

Danske Funktionærers Boligselskab

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde nr. 144

Torsdag den 7. december 2023 kl. 17.00

Mødet blev afholdt på Restaurant Allégade 10, Frederiksberg

Bestyrelsen mødtes kl. 16:30 til formøde

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referat	2
3	Boligorganisationen	2
3.1	9307 Skelgården – Ekstraordinært rep. møde (Call-in)	2
3.2	Boligfy	3
3.3	Willis – nyt forsikringstilbud	4
3.4	9373 Klostergården I – Henvendelse fra bestyrelsen vedr. forbrugsregnskab ..	4
3.5	9332 4lignerne – Ekstraordinært afdelingsmøde	4
3.6	Grundejerforeningen Høje Taastrup, Etape II, Øst	5
3.7	Frederikssund Kommune – styringsdialog 2023	5
3.8	Udlejningsaftale med Københavns Kommune	6
3.9	Udlejningsaftale med Frederiksberg Kommune	6
3.10	Domea.dks formands- og næstformandskonference	6
4	Nybyggeri og renovering	7
4.1	Østre Gasværk – Indstilling	7
4.2	Statusnotater fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling	8
4.3	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan	8
5	Orienteringspunkter	9
5.1	Orientering fra formandskabet	9
5.2	Orientering fra administrationen	10
6	Mødeplanlægning	10
7	Eventuelt	11

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) – via Teams

Ole Nielsen (OUN) - Afbud

Henrik Schram (HS)

Alice Jensen (AJ)

Bente Nees (BN) – Afbud

Øvrige deltagere:

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

Udsendt den 20. december 2023

1 Godkendelse af dagsorden

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

Referat:

PvB tilføjede ekstra punkt og orienteringspunkter til dagsorden.

Ekstra punkt:

4.3 9343 Gadehavegård – Udviklingsplan - Helhedsplan

Ekstra punkter til orientering fra administrationen:

Invitation fra Boligforum, Frederiksberg

Byggeri i Nærheden

Bestyrelsen godkendte herefter dagsorden.

2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde d. 2. november 2023 er godkendt den 29. november 2023.

Referatet er godkendt.

3 Boligorganisationen

3.1 9307 Skelgården – Ekstraordinært rep. møde (Call-in)

Der blev afholdt ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 27. november 2023. Baggrunden var, at et afdelingsmøde den 2. oktober havde afvist at godkende en renoveringsplan som bl.a. indeholdt en udskiftning af afdelingens varmesystem og vinduer. Renoveringsplanen medfører en huslejestigning på 58%. Selskabets organisationsbestyrelse vurderede at gennemførelsen af renoveringsplanen er kritisk, for at sikre afdelingens fortsatte drift og udlejning, og indkaldte derfor til ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Repræsentantskabsmødet besluttede enstemmigt at omgøre afdelingsmødet beslutning, og tiltrådte derfor renoveringsplanen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Karina Frid fra Domea.dk's Byggeri og byudviklingsafdeling vil snarest orientere beboerne i Skelgården samt informere kommunen om den godkendte renoveringsplan. Organisationsbestyrelsen tilbyder at deltage på et kommende fællesmøde og informere om fordelene ved at have en afdelingsbestyrelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2 Boligfy

Formanden har, på vegne af organisationsbestyrelsen, bedt Domea.dks kundeservice svare på følgende spørgsmål:

Jeg mener ikke, at det kan have sin rigtighed, at et par ikke begge har mulighed for at logge ind og følge med. Som du ved, har vi OB- og AB-medlemmer, som heller ikke kan. Jeg mener, at det skal undersøges, om der kan blive tilføjet en partner på lejekontrakten, og de dermed også kan logge ind.

Svaret fra kundeservicechef Lene Hadberg er indsat nedenfor:

Det kan være en dårlig ide bare at tilføje folk til lejekontrakten som juridiske lejere for så hæfter de jo også og der er mange andre juridiske ting i det.

Når det så er sagt så er vi faktisk ved at kigge på en løsning så vi kan få samboende ind på platformen også. Så der er en løsning på vej til det og forhåbentlig allerede i år, hvis jeg kan skaffe konsulenter til kodningen af en løsning.

Derudover er der også en løsning på vej til at få OB og AB medlemmer ind som f.eks. ikke er boende – det kunne være sagkyndige som ikke bor i DFB eller det kunne være beboere som ikke figurerer på lejekontrakten. Den del ved jeg vi får styr på i år.

Hvis der skulle være nogen beboere eller bestyrelsesmedlemmer som ikke kan komme på, så henvis til supporten, så vi kan få styr på den del. Vi har erfaret at nogle gange skyldes det at vi har f.eks., ikke har deres fulde cpr-nr. i systemet. De skal bare ringe på hovednr. og få fat i Kundeservice.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Status på Boligfy er flg.:

- **Stamdata på bestyrelsesmedlemmer er nu fjernet under bestyrelsesinfo.**
- **Der er sidst i oktober sendt mail vedr. log-in til juridiske lejer2.**
- **Der arbejdes på en løsning for de beboere som ikke er juridiske lejere, men har bopælsadresse, at de for deres eget log-in på Boligfy.**
- **En ny vejledning til beboerne er under udarbejdelse.**
- **Afdelingsbestyrelsesmails kan ikke registreres i Boligfy, men er tilføjet på hver afdelings hjemmeside.**
- **Afdelingsbestyrelsesreferater kan ikke overføres til Boligfy, som det er nu.**
- **En opslagstavle i Boligfy, er sat på ønskelisten.**

Bestyrelsen kontakter MAA, hvis der opstår andre spørgsmål, ønsker eller andet relevans som skal til kundeservice for undersøgelse eller udbedring.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3 Willis – nyt forsikringstilbud

DFB har modtaget nyt forsikringstilbud på afdelingerne 9332 4listerne og 9366 Mølløvænget. Tilbuddet fremgår af nedenstående bilag.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forsikringstilbuddene.

Referat:

Afdeling 9332 4listerne og 9366 Mølløvænget er ikke en del af DFB's grundforsikringsaftale, da de er nyetableret og dermed kræver en anden forsikringsaftale. HS har tjekket policen for afdelingerne igennem og godkender.

Fremadrettet skal ændringer eller skift af forsikring, sendes til HS på forhånd for gennemtjek.

Bestyrelsen godkendte forsikringstilbuddet.

3.4 9373 Klostergården I – Henvendelse fra bestyrelsen vedr. forbrugsregnskab

Organisationsbestyrelsen har modtaget en henvendelse fra bestyrelsen i Klostergården I vedr. beboernes forbrugsafregning.

Der er aftalt et møde med bestyrelsen den 12. december hvor der deltager 2 medarbejdere fra Domea.dks økonomiafdeling samt driftsleder og kundechef for at få en afklaring på problemstillingen. Herefter udarbejdes svar til afdelingen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter henvendelsen fra bestyrelsen i Klostergården I.

Referat:

En række beboere har indgivet en klage til Domea.dk vedr. et uventet højt varmeregnskab. Domea.dk har afvist klagen og indbragt sagen for beboerklagenævnet. Afdelingsbestyrelsen har efterfølgende klaget til organisationsbestyrelsen over driftens håndtering af sagen.

På baggrund af dette er der opsat møde med afdelingsbestyrelsen og de berørte i administrationen d. 12. december 2023.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.5 9332 4listerne – Ekstraordinært afdelingsmøde

Afdelingsbestyrelsen indkaldte til ekstraordinært afdelingsmøde den 14. november 2023. Baggrunden var, at bestyrelsen havde mistet tilliden til et bestyrelsesmedlem og repræsentantskabsmedlem. Under starten af mødet oplyste vedkommende at han trak sig fra sine poster. Herefter blev der valgt nyt bestyrelsesmedlem og en anden beboer blev valgt som repræsentantskabsmedlem.

Indkaldelsen til afdelingsmødet er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.6 Grundejerforeningen Høje Taastrup, Etape II, Øst

Der er afholdt generalforsamling i grundejerforeningen. If. vedtægterne skal generalforsamlingen afholdes i april måned, og den blev derfor afholdt for sent. Samarbejdet i grundejerforeningen har tidligere været vanskeligt. Det har bl.a. medført at nødvendige opdateringer af grundejerforeningens vedtægter ikke har været mulige. På generalforsamlingen blev det besluttet at afholde et møde ultimo januar 2024 med henblik på at opdatere vedtægterne, herunder parkeringsforholdene på grundejerforeningens matrikler.

Referatet fra generalforsamlingen er vedhæftet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Næste møde er fastsat til d. 23. januar 2024 med henblik på revidering af vedtægterne for grundejerforeningen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.7 Frederikssund Kommune – styringsdialog 2023

Det blev afholdt styringsdialogmøde med Frederikssund Kommune den 20. november. Driftsleder Carsten Urban og KC Carsten Pedersen deltog fra DFB. Mødet foregik i en konstruktiv tone. Mødet sluttede en ½ time tidligere end aftalt.

Referatet fra mødet er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Der blev drøftet anvisning til afdeling Kongensgade, hvilke forsat er 100 % kommunal samt udlejningsaftalen i afdeling Klostergården, Etape 2. Kommunen ønsker en bedre dialog med Domea.dk's byggeri og byudviklingsafdeling. CPE har kontaktet projektlederen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.8 Udlejningsaftale med Københavns Kommune

Københavns Kommune har i samarbejde med boligorganisationerne i kommunen udarbejdet ny rammeaftale og udlejningsaftale.

Bilagene til aftalen forventes at kunne eftersendes inden organisationsbestyrelsesmødet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udlejningsaftalen med Københavns Kommune.

Referat:

Punktet udgår, da rammeaftalen ikke er færdigudarbejdet.

3.9 Udlejningsaftale med Frederiksberg Kommune

Kommune har i samarbejde med boligorganisationerne i kommunen udarbejdet ny rammeaftale og udlejningsaftale. DFB har 9317 Harsdorffsvej med 16 boliger, i kommunen. Afdelingen har en meget lav fraflytning, og det vurderes derfor at aftalen ikke har nogen reel betydning for beboersammensætningen.

Aftalen og rammeaftalen er vedhæftet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udlejningsaftalen med Frederiksberg Kommune.

Referat:

Den nye rammeaftale lyder på, at kommunen anviser 33 % i stedet for de 25 % og DFB udlejer resten af boligerne efter almindelig venteliste.

Bestyrelsen godkendte udlejningsaftalen med Frederiksberg kommune.

3.10 Domea.dks formands- og næstformandskonference

Domea.dk har afholdt Formands- og næstformandskonference den 18. november 2023. Fra DFB deltog JPH. Han har efterfølgende fremsendt sine betragtninger og refleksioner omkring mødet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter JPH's bemærkninger fra konferencen.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4 Nybyggeri og renovering

4.1 Østre Gasværk – Indstilling

Beskrivelse og generelle vilkår

Byggeriet skal ligge på ydre Østerbro, tæt på metro, tæt på idræts- og kulturfaciliteter og tæt på skole. Udbuddet giver mulighed for at tilkøbe pladser i P-hus- P-pladsernes pris er kr. 300.000 pr. stk. Byggeøkonomien giver ikke rum for køb af P-pladser. Hvis organisationsbestyrelsen ønsker at sikre de kommende beboere P-pladser, skal der i dispositions-fonden afsættes midler til køb af pladser ud over byggeøkonomien. Tilbuddet er derfor baseret på at den enkelte beboer efterfølgende og på eget initiativ lejer sig ind i eksisterende P-huse på markedsvilkår. Københavns Kommune udsteder desuden P-licenser til lav pris til kommunens beboere, så der kan parkeres frit i omkringliggende gader. Det skal dog bemærkes, at der er et stort pres på gadeparkering i hele København. Vi anbefaler at det fremgår tydeligt ved udlejning, at parkering af biler er beboerens eget ansvar. Det er, dette uanset, vurderingen, at der vil være meget stor efterspørgsel efter boliger med denne beliggenhed.

Tilbudsgivning skal følges af en prioritering af de tre tilbud.

Anbefalet prioritering

Byggefelt C vurderes – på trods af den voldsomme forurening - at være det mest attraktive. Dette skyldes dels at der bygges på egen grund, geometri, udsyn og dagslysforhold er bedre end ved byggefelt A og der er ikke risiko for lysforurening fra det store fodbold-baneanlæg. Desuden er byggefeltet det største af de 3 udbudte.

Det indstilles til bestyrelsen, at der afgives tilbud på:

Byggefelt C, beliggende Svendborggade 25, 2100 Kbh. Ø, på i alt kr. (-)24.050.000

Byggefelt A 16, beliggende Svendborggade 65, 2100 Kbh. Ø, på i alt kr. 4.614.625

Byggefelt A 15, beliggende Svendborggade 55, 2100 Kbh. Ø, på i alt kr. 6.151.500

i ovenstående prioriterede rækkefølge.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender indstillingen fra Domea.dk's byudviklings- byggeafdeling.

Referat:

Tilbud skal fremsendes senest d. 14. december 2023.

Bestyrelsen godkendte indstillingen på baggrund af Peter Hansens vurdering af de udarbejdede udregninger og klassifikationer af den forurenede grund.

Den aftalte tilbudspris med Domea.dk's byudviklings- byggeafdeling er nu ændret på byggefelt C til (-) 28.550.000 kr.

4.2 Statusnotater fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling

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

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Afd. 9333 Kildepladsen: JPH tilføjes som ekstra kontaktperson på byggesagen.

Afd. 9335 GAIA: Bestyrelsen ønsker en projektleder mere på byggesagen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ekstra punkt:

4.3 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.

Domea.dks byudviklings- og byggeafdeling har på byggeudvalgsmøde oplyst at der indgås samarbejde med Kuben Management med henblik på at kortlægge genhusningens strategiske udfordringer. anbefalingerne fra Kuben vil tilgå af flere omgange

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

Referat:

Genhusningskontoret har igen lukket ned for personlige henvendelser. Denne gang pga. en uheldig oplevelse med en beboer.

Der har tidligere været uheldige oplevelser med beboere, som ikke er defineret nærmere.

Det er en yderst uheldig situation og helt uacceptabel for de i den del tilfælde sårbare beboere, som mister deres hjem - deres base. Flere beboere har oplevet flere gange at få modstridende breve.

Bestyrelsen er selvfølgelig enige i, at der skal være et sikkert arbejdsmiljø, men har også en klar forventning om, at de ansatte i genhusningskontoret har en vis robusthed i at modstå disse hændelser og være professionelle.

Bestyrelsen har en forventning til, at Domea.dk's byggeri og byudviklingsafdeling indenfor en meget kort tidshorisont finder en permanent og mere robust løsning på disse udfordringer, så beboerne i Gadehavegård kan mødes fysisk med en genhusningskonsulent.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Hørsholm Kommune – Styringsdialog

Kommunen har indkaldt til styringsdialogmøde den 5. december. JPH og CPE deltager. Der er ikke modtaget en egentlig dagsorden, men kommunen oplyser at den gerne vil drøfte udlejningsaftalen mellem DFB, kommunen og afdeling 9366 Møllevej.

Indkøbsanalyse fra Domea.dk

Domea.dks adm. dir. Thomas Holluf Nielsen bekræfter i mail til DFB's administration at Indkøbsanalysen fra Domea.dk Indkøbsafdeling betales af Domea.dk hvis analysen anvender et indkøbspotentiale for DFB. Det er aftalt at analyse fremlægges for organisationsbestyrelsen på bestyrelsens møde i februar 2024.

Ny servicekoordinator i DFB København– Louise Lauring

Der er ansat ny servicekoordinator i DFB KBH. Alle nyansatte i Domea.dks administration gennemgår en introduktion til Domea.dk. Herudover er det aftalt, at Louise skal deltage i driften Gadehavegård samt yderligere en dag i DFB's administration sammen med MAA.

Ekstra orienteringspunkter:

Invitation fra Boligforum Frederiksberg

Boligforum i Frederiksberg kommune har fremsendt en invitation til fejring af rammeaftalen d. 17. januar 2024. Ingen fra bestyrelsen kan ikke deltage grundet arbejdsmøde.

Byggeri i Nærheden

Der er indkaldt til møde om lejlighedsindretning d. 20. december 2023. Opfølgning vil være med på næste organisationsbestyrelsesmøde d. 11. januar 2024.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
Torsdag d. 11. januar 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Onsdag d. 17. januar 2024	Kl. 16:30	Arbejdsmøde	Café Gadehjørnet
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.dk's 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:

PvB har undersøgt muligheden for afholdelse af bestyrelsens arbejdsmøde i Gadehavegård's Café Gadehjørnet, og det rykkes dertil.

Der er ikke planlagt formøde forud for organisationsbestyrelsesmødet d. 11. januar 2024.

7 Eventuelt

Referat:

Der var ingen emner under dette punkt.