

Referat af **Organisationsbestyrelsesmøde** i Bo-Vita, den **10. maj 2023** kl. 17.00

Mødet afholdtes i Strandgade 65, 1401 K.

Deltagere:

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

Administrationen: Steffen Boel Jørgensen
Troels Kristensen
Dorte Thorsen

Afbud: Jørgen Etwil
Marianne Bøggkjær

Dagsorden

1. Valg af dirigent.....	3
2. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	3
3. Opgaveliste.....	3
Udlejning.....	3
4. Udlejning status.....	3
Byggesager.....	4
5. Referat fra BHU-møde.....	4
6. Brofogedvej, salg af grund – godkendelse af byggeregnskab.....	4
7. Molestien – Udbud, rådgivervydelse.....	4
Formandskabet.....	5
8. Nyt fra BO-VEST bestyrelsen.....	5
9. Udviklingsplan for Mjølnerparken.....	5
10. Styringsdialogmøde.....	5
11. Sommermøde 22. september 2023.....	6
12. Aktivitetspris, Den Gyldne Kost, Den Gyldne Pære.....	6
13. Advisory board.....	6
Administrationen.....	6
14. Strandgade - Hegnssag.....	6
15. Den Grønne Trekant – sekretariatschef og aflønning.....	7
16. Ydelseskatalog.....	7
17. Indkøb/udbud.....	7
18. Ny byggeforretningsføreraftale.....	7
19. Bestyrelsesseminar.....	8
20. Bestyrelsesudpegede organisationsbestyrelsesmedlemmer.....	8
21. Adfærdspsykologisk kommunikationsstrategi i renoverings- og fortætningssager.....	8
22. Status for organisationens egenkapital.....	8
23. Fuldmagtsliste - underskrift siden sidst.....	9
Drift.....	10
24. Kamhusene - gulvvarme.....	10
25. Evt.....	10

Til drøftelse, beslutning og orientering

1. Valg af dirigent

Marianne J. blev valgt til dirigent

Administrationen indstiller

- at bestyrelsen vælger en dirigent

2. Godkendelse af referat fra sidste møde.

Marianne J. vil gerne have tilføjet at formanden for Gyldenrisparken, Ulrik og Troels indkaldes til møde vedr. afsluttende økonomi i Gyldenrisparken. Troels indkalder.

Referatet blev godkendt

Administrationen indstiller

- at bestyrelsen godkender referatet fra sidste OB møde d. 30.03-23

Bilag:

02.01 OB mødereferat 30.03.2023

3. Opgaveliste

Bestyrelsen tog opgavelisten til efterretning

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager opgavelisten til efterretning.

Beskrivelse

Opgavelisten tages til efterretning.

Bilag:

03.01 OB opgaveliste

Udlejning

4. Udlejning status

Den gamle aftale mellem BL's 1.kreds og Københavns Kommune om ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger ønsker kommunen nu at bringe til ophør.

Steffen ønsker at få mandat til at forhandle det på plads med kommunen, således vi kan få mere flexible løsninger fremadrettet. Bestyrelsen gav Steffen mandat til forhandling.

Situationen omkring genhusning blev drøftet, herunder visse muligheder for samarbejde med NREP.

Betyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse

Status for tomgangsleje, statistik for rykkere og restancesager samt genhusning Mjølnerparken, herunder boliggarantiordning.

Tomgang pr. 1. maj 2023 på familie- og ungdomsboliger

Der er ingen tomgang på familie- og ungdomsboliger, der skyldes udlejningsvanskeligheder.

Mjølnerparken

Vi mangler at finde permanente boliger til 34 familier i Mjølnerparken. Ud af de 34 familier har 25 familier gjort indsigelser. Indsigelser frafaldes typisk i takt med at der skaffes genhusningsboliger.

Byggesager

5. Referat fra BHU-møde

Bestyrelsen tog orienteringspunkterne til efterretning.

BHU indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringspunkterne i referatet fra BHU møde d. 27.04.2023 til efterretning.

Beskrivelse

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

Bilag:

- 05.01 BHU Referat 27.04.2023
- 05.02 BHU opgaveliste
- 05.03 BHU tidsplan
- 05.04 BHU Økonomi - Samtlige projekter (28.02.2023)

6. Brofogedvej, salg af grund – godkendelse af byggeregnskab

Bestyrelsen godkendte regnskabet for salg af grunden på Brofogedvej.

BHU indstiller at:

- Bestyrelsen godkender regnskabet for salg af grunden på Brofogedvej.

Beskrivelse:

Handlen af Brofogedvej er afsluttet, der udestår blot godkendelse af regnskabet.

Bilag:

- 06.01 Opgørelse af resultat ved salg (29-02-2023) underskrevet.

7. Molestien – Udbud, rådgiverydelse

Bestyrelsen godkendte tilbud fra Molt Wengel, og udførelse af udbudsfasen i forbindelse med entrepriseudbud af Molestien.

BHU indstiller at:

- Bestyrelsen godkender medsendte tilbud fra Molt Wengel, og udførelse af udbudsfasen i forbindelse med entrepriseudbud af Molestien.

Beskrivelse:

Beløbene er rådgiverydelse frem til skema B, gennemførelse af udbudsfasen.

Bilag:
07.01 Tilbud Molestien 14. april 2023

Formandskabet

8. Nyt fra BO-VEST bestyrelsen

Møde blev afholdt d. 8. maj, hvor bestyrelsen blandt andet besluttede at udvide med 2 eksterne bestyrelsesmedlemmer.

Kunstig intelligens blev drøftet.

Der arbejdes med at få mere konkret viden om sagen inden der tages beslutning om egentlige tiltag. Eventuelt som oplæg til vores bestyrelses seminar.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Formandskabet indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse:

Orientering fra seneste møde

9. Udviklingsplan for Mjølnerparken

Hothers plads har ønsket at anvende det midlertidige bestyrelseslokale, men Mjølnerparken har sat sig tungt på lokalet og Hothers plads får efter det til os oplyste ikke mulighed for at gøre brug af lokalerne. Steffen udarbejder et skriv til MP beboerne, således at de bliver "husket" på at HP også skal have mulighed for at bruge lokalerne.

Der har været en demonstration d. 6. maj mod tvangsflytning. En fredelig demonstration, som øjensynligt ikke har fået noget medie dækning.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

Formandskabet indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse:

Orientering fra seneste møde

10. Styringsdialogmøde

Bestyrelsen ønsker fortætning og affaldshåndtering drøftet. Ann deltager gerne.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager stilling til hvilke spørgsmål/tema(er), der ønskes taget op med Københavns Kommune på kommende styringsdialog møde.

Beskrivelse:

Der er endnu ikke modtaget indkaldelse til styringsdialog 2023. Sidste år havde vi primo april modtaget indkaldelse til afholdelse af møde medio juni. Som forberedelse af styringsdialogmødet foreslås det, at bestyrelsen tager stilling til hvilke spørgsmål/tema(er), der ønskes taget op med Københavns Kommune på kommende styringsdialogmøde.

11. Sommermøde 22. september 2023

Bestyrelsen har delegeret udfærdigelsen af programmet til udvalget.

Bestyrelsen besluttede at budgettet for sommermødet er 160.000 kr., som trækkes på organisationens budget.

Jan spørger om overborgmesteren kunne have lyst til at komme med et oplæg.

Formandskabet indstiller at:

- Bestyrelsen udfærdiger program for sommermødet
- Bestyrelsen beslutter budget for sommermødet

Beskrivelse:

Udvalget fremlægger forslag

12. Aktivitetspris, Den Gyldne Kost, Den Gyldne Pære

Udvalget anbefaler at vi ikke genoptager priserne.

Bestyrelsen besluttede, at priserne ikke indføres igen.

Formandskabet indstiller, at:

- Bestyrelsen beslutter om de ovenstående priser skal indføres igen
- Bestyrelsen beslutter, hvilke kriterier priserne skal uddeles efter
- Bestyrelsen beslutter beløbene på de enkelte priser

Beskrivelse:

Udvalget fremlægger forslag

13. Advisory board

Bestyrelsen tog orienteringen om status for Advisoryboard til efterretning.

Administrationen indstiller:

- At bestyrelsen tager orienteringen om status for Advisoryboard til efterretning

Beskrivelse:

Næste møde i vores advisoryboard afholdes d. 12. maj, med deltagelse af bestyrelsen.

Mødet kommer bl.a. til at omhandle Almen boliglovens §144, som omhandler mulighederne for forsøgsordninger i den almene sektor.

Advisoryboardet bliver fremadrettet udvidet med 2 stærke profiler, nemlig Direktør for Bo-Vest Ulrik Brock Hoffmeyer og tidligere formand for Landsbyggefonden, som nu er projektudviklingsdirektør i Kuben, Christian Høgsbro.

Administrationen

14. Strandgade - Hegnssag

Bestyrelsen tog orienteringen om hegnssagen til efterretning.

Administrationen indstiller:

- At bestyrelsen tager orienteringen om hegnssagen til efterretning

Beskrivelse:

Mandag d. 17. april d.å. faldt der dom i hegnssagen.

Østre Landsret stadfæstede desværre Byrettens dom – så Bo-Vita tabte sagen.

Læs mere her hvidesnit.dk

Bilag:

14.01 Dom i BS-45294_2021-OLR afsagt den 17. april 2023

14.02 Brev fra kommunen ang. fjernelse af hegn/låge og skilte

15. Den Grønne Trekant – sekretariatschef og aflønning

Er effektiviseret, derfor udgår punktet.

Administrationen indstiller at:

- Aflønning af sekretariatschef i DGT placeres i beredskabet og afregnes herefter over dispositionsfonden.

16. Ydelseskatalog

Beslutningen drøftes, men afventer Byggeforsøringsføreraftalen og omstrukturering.

Jan bemærkede at der skal skelnes på størrelse, økonomi, sammensætning, alder m.m. for vores afdelinger.

Forvaltningen indstiller at:

- Bestyrelsen godkender følgende tillægsydelse for Bo-Vita med ikrafttræden 1. juli 2023.

Bilag:

16.01 Indstilling ydelseskatalog

17. Indkøb/udbud

Bestyrelsen besluttede at sagen udskydes.

Administrationen indstiller at:

- Sagen udskydes til OB møde til september.

Beskrivelse:

Der er behov for at gennemføre udbud af opgaven: istandsættelse ved fraflytning. Der skal udarbejdes forslag til strategi for udbud af opgaven. Der arbejdes på at få BO-VEST's indkøbsafdeling til at påtage sig opgaven mod betaling. BO-VEST's indkøbsafdeling har først tid til at kigge på opgaven senere og vender tilbage til os i juni måned.

18. Ny byggeforsøringsføreraftale

Bestyrelsen tog statussen til efterretning

Administrationen indstiller:

- At bestyrelsen tager orienteringen om status på ny byggeforsøringsføreraftale og projektaftale til efterretning.

Beskrivelse:

Der har været afholdt 2 møder mellem Bo-Vest og Bo-Vita, hvor vi er blevet enige om en fremgangsmetode/plan.

Et hurtigt arbejdende udvalg får det sidste på plads i forhold til byggeforsøringsføreraftalen og

projektaftalen, således at vi kan få de 2 aftaler underskrevet og iværksat.
I projektaftalen skal indgå bedre og mere involvering af driften, samt en udvidet risikovurdering.

19. Bestyrelsesseminar

Bestyrelsen besluttede at bestyrelsesseminaret afholdes d. 4.-5 august, på BautaHøj konference center i Jægerspris.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager stilling til nyt tidspunkt for seminar, tema(-er) for seminar og kommer med forslag til sted for afholdelse.

Beskrivelse:

Bestyrelsen tog på sidste møde til efterretning, at sommermødet blev ændret til d. 22. september. Det betyder, at der skal ændres i tidspunktet for afholdelse af bestyrelsesseminar, som tidligere er fastlagt til d. 22.-23. september. Temaer til overvejelse: opfølgning på områdemøde, hjemmeside og bestyrelsesarbejde.

20. Bestyrelsesudpegede organisationsbestyrelsesmedlemmer

Jakob Sheikh blev foreslået, Jan forelægger ham muligheden, tages op på næste møde.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen udpeger det sidste organisationsbestyrelsesmedlem.

Beskrivelse:

Der udestår udpegning af 1 medlem og evt. ekstra suppleant.

21. Adfærdspsykologisk kommunikationsstrategi i renoverings- og fortætningssager

*Bestyrelsen drøftede evalueringen og besluttede at der skal udarbejdes en procesplan for anvendelsen, med involvering af Georg og seniorprojektleder i BO-VEST.
Planen fremlægges for bestyrelsen.*

Forvaltningen indstiller, at:

- Bestyrelsen drøfter evalueringen og
- Tager stilling til forslag om genintroduktion og i forlængelse heraf evaluering igen om et år. (staveGenintroduktion anslået til 30.000 kr. betales af arbejdskapitalens udviklingspulje.

Bilag:

21.01 Indstilling, evaluering af kommunikationsværktøj i renoveringssager

22. Status for organisationens egenkapital

Bestyrelsen drøftede status for egenkapitalen.

Bestyrelsen besluttede at udskyde lånene til 2025/2026

Bestyrelsen besluttede afklaring vedrørende tilsyneladende merforbrug i forhold til udlæg i nogle enkle bygge- og renoveringssager og i forlængelse heraf evt. ansøgning om forhøjelse af udlæg.

Oversigten/sammentællingen af eventuel forpligtelser og eventuel aktiver er ikke korrekte og bør korrigeres.

Salih inviteres til næste BHU møde for gennemgang af byg øko oversigten.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen drøfter status for egenkapitalen
- Bestyrelsen træffer beslutning om at følgende lån til henholdsvis Den Grønne Trekant til affaldshåndtering, Prags Boulevard til helhedsplan og Bodenholfs Plads til bærebæslag til altaner samt tilskud til omfangsdræn i Seniorbo i Skt. Joseph udskydes til 2025/26
- Bestyrelsen træffer beslutning om, at der til næste organisationsbestyrelsesmøde sker en afklaring vedrørende tilsyneladende merforbrug i forhold til udlæg i nogle enkle bygge- og renoveringssager og i forlængelse heraf evt. ansøgning om forhøjelse af udlæg.

Beskrivelse:

I forhold til opgørelsen til sidste møde er der nu en negativ saldo for den disponible andel af dispositionsfonden inkl. trækningsretten for 2022/23 på 3,5 mio. kr. Årsagen er forøgede udgifter til Lersø Park Allé og High Five på samlet 7,3 mio. kr. som følge af øgede sagsomkostninger i forbindelse med advokatsager. Derudover er der øgede udgifter til Beredskabet besluttet på sidste møde samt tilskud til permanent genhusning fra Mjølnerparken.

Som følge af den udskudte regnskabsafslutning for Lersø Park Allé og High Five til september 2023, må det forventes, at lånet til begge afdelinger, vil blive forlænget med deraf følgende konsekvenser for dispositionsfonden. Det aktualiserer en færdiggørelse af byggesagen/renoveringen af Mjølnerparken, som er forudsætning for overførsel af nettoresultatet fra salg af byggetilbud til dispositionsfonden.

I 2022/23 vil tilgå dispositionsfonden 1,9 mio. kr. fra nettoresultatet vedr. salg af grund på Brofogedvej.

For at forbedre likviditet i dispositionsfonden forslås det, at den tidligere besluttede lånefinansiering til projekter, som alligevel ikke vil få brug for lånefinansiering i 2023/24 og som tidligst får brug for den i 2025/26, udskydes. Det drejer sig om følgende lån til henholdsvis Den Grønne Trekant til affaldshåndtering, Prags Boulevard til helhedsplan og Bodenholfs Plads til bærebæslag til altaner, som udskydes til 2025/26. Desuden forslås det, at det tidligere besluttede tilskud til omfangsdræn i Seniorbo i Skt. Joseph skydes fra 2023/24 til 2025/26, da projekter først forventes at være færdig til den tid.

Endvidere er der behov for at få nærmere afklaret tilsyneladende merforbrug i forhold til besluttede udlæg i følgende bygge- og renoveringssager: Fortvænget, Glasvej, Kamhusene og Kregme jf. oversigten side 8 omhandlende udlæg. I forlængelse heraf kan der evt. være behov for ansøgning om forhøjelse af udlæg.

Endeligt er det uklart, hvorledes sagen om fortætningsmuligheder i Gyldenrisparken er finansieret. Når der ikke er godkendt et udlæg, så finansieres sagen som udgangspunkt over udviklingspuljen, hvor udgifter tilsyneladende ikke fremgår.

Bilag:

22.01 Bo-Vita Egenkapitalopgørelse pr. 30.03.2023

23. Fuldmagtsliste - underskrift siden sidst.

Fuldmagtslisten blev taget til efterretning.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager fuldmagtslisten til efterretning.

Beskrivelse:

Fuldmagtslisten tages til efterretning.

Bilag:
23.01 Fuldmagtsliste 2023

Drift

24. Kamhusene - gulvvarme

Bestyrelsen godkendte, at afdelingen indgår låneoptagelse på ca. 10.100.000 kr. og at dispositionsfonden yder tilskud på afdrag til lånet på ca. 700.000 fra dispositionsfonden årligt. Under forudsætning af afdelingsmødet godkendelse.

Forvaltningen indstiller, at:

- Bestyrelsen godkender under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse, at der til afdelingen Kamhusene af dispositionsfonden ydes et tilskud på 10.100.000 kr. i 2024/25 til at dække afdelingens udgifter til at få udbedret mangel i byggesag i form af en varig løsning for gulvvarme på badeværelser herfra trækkes evt. nettoprovenu fra voldgiftssagen.

Bilag:
24.01 Indstilling Kamhusene - forslag til endelig løsning for gulvvarme i badeværelser 27.04

25. Evt.

Anders deltager fremadrettet i bæredygtigheds udvalget i Bo-Vest.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Jan Hyttel".

Organisationsformand Jan Hyttel