



Referat 2025/01

Bestyrelsesmøde

25. februar 2025, kl. 17.30

Tilstede: Formand Brit Kofoed Dahl (BKD), næstformand Jette Pedersen (JP), Lene Fuglsang Fassel (LFF), Bjarne Borggaard (BB), Kevin McGwin (KM), Bjarne Egelykke (BE) og Torben Dehn (TD) samt uden stemmeret forretningsfører Bent Frederiksen (BF) og Lise Møller Rieck (LMR). Sara Wedell-Gundersen (SW) deltog under behandling af punkt 4.

Fraværende: Ingen.

Formanden bød de tilstedeværende velkommen.

Dagsorden:

Indledningspunkter:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Beslutningspunkter:

3. Beslutninger truffet siden seneste møde
 - a) Indgåelse af fratrædelsesaftale med tidligere direktør Ebbe Frank.
 - b) Indgåelse af aftale med BL om midlertidig ledelsesmæssig bistand til rekruttering og interimsledelse af Bo42.
 - c) Meddelelse til kommunen om at Bo42 opgiver at byde på DGI grunden.
 - d) Bestyrelsesuddannelse for formanden.
4. Helhedsplaner, status, opfølgning og organisation i de 3 helhedsplaner.
5. Budget 2025 og 2026 for boligorganisation, herunder fastsættelse af administrationsbidrag.
6. Mødekalendar 2025.
7. Forberedelse af repræsentantskabsmødet 2025.
8. Prokura til forretningsfører.
9. Afdeling 20, vinduesprojekt, byggeregnskab.
10. Møllegården, Tagprojekt.
11. Storskralsordning.
12. Forvaltningsrevision: 3.9.2 Bo42s politik for brug af sprøjtemidler.

Orienteringspunkter:

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

Eventuelt.

1. Godkendelse af dagsorden.

Dagsordenen blev enstemmigt **godkendt**.

Formandens godkendelsespåtegning: _____



2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Referat 2024 08 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

3. Beslutninger truffet siden seneste møde.

Internt notat om beslutninger truffet siden seneste møde var udsendt som bilag forud for mødet.

Der er i perioden mellem dette møde og bestyrelsesmødet den 10. december 2024 truffet nogle beslutninger, der skal føres til protokol:

a) Indgåelse af fratrædelsesaftale med tidligere direktør Ebbe Frank.

Bestyrelsen modtog den 19. december 2024 et varslingsbrev fra Bornholms Regionskommune. Dette resulterede i at der mandag den 6. januar 2025 blev afholdt et møde med direktør Ebbe Frank, hvor man blev enige om at stoppe samarbejdet, og der blev indgået en fratrædelsesaftale. BL – Danmarks Almene Boliger (BL) bistår bestyrelsen i drøftelserne af den videre strategi.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den indgåede fratrædelsesaftale.

Den indgåede fratrædelsesaftale med tidligere direktør Ebbe Frank blev enstemmigt **godkendt**.

b) Indgåelse af aftale med BL om midlertidig ledelsesmæssig bistand til rekruttering og interimsledelse af Bo42.

I konsekvens af den indgåede fratrædelsesaftale ønskede bestyrelsen at få bistand fra BL, og der blev indgået aftale om midlertidig ledelsesmæssig bistand til interimsledelse og rekruttering. Interimsledelsen varetages af BL ved Bent Frederiksen, som har status af konstitueret forretningsfører.

Det indstilles, at aftalen formelt godkendes af bestyrelsen.

Den indgåede aftale med BL om midlertidig ledelsesmæssig bistand til rekruttering og interimsledelse af Bo42 blev enstemmigt **godkendt**.

c) Meddelelse til kommunen om at Bo42 opgiver at byde på DGI grunden.

BKD orienterede kort om baggrunden for punktet på dagsordenen.

Vi har meddelt kommunen, at Bo42 ikke ønsker at give tilbud på bygherreopgaven på DGI grunden. Baggrunden herfor er at nybyggeriet ville være samtidigt med de tre store helhedsplaner med deraf følgende stort ressourcetræk i organisationen.

Det indstilles, at bestyrelsen formelt godkender beslutningen og tager orienteringen til efterretning.

Beslutningen om at Bo42 opgiver at byde på DGI grunden blev enstemmigt **godkendt** og orienteringen blev taget til **efterretning**.

d) Bestyrelsesuddannelse for formanden.

Formanden er blevet tilmeldt BL's bestyrelsesuddannelse med opstart den 1. februar 2025. Kursusudgiften udgør kr. 25.000, dertil kommer transport og ophold i forbindelse med kurset. Udgiften finansieres over Bo42s driftsbudget.

Det indstilles at bestyrelsen godkender dispositionen.

Dispositionen blev enstemmigt **godkendt**.



4. Helhedsplaner, status, opfølgning og organisation i de 3 helhedsplaner.

Internt notat om orientering vedrørende helhedsplanerne var udsendt som bilag forud for mødet.

BF og SW orienterede om status på de tre helhedsplaner.

Der er indgået aftale med Kuben om honorar, og der er aftalt en fremtidig organisering af de tre helhedsplaner samt en plan for den kommende mødeaktivitet i byggeudvalgene. Der foreslås en tæt dialog med Kuben om beboerinformation, herunder regelmæssig udsendelse af nyhedsbrev, så beboerne der er berørt af de tre helhedsplaner informeres løbende og tilstrækkeligt.

Orienteringen blev taget til ***efterretning***.

Den fremtidige organisering af de tre helhedsplaner blev enstemmigt ***godkendt***.

Det indstilles at fortsætte samarbejdet med Kuben om beboerhåndtering.

Indstillingen blev enstemmig ***godkendt***.

Afdeling 56

I forbindelse med renoveringen under helhedsplanen ændres BBR arealerne i nogle af boligerne. De berørte lejere varsles om ændringen.

Bo42 afholdt den 10. februar et møde for de beboere, der bor i etape 1. Der er iværksat dialog med Kuben vedrørende beboernes nye bemærkninger i det omfang, det giver mening.

Der er fundet asbest i rørbøjninger i kældrene under Afdeling 56. Vi er i dialog med Kuben om asbestsanering og finansieringen.

Grundet øget pres på genhusningen i etape 4 og 6 i helhedsplanen vil det være nødvendigt at anvende nogle af de renoverede boliger til genhusning eller udvide muligheden for permanent genhusning.

Orienteringen blev taget til ***efterretning***.

Det blev enstemmigt ***besluttet*** at godkende udvidelse af mulighed for permanent genhusning i etape 4 og 6.

Søndergården

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i Søndergården den 31. marts 2025 om den tilpassede helhedsplan.

Der er indgået aftale med Kuben om at de fremadrettet tager sig af håndteringen af genhusningsopgaven, som tidligere lå i Bo42.

Orienteringen blev taget til ***efterretning***.

Afdeling Svaneke

Kuben har tæt dialog med Landsbyggefonden om de økonomiske forudsætninger og godkendelse af skema B. Derudover arbejdes der på en tidsplan, herunder renoveringsrækkefølgen på afsnittene.

Orienteringen blev taget til ***efterretning***.

5. Budget 2025 og 2026 for boligorganisation, herunder fastsættelse af administrationsbidrag.

BF fremlagde internt notat og udkast til driftsbudget 2025 og 2026 for boligorganisationen, der var udsendt forud for mødet.

BF gennemgik forudsætningerne ved udarbejdelsen af budgetterne, herunder at der i budget 2025 er taget højde for ansættelse af ny medarbejder til administrationen på grund af det øgede arbejdspress i forbindelse med helhedsplanerne.

Grundbidrag pr. lejemålsenhed forhøjes fra kr. 3.700 til kr. 3.900 fra 2025. Der er taget højde herfor i afdelingernes budgetter for 2025. Gebyrer for boligsøgende på venteliste er uændret.

Boligorganisationens driftsbudget for henholdsvis 2025 og 2026 med fastsættelse af administrationsbidrag på kr. 3.900 blev enstemmigt **godkendt**.

Det blev enstemmigt **godkendt** at fratrædelsesudgiften til afgående direktør finansieres over arbejdskapitalen.

Det blev enstemmigt **godkendt** at udgifterne til BL i forbindelse med konsulenthjælp m.v. finansieres over arbejdskapitalen.

6. Mødekalender 2025.

BKD fremlagde udkast til mødekalender, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Mødekalender 2025 blev tilpasset. Mødetidspunkt for de resterende ordinære møder ændres til kl. 17.30 og mødet den 20. maj flyttes til den 21. maj.

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

Derudover afholdes der et ekstraordinært bestyrelsesmøde den 25. marts 2025 for behandling af tilrettet helhedsplan i Søndergården.

Den 5. april 2025 afholdes et fællesarrangement for bestyrelsen for markering af to bestyrelsesmedlemmers runde fødselsdage.

7. Forberedelse af repræsentantskabsmødet 2025.

BKD fremlagde internt notat og udkast til indkaldelse med bilag, der var udsendt forud for mødet.

Det blev enstemmigt **besluttet** at Holger Pii stilles i forslag som dirigent på repræsentantskabsmødet.

Det blev enstemmigt **besluttet** at BKD udarbejder udkast til skriftlig beretning.

Det blev enstemmigt **besluttet** at der ikke var forslag fra bestyrelsen til behandling under punkt 6.

JP, LFF og BB er på valg og modtager genvalg.

Endeligt blev det **besluttet** at der i forbindelse med repræsentantskabet bydes på mad.

Det indstilles at indkaldelsen til repræsentantskabsmødet godkendes.

Indkaldelsen blev enstemmigt **godkendt**.



8. Prokura til forretningsfører.

BF fremlagde internt notat, der var udsendt som bilag forud for mødet.

I aftalen mellem Bo42 og BL om midlertidig ledelsesmæssig bistand til interimsledelse og rekruttering, er den midlertidige forretningsfører udstyret med en forretningsførers ret til at tegne Bo42. Derudover er der forhold, hvor det er fastsat at det er de tegningsberettigede, der skal underskrive. Vi vurderer således at det ikke er nødvendigt med specielle fuldmagter i forbindelse med bl.a. helhedsplanerne.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

9. Afdeling 20, vinduesprojekt, byggeregnskab.

BF fremlagde byggeregnskab på vinduesprojekt i Afdeling 20, der var udsendt som bilag forud for mødet.

BF gennemgik kort byggeregnskabet. De samlede projektudgifter beløber sig til kr. 851.734, der finansieres ved kr. 311.734 fra egne henlæggelser og kr. 540.000 i 10-årigt internt lån (underfinansiering).

Den varslede lejestigning i Afdeling 20 på 3,89 % pr. 1. februar 2025 fastholdes uændret.

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

10. Møllegården, Tagprojekt.

BF fremlagde foreløbigt budget på tagprojekt i Møllegården, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Foreløbigt budget på tagprodukt er tidligere blevet behandlet på bestyrelsesmøde men da lånefinansieringen i det foreløbige budget rettelig er fastsat som internt lån, føres punktet til protokol på ny.

BF gennemgik kort budgettet. Projektet, der er godkendt på afdelingsmødet i Møllegården den 12. september 2024, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunalbestyrelsens godkendelse, da tagprojektet medfører en lejestigning på mere end 5 %.

De samlede projektudgifter er budgetteret til kr. 2.295.000 som budgetteres finansieret med et 10-årigt internt lån (underfinansiering) på kr. 795.000, tilskud fra Bo42 på kr. 500.000 og den resterende del anslået kr. 1.000.000 via henlæggelserne. Den nødvendige lejestigning er 7,33 %.

Tagprojekt i Møllegården blev enstemmigt *godkendt*.

Tilskud fra Bo42 på maksimalt kr. 500.000 blev enstemmigt *godkendt*.

11. Storskraldsordning.

BF orienterede om baggrunden for punktet på dagsordenen.

BF har haft et godt møde med Bofa, hvor der blev aftalt en forsøgsordning på håndtering af storskrald i afdelingerne Højvangsparken, Nordparken og Midgård. Beboerne i disse afdelinger vil blive adviseret inden ordningen påbegyndes.

BB gav udtryk for at Søndergården også havde et ønske om at komme med i ordningen, hvilket undersøges med Bofa.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.



12. Forvaltningsrevision: 3.9.2 Bo42s politik for brug af sprøjtemidler.

BKD fremlagde målsætning og evaluering på brug af sprøjtemidler, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Målsætning 3.9.2. Bo42s politik for brug af sprøjtemidler blev enstemmigt **godkendt**.

Evaluering om brug af sprøjtemidler blev taget til **efterretning**.

13. Formanden orienterer.

BKD oplyste,

- at hun i forbindelse med bestyrelsesuddannelsen har deltaget i et meget lærerigt netværksmøde.
- at hun har været i dialog med RVV A.m.b.a. og opstiller som suppleant til bestyrelsesvalget på generalforsamlingen i 2025.
- at hun og BF har afholdt intromøde for nyvalgte afdelingsbestyrelser om arbejdet i en afdelingsbestyrelse.
- at hun fortsat er med lokaludvalget i AOF på Bornholm. AOF tilbyder mange aktiviteter og modtager gerne ønsker om eventuelle kursusaktiviteter i samarbejde med Bo42.
- at der har været en dialog med Bornholms Brand om flyers på indboforsikring.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

14. Forretningsfører orienterer.

BF oplyste,

- at han efter ønske fra ejendomsfunktionærerne har haft forhandlinger med tillidsrepræsentanten om ændring i arbejdstid og der er opnået enighed om principperne herfor. Som led i ændringerne vil der ligeledes ske ændring i åbningstid på ejendomskontoret, og information herom udsendes.
- at vi har fået en tilsynssag fra Bornholms Regionskommune på foranledning af en beboerhenvendelse fra Afdeling Svaneke. Administrationen svarer og bestyrelsen modtager kopi af svarskrivelse.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

15. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

LFF orienterede om at hun som suppleant havde deltaget i et møde i Beboerklagenævnet i relation til en flyttesag, og at hun er interesseret i at genopstille som kandidat til medlem af Beboerklagenævnet.

BB orienterede om at der den 10. marts 2025 blev afholdt et godt byggeherre- og byggeudvalgsmøde om helhedsplanen i Søndergården, og orienterede om status.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer havde ingen punkter til orientering.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 20.29. BKD takkede for et godt møde.

Rønne, den 30. april 2025.

Bestyrelsen: