



Referat 2024/07

Bestyrelsesmøde

6. november 2024, kl. 10.00

Tilstede: Formand Brit Kofoed Dahl (BKD), næstformand Jette Pedersen (JP), Lene Fuglsang Fassel (LFF), Bjarne Borggaard (BB), Kewin McGwin (KM), Bjarne Egelykke (BE) 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. Ændring af beslutning omdannelse af "Kvisten" Gartnervangen 16, 1 til bolig.
4. 3-kvartals regnskabsrapport 2024.
5. Mødekalender 2025.
6. Status og opfølgning på kommunens implementering af ny affaldshåndtering.
7. Forvaltningsrevision: 3.6.1 Tilstandsrapporter.
8. Forvaltningsrevision: 5.12.1 Henlæggelsernes størrelse.
9. Forvaltningsrevision: 6.1.1 Indkøbspolitik.

Orienteringspunkter:

10. Formanden orienterer.
11. Direktøren orienterer.
12. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

Eventuelt.

1. Kommentarer til dagsorden og punkter til eventuelt.

Dagsordensudvalget indstillede til at økonomisk ramme til juridisk rådgivning ved Kammeradvokaten i relation til helhedsplan i Afdeling 56 blev sat på dagsordenen.

Det blev enstemmigt **godkendt** at sætte punktet på dagsordenen som punkt 10, hvormed orienteringspunkterne rykkes. Der var ingen punkter under eventuelt.

2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Referat 2024 06 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



EF orienterede om at Kuben Management A/S (Kuben) har fremsendt referater fra henholdsvis møde med Landsbyggefonden og Kammeradvokaten, direkte til bestyrelsen til godkendelse uden forudgående aftale. Referaterne er ikke sendt til Bo42 for bemærkninger inden godkendelse.

Bestyrelsen gennemgik referat fra mødet med Landsbyggefonden og Kuben afholdt **den 27. juni 2024**. Der var ønske om ændringer bl.a. i afsnittet om gennemgang af helhedsplanen for Afdeling Svaneke og beslutningerne er ikke entydigt konkluderet, herunder fremgår det ikke i referatet at bestyrelsen og Landsbyggefonden har godkendt et udvidet skema B i Afdeling 56. Det er usikkert hvorvidt der er et godkendt udvidet skema B.

Bestyrelsen gennemgik ligeledes referat fra møde med Kuben og Kammeradvokaten afholdt **den 7. oktober 2024** om godkendelse af tidsfristforlængelse i Afdeling 56.

Det blev enstemmigt **besluttet** at bestyrelsen på det foreliggende grundlag ikke kan godkende og underskrive referaterne.

Det blev enstemmigt **besluttet** at eventuelle særlige kommentarer til referaterne sendes til projektleder Sara Wedell-Gundersen forud for opfølgning til Kuben.

3. Ændring af beslutning omdannelse af "Kvisten" Gartnervangen 16, 1 til bolig.

EF fremlagde internt notat, der var udsendt som bilag forud for mødet, og redegjorde kort for status og proces.

Bestyrelsen besluttede på møde den 14. december 2021 at erhvervslejemålet skulle omdannes til bolig i forbindelse med helhedsplanen. Skema A med et samlet budget på kr. 1.250.000 blev godkendt på møde den 20. januar 2022.

Ved prissætning af renoveringen af Kvisten og med tillæg af følgeomkostningerne ser vi ind i skema B med samlede omkostninger på knapt kr. 3.300.000. Samtidig er der tale om et væsentligt reduceret projekt, hvor bl.a. eksisterende badeværelse/baderum bibeholdes. Vi forventer ikke at vi kan udleje en delvist moderniseret 4-rums bolig på 131 m² til en månedlig leje på mindst kr. 20.000.

Bygherreudvalget har drøftet sagen og indstiller til bestyrelsen at beslutning om omdannelse af Kvisten ændres. Tag og vinduer er fortsat omfattet af helhedsplanen, og der ønskes tillægspris på vinduer ned til gulv.

Nuværende lejer har anmodet om at få en forlængelse af midlertidig lejeaftale således at de kan få opført et nyt domicil inden fraflytning.

Det blev **enstemmigt** besluttet at ændre beslutning om at erhvervslejemålet omdannes til bolig for nuværende og at det skal ske i forbindelse med helhedsplanen.

Det blev enstemmigt **besluttet** at eventuel ny stillingtagen til omdannelse af bolig afventer til efter skema C for helhedsplan i Afdeling 56.

Det blev enstemmigt **besluttet** at vi kontakter Steenbergs tegnestue for en opgørelse og afregning af den udførte rådgivning på sagen samt at eventuelle udgifter afholdes via dispositionsfonden.

Det blev enstemmigt **besluttet** at nuværende lejer tilbydes en forlængelse af lejeaftale på uændret lejevilkår.



4. 3-kvartals regnskabsrapport 2024.

EF gennemgik 3-kvartals regnskabsrapport 2024, der var udsendt som bilag forud for mødet.

EF oplyste at nye boliger i Afdeling 56 ikke indgår i grundbidrag pr. lejemålsenhed i det nuværende budget.

3-kvartals regnskabsrapporten for 2024 er tilfredsstillende.

Budgetrapporteringen blev taget til *efterretning*.

5. Mødekalender 2025.

EF fremlagde udkast til mødekalender til ordinære mødedatoer i 2025, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Repræsentantskabsmødet den 3. juni 2025 afholdes med spisning.

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

6. Status og opfølgning på kommunens implementering af ny affaldshåndtering.

EF orienterede kort om status på kommunens implementering af ny affaldshåndtering.

Implementeringen af ny affaldshåndtering er godt i gang men er endnu ikke i mål. Der har været de forventede opstartsproblemer, og der mangler fortsat at blive udført arbejder på enkelte miljøstationer. Vi har særlig fokus på tilstrækkelig belysning af Miljøer/skarnkasser. Eventuelle udgifter til belysning afholdes af de respektive afdelinger.

Der har været udfordringer i forhold til information til alle beboere i Bo42, der som borgere har et direkte forhold til kommunen ved Bofa, og på trods af kommunens principbeslutning.

EF indstillede til at vi opsiger aftalen med Bofa fra 2008 om lokal storskraldsordning samt at vi udsender en skrivelse til samtlige lejere i Bo42 med oplysning om konkret status, og at al henvendelse omkring affaldshåndtering skal ske til kommunen ved Bofa.

Det blev enstemmigt *besluttet* at EF bemyndiges til at opsige kontrakt med Bofa om storskraldsordning med udløb senest 1. juli 2025.

Det blev enstemmigt *besluttet* at vi sender skrivelse ud til samtlige beboere i Bo42 omkring affaldshåndtering.

7. Forvaltningsrevision: 3.6.1 Tilstandsrapporter.

EF fremlagde målsætning 3.6.1 Tilstandsrapporter, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Der foreslås ændringer i afsnit om formål, baggrund og metode/handlingsplan i relation til granskning, tidshorisont på tilstandsrapport og vedligeholdelsesbudgettet. Derudover er der enkelte redaktionelle ændringer.

Målsætningen 3.6.1 Tilstandsrapporter med de ønskede ændringer blev enstemmigt *godkendt*.



8. Forvaltningsrevision 5.12.1 Henlæggelsernes størrelse.

EF fremlagde målsætning 5.12.1 Henlæggelsernes størrelse, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Under afsnit formål foreslås at foreløbig helhedsplan ændres til helhedsplan, og under opfølgning/evaluering, udgår udarbejdelse af nøgletal.

Målsætningen 5.12.1 Henlæggelsernes størrelse med de ønskede ændringer blev enstemmigt **godkendt**.

9. Forvaltningsrevision 6.1.1 Indkøbspolitik.

EF fremlagde målsætning 6.1.1 Indkøbspolitik, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Der foreslås ændring i afsnit formål, hvor attestering af fakturaer af mindst to personer ændres fra kr. 5.000 til kr. 1.000, hvilket afspejler gældende praksis for digitale fakturaer.

Målsætningen 6.1.1 Indkøbspolitik med de ønskede ændringer blev enstemmigt **godkendt**.

10. Afdeling 56, helhedsplan, økonomisk ramme til juridisk rådgivning ved Kammeradvokaten.

EF fremlagde baggrunden for punktet på dagsordenen.

Det er Bo42, der styrer, hvornår vi konkret gør brug af aftale om juridisk rådgivning ved Kammeradvokaten. Udgifterne er relateret til helhedsplanen og udgiftsføres i projektet.

Økonomisk ramme på kr. 125.000 til juridisk rådgivning ved Kammeradvokaten i Afdeling 56, helhedsplan blev enstemmigt **vedtaget**.

11. Formanden orienterer.

BKD oplyste,

- at hun sammen med næstformand og direktør har deltaget i møder med Bornholms Regionskommune om nybyggeri.
- at vi har indstillet Kevin McGwin til TV2 Bornholms repræsentantskab.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

12. Direktøren orienterer.

EF oplyste,

- at der var dejligt med det store fremmøde i forbindelse med markeringen af hans 60 års fødselsdag, og takkede for receptionen og gaven.
- at vi har modtaget opgørelse fra Nykredit Asset Management (Nykredit) på afkastudviklingen for oktober 2024.
- at udlejning af ungdomsboliger p.t. er udfordret af færre ansøgere. Enkelte ungdomsboliger udlejes p.t. tidsbegrænset for et år med et lejetillæg, hvis boligsøgende ikke er under uddannelse.
- at vi i forbindelse med ændring af tidsplan i Søndergården indstiller til at aftale med Bo42 om genhusning genforhandles og ny kontrakt på genhusningen fremlægges på næste bestyrelsesmøde i december.



- at der har været afholdt et positivt kickoff møde den 28. oktober 2024 i forbindelse med ny organisering i bygherreudvalget i Søndergården, hvor Claus Rasmussen fra Kuben er indtrådt som ny projektleder. Nye kontrakter skal forelægges for Kammeradvokaten og bilag er modtaget meget sent (dagen inden) i forhold til bestyrelsesmødet. Dagsordensudvalget har besluttet at vi afventer behandling til næste bestyrelsesmøde den 10. december 2024, hvis der foreligger et beslutningsgrundlag.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

13. 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. 12.23. BKD takkede for et godt møde.

Rønne, den 10. december 2024.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: _____



Mødekalender til ordinære mødedatoer i 2025

Ugedag	Dato	Tidspunkt	Bemærkninger
Tirsdag	25. februar 2025	kl. 9-12	Godkendelse af boligorganisationens budget Bestyrelsens evt. forslag til repræsentantskabsmødet Forvaltningsrevision
Onsdag	30. april 2025	kl. 9-12	Godkendelse af årsregnskab for boligorganisationen Godkendelse af afdelingernes årsregnskaber Forelæggelse af revisionsprotokol Dagsorden til repræsentantskabsmødet
Tirsdag	20. maj 2025	kl. 9-12	Indkomne forslag til repræsentantskabsmødet Godkendelse af skriftlig årsberetning 1. kvartals regnskabsrapport
Tirsdag	3. juni 2025	kl. 16.00	Formøde forud for repræsentantskabsmødet
Tirsdag	3. juni 2025	kl. 17.30	<i>Repræsentantskabsmøde med spising inden</i>
Tirsdag	3. juni 2025	kl. 20.30	Velkomst til nye medlemmer Konstituering af formand og næstformand
Tirsdag	17. juni 2025	kl. 9-11	Tiltrædelse af forretningsorden for bestyrelsen Mødekalender og øvrig konstituering
2. september – 25. september 2025		Afdelingsmøder	
Tirsdag	30. september 2025	kl. 9-12	Godkendelse af afdelingernes budget Halvårs regnskabsrapport
Tirsdag	28. oktober 2025	kl. 9-12	3. kvartals regnskabsrapport Planlægning af mødedatoer for kommende år Forvaltningsrevision
Tirsdag	9. december 2025	kl. 9-12	Julemøde og opsamling (julefrokost)

Andre datoer i 2025

2025	Der afholdes ikke lokalkursus i Bo42 regi i 2025
29. marts 2025	Fødselsdagsfest, næstformands 70 års fødselsdag (30. marts 2025)
6. juni 2025	Reception, formands 50 års fødselsdag (4. juni 2025)
8. august 2025	Reception, direktørs 25 års jubilæum (1. august 2025)