

Danske Funktionærers Boligselskab

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde nr. 159

Torsdag den 12. juni 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	Indgåelse af ny samarbejdsaftale om forretningsførelse med Domea.dk	2
3.2	Ny prismodel for selskabet	3
3.3	Ny boligsocial helhedsplan Amager 2026-2029 – endelig godkendelse	3
3.4	9399 Klostergården II – Udlejningsaftale	5
3.5	9378 Svanen – Budgettvist	5
3.6	9382 Apollovej – Budgettvist	6
3.7	Studietur 2025	7
3.8	Styringsdialog – Høje Taastrup kommune	7
3.9	Risikostyring – svar på bestyrelsens forespørgsel	7
3.10	Orienteringsbrev vedr. indkøbsordningen	7
3.11	Godkendelse af byggeretligt skel – Ny daginstitution	8
3.12	Resultater af opfølgende tidlig indsats til udsættelsestruede beboere	9
3.13	DFB Logo/reference på Brunata's hjemmeside	10
3.14	9332 Kundeservice fejltildeling af beboere til seniorbofælleskabet	10
4	Nybyggeri og renovering	10
4.1	Statusnotater fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling	10
4.2	9356 Kongensgade – Tilbud på affaldsgård	11
4.3	9343 Gadehavegård – Kvarterhus	11
4.4	9337 Artillerivej – Projektet sættes på pause	13
4.5	9377 Ørnegårdsvej – Indstilling vedr. etape 1	13
4.6	9377 Ørnegårdsvej – Indstilling vedr. etape 2	14
4.7	9334 Lommelygten – Arealoverdragelse ved værdierklæring	15
4.8	9383 Havtornen – Åbent hus-arrangement	15
4.9	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan	16
5	Orienteringspunkter	17
5.1	Orientering fra formandskabet	17
5.2	Orientering fra administrationen	17
6	Mødeplanlægning	18
7	Eventuelt	18

Deltagere fra bestyrelsen:

Pia von Benzon, Formand (PvB)	Christina Støvhase (CSS)
Jens Peter Hansen, Næstformand (JPH)	Henrik Schram (HS) - afbud
Ole Christian Larsen (OC)	Alice Jensen (AJ)
Peter Hansen (PH) - afbud	Gina Marie Gøtze (GMG)
Morten Rasmussen (MR)	

Øvrige deltagere:

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

Godkendt og udsendt den 25. juni 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 og orienteringspunkt til dagsorden:

Punkter:

3.12 Resultater af opsøgende tidlig indsats til udsættelsestruede beboere

3.13 DFB Logo/reference på Brunata's hjemmeside

3.14 9332 Kundeservice fejltildeling af beboere til seniorbofælleskabet

Orienteringspunkter:

Orientering af CSS fra generalforsamling i E/F Sommerlyst.

Herefter godkendte bestyrelsen dagsordenen.

2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde den 3. april 2025 er godkendt den 2. maj 2025.

Referatet er godkendt.

3 Boligorganisationen

3.1 Indgåelse af ny samarbejdsaftale om forretningsførelse med Domea.dk

Domea.dk implementerer en ny forretningsmodel med større gennemsigtighed og fleksibilitet for den enkelte boligorganisation. På den baggrund har Domea.dk opdateret den forretningsføreraftale, som ligger til grund for drift og administration af boligorganisationen. Aftalen benævnes nu en Samarbejdsaftale. Grundlaget for den nye samarbejdsaftale blev præsenteret på Formands- og næstformandskonferencen i Domea.dk-regi den 18. november 2023 og igen på informationsmøde den 15. august 2024, og DFB's formandskab har deltaget i indledende møde i løbet af 2024.

Efterfølgende har formandskabet deltaget i et møde med Domea.dk den 18. februar 2025, hvor den samlede aftale og de økonomiske forudsætninger blev gennemgået.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ny samarbejdsaftale om forretningsførelse med Domea.dk, eller afklarer om der er behov for yderligere information.

Referat:

Formandskabet har haft de indledende møder med regionen og de har en gennemgående opfattelse af, at der er blevet lyttet og kun mødt imødekommenhed i

dialogen med DFB. Formandskabet anbefaler fuld forretningsførelse, som vil træde i kraft d. 01.01.2027.

Bestyrelsen har ikke behov for yderligere information på nuværende tidspunkt.

Bestyrelsen godkendte den nye samarbejdsaftale, som blev underskrevet på mødet.

3.2 Ny prismodel for selskabet

Hermed til jeres orientering den nye prismodel for selskabet.

Konsekvensen/forskellen beregnes ved at trække førprisen (GL pris) fra efterprisen (Ny pris). Udgifter, som er placeret på selskabet fx IT-licenser, er fordelt ligeligt ud på hver afdeling og indgår i prisforskellen.

Både Ny pris og GL pris er tillagt den helt almindelig årlige prisindeksning samt nye ydelser som først faktureres, når de er igangsat. Det drejer sig om nyt Indkøbs- og faktureringsystem, nyt Facility Management system og en udvidelse af netværksmøder. Indekseringen og de nye ydelser er lagt oveni GL pris for at kunne foretage en 1:1 sammenligning med den nye pris. Oversigten kan dermed ikke bruges til at sammenligne med de seneste regnskaber, da GL pris indeholder en væsentlig stigning (indeksning og nye ydelser). Et selskab kan altså godt falde i administrationsomkostninger fra GL til NY prismodel, men stadig stige i faktiske omkostninger, da den beregnede GL pris er højere end prisen i de seneste regnskaber.

Uddybning af enkelte kolonner:

- Kolonne F viser, om selskabet samlet set stiger eller falder i pris. Hvis selskabet samlet set stiger i pris, så justeres priserne først fra 01.01.2027 – det gælder også afdelinger, der falder. Hvis selskabet samlet set falder i pris, så sker det allerede fra 01.01.2026 – det gælder også afdelinger, der stiger.
- Kolonne J viser, hvor meget den enkelte afdeling stiger eller falder. Hvis der er minustegn, så falder afdelingen i administrationshonorar i forhold til tidligere pris.
- Kolonne K viser, om administrationshonoraret fordeles solidarisk/ligeligt på alle afdelinger. Hvis der er solidarisk fordeling, står der "Solidarisk", hvis ikke er feltet tomt.

Domea.dk forventer at vende tilbage med mere materiale, hvor vi går tættere på ift. det enkelte regnskabsår.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orientering til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3 Ny boligsocial helhedsplan Amager 2026-2029 – endelig godkendelse

Den boligsociale helhedsplan for Amager udløber med udgangen af 2025 og derfor er arbejdet med en ny plan for 2026-2029 været i gang. Bestyrelsen har tidligere godkendt prækvalifikationen. Nu skal bestyrelsen tage endelig stilling til den nye helhedsplan. Landsbyggefonden har reserveret 18,5 mio. til indsatsen.

Den boligsociale helhedsplan Amagerplanen udløber 31-12-2025, hvor afdeling Prags Boulevard sammen med 19 andre boligafdelinger indgår. Der er nu udarbejdet forslag til ny helhedsplan og budget for de kommende 4 år.

Ansøgningen består som altid af

- Strategisk samarbejdsaftale
- 4 delaftaler
- Budget for 4 år
- Oversigt over aktiviteter de kommende fire år

Langt de fleste indsatser fra den nuværende helhedsplan fortsætter i den nye helhedsplan.

Budgettet er ikke endeligt, da vi afventer afklaring på deltagelse fra to nye afdelinger (dette vil LBF give et særligt tilskud til på 500.000 kr. såfremt de kommer med. Det vil ikke få betydning for Prags Boulevard). Dokumenterne er vedlagt som bilag.

Indsatser

Helhedsplanen skal fortsat arbejde med følgende indsatsområder:

- Uddannelse og livschancer: Der skal ske et fagligt løft af børn og unge, så flere bliver skoleparate, og flere tager en uddannelse
- Beskæftigelse: Flere bliver tilknyttet arbejdsmarkedet
- Kriminalitetsforebyggelse: Børn og unge skal støttes i et liv uden kriminalitet, og områderne skal opleves trygge
- Sammenhængskraft og medborgerskab: Flere er en del af fællesskabet og deltager aktivt i samfundet.

Social Bæredygtighed i Domea.dk har bidraget til udarbejdelsen af helhedsplanen og haft drøftelser med afdelingsbestyrelsen, KAB, Vibo, 3B mfl. om ansøgningen. LBF skal tage stilling til ansøgningen omkring sommer inden den også skal godkendes i Københavns Kommune.

Beboerne på Prags Boulevard har på et møde 19. maj sagt ja til at deltage i den nye helhedsplan, herunder at betale de 67.000 kroner, som er afdelingens medfinansiering hvert år i fire år. Dette er indarbejdet i afdelingens budget, som også er vedtaget.

Økonomi i den nye boligsociale helhedsplan

Det samlede budget for den boligsociale helhedsplan er ca. 25,7 mio.kr. i alt for alle afdelinger.

- Landsbyggefonden betaler 18.500.000 kr.
- Kommunen betaler 3.083.333 kr.
- Boligselskaberne/afdelinger betaler tilsammen 4.135.000 kr.

Prags Boulevard skal betale 67.000 kr. årligt for deltagelse, i alt 268.000 kr. over 4 år. I dag er betalingen for deltagelse i de sociale indsatser i helhedsplanen 78.000 kr. årligt. Disse er allerede lagt ind i budgettet for afdelingen. Fremover vil der være en årlig besparelse på 7.973 kroner årligt i forhold til det I betaler for at være med i dag.

Konsulentbistand til den nye helhedsplan

I dag løfter Domea.dks afdeling for Social bæredygtighed en række opgaver knyttet til den boligsociale helhedsplan (Amagerplanen) på DFBs vegne;

- deltagelse i bydelsbestyrelsen
- ledergruppetdeltagelse

- deltagelse i tryghedspartnerskab Amager med Københavns Kommune
- løbende administrativ koordinering mellem Amagerplanen, Domea.dk, driften, afdelingsbestyrelsen mv. om indsatser

Dette forventes at fortsætte med den nye boligsociale helhedsplan. I dag er disse udgifter betalt af boligorganisationen. Det foreslås, at dette fortsætter med en årlig ramme på i alt op til 63 timer:

Løbende opfølgning med afdelingsbestyrelsen: ca. 8 timer årligt

Deltagelse i bydelsbestyrelse og ledergruppe: ca. 47 timer årligt

Deltagelse i tryghedspartnerskab Amager: ca. 5 timer årligt

I alt ca. 60 timer, svarende til en ramme på 84.600 kr. årligt. Dette jf. Domea.dks prisblad 2025. Timeprisen er 1.410 kr. ekskl. moms.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den endelige helhedsplan for ny boligsociale helhedsplan på Amager samt Den Social Bæredygtighedsindsats de kommende 4 år, herunder finansieringen af denne.

Referat:

Bestyrelsen godkendte den endelige helhedsplan og den bæredygtige indsats herunder finansiering.

3.4 9399 Klostergården II – Udlejningsaftale

Som oplyst på tidligere bestyrelsesmøde kræver Frederikssund Kommune at boligselskabet deltager i screeningen af mulige kommende lejere. Det er aftalt med afdelingsbestyrelsen at Domea.dk's afdeling for bæredygtig udvikling deltager i samtalerne med de potentielle beboere. Det er en løsning som ikke er dækket af administrationsbidraget og afdelingen skal derfor betale for denne ydelse.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orientering til efterretning.

Referat:

Organisationsbestyrelsen var enige i, at det er afdelingen for bæredygtig udvikling, som står for udvælgelse af nye beboere.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.5 9378 Svanen – Budgettvist

På afdelingens ordinære møde den 4. juni 2025, valgte afdelingsmødet at forkaste budgettet for budgetåret 2025/2026. Der er ikke en bestyrelse i afdelingen. Der er ikke fremsat et ændringsforslag fra beboere til et andet budget.

Budgetforslaget balancerer med indtægter og udgifter på kr. 3.056.000 og indebærer en huslejeforhøjelse pr. 1. oktober 2025 på 8,56 % svarende til kr. 241.000. Lejestigningen skyldes primært:

- Diverse udgifter stiger med kr. 100.000
- Afvikling af underskud/underfinansiering stiger med kr. 43.000
- Ejendomsskatter stiger med kr. 39.000
- Diverse reguleringer på forskellige konti stiger med kr. 104.000

Øvrige poster er skåret ned til minimum.

Hvis bestyrelsen godkender indstillingen, vil den blive sendt til Københavns Kommune til deres videre behandling.

Der er forberedt en henvendelse til kommunen som er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender administrationens forslag til budget for afdelingen.

Referat:

Bestyrelsen godkendte administrationens forslag til budgettet for afdelingen. Det vil herefter blive sendt til Københavns Kommune for videre behandling.

3.6 9382 Apollovej – Budgettvist

På afdelingens ordinære møde den 23. april 2025, valgte afdelingsmødet at forkaste budgettet for budgetåret 2025/2026. Der er en bestyrelse bestående af formand og 2 medlemmer. Bestyrelsen havde forud for mødet modtaget budgetudkast, der var dog ikke ønske om at afholde et budgetmøde forud for afdelingsmødet. Der er ikke fremsat et ændringsforslag fra bestyrelse eller beboere til et andet budget.

Budgetforslaget balancerer med indtægter og udgifter på kr. 2.119.000,- og indebærer en huslejeforhøjelse pr. 1. oktober 2025 på 7,56 % svarende til kr. 146.000. Lejestigningen skyldes primært:

- El og varme i fællesarealer stiger med kr. 54.000
- Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 45.000
- Vaskeri og selskabslokaler stiger med kr. 40.000
- Renholdelse falder med kr. 30.000
- Diverse reguleringer på forskellige konti stiger med kr. 37.000

Øvrige poster er skåret ned til minimum, inkl. konto 114 som falder med 30.000. Derudover er der iværksat tiltag der kan være med til at nedbringe forbrug af el og varme på fællesarealer.

Hvis bestyrelsen godkender indstillingen, vil den blive sendt til Københavns Kommune til deres videre behandling.

Der er forberedt en henvendelse til kommunen som er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender administrationens forslag til budget for afdelingen.

Referat:

Afdelingsbestyrelsen har ikke ønsket at deltage i det årlige budgetmøde med driften. Der mødte 5 lejemaal op til afdelingsmødet og de fremmødte lejemaal nedstemte budgettet. Der blev drøftet mulige forslag til fremadrettet besparelser. Udgifter til fælleslokaler, ændring af trappevask m.m.

Organisationsbestyrelsen anbefaler, at afdelingsbestyrelser deltager i evt. BLs udbudte kurser i generelt bestyrelsesarbejde som læring af regnskab,

budgetplanlægning og ansvarsfordeling i en bestyrelse. Økonomisk tilskud til deltagelse i kurset kan søges ved henvendelse til organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte administrationens forslag til budgettet for afdelingen. Det vil herefter blive sendt til Københavns Kommune for videre behandling.

3.7 Studietur 2025

Oplægget til bestyrelsens studietur er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Den planlagte studietur for organisationsbestyrelsen forløber fra d. 20-21. juni 2025 og foregår i Storkøbenhavn og Køge.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.8 Styringsdialog – Høje Taastrup kommune

Som oplyst på tidligere bestyrelsesmøde, så blev der afholdt styringsdialogmøde med Høje Taastrup Kommune den 19. marts. Referatet fra mødet forligger nu og er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.9 Risikostyring – svar på bestyrelsens forespørgsel

På bestyrelsesmøde den 3. april 2025 blev der rejst et spørgsmål til Domea.dk's administration om risikostyring og de afledte mitigerende handlinger i forbindelse med etablering af ny administrationsløsning (referatets pkt. 3.3). Domea.dk's svar er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen er godt tilfredse med tilbagemeldingen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.10 Orienteringsbrev vedr. indkøbsordningen

Indkøbschef Henrik Reenberg har fremsendt et orienteringsbrev til bestyrelsesformændene i Domea.dks administrerede selskaber.

Orienteringsbrevet er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Driftslederne er indkaldt til et opfølgningsmøde med Indkøbsafdelingen for status på de faste samarbejdsaftaler.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.11 Godkendelse af byggeretligt skel – Ny daginstitution

Høje-Taastrup Kommune skal renovere en eksisterende kommunal bygning til brug som ny daginstitution i Hedehusene. Projektet er omfattet af lokalplan 4-06, som udlægger området til offentlige formål, herunder daginstitutioner. For at kunne realisere projektet i overensstemmelse med bygningsreglementets afstandskrav, er det nødvendigt at tinglyse byggeretligt skel to steder på grunden jf. situationskort.

Formål med byggeretligt skel:

Det byggeretlige skel muliggør, at kommunen kan placere bygningen tættere på naboskel end normalt tilladt, uden at det ændrer på ejendomsgrænserne. Det er en teknisk foranstaltning, der sikrer overholdelse af afstandskrav og byggeretten i henhold til lokalplan og bygge Lovgivning.

Konsekvenser for boligorganisationen:

- Der sker ingen ændring i ejendomsret eller råderet.
- Det byggeretlige skel har ingen praktisk betydning for boligorganisationens anvendelse af egne arealer.
- Ingen økonomiske konsekvenser for boligorganisationen.

Begrundelse for behovet:

Tinglysning af byggeretligt skel er en forudsætning for projektets gennemførelse, som det fremgår af situationsplanen. Høje-Taastrup kommune afholder alle udgifter til landinspektør og tinglysning af deklARATIONEN.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender tinglysning af byggeretlige skel.



Referat:
Bestyrelsen godkendte tinglysning af byggeretlige skel.

Ekstra punkter:

3.12 Resultater af opsøgende tidlig indsats til udsættelsestruede beboere

DFB har modtaget kr. 250.000, - fra Social- og Boligstyrelsen til en forebyggende rådgivningsindsats der skal fokusere på at stabilisere sårbare beboeres økonomi og dermed være med til at hindre en udsættelse. Beboerrådgivningen i Domea.dk har forvaltet indsatsen og har efterfølgende udarbejdet et notat. Notatet er vedhæftet.

Bilag er eftersendt på mail.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.13 DFB Logo/reference på Brunata's hjemmeside

Brunata har henvendt sig til Driftscenter København, da de ønsker at forbedre/opdatere deres hjemmeside med bl.a DFB's logo og reference. Brunata vil gerne have mulighed for at bruge DFB som reference, når deres kunder har brug for at høre om løsninger og samarbejde med Brunata. Dog vil dialogen ligge mellem Brunata og DFB inden en dialog med en af deres potentielle kunder.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter henvendelsen.

Referat:

Bestyrelsen godkendte logo på Brunata's hjemmeside, dog på betingelse af, at samarbejdet til enhver tid kan trækkes tilbage.

3.14 9332 Kundeservice fejltildeling af beboere til seniorbofællesskabet

Der er rettet henvendelse til Organisationsbestyrelsen fra afdelingsbestyrelsens formand i 4lignerne, da seniorbofællesskabet igen har konstateret, at kundeservice har tildelt en lejer bolig i seniorbofællesskabet som ikke opfylder afdelingens kriterier, hvilke er for personer over 50 år og ingen hjemmeboende børn.

Referat:

Kundeservice er informeret og anerkender fejlen. Administrationen afventer svar fra Kundeservice med begrundelse for fejlanvisningen.

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:

9351 Ved Torvet:

I notatet er prioriteten sat til 2. Bestyrelsen vurderer, at byggesagen skal stå til en prioritet 1. Ydermere efterspørger de en orientering på, hvilke handlinger som bliver iværksat fremadrettet.

9309 Prags Boulevard:

Nordstern har inviteret til samarbejdsdag mellem Rambøl, Nordstern, BYG, Kuben og driften, hvilke anses som en god handling.

Byggeudvalget melder tilbage, at det nye samarbejde med Projektleder Jakob Ulmer er meget effektivt og konstruktivt.

HS har trukket sig fra byggeudvalget. CSS overtager posten og sættes på som kontaktperson.

9356 Kongensgade:

Afdelingen for byggeri og byudvikling har meldt tilbage, at de forventer at byggesagen opstarter i efteråret, når ny projektleder er sat på sagen.

Bestyrelsen har fokus på de afdelinger som har været uden opdatering længe. De efterspørger en markering, hvis der ingen opdatering er.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.2 9356 Kongensgade – Tilbud på affaldsgård

Som oplyst på tidligere bestyrelsesmøde er affaldsgården i afdelingen ikke tidssvarende. Det gælder både i forhold til arbejdsmiljø og forholdene omkring afhentning af renovation. Driftscentret har derfor indhentet tilbud på renovering af affaldsgården. Det er sket med støtte fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling ligesom de nødvendige tilladelser fra Frederikssund Kommune er indhentet.

Renoveringen koster kr. 152.624, - ekskl. moms og tilbuddet er indhentet fra HJ Tømmeren. Driftscentret havde bedt om tilbud fra 3 leverandører og modtaget 2 tilbagemeldinger. Forskellen på de 2 tilbud var kr. 109.000, -

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

CPE melder tilbage om Tømmer Wolf Svendsen har været med i tilbudsgivningen, som er en del af den solidariske indkøbsaftale.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3 9343 Gadehavegård – Kvarterhus

Som en del af Gadehavegårds udviklingsplan er opførelsen af et Kvarterhus til hele kvarteret. Huset opføres sammen med Høje Taastrup Kommune og med støtte fra Realdania. Projektet omkring Kvarterhuset har været mange år undervejs. Første gang der blev lavet en konkurrence i 2022, var der ikke nogen som bød på projektet. Tilbage meldingen fra

interesserede var, at de ikke kunne bygge huset med det budget, som der var (15 mio. kr. fra de 3 parter).

I 2024 blev projektet sendt i en ny totalentreprise konkurrence, hvor også udearealer til kvarterparken kom med. Alle parter har i forbindelse med det nye udbud godkendt at bidrage med yderligere 5 mio. kr.

4 totalentreprenører blev valgt til at komme med deres bud på et Kvarterhus til Gadehavegårdsvej. Processen har været 'udbud med forhandling'. Det betyder, at de 4 teams har været igennem et forløb med flere tilbud, hvor de har tegnet og fået tilbagemeldinger fra et bedømmelsesudvalg samt professionelle fagdommere. Undervejs valgte én af entreprenørerne at trække sig.

Den 2. juni blev vinderen offentliggjort. Vinderen af projektkonkurrencen er KABI Entreprise A/S sammen med SKALA architecture, Dominia Rådgivende Ingeniører og JAJA Architects.

Det vindende tilbud holder sig inden for det budget og den økonomiske ramme fastsat ved udbud. Dog har Realdania indvilget i at projektet starter med at bruge Realdania midler for at vi først senere i forløbet skal betale renter på byggelån. Projektet har en UFO pulje på 2,5%

Finansiering

Finansiering i alt

DFB, afd. 9343 20 + 2 mio. friareal	
Fonden Realdania 20 til hus	
Høje Taastrup kommune 25 + 2,4 mio til friareal	
BUDGET	kr.
	69.400.000
	22.000.000
	20.000.000
	27.400.000

Tidsplan

Fra udbudsmaterialet er fremadrettede aktioner i udbudstidsplanen klippet ind herunder:

Offentliggøre vinder	0 days	Mon 02-06-25	Mon 02-06-25
Stand still-periode (10 kalenderdage)	6 days	Tue 03-06-25	Thu 12-06-25
Totalentreprisekontrakt	1 day	Fri 13-06-25	Fri 13-06-25
Godkendelse - Byråd, GHG og LBF	66 days	Tue 03-06-25	Thu 04-09-25
Udførelse	604 days	Fri 05-09-25	Thu 30-12-27
Overtagelse byggesite	0 days	Fri 05-09-25	Fri 05-09-25
Projektering og udførelse	520 days	Mon 08-09-25	Fri 03-09-27
Førgennemgang og afhjælpningsperiode	19 days	Mon 06-09-27	Thu 30-09-27
Aflevering	0 days	Thu 30-09-27	Thu 30-09-27
Bygherrearbejder	50 days	Fri 01-10-27	Thu 09-12-27
Indflytning	15 days	Fri 10-12-27	Thu 30-12-27

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at der sendes en skema B ansøgning til kommunal godkendelse for opførelse af Kvarterhus som en del af Gadehavegård's udviklingsplan.

Referat:

Afdelingsbestyrelsen er tilfredse med beslutningen om det kvarterhus som er valgt i afdelingen. De anser det som et spændende projekt.

Bestyrelsen godkendte, at der sendes en skema B ansøgning til kommunal godkendelse.

4.4 9337 Artillerivej – Projektet sættes på pause

Byggeudvalget godkendte på mødet, at projektet sættes på hold samt at der skrives et brev til Københavns Kommune hvor boligselskabets holdning til, om det er muligt at realisere projektet uddybes.

Det indstilles, at bestyrelsen bekræfter byggeudvalgets beslutning.

Referat:

Byggeudvalget er positiv over samarbejdet med projektchef Ionee Skovgaard fra BYG, som styrer byggesagen.

Bestyrelsen godkendte byggeudvalgets beslutning.

4.5 9377 Ørnegårdsvej – Indstilling vedr. etape 1

I forbindelse med byggesagens aflevering forelægges der hermed regnskab for sagen. Under sagens udførelse opstod uforudsete udgifter

Budgetoversigt

- Samlede udbedningsudgifter: 4.000.000 kr.

- Erhvervsdelene (45%): 1.800.000 kr.
- Boligdelen (55%): 2.200.000 kr.
- Selvrisiko (5% af 2.000.000 kr.): 110.000 kr.
- Fondens dækning: 2.090.000 kr.
- Indvendig overfladebehandling: 75.000 kr.
- Afdelingens samlede betaling: 185.000 kr.

Regnskab

- Samlede udbedringsudgifter: 2.898.296,26 kr.
- Samlet ikke dækningsberettiget: 1.390.969,00 kr.
- Erhvervsdelene andel (45%): 1.233.267,75 kr.
- Boligdelen (55%): 1.507.327,25 kr.
- Selvrisiko (5% af 1.507.327 kr.): 75.366,36 kr.
- Fondens dækning: 1.431.961,00 kr.
- Domea byggesags honorar: 139.952,00 kr.
- Afdelingens samlede betaling: 215.288,25 kr.

På baggrund af ovenstående oplysninger anbefales det, at bestyrelsen godkender det fremsendte regnskab for udbedringen af skaderne. Det anbefales desuden, at eventuelle overskridelser af regnskabet dækkes af afdelingen, som beløber sig til en aktuell saldo på 61.185 kr., idet der løbende er afskrevet med afdelings egne midler.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskabet samt godkender, at overskridelser af budgettet dækkes af afdelingen.

Referat:

Bestyrelsen godkendte regnskabet samt overskridelse af budgettet som dækkes af afdelingen.

4.6 9377 Ørnegårdsvej – Indstilling vedr. etape 2

I forbindelse med byggesagens aflevering forelægges der hermed regnskab for byggesagens etape 2. Under sagens udførelse opstod uforudsete udgifter

Budgetoversigt

- Samlede udbedringsudgifter: 2.800.000 kr.
- Erhvervsdelene (45%): 1.200.000 kr.
- Boligdelen (55%): 1.540.000 kr.
- Selvrisiko (5% af 2.000.000 kr.): 77.000 kr.
- Fondens dækning: 1.463.000 kr.
- Afdelingens samlede betaling: 77.000 kr.

Regnskab

- Samlede udbedringsudgifter: 2.850.696,63 kr.
- Erhvervsdelene (45%): 1.282.813,48 kr.
- Boligdelen (55%): 1.567.883,16 kr.
- Selvrisiko (5% af 2.000.000 kr.): 78.394,16 kr.
- Fondens dækning: 1.489.489,00 kr.
- Domea byggesags honorar: 84.000,00 kr.

- Genhusnings omkostninger: 64.820,00 kr.
- Afdelingens samlede betaling: 227.214 kr.

På baggrund af ovenstående oplysninger anbefales det, at bestyrelsen godkender det fremsendte regnskab for udbedringen af skaderne. Det anbefales desuden, at eventuelle overskridelser af regnskabet dækkes af afdelingen, som beløber sig til en aktuel saldo på 200.389 kr., idet der løbende er afskrevet med afdelingens egne midler.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskabet samt godkender, at overskridelser af budgettet dækkes af afdelingen.

Referat:

Bestyrelsen godkendte regnskabet samt overskridelse af budgettet som dækkes af afdelingen.

4.7 9334 Lommelvågen – Arealoverdragelse ved værdierklæring

Den 23. maj 2025 har formanden fremsendt en mail til bestyrelsen vedr. godkendelse af arealoverdragelse. Formandskabet har vurderet, at en godkendelse kan ske ved mail fra bestyrelsesmedlemmerne.

Efterfølgende har et flertal af bestyrelsen godkendt indstillingen fra Domea.dk.

Indstillingen er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen bekræfter mailgodkendelsen af Domea.dk's oplæg til arealoverdragelse ved værdierklæring.

Referat:

Bestyrelsen godkendte mailgodkendelsen.

4.8 9383 Havtornen – Åbent hus-arrangement

Det er aftalt at der afholdes åbent hus-arrangement i afdelingen den 20. juni kl. 14:00 – 16:00.

Projektleder Jakob Ulmer, kundefrådgiver Kasia Heick, driftsleder Claus Trasbo, boligsocial rådgiver Rikke Saltoft, Sara Christensen deltager i arrangementet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Der er sendt invitationer ud til pressen d. 06.06.2025.

Der har været orienteringsmøde i Gadehavegård om afd. Havtornen d. 4. juni, for de beboere, som kunne være interesserede i at flytte til afdelingen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.9 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 ghetto-liste, 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.

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

Referat:

Der er kommet byggetilladelser til ældreboligerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5 Orienteringspunkter

5.1 Orientering fra formandskabet

To-do-liste

Ingen bemærkninger.

Københavns Kommunes Klimastrategi

Boligselskabet har modtaget nedenstående henvendelse fra Københavns Kommune. Man kan orientere sig i klimastrategien via linket.

Til boligorganisationer i BL 1. kreds med boligafdelinger i Københavns kommune

Københavns kommune har sendt et udkast til Klimastrategi 2035 og Klimahandleplan 2026-2028 i høring: [Høringsportalen \ Klimastrategi og Klimahandleplan](#)

Der er frist for høringssvar d. 2. juli 2025.

Der vil blive afsendt et fælles høringssvar fra BL 1. kreds. Hvis I ønsker jeres inputs og kommentarer indarbejdet i det fælles høringssvar, vil jeg gerne høre fra jer senest fredag den 20. juni 2025.

Klimastrategien og handleplanen er udarbejdet af Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen i samarbejde med de øvrige forvaltninger i Københavns Kommune. Klimastrategi 2035 tager afsæt i pejlemærkerne for Københavns klimaindsats, der blev besluttet af Borgerrepræsentationen i september 2021, herunder et mål om klimapositivitet, en halvering af Københavns globale klimaaftryk og fra kommunens eget indkøb. Klimastrategi 2035 beskriver ambitionerne frem mod 2035 og fastlægger dermed rammen for klimaarbejdet i det næste årti.

Handleplanen beskriver de konkrete initiativer Københavns kommune vil sætte i gang i 2026-2028 for at nå målsætningerne og indeholder bl.a. indsatser, der vedrører energisystem, energiforbruget i bygninger og byggeri og anlæg.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5.2 Orientering fra administrationen

Ekstra orienteringspunkt:

Orientering ved CSS fra generalforsamling i E/F Sommerlyst.

CSS har afholdt sin første generalforsamling i E/F Sommerlyst. Budget og regnskab blev godkendt og der var generelt en god dialog og let stemning.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Der er kommet nye ejer af erhvervslokalerne, som har lejet p-kælder ud.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
Fredag d. 20. juni – lørdag d. 21. juni 2025	Kl. 12:00	Studietur	m. overnatning
Torsdag d. 11. 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. 13. 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:

Der sendes forslag til fremtidige møder til OB. Kommende datoer er med som punkt i september.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7 Eventuelt

Referat:

Der var ingen emner under dette punkt.

Dato og underskrift:



Formand Pia von Benzon



Næstformand Jens Peter Hansen