



Referat 2023/01

Bestyrelsesmøde

21. februar 2023, 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).

Søren Peter Nielsen (SPN) fra Kuben Management A/S (Kuben) deltog under behandling af punkt 3 og Keld Christensen (KC) deltog under behandling af punkt 11.

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, helhedsplan, skema B (endeligt budget) og totalentrepriseaftale.
4. Budget 2023 for boligorganisation, herunder fastsættelse af administrationsbidrag.
5. Bestyrelsens forslag til repræsentantskabsmødet 2023.
6. Årsberetning.
7. Strandgården; tagprojekt, byggerenskab (skema C).
8. Støberigården; energireoveringsprojekt, foreløbigt budget (skema A)
9. Bornholms Regionskommune, nybyggeri, call-in opfordring, almene familieboliger.
10. Bornholms Regionskommune, høring om lokalplan nr. 138 (tidl. Østre Skole).
11. Snerydningsmanual; udkast til revideret snerydningsmanual i Bo42.

Orienteringspunkter:

12. Formanden orienterer.
13. Direktøren orienterer.
14. 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 2022 11 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



3. Afdeling 56, helhedsplan, skema b (endeligt budget) og totalentreprisefortale.

SPN fremlagde totalentreprisefortale med diverse bilag og skema B, der var udsendt som bilag forud for mødet.

SPN orienterede om at den tilpassede helhedsplan og ændrede finansiering, herunder en lejestigning på 20,8%, svarende til et lejeniveau på kr. 900 pr. m², blev vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde i Afdeling 56 afholdt den 20. februar 2023.

Totalentreprisefortalen af 8. februar 2023 med Konsortiet PLE/NBB (PLE Entreprise A/S og Nordbornholms Byggeforsretning ApS) med en totalentreprisefortale på kr. 262 mio. afspejler de besparelser, der er en præmis for at helhedsplanen kan realiseres. Steenbergs Tegnesteue ApS er underrådgiver.

Kontrakten er betinget af at der opnås endelig godkendelse af skema B. Såfremt skema B ansøgning ikke godkendes ophører totalentreprisefortalen i sin helhed ved meddelelse herom uden skyldigt krav til totalentreprenøren. Byggerisiko kr. 3.125.000, hvis bygherre igangsætter arbejder inden endeligt støttetilsagn. Gartnervangen 16, 1. sal (Kvisten) indgår ikke i skema A, men er med i projektet ved særskilt kalkulation. Pavilloner er ikke med i tilbuddet og der skal indgås en tillægsfortale på udbud af flytninger i forbindelse med genhusning. Byggeriet udføres i henhold til hovedtidsplan af 31. januar 2023. Byggestart forventes i oktober 2023 og aflevering 28. august 2026. Udskiftning af tage foretages inden de indvendige arbejder påbegyndes.

EF gjorde opmærksom på problemstillingerne ved ændret rækkefølge, da vi ikke længere kan anvende boliger i afsnit 6 til permanent genhusning af de beboere der bor i afsnit 5, hvor boligerne opdeles og dermed reelt nedlægges. Bo42 råder ikke over tilsvarende boliger andre steder. Ændring i genhusningsstrategien om ikke at anvende pavilloner, øget genhusningsperiode og ved at de enkelte etaper er dobbelt så store, vil medføre øget pres på midlertidig genhusning og væsentligt øget administration i Bo42 regi.

SPN oplyste at ændring i rækkefølge skyldes bekymring om lang sagsbehandlingstid på byggetilladelse i forhold til arbejderne i tilgængelighedsboligerne. Undersøger konsekvens ved at fastholde oprindelig rækkefølge.

Kuben indstiller den foreliggende totalentreprisefortale til bestyrelsens godkendelse.

SPN fremlagde skema B og gennemgik finansieringen af helhedsplanen med en anlægssum på kr. 328 mio.

Det blev enstemmigt **besluttet** at godkende totalentreprisefortale med Konsortiet PLE/NBB på kr. 262 mio. betinget af kommunens godkendelse af skema B.

Det blev enstemmigt **besluttet** ikke at igangsætte arbejder inden endeligt støttetilsagn på grund af byggerisiko.

Det blev enstemmigt **besluttet** at godkende skema B med en samlet anlægssum på kr. 328 mio.

Kuben fremsender skema B til kommunen senest den 3. marts med henblik på behandling i udvalg hhv. 28. marts 2023 og 19. april, samt endelig godkendelse på kommunalbestyrelsesmøde 27. april 2023.

4. Budget 2023 for boligorganisationen, herunder fastsættelse af administrationsbidrag.

EF fremlagde udkast til driftsbudget 2023 for boligorganisationen med bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Grundbidrag pr. lejemålsenhed nedsættes fra kr. 3.600 til kr. 3.400. Gebyr for opskrivning på venteliste øges pr. 1. marts 2023 fra kr. 300 til kr. 500. Gebyr for ajourføring på venteliste er uændret kr. 300.

Boligorganisationens driftsbudget for 2023 med fastsættelse af administrationsbidrag på kr. 3.400 og gebyr på hhv. kr. 500 og kr. 300 for boligsøgende blev enstemmigt **godkendt**.



5. Bestyrelsens forslag til repræsentantskabsmødet 2023.

Bestyrelsen drøftede forslag til repræsentantskabsmødet 2023.

Det blev enstemmigt **besluttet** at bestyrelsen stiller forslag om frivillighedspolitik i år. BKD udarbejder udkast til ny frivillighedspolitik til drøftelse på næste bestyrelsesmøde.

6. Årsberetning.

EF fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

Det blev enstemmigt **besluttet** at administrationen udarbejder udkast til skriftlig årsberetning, der fremlægges for bestyrelsen på mødet den 31. maj 2023.

7. Strandgården; tagprojekt, byggeregnskab.

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

EF gennemgik kort byggeregnskabet. De samlede projektudgifter beløber sig til kr. 3.963.000, der finansieres ved kr. 1.413.000 fra egne henlæggelser, og kr. 2.280.000 i lånefinansiering.

Lejestigningen i Strandgården fastholdes til 7,62 % , som varslet pr. 1. januar 2023.

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

8. Støberigården; energirenoveringsprojekt, foreløbigt budget (skema A).

EF fremlagde budget på energirenoveringsprojekt i Støberigården med bilag, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF gennemgik kort budgettet. Projektet forudsætter bestyrelsens og kommunalbestyrelsens godkendelse, da der sker ekstern låneoptagelse, som medfører en lejestigning på mere end 5 %.

De samlede budgetterede projektudgifter på kr. 3.552.000 forudsættes dækket med kr. 1.552.000 i ekstern lånefinansiering, ca. kr. 1.500.000 via afdelingens henlæggelser og op til kr. 500.000 i tilskud fra Bo42. Den nødvendige lejestigning er 7,42 %.

Energirenoveringsprojekt i Støberigården 2023, låneoptagelse og foreløbig lejeforhøjelse på 7,42% blev enstemmigt **godkendt**.

Tilskud på op til kr. 500.000 fra Bo42 blev enstemmigt **godkendt**.

9. Bornholms Regionskommune, nybyggeri, call-in opfordring, almene familieboliger.

EF fremlagde call-in opfordring fra kommunen, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Bornholms Regionskommune inviterer boligorganisationerne på Bornholm til at bidrage til realisering af kommunens boligpolitik og boligstrategi med ideer til at bygge nye almene familieboliger i de kommende år. Der er ingen formkrav til input, det vil dog være en fordel at illustrere ideerne på skitseplan.

Bo42 har i 2022 været i dialog med kommunen og fremlagt skitseforslag på ny boligbebyggelse i Rønne med fokus på fællesskaber, tilgængelighed og bæredygtighed.

Det blev enstemmigt **besluttet** at indsende vort projekt om nybyggeri på ny, dog uden ny børnehave.

side 3 af 5

Formandens godkendelsespåtegning: _____



10. Bornholms Regionskommune, høring om lokalplan nr. 138 (tidl. Østre Skole).

EF fremlagde lokalplansforslag til lokalplan nr. 138 (tidl. Østre Skole), der var udsendt som bilag forud for mødet.

Lokalplanens formål er at ændre den tidligere Østre skoles anvendelse til boligområde i form af helårsbeboelse samt til lettere erhverv som kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv og kunsthåndværk. Derudover har lokalplanen til formål at sikre bebyggelsens karakter som tidligere skole. Kommuneplantillægget er nu sendt i høring.

Der var ingen bemærkninger til lokalplansforslaget.

Det blev enstemmigt **besluttet** at Bo42 ikke indsender høringssvar.

11. Snerydningsmanual; udkast til revideret snerydningsmanual.

EF fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

KC fremlagde udkast til revideret snerydningsmanual, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Snerydningsmanualen beskriver de overordnede rammer og prioritering af snerydning og glatførebekæmpelse i den enkelte afdeling. Arbejdet udføres hurtigt muligt i forhold til ressourcer og omfang. Offentlige fortove og fællesområder prioriteres højst. Glatførebekæmpelse og snerydning i afdelinger uden fællesområder vil fremover i højere grad ske ved brug af eksterne ressourcer eller de berørte lejere.

Der var enighed om at fortsætte med det nuværende snerydningsmanual i indeværende vintersæson, således at afdelingsbestyrelserne er orienteret om ændringer i snerydningsmanual. Det sker som udgangspunkt på årets markvandring.

Snerydningsmanualen blev enstemmigt **godkendt**.

Det blev enstemmigt **besluttet** at EF og KC bemyndiges til at igangsætte en proces for ændring i serviceniveau i henhold til revideret snerydningsmanual.

Det blev enstemmigt **besluttet** at snerydningsmanual er et internt dokument, der ikke er tilgængelig på hjemmeside og i afdelingernes plejeplan.

12. Formanden orienterer.

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

13. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at vi har modtaget opgørelse fra Nykredit på afkastudviklingen for januar 2023.
- at boligorganisationerne på Bornholm har modtaget en forespørgsel fra kommunen om mulighederne for at indgå en formaliseret aftale om samarbejde på en række områder i forhold til kommunens boligpolitik og boligstrategi.
- at der er god opbakning til lokalkurset "Afdelingens økonomi" den 25. marts 2023. Der er fortsat enkelte ledige pladser.



- at bestyrelsesmedlemmer og ansatte er tilmeldt Almene Boligdage den 30. september 2023, og der er reserveret overnatning på Tivoli Hotel & Congress Center. I forbindelse med turen er der aftalt et besøg hos Brunata A/S fredag den 29. september.
- at Bornfiber har varslet stigning en stigning på bredbånd på kr. 20 per måned fra den 1. april 2023.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

14. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

LFF orienterede om at hun havde været til et dialogmøde i Beboerklagenævnet om håndtering af skimmelsvamp. BKD orienterede om at hun havde deltaget i generalforsamlingen i Rønne-Knudsker Byting, og det var en positiv oplevelse. Der er desuden åbnet op for at kunne søge støtte i bredere sammenhænge.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer havde ingen punkter til orientering.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 13.03. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 3. maj 2023.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____