

Danske Funktionærers Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde nr. 138

Torsdag den 2. marts 2023 kl. 17.00

Mødet blev afholdt på Oldenburg Allé 3, Høje Taastrup

Bestyrelsen mødtes kl. 16:30 til formøde

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referat	2
3	Boligorganisationen	2
3.1	Bestyrelsen	2
3.2	Boligorganisationens årsregnskab	3
3.3	Revisionsprotokol	3
3.4	Status på dispositionsfondsmidler, arbejdskapital og trækingsret	4
3.5	Bestyrelsens årsberetning	4
3.6	Retningslinjer for regionernes indstilling af kandidater	4
3.7	Opsigelse af medarbejder	5
3.8	Tårnby kommune – anvisning af ukrainske flygtninge	5
3.9	9350 Bryggergården – Plantilladelse	5
3.10	9356 Kongensgade – Parkeringskontrol	6
3.11	Granskningsrapporter	6
3.12	Mail fra Adm. Direktør Thomas Holluf Nielsen vedr. spørgeskema fra BL	7
4	Nybyggeri og renovering	8
4.1	Statusnotater fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling	8
4.2	Bystævneparken - bedømmelse	9
4.3	9332 4langerne - byggesagen	9
4.4	9334 Bispebjerg	10
4.5	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan	11
4.6	9351 Ved Torvet	12
5	Orienteringspunkter	12
5.1	Orientering fra formandskabet	12
5.2	Orientering fra administrationen	13
6	Mødeplanlægning	14
7	Eventuelt	14

Deltagere fra bestyrelsen:

Pia von Benzon, Formand (PvB)

Jens Peter Hansen, Næstformand (JPH)

Ole Christian Larsen (OC)

Peter Hansen (PH) – via Teams

Morten Rasmussen (MR)

Ole Nielsen (OUN) - Afbud

Henrik Schram (HS)

Alice Jensen (AJ)

Bente Nees (BN) - Afbud

Øvrige deltagere:

Kundechef Carsten Pedersen, DFB (CPE), Servicekoordinator Maja Barslund, DFB (MAA), Senior økonomikonsulent Britta Tarry (BRT)

Udsendt den 17. marts 2023

1 Godkendelse af dagsorden

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

Referat:

Projektleder Ann Porsmose fra Byggeri og byudvikling deltog på mødet og orienterede om status på DFB's nye byggeprojekt Bispebjerg "Lygten". Orienteringen er indsat under punkt 4.4.

Senior økonomikonsulent Britta Tarry præsenterede på mødet årsregnskabet, protokol og årsberetning for selskabets årsregnskab 2022, som er indsat under punkt. 3.2 + 3.3 + 3.4 + 3.5.

Herefter tilføjede formand PVB ekstra punkt og orienteringspunkt til dagsorden.

Punkt til dagsorden:

3.12 Mail fra Adm. Direktør Thomas Holluf Nielsen vedr. spørgeskema fra BL.

Punkt til orientering:

Artikel fra Boligen om låneomlægning.

Bestyrelsen godkendte herefter dagsorden.

2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde d. 2. februar 2023 er godkendt den 15. februar 2023.

Referatet er godkendt.

3 Boligorganisationen

3.1 Bestyrelsen

Inden repræsentantskabsmødet den 15. marts 2023 har bestyrelsen følgende sammensætning:

Navn	Post	Valgt af	Afgangår
Pia von Benzon	Formand	Repræsentantskabet	2024
Jens Peter Hansen	Næstformand	Repræsentantskabet	2023
Peter Hansen	Medlem	Repræsentantskabet	2023
Bente Nees	Medlem	Repræsentantskabet	2023
Alice Jensen	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Ole Christian Larsen	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Henrik Schram	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Morten Rasmussen	Medlem	Repræsentantskabet	2023
Ole Nielsen	Medlem	Ansatte	2024

Domea.dk er forretningsfører.

Afgangsorden indebærer, at Jens Peter Hansen, Peter Hansen, Bente Nees og Morten Rasmussen er på valg. Valgperioden er 2 år.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen bekræftede at de medlemmer som er på valg, ønsker at genopstille til organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2 Boligorganisationens årsregnskab

Årsregnskabet skal godkendes af repræsentantskabet efter godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Årsregnskabet for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag.

Regnskabet vil blive gennemgået på mødet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender årsregnskabet, som herefter vil blive forelagt repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Referat:

Senior økonomikonsulent Britta Tarry orienterede om, at selskabet DFB kommer for første gang nogensinde ud med et underskud på ca. 1,7 million.

Det begrundes med, at der har været et stort skift i renten (krigen i Ukraine, ubalancen i verden pt.) som spiller en væsentlig rolle for underskuddet.

Året kommer dog også ud med en lille besparelse på udgifter til møder, arrangementer og kontorhold. Derimod har der været en stigning i tillægsydelser på ca. kr. 58.000, - som b.la. er brugt på opdatering af hjemmeside, nye skilte med logo i afdelingerne, kuverter og pakning af forbrugsregnskaber samt GDPR).

Bestyrelsen godkendte selskabets årsregnskab samt afdelingernes årsregnskaber for 2022.

3.3 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen skal godkendes af repræsentantskabet efter godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Revisionsprotokollen for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender revisionsprotokollen, som herefter vil blive forelagt repræsentantskabet til endelig godkendelse.

Referat:

Der er ingen anmærkninger/kritiske bemærkninger (blank påtegning) fra revisionen. Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollen.

3.4 Status på dispositionsfondsmidler, arbejdskapital og trækningsret

Boligorganisationens budget skal godkendes af organisationsbestyrelsen og forelægges repræsentantskabet til orientering.

Budgettet for 2022/23 vedlægges som bilag.

Budgettet vil blive gennemgået på organisationsbestyrelsesmødet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budgettet.

Referat:

Der er et overskud på ca. kr. 24.000.000, - på dispositionsfonden.

Arbejdskapitalen har et disponibel beløb på ca. kr. 4.000.000, -. Bestyrelsen drøftede dette på forrige bestyrelsesmøde, og besluttede der, at de vil afvente den økonomiske situation før, at der bliver taget stilling til, hvordan de skal fordeles.

Budget 2023/2024:

Senior økonomikonsulent Britta Tarry orienterede om, at i budget 2023/2024 vil bestyrelses-, administrations- og revisionshonoraret stige, grundet tilgang af afdelinger og almindelige indeksreguleringer.

Bestyrelsen godkendte 2022/2023 budgettet.

3.5 Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens beretning er optrykt i boligorganisationens årsregnskab og kan eventuelt suppleres med andre skriftlige materialer eller en mundtlig beretning på repræsentantskabsmødet. I beretningen indgår blandt andet den årlige opfølgning på den vedtagne forvaltningsrevision.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsberetningen til forelæggelse for repræsentantskabet.

Referat:

Bestyrelsen godkendte årsberetningen.

3.6 Retningslinjer for regionernes indstilling af kandidater

Kredsene i Domea.dk er nedlagt for nogen tid siden og er erstattet af 6 regioner. Disse regioner følger de officielle danske regioner.

Retningslinjerne for opstilling af kandidater er beskrevet i vedhæftede bilag.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Næstformand JPH overvejer at stille op og melder senere tilbage. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.7 Opsigelse af medarbejder

Administrationen har opsagt en ejendomsfunktionær, da den pågældende har taget andet arbejde mens han var sygemeldt hos DFB. Medarbejderen er blevet set på andre arbejdspladser af en af sine kollegaer ligesom han jævnligt har fortalt om at han tager arbejde andre steder. Det betragter DFB som en væsentlig misligholdelse af ansættelsesforholdet.

Efter medarbejderens opsigelse henvendte hans fagforening sig med påstand om at opsigelsen var usaglig. Medarbejderens kollegaer oplyste herefter, at de om nødvendigt ville vidne i sagen. Herefter frafaldt fagforeningen sagen.

DFB har derfor fået medhold på alle punkter i sagen.

Der orienteres yderligere på mødet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Driftscenter KBH's driftsleder Christina Støvhase rekvirerer Bent Bertelsen fra Kvik Ejendomsservice til at afhjælpe de travle perioder, til der er fast personale på igen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.8 Tårnby kommune – anvisning af ukrainske flygtninge

Den 30. november 2022 mødtes regionsdirektør Uffe Andreasen og CPE med repræsentanter for Tårnby kommune. Dette møde blev afholdt i forlængelse af DFB's bestyrelses beslutning om ikke at kunne tilbyde genhusning til de ukrainske flygtninge som Tårnby kommune bliver tildelt. Tårnby kommune bad på mødet om en redegørelse for DFB's genhusningsbehov som er begrundet primært i udviklingsplanen i Gadehavegård.

Administrationens svar og redegørelse til Tårnby kommune er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Tårnby Kommune har endnu ikke svaret på den fremsendte redegørelse fra administrationen. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.9 9350 Bryggergården – Plantilladelse

Som oplyst på et tidligere organisationsbestyrelsesmøde har administrationen ansøgt hos Glostrup kommune om at en gangsti kunne nedlægges da en række beboere ønskede at udvide deres haver. Glostrup kommune har behandlet sagen på møde den 2. februar 2023. Vi har nu modtaget en plantilladelse som giver beboerne tilladelse til at udvide deres haver over den nu nedlagte gangsti hvis de ønsker det.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Glostrup Kommune har på mødet d. 2. februar 2023 godkendt nedlæggelsen af stien.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.10 9356 Kongensgade – Parkeringskontrol

Organisationsbestyrelsen har bedt om at det bliver undersøgt om det kunne være relevant at etablere en aftale med et parkeringssselskab, for at sikre at beboerne kan parkere under ordnede forhold og at undgå at parkeringsarealet bliver brugt af udefrakommende biler.

Driftscentret har derfor indhentet et tilbud fra Q-Park som er indstillet på at påtage sig opgaven.

Aftalen indebærer et opstartsgebyr på kr. 3.750,- til opsætning af skiltning. Den daglige drift af parkeringskontrollen vil være et anliggende mellem beboer og andre som parkerer i området og Q-Park. En pålagt kontrolafgift vil koste kr. 850,- pr. døgn. Hvis en parkeringsafgift skal annulleres, vil det koste boligselskabet kr. 350,-. Der vil være en bindingsperiode på 1 år på en indgået aftale.

Ca. 10 gange om året hænder det at parkeringsarealet er fyldt op i et omfang, så det kan opfattes som generende for beboerne. De har ikke givet udtryk for at det giver problemer at parkere på afdelingens parkeringsareal. Den opfattelse deles af driftsleder Carsten Urban.

Frederikssund kommune anviser 100 % af beboerne i afdelingen hvilket beboersammensætning bærer præg af. Det er driftscentrets vurdering at det bliver vanskeligt at sikre at alle beboere forstår, at der er etableret kontrol. Det skyldes både manglende sprogforståelse samt den generelle udsathed som de fleste af beboerne befinder sig i. Det kan herudover blive et problem ved besøgende udefra.

Driftsleder Carsten Urban oplyser, at det er hans vurdering, at driftscentrets medarbejdere ikke vil blive påvirket arbejdsmæssigt i nævneværdig grad, hvis en parkeringsaftale bliver implementeret.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter om der skal oprettes en aftale om parkeringskontrol i afdelingen.

Referat:

Bestyrelsen besluttede, at der ikke skal oprettes en parkeringsaftale i afdelingen, og tager sagen om nødvendig parkeringskontrol med senere, i forbindelse med den kommende helhedsplan. Bliver det aktuelt skal et firma med større kundefokus inddrages.

3.11 Granskningsrapporter

Det er boligorganisationens bestyrelse, som har ansvaret for den løbende vedligeholdelse af boligorganisationens bygninger og skal sikre, at der henlægges tilstrækkeligt hertil.

Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger ... fysisk fremstår i god og tidssvarende standard (almenboliglovens § 6 b).

De fleste af selskabets afdelinger er nu blevet gennemgået af Landsbyggefondens granskere. Rambøll har efterfølgende fremsendt materiale som indeholder bl.a. tilstandsvurdering, interviewskema, granskningsrapport og energidatarapport.

DFB's ejendomme fremstår, if. granskningsrapporterne, med enkelte undtagelser, velvedligeholdte. Den markante undtagelse er 9356 Kongensgade Ungdomsboliger. Herudover mangler der afsatte midler til nyanskaffelser f.eks. nye tage eller renoveringer af klimaskærm. I nogle afdelinger er der ikke sammenhæng mellem granskernes vurderinger og afsatte beløb til f.eks. belægnings. Nogle steder har de afsat færre midler end DFB's medarbejdere har vurderet var nødvendigt.

Der er afholdt møder med selskabets driftsledere for at sikre forståelse for granskningsrapporternes indhold og ansvaret som er pålagt af boligorganisationen.

De vedhæftede bilag er granskernes rapporter fra 9301 Bolbrohaven som er vedhæftet som eksempel.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Størstedelen af granskningsrapporterne for afdelingerne er modtaget. Kvaliteten af rapporterne bliver vurderet og brugt som et supplement til driftsledernes vurdering for kommende budgetter. Driftslederne har et stort kendskab til afdelingerne, men der kan være områder, hvor de kan være et supplement. Vedligeholdelsesstanden er generelt tilfredsstillende.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ekstra punkt til dagsorden:

3.12 Mail fra Adm. Direktør Thomas Holluf Nielsen vedr. spørgeskema fra BL

Adm. Direktør Thomas Holluf Nielsen har sendt en mail fra formanden i BL, til DFB's formand PvB med henblik på styrkelse af dialogen med medlemmerne. Formålet er at styrke og forny kredsarbejdet og sikre en bredere inddragelse af boligorganisationer i hele landet. Første skridt er i form at en landsdækkende spørgeskemaundersøgelse.

Referat:

Bestyrelsen besluttede, at de gerne vil deltage og svare på spørgeskemaet. PvB tilmelder alle bestyrelsesmedlemmer til BL's spørgeskema.

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:

Amagerbanen:

flg. orientering er tilføjet statusnotatet efter udsending af dagsorden:

Projektleder Henriette Bremer Nielsen, Anders fra Molt Wengel (MOWE) og Tommy Winter, har afholdt møde d. 1. marts 2023 hos Københavns kommune (Pia Lund, Jørgen Stein og Agnes Nilsson) for at afklare processen:

- 1. Domea.dk skriver til rekonstruktørerne at vi vil ophæve TE-kontrakten. Så har de en frist til at svare på om de vil indtræde i kontrakten. Det forventer Domea.dk ikke de er interesserede i.**
- 2. Domea.dk udbyder projektet igen. Domea.dk tager udgangspunkt i det oprindelige udbudsmateriale, som tilpasses nutids-forhold (datoer, beløb m.v.) Dette står Tommy og Henriette primært for. Det er muligt Domea.dk får brug for ekstern rådgiver, hvis materialet skal suppleres på nogle områder, enten teknisk eller juridisk. Domea.dk beder HamiConsult (som har projekteret og godkendt det udførte fundament og kælder) om at beskrive de forudsætninger som det allerede udførte fundament har, som den nye TE skal bygge videre på.**
- 3. Domea.dk inviterer 3 entreprenører til at give tilbud. Domea.dk foreslår BM, Scandibyg og en til. KK forklarede på mødet, at Domea.dk først skal genudbyde projektet med basis i nugældende skema A og B tilsagn, og dernæst – hvis priserne overstiger maksimumbeløbet (hvilket er sandsynligt) – så vil Skema A og B annulleres, og på den måde får Domea.dk hævet rammebeløbet til 2023-niveau ved nyt skema A. Ved nyt skema A "opstår" der en ny afdeling, som overtager den gamle afdelings aktiver, f.eks. grundkapitalen. Den overskridelse af rammebeløbet der sandsynligvis bliver, kommer til at ligge i den gamle afdeling. Således kan Domea.dk indgå en ny TE-kontrakt og holde sig inden for rammebeløbet i den nye afdeling, og komme i gang med opførelsen af byggeriet med den nye entreprenør. Det er lidt teknisk, men Henriette har MOWE og byggeøkonomen og Kommunen til at hjælpe.**

Bestyrelsen var enige i, at Domea.dk går videre med dette scenarie, og at der skrives til rekonstruktørerne, at vi ophæver kontrakten.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.2 Bystævneparken - bedømmelse

Selskabet har ansøgt om at blive prækvalificeret til at opføre 2 plejehjem. Vi har nu modtaget svar fra Københavns kommune som oplyser at det var FSB der vandt opgaven. Københavns kommune oplyser ikke konkret hvilke faktorer der har været afgørende for udfaldet. Det er vurderingen fra Domea.dks byudviklings- og byggeafdeling at DFB lå højt i bedømmelsesniveau og at det har været små ting der har adskilt os fra vinderen af opgaven. FSB administrerer afdelinger i nærheden af det kommende byggeri, men det vurderes ikke at have haft indflydelse på resultatet.

Der vil forventeligt komme nye udbud af plejecentre i København, hvor Domea.dk vil vende tilbage og høre om DFB ønsker at byde.

Der orienteres yderligere på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Desværre vandt DFB ikke opgaven, men vi har fået oplyst fra kilder, at DFB lå på 2. pladsen. Det skulle efter sigende være marginaler som gjorde udslaget.

4.3 9332 4listerne - byggesagen

Afdelingen gik i drift den 1. august 2022. Ejendommen er fortsat præget af udfordringer med installationerne. 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.

Medarbejdere fra driftscentret i Gadehavegård deltog sammen med CPE i en gennemgang i december 2022, med rådgivere fra rådgivningsfirmaet Vissenberg og medarbejdere fra Domea.dks byudviklings- og bygge afdeling. Hensigten var at få fejlsøgt på de problemer som præger ventilation og varme i ejendommen.

Parkeringsaftale med APCOA idriftsættes den 1. februar 2023. Der foreligger ikke en endelig aftale omkring betaling af parkeringspladserne, men HTC oplyser at prisen for leje af parkeringspladser vurderes til at ligge mellem kr. 150,- og kr. 200,- pr. bås (eks. moms). Afdelingen skal afregne direkte med APCOA.

Der blev afholdt møde med Kammeradvokaten og repræsentanter for kurator efter Adsbøll Entreprise A/S den 7. februar 2023. Ligeledes deltog H-Plus arkitekter som har ansvaret for anlæggelse af udearealerne. Det blev udarbejdet et referat fra mødet. Det er dog ikke tilgået endnu.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter status på byggesagen.

Referat:

Byggeri og byudviklingsafdelingen har afgivet et erstatningskrav mod konkursboet og det har advokatfirmaet Bech Bruun afvist. Det begrundes bl.a med, at Domea.dk ikke i tilstrækkeligt omfang har dokumenteret det fremsatte erstatningskrav. Ligeledes bemærker advokaten, at Domea.dk har forsømt at opfylde sin tabsbegrænsningspligt ved ikke rettidigt, at henvende sig med et direkte mangelkrav mod de respektive underentreprenører. At udbudringerne er søgt via tredjemand og dermed er blevet forøget fremfor begrænset ved de undlødende krav hos underentreprenører. Domea.dk opfordres til at dokumentere mangler og dertilhørende tab, samt beskrive de mangler som kræves erstattet.

Brevet fra Beck Bruun advokater sendes ud til den øvrige bestyrelse for drøftelse af videre handling.

4.4 9334 Bispebjerg

DFB bygger 25 familieboliger og 45 ungdomsboliger som totalentreprise sammen med entreprenøren Nordstern. Domea.dk og Nordstern er på nuværende tidspunkt i dialog om Domea.dk's kvalitetshåndbog, hvor byggeriets tekniske elementer gennemgås.

Projektlederen Ann Porsmose (AP) har sendt følgende bemærkninger til materialelisten:

2 x materialelister (ude/inde) AP: *her bliver det vanskeligt at ændre noget.*

Granskningsnotatet, herunder følgende 5 punkter:

Hængetoiletter AP: *dette kræver store ændringer i projektet, udgift på 1.4 mio. – der vil ikke være økonomi til en ændring.*

Dørtelefons-app til seniorboliger AP: *en mindre udgift på 66.000, som vi forventer at forhandle os til*

Forsækning/banketter ifm. tagflade AP: *en mindre udgift på 60.000, som vi forventer at forhandle os til*

Afspærringsventil AP: *en mindre udgift på 22.000, som vi forventer at forhandle os til*

CIP-tilslutning AP: *en mindre udgift på 22.000, som vi forventer at forhandle os til*

Der orienteres yderligere på mødet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Projektleder Ann Porsmose fra Byggeri og byudvikling orienterede om status på byggeprojektet Bispebjerg "Lygten".

Bispebjerg projektet ligger på Nørrebro i den nordlige del af Tagensvej. Det nye byggeprojekt vil variere fra 4 til 8 etager, centreret omkring en bilfri grøn kile. Den almene bebyggelse vil bestå af 25 senior bofællesskaber og 45 ungdomsboliger.

Seniorboligerne vil blive udført som traditionelle familiebolig med fællesarealer i stue- og topetage. Der vil være egen trappe, elevator og lille fællesvaskeri. Stueetagen har en let hævet træterrasse. Fra 1 sal og op har alle egen altan. Ungdomsboligerne vil indeholde fællesvaskeri og fælles køkken- og opholdsrum på alle etager placeret ved trappe og elevator. Der vil være 1 handicap bolig pr. etage fra 1-4 sal. Alle boliger har egen altan.

Nordstern er byggeherre på sagen. Der mangler en endelig købsaftale, men der arbejdes hårdt på at få den på plads, for projektet er klar til at gå i gang. Ann Possmose har forhandlet med Nordstern vedr. DFB's ønsker i boligerne, og der blev på mødet drøftet prioriteringer og priser. Ann vil forhandle DFB's ønsker på næste møde med Nordstern.

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

4.5 9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan

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

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

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

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

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

Genhusning af afdelingens beboere er fortsat en udfordring. Der bliver ikke frigivet boliger i nødvendigt omfang. Der er afholdt møde med Høje Taastrup kommune vedr. mulighederne for at visitere beboere fra GHG til ældreboliger i hele kommunen herunder også de nye ældreboliger i Gadehavegård.

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

Referat:

Bestyrelsen har modtaget en indstilling om frigivelse af genhusningsboliger fra Byggeri og byudvikling i Domea.dk.

Bestyrelsen godkendte indstillingen. Bestyrelsen har den opfattelse at genhusningsproblemet ikke bliver løst med dette tiltag.

4.6 9351 Ved Torvet

Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling har fremsendt indstilling bl.a. vedr. sammensætning af byggeudvalg.

Det indstilles, at organistionsbestyrelsen godkender indstillingen samt drøfter orienteringen.

Referat:

Bestyrelsen har tidligere godkendt indstillingen.

PH og PVB er kontaktperson på byggesagen og honoraret fordeles ligeligt.

5 Orienteringspunkter

5.1 Orientering fra formandskabet

To-do-liste

Nyhedsbrev til afdelingsbestyrelser, ansatte og samarbejdspartnere.

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?

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Ekstra orienteringspunkt til dagsorden:

Artikel fra Boligen om låneomlægning

Da renterne var lave, skaffede de almene boligforeninger store besparelser til beboerne ved at lægge gamle lån om, så de blev billigere. Stigende renter gennem hele 2022 har næsten bremset låneoplægningerne. Der er nu opstået en situation hvor det muligvis igen kan betale sig at omlægge lån. CPE undersøger i økonomi om det også gør sig gældende for DFB.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5.2 Orientering fra administrationen

9316 Hellerupvej

I forlængelse af dagsordenspunktet på sidste organisationsbestyrelsesmøde vedr. en eventuel udvidelse af afdelingen har Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling fremsendt supplerende bemærkninger. Udvidelse af afdelingen kræver under de nuværende retningslinjer etablering af min 10 P-pladser. Dette kan ikke indenfor rimeligt budget ske på egen grund. Planmyndigheden har ikke åbnet for alternative fortolkningsmuligheder eller andre måder at komme uden om dette krav på.

9377 Ørnegårdsvej – Parkeringskontrol

Beboerne i afdelingen har svært ved at finde en parkeringsplads på grund af udefra kommende biler. Der er etableret parkeringskontrol i flere boligområder hvilket øger presset på afdelingen parkeringsarealer. Bestyrelsen har derfor indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 2. marts med henblik på at få godkendt en aftale med "Din Parkering". Det forventes at et stort flertal af beboerne vil bakke op om bestyrelsens indstilling.

Referat:

Ekstraordinært afdelingsmøde afholdes d. 2. marts med beslutning om parkeringskontrol. Indstillingen blev tiltrådt på mødet.

Bilharziosebygningen

Domea.dk har på vegne af selskabet budt på Bilharziosebygningen i Gentofte kommune. DFB har ikke vundet opgaven. Køberen er Postfunktionærenes Andels-Boligforening (PAB). Salget er kommet på plads efter, at Slots- og Kulturstyrelsen har gennemført et udbud, hvor højeste bud kom fra administrationsorganisationen FA09, på vegne af PAB.

Referat:

FA09 gav det højeste bud og derfor vandt DFB ikke sagen.

Forsikringsudbud

Organisationsbestyrelsen har bedt om en supplerende tilbagemelding på dens tiltrædelse af forsikringstilbuddet fra Willis. Der var ved udsendelse af dagsordenen ikke modtaget svar. Det forventes at svar kan fremlægges på mødet.

Referat:

HS har talt med Lene Korsholm fra Willis med afklaring på spørgsmålet om løsøre i den nye forsikringsaftale med Protector. CPE undersøger en fællesløsning på løseoreforsikring på selskabsniveau.

HS kom yderligere med orientering og forklaring til dele af forsikringsaftalen med Protector:

Kosmetiske skader bliver ikke dækket i den nye forsikringsaftale.

Forklaring på grøn dækning i Protector's forsikringsaftale:

Hvis man har en bygningsdel som er energiklasse B, som går i stykker og skal udskiftes til en bedre energiklasse A, så er det dækket af forsikringen uden merudgift.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
Torsdag d. 23. marts 2023	Kl. 10:30	Formandsmøde	Oldenburg Allé 3
Fredag d. 14. april og lørdag d. 15. april 2023	Kl. 9:00	Domea.dk's Landskonference	Hotel Nyborg Strand, Fyn
Mandag d. 17. 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

Det er planlagt at bestyrelsen afholder møde den 13. april. Mødedatoen skal eventuelt ændres, da Domea.dk afholder landskonference den følgende weekend.

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

Referat:

**Organisationsbestyrelsesmødet d. 13. april flyttes til mandag d. 17. april.
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

7 Eventuelt

Referat:

Der var ingen emner under dette punkt.