



Referat 2021 / 11

Bestyrelsesmøde

14. december 2021, kl. 10.00

Tilstede: Formand Per Carlo Nilsson (PCN), Lene Fuglsang Fassel (LFF), Jette Pedersen (JP), Brit Kofoed Dahl (BKD), Poul Rostgaard (PR) og Torben Dehn (TD) samt uden stemmeret direktør Ebbe Frank (EF) og Lise Møller Rieck (LMR). Næstformand Nini Kjøller (NK) deltog i mødet via Teams og Mogens R. Aaskov (MRA) fra Kuben Management A/S (Kuben) deltog via Teams under behandling af punkterne 3–9.

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, status og beslutning om videre proces.
4. Afdeling 56 og Søndergården, overordnet status på helhedsplanerne.
5. Helhedsplaner, forslag til ny organisering af renoveringsprojekterne.
6. Søndergården, godkendelse af totalrådgivningsaftale og genhusningsaftale.
7. Afdeling 56, Gartnervangen 16, 1. sal, omdannelse til bolig.
8. Afdeling 56, tiltag i forbindelse med udbud, eventuel pressemeddelelse.
9. Helhedsplanerne, evaluering af midlertidig udlejning.
10. Fastsættelse af administrationsbidrag og fordeling pr. 1. januar 2022.
11. Ydelseskatalog og prisblad pr. 1. januar 2022.
12. Udkast til Bo42s Vision- og Målsætningsprogram 2022–2025.

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 10 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

Formandens godkendelsespåtegning: _____

3. Afdeling Svaneke, status og beslutning om videre proces.

PCN fremlagde indstilling og notat om helhedsplan i Afdeling Svaneke, der var udsendt som bilag forud for mødet. MRA gennemgik status og uddybede indstillingen til beslutning om videre proces for helhedsplanen.

Kuben har forhandlet en juridisk aftale med Cubo om ophævelse af aftale om totalrådgivning mod betaling af et samlet honorar på kr. 1.166.000. Den samlede ramme for Skema A er kr. 97.672.000, heraf er der pr. 17. november 2021 bogført omkostninger på i alt kr. 6.984.000 inkl. afregning af Cubo. Det samlede resterende budget til ny teknisk rådgiver, Kubens udviklingsomkostninger til revideret planløsninger samt revideret helhedsplan udgør kr. 5.348.000. Hertil kommer udgifterne til en eventuel ny udbudsrunde til ny totalrådgiver.

MRA oplyste at der er 3 mulige scenarier for næste skridt; at projektet sættes på pause indtil videre, at projektet standses eller at projektet fortsætter med arbejdet med den alternative helhedsplan.

Kuben indstiller til at projektet fortsætter arbejdet med den alternative helhedsplan jf. notat om indstilling i forbindelse med næste skridt for helhedsplanen i Afdeling Svaneke. Kuben kan gennemføre arbejdet med et nyt beslutningsgrundlag og revideret materiale inden for en ramme på max kr. 750.000. Derudover følger udgifter til et nyt rådgiverudbud såfremt det bliver nødvendigt.

Hvis projektet sættes på pause indtil videre eller standses, vil der skulle findes en løsning for finansiering af de påløbende omkostninger, som ikke kan dækkes af den godkendte helhedsplan.

På bestyrelsesmødet den 29. september 2021 blev det besluttet at acceptere Kubens tilbud om udarbejdelse af et teknisk og økonomisk grundlag, der tager højde for resultaterne af de gennemførte forundersøgelser og de tekniske udfordringer. Bygherreudvalget blev bemyndiget til at acceptere tilbud fra Kuben. Endvidere skulle det afklares, hvorvidt der skal foretages et nyt rådgiverudbud eller forhandles med en ny rådgiver på det eksisterende grundlag. Det blev besluttet at den fremadrettet strategi og nye aftaler i forbindelse med renoveringsprojektet fremlægges af Kuben på bestyrelsesmøde d.d. Det blev endvidere besluttet at følge indstillingen fra MRA om ophævelse af aftalen med Cubo Arkitekter A/S (Cubo).

Der var ønske om at få afklaret finansiering af afholdte udgifter med LBF, hvis projektet sættes på pause. Der var endvidere ønske om at få afklaret finansiering af udgifter for en revideret helhedsplan frem til afklaring af grundlaget. Herudover var der fortsat et ønske om, at Kuben afsøger de juridiske muligheder for at der kan indgås en aftale med ny totalrådgiver eller om der skal foretages en ny udbudsrunde. MRA oplyste at LBF har tilkendegivet at de ikke kan tage reel stilling før vi har et konkret resultat af udbud.

Det blev enstemmigt **besluttet** at udsætte punktet til behandling på et ekstraordinært bestyrelsesmøde i medio januar 2022.

Det blev enstemmigt **godkendt** at MRA kontakter LBF for at få afklaring på finansiering af afholdte udgifter, hvis projektet sættes på pause, og finansiering af udgifter i forbindelse med afklaring af grundlaget i forbindelse med en revideret helhedsplan.

Det blev desuden **godkendt** at MRA afsøger de juridiske muligheder for at indgå en aftale med ny totalrådgiver uden ny udbudsrunde.

Det blev endeligt enstemmigt **vedtaget** at genudlejning af boligerne i Afdeling Svaneke ikke længere skal være tidsbegrænset grundet forskydning i rammetidsplan, samt at nuværende lejere med tidsbegrænset lejeaftale tilbydes at fortsætte lejeaftale uden tidsbegrænsning.



4. Afdeling 56 og Søndergården, overordnet status på helhedsplanerne.

MRA orienterede om overordnet status på helhedsplanerne.

I **Afdeling 56** blev der udsendt udbudsmateriale i medio november 2021, men der er ikke modtaget noget bud på totalentreprisen. Budskabet fra flere større entreprenører er at det skyldes travlhed. MRA tilkendegav at der kan være en udfordring i forhold til garantistillelsen, og anbefalede en markedsdialog med Dansk Byggeri på Bornholm, hvorefter Kuben ser på mulighederne for at tilpasse materialet inden genudsendelse.

Det blev enstemmigt **vedtaget** at afvente indstilling fra Kuben på det ekstraordinære bestyrelsesmøde i januar 2022.

I **Søndergården** pågår der en række supplerende undersøgelser i nogle af boligerne på baggrund af krav fra Landsbyggefonden, herunder radon og miljøscreening af miljøfarlige stoffer. Invitationer til arbejdsgruppemøder vil blive udsendt i december. Nedlæggelser af haver, stier mv. og biler ud af boligområdet indgår som vilkår for helhedsplanen, og skal derfor ikke være med i oplæg til drøftelse på arbejdsgruppemøderne. Totalrådgivningsopgaven har været i udbud, og der er forhandlet en aftale på plads, som afventer bestyrelsens godkendelse.

5. Helhedsplaner, forslag til ny organisering af renoveringsprojekterne.

PCN fremlagde bilag på ansvarsfordeling og ny organisering, der var udsendt som bilag forud for mødet. MRA gennemgik forslaget.

Baggrunden for forslag til ny organisation er en drøftelse mellem Kuben og Bo42 om hvordan kommunikation, opgavefordeling og ansvarsområder gøres mere klar. Herudover er der et skift i projektkoordinator på alle projekter og i Kubens projektsupport, hvor Jonathan Ljørring indtræder i stedet for Trine Sveistrup Suhr. MRA oplyste, at han forventer at gå på pension i foråret 2022, hvorefter der vil blive peget på en nu projektleder.

Bygherreudvalget har kompetence til at træffe beslutninger om punkter, der er indeholdt i Skema A aftale. Øvrige punkter skal forelægges for direktion og bestyrelse. Ansvarlig for rammer i bygherreudvalget er henholdsvis PCN (Afdeling Svaneke og Søndergården) og NK (Afdeling 56).

Forslag til ny organisering af renoveringsprojekterne blev enstemmigt **godkendt**.

6. Søndergården, godkendelse af totalrådgivningsaftale og genhusningsaftale.

PCN fremlagde udkast til aftaler om renoveringsprojektet i Søndergården og oversigt, der var udsendt som bilag forud for mødet. MRA uddybede udkastet til aftalen om totalrådgivning.

Totalrådgivningsaftale med Steenbergs Tegnastue ApS omfatter teknisk rådgivning i forbindelse med realisering af helhedsplan for Søndergården. Rådgivning udføres som totalrådgivning vedrørende Arkitekt-, Ingeniør-, og Landskabsydelse. Til opgaven er tilknyttet Nova5 Arkitekter A/S som underrådgivere. Honorar afregnes som et fast honorar på kr. 6.500.000.

Aftalen om totalrådgivning med Steenberg Tegnastue ApS 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 ramme er kr. 1.776.000.



EF tilkendegav at der, med totalrådgivningsaftalen med Steenberg Tegnestue ApS og mange ydelser lokalt, er grundlag for at Bo42 kan stå for genhusning, hvormed der kan opnås en besparelse. EF indstillede til at punktet udsættes til behandling på det ekstraordinære bestyrelsesmøde i januar.

Det blev enstemmigt **besluttet** at EF udarbejder et beslutningsoplæg til fremlæggelse på det ekstraordinære bestyrelsesmøde i januar 2022.

7. Afdeling 56, Gartnervangen 16, 1. sal., omdannelse til bolig.

PCN fremlagde bilag om omdannelse til bolig, der var udsendt som bilag forud for mødet. MRA uddybede allonge til aftale og notat.

Oplæg til aftalen omfatter teknisk bygherrerådgivning i forbindelse med ombygning og renovering af lejemålet Gartnervangen 16, 1. sal. Honorar udgør kr. 131.000, og udbud i hovedentreprise sker på baggrund af underhåndsbud med samlet budgetteret anlægssum kr. 1.321.000.

EF oplyste at vi havde opfattelsen af at omdannelse til bolig indgik i rådgiveraftalen med Kuben med fast honorar på kr. 9 mio. og at udgifterne til renovering af Gartnervangen 16, 1. sal ville blive indarbejdet i Skema B. Gartnervangen 16, 1. sal var med i præsentationsmaterialet, som blev fremlagt på det ekstraordinære afdelingsmøde, hvor helhedsplanen blev godkendt. MRA fastholdt at omdannelse til bolig ikke er omfattet af helhedsplanen. EF indstillede til at vi ikke godkender allonge på tillægsydelser, men afsøger mulighederne for at køre byggesagen i eget regi i samarbejde med Steenberg Tegnestue ApS.

Indstillingen blev enstemmigt **godkendt**.

8. Afdeling 56, tiltag i forbindelse med udbud, eventuel pressemeddelelse.

Der var ikke modtaget bilag forud for mødet.

Det blev enstemmigt **besluttet** at der er ikke udsendes pressemeddelelse, da der ikke aktuelt er grundlag herfor.

9. Helhedsplanerne, evaluering af midlertidig udlejning.

EF fremlagde oversigter over midlertidig udlejning og tomgang, der var udsendt som bilag forud for mødet.

I **Afdeling 56** er der er udfordringer med den midlertidige genudlejning grundet den korte genudlejningsperiode og der er p.t. en tomgang på helhedsplanen på kr. 112.000. MRA tilkendegav at tidsplanen skal revurderes pga. udbudsresultatet, hvorefter han vil indkalde de relevante parter til et afklarende møde.

Det blev enstemmigt **besluttet** at Kuben reviderer tidsplan pga. resultat af udbud.

I **Afdeling Svaneke** har der ligeledes været udfordringer med midlertidig udlejning og der er p.t. en tomgang på helhedsplanen på kr. 138.000. MRA anbefalede at genudlejning af boligerne sker uden tidsbegrænsning. Forud for dette er det vigtigt at koordinere kommunikationen i forhold til beboerne, således at der udsendes nyhedsbrev inden de berørte beboeren kontaktes.

Det blev enstemmigt **besluttet** at udlejning ved tidsbegrænsning ophører, jf. beslutning i punkt 3.

I **Søndergården** er det lykkedes løbende at genudleje boligerne midlertidigt. MRA oplyste at der var aftalt møde med Steenbergs Tegnestue ApS den 16. december 2021, hvorefter MRA vender tilbage med en tidsplan.

EF tilkendegav vigtigheden af at såvel beboelsespavilloner som boliger indgår i genhusning i forbindelse med helhedsplanerne. Uden brug af beboelsespavilloner vil genhusning blive for dyr.



10. Fastsættelse af administrationsbidrag og fordeling pr. 1. januar 2022.

EF fremlagde udkast til foreløbigt driftsbudget 2022 for boligorganisationen, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Administrationsbidraget pr. boligafdeling ændres fra kr. 30.000 til kr. 0 og grundbidrag pr. lejemålsenhed ændres fra kr. 2.900 til kr. 3.600. Øvrige administrationsbidrag og gebyrer er uændrede.

EF gennemgik administrationsbidrag 2022 med solidarisk opkrævning kr. 3.600 pr. lejemålsenhed. Overgang fra kostægte bidrag vil medføre besparelser for nogle afdelinger og øget bidrag for andre, herunder Midgården, Højvangsparken og Afdeling 75. Afdelingsmødet i Midgården vedtog på afdelingsmødet i 2021 en sammenlægning, der ville have medført en besparelse i forhold til administrationsbidrag pr. boligafdeling og Afdeling 75 har i forbindelse med opførelsen fået tilsagn om fritagelse af administrationsbidraget pr. boligafdeling i de 5 første år.

EF indstillede til at vi tager stilling til eventuelt tilskud, på baggrund af regnskaberne for 2021, og i forbindelse budgetterne for 2023.

Foreløbigt driftsbudget 2022 for boligorganisationen med fastsættelse af administrationsbidrag blev enstemmigt **godkendt**.

11. Ydelseskatalog og prisblad pr. 1. januar 2022.

EF fremlagde udkast til ydelseskatalog og prisblad samt bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Ydelseskatalog og prisblad er udarbejdet på baggrund af drøftelser på bestyrelsesseminar afholdt den 15. november 2021. Ydelseskataloget definerer hvad Bo42s administration og ejendomskontor tilbyder de enkelte boligafdelinger og beboere, herunder hvilke grundydelse, der er indeholdt i administrationsbidraget og hvilke forbrugsydelser, der tilkøbes og afregnes efter forbrug.

Den nye prisstruktur medfører at der fremadrettet opkræves et generelt lavere administrationshonorar for grundydelse, og at tillægsydelser i højere grad afregnes efter ressource- og tidsforbrug.

EF oplyste at der er foretaget en ændring i prisbladet i punkt 3.5.2 hvormed ydelsen skal betales af afdelingen, da der ikke er hjemmel til at opkræve lejer direkte. Det forventes at ydelseskatalog og prisblad skal evalueres om 1-2 år, når vi har gjort os nogle erfaringer med den nye prisstruktur.

Bo42s ydelseskatalog og prisblad blev enstemmigt **godkendt**.

12. Udkast til Bo42s Vision- og Målsætningsprogram 2022-2025.

EF fremlagde udkast til Vision og Målsætningsprogram, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Udkast til Bo42s Vision- og Målsætningsprogram 2022-2025 blev fremlagt til drøftelser på bestyrelsesseminar afholdt den 15. november 2021, og er tilpasset i forhold til aktuelle forhold. Udkastet skal fremlægges til godkendelse på repræsentantskabsmødet i 2022.

Udkast til Bo42s Vision- og Målsætningsprogram 2022-2025 blev enstemmigt **godkendt**.



13. Formanden orienterer.

PCN oplyste, at der ikke var nogen punkter til orientering, hvilket blev taget til *efterretning*.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

14. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at der pr. 30. november 2021 er et urealiseret afkast på kr. – 2.565.000, svarende til – 1,34 %.
- at Administrationen grundet coronasituationen har lukket for personlig henvendelse til og med den 4. januar 2022. Vi har haft 2 medarbejdere, og en nær pårørende til en medarbejder, der har været smittet med corona.
- at vi har modtaget dommen i en boligretssag om husordensovertrædelser, hvor vi tidligere havde modtaget en retstilkendegivelse. Det er fortsat EF's vurdering at sagen ikke kan bære en andet retslig behandling, selvom vi ikke er enige i sagens udfald.
- at vi har modtaget indkaldelse fra Retten på Bornholm i en sag om erstatningskrav mod Bo42 relateret til en sag, der tidligere har været behandlet i boligretten. Sagen er anmeldt under vor ansvarsforsikring.
- at energirenoveringen i Ågården er afsluttet. Der foreligger ikke byggeregnskab, da lånehjemtagelsen desværre ikke er på plads grundet intern kommunikation. Der er besigtigelse i denne uge, hvorefter vi forhåbentlig får pantebrev i næste uge.
- at vi fortsat mangler ibrugtagningstilladelse på udvidelsen af Børnehuset Nordstjernen, hvilket betyder at vi ikke kan afslutte byggeregnskabet og at der ikke er forsikringsdækning. Vi har rykket for ibrugtagningstilladelsen ad flere omgange og på flere niveauer i Bornholms Regionskommune.
- at administrationen holder lukket fra den 23. december 2021 til den 2. januar 2022, begge dage inkl. Beboerne er blevet orienteret per mail i forbindelse med udsendelse af julehilsen.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

15. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

LFF orienterede om, at hun som suppleant, har deltaget i årsmøde i beboerklagenævnet den 10. december 2021.

TD orienterede om, at han havde deltaget i et møde i brugerrådet i Bofa, hvor der blev orienteret om forsinkelse i Bornholms nye affaldssystem.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 13.08. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 16. februar 2022.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____