

Referat

Referat af **Organisationsbestyrelsesmøde** i Bo-Vita, den **17. april 2024** kl. 17.00-20.00.

Mødet afholdes i Strandgade 65, 1401 København K

Deltagere:

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

Afbud Marianne Bøggkjær

Administrationen: Georg Schmidt
Dorte Thorsen

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. Beboerstatistikker for Bo-Vita.....	4
6. Udlejningsaftaler for bofællesskaber.....	4
7. Signalhuset – udlejning af boliger til udvekslingsstuderende.....	4
8. Midlertidig udlejning af bolig i bofællesskabet Sankt Joseph.....	5
Byggesager.....	5
9. Referat fra BHU – der er ikke afholdt møde.....	5
10. BHU Opgaveliste.....	5
11. Byggegrund i Korsør, Slagelse Kommune.....	6
12. Grønbech hus.....	6
13. LUKKET PUNKT.....	6
14. LUKKET PUNKT.....	7
15. Mjølnerparken og Hothers Plads – Status for helhedsplan april 2024.....	7
16. Prags boulevard - status.....	8
17. Frederik VII Gade - status.....	8
18. Fortvænget - status.....	8
19. Islandsgården - status.....	9
20. Molestien - status.....	9
21. Fælledby - status.....	9
22. Fasanvej - status.....	10
23. Skolevej i Frederiksværk- status.....	10
24. Skælskør- status.....	10
25. Østre Gasværk – 3 grunde og plejehjem - status.....	11
Formandskabet.....	11
26. Orientering fra formanden, herunder nyt fra BO-VEST.....	11
Administrationen.....	11
27. Deltagelse i afdelingsmøder – UDGÅR.....	11
28. Advisory Board.....	11
29. Oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækningsret.....	12
Drift.....	12
30. Evt.....	12

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. 06.03.2024

Bilag:

02.01 OB mødereferat 06.03.2024

3. Opgaveliste

Opgavelisten er i proces, derfor lidt uklarheder.

Den blev taget 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.

Udlejningen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse

Der vedlægges oversigt. Der har i april 2024 været tomgang i to ungdomsboliger i Sigalhuset, der begge har været i tomgang i 14 dage. Det er en fejl, at der er 2 tomgange i Mjølnerparken, da disse skulle have været på byggesagen. Der er derfor ikke nogen tomgangsleje, der skal dækkes af dispositionsfonden på disse to boliger.

Udlejning af ledige boliger i Bo-Vita

I en lang periode er næsten alle ledige boliger blevet anvendt til genhusning af beboere fra Mjølnerparken. Nu nærmer vi os et niveau, hvor genhusning snart har nok boliger. Derfor begynder vi nu at udleje de fleste boliger igen på normalvis.

5. Beboerstatistikker for Bo-Vita

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, med bemærkning om at de undres over stor fraflytning på de mindre/billigere boliger.

Udlejningen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse

Der vedlægges beboerstatistik for Bo-Vita, hvor der er målt på følgende kriterier:

- Antal beboere
- Ikke vestlige
- Udenfor arbejdsmarked (18-65 år)
- Dømte
- Kun taget grundskole (9. og 10. klasse)
- Gennemsnitlig indkomst

Grunden til, at det er disse kriterier skyldes, at det er dem, der bruges i forbindelse med udarbejdelse af lister for parallelsamfund og forebyggelsesområder.

I dag er det kun muligt at komme på disse lister, hvis der bor min. 1.000 personer i afdelingen og at det er minimum 30 eller 50 % beboere, der kommer eller er efterkommere fra et ikke vestligt land. Derudover skal afdelingen opfylde min. 2 af de andre kriterier for at havne på en af listerne.

Det er desværre ikke muligt at trække data på de mindre afdelinger. Der er derfor ikke vedlagt beboerstatistikker på alle boligafdelinger.

Bilag:

05.01 beboerstatistik Bo-Vita

6. Udlejningsaftaler for bofællesskaber

Boligerne i skt. Joseph er familieboliger, hvor man ikke kan opstille kriterier i samme omfang som i bofællesskaber. Man kan godt udarbejde et værdigrundlag som ligger til grund for, at beboerne vælger at bo der. Tina arbejder på et udkast, til godkendelse i bestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Udlejningen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse

Der har været afholdt første mødet med arbejdsgruppen i bofællesskabet Sankt Joseph, hvor kriterier og anvisning / venteliste blev drøftet. Der er stadig et stykke vej til en færdig aftale. Det er aftalt, at administrationen udarbejder 1. udkast til ny drøftelse med bofællesskabet. Efterfølgende vil samme procedure ske med bofællesskabet Grönings Have. Aftalerne skal til sidst godkendes af Bo-Vita bestyrelsen og Københavns Kommune.

7. Signalhuset – udlejning af boliger til udvekslingsstuderende

Bestyrelsen godkendte, at aftalen om udlejning af boligerne til udvekslingsstuderende fornyes for yderligere 2 år.

Udlejningen indstiller:

- at bestyrelsen godkender, at aftalen udlejning af boliger til udvekslingsstuderende fornyes for yderligere 2 år.

Beskrivelse

Nuværende aftale med uddannelsesinstitutionerne ITU og Københavns Universitet (KU) udløber sommeren 2024. Der er derfor behov for at indgå en ny 2-årig aftale, hvis Bo-Vita forsat ønsker at udleje en del af boligerne i Signalhuset til udvekslingsstuderende.

Der udlejes i dag 28 boliger til udvekslingsstuderende fra ITU og 141 boliger til udvekslingsstuderende fra KU. Beboerne bor i boligerne, mens de studerer i Danmark – som regel et eller to semestre. Universitetet står for anvisning af boligerne, betaling af husleje og istandsættelse af boligerne.

8. Midlertidig udlejning af bolig i bofællesskabet Sankt Joseph

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Udlejningen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse

I 2021 blev der indgået midlertidig aftale med Sankt Joseph Søstre om at de kunne leje en bolig i bofællesskabet på en midlertidig lejekontrakt. Boligen var dengang rigtig svær at udleje, da den ligger på 3. sal med skråvægge og ikke er særlig stor. Boligen stod dengang tom i et års tid, med væsentlig tomgangsleje til følge. Derfor blev aftalen med nonnerne lavet, da de har et behov for et rum, hvor de bl.a. kan hvile sig, hvis de f.eks. er der om natten.

Vi har modtaget henvendelse fra Sankt Joseph Søstrenes Ordenssamfund, om at de er meget glade for lejligheden og bruger den dagligt til personale og søstre. Det er derfor aftalt, at udlejning af boligen forlænges yderligere 2 år til ordenen.

Byggesager

Jan løftede om BHU fremadrettet skal sammenlægges med OB møderne.

Bestyrelsen besluttede at vurdere omfanget, behovet og volumen fra gang til gang.

9. Referat fra BHU – der er ikke afholdt møde

10. BHU Opgaveliste

BHU opgavelisten blev taget til efterretning.

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager aktions/opgaveliste til efterretning.

Beskrivelse

Aktions/opgaveliste for byggesager tages til efterretning

Bilag:

10.01 BHU Opgaveliste

11. Byggegrund i Korsør, Slagelse Kommune

Bestyrelsen godkendte at der fremsendes tilbud på erhvervelse af en blandet erhvervs- og boliggrund i Korsør.

BYG indstiller

- at bestyrelsen godkender, at der fremsendes tilbud på erhvervelse af en blandet erhvervs- og boliggrund i Korsør

Beskrivelse

Slagelse udbyder en stationsnær byggegrund, hvor der i samarbejde med Svanen påtænkes bygget 1.150 kvm. private boliger, opført som 10 stk. boliger med et gennemsnit på 115 kvm. Boligerne etableret som rækkehuse i 1 plan.

Endvidere 5.141 m² almene boliger fordelt på følgende typer og størrelsesvariationer:

- 2.645 m² ældreboliger (bo-fælleskab) etableret som 28 stk. 1-plan rækkehuse, samt et fælleshus på 125 m². ældreboligerne etableres med et gennemsnitligt boligareal på ca. 90 kvm.
- 2.496 m². familieboligerne etableret som hhv. 12 stk. 1-plan rækkehuse og 12 stk. 2-plan rækkehuse med intern trappe. Familieboligerne etableres med et gennemsnitligt boligareal på ca. 104 kvm.
- Herudover rummer udbuddet en erhvervsgrund, der disponeres med et areal på ca. 5.000 kvm til en erhvervsgrund nær den planlagte indkørsel fra Tårnborgvej. Anvendelsen er ikke pt. afklaret, men vil følge udbudsmaterialets anvendelsesmuligheder.

Der er tale om en delegeret bygherremodel, hvor risikoen er begrænset til arkæologi, der skal afdækkes i tilfælde af, at Bo-Vita og Svanen vinder udbuddet.

Bilag:

- 11.01 Tilbudsbrev
- 11.02 Skitseforslag

12. Grønbech hus

Bestyrelsen bemyndigede formand og direktør til at underskrive dokumenter i forhold til den delegerende bygherremodel.

BYG indstiller

- at formand og direktør bemyndiges til at underskrive dokumenter i forhold til den delegerende bygherremodel.

Beskrivelse

Der er den 4. april 2024 fremsendt skema A, som forventes godkendt før sommerferien 2024. Herefter vælges der entreprenør til projektets realisering i begyndelsen af 2025.

Dokumenterne, som der tidligere er orienteret om, er alene tilpasset i forhold til ændringer i arealer og maksimumbeløb.

13. LUKKET PUNKT

14. LUKKET PUNKT

15. Mjølnerparken og Hothers Plads – Status for helhedsplan april 2024

Bente spurgte ind til midlertidig genhusning vs. permanent genhusning.

Ved midlertidig genhusning har beboeren stadig huslejekontrakt i den afdeling de er udflyttet fra og betaler stadig der. Den midlertidige tilflyttede afdeling bliver således betalt af byggesagen og beboer har ingen beføjelser/stemmeret m.m. i denne afdeling. Derved kan man heller ikke bytte sig til en et andet lejemål internt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

BYG indstiller

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beskrivelse

Efter aftale med Landsbyggefonden forventes materialet om et forventet revideret Skema B at blive fremsendt til Landsbyggefondens videre behandling i april måned. Arbejdet forløber planmæssigt og udførselsposterne er tilføjet skemaet.

I forbindelse med indgåelsen af tillægsaftale nr. 2 med Nordstern den 19. januar 2024, så skulle delaflevering 1, 2 og 3 have været afleveret den 5. april 2024. Administrationen varslede dagbod i og med at Nordstern ikke så ud til at kunne nå arbejdet til den ellers aftalte dato. Efter Bo-Vitas bekymring om at Nordstern ville miste fokus på karré 2 og 3, valgte Bo-Vita at suspendere dagbodskravet til senere behandling. Ny delafleveringsdato for karré 1 afventes.

Efter NREP's gennemgang og deraf følgende fremsendelse af mangellister er kommet til i forbindelse med overdragelsen af blok 5 og snarligt blok 7, så er samtlige personers tid fra hhv. rådgiverteamet, administrationen, Bo-Vita og eksterne parter væsentligt forøget. NREP stiller mange spørgsmål, og alle spørgsmål skal behandles og svares på. Det må derfor forventes at behandlingstider m.m. desværre er længere end normalt.

Nordstern er desværre inde i en periode, hvor kvaliteten af det de leverer, ikke helt er på det niveau rådgiverteamet og administrationen ønsker. Rådgiverteamet og administrationen oplever at Nordsterns byggeledelse ikke formår at styre underentreprenørerne tilstrækkeligt, således de kan overholde Nordsterns egen udførelsestidsplan. Det er en bekymring som løftes op på styregruppemødet med Nordstern, rådgiverteamet, Bo-Vita og administrationen.

I forbindelse med Bo-Vita's overdragelse af blok 5, blev der sat alarmer samt kameraer op, for at sikre mod indbrud. Dette har vist sig effektivt, da der ikke er blevet registreret hverken hærværk eller indbrud i den efterfølgende periode. SmartGuard er bestilt til at blive sat op i den periode, hvor blokken er overdraget til Bo-Vita og endnu ikke er afleveret til NREP.

Tidsplan blev herefter gennemgået og drøftet af bestyrelsen.

Købsmoms vedr. salg af karré 2 og 3 er indberettet til Skat frem til 31.12.2023.

Efter Bo-Vita's ønske vil bilagene over den samlede oversigt over aftalesedler forandre sig således at det ikke længere er de samlede aftalesedler for hele projektet som indgår i bilaget, men blot de seneste aftalesedler som der vil blive oplyst. Således skulle oversigten over aftalesedler gerne reduceres til et mere overskueligt bilag. Den nye liste vil være at se ved næstkommende Bygherreudvalgsmøde.

Bilag:

15.01 Mjølnerparken status 9.04.2024

15.02 Status MP alle sager til Bo-Vita 7.4.2024

15.03 MP

16. Prags boulevard - status

Bestyrelsen tog status på byggesagen til efterretning

BYG indstiller

- at bestyrelsen status på byggesagen til efterretning

Beskrivelse

Vi er på nuværende tidspunkt i gang med rådgiverudbuddet, som er udarbejdet sammen med Molt Wengel. Der er vist stor interesse fra flere rådgivere og vi afholder derfor evaluerings- og udvælgelsesmøde den 16. april, hvor vi udvælger de 5 rådgivere der bedst opfylder de kriterier vi har udbudt. Derefter vil vi modtage tilbud fra de udvalgte rådgivere, som egner sig bedst til at varetage opgaven.

17. Frederik VII Gade - status

Bestyrelsen tog status på byggesagen til efterretning

BYG indstiller

- at bestyrelsen status på byggesagen til efterretning

Beskrivelse

I starten af året afholdte vi møde med bestyrelsen og drøftede projektet, samt omfang. På nuværende tidspunkt kunne økonomien ikke bære komplet udskiftning af flisebeklædning på badeværelser, oveni den planlagte udskiftning af brugsvandsinstallationer og varmtvandsbeholdere. Rådgiverydelsen er delt op i to faser, hvor første fase omhandler følgende: Registrering, supplerende miljøundersøgelser, definering af arbejdets omfang, økonomisk overslag, møder.

Anden fase omhandler følgende:

Projektering, udbud og kontrahering, udførelse, møder.

18. Fortvænget - status

Bestyrelsen tog status om økonomien til efterretning

BYG indstiller

- at bestyrelsen status på byggesagen til efterretning

Beskrivelse

LBF har trukket deres sidste finansieringsskitse tilbage, efter pres fra både KK og Bo-Vest, hvilket betyder at det er den oprindelige skitse der er gældende, og som der ligger til grund for det godkendte skema A for helhedsplanen.

For tagboligernes vedkommende, forventer vi at lokalplanen og skema A endelig godkendes i april 2024, hvorefter den egentlige projektering kan opstartes frem til skema B.

Der vil blive udarbejdet en tidsplan når godkendelsen foreligger.

19. Islandsgården - status

Bestyrelsen tog orienteringen vedr. økonomien vedr. etablering af tagboligerne til efterretning

BYG indstiller

- at bestyrelsen status på byggesagen til efterretning

Beskrivelse

Efter gennemgang af den samlede økonomi og projektforsætningerne med LBF, er der fundet en del flere midler til gennemførelsen af helhedsplanen og dermed også tagboligerne.

Gennemgangen betød at LBF i langt større omfang støtter udskiftningen af tagkonstruktionen, som skal udskiftes, uanset om der opføres tagboliger eller ej, økonomien er derfor flyttet næsten helt over til helhedsplanen, derud over, er der opnået støtte til andre ydelser.

Der regnes på den reviderede økonomi, for at finde den nye husleje

20. Molestien - status

Bestyrelsen tog orienteringen om udbud på byggesagen til efterretning

BYG indstiller

- at bestyrelsen tager status på byggesagen til efterretning

Beskrivelse

Projektet er i udbud med prækvalifikation den 11. april, og aflevering af tilbud den 14. maj 2024.

Det ser ud til at der er fem entreprenører der er interesseret.

21. Fælledby - status

Bestyrelsen tog orienteringen om den forhøjede husleje til efterretning.

BYG indstiller

- at bestyrelsen status på byggesagen til efterretning

Beskrivelse

Det færdige dispositionsprojekt er klar fra vores rådgivers side, og udbudsbetingelserne er også klar.

KK har problemer med den endelige husleje, idet en del af de m² som normalt ligger i kælder, er placeret på etagerne, og dermed huslejeberettiget, hvilke gør den samlede husleje for servicedelen for høj i forhold til deres budget.

Det kan betyde at der først kan godkendes skema A på sagen, efter at den forhøjede husleje er godkendt ved de kommende budgetforhandlinger ultimo 2024, og dermed en udskydelse af projektet, tilsvarende.

Der er indkaldt til møde hos SUF desangående den 9.4.2024.

22. Fasanvej - status

Bestyrelsen tog orienteringen om genfremsendelse af tilbud til Næstved kommunen til efterretning. Sagen lukkes, da kommunen ikke ønsker opførelse af almene boliger på grunden.

BYG indstiller

- at bestyrelsen status på byggesagen til efterretning

Beskrivelse

I 2023 har vi fremsendt tilbud på erhvervelse af en kommunal ejet grund på Fasanvej. Vi modtog afslag, men eftersom grunden ikke er solgt, har vi sammen med Svanen besluttet at genfremsende vores tilbud og dermed forespørgsel om, hvorvidt kommunen vil overveje et salg. Kommunen kan sælge uden udbud, eftersom der har allerede har været afholdt udbud.

Projektet indeholder 1.370 kvm. private boliger og 4.450 kvm. almene boliger.

Bilag:

22.01 Næstved - Fasanvej Tilbudsforespørgsel af Marts 2024

23. Skolevej i Frederiksværk- status

Bestyrelsen tog status på byggesagen til efterretning

BYG indstiller

- at bestyrelsen status på byggesagen til efterretning

Beskrivelse

Vi har fremsendt tilbud på erhvervelse af en tidligere skole, som skal nedrives og bebygges med 1.380 kvm. private boliger og 4.421 kvm. almene boliger samt et fælleshus på 125 kvm.

Vi har været til dialogmøde om vores tilbud den 21. marts 2024, hvor vi blev anmodet om at fintune projektet, og det indbyder man ikke til, hvis vi ikke har en chance. Nærmere følger.

Bilag:

23.01 Situationsplan.

24. Skælskør- status

Bestyrelsen tog orienteringen om byggesagen til efterretning

BYG indstiller

- at bestyrelsen status på byggesagen til efterretning

Beskrivelse

Arbejdet med lokalplan er netop igangsat og projektet kommer til at indeholde 48 almene og 10 private boliger.

Bilag:

24.01 Trestensvej Boligkoncept

25. Østre Gasværk – 3 grunde og plejehjem - status

Bestyrelsen tog orienteringen om byggesagen til efterretning

BYG indstiller

- at bestyrelsen status på byggesagen til efterretning

Beskrivelse

Vi har fremsendt fornyede tilbud på 2 af de 3 grunde, der er i udbud. Buddene er hævet med kr. 100.000/stk. Den 3. grund, som er voldsom forurenede, byder vi ikke på.

Det er aftalt med FSB og AAB, at hvis en grund erhverves (ca.6.500 m²) så udarbejder de 3 parter i partnerskabet projektforslag, og Bo-Vita gennemfører og bliver slutbruger. Erhverves 2 grunde i partnerskabet, gennemfører Bo-Vita fortsat projektet, men efter færdiggørelse, deles projekterne i 3. Vedr. plejehjem, deltog vi i udbuddet, men sagen gik desværre til AKB.

Formandskabet

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

Formanden orienterede om sidst afholdte møde i Bo-Vest bestyrelsen.

Formandskabet indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen fra formanden til efterretning.

Beskrivelse:

Orientering fra formanden

Administrationen

27. Deltagelse i afdelingsmøder – UDGÅR

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen beslutter hvem der deltager i evt. afdelingsmøder

Beskrivelse:

28. Advisory Board

Bestyrelsen tog orienteringen om de kommende advisoryboard til efterretning.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen om kommende advisoryboard møder til efterretning.

Beskrivelse:

Der afholdes advisoryboard møde d. 31. maj og 20. september.

Dagsorden d. 31. maj indeholder bl.a. fremvisning og drøftelse af sagerne Mjølnerparken og Den grønne trekant.

29. Oversigt over dispositionsfond, arbejdskapital, trækingsret

Bestyrelsen tog opgørelserne 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 ti år. Organisationsbestyrelsen kan benytte egenkapitalopgørelsen som grundlag for beslutningspunkter på bestyrelsesmødet med fremtidig økonomisk konsekvens.

I opgørelsen over dispositionsfonden, trækingsretten og arbejdskapitalen er indarbejdet alle godkendte beslutninger frem til den 6. marts 2024.

Bilag

30.01 Egenkapital pr. 6. marts 2024 inkl.

- Opgørelse af dispositionsfond og udvikling i dispositionsfond 2023-2033 pr. 6. marts 2024
- Opgørelse af arbejdskapital og udvikling i arbejdskapital 2023-2033 pr. 6. marts 2024
- Opgørelse af trækingsret og udvikling i trækingsret 2023-2033 pr. 6. marts 2024

Drift

30. Evt.

Direktør og formand orienterede bestyrelsen om de foretagne ændringer i driften og blandt personalet i sin helhed. Der har blandt personalet været en forståelig og forventelig usikkerhed omkring fremtiden, men langt de fleste ser de nye strukturelle ændringer som en forbedring. Der er stor forventning til de kommende fremtidige nyansættelser og det er glædeligt at der har været forholdsmæssig mange ansøgere til de opslåede stillinger.

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

Organisationsformand Jan Hyttel