

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde Bo-Vita, onsdag d. 31. august 2022 kl. 17.00 – Mødet afholdes i Pakhuset, Glostrup.

31. august 2022

Tilstede:

Jan Hyttel
 Marianne Jørgensen
 Ann Urbrand
 Bente Fredhof
 Jørgen Etwil
 Anders Stange Jensen
 Khadija Abdi

Afbud fra:

Youssef Senounou (suppleant)
 Erzumana Mana (suppleant)

Fra administrationen:

Steffen Boel Jørgensen
 Troels Kristensen
 Tina Jepsen (pkt. 4)

Dagsorden
<p>1. Valg af dirigent Marianne</p>
<p>2. Godkendelse af referat 9/6-22 Godkendt</p>
<p>3. Opgaveliste Ingen bemærkninger</p>
<p>4. Udlejning – Tina Jepsen deltager Status for udlejningstid, tomgangsleje, fraflytningssager, udlejningsaftale, genhusning Mjølnerparken og vaskeriefregning.</p> <p>Slet ingen tomgang, bortset fra Mjølnerparken, hvor der er pga. byggesagen er en del. Genhusningen i Mjølnerparken skrider fint frem, men er nu også alvorlig, idet renoveringen sætter krav. Der er modtages 8 indsigelser, og indtil nu er det løst, men om nødvendigt må genhusningen gennemføres via fogeden.</p> <p>Mange, der flytter tilbage til egen lejlighed, bliver overrasket over alt der ikke er blevet lavet i lejligheden. Der er ikke plads til arbejderne i byggesagen, men der kan udarbejdes et prisoverslag til lejerne over hvad de resterende arbejder vil koste (typisk maling/tapetsering).</p> <p>Genhusningsteamet blev rost for at være kommet så langt med så forholdsvis lidt lidelse for lejerne.</p>
<p>5. Beslutningspunkter. a) Byggesager 1) Status overordnet tidsplan og økonomi Indstilling: Forvaltningen indstiller, at bestyrelsen tager orientering til efterretning.</p>

<p>Taget til efterretning</p> <p>2) Opgaveliste Indstilling: Forvaltningen indstiller, at bestyrelsen tager aktions-/opgaveliste til efterretning.</p>
<p>Taget til efterretning</p> <p>3) Fælles studietur med Alfabo – 3.-6. november 2022 Hamborg – Program og budget Indstilling: Forvaltningen indstiller, at bestyrelsen godkender program og økonomi for studieturen. Turen vil koste ca. 152.089 kr., (svarende til 12.674 kr. pr. person ved 12 deltagere), som trækkes fra arbejdskapitalen 2022/23.</p>
<p>Godkendt</p> <p>4) Serbiensgade – supplerende korrektion til tidligere beslutning. Indstilling: Forvaltningen indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender At totalrenoveringen af afd. Serbiensgade gennemføres inden for et budget på kr. 25.000.000, som finansieres ved et 30-årigt realkreditlån med en anslået ydelse på 5% svarende til en årlig ydelse på 1.250.000 kr. og at der for at sikre en mere jævn huslejeudvikling ydes ved renoveringens afslutning i 2024/25 et rentefrit lån (jf. Beregningsmodel) på 3.725.281 kr. Bo-Vitas dispositionsfond, som indføres over 16 år og betales over 14 år.</p>
<p>Godkendt</p> <p>5) Bodenholfs Plads, vand og kloak m.v. projektomfang og finansiering Indstilling: Byg indstiller, at bestyrelsen godkender:</p> <ul style="list-style-type: none"> - At der gennemføres helhedsplan for Bodenholfs Plads omfattende renovering af kloakker, vandinstallation, faldstammer, nye køkkener, badeværelser i Pakhuset, nye fjernvarmestik til undercentraler og nye affaldsøer (herunder affaldsskakte lukkes) - At helhedsplanen gennemføres inden for et budget på kr. 84.165.000 i 2022-priserm som finansieres ved et 30-årigt realkreditlån med en anslået ydelse på 6% svarende til en årlig ydelse på 5.050.000 kr. - At der for at sikre en mere jævn huslejeudvikling ydes ved renoveringens afslutning i 2024/25 et rentefrit lån på 17.014.457 fra Bo-Vitas dispositionsfond, som indføres over 16 år og betales tilbage over 14 år og heri indgår, at i perioden 2030-2052, hvor lån på 6 eksisterende forbedringssager i afdelingen udløber, vil disse låns årlige afdrag fortsætte indtil dispositionslånet er betalt ud, idet organisationsbestyrelsen til en hver tid kan reducere i tilbagebetalingen af lånet, hvis det vurderes nødvendigt i forhold til at sikre afdelingens fortsatte beståen samt at når planen er gennemført kan årlige henlæggelser til vedligeholdelsesplanen (konto 120) reduceres med 1,2 mio. kr. som nedtrappes fuldt ud over en 30-årig periode - At med støtte fra dispositionsfond er det første års huslejestigning på 7% og efterfølgende stiger huslejen med 0,48% om året de næste 20 år (uden lån fra dispositionsfond ville husleje stige med 21%) - At der tages til efterretning, at der arbejdes videre med fortætning i fase 2, og hvis det i fremtiden på et afdelingsmøde besluttes at sælge et areal fra til at bygge nye boliger (fortætning) vil evt. nettoprovenu fra fortætning komme afdelingen til gode, i form af reduktion af huslejestigning affødt af renoveringen. - At bestyrelsens godkendelse er under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse. <p>Punktet udsættes, idet Byg er blevet bedt om en vurdering af, hvad der kan vente og hvad der er påtrængende.</p>
<p>6) Strandgade – renovering og fortætning Indstilling: BYG indstiller, at bestyrelsen beslutter hvorvidt afdelingens (96419 Strandgade 37-67)</p>

<p>Renoveringsprojekt skal afvente undersøgelse for mulighed for fortætning i afdelingen.</p> <p>De netop gennemførte arbejder vurderes at have købt så meget tid, at yderligere arbejder indtil videre kan afvente en undersøgelse af fortætningsmuligheder.</p>
<p>7) Kamhusene</p> <p>Indstilling: Byg indstiller, at bestyrelsen beslutter, hvorvidt Byg skal fortsætte med udarbejdelse af lokalplanen for Kamhusene 2-26 i Valby, på baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets beslutning. Teknik- og Miljøudvalgets beslutning er følgende: ”at Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejder forslag til lokalplan Kamhusene på baggrund af de intentioner og anbefalinger, der fremgår af vedlagte startredegyrelse (bilag 2) samt på baggrund af, at kommunen stiller krav om 40% almene boliger”</p> <p>Bo-Vita er oprigtigt bekymret for lovligheden i kommunes krav om 40% almen fortætning i vores afdeling Kamhusene. Denne bekymring angår også økonomien i projektet. Det er derfor desværre ikke muligt for Bo-Vita at arbejde videre med projektet, herunder lokalplanarbejdet. Kommunens beslutning forelægges Indenrigsministeriet som tilsynsmyndighed for kommunerne.</p>
<p>8) Skt. Joseph – revner i væggen i præsteboligen</p> <p>Indstilling: Byg indstiller at, bestyrelsen følger konstruktionsingeniørens anbefaling om løsning 2, hvor Revnerne ”skæres op” og reparerer med en elastisk bygningsfuge, samt efterfølgende Malerfinish. Og at afdelingens selv finansierer udgiften.</p> <p>Tiltrådt, men betales af dispositionsfonden, idet forholdet burde have været udbedret ved byggeriet. Det undersøges via Byg hvad det vil koste at udbrede ”gyngeproblemet” via bjælke.</p>
<p>9) Fælledby – godkendelse af købsaftale</p> <p>Indstilling: Byg indstiller at bestyrelsen godkender, at de tegningsberettigede bemyndiges til at underskrive købsaftale vedr. Fælledby.</p> <p>Der er enkelte udestående ift. det fremsendte, men de tegningsberettigede gives bemyndigelse til at underskrive efter afklaring.</p>
<p>10) Mjølnerparken – Overordnet økonomi</p> <p>Indstilling: Byg indstiller at:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestyrelsen godkender status på økonomien i Mjølnerparken - Bestyrelsen godkender at tidligere beslutninger foretaget af projektleder der ikke var ansat i BO-VEST ikke kan ansvarliggøres overfor BO-VEST. Det samme gælder for de beslutninger der ligger forud for overdragelsen af byggesagen til BO-VEST. Beslutninger truffet herefter er truffet i samarbejde med Bo-Vita og fortløbende godkendt i organisationsbestyrelsen. <p>Der er stigende udgifter i sagen (ikke uventet), men ikke i kritisk omfang og der forekommer at være god kontrol. Det er dog meget muligt, at der kan spares et pænt tocifret millionbeløb i moms. Dette er under afklaring via Plessner. Organisationen besluttede også at involvere revisionen (Deloitte) i udredningen om moms. Under alle omstændigheder er der udsigt til et tilstrækkeligt provenu til de mål vi har mht. til at understøtte nybyggeri til erstatning for det solgte.</p> <p>Pga. ansvarsforhold og -forbehold samt rettidig omhu anmodes revisionen om et notat.</p>
<p>11) Brofogedvej – salg</p> <p>Indstilling: Bestyrelsen har tidligere på møde d. 29/8-2018, pkt. 6a, givet mandat til, at Brofogedvej sælges, så betinget købsaftale bekræftes hermed.</p>

<p>Indstilling: Byg indstiller, at bestyrelsen godkender at Dispositionsfonden tilføres forventet provenu ved salg af Brofogedvej kr. 2.530.000.</p> <p>Godkendt, idet det bemærkes, at pga. kommunens reduktion af byggeprocent ift. da der skulle bygges plejeboliger for kommunen er indtægten for Bo-Vita væsentligt reduceret. Provenuet er ift. nuværende status, hvor der tidligere er afskrevet et beløb. Ift. totalforløb har der været et tab på ca. 1 mio. kr.</p>
<p>12) Næstved-Fasanvej</p> <p>Indstilling: Byg indstiller:</p> <ul style="list-style-type: none"> - At BYG bemyndiges til at afgive tilbud på erhvervelse af byggegrund i Næstved. - Udgiften til udarbejdelse af tilbudsmateriale udgør kr. 75.000, der foreslås finansieret over udviklingskontoen. <p>Begge punkter tiltrådt, idet man bemærker at der er tale om en lav-risiko byggemodell (delegeret bygherre) og at den private partner påtænker at bygge private udlejningsboliger (så kan vi også udleje almene udlejningsboliger). Der skal dog tages endelig stilling, hvis udbuddet vindes.</p>
<p>b) Risikostyring i bygge- og renoveringssager – Pba. Tidsplaner for nybyggeri og renovering, udarbejde værktøj for likviditetsstyringen og risikovurdering</p> <p>Indstilling: Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:</p> <ul style="list-style-type: none"> - At BO-VESTs byggeafdeling i kommende administrationsaftale for byggeri og renovering får til opgave – i forlængelse af deres udarbejdelse af månedlige tidsplans- og økonomioversigter for bygge- og renoveringssager – at udarbejde et værktøj for likviditetsstyring og risikovurdering i bygge- og renoveringssager, som skal fungere parallelt med nævnte tidsplans- og økonomioversigter og som efterfølgende skal danne baggrund for udarbejdelse af investeringsoversigt, som Bo-Vita selv forestår. <p>Godkendt</p>
<p>c) Investeringsplan – Forslag til investeringsplan – der henvises til forrige punkt.</p>
<p>d) Årsberetning – forslag til årsberetning – den administrative</p> <p>Indstilling: Forvaltningen indstiller, at forslag til årsberetning 2022 for Bo-Vita godkendes.</p> <p>Baggrund I overensstemmelse med lovgivningen afgiver organisationsbestyrelsen en årsberetning. Der er mange ligheder med sidste års m.h.t. til opbygning, emner og indhold, dog er tilstræbt af fremhæve flere resultater. Af hensyn til at øge revisionens muligheder for at nå at forholde sig til beretningen er organisationsbestyrelsens godkendelse fremskyndet i forhold til sidste år. Bilag til selve årsberetningen er ikke vedlagt til dette møde, da de tidligere har været forelagt bestyrelsen til godkendelse og orientering.</p> <p>Godkendt med akklamation, og der foretages en journalistisk bearbejdelse til brug for repræsentantskabsmødet.</p>
<p>e) Forretningsgange – opfølgning på revisionsprotokollat vedr. forretningsgange i samarbejde med BO-VEST</p> <p>Indstilling: Forvaltningen indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vedlagte reviderede forslag til retningslinjer(forretningsgang) for budgetkontrol i Bo-Vita (ændringer er i bilag markeret med rødt) - vedlagte forslag til handleplan for udarbejdelse af en fælles indkøbspolitik/forretningsgange for indkøb, gældende for Bo-Vitas afdelinger & administration samt bevilling i 2022/23 fra arbejdskapitalen 200.000 kr. til ekstern rådgivning i den sammenhæng

- at udarbejdelse af forretningsgange for bygge- og renoveringssager vil blive tilvejebragt i sammenhæng med udarbejdelse af nyt koncept for projektaftaler

Baggrund

I forlængelse af revisionsprotokollatet for sidste årsregnskab vedtog organisationsbestyrelsen på møde i februar 2022, at der igangsættes udarbejdelse af opdaterede skriftlige forretningsgange for indkøb, bygge- og renoveringssager samt for budgetkontrol. Der foreligger hermed i bilag forslag til budgetkontrol samt forslag til plan for udarbejdelse af politik og forretningsgange for indkøb. Udarbejdelse af forretningsgange for bygge- og renoveringssager vil ske i forlængelse af ny administrationsaftale for området.

Godkendt. Der startes med at konsultere Bo-Vest indkøbsafdeling inden eksterne hentes engageres.

- f) Deltagelse i afdelingsmøder – Organisationsbestyrelsens deltagelse i afdelingsmøder

Indstilling:

Forvaltningen indstiller, at organisationsbestyrelsen tager forvaltningens vurdering til efterretning.

Baggrund

Det er aktuelt forvaltningens vurdering, at der ikke er afdelinger, hvor der i forbindelse med afdelingsmøder om årsregnskabet er særlig brug for, at organisationsbestyrelsen er repræsenteret.

Tiltrådt, idet der dog opfordres til at man i videst muligt omfang deltager, f.eks. som dirigent, på afdelingsmøder.

- g) Engholmen – forslag fra Københavns Kommune om midlertidig leje af ældreboliger til andet end beboelse med henblik på indretning af sygeplejeklinik på Engholmen 64, st.tv. i afd. Engholmen

Indstilling:

Forvaltningen indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender:

- Midlertidig udleje til Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Københavns Kommune i op til 10 år af ældrebolig til andet end beboelse med henblik på indretning af sygeplejeklinik på Engholmen 64, st.tv. i afd. Engholmen herunder
- At det forudsættes at kommunen godkender omdannelsen jvf. Almenboliglovens § 28
- At omdannelsen sker som vist i tegningsmateriale
- At alle udgifter i forbindelse med omdannelsen fuldt ud dækkes af kommunen
- At kommunen også er forpligtiget til ved fraflytning/aftalens ophør at aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen inden omdannelsen – såfremt Bo-Vita ønsker det – og betaler udgifterne hertil
- At det i lejeaftale sikres afdelingen en indtægt der som minimum modsvarer den til enhver tid gældende balancelige for afdelingens boliger
- At kommunen sørger for, at der omdeles skriftligt information til afdelingens beboere om omdannelsen senest 2 uger forud for at arbejderne går i gang.

Godkendt

- h) Sjællandsgade – afløsning af deklaration vedr. fælleskørevej og gangsti

Indstilling:

Det indstilles til at Bo-Vita kan bekræfte, at deklarationen af 17. juni 1868 vedr. benyttelse af fælles kørevej og gangsti, kan aflyses fra Sjællandsgade 5, 2200 N, og de enkelte ejerlejligheder.

Godkendt

- i) Økonomisk støtte til rådgivning i forbindelse med fremme af biodiversitet i afdelingerne

Indstilling:

Det indstilles, at der fra arbejdskapitalen i 2022/23 ydes et samlet indskud til nedenstående afdelinger på kr. 218.119 til køb af startpakker/udviklingsplan vedr. biodiversitet i

<p>afdelingerne. Tilskuddet udgør kr. 19.829 kr. pr. afdeling, og rapporterne kan udarbejdes samt forelægges for afdelingsbestyrelserne og driften i løbet af september & oktober måned 2022. Afdelingerne er: Kamhusene, Lillebyen, Gyldenrisparken, Engholmen, Den Grønne Trekant, Hothers Plads, Vanløse Allé, Bogholder Allé, A. F. Beyersvej, St. Mariendal samt Seniorbo Sankt. Joseph.</p>
<p>Godkendt</p>
<p>j) Mjølnerparken – statusrapport udviklingsplan</p> <p>Indstilling: Det indstilles, at bestyrelsen godkender statusrapport for udviklingsplan Mjølnerparken.</p> <p>Baggrund Der skal hvert år, sammen med kommunen afgives en statusrapport til ministeriet. Konceptet er blevet betydeligt forenklet det seneste år, jf. udkastet.</p>
<p>Godkendt</p>
<p>k) Advisory Board</p> <p>Indstilling: Forvaltningen og formanden indstiller, at bestyrelsen godkender oprettelsen af et Advisory Board, samt at de opstillede rammer/retningslinjer for et sådan, se bilag. Forventet økonomi, 200.000 ex. moms årligt, som trækkes fra arbejdskapitalen.</p> <p>Godkendt, idet Plesner bedes om i et notat at redegøre for de juridiske forhold omkring konstruktionen (er indarbejdet i det foreliggende, men til eftertiden). Det overvejes om der skal en mere med fra bestyrelsen.</p>
<p>6. Nyt fra formandskabet</p> <p>a) Bygherreudvalg – orientering fra møde</p> <p>Orientering</p>
<p>b) Nyt fra BO-VEST – orientering fra møde</p> <p>Bestyrelsesmøde 1.9</p>
<p>c) Mjølnerparken – status for udviklingsplan</p> <p>Er taget under andre punkter</p>
<p>d) Styringsdialogmøde – evaluering af styringsdialogmøde i 2022</p> <p>Fint møde, men der er sendt bemærkninger til kommunens regnskabsbrev.</p>
<p>e) Sommermøde 16/9-22 – sidste forberedelser</p> <p>Det eksterne indslag har måttet melde afbud. Vi hygger os i stedet.</p>
<p>f) Ny administrationsaftale – status for gennemførelse af ny administrationsaftale og forhandling om aftale for bygge- og renoveringssager</p> <p>Taget under andre punkter</p>
<p>g) Fejring af eksterne frivillige – sidste forberedelse til 23. september 2022 – budget er vedtaget maj-2022.</p> <p>Der hersker lidt forvirring om datoer, afklares.</p>
<p>7. Nyt fra administrationen</p> <p>a) Status for organisationens egenkapital</p> <p>Til efterretning</p>
<p>b) Organisationsbudget 2023/2024 – Orientering</p> <p>Til efterretning. Bo-Vitas adm.bidrag vil stige med 1% og dermed inden for mandat på 2%. Er dog noget skrabet, idet vi skal bære de tabte adm.bidrag fra solgte boliger i Mjølnerparken. Samlet dog en stigning på knap 2% idet Bo-Vest adm.bidrag stiger med 2,3%.</p>
<p>c) Fuldmagtsliste – underskrift – siden sidst</p> <p>Til efterretning</p>
<p>d) Gyldenrisparken – afklaring af betalingsforpligtigelser til LBF – opfølgning på revisionsprotokollat vedr. afklaring af betalingsforpligtigelser til LBF ud amortiserede ydelser i Gyldenrisparken.</p>

<p>Status: Institutionerne er nu udmatrikuleret og materialet er indsendt til LBF. Vi afventer en tilbagemelding fra LBF på sagen.</p> <p>Til efterretning</p> <p>e) Gyldenrisparken – opfølgning på køkkensag og ejendomsskat for p-plads ved Kvickly – revisor på sagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Køkkensag</u> – status – sagen blev behandlet på afdelingsmødet, som traf beslutning og er derved afklaret. - <u>Ejendomsskat for p-plads ved Kvickly</u> Status: Forvaltningen har i samarbejde med advokatfirmaet Plesner set på de ”uafklarede forhold, der er i forbindelse med ejerforholdet og hermed hvem der bærer omkostningerne til drifts- og vedligeholdelsesarbejderne. I den samlede sag indgår: Afklaringen af udgiftsfordelingen og fordelingstillene for p-pladsen er endnu ikke på plads. Pga. sommerferieperioden afventer advokaten en tilbagemelding fra forvaltningen. En afklaring af udgiftsfordelingen for fællesarealerne i Gyldenrisparken efter frasalget af højhuset og Kvickly. Her er der taget højde for evt. fremtidige udviklingsmuligheder i Gyldenrisparken, hvor etableringen af en grundejerforening kunne komme på tale. Et udkast til vedtægter og fakta-ark for en grundejerforening er udarbejdet. En udmatrikulering af institutionerne i bygningen Amagerbrogade 262, hvor der skal etableres en ejerforening. Der er nogle ud amortiserede ydelser der skal omplaceres. Udmatrikuleringen er på plads og et udkast til ejerforeningsvedtægter med fakta-ark er udarbejdet. Advokatens fastlæggelse af fordelingstillene er endnu ikke på plads. En afklaring af om Gyldenrisparken, efter frasalget af Kvickly, fortsat skal være medlem af eller skal udtræde af den ejerforening, der blev etableret i forbindelse med frasalget af højhuset. Frasalget af højhuset og Kvickly fordrer også, at Varmelaugget (administreres af Bo-Vita) bliver aktiveret og at vedtægterne for Varmelaugget ajourføres i forhold til de aktuelle ejerforhold (etableret i forbindelse med frasalget af højhuset). Varmelaugget administrerer Varmecentralen, der leverer varme til alle bygningerne. <p>Til efterretning</p> <p>8. Eventuelt</p> <p>Intet til referat</p>

31/8-22 referent Steffen Boel Jørgensen



Jan Hyttel, organisationsformand