

Referat

Referat til **Organisationsbestyrelsen** i Bo-Vita, den **6. marts 2024** kl. 16.00-20.00.

Mødet afholdes i Strandgade 65, 1401 K

Deltagere:

OB: Jan Hyttel
Ann Urbrand
Jørgen Etwil
Anders Stange Jensen
Bent Jacobsen

Administrationen: Georg Schmidt
Tina Jepsen
Jeanett Lass-Meyer

Afbud: Dorte Thorsen
Malene Stevnsbo Pedersen (suppl.)
Marianne Bøggkjær (suppl.)
Marianne Jørgensen
Bente Fredhof

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. Placering af afdelinger på områdetrappe 1 og 2	4
6. Ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger.....	5
Byggesager	6
7. Referat fra BHU møde 01.02.2024.....	6
8. Status overordnet tidsplan og økonomi.....	6
9. Opgaveliste.....	6
10. Enghave Brygge	7
11. Den Grønne Trekant – foreløbig økonomi.....	7
12. Serbiensgade	8
13. Frederiksværk -Skolevej 1	8
14. Mjølnerparken - Kapitaltilførsel	9

15. Mjølnerparken – Status og Økonomi.....	9
16. Bodenhoffs plads.....	11
17. Prags Boulevard - Status.....	12
18. Fortvænget - status.....	12
19. Fælledby - status.....	13
20. Høstgildevej - status.....	13
Formandskabet.....	13
21. Orientering fra formanden, herunder nyt fra BO-VEST.....	13
22. Ny Byggeadministrationsaftale.....	13
23. Sommermøde - dato.....	14
24. Bestyrelsesseminar – sted.....	14
25. Besigtigelsestur med Alfabo.....	14
Administrationen.....	14
26. Status Trivselsindsatsen.....	14
27. Fejring af eksterne frivillige.....	15
28. Forårsmøde/områdemøde.....	15
29. Budgetter – godkendelse af afdelingsbudgetter 2023/2024.....	15
30. LUKKET PUNKT.....	16
31. Repræsentantskabsmøde - spørgeskemaundersøgelse.....	16
32. Status for organisationens egenkapital.....	16
Drift.....	17
33. Bodenhoffs Plads – altaner – godkendelse af advokatomkostninger.....	17
34. Elevatorer Nørre Søpark.....	18
35. Evt.....	18

Til drøftelse, beslutning og orientering

1. Valg af dirigent

Jan blev valgt til dirigent

Administrationen indstiller

- at bestyrelsen vælger en dirigent

2. Godkendelse af referat fra sidste møde.

Bestyrelsen godkendte referatet fra sidste OB møde d. 17.01.2024

Administrationen indstiller

- at bestyrelsen godkender referatet fra sidste OB møde d. 17.01.2024

Bilag:

02.01 OB mødereferat 17-01-2024

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

Tina Jepsen gennemgik tallene og oplyste at der ikke er dækning for lejetab for ungdomsboliger. Bestyrelsen tog orienteringen vedr. tomgang, rykkere og restancesager til efterretning.

Udlejningen indstiller at:

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

Beskrivelse:

Der har været 2 tomgange på ungdomsboliger.

Den ene er beliggende i afdeling Læssøegade, hvor en ansøger fortrød. Boligen var i tomgang i 14 dage i januar måned.

Den anden er beliggende i afdeling Signalhuset, hvor vi har ventet på anvisning af ny lejer. Boligen var i tomgang i 14 dage.

Bilag:

04.01 Rapport - Bo-Vita bestyrelse 26-02-2024

5. Placering af afdelinger på områdetrappe 1 og 2

Bestyrelsen godkendte, at Mjølnerparken indplaceres på områdetrappens trin 2.
Bestyrelsen godkendte, at Akacieparken indplaceres på områdetrappens trin 1.

Bestyrelsen tog orienteringen om, at Den Grønne Trekant, sammen med Vibos afdeling, fortsat er udpeget som et forebyggelsesområde, til efterretning.

Udlejningen indstiller at organisationsbestyrelsen godkender, at:

- Mjølnerparken, som pr. 1. januar 2023 havde 966 beboere, indplaceres på områdetrappens trin 2.

Dette indebærer, at området kan fastholde udlejning efter de skærpede fleksible kriterier, selvom området ikke er udpeget som et udsat område. Grunden til, at området ikke er udpeget skyldes, at der er under 1.000 beboere i afdelingen.

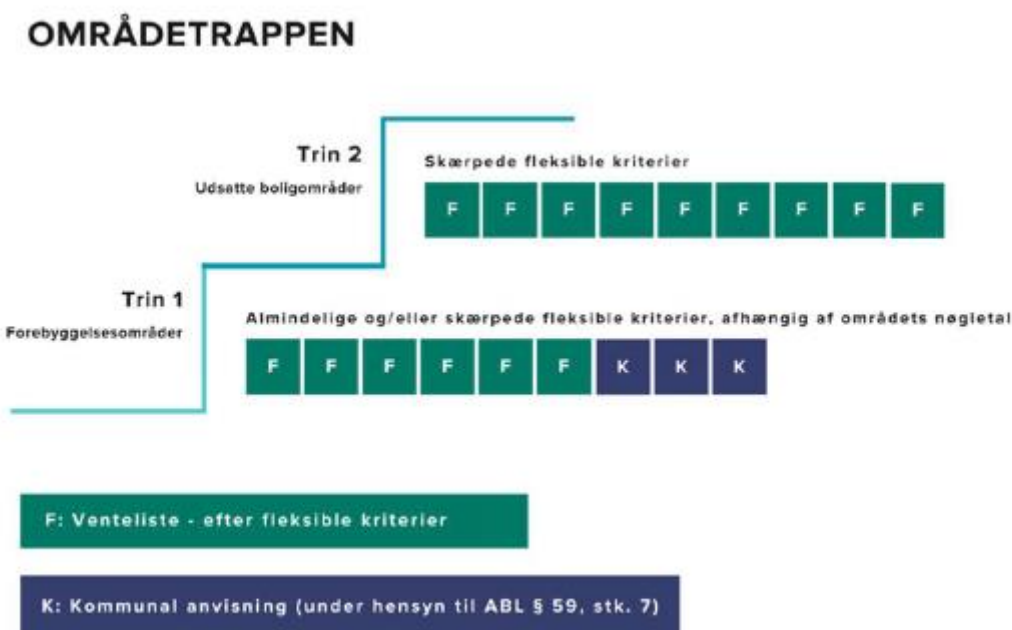
- Akacieparken, som pr. 1. januar 2023 havde 975 beboere, indplaceres på områdetrappens trin 1.

Dette indebærer, at indflyttere i de to områder, skal opfylde dømte-kriteriet og A-kriteriet om tilknytning til enten arbejde eller uddannelse. Hvis der havde boet mere end 1.000 beboere, var afdelingen blevet udpeget som et forebyggelsesområde

Udlejningen indstiller, at organisationen tager til efterretning, at:

- Den Grønne Trekant sammen med Vibos afdeling fortsat er udpeget som et forebyggelsesområde. For at få en bolig i den Grønne Trekant, skal ansøger opfylde A-kriteriet om tilknytning til enten arbejde eller uddannelse, dømte-kriteriet og indkomstkriteriet.

Beskrivelse

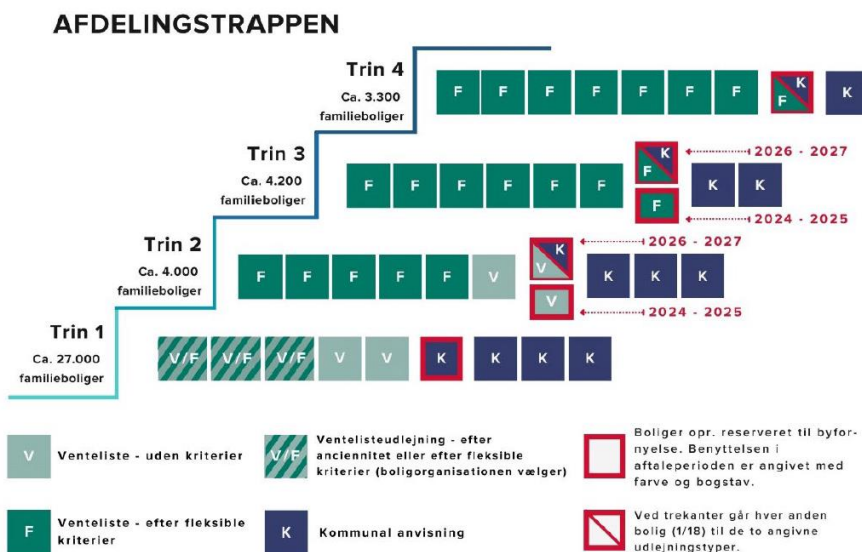


Kås-tal for de 3 afdelinger vedlægges.

Afdelinger – der i dag er på trin 1

På bestyrelsesmødet i oktober bad bestyrelsen om en oversigt over boligafdelingerne placering på afdelingstrappen. Afdelingstrappen vedrører boligafdelinger, der tidligere var placeret på trin 1, hvor der tidligere kun blev målt på beskæftigelse. Efter den nye måling, måles der på alle sociale kriterier i kås-tal (beskæftigelse, indkomst, uddannelse og dømt).

BO-VEST har ikke modtaget inddelingen af afdelingerne endnu, så det vil først komme med på næste bestyrelsesmøde.



Bilag:

05.01 Kås tal Bo-Vita

6. Ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger

Bestyrelsen besluttede at alle 149 ungdomsboliger ommærkes til familieboliger ved fraflytning.

Udlejningen indstiller:

- At bestyrelsen drøfter og beslutter, om henholdsvis alle, enkelte eller ingen af de ommærkede boliger skal ommærkes tilbage igen til familieboliger ved fraflytning.

I perioden 2003-2005 blev det aftalt, at der skulle ommærkes i alt 1.308 boliger ved fraflytning i København. For Bo-Vita blev det aftalt, at der skulle ommærkes 280 boliger fordelt på 10 afdelinger.

Aftalen er ophørt og administrationen ommærker derfor ikke flere boliger til ungdomsboliger. Kommunen opfordrer til, at boligselskabernes ommærker boligerne til familieboliger igen ved fraflytning. Denne beslutning ligger hos organisationsbestyrelsen.

I perioden har administrationen ommærket 149 familieboliger til ungdomsboliger. I flere af afdelingerne er der stor efterspørgsel på 2 rumms stueboligerne. Men da mange af dem er ommærket til ungdomsboliger, kan de nuværende lejere ikke få fortrin til boligerne. Det er derfor administrationens vurdering, at stueboligerne bør ommærkes tilbage igen til familieboliger ved fraflytning.

Afdeling	Familie-bolig	Ommærket til ungdomsbolig	Af dem ligger x antal i stuen
2 Hemsedalsgade	17	4	2
5 Fortvænget	96	9	3
6 Kamhusene	100	32	8
7 Kongelundsgården	57	15	5
10 Gyldenrisparken	358	74	19
18 Bodenhoff Plads	240	5	5
19 Strandgade	162	4	1
25 Frederiks VII's gade	108	1	1
29 Lyshøjgårdsvej	21	14	3

Kås tal for ovennævnte vedlægges. Pga. afd. 2 og 29 størrelse har vi ikke tal for disse afdelinger.

Bilag:

05.01 Kås tal Bo-Vita

Byggesager

7. Referat fra BHU møde 01.02.2024

Bestyrelsen tog orienteringspunkterne i referatet fra BHU møde 01.02.2024 til efterretning.

BHU indstiller:

- At bestyrelsen tager orienteringspunkterne i referatet fra BHU møde 01.02.2024 til efterretning.

Bilag:

07.01 BHU mødereferat 01.02.2024

8. Status overordnet tidsplan og økonomi

Bestyrelsen tog orienteringen om økonomi og tidsplan til efterretning.

Forvaltningen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse

Overordnet tidsplan for alle byggesager tages til efterretning.

Overordnet status for økonomien på alle byggesager tages til efterretning

Bilag:

08.01 Tidsplan BV - samtlige projekter

08.02 2024-02 BV - Samtlige projekter

9. Opgaveliste

Bestyrelsen tog opgavelisten til efterretning.

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager aktions/opgaveliste til efterretning.

Beskrivelse

Aktions/opgaveliste for byggesager tages til efterretning

Bilag:

09.01 BHU Opgaveliste

10. Enghave Brygge

Bestyrelsen tog orienteringen om Enghave Brygge til efterretning, samt godkendte udgiften på 150.000 kr. ekskl. Moms som trækkes på udviklingskontoen

BHU indstiller at:

- At bestyrelsen tager til efterretning at Bo-Vita bød ind på sidste byggefelt i Sydhavnen I samarbejde med CapMan og Nodstern.
- At bestyrelsen godkender udgiften på ca. 150.000 kr. ekskl. moms. Der er brugt til udarbejdelse af projektmateriale. Beløbet trækkes på udviklingskontoen.

Beskrivelse

I samarbejde med CapMan og Nodstern er der afgivet tilbud på 25.000 m² almene byggeretter på det sidste byggefelt i Sydhavnen. Projektet gennemføres i en delegeret bygherremodel. Der er afgivet tilbud fredag den 26. januar 2024. Det almene projekt forventes at indeholde plejehjem, seniorbofællesskab og almene familieboliger.

Vi fik desværre ikke projektet, der er søgt aktindsigt på det vindende bud, således at vi sikrer at det er gået retfærdigt til, samt for at se om der kunne være nogle forbedringsmuligheder i vores materiale i fremtidige udbud.

Bilag

10.01 20240119_EBS_Karre-N2-N3 Situationsplan FORELØBIG

10.02 20240119_EBS_Karre-N3 Diagrammer og nøgletal FORELØBIG

11. Den Grønne Trekant – foreløbig økonomi

Bestyrelsen drøftede økonomien og godkendte forventet merforbrug indtil skema A på kr. 6.750.000 som dækkes af dispositionsfonden, med forbehold for TMU's valg af scenarie A.

TMU valgte d. 11. marts at arbejde videre med scenarie A, godt arbejde :)

BHU indstiller at:

- at bestyrelsen bevilger forventet merforbrug indtil skema A på kr. 6.750.000 som skal dækkes af dispositionsfonden.
Endvidere bedes bestyrelsen forholde sig til allerede forbrugte midler, jf. nedenfor.

Beskrivelse

Forbrug på den kommende byggesag indtil den 27. november 2023 er opgjort til kr. 8.161.663.

Heraf udgør forbrug i perioden fra 2015 til 8. februar 2018, altså i "Lejerbo-tiden" kr. 1.769.890.

Det må forventes, at der ikke er økonomi i sagen før skema A er godkendt, hvorfor der er behov for udlæg indtil da. Udlægget kan finansieres via låneoptagelse eller via egenkapitalen.

Det foreslås, at udgiften disponeres i dispositionsfonden.

Specifikation:

Lokalplanarbejde, infrastrukturansøgning,

Kommunikationsaftale mv.

Tryksager

2.558.144

12.356

Opmåling lokalplan	172.500
Byggeretter, vurdering mv	812.430
Ulveman & Børsting	250.000
Byggesagshonorar Lejerbo	484.068
Byggesagshonorar Bo-Vest	271.958
Mødeudgifter	40.506
Sekretariatet inkl. andel der er afregnet til beredskabet	2.768.518
<u>Information, kommunikation og bredbånd</u>	<u>791.180</u>
Samlet udgift pr. 27. november 2023	8.161.663

Heraf udgør forbrug Lejerbo fra Lejerbo – byggesagshonorar, rapporter mv. i perioden fra 2015 til 8. februar 2018 1.769.890

Bo-Vita udgift 6.391.773

Forventet yderligere forbrug indtil skema A (1/1-2026):

Lokalplanarbejde:	2.000.000
Byggesagshonorar Bo-Vita	750.000
Byggesagshonorar Bo-Vest	400.000
<u>Sekretariatet:</u>	<u>3.600.000</u>
Samlet forventning til merforbrug frem til skema A	6.750.000

Tilskud fra AG Gruppen til lokalplanarbejdet, forventet 25% (ca. kr. 500.000), er ikke fratrukket.

12. Serbiensgade

Bestyrelsen godkendte at utilstrækkelige forhold vedr. brandsektionering og isolering udføres i forbindelse med tagarbejderne. Økonomien 650.000 kr. inkl. Moms forventes indeholdt i den samlede økonomi på byggesagen.

BHU indstiller at:

- bestyrelsen godkender at utilstrækkelige forhold vedr. brandsektionering og isolering udføres i forbindelse med tagarbejderne.

Beskrivelse

I forbindelse med udskiftning af taget er der observeret arbejder, som ikke er udført korrekt ved ejendommens opførelse efter de eksisterende tegninger, ligeledes er taget ikke isoleret tilstrækkeligt. Dertil er en del af isoleringen faldet sammen og er udført utilstrækkeligt. Lejlighedsskel er udført i gips, som kan forårsage skimmelsvamp. Brandkarme er ikke udført korrekt. Der er også tegn på at der har været ophold på taget. Der skal fjernes en del effekter og fjernes strøm.

De samlede udgifter for udbedring af ovennævnte arbejder er løbet op på 650.000 kr. inkl. moms plus rådgivning på medgået tid. Den præcise udgift på rådgivning og status på sagen oplyses på mødet

13. Frederiksværk -Skolevej 1

Bestyrelsen godkendte at vi byder ind projektet, samt forventet økonomi på 100.000 kr. til udarbejdelsen heraf. Beløbet trækkes på udviklingskontoen.

GES indstiller at:

- Bestyrelsen godkender at Bo-Vita byder ind på projektet i samarbejde med Svanen Sandkjær.

Beskrivelse:

I samarbejde med Svanen og Sandkjær bydes der ind på 48 almene boliger, heraf 36 familieboliger og 12 ældreboliger, derudover er der 12 private boliger og et fælleshus. De almene boliger opføres i 4 etageblokke
Projektet gennemføres i en delegeret bygherremodel.

Bilag:

- 13.01 Frederiksværk - Skitseforslag til kommentering
- 13.02 Frederiksværk_Skolevej 1_AlmenPrivat_Budget_GÆLDENDE_Almen Case_28.02.2024
- 13.03 Frederiksværk - Skolevej 1. Tilbudsbrev - Marts 2024

14. Mjølnerparken - Kapitaltilførsel

Bestyrelsen godkendte kapitaltilførslen på 4,4 mio. kr.

Byg indstiller at:

- Bestyrelsen godkender kapitaltilførslen på 4.4 mio. kr.

Beskrivelse:

LBF afventer Bo-Vita's tiltrædelse til kapitaltilførslen 22 millioner. (1/5 udgør 4,4 millioner kr.)

15. Mjølnerparken – Status og Økonomi

Af dagsorden fremgår punktet som godkendelsespunkt, men det er et orienteringspunkt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Byg indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beskrivelse:

Den 11. januar 2024 afholdte administrationen møde med Landsbyggefonden med formål for at hæve støtterammen i helhedsplanerne med et forventet skema C.

Den hidtidige aftale med Landsbyggefonden var at levere det opdaterede og forventede skema C i 1. kvartal 2024. Efter løbende dialog med Landsbyggefonden og mængden af materiale ønsket fra dem, er dette materiale flyttet til primo april 2024.

I forbindelse med indgåelsen af tillægsaftale nr. 2 med Nordstern den 19. januar 2024, så er der behov for at lukke en ny aftale med rådgiverteamet, da udførelsesperiodens slutaflevering er flyttet. Administrationen er i dialog med rådgiverteamet omkring dette og forventer at lukke aftalen snarest muligt.

Fredag den 23. februar 2024 skulle der have været overdragelse af Mjølnerparkens blok 5, som skal videre overdrages til NREP. Dette kunne ikke lade sig gøre da der blev registreret væsentlige mangler jf. AB18. Det var bl.a. at ventilationen ikke kørte, manglende niveaufri adgang samt enkelte steder brandkravene ikke var opfyldt.

Det resulterede så i en afvisning af afleveringen over for Nordstern og en ny dato for aflevering blev aftalt til den 1. marts 2024.

Ydermere er det blevet oplyst at erhvervslokalet i blok 6, ligeledes også ønskes overdraget samtidigt med blok 5 og erhvervslokalerne i blok 2. Dette har resulteret i at erhvervslokalet i blok 6 skal fremskyndes med ca. 2 måneder. Nordstern har meddelt at de forventer at kunne have erhvervslokalet i blok 6 klar til den 8. marts 2024.

Da Bo-Vita vil modtage blok 5 og have ansvaret for blokken i en lille periode inden den overdrages til NREP, så er SmartGuard blevet hyret ind til at opsætte diverse alarmer i den mellemliggende periode for at sikre Bo-Vita bedst muligt mod indbrud og hærværk.

Tidsplan

Den aktuelle tidsplan for Mjølnerparken og Hothers Plads helhedsplaner er 'Rev. N den 15-01-2024'.

Kommende overdragelser ser således ud:

Karré 1

- Hothers Plads 2, kælderrum, stuen, 1. og 2. sal overdrages den 01.03.2024
- Kantzone, fællesarealer og udearealer overdrages den 05.04.2024

Karré 2

- Blok 5 overdrages den 01.03.2024
- Erhvervslokalet i blok 6 fremskyndet til den 08.03.2024
- Blok 7 overdrages den 12.04.2024
- Blok 6 overdrages den 24.05.2024
- Blok 4 inkl. infill overdrages den 30.08.2024
- Kantzone, fællesarealer og udearealer overdrages den 11.10.2024

Endelig slutførelse er sat til den 27.06.2025

Økonomi

Samlet oversigt over foreløbige udgifter i Mjølnerparkens og Hothers Plads helhedsplan.

Visse udgifter så som ekstraarbejder, øvrige omkostninger og indeksering er ikke endeligt opdelt.

Endelig opgørelse vil forekomme ved skema C.

Mjølnerparken pr. februar 2024

Kroner inkl. moms

Håndværksudgifter: (Kontrakt, forbedring, erhverv, nedrivning mv. og uden fordeling til helhedsplanens øvrige afdelinger)	328.826.551,13
Ekstra arbejder:	148.076.401,82
Indeksering:	57.166.472,83
Genhusning:	89.969.630,36
Øvrige omkostninger: (rådgiver, advokat, revision, forsikring, renter, beredskab, kommunikation mv.)	170.183.459,94
Huslejeindbetalinger:	-216.637,00

I alt:

794.005.879,08

Hothers Plads pr. februar 2024

Kroner inkl. moms

Håndværksudgifter:	56.355.500,00
(Kontrakt, forbedring, erhverv, nedrivning mv. og uden fordeling til helhedsplanens øvrige afdelinger)	
Ekstra arbejder:	Skema C
Indeksring:	Skema C
Genhusning:	13.436.089,07
Øvrige omkostninger:	19.956.882,09
(rådgiver, advokat, revision, forsikring, renter, beredskab, kommunikation mv.)	

I alt:

89.748.471,17

Salg af karré 2 og 3 samt momsrefusion er ikke indeholdt i ovenstående tal.

Den samlede oversigt over aftalesedler er vedhæftet som bilag. Vær opmærksom på at den samlede oversigt også indeholder afviste aftalesedler, NREP's tilkøb m.m.

Bilag

15.01 MP_HP_Samlet liste over aftalesedler_februar 2024.pdf

15.02 Mjølnerparken status 28.02.2024

15.03 Status MP alle sager til LBF 28.02. 2024

16. Bodenhoffs plads

Af dagsorden fremgår punktet som godkendelsespunkt, men det er et orienteringspunkt.

Bestyrelsen tager orienteringen om afholdte afdelingsmøde til efterretning.

Byg indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen om afholdte afdelingsmøde til efterretning.

Beskrivelse:

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 30. januar 2024 hvor der blev stemt om igangsætning af renoveringssagen, som omfatter renovering af kloak, brugsvandsrør og faldstammer. I arbejderne indgår også udskiftning af 164 ældre, nedslidte køkkener og 81 køkkener ombygges i nødvendigt omfang. Endvidere indgår der i det godkendte projekt en totalrenovering af 18 badeværelser i pakhuset.

På mødet blev projektet gennemgået og herefter blev det godkendt af beboerne med overvældende flertal.

Økonomi og ressourcer

Det af beboerne godkendte forslag til renovering af kloak, rør og faldstammer er af rådgiveren estimeret til at have en totalpris på 92.213.000 kr. inklusive renovering/ombygning af køkkenerne. Dette betyder, at huslejen som følge af renoveringsarbejderne vil stige med 1,8% årligt i de kommende 30 år.

Afdelingen har opsparet 8 mio. kr. til at udskifte de ældre køkkener. Kun ved brug af denne opsparring og fremrykning af opgaven med udskiftning af køkkener, er det muligt at opnå finansiering til den 30-årige gradvise stigning i huslejen.

Tidsplan

Arbejderne forventes at kunne igangsættes i efteråret 2024. Arbejdet vil blive udført i etaper, så det ikke er alle beboere som berøres på samme tid. Renoveringsprojektet estimeres til at vare 18 måneder med en afslutning af arbejderne forår 2026.

17. Prags Boulevard - Status

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Byg indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen om status til efterretning.

Beskrivelse:

Helhedsplanen på Prags Boulevard/Holmbladsgade er på nuværende tidspunkt i rådgiverudbud. Molt Wengel har udført materialet og aftalegrundlaget til udbuddet i fastpris aftale. Ligeledes skal de bydende totalrådgivere fremsende tilbud på fastpris. Der har været afholdt workshop med bestyrelsen, forud for udarbejdelse af udbudsmaterialet, så projektet er blevet udformet efter de ønsker om tid og økonomi, der har vægtet højest hos bestyrelsen/beboerne. Sikkerhed og økonomi vægtede højest og vi har derfor udarbejdet et udbud, som henvender sig til de rådgivere der har arbejdet med lignende opgaver mange gange før, robuste i størrelsen og med sikkerhed kan løfte opgaven og give en tryk oplevelse til beboerne og bestyrelsen.

Vi kender på nuværende tidspunkt ikke den reelle økonomi på projektet, men de tidligere prisestimer fra 2021 lød på en samlet anskaffelsessum på knap 65 mio. kr. – De sidste par år har vi set store prisstigninger indenfor byggeri og der er blevet regnet en ny samlet anskaffelsessum, hvor prisstigningerne er indregnet på 79,5 mio. kr.

Tidsplan for projekteringsfasen og forventet opstart af byggepladsen:

Opstart totalrådgiver: juli 2024

Projekteringsfase: august2024-december2024

(indeholder 3 bygherremøder/bestyrelsesmøder – 1 workshop lignende den i afholdte – 1. præsentation af projekt – endelig præsentation af projekt – Skema A)

Entrepriseudbud: januar 2025

Opstart byggeplads marts 2025

(Under udførsel skal vi forvente af der skal afholdes byggemøder hver 14. dag og at der skal afholdes bygherremøder hver 2. måned)

Det forventes af entreprenøren kan arbejde i flere boliger ad gangen, for at gøre udførselsperioden mindre, så alle arbejder er færdig før jul 2025.

18. Fortvænget - status

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Byg indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen om status på sagen til efterretning

Beskrivelse:

Da den samlede økonomi efter den sidste finansieringsskitse fra LBF, viste en væsentlig øget huslejestigning i forhold til den af afdelingen godkendte, er sagen gået tilbage til LBF og KK, for i fællesskab at finde en brugbar økonomisk løsning.

Vi venter p.t. på tilbagemelding fra LBF/KK

19. Fælledby - status

I dagsordens teksten ændres SOF (socialforvaltningen) til SUF (sundhedsforvaltningen)

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Byg indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen om status på sagen til efterretning

Beskrivelse:

Dispositionsforslaget bliver færdig primo marts.

På grund af det høje antal m2 til serviceareal (der er jo ingen kælder) bliver den samlede husleje for KK for høj, og det betyder at den skal søges om yderligere driftsmidlet i SUF, hvilket først kan ske til den kommende budgetforhandling i efteråret.

Da der ikke kan gives skema A førend økonomien, er på plads i SUF, hvorfor fremsendelse af skema A afventer nærmere aftale med SUF.

20. Høstgildevej - status

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Byg indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen om status på sagen til efterretning

Beskrivelse:

Udarbejdelse af skema C er opstartet, og forventes fremsendt i løbet af foråret.

1 års mangelgennemgang er gennemført, og de berørte beboere er varslet for afhjælpning af indvendige mangler i løbet af marts. Samtidig udføres udv. mangler.

Formandskabet

21. Orientering fra formanden, herunder nyt fra BO-VEST.

Formanden orienterede om at der er indkaldt til 2 advisoryboard møder, 1 i maj og 1 i september. Status på High Five og Lersø Parkalle blev drøftet.

Formandskabet indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen fra formanden til efterretning.

Beskrivelse:

Orientering fra formanden

22. Ny Byggeadministrationsaftale

Der er et par ændringer vedr. aftalen, Georg orienterede.

Aftalen er på dagsorden i Bo-Vest bestyrelsen d. 21. marts.

Bestyrelsen godkendte aftalen og underskriver når Bo-Vest har underskrevet.

Formandskabet indstiller at:

- Bestyrelsen godkender vedhæftede byggeadministrationsaftale, med forbehold for at Bo-Vest's bestyrelse godkender aftalen som foreliggende.

Beskrivelse:

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

Der ligger nu endelig udkast til godkendelse, Bo-Vest har aftalen på dagsorden d. 17. marts.

Bilag og projektaftaler er i proces.

Bilag:

22.01 Udkast Byggeadministrationsaftale januar 2024, rev. februar 2024

23. Sommermøde - dato

Bestyrelsen besluttede at sommerfesten afholdes d. 20. september 2024

Det undersøges om arbejdermuseet er ledigt, budget er ca. 1.200 kr. pr. person.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen beslutter en dato for sommermøde for beboerdemokraterne i 2024

24. Bestyrelsesseminar – sted

Bestyrelsen besluttede at afholde seminaret på Bautahøj, hvis det er muligt på datoen.

Bent deltager ikke.

Administrationen indstiller at:

- At bestyrelsen drøfter placering for afholdelse af seminaret d. 21. juni 2024.

Beskrivelse:

Datoen for bestyrelsesseminaret er fastsat, bestyrelsen skal beslutte hvor seminaret skal afholdes.

25. Besigtigelsestur med Alfabo

Bestyrelsen besluttede at udskyde besigtigelsesturen til foråret 2025.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen finder dato for besigtigelsestur med rundvisning i København for Alfabo

Beskrivelse:

Bestyrelsen skal beslutte hvornår vi inviterer ALFABO på rundvisning i vores afdelinger

Administrationen

26. Status Trivselsindsatsen

Bestyrelsen drøftede muligheden for en mere langsigtet strategi for indsatsen – hvad og hvor skal vi hen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen vedr. trivselsenheden til efterretning

Beskrivelse:

Status vedrørende Trivselsindsatsen i Bo-Vita

Sisse vendte tilbage fra barsel d. 09.01.23 og Emma blev ansat i fuldtidsstilling d. 15.05.23.

- 47 forskellige afdelinger har været på deltagerlisten i 2023
- Indsatsen har været i personlig kontakt med bestyrelser og beboere fra 29 forskellige afdelinger.
- I 2023 har de opnået 556.660 kr. i medfinansiering. (Intern medfinansiering: 101.660 kr. Ekstern medfinansiering: 455.000 kr.)

Alt i alt er 2023 et år hvor Trivselsindsatsen i den grad er kommet igen, har været synlige for beboere, samt været i kontakt med afdelingsbestyrelserne.

Bilag:

26.01 Notat 2023 - Trivselsindsatsen 22.02.24

26.02 Rhetor – Rapport

26.03 Deltagere og afdelinger - Notat 2023 Trivselsindsatsen

27. Fejring af eksterne frivillige

Bestyrelsen tog datoen vedr. fejring af frivillige til efterretning og afventer sted og økonomi.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager datoen for fejringen af frivillige til efterretning, sted og økonomi kommer senere.

Beskrivelse:

Festen afholdes fredag d. 13. september

28. Forårsmøde/områdemøde

Bestyrelsen tog datoen vedr. forårsmøde til efterretning.

Trivsel står for arrangementet og har ca. 100.000 kr. til rådighed.

Trivselsenheden indstiller at:

- Bestyrelsen tager datoen for forårsmødet til efterretning, sted og økonomi kommer senere.

Beskrivelse:

Forårsmødet afholdes d. 27. maj kl. 17.30

29. Budgetter – godkendelse af afdelingsbudgetter 2023/2024

Ændring til indstillingspunktet: afdeling Nørre Søpark har udskudt deres afdelingsmøde til den 20. marts.

Bestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2024/2025.

Bestyrelsen besluttede at indstille de afdelingsbudgetter, som ikke blev godkendt på budgetbeboermøder til godkendelse hos kommunen.

Bestyrelsen behandlede Pr. Charlottes Gade, da budgettet ikke er godkendt i afdelingen, og indstiller det til godkendelse hos kommunen.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for 2024/2025
- At bestyrelsen behandler de afdelingsbudgetter, som ikke blev godkendt på budgetbeboermøder, og beslutter om de skal indstilles til godkendelse hos kommunen.

Beskrivelse:

Hermed oversigt over nøgletal fra boligafdelingernes budgetter for 2024/2025. Alle budgetter er blevet forelagt for afdelingsbestyrelserne. For afdelingerne Den Grønne Planet, Bomiparken Serviceareal, Fritidshjemmet, Børnehuset Gaia og Klostergårdens servicearealer gælder, at der ikke er nogen afdelingsbestyrelse, hvorfor bestyrelsen behandler og godkender budgetter.

Følgende afdelinger, har ikke godkendt eller også har de forkastet budget 2024/2025 på afdelingsmødet:

Pr. Charlottes Gade

Følgende afdelinger har endnu ikke afholdt afdelingsmøde:

Bodenhoffs Plads, Fortvænget, Kongelundsgården, Mjølnerparken og Nørre Søpark

For hovedparten af afdelingerne gælder det, at:

- Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er steget
- Der er tilføjet opkrævning til dispositionsfond
- Der budgetteres med en renteindtægt på 1%

Huslejestigning på mindre end 2%:	5 afdelinger
Huslejestigning på mellem 2 og 4%:	37 afdelinger
Huslejestigning på mere end 4%:	18 afdelinger

Bilag:

- Samlet oversigt med nøgletal pr. afdeling for 2024/2025
- Afdelingernes budgetter for 2024/2025
- Afdelingernes afvigelsesforklaringer for budget 2024/2025
- Afdelingernes PPB-planer for 2024/2025

30. LUKKET PUNKT

31. Repræsentantskabsmøde - spørgeskemaundersøgelse

Bestyrelsen drøftede resultaterne fra spørgeundersøgelsen og besluttede at resultatet udsendes til alle.

Mette Frances fra administrationen stilles til rådighed for udvalget, hvis der er brug for dette.

Afklaring om forventes på møde i maj.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen drøfter resultaterne af spørgeskemaundersøgelsen af repræsentantskabsmødets forløb i 2023.

Beskrivelse:

Resultat af spørgeskemaundersøgelse.

Bilag:

31.01 spørgeskema repræsentantskabsmødet 12.12.2023

32. Status for organisationens egenkapital

Egenkapitalen forventes at blive tilført halvdelen af provenuet fra Mjølnerparken altså 21 mio.

Bestyrelsen tog den fremlagte opgørelse af dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret til efterretning.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager den fremlagte opgørelse af dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret til efterretning.

Beskrivelse:

Egenkapitalopgørelsen viser den forventede udvikling i hhv. dispositionsfond trækingsret og arbejdskapital over de kommende 10 år. Organisationsbestyrelsen kan benytte egenkapitalopgørelsen som grundlag for beslutningspunktet på bestyrelsesmødet med fremtidig økonomisk konsekvens.

I opgørelsen over dispositionsfonden, trækingsretten og arbejdskapitalen er indarbejdet alle godkendte beslutninger frem til d. 17. januar 2024.

Bilag:

32.01 Egenkapital pr. 17. januar 2024 inkl.:

- Opgørelse af dispositionsfond og udvikling i dispositionsfond 2023-2033 pr. 17. januar 2024.
- Opgørelse af arbejdskapital og udvikling i arbejdskapital 2023-2033 pr. 17. januar 2024.
- Opgørelse af trækingsret og udvikling i trækingsret 2023-2033 pr. 17. januar 2024.

Drift

33. Bodenhoffs Plads – altaner – godkendelse af advokatomkostninger

Bestyrelsen godkendte advokatomkostningerne på ca. 300.000 kr. – trækkes på egenkapitalen. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Administrationen indstiller, at:

- Organisationsbestyrelsen godkender nedenstående orientering om advokatomkostninger i forbindelse med klagesagen mod Københavns Kommune. Sagen drejer sig om kommunens afvisning af afdelingens ansøgning om godkendelse af altanprojektets finansiering.

Beskrivelse:

Organisationsbestyrelsen godkendte på sit møde den 30. marts 2023, at beslutningen fra Københavns Kommune/TMF ikke bør stå uimodsagt, da afslaget fremadrettet kan gøre det meget vanskeligt at gennemføre forbedringsarbejder i Bo-Vitas afdelinger. På baggrund heraf (og efter sparring med chefjuristen i Bo-Vest) indstillede forvaltningen derfor at kommunens afgørelse, via advokat, skulle forelægges til vurdering i Social-, Bolig- & Ældreministeriet.

Efter en kort granskning af sagens indhold og perspektiver anbefalede Bech-Bruun advokater (v/Jacob Schall Holberg) at afgørelsen ikke i første omgang bør forelægges for Social-, Bolig- & Ældreministeriet, men i stedet skal søges revurderet i kommunes forvaltning. Dette skyldes at afslaget efter advokatens opfattelse hviler på et både ufuldstændigt og fejlfortolket vurderingsgrundlag.

Advokatfirmaet fremhæver at Bo-Vita har en særdeles god sag, og der er således en klar forventning om at kommunen kommer til at revurdere det nuværende afslag. Der er aftalt fysisk

møde med TMF-forvaltningen den 8. marts 2024, hvor Bech-Bruun forventer at kunne afslutte sagen positivt.

Som det fremgår af vedhæftede salærredegørelse, har Bech-Bruun arbejdet med sagen siden maj måned 2023. Firmaet har ikke faktureret Bo-Vita successivt i den forgangne periode, og ej heller løbende fremsendt status på timeforbruget i forbindelse med sagsbehandlingen.

Ved årsskiftet har firmaet valgt at fremsende én samlet faktura på 246.443 kr., hvilket er et betydeligt højere beløb end forventet. Til dette beløb skal lægges en mindre udgift i forbindelse med afholdelse af ovennævnte møde med forvaltningen, samt udgift til sagens endelige afslutning.

Forvaltningen indstiller i den forbindelse, at organisationsbestyrelsen godkender orienteringen om sagen - herunder at de samlede advokatomkostninger fortsat finansieres via de afsatte midler til retshjælpsgarantien (arbejdskapitalen).

Bilag:

33.01 Bodenhoffs Plads - Altaner - Specificeret salærredegørelse

34. Elevatorer Nørre Søpark

Beløbet blev foreslået brugt til indkøb af kurve til beboerne og medarbejderne.

Bestyrelsen besluttede at pengene vil blive brugt bedre hvis trivselsindsatsen involveres. Dette for at samle beboerne, så det også bliver et socialt tiltag, eks. – Kaffe og kage, banko, isvogn eller tilsvarende.

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender indkøb af en erkendtlighed til beboerne samt personale tilknyttet ældreboligerne i afdeling Nørre Søpark. Ca. 26.000 kr.

81 lejemål, 3 ejendomsfunktionærer samt 1 driftskonsulent.

Beskrivelse

I afdeling Nørre Søpark, ældreboliger, har vi været udfordret af, at de 2 elevatorer, der forefindes, har været i stykker, hvorfor beboerne ikke har kunne komme ned fra deres boliger, for at ordne indkøb, fået vasket tøj, hentet medicin og komme til træning.

Da elevatorerne ikke kan køre, kan vi ikke få handicap-kørsel/afhentning af vores beboere, der har behov for at komme til behandling/genoptræning.


Vores 4 medarbejdere har derfor taget initiativ til at besøge alle beboerne, for at høre hvad de havde brug for at hjælp/behov.

Reparations-elevator forventes at være klar i uge 10, hvis vi er heldige. Den nye elevator forventes at være køreklar i uge 12.

35. Evt.

BL. 1. kreds:

Bestyrelsen besluttede at Jørgen Etwill og Anders Stange Jensen fremadrettet repræsenterer Bo-Vita som Kredsrepræsentanter i BL's 1. kreds. Bente Fredhof og Malene Stevnsbo Pedersen indgår som suppleanter.



Organisationsformand Jan Hyttel