

Referat af **Organisationsbestyrelsen** i Bo-Vita, den **24. august 2023** kl. 17.00

Mødet afholdes i Strandgade 65, 1401 K.

Deltagere:

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

Administrationen: Steffen Boel Jørgensen  
Troels Kristensen  
Dorte Thorsen  
Mikkas Cronfelt Vinterberg Rocks  
Tina Jepsen

Afbud: Anders Stange Jensen  
Marianne Bøggkjær

## Dagsorden

1. Valg af dirigent.....	3
2. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	3
3. Opgaveliste.....	3
Udlejning.....	3
4. Tomgang, rykkere og fogedudsættelser.....	3
5. Anvisningsaftale for Arsenalet.....	4
6. Forlængelse af udlejningsaftale i København .....	4
Byggesager .....	4
7. Referat fra BHU-møde.....	4
8. Fortvænget – status og økonomi .....	5
9. Grønbech Huse – godkendelse af udlæg.....	5
10. Gyldenrisparken – godkendelse af udlæg.....	6
11. Molestien – udbudsproces og status.....	6
12. Bodenhoffs plads .....	6
13. Adfærdsværktøjskasse i kommunikationen i fortætnings-/renoveringssager .....	7
Formandskabet.....	8
14. Nyt fra BO-VEST bestyrelsen .....	8
15. Lukket punkt .....	8
Administrationen.....	8
16. Bestyrelsesseminar .....	8
17. Beredskab - status.....	9
18. Organisations ændringer .....	9
19. Adfærdspsykologisk kommunikationsstrategi i renoverings- og fortætningssager .....	10
20. Repræsentation i Ejerforeningen Grønings Have .....	11
21. Deltagelse i afdelingsmøder.....	11
22. Årsberetning – Forslag til årsberetning .....	11
23. Planlægning af repræsentantskabsmøde.....	12
24. Repræsentantskabsmøde – digital afstemning .....	12
25. Bestyrelsesudpegede organisationsbestyrelsesmedlemmer .....	13
26. Status, organisationens egenkapital, herunder risikoafdækning i bygge- og renoveringssager.....	13
27. Fuldmagtsliste - underskrift siden sidst. ....	14
Drift .....	14
28. Kamhusene – behov for mindre tilskud til gulvvarme på badeværelser.....	14
29. Lukket punkt .....	14
30. Lukket punkt .....	14
31. Evt. ....	14

**Til drøftelse, beslutning og orientering**

## **1. Valg af dirigent**

*Marianne blev valgt*

Administrationen indstiller

- at bestyrelsen vælger en dirigent

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

*Referatet blev godkendt*

Administrationen indstiller

- at bestyrelsen godkender referatet fra sidste OB møde d. 07.06.23

Bilag:

02.01 OB mødereferat 07.06.23

## **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. Tomgang, rykkere og fagedudsættelser**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

*Tina gjorde opmærksom på at midlertidig genhusning ikke kan anvendes når lejerer ikke opfylder de fleksible kontrakter.*

Udlejningen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beskrivelse

Fremadrettet vil I modtage vedlagte oversigt, der hurtigt giver et overblik over udviklingen. På mødet vil bilaget blive gennemgået. Som det fremgår, har der ikke været nogen boliger i tomgang, hvor udgiften skulle dækkes af dispositionsfonden.

### Mjølnerparken

Vi mangler at genhuse 24 familier, hvoraf de 20 familier bor i Mjølnerparken og 4 familier er midlertidigt genhuset uden for Mjølnerparken.

45 familier har gjort indsigelse over opsigelserne. 28 af familierne har trukket deres indsigelser tilbage i forbindelse med, at vi har fundet permanente boliger, som de var interesseret i. På

nuværende tidspunkt er der derfor 17 familier tilbage, der fortsat har fastholdt deres indsigelse. Retssagen er berammet til lige før jul 2023.

Bilag:

04.01 Power BI-Rapport Udlejning 2023

## **5. Anvisningsaftale for Arsenalet**

*Bestyrelsen godkendte rammeaftalen for Arsenalet.*

*Ringsted kommune har indkaldt til styringsdialog.  
Steffen og Jan deltager i dialogen med Ringsted kommune*

Udlejningen indstiller:

- at bestyrelsen godkender rammeaftalen for Arsenalet.

Ringsted Kommune har rettet henvendelse til os, da de ønsker, at der er en fælles rammeaftale mellem de almene boligorganisationer i Ringsted og Ringsted Kommune, der ligner den model som I kender fra København, hvor afdelingerne er inddelt i en trappemodel. Der er et ønske om, at Ringsted fremadrettet får tilbudt hver 4. ledige bolig til boligsocial anvisning, uanset om det er en ældre- eller familiebolig. Kommunen er indforstået med, at ny lejer skal opfylde alderskriteriet. Aftalen løber til 1. juli 2027.

Bilag:

05.01 Strategisk udlejnings- og anvisningsaftale med underskriftsfelter

05.02 Fleksible kriterier og dokumentation herfor

05.03 Anvisningsaftale ungdomsboliger

05.04 Oversigt over kriterier for forebyggelsesområder og udsatte områder

05.05 Afdelingers indplacering i udlejningsmodellen

## **6. Forlængelse af udlejningsaftale i København**

*Bestyrelsen godkendte at nuværende aftale forlænges indtil en ny aftale er på plads.*

Udlejningen indstiller:

- at bestyrelsen godkender, at nuværende aftale forlænges indtil en ny aftale er på plads.

De individuelle udlejningsaftaler for perioden 2019 - 2023, udløber som bekendt ifølge deres indhold den 1. juli d.å. Indgåelsen af nye aftaler beror på afslutningen af de aktuelle forhandlinger mellem BL 1. kreds og kommunen om en ny fireårig rammeaftale. Forhandlingerne nærmer sig sin afslutning, men rammeaftalen behandles først politisk i efteråret 2023. Forvaltningen og BL 1. kreds foreslår derfor en midlertidig forlængelse af de individuelle aftaler, indtil de forventeligt i foråret 2024, når de nye rammer er på plads, kan erstattes af nye aftaler.

## **Byggesager**

### **7. Referat fra BHU-møde**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

BHU indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringspunkterne i referatet fra BHU møde d. 16.08.2023 til efterretning.

### Beskrivelse

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

#### Bilag:

- 07.01 BHU Referat 16.08.2023
- 07.02 BHU opgaveliste
- 07.03 BHU tidsplan
- 07.04 2023-08 BV - Samtlige projekter

## **8. Fortvænget – status og økonomi**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

*Bestyrelsen ønsker besked om overskridelser i budgettet på et så tidligt tidspunkt, at det er mulighed for at finde modsvarende besvarelser – og ikke kun underretning om, at overskridelser har fundet sted.*

BHU indstiller at:

- Bestyrelsen godkender økonomien, godkender overskridelsen på 359.748 kr., som forventes at kunne indeholdes i den samlede byggesum.
- Bestyrelsen tager orienteringen om status på byggesagen til efterretning.

### Beskrivelse:

Der afventes stadig en godkendt lokalplan for Fortvænget, den er p.t. i offentlig høring, som afsluttes medio august, hvorefter KK skal færdigbehandle planen, hvilket forventes at ske hen over efteråret således, at vi kan forvente den endelige godkendte lokalplan ultimo 2023.

Der er uoverensstemmelser mellem bevilget og forbrugte midler på sagen. Forskellen udgør 359.748 kr. ifølge egenkapitalopgørelsen, men beløbet forventes at kunne indeholdes i den samlede byggesum.

## **9. Grønbech Huse – godkendelse af udlæg**

*Bestyrelsen godkendte udlægget på 200.000, vedr. den kommende byggesag. Udlæg på kr. 200.000 trækkes over udviklingskontoen.*

BHU indstiller at:

- Bestyrelsen godkender udlæg til forarbejde vedr. den kommende byggesag. Udlæg på kr. 200.000 trækkes over udviklingskontoen.

### Beskrivelse:

Bestyrelsen har tidligere godkendt igangsætning af byggeprojekt, 27 almene boliger i en delegeret bygherremodel.

Der er udfærdiget dokumenter vedr. den delegerende bygherremodel, som er forhandlet med Grønbech Huse. Dokumenterne kvalitetssikres p.t. af hhv. Bo-Vitas advokat (MoltWengel) og Grønbech Hus's advokat (Accura). Der er møde i uge 33 om sagen med TMF, og det er forventningen, at skema A kan fremsendes inden udgangen af august 2023. Byggestart forventet medio 2024.

Indtil nu er der betalt advokatudgifter på kr. 19.926, og det er forventningen, at de samlede udgifter kan holdes indenfor kr. 200.000 indtil skema A.

Der foreligger som bekendt hverken byggeforretningsføreraftale eller projektaftale med BO-VEST, hvorfor sagen håndteres internt i Bo-Vita.

## **10. Gyldenrisparken – godkendelse af udlæg**

*Bestyrelsen godkendte udlæg over de kommende 2 år på op til 2 mio. kr. til lokalplanarbejde m.m. Beløbet afholdes som udlæg fra dispositionsfonden.*

BHU indstiller at:

- Bestyrelsen godkender udlæg over de kommende 2 år på op til 2 mio. kr. til lokalplanarbejde m.m. Beløbet afholdes som udlæg fra dispositionsfonden.

### **Beskrivelse:**

OB har tidligere godkendt, at der fremsendes lokalplananmodning til TMF med henblik på fortætning m.v., efter anmodning fra Økonomiforvaltningen.

TMF har nu tildelt en sagsbehandler, og første møde er afholdt. Næste møde finder sted d. 23. august kl. 16 med deltagelse af TMF, arkitekter, investorer og BO-VEST.

På mødet skal der drøftes omfang og indhold af den kommende lokalplan, altså, hvor kan der fortsættes og hvordan. Efter forventningsafstemningen skal arkitekterne skitsere på et forslag som i højere grad end tidligere skal fokusere på mulighederne langs Amagerbrogade, hvortil kan oplyses, at Coop ønsker at indgå i samarbejde om både udviklingsprojekt og lokalplan, hvor en udvidelse med videre af deres butik indgår. Det foreslås, at BHU drøfter, hvorvidt der i efteråret bør afholdes et orienteringsmøde med afdelingsbestyrelsen.

## **11. Molestien – udbudsproces og status**

*Bestyrelsen besluttede at afvente at igangsætte udbudsprocessen til der foreligger godkendt skema A.*

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

BHU indstiller at:

- Bestyrelsen afventer at igangsætte udbudsprocessen, inden der foreligger godkendt skema A.
- Bestyrelsen tager orienteringen om status på byggesagen til efterretning.

### **Beskrivelse:**

Dispositionsforslag er tilendebragt og fremsendt d. 23. juni 2023, og på baggrund heraf, er ansøgning om skema A fremsendt til KK ultimo juli 2023 via AlmenByg, samt på Bossinf., og kvittering herfor er modtaget.

Der indkaldes til styregruppemøde snarest for gennemgang af forslaget, og hvis det ønskes, kan forslaget ligeledes gennemgås for organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen bedes overveje, om udbudsprocessen skal igangsættes, inden der for foreligger godkendt skema A, hvilket vil give en væsentlig tidsbesparelse, eller om der skal ventes.

Bilag:

11.01 Dispositionsforslag Molestien.

## **12. Bodenhoffs plads**

*Fortætningssagen blev drøftet.*

*Bestyrelsen besluttede at sætte fortætningsprojektet i bero. Det er bestyrelsens opfattelse, at det ikke giver mening at bruge flere ressourcer på projektet, hvis ikke afdelingsbestyrelsen kan anbefale en videreførelse.*

*Bestyrelsen tog status om byggesagen til efterretning.*

*Der er indgivet klage til tilsynet, som Steffen og Jan har udarbejdet svar til. Nyhedsbrev med spørgsmål og svar udsendes med referatet. (Bilag 12.01 og 12.02)*

BHU indstiller at:

- Bestyrelsen drøfter om fortætnings (tagboliger) projektet skal sættes i bero.
- Bestyrelsen tager status om byggesagen til efterretning.

Morten spurgte ind til om BDO modellen stadig er i spil, men Steffen orienterede om, at BDO modellen er forbeholdt de afdelinger, der ikke har andre muligheder.

Beskrivelse:

Der blev den 21.06.2023 afholdt beboerinformationsmøde, hvor beboerne blev præsenteret for de planer der er udarbejdet for renovering af kloak, rør og faldstammer. Præsentationen blev fremlagt af Carsten Pietras fra ingeniørfirmaet AFRY. Foruden arbejder med renovering af kloak, rør og faldstammer er der også en mulighed for renovering af køkken og bad.

Dernæst blev beboerne præsenteret for et skitseforslag til fortætning af afdelingen med nye tagboliger på alle bygninger, undtaget pakhuset. Denne præsentation blev foretaget af rådgiver Claus Smed Søndergård fra arkitektfirmaet Mangor & Nagel.

Aftenen blev afsluttet med at beboerne indgik i et gruppearbejde, hvor der var mulighed for at diskutere de fremlagte forslag. Gruppearbejdet gav anledning til mange spørgsmål fra tilhørerne. Der afholdes derfor et spørgemøde i afdelingen den 12. september 2023, hvor beboerne får svar på deres spørgsmål og der bliver mulighed for at stille uddybende spørgsmål.

BYG har besvaret de omkring 70 spørgsmål, som vil blive sendt ud til afdelingsbestyrelsen, der herefter tager stilling til det forløb. Yderligere er der besvaret en række spørgsmål fra et mindre antal beboere. Dette er også fremsendt til afdelingsbestyrelsen.

På nuværende tidspunkt virker det ikke som om, at hverken bestyrelsen eller beboerne bakker op om fortætningsprojektet.

Økonomi og ressourcer

Det fremlagte forslag til renovering af kloak, rør og faldstammer er af rådgiveren blevet estimeret til at have en totalpris på 62.900.000 kr. uden renovering af køkkenerne. Hvis køkkenerne også skal renoveres, estimerer rådgiverne den samlede pris til 86.781.000 kr.

Hvis fortætningen med nye tagboliger gennemføres, så forventes det, at overskuddet ved salg af byggette kan benyttes til at finansiere størstedelen af renoveringsarbejderne.

Tidsplan

Det forventes, at der afholdes afdelingsmøde i oktober-november måned 2023, hvor der skal stemmes om godkendelse af renoveringsprojektet og der skal tages stilling til hvorvidt der skal arbejdes videre med fortætningssagen, hvis sagen ikke sættes i bero.

### **13. Adfærdsværktøjskasse i kommunikationen i fortætnings-/renoveringssager**

*tog orienteringen til efterretning og godkendte vedlagte tjekliste og finansiering heraf over organisationens konto 513, kommunikationsopgaver.*

BHU indstiller at:

- Bestyrelsen tager orientering til efterretning og godkender vedlagte tjekliste og finansiering heraf over organisationens konto 513, kommunikationsopgaver.

Beskrivelse:

På organisationsbestyrelsens møde den 9. maj 2022 godkendtes, at:

- den udarbejdede værktøjskasse til brug i kommunikationen i fortætnings-/renoveringssager tages i anvendelse og at det fremover indskrives i kommende projektaftaler.
- anvendelsen af værktøjskassen evalueres som udgangspunkt efter et år.

Organisationsbestyrelsen har på sit møde den 10. maj 2023 behandlet evaluering af brugen af adfærdsværktøjskasse til kommunikationen i fortætnings-/renoveringssager og har i forlængelse heraf ønsket, at Bo-Vitas administration tog et møde med de tidligere i processen involverede repræsentanter for byggeafdelingen i Bo-Vest: Jeannet Lass-Meyer, projektleder og Georg Schmidt, Projektudviklingsdirektør, nu Bo-Vita med henblik på deres bidrag til udformning af en såkaldt procesplan for anvendelse, som administrationen skal fremlægge for bestyrelsen i august. Den 29. juni blev afholdt et konstruktivt møde, hvor konklusionen var, at der udarbejdes en meget kortfattet sammenskrivning af værktøjskassens indhold. Administrationen har kontaktet Eva Rasten, som har udarbejdet vedlagte tjekliste til brug ved kommunikationen i fortætnings- og renoveringsprojekter.

Bilag:

13.01 Tjekliste\_projektleder\_kommunikation ved fortætning\_renovering

## **Formandskabet**

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

*Der har ikke været afholdt møde i Bo-Vest bestyrelsen siden sidste OB møde.*

Formandskabet indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse:

Orientering fra seneste møde

### **15. Lukket punkt**

## **Administrationen**

### **16. Bestyrelsesseminar**

*Det er et rart og roligt sted at afholde seminaret. Dejligt at alle deltog.*

*Spændende program, med både AI, beboerdemokrati og trivsel indsatsen, som var gode emner.*

*Der var et par rettelser til velkomstbrevet som trivselsindsatsen har udarbejdet, Malene fremsender det til Sisse (trivselsindsatsen).*

Administrationen indstiller at:

- Organisationsbestyrelsen evaluerer bestyrelsesseminar

Beskrivelse:

Organisationsbestyrelsen har afholdt bestyrelsesseminar d. 4. – 5. august. Der evalueres på programmet herunder temaerne: AI, beboerdemokrati, opfølgning på områdemøde og bestyrelsesarbejde. Og der evalueres på tidspunkt og steder for afholdelse.

Bilag:

16.01 Noter Seminar 2023



## **17. Beredskab - status**

*Bestyrelsen godkendte budget og regnskab for Beredskabet.*

*Mindre forbruget bliver stående under beredskabet, og Marianne vil fremadrettet kunne godkende disponeringer indtil 100.000 kr., med efterfølgende orientering til bestyrelsen.*

*Der har været en henvendelse til Bo-vita vedr. at sende et spørgeskema (9. kl. for alle) til beboerne i MP, der skal være klarhed om, hvad det skal anvendes til. Alt trivsel arbejde skal foregå i tæt samarbejde med trivselsindsatsen.*

Beredskabet indstiller at:

- Bestyrelsen godkender budgettet og regnskabet for Beredskabet

### **Beskrivelse:**

Vedhæftet følger det årlige budget og regnskab fra Beredskabet. I år dog uden byggesagerne i Mjølnerparken Genhusning og DGT Forandringsplanen.

Budgettet følger tidligere organisationsbestyrelses vedtagelser med følgende bemærkninger:

1. 9. klasse indsatsen er flyttet fra selvstændig indsats (Grete) til Team Trivsel.
2. Der afsættes fremover 100.000 kr. årligt i Team Trivsel til frivillig fest og stimulering. (fordrer OB godkendelse, da det ikke er bevilget tidligere). Midlerne udmøntes fortsat i samarbejde med OB (Marianne)
3. Der kan komme små ændringer i.f.m. den årlige regnskabsrevision med økonomiafdelingen i december. Men ikke noget som væsentligt ændrer ved det overordnede billede.
4. Samlet er forbruget i Beredskabets første 22 måneder ca. 2 mio. kr. lavere end budgetteret og de eksterne indtægter ca. 300.000 kr. lavere end budgetteret.

Bilag:

17.01 Budget og regnskab Beredskabets drift 2021-2030

## **18. Organisations ændringer**

*Bestyrelsen ønsker at der udarbejdes et organisationsdiagram  
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

Administrationen indstiller:

- At bestyrelsen tager orienteringen om organisationsændringer i administrationen og driften til efterretning.

### **Beskrivelse:**

#### **Ejendomsledere**

Der er udnævnt fire ejendomsledere – Karsten i Strandgade, Robert i DGT/Grønne Trekant, Gerd i Akacieparken og Michael i Gyldenrisparken. Liste med hvilke afdelinger der hører til de enkelte ejendomskontorer vedlægges.

Arbejdet med at forberede en udflytning af "produktion" til ejendomskontorer er i gang. Der opereres ikke med en standardmodel for organisering, den tilpasses efter lokale behov, men der vil naturligvis være behov for en styrkelse af de nye ejendomsledere, der skal overtage en del nye opgaver. Der forventes samlet opnået en betydelig effektivisering, også fordi en del dobbeltarbejde udgås. Udrulning af yderligere ejendomslederstillinger følger generationsskiftet.

#### **Forvaltningsgruppen**

To fratrådte stillinger (Niels og Kim) genbesættes ikke og afspejler således, at der med tiden vil ske en overflytning af såvel opgaver som ressourcer fra forvaltningsgruppe til ejendomskontorer.

Forvaltningsgruppen vil fremover i større grad have understøttende og opfølgende funktioner. Denne omlægning er ligeledes i gang.

### **Ledergruppen**

Den nye ledergruppe er i funktion og indebærer i sig selv, at en del beslutningskraft uddelegeres – og helt konkret at vi kan holde mange flere opgaver i luften end før.

### **Økonomi**

Som nævnt forventes der over en årrække betydelige effektiviseringer ved den igangsatte omlægning., og der hviler landspolitiske forventninger om generelle effektiviseringer i den almene sektor, men der vil sandsynligvis stadigvæk være rum til, at Bo-Vita selv kan prioritere mellem besparelser og service forbedringer. Indeværende budgetår regnes for et overgangsår, men administrationen vil komme med oplæg til hvordan et forventes mindre administrationsbidrag til Bo-Vita kan prioriteres. Der vil sandsynligvis også være behov for en ændret opkrævningsmodel. Afdelinger, hvor det af den ene eller anden grund ikke er hensigtsmæssigt at tilknytte en ejendomsleder vil i sagens natur ikke kunne udføre de opgaver der tilføres ejendomslederne. Disse opgaver kan løses fra forvaltningsgruppen mod et gebyr, der skal svare til groft sagt den udgift de sparer ved ikke at skulle udføre ejendomslederopgaver. Denne model har i en årrække fungeret i Bo-Vest.

Bilag:

18.01 Nyhedsbrev start juni\_ - 3

18.02 Ejendomsledere

## **19. Adfærdspsykologisk kommunikationsstrategi i renoverings- og fortætningssager**

*Gentagelse – se punkt 13*

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager orientering til efterretning og godkender vedlagte tjekliste og finansiering heraf over organisationens konto 513, kommunikationsopgaver.

### **Beskrivelse:**

På organisationsbestyrelsesmøde d. 9. maj 2022 godkendtes, at

- Den udarbejdede værktøjskasse til brug i kommunikationen i fortætnings-/renoveringssager tages i anvendelse og at det fremover indskrives i kommende projektaftaler.
- Anvendelsen af værktøjskassen evalueres som udgangspunkt efter et år.

Organisationsbestyrelsen har på sit møde d. 10. maj 2023 behandlet evaluering af brugen af adfærdsværktøjskasse til kommunikation i fortætnings-/renoveringssager og har i forlængelse heraf ønsket, at Bo-Vitas administration tog et møde med de tidligere i processen involverede repræsentanter for byggeafdelingen i BO-VEST:

Jeanett Lass-Meyer, projektleder og Georg Schmidt, projektudviklingsdirektør, nu Bo-Vita med henblik på deres bidrag til udformning af en såkaldt procesplan for anvendelse, som administrationen skal fremlægges for bestyrelsen i august.

Den 29. juni blev afholdt et konstruktivt møde, hvor konklusionen var, at der udarbejdes en meget kortfattet sammenskrivning af værktøjskassens indhold. Administrationen har kontaktet Eva Rasten, som har udarbejdet vedlagte tjekliste til brug ved kommunikation i fortætnings- og renoveringssager.

Bilag:

19.01 Tjekliste

## **20. Repræsentation i Ejerforeningen Grönings Have**

*Bestyrelsen udpeger Troels som repræsentant til ejerforeningen Grönings Have.*

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen udpeger en ny repræsentant til at deltage i Ejerforeningen Grönings Have i stedet for nuværende repræsentant fra organisationsbestyrelsen.

### Beskrivelse:

På organisationsbestyrelsens møde d. 18. januar 2023 blev Jørgen Etwil og en udpeget repræsentant for afdelingerne Grönings Have godkendt til at varetage boligorganisationens interesse i ejerforeningen Grönings Have.

Repræsentanten fra afdeling Grönings Have, familieboliger, har imidlertid efterspurgt en anden profil til at varetage organisationsbestyrelsens opgaver i ejerforeningen, og derfor er der behov for stillingtagen til udpegning af repræsentant på ny frem til januar 2024, hvor organisationsbestyrelsen igen skal udpege repræsentanter i ejerforeninger m.v.

## **21. Deltagelse i afdelingsmøder**

*Datoer udsendes, således at bestyrelsen kan melde sig til, hvis det er muligt.*

Administrationen indstiller at:

- Organisationsbestyrelsens tager stilling til, i hvilke afdelinger de finder behov for at deltage i kommende afdelingsmøder i september og oktober 2023.

### Beskrivelse

Administrationen vurderer ikke, at der er særlige udfordringer, som tilsiger, at organisationsbestyrelsens medlemmer er til stede på bestemte afdelingers afdelingsmøde i september/oktober, hvor kun et mindretal af afdelingerne holder møde for at godkende årsregnskabet for 2022/2023. Det drejer sig om: Wilders Plads, St. Mariendal, Hothers Plads, Frederikssundsvej, Vanløse Allé, Bogholder Allé, A. F. Beyers vej og Viktoriagade.

## **22. Årsberetning – Forslag til årsberetning**

*Bestyrelsen godkendte at udkastet bliver fremsendt til revisionen.*

Administrationen indstiller at:

- Organisationsbestyrelsen drøfter udkast til administrativ årsberetning med henblik på godkendelse til fremsendelse til revisionen forud for den endelige vedtagelse i forbindelse med regnskabsmødet i november 2023.07.17

### Beskrivelse

For at give revisor den optimale tid i forbindelse med revision af Bo-Vitas årsregnskab for 2022/2023 til at gennemgå relevant materiale, er udarbejdet et udkast til administrativ årsberetning.

Tilsvarende tidligere års er den administrative årsberetning opbygget på den måde, at der først gøres rede for de overordnede målsætninger og strategier for Bo-Vita, hvori boligorganisationens økonomistyring er forankret og dernæst for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol inden for organisationens forretningsområder (strategier).

Bilag:  
22.01 Udkast til administrative årsberetning vedlagt.

### **23. Planlægning af repræsentantskabsmøde**

*Bestyrelsen godkendte de foreslåede temaer*

*Gode temaer.*

*Det uformelle demokrati kunne også være et godt emne.*

*Vi kan også løfte nogle af de lidt mindre lyserøde emner, f. eks.: hvorfor skal vi betale for et nyt tag, vi ejer jo ikke bygningen. – evt. emne til områdemøde.*

Administrationen indstiller at:

- Organisationsbestyrelsen tager stilling til hvilke temaer, de ønsker der skal fokuseres på i populærundergaven af årsberetningen.

#### **Beskrivelse:**

Organisationsbestyrelsen godkendte på sit møde den 7. juni 2023, at der udarbejdes en bestyrelsesberetning i journalistisk form, som tager udgangspunkt i organisations strategier. Beretningen skal i tekst og billeder afspejle de væsentlige aktiviteter, som er sket i året samt sætte fokus på de emner organisationsbestyrelsen fremadrettet ønsker at drøfte med repræsentantskabet. I beretningen skal være billeder af organisationsbestyrelsens medlemmer og med oplysning om hvilke afdelinger de er mentorer for og evt. emner de særligt arbejder med i bestyrelsen.

Den administrative beretning fungerer som bilag til beretningen.

På organisationsbestyrelsen august-møde tages første skrift til fastlæggelse af emner/indhold i beretningen og det kan evt. nærmere drøftes på det årlige bestyrelsesseminar i september/oktober. Der vil på hvert af efterårets bestyrelsesmøder blive fulgt op på det. Konkret foreslås en omtale af de 4B'er i populærundergaven:

- Byggeri: Der skal være en omtale af de kommende byggeprojekter og store renoveringer herunder arbejdet med fortætninger bl.a. i form af en strategi - interview med Jan vil være oplagt.
- Beboerdemokrati: hvordan organisationsbestyrelsen har arbejdet med styrkelse af beboerdemokratiet via afholdte møde om nabofællesskaber og demokrati samt Beredskabets tourné rundt til afdelingerne og her vil det være meget relevant med et interview med Marianne
- Bæredygtighed: hvilke initiativer der er taget og her kunne evt. indgå interview med afdelingsbestyrelsen på Vanløse Allé om deres "Vild med vilje"-projekt.
- Budget: Der skal redegøres for hvorledes huslejerne udviklinger sig i disse tider og hvad der gøres for at holde administrationsbidraget nede og i det hele taget arbejdes med at styre Bo-Vitas omfattende portefølje herunder risikoafdækning i dispositionsfonden. – Forslag: Interview med Steffen.

### **24. Repræsentantskabsmøde – digital afstemning**

*Bestyrelsen godkendte at tilkøbe digital afstemnings modul til næste rep. møde, incl. Tekniker på dagen. Beløb ca. 20.000 kr. incl. Moms, som trækkes på rep. møde kontoen*

Administrationen indstiller at:

- Organisationsbestyrelsen tager stilling til om de ønsker at tilkøbe digital afstemnings modul til mødet dec. 2023.

**Beskrivelse:**

Administrationen har undersøgt hvilke muligheder der er for at afstemningerne på repræsentantskabsmødet kan afholdes digitalt.

Et firma virkede meget brugervenligt, se links.

Afstemninger: Smartphone

<https://my.eventbuizz.com/videos/13-05-2022/V1%20Afstemninger.mp4>

Afstemninger: Tablet/PC

<https://vimeo.com/600326091>

Administrationen vurderer at der kan spares en del tid ved at anvende digital afstemning. Udgiften til hertil vil være 17.718,75 kr. incl. Moms.

Bilag:

24.01 Tilbudsnr. 102389\_ Afstemninger\_ Single event

**25. Bestyrelsesudpegede organisationsbestyrelsesmedlemmer**

*Formanden fra AlfaBo blev foreslået, Bent bliver spurgt og hvis han takker ja, deltager han på næste møde.*

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen udpeger det sidste organisationsbestyrelsesmedlem.

**Beskrivelse:**

Der udestår udpegning af 1 medlem og evt. ekstra suppleant

**26. Status, organisationens egenkapital, herunder risikoafdækning i bygge- og renoveringssager**

*Bestyrelsen tog oversigten til efterretning.*

*Arbejdsgruppe for risikoafdækning i bygge- og renoveringssager oprettes, med Marianne, Ann, Jan og administrationen.*

*Principperne løftes på et kommende BHU møde.*

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager oversigten til efterretning.
- Godkender principper for risikoafdækning i bygge- og renoveringssager, der evalueres som udgangspunkt efter 1 år.

**Beskrivelse:**

Egenkapitalens udvikling er en krumtap i organisationsbestyrelsens finansielle styring. Derfor udarbejdes til hvert organisationsbestyrelsesmøde en opdateret oversigt over boligorganisationens egenkapitals udvikling for en 10-årig periode.

Bilag:

26.01 Bo-Vita Egenkapitalopgørelse

26.02 Risikoafdækning i bygge- og renoveringssager

## **27. Fuldmagtsliste - underskrift siden sidst.**

*Bestyrelsen tog fuldmagtslisten til efterretning.*

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager fuldmagtslisten til efterretning.

### **Beskrivelse:**

Fuldmagtslisten tages til efterretning.

Bilag:

27.01 Fuldmagtsliste 2023

## **Drift**

## **28. Kamhusene – behov for mindre tilskud til gulvvarme på badeværelser.**

*Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orientering til efterretning.

### **Beskrivelse:**

På organisationsbestyrelsesmødet d. 10. maj 2023 godkendte bestyrelsen til dækning af afdeling Kamhusene udgifter til varig løsning for gulvvarme, at der for afdelingen optages lån på ca. 10.100.000 kr. og at dispositionsfonden årligt yder tilskud på ca. 700.000 kr. til afdrag på lånet.

Efterfølgende er desværre konstateret en beklagelig regnefejl i udregningen af entrepriseudgiften, som dog betyder en væsentlig reduktion i det samlede lån. I stedet vil lånebehovet være på 6,2 mio. kr. og med en årlig låneydelse på 403.000 kr.

## **29. Lukket punkt**

## **30. Lukket punkt**

## **31. Evt.**

---

Organisationsformand Jan Hyttel