



Referat 2021 /01

Ekstraordinært bestyrelsesmøde

9. februar 2021, kl. 10.00

Tilstede: Formand Per Carlo Nilsson (PCN), næstformand Nini Kjøller (NK), 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). Mogens R. Aaskov (MRA) fra Kuben Management A/S (Kuben) deltog under behandling af punkterne 1-18.

Fraværende: Ingen.

PCN bød velkommen til det ekstraordinære bestyrelsesmøde i forbindelse med helhedsplanerne i Afdeling 56, Afdeling Svaneke og Søndergården I & II.

Dagsorden:

1. Helhedsplaner, ændret rammetidsplan for renovering i forbindelse med helhedsplaner.
2. Afdeling Svaneke, ændret udbudsform for renovering i forbindelse med helhedsplaner.
3. Afdeling 56, aftale om teknisk bygherrerådgivning.
4. Afdeling 56, aftale om beboerinformation og håndtering.
5. Afdeling 56, aftale om genhusningshåndtering.
6. Afdeling 56, aftale om juridisk konsulenttydelser.
7. Afdeling 56, Afdeling Svaneke og Søndergården I & II, tilbud på aftale om grøn screening.
8. Afdeling Svaneke, aftale om byggesagsadministration.
9. Afdeling Svaneke, aftale om teknisk bygherrerådgivning.
10. Afdeling Svaneke, aftale om beboerinformation og håndtering.
11. Afdeling Svaneke, aftale om genhusningshåndtering.
12. Afdeling Svaneke, tillægsaftale om juridisk konsulenttydelser.
13. Søndergården I & II, tillægsaftale om konsulenttydelser inden skema A.
14. Søndergården I & II, tillægsaftale om konsulenttydelser inden afdelingsgodkendelse.
15. Søndergården I & II, aftale om byggesagsadministration.
16. Afdeling 56, Afdeling Svaneke og Søndergården I & II, nyhedsbreve om ændret tidsplaner.
17. Afdeling 56 og Afdeling Svaneke, anmodninger om udskydelse af frist for skema B.
18. Brug af iBinder i stedet for Dropbox i forbindelse med bestyrelsesarbejdet.
19. Afdeling 13, Børnehuset Nordstjernen, nyt indgangsparti, herunder tilskud.

1. Helhedsplaner, ændret rammetidsplan for renovering i forbindelse med helhedsplaner.

MRA fremlagde revideret overordnet tidsplan, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Revidering af overordnet tidsplan sker på baggrund af forsinkelser med bl.a. at få aftaler på plads og behov for ændring i udbudsform i Afdeling Svaneke. MRA anbefaler at helhedsplanerne i Afdeling 56 og Afdeling Svaneke køres samtidigt. Tidsrammen for Søndergården I & II vil blive overskredet, hvorfor vi skal anmode Landsbyggefonden (LBF) om forlængelse.

EF bemærkede at et stort tidsoverlap i de tre helhedsplaner vil give en række udfordringer, herunder i relation til genhusning og stor belastning ved syn af boliger. Det vil samtidig betyde at genhusning i vidt omfang skal ske i beboelsespavilloner. Det bornholmske boligmarked er i forvejen presset og med coronaen er der væsentlig færre opsigelser. Tidsplan for udførelsesfasen i Afdeling 56 og Søndergården ønskes opdelt i minimum 2 faser – byggeafsnit 5 & 6 i Afdeling 56 og Søndergården I og Søndergården II.

EF oplyste at kontrakterne har været forelagt for Kammeradvokaten og MRA bekræftede at bemærkninger fra Kammeradvokaten og EF er medtaget i kontrakterne.

Den reviderede overordnet tidsplan for helhedsplanerne i Afdeling 56 og Afdeling Svaneke blev enstemmigt **godkendt**.

Det blev enstemmigt **vedtaget** at udskyde udførelsesfasen i Søndergården I & II med 6 måneder.

2. Afdeling Svaneke, ændret udbudsform for renovering i forbindelse med helhedsplaner.

MRA fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

I Afdeling Svaneke anbefales det at ændre udbudsform til tidligt udbud i hovedentreprisen for at sikre den samlede økonomiske ramme. Risiko for projektmangler og fejl reduceres, da entreprenørs kompetencer inddrages gennem en fælles projektoptimering af udførelsesprojektet, hvormed der opnås større budgetsikkerhed.

Forud for udbud skal juridiske forhold afklares (bl.a. escape klausul), vilkår på prissætningsmekanismer, tildelingskriterier og bedømmelse. Eventuelle besparelser og prisændringer forudsættes indarbejdet i den ubetinget aftale C.

Ændring af udbudsform i Afdeling Svaneke til tidligt udbud blev enstemmigt **godkendt**.

3. Afdeling 56, aftale om teknisk bygherrerådgivning.

MRA fremlagde aftale om teknisk bygherrerådgivning ved totalentreprisen med dertil hørende bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Aftalen med Kuben omfatter byggesagsadministration, herunder teknisk rådgivning og bistand i forbindelse med helhedsrenovering af Afdeling 56. Der gennemføres EU-udbud af totalentreprisen med forhandling. Rådgiver har tilknyttet 2 underrådgivere til aftalen, Mangor & Nagel A/S og Lyngkilde A/S.

Aftale om teknisk bygherrerådgivning i Afdeling 56 med et fast honorar på kr. 9.000.000 blev enstemmigt **godkendt**.

4. Afdeling 56, aftale om beboerinformation og håndtering.

MRA fremlagde konsulentaftale med dertil hørende bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Aftalen med Kuben omfatter beboerinformation, beboerinddragelse og beboerhåndtering, som en særskilt specialitydelse, i forbindelse med renoveringen af Afdeling 56.

Konsulentaftale om beboerinformation og håndtering i Afdeling 56, med en samlet ramme på kr. 670.600 og afregning efter medgået tid, blev enstemmigt **godkendt**.

5. Afdeling 56, aftale om genhusningshåndtering.

MRA fremlagde aftale om genhusning med dertil hørende bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Aftalen med Kuben omfatter håndtering af genhusning i forbindelse med renovering, herunder planlægning og information, samt individuel rådgivning og støtte til beboere.

Ydelser i henhold til aftale afregnes efter medgået tid, dog afregnes rådgiver med et fast honorar pr. permanent og midlertidig genhusning. Antal af genhusninger skal afklares inden honoraret endeligt fastlægges.

Aftale om genhusningshåndtering i Afdeling 56 med en samlet ramme på kr. 2.898.338 blev enstemmigt **godkendt**.

6. Afdeling 56, aftale om juridisk konsulenttydelser.

MRA fremlagde aftale om juridisk konsulenttydelser med dertil hørende bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Aftalen med Kuben omfatter udbudsjuridisk bistand i forbindelse med totalentreprise ved gennemførelse af helhedsplan for Afdeling 56.

Aftale om juridisk konsulenttydelser i Afdeling 56, med en ramme på kr. 437.500 og afregning efter medgået tid, blev enstemmigt **godkendt**.

7. Afdeling 56, Afdeling Svaneke og Søndergården I & II, tilbud på aftale om grøn screening.

MRA fremlagde tilbud på aftale fra Kuben om grøn screening af de 3 helhedsplaner, der var udsendt som bilag forud for mødet. Aftalen omfatter både teknisk og administrativ rådgivning.

Grønne screeninger er et krav i forbindelse med gennemførelse af helhedsplanerne og kan give mulighed for yderligere støtte til energiforbedringer. Resultaterne af screeningen skal indarbejdes i udbudsmateriale, og ydelserne skal godkendes af LBF.

Samlet tilbud på grøn screening i Afdeling 56, Søndergården I & II og Afdeling Svaneke på kr. 402.500 blev enstemmigt **godkendt**.

Den samlede udgift fordeles på de 3 helhedsplaner med henholdsvis kr. 117.500 i Afdeling 56, kr. 117.500 i Søndergården I & II og kr. 167.500 i Afdeling Svaneke.

8. Afdeling Svaneke, aftale om byggesagsadministration.

MRA fremlagde aftale om byggesagsadministration med dertil hørende bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Aftalen med Kuben omfatter al byggesagsadministration i relation til renovering af boliger i 10 byggeafsnit i Afdeling Svaneke i forbindelse med helhedsplan. Byggeriet udbydes og gennemføres i hovedentreprise.

Aftale om byggeadministration i Afdeling Svaneke med et fast honorar på kr. 1.717.534 blev enstemmigt **godkendt**. Det endelige honorar reguleres ved skema C (byggeregnskab).

9. Afdeling Svaneke, aftale om teknisk bygherrerådgivning.

MRA fremlagde aftale om teknisk rådgivning og bistand med dertil hørende bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet. Det lykkedes ikke ved EU-udbud at få et bud inden for den af LBF godkendte økonomiske ramme. Cubo Arkitekter var billigst, men samlet set ca. kr. 2.000.000 højere end forudsat.

Aftalen med Cubo Arkitekter omfatter totalteknisk rådgivning i forbindelse med realisering af helhedsplan for Afdeling Svaneke. Opgaven er delt i 2 faser, hvoraf der er indgået betinget aftale for fase 1, da honorar i aftale overstiger den afsatte ramme (kr. 6.213.690 i skema A), hvorfor det er en forudsætning at LBF godkender udvidelse af rammen eller der findes besparelser i den tekniske bygherrerådgivning.

Aftale om teknisk rådgivning og bistand i Afdeling Svaneke med et honorar på kr. 7.989.029 blev enstemmigt **godkendt** for så vidt angår igangsætning af fase 1 som betinget aftale, og at aftalens fase 2 er betinget af, at der opnås tillægsbevilling i forhold til den økonomiske ramme godkendt i skema A.

10. Afdeling Svaneke, aftale om beboerinformation og håndtering.

MRA fremlagde konsulentaftale med dertil hørende bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Aftalen med Kuben omfatter beboerinformation, beboerinddragelse og beboerhåndtering, som en særskilt specialtjydelser, i forbindelse med renoveringen af Afdeling Svaneke.

Konsulentaftale om beboerinformation og håndtering i Afdeling Svaneke, med en samlet ramme på kr. 490.819 og afregning efter medgået tid, blev enstemmigt **godkendt**.

11. Afdeling Svaneke, aftale om genhusningshåndtering.

MRA fremlagde aftale om genhusning med dertil hørende bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Aftalen med Kuben omfatter håndtering af genhusning i forbindelse med renovering, herunder planlægning og information, samt individuel rådgivning og støtte til beboere.

Ydelser i henhold til aftale afregnes efter medgået tid, dog afregnes rådgiver med et fast honorar pr. permanent og midlertidig genhusning. Antal af genhusninger skal afklares inden honoraret endeligt fastlægges.

Aftale om genhusning i Afdeling Svaneke med en samlet ramme på kr. 1.603.150 blev enstemmigt **godkendt**.

12. Afdeling Svaneke, tillægsaftale om juridisk konsulenttydelser.

MRA fremlagde tillægsaftale om juridisk konsulenttydelser, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Tillægsaftalen med Kuben omfatter tillægsydelser, som konsekvens af at totalrådgiverudbud har måttet gennemføres med forhandling og med reduktion af prisen i forhold til første tilbud.

Tillægsaftale om juridisk konsulenttydelser i Afdeling Svaneke på kr. 100.000 blev enstemmigt *godkendt*.

13. Søndergården I & II, tillægsaftale om konsulenttydelser inden skema A.

MRA fremlagde tillægsaftale om konsulenttydelser inden skema A med dertil hørende bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Tillægsaftalen med Kuben omfatter tillægsydelser, som konsekvens af intern uoverensstemmelse mellem medarbejdere i LBF og revidering af skema A, samt de dermed følgende ekstraydelser leveret i forbindelse med finansiering og krav om opdeling i 2 stk. skema A.

Tillægsaftale om konsulenttydelser inden skema A i Søndergården I & II på kr. 100.000 blev enstemmigt *godkendt*.

14. Søndergården I & II, tillægsaftale om konsulenttydelser inden afdelingsgodkendelse.

MRA fremlagde tillægsaftale om konsulenttydelser inden afdelingsgodkendelse med dertil hørende bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Tillægsaftalen med Kuben omfatter tillægsydelser i forbindelse med planlægning og afholdelse af afdelingsmøde, herunder udarbejdelse af informations- og præsentationsmateriale til møder. Ydelserne omfatter ligeledes udarbejdelse af genhusningspjece og afholdelse af månedlige møder med bygherreudvalg indtil forventet afdelingsmøde, hvor helhedsplanen forventes godkendt.

Tillægsaftale om konsulenttydelser i Søndergården I & II med en samlet pris på kr. 370.000 blev enstemmigt *godkendt*.

15. Søndergården I & II, aftale om byggesagsadministration.

MRA fremlagde aftale om byggesagsadministration med dertil hørende bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Aftalen med Kuben omfatter al byggesagsadministration i relation til renovering af boliger i begge nuværende afdelinger i forbindelse med helhedsplan. Byggeriet udbydes i hovedentreprise. Aftalen er betinget af, at beboerne i begge afdelinger godkender sammenlægning af afdelingerne, og efterfølgende godkender én samlet helhedsplan.

Det blev aftalt at tidsrammen for renovering rykkes 6 måneder, og at tillæg til aftale underskrives af EF og MRA.

Aftale om byggesagsadministration i Søndergården I & II på kr. 1.107.151 blev enstemmigt *godkendt*.



16. Afdeling 56, Afdeling Svaneke og Søndergården I & II, nyhedsbreve om ændret tidsplaner.

MRA redegjorde for at det er planen at der udsendes nyhedsbreve i forbindelse med de 3 helhedsplaner.

EF gjorde opmærksom på, at budskabet i nyhedsbrev til beboerne i Søndergården I & II bør omformuleres med fokus på status og beslutning i forhold til afholdelse af ekstraordinært afdelingsmøde. Endvidere ønskes det at det fremgår at Kuben er afsender af nyhedsbrevene, samt at det er Kuben der fremadrettet forestår beboerhåndtering m.v.

Det blev enstemmigt **besluttet** at der udsendes nyhedsbreve til beboerne i de 3 helhedsplaner.

17. Afdeling 56 og Afdeling Svaneke, anmodninger om udskydelse af frist for skema B.

MRA fremlagde anmodning om udsættelse af skema B til henholdsvis Landsbyggefonden og kommunen.

Revidering af den overordnet tidsplan for helhedsplanerne bevirker, at vi skal ansøge om at kunne udskyde fristen for skema B i Afdeling 56 og Afdeling Svaneke.

Udkast til anmodninger om udsættelse af skema B blev enstemmigt **godkendt**.

18. Brug af iBinder i stedet for Dropbox i forbindelse med bestyrelsesarbejdet.

MRA gennemgik overordnet struktur og muligheder i iBinder.

iBinder er et cloud-baseret system, hvor alle data og funktioner tilgås via en internetbrowser, der således kan køre på alle platforme. Brugerfladen er en hylde med digitale ringbind. Administrator på et ringbind kan konfigurere mappestruktur og adgang. Adgang til iBinder kræver tilkøb af hovedmapper.

Kuben benytter iBinder til dokumenthåndtering og bygherre inviteres til at se relevante dokumenter i de konkrete renoveringssager.

Det blev enstemmigt **besluttet** at bruge iBinder i stedet for Dropbox i forbindelse med bestyrelsesarbejdet.

19. Afdeling 13, Børnehuset Nordstjernen, nyt indgangsparti, herunder tilskud.

PCN fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

Nyt indgangsparti er blevet drøftet på byggemøder i byggeudvalget og der er indhentet skitseforslag fra Steenbergs Tegnestue samt prisoverslag fra PL Entreprise.

Forslag til vifteportal med overdækket glastag, nordstjernens navn, Bo42 logo samt stjerne med lysarmatur koster ca. kr. 160.000, og forslag til skitsesøjle ved indgang vil koste ca. kr. 118.000. Vifteportalen giver, udover en flot markering af indgangspartiet, mulighed for at stå i læ.

Det blev enstemmigt **besluttet** at bevillige kr. 100.000 fra arbejdskapitalen til den skitserede vifteportal, dog uden lysarmatur i stjernen. EF bemyndiges til at finde det resterende beløb i projekt, drift eller på anden måde.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 12.44. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 23. februar 2021.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____