



Referat 2021 /09

Bestyrelsesmøde

29. september 2021, kl. 10.00

Tilstede: Formand Per Carlo Nilsson (PCN), næstformand Nini Kjølner (NK), Lene Fuglsang Fassel (LFF), Jette Pedersen (JP), Poul Rostgaard (PR) og Torben Dehn (TD) samt uden stemmeret direktør Ebbe Frank (EF) og Lise Møller Rieck (LMR). Brit Kofoed Dahl (BKD) deltog i mødet via Teams. Mogens R. Aaskov (MRA) fra Kuben Management A/S (Kuben) deltog under behandling af punkterne 3-6.

Fraværende: ingen.

Dagsorden:

Indledningspunkter:

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

Beslutningspunkter:

3. Afdeling Svaneke, udgået punkt på grund af manglende bilag fra rådgiver.
4. Søndergården, renoveringsprojekt, aftaler.
5. Afdeling 56, renoveringsprojekt, tillægsaftaler.
6. Søndergården, renoveringsprojekt, bestyrelseshonorar til bygherreudvalg.
7. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 2022.
8. Halvårsrapport 2021.
9. Status, afdelingsmøder, herunder orientering om beslutninger og valg.
10. Afdeling 1, råderetskatalog.
11. Projekt, Brandsikkerhed; røgalarmanlæg i alle boliger inden 2025.
12. Fotodokumentation af ejendomme/afdelinger.

Orienteringspunkter:

13. Formanden orienterer.
14. Direktøren orienterer.
15. 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 2021 08 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

Formandens godkendelsespåtegning: _____

3. Afdeling Svaneke, udgået punkt på grund af manglende bilag fra rådgiver.

Punktet var udgået, da der forud for mødet ikke forelå det fornødne beslutningsgrundlag. På opfordring fra MRA fra Kuben blev punktet drøftet på baggrund af mundtlig fremlæggelse på mødet.

MRA har afholdt møde med Cubo Arkitekter A/S (Cubo) den 28. september 2021, og MRA oplyste at der er en gensidig interesse i, at aftalen om totalrådgivning bringes til ophør.

MRA har forhandlet et oplæg til en mindelig aftale med Cubo om ophør mod betaling af et samlet honorar på kr. 1.166.000, svarende til det registrerede tidsforbrug for det udarbejdede materiale og de supplerende undersøgelser i fase 1. MRA vurderede, at kr. 5.000.000 vil være tilstrækkeligt i restbudget til gennemførelse af den resterende del af helhedsplanen i Afdeling Svaneke.

Det blev enstemmigt **besluttet** at følge indstillingen fra MRA om ophævelse af aftalen med Cubo, og MRA blev bemyndiget til at forhandle en juridisk aftale på plads med Cubo til bygherreudvalgets efterfølgende accept.

MRA oplyste at inden der kan indgås aftale om fortsat teknisk rådgivning, skal der udarbejdes et teknisk og økonomisk grundlag, der tager højde for resultaterne af de gennemførte forundersøgelser og de tekniske udfordringer. Der skal endvidere afklares hvorvidt der skal foretages et nyt rådgiverudbud eller om der kan forhandles med ny rådgiver på det eksisterende udbud, samt hvorvidt arbejderne fortsat skal udbydes i hovedentreprise. MRA tilbød at Kuben kan udarbejde det tekniske og økonomiske grundlag for næste fase.

Det blev desuden enstemmigt **besluttet** at acceptere Kubens tilbud om udarbejdelse af det tekniske og økonomiske grundlag. Bygherreudvalget blev bemyndiget til at acceptere tilbud fra Kuben.

Det blev endeligt enstemmigt **besluttet** at den fremadrettet strategi og nye aftaler i forbindelse med renoveringsprojekt i Afdeling Svaneke vil blive fremlagt af Kuben på bestyrelsesmøde 14. december 2021.

4. Søndergården, renoveringsprojekt, aftaler.

PCN fremlagde udkast til aftaler med Kuben om renoveringsprojektet i Søndergården. Materialet var udsendt som bilag forud for mødet. MRA uddybede udkastene til aftalerne.

Konsulentaftale om beboerhåndtering omfatter beboerinformation, beboerinddragelse og beboerhåndtering i relation til helhedsrenovering af Søndergården. Honorar afregnes efter medgået tid inden for en samlet honorarramme på kr. 579.000.

Aftalen om konsulentbistand på beboerhåndtering blev enstemmigt **godkendt**.

Aftale om juridisk rådgivning og bistand omfatter konsulentarbejde i form af udbudsjuridisk bistand i forbindelse med udbud i hovedentreprise for Søndergården. Honorarrammen er kr. 563.000, der afregnes efter medgået tid.

Aftalen om juridisk rådgivning blev enstemmigt **godkendt**.

Aftale om genhusning omfatter overordnet planlægning og information vedrørende genhusning samt individuel rådgivning og støtte til beboerne i forbindelse med ny bolig. Aftalens samlede økonomiske ramme er kr. 1.776.000, der afregnes efter fast honorar pr. genhusning og efter medgået tid på øvrige ydelser.

Det er en forudsætning for Bo42 at der er tale om en totalaftale på genhusning, hvorfor der blev efterspurgt en oversigt fra Kuben med klar definering på Bo42s rolle i de konkrete delopgaver på alle de indgåede aftaler, samt en aftale om hvilke opgaver der håndteres af Bo42 som bygherre og hvilke opgaver der løses lokalt af administration eller ejendoms kontor og faktureres efter medgået tid.

Det blev enstemmigt **besluttet** at bemyndige bygherreudvalget til at godkende aftale om genhusning under forudsætning af at der er en oversigt med definering af Bo42s rolle i forhold til beslutningsgrundlag eller udførelse i renoveringsprojekterne.

5. Afdeling 56, renoveringsprojekt, tillægsaftaler.

MRA oplyste, at han var enig i, at ydelserne i de fremsendte tillægsaftaler var omfattet af de allerede indgående aftaler i renoveringsprojektet, og derfor var der ikke behov for tillægsaftale med yderligere honorar.

Det blev herefter enstemmigt **besluttet** at punktet udgik, da bygherreudvalget er bemyndiget til at tage stilling til eventuelle delydelser under hovedaftalen (B1) med Kuben om byggesagsadministration og teknisk bygherrerådgivning i Afdeling 56.

6. Søndergården, renoveringsprojekt, bestyrelseshonorar til bygherreudvalg.

PCN fremlagde bilag om bestyrelseshonorar, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Bestyrelsen kan i forbindelse med nybyggeri og større renoveringssager, herunder helhedsplaner, beslutte at der medtages et honorar til bestyrelsen i budget og regnskaber (Skema A, B og C).

Formand og næstformand i Bo42 indgår som bestyrelsens repræsentanter i bygherreudvalg i forbindelse med de store renoveringssager i relation til helhedsplanerne.

Det indstilles at der udbetales kr. 18.000 årligt i supplerende bestyrelseshonorar til formand og næstformand i årene 2022, 2023 og 2024, således at der i de 3 år udbetales et samlet beløb på kr. 108.000 i forbindelse med helhedsplanen i Søndergården.

Det blev enstemmigt **besluttet**, at der medtages bestyrelseshonorar i regnskab for helhedsplan i Søndergården, og der budgetteres med bestyrelseshonorar på i alt kr. 113.000 i Søndergården og at der ikke afsættes yderligere midler til ekskursion i 2023.

Det blev enstemmigt **besluttet**, at de to medlemmer af bygherreudvalget udpeget af afdelingsbestyrelsen i Søndergården, tilbydes på lige fod med øvrige medlemmer i bygherreudvalg, at få en iPad stillet til rådighed.

Det blev endvidere enstemmigt **besluttet**, at formand og næstformand udpeges til at være bestyrelsens repræsentanter i bygherreudvalg, og at de får udbetalt et bestyrelseshonorar i alt kr. 54.000 hver fordelt over tre år i forbindelse med Søndergården isoleret set.

Det blev endeligt enstemmigt **besluttet**, at der udbetales kr. 38.000 årligt i ekstraordinært bestyrelseshonorar til formand og næstformand i årene 2022, 2023 og 2024 samlet for de 3 helhedsplaner.

7. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 2022.

EF fremlagde og gennemgik overordnet afdelingernes driftsbudgetter for 2022 på baggrund af budgetmappe 2022 med afdelingernes driftsbudgetter og vedligeholdelsesbudgetter samt oversigt for lejeudviklingen 2018 – 2022. Budgetmappe med oversigt og budgetter var udsendt som bilag forud for mødet.

Lejen stiger i afdelingerne med gennemsnitlig 1,23 %. Den gennemsnitlige stigning for de sidste 5 år for alle afdelinger i Bo42 er 0,69 %. Der er lejestigning i Afdeling 1, Afdeling 4, Afdeling 9, Afdeling 14, Strandgården, Ågården, Støberigården, Pakhuset, og Højvangsparken. I øvrige afdelinger er der ingen lejeændringer.

Afdelingsmøder i alle afdelinger har godkendt driftsbudgetterne med undtagelse af Afdeling 20, Rosenlunden og Afdeling 75, hvor ingen lejere var fremmødt, hvormed driftsbudgettet 2022 med uændret leje i Afdeling 20, Rosenlunden og Afdeling 75 formelt ikke er godkendt på afdelingsmødet. Driftsbudgetterne for 2022 for Afdeling 20, Rosenlunden og Afdeling 75 skal endeligt godkendes i kommunen.

Afdelingernes driftsbudgetter for 2022 og de dermed følgende lejestigninger blev enstemmigt **godkendt**.

8. Halvårsrapport 2021.

EF gennemgik budgetkontrol for det første halvår 2021 for boligorganisationen sammenholdt med budgettet for perioden. Budgetkontrol var udsendt som bilag forud for mødet.

Budgetkontrollen udviste et underskud pr. 30. juni 2021 på kr. 1.000.

De samlede afholdte udgifter udgjorde kr. 3.144.000 mod budgetteret kr. 3.186.000 eller svarende til et mindre forbrug på kr. 42.000 eller 1 %.

Bruttoadministrationsudgifterne udgjorde pr. 30. juni 2021 kr. 2.572.000 mod budgetteret kr. 2.611.000 svarende til et mindre forbrug på kr. 39.000 eller 2 %. Personaleudgifterne har i 1. halvår været kr. 28.000 mindre end budgetteret eller 1 %.

De samlede mødeudgifter m.v. udgjorde pr. 30. juni 2021 kr. 100.000 mod budgetteret kr. 125.000 svarende til et mindre forbrug på kr. 25.000 eller 20 %.

Budgetrapporteringen blev enstemmigt taget til **efterretning**.

9. Status, afdelingsmøder, herunder orientering om beslutninger og valg.

Bestyrelsesmedlemmerne orienterede om deres oplevelser og erfaringer i forbindelse med de afdelingsmøder i 2021, de havde deltaget i. Den generelle opfattelse var, at det var gået godt og at der havde været en god stemning på møderne.

EF oplyste, at der ikke blev valgt afdelingsbestyrelser i Afdeling 2, Afdeling 3, Afdeling 11, Afdeling 20, Rosenlunden, Afdeling Svaneke og Afdeling 75. Afdeling 4 forkastede forslag om fælles afdelingsbestyrelse med Afdeling 2 og Afdeling 3, og der skal indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde i Afdeling 2 og Afdeling 3 for valg af medlemmer til afdelingsbestyrelse. Det godkendt at Midgården pr. 1. januar 2022 er én afdeling.

EF oplyste at forretningsordenen for afdelingsmødet i alle afdelinger vil blive ændret i 2022 med en ny formulering om valg af suppleanter, der forenkler prioriteringen af de valgte suppleanter.

Status på afdelingsmøderne blev taget til **efterretning**.

10. Afdeling 1, råderetskatalog.

EF fremlagde råderetskatalog fra Afdeling 1, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF indstillede til bestyrelsen at ændring råderetskataloget blev godkendt. Råderetskataloget var udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelse og administration, og det blev enstemmigt vedtaget på afdelingsmøde.

Råderetskataloget i Afdeling 1 blev enstemmigt **godkendt**.

11. Projekt Brandsikkerhed; røgalarmanlæg i alle boliger inden 2025.

EF fremlagde bilag på projekt Brandsikkerhed, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Bo42 har det seneste år desværre haft 3 brande. Med ønsket om øget brandsikkerhed vil det være hensigtsmæssigt at etablere røgalarmanlæg i alle boliger. Vi har allerede røgalarmanlæg i Afdeling 1, Afdeling 11, Afdeling 75, Rosenlunden og Støberigården. Etablering af røgalarmanlæg indgår desuden i helhedsplanerne for Afdeling 56, Søndergården og Afdeling Svaneke.

Det indstilles at der etableres røgalarmanlæg i de øvrige afdelinger inden 2025, omfattende omkring 700 boliger. Der er to mulige løsninger med henholdsvis tilslutning til strømforsyning og batteribackup med et samlet budget på kr. 2 mio. eller røgalarmer fra Brunata med batterier med lang levetid og meldefunktion til ejendomskontor med et samlet budget på kr. 400.000.

Det blev enstemmigt **besluttet** at der installeres røgalarmanlæg i alle boliger i Bo42 inden 2025 og at det sker efter nærmere aftale med de respektive afdelingsbestyrelser.

Det blev enstemmigt **besluttet** at vi accepterer tilbud fra Brunata på kr. 370 pr. røgalarm og etablering af nødvendige antenneforbindelser og at ydes tilskud fra dispositionsfonden på maksimalt kr. 400.000.

12. Fotodokumentation af ejendomme/afdelinger.

EF fremlagde tilbud på fotodokumentation, der var udsendt som bilag og med indstilling forud for mødet.

Vi anvender fotos i flere sammenhænge i den daglige drift og at fotos er et vigtigt element i vores markedsføring, bl.a. på hjemmesiden. I forbindelse med helhedsplaner er der krav til fotodokumentation. Endeligt er der et ønske om makrofotos fra boligområderne til udsmykning af lokalerne i administrationen.

Det indstilles til at udgiften afholdes som et tilskud via arbejdskapitalen på maksimalt kr. 170.000.

Tilbuddet fra 1437.dk på kr. 166.000 blev enstemmigt **godkendt**.

Det blev enstemmigt **besluttet** at der ydes et tilskud fra arbejdskapitalen på kr. 170.000 (samlet budgetramme).

Udgiften til forstørrelser og indramning af billeder vil blive afholdt via den primære drift.

13. Formanden orienterer.

PCN oplyste,

- at afdelingsbestyrelsen har valgt afdelingsformand Bjarne Borggaard og afdelingsbestyrelsesmedlem Rasmus Møller til afdelingens medlemmer af bygherreudvalget i Søndergården.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



14. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at vi pr. 31. august 2021 har haft et negativt afkast på kr. 1.9 mio. svarende til et afkast på -1,02 %.
- at vi har modtaget byggekredit fra Sydbank i forbindelse med renoveringen i Søndergården.
- at de 3 sommeraflødere har sidste arbejdsdag den 30. september 2021.
- at administrationen holder lukket den 6. og 7. oktober 2021, da alle medarbejdere i administrationen og ejendomsinspektørerne deltager i seminar.
- at afslutningen på det boligsociale projekt vil blive markeret for beboere, samarbejdspartnere og kollegaer i forbindelse med at 20'eren lukker den 1. december. Sidste aktivitet i det boligsociale projekt afholdes den 3. december 2021 og Ida Hvilsom har sidste arbejdsdag den 21. december 2021.
- at vi har haft besøg af kandidater fra Det konservative Folkeparti til kommunalvalget i 2021 til bl.a. en præsentation af Bo42 og drøftelse af boligpolitik.
- at vi overfor Bornholms Regionskommune, politikere og pressen har gjort opmærksom på at vi fortsat er interesseret i at bygge på "Sporteren". Vi har ligeledes tilkendegivet at vi ikke er afvisende overfor at bygge ved DGI station, men at vi p.t. afventer afklaring på "Sporteren".
- at de almene boligorganisationer på Bornholm har indsendt indstilling til Bornholms Regionskommune om Gunnar Sørensen, Lejerbo, som medlem af beboerklagenævnet, Jytte Dam, Bornholms Boligselskab som 1. suppleant og LFF som 2. suppleant.
- at der på bestyrelsesseminaret den 15. november 2021 vil være et indlæg fra direktør Claus Krag fra Glostrup Boligselskab.
- at Grete Sonne har meddelt, at hun ved årets udgang ikke længere ønsker at stå for udlejningen af selskabslokalet i Søndergården. Afdelingsbestyrelsen ønsker ikke at overtage bestyrerrollen, hvorfor det er aftalt at udlejningen overgår til administrationen fra 1. januar 2022.
- at administrationen og ejendomskontoret holder lukket den 9. december 2021 grundet studietur.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

15. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

LFF oplyste at der er planlagt et møde i oktober i festudvalget for Bo42s Årsfest. Hun orienterede desuden om at hun og BKD havde deltaget i repræsentantskabsmødet i AOF.

BKD oplyste, at hendes kandidatur som bestyrelsesmedlem/suppleant i RVV A.m.b.a. var blevet afvist med tidsmæssig begrundelse.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 13.29. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 2. november 2021.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____