



Referat 2020/11

Bestyrelsesmøde

15. december 2020, kl. 10.00

Tilstede: Formand Per Carlo Nilsson (PCN), Holger Pii (HP), Jette Pedersen (JP), Lene Fuglsang Fassel (LFF), Brit Kofoed Dahl (BKD) og Torben Dehn (TD) samt uden stemmeret direktør Ebbe Frank (EF) og Lise Møller Rieck (LMR). Næstformand Nini Kjølner (NK) deltog i mødet via Skype. Claus Rasmussen Kuben Management A/S deltog under behandling af punkt 4 via videolink. Mogens Aaskov fra Kuben Management A/S deltog under behandling af punkt 5 via videolink.

Fraværende: Ingen.

Dagsorden:

Indledningspunkter:

1. Kommentarer til dagsorden og punkter til eventuelt.
2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Beslutningspunkter:

3. Afdeling 11, godkendelse af byggeregnskab, køkken- og badprojekt.
4. Søndergården I & II, helhedsplan og skema A.
5. Afdeling Svaneke, aftale om teknisk rådgivning.
6. Afdeling Svaneke, aftale om byggeadministration.
7. Afdeling 56, aftale om byggeadministration.
8. Afdeling 56 og Afdeling Svaneke, evaluering af midlertidig udlejning.
9. Helhedsplaner, tidsplaner og kommende renoveringsprojekter.
10. Samarbejdsaftale med Nykredit.
11. Rammeaftale om juridisk bistand med Kammeradvokaten.
12. Kontraktgennemgang af Kammeradvokaten.
13. Strategiseminar for bestyrelsen.

Orienteringspunkter:

14. Formanden orienterer.
15. Direktøren orienterer.
16. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

Eventuelt.

1. Kommentarer til dagsorden og punkter til eventuelt.

Der var ingen kommentarer til ovenstående dagsorden. Der var ingen punkter under eventuelt.



2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Referat nr. 2020 09 og 10 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

3. Afdeling 11, godkendelse af byggeregnskab, køkken- og badprojekt.

EF fremlagde byggeregnskab på køkken- og badprojekt i Afdeling 11, der var udsendt som bilag forud for mødet.

De samlede byggeudgifter beløber sig til kr. 6.128.487, der finansieres ved kr. 191.487 fra egne henlæggelser, kr. 1.000.000 i trækingsret og kr. 4.937.000 i lånefinansiering.

Lejestigningen i Afdeling 11 reduceres til 14,38 % mod budgetteret 17,85 %. Lejen reguleres pr. 1. februar 2021 med tilbagevirkende kraft i forhold til den varslede ikrafttrædelsesdato.

Der var ingen bemærkninger til byggeregnskabet, som blev enstemmigt **godkendt**.

4. Søndergården I & II, helhedsplan og skema A.

EF fremlagde indstillinger fra Kuben Management A/S, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Claus Rasmussen gennemgik indstillingen på finansiering af helhedsplan for Søndergården I & II.

Helhedsplanen koster i alt kr. 103,2 mio. og er finansieret ved kr. 34,4 mio. i støttet realkreditlån fra Landbyggefonden (LBF), kr. 1,8 mio. i fællespuljetilskud fra LBF, kr. 620.000 i tilskud fra Bo42, kr. 1,0 mio. i kapitaltilførsel, kr. 13,1 mio. fra afdelingernes henlæggelser og kr. 52,2 mio. i ustøttet realkreditlån. Bo42s andel af kapitaltilførslen er kr. 200.000.

LBF har forudsat at Søndergården I & II ansøger om fritagelse for indbetalinger til dispositionsfonden af ydelser på udamortiserede oprindelige støttede lån, svarende til ca. kr. 670.000 årligt for begge afdelinger.

Løbende huslejestøtte er beregnet til i alt kr. 760.000 pr. år for Søndergården I & II, der bliver aftrappet. LBF har taget forbehold for regulering, når de endelige beregninger foretages, herunder om støtten helt eller delvist skal ydes af Bo42s dispositionsfond eller LBF-supplerende driftslån.

LBF har forudsat at afdelingerne sammenlægges ved gennemførelsen af helhedsplanen og at der sker en lejeudligning mellem de to afdelinger. Lejen på kr. 848 pr. m² pr. år er dog en gennemsnitlig leje.

Det blev enstemmigt **godkendt** at bevillige kr. 200.000 til dækning af Bo42s andel af kapitaltilførslen og kr. 620.000 til bidrag til fællespuljetilskud fra dispositionsfonden.

Det blev desuden enstemmigt **godkendt** at yde lokal ydelsesstøtte på op til kr. 700.000 pr. år fra dispositionsfonden for at sikre et konkurrencedygtigt huslejeniveau. Lokalydelsesstøtte gives som tilskud til prioritetsydelsen på det ustøttede realkreditlån og aftrappes.

Det blev ligeledes enstemmigt **godkendt** at Søndergården I & II fritages for indbetaling til dispositionsfonden ca. kr. 670.000 årligt.

Det blev enstemmigt **godkendt** at Bo42 yder støtte op til kr. 760.000 årligt hvis LBF beslutter at Bo42 skal yde helt eller delvis huslejestøtte.

Hvis LBF beslutter at yde støtten som et supplerende driftslån, tages dette til **efterretning**.

Det blev ligeledes enstemmigt **besluttet** at der fra afdelingernes henlæggelser anvendes kr. 13,1 mio.

Som en del af finansieringen og den fremtidige lejefastsættelse indregnes en samlet årlig besparelse i driftsbudgettet på i alt kr. 1,834 mio. gældende fra helhedsplanens gennemførelse.

Afdelingernes driftsbesparelser, herunder reduceret serviceniveau, ændret affaldshåndtering og reduceret administrationshonorar, blev enstemmigt **godkendt**.

Helhedsplan, skema A og sammenlægning af de to afdelinger blev enstemmigt **godkendt**.

Helhedsplan, inkl. driftsbesparelser og sammenlægning af afdelingerne skal godkendes på ekstraordinært afdelingsmøde, som forventes afholdt i foråret, når coronasituationen tillader det og der foreligger et beboer-demokratisk beslutningsgrundlag.

Ansøgning om godkendelse af skema A, garantistillelse og medvirken til kapitaltilførsel for henholdsvis Søndergården I og Søndergården II er til behandling på kommunalbestyrelsesmøde den 17. december 2020.

5. Afdeling Svaneke, aftale om teknisk rådgivning.

Aftale om teknisk rådgivning og beslutningsforslag forelå ikke forud for mødet.

Mogens Aaskov gennemgik proces, organisation og overordnet tidsplan. Begge tilbudsgivere har afgivet en pris, der ligger væsentlig over den afsatte ramme i skema A for rådgivningsydelsen, hvorfor der ikke kan indgås kontrakt på baggrund af det foreliggende tilbud.

Det blev enstemmigt **godkendt** at Kuben Management A/S kontakter Landsbyggefonden for at få afklaret om det er muligt at udvide bevillingen.

Efter indstilling fra Kuben Management A/S blev det enstemmigt **godkendt** at der gennemføres en ny forhandlingsrunde med de bydende.

6. Afdeling Svaneke, aftale om byggeadministration.

Det blev enstemmigt **besluttet** at punktet udsættes til behandling på næste møde, da aftalen er modtaget sent, hvorfor det ikke har været muligt at gennemgå materialet inden mødets afholdelse.

7. Afdeling 56, aftale om teknisk rådgivning.

Det blev enstemmigt **besluttet** at punktet udsættes til behandling på næste møde, da aftalen er modtaget sent, hvorfor det ikke har været muligt at gennemgå materialet inden mødets afholdelse.

8. Afdeling Svaneke og Afdeling 56, evaluering af midlertidig udlejning.

EF fremlagde beregninger over midlertidig udlejning, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Den aftalte model fungerer, og der har p.t. ikke været behov for at nedsætte leje. I Afdeling Svaneke er 6 boliger midlertidigt udlejet, og der er tomgang i 2020, svarende til kr. 83.774. I Afdeling 56 er 6 boliger udlejet midlertidigt, og der er tomgang i 2020, svarende til kr. 23.190.

Det blev enstemmigt **besluttet** at fortsætte midlertidig udlejning med mulighed for lejereduktion, dog tilpasses udlejningsperiode til løbende tidsplaner, som forventes konkretiseret først i det nye år, samt at der foretages en ny evaluering om ca. 6 måneder.



9. Helhedsplaner, tidsplaner og kommende renoveringsprojekter.

EF fremlagde overordnet tidsplan for helhedsplaner og procesplan, der var udsendt som bilag forud for mødet.

I tidsplan fra Kuben Management A/S er der overlap mellem helhedsplanerne i Afdeling 56, Afdeling Svaneke og Søndergården I & II, der dog er forskudt mest muligt i forhold til frist for godkendelse af skema B.

Med udgangspunkt i tidsplanerne for de 4 helhedsplaner og egne ressourcer vil eventuelle nye projekter i andre afdelinger først blive planlagt til udførelse tidligst i 2025, alternativt er det nødvendigt at tilknytte ekstern rådgiver på alle projekter, der fremover vedtages inden helhedsplanerne er afsluttede.

Den overordnede tidsplan og udskydelse af nye projekter i andre afdelinger blev enstemmigt **godkendt**.

10. Samarbejdsaftale med Nykredit.

EF fremlagde aftale om porteføljestyring, herunder illustrativ konsekvens beregning, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Aftalen med Nykredit giver Bo42 en række fordelagtige vilkår i forbindelse med porteføljestyring, herunder finansiell rådgivning, løbende rapportering og gebyrer.

Samarbejdsaftalen om porteføljestyring med Nykredit blev enstemmigt **godkendt**.

11. Rammeaftale om juridisk bistand med Kammeradvokaten.

EF fremlagde rammeaftale om juridisk bistand, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Rammeaftalen mellem Bo42 og advokatfirmaet Poul Schmith (Kammeradvokaten) omfatter juridisk bistand inden for alle relevante fagområder i forhold til advokatens fagområder herunder entrepriseret, fast ejendom, almenlejeret og erhvervslejeret, alment boligbyggeri, persondata samt ansættelses- og arbejdsret. Derudover får Bo42 adgang en række tillægsydelser, herunder juridisk hotline og kompetenceudvikling.

Rammeaftalen er ikke-eksklusiv, hvorfor Bo42 frit kan anvende andre advokatfirmaer, herunder fortsætte nuværende lokale samarbejde med Advodan om bl.a. inkasso. Afregning sker efter timebaseret opgørelse med differentieret timepriser efter anciennitet. Der udarbejdes salæroverslag eller tilbud inden en sag begyndes.

Rammeaftale om juridisk bistand med Kammeradvokaten blev enstemmigt **godkendt**.

12. Kontraktgennemgang af Kammeradvokaten.

EF fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

I forbindelse med helhedsplanerne skal der indgås kontrakter på henholdsvis byggeadministration og teknisk rådgivning, og vi har behov for at få en juridisk vurdering af kontraktforholdene.

Det blev enstemmigt **besluttet** at EF bemyndiges til at bede Kammeradvokaten om at gennemgå kontrakterne fra Kuben Management A/S.

13. Strategiseminar for bestyrelsen.

EF fremlagde tilbud og forslag til program, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Vi har modtaget et tilbud fra BL – Danmarks Almene Boliger på afholdelse af strategiseminar med to tovholdere fra BL lørdag den 27. februar 2020. Det samlede budget for strategiseminaret er kr. 75.000.

Det indstilles til at vi takker nej til tilbuddet, og at strategiseminaret i stedet afholdes i eget regi og egne lokaler den pågældende dag, således at omkostninger og ambitionsniveau i højere grad matcher vores boligorganisations størrelse og den nuværende situation med fokus på gennemførelse af helhedsplaner.

Indstillingen blev enstemmigt **godkendt**.

13. Formanden orienterer.

PCN oplyste, at han ikke havde punkter til orientering, hvilket blev taget til **efterretning**.

14. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at vi har udsendt "Nyhedsbrev uge 47 2020" om muligheden for drop-in testning i uge 48 og 49 i Bo42s fælleslokaler og 20'EREN og "Nyhedsbrev uge 49 2020" om varmeopkrævning og varmeafregning.
- at Kuben Management A/S har udsendt nyhedsbrev til beboerne i Afdeling 56 og Afdeling Svaneke om arbejdsgruppemøder i forbindelse med helhedsplanerne, samt nyhedsbrev til beboerne i Søndergården I & II om den kommende helhedsplan for afdelingerne.
- at arbejderne med udskiftning af vinduer og døre i Strandgården er afsluttet. Den varslede lejestigning på 4,98 % reduceres pr. 1. februar 2021 til 4,32 %. Byggeregnskab fremlægges på næste bestyrelsesmøde.
- at fællesvaskeri beliggende i NordParken er lukket i uge 8 2021, da alle vaskemaskiner og tørretumblere bliver udskiftet til nye og energibesparende maskiner. Beboerne kan i den periode benytte fællesvaskeri beliggende i Højvangsparken. Beboerne vil blive orienteret via mail og opslag på opgangsskærmene.
- at der afholdes MUS samtaler med alle medarbejdere i administrationen den 16. december 2020.
- at administrationen holder lukket i mellemjulen.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

15. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

Der var ingen punkter til orientering, hvilket blev taget til **efterretning**.

Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 13.00. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 23. februar 2021.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____