

Danske Funktionærers Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde nr. 139

Mandag den 17. april 2023 kl. 17.00

Mødet blev afholdt på Oldenburg Allé 3, Høje Taastrup

Bestyrelsen mødtes kl. 16:00 til formøde

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referat	2
3	Boligorganisationen	3
3.1	9301 Bolbrohaven – kollektiv råderet	3
3.2	Forsikringsudbud - løsoreforsikring	3
3.3	Gentofte kommune – Fælles dialogmøde	4
4	Nybyggeri og renovering	4
4.1	Statusnotater fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling	4
4.2	9307 Skelgården – indstilling	5
4.3	9332 4langerne - byggesagen	6
4.4	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan	7
4.5	9351 Ved Torvet.....	8
4.6	9356 Kongensgade – Byggeforsretningsføreraftale	8
4.7	9377 Ørnegårdsvej – Godkendelse af budget vedr. skadesag	9
4.8	Ullerød Nord – forhåndsindstilling om tilbudsgivning.....	10
5	Orienteringspunkter	10
5.1	Orientering fra formandskabet.....	10
5.2	Orientering fra administrationen	11
6	Mødeplanlægning	12
7	Eventuelt.....	12

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)

Henrik Schram (HS)

Alice Jensen (AJ)

Bente Nees (BN) – Afbud

Øvrige deltagere:

Kundechef Carsten Pedersen, DFB (CPE), Servicekoordinator Maja Barslund, DFB (MAA), Senior projektleder Thomas Helsted, Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling (THE), Projektchef Karina Frid, Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling (KFI), Advokat Magnus Bjerre Clausen, Kammeradvokaten

Udsendt den 3. maj 2023

1 Godkendelse af dagsorden

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

Referat:

Projektchef Karina Frid fra Domea.dk's Byggeri og byudviklingsafdeling deltog på mødet, og orienterede om status på det kommende renoveringsprojekt i afd. Skelgården. Orienteringen er indsat under punkt 4.2.

Herefter gav Senior projektleder Thomas Helsted fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling samt Advokat Magnus Bjerre Clausen fra Kammeradvokaten en kort orientering om konkursforløbet i afd. 4'ingerne samt en opdateret status på fejl og mangler. Orienteringen er indsat under punkt 4.3.

Herefter tilføjede formand Pvb ekstra orienteringspunkter til dagsorden.

Punkter til orientering:

9380 Amagerbanen – udarbejdelse af trepartsaftale

Henvendelse fra Hillerød kommune – mulighed for nyt samarbejde

Årets landskonference i Domea.dk.

Bestyrelsen godkendte herefter dagsorden.

2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde d. 2. marts 2023 er godkendt den 17. marts 2023.

Bemærk at der er tilgået bemærkninger fra projektleder Ann Porsmose til referatets pkt. 4.4. Bemærkningerne er vedhæftet som bilag.

Referat:

Det fulde referat fra punkt 4.4 incl. Projektleder Ann Porsmoses tilføjelser:

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. Lokalplanområdet vil indeholde byggeprojekter der varierer 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.

Både kommune og LBF har stor interesse for at få opført byggeriet. Baggrunden herfor er, at Mjølnerparken og dens beboere i 2018 kom på listen over omdannelsesområder, som kræver et frasalg. I den forbindelse blev seniorbofællesskabet Midgården tilbudt at flytte sit bofællesskab til DBF's nybyggeri Bispebjerg 9334.

Årsagen til overstående er, at projektet allerede delvist har fået en skema A godkendelse i Københavns Borgerrepræsentation (uden at have en købsaftale på

plads) - samt at LBF har tilbudt en særlige finansieringsmodel, hvor der kan opnås *tilskud til projektet.

Nordstern er totalentreprenør 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 Porsmose har forhandlet med Nordstern vedr. DBF's ønsker i boligerne, og der blev på mødet drøftet prioriteringer og priser. Ann vil forhandle DBF's ønsker på næste møde med Nordstern. Bestyrelsen godkendte indstillingen.

***efterfølgende præcisering: tilskuddet søges via en bæredygtighedspulje, som betyder, at projektet kan få tilført midler ud over det maksimale rammebeløb for nybyggeri.**

Bestyrelsen godkendte herefter referatet.

3 Boligorganisationen

3.1 9301 Bolbrohaven – kollektiv råderet

Afdelingen har på afdelingsmødet den 31. maj 2022 godkendt at sætte beløbene op fra kr. 80.000 til kr. 200.000 for køkken- og fra kr. 100.000 til kr. 150.000 for badeværelsesrenovering. Køkkenfinansieringen afvikles over 10 år og badeværelse over 15 år.

- Afdelingen har en gennemsnitlig husleje på kr. 711,-/m².
- Dette kan samlet set give en huslejeforhøjelse på ca. 42 %.

Det forventes ikke at denne stigning vil give udlejningsproblemer i afdelingen da ventelisterne er betydelige. Afdelingens beboere ønsker at der skal være mulighed individuelle ændringer i boligerne, for bl.a. derved at reducere fællesomkostningerne til køkken- og badeværelsesrenovering.

Hvis organisationsbestyrelsen tiltræder afdelingsmødets beslutning, vil beslutningsgrundlaget efterfølgende blive sendt til Hørsholm kommunes godkendelse.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender ordning for kollektiv råderet.

Referat:

Afdelingen ønsker at adskille den kollektive råderet for køkken og bad, så huslejen ikke bliver høj. Ydermere ønsker afdelingen større variationsmuligheder for den enkelte beboer. Afdelingen har et lavt antal fraflytninger og lang venteliste.

Bestyrelsen godkendte den kollektive råderet.

3.2 Forsikringsudbud - løsøreforsikring

I forbindelse med det nylige afholdte forsikringsudbud har alle DFB's afdelinger en standardsum på kr. 500.000 pr. afdeling som er knyttet til løsøre. Hvis værdierne i afdelingen overstiger kr. 500.000, og ønskes summen udvidet udover de kr. 500.000, skal det

oplyses hvad I ønsker at hæve summen til, samt hvilke afdelinger det drejer sig om. Så vil Willis efterfølgende indhente tilbud på denne udvidelse af summen på den konkrete afdeling

Løsøre omfatter eksempelvis redskaber, værktøj, materialer, arbejdsmaskiner, inventar samt øvrigt løsøre tilhørende afdelingerne (eksempelvis i selskabslokaler, afdelingskontorer, depotrum, værksteder, vaskerier og lignende) og beroende overalt på og ved afdelingen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

De 3 store afdelinger i selskabet, afd. Prags Boulevard, Gadehavegård og Charlottesager tager selv direkte kontakt til forsikringsrådgiver Lene Korsholm fra Willis, for rådgivning og evt. ændring i løsøreforsikringen for den enkelte afdeling.

3.3 Gentofte kommune – Fælles dialogmøde

Gentofte kommune inviterer boligselskaberne i kommunen til dialogmøde den 4. maj kl. 16-18.

Da der er tale om et fællesmøde med alle de almene boligselskaber, skal det være emner, som har generel interesse og betydning for boligselskaber i hele kommunen. Det kunne f.eks. være et boligselskab, der fortalte om nogle initiativer, som boligselskabet havde gennemført og erfaringerne med disse, hvordan boligselskabet håndterer vanskelige situationer eller problemstillinger, hvilke overvejelser man i et boligselskab gør sig ift. fremtiden eller konkrete udfordringer eller noget helt andet, som kan tjene til inspiration og drøftelse på mødet og efterfølgende hos de øvrige boligselskaber og kommunen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter om medlemmer fra bestyrelsen skal deltage i mødet.

Referat:

Ingen fra bestyrelsen kan deltage på mødet d. 4. maj 2023.

4 Nybyggeri og renovering

4.1 Statusnotater fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling

Vedlagt som bilag er status over DFBs bygge- og renoveringssager fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen ønsker en general opdatering af risikoanalyserne for alle bygge- og renoveringssager.

4.2 9307 Skelgården – indstilling

I september 2022 godkendte organisationsbestyrelsen, at der blev iværksat en overordnet byggeteknisk gennemgang af hele afdelingen. Gennemgangen blev udført af sagens tilknyttede rådgivningsfirma WSP, og resulterede i en tilstandsrapport af 25. oktober 2022.

Tilstandsrapport af 25. oktober 2022 danner grundlag for denne indstilling.

Hermed vedhæftet bilag:

Side 1-7: Indstilling udarbejdet af WSP, marts 2023

1. Historik
2. Renoveringsomfang
3. Budget (kun håndværker- og byggepladsudgifter) *

Side 8: Økonomi og finansieringsbehov (inkl. øvrige omkostninger)

Side 9: Tidsplan - forudsat det videre arbejde godkendes

*Bemærk at WSP beskriver mulighed for støtte til visse arbejder, men det vil forudsætte en eventuel helhedsplan som ikke er iværksat, og medføre årelang udskydelse, som med stor sandsynlighed vil overstige levetiden for varmeanlæg og vinduer.

Den økonomi der er skitseret i status fra den 22/6-2021, omhandler kun varmeanlæg, vinduer og efterisolering, og er ikke længere aktuel.

Jf. WSP's byggetekniske gennemgang, anbefales et bredere omfang af renoveringsarbejder for at få udført nødvendige tiltag, og dermed bringe afdelingen på et passende vedligeholdelsesniveau.

Da Skelgården ikke har en afdelingsbestyrelse, er afdelingens beboere ikke repræsenteret i et byggeudvalg.

Spørgsmål kan rettes til CPE eller til KAF, hvorefter de besvares til hele bestyrelsen medmindre andet aftales.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at det beskrevne danner grundlag for det videre arbejde, herunder undersøgelser, projektering/udbud og udførsel og at der på organisationens vegne foretages kommunal dialog omhandlende proces for skema A og godkendelse af nødvendig huslejestigning.

Referat:

Projektchef Karina Frid fra Domea.dk's Byggeri og byudviklingsafdeling gennemgik indstillingen, og gav status på det kommende renoveringsprojekt i afd. Skelgården. Renoveringsprojektet forudsættes at foregå uden for fyringssæsonen, som er fra ca. marts til september 2024, det tilstræbes derfor at følge en tidsplan, som muliggør dette. Byggeafdelingen er i dialog med kommunen vedr. de gamle godkendelser for altanerne for bibeholdelse, og har kigget på de økonomiske konsekvenser af den byggetekniske rapport. Det konkluderes, at den tungtvejende del af økonomien kan tilskrives de dyreste poster, som også er dem der haster i stort omfang, og ikke forventes at kunne støttes af Landsbyggefonden.

Karina Frid anbefaler derfor ikke at inddrage Landsbyggefonden, da bidraget vil ligge i den mindre ende og ikke have en stor betydning for den endelige økonomi. Der er ikke medregnet genhusning i budgettet, men afsat 10 % til diverse uforudsete omkostninger. Nye gulve vil først blive udskiftet, når en beboer fraflytter en bolig.

Afdelingen Skelgården er forholdsvis en ny afdeling i DFB's portefølje, og de har tidligere ønsket at holde huslejen kunstigt nede. Dette gør, at beboerne nu står overfor en større huslejestigning på ca. 61% for finansieringen af renoveringen, som ligger udover øvrige huslejestigninger vedr. drift og anden prisudvikling.

Bestyrelsen ønsker en risikoanalyse, og få det tilføjet renoveringsnotatet.

Bestyrelsen afventer risikoanalyse og info om miljøfremmede stoffer fra Domea.dk's Byggeri og byudviklingsafdeling, inden de godkender indstillingen.

4.3 9332 4lignerne - 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.

Bech-Bruhn advokater har fremsendt brev den 21. februar hvor konkursboet afviser samtlige krav fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling.

Det er aftalt med Domea.dk's Byggeri- og byudviklingsafdeling at de, sammen med kammeradvokaten, fremlægger status på konkurssagen på organisationsbestyrelsens møde den 17. april. Oplæg til fremlæggelsen er vedhæftet som bolig.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter status på byggesagen.

Referat:

Advokat Magnus Bjerre Clausen (Poul Schmith, Kammeradvokaten) orienterede om forløbet omkring Adsbøl's konkurs med afsæt i notat af 8. april 2023.

Der har siden Adsbøl's konkurs været forhandlinger med konkursboet, om de vil udbedre fejl og mangler, samt lave de resterende arbejder, mod at få betalt rest-entreprisensummen (ca. 6. millioner som er tilbageholdt).

Samtidig har Domea.dk løbende foretaget mindre udbedringer, særligt indvendigt i boligerne, så beboerne har været generet mindst muligt.

Det står nu klart, at konkursboet ikke ønsker at indtræde i entreprisekontrakten, og DFB er derfor berettiget til at ophæve aftalen.

Det er anbefalingen, at entreprisekontrakten nu hæves, så fejl og mangler, samt udsudte arbejder, kan blive lavet hurtigst muligt ved anden entreprenør. Det er samtidig anbefalingen, at der igangsættes et syn og skøn over de udestående mangler, således, at Boligselskabet kan dokumentere, at der er tale om fejl og mangler ved Adsbøls arbejder, så udgifterne hertil kan modregnes i den resterende entreprisensum.

Det er forventningen, at der skal gennemføres omfattende forhandlinger med både konkursboet og garantistiller, så der kan findes en mindelig løsning på sagen, hvor de aktuelle problemer udbedres hurtigst muligt.

Senior Projektleder Thomas Helsted fra Domea.dk's Byggeri og byudviklingsafdeling orienterede herefter om status på fejl og mangler.

Ventilationen er stadig en udfordring i afdelingen, og trækker ikke nok luft ind ved spidsbelastninger. Der vil blive igangsat en undersøgelse, for at finde fejlen.

Varme anlægget fungerer nu optimalt og anses som færdigudbedret.

Arbejdet med terræn udenfor står stadig stille, grundet uoverensstemmelser med REKA og uenigheder om den aftalte pris.

Hvis entreprisekontrakten ophæves nu, vil DFB være ude øjeblikkeligt. Herefter vil der kunne udarbejdes en syn- og skøns gennemgang, men skønserklæringen vil først kunne nå at være udarbejdet efter sommeren. Byggeskade- og 1 års gennemgangsrapporten er under udarbejdelse.

Thomas Helsted vender tilbage med et budget samt en orientering om udbedring af ventilationsanlægget og terræn ved REKA, og herefter vil beboerne blive orienteret.

Bestyrelsen godkendte indstillingen om ophævelse af kontrakten.

4.4 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:
Der var intet at referere siden sidste møde.

4.5 9351 Ved Torvet

Bemærk statusnotatets information om sagen.

Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling indstiller hermed at organisationsbestyrelsen godkender indgåelse af totalentreprisekontrakt med Dansk Boligbyg A/S såvel som Bygherrerådgiveraftale med MRAA Bygherrerådgivning.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender indstillingen samt drøfter orienteringen.

Referat:
Bestyrelsen godkendte indstillingen.

4.6 9356 Kongensgade – Byggeforretningsførerftale

I forbindelse med renoveringssagen i 9356 Kongensgade skal boligorganisationen indgå byggeforretningsførerftale med Domea.dk's byudviklings- og byggeafdeling. Aftalen er, sammen med supplerende bilag, vedhæftet denne dagsorden,

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeforretningsføreraftale.

Referat:

Bestyrelsen godkendte byggeforretningsføreraftalen.

4.7 9377 Ørnegårdsvej – Godkendelse af budget vedr. skadesag

Domea.dk modtog d. 16. marts 2023 anerkendelsesbrevet fra Byggeskadefonden, hvori de anerkendte de anmeldte skader vedr. svigt på facade og tag i afd. 9377 Ørnegårdsvej. Afgørelsen fra Byggeskadefonden er vedhæftet som bilag.

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 BSF ikke dækker de resterende altanranker, da der ikke er registreret vandindtrængen her.

Udbedringsudgifter 2.800.000
Erhvervsdelene 45 % 1.200.000
Boligdelen 1.540.000
Selvrisiko 77.000
Fondens dækning udgør 1.463.000

I forbindelse med udbedringen anbefales det at bygningsejer selv etablere de resterende indvendige overflader i facaderne som ikke er skadet. Begrundelsen herfor er, at 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.77.000,- + 75.000, - samlet udgift 152.000, - inkl. moms, resten dækkes af BSF som angivet i anerkendelsesbrevet.

BSF agter selv at forestå udbedringen jf. byggeprogrammet. Domea.dk sikrer 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 byggeresknab og udgiften vil derfor være dækningsberettiget jf. fondens procentvise dækning.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budget/finansiering herunder afdelingens egenfinansiering.

Referat:

Bestyrelsen godkendte budget/finansieringen herunder afdelingens egenfinansiering.

4.8 Ullerød Nord – forhåndsindstilling om tilbudsgivning

Hillerød Kommune har udbudt byggeretter i Ullerød Nord, på Violinbuen II til opførelse af almene familieboliger. Rammebeløbet er ca. kr. 140 mio. i 2023 priser. Hillerød Kommune ønsker, at der på den udbudte grund opføres ca. 60 tæt/lav almene boliger med krav om, at der indrettes et eller flere bofællesskaber. Første tiltag vil være at vurdere om vilkår for DFB som bygherre og efterfølgende driftsherre er attraktive nok for DFB, til at vi vil anbefale at gå videre med sagen. I forbindelse med denne indledende vurdering vil vi foreslå et opstartsmøde med kundechef og DBF's formandskab for en fælles større forståelse af opgaven. Som projektet står nu, er det ikke vurderingen, at der er andre boligselskaber der står stærkt i forhold til den udbudte opgave. Der skal til sin tid afgives tilbud med pris og projekt. Vi har derfor behov for at entrere med rådgivere, der kan hjælpe med udarbejdelse af bebyggelsesforlaget.

Såfremt DFB ønsker at Domea.dk går videre:

- indledningsvist med ovenstående vurdering og
- derefter med en tilbudsgivning jf. udbudsbetingelserne

vil udgifterne til udarbejdelse af de et egentligt tilbud blive viderefaktureret til DFB. Tilbudsudgifterne forventes at blive i størrelsesordenen kr. 50-100.000,-. Skulle opgaven blive vundet af DFB indgår udlægget som en del af byggesagen.

Der er deadline for tilbudsgivning 5. juni 2023 kl. 12.00. Forud for afgivelse af tilbud forelægges organisationsbestyrelsen en fuld oversigt over projektøkonomi, projekt samt ressourcebehov for arbejder frem til skema A samt en byggeforretningsføreraftale.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter om der skal gennemføres indledende sondering, og eventuelt efterfølgende afgives tilbud.

Referat:

Bestyrelsen godkendte den indledende sondering.

5 Orienteringspunkter

5.1 Orientering fra formandskabet

Domea.dks regionsmøde

Domea.dk afviklede møde for region Hovedstaden den 21. marts. Programmet bød på oplæg om granskning og opsparring til vedligehold. Desuden var der et oplæg om hvordan beboerdemokratiet kan styrkes og kan revitaliseres. Det er fortsat vanskeligt at få nye kræfter ind i bestyrelserne og det blev drøftet ved bordene ligesom der blev erfaringsudvekslet.

Følgende tekst manglede i dagsorden:

JPH opstillede som kandidat og motiverede sit kandidatur. Desværre gjorde få stemmer udfaldet, og JPH blev ikke valgt.

Ekstra orienteringspunkt:

Domea.dk's landskonference 2023

Bestyrelsesmedlemmer PvB, AJ, OUN og MR deltog på årets konference og kunne melde tilbage, at det havde været en god og underholdende landskonference. Næste års datoer er indsat i mødeplanlægningen.

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.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5.2 Orientering fra administrationen

9347 Kirsebærbacken

I forbindelse med renovering af tag kunne driftscentret efterfølgende konstatere at der trængte vand ind i konstruktionen. Ved et nærmere eftersyn viste det sig at et gavlvindue ikke var fuget samt at sålbænkene ikke gik ind under vinduerne. Der var derfor opstået råd i trækonstruktionen. Efterfølgende blev forsikrings-selskabet kontaktet med henblik på afklaring af dækning. Følgeskaderne blev her afvist som dækningsberettiget. Dansk Bolig Byg blev herefter kontaktet af driftscentret og efter at medarbejderne i driftscentret påviste fejlene erkendte de at være ansvarlige og har efterfølgende udbedret fejlene uden omkostninger for afdeling/selskabet.

Ekstra orienteringspunkter:

9380 Amagerbanen – udarbejdelse af trepartsaftale

Projektleder Henriette Bremer Nielsen fra Domea.dk's Byggeri og byudviklingsafdeling har, sammen med juridisk og tekniske rådgivere, afholdt en række afklarings- og for-handlingsmøder med 2L og rekonstruktørerne, hvor rekonstruktørerne og 2L har orienteret om, at de arbejder på en trepartsaftale, hvor DOMU indsættes i stedet for Factory House som ny entreprenør. FactoryHouse er under rekonstruktion, og kan derfor ikke gennemføre opgaven. Det vil få endnu større økonomiske konsekvenser at ophæve kontrakten med Factory House og udbyde projektet igen, og afleveringen vil blive yderligere mindst 1/2 år forsinket. (begge dele ift. trepartsaftale-løsningen), derfor forsøges at komme i mål med denne model, før vi endeligt hæver kontrakten, selvom det blev aftalt, kort inden vi hørte om muligheden med DOMU, at ophæve kontrakten. En trepartsaftale vil betyde, at betingelserne (pris, kvalitet og tid) forbliver uændret. Det forventes, at der vil gå 1-2 måneder før kontrakten, er på plads, og ca. 8 måneder at færdiggøre byggeriet fra igangsættelse, hvilke vil sige skønnet aflevering ca. 1. marts 2024.

Henvendelse fra Hillerød kommune – mulighed for nyt samarbejde

Der er kommet en direkte henvendelse fra Hillerød kommune, ejendomschef Karen Dilling om et muligt samarbejde i opførelsen af et nyt kombineret dagtilbud, plejehjem med 112 boliger, kulturtilbud samt et seniorbofælleskab med op til 30 boliger i Generationernes kvarter i Favrholt, Hillerød.

Interessetilkendegivelse skal ske senest d. 25. april for fremtidig dialog og samarbejde.

Mette Mogensen fra Byggeri og byudviklingsafdelingen i Domea.dk har tilbudt at tage det indledende møde inden bestyrelsen indkaldes og inddrages.

Bestyrelsen ønsker at gå videre med projektet. Mette Mogensen kontakter Hillerød kommune.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
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
Fredag d. 24. maj og lørdag d. 25. maj 2024	Kl. 9:00	Domea.dk's Landskonference	Hotel Nyborg Strand, Fyn

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Domea.dk's landskonferencen i 2024 tilføjes mødeplanlægningen.

7 Eventuelt

Referat:

CPE orienterede om opførelse af almene boliger på Christiania. Beboerne på Christiania samarbejder med Københavns Kommune, om selv at danne deres eget boligselskab. De ønsker selv at vælge en administrator, og vi tænker ikke, at DFB kommer med i deres udbud af administratorer.