



Referat 2023/08

Bestyrelsesmøde

8. november 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).

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. 3-kvartals regnskabsrapport 2023.
4. Mødekalender 2024.
5. Evaluering af Almene Boligdage.
6. Professionel ansvarsforsikring, opdatering af vilkår.
7. Afdeling 56, etablering af røgmelder i trappeopgangen.
8. Miljøer i Bo42.
9. Plan for nedlæggelse af affaldspladser m.v.
10. Principbeslutning i forhold til brug af pesticider på Bo42s fællesarealer.
11. Forvaltningsrevision: 1.09.01 God selskabsskik.
12. Forvaltningsrevision: 1.09.01.01 Kurser og rejser.
13. Forvaltningsrevision: 1.09.01.02 Mærkedage – markering og gaver.

Orienteringspunkter:

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

Eventuelt.

1. Kommentarer til dagsorden og punkter til eventuelt.

Der var ingen kommentarer til dagsordenen. Der var ingen punkter under eventuelt.

2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Referat 2023 07 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



3. 3-kvartals regnskabsrapport for 2023.

EF gennemgik 3-kvartals regnskabsrapport 2023, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Budgetrapporteringen blev taget til *efterretning*.

4. Mødekalender 2024.

EF fremlagde udkast til mødekalender til ordinære mødedatoer i 2024, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Repræsentantskabsmødet den 11. juni 2024 afholdes med spisning. Enkelt ændring under andre datoer i 2024.

Mødekalenderen blev herefter enstemmigt *vedtaget*, og er bilag til nærværende referat.

5. Evaluering af Almene Boligdage.

Bestyrelsesmedlemmerne orienterede om deres oplevelser i forbindelse med deltagelse af Almene Boligdage den 30. september 2023.

Tilkendegivelserne fra bestyrelsen og medarbejderne har været positive. Bestyrelsen er positiv indstillet overfor at medarbejderne kan deltage næste gang Almene Boligdage afholdes i København.

Evalueringen på Almene Boligdage blev taget til *efterretning*.

6. Professionel ansvarsforsikring, opdatering af vilkår.

EF fremlagde tilbud på udvidelse af professionel ansvarsforsikring og bilag. Materialet var udsendt som bilag forud for mødet.

Opdatering af vilkår sker på baggrund af de 3 store helhedsplaner og medfører forhøjelse af forsikringssum til kr. 3 mio. på professionel ansvar og direktions- og bestyrelsesansvar samt kr. 2,5 mio. på byggesags-administration.

Selvrisikoen på professionel ansvar og byggesagsadministration stiger til henholdsvis kr. 50.000 og kr. 200.000. Selvrisikoen på direktions- og bestyrelsesansvar bortfalder. Samlet præmie stiger fra kr. 51.000 til kr. 85.000.

Opdatering af vilkår i professionel ansvarsforsikring blev enstemmigt *godkendt*.

7. Afdeling 56, etablering af røgmelder i trappeopgangen.

EF fremlagde oversigt på ekstrakrav fra entreprenørerne i forbindelse med renoveringssagen i Afdeling 56, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Ekstrakrav på alt kr. 98.166 på etablering af røgmelder i opgange i Afdeling 56 er blevet fremlagt for bygherreudvalget, der indstiller til, at vi på samme måde som i de øvrige afdelinger, giver tilskud hvis røgalarmer ikke indgår i helhedsplan.

Tilskud på kr. 98.166 fra Bo42s dispositionsfond blev enstemmigt *godkendt*.



8. Miljøer i Bo42.

EF fremlagde internt notat på tilskudsberegning og bilag. Materialet var udsendt som bilag forud for mødet.

EF og Annette-Munch Jensen deltog i et møde den 3. oktober 2023 med Bofa for en afklaring på miljøstationer og økonomi. Vi har tidligere tilbudt at betale differencen mellem delvis nedgravet og nedgravet Miljøer. Bofa oplyste på mødet at løsning nu er overjordiske kube-Miljø i stedet for Joca Waste og at den anslåede merudgift for etablering af Joca Waste er kr. 240.000 pr. enhed.

Antallet af Joca Waste blev drøftet og der var enighed om at reducere med 1 stk. i Søndergården.

Det blev enstemmigt **besluttet** at afsætte en budgetramme på kr. 3.500.000 til en innovativ løsning af fremtidig affaldshåndtering og at beløbet gives til berørte afdelinger som tilskud fra dispositionsfonden.

9. Plan for nedlæggelse af affaldspladser m.v.

EF fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

Bofa har oplyst, at de nye affaldsordninger med sortering i 12 affaldstyper er faldet på plads, og træder i kraft pr. 1 oktober 2024.

I løbet af 2024 vil vi nedlægge affaldspladser m.v. Det er obligatorisk at Bo42 og vores lejere er omfattet af kommunens indsamling af affald og de dermed tilbudte løsninger for indsamling, sortering og håndtering af affald. Af hensyn til afdelingernes økonomi er det vigtigt at det er kommunen ved Bofa, der håndterer affald, og vores viceværter bliver mindst muligt involveret i kildesortering, idet vi ellers hurtig risikerer at betale dobbelt op for håndtering. Kommunalbestyrelsen har i forbindelse med vedtagelse af affaldsplan bekræftet, at de tilbyder det samme til vores lejere, som alle øvrige borgere i kommunen på nær opkrævning af affaldsavgifter, som indtil videre opkræves via ejendomsskattebilletten.

EF indstillede til at afdelingsbestyrelserne bliver orienteret i forbindelse med markvandringerne i 2024, således at de ude i afdelingerne bliver involveret i hvornår de forskellige affaldspladser ophører. EF tilbød at udarbejde et oplæg til en mere specifik handlingsplan.

Det blev enstemmigt **besluttet** at EF udarbejder et oplæg til en mere specifik handlingsplan forud for de kommende markvandring i foråret.

10. Principbeslutning i forhold til brug af pesticider på Bo42s fællesarealer.

EF fremlagde internt notat med bilag, der var udsendt forud for mødet.

Vi har principielt ikke brugt pesticider bl.a. med udgangspunkt i målsætningsprogram 2007. I Vision og målsætningsprogram 2022–2025 er der ikke specifikt fokus på ukrudtsmidler og miljø, men vi ønsker fortsat at være en miljøbevidst boligorganisation.

Vi kan ikke aktuelt rekruttere kvalificeret arbejdskraft til ordning med sommerafløser. Derudover er vi påvirket af klimaforandringer og længere vækstsæson, som giver udfordringer med pasningsniveauet på fællesarealerne.



EF's oplæg er at vi bør overveje ændring af strategi, således at vi fremover konkret forholder os til brug af pesticider på vores fællesarealer med skyldigt og afbalanceret hensyn til miljøpåvirkning, serviceniveau, afdelingernes økonomi og medarbejdernes arbejdsmiljø. Brug af pesticider vil ikke stå alene, men være et af flere elementer i ukrudtsbekæmpelse på fællesarealer. Køb og brug af pesticider til professionel brug kræver et certifikat, og fra 1. januar 2024 reduceres listen af godkendte pesticider.

Det indstilles til at bestyrelsen træffer en principbeslutning om brug af lovlige pesticider på fællesarealer fremover er tilladt.

Det indstilles samtidig til at rammer for brug og omfang af pesticider på fællesarealer skal fremgå af en målsætning godkendt af bestyrelsen. Der udarbejdes endvidere en forretningsgang, der detaljeret beskriver viceværternes mulighed for brug af pesticider.

Bestyrelsens flertal traf en **principbeslutning** om brug af lovlige pesticider på fællesarealer fremover er tilladt. JP kunne imidlertid ikke stemme FOR beslutningen.

Det blev enstemmigt **besluttet** at EF udarbejder et oplæg til en målsætning om rammerne for brug og omfang af pesticider på fællesarealer til senere godkendelse i bestyrelsen.

Viceværterne vil blive tilbudt sprøjtekursus, således at de har det lovpligtige hånd- og rygsprøjtebevis og at vi kan være klar inden næste vækstsæson, samt de kan bidrage til udarbejdelse af den kommende detaljerede skriftlige forretningsgang og få et ejerskab til procedure.

11. Forvaltningsrevision: 1.09.01 God selskabsskik.

EF fremlagde målsætning og gennemgik ændringerne i "1.09.01 God selskabsskik", der var udsendt som bilag forud for mødet. Telefon- og kontorholdsgodtgørelse foreslås ændret fra 100 til 75 lejemålsenheder.

Målsætningen "1.09.01" med den ønskede ændring blev enstemmigt **godkendt**

12. Forvaltningsrevision: 1.09.01.01 Kurser og rejser.

EF fremlagde forretningsgang "1.09.01.01 Kurser og rejser", der var udsendt som bilag forud for mødet.

Forretningsgangen "1.09.01.01" blev enstemmigt **godkendt**.

13. Forvaltningsrevision: 1.09.01.02 Mærkedage – markering og gaver.

EF fremlagde forretningsgang "1.09.01.02 Mærkedage – markering og gaver", der var udsendt som bilag forud for mødet.

Forretningsgangen "1.09.01.02" blev enstemmigt **godkendt**.

14. Formanden orienterer.

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

15. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at vi har modtaget opgørelse fra Nykredit Asset Management på afkastudviklingen for september 2023, og det ser rigtig positivt ud.
- at vi har modtaget forslag til datoer til det årlige styringsdialogmøde med kommunen, da den tidligere aftale blev aflyst af kommunen på grund af sygdom. Mødet bliver afholdt 11. december kl. 13.30.
- at der er ansat en ny vicevært i driften pr. 1. marts 2024 til de grønne områder. Der vil desuden snart blive opslået en ledig stilling med fokus på lokal håndtering af helhedsplaner/renoveringssagerne, samt sekundært egne byggesager.
- at TV2/Bornholm har haft et indslag på baggrund af en lejrhenvendelse om mulig skimmelsvamp i en bolig.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

16. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

BB orienterede om alvorlige samtaler om samarbejde med vor eksterne byggesagsrådgiver på de seneste byggeherreudvalgsmøder i Søndergården. NK orienterede om tilsvarende udfordringer i samarbejdet i relation til Afdeling 56.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer havde ingen punkter til orientering.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 12.45. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 12. december 2023.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsestegning: _____



Mødekalender til ordinære mødedatoer i 2024

Ugedag	Dato	Tidspunkt	Bemærkninger
Onsdag	28. februar 2024	kl. 10-13	Godkendelse af boligorganisationens budget Bestyrelsens evt. forslag til repræsentantskabsmødet Forvaltningsrevision
Tirsdag	30. april 2024	kl. 10-13	Godkendelse af årsregnskab for boligorganisationen Godkendelse af afdelingernes årsregnskaber Forelæggelse af revisionsprotokol Dagsorden til repræsentantskabsmødet
Onsdag	15. maj 2024	kl. 10-13	Indkomne forslag til repræsentantskabsmødet Godkendelse af skriftlig årsberetning 1. kvartals regnskabsrapport
Tirsdag	11. juni 2024	kl. 16.00	Formøde forud for repræsentantskabsmødet
Tirsdag	11. juni 2024	kl. 17.30	<i>Repræsentantskabsmøde med spisning inden</i>
Tirsdag	11. juni 2024	kl. 20.30	Velkomst til nye medlemmer Konstituering af formand og næstformand
Onsdag	19. juni 2024	kl. 10-12	Tiltrædelse af forretningsorden for bestyrelsen Mødekalender og øvrig konstituering
28. august – 24. september 2024 Afdelingsmøder			
Onsdag	25. september 2024	kl. 10-13	Godkendelse af afdelingernes budget Halvårs regnskabsrapport
Onsdag	6. november 2024	kl. 10-13	3. kvartals regnskabsrapport Planlægning af mødedatoer for kommende år Forvaltningsrevision
Tirsdag	10. december 2024	kl. 10-14	Julemøde og opsamling (julefrokost)

Andre datoer i 2024

2024	Der afholdes ikke lokalkursus i Bo42 regi i 2024
11. oktober 2024	Reception, direktørs 60 års fødselsdag