

## Referat

Referat af **Organisationsbestyrelsen** i Bo-Vita, den **18. januar 2023** kl. 16.30.

Mødet blev afholdt i Strandgade 65

Deltagere:

OB: Jan Hyttel  
Marianne Jørgensen  
Ann Urbrand  
Bente Fredhof  
Jørgen Etwil  
Anders Stange Jensen  
Malene Stevnsbo Pedersen

Administrationen: Steffen Boel Jørgensen  
Troels Kristensen  
Dorte Thorsen

Afbud: Marianne Bøggkjær

**Dagsorden**

|  |      |
|--|------|
| 1. Valg af dirigent.....   | 1621 |
| 2. Bestyrelsesudpegede medlemmer til bestyrelsen .....                                     | 1621 |
| 3. Godkendelse af referat fra sidste møde. ....  | 1621 |
| 4. Opgaveliste.....  | 1621 |
| Udlejning.....   | 1621 |
| 5. Udlejning status .....  | 1621 |
| Byggesager .....   | 1622 |
| 6. Referat fra BHU møde – <i>der er ikke afholdt BHU siden sidst</i> .....                 | 1622 |
| 7. Molestien – godkendelse af projektaftale .....  | 1622 |
| 8. Fælledby – godkendelse af projektaftale.....  | 1622 |
| 9. Skt Joseph Kloster - gulv .....   | 1623 |
| 10. Kregme - grundkøbesum .....  | 1623 |
| 11. High Five – syn og skøn .....  | 1623 |
| 12. High Five - advokatbistand .....   | 1623 |
| 13. Lersø Park alle - advokatbistand.....  | 1624 |
| 14. Mjølnerparken - momsproblematikken .....   | 1624 |
| 15. Lukretiavej – renovering.....  | 1624 |
| Formandskabet.....   | 1626 |
| 16. Nyt fra BO-VEST bestyrelsen .....  | 1626 |
| 17. Advisory board.....  | 1626 |
| Administrationen .....   | 1627 |
| 18. Regnskabsmøde – Evaluering og ny dato.....   | 1627 |
| 19. Evaluering af repræsentantskabsmødet 6. december 2022 .....                            | 1627 |
| 20. Opdatering af egenkapitaloversigt .....  | 1627 |
| 21. Godkendelse af tiltag på baggrund af regnskab 2021/22, samt revisionsprotokollat ..... | 1628 |
| 22. Planlægning af bestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde i 2023 .....                  | 1628 |
| 23. Udpegning af medlemmer til udvalg.....   | 1629 |
| 24. Mentor ordning .....   | 1629 |
| 25. Repræsentation i ejerforeninger og gårdlaug .....                                      | 1629 |
| Drift .....  | 1630 |
| 26. Bjergvænget - finansiering af fornyelse af affaldshåndtering.....                      | 1630 |
| 27. Bo-Vest bladet.....  | 1633 |
| 28. Sag mod Otis elevator .....  | 1633 |
| 29. Evt. ....  | 1633 |

**Til drøftelse, beslutning og orientering**

## **1. Valg af dirigent**

Administrationen indstiller

- at bestyrelsen vælger en dirigent

*Marianne blev valgt.*

## **2. Bestyrelsesudpegede medlemmer til bestyrelsen**

Adm. indstiller at:

- Bestyrelsen udpeger 2 organisationsbestyrelsesmedlemmer ud fra de kriterier der blev godkendt på OB møde d. 24.02.2022.

### Beskrivelse:

Administrationen og formandskabet udarbejdede sidste år kriterier for udvælgelsen af 2 organisationsbestyrelsesmedlemmer, som ikke udvælges af repræsentantskabet. Et notat blev udarbejdet og godkendt af bestyrelsen d. 24.02.2022

Bilag: Kriterier for udpeging af bestyrelsesmedlemmer.

*Punktet er fremrykket.*

*Ann blev genvalgt.*

*Bestyrelsen drøftede mulige kandidater, løftes igen på næste møde.*

## **3. Godkendelse af referat fra sidste møde.**

Forvaltningen indstiller

- at bestyrelsen godkender referatet fra sidste OB møde d. 24.11.2022

Bilag: OB referat 24.11.2022

*Referatet blev godkendt*

## **4. Opgaveliste**

Forvaltningen indstiller:

- at bestyrelsen tager opgavelisten til efterretning.

### Beskrivelse

Opgavelisten tages til efterretning.

Bilag:

OB opgaveliste

*Listen er blevet mere uoverskuelig, administrationen ser på om den kan forenkles.*

*Opgavelisten blev taget til efterretning*

## **Udlejning**

### **5. Udlejning status**

Forvaltningen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beskrivelse

Status for udlejningstid, tomgangsleje, fraflytningssager, udlejningsaftale, genhusning. Evt. orientering om boliggarantibevis – MP.

*3 beboere har henvendt sig for at få et bolig garantibevis udstedt.*

*Jan efterspurgte overblik over hvor mange genhusningsboliger der mangler, Tina udarbejder overblik til næste møde.*

*Ingen tomgang.*

*På næste møde vil der blive fremlagt statistik over rykkere, samt over de sager der er overdraget til advokat (restancesager).*

*Orienteringen blev taget til efterretning*

## **Byggesager**

### **6. Referat fra BHU møde – der er ikke afholdt BHU siden sidst**

BHU indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringspunkterne i referatet fra BHU møde d. xx til efterretning.

#### **Beskrivelse**

Der har været afholdt møde i BHU, BHU indstiller at Bestyrelsen tager orienteringspunkterne i referatet til efterretning.

Bilag:

BHU Referat xx

*Der har ikke været afholdt møde siden sidst.*

### **7. Molestien – godkendelse af projektaftale**

Byg indstiller at:

- Bestyrelsen godkender og underskriver projektaftale for Molestien

#### **Beskrivelse:**

Etablering af Plejehjem, i samarbejde med KK, til ca. 120 beboere, med et samlet areal på ca. 11.000 m<sup>2</sup>. Servicearealet udlejes til KK, som skal drive hele plejehjemmet.

Bilag:

Projektaftale Molestien

*Bestyrelsen godkendte projektaftalen frem til skema A, der lægges 4.349.000 kr. ud, som trækkes fra dispositionsfonden. Annullering af tidligere udlæg.*

### **8. Fælledby – godkendelse af projektaftale**

Byg indstiller at:

- Bestyrelsen godkender og underskriver projektaftale for Fælledby

#### **Beskrivelse:**

Etablering af Plejehjem, i samarbejde med KK, til ca. 120 beboere, med et samlet areal på ca. 12.000 m<sup>2</sup>. Servicearealet udlejes til KK, som skal drive hele plejehjemmet.

Bilag:

Projektaftale Fælledby

*Bestyrelsen godkendte projektaftalen frem til skema A, der lægges 5.076.000 kr. ud, som trækkes fra dispositionsfonden. Annullering af tidligere udlæg.*

## **9. Skt Joseph Kloster - gulv**

Administrationen og formanden indstiller:

- At bestyrelsen drøfter beslutningen om det gyngende gulv igen

### Beskrivelse

OB besluttede på OB møde d. 2. november at BHU skal besigtige omfanget af det gyngende gulv, inden endelig beslutning om udbedring træffes.

Administrationen og formand ønsker punktet drøftet igen.

*Bestyrelsen godkendte 250.000 kr. i tilskud til udbedring af gulvet. Trækkes på dispositionsfonden.*

## **10. Kregme - grundkøbesum**

Byg indstiller:

- at bestyrelsen godkender at der indgås transportaftale vedr. Bo-Vita's deponering af grundkøbesum.

### Beskrivelse:

Bo-Vita's revisor har rejst tvivl om hvorvidt Bo-Vita er sikret i forhold til de deponerede 18 mio. ifb. med Svanens grundkøb.

Herefter har BYG anmodet M&W om at udarbejde et udkast til transporterklæring, således Kommunen ikke kan udbetale beløbet til Svanen, men alene til Bo-Vita.

I tilfælde af konkurs, vil et evt. konkursbo dog blive involveret, dog sådan, at konkursboet vil blive pålagt at lade Bo-Vita gennemføre grundkøb og projekt, og under forudsætning af skema A og B, som der fremgår af købsaftalen.

Bilag: Transporterklæring

*Bestyrelsen besluttede at transporterklæringen gennemgås og kvalitetssikres/godkendes af Molt Wengel. Efterfølgende orienteres revisor.*

*Transporterklæringen er blevet kvalitets sikret af Molt Wengel, Georg (byg) eftersender dokumentation herfor.*

## **11. High Five – syn og skøn**

Byg indstiller at:

- at bestyrelsen tager orienteringen om status på afslutning af byggesagen til efterretning.

### Beskrivelse:

Formanden orienterer

*Jan orienterede om, at Bo-Hus er gået konkurs. Bo-Hus er genåbnet i nyt firma, og har henvendt sig til konkursboet for at få muligheden for at udbedre fejl og mangler. Muligheden undersøges nærmere, mellem advokater og konkursbo.*

*Stades opgørelsen for udbedring af mangler ønskes gennemført.*

*Taget til efterretning*

## **12. High Five - advokatbistand**

Byg indstiller at:

- at bestyrelsen tager orienteringen om udgiften til advokatbistand til efterretning.

### Beskrivelse:

Når der i BYG modtages krav på dækning af større udgifter vedr. byggesager, vil det være rettidig omhu, at gøre bestyrelsen opmærksom herpå.

På High five er der indtil videre i perioden fra 1. januar 2022 til 31. december 2022 påløbet udgifter til advokatbistand på hh. 1,65 mio. + 690.250 kr + 283.500 kr – i alt 2.623.750 kr.

#### Bilag

Plesner Faktura - High Five - 1.650.000 kr.

Plesner Faktura - High Five - 690.250 kr.

Plesner Faktura - High Five – 283.500 kr.

*Så længe vi forventer at få et større netto provenu ud af kravet, end advokatomkostningerne løber op i, vil det være en god forretning.*

*Taget til efterretning.*

### **13. Lersø Park alle - advokatbistand**

Byg indstiller at:

- at bestyrelsen tager orienteringen om udgiften til advokatbistand til efterretning.

#### Beskrivelse:

Når der i BYG modtages krav på dækning af større udgifter vedr. byggesager, vil det være rettidig omhu, at gøre bestyrelsen opmærksom herpå.

På Lersø Park alle er der indtil videre i perioden fra 1. januar 2022 til 31. december 2022 påløbet udgifter til advokatbistand på 1,531 mio.+ 269.375 kr. – i alt 1.800.375 kr.

#### Bilag

Plesner Faktura - Lersø Park - 1.531.250 kr

Plesner Faktura - Lersø Park - 269.375 kr

*Så længe vi forventer at få et større netto provenu ud af kravet, end advokatomkostningerne løber op i, vil det være en god forretning.*

*Taget til efterretning.*

### **14. Mjølnerparken - momsproblematikken**

Byg indstiller at:

- at bestyrelsen godkender udgifter til dato til Bo-Vests håndtering af momsproblematikken. Udgift kr. 166.273.

#### Beskrivelse:

Advokatvirksomheden Plesner har påpeget, at udgifter vedr. renovering af de boliger i Mjølnerparken der frasælges, er delvist momspligtig.

I den forbindelse er der påløbet udgifter til advokat og revisor, som indtil videre er placeret i byggesagen. Udgifter til Bo-Vest's medvirken dækkes ikke af byggesagshonoraret og skal derfor dækkes af byggesagen, anden rådgivning.

Bilag: MP momsproblematikken

*Jan orienterede kort om sagen omkring momsproblematikken i Mjølnerparken, BO-VEST har brugt en del ekstra timer i forbindelse med sagen.*

*Bestyrelsen godkendte udgiften 166.273 kr., som trækkes over byggesagen.*

### **15. Lukretiavej – renovering**

Byg indstiller at bestyrelsen godkender:

- At den negative difference på 5,197 mio. kr. mellem licitationsresultatet på renoveringsprojektet på Lukretiavej og det godkendte budget dækkes af afdelingens opsparede midler til vedligeholdelsesplanen for 2024/25. Organisationsbestyrelsens godkendelse er under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

#### Beskrivelse:

Organisationsbestyrelsen godkendte følgende for helhedsplanen for Lukretiavej på møde den 9. juni 2022:

- At der gennemføres helhedsplan for Lukretiavej omfattende renovering af køkkener, badeværelser, vand- og afløbsrør (herunder installation af vandmålere) og ny affaldshåndtering (herunder affaldsskakte lukkes)
- At helhedsplanen gennemføres inden for et budget på kr. 31.671.000 i 2022-priser, som finansieres ved et 30-årigt realkreditlån med en anslået ydelse på 6% svarende til en årlig ydelse på 1,9 mio. kr.
- At der for at sikre en mere jævn huslejudvikling ydes ved renoveringens afslutning i 2024/25 et rentefrit lån på 11.475.361 kr. fra Bo-Vitas dispositionsfond, som indføres over 16 år og betales tilbage over 14 år og heri indgår, at i 2041, hvor lån på anden forbedrings sag i afdelingen udløber, vil dette låns årlige afdrag på 261.912 kr. fortsætte indtil dispositionsfondslånet er betalt ud. Det lån fra dispositionsfonden organisationsbestyrelsen reserverede 3. sept. 2019 på 11. 254.647 erstattes af ovennævnte.
- At med støtte fra dispositionsfonden er det første års huslestigning på 9,41% og efterfølgende stiger huslejen med 1,1% om året de næste 29 år (uden lån fra dispositionsfonden ville husleje stige med op til 29,8%)
- At det tages til efterretning, at der arbejdes videre med fortætning i en fase 2, og hvis det i fremtiden på et afdelingsmøde beslutes 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 huslestigning affødt af renoveringen.
- At bestyrelsens godkendelse er under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

Helhedsplanen blev efterfølgende godkendt på afdelingsmødet den 15. juni 2022.

I forlængelse af projekteringen er foretaget udbud og afholdt licitation for renoveringsprojektet den 3. januar 2023, med følgende resultat:

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Benny Johansen og Sønner | 20.821.546,25 kr. |
| Rebo A/S                 | 23.110.000,00 kr. |
| Øens Murerfirma          | 26.061.540,00 kr. |

Ovennævnte priser er eksklusivt udgifter til køkkenentreprise og nedgravet affaldsbeholdere, som beløber sig på 4.757.000 kr. for etablering af 71 køkkener (eks. prøvejligheden) og 1.500.000 kr. for etablering af nedgravet affaldsbeholdere.

I billigste bud - fra Benny Johansen og Sønner - er i alt håndværkerudgifter for 27.348.000 kr. Inklusiv moms og omkostninger er det endelige beløb 36.868.000 kr. Se bilag

Differencen i forhold til den godkendte helhedsplan er således 5,197 mio. kr. inkl. moms. Forvaltningen har på ny gennemgået afdelingens vedligeholdelsesplan meget grundigt og opsparingen hertil. På baggrund heraf er det anbefalingen, at de ekstra udgifter kan afholdes af de opsparede midler til vedligeholdelsesplanen, ved at køkkener og affaldsøer bliver finansieret over vedligeholdelsesplanen. Udgifterne vil blive indarbejdet i vedligeholdelsesplanen for 2024/25.

Denne løsning skal ses i forhold til, at afdelingen ikke kan anbefales at få en større huslestigning end den oprindeligt vedtagne. Nuværende husleje for 2022/2023 m<sup>2</sup>/år udgør 1.066 kr. Efter renoveringen skønnes huslejen til 1.169,27 kr. m<sup>2</sup>/år. Denne løsning er vurderes også som hensigtsmæssig i forhold til den kommunale godkendelse af lånefinansieringen, som er under behandling, samt af hensyn den videre fremdrift i projektet. I forlængelse heraf vil der på

afdelingsmøde den 19. januar blive taget stilling til forslag til løsning med finansieringen af de 5,197 mio. kr.

Helhedsplanens projekters igangsættelse er under forudsætning af kommunens godkendelse, hvor der fortsat afventes svar.

Bilag: Lukretiavej beregning

*Jan spurgte ind til, hvordan vi sikrer at afdelingen efterfølgende vil arbejde videre med fortætning. Der skal følges op når der er ligger en afklaring fra KK.*

*Udlæg fra dispositionsfonden er 11 mio.*

*Er det besluttet om afdelingen ønsker deltagelse fra OB i byggeudvalget? Troels undersøger.*

*Bestyrelsen godkendte at difference på 5,197 mio. kr. dækkes af afdelingens opsparede midler til vedligeholdelsesplanen for 2024/25.*

## **Formandskabet**

### **16. Nyt fra BO-VEST bestyrelsen**

Formandskabet indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Beskrivelse:**

Orientering fra seneste møde

*Sidste møde blev afholdt d. 30. november.*

*Fremadrettet vedhæftes referat fra seneste møde.*

*Taget til efterretning.*

### **17. Advisory board**

Formandskabet indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen om advokatnotat vedr. honorarudbetaling til efterretning
- Bestyrelsen tager orienteringen om det afholdte møde til efterretning.
- Formandskabet indstiller endvidere, at bestyrelsens medlemmer på skift deltager som observatører på møderne.

#### **Beskrivelse:**

Administrationen og formanden har fået udarbejdet notat vedr. honorarudbetaling i forbindelse med advisory board, dette for at sikre at vi overholder alle retningslinjer i forbindelse med advisory boardet.

Den 6. januar blev første møde i Bo-Vita's advisory board afholdt, på dagsordenen var bl.a. fortætning. Mødet forløb over alt forventning med meget engagerede medlemmer.

Det vil være en gevinst for både bestyrelsen og advisory boardet hvis bestyrelsen skiftes til at deltage i møderne. Bestyrelsen vil få bedre indblik i arbejdet og advisory boardet bedre indblik i det almene beboerdemokrati.

Næste møde er fastsat til d. 14. april 2023.

Bilag: Juridisk vurdering vedr. etablering af Advisory Board 04.01.2023

*Referat fra 1. møde udsendes sammen med OB referatet.*

*Alle bestyrelsesmedlemmer ønsker at deltage på skift.  
Ann deltager på næste møde.*

*Taget til efterretning.*

## **Administrationen**

### **18. Regnskabsmøde – Evaluering og ny dato**

Adm. indstiller at:

- Bestyrelsen evaluerer regnskabsmødet som blev afholdt d. 24.11.2022
- Bestyrelsen beslutter datoen for afholdelse af regnskabsmøde 2023.

#### **Beskrivelse:**

Evaluering af seneste regnskabsmøde, samt dato for nyt møde i 2023.

*Det er svært at lægge regnskabsmøde og OB møde på samme dato, fremadrettet lægges det på hver deres dato. Bestyrelsen er enige.*

*Det blev besluttet at mødet afholdes d. 23.11.2023*

### **19. Evaluering af repræsentantskabsmødet 6. december 2022**

Adm. indstiller at:

- Bestyrelsen drøfter repræsentantskabsmødets planlægning, afvikling og resultat samt godkender at beslutning om forbedringer i planlægningen og afviklingen afventer områdemøde om beboerdemokrati i foråret 2023.

#### **Beskrivelse:**

Drøftelse og evaluering af seneste repræsentantskabsmøde.  
Vedhæftede bilag beskriver forløbet før, under og efter mødet.

#### **Bilag:**

Evaluering af repræsentantskabsmøde 2022

Mail fra Anders

*Der blev snakket om at det bliver for presset med spisning og hygge efterfølgende, Steffen mente at det er en dårlig ide at afskaffe "hyggen", da rep. medlemmerne så ikke ønsker at deltage. Administrationen udarbejder et høringsbrev/spørgeskema til repræsentanterne om evaluering af rep. mødet.*

*Det er en god ide at få det på skrift, da der kan være nogen der gerne vil være anonyme. Brevet/spørgeskemaet fremlægges på næste møde.*

*Troels fremhævede at det var en god ide at ringe rundt, inden mødet, da det giver større fremmøde.*

### **20. Opdatering af egenkapitaloversigt**

Adm. indstiller at:

- Bestyrelsen godkender oplyste justeringer i egenkapitaloversigten med henblik på at skabe balance i dispositionsfonden for indeværende år samt et så opdateret overblik for området som muligt.

#### **Beskrivelse:**

På regnskabsmødet den 24. november 2022 blev den aktuelle opgørelse af dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret (egenkapitaloversigten) fremlagt og godkendt. Opgørelsen viste at

der i 2022/23 er en negativ disponibel andel for dispositionsfonden på 5.798.261 kr., hvorefter den for de efterfølgende år igen vil være positiv.

For at få rettet op på den disponible andel i dispositionsfonden og for at få opdateret oversigtens opgørelse over eventualforpligtigelser og -aktiver foreslås det, at der foretages følgende ændringer, som gennemgås i den rækkefølge, der fremgår af den seneste oversigt.

Bilag:

Egenkapitaloversigten 02.11.2022

Opdatering til egenkapitaloversigten

*Bestyrelsen godkendte opdateringen af egenkapitaloversigten.*

## **21. Godkendelse af tiltag på baggrund af regnskab 2021/22, samt revisionsprotokollat**

Adm. indstiller at:

- Bestyrelsen godkender nedennævnte tiltag som opfølgning på regnskab 2021/22 og dertil hørende revisionsprotokollat.

### Beskrivelse:

På organisationsbestyrelsens regnskabsmøde den 24. november 2022 blev årsregnskabet for 2020/21 behandlet.

I forbindelse med gennemgangen af regnskabet for 2021/22 efterlyste bestyrelsen en dialog om mulighederne for en bedre kapital forvaltning.

~~I forlængelse heraf er afholdt møde med Økonomichefen fra Bo-Vest til en drøftelse af muligheder. I forlængelse heraf indkalder Bo-Vest, Økonomichefen til en drøftelse af mulighederne.~~

Vedhæftet tiltag til godkendelse

Bilag: Opfølgning på revisionsprotokollat

### Ændring:

~~I forlængelse heraf er afholdt møde med Økonomichefen fra Bo-Vest til en drøftelse af muligheder. Ændres til: I forlængelse heraf indkalder Bo-Vest, Økonomichefen til en drøftelse af mulighederne.~~

*Bestyrelsen godkendte tiltag som opfølgning på regnskab 2021/22 og dertil hørende revisionsprotokollat.*

*Der afholdes evaluerings møde med revisor, administrationen, økonomi og byg i nær fremtid.*

## **22. Planlægning af bestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde i 2023**

Adm indstiller at:

- Bestyrelsen beslutter datoer for bestyrelsesmøder i 2023.
- Bestyrelsen beslutter datoen for afholdelse af repræsentantskabsmøde 2023.

### Beskrivelse:

Planlægning af møder i 2023. Vedhæftet forslag til datoer for afholdelse af OB møder i 2023, samt forslag til afholdelse af repræsentantskabsmøde.

Bilag: Kalender 2023

*Kalenderen er opdateret (se bilag), Tina indkalder digitalt.*

**23. Udpegning af medlemmer til udvalg**

Adm indstiller at:

- Bestyrelsen udpeger medlemmer til de forskellige udvalg.

Beskrivelse:

Posterne i de forskellige udvalg skal besættes.

- Bygherre – *Jan, Marianne og Ann*
- Boligsocial - *Afskaffes*
- Bæredygtighed – *Løftes ikke i år*
- Sommerfest – *Bente, Marianne, Malene og Jørgen*
- Fejring af frivillige – *Malene, Jørgen og Marianne*
- Besigtigelsestur – *Jørgen og Dorte*
- *Områdemødeudvalg: Beboerdemokrati – Bente, Anders og Troels*

*Udvalgene blev besat.*

**24. Mentor ordning**

Adm indstiller at:

- Bestyrelsen fordeler bydelene mellem sig.

Beskrivelse:

Fordeling af mentorer på bydele:

- *Amager – Marianne og Jørgen*
- *Centrum – Jan og Marianne*
- *Nørrebro – Jan, Anders og Jørgen*
- *Valby – Ann og Bente*

*Bestyrelsen blev fordelt på de forskellige bydele*

*Mentorafdelingen evalueres på områdemødet og efterfølgende på bestyrelsesmødet.*

**25. Repræsentation i ejerforeninger og gårdlaug**

Adm indstiller at:

- at følgende (samme som sidste år) godkendes til at være organisationsbestyrelsens repræsentanter i ejerforeninger og gårdlaug frem til januar 2024 og indenfor nedennævnte retningslinjer
- at der for Sluseholmen udpeges organisationsbestyrelsesmedlem til at være medlem af Ejerforening, grundejerforening og gårdlaug.
- at for øvrige ejerforeninger og gårdlaug får forvaltningen bemyndigelse til at udpege repræsentanter, hvis forvaltningen finder behov herfor.

Beskrivelse:**Organisationsbestyrelsens repræsentanter**

| <b>Afdeling</b>                         | <b>Forening</b>                   | <b>Repræsentanter</b>  |
|---|-----------------------------------|--|
| Strandgade og Wilders Plads             | Grundejerforeningen Wilders Plads | <i>Jan Hyttel og en udpeget repræsentant fra Wilders Plads</i> |
| Meinungsgade                            | Meinungsgade-karreens gårdlaug    | <i>Bestyrelsesrepræsentant for afdelingen</i>                  |
| Frederik den 7. gade<br>Pr. Charl. Gade | Sjællandsgade-karreens gårdlaug   | <i>Bestyrelsesrepræsentant for afdelingen</i>                  |
| Viktoriagade                            | Gårdlaug                          | <i>Bestyrelsesrepræsentant for afdelingen</i>                  |
| Gröningshave (senior) og Gröningshave   | Ejerforening                      | <i>Jørgen Etwil og en udpeget repræsentant Gröningshave</i>    |

|                                      |                                    |   |
|--------------------------------------|------------------------------------|---|
| Sluseholmen                          | Ejerforening                       | <i>Afdelingsrepræsentant som skal være bestyrelsesformand i ejerforeningen og Bente Fredhof</i> |
| Sluseholmen                          | Grundejerforening                  | <i>Afdelingsrepræsentant som skal være bestyrelsesformand i ejerforeningen og Bente Fredhof</i> |
| Sluseholmen                          | Gårdlaug                           | <i>Afdelingsrepræsentant som skal være bestyrelsesformand i ejerforeningen og Bente Fredhof</i> |
| Parkhusene                           | Ejerforening                       | <i>Marianne Jørgensen og Jørgen Etwil</i>   |
| Parkhusene<br>Signalhuset<br>Stævnen | Grundejerforening                  | <i>Marianne Jørgensen og Jørgen Etwil</i>   |
| Grønttorvet                          | Grundejerforeningen<br>Grønttorvet | <i>Bente Fredhof og Ann Urbrand</i>   |
| Arsenalet                            | Grundejerforeningen<br>Arsenalet   | <i>Jan Hyttel og Marianne Jørgensen, derudover repræsentant for afdelingen</i>                  |

På organisationsbestyrelsens møde den 31. marts 2011 blev vedtaget nedennævnte retningslinjer og at organisationsbestyrelsen på årligt møde først i året udpeger de personer i organisationsbestyrelsen og stedfortrædende herfor i afdelingsbestyrelser, som kan repræsentere boligorganisationen på generalforsamlinger i ovennævnte grundejer- og ejerforeninger samt gårdlaug i det kommende år.

Organisationsbestyrelsen har i 2021 godkendt, at i ovennævnte grundejer- og ejerforeninger samt gårdlaug er organisationsbestyrelsen repræsenteret ved generalforsamlingen enten ved medlem af organisationsbestyrelsen eller ved én af organisationsbestyrelsen udpeget stedfortræder fra afdeling.

Bilag: Retningslinjer – Repræsentation i ejerforeninger og gårdlaug

*Posterne blev fordelt og listen opdateret*

## **Drift**

### **26. Bjergvænget - finansiering af fornyelse af affaldshåndtering**

Adm. indstiller at bestyrelsen godkender at:

- at der i stedet for beslutning af 31. januar 2018 godkendes, at der for afd. bjergvænget optages 30-årigt realkreditlån til at finansiere et nyt affaldssystem (Molok System), som samlet vil koste afdelingen inkl. rådgivning og låneomkostninger 5.640.000 kr. og betyde en stigning i huslejen på 1,96 %. Dette under forudsætning af afdelingens og kommunens godkendelse
- at der for at minimere en højere huslejestilling end den oprindeligt godkendte gives mulighed for, hvis muligt inden for sideaktivitetsbekendtgørelsen at udleje ledige kælderarealer til medlem af ejerforeningen, alternativt at frasælge til selvsamme på betingelse af, at arealet fremadrettet kun må anvendes til aktiviteter, der kan godkendes af Bo-Vita som værende

foreneligt med boligafdelingens status og at nettoprovenuet tilfalder afdelingen. Dette under forudsætning af afdelingens og kommunens godkendelse

- at der godkendes et nyt fordelingstal for Ejerforeningen Bjergvænget og som allerede tages i anvendelse i sag om ny affaldssystem. Dette under forudsætning af godkendelse i Ejerforeningen

#### Beskrivelse:

Organisationsbestyrelsen godkendte på sit møde den 31. januar 2018, at der for afd. Bjergvænget optages et 20-årigt banklån til at finansiere et nyt affaldssystem (Molok System), som samlet vil koste afdelingen inkl. rådgivning og låneomkostninger 2.888.000 kr. og betyde en stigning i huslejen på 1,43 %.

Forslaget blev godkendt på afdelingsmøde den 11. januar 2018. Projektet er endvidere blevet godkendt på ejerforeningens generalforsamling den 19. december 2018.

Baggrunden for, at der skulle etableres en ny løsning, for hvordan dagrenovationen skal håndteres, er krav fra arbejdstilsynet. Ifølge arbejdstilsynet er det eksisterende system med affaldsskakte ikke lovligt på grund af de tunge løft, som medarbejderne bliver belastet af. Den nye løsning indebærer, at beboere skal bære affaldet hen til én af de 4 nedgravede affaldsanlæg, hvor beboerne skal sortere affaldet i de forskellige fraktioner.

Efterfølgende har der været meget store problemer med at få en byggetilladelse fra Københavns Kommune hvor der desværre har skullet søges som tilladelse i flere omgange. Tilladelse er nu udstedt i august 2022, og arbejderne skal således være sat i gang senest et år efter.

I mellemtiden er sket meget drastiske stigninger i priserne på de anlægsarbejder, som skal udføres.

Projektet beløber sig nu til 5.640.000 kr. inkl. rådgivning og låneomkostninger.

Da mulighederne for belåning af projekt blev undersøgt tilbage i 2017, fik vi oplyst, at projektet grundet afdelingens daværende begrænsede friværdis ikke kunne belånes med et realkreditlån.

I dag har situationen ændret sig, og det er nu muligt at få projektet finansieret med et 30-årigt realkreditlån. Låneberegning er vedlagt som bilag.

Trods denne forbedring vil det alligevel medføre en stigning i huslejen på 1,96 % og som for den enkelte lejer afhængig af boligens størrelse vil betyde en øget husleje på 135 – 201 kr. mere om måneden (i oprindeligt godkendt forslag: 88 – 129 kr. mere om måneden). Huslejen er i dag på 1.412 kr. pr. m<sup>2</sup> i årsleje.

En udgiftsstigning i den størrelsesorden og en ændret finansiering gør, at det er nødvendigt med en fornyet godkendelse af afdelingsmødet og i ejerforeningen, og derefter en fornyet lånegodkendelse i Københavns Kommune. Der planlagt afdelingsmøde den 14. februar. Efterfølgende vil der blive indkaldt til at ekstraordinært møde i ejerforeningen.

Afdelingen har i dag en forholdsvis høj husleje også når der sammenlignes med andre ældreboligafdelinger.

Derfor bør der ses på initiativer, som kan bidrage til en medfinansiering af den øgede udgift.

Medlem af ejerforeningen United Books har efterspurgt muligheden for at leje i afdelingen nogle hundrede kvadratmeter ekstra arealer til opmagasinering af bøger. Almene boligorganisationer virksomhedsområde omfatter udover boligorganisationernes kerneaktiviteter jf. almenboligloven aktiviteter (sideaktiviteter), som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse. I sideaktivitetsbekendtgørelsen er det nærmere defineret, hvilke aktiviteter der er tale om (positivlisten). Hvis det er muligt inden for rammerne af sideaktivitetsbekendtgørelsen at udleje nogle af fælleslokalerne i kælderen f.eks. 200 m<sup>2</sup> ud til medlem af Ejerforeningen kunne man

forestille sig, at det kunne aflede en årlig indtægt på ca. 100.000 kr. hvorved den øgede huslejudgift udover de 1,43 % ville kunne dækkes ind af den øgede lejeindtægt. Alternativt hertil kunne der ske et frasalg af kælderarealet til ovennævnte formål på betingelse af at arealet fremadrettet kun må anvendes til aktiviteter, der kan godkendes af Bo-Vita som værende foreneligt med boligafdelingens status p.t. som ældreboligafdeling.

Endelige er der i organisationsbestyrelsens strategi for dispositionsfonden mulighed for at yde støtte til afdelinger efter graden af behov. Afdelingen ligger i en kategori, hvor den er en af de afdelinger med mindst økonomisk råderum.

Organisationsbestyrelsen kan jf. sin strategi yde støtte til afdelinger, som er udfordret på baggrund af indekslån. Endvidere er det en del af strategien, at der ydes støtte til mere effektiv og bæredygtig affaldshåndtering og her med særligt fokus på ældreafdelinger, hvor er krav om fornyelse og modernisering af eksisterende affaldshåndteringssystem, fordi det er nødvendigt for at overholde gældende arbejdsmiljøregler. Det hedder videre i støttebetingelserne, at støtten vurderes i forhold til den driftsbesparelse, der vil kunne opnås ved investeringen over tid og at tilbagebetaling af lån bør tilrettelægges i forhold til, hvor hurtigt driftsbesparelser kan tjene investeringen hjem.

Da den nye affaldssortering ikke medfører en lukning af skakter er der imidlertid usikkerhed om driftsbesparelsen.

Hvis organisationsbestyrelsen er af den opfattelse, at der er behov for i første omgang at holde afdelingen fri af en huslejestigning, som er større end den oprindeligt godkendte på 1,43 %, vil der kunne ydes et rentefrit lån på 1,5 mio. kr. med krav om at afdelingen, når den har overskud, skal bruge det til at afdrage på lånet til dispositionsfonden, dog således at lån af egne midler går forud herfor og at lånet derudover først vil skulle afdrages efter 2037, hvor et lån til facaderenovering udløber og som beløber sig årligt til 830.441 kr.

I forhold til ejerforeningen er der på dens generalforsamling den 19. december 2022 blev orienteret om den seneste udvikling i sagen herunder økonomien. På baggrund heraf vil der skulle afholdes en ekstraordinær generalforsamling med henblik på fornyet godkendelse på baggrund af budgetændringerne.

Der pågår en drøftelse i ejerforeningen af en justering i det gældende fordelingstal. Dette har bl.a. afsæt i en drøftelse af om fordelingstallet i tilstrækkelig grad afspejler en rimelig fordeling af ejerforeningens fællesudgifter efter det reelle træk på udgifterne for de enkelte ejere. I fordelingstallet tæller kælderarealer med på samme niveau som øvrige etagearealer, selvom det nok må konstateres, at arealerne ikke nødvendigvis udløser de samme vedligeholdelsesudgifter, som for øvrige arealer, der enten er bolig- eller kontorrelaterede arealer. Når det gælder affald, er det primært udgifter, som er genereret på arealer med tilknytning til bolig eller kontor. I forbindelse med det vinduesprojekt, som blev af gennemført for nogle år siden i afdelingen, og som ikke omhandlede kældervinduerne, blev der anvendt en fordelingsnøgle, hvor kælderarealer ikke indgik. Forvaltningen er bekendt med, at det ikke er ukendt, at der i fordelingsnøgler for ejerforeninger opereres med fordelingstal, hvor kvadratmeter kælderarealer kun vægtes med 50% i forhold til kvadratmeter øvrige etagearealer.

Ved ejendomsvurderinger er det da også sådan, at kælderarealer kun vægtes med 40%.

Senest på årets generalforsamling i ejerforeningen har emnet været drøftet. Der var enighed om, at administrator skulle udforme et nyt forslag til fordelingstal, hvor kælderarealer vægtes med 50% og at dette forelægges til beslutning på en ekstraordinær generalforsamling.

Taget disse forhold i betragtning foreslås det, at organisationsbestyrelsen godkender et nyt fordelingstal for ejerforeningen Bjergvænget, hvor kælderetage vægter 50 % og som allerede tages i anvendelse i sagen vedr. affaldshåndteringssystem.

Se vedlagte oversigt med dels gældende fordelingstal, dels et hvor der er fordelt efter etagemeter, dels det foreslåede nye, hvor udgifter fordeles så kælderetage kun vægtes med 50 % i forhold til øvrige etageareal.

#### Oversigt over fordelingstal

|               | Fordeling<br>i dag | Fordelings-<br>tal hvor<br>etager<br>vægtes<br>ens | Fordelings-<br>tal hvor<br>kælder-<br>etage<br>vægter<br>50% |
|---------------|--------------------|--|--|
|               | I pct.             | I pct.   | I pct.   |
| United Books  | 0,44               | 0,71   | 0,39   |
| T. P. Trading | 1,80               | 1,50   | 1,43   |
| Bo-Vita       | 97,76              | 97,79  | 98,18  |
| I alt         | 100,00             | 100,00   | 100,00   |

Nyt fordelingstal forudsætter enstemmighed om forslaget på kommende generalforsamling.

*Bestyrelsen godkendte finansiering af fornyelse af affaldshåndtering under forudsætning af af afdelingens, kommunen og ejerforeningens godkendelse.*

#### **27. Bo-Vest bladet**

Adm. indstiller at:

- Bestyrelsen beslutter om Bo-Vest bladet fremadrettet skal deles ud i Bo-Vita's afdelinger.

#### Beskrivelse:

Bo-Vest bladet bliver uddelt til alle bo-vita's beboere, er det noget vi fortsat ønsker.

*Bestyrelsen var enige om at bladet ikke indeholder relevant viden for Bo-Vita's beboere, samt at et fysisk blad går i mod vores bæredygtigheds strategi.*

*Bestyrelsen besluttede at Bo-Vest bladet ikke fremadrettet uddeles i Bo-Vita's afdelinger.*

#### **28. Sag mod Otis elevator**

Adm. indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen om sagen mod Otis elevator til efterretning.

#### Beskrivelse:

Bo-Vita har ført sag mod Otis elevator, sagen faldt ud til vores fordel, Steffen orienterer.

*Orienteringen blev taget til efterretning*

#### **29. Evt.**

*Vi får nyt kommunikationssystem "Boligfy", programmet vil blive præsenteret for bestyrelsen på næste bestyrelsesmøde. Ingen bekostning for Bo-Vita, det er en del af administrationsaftalen.*

Referent Dorte Thorsen

---

Organisationsformand Jan Hyttel