

Danske Funktionærers Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde nr. 140

Torsdag den 1. juni 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	Boligfy.....	2
3.2	9304 Charlotteager – skimmelsag.....	4
3.3	9387 Sommerlyst – Afslag på ansøgning om kollektiv råderet	4
3.4	BL 1. kreds – henvendelse til Frederiksberg Kommune	5
3.5	Organisationsbestyrelsens bustur	5
3.6	Høje Taastrup kommune - styringsdialog	5
3.7	9347 Kirsebærbakken – klage til beboerklagenævnet/beboerhenvendelse.....	6
4	Nybyggeri og renovering	6
4.1	Statusnotater fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling	6
4.2	9377 Ørnegårdsvej – Byggeskadesag – godkendelse af regnskab	7
4.3	9373 og 9399 Klostergården – Anerkendelsesbrev fra Byggeskadefonden.....	7
4.4	Violinbuen II – Byggeforretningsføreraftale	7
4.5	Ullerød/Hillerød – afgivelse af tilbud	8
4.6	9332 4lignerne - byggesagen	9
4.7	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan	10
4.8	Favrholm plejecenter og seniorbofællesskab – Indstilling om tilbudsgivning	11
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)

Henrik Schram (HS)

Alice Jensen (AJ)

Bente Nees (BN) – Afbud

Øvrige deltagere:

Kundechef Carsten Pedersen, DFB (CPE), Servicekoordinator Maja Barslund, DFB (MAA),
Kundeservicechef Lene Hadberg, Domea.dk (LHS)

Udsendt den 23. juni 2023

1 Godkendelse af dagsorden

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

Referat:

Kundeservicechef Lene Hadsbjerg fra Domea.dk deltog på mødet, og orienterede om det nye beboer- og bestyrelsesunivers "Boligfy", som erstatter "Min Bolig-service". Orienteringen er indsat under punkt 3.1.

Herefter tilføjede PvB ekstra punkt og orienteringspunkter til dagsorden.

Punkt til dagsorden:

4.8 Favrholm plejecenter og seniorbofællesskab – Indstilling om tilbudsgivning

Punkter til orientering:

9334 Bispebjerg - Spørgsmål vedr. seniorbofællesskab

9335 GAIA (Fælledby/Vejlands kvarter) - Byggestop

Bestyrelsen godkendte herefter dagsorden.

2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde den 17. april 2023 er godkendt den 3. maj 2023.

Referatet er godkendt.

3 Boligorganisationen

3.1 Boligfy

Domea.dk har efter ønske fra boligorganisationerne udviklet et nyt beboer- og bestyrelsesunivers, Boligfy, som nu er klar til udrulning til beboere og bestyrelser. Universet er udviklet løbende, og Domea.dk går i luften med en 1. version med fokus på beboerdelen. Domea.dk vil løbende opdatere med ny udvikling til begge universer, og næste version vil være med flere funktioner til bestyrelsesuniverset. Boligfy kommer på sigt til at afløse Domea.dk's nuværende beboer- og bestyrelsessider. Ligeledes afløser Boligfy den nuværende beboer-app, som lukker pr. 31.12.2023. Både bestyrelse og Servicecenter vil få redaktøradgange med adgang til selv at udsende meddelelser til beboere i afdelingen f.eks. "vandet lukker", plus oprette diverse artikler som er afdelingsspecifikke.

I Boligfy logger bestyrelsesmedlemmet sig på med MitID eller e-mail + kodeord, og har herefter adgang til de relevante dokumenter for boligselskaber/afdeling, som vedkommende er valgt til - eller bor i.

I Boligfy vil Servicecenter og bestyrelse hurtigt og enkelt kunne distribuere dokumenter til beboere og bestyrelsesmedlemmer - i et lukket forum. Ligeledes vil det være muligt at sende SMS ud til beboere. For beboerne vil der være et samlet sted, hvor man kan finde

alle lejemålets dokumenter, melde sager ind til driften, og få samlet overblik over dialog og historik i sag eller lejemål.

Beboerne får ligeledes adgang til hjælpeartikler om emner, som vi erfaringsmæssigt ved beboerne at spørger om. Boligfy har gode søgemuligheder for beboerne, når de skal finde hjælpeartiklerne.

Prissætning

Boligorganisationen kan tilkøbe nedenstående beboer- og bestyrelsesunivers sammen, eller hver for sig. Hvis man ikke tilkøber supporten fra Domea.dk, så ligger supporten i servicecenteret, og hvis servicecenteret herefter rækker ud til Domea.dk, faktureres der efter medgået tid.

Opsætning af Boligfy pr. boligselskab (engangsgebyr)	5.000 kr.
Beboerunivers	23 kr. pr. bolig/år (1,90 kr. pr. md)
Support – Beboerunivers	24 kr. pr. bolig/år (2,00 kr. pr. md)
Bestyrelsesunivers	23 kr. pr. bolig/år (1,90 kr. pr. md)
Support – Bestyrelsesunivers	24 kr. pr. bolig/år (2,00 kr. pr. md)
+ forbrug af MitID og SMS	

Priserne er eksklusive moms.

Det indstilles at boligorganisationen tilkøber Boligfy's beboer og bestyrelsesunivers, inkl. support.

Referat:

Kundeservicechef Lene Hadbjerg fra Domea.dk orienterede om Domea.dk's nye beboer- og bestyrelsesunivers "Boligfy". Udrulning af Boligfy er i gang i foreløbig 10 boligselskaber. Der logges ind med MitID grundet sikkerhed og sammenkoblingen med CPR-numre. Brugervenligheden har fået en score på 86, hvilket anses som fremragende indenfor brugervenlighed. I beboer- og bestyrelsesuniverset er der mulighed for at oprette sager til fællesmailen i afdelingens Driftscenter samt skrive og oprette sager til kundeservice. De afdelinger, som måtte bruge Eazy, kommer sagerne direkte ind. Der kan oprettes en fælles mail indgang pr. afdeling på dem, som ikke bruger Eazy.

Universet giver også mulighed for at finde huslejeopkrævninger, varslingsbreve, fejl- og mangelliste samt kopi af lejekontrakter, som mange beboere efterspørger hos bl.a. kundeservice. Beboere, som også er bestyrelsesmedlemmer, har mulighed for at tilgå bestyrelsesuniverset, men det vil være et lukket forum. Beboer- og bestyrelsesuniverset fungerer som en web-app, som gør opdateringer lettere fremadrettet. Den hentes ned på startskærmen af beboerens mobil eller computer via browser på Domea.dk's hjemmeside. Link kan ligge, hvor man vil – også på afdelingshjemmeside. Når beboeren er logget ind første gang, vil den huske log-in i 3 måneder.

**Der vil blive vist en blanket hver 3. måned for godkendelse af stamdata.
Den gamle app "Min beboerservice" lukker pr. 31.12.23.
Boligsocialmedarbejdere vil kunne oprettes som brugere i administrationsmodu-
let og sende fælles opslag.**

Tillæg til ovenstående prisliste:

SMS: pr. 160 tegn. 26 øre

Kr. 3,0,- for signering

Kr. 0,30,- pr. log-in med MitID – huskes dog i 3 måneder.

**Priserne fastsættes af udbyder/broker pr. ½ år og faktureres lige over til DFB
som kunde efter forbrug pr. selskab.**

Opsigelse: 1 år.

**Bestyrelsen tilgår aftalen på selskabsniveau og afventer, om kundeservice finder
en løsning på, om det kan blive udspecificeret på afdelingsniveau.**

3.2 9304 Charlotteager – skimmelsag

Som oplyst på organisationsbestyrelsens møde den 2. februar 2023, så har en beboer klaget over gener fra skimmelsvamp. Beboeren har klaget flere gange til beboerklagenævnet hvor hun ikke har fået medhold. Efterfølgende har boligretten pålagt selskabet, at der gennemføres syn- og skøn. Skønserklæringen foreligger nu og er vedhæftet som bilag. Der gøres opmærksom på, at den endelige vurdering af skønserklæringen fra Domea.dk's juridiske afdeling afventer og dermed også vurdering af den fortsatte proces. Der er den umiddelbart kun fundet skimmel i mindre omfang i boligen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3 9387 Sommerlyst – Afslag på ansøgning om kollektiv råderet

Domea.dk har den 2. december 2022 fremsendt en ansøgning om forbedring af køkkener i afdelingen Sommerlyst under den kollektive råderet, jf. almenboliglovens § 37 b. Ansøgningsmaterialet oplyste, at arbejderne finansieres via optagelse af et banklån, som afskrives gennem en individuel huslejestigning. Huslejen i lejemål der ønsker nye køkkener vil stige til 1.177 kr. pr. m². Arbejderne er godkendt af organisationsbestyrelsen og på afdelingsmødet. Københavns Kommune har givet afslag på ansøgning.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4 BL 1. kreds – henvendelse til Frederiksberg Kommune

Camilla Hegnsborg, formand for BL 1. kreds, har bedt BL sende et brev til borgmesteren og socialudvalgsformanden i Frederiksberg kommune på vegne af boligorganisationerne i 1. kreds på Frederiksberg. Brevet giver udtryk for bekymring over kommunens planlagte besparelser på det boligsociale område, og opfordrer kommunen til at genoverveje budgettet på dette område. Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt ordlyden i brevet. Brevet er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.5 Organisationsbestyrelsens bustur

Fredag og lørdag den 2.-3. juni gennemføres organisationsbestyrelsens bustur til en række af selskabets afdelinger. Programmet er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.6 Høje Taastrup kommune - styringsdialog

Høje Taastrup Kommune afholdt styringsdialogmøde den 20. marts. DFB var repræsenteret af bestyrelsesmedlemmer fra Gadehavegård og Charlotteager. Herudover deltog CPE fra DFB's administration. Fra Domea.dk deltog projektudviklingschef Mette Mogensen og boligsocial rådgiver Sara Langkjær. Referatet fra mødet er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Høje Taastrup Kommune lægger op til, at det er boligorganisationernes ansvar at finde byggegrunde til 100 billige boliger. Disse boliger vil i givet fald kunne bruges til genhusning. Formanden har til HTK givet udtryk for, at udfordringen ligger hos kommunen, da de har forkastet alle de forslag, som de har modtaget, så det er deres ansvar at finde egnede grunde, som de vil godkende beliggenheden af, og som den almene sektor har råd til at købe og bygge på.

3.7 9347 Kirsebærbacken – klage til beboerklagenævnet/beboerhenvendelse

Afdelingen er et nybyggeri som blev idriftsat den 1. september med 56 familieboliger.

En række beboere har klaget til beboerklagenævnet i Hillerød kommune idet de ikke mener at DFB's vedtægter er overholdt i forbindelse med byggesagen/idriftsættelse af afdelingen. Efter beboernes opfattelse skulle beslutningen om etablering af en legeplads være vurderet på et afdelingsmøde. Det gælder både den tilknyttede økonomi og beslutningen om hvor legepladsen skulle placeres. I forlængelse af den formelle klage til beboerklagenævnet har andre beboere skrevet til DFB med forskellige synspunkter vedr. sagen. Sagen har medført konflikt mellem beboerne i afdelingen. Afdelingen har ikke nogen afdelingsbestyrelse. De relevante bilag er vedhæftet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Flere beboere har klaget til tilsynet i Hillerød kommune over beslutninger, som er taget i daværende byggeudvalg sammen med drift og Domea.dk's medarbejdere vedrørende ny legeplads i afdelingen. Der klages over, at beslutninger ikke er vurderet på et afdelingsmøde. Der er efterfølgende tilgået en mail fra anden beboer, som ikke er enig i den indgivne klage.

Organisationsbestyrelsen har efterfølgende modtaget spørgsmål fra en beboer i afdelingen. CPE vil besvare beboerens spørgsmål på vegne af organisationsbestyrelsen, når der er svar fra det kommunale tilsyn.

Organisationsbestyrelsen opfordrer beboerne i Kirsebærbacken til at stifte en afdelingsbestyrelse, samt at holde den gode tone i afdelingen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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:

9377 Ørnegårdsvej:

CPE undersøger om rensning af tagrender ligger i DV-planen.

9356 Kongensgade:

BN står nu som kontaktperson. JPH vil bistå som endnu en kontaktperson på sagen.

9317 Harsdorffsvej:

Ved 1 års eftersyn har der været udfordringer med adgang til 3 boliger for udbedring af udvendig fuge. CPE undersøger, hvordan vi får adgang til lejemålet.

9334 Bispebjerg:

Spørgsmål til tekst i statusnotat. Hvad menes der med, at domea.dk bygger selv? CPE undersøger og vender tilbage.

9380 Amagerbanen:

Der er skiftet risikoprofil fra middel til høj, men der er ikke sket noget siden sidste opdatering. Bestyrelsen mener, at risikoen har stået forkert ved tidligere opdateringer. Bestyrelsen afventer dato for indkaldelse til byggeudvalgsmøde.

4.2 9377 Ørnegårdsvej – Byggeskadesag – godkendelse af regnskab

Der er nu udarbejdet regnskab på byggeskadesagen i afdelingen. Sagen omfatter udbedring af korrosion på vandinstallationer.

Regnskabet er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Referat:

Bestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

4.3 9373 og 9399 Klostergården – Anerkendelsesbrev fra Byggeskadefonden

Der er den 24. maj 2023 modtaget anerkendelsesbrev fra Byggeskadefonden vedr. skaderne på varmevekslerne. Skaden er anmeldt den 29. juni 2021 som en reklamationssag.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender anerkendelsesbrevene fra Byggeskadefonden.

Referat:

Bestyrelsen godkendte anerkendelsesbrevene fra Byggeskadefonden.

4.4 Violinbuen II – Byggeforretningsføreraftale

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt at DFB opfører 60 rækkehuse i Ulle-rød/Hillerød Kommune. Boligarealet er ca. 5.000 kvm.

Byggeforretningsføreraftalen med Domea.dk er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeforretningsføreraftalen.

Referat:

Bestyrelsen godkendte byggeforretningsføreraftalen.

4.5 Ullerød/Hillerød – afgivelse af tilbud

Organisationsbestyrelsen tiltrådte på OB-møde 17. april 2023 en forhåndsindstilling om at igangsætte tilbudsgivning på 60 rækkehuse i Ullerød/Hillerød Kommune. OB forelægges nu den endelige indstilling om afgivelse af tilbud.

Krav til tilbud

Tilbud vil blive vurderet ud fra både pris og projekt. Kriterierne vil blive vægtet ligeligt. Det betyder, at der også skal afleveres visualiseringer af en fremtidig bebyggelse.

Særlige forhold

Domea.dk har via rådgivere screenet jordbundsforholdene for Violinbuen II, og der er nogle opmærksomhedspunkter, som allerede nu har givet anledning til at der afsættes særlige midler til tilbuddet, såfremt DFB godkender (jf. indstilling).

Særligt skal bemærkes, at

- Der skal muligvis ryddes jord, som påvirker budgettet
- Der er padder, så der skal laves paddetrapper mv. og må kun arbejdes uden for ynglesæson.
- Der må ikke drænes og fjernes vand, dette kan også fordyre udførelse og bebyggelse.

Der er afsat en ekstra risikopulje i budgettet til jordbundsforhold på 5 mio. kr. Der er i kontraktgrundlaget en mulighed for at trække sig fra tilbuddet, såfremt egentlige jordprøver viser at forholdene er værre end forudsat. I så tilfælde betaler Hillerød Kommune for de udgifter, der har været til prøvetagning. Herudover er der afsat 10% til uforudseelige udgifter.

Pris og projekt

Domea.dk foreslår at vi byder kr. 2.500 – 3.000 inkl. moms pr. byggeretsmeter. Hillerød Kommune vil have en udgift på 2.248 kr. pr. kvm byggeret til grundkapital til bebyggelsen. Budprisen skal være ekskl. udgifter til tilslutningsbidrag, hovedledningsbidrag og lignende. Forinden OB-mødet fremsendes fortroligt skitsemateriale til forslag til bebyggelse, som skal være indordnet det lokalplansforslag, der er gældende for området.

Hvis tilbud på projekt & pris fra DFB vælges som det samlet set mest attraktive for Hillerød Kommune, vil der arbejdes videre frem mod skema A. Til dette formål afsættes op til kr. 300.000 inkl. moms til rådgivernes arbejde. Såfremt projektet – mod forventning - ikke opnår skema A, modtager rådgiverteamet de kr. 300.000 inkl. moms som betaling for den indsats de har ydet, herunder den indledende tilbudsgivning. Beløbet dækker ikke de faktiske udgifter rådgiverne har haft, men er udtryk for en forhandling. Modtager projektet skema A, honoreres rådgivere efter Domea.dk's rammeaftaler og de 300.000 kr. indgår som en del af den samlede byggeøkonomi.

Der er deadline for tilbudsgivning 5. juni 2023 kl. 12.00.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at domea.dk på vegne af DFB afleverer tilbud til Hillerød Kommune med det på mødet fremlagte bebyggelsesforslag og den i nærværende foreslåede byggeretspris pr. kvm. på 2.500-3.000 kr. Det indstilles desuden at organisationsbestyrelsen godkender byggeforretningsføreraftale, som træder i

kraft hvis Hillerød Kommune antager DFB's tilbud som det samlet set bedste. Og hvori der desuden afsættes kr. 300.000 til rådgivning frem til og med skema A.

Referat:

Bestyrelsen godkendte tilbud med byggeretspris på kr. 2.500-3.000 kr. pr. kvm.

4.6 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.

Domea.dk's Byggeri- og byudviklingsafdeling fremlagde status på konkursagen sammen med kammeradvokaten på organisationsbestyrelsens møde den 17. april.

Ifl. 1-års eftersynet er der byggetekniske svigt på en lang række af installationerne i ejendommen. Det kan konstateres både visuelt og via driftspersonalet og beboernes indmeldinger. Det har efterfølgende vist sig at ventilationssystemet er fejlkonstrueret. Denne fejl er afhjulpet den 12. maj 2023 og det vurderes at det har god effekt. Omkostningerne for fejlafhjælpingen er indtil videre konteret på afdelingen. Det vurderes at afhjælpingen har kostet op mod kr. 400.000, -. Den endelige pris er ikke endeligt opgjort. Domea.dk's byudviklings- og byggeafdeling har svaret pr. mail med bemærkninger fra kammeradvokaten. Korrespondancen er vedlagt som bilag.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter status på byggesagen.

Referat:

Bestyrelsen afventer svar fra advokaten, men der var enighed om, at byggeforløbet i helhed er forgået kritisabelt. At flere af de efterfølgende udfordringer kunne være fanget i byggeprocessen.

Organisationsbestyrelsen vil overveje at gå i dialog med Domea.dk om, at DFB forbeholder sig ret til at tilbageholde fremtidige betalinger til at dække eventuelt erstatningsansvar, som Domea.dk's byggeri og byudvikling kan blive idømt ifm. Byggesagen, ved deres ansvarspådragende handlinger eller mangel på samme.

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.

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 er stigende udfordring med genhusning. Der opleves, at der ikke er åbenhed for forslag og dialog med genhusningsteamet. De er ikke synlige for beboerne,

og det kan medføre, at beboerne antager, at der ikke arbejdes på genhusningen. Driftens opfattelse er, at driften og genhusningen ikke arbejder tilstrækkeligt sammen. Fx information om koordinering med syn er ikke blevet ikke videregivet til driften, hvilket giver for meget manuelt arbejde.

Der er møde d. 8. juni med driften og genhusningskonsulenterne for at finde løsninger til de genhusningsudfordringer, som driften oplever.

Sidste nye opdatering er: At beboerne i 2 blokke allerede nu har fået tilbud om permanent ny bolig i stedet for først i 2026. De skal dog midlertidigt genhuses ved reovering.

4.8 Favrholm plejecenter og seniorbofællesskab – Indstilling om tilbudsgivning

Baggrund:

Hillerød Kommune er i gang med at udvikle en ny bydel - Favrholm. Bydelen kommer blandt andet til at rumme: Nyt Hospital Nordsjælland, en ny S-togs- og lokalbanestation, virksomheder, et stadionkvarter, flere tusinde nye boliger, en skole, ét eller flere dagtilbud og et nyt plejehjem. Udviklingen af helt nyt boligområde giver en unik mulighed for at bygge sundt og bæredygtigt. Hillerød Byråd har besluttet, at man vil bygge en daginstitution og et plejehjem med mulighed for fællesskaber og rum til rådighed for begge enheder. Et fælles hus, som ikke alene kan skabe fællesskab mellem børnene i daginstitutionen og beboerne i plejehjemmet, men være et mødested for naboerne i bydelen: børn, unge forældre og seniorer. Derudover skal der på samme matrikel opføres et seniorbofællesskab, som giver mulighed for samspil mellem de forskellige beboere omkring Generationernes Kvartershus.

Visionen er at opføre et seniorbofællesskab, et plejehjem og et dagtilbud på samme grund med en fælleszone, hvor plejehjemmet og dagtilbuddet kan dele faciliteter.

På den måde kan der skabes et fællesskab både mellem seniorbofællesskab, dagtilbud og plejehjem, men også med resten af det omgivende kvarter. Fælleszonen vil blandt andet tilføre livskvalitet til beboerne, give flere muligheder på tværs af dagtilbuddet og plejehjemmet og der opnås mulighed for fællesskab på en række arealer. Fællesfaciliteterne skal både være udendørs og indendørs, og henvender sig til hele det omgivende kvarter.

Mindstekrav til samarbejdet fra Hillerød Kommune

Der skal i fællesskab partnerne imellem afholdes en arkitektkonkurrence om projektet. Det er et mindstekrav, at boligorganisationen kan indgå i samarbejdet med Hillerød Kommune før skema A, både hvad angår økonomi og ressourcer til den indledende proces som angivet i procesplan. Mindstekravet dokumenteres særskilt med angivelse af medarbejderressourcer som afsættes til projektet.

Vurdering fra Domea.dk

Det er Domea.dk's vurdering, at:

- vi har haft en god forhåndsdialog med kommunen
- at vi har en god relation til den fond, der forventes at indgå i partnerskabet
- at vi har gode referencer indenfor såvel plejehjemsbyggeri, seniorbofællesskaber og fælles udviklings-partnerskaber
- at vi har de rette kompetencer og erfaring med konkurrenceafholdelse, partnerskaber og udvikling af fællesprojekter

Tidsplan:

Der afgives tilbud 22.06.2023 kl. 12.00. Svar forventes umiddelbart efter 30.08.2023. Konkurrence og lokalplanproces afholdes/realiseres med afslutning årsskiftet 2025/2026. Byggestart forår 2026 og indflytning/ibrugtagning forår 2028.

Det indstilles til organisationsbestyrelsen:

- At der kan bydes på de ca. 12.000 kvm. byggeret, såfremt Domea.dk ved nærmere gennemlæsning finder udbudsvilkårene rimelige og attraktive for DFB.
- At bestyrelsen godkender at formandskabet kan tiltræde tilbuddet på vegne af bestyrelsen ved forelæggelse forud for 22. juni, hvor der er tilbudsfrist
- At der, såfremt DFB vinder samarbejdsaftalen afsættes op til kr. 350.000 til arbejder frem til skema A til ressourceforbrug hos domea.dk samt
- At der, såfremt DFB vinder samarbejdsaftalen afsættes op til kr. 750.000 til byggherrerådgiver også frem til skema A (begge udlæg indgår i den samlede byggeøkonomi, såfremt projektet realiseres)
- At bestyrelsen – via repræsentant - er villig til at deltage aktivt i en fremtidig dommerkomite, som i fællesskab med kommune og fond vælger vinderprojektet

Referat:

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

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?

Udstilling i Jernbanebyen – boliglaboratorium

Byggebranchen står overfor nye udfordringer, der kræver nye svar. Både samfundsmæssige udfordringer og forandringer står i kø. Det kalder på radikalt nye måder at bygge og bo på, som svarer på de specifikke udfordringer og tager hensyn til såvel geografi, identitet, demografi som lokale fællesskaber. Initiativet Boliglaboratorium er skabt på den baggrund af Statens Kunstfond og Realdania, og initiativet støtter syv 1:1 eksempelbyggerier og boligeksperimenter, som bygges indenfor de næste år. Syv forskellige bud på nye boliger og boformer præsenteredes i udstillingen i Jernbanebyen. Projekterne viste hvordan:

- en gård kan omdannes til et familiekollektiv
- den optimale – og fleksible – bolig for enlige forældre ser ud
- der kan etableres gode fællesskaber i etageejendomme

- tagdækket på erhvervsejendomme kan udnyttes til nye boliger
- det ser ud når beboeren bygger boligen selv
- vi kan bygge med mest muligt træ
- forskellige beboere kan bo sammen på tværs af funktionsvariationer

OC besøgte udstillingen og vil orientere på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

OC har besøgt udstillingen, som er dannet i samarbejde med Realdania og Statens kunsthøj, for at se DFB's byggeri i Carlsbergbyen i miniature størrelse. Byggeriet bliver bl.a. et bofællesskab for singleforældre med børn under 15 år.

5.2 Orientering fra administrationen

Indstilling til Stjerneprisen

BL har oplyst Pia von Benzon og Jesper B. Jensen er indstillet til at modtage Stjerneprisen for grønt engagement. Den 30. maj mødes juryen og udvælger de 3 kandidater/projekter fra hver kategori, som går videre til den endelige afstemning på Almene Boligdage, som afholdes på Tivoli Hotel den 30. september 2023. På BL's hjemmeside er det muligt at holde øje med, hvem der bliver nomineret. Her kan der også, frem til den 30. april, indstilles andre kandidater og projekter i de 4 priskategorier.

9361 Den 3. Revle - Solcelleprojekt

På et afdelingsmøde har beboerne besluttet at der skal opsættes et solcelleanlæg i afdelingen. Københavns Kommune har under byfornyelsespuljen en solcellepulje der er direkte mod støtte til disse anlæg. Den har afdelingen ønsket at søge. Puljen kan søges efter "først-til-mølle" princippet. For at kunne søge skal ansøgningen formelt set godkendes af boligorganisationen. Det var dog administrationens vurdering at puljen ville være opbrugt hvis OB-møde skulle afventes. Efter aftale med formanden godkendte drift/administration på vegne af organisationsbestyrelsen.

9332 Undervisning af bestyrelsen i 4listerne

Den 15. maj var bestyrelsen i afdelingen inviteret til en undervisningsseance af Domea.dk's chefkonsulent Tue Pedersen. Bestyrelsen fik undervisning i bl.a. beboerdemokrati, bekendtgørelsen og opgavefordeling mellem boligselskab, boligafdeling og driftsafdelingen. Formanden for afdelingen har efterfølgende udtrykt stor tilfredshed med arrangementet.

Ekstra punkter til orientering:

9334 Bispebjerg - Spørgsmål vedr. seniorbofællesskab

På Repræsentantskabsmødet var der en forespørgsel på, om de kommende beboere til seniorbofællesskabet på Bispebjerg vil blive inddraget i byggeprocessen i lighed med det, som beboerne blev til Den 3. Revle.

Grundet sygdom i Domea.dk's afdeling for byggeri og byudvikling har organisationsbestyrelsen ikke kunne komme med en tilbagemelding endnu, men der vil forlægges et svar, så snart det er muligt.

9335 GAIA (Fælledby/Vejlands kvarter) - Byggestop

Organisationsbestyrelsen har modtaget information om, at byggestoppet er ophævet.

**Referat:
Bestyrelsen tog orienteringen efterretning.**

6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
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. - Lørdag d. 25. maj 2024	Tilgår	Domea.dks Landskonference	Hotel Nyborgstrand

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

7 Eventuelt

**Referat:
Bestyrelsen vender tilbage til MAA med planlagt sommerferie 2023.**