender at afdelingen indgår aftale med Nortec om etablering af vaskeri.

**Referat:**

**Nortec vil stå for alt drift og betalingsaftalen foregår direkte mellem Nortec og beboere.**

**Bestyrelsen godkendte, at afdelingen indgår aftale med Nortec.**

### 3.3 9366 Møllevænget – Kommunens godkendelse af budget

Afdelingsmødet har i foråret 2023 afvist at godkende driftscentrets oplæg til budget for budget 2023/24. Afdelingsmødets beslutning blev efterfølgende indbragt for kommunalbestyrelsen i Hørsholm Kommune til afgørelse som administrativ tvist. Kommunen har efterfølgende godkendt budgettet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.4 Domea.dk's Indkøbsordning

Domea.dk's Indkøbsafdeling har udsendt orienteringsbrev, som er vedhæftet denne dagsorden.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**Indkøbsafdelingen underviser og guider driften i processen omkring den solidariske indkøbsordning.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.5 Valg til organisationsbestyrelsen – medarbejderrepræsentant

If. selskabets vedtægter skal der foretages valg af medarbejderrepræsentant til organisationsbestyrelsen. I forbindelse med valgbehandlingen har organisationsbestyrelsen udarbejdet et brev til selskabets medarbejdere, som fortæller om bestyrelsens arbejde og forventninger til medlemmerne.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**Bestyrelsen godkendte, at valget til medarbejderrepræsentanten i bestyrelsen gælder alle medarbejdere i DFB.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.6 Fælles dialogmøde – Frederikssund Kommune

Boligselskabet er blevet inviteret til dialogmøde i kommunen den 13. maj 2024. Invitation og dagsorden er vedhæftet.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter henvendelsen fra Frederikssund Kommune og tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**CPE deltager og repræsenterer bestyrelsen.**

## 4 Nybyggeri og renovering

### 4.1 Statusnotater fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling

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

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**OB-kontaktperson tilføjes til statusnotater:**

**9380 ved Amagerbanen. PvB tilføjes.**

**9383 Nærheden. AJ og PvB tilføjes.**

**9334 Bispebjerg/Lygten. JP og OC tilføjes.**

**OC og CPE har været med Domea.dk på studietur til Amsterdam med fokus på bæredygtige byggerier. To gode inspirationsrige dage med bl.a besøg til en fabriksdal som fremstillede fliser af genbrugsplastik. Der var også plads til at besøge andre byggetyper, såsom byggerier på pæle i havnen.**

#### 4.2 9332 4ingerne – Godkendelse af skema C

Høje Taastrup Kommune har godkendt skema C på byggeriet.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender skema C.

**Referat:**

**Bestyrelsen godkendte skema C.**

#### 4.3 9334 Bispebjerg/Lygten – Indstilling samt skema B

Skema B er vedhæftet denne dagsorden. Yderligere bilag vil blive eftersendt.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender skema B

**Referat:**

**RRN fra Domea.dk's byggeri og byudviklingsafdeling orienterede kort om indholdet i indstilling til byggesagen 9334 Bispebjerg/Lygten samt gav status på Skema B.**

**På trods af en presset tidsplan er skema B klar. Der har ikke været nogle klager og alt er gået glidningsfrit med Københavns Kommune. Med skema B tilsagn fra bestyrelsen, kan Nordstern komme videre i processen med byggesagen. RRN anser det som en god nyhed.**

**Grundkapitallån fra Landsbyggefonden er blevet tilset af Kammeradvokaten og de har ingen indvendinger. Formandskabet skal underskrive, hvis det godkendes.**

**Seniorbofællesskabet i Mjølnerparken "Midgård" skal flytte deres afdeling ind i DFB's nye afdeling 9334 Bispebjerg/Lygten. Bestyrelsen har henvendt sig med deres interne/eksterne venteliste, som de ønsker at organisationsbestyrelsen tager stilling til.**

**Ydermere har formanden for bofællesskabet henvendt sig og vil gerne deltage i byggeudvalgsmøderne. Byggefasen er allerede fastlåst og der er ikke noget som kan ændres, som det er nu.**

**Bestyrelsen besluttede, at Domea.dk's byggeri og byudviklingsafdeling indkalder til møde med bestyrelsen i bofællesskabet for præsentation af projektet samt forventningsafstemme deres deltagelse i byggeudvalget, inden opstart af de formelle byggeudvalgsmøder.**

**Der er på tidligere bestyrelsesmøde vedtaget at OC og JPH er i byggeudvalget.**

**RRN orienterende om, at projektleder Ann Porsmose går på orlov og projektleder Henriette Bremer Nielsen overtager byggesagen fra nu af.**

**RRN opfordrer bestyrelsen til at finde et navn til afdelingen, hvis et andet ønskes, end det som byggesagen kaldes nu.**

**Bestyrelsen godkendte, at formandskabet underskriver grundkapitallånet.**

**Bestyrelsen godkendte skema B.**

**Bestyrelsen godkendte, at seniorbofælleskabets venteliste overdrages med flytningen.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 4.4 9383 Nærheden - familieboliger

##### Status

Organisationsbestyrelsen godkendte den 5. oktober 2023 at der blev arbejdet videre med projektet forud for et egentligt tilbud. Siden oktober, har der været afholdt en række møder hvor f.eks. plantegninger blev tilrettet lidt, for en bedre indretning af enkelte lejligheder, såvel som at økonomien i projektet har været vendt grundigt, hvor der nu er opnået enighed om projektets pris. Projektets succes afhænger nu af kommunen og af en særlige udbudsmodel.

##### Projektet

Bebyggelsen består af to fritstående blokke med hhv. 56 familieboliger og 41 seniorboliger. Til seniorboligerne er der indrettet fælleslokale i stueetagen ud imod den fælles gårdhave. Der er kælder under det meste af boligerne og en p-kælder under gårdhaven som indgår i projektet. I kælderen under boligerne er der depoter, teknik og cykelparkering. Alle p-pladser i hele Nærheden skal være offentligt tilgængelige og det forventes at driften heraf deles ligeligt mellem alle beboere i Nærheden via grundejerforening. Byggeriet er med teglfacader og altaner på familieboligerne og generelt høj kvalitet. Daginstitutionens store legeplads vil være offentlig tilgængelig udenfor institutionens åbningstid.

##### Bindinger med opførelse af daginstitution

FB Gruppen har forpligtet sig til at opføre en daginstitution på samme matrikel (som efterfølgende deles op i to matrikler). Da udgravning for p-kælder og kælder for boligerne skal ske inden eller samtidig med at daginstitutionen opføres, blive sælger nødt til at igangsætte etableringen af kælderen snarest. Samtidig sikres den samlede økonomi ved at bestilling af betonelementer sker samlet, hvilket er medio juni.

##### Mulige udbudsformer og anbefalet aftaleform

Fordi bindingen imellem de to projekter er så tæt, vurderes det svært eller urealistisk at to forskellige entreprenører skal bygge hhv. daginstitution+p-kælder og boligerne derefter. Derfor har Kammeradvokaten vurderet to mulige løsninger:

1. Udbud (via Domea) af de almene boliger til etablering oven på kælder udført af IngCon

Denne model er den mest almindelige, men der er nogle u hensigtsmæssige grænseflader mellem kælder og almene boliger, som skal håndteres. Det gælder selvfølgelig særligt, hvis det ikke bliver samme entreprenør, der med et samlet ansvar opfører begge dele.

Ulempen ved denne model er desuden, at det er sandsynligt, at konkurrencen bliver meget begrænset, da Inco vil have en væsentlig fordel qua deres arbejde med kælderen mv., og da restøkonomien (og dermed targetbeløbet) er så begrænset. Men det hindrer ikke modellens anvendelse.

## 2. Direkte tildeling af totalentreprisekontrakt til IngCon

Denne model er baseret på, at de almene boliger er så tæt integrerede med kælder og institution, at det reelt skal være den samme entreprenør, og at den private og almene del dermed ikke kan adskilles. Modellen håndterer bedre end model 1 de ulemper, som grænsefladerne giver anledning til. Faktum derude skal selvfølgelig understøtte det, hvilket jeg ikke nærmere har afdækket. Men jeg har forstået, at kælderudgravningen har betydning for tidsplanen for de øvrige dele, hvis det ikke håndteres i en arbejdsgang, og at dette skyldes integrationen mellem projekterne.

Modellen har en udbudsretlig risiko, som jeg klart vil anbefale afdækkes bedst muligt via først profylaksebekendtgørelse og efterfølgende ordretildelingsbekendtgørelse samt en aftalemæssig regulering af, at parterne kan gå hver til sit uden gensidige krav, hvis der indkommer klager.

Det er vores vurdering at model 2 er den bedste løsning, fordi det offentliggøres at der sker en direkte tildeling fremfor et udbud, som muliggør at evt. klager sker før man går videre i forløbet.

Tidsmæssigt er model 1 desuden nødvendig, for at nå deadline for betonelementbestillingen. Hvis der måtte komme klager, kan man falde tilbage på model 1.

Kontaktdetaljer er under forhandling, men målet er at der indarbejdes risikominimering ved f.eks. at kræve indeståelse fra FB Gruppens hovedselskab for NH 4 ApS, samt kræve udsat betaling.

### Nuværende risikoprofil

Lav – Udbudsrisikoen håndteres hurtigt med en profylaksebekendtgørelse med 10 + 30 dages klagefrist. I denne periode afholder boligselskabet kun projektudviklingstimeforbruget iht. den tidligere aftalte ramme. Derfor ikke nogen større risiko for boligselskabet. Kontraktmæssigt vil denne indeholde ansvars- og risikobegrænsninger mht. betaling.

### Anskaffelsessum

Herunder fremgår anskaffelsessummen iht. 2024 rammebeløb:

Samlet anskaffelsessum, rammebeløb	241.691.170
Grundkøbslån (se herunder).	14.117.000
Samlet anskaffelsessum, inkl. grundkøbslån	255.808.170

### Grundkøbslån

Iht. almenboliglovens bekendtgørelse om grundkøbslån (BEK nr. 1063 af 28/06/2022), er der mulighed for at søge grundkøbslån for den del af grundkøbsudgifterne der overstiger 20% af rammebeløbet, herunder ekstraordinære udgifter til fundering og forurening. Disse udgifter har FB Gruppen opgjort således at der sker en overskridelse af de 20% svarende til 14 mio. som tillægges rammebeløbet. Finansiering består af 28% betalt af kommunen og 62% ved et LBF lån som skal tilbagebetales efter 50 år. Tilbagebetalingen ville i dagsværdi have en størrelse på ca. 500kr. pr. bolig pr. måned, men med 50 års inflation forventes huslejekonsekvensen at være ubetydelig.

Grundkøbslån skal godkendes af organisationsbestyrelsen, kommunen og LBF. Der er ikke sikkerhed for kommunens godkendelse, da det kræver at de kan afsætte tilstrækkelig økonomi:



Grundkapital, LBF-lån	(8%)	19.335.000
Kommunal andel, af grundkøbslån	(28%)	3.953.000
Total, kommunal udgift:		23.288.000

#### Forventet husleje

Huslejen vil bestå af afdrag på realkreditlån på 865 kr./m<sup>2</sup> + forventet 400 kr./m<sup>2</sup> i driftsudgifter.

En fælles grundejerforening antages at indgå i de 400 kr./m<sup>2</sup> drift.

For forskellige typer boliger vil huslejen da forventes at blive:

Familieboliger	Areal	Kr. pr. måned
1 vær	54	5.691
2-vær	61	6.429
3-vær	84	8.853
4-vær	105	11.066
Seniorboliger		
1 vær	54	6.007
2-vær	61	6.850
3-vær	84	8.115

Det gennemsnitlige beboerindskud er på 49.836 kr. pr. bolig.

#### Tidsplan:

Godkendelse af Lokalplan, maj 2024

Godkendelse af skema A, maj eller juni 2024

Godkendelse af skema B, maj eller juni 2024

Indflytning ultimo 2025/primo 2026

Det indstilles at organisationsbestyrelsen:

- godkender det fremlagte projekt for opførelse af 97 boliger
- godkender indsendelse af skema A og B.
- godkender at organisationsformanden bemyndiges til indgåelse af købsaftale med FB Gruppen/IngCon (via NH4 ApS) om færdigt p-hus + overtagelse af entreprisaf-tale med IngCon. Herunder udsendelse af profylaksebekendtgørelse. (kontrakten vil blive gennemgået inden formandens og byggedirektørens underskrift).
- godkender ansøgning om rentefrit grundkøbslån, hvoraf 10,14 mio. skal tilbagebe-tales efter 50 år.
- godkender at indeksering kan tilgå ved skema C (godkendelsen stilles som krav fra Høje Taastrup Kommune).

#### Referat:

**TAF fra Domea.dk's byggeri og byudviklingsafdeling gav en orientering om kom-mende byggesag 9383 Nærheden, hvilke er et erstatningsboligprojekt for Gade-havegård med 97 boliger.**

**41 seniorboliger og 56 familieboliger. Parkeringskælder har offentlig adgang.**

**Der skal søges om grundkøbslån – hvilke der er redegjort for. Der er behov for ekstra kr. 14 mil. til projektet. Kommunen betaler 28 % af det manglende beløb og Landsbyggefonden stiller med lån for det resterende. Lånet skal først tilbage-betales efter 50 år. Alt er klar til afsendelse af skema A til kommunen.**

**Der er på et tidligere organisationsbestyrelsesmøde besluttet at PvB og AJ er udvalgt til byggeudvalget. Der er afsat kr. 2 mill. til tilretninger, hvilke vil være til gennemgang i byggeudvalget.**

**Byggeforretningsføreraftalen vil være med som bilag til godkendelse på næste organisationsbestyrelsesmøde.**

**Bestyrelsen godkendte det fremlagte projekt 9383 Nærheden.**

**Bestyrelsen godkendte indsendelse af skema A og B.**

**Bestyrelsen godkendte at organisationsformanden bemyndiges til indgåelse af købsaftale.**

**Bestyrelsen godkendte ansøgning om rentefrit grundkøbslån.**

**Bestyrelsen godkendte at indeksering kan tilgå ved skema C.**

**Der blev aftalt, at TAL sender digital underskrift til formandskabet på de bilag, som skal sendes til kommunen.**

#### 4.5 Domea.dks håndtering af Danske Funktionærers Boligselskabs byggesager

Danske Funktionærers Boligselskabs bestyrelse har brug for en præcisering af ansvarsfordelingen i selskabets byggesager.

I alle nye byggesager i særligt Københavns Kommune skal administrator kunne håndtere udlejning af bofællesskaber. For at opnå kommunens godkendelse af skema A er det nødvendigt at boligselskab og administrator er i stand til at håndtere bl.a. udlejningsaftaler.

Bestyrelsen har ikke den nødvendige tillid til at den samlede opgave bliver løst af Domea.dk.

Det er DFBs holdning at selskabet køber en ydelse af Domea.dk, som dækker hele byggesagen. Det gælder selve byggeriet, grundejerforeninger og udarbejdelse af udlejningsaftaler samt eventuelle aftaler om og oprettelse af bofællesskaber.

Det selskabets holdning at Domea.dk har en udfordring i forhold til de kompetencer som er nødvendige for at kunne løse byggeopgaverne i Københavns kommune. Organisationsbestyrelsen anerkender at Domea.dk ikke kan rumme alle kompetencer. Men ansvaret ligger i Domea.dk.

Det er Danske Funktionærers Boligselskabs bestyrelses forventning, at Domea.dk er i stand til at løse disse opgaver, som må ligge i forlængelse af strategien om at kunne levere de ydelser som selskaberne efterspørger.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter orienteringen og tager den til efterretning.

#### **Referat:**

**Bestyrelsen forventer, at Domea.dk kommer med en løsning med et udspil på udfordringen.**

#### 4.6 9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan

Transport-, bygnings- og boligministeren offentliggør hvert år den 1. december, hvilke områder der opfylder betingelserne i for at være udsatte boligområder, ghettoområder

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

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

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

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

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

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

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

Domea.dks kundeservice har udsendt ca. 150-170 tillæg til de midlertidige lejekontrakter i Gadehavegård. Tillægget er en forlængelse af de nuværende kontrakter. Tillæggene er fremsendt med alm. post og e-mail.

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

#### **Referat:**

#### **Bestyrelsen drøftede status og 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. Domea.dks er i proces med at udarbejde oplæg til opdaterede forretningsføreraftaler i samarbejde med de administrerede selskaber.

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

### 9361 3. Revle - artikel i medlemsbladet Ældre sagen

Medlemsbladet Ældre sagen har bragt en artikel om bofællesskabet i afdelingen. Udgangspunktet for artiklen er, at flere ældre ønsker at bo i bofællesskaber.

<https://www.aeldresagen.dk/om-os/blade-og-boeger/aeldre-sagens-blade/alle-blade/medlemsbladet-aeldre-sagen>

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Referat:**

**Der arbejdes videre med at informere om DFB via logo på tøj, logo på brevpapir, skilte med logo ved byggesager samt eget initiativ ved information ved møder. To do punkt fjernes fra dagsorden.**

**Ekstra punkter som blev tilføjet dagsorden, vil blive orienteret om på næste organisationsbestyrelsesmøde i maj.**

- **Styringsdialogkonference d. 23. april 2024**
- **Opdatering på Domea.dk's bestyrelse. (JPH blev valgt som suppleant)**
- **Grundejerforeningsmøde i Spotorno Alle. (Forhåndsgodkendelse fra HTK)**
- **Anvendelse af arbejds- og egenkapitalen**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 5.2 Orientering fra administrationen

### Høje Taastrup Lokalavis

Høje Taastrup Lokalavis har henvendt sig vedr. problemer med skrald, som hober sig op i DFB's bebyggelse 4lignerne. CPE har kommenteret dette overfor avisen og sagt, at vi er opmærksomme på problematikken og i gang med at finde løsninger.

### Østre Gasværk

Københavns Kommune vurderer fortsat på ca. femtende uge de indkomne tilbud på Østre Gasværk. KK oplyser, at de forventer at vende tilbage medio april 2024.

### 9332 4lignerne – montering af låse

Beboere har givet udtryk for at kælderen i afdelingen føles som et utrygt sted at være, og nogle bruger den som opholdsrum/rygerum. For at komme dette til livs og skabe større tryghed i afdelingen, er det i samarbejde med bestyrelsen besluttet at montere lås på dørene ind til kælderrummene. Det vil være 3 forskellige låse, så beboerne kun har adgang til den del af kælderen hvor eget kælderrum ligger. Hvert lejemål får udleveret en nøgle, som er en systemnøgle, som beboerne ikke kan kopiere.

Ekstra punkter:

### Støtte til registrering af fællesfaciliteter i Gadehavegård og Charlottekvarteret

Som led i løsningen af den af Socialministeriet støttede undersøgelse, vil Domea.dk Byggeri og Byudvikling være på besøg i Charlottekvarteret og Gadehavegaard for at registrere bevægelsesruter og fysiske forhold for de ældre beboere omkring udearealer og fællesfaciliteter.

**Referat:**

**Ekstra punkter som blev tilføjet dagsorden, vil blive orienteret om på næste organisationsbestyrelsesmøde i maj.**

- **Brev fra Jura til beboer om upassende adfærd.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterregning.**

6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
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:**

**Ingen emner til dette punkt.**

7 Eventuelt

**Referat:**

**Ingen emner til dette punkt.**