

Danske Funktionærers Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde nr. 135

Torsdag den 1. december 2022 kl. 17.00

Mødet blev afholdt på Restaurant Allégade 10, Frederiksberg

Bestyrelsen mødtes kl. 16:30 til formøde

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referat	2
3	Boligorganisationen	2
4	Nybyggeri og renovering	3
4.1	Statusnotater fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling	3
4.2	Byggeforretningsføreraftaler	3
4.3	9301 Bolbrohaven – Nye gulve	4
4.4	9332 4listerne - byggesagen	4
4.5	9332 4listerne – Afdelingsbestyrelse	6
4.6	9343 Forbrugsafregning	6
4.7	9351 Ved Torvet.....	7
4.8	9358 Spotorno Allé – Renovering.....	9
4.9	Bystævneparken – Tilbudsgivning.....	9
4.10	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan	11
5	Orienteringspunkter	12
5.1	Orientering fra formandskabet.....	12
5.2	Orientering fra administrationen	13
6	Mødeplanlægning	14
7	Eventuelt.....	15

Deltagere fra bestyrelsen:

Pia von Benzon, Formand (PvB)	Ole Nielsen (OUN)
Jens Peter Hansen, Næstformand (JPH) - Afbud	Henrik Schram (HS)
Ole Christian Larsen (OC)	Alice Jensen (AJ)
Peter Hansen (PH) – via teams	Bente Nees (BN) - Afbud
Morten Rasmussen (MR)	

Øvrige deltagere:

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

Udsendt den 14. december 2022

1 Godkendelse af dagsorden

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

Referat:

Inden dagsorden gik i gang, blev følgende emner diskuteret:

Efter seneste udmelding fra Domea.dk om, hvilke igangværende projekter der vil blive sat på standby, er bestyrelsen utilfredse med, at Facility-Management projektet bliver stoppet. Driften har brugt meget tid og ressourcer på at viderebringe viden til udvikling af projektet, da det er et værktøj, som har stor betydning for dagligdagen. Men det hæmmer også muligheden for at imødekomme de effektiviseringskrav, der bliver stillet til driften i almene boligorganisationer fra Folketinget.

Bestyrelsen ønsker, at indkøbschef Henrik Reenberg deltager på organisationsbestyrelsesmødet d. 11. januar 2023, for at give en status på indkøbsprojektet.

Driften oplever, at der er lange svartider på forespørgsler og opgaver i domea.dk, specielt IT og fra afdelingen for byggeri- og byfornyelse i nogle af vores byggesager. Der skal rykkes op til flere gange for at få et svar, hvilket er meget utilfredsstillende.

Ved bestyrelsesunderskrifter i byggesager ønsker formandskabet at blive orienteret af afdelingen for byggeri- og byfornyelse på forhånd med en orientering om, hvilken byggesag det omhandler samt henvisning til referat, hvor beslutningen er blevet truffet.

PvB tilføjede nedenstående ekstra orienteringspunkter til dagsorden.

Punkter til orientering:

DFB skilt i afdeling Bolbrohaven

Akut genhusning i Domea Københavns afdeling Peder Lykke Centret

Herefter godkendte bestyrelsen dagsorden.

2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde d. 3. november 2022 er godkendt den 18. november 2022.

Referatet er godkendt.

3 Boligorganisationen

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:

9336 Athena:

Der er en fejl i nybyggerinotatet. Der er noteret, at der er forventet indflytning d. 1. januar 2026, men der skal stå 1. november 2025.

9380 Amagerbanen:

Der blev afholdt møde d. 23. november 2022 med Sebastian Lindemark Bruun fra Advokatfirmaet Molt Wengel, Byggerådgiver Tommy Winther, Projektrådgiver fra Domea.dk Henriette B. Nielsen, PvB og CPE.

Status er, at DFB står overfor 2 scenarier.

Første scenarie er, at DFB kan vælge at stoppe samarbejdet med entreprenøren, da byggeriet slet ikke er gået i gang endnu, som planlagt.

Andet scenarie vil være at annullere de godkendte skema A og B, hvis Københavns kommune giver tilladelse til det og starte forfra med en ny entreprenør. Der er en del andre usikkerhedsmomenter, som Henriette B. Nielsen vil undersøge. Det kan forsinke byggeriet med minimum 1 år, og det kan betyde ekstra omkostninger.

Byggeudvalget var positivt stemt overfor scenarie to, og der lægges vægt på, at de har tillid til projektrådgiver Henriette B. Nielsen og byggerådgiver Tommy Winther.

Byggeudvalget får en tilbagemelding ultimo december 2022.

9382 Apollovej:

Afdelingen risikerer, at der skal udskiftes badeværelsesdøre, da de ikke vådrumssikret.

4.2 Byggeforretningsføreraftaler

I forbindelse med udviklingen af Gadehavegård bør der foreligge en byggeforretningsføreraftale imellem DFB og Domea.dk for følgende projekter:

1. Helhedsplanen
2. Udviklingsplanen/kvarterhuset
3. 54 nye ældreboliger
4. Infrastrukturprojektet

Idet der kun er indgået en aftale for helhedsplanen og de 54 ældreboliger skal der således snarest udarbejdes aftaler for udviklingsplanen og kvarterhuset og infrastrukturprojektet

samt eventuelt en opdatering af aftalen for helhedsplanen, idet meget har ændret sig siden denne aftale blev indgået tilbage i 2017. For at komme videre med udarbejdelse af de udestående aftaler har Domea.dk drøftet opgaven med en konsulent fra Kammeradvokaten, som mener at der bør udarbejdes en samlet aftale for alle Gadehavegårdprojekterne fremfor udarbejdelse af 5 enestående aftaler. Forklaringen er, at vi på denne måde sikrer os, at de samme forhold gør sig gældende for alle projekter, og vi således minimerer risikoen for misforståelser på tværs af projekter og aftaler. På denne baggrund kommer Domea.dk/Byggeri og byudvikling med nedenstående indstilling til Organisationsbestyrelsen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at Domea/Byggeri og byudvikling udarbejder et udkast til en samlet byggeforretningsføreraftale for alle projekter indenfor Gadehavegård, som efterfølgende præsenteres for Organisationsbestyrelsen.

Referat:

Bestyrelsen godkendte udkast til samlet byggeforretningsføreraftale.

4.3 9301 Bolbrohaven – Nye gulve

Sagen er opdateret i statusnotatet fra Domea.dks Byggeri- og Byudviklingsafdeling.

CPE mødtes den 17. november 2022 med bl.a. Domea.dks økonomiafdeling vedr. den foreløbige økonomi samt hvilken betydning det har for økonomiafdelingens muligheder for at opføre selskabets dispositionsfond. Seniorboligøkonom Britta Tarry oplyste på mødet, at så længe sagen ikke er opgjort, kan dispositionsfonden ikke opgøres korrekt. Det har ikke betydning for selskabets økonomi og kun en midlertidig problemstilling.

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

Referat:

Der er afholdt møde vedrørende afslutning af de renoveret gulve d. 30. november 2022. Her deltog Domea.dk's områdechef Martin Danskov Thomsen og Driftsleder Kenneth Pedersen. Der var enighed om, at byggesagen kan afsluttes.

CPE har aftalt med Byggedirektør Signe Sønderskov, at bestyrelsen kan afvente et afsluttende regnskab snarest.

4.4 9332 4lignerne - byggesagen

Afdelingen gik i drift den 1. august. Ejendommen er fortsat præget af udfordringer med driftskritiske installationer. Det gælder både ventilationsanlæg og varmesystem. Herudover mangler der at blive iværksat etablering af udearealer. Der er heller ikke afklaring på snitflader i forhold til Høje Taastrup Kommune og udviklingsselskabet Høje Taastrup C. Det har betydning i forhold til belysning i området, skiltning og affaldsøer.

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.

Der blev afholdt møde med Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling den 26. oktober med henblik på at få afklaret ansvarsfordeling mellem drift og BYG og sikre fremdrift i fejl- og mangel udbedring.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter status på byggesagen.

Referat:

Organisationsbestyrelsen har modtaget en klage på mail fra en beboer fra seni-orboligerne i 4lignerne. Klagen omhandler den manglende status og informationer fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling, hvilke organisationsbestyrelsen kun kan give medhold i. PvB svarer Lars Nielsen på vegne af bestyrelsen.

OUN gav en status om 4lignerne:

Driftscenteret i Gadehavegård modtager rigtig mange opkald fra frustrerede og vrede beboere, vedr. manglende varme og et ventilationssystem der ikke virker. Høje Taastrup Fjernvarme har i forbindelse med den manglende afkøling været ude og besigtige varmecentralerne, og de antager, at der minimum er to varmecentraler, hvor der er fejl på anlæggene, og to som skal have yderligere eftersyn eller indregulering. Udfordringerne med systemet er bl.a. for dårlig afkøling af returvandet til Høje Taastrup fjernvarme, men også manglende varme til boligerne er en udfordring.

Ventilationssystemet fungerer stadig ikke, hvilket betyder, at bl.a. emhætteerne ikke virker og der blæses meget kold luft ind i boligerne. Desuden ser vi en forhøjet relativ fugt i mange boliger og der er derfor risiko for skimmel.

Driftscenteret har rekvireret et firma, der har opsat en datalogger i håbet om, at finde fejlene i varmeanlægget. Datalogningen finder sted på Bornholms Allé.

OUN har afholdt møde med Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling, og der er givet grønt lys for at etablere adgangskontrollen og de installationer der mangler. Dog er der leveringstid på opgaven.

P.t. mangler vi stadig svar tilbage fra Kammeradvokaten og Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling om, vi kan begynde fejlretningen af ventilation og varmeanlæggene.

Byggedirektør Signe Sønderkov har været forbi Driftscenteret, for at høre driftens udlægning af forløbet i forbindelse med sagsforløbet omkring 4lignerne.

På mødet blev følgende drøftet:

Opfølgning på og styring af byggesagen.

Kommunikation fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling til beboerne og driften.

Forventningsafstemning mellem Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling og driften om hvilke mangler, der kan overføres til driften efter afleveringsforretningen. (fra byg til drift)

Forventningen fra driftens side om, at Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling har ansvaret, i forhold til information og ikke mindst at komme med løsningsforslag, så udfordringerne for beboerne bliver minimale.

Driftens forventning om tilbagemeldinger fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling. Driftens ønske om at få et fuldt overblik over byggesagen, så alle fejl og mangler bliver synliggjort og indkalkuleret i sagen.

Fast møderække med Domea.dk's byggeri- og byfornyelsesafdeling, indtil vi er i mål med projektet.

OUN havde et godt og konstruktivt møde med Byggedirektør Signe Sønderskov og det er aftalt, at der følges op med et nyt møde i det nye år.

Bestyrelsen har stor tiltro til Byggedirektør Signe Sønderskov for hendes engagement og troværdighed i sagen.

4.5 9332 4lungerne – Afdelingsbestyrelse

Afdelingen gik i drift den 1. august 2022. If. bekendtgørelsen om drift af almene boliger skal der stiftes en afdelingsbestyrelse senest 6 måneder herefter. Beboerne skal derfor indkaldes med 4 ugers varsel.

Afdelingen består af 86 familieboliger, heraf er der et seniorbofælleskab på 23 lejligheder.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Stiftende afdelingsmøde i afdeling 4lungerne er fastsat til d. 23. januar 2023.

Chefkonsulent Tue Pedersen vil fungere som dirigent og mødet vil blive afholdt hos Domea.dk.

4.6 9343 Forbrugsafregning

Det er tidligere besluttet på OB møde d. 26-10-2020 at:

Hvis m2-afregning af varmemforbrug indføres etapevis skal genhusningsteamet anmode om, at varmemforbrug afregnes i kontraktbolig under genhusningsperioden, så den administrative del med aflæsning og opdeltede varmeafregninger undgås. Økonomisk har det ringe betydning, da der skal betales samme grundafgift i Side 15 af 16 begge boliger, og renoveringssagen i forvejen skal betale varmemforbrug i den ene af boligerne.

Domea.dks kundeservice mener, at ovenstående beror på en misforståelse ved tidligere genhusningskonsulent.

Fastholdes denne løsning, ser DFB ind i et scenarie, hvor:

- Lejerne vil ikke længere modtage én opkrævning. De vil blive opkrævet for husleje i kontraktboligen, og forbrug i den midlertidige genhusningsbolig.
- Af erfaring ved vi, at de ofte ikke får betalt forbruget, og dermed ender med at blive sendt til advokat.
- Lejerne vil ende med at få hele 3 forbrugsregnskaber – kontraktboligen inden genhusning, den midlertidige genhusningsbolig, og sluttelig kontraktbolig når de vender tilbage efter endt genhusning.

Domea.dks kundeservices anbefaling er:

- Lejerne modtager én opkrævning i kontraktboligen, hvor husleje og forbrug fra genhusningsbolig bliver ført over.
- Forbruget fra kontraktboligen overføres til renoveringssagen
- Lejerne modtager kun ét forbrugsregnskab

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender anbefaling fra Domea.dks kundeservice.

**Referat:
Bestyrelsen godkendte anbefalingen.**

4.7 9351 Ved Torvet

Nedsættelse af byggeudvalg

Byggeudvalget anbefales nedsat med følgende kommissorium:

Byggeudvalget er nedsat af organisationsbestyrelsen til at følge byggesagen på bestyrelsens vegne. Byggeudvalget refererer til organisationsbestyrelsen, som har det endelige ansvar for byggesagen.

Byggeudvalgets medlemmer udpeges af organisationsbestyrelsens midte. Herudover kan bestyrelsen udpege andre medlemmer fra fx eksisterende boligafdelinger eller gruppen af fremtidige beboere. Medlemmerne af organisationsbestyrelsen skal dog altid udgøre byggeudvalgets flertal.

I samarbejde med projektlederen fra Domea.dk har byggeudvalget til opgave at fremkomme med anbefalinger og beslutningsoplæg vedrørende byggeriet til organisationsbestyrelsens møder. Efter behov og efter nærmere aftale med organisationsbestyrelsens formand kan beslutninger i organisationsbestyrelsen vedrørende byggeriet ske ved fx skriftlig afstemning eller på telefonmøde.

I samarbejde med projektlederen fra Domea.dk skal byggeudvalget sikre løbende orientering om byggesagens fremdrift på – og i fornødent omfang – mellem bestyrelsens møder.

Byggeudvalget tillægges ikke selvstændige beslutningskompetencer ift. byggesagen, og byggeudvalget kan ikke forpligte boligorganisationen overfor tredjepart.

Organisationsbestyrelsen kan til enhver tid beslutte at ændre byggeudvalgets størrelse og/eller sammensætning, eller helt at nedlægge byggeudvalget.

Byggeudvalgets medlemmer gives adgang til det digitale byggesagsarkiv iBinder.

Byggeforretningsføreraftale

Bestyrelsen træffer beslutning om indgåelse af byggeforretningsføreraftale. Byggeforretningsføreraftalen er indgået tidligere under regi af Boligselskabet Domea Hillerød, og er derfor fortsat gældende.

Støttetilsagn jf. byggelovgivningen

Bestyrelsen orienteres om støttetilsagn jf. byggelovgivningen. Skema A blev modtaget i december 2020. Skema B forventes givet af Hillerød Kommune på byrådsmøde den 30. november 2022. Herudover har Hillerød Kommune Ansøgt Landsbyggefonden om deres andel af finansieringen overskridelsen på 20%. Nå begge tilsagn er modtaget kan byggeriet igangsættes.

Udbud af byggelån/realkreditlån

Bestyrelsen træffer beslutning om udbud af byggelån. Byggeøkonom har udbudt byggelånet, hvor Danske Bank tilbød den bedste pris.

Etablering af forsikring

Bestyrelsen orienteres om etablering af forsikring. Der tegnes sædvanlig projektansvarsforsikring for projekteringen, samt allrisk for entreprisen.

Bestyrelsesvederlag

Bestyrelsens vederlag (honorar) i byggesager fastsættes med udgangspunkt i en beregningstabel i bilag 1 til støttebekendtgørelsen fra 1996. Det samlede maksimale vederlag i denne sag er beregnet til kr. 139.000 inkl. moms. Der er tale om et vederlag til dækning af organisationsbestyrelsens udgifter, og det er derfor kun organisationsbestyrelsens medlemmer, der kan få del i vederlaget. Ofte gives vederlaget kun til medlemmerne af bestyrelsens byggeudvalg, men bestyrelsen kan beslutte en anden fordeling. Bestyrelsen kan også beslutte helt at afstå fra vederlaget eller kun at få udbetalt dele af det. Eventuelle besparelser på vederlaget vil naturligvis komme den nye afdeling til gode. Ved beslutning om udbetaling og fordeling af vederlaget bør bestyrelsen overveje:

Om vederlaget i byggesagen skal udbetales helt, delvist eller slet ikke

Om vederlaget kun skal udbetales til medlemmer af et eventuelt byggeudvalg, eller om alle medlemmer af bestyrelsen skal have del i vederlaget.

Hvordan vederlaget skal fordeles på de enkelte modtagere, fx:

Skal der afsatte vederlag fordeles på forhånd?

Skal det afsatte vederlag fordeles efter medgået tid, når sagen afsluttes?

Skal vederlaget opgøres og udbetales efter fast timesats?

Visse boligorganisationer har fx besluttet, at byggeudvalgets medlemmer honoreres med 150-200 kr./time for deres arbejde i byggesagen – herunder deres forberedelse, transport og deltagelse i byggeudvalgsmøder mv. Udbetaling af vederlag efter fast timesats vil som hovedregel indebære en besparelse ift. det samlede maksimale vederlag. Det skal dog bemærkes, at det samlede maksimale honorar gælder uanset antallet af medgåede timer, og at der derfor ikke kan udbetales vederlag, når først "kassen er tom".

Hvis bestyrelsen beslutter, at vederlaget skal fordeles og/eller opgøres efter medgået tid, så skal der samtidig tages stilling til, hvordan timeregisteringen skal ske. Det bemærkes for god ordens skyld, at udbetaling af vederlag i byggesagen kan påvirke den enkeltes ydelser fra det offentlige, herunder:

Kontanthjælp

Boligsikring- og ydelse.

Sygedagpenge, som man modtager, når man er uarbejdsdygtig på grund af egen sygdom

Arbejdsløshedsdagpenge, hvor der gælder en rådighedsbetingelse.

Andre ydelser kan også påvirkes af honorarer. Det er derfor altid en god idé på forhånd at rådføre sig med kommune/sagsbehandler.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om nedsættelse af byggeudvalg samt udbetalingen og fordelingen af vederlaget i sagen.

Referat:

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at byggehonorarer fordeles ligeligt imellem medlemmerne.

Byggeudvalget består af PH og PvB.

4.8 9358 Spotorno Allé – Renovering

Baggrunden for renoveringsprojektet er Danakons Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan af 9. april 2019. Rapporten anbefalinger til vedligeholdelse er delt op i et samlet renoveringsprojekt af bygningens klimaskærm, de resterende anbefalinger til aktiviteter er lagt ind i afdelingens vedligeholdelses plan.

Pålsson arkitekter er med udgangspunkt i den vedtagne beslutning på afdelingsmødet 01.02.2022, sat til at udbyde projektet i en hovedentreprise. Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsen d. 2. november 2022 og det er aftalt med bestyrelsen at der afholdes et informationsmøde i afdelingen til februar.

Budgetrammen er kr. 11.116.127,- inkl. moms hvilket betyder en huslejeregulering uden bidrag af henlæggelses midler på 16,9 %.

Afdelingsmødet har godkendt renoveringsplanen for afdelingen den 1. februar 2022.

Grundet markedssituationen, kan tilbudspriserne i foråret 2023 forårsage en revurdering af projektet omfang. De planlagte ydelser udbydes efterfølgende.

Selskabets formandskab har godkendt lånoptagelse til renoveringssagen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender oplægget til renovering af afdelingen samt den tilknyttede økonomi.

Referat:

Bestyrelsen godkendte oplægget samt den tilknyttede økonomi.

4.9 Bystævneparken – Tilbudsgivning

Det indstilles til bestyrelsens godkendelse:

- at grundkøbsaftale underskrives og der gives Domea.dk mandat til at aflevere tilbud på projektet, idet det forudsættes, at projektet også ved nærstudie viser sig attraktivt for DFB.
- at DFB godkender en ramme på op til kr. 2.000.000 for eksterne rådgivers arbejder frem til og med skema A, såfremt DFB vinder opgaven. Bliver skema A godkendt til den tid, indgår de 2 mio. som en del af den samlede byggeøkonomi. Kommer projektet ikke til godkendelse/standsnes/nedlægges modtager rådgiver op til kr. 2.000.000 dette uanset.
- at DFB godkender en ramme på op til kr. 2.000.000 for Domea.dks arbejder frem til og med skema A, såfremt DFB vinder opgaven. Bliver skema A godkendt til den tid, indgår de 2 mio. som en del af den samlede byggeøkonomi. Kommer projektet ikke til godkendelse/standsnes/nedlægges modtager Domea.dk op til kr. 2.000.000 dette uanset.
- at DFB antager Domea.dk som byggeforretningsfører hvis opgaven vindes og her mødes, forventningsafstemmer og aftaler opgavens tilrettelæggelse mv. og underskriver byggeforretningsføreraftalen endeligt

Tilbudsaflevering

Det er et krav fra grundsælger, at der afleveres en beskrivelse af:

- hvordan processen frem til indvielse vil være
- Hvordan projektet organiseres, herunder hvilke personer der skal stå for opgaven samt
- Hvilke arkitektoniske principper (diagram-form) der ligger til grund for tilbuddet

Der ligger allerede et relativt detaljeret bud på hvordan selve byggeriets krop ser ud (høje og drøjde og form) som skal følges. Vedlagt denne indstilling er grundkøbsaftale. Grundkøbsaftalen er ikke et oplæg til forhandling, men grundsælgers vilkår for tilbudsafgivelse. Organisationsbestyrelsen har på møde d. 3. november 2022 besluttet at afsætte midler til tilbudsgivningen og blev i den forbindelse stillet i udsigt at blive forelagt projekt samt ressourcebehov for arbejder frem til skema A.

Projektøkonomi

Bystævneparken		v/21.000 kvm/250 boliger
Grundudgifter		Kr. 125.106.000
Entrepriseudgifter DFB. rådgiver		Kr. 456.658.440
UFO		Kr. 41.500.000
Omkostninger og gebyrer		Kr. 83.175.560
I alt		kr. 706.440.000

Afsættelse af økonomisk ramme for ekstern rådgivning

Totalrådgiverhonorar for arbejder frem til aflevering af skema A udgør 12 – 15% af et samlet honorar på 9%, svarende til ca. 4,9 – 6 mio. kr.

Domea BYG har lavet en aftale med rådgiver, at vi højst kan betale kr. 2 mio. kr. frem til og med godkendt skema A.

Såfremt DFB modtager skema A indgår disse 2 mio. i den samlede byggeøkonomi og ligger derfor ikke dispositionsfonden til last. Modtager DFB ikke skema A, udbetales honoreret op til kr. 2 mio. under alle omstændigheder, som honorering af den indsats, der trods opgavestandsning har ligget.

1. Byggeforretningsføreraftale

Såfremt DFB vinder opgaven ansættes Domea.dk som byggeforretningsfører. Der igangsættes et stort arbejde, både fra vores eksterne rådgiveres side og fra Domea.dk's side.

Vi anbefaler at vi på det tidspunkt forventningsafstemmer indsats, herunder boligorganisationens ønske om involvering, deltagelse i inspirationsindsamling, byggemøder mv.

Vi vil derfor bede om at Domea.dk antages som byggeforretningsfører og at der afholdes et møde efter 31. januar 2023, hvor svar fra udbyders side foreligger.

Og at det også først er her byggeforretningsføreraftale endeligt underskrives.

Afsættelse af økonomisk ramme for Domea.dk's rådgivning

Iflg. Byggeforretningsføreraftalen kan der ved godkendt skema A trækkes 30% af honoraret. Det svarer for denne opgave til ca. 6,7 mio. kr. Modtager DFB ikke skema A, udbetales honorar op til kr. 2 mio. under alle omstændigheder, som honorering af den indsats, der trods opgavestandsning har ligget.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at Domea.dks bygge- og byudviklingsafdeling udarbejder tilbud til Københavns kommune.

Referat:

Bestyrelsen godkendte, at der udarbejdes tilbud til Københavns kommune og underskrev betinget købsaftale.

PH udtrykte bekymring for byggesagen, på grund af de høje priser i markedet. DFB kan blive udfordret på grund af de høje priser, og i værste fald, at byggesagen vil blive mere bekostelig, end den er budgetteret til. Dette skal også ses i sammenhæng, med alle de andre byggesager der er i gang, eller vil komme til udførelse.

4.10 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:

Der var ingen opdateringer siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.

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?

Formand- og Næstformandskonference

PvB deltog ikke grundet sygdom. Selskabet var repræsenteret af JPH og CPE. Konferencens tema var verdenssituationen som er præget af krig, stigende energipriser og inflation. Solveig Råberg Tingey fra BL fortalte om samfundsudviklingen samt om de forventede politiske forhandlinger med den kommende nye regering.

Ovenstående påvirker vores beboere på en meget direkte måde og taler ind i en dagsorden med beboere med økonomiske udfordringer og bæredygtighed.

Domea.dk bliver også nødt til at justere på de planlagte strategiske tiltag da udviklingsprojekter er dyre og en række af projekterne skal sættes i bero.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

JPH og CPE deltog på mødet, og bestyrelsen diskuterede punktet om ændring af siddende valgperioder for Domea.dk's hovedbestyrelse. Organisationsbestyrelsen vil tage det op på næste bestyrelsesmøde d. 11. januar 2023.

5.2 Orientering fra administrationen

Tårnby kommune – DFB's henvendelse til kommunen

Tårnby kommune har svaret på selskabets brev til kommunen vedr. placering af ukrainske flygtninge. Domea.dk har oplyst kommunen om at de, på vegne af DFB's bestyrelse, afviser kommunens begrundelse om at placere flygtninge i selskabets afdeling i Tårnby. Tårnby Kommune har på den baggrund indkaldt Domea.dks regionsdirektør og kundechef til møde. Der er aftalt et møde den 30. november med kommunen. Regionsdirektør Uffe Andreasen og CPE deltager på vegne af selskabet.

Referat:

CPE orienterede fra mødet med Tårnby Kommune, hvor regionsdirektør Uffe Andreasen også deltog. Der er uenighed med Tårnby Kommune om DFB's muligheder for at huse ukrainske flygtninge. CPE fremsender en redegørelse til Tårnby Kommune, hvor det beskrives hvorfor det ikke er muligt for DFB, at stille boliger til rådighed for de ukrainske flygtninge.

9332 4lignerne seniorboligerne – Tomgang

Det vist sig at være vanskeligt at udleje seniorboligerne i afdelingen. Pt. står 5 boliger i tomgang. Fra Domea.dks side er der gjort en betydelig indsats med bl.a. annoncering på de sociale medier, men det har ikke givet det nødvendige resultat. CPE har derfor kontak- tet Høje Taastrup Kommune med henblik på at få justeret eller eventuelt helt fjernet de kriterier som ligger til grund for udlejningen.

9350 Bryggergården - Udvidelse af haver

Det er aftalt med afdelingsbestyrelsen at der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde. Efter møde med bestyrelsen er det aftalt at der bliver afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde vedrørende udvidelse/forlængelse af haverne tilhørende Bryggergården 29 – 47. Det er besluttet at forslaget skal lægge op til at det er alle boligerne i rækken der skal udvide deres haver, for ellers vil det blive for vanskeligt at drifte afdelingen. Dato for afholdelse af møde er aftalt til den 8. december kl. 18.00 i fælleshuset Bryggergården. Forslaget der skal stemmes om bliver: Udvidelse af alle haver tilhørende Bryggergården 29 – 47. Hvis forslaget bliver stemt igennem, vil der derefter skulle søges Glostrup kommune om dispensation til udvidelsen. Det er besluttet først at sende denne ansøgning hvis forslaget bliver stemt igennem.

9356 Kongensgade – Parkeringsforhold

I forlængelse af organisationsbestyrelsens beslutning om at etablere kontrol af parkeringsarealet ved afdelingen, har driftscentret kontaktet Q-Park for at undersøge om de vil påtage sig opgaven da de løser flere parkeringskontrol opgaver i Slangerup området.

DFB skilt i afdeling Bolbrohaven

På nær afdeling Bolbrohaven, er alle skilte i afdelingerne på nuværende tidspunkt opdateret. Administrationen har søgt om dispensation i kommunen, da det

ikke er lovligt at opsætte skilt ifølge deres lokalplan, uden godkendelse. Det har Hørsholm Kommune nu godkendt og der vil inden for kort tid blive opsat skilt, som det sidste manglende i DFB.

Akut genhusning i Domea Københavns afdeling Peder Lykke Centret

Der er blevet pålagt straks påbud om, at beboerne i afdeling Peder Lykke Centret skal flytte ud, med få dages varsel. Domea København mangler 4 akutte boliger, og formand PvB har forhåndsgodkendt, at de kan genhuses i DFB's afdeling 4listerne samt Prags Boulevard, grundet sagens akutte omstændigheder. Dette er betinget af, at lejerne er på midlertidige kontrakter. Domea København vil være ansvarlige for, at lejlighederne holdes skadefri og stå for de økonomiske udgifter i forbindelse med genhusningen. Beboerrådgivningen vil være i tæt kontakt med beboerne.

Bestyrelsen godkendte beslutningen om genhusningen.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
Onsdag d. 14. december 2022	Kl. 14:00	Formandsmøde	Oldenburg Alle/teams
Onsdag d. 11. januar 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 2. februar 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 2. marts 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Onsdag d. 15. marts 2023	Kl. 18:00	Repræsentantskabsmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 13. april 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 4. maj 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 1. juni 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Fredag d. 2. juni - lørdag d. 3. juni 2023	Kl. 12:00	Bustur til DFB's Afdelinger	m. overnatning
Torsdag d. 10. august 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 7. september 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 5. oktober 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 2. november 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 7. december 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde/ juleafslutning	Ude i byen

Der skal fastlægges mødedato for kommende formandsmøde.

Der skal afholdes repræsentantskabsmøde i foråret 2023. Der skal aftales en dato for mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og fastlægger nye mødedatoer.

Referat:

Bestyrelsen fastsatte datoen for det kommende repræsentantskabsmøde til:

Onsdag d. 15. marts 2023 kl. 18:00.

7 Eventuelt

Referat:

Der var ingen bemærkninger til dette punkt.