

## Danske Funktionærers Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde nr. 133

Torsdag den 13. oktober 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	Driftsleder Kenneth Pedersen .....	2
3.2	9332 4lignerne - kataloger .....	3
3.3	9347 Kirsebærbacken – annullering af lån til Kirsebærbacken .....	3
3.4	Negativt afkast på kapitalforvaltning .....	3
3.5	9309 Prags Boulevard – Sundbynet .....	4
3.6	9314 Markedspladsen – overdragelse af afdelingen til andet boligselskab .....	5
3.7	9356 Kongensgade .....	5
4	Nybyggeri og renovering .....	6
4.1	Direktør for Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling Signe Sønderkov .....	6
4.2	Statusnotater fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling .....	6
4.3	9301 Bolbrohaven – Nye gulve .....	7
4.4	9351 Ved Torvet, Hillerød .....	7
4.5	9377 Ørnegårdsvej – facader .....	9
4.6	9343 Gadehavegård – Blandet By .....	10
4.7	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan .....	10
5	Orienteringspunkter .....	11
5.1	Orientering fra formandskabet .....	11
5.2	Orientering fra administrationen .....	12
6	Mødeplanlægning .....	14
7	Eventuelt .....	15

---

### Deltagere fra bestyrelsen:

Pia von Benzon, Formand (PvB) - Afbud

Jens Peter Hansen, Næstformand (JPH)

Ole Christian Larsen (OC) - Afbud

Peter Hansen (PH) – via Teams

Ole Nielsen (OUN)

Henrik Schram (HS)

Alice Jensen (AJ)

Bente Nees (BN)

---

### Øvrige deltagere:

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

Driftsleder Kenneth Pedersen, DFB (KPE) Direktør for Domea.dk's byggeri- og

byudviklingsafdeling Signe Sønderkov (SSO), Senior Boligøkonom Britta Tarry (BTA)

---

**Udsendt d. 2. november 2022**

## 1 Godkendelse af dagsorden

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

### **Referat:**

**Næstformand JPH bød organisationsbestyrelsens nyvalgte medlem Morten Rasmussen velkommen. Han er valgt ind i bestyrelsen pr. 4. oktober 2022 og kommer fra afd. 9309 Prags Boulevard, hvor han også er afdelingsformand.**

**Herefter deltog senior økonomikonsulent Britta Tarry og gav en orientering omkring konsekvenserne for selskabets økonomi ved overdragelse af afd. 9314 markedspladsen. Orienteringen er knyttet til punkt 3.6.**

**Organisationsbestyrelsen havde bedt Domea.dk's nye direktør for Byggeri og byudvikling Signe Sønderkov om at deltage på mødet. Orienteringen er knyttet til punkt 4.1.**

**CPE tilføjede nedenstående orienteringspunkter til dagsorden.**

### **Punkter til orientering:**

**9332 4lignerne - informationsreferat til beboerne.**

**9356 Kongensgade - styringsdialogmøde med Frederikssund kommune.**

**Bestyrelsen godkendte herefter dagsorden.**

## 2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde d. 1. september 2022 er godkendt den 13. september 2022.

**Referatet er godkendt.**

## 3 Boligorganisationen

### 3.1 Driftsleder Kenneth Pedersen

Kort præsentation af DFB's nye driftsleder Kenneth Pedersen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Referat:**

**Bestyrelsen bød velkommen til Kenneth Pedersen og fik sat ansigt på DFB's nye driftsleder som har fast plads på Servicecenteret i Taastrup.**

### 3.2 9332 4lignerne - kataloger

I forbindelse med at afdelingen blev idriftsat den 1. august skal afdelingens foreløbige kataloger godkendes af organisationsbestyrelsen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender katalogerne.

#### **Referat:**

**Bestyrelsen godkendte katalogerne med få faktuelle ændringer, som indføres af administrationen.**

### 3.3 9347 Kirsebærbacken – annullering af lån til Kirsebærbacken

På organisationsbestyrelsesmødet den 7. april 2022 blev det besluttet at yde et lån på kr. 56.000,- fra disp. fonden til afdelingen i forbindelse med, at der skulle etableres vandafledning som en del af et legepladsprojekt.

Vandafledningen etableres ikke og derfor er lånet blevet annulleret.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Referat:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.4 Negativt afkast på kapitalforvaltning

Direktør Lars Holmbjerg fra Domea.dk har fremsendt nedenstående mail til formændene i boligorganisationerne:

Jeg skrev ud til jer d 2. september omkring negativt afkast på kapitalforvaltningen og hvilke konsekvenser det medfører. Her nævnte jeg, at BL arbejdede på at ændre reglerne omkring den regnskabsmæssige håndtering af de negative afkast, så det ikke ville ramme driftsregnskabet og dermed beboernes huslejer.

Dette er nu lykkedes, hvilket er en rigtig god nyhed i en tid med stigende udgifter for beboerne på mange andre fronter.

Formelt er det gennemført ved, at Bolig- og Planstyrelsen har udstedt bekendtgørelse nr. 1247 af 5. september 2022 om ændring af bekendtgørelsen om drift af almene boliger.

Ændringen er yderst positiv for afdelingernes økonomi og husleje, da de store kurstab ikke længere skal tabsføres i driften, men derimod føres som en regulering af afdelingernes henlæggelser til planlagt- og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Ændringen gælder fremadrettet fra og med regnskaberne med skæring 30/9-22, men der bliver lavet en overgangsordning, der sikrer, at 2022-regnskaber med skæring 31/3 og 30/6 også bliver omfattet.

Vi afventer nu en vejledning til håndtering af ændringen i praksis.

Kundeøkonomi vil, i samarbejde med kundecheferne, håndtere den praktiske del i forhold til afdelingernes økonomi så snart vejledningen bliver tilgængelig.

Hvis ovenstående giver anledning til spørgsmål, er I velkomne til at kontakte boligorganisationens økonomikonsulent.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:  
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

3.5 9309 Prags Boulevard – Sundbynet

Der blev afholdt møde den 22. september mellem DFB's advokat fra Kammeradvokaten, 2 medarbejdere fra Rambøll, advokat for Sundbynet samt Rambølls brandrådgiver. Herudover deltog ejendomsmester Nichlas Foget og driftsleder Christina Støvhase.

Sundbynet har hævet deres tilbud fra 50.000 kr. til 100.000 kr. for at vi udfører arbejdet vedr. reetablering. Dette er et tegn på, at DFB har en god sag.

Det seneste løsningsforslag, vi har modtaget fra Sundbynet, kan godt i teorien godkendes, men vil ikke fungere i praksis. Dette skyldes både dybde og diameter på de huller, der er boret fra opgang og ind i boliger. Arbejdet kategoriseres som brandklasse 2, hvorfor der skal fremvises dokumentation for at arbejdet er udført lovligt. Dette kan der dog ikke fremvises, hvorfor det ikke kan godkendes.

Driftscentret har i samarbejde med advokat og Rambøll, fundet frem til tre forskellige løsningsforslag:

1. Vi/Rambøll udarbejder løsningsforslag og Sundbynet udfører arbejdet.
2. DFB står for brandsikring. Beløbet fratrækkes Sundbynets slutbetaling.
3. Arbejdet stopper, aftalen ophæves, og vi får det fulde beløb retur.

Kan Sundbynet ikke tiltræde et af de tre løsningsforslag indbringes sagen for retten.

På det officielle møde aftales følgende:

1. Driftscenter og Rambøll udarbejder en beskrivelse over de fejl/mangler, der er nu.
2. Rambøll udarbejder løsningsforslag, dette fremsendes herefter til Sundbynet
3. Sundbynet har ligeledes mulighed for at finde alternative løsningsforslag – de skal dog godkendes af Rambøll.

Kravet til Sundbynet er udelukkende, at arbejdet udføres lovligt for at bibeholde afdelingens forsikringsdækning. DFB sætter derfor kun krav til lovlighed, vi sætter ikke krav til produkt eller fremgangsmåde.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:  
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.6 9314 Markedspladsen – overdragelse af afdelingen til andet boligselskab

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at indgå i forhandlinger om at overdrage afdeling 9314 Markedspladsen til andet boligselskab. Der har imidlertid været en række udestående vedr. afdelingens økonomi. Der foreligger nu en foreløbig afklaring.

Hvis en overdragelse skal kunne håndteres regnskabsteknisk, skal det nuværende udlån til 9314 indfries af afdelingen og den besluttede støtte til de ustøttede lån skal udbetales til 9314 inden en overdragelse. Dvs. i stedet for et årligt tilskud frem til 2024/35, skal det hele udbetales i et beløb.

Domea.dks økonomiafdeling har udarbejdet en oversigt som beskriver konsekvenserne for selskabets økonomi. Den vil blive gennemgået på mødet.

Det indstilles at organisationsbestyrelsen beslutter, at støtten til de ustøttede lån gives i en pulje pr. 30/9-2022, og at lånet til afdelingen indfries.

#### **Referat:**

**Senior økonomikonsulent Britta Tarry gennemgik økonomien omkring konsekvenserne for DFB ved overdragelsen af afd. 9314 Markedspladsen til MNV Bolig. Hvis DFB ikke overdrager, skal DFB yde støtte med aftrapning til afdelingen 9314 indtil 2035. Dette er ikke lovligt efter en overdragelse. Derfor skal støtten til de ustøttede lån gives inden en eventuel overdragelse og Britta Tarry anbefalede at det gøres pr 30/9-2022. Herudover gjorde hun opmærksom på, at DFB også havde afd. 9352 Blommestien, Kirsebærstien, Navrvej med driftservicering fra Jægerspris og anbefalede, at denne afdeling også overdrages samtidig til MNV Bolig.**

**Organisationsbestyrelsen skal godkende, at der gives den fulde støtte til de ustøttede lån for årrækken 2021/2022 og frem til 2034/2035 pr. 30-09-2022, og at lånet til afdelingen indfries.**

**Bestyrelsen godkendte indstillingen.**

### 3.7 9356 Kongensgade

I forbindelse med organisationsbestyrelsens besøg i afdelingen blev det besluttet om der kunne etableres parkeringskontrol i grusområdet ved ejendommen. Ligeledes undersøges det om der kan etableres hegn ind til naboen ligesom det undersøges det om der kan opsættes hegn/chikane for naboens trafik som går hen over Kongensgades matrikel.

Domea.dk's juridiske afdeling har derfor udarbejdet et notat.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter notatet.

#### **Referat:**

**Der er kommet et notat fra Domea.dk's Juridiske afdeling som konkluderer, at naboen til afd. Kongensgade gerne må benytte parkeringspladserne. Udefrakommende må ikke benytte parkeringspladserne. Bestyrelsen godkendte, at der indgås aftale med et privat parkeringsfirma. Administrationen sikrer dette og orienterer OB.**

**Ydermere konkluderede Domea.dk's Juridiske afdeling, at det er en privat fællesvej og at vi dermed ikke kan afholde naboen fra, at benytte vejen foran afdelingen til indkørsel til deres område.**

#### 4 Nybyggeri og renovering

##### 4.1 Direktør for Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling Signe Sønderskov

Præsentation af direktør og Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling Signe Sønderskov.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Referat:**

**Organisationsbestyrelsen bød Domea.dk's nye direktør for Byggeri og Byudvikling Signe Sønderskov velkommen. Bestyrelsen og Signe præsenterede sig. JPH gennemgik samarbejdet og fremhævede, at vi som boligselskab var udsat for ret uensartede præstationer i forbindelse med bygge- og renoveringssager. JPH understregede, at der var mange sager, som afvikles meget fint, men også en del sager, hvor der var vanskeligheder af forskellig slags. JPH efterlyste konsekvent brug af projektmodul, risikoanalyser og dokumentation. Endvidere er der behov for, at vi sammen er langt tydeligere i forhold til, hvornår en bygge- eller renoveringsopgave er løst og kan overdrages til drift. Det bør være ens ved alle projekter og dokumenteret sikkert, inden projekterne skydes i gang. Han understregede, at vi fandt det vigtigt, at forholdet mellem DFB og Domea.dk ikke er et klassisk kunde/leverandørforhold, men i høj grad et partnerskab.**

**Signe Sønderskov gennemgik kort sine observationer fra den første tid, som ret godt passede med organisationsbestyrelsens forventninger. Herunder en mere ensartet tilgang til byggesagerne og et tæt samarbejde med organisationsbestyrelsen og deres kontaktpersoner. Ensartetheden vil indgå i on-boarding af nye medarbejdere, så man er sikre på, at de kommer godt fra start. Alle ser frem til samarbejdet.**

##### 4.2 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:**

**Afd. 9380 Amagerbanen. Der har været en del udfordringer i byggesagen og de informationer mangler at blive opdateret i notatet.**

**Afd. 9335 Vejlands Kvarter. Byggesagen/afdelingen har fået nyt navn og det skal erstattes med GAIA i notatet.**

#### 4.3 9301 Bolbrohaven – Nye gulve

Domea.dk's bestyrelse besluttede på deres møde d. 7. september 2022, på baggrund af det fremsendte indstillingsnotat, at godkendte kompensation på kr. 750.000 inkl. moms fra Byggerisikofonden til DFB afd. 9301.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter status på renovering af afdelingens gulve.

#### **Referat:**

#### **Organisationsbestyrelsen drøftede status på afdelings gulve og der arbejdes fortsat på udbedringen af gulvene.**

#### 4.4 9351 Ved Torvet, Hillerød

Før sommerferien meldte totalentreprenør Dansk Boligbyg ud, at de ikke kunne overholde targetprisen for entrepriseudgifter, men lå over 20% højere. Derfor har projektet afventet statens nye bekendtgørelse, som kom i september:

”Kraftigt stigende byggepriser har den senere tid haft indvirkning på hvor meget alment byggeri, det er muligt at opføre. For at afbøde dette har Indenrigs- og Boligministeriet udstedt bekendtgørelse nr. 1266 af 09/09/2022, der med virkning fra den 14. september 2022 giver mulighed for at overskride maksimumsbeløbet for det almene byggeri inden for visse rammer. Derudover fremrykkes den ordinære pristalsregulering af maksimumsbeløbene, hvormed maksimumsbeløbet reguleres med 5,5 pct.”

Bekendtgørelsen stiller krav om at projektet skal dokumentere besparelse, som efter revisorerklæring, indgår i en ansøgning til Landsbyggefonden og Kommunen om finansiering af en overskridelse med op til 20%.

Projektet er efterfølgende forsøgt optimeret, blandt andet ved at optimere plantegningerne til at indeholde så mange ens boliger som muligt. Det betyder en ændring fra ca. 41 til 36 familieboliger og 23 til 32 ungdomsboliger.

Som følge af projektændringerne har Dansk Boligbyg fundet ca. 9.5 mio. i besparelser og har nu har stillet os i udsigt, at de forventer at kunne finde de resterende ca. 3,5 mio. for at lande en overskridelse på under 20%. De er p.t. i proces med at få verificeret de forventede besparelser ved at genudbyde til deres underentreprenører.

Herved opnås en entreprisensum på totalt 113 mio. kr. ekskl. moms. Den samlede anskaffelsessum er øget fra 126.487 t. kr. inkl. moms. ved skema A til 166.161. t.kr.

<b>Anskaffelsessum, t. kr. inkl. moms</b>	<b>Skema A</b>	<b>Skema B</b>	<b>Skema B overskridelse</b>
Rammebeløb	2021	2022	2022+20%
Familieboliger	41 stk.	36 stk.	36 stk.
Areal	3.661 m <sup>2</sup>	3.220 m <sup>2</sup>	3.220 m <sup>2</sup>
Ungdomsboliger	23 stk.	32 stk.	32 stk.
Areal	1.134 m <sup>2</sup>	1.596 m <sup>2</sup>	1.596 m <sup>2</sup>
Grundudgifter*	28.505	4.914	4.914

Entrepriseudgifter	83.106	118.519	143.731
Omkostninger	12.891	12.876	14.955
Gebyrer til offentlige myndigheder	1.985	2.159	2.561
<b>Total, anskaffelsessum:</b>	<b>126.487</b>	<b>138.468</b>	<b>166.161</b>

\*Ca. 19 mio. i funderingsudgifter flyttet fra Grundudgifter til entrepriseudgifter fra Skema A til B

Overskridelsen finansieres således:

<b>Overskridelsen, t. kr. inkl. moms</b>	<b>138.468 - 166.161 =</b>	<b>27.693</b>
Heraf, kommunal grundkapital, 10%		2.769
Heraf, LBF-Lån, 90%		24.924

Hvorfor beboerindskud og Realkreditlån og dermed huslejen IKKE påvirkes.

<b>Finansiering, kr. inkl. moms,</b>	<b>Skema A</b>	<b>Skema B</b>	<b>Skema B overskridelse</b>
Realkreditlån	113.182.000	123.627.000	123.627.000
Kommunal Grundkapital	10.774.000	12.070.000	14.839.000
Beboerindskud	2.530.000	2.770.000	2.770.000
Landsbyggefonden, lån	0	0	24.924.000
<b>Grundkapital, total:</b>	<b>126.486.000</b>	<b>138.467.000</b>	<b>166.160.000</b>

Så snart Dansk Boligbyg får bekræftet priserne, fremsendes et endeligt tilbud, som vil danne grundlag for ansøgning om skema B. Dette forventes indsendt til behandling på november-møderækken i Hillerød Kommune.

Den særlige bekendtgørelse tillader kun 1.400 boliger at få tilsagn om en overskridelse, efter først til mølle-princippet, hvilket derfor er afgørende for projektets gennemførelse.

### Tidsplanen

Nov. 2022: Godkendt skema B  
Dec. 2022: Landsbyggefondens godkendelse af overskridelsen

Og hvis Kommunen og Landsbyggefonden godkender:

Primo 2023: Igangsætning af renoveringen af P-huset samt de nye boliger  
Ultimo 2024: Aflevering og Indflytning

Bilag:  
Følgeskrivelse for ansøgning af skema B. inkl. bilag.

Følgeskrivelsen samt bilag fremsendes senere.  
Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender indsendelsen af skema B samt indgåelse af totalentrepriseaftale med Dansk Boligbyg A/S.



**Referat:**

**Bestyrelsen ser sagen som meget risikofyldt og har dermed brug for en mere uddybende orientering fra BYG om byggesagen inden godkendelse af skema B. CPE vil få det ind som punkt på det næste organisationsbestyrelsesmøde d. 3. november 2022.**

4.5 9377 Ørnegårdsvej – facader

Indstilling om godkendelse af budget/finansiering vedr. anerkendte skadesag J.nr. N1547 sagsnr. 20200028. Domea.dk modtog d. 25. marts 2021 anerkendelsesbrevet fra Byggeskadefonden, hvori de anerkendte de anmeldte skader vedr. svigt på facade og tag i afd. 9377 Ørnegårdsvej. Afgørelsen fra Byggeskadefonden er vedlagt som bilag 1 til nærværende indstilling. Byggeskadefonden har givet tilsagn om at dække 95% af udgifterne til udbedringen. De resterende 5% dækkes af afdelingen. Der er tale om skade på klimaskærmen (facaden), som efter vedtægternes § 8, stk. 8, og efter normalvedtægterne er et fælles anliggende. Fonden dækker kun de almene boliger. Det er oplyst, at boliger udgør 55 %, mens de øvrige arealer udgør 45 %. Der er tale om en delvis anerkendelse, idet vi ikke dækker de resterende altanranker, da der ikke er registreret vandindtrængen her.

Udbedringsudgifter 4.000.000  
Erhvervsdelene 45 % 1.800.000  
Boligdelen 2.200.000  
Selvrisiko (2.000.000 x 5%) 110.000  
Fondens dækning udgør 2.090.000

I forbindelse med udbedringen anbefales det, at bygningsejer selv etablerer de resterende indvendige overflader i facaderne, som ikke er skadet. Begrundelsen herfor er, at det sikrer fuld skimmel sanering, samt komplet etablering af dampspærre. Udgiften for indvendig gips og malerarbejde skal afholdes af bygningsejer. Afdelingen/selskabet skal derfor selv betale 75.000 kr. inkl. moms for indvendige overfladebehandling i boligerne, samt de 5% af den resterende sag svarende til kr.110.000,- + 75.000,- - samlet udgift 185.000,- - inkl. moms, resten dækkes af BSF som angivet i anerkendelsesbrevet. BSF agter selv at forestå udbedringen jf. byggeprogrammet (tidsplan bilag 4). Domea.dk vil dog selvfølgelig sikre administrativ opfølgning samt lånoptagelse på sagen og vil følge sagens gennemførelse. Der vil derfor blive opkrævet byggeforretningsførelses-honorar for dette. Normalvis accepterer BSF at medtage denne udgift i deres endelige byggeregnskab, og udgiften vil derfor være dækningsberettiget jf. fondens procentvise dækning. På baggrund af ovenstående samt vedlagte bilag, vil vi samlet set anbefale, at I godkender det fremsendte budget/finansiering (inkl. egen betaling).

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender finansieringsskitsen.

**Referat:**

**Bestyrelsen godkendte finansieringsskitsen.**

#### 4.6 9343 Gadehavegård – Blandet By

På vegne af DFB har Domea.dk søgt om Blandet By Prisen, der udskrives af LBF og Byrummonitor. I det udsendte materiale fremgår, at: "Man kan indstille boligområder, bydele eller kvarterer i hele landet, som enten er nyopførte eller transformerede inden for de seneste fem år."

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Referat:**

**DFB har fået afslag på at blive nomineret, da vi ikke har et færdigt byggeri indenfor perioden.**

#### 4.7 9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan

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

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

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

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

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

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

#### **Referat:**

**AJ orienterede om, at der ikke er noget nyt faktisk i sagen, men at der er store udfordringer med, at der ikke er boliger nok til genhusning. Beboerne har ikke råd til indskuddet på en ny bolig, og de er meget frustrerede over, at de ikke får svar på, hvornår de skal flytte og hvorhen. Det lægger stort pres på**

**afdelingsbestyrelsen. Ifølge den nuværende plan, bliver prøveboligerne bygget i 2023.**

## 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.

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

#### Mail fra adm. dir. Thomas Holluf Nielsen

Til organisationsbestyrelsens orientering vedr. det de facto byggestop branchen oplever bl.a. stigende priser på byggematerialer.

Fra: Thomas Holluf Nielsen

Sendt: 9. september 2022 10:31

Emne: Så er der nyt om de politiske forhandlinger ifm. byggestop

Kære alle organisationsbestyrelsesformænd

Det er som bekendt ikke første gang, vi skriver til jer vedr. de politiske drøftelser om byggestoppet i det almene. Men nu er der endelig godt nyt at berette.

Et politisk flertal bestående af regeringen, Enhedslisten, SF og Dansk Folkeparti har nemlig i denne uge givet hinanden håndslag på en aftale, som kommer byggeriet af 1.400 almene boliger til undsætning. Konkret vil partierne lade kommunerne godkende byggerier, som bliver op til 20 pct. dyrere, end det almene rammebeløb normalt tillader.

Planen er hovedsageligt (90 pct.) finansieret med penge fra den såkaldte Nybyggerifond. Også kommunerne bliver dog medfinansierende og skal finde de resterende 10 pct. af den samlede finansiering.

Ved at sikre finansieringen i hhv. kommunerne og i Nybyggerifonden/Landsbyggefonden, vil man fra politisk hold gardere sig bedst muligt mod, at den ekstra omkostning på byggesagerne skaber basis for huslejestigninger.

Den nye politiske aftale indeholder, foruden denne mulighed for at godkende almene byggerier, som er blevet dyrere end ventet, også et generelt løft af selve maksimumbeløbet på 5,5 procent. Dette løft er teknisk set at betragte som en fremrykning af den normale indeksering, som sker ved årsskiftet. Men også her, er der tale om et positivt signal.

Aftalen løser ikke alle problemer, og der er fortsat behov for at finde fremadrettede løsninger for kommende byggeprojekter. Men alt i alt er der tale om en positiv – og helt nødvendig – politisk håndsrækning og et vigtigt skridt på vejen mod at finde løsninger i den aktuelle situation.

Vi vil i den kommende tid følge op på, hvad aftalen betyder for jeres respektive byggeprojekter, og vil i den forbindelse tage fat i jer hver især.

God weekend.

Med venlig hilsen

Signe Sønderkov, Direktør for Byggeri og byudvikling

Thomas Holluf Nielsen, Adm. direktør

#### Samarbejdsforum i Høje-Taastrup Kommune

PvB har tidligere været næstformand i §17.4 Fokus på udsatte boligområder, som blev nedlagt, da det blev politisk besluttet at udvide samarbejdet, så det også omfatter de områder, som er på listen over forebyggelsesområderne dvs. Blåkildegård, AKB Taastrup og Parkvej/Parkbo, Lejerbo, som er kommet på listen i Høje-Taastrup kommune. Det første møde blev afholdt mandag d. 26. september 2022, hvor der var inviteret 1 repræsentant fra hver afdelingsbestyrelse, 1 fra hver organisationsbestyrelse samt repræsentanter fra de respektive administrationsselskaber. Formålet med samarbejdsforummet er at medvirke til fortsat at udfolde og implementere fælles visioner for de udsatte boligområder og forebyggelsesområderne, samt at forebygge, at der opstår nye udsatte boligområder i kommunen. Det blev aftalt, at der skal afholdes 2-3 møder årligt. DFB var repræsenteret af Fazilet Sahin fra afd. bestyrelsen i Gadehavegård, CPE og PvB. Desværre var formanden for Charlotttegården blev forhindret i at deltage. Katja Adelhøj Lindblad-Clausen, chef for bæredygtige indsatser, domea.dk deltog også. PvB blev valgt som næstformand for samarbejdsforummet for den beboerdemokratiske del, Esat Sentürk fra kommunalbestyrelsen og Michael Ziegler som formand.

#### Domea DKs regionsmøder

Domea.dks regionsmøde afholdes den 27. oktober 2022 i Herlev. Der ønskes en tilbagemelding på hvem af organisationsbestyrelsens medlemmer, der ønsker at deltage

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Referat:**

**Regionsmødet: PvB, AJ og BN deltager. MAA tilmelder.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 5.2 Orientering fra administrationen

##### 9332 4lignerne - informationsreferat til beboerne

OUN orienterede bestyrelsen om, at beboerne i 4lignerne har modtaget et referat fra informationsmødet d. 13. oktober. Desværre har informationsmødet ikke lagt en dæmper på frustrationerne fra beboerne og ejendomskontoret har måtte bruge en del tid på, de

henvendelser der har været efterfølgende. Der arbejdes stadig på fjernvarmen, som ikke kan reguleres og giver udfordringer med for høje temperaturer. Ventilationen virker stadig ikke, men ejendomskontoret er ved at indhente tilbud på, at få det udbedret hurtigst muligt. Vurderingen er, at systemerne er lavet forkert. Vandet stiger op fra kælderen og der er givet besked til afdelingen for byggeri og byfornyelse.

Administration har indtil videre modtaget 2 sager om lejekompensation og de har været behandlet af Domea.dks juridiske afdeling og begge har fået afslag i henhold til lovgivningen.

OB udtrykte utilfredshed med, at det i strid med både aftaler og rettidig omhu har taget en måned at få referatet ud til beboerne.

#### 9345 Sophienborg – Tagskade

Organisationsbestyrelsen har på et tidligere møde spurgt til om det havde været muligt for DFB's driftsafdeling opdage tagskaden i afdelingen. Driftsleder Carsten Urban oplyser at Tagkonstruktionen er udført som tagkassetter og med loft til kip. Derfor er der ikke mulighed for at lave tilsyn på tagrummet, medmindre man udfører en destruktiv undersøgelse ved at opskære taget eller nedtage lofter. Driften har løbende lavet kontrol af tagbelægningen, da det er tagpap. Her har der ikke været synlige problemer, opbulninger eller revner. Der er nu etableret tilsvarende udluftning på de 2 øvrige tagkonstruktioner af samme slags.

#### 9347 Kirsebærbacken - vandafledning

På organisationsbestyrelsens rundtur i maj blev det besluttet at lovligheden af nedsivningssøen bag afdelingen skal undersøges. Søen er et supplement til regnvandstanke i afdelingen. DL Carsten Urban oplyser at søen var et krav fra Hillerød kommune for at få byggetilladelse da afdelingen blev etableret. Det blev undersøgt i Hillerød kommune om anlæggelse af søen kunne undlades, men det blev afvist. Det er derfor vores vurdering at søen er lovligt etableret.

#### 9350 Bryggergården - Udvidelse af haver

Dato for afholdelse af eks. ord. afdelingsmøde vedr. udvidelse af afdelingens haver udestår og vil blive aftalt med afdelingsbestyrelsen. Der opstået en mulighed for udvidelse af haverne i forbindelse af Glostrup kommunes nedlæggelse af en brandvej. Der mangler en formel tilbagemelding fra kommunen vedr. brandvejen.

#### 9356 Kongensgade - styringsdialogmøde med Frederikssund kommune

CPE orienterede om at styringsdialogmøde som CPE og BN har haft med Frederikssund kommune, hvilke var et godt og positivt møde. Sagen om afd. Kongensgade har hængt i nogle år og Gjesing Forsikring vil nu ikke længere dække afdelingen grundet dens tilstand. CPE har kontaktet BYG for at presse på projektet og for at få klarhed om afdelingen skal fortsætte med at være ungdomsboliger.

#### Skiltning

Der er endnu ikke kommet svar fra Hørsholm Kommune vedr. svar på dispensation på opsætning af skilt i Bolbrohaven. Dette er på trods af flere henvendelser og telefonbeskeder. Der er nu godkendt de sidste skilte for Kirsebærbacken og Sophienborg. Alle skilte er nu i mål og til gammel salgspris. BN Skilte oplyser dog, at fremadrettet vil deres priser stige på nye bestillinger.

### Arbejdstøj

Der er ved at blive lagt sidste hånd på webshoppen, som driftslederne vil have adgang til. Når den er klar i uge 41/42, vil det være muligt for medarbejderne at tage til Rødovre og afprøve tøjet inden bestilling.

### Københavns kommune – styringsdialog

HS og CPE deltog i styringsdialog i KBH kommune den 28. september. Mødet forløb meget tilfredsstillende. Der var på mødet fokus på selskabets egenkontrol, overordnede økonomi og effektivitet. Overordnet set var kommunens opfattelse at selskabet har en tilfredsstillende effektivitet og styring af økonomi herunder selskabets dispositionsfond. Herudover var der i dagsordenen lagt op til en drøftelse af risici ved selskabets byggesager. Her blev Domea.dks byggenotat, hvor det konkret bliver fremhævet hvilke risici, der er ved byggesagerne, fremhævet af kommunen som et godt styringsværktøj. Kommunen påtalte, som ved sidste års styringsdialog, at boligorganisationens egenkontrol, som skal fremgå af regnskabet, ikke var detaljeret nok. Dialogen vedr. egenkontrollen drøftes efterfølgende med Domea.dks økonomiafdeling. Mødet sluttede efter ca. 1 time.

### Gentofte kommune - dialogmøde

Gentofte kommune inviterer til dialogmøde den 28. oktober kl. 10:00. Der ønskes en tilbagemelding fra organisationsbestyrelsens medlemmer om, hvem der eventuelt ønsker at deltage.

### **Referat:**

#### **Dialogmøde - PvB og CPE deltager.**

## 6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
Torsdag d. 3. november 2022	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Lørdag d. 19. november 2022		Domea Formand- og næstformandskonference	Fredericia
Torsdag d. 1. december 2022	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde/ juleafslutning	Restaurant Allégade 10

Der skal fastlægges en mødedato for kommende formandsmøde samt datoer for rundtur til afdelingerne.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og fastlægger ny mødedato og datoer for rundtur til udvalgte afdelinger.

### **Referat:**

**MAA sender forslag til bestyrelsen om fremtidige datoer for bestyrelsesmøder i 2023, som kommer i konflikt med ferier og helligdage.**

**Samt forslag til kommende formandsmøde og bustur til foråret.**

7 Eventuelt

**Referat:**

**Der var ingen bemærkninger under dette punkt.**