

Referat af **Organisationsbestyrelses møde** i Bo-Vita, den **23. november 2023** kl. 16.00

Mødet afholdes i Strandgade 65, 1401 K.

Deltagere:

OB: Jan Hyttel
Marianne Jørgensen
Anders Stange Jensen
Jørgen Etwil
Bent Jacobsen

Administrationen: Steffen Boel Jørgensen
Troels Kristensen
Dorte Thorsen

Afbud: Marianne Bøggkjær
Bente Fredhof
Ann Urbrand
Malene Stevnsbo Pedersen

Dagsorden

1. Valg af dirigent.....	3
2. Godkendelse af referat fra sidste møde.....	3
3. Opgaveliste.....	3
Økonomi	3
4. Årsregnskab og revisionsprotokollat herunder oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret. UDGÅET	3
5. Budget UDGÅET	3
6. Godkendelse af afdelingsregnskaber UDGÅET	3
Udlejning.....	3
7. Tomgang, rykkere og fogedudsættelser.....	3
Byggesager	4
8. Referat fra BHU-møde d. 15.11.2023	4
9. LUKKET PUNKT.....	4
Formandskabet.....	4
10. Nyt fra BO-VEST bestyrelsen	4
11. Advisoryboard.....	4
Administrationen	4
12. Hvem kan kontaktes om hvad.....	4
13. Ny byggeforretningsføreraftale – status	5
14. Risikoafdækning i bygge- og renoveringssager	5
15. Fuldmagtsliste - underskrift siden sidst	6
16. Repræsentantskabsmøde 12. december	6
Drift	6
17. Akacieparken - nye kviste og brugsvandrør	6
18. Viktoriagade (Istedgade 30) – opsætning af udvendig ventilationskanal.	7
19. Akacieparken - køkkenudskiftning.....	8
Ekstra punkter - 22.11.2023.....	8
20. Udvalg – møde med beboerdemokraterne.....	8
21. Svar fra tilsynet vedr. klage over organisationsbestyrelsen.....	9
22. Deklaration vedr. afd. Møntbo.....	9
23. Evt.....	9

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. 26.10.2023

Bilag:

02.01 OB mødereferat 26.10.2023

3. Opgaveliste

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager opgavelisten til efterretning.

Beskrivelse

Opgavelisten tages til efterretning.

Bilag:

03.01 26-10 OB Opgaveliste

Økonomi

4. Årsregnskab og revisionsprotokollat herunder oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret. **UDGÅET**

5. Budget **UDGÅET**

6. Godkendelse af afdelingsregnskaber **UDGÅET**

Udlejning

7. Tomgang, rykkere og fogedudsættelser

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Udlejningen indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen vedr. tomgang, rykkere og fogedudsættelser til efterretning.

Beskrivelse:

Analyse over tomgang, rykkere og fogedudsættelser vedhæftet.

Som en ny ting, fremgår ældreboliger og ungdomsboliger også i oversigten. På mødet vil fordelingen på henholdsvis ældre-, ungdom- og familieboliger blive oplyst.

Bilag:

07.01 Rapport - Bo-Vita, bestyrelse oktober 2023

07.02 Status på året Bo-Vita_2023

Byggesager

8. Referat fra BHU-møde d. 15.11.2023

Bestyrelsen tog referat og opgaveliste til efterretning.

BHU indstiller:

- at bestyrelsen tager referatet og opgavelisten fra seneste BHU til efterretning

Beskrivelse

Referat og opgaveliste fra BHU d. 15. november 2023

Bilag:

08.01 BHU mødereferat 15.11.2023

08.02 BHU opgaveliste

9. LUKKET PUNKT

Formandskabet

10. Nyt fra BO-VEST bestyrelsen

Der har været afholdt ekstraordinært rep. Møde, hvor der er valgt ny næstformand – Peter Arler blev valgt.

Formandskabet indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse:

Orientering fra seneste møde.

11. Advisoryboard

Afholdte Advisoryboard møde var som vanligt inspirerende.

Større fokus på fortætning, samt politisk indflydelse blev drøftet indgående.

Formandskabet indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen om seneste advisoryboard møde til efterretning.

Beskrivelse:

Orientering fra møde afholdt d. 27.10.2023

Administrationen

12. Hvem kan kontaktes om hvad

Bestyrelsen godkendte arbejdsgruppens forslag.

Der er udarbejdet et trykt "visit" kort med kontaktoplysninger til vores bestyrelsesguide som udleveres til afdelingsbestyrelserne og på rep. møde.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager orientering til efterretning.
- Bestyrelsen godkender arbejdsgruppens forslag til hvem der af afdelingsbestyrelserne kan kontaktes om hvad i Bo-Vita, herunder specifikt mentorer og forvaltningskonsulenter.

Beskrivelse:

På organisationsbestyrelsens møde den 26. september blev nedsat en arbejdsgruppe til at udarbejde informationsskrivelse

Arbejdsgruppen har på sit mødet den 9. november besluttet at arbejde videre med en enkel og let kommunikerbar model, hvor der blot skal være én mailadresse og ét telefonnummer (begrænset kontortid), hvor afdelingsbestyrelser/beboerdemokrater kan henvende sig om alt som vedrører deres virke for at få gode råd.

I praksis vil det være Mette Frances, som vil være den man kontakter, Mette rådgiver og guider beboerdemokraterne frem til hvordan et konkret problem kan løses og hvem der evt. kan hjælpe vedkommende videre med en løsning.

Så bestyrelsesguiden kan

- afklare konkrete spørgsmål som afdelingsbestyrelsen ikke kan finde svar på
- give gode råd til løsning af sagen
- vejlede om hvem vedkommende kan gå til for at komme videre med en god løsning

Så hvis afdelingsbestyrelsen og dens medlemmer er i tvivl om følgende kan de kontakte Mette Frances om:

- Hvad er bestyrelsens opgaver og hvad må den blande sig i?
- Hvor finder vi en dirigent til vores afdelingsmøde?
- Hvordan starter vi nye aktiviteter op for vores beboere?
- Hvad gør vi, hvis beboer taler grimt til os og virker truende?
- Hvordan kan vi få ændret vores husorden?
- Hvad skal vi gøre, hvis vi gerne vil lære at forstå et regnskab?
- Og mange flere spørgsmål, som uden tvivl vil trænge sig på i en afdelingsbestyrelse

Eva Rasten kontaktes vedrørende den konkrete formulering og udformning af vejledningen.

Bilag:

12.01 Bestyrelsesguide

13. Ny byggeforretningsføreraftale – status

Bestyrelsen tog orienteringen om status på ny byggeforretningsføreraftale og projektaftale til efterretning.

Administrationen indstiller:

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

Beskrivelse:

Status for forhandling om ny byggeforretningsføreraftale og projektaftale for de enkelte byggesager, herunder sikring af værktøj for risikovurdering og likviditetsstyring

14. Risikoafdækning i bygge- og renoveringssager

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse:

På organisationsbestyrelsens møde den 24. august blev fremlagt model og forslag til principper for risikoafdækning i bygge- og renoveringssager med henblik på indarbejdelse i egenkapitaloversigt. Organisationsbestyrelsen nedsatte på mødet en arbejdsgruppe for risikoafdækning i bygge- og renoveringssager. Arbejdsgruppen havde møde den 8. november. På mødet blev modellen gennemgået og drøftet. Arbejdsgruppen besluttede nyt møde med deltagelse af revisor primo 2024. Herefter forventes model fremlagt til endelig godkendelse.

15. Fuldmagtsliste - underskrift siden sidst

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager fuldmagtslisten til efterretning.

Beskrivelse:

Fuldmagtslisten tages til efterretning.

Bilag:

15.01 Fuldmagtsliste 2023

16. Repræsentantskabsmøde 12. december

Islandsgården afventer ikke på lokalplan – skal rettes i beretningen.

DGT lokalplan står som afsluttet 2024, men lokalplan opnås først midt 2025 - rettes i protokollatet.

Indkomne forslag sendes ud på forhånd, nogle af punkterne har været forbi tilsynet – svaret fra tilsynet sendes med som bilag.

Steffen og Dorte udarbejder bilag.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen godkender den administrative årsberetning
- Bestyrelsen drøfter gruppearbejdet som skal foregå på mødet.

Beskrivelse:

Planlægning af repræsentantskabsmøde 12. december - mundtlige beretning og gruppearbejde.

Bilag:

16.01 Årsberetning 2023

Drift

17. Akacieparken - nye kviste og brugsvandrør

Indstillingen blev godkendt, med den ændring, at der ydes et rentefrit lån fra dispositionsfonden fra 2026/27 på 25,6 mio. kr. indfaset over 15 år og efterfølgende tilbagebetalt over 15 år og indebærer en huslejestigning på 8,5 % år 1 efter renoveringen og derefter med 0,5% de kommende 29 år. år (jvf. Beregningsmodel)

Lånet kan rummes inde for dispositionsfonden, da der alligevel ikke bliver brug for tidligere bevilget

lån til Den grønne Trekant til projekt vedr. affaldshåndtering. Projektet bliver ikke realiseret grundet kommunale krav og at det ikke er rentabelt i forhold til kommende helheds-/fordringsplan.

Administrationen indstiller at bestyrelsen godkender:

- at der skal gennemføres renovering i afdeling Akacieparken af kviste og brugsvandrør
- at de samlede udgifter for de to projekter i afdelingen på 103.750.000 kr., som finansieres ved et 30-årigt realkreditlån, hvortil der ydes et rentefrit lån fra dispositionsfonden fra 2026/27 på 37,3 mio. kr. indfaset over 15 år og efterfølgende tilbagebetalt over 15 år og indebærer en huslejestigning på 5 % år 1 efter renoveringen og derefter med 0,7% de kommende 29 år. år (jvf. Beregningsmodel)
- at projekterne og finansieringen heraf vil skulle forelægges til godkendelse på afdelingsmøde

Beskrivelse:

Organisationsbestyrelsen godkendte på sit møde den 9. maj 2022, at der bruges i form af et udlæg fra dispositionsfonden 660.000 kr. til forundersøgelser for renoveringsprojekt i Akacieparken.

Efterfølgende er udarbejdet to tilstandsrapporter henholdsvis for højhuse og rækkehusene i Akacieparken samt, særskilt undersøgelse Teknologisk Instituts vedr. brugsvandsrør.

På baggrund af de samlede rapporter er konklusionen, at der skal ske en udskiftning af kviste og brugsvandsrør og at disse er af en karakter, hvor udskiftning skal gennemføres hurtigst muligt. Da der er tale om to store og meget ressourcetunge projekter, som er af et opfang og en aktualitet, så der ikke kan nås at spares tilstrækkeligt op til projekterne, er der behov for en beslutning om lånefinansiering af udskiftningen af kviste og brugsvandsrør.

Bilag:

- 17.01 Akacieparken - projekt vedr. kviste og vandværk
- 17.02 Akacieparken Tilstandsrapport Højhuse
- 17.03 Akacieparken Tilstandsrapport Rækkehuse
- 17.04 Akacieparken – Analyserapport
- 17.05 96442 Akacieparken - Beregningssskema 2
- 17.06 96442 Akacieparken - Huslejevureregning 2
- 17.07 Akacieparken BDO låne med udløb af egne lån og 5 % første år

18. Viktoriagade (Istedgade 30) – opsætning af udvendig ventilationskanal.

Bestyrelsen afviste, at underskrive vedhæftede fuldmagt.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen på vegne af ejerforeningen afviser at underskrive vedhæftede fuldmagt.

Beskrivelse:

Ebbe Hjorth har i en årrække ejet to ejerlejligheder i den fælles ejendom Viktoriagade/Istedgade. Han har imidlertid valgt at sætte den ene ejerlejlighed (Istedgade 30) til salg/udlejning gennem ejendomsmæglerfirmaet ButiksKompagniet.

I forbindelse hermed er mæglerfirmaet i dialog med to interesserede lejere indenfor restaurations/takeaway-området.

For begge vil gælde, at deres produktion af mad medfører et behov for at etablere udsugning til lejermålet. Denne udsugning skal efter reglerne føres over tag. Se vedhæftede foto med illustration, hvor den påtænkte rørføring er indtegnet på ejendommens bagfacade.

Inden projektet kan igangsættes skal der ansøges om myndighedstilladelse hos Københavns Kommune, og til brug herfor har sælgers/udlejers advokat fremsendt vedhæftede fuldmagt som ønskes underskrevet af bygningsejer/ejerforeningen.

Sagen har været forelagt til drøftelse på afdelingsmødet den 2. november 2023. Her blev det udtrykt, at man ikke er interesseret i at nævnte lejemål overtages af en virksomhed der producerer mad. Endvidere blev det nævnt at den påtænkte rørføring vil skæmme bygningen.

Fra en driftssynsvinkel skal det tilføjes, at den daglige brug af en ventilationskanal som denne kan være forbundet med betydelige udfordringer. Her tænkes specielt på lugt- & støjgener, samt administrative vanskeligheder og gener for beboerne hvis virksomheden ikke vedligeholder anlægget som aftalt og efter producentens anvisninger.

Forholdene taget i betragtning, vil en etablering af den skitserede ventilationskanal næppe være i hverken ejerforeningens eller beboernes interesse, og en anden type liberalt erhverv end det foreslåede vil derfor være at foretrække.

Bilag:

18.01 Foto med illustration

18.02 Fuldmagt

19. Akacieparken - køkkenudskiftning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen om køkkenudskiftning i Akacieparken til efterretning.

Beskrivelse:

Bestyrelsen/køkkenudvalget i Akacieparken har godkendt en 2 årig rammeaftale (6.000.000) med Kvik køkken, på køkkenudskiftning ca. 80. køkkener ud af 394 køkkener.

Aftalen er over 2 år, budgettet gælder kun indeværende og næste budgetår som er godkendt af afdelingsmødet.

Køkkenudskiftningen løber over 7 år, samlet beløb på 26.000.000.

Bilag:

19.01 Entreprisekontrakt Kvik køkken

Ekstra punkter - 22.11.2023

20. Udvalg – møde med beboerdemokraterne

Anders og Jørgen deltager i udvalget.

Anders kontakter trivsel og drift for deltagelse i udvalget.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen nedsætter et udvalg til planlægning af forårsmøde for beboerdemokraterne.

Beskrivelse:

Der skal nedsættes et udvalg, som skal planlægge næste møde med beboerdemokraterne.

Mødet forventes afholdt til foråret.

21. Svar fra tilsynet vedr. klage over organisationsbestyrelsen

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, med bemærkning om at vedtægtsændringen er godkendt af kommunen.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen om svar fra tilsynet vedr. klage over OB til efterretning.

Beskrivelse:

Vedhæftet klage til tilsynet, samt svar fra tilsynet på klagen over OB.

Bilag:

21.01 Tilsynshenvendelse ifm. klage over Bo-Vitas Organisationsbestyrelse

21.02 Svar på klage over Bo-Vitas Organisationsbestyrelse 2023-0438043

22. Deklaration vedr. afd. Møntbo

Bestyrelsen godkendte deklARATIONEN

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen godkender deklARATION om flugtvej for matrikel nr. 1034 Utterslev, København via matrikel nr. 1243, Utterslev, København.

Beskrivelse:

Administrationen har modtaget henvendelse fra ejer af matrikel nr. 1034 Utterslev, København om at godkende vedlagte deklARATION vedr. flugtvej fra deres ejendom via vores matrikel nr. 1243, Utterslev, København.

Afdelingsbestyrelsen i afd. Møntbo er løbende blevet informeret om sagen og har ikke indvendinger imod løsningen. Driften har også givet deres besyv med. Endelig har administrationen haft advokat Henrik Dreyer til at gennemgå det juridiske, og de forhold han har påpeget er blevet rettet til.

Bilag:

22.01 231025 Oversigt

22.02 2023.08.30 Deklaration vedrørende flugtvej Frederikssundsvej FINAL

23. Evt.

Hegnssagen i Strandgade:

Der er kommet henvendelse om at vi ikke har opfyldt domsafsigelsen vedr. fjernelse af hegnet.

Kbh. politi har frafaldet anklagen i sommers, fordi hegnet er blevet lovliggjort.

Hvad er hoved og hale – der er søgt aktindsigt hos KK og politi.

Der opslås 2 stillinger i driften – 1 driftskonsulent og 1 forvaltningskonsulent – sættes i bero, indtil organisering er afklaret.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "JH", written over a horizontal line.

Organisationsformand Jan Hyttel