

Danske Funktionærers Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde nr. 158

Torsdag den 3. april 2025 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 – næstformand	2
3.2	Deltagelse ved 1. spadestik og rejsegilde	2
3.3	Indstilling - Ekstraordinær opkrævning af administrationsbidrag	3
3.4	Ændring af midlertidig husorden	4
3.5	9383 Havtornen - kataloger	4
3.6	Sophienborg Plejecenter – udskiftning af 4 opvaskemaskiner	5
3.7	Styringsdialog – Høje Taastrup Kommune	5
4	Nybyggeri og renovering	6
4.1	Statusnotater fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling	6
4.2	9361 Den 3. Revle – Indstilling om lån i dispositionsfonden til solcelleprojekt..	6
4.3	9351 Ved Torvet – Udarbejdelse af notat	7
4.4	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan	7
4.5	9309 Prags Boulevard - status på renoveringssag	8
5	Orienteringspunkter	9
5.1	Orientering fra formandskabet	9
5.2	Orientering fra administrationen	9
6	Mødeplanlægning	10
7	Eventuelt	10

Deltagere fra bestyrelsen:

Pia von Benzon, Formand (PvB)

Jens Peter Hansen, Næstformand (JPH)

Ole Christian Larsen (OC) - afbud

Peter Hansen (PH)

Morten Rasmussen (MR)

Christina Støvhase (CSS)

Henrik Schram (HS) - afbud

Alice Jensen (AJ)

Gina Marie Gøtze (GMG)

Øvrige deltagere:

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

Godkendt og udsendt den 2. maj 2025

1 Godkendelse af dagsorden

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

Referat:

Formand PVB bød velkommen og tilføjede et ekstra punkt til dagsorden:

4.5 9309 Prags Boulevard - status på renoveringssag

Byggechef Rikard Raagaard Nannestad fra Domea.dk's byggeri og byudviklingsafdeling deltog på mødet og gav status på renoveringssagen. Orienteringen er indsat under punkt 4.5.

Herefter godkendte bestyrelsen dagsordenen.

2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde d. 6. marts 2025 er godkendt den 24. marts 2025.

Referatet er godkendt.

3 Boligorganisationen

3.1 Bestyrelsen – næstformand

På boligselskabets repræsentantskabsmøde blev der valgt en ny organisationsbestyrelse. I forlængelse heraf skal bestyrelsen vælge en næstformand.

Jens Peter Hansen opstiller som næstformand.

Det indstilles, at bestyrelsen vælger næstformand.

Referat:

Bestyrelsen valgte Jens Peter Hansen som næstformand.

3.2 Deltagelse ved 1. spadestik og rejsegilde

Formandskabet ønsker en drøftelse af hvem, selskabet ønsker der kan deltage i forbindelse med 1. spadestik og rejsegilder.

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter hvem der skal deltage i 1. spadestik og rejsegilder.

Referat:

Bestyrelsen besluttede, at det kun er organisationsmedlemmer der kan deltage til ovenstående arrangementer.

3.3 Indstilling - Ekstraordinær opkrævning af administrationsbidrag

Baggrund

Domea.dk står overfor at skulle udskifte det nuværende UNIK Bolig4 med en ny digital administrationsløsning. Domea.dk har længe kigget efter alternativer til Bolig4, da systemet ikke understøtter den nye forretningsmodel, herunder ambitionerne om fleksibilitet, samt den daglige opgaveløsning i både servicecentre og i landscentre. UNIK har samtidig valgt at udfase Bolig4, og erstatter systemet med en ny integreret løsning, som ikke tilbyder muligheden for den fleksibilitet og de tilpasninger, Domea.dk's kunder har brug for. For at finde en ny administrationsløsning, som fleksibelt kan understøtte medarbejderne i deres opgaveløsning, og kunderne i at være den boligorganisation, de ønsker at være – har Domea.dk gennemført et EU-udbud.

Overvejelser

Den ekstraordinære opkrævning af administrationsbidrag dækker udelukkende overgangsomkostningerne til den nye digitale administrationsløsning. Som præsenteret på tidligere møder vælger Domea.dk at opkræve iht. det dyreste økonomiske scenarie - Dette for at forebygge, at Domea.dk skal bede om flere penge igen, såfremt det billigere scenarie viser sig ikke at være dækkende. Hvis det betyder, at der opkræves for meget, så er det Domea.dk's generalforsamling, der beslutter om den overskydende økonomi skal tilbagebetales - eller om den skal anvendes til andet formål. Det forventes, at de løbende driftsomkostninger for den nye digitale administrationsløsning ikke bliver dyrere, end vores nuværende betaling til UNIK Bolig4. Hvis vi omvendt havde valgt at gå over på UNIK's kommende administrationsløsning, ville de løbende driftsomkostninger blive 2-3 gange højere, end det vi betaler i dag – ifølge UNIK's egen udmelding til Domea.dk. Der er således en berettiget forventning om, at dette ekstraordinære bidrag til overgangsomkostningerne vil være 'tjent ind igen' inden for få år.

Økonomi

Ved at opkræve overgangsomkostningerne med udgangspunkt i det dyreste scenarie vil den ekstraordinære opkrævning af administrationsbidraget udgøre:

kr. 1.848,- inkl. moms pr. lejemålsenhed.

For at få det totale beløb, skal dette beløb ganges med antallet af vores boligorganisationers lejemålsenheder, og det betyder et samlet ekstraordinært administrationsbidrag på:

kr. 4.952.640,- inkl. moms.

Betaling

DFB kan vælge at betale det ekstraordinære bidrag til investeringsfonden som en engangsbetaling - alternativt over fire år, i lige store rater.

Finansiering

Det ekstraordinære bidrag til investeringsfonden kan finansieres med arbejdskapital, rentefkast for 2024/25 eller via en huslejeopkrævning, eller en kombination heraf.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver aftalen om ekstraordinær opkrævning af administrationsbidrag til investeringsfonden. Det ekstraordinære bidrag dækker boligorganisationens andel af overgangsomkostningerne til den nye digitale administrationsløsning.

Referat:

Bestyrelsen tiltrådte aftalen og vedtog, at omkostningen vil blive pålagt hver afdeling pr. lejemålsenhed for det kommende budgetår 26/27.

Bestyrelsen har følgende bekymringer i forbindelse med den tiltrådte aftale. De ønsker at få udarbejdet en risikovurdering på:

- **Hvis det nye IT-system ikke er færdig til tiden, hvad er Domea.dk's plan B i forhold til risiko og konsekvens?**
- **Hvad er de planlagte mitigerende handlinger ifm. ovenstående og tilhørende omkostninger ved de mitigerende handlinger?**

Bestyrelsen underskrev aftalen på mødet.

3.4 Ændring af midlertidig husorden

Som det fremgår af dagsordens pkt. 3.4, har selskabet en række midlertidige kataloger. Det fremgår af den midlertidige husorden at beboerne må medbringe 2 husdyr. Selskabets administration foreslår at ændres til 1 husdyr.

Det indstilles, at bestyrelsen ændrer selskabets midlertidige husorden.

Referat:

Bestyrelsen godkendte at ændre antal på husdyr til 1 i det midlertidige husordenskatalog. I genhusningssager vil genhusningsteamet håndtere de konkrete tilladelser.

3.5 9383 Havtornen - kataloger

I nybyggede afdelinger godkender bestyrelsen nogle midlertidige kataloger til brug for førstegangsudlejningen. De midlertidige kataloger gælder indtil beboerne fastsætter nye regler på afdelingsmødet.

Katalogerne er udarbejdet så generelt dækkende som muligt, og de er måske mere restriktive, end beboerne selv vil beslutte på et senere afdelingsmøde.

For den midlertidige husordens vedkommende er der særligt behov for, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om og i hvilket omfang det skal være tilladt at holde hund og kat.

For det midlertidige vedligeholdelsesreglements vedkommende er der særligt behov for, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvilken vedligeholdelsesordning (A eller B), der skal være gældende, og om beboerne skal have særlig pligt til at vedligeholde bygningsflader mv. udenfor boligen.

Der er ikke behov for at fastsætte et midlertidigt råderetskatalog. Det følger af driftsbekendtgørelsen, at der kun skal udarbejdes et råderetskatalog, hvis afdelingsmødet har truffet beslutning om tilladte råderetsarbejder udenfor boligen. For råderetsarbejder indenfor boligen gælder aftalefrihed mellem lejer og udlejer, indtil afdelingsmødet måtte fastsætte særlige regler.

Det indstilles, at bestyrelsen fastsætter midlertidigt vedligeholdelseskatalog og midlertidig husorden for afdelingen.

Referat:

Bestyrelsen godkendte at det er tilladt at have 1 husdyr ifølge den midlertidige husorden. Afdelingsmødet kan beslutte reglerne for husdyr fremadrettet.

I de midlertidige standardkataloger tilføjes kontaktoplysninger til organisationsbestyrelsen.

Der vil kun være A-ordning fremover. B-ordning fjernes fra det midlertidige vedligeholdelseskatalog.

Bestyrelsen ønsker en uddybning på definitionen af, hvad menes ved bygningsflader og hvad indgår i den formulering for beboerne.

Beslutningen tilgår på næste bestyrelsesmøde.

3.6 Sophienborg Plejecenter – udskiftning af 4 opvaskemaskiner

På Sophienborg Plejecenter er der opsat 4 opvaskemaskiner. Disse maskiner skal udskiftes grundet slid og ælde, og indkøb af 4 nye maskiner er vurderet til at koste afdelingen ca. kr. 300.000,-. Under normale forhold vil det være et afdelingsmøde der skal tage stilling til udskiftningen, men pga. beboerens meget nedsatte kognitive funktionalitet har DFBs administration/drift vurderet at indstillingen fremlægges for selskabets bestyrelse i stedet for. Dette er ligeledes aftalt med Hillerød Kommune. Huslejestigningen for afdelingen vil være 0,5 % hvis der optages et lån med afvikling over 10 år.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender indkøb af 4 opvaskemaskiner.

Referat:

Bestyrelsen godkendte indkøb af 4 opvaskemaskiner.

3.7 Styringsdialog – Høje Taastrup Kommune

Boligorganisationen var indkaldt til styringsdialog med Høje Taastrup Kommune. Bilagene var vedhæftet indkaldelsen til bestyrelsens sidst afholdte møde.

Der orienteres yderligere på mødet.

Referatet fra styringsdialogmødet er endnu ikke tilgængeligt.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

PvB og Jesper Jensen fra afdelingsbestyrelsen i Gadehavegård samt Susanne Villadsen fra afdelingsbestyrelsen i 4'ingerne deltog på mødet. Høje Taastrup Kommune tilkendegav deres glæde over opbakningen fra beboerdemokratiet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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:

Ved torvet:

Bestyrelsen ønsker en yderligere vurdering omkring fortsættelse af byggesagen.

Ledelsen i BYG har inviteret formandskabet til strategimøde omkring forventninger til fremtidige byggesager.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

4.2 9361 Den 3. Revle – Indstilling om lån i dispositionsfonden til solcelleprojekt

På baggrund af ønsket om at fremme den grønne omstilling har afdelingen nedsat en solcellegruppe, som har til formål at undersøge og afdække mulighederne for opsætning af solceller på afdelingens bygning. Rådgivere fra Sustain har i første omgang udarbejdet en analyse til at dække behov og mulighederne i afdelingen, som blev præsenteret på afdelingsmøde den 5. februar 2025. Da aftalegrundlaget med rådgiver var at de udarbejder en analyse til afdelingsmøde, uden honorar blev afstemningstemaet ønske om at arbejde videre med projektet og herunder acceptere rådgivers tilbud om projektering.

Beboere stemte ja til at arbejde videre med projektet.

Projektet

Solcellerne placeres ovenpå tagpap uden gennembrydning af membran. Solceller samt beslag udføres som en letvægtsløsning. Der etableres et solcelleanlæg på en størrelse af 50 kWh for tilsluttes to hovedmålere, en til fællesforbrug og en til lejlighedsforbrug. Anlægget er dimensioneret til ca. afdelingen forbrug. For at opnå størst mulig effekt har rådgiver anbefalet opsætning af 2 X 20 kWh batteriet. Udover selve oplagring af strømmen medfører det ligeledes muligheden for at optage strømmen mens elprisen er lav og forbruge i spidsbelastningen når strømmen er dyr.

Økonomi

Det samlede anlæg vil komme til at koste kr. 875.000,- inkl. omkostninger. Solcelleanlægget vil producere strøm svarende til en årlig besparelse på ca. kr. 60.000,- i afdelingen. Der er afsøgt mulighederne for hvorledes afdelingen kan finansiere den grønne løsning. Da afdelingen forsat er en ny afdelingen i selskabet og herunder ikke har nedbragt tilstrækkelig på sine lån, har afdelingen ikke mulighed for at optage et realkreditlån uden 100% kommunalgaranti. Københavns kommune ønsker ikke at stille garanti til udstøttede projektet og anbefaler at afsøge mulighederne andre steder. Ved finansiering af evt. banklån eller grønne lån (via fonde) vil investeringen give et større underskud.

På baggrund af ovenstående ansøger afdelingen derfor Organisationens om et 20-årigt lån i dispositionsfonden med forudsat 4% i rente.

Dette medfører at finansieringen og besparelsen vil nogenlunde gå lige op.

Tidsplan

Såfremt OB accepterer at bevillige lånet, samt vil tidsplanen se følgende ud.

- Ultimo april 2025 – Afd. møde, afstemningen om projekt og økonomi (skema A)
- Primo Maj 2025 – Indhentning af tilbud
- Medio maj 2025 – Afd. møde, afstemningen om licitationsresultater (skema B)
- Juli – Aug. 2025 - Forventet byggeperiode

Domea.dk's administrationen indstiller, at OB drøfter og behandler bevillingen i form af lånet så det videre arbejde med solcelleprojektet kan realiseret, da afdelingens er udfordret på mulighederne. Vi anser det ikke ville være muligt at gennemføre denne, uden at indtænke denne form for finansiering.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter indstillingen og beslutter om der skal ydes et lån til afdelingens solcelleprojekt.

Referat:

Bestyrelsen tiltrådte ikke indstillingen og der ydes ikke et lån til afdelingen.

4.3 9351 Ved Torvet – Udarbejdelse af notat

Jf. statusnotatet fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling er det nødvendigt at få afdækket højdemæssige, konstruktive og økonomiske konsekvenser i forbindelse med en overbygning af varegården, hvis boligprojektet fortsat skal kunne realiseres. Byggeudvalget har allerede godkendt et honorarestimat på kr. 45.000,- (eks. moms)

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.4 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.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.).

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

Referat:

**Der afholdes orienteringsmøde d. 30. april om den nye bebyggelsesplan.
Der er ikke yderligere opdateringer siden sidste møde.**

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ekstra punkt:

4.5 9309 Prags Boulevard - status på renoveringssag

Bestyrelsen har inviteret Byggechef Rikard Raagaard Nannestad fra Domea.dk's byggeri og byudviklingsafdeling med på mødet for en status på renoveringssagen og en opdatering på de udfordringer som byggeudvalget står med.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Projektleder Mark Stephens har opsagt sin stilling med udgangen af april og ny projektleder Jacob Ulmer overtager renoveringssagen. Der afsat tid til overlevering fra Mark til Jacob.

Opstart af næste etape er udsat, så det rammer sammen med sommerferien. Det skyldes hovedsageligt at der er tilkommet en del ekstra arbejder, bl.a. ekstra asbestsanering. Dette forhold er drøftet på ledelsesniveau imellem parterne. Der er stor fokus på, at de udmeldte datoer holder så afdelingen for byggeri og byudvikling i Domea.dk kan planlægge, koordinere og informere beboere.

Byggeudvalget og organisationsbestyrelsen informeres løbende også selvom der ikke er noget nyt.

Byggeudvalget har stillet spørgsmål til BYG, som der stadig mangler svar på, så som ladestandere og EL dertil m.m. De ønsker, at få et samlet svar på de spørgsmål som er stillet gennem tiden. MR har skrevet spørgsmål til BYG på vegne af beboerne og som de stadig ikke har fået svar på.

Rikard fremsender bestyrelsen et fyldestgørende notat om byggesagen og dialog med Nordstern om hvilke aftaler, der er indgået med udfordringer og løsninger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5 Orienteringspunkter

5.1 Orientering fra formandskabet

Næstformand Jens Peter Hansen

På Domea.dks møde i region hovedstaden den 25. marts 2025 blev JPH valgt som kandidat til Domea.dks bestyrelse.

To-do-liste

Ingen bemærkninger.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Stort tillykke til JPH med valget som kandidat til Domea.dk's bestyrelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5.2 Orientering fra administrationen

Ingen bemærkninger.

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
Fredag d. 9. maj – Lørdag d. 10. maj 2025	Kl. 9:00	Domea.dk's Landskonference	Hotel Nyborgstrand
Torsdag d. 15. maj 2025	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 12. juni 2025	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Fredag d. 20. juni – lørdag d. 21. juni 2025	Kl. 12:00	Studietur	m. overnatning
Torsdag d. 4. september 2025	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Fredag d. 19. september – lørdag d. 20. september 2025	Kl. 13:00	Strategiseminar m. BL	m. overnatning
Torsdag d. 2. oktober 2025	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 6. november 2025	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 4. december 2025	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde/ juleafslutning	Ude i byen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7 Eventuelt

Referat:

Ingen emner under dette punkt.

Dato og underskrift:

12/6-25



Formand Pia von Benzon



Næstformand Jens Peter Hansen