



Referat 2023/09

Bestyrelsesmøde

12. december 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).

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. Nyt vedligeholdelsesreglement pr. 1. januar 2025, oplæg til tids- og handlingsplan.
4. Afdeling 56, Pavillonudbud, Aftale om levering og opstilling af pavilloner.
5. Afdeling 56; Helhedsplan, udvidelse af prokura til Kuben og direktør.
6. Evaluering af statusmøde med Kuben afholdt 29. november 2023 og drøftelse af status.

Orienteringspunkter:

7. Formanden orienterer.
8. Direktøren orienterer.
9. 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 08 blev enstemmigt *godkendt* og *underskrevet* af de tilstedeværende medlemmer.

3. Nyt vedligeholdelsesreglement pr. 1. januar 2025, oplæg til tids- og handlingsplan.

EF fremlagde oplæg til tids- og handlingsplan, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Formandens godkendelsespåtegning: _____

Et samlet vedligeholdelsesreglement er senest ændret pr. 1. oktober 2016, som standard for hele boligorganisationen godkendt af bestyrelsen.

Kompetence er senere overgået til afdelingsmødet i den enkelte afdeling. I 2019 tiltrådte samtlige afdelingsmøder det samlede og standardvedligeholdelsesreglement. Behov for ajourføring af reglement er løbende blevet vurderet, men det gældende har været velfungerende og fyldestgørende og er derfor fortsat gældende.

Der er behov for at revidere og opdatere vedligeholdelsesreglementet, således at der tages højde for ændrede bygningsmæssige forhold, bl.a. i forbindelse med helhedsplaner og ny lovgivning/retspraksis, som indarbejdes i udkast til nyt vedligeholdelsesreglement. Der er behov for en konkret stillingtagen til pasning af individuelle haver, samt glatførebekæmpelse og snerydning omkring store individuelle arealer i tilknytning til boligen.

Det er afdelingsmødet, der har kompetence til at fastsætte vedligeholdelsesreglement som regulerer forholdet mellem den enkelte lejer og udlejer. Det anbefales at udarbejde et udkast til nyt standard vedligeholdelsesreglement, som kan præsenteres for afdelingsbestyrelserne der kan komme med input og særlige ønsker inden for lovningsrammer. Derved er håbet at såvel bestyrelsesmedlemmer som afdelingsbestyrelsesmedlemmer får kendskab og ejerskab til vedligeholdelsesreglementet.

Oplægget er, at det vil være op til den enkelte afdelingsbestyrelse at beslutte om de ønsker:

- a) at fortsætte med det gældende vedligeholdelsesreglement.
- b) at stille forslag på afdelingsmødet om nyt vedligeholdelsesreglement pr. 1. januar 2025, svarende til ny standard.
- c) at der i 2025 udfærdiges et forslag til et selvstændigt vedligeholdelsesreglement for den pågældende afdeling til fremlæggelse på ordinært afdelingsmøde i 2025 til ikrafttrædelse pr. 1. januar 2026.

EF gennemgik oplæg til den overordnede tids- og handlingsplan, hvortil det blev aftalt, at der arbejdes ud fra et ønske om en præsentation og event hos Juhls Minigolf for afdelingsbestyrelser og ansatte den 13. maj, alternativt 14. maj 2024, og med en efterfølgende temadag for bestyrelsen 1. juni 2024.

Tids- og handlingsplan for nyt vedligeholdelsesreglement pr. 1. januar 2025 blev enstemmigt **godkendt**.

4. Afdeling 56, Pavillonudbud, Aftale om levering og opstilling af pavilloner.

EF fremlagde aftale om levering og opstilling af pavilloner. Drøftelsen tog udgangspunkt i en skriftlig indstilling af 5. december 2023 udarbejdet af Kuben Management A/S (Kuben) med bilag, der var udsendt forud for mødet.

EF orienterede om status og proces. I forbindelse med byggesagen i Afdeling 56 skal beboerne genhuses henholdsvis i andre boliger i Afdeling 56, i en beboelsespavillon eller i en anden boligafdeling i Bo42.

Til genhusning i hver etape fra etape 2 til 6 skal der fra 1. marts 2024 bruges 8 pavilloner. Bygherreudvalget har godkendt udbud- og tildelingskriterier, samt vindende leverandør.

Kontrakten ligger udenfor nuværende kontraktgrundlag, hvorfor aftalen skal godkendes af bestyrelsen. Den samlede kontraktsum er kr. 4.046.677,50, som Kuben har oplyst ligger inden for det i Skema B afsatte beløb.

Gennemgang af kontraktmaterialet hos Kammeradvokaten er ikke muligt i det nuværende stadie, da det ville medføre forsinkelse i projektet og give store udfordringer. Der indstilles til en godkendelse af aftalen.

Aftale med ABC Pavilloner om levering og opstilling af pavilloner i Afdeling 56 blev enstemmigt **godkendt**.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



5. Afdeling 56; Helhedsplan, udvidelse af prokura til Kuben og direktør.

Med udgangspunkt i en henvendelse fra Konsortiet PLE/NBB (totalentreprenør) har Kuben anmodet Bo42 om, at godkende en udvidelse af den eksisterende prokura til Kuben og direktør.

Der har 6. december 2023 været afholdt et møde med deltagelse af Kubens chefjurist Martin Steen Nielsen, advokat (H) Rasmus Holm Hansen fra Kammeradvokaten og EF, hvor mulighederne for ændring i prokuraregler og fremadrettet beslutningsproces i forbindelse med realiseringen af helhedsplanen for Afdeling 56 blev drøftet indgående.

På baggrund af mødet er der udarbejdet et mødenotat, som var udsendt som bilag forud for bestyrelsesmødet. Udover udvidelse af prokura til Kuben og direktør ved tillægsarbejder indstilles det til øget mødefrekvens i bygherreudvalgsmøde i Afdeling 56 og at alle tillægsarbejder kan godkendes indenfor skema B (endeligt budget), når der foreligger en forudgående skriftlig indstilling fra Kuben sammen med aftaleseddel.

Oplæg til aftale og vilkår i mødenotat af 7. december 2023 blev i sin helhed enstemmigt **godkendt**, hvorefter Kuben har en prokura til at godkende tillægsarbejder op til kr. 250.000 og direktør op til kr. 1.000.000 under forudsætning af at udgift ligger indenfor skema B og at der foreligger en forudgående skriftlig indstilling om godkendelse fra Kuben sammen med aftaleseddel.

6. Evaluering af statusmøde med Kuben afholdt 29. november 2023 og drøftelse af status.

Der blev 29. november 2023 afholdt det halvårslige statusmøde med forretningschef Stine Jensen fra Kuben, og på den baggrund evaluerede bestyrelsen mødet.

Der er udarbejdet et internt referat fra møde, som vil ligge på sagen som supplement til nærværende referat.

Efter afholdelse af statusmøde mellem Kuben og bestyrelsen i Bo42 har Kuben fremsendt en PowerPoint præsentation, bestående af 16 sider. Bestyrelsen bemærkede, at det er langt fra alle sider i præsentationen, der blev gennemgået og drøftet på mødet. På mødet blev siderne 1-6 og 9-10 i præsentationen drøftet. Præsentationen var ikke udsendt forud for mødet, hvorfor bestyrelsen ikke havde kendskab til indhold.

Det blev enstemmigt **besluttet** at bestyrelsen naturligvis ikke kan godkende indholdet af siderne 7-8 og 11-16.

Det blev endvidere enstemmigt **besluttet** at bestyrelsen langt fra er tilfreds med samarbejdet med Kuben og håndtering af de tre helhedsplaner. Kommunikation, struktur og styring er ikke optimal, og medfører unødige forsinkelser og misforståelser, samt mange frustrerede beboerhenvendelser og unødigt brug af mange lokale administrative ressourcer. Der skal snarligt afholdes et opfølgende statusmøde, hvor dagsorden og indhold for mødet er klart og afstemt på forhånd.

7. Formanden orienterer.

PCN oplyste,

- at børn og voksne fra børnehuset Nordstjernen har været på besøg til julehygge i administrationen.
- at han har udarbejdet en julehilsen til alle beboere og ansatte i Bo42, som udsendes medio december.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.



8. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at vi har modtaget opgørelse fra Nykredit Asset Management (Nykredit) på afkastudviklingen for oktober 2023, og den ser særdeles fornuftigt ud. Under mødet kom der fra Nykredit en opdateret status for november 2023. Der har i november været et for året usædvanligt flot afkast, hvorfor der er udsigt til et flot resultat for 2023 på kr. 6–7 mio. Dog kendes kursværdi ved årets udgang endnu ikke.
- at der blev afholdt styringsdialogmøde med Bornholms Regionskommune den 11. december 2023, hvor PCN, EF og Annette Munch-Jensen deltog. Det er aftalt at kommunen udarbejder redegørelse (referat) fra mødet, som vil blive udsendt efterfølgende og offentliggjort på kommunens hjemmeside. Kommunen udtrykte stor tilfredshed med samarbejdet og havde ingen bemærkninger til Bo42s økonomi. Årsregnskab 2022 er godkendt uden bemærkninger. Kommunal redegørelse vil være supplement til orienteringen.
- at der er gennemført udbud af hårde hvidevarer og der er indgået aftale med en ny lokal leverandør for 2024 og 2025. Billigste og ny leverandør er Punkt 1/Expert. Vi ser frem til et godt samarbejde.
- at aftalt møde 5. december 2023 med Bofa er blevet aflyst af Bofa på grund af sygdom blandt flere centrale ansatte hos Bofa. Ny mødedato er aftalt til 10. januar 2024.
- at TV2/Bornholm har omtalt en konkret sag om skimmelsvamp i en bolig i Bo42. EF orienterede om forløbet og status i sagen.
- at stilling som projektleder (bygherrerådgiver) er opslået som ledig med ansøgningsfrist til 11. december 2023. Der kom 11 ansøgninger og 3 ansøgere vil blive tilbudt en opfølgende jobsamtale, som forventes afholdt i uge 51. EF er positiv forud for jobsamtalerne og håber snart at kunne byde en ny medarbejder velkommen.
- at der er udarbejdet en ny oversigt over mærkedage i 2024 for bestyrelsen og ansatte. I 2024 er der ingen jubilæer, men henholdsvis 1 bestyrelsesmedlem og 2 ansatte fylder rundt.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

9. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer havde ingen punkter til orientering.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 12.28. PCN takkede for et godt møde.

Rønne, den 28. februar 2024.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____