

# Danske Funktionærers Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde nr. 130

Torsdag den 2. juni 2022 kl. 17.00

Mødet blev afholdt på Oldenburg Alle 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	Valg med medarbejderrepræsentant til DFB's bestyrelse.....	2
3.2	Dispositionsfondsoversigt.....	3
3.3	Beboerrådgivningen – afrapportering .....	3
3.4	Særligt udpeget organisationsbestyrelsesmedlem .....	3
3.5	9301 Bolbrohaven - Afdelingsskilt .....	3
3.6	DFB Gavepolitik .....	4
3.7	DFB Policy / retningslinjer for bestyrelsens omkostninger .....	4
3.8	Ekstra deltagere til DFB´s 70-års fødselsdag .....	4
4	Nybyggeri og renovering .....	4
4.1	Statusnotater fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling .....	4
4.2	9343 Gadehavegård – Tiltrædelse af kapitaltilførselssag .....	5
4.3	9301 Bolbrohaven – Godkendelse af forlig med Frank D. Jørgensen .....	5
4.4	Fælledby/Vejlandskvarter – Navngivning .....	5
4.5	9366 Møllevænget – Finansiering.....	6
4.6	9334 Bispebjerg - forretningsførerftale .....	6
4.7	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan .....	7
4.8	9332 Firlingerne – Isyn, mærkning af døre og kælderrum og Neogrid anlæg ....	7
5	Orienteringspunkter .....	8
5.1	Orientering fra formandskabet.....	8
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) - Afbud

Ole Nielsen (OUN)

Henrik Schram (HS)

Alice Jensen (AJ)

Bente Nees (BN) - Afbud

---

## Øvrige deltagere:

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

---

**Udsendt den 21. juni 2022**

## 1 Godkendelse af dagsorden

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

### **Referat:**

**PvB tilføjede nedenstående ekstra punkter samt orienteringspunkter til dagsorden.**

### **Punkt til dagsorden:**

**Nr. 3.4 – Særligt udpeget organisationsbestyrelsesmedlem**

**Nr. 3.5 – 9301 Bolbrohaven – Afdelingsskilt**

**Nr. 3.6 – DFB gavepolitik**

**Nr. 3.7 – DFB Policy**

**Nr. 3.8 – Ekstra deltagere til DFB´s 70-års fødselsdag**

**Nr. 4.8 – 9332 4langerne – Isyn, Neogrid og mærkning af døre og kælderrum**

### **Punkt til orientering:**

**9347 Kirsebærbacken – info om afdelingsbestyrelsen**

**9373 Klostergården – info om afdelingsbestyrelsen**

**Mail fra Adm. Direktør Thomas Holluf Nielsen vedr. Rammebeløb**

**Status vedr. Borgergården**

**Domea.dks Landkonference**

**Signatur på dokumenter**

**Bestyrelsen godkendte herefter dagsorden.**

## 2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde d. 4. maj 2022 blev godkendt den 23. maj 2022.

**Referatet er godkendt.**

## 3 Boligorganisationen

### 3.1 Valg med medarbejderrepræsentant til DFB's bestyrelse

DFB's administration har iværksat valg til posten som medarbejderrepræsentant. Driftsleder Ole Nielsen har oplyst, at han ønsker at genopstille. Hvis andre kandidater ønsker at opstille til valget er fristen 3. juni.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Referat:**

**Der er på nuværende tidspunkt ikke kommet nogle kandidater til posten.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.2 Dispositionsfondsoversigt

Vedlagt som bilag er en opdateret dispositionsfondsoversigt.

Yderligere orientering gives på organisationsbestyrelsens møde.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.3 Beboerrådgivningen – afrapportering

Vedlagt som bilag er status fra Domea.dks beboerrådgivning.

Yderligere orientering gives på organisationsbestyrelsens møde.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**Der har været 166 henvendelser fra DFBs afdelinger. Beboerrådgivningen forventer at antallet af henvendelser stiger pga. de stigende priser generelt. Beboerrådgivningen har afgivet et nyt tilbud til genhusningen i Gadehavegård. Det er forbundet med ekstra omkostninger, hvilket bestyrelsen er uforstående overfor. Punktet vil blive taget op på næste styregruppemøde i Gadehavegård. OB anbefaler, at styregruppen accepterer det fremsendte tilbud på betingelse af, at der ikke kommer yderligere udgifter oveni.**

### 3.4 Særligt udpeget organisationsbestyrelsesmedlem

Bestyrelsen indstiller, at posten som særligt udpeget bestyrelsesmedlem bliver nedlagt, da det er en funktion fra dengang, hvor der var garantier i selskabet, og erstattes med en beboer fra selskabet.

**Referat:**

**Bestyrelsen indkalder til ekstra ordinært repræsentantskabsmøde. Dato vil blive fastsat efter sommerferien.**

### 3.5 9301 Bolbrohaven - Afdelingsskilt

Der er udfordringer med at sætte DFB skilt op i afdelingen, da lokalplanen som udgangspunkt ikke tillader skilte i kommunen, men der er en mulighed for dispensation.

**Referat:**

**Bestyrelsen besluttede, at MAA retter henvendelse til kommunen for at søge om dispensation.**

### 3.6 DFB Gavepolitik

Der er udarbejdet en opdatering af den eksisterende gavepolitik for DFB.

**Referat:**

**Bestyrelsen godkendte den nye opdateret gavepolitik pr. maj 2022.**

### 3.7 DFB Policy / retningslinjer for bestyrelsens omkostninger

Der er udarbejdet en ny policy / retningslinjer for bestyrelsesmedlemmers omkostninger, hvor de udsendte retningslinjer fra BDO er blevet fulgt.

**Referat:**

**Bestyrelsen godkendte den nye policy for DFB pr. maj 2022.**

### 3.8 Ekstra deltagere til DFB's 70-års fødselsdag

Der er kommet et forslag om, de tilmeldte deltagere kan tage ægtefælle/sammenleverske med til begivenheden.

**Referat:**

**Bestyrelsen besluttede, at arrangementet kun er for ansatte og aktive medlemmer fra DFB.**

## 4 Nybyggeri og renovering

### 4.1 Statusnotater fra Domea.dks 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:**

**I statusnotatet som vedrører afd. 9365 Gentofte ungdomsboliger, anmoder Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling bestyrelsen om udsættelse af frist for aflevering af skema B. Dette skulle iflg. tidligere aftale være lagt i dagsordenen som en indstilling. CPE orienterer Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling om, at de skal være opmærksomme på dette fremover.**

**Organisationsbestyrelsen ser frem til at høre, hvad den nye afdelingsbestyrelse i Charlotttegården tænker om, den igangværende udviklingsplan i afdelingen.**

**Risikoprofilen for "Torvet, Hillerød" lever helt op til bestyrelsens forventning om, hvordan de skal se ud for alle bygge- og renoveringssager.**

#### 4.2 9343 Gadehavegård – Tiltrædelse af kapitaltilførselssag

I forbindelse med kapitaltilførselssagen har Landsbyggefonden fremsendt vedlagte redegørelse. Landsbyggefonden anmoder om boligorganisationens tiltrædelse til den skitserede kapitaltilførsel og de i redegørelsen nævnte forudsætninger.

Redegørelsen for førnævnte kapitaltilførselssag, er i tråd med boligorganisations skema A godkendelse af hhv. udviklings- og helhedsplanen. Landsbyggefonden har behov for skriftlig tiltrædelse af kapitaltilførselssagen, hvilket er baggrunden for denne formelle indstilling.

Konsekvenserne for selskabets økonomi vedr. kapitaltilførselssagen fremgår i opdateret dispositionsfonds prognose.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tiltræder Landsbyggefondens skitserede kapitaltilførsel.

#### **Referat:**

#### **Bestyrelsen tiltrådte Landsbyggefondens skitserede kapitaltilførsel.**

#### 4.3 9301 Bolbrohaven – Godkendelse af forlig med Frank D. Jørgensen

I forlængelse af, at der er fremsendt en formel reklamation til entreprenørfirmaet Frank D. Jørgensen (FDJ), og der er fremsendt forligstilbud til FDJ på kr. 650.000 ekskl. moms, svarende til kr. 812.500 inkl. moms, vendte FDJ tilbage med ønske om et forligsmøde. Mødet d. 27. april omhandlede boligselskabets krav mod FDJ på kr. 650.000 ekskl. moms, svarende til kr. 812.500 inkl. moms for at forlig sagen, hvor nedenstående forligstilbud fra FDJ er oplyst på at forlig sagen til endelig afregning.

FDJ tilbyder at forlig sagen på kr. 250.000 ekskl. moms, svarende til kr. 312.500 inkl. moms.

Domea.dk udarbejder forligsaftale jf. overstående beløb og FDJ fraskriver sig yderligere ansvar i forbindelse med 1 og 5 års gennemgangen, altså til fuld og endelig afregning.

Overstående forligstilbud er kr. 62.500 højere end det af det tidligere tilbudte. Beløbet er kr. 500.000 lavere end det fremsendte krav, men at inddrive et højere beløb vil være forbundet med advokat omkostninger og procesrisiko, hvilket gør det svært at forudsige et tilbageværende efter der er ført en sag.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forligstilbud fra FDJ.

#### **Referat:**

#### **Bestyrelsen godkendte forligstilbuddet fra FDJ, og forventer, at beboerne i Bolbrohaven i god tid vil få en varslings om, hvornår arbejdet igangsættes.**

#### 4.4 Fælledby/Vejlandskvarter – Navngivning

Domea.dk indstiller at organisationsbestyrelsen navngiver det kommende projekt i Fælledby. Det er Domea.dks anbefaling, at der ikke gives et navn med et dyre/plantenavn. Begrundelsen er, at området går under navnet Lærkesletten for – hos modstandere af byggeriet – at markere, at stedet er bosted for lærker og man forbryder sig mod dem ved

at bygge i området. Det vil kunne opfattes respektløst overfor denne kamp, hvis kommende byggeri ligefrem tager navn efter et dyr, hvis livsvilkår muligvis besværliggøres af byggeriet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og eventuelt navngiver afdelingen.

**Referat:**

**Punktet overgår til næste møde i august 2022. CP vil spørge Mette Mogensen, om der er et godt bud på et navn for Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdelings side.**

4.5 9366 Møllevænget – Finansiering

Byggesagens skema C blev godkendt via mail den 28. april 2021. Godkendelsesmails er vedhæftet som bilag.

Entreprisensummen i sagen er blevet indekseret med kr. 108.000. Den er medtaget som en overfinansiering af anskaffelsessummen. Realkreditfinansieringen udgør 88% af denne, og det er dette lånebeløb, som der er fremsendt til signering. Den øvrige finansiering er beboerindskud (2%) og grundkapital fra kommunen (10%).

DFB's formandskab har godkendt ovenstående indeksering via digital signatur.

Det indstilles, at bestyrelsen tager den ændrede finansiering efter efterretning.

**Referat:**

**Bestyrelsen godkendte den ændret finansiering.**

4.6 9334 Bispebjerg - forretningsføreraftale

Tidligere entreprenør KPC er pr. maj 2022 opkøbt af CASA. CASA er ny entreprenør på projektet.

På grund af en række byggetekniske bindinger samt en svær tilgængelig byggeplads, hvor CASA har tilkendegivet, at det er særdeles uhensigtsmæssigt/umuligt at opfører byggeriet med flere entreprenører på pladsen, har Københavns Kommune taget overstående argumenter til efterretning, således at projektet kan opføres uden udbud.

Forhandlingerne er genoptaget med henblik på at skabe nødvendigt grundlag for udkast til købsaftale og totalentreprisekontrakt.

Skema A er 3. marts 2022 godkendt i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation. Kommunen afventer dog en underskrevet købsaftale, før et endeligt Skema A tilsagn vil foreligge.

Tidsplan må formentlig justeres, når projektets organisering er fastlagt.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen underskriver forretningsføreraftalen.

**Referat:**

**Bestyrelsen var tilfredse med, at det er CASA som er entreprenør på projektet, da vi har gode erfaringer med selskabet under opførelsen af afd. Svanen. Det er tidligere blevet besluttet, at OC er kontaktperson på projektet. Bestyrelsen godkendte og underskrev forretningsføreraftalen.**

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 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.

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

**Referat:**

**PvB orienterede om, at styregruppen d. 13. juni 2022 skal på studietur med henblik på at se på facadeelementer i andre boligområder.**

4.8 9332 4listerne – Isyn, mærkning af døre og kælderrum og Neogrid anlæg

Driften har sat Isyn på afdelingen, men data mangler at blive tilføjet. Det betyder at driften kun kan lave afdelingens store indflytningssyn på manuel skriftlig vis.

Der er ikke taget stilling til mærkning af døre og kælderrum i afdelingen og det begynder at blive tidspresset. Det vil blive taget op på næste byggemøde.

OUN anbefaler at DFB får installeret Neogrid anlæg i vores nye afdelinger fremadrettet, da der vil være store besvarelser på energi.

#### **Referat:**

**OUN har tidligere drøftet med CPE om at få implementeret Neogrid i 4lignerne inden, at beboerne flytter ind. På længere sigt vil det – udover besparelse på energien - også give god mening mhp effektivisering for driften. CPE har vendt sagen med økonomiafdelingen, som har oplyst, at det er rentabelt at få installeret Neogrid nu.**

**Vi ønsker så vidt muligt at få Neogrid – eller en lignende løsning – implementeret i vores kommende nybyggerier, hvorfor dette skal anføres på vores guideline under punkt A. OUN oplyser, at det har været svært at få svar fra Domea.dks bygge- og byudviklingsafdeling og entreprenørerne på henvendelser/spørgsmål i denne sag, hvilket har forsinket processen for driften med at gøre klar til, at beboerne begynder at flytte ind d. 1. august 2022.**

**Bestyrelsen besluttede at implementere systemet nu og der skal arbejdes videre med en finansieringsløsning. CEP vender tilbage til bestyrelsen med muligheder for finansiering.**

## 5 Orienteringspunkter

### 5.1 Orientering fra formandskabet

#### To-do-liste

Nyhedsbrev til afdelingsbestyrelser, ansatte og samarbejdspartnere.

Beslutning om prioritering af arbejdskapital.

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

#### Tur til nogle af vores afdelinger fredag og lørdag d. 20. - 21. maj 2022

Det var en meget givende tur til de udvalgte afdelinger. En stor tak til de bestyrelsesmedlemmer og driftsfolk, som gav sig tid til at mødes med os og fortælle om deres afdeling/-er. Vi blev gjort opmærksomme på forskellige ting, som vi følger op på efter sommerferien.

#### Næstformand i Domea.dk Jesper Hasemanns bortgang

Mandag d. 10. maj 2022 modtog jeg en meget trist mail fra Domea.dks formand Poul Rasmussen om, at Jesper var gået bort søndag d. 9. maj 2022. Jesper og jeg har deltaget i forskellige arbejdsgrupper gennem de sidste ca. 8 år og sad også sammen i den strategiske referencegruppe. Jesper har altid været imødekommende, lyttende og inspirerende at arbejde sammen med og i det hele taget et rart menneske at tale med. Jesper fortalte mig til Domea.dks konference, at hans sygdom var blusset op igen, men at han var optimist og troede på den nye behandling. Desværre gik det ikke sådan. Der er blevet sendt en båret til Jesper Hasemanns bisættelse torsdag d. 12. maj 2022 fra Aaby Kirke. Æret være Jespers minde. Pia



### BL-kursus

BL afholder kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer d. 3. - 4. september 2022. Kurset er med fokus på bestyrelsesarbejdet og aktuelle temaer indenfor politisk og strategisk ledelse af boligorganisationen. Er der nogle fra OB, som er interesseret i at deltage, skal tilmeldingen gå via Maja Barslund.

<https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=22-25>

Efter planen er PvB til strategisk referencegruppemøde den weekend. Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Referat:**

**Strategisk referencegruppemøde er blevet aflyst pga. BL's konference samme tid og sted. Det tages op på næste OB-møde, om der er nogle fra bestyrelsen, som ønsker at deltage i BL's konference.**

### **Ekstra punkter til orientering:**

#### **Mail fra Adm. Direktør Thomas Holluf Nielsen vedr. byggestop**

**PvB har modtaget en mail fra Adm. Direktør Thomas Holluf Nielsen som orienterer om, at der er fremdrift i forhandlerne mellem BL og den nye boligminister Christian Rabjerg Madsen, om de stigende byggepriser og byggestop i branchen. Der forventes en politisk løsning, som kan meldes ud ultimo juni måned.**

#### **Status vedr. Borgergården**

**PvB har modtaget en mail fra Christian Andersen fra Borgergården. De har oplyst, at de har valgt at gå videre ~~og~~ i forhandling med Boligselskabet HJEM.**

#### **Domea.dks Landkonference**

**PvB orienterede om, at det har været den bedste landskonference i de ca.10 år, som hun har deltaget og hun var specielt begejstret for revisor og partner i BDO Henrik Brünings oplæg om bæredygtighed i arbejdsvilkår. Ser gerne af OB ser på, hvordan bæredygtigheden i arbejdsvilkår ser ud for DFB's ansatte og deres samarbejdspartnere. Bestyrelsen ser frem til næste års landskonference.**

#### **Signatur på dokumenter**

**Når Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling fremlægger bilag til underskrift, vil bestyrelsen gerne bede om, at der henvises til referatet, hvori der er truffet beslutningen for den sag der skal skrives under på, for at få bedre overblik.**

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 5.2 Orientering fra administrationen

### Overdragelse af afdeling fra DFB til Jægerspris Boligselskab

DFB's bestyrelse har tidligere besluttet at 9314 Markedspladsen med fordel kan overdrages til Jægerspris Boligselskab. Markedspladsen har for få år siden gennemgået en helhedsplan. Økonomien i helhedsplanen har en karakter som gør at afdelingen ikke uden videre kan overdrages. LBF har tilkendegivet, at sagen i LBF sammenhæng også er

kompliceret. Domea.dks Økonomiafdeling har været i dialog med Landsbyggefonden for at planlægge en proces for overdragelsen af afdelingen og meldt tilbage den 23. maj at dialogen med LBF pågår.

Det indstilles at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**Ekstra punkt til orientering:**

**9347 Kirsebærbacken**

**Afdelingsbestyrelse har alle valgt at trække sig fra bestyrelsen og afdelingen står nu uden en afdelingsbestyrelse. Der vil blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde snarest. Organisationsbestyrelsen bakker op om, at den afgåede bestyrelse fortsætter, da det har en stor effekt for en afdeling at have en velfungerende afdelingsbestyrelse.**

**9373 Klostergården**

**Der er indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde d. 21. juni 2022, med henblik på at vælge en ny bestyrelse. Den tidligere bestyrelse fratrådte ved afdelingsmødet d. 17. maj 2022.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
Torsdag d. 11. august 2022	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 1. september 2022	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 13. oktober 2022	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 3. november 2022	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 1. december 2022	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde/ juleafslutning	Restaurant Allégade 10
Fredag d. 14. april 2023	Kl. 9:00	Landskonference	Nyborg
Lørdag d. 15. april 2023	Kl: 9:00 – 14:00	Landskonference	Nyborg

**Referat:**

**Tilføjelse til mødeplanlægning. Næste års Landskonference.**

7 Eventuelt

**Referat:**

**Ingen emner under dette punkt.**