



Referat 2022/01

Ekstraordinært bestyrelsesmøde

20. januar 2022, kl. 10.30

Tilstede: Formand Per Carlo Nilsson (PCN), Næstformand Nini Kjøller (NK), Lene Fuglsang Fassel (LFF), Jette Pedersen (JP), Brit Kofoed Dahl (BKD) og Torben Dehn (TD) samt uden stemmeret direktør Ebbe Frank (EF) og Lise Møller Rieck (LMR).

Fraværende: Poul Rostgaard (PR).

Dagsorden:

Beslutningspunkter:

1. Afdeling Svaneke, helhedsplan/renoveringsprojekt.
 - a) Udarbejdelse af ny revideret helhedsplan.
 - b) Godkendelse af ramme på kr. 750.000 til Kuben Management A/S.
 - c) Gennemførelsen af nyt EU-udbud af teknisk rådgivning.
 - d) Godkendelse af ramme på kr. 225.000 til Kuben Management A/S.
 - e) Nyhedsbrev til beboerne om status.
2. Aftaler om helhedsplaner med Kuben Management A/S, gennemgang af Kammeradvokaten.
3. Strandgården, tagprojekt, foreløbigt budget.
4. Afdeling 56, Gartnervangen 16, omdannelse fra erhverv til bolig, foreløbigt budget.
5. Godkendelse af byggeregnskab for Afdeling 13, Nordstjernen, udvidelse og ombygning.
6. Godkendelse af byggeregnskab for Ågården, energirenovering.
7. Forrentning i 2021 overfor afdelingerne.
8. Afdeling 56, helhedsplan/renoveringsprojekt
 - a) Næste skridt for helhedsplanen.
 - b) Ændret genhusningsstrategi.

Orienteringspunkter:

9. Orientering om status for helhedsplaner.

1. Afdeling Svaneke, helhedsplan/renoveringsprojekt.

PCN og EF fremlagde indstilling og notat om helhedsplan i Afdeling Svaneke, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF oplyste at vi har bedt Kuben Management A/S (Kuben) om kontraktoplæg, hvilket p.t. ikke foreligger.

På bestyrelsesmødet den 14. december 2021 blev det besluttet at Kuben kontakter Landsbyggefonden (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



a) Udarbejdelse af ny revideret helhedsplan.

LBF har tilkendegivet at såfremt Bo42 ønsker at igangsætte arbejdet med en revideret helhedsplan, og der i forbindelse med indkommende tilbud bliver en overskridelse af Skema A, vil LBF i samarbejde med Bo42 finde en videre vej frem for helhedsplanen. Den reviderede helhedsplan skal godkendes som angivet i modellen og LBF vil i samarbejde med Bo42 finde en videre vej frem for økonomien for den reviderede helhedsplan.

Kuben indstiller den 6. december 2021 til at projektet fortsætter arbejdet med den alternative helhedsplan jf. notat og indstilling af 30. november 2021 i forbindelse med næste skridt for helhedsplanen i Afdeling Svaneke.

Det blev enstemmigt **besluttet** at fortsætte arbejdet med en ny revideret helhedsplan.

b) Godkendelse af ramme på kr. 750.000 til Kuben Management A/S.

Ved fortsættelse af projektet med den reviderede helhedsplan skal der skabes et nyt beslutningsgrundlag med revideret materiale og dokumentation.

Ramme på maksimalt kr. 750.000 til Kuben Management A/S for udarbejdelse af nyt beslutningsgrundlag samt revideret materiale og dokumentation blev enstemmigt **godkendt**.

c) Gennemførelsen af nyt EU-udbud af teknisk rådgivning.

Det blev godkendt på bestyrelsesmødet afholdt den 14. december 2021 at Kuben skulle afsøge de juridiske muligheder for at indgå aftale med ny totalrådgiver uden ny udbudsrunde.

Kuben har oplyst, at der skal udarbejdes et nyt rådgiverudbud på grund af tærskelværdi.

Gennemførelsen af et nyt EU-udbud af teknisk rådgivning blev enstemmigt **vedtaget**.

d) Godkendelse af ramme på kr. 225.000 til Kuben Management A/S.

Nyt totalrådgiverudbud udarbejdes, inden for en ramme på max kr. 225.000, når der foreligger en godkendt revideret helhedsplan og revideret materiale. I den forbindelse vil der blive udarbejdet revideret udbudsvilkår, der tager udgangspunkt i byggesagens placering.

Ramme på maksimalt kr. 225.000 til Kuben Management A/S til udarbejdelse af nyt totalrådgiverudbud blev enstemmigt **godkendt**.

e) Nyhedsbrev til beboerne

EF fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

Kuben står for kommunikationen med beboerne og udsendelse af nyhedsbreve. Der er p.t. ikke udsendt nyhedsbrev med status på helhedsplanerne i relation til beslutninger på bestyrelsesmødet afholdt den 14. december 2021.

Det blev enstemmigt **besluttet** at kontakte Kuben på ny med henblik på at få udsendt nyhedsbrev senest ved udgangen af næste uge.

Det blev desuden enstemmigt **besluttet** at hvis Kuben ikke udsender snarest, vil Bo42 være nødsaget til at udsende nyhedsbrev til beboerne med status på helhedsplanerne.



2 . Aftaler om helhedsplaner med Kuben Management A/S, gennemgang af Kammeradvokaten.

EF fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

Det er vores vurdering at vi har alle nødvendige kontrakter i forhold til at gennemføre helhedsplanerne. Ved fremtidige oplæg til tillægskontrakter/udvidelser, vil vi bede Kuben om en skriftlig redegørelse for baggrund, løsning, økonomi og finansiering, samt en begrundelse hvis forholdene ligger udenfor eksisterende kontrakter.

Bo42 har i forbindelse med helhedsplanerne indgået en rammeaftale med Kammeradvokaten, der bl.a. omfatter juridisk rådgivning i forbindelse med kontraktforhold. Derudover kan udgift til jurist i forbindelse med granskning af kontraktforhold formentlig medtages i det relevante projekt.

Det blev enstemmigt **besluttet** at bemyndige EF til at sende kontrakter med forhold, der ligger uden for aftalerne, til gennemgang af Kammeradvokaten.

3. Strandgården, tagprojekt, foreløbigt budget.

EF fremlagde budget på tagprojekt i Strandgården, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF gennemgik kort budgettet. Projektet, der er godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde i Strandgården den 7. december 2021, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunalbestyrelsens godkendelse, da der sker ekstern låneoptagelse, som medfører en lejestigning på mere end 5 %.

De samlede projektudgifter på kr. 3.923.000 forudsættes dækket ved egen finansiering fra henlæggelserne kr. 1.500.000 og lånefinansiering på kr. 2.423.000. Den nødvendige lejestigning er 7,62 %.

Projekt for udskiftning af tage i 2022 i Strandgården blev enstemmigt **godkendt**.

4. Afdeling 56, Gartnervangen 16, omdannelse fra erhverv til bolig, foreløbigt budget.

EF fremlagde bilag på omdannelse af Gartnervangen 16 fra erhverv til bolig, der var udsendt forud for mødet.

EF gennemgik kort budgettet. De samlede projektudgifter på kr. 1.250.000 forudsættes dækket ved egen finansiering fra henlæggelserne på kr. 250.000 og kr. 1.000.000 i internt 10-årigt lån (underfinansiering).

Projekt for omdannelse af Gartnervangen 16, 1. fra erhverv til bolig blev enstemmigt **godkendt**.

Tilbud fra Steenberg Tegnastue ApS på teknisk rådgivning inden for en ramme på maksimal kr. 150.000 blev enstemmigt **godkendt**.

5. Godkendelse af byggeregnskab for Afdeling 13, Nordstjernen, udvidelse og ombygning.

EF fremlagde byggeregnskab på udvidelse og ombygning af Nordstjernen, der var udsendt som bilag forud for mødet. EF oplyste, at der fortsat ikke foreligger en kommunal ibrugtagningstilladelse på trods af et utal rykkere.

EF gennemgik kort byggeregnskabet. De samlede byggeudgifter beløber sig til kr. 9.909.000, der finansieres ved kr. 600.000 i tilskud fra Bo42, kr. 100.000 i tilskud fra Nykredit Fond og kr. 6.600.000 i lånefinansiering. De resterende kr. 2.608.600 er Bornholms Regionskommunes andel.

Lejestigningen i Nordstjernen reduceres til 104,76 % mod budgetteret 109,52 %, svarende til en reduktion på kr. 1.000 pr. måned. Lejen reguleres med virkning pr. 1. marts 2021.

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

6. Godkendelse af byggeregnskab for Ågården, energirenovering.

EF fremlagde byggeregnskab på energirenovering i Ågården, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF gennemgik kort byggeregnskabet. De samlede byggeudgifter beløber sig til kr. 3.496.000, der finansieres ved kr. 983.800 fra egne henlæggelser, og kr. 2.512.000 i lånefinansiering.

Lejestigningen i Ågården reduceres til 6,01 % mod budgetteret 7,02 %, svarende til en reduktion på kr. 57 pr. måned for en 3 rumsbolig på 79 m². Lejen reguleres med tilbagevirkende kraft pr. 1. december 2021.

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

7. Forrentning i 2021 overfor afdelingerne.

EF fremlagde notat samt bilag på afkastudvikling, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF gennemgik notat om forrentning overfor afdelingerne. Der er pr. 31. december 2021 et urealiseret afkast på kr. - 2.515.000, svarende til - 1,31 %. Med rabat m.v. fra Nykredit, negativ rente til banken og rente fra afdelingerne i forbindelse med midlertidig finansiering af projekter anslås der totalt set en negativ rente til fordeling på - 1,20 %. Afdelingernes andel udgør ca. 80 %, svarende til ca. kr. 2.120.000.

Såfremt der ikke kræves negativ forretning hos afdelingerne vil det medføre et underskud i Bo42, og der er allerede disponeret over arbejdskapitalen. EF indstillede til at fastsætte forrentningen overfor afdelingerne til den faktiske udgift, da det vurderes at afdelingerne samlet set har økonomi til at dække den negative forrentning.

Det blev enstemmigt **besluttet** at forrentningen overfor afdelingerne fastsættes til det faktiske udgift, anslåede negativ forretning på -1,2 %.

8. Afdeling 56, helhedsplan/renoveringsprojekt.

a) Næste skrift for helhedsplanen.

EF fremlagde notat og indstilling fra Kuben af 18. januar 2022, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Vi har i december 2021 afsluttet et EU-udbud i totalentreprise. Der er desværre ingen, der har budt ind på totalentreprisen, og på bestyrelsesmødet den 14. december 2021 blev det besluttet, at bede Kuben om en indstilling til næste skridt.

Kuben indstiller til bestyrelsen at der udarbejdes et nyt udbud med ændring af udbudsformen til begrænset udbud uden forhandling til targetpris, nedsættelse af kravene til ansøgers tekniske og faglige kapacitet, udførelsesperioden ændres fra 2 til 3 år og udførelsen opdeles i fastlagte etaper. Entreprisemodellen fastholdes som totalentreprise.

Indstillingen fra Kuben blev enstemmigt **godkendt** under forudsætning af at tiltagene kan holdes inden for de eksisterende kontrakter.



b) Ændret genhusningsstrategi.

EF redegjorde for baggrunden for punktet på dagsordenen.

Grundet udskydelse af tidsplanen som følge af nyt udbud forventes genhusningsstrategien ændret således at midlertidig genudlejning sættes i bero i et vist omfang. Fremadrettet vil vi prioritere enkelte opgange til brug for senere genhusning, hvormed nogle lejere med tidsbegrænset lejeaftale og nogle kommende lejere tilbydes leje uden tidsbegrænsning. Genhusning i næste fase forventes at ville ske med henholdsvis 8 beboelsespavilloner, anslået 8 projektboliger i afdelingen og anslået 8 boliger i andre afdelinger i Bo42.

EF indstillede til at han stadig bemyndiges til at udleje boligerne i Afdeling 56 tidsbegrænset, men at de boliger, der ikke prioriteres til genhusning, lejes ud uden tidsbegrænsning.

Indstillingen blev enstemmigt *godkendt*.

9. Orientering om status for helhedsplaner.

EF fremlagde notat om helhedsplaner, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Notatet er udarbejdet med henblik på at give tilsynet en orientering om status på helhedsplanerne i henholdsvis Afdeling Svaneke, Afdeling 56 og Søndergården.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 12.19. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 16. februar 2022.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsestegning: _____