



Referat 2022/11

Bestyrelsesmøde

13. december 2022, kl. 10.00

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

Stine Jensen (SJ) og Søren Peter Nielsen (SPN) fra Kuben Management A/S (Kuben) deltog via Teams under behandling af punkterne 3-5.

Fraværende: Ingen.

Formanden bød de tilstedeværende velkommen.

Dagsorden:

Indledningspunkter:

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

Beslutningspunkter:

3. Afdeling 56, overordnet status på helhedsplanerne.
4. Søndergården, overordnet status på helhedsplanerne.
5. Afdeling Svaneke, overordnet status på helhedsplanerne.
6. Almene Boligdage 2023, 30. september 2023.
7. Afdeling 9, råderetskatalog, ændring.

Orienteringspunkter:

8. Formanden orienterer.
9. Direktøren orienterer.
10. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

Eventuelt.

1. Kommentarer til dagsorden og punkter til eventuelt.

JP ønskede punkt om snerydning og Bofa optaget på dagsordenen.

Det blev enstemmigt **besluttet** at sætte punktet på dagsordenen under punkt 8, hvormed orienteringspunkterne rykkes.

Der var ingen punkter under eventuelt.

2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Referat 2022 10 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



3. Afdeling 56, overordnet status på helhedsplanerne.

SJ fremlagde og gennemgik et notat, der desværre ikke var udsendt som bilag forud for mødet. Notatet vil blive fremsendt til bestyrelsen i umiddelbart forlængelse af mødet.

Landsbyggefonden (LBF) har godkendt udskydelse af frist for indsendelse af Skema B til maj 2023. Der foreligger desuden endelig godkendelse fra LBF på i alt kr. 158 mio. til de støttede arbejder samt brug af reguleringskonto til de u støttede arbejder, herunder udskiftning af tag. Projektets samlede omkostninger er reviderede.

Indarbejdede forudsætninger:

Vedtagne besparelser fastholdes, byggelånsrente ændres til 2,6 %, kr. 37 mio. fra henlæggelser, anslået kr. 23 mio. fra reguleringskonto samt reviderede genhusningsudgifter og omkostningsbudget. UFO-pulje på kr. 10 mio. spares væk.

Helhedsplanen indeholder reovering af tag (uden nyt undertag), nye vinduer og indgangsdøre, 42 tilgængelighedsboliger, 38 sammenlægningsboliger, 92 moderniseringsboliger, ventilationsanlæg, opgange, ledninger i terræn og kloakreparationer, udearealer samt nyt fælleshus og etablering af bolig på "Kvisten". Ændringer i friarealer indgår ikke længere, med undtagelse af arealer/stier ved tilgængelighedsboligerne.

EF oplyste at delaftale om ombygning af "Kvisten" annulleres, da det indgår i helhedsplanen.

EF efterspurgte en struktur fra Kuben angående genhusningen. SJ oplyste at der er afsat 1% af den samlede byggesum til Bo42s lokale håndtering.

Det blev enstemmigt **besluttet** at Kuben fortsætter dialog med entreprenør om besparelser og reduktion i pris.

Det blev enstemmigt **besluttet** at give Kuben mandat til at arbejde videre med et lejeniveau på kr. 900 pr. m², hvorefter der skal afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde primo februar 2023.

Skema B skal til behandling på bestyrelsesmøde den 21. februar 2023 og derefter fremsendes til godkendelse hos Bornholms Regionskommune.

4. Søndergården, overordnet status på helhedsplanerne.

SP orienterede om status på helhedsplanen. Fristen for entreprenører til at afgive tilbud er forlænget fra 2. december til 20. december 2022, da der har været spørgsmål til projektmaterialer. Landsbyggefonden har godkendt udskydelse af frist for indsendelse af Skema B til 10. december 2023.

LBF ønsker afprøvning af henholdsvis mekanisk og naturlig ventilation i mockup boligerne. De 2 boliger er klar til indflytning den 27. februar 2023, og det er vigtigt at de bliver beboet umiddelbart derefter, da målingerne skal foretages over 60 dage i fyringssæson. Der er udsendt nyhedsbrev til beboerne i november 2022 om prøveboligerne og entrepriseudbud. Kuben tager kontakt til de nærmeste naboer i forhold til gener ved arbejderne i prøveboligerne.

EF oplyste, at han har bedt Kuben om flere fakta på de 2 mockup boliger, herunder lejeniveau, inden vi kan sende boligerne i udbud. Det er desuden vigtigt at kommende lejere bliver gjort bekendt med gener i byggeperioden.

Vi afventer ny tidsplan fra Kuben efter fristens udløb den 20. december 2022, således at vi kan planlægge informationsmøde om genhusning.

Der blev enstemmigt **besluttet** at varsling af lejestigning sker etapevis i takt med at boliger er færdigrenoverede.



5. Afdeling Svaneke, overordnet status på helhedsplanerne.

SP orienterede om at udarbejdelse af materiale til entrepriseudbud pågår. Fristen for Skema B er 28. maj 2023. Kuben forsøger at få udskudt frist for indsendelse af Skema B og er i dialog med kommunen.

EF påpegede at det er vigtigt at der tages højde for at genhusningen skal foregå ved brug af beboelsespavilloner.

Kuben har afholdt et møde med beboerne i Afdeling Svaneke den 23. november 2022 om helhedsplanen. Referat vil blive udarbejdet.

6. Almene Boligdage 2023, 30. september 2023.

Bestyrelsesmedlemmerne og de ansatte er inviteret til at deltage i Almene Boligdage 2023, der afholdes den 30. september 2023 i Tivoli Hotel & Congress Center. I oplægget indgår overnatning fra fredag til søndag.

Det blev enstemmigt **besluttet** at EF foretager tilmelding af alle bestyrelsesmedlemmer til Almene Boligdage 2023 og der bestilles flybilletter til de tilmeldte.

Det blev desuden enstemmigt **besluttet** at reservere overnatning på Tivoli Hotel og Congress Center, alternativt Copenhagen Island.

7. Afdeling 9, råderetskatalog, ændring.

EF fremlagde råderetskatalog, forslag og referat fra ekstraordinært afdelingsmøde i Afdeling 9, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF indstillede til at afdelingsmødets beslutning om ændring i råderetskataloget blev godkendt.

Ændringen blev vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde den 10. oktober 2022.

Råderetskataloget i Afdeling 9 blev enstemmigt **godkendt**.

8. Bofa og snerydning.

JP fremlagde punktet på dagsordenen.

JP orienterede om Bofas manglende afhentning af affald i forbindelse med snefald, og spurgte ind til snerydningsmanualen, der henvises til i afdelingernes plejeplan.

EF oplyste, at snerydningsregulativet er ved at blive opdateret.

Det blev enstemmigt **besluttet** at bestyrelsen på næste bestyrelsesmøde får forelagt forslag om opdateret snerydningsregulativet, således at bestyrelsen bliver involveret i nogle overordnede principper for snerydning.

9. Formanden orienterer.

PCN oplyste,

- at han har været til et møde i Møllegården, der p.t. ikke har en afdelingsbestyrelse. Afdelingen arbejder på at få nedsat en afdelingsbestyrelse, og der havde været en god dialog på mødet.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.



10. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at vi har modtaget opgørelse fra Nykredit på afkastudviklingen for oktober og november 2022.
- at Arbejdstilsynet har været på besøg den 7. december 2022. Der var ingen bemærkninger, og vi bibeholder den grønne Smiley.
- at vi har modtaget tilskud på kr. 125.000 fra Nordea Fonden til projektet "Fitness for alle", der formelt vil blive overrakt ved et arrangement ved Domen i Natur – og Kulturparken den 21. december 2022. Vi har p.t. modtaget tilsagn om tilskud på kr. 625.000 og har en egenfinansiering på kr. 125.000. Vi afventer derudover svar fra ansøgning til en pulje i Land og Liv. Udgifterne er budgetteret til kr. 1. mio.
- at Dorthe Hjerrild fra BL – Danmarks Almene Boliger har givet tilsagn om at være underviser på vort lokalkursus "Afdelingens økonomi", som afholdes 23. marts 2023 med samme koncept som i 2022.
- at administrationen holder lukket fra den 23. december 2022 til den 1. januar 2023, begge dage inkl.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

11. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

LFF orienterede om at hun, som suppleant i Beboerklagenævnet, er inviteret til julefrokost i nævnet.

BB spurgte ind til, hvordan vi forholder os til botidsrabat i forbindelse med genhusning ved renoveringsprojektet i Søndergården. EF oplyste, at det p.t. er forudsat, at der ikke sker ændring i beregning af botidsrabat.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer havde ingen punkter til orientering.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 12.58. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 21. februar 2023.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____