

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Kim Johansen, Erling Nielsen, Gunnar Sørensen, Inge Gerd Christiansen, Gitte Rasmussen og Kirsten Juel Jensen. Fra administrationen deltog Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud:

REFERAT AF ORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 26. NOVEMBER 2020

Med følgende dagsorden:

| | | |
|-------|--|-----|
| 1) | Organisationen Lejerbo Bornholm S400 | 188 |
| 1.1. | Orientering om bestyrelsesforhold | 188 |
| 1.2. | Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab | 188 |
| 1.3. | Meddelelser fra formanden | 188 |
| 1.4. | Meddelelser fra hovedbestyrelsen | 188 |
| 1.5. | Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2019 til 30/6 2020 | 189 |
| 1.6. | Godkendelse af revisionsprotokollat | 189 |
| 1.7. | Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022 | 190 |
| 1.8. | Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste | 191 |
| 1.9. | Orientering om udlejningsforhold | 191 |
| 1.10. | Orientering om "sager" i organisationen | 193 |
| 1.11. | Orientering om granskning af vedligeholdelsesplaner | 194 |
| 1.12. | Godkendelse af frasalg af 643-0 Stenarbejderhusene | 194 |
| 1.13. | Godkendelse af indfrielse af særstøttelån i afd. 265-0, Byvangen | 195 |
| 1.14. | Godkendelse af stop af tilskud til afd. 301-0 Solstien/Blommestien | 195 |
| 1.15. | Godkendelse af køb af maskiner til afd. 301-0, Solstien/Blommestien og 572-0, Klippebo | 195 |
| 1.16. | Godkendelse af ekstraordinær tildeling af gavekort el.lign. til ejendomsfunktionærer | 196 |
| 1.17. | Godkendelse af ansættelse af lokal medarbejder til kontorfunktion 20 timer/uge | 196 |
| 1.18. | Godkendelse af Servicecenter | 196 |
| 2) | Afdelingerne under Lejerbo Bornholm S400 | 197 |
| 2.1. | Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2019 til 30/6 2020 | 197 |
| 2.2. | Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022 | 199 |
| 2.3. | Orientering om ændring af normalvedtægter | 200 |
| 2.4. | Orientering om driften i alle afdelinger | 202 |
| 2.5. | Orientering om driften i afdeling 265-0 Byvangen | 203 |
| 2.6. | Orientering om driften i afdeling 301-0 Solstien / Blommestien | 203 |
| 2.7. | Orientering om driften i afdeling 326-0 Buen / Østerled | 203 |
| 2.8. | Orientering om driften i afdeling 329-0 Zahrtmannsvej | 203 |
| 2.9. | Orientering om driften i afdeling 572-0 Klippebo | 203 |
| 2.10. | Orientering om driften i afdeling 572-1 Gudhjem Plejehjem | 204 |
| 2.11. | Orientering om driften i afdeling 643-0 Stenarbejderhusene | 204 |
| 2.12. | Orientering om driften i afdeling 676-0 Holms Hotel | 204 |

1) Organisationen Lejerbo Bornholm S400

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 27. november 2019 bestod bestyrelsen for Lejerbo Bornholm og de tilknyttede afdelinger 265-0 Byvängen, 301-0 Blommestien, 326-0 Buen, 329-0 Zahrtmannsvej, 572-0 Klippebo, 572-1 Gudhjem Plejehjem, 643-0 Stenarbejderhusene og 676-0 Holms Hotel af følgende medlemmer:

| | | |
|------------------------|-------------------|--|
| Kim O Johansen | Formand | Valgt af beboerne indtil 2020 |
| Erling Willy Nielsen | Næstformand | Valgt af beboerne indtil 2020 |
| Inge Gerd Christiansen | Bestyrelsesmedlem | Valgt af beboerne indtil 2021 |
| Solvejg M. Stripp | Bestyrelsesmedlem | Valgt af beboerne indtil 2021 – fraflyttet |
| Gunnar Sørensen | Bestyrelsesmedlem | Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2021 |
| Gitte Rasmussen | Suppleant | Valgt af beboerne indtil 2020 |
| Kirsten Juel Jensen | Suppleant | Valgt af beboerne indtil 2020 |

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Bornholm har ret til at udpege 2 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. På det konstituerende organisationsbestyrelsesmøde den 27. november 2019 udpegedes Kim Johansen og Inge Gerd Christiansen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger 2 medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Kim og Inge blev genudpeget som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

1.3. Meddelelser fra formanden

Kim berettede, at der er lidt byggeaktivitet i nogle af afdelingerne, der er bl.a. to tagrenoveringer undervejs og der skal etableres brandslukningsanlæg på Klippebo. Kontordame til aflastning af ejendomsfunktionærerne skal behandles i dag. Derudover arbejdes der med andre projekter, såsom toiletrenoveringer.

Bestyrelsen tog beretningen til efterretning.

1.4. Meddelelser fra hovedbestyrelsen

Gunnar berettede at næste møde er 2. december 2020, da det sidste blev aflyst grundet aflysningen af Landsrepræsentantskabsmødet. Generelt går det godt i hovedbestyrelsen, klimaet er godt og samarbejdet fungerer rigtig fint. De verserende sager med Lejerbo København er stort set afsluttet, der udstår kun mindre forhold som skal afklares. Der er intet i sagerne, der gør at administrationshonoraret skal stige. Lejerbo Kolding sagen skal for retten i marts 2021.

Kim spurgte til om der var indkommet forslag til det udskudte Landsrepræsentantskabsmøde, det svarede Gunnar at der ikke var ud over de faste punkter på dagsordenen.

Bestyrelsen tog beretningen til efterretning.

1.5. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2019 til 30/6 2020

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelingsbestyrelser eller – i afdelinger uden afdelingsbestyrelse – fra organisationsformanden. Pga. situationen med coronavirus har ingen afdelinger afholdt ordinære afdelingsmøder i året. Se hertil oversigten i pkt. 2.2.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomisk status.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 3 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 1,6 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 880 tkr.

Årets resultat er et overskud på 76 tkr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 439 tkr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 3,6 mio. kr. og der er disponeret 865 tkr. som tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 1,4 mio. kr., som er disponeret jf. beslutning om genopretningsplan på regnskabsmødet i 2019.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/7 2019 til 30/6 2020.

1.6. Godkendelse af revisionsprotokollat

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollatet.

Side 176 i revisionsprotokollat:

Afdeling 643-0, Stenarbejderhusene

"Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om afdelingens mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til konto 407.9 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingens egenkapital (henlæggelser fratrukket underskud) er negativ med 268 t. kr. og at det for indeværende er usikkert, om boligorganisationen Lejerbo, Bornholm fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed for afdelingen eller om afdelingen kan opnå den nødvendige likviditet fra anden side. Det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor

årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af afdelingens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.”

I henhold til note 1 i spørgeskemaet, arbejdes der på at frasælge de 11 boliger.

Side 177 i revisionsprotokollat:

Afdeling 676-0, Holms Hotel

”Vi henleder opmærksomheden på konto 117 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytninger m.v. Driftspåvirkningen udgør 12.164 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.”

Der bør henlægges yderligere til istandsættelse ved fraflytninger m.v.

”Vi henleder opmærksomheden på konto 129 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved lejeledighed m.v. Driftspåvirkningen udgør 72.268 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.”

”Vi henleder opmærksomheden på konto 130 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør 38.784 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.”

Der bør ligeledes henlægges yderligere til tab ved lejeledighed og fraflytning. Organisationen har opnået fritagelse for organisationens dækning heraf indtil økonomien i organisationen igen tillader at dække andel heraf.

Side 177, punkt 4.1 i revisionsprotokollat:

Salg af ejendomme

I regnskabsåret 2018/19 har afdeling 265-0, Byvängen, frasolgt 11 ungdomsboliger med overtagelsesdato d. 1. december 2018, beliggende på matr. Nr. ”50q Hasle Bygrunde”. I forbindelse med frasalget er opgørelse af nettoprovenuet endnu ikke udarbejdet. Indtægterne fra salget er indregnet i afdelingen, hvorfor et eventuelt overskud fra salget kan medføre en forpligtelse i afdelingen, da dette skal indbetales til Landsbyggefonden jf. Almenboliglovens §75 J-K.

Korrekt, afventer endelig opgørelse heraf fra byggeafdelingen i Lejerbo.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/7 2019 til 30/6 2020.

1.7. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022

I organisationens budget for 2021/2022 balancerer indtægter og udgifter med 2,6 mio. kr., hvoraf de største udgifter udgør henlæggelser til Landsbyggefond, dispositionsfond og arbejdskapital på 1,4 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 915 tkr.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022.

1.8. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2020 – 30/6 2021) kr. 15.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Bornholm.

På det ordinære organisationsbestyrelsesmøde den 27. november 2019 blev det besluttet, at der skulle udbetales blyantpenge og dernæst telefonpenge op til et beløb, der dækkede vederlagets størrelse på tkr. 14 i alt.

Bestyrelsen besluttede at fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer skal foregå som tidligere i form af blyantpenge og dernæst telefonpenge.

1.9. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen vanskelig.

Ventelisten tømmes stadig i flere afdelinger ved udsendelse af tilbud, idet ventelisten i organisationen er kort.

Ventelistestatistikken i hele organisationen medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og er den 31. juli 2020 på 470 ansøgere:

| Venteliste | I bero | 1 rum | 2 rum | 3 rum | 4 rum | Ønsker i alt | Ansøgninger i alt |
|------------|--------|-----------|------------|------------|------------|--------------|-------------------|
| Ekstern | | 34 | 279 | 257 | 219 | 789 | 319 |
| Ekstern | X | 14 | 158 | 230 | 129 | 531 | 147 |
| Intern | | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 3 |
| Intern | X | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| | | 48 | 438 | 487 | 351 | 1.324 | 470 |

Ventelisten i afdelingerne medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og er den 31. juli 2020 således:

| Afdeling | Venteliste | I bero | 1 rum | 2 rum | 3 rum | 4 rum | Ønsker i alt | Ansøgninger i alt |
|----------|------------|--------|-----------|------------|------------|------------|--------------|-------------------|
| 2650 | Ekstern | | 0 | 53 | 40 | 0 | 93 | 68 |
| 2650 | Ekstern | X | 0 | 29 | 50 | 0 | 79 | 54 |
| 3010 | Ekstern | | 0 | 46 | 26 | 0 | 72 | 53 |
| 3010 | Ekstern | X | 0 | 28 | 32 | 0 | 60 | 39 |
| 3010 | Intern | X | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| 3260 | Ekstern | | 0 | 0 | 0 | 127 | 127 | 127 |
| 3260 | Ekstern | X | 0 | 0 | 0 | 68 | 68 | 68 |
| 3260 | Intern | | 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 3 |
| 3290 | Ekstern | | 0 | 109 | 138 | 92 | 339 | 179 |
| 3290 | Ekstern | X | 0 | 58 | 90 | 61 | 209 | 101 |
| 6430 | Ekstern | | 34 | 50 | 38 | 0 | 122 | 69 |
| 6430 | Ekstern | X | 14 | 26 | 36 | 0 | 76 | 43 |
| 6760 | Ekstern | | 0 | 21 | 15 | 0 | 36 | 28 |
| 6760 | Ekstern | X | 0 | 17 | 22 | 0 | 39 | 24 |
| | | | 48 | 438 | 487 | 351 | 1.324 | |

I afdeling 676, Holms Hotel, har der været boliger som både har været sendt i tilbud og dernæst annonceret for at opnå genudlejning. Der er tomgang på i alt 13,5 måneder i afdelingen i perioden 01.07.2019 – 30.06.2020. Primo august 2020 er der ingen boliger på tomgang.

Pr. 3. august 2020 var der 52 på ventelisten til afd. 676, heraf var de 16 ansøgere med bopæl på Bornholm. De andre ansøgere bor på Sjælland og Fyn.

Fraflytningen for familieboligerne i hele organisationen i perioden 01.07.2019 – 30.06.2020:

Periode: 01.07.2019 - 30.06.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

| Boligart | Antal lejermål | Antal flytninger | Fraflyt pct. |
|--------------|----------------|------------------|--------------|
| Familiebolig | 177 | 28 | 15,82 |
| Total | 177 | 28 | 15,82 |

Periode: 01.07.2018 - 30.06.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

| Boligart | Antal lejermål | Antal flytninger | Fraflyt pct. |
|--------------|----------------|------------------|--------------|
| Familiebolig | 177 | 33 | 18,64 |
| Total | 177 | 33 | 18,64 |

Periode: 01.07.2017 - 30.06.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

| Boligart | Antal lejermål | Antal flytninger | Fraflyt pct. |
|--------------|----------------|------------------|--------------|
| Familiebolig | 177 | 26 | 14,69 |
| Total | 177 | 26 | 14,69 |

Fraflytningen for familieboligerne i de enkelte afdelinger i perioden 01.07.2019 – 30.06.2020:

Periode: 01.07.2019 - 30.06.2020 (Fraflytningsdato)

| Region besk. | Organisation | Afdeling | Boligart | Antal lejermål | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | Σ | Ialt | Procent | Σ |
|------------------|--------------|----------|--------------|----------------|---|---|---|---|---|---|---|----|------|---------|---|
| Hovedstadsregion | S400 | 2650 | Familiebolig | 39 | 0 | 0 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 8 | 20,51 | |
| | | 2650 | | 39 | | | | | | | | 8 | 8 | | |
| Hovedstadsregion | S400 | 3010 | Familiebolig | 20 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 4 | 20,00 | |
| | | 3010 | | 20 | | | | | | | | 4 | 4 | | |
| Hovedstadsregion | S400 | 3260 | Familiebolig | 24 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 4,17 | |
| | | 3260 | | 24 | | | | | | | | 1 | 1 | | |
| Hovedstadsregion | S400 | 3290 | Familiebolig | 61 | 0 | 1 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 7 | 11,48 | |
| | | 3290 | | 61 | | | | | | | | 7 | 7 | | |
| Hovedstadsregion | S400 | 6430 | Familiebolig | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00 | |
| | | 6430 | | 11 | | | | | | | | 0 | 0 | | |
| Hovedstadsregion | S400 | 6760 | Familiebolig | 22 | 0 | 3 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 8 | 36,36 | |
| | | 6760 | | 22 | | | | | | | | 8 | 8 | | |
| | | | | 177 | | | | | | | | 28 | 28 | | |

Periode: 01.07.2018 - 30.06.2019 (Fraflytningsdato)

| Region besk. | Organisation | Afdeling | Bolgart | Antal lejermål | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | Σ | Ialt | Procent | ΣI |
|------------------|--------------|----------|--------------|----------------|---|---|---|---|---|---|---|---|------|---------|----|
| Hovedstadsregion | S400 | 2650 | Famillebolig | 39 | 0 | 1 | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 25,64 | |
| | | 2650 | | 39 | | | | | | | | | 10 | | |
| Hovedstadsregion | S400 | 3010 | Famillebolig | 20 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 20,00 | |
| | | 3010 | | 20 | | | | | | | | | 4 | | |
| Hovedstadsregion | S400 | 3260 | Famillebolig | 24 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 4,17 | |
| | | 3260 | | 24 | | | | | | | | | 1 | | |
| Hovedstadsregion | S400 | 3290 | Famillebolig | 61 | 0 | 0 | 6 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 13,11 | |
| | | 3290 | | 61 | | | | | | | | | 8 | | |
| Hovedstadsregion | S400 | 6430 | Famillebolig | 11 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 27,27 | |
| | | 6430 | | 11 | | | | | | | | | 3 | | |
| Hovedstadsregion | S400 | 6760 | Famillebolig | 22 | 0 | 2 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 31,82 | |
| | | 6760 | | 22 | | | | | | | | | 7 | | |
| | | | | 177 | | | | | | | | | 33 | | |

Periode: 01.07.2017 - 30.06.2018 (Fraflytningsdato)

| Region besk. | Organisation | Afdeling | Bolgart | Antal lejermål | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | Σ | Ialt | Procent | ΣI |
|------------------|--------------|----------|--------------|----------------|---|---|----|---|---|---|---|---|------|---------|----|
| Hovedstadsregion | S400 | 2650 | Famillebolig | 39 | 0 | 3 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 33,33 | |
| | | 2650 | | 39 | | | | | | | | | 13 | | |
| Hovedstadsregion | S400 | 3010 | Famillebolig | 20 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 15,00 | |
| | | 3010 | | 20 | | | | | | | | | 3 | | |
| Hovedstadsregion | S400 | 3260 | Famillebolig | 24 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 4,17 | |
| | | 3260 | | 24 | | | | | | | | | 1 | | |
| Hovedstadsregion | S400 | 3290 | Famillebolig | 61 | 0 | 1 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 8,20 | |
| | | 3290 | | 61 | | | | | | | | | 5 | | |
| Hovedstadsregion | S400 | 6430 | Famillebolig | 11 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 18,18 | |
| | | 6430 | | 11 | | | | | | | | | 2 | | |
| Hovedstadsregion | S400 | 6760 | Famillebolig | 22 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 9,09 | |
| | | 6760 | | 22 | | | | | | | | | 2 | | |
| | | | | 177 | | | | | | | | | 26 | | |

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2017 er 10,61 og i 2018 på 11,1 og i 2019 på 10,7.

Der er i perioden 01.07.2019 – 30.06.2020 fraflyttere, der betaler i hele opsigelsesperioden.

I afd. 265-0 er 1 lejer fraflyttet uden opsigelse, og 1 lejer udsat pga. huslejerestance. Boperioden er i gennemsnit for de lejere, der er fraflyttet i perioden 01.07.2019-30.06.2020 vedr. hele organisationen på 7,5 år.

Bestyrelsen at tog orienteringen til efterretning.

1.10. Orientering om "sager" i organisationen

Der har været 6 driftssager, som drejede sig om varmeregnskab, beplantning og revner i vægge. 2 husdyrklager, 1 klage over cykleparkering og affald, 1 beboernævnsklagesag omkring skimmelsvamp (selvforskyldt), 2 fraflytningsklager, 1 forsikrings sag (plankeværk), 1 advokatsag

der endte med udsættelse, og sluttelig 1 igangværende fraflytningsklage. Der har ikke været nogen forbrugsklager.

Bestyrelsen at tog orienteringen til efterretning.

1.11. Orientering om granskning af vedligeholdelsesplaner

Der er indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger inden udgangen af 2021 skal have udført en såkaldt granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Granskningen skal foretages af en anden end den, som er driftsansvarlig for den pågældende afdeling. Dvs. der skal 'fremmede øjne' på vedligeholdelsesplanerne.

Denne granskning skal derudover revideres af en ekstern uvildig rådgiver, der sikrer, at granskningen er retvisende. Rådgiveren laver stikprøver ud fra nogle konkrete kriterier.

Efter 2021 skal granskningen foretages hvert 5. år.

Ved udførelsen af granskningen tages udgangspunkt i en række centrale bygningsdele, såsom: kloak, tagdækning, facader, vinduer/døre, varmtvandsproduktionsanlæg, altan/altangange, kviste, tagterrasser, belægninger, trappe, væg (vådrum, fuger) og røranlæg.

Resultatet af granskningerne forelægges organisationsbestyrelsen.

Udgifterne til granskningen betales som en tillægsydelse. Revisionen af granskningen skal efter reglerne betales af boligorganisationen, og det er også muligt at lade det være boligorganisationen – og altså ikke den enkelte afdeling – afholde udgifterne til selve granskningen.

BL er i gang med et værktøj til hele branchen samt udbud af rådgiverydelsen på tværs af alle boligorganisationer i Danmark. BL har tilbudt at betale for udarbejdelse af EU-udbud på rådgiverydelsen samt den første granskning.

Bestyrelsen at tog orienteringen til efterretning.

1.12. Godkendelse af frasalg af 643-0 Stenarbejderhusene

Der har været forsøgt kontakt til forskellige entreprenører med henblik på et samlet salg, hvilket ikke har resulteret i en handel. Det bør overvejes, hvorvidt organisationen skal hyre en lokal ejendomsmægler til frasalg af boligerne, efterhånden som de fraflyttes. Hvis det forsøges med løbende frasalg, skal der oprettes en ejerforening. Vilkår i ejerforeningen skal på intet tidspunkt overgå til at være fuld bestemmelsesret til kommende ejere, førend afdelingen har solgt alle boligerne fra.

Det indstilles, at bestyrelsen at drøfte og tage eventuel beslutning om løbende salg via lokal ejendomsmægler.

Bestyrelsen godkendte frasalg ved fraflytning, under forudsætning af at afdelingen beholder bestemmelsesretten i ejerforeningen. Der skal orienteres til beboerne, når den første fraflytning er aktuel og et salg er forestående.

1.13. Godkendelse af indfrielse af særstøttelån i afd. 265-0, Byvangen

I afd. 265-0 er der to særstøttelån på samlet kr. 343.000, som afdelingen er begyndt at afdrage på til realkreditinstituttet efter salget af Pilestræde. Der afdrages 1.600 kr. om året, og hertil kommer en udgift på ca. 12.000 i bidrag og renter, hvilket har en driftspåvirkning.

I forbindelse med salget af Pilestræde er der afsat kr. 469.000 til indfrielse af særstøttelån. Administrationen anbefaler, at lånene indfries straks, idet afdelingerne har de nødvendige midler hertil, samt at afdelingen ved indfrielse vil spare den årlige udgift til afdrag, bidrag og renter.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte punktet og foretage eventuel godkendelse.

Bestyrelsen besluttede at, indfri særstøttelånet i afdeling 265-0.

1.14. Godkendelse af stop af tilskud til afd. 301-0 Solstien/Blommestien

Organisationen yder tilskud på tkr. 23 årligt til afvikling af afdelingens underskud til og med budgetåret 2024/25. Dog er der fra budgetåret 2019/20 ikke længere underskud i afdelingen. Såfremt afdelingen fortsat har overskud efter næste års regnskab, anbefaler administrationen, at tilskuddet til afdelingen bortfalder.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte punktet og foretage eventuel godkendelse.

Bestyrelsen besluttede at, tilskuddet bortfalder i forbindelse med næste budgetlægning, såfremt afdelingen fortsat har overskud.

1.15. Godkendelse af køb af maskiner til afd. 301-0, Solstien/Blommestien og 572-0, Klippebo

Der stilles forslag om, at organisationen af arbejdskapitalen finansierer indkøb af hhv. en robotplæneklipper til anvendelse i afd. 572-0/572-1 og Gudhjem/Solstien-delen af afd. 301-0, samt indkøb af en græsklipper inkl. lille skur til opbevaring heraf til Tejn/Blommestien-delen af afd. 301-0.

Robotplæneklipperen forventes at frigøre ejendomsfunktionærerne til andre opgaver end græsslåning, eksempelvis beboerservice.

Plæneklipperen til Tejn letter logistik og transport for ejendomsfunktionærerne i forbindelse med græsslåning i afdelingen, hvor man ellers sædvanligvis har skullet medbringe plæneklipper på trailer.

Anslået anskaffelsessum

| | |
|--|-------------------|
| Robotplæneklipper inkl. installationskit | 40.000 kr. |
| Plæneklipper | 10.000 kr. |
| Skur inkl. sokkel og opsætning | 10.000 kr. |
| Samlet anslået udgift | 60.000 kr. |

Efterfølgende service og vedligeholdelse af maskiner og skur afholdes af de respektive afdelinger over vedligeholdelsesplanen.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte punktet og foretage eventuel godkendelse.

Kim fortalte, at han havde talt med Hans Jørgen om indkøbet, og at de aftalte at der skulle stå græs tilbage til understøttelse af biodiversiteten. Investering i robotplæneklippere skal ind i deres egne budgetter, og vedtages på afdelingsmøder.

1.16. Godkendelse af ekstraordinær tildeling af gavekort el.lign. til ejendomsfunktionærer

Medarbejderne i alle afdelinger har ydet en indsats ud over, hvad der kunne forventes af dem, i forbindelse med en kollegas sygdom og bortgang. For den ekstra indsats foreslås det, at ejendomsfunktionærerne tildeles en erkendtlighed, f.eks. i form af et gavekort eller en gavekurv til en værdi af f.eks. kr. 700 pr. medarbejder.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte punktet og foretage eventuel godkendelse.

Godkendt, at der tildeles en gavekort på kr. 700 til medarbejderne hvis medarbejdernes ikke beskattes af denne og hvis det er tilfældet, gives en købmandskurv i stedet for.

1.17. Godkendelse af ansættelse af lokal medarbejder til kontorfunktion 20 timer/uge

Dagsordens punkt 1.17 omhandler godkendelse af organisationens deltagelse i det kommende Servicecenter på tværs af en række mindre boligorganisationer under Forvaltning Storkøbenhavn. Til sammenligning hermed ønsker bestyrelsen en beregning af, hvad det vil koste, hvis organisationen i stedet vedtager at ansætte en egen medarbejder lokalt på Bornholm 20 timer ugentligt til kontorfunktionen. Bestyrelsen forslår, at personen ansættes lokalt på øen med et lokalkendskab for øje.

Administrationens beregninger (vedlagt som **bilag til punktet**) viser, at den anslåede årlige omkostning til en egen deltidsmedarbejder vil udgøre kr. 1.268 pr. lejemål det første år, hvor der også vil være etableringsomkostninger, og det andet år kr. 1.190 pr. lejemål. Det svarer til en udgift pr. lejemål pr. måned på 106 kr. det første år og 99 kr. det andet år.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte punktet og foretage eventuel godkendelse.

Kim nævnte, at han var mest til at indgå i Servicecenteret, og at medarbejderen kunne have en fordel af at være en del af et større team.

1.18. Godkendelse af Servicecenter

Forvaltningen har hen over sommeren arbejdet på etableringen af et Servicecenter til de mindre organisationer i forvaltningen. Det er nu lykkedes at finde frem til en løsning, hvor de mindre organisationer deler en halv medarbejder og en større organisation dækker udgiften for den anden halvdel.

Udgiften pr. lejemål pr. år for de mindre organisationer vil udgøre op til kr. 1.000, som allerede er lagt i budgetterne 2021/22 for alle Lejerbo Bornholms afdelinger. Den reelle pris har siden vist sig at blive noget lavere end budgetteret, nemlig ca. 400 kr. pr. lejemål pr. år, svarende til ca. 33 kr. pr. lejemål pr. måned.

Ansættelsesprocessen går i gang i løbet af december måned, og funktionen forventes i gang i januar/februar måned 2021.

Arbejdsopgaverne som forventes udført af Servicecenteret vil være en stor del af de administrative opgaver, som påhviler varmemester at udføre i dag. Dette vil frigøre mere tid til løsning af opgaver hos beboerne og i afdelingen.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte punktet og foretage eventuel godkendelse.

Bestyrelsen godkendte deltagelse i Servicecenteret med igangsætning hurtigst muligt.

2) Afdelingerne under Lejerbo Bornholm S400

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2019 til 30/6 2020

| Afdeling | Resultat | Konto 407 | Henlæg-gelser | Bemærkninger |
|--|----------|-----------|---------------|---|
| 265-0 Byvangen | 245.741 | -417.193 | 1.104.483 | Årets resultat blev et overskud på kr. 245.741, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. - 417.193 Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, renovation, forsikringer, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til ejendomsskatter og drift af fællesvaskeri. |
| 301-0 Blommestien, Solstien | 122.333 | 64.431 | 365.574 | Årets resultat blev et overskud på kr. 122.333, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renovation, forsikringer, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter samt korrektioner vedr. tidligere år. |
| 326-0 Buen | 97.219 | 167.702 | 3.316.578 | Årets resultat blev et overskud på kr. 97.219, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renholdelse, almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter og afskrivninger på forbedringsarbejder. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til ejendomsskatter |

| | | | | |
|-------------------------------------|---------|----------|-----------|---|
| | | | | og korrektioner vedrørende tidligere år. |
| 329-0 Zahrtmannsvej | 269.295 | 999.539 | 5.676.445 | Årets resultat blev et overskud på kr. 269.295, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, renovation, forsikringer, målerpasning, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af korrektioner vedrørende tidligere år. |
| 572-0 Klippebo | 60.723 | 42.169 | 1.246.768 | Årets resultat blev et overskud på kr. 60.723, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til el og varme til fællesarealer, renholdelse, drift af fællesvaskeri og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til ejendomsskatter, forsikringer og korrektioner vedrørende tidligere år. |
| 572-1 Gudhjem Plejehjem | 142.276 | 170.380 | 228.412 | Årets resultat blev et overskud på kr. 142.276, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renovation og el og varme til fællesarealer, samt overskuddet fra driften af fællesvaskeriet. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renholdelse og almindelig vedligeholdelse. |
| 643-0 Stenarbejderhusene | 52.637 | -756.163 | 488.312 | Årets resultat blev et overskud på kr. 52.637, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -756.163 Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, renovation, forsikringer, renholdelse og diverse udgifter. |

| | | | | |
|------------------------------|----------------|-----------------|----------------|---|
| | | | | Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til almindelig vedligeholdelse. |
| 676-0 Holms Hotel | -94.363 | -261.371 | 757.541 | Årets resultat blev et underskud på kr. -94.363 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -261.371 Årets underskud fremkommer af flere udgifter til ejendomsskatter og korrektioner vedr. tidligere år, samt at afdelingen ikke har haft tilstrækkelige midler henlagt til dækning af istandsættelse ved fraflytning, tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til renovation, forsikringer, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter |

Administrationen bemærker, at de opsparede underskud bliver afviklet planmæssigt, herunder er særligt økonomien i Byvangen og Stenarbejderhusene i bedring.

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingsbestyrelserne eller – i de afdelinger, hvor der ikke er en afdelingsbestyrelse – for organisationsformanden til godkendelse og er godkendt her. Pga. situationen med coronavirus har der ikke været afholdt afdelingsmøder i året, enten pga. direkte aflysning, eller som følge af, at ingen beboere havde tilmeldt sig møderne.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger.

2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022

| Afdeling | Ændring | Godkendt afdelingsmøde | Modtaget referat af afdelingsmøde | Bemærkninger |
|--|---------|--|-----------------------------------|--------------|
| 265-0 Byvangen | 0,0 % | Afd.møde aflyst pga. corona | Ikke relevant | Nej |
| 301-0 Blommestien, Solstien | 0,0 % | Afd.møde ikke afholdt – ingen tilmeldt | Ikke relevant | Nej |
| 326-0 Buen / Østerled | 0,0 % | Afd.møde aflyst pga. corona | Ikke relevant | Nej |

| | | | | |
|--|----------|--|---------------|--------------------|
| 329-0 Zahrtmannsvej | 0,0 % | Afd.møde aflyst pga. corona | Ikke relevant | Nej |
| 572-0 Klippebo | 2,45% | Afd.møde ikke afholdt – ingen tilmeldt | Ikke relevant | Ja, se nedenfor |
| 572-1 Gudhjem Plejhjem | -14,53 % | Godkendes af BRK | Ikke relevant | Ja, se nedenfor |
| 643-0 Stenarbejder husene | 0,0 % | Afd.møde aflyst pga. corona | Ikke relevant | Nej |
| 676-0 Holms Hotel | 0,65 % | Afd.møde aflyst pga. corona | Ikke relevant | Nej |

For afdeling 572-0 Klippebo skal nævnes, at huslejestigningen især skyldes øgede henlæggelser på konto 120 til vedligeholdelse, herunder afbetaling på investeringen i ny LED-gangbelysning og solceller. Med tiden skal investeringen gerne afspejles i lavere el-forbrug i afdelingen.

Huslejenedsættelsen i afdeling 572-1 Gudhjem Plejhjem skyldes, at vaskerierne atter er trukket ud af denne afdeling og lagt tilbage i afd. 572-0. Hermed falder behovet for henlæggelser til nye vaskerimaskiner.

Særligt for afd. 572-0 skal også nævnes, at huslejestigningen på driftsbudgettet kommer ud over den huslejestigning, der vil komme som følge af den påbudte installation af sprinkleranlæg i afdelingen, og som blev godkendt af organisationsbestyrelsen pr. mail i august 2020.

Bestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022.

2.3. Orientering om ændring af normalvedtægter

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.

- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation.

Nedenfor ses en oversigt over ændringerne i normalvedtægterne:

| Nuværende formulering af vedtægter | Ændres til... |
|---|--|
| <p>§ 7. Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan indkaldelsen af dette medlem ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.</p> <p>§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan forslag udsendes til dette medlem elektronisk.</p> <p>§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder,</p> | <p>§ 4 a. Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.</p> <p>Stk. 2. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.</p> <p>§ 7. Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.</p> <p>§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1.</p> <p>§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6</p> |

efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Efter aftale med en lejer kan indkaldelse af denne ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

§ 16. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

Stk. 4. Efter aftale med en lejer kan materiale nævnt i Stk. 1-3 og forslag jf. § 17, stk. 3, 4. pkt., udsendes til denne lejer elektronisk.

måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

§ 16. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

Bestyrelsen drøftede punktet og tog orienteringen til efterretning. Vedtægtsændringen behandles på repræsentantskabsmødet den 26. november 2020.

2.4. Orientering om driften i alle afdelinger

Allan G Rasmussen er siden 1. april 2020 ansat som førstemand på Bornholm. Allan kommer fra en Lejerboafdeling i Rødovre og ser ud til at være faldet godt til i afdelingerne. Han er blevet taget godt imod af både lejere og beboerdemokrater.

Driften er nu organiseret som foreslået på sidste års regnskabsmøde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.5. Orientering om driften i afdeling 265-0 Byvangen

Med Allan primært baseret i Byvangen har afdelingerne fået et løft mht. såvel driften som vedligeholdelsen af de udvendige områder.

I vedligeholdelsesplanen er der afsat midler til løbende udskiftning af varmtvandsbeholderne i lejemålene. Afdelingens økonomiske situation er bedret væsentligt i forhold til tidligere år, hvorfor vedligeholdelsesplanen nu indeholder flere specifikke opgaver. Der er planlagt udvendige malerarbejder på kviste og træværk.

Hegn omkring haverne er udtjente og blev på sidste års regnskabsmøde foreslået udskiftet med hække under genopretningsplanen. Afdelingen er ikke umiddelbart positivt stemt for udskiftning til hække. Til gengæld er der nu afsat midler i vedligeholdelsesplanen til udskiftning af hegnene i 2022/23 og 2023/24. Det konkrete projekt drøftes videre med den nye afdelingsbestyrelse. Det overvejes at omlægge driften af vaskeriet til en serviceaftale, som indeholder nye maskiner samt drift og service af disse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Kim bemærkede, at det var dejligt at driften går godt nu.

2.6. Orientering om driften i afdeling 301-0 Solstien / Blommestien

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen. Herudover undersøges det, hvilke alternative varmekilder, der kunne være fordelagtige for afdelingen. I forbindelse med genopretningsplanen blev foreslået varmepumper som kollektiv råderet. Muligheden for fjernvarme er også til stede. Der er konstateret revner i indervæggene i flere lejemål på Blommestien. Revnerne kan skyldes bevægelser i terrændæk og må udbedres i løbet af foråret 2021.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.7. Orientering om driften i afdeling 326-0 Buen / Østerled

Der er gennemført hulmursisolering i alle boliger. Der udføres termografering i løbet af vinteren som opfølgning på arbejdet.

Der er udført forprojekt på tagudskiftning, hvor der er foreslået forskellige typer tag. Der skal holdes opfølgende møde med rådgiver.

Herudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.8. Orientering om driften i afdeling 329-0 Zahrtmannsvej

Der er udført nye forprojekter på hhv. tagudskiftning og levetidsforlængelse af tagene. Herudover har afdelingsbestyrelsen foreslået en tredje løsning som består i delvis udskiftning og delvis levetidsforlængelse. Anlægsbudget afventes på denne løsning fra rådgiver. Der fremsendes anlægsbudgetter til afdelingsbestyrelsen på de forskellige løsninger, når disse foreligger, til beslutning på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.9. Orientering om driften i afdeling 572-0 Klippebo

Solcelleanlægget er nu opsat og i drift. Der er ved at blive opsat endnu en pavillon til modtagelse af pårørende i forbindelse med coronarestriktioner på plejecenteret. Denne pavillon er finansieret af Bornholms Regionskommune.

Vi er af BRK blevet pålagt at udføre et sprinkleranlæg samt opgradering af ABA- og ABDL-løsninger i afdelingen. Arbejdet er planlagt i samarbejde med BRK. BRK er projektleder på opgaven. Arbejdet har været i udbud og er vundet af firmaet Wicotec-Kirkebjerg. Tidsplanen foreligger ikke endnu, men fremsendes til både afdelingen og organisationen, når den er klar. Man er så småt i gang med de praktiske forberedelser og vil holde både medarbejdere og beboere på Klippebo løbende godt orienteret.

Det overvejes at omlægge driften af vaskeriet til en serviceaftale, som indeholder nye maskiner samt drift og service af disse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.10. Orientering om driften i afdeling 572-1 Gudhjem Plejehjem

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen. Drift af vaskerierne er taget tilbage til afd. 572-0. Arbejdet med sprinkleranlægget pågår i denne afdeling parallelt med afd. 572-0.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.11. Orientering om driften i afdeling 643-0 Stenarbejderhusene

Økonomien i afdelingen muliggør nu, at der igen kan lægges mere specifikke arbejder i vedligeholdelsesplanen. Tagrender er udskiftet jf. organisationsbestyrelsens beslutning herom i genopretningsplanen, ligesom muren bag husene er repareret.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

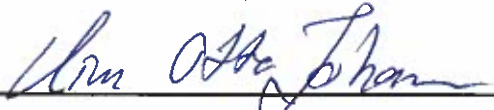
2.12. Orientering om driften i afdeling 676-0 Holms Hotel

Der er udført almindelige vedligeholdelsesarbejder jf. vedligeholdelsesplanen. Der har været klaget over måger i afdelingen, hvorfor vi har søgt Naturstyrelsen om tilladelse til regulering. Dette har vi fået afslag på.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.


Mødet hævet.

Dato: 28/11 2021



Formand, Kim Johansen

Dato: 29/11 2021



Dirigent, Jeannette M. Larsen