

# Danske Funktionærers Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde nr. 142

Torsdag den 5. oktober 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	Ny boligsocial helhedsplan i Høje-Taastrup – Prækvalifikation.....	2
3.2	9304 Charlotteager – renteomlægning af råderetssag .....	5
3.3	Selskabets hjemmeside – adgang til referater .....	5
3.4	9347 Kirsebærbacken – klage til beboerklagenævnet .....	6
3.5	Boliggarantibevis .....	6
3.6	9355 Nybrovænge Almen – Kollektiv råderet.....	7
3.7	9343 Gadehavegård – IT-udfordringer.....	8
3.8	9358 Spotorno – Beboerparkering .....	8
3.9	9361 Den 3. Revle – Venteliste.....	9
3.10	Styringsdialog med Frederikssund Kommune .....	9
3.11	Dispositionsfondsoversigt – prognose .....	9
3.12	9307 Skelgården – Forslag om huslejestigning .....	10
3.13	DFB driftsstøtte til Servicecenter Solrød.....	10
4	Nybyggeri og renovering .....	10
4.1	Nærheden – 97 boliger .....	10
4.2	9343 Gadehavegård - Brev til Boligministeriet vedr. fritagelse for indbetaling..	11
4.3	Statusnotater fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling .....	11
4.4	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan .....	11
4.5	9332 4lungerne – Forligsaftale .....	12
5	Orienteringspunkter .....	13
5.1	Orientering fra formandskabet.....	13
5.2	Orientering fra administrationen .....	13
6	Mødeplanlægning .....	17
7	Eventuelt.....	17

---

## Deltagere fra bestyrelsen:

Pia von Benzon, Formand (PvB)

Jens Peter Hansen, Næstformand (JPH)

Ole Christian Larsen (OC)

Peter Hansen (PH)

Morten Rasmussen (MR)

Ole Nielsen (OUN) - afbud

Henrik Schram (HS)

Alice Jensen (AJ)

Bente Nees (BN) – via tlf.

---

## Øvrige deltagere:

Kundechef Carsten Pedersen, DFB (CPE), Servicekoordinator Maja Barslund, DFB (MAA), Senior økonomikonsulent Britta Tarry (BST), Chef for bæredygtige indsatser Katja Adelhøj Lindblad-Clausen (KAL)

**Udsendt den 25. oktober 2023**

## 1 Godkendelse af dagsorden

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

### **Referat:**

**Senior økonomikonsulent Britta Tarry deltog på mødet og orienterede om prognosen for dispositionsfonden. Orienteringen er indsat under punkt. 3.11.**

**Efterfølgende deltog Chef for bæredygtige indsatser Katja Adelhøj Lindblad-Clausen på mødet for at svare på spørgsmål til indholdet af prækvalifikationen til den nye boligsociale helhedsplan i Høje Taastrup. Orienteringen er indsat under punkt 3.1.**

**Herefter tilføjede PvB ekstra punkter og orienteringspunkter til dagsorden.**

### **Punkter til dagsorden:**

**3.12 9307 Skelgården – Forslag om huslejestigning.**

**3.13 DFB driftsstøtte til Servicecenter Solrød.**

**4.5 9332 4lingerne – Forligsaftale.**

### **Punkter til orientering:**

**Styringsdialogmøde i Københavns Kommune.**

**Mail fra afdelingsbestyrelsen i 4lingerne om manglende info i konkurssagen.**

**Manglende invitation fra BYG vedr. møde i byggesagen Carlsbergbyen.**

**Bestyrelsen godkendte herefter dagsorden.**

## 2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde den 14. september 2023 afventer godkendelse.

**Referatet er godkendt d. 2. oktober 2023.**

## 3 Boligorganisationen

### 3.1 Ny boligsocial helhedsplan i Høje-Taastrup – Prækvalifikation

Den nuværende boligsociale helhedsplan for hhv. Charlott kvarteret og Gadehavegaard udløber 30/11-2024. Det betyder, at vi allerede nu inden jul skal indsende prækvalifikation til en ny boligsocial indsats, så vi kan nå at udarbejde en ny helhedsplan i 2024. Landsbyggefonden har meldt ud, at de kun støtter en bydækkende indsats i Høje-Taastrup. Stort set alle andre boligsociale helhedsplaner i Danmark er nu bydækkende. Konkret betyder det, at de tre nuværende helhedsplaner bliver til en samlet helhedsplan, som skal udarbejdes i samarbejde med de øvrige boligorganisationer i kommunen og favne følgende områder:

- Gadehavegaard (DFB)
- Charlott kvarteret (DFB og Vibo)
- Taastrupgaard (AKB/KAB)
- Parkvej (Lejerbo)
- Blåkilde (AKB/KAB)

Organisationsbestyrelsen fik på sidste møde en orientering om arbejdet. Nu skal bestyrelsen tage stilling til indsendelse af den udarbejdede prækvalifikation for helhedsplanen.

I den nye bydækkende helhedsplan stiller Landsbyggefonden følgende krav:

- Der gives kun én samlet bevilling til alle områderne
- Planen skal skrives som en fælles helhedsplan
- De store indsatser omkring unge, beskæftigelse, tryghed mv. skal gå på tværs og finde sted i alle områder. De må gerne tilpasses til de enkelte boligafdelinger, men indsatserne skal finde sted i alle områder
- Fortsat mindst 25% lokal medfinansiering og gerne mere.

Hvis vi ikke udarbejder en bydækkende helhedsplan, skal organisationsbestyrelsen forvente, at de to nuværende indsatser må nedlægges og medarbejderne opsiges.

#### Prækvalifikationen - Hvad søges der om?

Der er i prækvalifikationen fokus på at beskrive problemkomplekset, samarbejdspartner, foreløbige bud på indsatser, en økonomisk ramme samt organiseringen.

#### Foreløbige indsatser

I skriveprocessen har vi vægtet en kort præsentation af mulige indsatser. Dette fordi vi efter tilsagn både forventer at skulle prioritere indsatserne til den udmeldte ramme, men særligt fordi der udestår et procesarbejde, hvor afdelingsbestyrelserne skal inddrages i prioriteringen af aktiviteter i de enkelte områder. Når vi udarbejder den endelige helhedsplan, vil hver aktivitet blive mere udførligt beskrevet i delaftalerne.

#### Organisering

Organiseringen af den nye helhedsplan vægter at fortsætte den nuværende organisering. Denne er dog ikke drøftet med LBF endnu.

#### Administration mv.

Det er aftalt med parterne i helhedsplanen, at Domea.dk på vegne af DFB administrerer den samlede bevilling på tværs af alle boligorganisationer. Det er afklaret med revisionen, at dette kan lade sig gøre i forhold til pengeflow, så det samtidig tager højde for, at der er to teams og to ledere i helhedsplanen i hverdagen. Når vi kommer til udarbejdelse af den endelige helhedsplan, er der kommet nye regler for administration og ledelse af boligsociale helhedsplaner. Det betyder, at der kommer loft over, hvor meget af administrationsudgifter og ledelse, der må medregnes i helhedsplanens budget. Konkret betyder det, at vi skal påregne at afholde en del udgifter til administration og ledelse ved siden af helhedsplanens budget, som vi kender det fra helhedsplanen på Prags Boulevard.

#### Økonomi

Der er i prækvalifikationen ansøgt om i alt 38.750.000 kroner i tilskud fra Landsbyggefonden. Det er ca. 20% højere end i dag. Ønsket om en øget ramme skyldes øget udgifter til løn, inflation og behovet for øget indsats som følge af, at to afdelinger har udviklingsplaner og to afdelinger har ombygningsplaner i den kommende helhedsplansperiode. Det foreslået budget for hele planen er pt. 54.360.000 kroner.

Det er dog forventningen, at tilskuddet fra LBF sættes ned som følge af, at de boligsociale midler på landsplan er reduceret med 100 mio. kr.

Når prækvalifikationen godkendes, kender vi Landsbyggefondens ramme, og dernæst kan vi udarbejde det endelige forslag til budget, fordelingsnøgle samt beregne medfinansieringen fra planens parter. Dette fremlægges til politisk behandling i 2024.

I prækvalifikationen foreslår vi derfor, at den nuværende fordeling mellem de tre store områder fastholdes, da de må betragtes som bevillingsgivende områder  
 Taastrupgaard/Blåkilde, Team1:  
 34% (af bevillingen minus medfinansiering fra BK og PV). Hertil lægges BK's medfinansiering til

CH/GHG og Parkvej, Team 2  
 66% (af bevillingen minus medfinansiering fra BK og PV). Hertil lægges PV's medfinansiering til

Dette er baseret på de nuværende bevillinger i de tre store områder, hvor fordelingen er tilskud fra LBF viser vægtningen:

Taastrupgaard: 11 mio. (34%)  
 Gadehavegaard: 11,383 mio. (del af 66%)  
 Charlott kvarteret: 10 mio. (del af 66%)

### Medfinansiering

Der skal lægges mindst 25% i medfinansiering i form af kontanter, mandetimer og lokaler. Gerne højere. Vi arbejder efter, at den nuværende medfinansiering fastholdes i kroner og ører fra alle parter, også selvom medfinansieringen bliver højere end 25% af det samlede budget, hvis rammen reduceres. Derudover lægges der i budgettet op til, at budgettet hæves med Blåkilde og Parkvejs medfinansiering efter følgende model:

<b>Medfinansiering boligsiden : (fordelt på størrelse og baseret på tidligere medfinansiering )</b>			
	kontant	lokaler/medarbejdere	
HTK	2000	4000	
Taastrupgård	2500	200	
Gadehavegård	2500	200	
Charlottgården	1000	100	
Vibo 121 og 135	1000	100	
Parkvej	1000	0	
Blåkildegård	1000	0	
<b>i alt</b>	<b>11000</b>	<b>4600</b>	<b>15600</b>

Beløbene er over 4 år.

I overslagsbudgettet er medfinansieringen lige nu 28,7%.

### Tidsplan

Den boligsociale bestyrelse skal behandle prækvalifikationen på sit møde den 28/9-2023 og alle organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser skal derfor godkende indsendelse af prækvalifikationen senest i oktober måned 2023. Det forventes, at LBF kan melde et evt. endeligt tilsagn ud inden jul 2023. Dernæst skal vi skrive den nye helhedsplan frem mod sommerferien 2024. Det forventes, at den endelige helhedsplan skal godkendes på afdelingsmøde og organisationsbestyrelsen senest i september 2024.

Vi forestår allerede nu, at bestyrelsen på et møde i første kvartal 2024 får fremlagt resultaterne af de nuværende helhedsplaner i selskabet og på dette møde drøfter forventningerne til indsatsen i den nye helhedsplan.

På mødet deltager Katja Lindblad-Clausen for at svare på spørgsmål fra bestyrelsen.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender prækvalifikationen.

**Referat:**

**Chef for bæredygtige indsatser Katja Adelhøj Lindblad-Clausen besvarede spørgsmål fra bestyrelsen til den skrevne prækvalifikation som var vedhæftet i dagsorden. Der var en par iagttagelser og tillægsspørgsmål til ansøgningen og de punkter, vil Katja tage med til forhandlingerne i Landsbyggefonden.**

**Katja følger op på samarbejdet med kriminalpræventivt team og politiet via tryghedspartnerskabet.**

**Der er indhentet statistik hos kommunen vedr. fordelingen af nationaliteter samt tal for dagtilbudstilknytning, som Katja vil sende til bestyrelsen.**

**Bestyrelsen godkendte den udarbejdet prækvalifikation.**

### 3.2 9304 Charlotteager – renteomlægning af råderetssag

Domea.dk er blevet kontaktet af Nykredit vedr. de lån som blev optaget i forbindelse med køkkenråderetssagerne i afdelingen for en årrække siden. Lånet har indtil videre været rentevariabelt. Der er nu mulighed for at omlægge til et fastforrentet lån. Det vil give en mulighed for at sikre, at boligselskabet fremover vil kende de konkrete omkostninger ved lånet og dermed forudsige om der kan opstå et tab i lånesagen. Der har sidste kvartal været renteomkostninger på kr. 186.899,74 hvilket vil give samlede renteomkostninger på ca. kr. 7,5 mil. Der er afsat kr. 4,9 mil. og der er derfor risiko for at der kan opstå et tab som boligselskabet skal dække hvis renteutviklingen fortsætter. Domea.dk's økonomiafdeling anbefaler derfor en omlægning.

Administrationen i DFB har tiltrådt denne anbefaling.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**PvB og JPH har fået besked fra Domea.dk's Byggeri- og byudviklingsafdeling om, at der ligger et dokument klar til digital underskrift. Bestyrelsen ønsker på forhånd at modtage skriftlig information om, hvad de skal underskrive inden modtagelse af de digitale dokumenter.**

**Dokumentet er nu underskrevet.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.3 Selskabets hjemmeside – adgang til referater

Selskabets hjemmeside er åben for alle og dermed er der åbent for tilgang til organisationsbestyrelsens dagsordner og referater. Det kan få betydning i forhold til at der kan lægge oplysninger tilbage i tiden i referaterne som er knyttet til fraflyttede beboere. Disse oplysninger kan komme i konflikt med GDPR relevanskriteriet som dækker over at oplysninger om beboere skal slettes hvis de ikke længere er relevante for selskabet. Denne problemstilling kan løses ved at der lægges login på hjemmesiden som det allerede er tilfældet ved adgang til afdelingernes hjemmesider.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at der lægges et login på selskabets hjemmeside.

**Referat:**

**Bestyrelsen ønsker ikke at indføre et log-in for offentlig adgang til selskabets hjemmeside. For at imødekomme GDPR bekendtgørelsen, vil dette kun være muligt, hvis alle organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsreferater, som er ældre end 2 år, ikke længere er tilgængelige på hjemmesiden. Hvis der ønskes referater som er ældre end 2 år, kan administrationen kontaktes.**

**Bestyrelsen besluttede, ikke at offentliggøre referater som er ældre end 2 år.**

3.4 9347 Kirsebærbacken – klage til beboerklagenævnet

En række beboere har klaget til Hillerød Kommune over byggesagens forløb, da Kirsebærbacken blev opført. De gjorde gældende, at der ikke blev afholdt de afdelingsmøder som der var krævet, for at en legeplads kunne anlægges.

Boligselskabet har modtaget en henstilling fra Hillerød Kommune om fremover at overholde de beboerdemokratiske regler. På baggrund af oplysningerne i sagen, er det Hillerød Kommunes vurdering, at reglerne i almenboliglovens § 37, og § 18, stk. 3 i boligselskabets vedtægter om, at de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen skal forlægges for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes, ikke er overholdt i forhold til etableringen og finansieringen af legepladsen i afdelingen Kirsebærbacken.

Klager har krævet økonomisk kompensation i relation til ovenstående. Denne del af klagen har kommunen afvist.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

3.5 Boliggarantibevis

I DFB har beboerne mulighed for at købe et boliggarantibevis.

Et boliggarantibevis er en treårig aftale, som indgås med boligselskabet. Aftalen giver beboeren mulighed for at flytte ud og vende tilbage til en tilsvarende bolig i samme afdeling.

Boliggarantibeviset gælder kun for beboere, der flytter fra familieboliger og aftalen om boliggarantibevis skal indgås og betales i forbindelse med, at boligen opsiges. Beboeren kan højst modtage to orienteringsbreve om ledige boliger, når beboeren har aktiveret sit boliggarantibevis. Hvis beboeren svarer nej til begge orienteringsbreve, eller undlader at svare på orienteringsbrevene, bliver boliggarantibevis slettet. Et boliggarantibevis gælder ikke for ældre-, pleje- og ungdomsboliger. Et boliggarantibevis koster kr. 1.122,-. Der er solgt 3 boliggarantibeviser i 2023.

Organisationsbestyrelsen er blevet kontaktet af en beboer i Bolbrohaven som beder organisationsbestyrelsen om at drøfte og vurdere om ordningen fungerer tilfredsstillende. Beboerens mail er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og eventuelt beslutter om ordningen skal ændres.

**Referat:**

**Bestyrelsen besluttede at fastholde garantibevisordningen.**

3.6 9355 Nybrovænge Almen – Kollektiv råderet

Afdeling 9355 Nybrovænge Almene, Nybrovænge 19-30, 3550 Slangerup godkendte på deres ekstraordinære afdelingsmøde den 21. september 2023 at åbne for kollektiv råderet omhandlende nye køkkener. De nuværende køkkener er over 30 år gamle.

Den kollektive råderet med op til kr. 105.000 som afskrives over en periode på 10 år med lige store månedlige dele (1/120 pr. måned).

Den kollektive råderet med op til kr. 105.000 som betales med et månedligt tillæg til huslejen i 10 år, ca. kr. 1325 pr. måned, for et råderetskøkken til kr. 80.000 som betales med månedligt tillæg til huslejen i 10 år, ca. kr. 998 pr. mdr. Der skal tages forbehold for renter og gebyrstigninger.

Afdelinger består af 1 boligblok med 12 lejemål opført 15. august 1990. Afdelingen har en gennemsnitlig m<sup>2</sup> leje på kr. 1.034,16 som må ses for at være fornuftig for dette område. Afdelingen er ikke præget af tomgang og det ses heller ikke som en kommende udfordring.

Eksempler

En lejer har 60 m<sup>2</sup> og en husleje på 5170,80 mdr. + de 1325,00 mdr. det svarer til 1299,16 kr. m<sup>2</sup> = ny husleje 6495,80

En lejer har 89 m<sup>2</sup> og en husleje på 7670,02 mdr. + de 1325,00 mdr. det svarer til 1212,81 kr. m<sup>2</sup> = ny husleje 8995,01

Ovenstående eksempel gælder et køkken til 105.000 kr. Det ændrer sig så i positiv retning hvis man kun køber køkkenet for 80.000 kr. eller mindre.

Samlet set ses det som et stort plus for afdelingen, da det højner vedligeholdelsesstanden og beboerne får på denne måde et ejerskab af deres bolig og vil derfor passe bedre på, som på sigt er med til at holde en fornuftig økonomi i afdelingen.

Efter godkendelse i organisationsbestyrelsen, sendes den til godkendelse i Frederikssund kommune.

Referat fra afdelingsmødet vedhæftes.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender Kollektiv råderetsordning i afdelingen til brug for udskiftning af køkkener.

**Referat:**

**CPE orienterende om, at det var et godt ekstraordinært afdelingsmøde, og alle stemte for forslaget.**

**Bestyrelsen godkendte den kollektive råderet i afdelingen.**

### 3.7 9343 Gadehavegård – IT-udfordringer

Medarbejderne i Gadehavegård oplever fortsat store udfordringer med deres IT-drift. Problemerne påvirker det administrative arbejde på ejendomskontoret i betydeligt omfang. Bl.a. har afdelingens servicekoordinator oplevet ikke at have IT adgang i 3 arbejdsdage. Ligeledes har cafebestyreren ikke kunnet ajourføre regnskab.

Ovenstående er uacceptabelt, særlig fordi afdelingen jævnligt har disse problemer.

Domea.dk's IT-afdeling er kontaktet og orienteret om problemerne. Der er nu en forventning om fra organisationsbestyrelsens side, at udfordringerne løses permanent.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Referat:**

**Driftskontoret og Caféen i Gadehavegård har store udfordringer med IT, og der bliver brugt mange mandetimer, på systemer som ikke virker. Der skal laves en permanent løsning som skal efterses jævnligt af IT. Driftskontoret udfører en liste over de udfordringer som de har. CPE undersøger med Caféen hvilke dele af økonomisystemet som også giver udfordringer, og laver en aftale med økonomi-afdelingen for at få det løst.**

**Organisationsbestyrelsen undrer sig over, at der stadig ikke er fundet en løsning på disse udfordringer. Gadehavegård er DFB's største afdeling, men også den afdeling, som har de største udfordringer med bl.a. den kommende udviklingsplan.**

**Der er fastsat møde d. 19. oktober 2023 med Driftscenteret og IT, hvor CPE også deltager.**

### 3.8 9358 Spotorno – Beboerparkering

Afdelingens beboere har gennem en årrække oplevet store parkeringsudfordringer. Det skyldes at arealerne omkring afdelingen, som benyttes til parkering, administreres af en grundejerforening. Afdelingen kan således ikke gøre krav på et parkeringsareal. Problemet er blevet større hen over de seneste år, da matriklerne omkring afdelingen og Høje Taastrup C. er blevet udviklet og handlet flere gange, hvilket har skabt større trafik. Grundejerforeningen er ikke velfungerende og det har indtil videre været svært at finde en løsning. Høje Taastrup Kommune har været inddraget, men da der er tale om en selvstændig grundejerforening med egen bestyrelse og vedtægter, har kommunen ingen formel indflydelse.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Referat:**

**CPE har været i dialog med Rune Bækklund fra Høje Taastrup kommune og de melder tilbage, at de ikke har nogen indflydelse i forhold til Grundejerforeningen.**

**Administration foreslår, at punktet om parkeringspladser er på dagsorden på Grundejerforeningens næste generalforsamling. CPE vil prøve at finde ud af,**



**hvornår den er og orienterer afd. bestyrelsen i Spotorno om, at der fortsat arbejdes på sagen.**

**Bestyrelsen ønsker fortsat at følge udviklingen i sagen.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.9 9361 Den 3. Revle – Venteliste

Den 29. august modtog organisationsbestyrelsen en mail fra udlejningsgruppen i Den 3. Revle. De oplyste at beboerne ønsker at afholde et orienteringsmøde for kommende beboere om mulighederne for at blive opskrevet på venteliste. Udlejningsgruppens mail er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**Kundeservice anviser beboerne efter ventelisten, som er ifølge den aftale, som er indgået med kommunen.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.10 Styringsdialog med Frederikssund Kommune

Frederikssund Kommune har inviteret til styringsdialogmøde den 20. november 2023. Invitationen samt bilag er vedlagt dagsordenen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om medlemmer fra bestyrelsen ønsker at deltage.

**Referat:**

**CPE, PvB og Driftsleder Carsten Urban deltager.**

### 3.11 Dispositionsfondsoversigt – prognose

Boligselskabets dispositionsfondsoversigt er vedlagt som bilag. BST orienterer på mødet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**Senior økonomikonsulent Britta Tarry orienterede om prognosen for dispositionsfonden. I forhold til trækningsretten vil DFB bruge alt indtil 2027/2028. I den udbudte byggesag Violinbuen, Ullerslev i Hillerød var der sat kr. 300.000 af til opstart, men da vi ikke fik byggesagen, kan dette tages ud igen. Landsbyggefonden har ændret på tilskuddet i helhedsplanerne for afdeling 9313+9314, hvilket betyder at vi har ca 3 millioner mere i vores dispositionsfond end tidligere forventet. Der er ikke sket andre ændringer siden sidste opdatering.**

## **Ekstra punkter:**

### 3.12 9307 Skelgården – Forslag om huslejestigning

Driftsleder Christina Støvhase og Ejendomsmester Nichlas Foget fra Driftsfælleskabet DFB, Karina Frid fra Domea.dk's Byggeri- og byudviklingsafdeling samt CPE deltog på afdelingens ekstraordinært afdelingsmøde d. 2. oktober 2023, hvor der var indkaldt til afstemning om en huslejestigning på 58%. Der var et stort beboerfremmøde og forslaget blev enstemmigt nedstemt af beboerne. Grundet udfaldet fra det ekstraordinære afdelingsmøde, vil næste skridt være, at der kan indkaldes til Call-in ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvis organisationsbestyrelsen godkender dette.

Der indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om der skal indkaldes til et Call-in ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

#### **Referat:**

**Bestyrelsen besluttede at indkalde til et Call-in ekstraordinært repræsentantskabsmøde d. 27. november 2023.**

### 3.13 DFB-driftsstøtte til Servicecenter Solrød

Regionen i Domea.dk efterspørger DFB om driftsstøtte til driftslederen i Servicecenter Solrød, grundet manglende erfaring. De ønsker at trække på driftsleder Kenneths Pedersen 2 dage om ugen i en periode, som der betales for.

Der indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender driftsstøtte til SC Solrød.

#### **Referat:**

**Bestyrelsen besluttede, at Kenneth Pedersen kan støtte Servicecenter Solrød, men det er en betingelse at der afholdes løbende status i forhold til Kenneths egne afdelinger.**

## 4 Nybyggeri og renovering

### 4.1 Nærheden – 97 boliger

Høje Taastrup Kommune har tilbudt DFB muligheden for at opføre 97 familieboliger i Nærheden. 41 af disse skal organiseres som seniorboliger. Grunden hvorpå boligerne kan opføres ejes af FB gruppen. Domea.dk har været til møde med FB Gruppen og fået præsenteret det forslag der hidtil har været arbejdet med. Der er tale om et muret etagebyggeri i hhv. 4, 5 og 6 etager. I umiddelbar nærhed af den almene bebyggelse placeres kommunens nye daginstitution. Boligerne er beliggende på et byggefelt tæt på tunnelforbindelsen til Charlottet kvarteret og dermed også til det nye bevægelses-/idrætshus. De 97 boliger udgør i alt 8.303 kvm. og medfører i 2023 priser et rammeøkonomibudget på kr. 232.277.360.

Det indstilles til bestyrelsen, at der arbejdes videre med projektet, som præsenteres med projekt for bestyrelsen forud for et egentligt tilbud. Det indstilles endvidere, at der afsættes kr. 150.000 ekskl. moms til at kvalificere grundlaget for bestyrelsens beslutning. Skulle tiltaget ende med et projekt, indgår det afsatte beløb i den samlede økonomi under rammebeløbet.

**Referat:**

**CPE bekræfter, at det er erstatningsboliger for Gadehavegård.**

**Bestyrelsen godkendte, at der arbejdes videre med projektet.**

4.2 9343 Gadehavegård - Brev til Boligministeriet vedr. fritagelse for indbetaling

Domea.dk's By- og boligudviklingsafdeling har fremsendt et brev til Boligministeriet med en anmodning om at det provenu, der muligvis kommer, dels ved frasalg af friareal til brug for privat boligbyggeri og institutionsbyggeri samt frasalg af almene boliger, kan anvendes til at realisere den udviklingsplan Høje Taastrup Kommune og DFB v/Domea.dk har indgået og fået godkendt i Boligministeriet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**

**Bestyrelsen tog orienteringen efterretning.**

4.3 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:**

**Spotorno:**

**Der er ikke vinduesrenoveringen med på renoveringssagen. CPE oplyser, at der er lavet en renoveringsplan ud fra det aftalte budget, og dermed er vinduesrenovering ikke med i beregningen.**

**Store Ø:**

**Byggesagen har været sat i bero i en længere periode. Bestyrelsen ønsker status og om der er nogen økonomiske konsekvens ved, at sagen ligger stille og hvad vil omkostningerne være, hvis byggesagen lukkes. MAA undersøger svar til næste møde 2. november 2023.**

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 er ingen tilføjelser siden sidste møde.**

#### **Ekstra punkt:**

##### 4.5 9332 4lingerne – Forligsaftale

Der har været afholdt uformelt møde med Nordic Guarantee, de vil gerne være behjælpelige med at forslå Konkursboet en treparts løsning, - så vi hurtigst muligt og uden en større syns- og skøns, kan finde en løsning på parternes økonomiske mellemværende.

#### Tilføjelse:

Udkastet til en forligsaftale er udarbejdet af Kammeradvokaten d. 29. september 2023. Aftalen præciserer rammerne omkring en mulig afslutning af forholdet med konkursboet og garantistiller på Punkthusene/4lingerne.

Der er sat ind, i pkt. 3, at aftalen er betinget af boligselskabets organisationsbestyrelses godkendelse.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om det er nogle rammer/vilkår, de vil kunne godkende.

**Referat:**

**Bestyrelsen godkendte udkastet til forligsaftalen. Der skal dog holdes øje med, at DFB ikke får overført noget økonomisk ansvar ifm. overtagelse af garantier fra underentreprenører, ej heller krav om økonomisk kompensation hvis ikke entrepriser færdiggøres.**

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.

**Referat:**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

5.2 Orientering fra administrationen

9309 Prags Boulevard – hærværk/trusler

Afdelingen har oplevet flere tilfælde af hærværk herunder rudeknusning, ødelagte hoveddøre, dødstrusler mod beboere. Der er også blevet smadret ruder i ejendomskontoret. Vi mistænker at der er tale om den samme gerningsmand som har en tidligere relation til afdelingen. Der er tale om samme fremgangsmåde og han er maskeret med mundbind og hætte. Sagerne er anmeldt til Politiet over flere omgange.

Frederiksberg Hospital

Frederiksberg Kommune arbejder på at udvikle deres hospitalsgrund. Det er besluttet, at der skal opføres almene boliger på grunden. Domea.dk er i dialog med kommunen og følger deres arbejde. Der er dog først planer om realisering af almene boliger i 2027.

Amager Fælledvej

Cph. Village, der bygger containerboliger (som reelt er rigtige boliger) har opført en bebyggelse på Amager Fælledvej. Projektet er opført på en 10 årig midlertidig tilladelse. Cph. Village har rettet henvendelse til Domea.dk mhp. at undersøge muligheden for et videresalg af boligerne til almen side. Vi arbejder videre med projektet og vender retur, hvis der viser sig en reel mulighed.

Ullerød

Til orientering kan oplyses, at Hillerød Kommune har meddelt, at konkurrencen om boligbebyggelse i Ullerød er tildelt et andet alment selskab/boligorganisation. Vi har ikke modtaget deres begrundelse/evaluering eller navnet på vinderen, idet kommunen gerne vil have kontraktforholdene handlet på plads før de offentliggør resultatet.

#### Kirsebærbakke – artikel om genbrug af regnvand

Domea.dk's kommunikationsafdeling har i samarbejde med driftsleder Carsten Urban skrevet en artikel om afdelingens genbrug af regnvand til toiletskyl og tøjvask. Artiklen er vedhæftet som bilag 16.

#### HTC – Artikel i Byrumsmonitor

Parterne i HTC er via arealudviklingsselskabet blevet indstillet til "Blandet By" prisen. Projektet begyndte i 2018, de første beboere flyttede ind i 2022, og hele bydelen ventes færdig i slutningen af 2020'erne. Bag projektet står arealudviklingsselskabet Høje Taastrup C P/S (ejet af Høje-Taastrup Kommune, Danske Shoppingcentre og Ejendomsselskabet ATPFA II P/S), Cobe, Rambøll, Topotek 1, Domea.dk, Danske Funktionærers Boligselskab og Mangor & Nagel.

Parterne skriver blandt andet i indstillingen:

*Byrådet har på overordnet, langsigtet niveau besluttet, at udviklingen af området skal planlægges som en central, positiv katalysator for hele kommunens fremtidig udvikling. Høje Taastrup C indgår i denne bystrategiske tilgang parallelt med Nærheden og Hedeland, hvilket på en positiv måde viser, at kommunen formår at agere strategisk og med lang tidshorisont med henblik på at adressere byens målsætninger og problemstillinger.*

*Det er visionen at udvikle HTC til en bydel, som er sammenhængende, mangfoldig og med liv, aktiviteter og tryghed. Den konkrete udfordring forud for projektets start var manglende bysammenhæng i området mellem stationen og City2 samt monofunktionelle og opdelt bolig- og erhvervsenklaver adskilt af infrastruktur og parkering, alle med et lavt niveau af tryghed.*

*Høje Taastrup C er nu et område med en variation af boligformer, rækkehuse, lejligheder og bofællesskaber, hvortil kommer arbejdspladser – kommunale som private. Herudover er bydelen organiseret omkring et stort landskabstræk, tilsammen elementer, der tiltrækker såvel ansatte, naboer som fritids- og idrætsbrugere udefra. Det store samlende udeareal inviterer til spontane møder i det offentlige rum på tværs af samfundsmæssige skel.*

*Samtidig sikrer Høje Taastrup C's nære beliggenhed på den centrale S-togs og regionale station en byfortætning, der danner bro mellem den oprindelige postmodernistiske bybebyggelse Den Gule By fra 1980'erne og det store indkøbscenter City2. Tidligere var området domineret af veje og p-arealer, men nu understøtter fortætningen både brugen af den kollektive transport, ligesom flere beboere og gæster i området understøtter bydelens rigelige indkøbsmuligheder.*

*Bydelen er et moderne bud på en blandet by, som adskiller sig fra den langt mere opdelt bydannelse, Høje Taastrup Kommune er rundet af. I Høje Taastrup C er almene boliger og private boliger blandet sammen, i HTC er videnserhverv og boliger hinandens naboer, og bydelen bliver dermed en levende attraktiv bydel, der limer tidligere tiders funktionsopdelte bydele sammen til en helhed.*

#### **Ekstra orienteringspunkter:**

### Styringsdialogmøde i Københavns Kommune

CPE, HS og PvB deltog på styringsdialogmødet d. 28. september 2023. Mødet forløb godt og positivt. DFB har en god dialog med kommunen. Punkter omkring revisorpåtegning ved skema C og honorar ønsker kommunen en tilbagemelding på.

### Mail fra afdelingsbestyrelsen i 4listerne om manglende info i konkurssagen

Afdelingsbestyrelsen 4listerne skriver: Vi ønsker gennemsigtighed fra jer. Beboerne i firlisterne udviser frustrationer omkring manglende informationer og generel mangel på fremgang i konkurssagen.

Vi mangler løbende informationer, så vi føler os trygge ved at bo i firlisterne.

Vores oplevelser i bestyrelsen er, at vi føler os tiet ihjel, samt at dialogen er mangelfuld og envejs, hvilket ikke er tilfredsstillende. Det virker til at beskeden altid ender hos Domea byg, og aldrig når videre derfra.

Vi har følgende liste af sager/mangler, som vi ønsker svar på:

1. Hvor langt er vi med konkursen? Vi vil gerne have en deadline for hvornår udendørsarealerne bliver lavet. Desuden ønsker vi at vide hvornår fejl og mangler i lejlighederne bliver tilset og lavet.

*Vi kan ikke give en deadline for hvornår udearealerne bliver færdiggjort, da vi afventer konkursboets kommentarer og underskrift på 1-årseftersynsprotokollen. Her må vi nok forvente en del indsigelser, da parterne er langt fra hinanden. Der har så sent som i mandags været afholdt dialogmøde med Høje Taastrup kommune, for afklaring af hvordan vi kan komme videre med afledning af regnvand/nedløb fra DFB's bebyggelse. Under byggeriet skulle det have været koblet på et regnvandsbassin/faskine i samarbejde med REKA som ejer grundene rundt om vores bebyggelse. Så vores første projekt er at finde en løsning på afledning af vand inden der kan begyndes på at etablere udearealer. HTC er ved at opføre kantsten/belægning mellem deres vejareal og DFB's matrikel så der kommer en naturlig afgrænsning.*

*Fejl og mangler i lejligheder bliver som udgangspunkt ikke udbedret på nuværende tidspunkt, da det ligesom udearealerne er en del af konkurssagen. Men det er vigtigt at fejl og mangler bliver meldt ind til DFB's drift, så vi har dokumentation til det videre forhandlingsforløb.*

2. Solceller? Hvornår bliver solcellerne på tagene taget i brug? Vi, i bestyrelsen, har af flere omgange rykket på at få dette sat igang, men vi ender altid med at få et henkastet svar.

*Alle 4 solcelleanlæg kom op at køre torsdag den 28. september 2023, hvor det også blev meldt ud til bestyrelsen.*

3. Beboerne i stueetagen i trelleborggade 53, 83 og tommerupgade 2 mangler deres altaner/terrasser, hvilket også skaber frustrationer. Særligt ved trelleborggade 83 er der konstant skrald/containere foran flere af vinduerne, samt skrald spredt over alt ude foran bygningen.

*Altaner/terrasser afventer afklaringen af konkurssagen. Skrald/affald er et stort problem i området, da det ikke er alle de nedgravede affaldsløsninger som HTC*

*har opført endnu. Efter aftale med HTC blev affaldscontainerne ved Trelleborggade 83 i går den 28. september 2023 flytte et lille stykke op ad vejen, så de i stedet for at stå op af vores facade, står op af et byggepladshegn hvor de ikke er til gene for vores beboere. Det er også meldt ud til bestyrelsen.*

4. Vi oplever rigtig mange frustrationer fra seniorbofællesskabet. Disse frustrationer er særligt kommet efter udtalelsen om at seniorbofællesskabets gæsteværelse tilhører alle beboer i firlingerne, og ikke kun bofællesskabet, som ellers er det, der er blevet udtalt under udlejning. Dette har Susanne, vores formand, fulgt op på med en mail d. 9. Juli 2023 til Carsten samt organisationsbestyrelsen. Hvis dette er rigtigt, så er der mange juridiske ting, der skal tages hånd om, bl.a. fejlagtige BBR-registreringer i bofællesskabet, da dette inkluderer fællesarealerne. Grundet denne forvirring, ønskes der klart og tydeligt at blive lavet en skrivelse om hvordan sammenhængen er mellem seniorbofællesskabet og resten af firlingernes bygninger.

*Jeg har som lovet undersøgt lovligheden af BBR opkrævningen hos Domea.dk's juridiske afdeling. De oplyser at opkrævningsformen ikke i strid med bekendtgørelsen. Da det dermed er seniorboligfællesskabet der betaler for fælleslokalet, må det også være bofællesskabets beboere der har brugsretten. Det er også i tråd med de oplysninger der fremgår af selskabets/afdelingens hjemmeside samt de oprindelige aftaler, der blev indgået ved indflytningerne. I er velkomne til at henvise beboere, der er i tvivl om ovenstående, til at skrive til undertegnede. Jeg skal selvfølgelig beklage, at det har taget så lang tid at få bragt den usikkerhed ud af verdenen.*

Vi vil bede jer om at huske at vi er helt almindelige mennesker, som bor i lejlighederne, der bevidst har valgt at bo i nybyg da vi ønsker at bo i fine og trygge rammer uden de store mangler.

Vi ønsker besvarelse via mail, samt et opfølgende møde, hvor vi kan få en god og saglig dialog op og stå.

*At beboerne er frustrerede, kan alle forstå. Pt. er der ikke grundlag for at afholde et informationsmøde for lejerne. Det giver ikke mening at bruge tid på et møde når konkursagen pågår og vi ikke kan oplyse andet end hvad der fremgår ovenfor. I skriver at I mener at der mangler fremgang i konkursagen og der mangler kommunikation i sagen. Konkursagen afvikles som den skal og efter de regler der er for sådanne sager. De tager desværre lang tid, men det er ikke et udtryk for at den ikke kører som den skal. Alle henvendelser fra jer bliver taget seriøst og der bliver handlet på dem.*

#### Manglende invitation vedr. møde i byggesagen Carlsbergbyen

Organisationsbestyrelsen undrer sig over, at deadline for møde i byggesagen Carlsberg er overskrevet uden kommunikation fra projektlederen i Domea.dk Byggeri- og byudviklingsafdeling. Dette var ellers udmeldt, at kontaktpersonerne på byggesagen ville blive indkaldt sidst i september.

#### Boligfy - udrulning

Der er fastsat en dato for udrulning af Boligfy (beboerapp) som er d. 2. november 2023. Kundeservice arbejder på at klargøre de sidste detaljer til udrulningsdatoen, ved at sende DFB's beboere en introduktionsmail samt mail om manglende registrering af CPR-numre til brug for adgang via MitID. Yderligere vil der blive vedhæftet "kom godt i gang" dokument med intromailen. Til de beboere som har fritagelse fra digital post, er det ikke en



oplysning som boligselskabet ligger inde med og dermed vil der være en gruppe, som kan få adgang via adresse.

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

6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
Torsdag d. 2. november 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Mandag d. 27. november 2023	Kl. 18:00	Call-in ekstraordinært Repræsentantskabsmøde	Oldenburg Allé 3, Mødelokale Utzon
Torsdag d. 7. december 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde/ juleafslutning	Ude i byen
Torsdag d. 11. januar 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 1. februar 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 7. marts 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Onsdag d. 13. marts 2024	Kl. 17:00	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Onsdag d. 13. marts 2024	Kl. 18:00	Repræsentantskabsmøde	Oldenburg Allé 3, Mødelokale Utzon
Torsdag d. 4. april 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 2. maj 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Fredag d. 24. – Lørdag d. 25. maj 2024	Tilgår	Domea.dks Landskonference	Hotel Nyborg Strand
Torsdag d. 6. juni 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Fredag d. 14 – Lørdag d. 15. juni 2024	Kl. 12:00 – 16:00	OB-Bustur	På Sjælland
Torsdag d. 8. august 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 5. september 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 3. oktober 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 7. november 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 5. december 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde/ juleafslutning	Ude i byen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat:**  
**Organisationsbestyrelsens aktivitetskalender for 2024 blev opdateret. Oversigt kan ses ovenfor.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

7 Eventuelt

**Referat:**  
**PvB holder ferie i uge 43.**