



## Referat 2023/03

### Bestyrelsesmøde

31. maj 2023, kl. 15.30

**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).

**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. Repræsentantskabsmøde, eventuelle indkomne forslag.
4. Bestyrelsens årsberetning.
5. 1. kvartalsrapport 2023.
6. Evaluering af bygherreudvalgene.
7. Forvaltningsrevision: 5.10.01 Underskriftsforhold.
8. Afdeling 56, tilbud på pavillonudbud.
9. Afdeling 56, tillægsaftale til aftale om teknisk bygherrerådgivning.
10. Søndergården, tilbud på flytteudbud.
11. Søndergården, aftale om byggesagsadministration.
12. Betinget købstilbud på grundareal (lukket punkt).

##### **Orienteringspunkter:**

13. Formanden orienterer.
14. Direktøren orienterer.
15. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

##### **Eventuelt.**

#### **1. Kommentarer til dagsorden og punkter til eventuelt.**

PCN ønskede tilbud på ekstern granskning i Afdeling Svaneke sat på dagsordenen.

Det blev enstemmigt **godkendt** at sætte punktet på dagsordenen som punkt 12, hvormed punkt om betinget købstilbud på grundareal og orienteringspunkterne rykkes. Der var ingen punkter under eventuelt.



## 2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Referat 2023 02 blev enstemmigt *godkendt* og *underskrevet* af de tilstedeværende medlemmer.

## 3. Repræsentantskabsmøde, eventuelle indkomne forslag.

EF oplyste, at der ikke var indkommet forslag fra repræsentanterne til behandling på repræsentantskabsmødet. Fristen for fremsendelse af forslag var 30. maj 2023.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

## 4. Bestyrelsens årsberetning.

EF fremlagde udkast til skriftlig årsberetning, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Udkast til skriftlig årsberetning blev enstemmigt *godkendt*.

Skriftlig årsberetning udsendes sammen med endelig dagsorden.

## 5. 1. kvartalsrapport 2023.

EF gennemgik budgetkontrol for det 1. kvartal i 2023 for boligorganisationen sammenholdt med budgettet for perioden. Budgetkontrol var udsendt som bilag forud for mødet.

Budgetkontrollen udviste et underskud for 1. kvartal 2023 på kr. 98.000 med samlede afholdte udgifter på kr. 1.315.000 mod budgetteret kr. 1.368.000, svarende til et mindre forbrug på kr. 53.000 eller 4 %. De samlede indtægter udgør pr. 31. marts 2023 kr. 1.217.000 mod budgetteret kr. 1.181.000. Der må som altid tages stort forbehold for resultatet, da indtægter og udgifter ikke periodiseres i budgetkontrollen. Derudover må der tages forbehold for udviklingen i urealiseret kurstab, som kun bogføres i forbindelse med årsafslutning.

Budgetrapporteringen blev enstemmigt *godkendt*.

## 6. Evaluering af bygherreudvalgene.

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

Bestyrelsen har tidligere truffet beslutning om, at det er de til enhver tid værende formand og næstformand, der sidder i bygherreudvalget, og at bygherreudvalget kan bestå af to afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Derudover kan direktøren udpege et medlem. Udvalgsarbejdet har vist sig at være væsentligt mere omfangsrigt end oprindeligt forudsat, og det er forbundet med en stor byrde for formand og næstformand at sidde i 3 bygherreudvalg. Derudover er det henholdsvis formand og næstformand, der aktuelt er kontaktperson.

Helhedsplanerne går nu ind i nye faser, hvor fokus ændres til renovering i stedet for ideudvikling og projektering. Kuben Management A/S (Kuben) anbefaler at der udpeges en bygherrerepræsentant (BH-kontaktperson) med beslutningskompetence til at træffe beslutning om ekstraarbejder/besparelser og projektf forhold inden for Skema B, når afklaring/beslutning ikke kan afvente bygherreudvalgsmøde.

Sammensætning i bygherreudvalg og bestyrelseshonorar blev drøftet. Der indstilles til, at bestyrelsen evaluerer bygherreudvalgenes sammensætning og bestyrelseshonorar i den sammenhæng.

Indstillingen blev enstemmigt *vedtaget*.

side 2 af 6

Formandens godkendelsespåtegning: \_\_\_\_\_



Det blev enstemmigt **besluttet** at ændre struktur til, at de 6 beboervalgte bestyrelsesmedlemmer kan sidde i bygherreudvalgene.

Det blev enstemmigt **besluttet** at selve konstituering sker på det årlige konstituerende bestyrelsesmøde i juni.

Der blev enstemmigt **besluttet** at medlemmer udpeget af afdelingsbestyrelsen kan sidde i bygherreudvalg indtil, Skema B foreligger.

Det blev desuden enstemmigt **besluttet** at ændring af struktur i bygherreudvalg sker pr. 1. juli.

Det blev endvidere enstemmigt **besluttet** at honorar til bestyrelsesmedlemmer i bygherreudvalg fordeles ligeligt og at halvdelen af honoraret for 2023 udbetales til formand og næstformand for perioden indtil skæringsdato.

EF gjorde opmærksom på at der ved udpegning af bygherrerepræsentant er behov for afklaring af prokura. Der vil desuden være behov for yderligere ressourcer i drift og administration, hvilket afventer afklaring af hvilke konkrete opgaver Bo42 skal udføre. Der er afsat 1 % af anskaffelsessum i Skema B til Bo42s håndtering af opgaver udover ordinær drift og administration. Der er ikke afsat midler i budget for drift og administration.

Det blev enstemmigt **besluttet** at bemyndige EF til ansættelse af ekstra medarbejder i henholdsvis drift og administration udover budget.

#### **7. Forvaltningsrevision: 5.10.01 Underskriftsforhold.**

EF fremlagde udkast til målsætning "5.10.01 Underskriftsforhold", der blev omdelt på mødet.

Tilføjelse i forhold til gældende målsætning om at ejendomsmester kan iværksætte vedligeholdelsesarbejder på maksimalt kr. 50.000, ejendomsmester/ejendomsinspektør ved attestering digitalt og ændring til bilagsflow.

Målsætning "5.10.01" Underskriftsforhold blev enstemmigt **godkendt**.

#### **8. Afdeling 56, tilbud på pavillonudbud.**

EF fremlagde tilbud på pavillonudbud, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF redegjorde for baggrund og proces. Vi har helt fra start meddelt, at vi ønskede en samlet kontrakt på "All-inclusive" bygherrerådgivning, og var overbevist om at pavilloner var med de allerede indgåede kontrakter. Kuben fastholder at pavilloner ikke er inkluderet i de indgåede kontrakter.

Tilbud fra Kuben omfatter udarbejdelse af udbudsmateriale på pavillonudbud i underhåndsudbud og ansøgning om byggetilladelse med et fast honorar på kr. 121.875. Tilbudsfasen forventes at tage ca. 4-6 uger.

Genhusning uden brug af pavilloner vil medføre store udfordringer, og forsinkelser i den nuværende proces vil være forbundet med store ekstra omkostninger, hvorfor det indstilles til at vi godkender tilbud på pavillonudbud med forbehold om at det ikke er vores ansvar om det er indeholdt i Skema B.

Tilbud på pavillonudbud i Afdeling 56 i relation til renoveringsprojektet blev enstemmigt **godkendt** under forudsætning af at udgifterne er indeholdt i budgetrammen for Skema B.



## 9. Afdeling 56, tillægsaftale til aftale om teknisk bygherrerådgivning.

EF fremlagde tillægsaftale til aftale om teknisk bygherrerådgivning, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Der er tidligere indgået aftale med Kuben om teknisk bygherrerådgivning ved totalentreprise. Tillægsaftalen omfatter teknisk rådgivning og bistand i den forlængede periode fra november 2024 til december 2026 med et fast honorar på i alt kr. 2.878.125.

Det er for nuværende ikke muligt at se om udgiften er indarbejdet i Skema B. Vi har bedt om en opdateret status på økonomi på bygherreudvalgsmøde den 2. august 2023.

Bestyrelsen kan på det foreliggende grundlag ikke godkende tillægsaftale.

Det blev enstemmigt **besluttet** at bygherreudvalget kan godkende tillægsaftale om teknisk bygherrerådgivning under forudsætning af at der fremlægges dokumentation for at det er indeholdt i Skema B.

## 10. Søndergården, tilbud på flytteudbud.

EF fremlagde tilbud på flytteudbud, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Tilbud fra Kuben omfatter udarbejdelse af udbudsmateriale som underhåndsbud med et fast honorar på kr. 46.250. Tilbudsfasen forventes at tage ca. 1 1/2 måned.

Det indstilles til at vi godkender tilbud på flytteudbud.

Tilbud på flytteudbud i Søndergården i relation til renoveringsprojektet blev enstemmigt **godkendt**.

## 11. Søndergården, aftale om byggesagsadministration.

EF fremlagde aftale om byggesagsadministration, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Aftale om byggesagsadministration med Kuben omfatter ydelser jf. ydelsesbeskrivelse med et honorar som ved skema A er kr. 1.023.705.

Bo42 har i 2021 indgået en aftale med Kuben om byggesagsadministration i Søndergården med et fast honorar på kr. 1.107.151,25. Beklageligvis er boligerne i det daværende Søndergården II ikke anført i kontrakten.

I bilag "Status på økonomi" fremlagt på bygherreudvalgsmøde den 17. maj 2023 er budget for byggesagshonorar fastsat til kr. 1.107.152, svarende til byggesagshonorar i kontrakt indgået i 2021. Vi er således udfordret beløbsmæssigt og kan kun godkende aftaler indenfor den samlede sum for Skema A.

Aftale om byggesagsadministration i Søndergården blev enstemmigt **godkendt** under forudsætning af at den samlede sum er inden for Skema A.

## 12. Tilbud ekstern granskning Afdeling Svaneke.

EF fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

Kuben anbefaler ekstern granskning af udbudsmateriale, og har fremsendt tilbud på granskning med et honorar på kr. 220.000. De tekniske rådgivere; Steenbergs Tegnestic ApS og Nova5 foretager intern granskning inden udbud.

Det er vor vurdering at honorar ikke står i forhold til risiko og udgifter ved evt. fejl. Vi mangler desuden fortsat afklaring på status og proces i forhold til revideret helhedsplan. EF indstillede til at vi afventer afklaring fra Kuben på revideret helhedsplan, revideret Skema A og tillægsaftale (honorar kr. 750.000 revideret helhedsplan).

Det blev enstemmigt **besluttet** at vi for nuværende ikke ønsker at acceptere tilbud om ekstern granskning af udbudsmateriale, da revideret Skema A ikke er godkendt af beboere, bestyrelsen, Landsbyggefonden kommunen.

## 13. Betinget købstilbud på grundareal (lukket punkt).

Sagen blev behandlet som et lukket punkt, og føres til særskilt internt referat.

## 14. Formanden orienterer.

PCN oplyste,

- at han har meddelt afbud til repræsentantskabsmødet af personlige årsager. Oplæg til mundtlig beretning gives til NK, der fremlægger på bestyrelsens vegne.
- at han har deltaget i markvandring i de afdelinger, hvor der ikke er valgt afdelingsbestyrelse.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

## 15. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at vi har modtaget opgørelse fra Nykredit på afkastudviklingen for april 2023.
- at planlægningen af afdelingsmøderne er på plads, inkl. aftale om dirigent i alle afdelinger.
- at Torben Dehn er genvalgt af de ansatte for 2 år som medarbejderrepræsentant til Bo42s bestyrelse.
- at vi om morgenen den 7. juni 2023 markerer 2 runde fødselsdage for henholdsvis Merete Thøgersen og Karsten Kristensen.
- at ny lovgivning om kapitalforvaltning per 1. april 2023 indeholder en ny model for kapitalforvaltning med mulighed for at placere op til 30 % i aktier. Aktuelt afventer vi at Landsbyggefonden udarbejder et administrationsgrundlag og en vejledning om de nye regler. Investeringsstrategi skal fastlægges i boligorganisationen. I forbindelse med overgangen til de nye regler er der etableret en 5-årig overgangsordning.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.



## 16. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

BKD orienterede om at hun havde været til generalforsamling i RVV og manglede 2 stemmer for at blive valgt.

TD orienterede om at møderne i brugerrådet i Bofa pt. ikke handler om drift, men økonomi og jura, hvorfor EF tager over som vor repræsentant.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer havde ingen punkter til orientering.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

### Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 18.34. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 21. juni 2023.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsepåtegning: \_\_\_\_\_