

Deltagere: Formand Kim O. Johansen og bestyrelsesmedlemmerne Gitte Rasmussen, Gunnar Bernhard Sørensen, Erling Willy Nielsen og Niels Lau.  
Fra Administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Ingen

## REFERAT AF ORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE Tirsdag, den 28. november 2023

Mødet blev afholdt på **Hotel GSH, Strandvej 79, 3700 Rønne**

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Bornholm S400 .....	255
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold .....	255
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	255
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	255
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	255
1.5.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023.....	256
1.6.	Godkendelse af revisionsprotokollat .....	256
1.7.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025.....	257
1.8.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste .....	257
1.9.	Godkendelse af konvertering af midler fra konto 405 til 401 .....	257
1.10.	Godkendelse af løbende tilskud til indfrielse af driftsstøttelån afd. 676-0 Holms Hotel ..	258
1.11.	Godkendelse af tilskud til afd. 265-0 Byvangen – fjernelse af olietank .....	258
1.12.	Godkendelse af proces for sammenlægninger af afdelinger på Bornholm .....	259
1.13.	Godkendelse af tilføjelse til råderetskatalog for afdeling 301-0 Solstien/Blommestien...	259
1.14.	Godkendelse af råderetskatalog for afdeling 326-0 Buen/Østerled .....	259
1.15.	Orientering om budgetvist afdeling 301-0 Blommestien/Solstien.....	259
1.16.	Orientering om udlejningsforhold.....	260
1.17.	Orientering om "sager" i organisationen.....	262
2)	Afdelingerne under Lejerbo Bornholm S400 .....	263
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023.....	263
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025 .....	265
2.3.	Orientering om driften i alle afdelinger .....	265
2.4.	Orientering om driften i afdeling 265-0 Byvangen .....	266
2.5.	Orientering om driften i afdeling 301-0 Solstien / Blommestien .....	266
2.6.	Orientering om driften i afdeling 326-0 Buen/Østerled .....	267
2.7.	Orientering om driften i afdeling 329-0 Zahrtmannsvej .....	267
2.8.	Orientering om driften i afdeling 572-0 Klippebo .....	268
2.9.	Orientering om driften i afdeling 572-1 Gudhjem Plejehjem .....	268
2.10.	Orientering om driften i afdeling 643-0 Stenarbejderhusene .....	268
2.11.	Orientering om driften i afdeling 676-0 Holms Hotel .....	269
3)	Eventuelt .....	269

## 1) Organisationen Lejerbo Bornholm S400

### 1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 30. november 2022 bestod bestyrelsen for Lejerbo Bornholm og de tilknyttede afdelinger 265-0 Byvangen, 301-0 Solstien/Blommestien, 326-0 Buen/Østerled, 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 2024
Gitte Rasmussen	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2023
Niels Lau	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2023
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2023
Erling Willy Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2024
Bente Thorsen	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2023
Britta Roerslev	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2023

Efterfølgende er Gunnar Sørensen genudpeget af Hovedbestyrelsen indtil 2025. Erling Willy Nielsen er trådt ud af afdelingsbestyrelsen pr. 8. november 2023 og ønsker at udtræde af organisationsbestyrelsen i 2023.

### **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. Efter regnskabsmødet den 30. november 2022 udpegedes Kim Johansen og Niels Lau som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

### **Bestyrelsen udpegede Kim Johansen og Niels Lau som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.**

### 1.3. Meddelelser fra formanden

Kim berettede om tagrenoveringen i hans egen afdeling, hvor det meste går fint, men der er nogle enkelte forhold, der skal rettes op på. Sammenlægning af Stenarbejderhusene og Blommestien/Solstien er blevet positivt modtaget af beboerne i de to afdelinger, og der vil blive arbejdet videre med det i 2024.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Gunnar fortalte, at der netop har været møde i Hovedbestyrelsen. Der er skiftet ud i organisationsbestyrelsen i Brøndby Boligselskab, hvor der har været utilfreds med formanden Michael B. Barnes, som er blevet stemt ud i et mistillidsvotum stillet af repræsentantskabet i Brøndby Boligselskab. Der er nu valgt en helt ny organisationsbestyrelse i Brøndby Boligselskab.

## Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

### 1.5. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2024 – 30/6 2025. Desuden er udsendt dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2024 – 30/6 2025 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 afdelinger.

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 trækningsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingerne i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 5,7 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 1,74 mio. kr., renter og kurstab på 2,53 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 937.000 kr. Årets resultat er et underskud på 145.000 kr., der er taget fra organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 531.000 kr. hvoraf den disponible del udgør 349.000 kr. Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 2,249 mio. kr., hvoraf den disponible del udgør 1,799 mio. kr. Heraf er disponeret 854.000 kr. som tilskud til afdelingerne. Organisationens trækningsret i Landsbyggefonden udgør 2,32 mio. kr., hvoraf er disponeret 2,95 mio. kr. (inkl. indbetalinger 5 år frem) til afdelingerne 265-0 Byvangen, 329-0 Zahrtmannsvej og 326-0 Buen.

## Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023.

### 1.6. Godkendelse af revisionsprotokollat

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

#### **Afdeling 301-0, Blommestien/Solstien**

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser, der ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. i 2035/2036. I langtidsbudgettet er der budgetteret med fremskaffelse af ekstern finansiering i 2035/2036.

Langtidsbudgettet er revideret, hvorfor der nu er behov for yderligere kapitalfremskaffelse til at dække de planlagte arbejder.

**Afdeling 572-0, Klippebo**

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser, der ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. i 2030/2031. I langtidsbudgettet er der budgetteret med fremskaffelse af ekstern finansiering i 2030/2032.

Langtidsbudgettet er revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

**Afdeling 643-0, Stenarbejderhusene**

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser, der ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. i 2023/2024.

**Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023.****1.7. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025**

I organisationens budget for 2024/2025 balancerer indtægter og udgifter med 2,88 mio. kr., hvoraf de største udgifter udgør henlæggelser til Landsbyggefond, dispositionsfond og arbejdskapital på 1,54 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1.044.000 kr.

**Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025.****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 2022 – 30/6 2023) 16.000 kr. (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Bornholm.

På det ordinære organisationsbestyrelsesmøde den 30. november 2022 blev det besluttet, at fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer skulle foregå som tidligere i form af blyantspenge og dernæst telefonpenge op til et beløb, der dækkede vederlagets størrelse på 16.000 kr. i alt.

**Bestyrelsen besluttede om fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer, at fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer skulle foregå som tidligere i form af blyantspenge og dernæst telefonpenge op til et beløb, der dækkede vederlagets størrelse på 16.000 kr. i alt.**

**1.9. Godkendelse af konvertering af midler fra konto 405 til 401**

En række af afdelingerne på Bornholm, har væsentligt mere end 3 års forbrug stående på deres konto 405 Tab ved lejeledighed og fraflytning. Det har hidtil været nødvendigt med større opsparinger, da organisationen har haft dispensation fra reglen om delvis dækning af afdelingernes udgifter til tab ved lejeledighed og fraflytning. Eftersom organisationens økonomi er bedret, vil det ikke være muligt for organisationen at opretholde dispensationen.

I den forbindelse vil det være fornuftigt at overføre eventuelle overskydende midler på konto 405 Tab ved lejeledighed og fraflytning til konto 401 Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse jf. nedenstående oversigt:

Afd.	Enheder	Bør være afsat *	Faktisk konto 405	Flyttes til konto 401
265-0	39	14.820	166.034	130.000
301-0	20	7.600	31.879	10.000
326-0	24	9.120	350.078	320.000
329-0	61	23.180	380.939	310.000
572-0	40	15.200	38.309	0
643-0	11	4.180	119.450	100.000
676-0	22	8.360	131.339	100.000

\* Hvis man afsætter til 380 pr. enhed, afrundet.

En overførsel af midler skal godkendes af organisationen samt tilsynet. Hvis det godkendes af begge parter, kan det indarbejdes ved regnskabsafslutning 2023/24.

Se desuden **bilag** til punktet.

**Bestyrelsen godkendte overførsel af midler fra konto 405 til 401 i afdelingerne 265-0, 301-0, 326-0, 329-0, 643-0 og 676-0.**

#### 1.10. Godkendelse af løbende tilskud til indfrielse af driftsstøttelån afd. 676-0 Holms Hotel

I forbindelse med en 1/5 dels kapitaltilførselssag har afdelingen fået et lån fra Nykredit i stedet for en nedbringelse. Lånet har været afdragsfrit og rentefrit indtil 2021/22 regnskabet. Lånet skal nu tilbagebetales, hvilket afdelingen ikke selv har mulighed for.

Organisationen anmodes om at betale det løbende afdrag på lånet, ydet som tilskud til afdelingen. Lånets hovedstol er på 850.000 kr., og den årlige ydelse på 60/75/115.000 kr. afhængig af lånets løbetid (10/20/30 år). I indeværende regnskab 2022/23 er bogført 77.000 kr., som tilskud fra organisationen til betaling af første års renter.

Såfremt tilskud til betaling af renter ikke godkendes, vil tilskuddet skulle tilbageføres, og det vil medføre et underskud i afdelingen.

**Bestyrelsen godkendte tilskud på 77.000 kr. til betaling af renteudgift i 2022/23 samt nyt tilskud til betaling af lånets ydelser inkl. renter i hele lånets løbetid, svarende til 115.000 kr. årligt i 10 år fra dispositionsfonden. Dog skal afdelingen overtage betalingen helt eller delvist i perioden, hvis deres økonomi forbedres og kan bære det. Dette tages op én gang årligt i forbindelse med regnskabsafslutningen, hvor evt. overskud i afdelingen anvendes til afvikling af lånet.**

#### 1.11. Godkendelse af tilskud til afd. 265-0 Byvangen – fjernelse af olietank

I fælleshuset i Byvangen står der fortsat en skorsten og der kedler samt olietank. Det mere end 10 år siden afdelingen konverterede til fjernvarme.

Ifølge samtale med Peder Jappe fra AI, var en initiativrig lokal landmand, der samlede folk til at lave fjernvarme via et halmfyr. For en sikkerhed (måske også økonomisk) skyld, beholdt man

dog eget anlæg – så afdelingen skulle spare op til at få det fjernet – hvis fjernvarmen overlevede de første år. Det er aldrig sket, hvorfor der i afdelingens vedligeholdelsesplan er afsat 60.000 kr. til fjernelse af skorstenen i 2031/32, men da vi ikke havde kendskab til olietanken, betyder at der ikke er afsat et beløb i afdelingen til fjernelse eller tømning af tanken.

Udover arbejdet fra Svensen for tømning af tanken, vil BRK med stor sandsynlighed kræve miljøprøver ved siden af påfyldningsstedet og måske stille krav om vi fjerner tanken helt og tager prøver under den efterfølgende.

**Bestyrelsen godkendte et lån til afdelingen til fjernelse/tømning samt mulige omkostninger i den forbindelse, bevilling er betinget af at arbejdet sker i 2024 for at undgå yderligere prisstigninger. Det er ligeledes en forudsætning, at skorstenen fjernes samtidig, og at de opsparede midler i 2031/32 60.000 kr. anvendes til afvikling af lånet i 2031/32.**

#### 1.12. Godkendelse af proces for sammenlægninger af afdelinger på Bornholm

På organisationsbestyrelsesmøde den 20. september 2023 blev en eventuel sammenlægning af to eller flere afdelinger på Bornholm drøftet. Det blev aftalt på mødet, at administrationen skulle udarbejde et oplæg på, hvordan der kan ske sammenlægninger af afdelinger på Bornholm, se vedlagte **bilag**.

**Bestyrelsen drøftede oplægget og godkendte den videre proces mod sammenlægning af to eller flere afdelinger. Administrationen skal udarbejde et oplæg til besluttende afdelingsmøder om sammenlægning af afdelingerne 301-0 og 643-0.**

#### 1.13. Godkendelse af tilføjelse til råderetskatalog for afdeling 301-0 Solstien/Blommestien

Afdelingsmødet har den 9. november 2023 godkendt en tilføjelse til afdelingens råderetskatalog, nemlig at det skal være tilladt at etablere yderligere udendørsbelysning. Råderetskataloget med tilføjelsen er vedlagt som **bilag**. Organisationsbestyrelsen bedes godkende råderetskataloget endeligt. Når råderetskataloget er godkendt, omdeles det til alle lejemål i afdelingen.

**Bestyrelsen godkendte opdateret råderetskatalog for afdeling 301-0 Solstien/Blommestien.**

#### 1.14. Godkendelse af råderetskatalog for afdeling 326-0 Buen/Østerled

Afdelingsmødet har den 15. november 2023 godkendt opdateret råderetskatalog for afdelingen. Råderetskataloget er vedlagt som **bilag**. Organisationsbestyrelsen bedes godkende råderetskataloget endeligt. Når råderetskataloget er godkendt, omdeles det til alle lejemål i afdelingen.

**Bestyrelsen godkendte opdateret råderetskatalog for afdeling 326-0 Buen/Østerled.**

#### 1.15. Orientering om budgettvist afdeling 301-0 Blommestien/Solstien

Afdelingsmødet nedstemte budgetforslag for 2023/24 på deres ordinære afdelingsmøde den 3. november 2022. Organisationen godkendte budgetforslaget på regnskabsmøde den 30. november 2022, hvorefter sagen blev sendt til behandling hos Bornholms Regions Kommune. Budgettvisten er afgjort i BRK den 29. august 2023. Budgettet blev godkendt, og den



kommunale administration fik bemyndigelse til at afgøre eventuelle fremtidige budgettvister i afdelingen.

### Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

#### 1.16. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen er god.

Der sendes i organisationen i gennemsnit ca. 41 tilbud til boligsøgende for at opnå genudlejning af familieboligerne.

Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.07.2022 – 30.06.2023, men ventelisten tømmes ofte. Der har været annonceret 5 boliger således: 1 bolig i afd. 265, 1 bolig i afd. 301, 1 bolig i afd. 643 og 2 boliger i afd. 676.

Ventelisten for fx afd. 676 har i 2023 indtil 12.09.2023 fået 12 nye ansøgere, hvoraf de 6 ikke er bosat på Bornholm. I afd. 265 er der i 2023 indtil 12.09.2023 kommet 32 nye ansøgere, hvoraf 18 ikke er bosat på Bornholm.

Ventelistestatistikken til familieboliger er i alt på 524 ansøgere pr. 6. september 2023:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S400	Ekstern		19	291	307	220	837	273
S400	Ekstern	X	35	438	463	239	1.175	245
S400	Intern venteliste		0	3	5	2	10	6
			<b>54</b>	<b>732</b>	<b>775</b>	<b>461</b>	<b>2.022</b>	<b>524</b>

Ventelistestatistikken til familieboliger pr. afdeling er pr. 6. september 2023:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
2650	Ekstern		0	60	57	0	117	77
2650	Ekstern	X	0	100	105	0	205	129
2650	Intern venteliste		0	1	0	0	1	1
3010	Ekstern		0	50	48	0	98	63
3010	Ekstern	X	0	101	97	0	198	122
3260	Ekstern		0	0	0	115	115	115
3260	Ekstern	X	0	0	0	138	138	138
3260	Intern venteliste		0	0	0	1	1	1
3290	Ekstern		0	116	142	105	363	168
3290	Ekstern	X	0	107	127	101	335	153
3290	Intern venteliste		0	2	4	1	7	4
6430	Ekstern		19	31	31	0	81	41
6430	Ekstern	X	35	58	69	0	162	83
6760	Ekstern		0	34	29	0	63	44
6760	Ekstern	X	0	72	65	0	137	84
6760	Intern venteliste		0	0	1	0	1	1
			<b>54</b>	<b>732</b>	<b>775</b>	<b>461</b>	<b>2.022</b>	

Fraflytningen i familieboligerne i procent i **hele organisationen** er således:

### Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	177	21	11,86
<b>Total</b>	<b>177</b>	<b>21</b>	<b>11,86</b>

### Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	177	28	15,82
<b>Total</b>	<b>177</b>	<b>28</b>	<b>15,82</b>

### Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	177	28	15,82
<b>Total</b>	<b>177</b>	<b>28</b>	<b>15,82</b>

I de enkelte **afdelinger** fordeler fraflytningerne sig således:

### Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S400	2650	Familiebolig	39	0	3	3	0	0	0	0	6	15,38
		2650		<b>39</b>								<b>6</b>	
Hovedstadsregion	S400	3010	Familiebolig	20	0	5	0	0	0	0	0	5	25,00
		3010		<b>20</b>								<b>5</b>	
Hovedstadsregion	S400	3260	Familiebolig	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		3260		<b>24</b>								<b>0</b>	
Hovedstadsregion	S400	3290	Familiebolig	61	0	4	0	0	0	0	0	4	6,56
		3290		<b>61</b>								<b>4</b>	
Hovedstadsregion	S400	6430	Familiebolig	11	0	0	2	0	0	0	0	2	18,18
		6430		<b>11</b>								<b>2</b>	
Hovedstadsregion	S400	6760	Familiebolig	22	0	1	3	0	0	0	0	4	18,18
		6760		<b>22</b>								<b>4</b>	
				<b>177</b>								<b>21</b>	



Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato)															
Region besk.	Organisation	Afdeling <sup>↑</sup>	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Le
Hovedstadsregion	S400	2650	Familiebolig	39	0	3	5	0	0	0	0	8	20,51		
		2650		<b>39</b>								<b>8</b>			
Hovedstadsregion	S400	3010	Familiebolig	20	0	4	2	0	0	0	0	6	30,00		
		3010		<b>20</b>								<b>6</b>			
Hovedstadsregion	S400	3260	Familiebolig	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00		
		3260		<b>24</b>								<b>0</b>			
Hovedstadsregion	S400	3290	Familiebolig	61	0	4	2	0	0	0	0	6	9,84		
		3290		<b>61</b>								<b>6</b>			
Hovedstadsregion	S400	6430	Familiebolig	11	1	0	2	0	0	0	0	3	27,27		
		6430		<b>11</b>								<b>3</b>			
Hovedstadsregion	S400	6760	Familiebolig	22	0	2	3	0	0	0	0	5	22,73		
		6760		<b>22</b>								<b>5</b>			
				<b>177</b>								<b>28</b>			

Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato)															
Region besk.	Organisation	Afdeling <sup>↑</sup>	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Le
Hovedstadsregion	S400	2650	Familiebolig	39	0	1	9	0	0	0	0	10	25,64		
		2650		<b>39</b>								<b>10</b>			
Hovedstadsregion	S400	3010	Familiebolig	20	0	6	1	0	0	0	0	7	35,00		
		3010		<b>20</b>								<b>7</b>			
Hovedstadsregion	S400	3260	Familiebolig	24	0	0	0	3	0	0	0	3	12,50		
		3260		<b>24</b>								<b>3</b>			
Hovedstadsregion	S400	3290	Familiebolig	61	0	1	2	0	0	0	0	3	4,92		
		3290		<b>61</b>								<b>3</b>			
Hovedstadsregion	S400	6430	Familiebolig	11	1	0	0	0	0	0	0	1	9,09		
		6430		<b>11</b>								<b>1</b>			
Hovedstadsregion	S400	6760	Familiebolig	22	0	0	4	0	0	0	0	4	18,18		
		6760		<b>22</b>								<b>4</b>			
				<b>177</b>								<b>28</b>			

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2020 var på 11,2 og i 2021 på 11,6 samt i 2022 på 11,7.

Fraflytternes gennemsnitlige bo-periode i hele organisationen er 9,5 år. Den højeste bo-periode er i afd. 265 Byvangen med godt 22 år og kortest i afd. 643 Stenarbejderhusene med godt 7 år.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I afd. 265 er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 1.17. Orientering om "sager" i organisationen

Der har i perioden været 8 klager:

6 i afd. 265-0 - 4 husdyrsager, 1 drifts klage og en advokatsag om en ophævelsessag mod en beboer, der have fraflyttet lejemålet i utide, efter at have begået hærværk i lejemålet.  
2 i afd. 301-0 – 1 lugtklage og 1 klage over bil parkeret på vej.

Der har ikke været byggesager, beboerklagenævnsager og ej heller forbrugssager.

### Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

## 2) Afdelingerne under Lejerbo Bornholm S400

### 2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingsbestyrelserne eller – i de afdelinger, hvor der ikke var en afdelingsbestyrelse på tidspunktet for budgetmødet – for organisationsformanden til godkendelse og er godkendt her. I afdeling 265-0, 301-0 samt 572-0 er regnskaberne tillige efterfølgende godkendt af afdelingsmødet.

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
265-0 - Byvangen	262.541	141.488	1.519.682	Årets resultat blev et overskud på 262.541 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer primært af tidligere afsatte midler til indfrielse af driftsstøtte lån samt målerpasning, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri og drift af møde- og selskabslokaler. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation samt el og varme til fællesarealer
301-0 - Blommestien, Solstien	12.566	52.355	535.264	Årets resultat blev et overskud på 12.566 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation.
326-0 - Buen	98.798	225.544	4.227.440	Årets resultat blev et overskud på 98.798 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til ejendomsskatter, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation og renholdelse.

329-0 - Zahrtmannsvej	112.718	570.010	7.699.653	Årets resultat blev et overskud på 112.718 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes renteindtægter, færre udgifter til renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation og afdelingens energiforbrug.
572-0 - Klippebo	-91.724	6.613	1.728.530	Årets resultat blev et underskud på -91.724 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Underskuddet skyldes flere udgifter til renovation, afdelingens energiforbrug, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og drift af fællesvaskeri. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til vandafgift og diverse udgifter.
572-1 - Gudhjem Plejhjem	39.552	207.272	359.776	Årets resultat blev et overskud på 39.552 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til vandafgift, renovation, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til afdelingens energiforbrug og renholdelse.
643-0 - Stenarbejderhusene	-53.692	-516.162	562.409	Årets resultat blev et underskud på -53.692 kr., der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -516.162 kr. Underskuddet skyldes flere udgifter til vandafgift, renovation og almindelig vedligeholdelse.
676-0 - Holms Hotel	5.232	-143.732	865.651	Årets resultat blev et overskud på 5.232 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -143.732 kr. Overskuddet skyldes færre udgifter til renholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation, almindelig vedligeholdelse og drift af møde- og selskabslokaler.

**Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger.**

**Kim foreslog, at afdelingsmøderne afholdes på teams fremover fsva. administrationens deltagelse for at spare på udgifter til transport og overnatning. Der skal investeres i en fremviser, som kan bruges til afdelingsmøderne i alle afdelinger.**

## 2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025

Der er afholdt afdelingsmøder i alle afdelinger, og samtlige afdelingsmøder har godkendt budgettet. For afdeling 572-1 gælder, at Bornholms Regionskommune har godkendt budgettet.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
0265-0	Byvangen	Familiebolig	1.110,23	1.117,81	7,58	0,68%
0301-0	Blommestien, Solstien	Familiebolig	1.145,73	1.171,40	25,67	2,24%
0326-0	Buen	Familiebolig	711,41	731,83	20,42	2,87%
0329-0	Zahrtmannsvej	Familiebolig	735,87	756,66	20,79	2,82%
0572-0	Klippebo	Ældrebolig	1.399,88	1.428,73	28,85	2,06%
0572-1	Gudhjem Plejehjem	Serviceareal	1.426,24	1.691,66	265,42	18,61%
0643-0	Stenarbejderhusene	Familiebolig	1.328,17	1.357,66	29,49	2,22%
0676-0	Holms Hotel	Familiebolig	992,74	1.000,65	7,91	0,80%

Kommentar til lejestigningen i afdeling 572-1 – Gudhjem Plejehjem: Huslejestigningen for servicearealet skyldes, at der nu påbegyndes afbetaling på lånet til etablering af brandsikring/sprinkleranlæg.

**Bestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025.**

## 2.3. Orientering om driften i alle afdelinger

Den eksterne granskning af afdelingernes vedligeholdelsesplaner samt tilstand af udvalgte bygningsdele er gennemført i oktober og november 2022. Granskningsrapporterne vil blive indarbejdet i afdelingernes vedligeholdelsesplaner ved kommende afdelingstjek, men rapporterne er desværre på landsplan forsinkede, og de forventes først offentliggjort i foråret 2024. Der vil med stor sandsynlighed være fokus på, at henlæggelserne til vedligeholdelse generelt skal øges.

Allan G. Rasmussen er blevet udnævnt til varmemester pr. 1. januar 2023, og Allan er kommet godt ind i jobbet som varmemester for alle afdelingerne. I april 2023 er Patrick Koch ansat som ejendomsfunktionær og er ligeledes faldet godt til. Derudover indkøbes kontorhjælp enkelte timer om ugen. Organisationsbestyrelsen har i foråret 2023 tilkendegivet at være positivt indstillet i

forhold til, at Lejerbo Bornholm fremover betjenes af 2,5 fastansatte medarbejdere på ejendomskontoret samt lidt administrativ bistand. Der er indkøbt ekstern hjælp til hækklipning i sommer/efterår 2023, og der indgås aftale med ekstern om vinterberedskab for vinteren 2023/24. Ansættelse af medarbejder på halv tid planlægges at finde sted i første kvartal 2024.

Udgiften til renovation er steget væsentligt på Bornholm pr. 1. januar 2022. BOFA meddeler november 2023, at man først forventer at påbegynde affaldssortering, jf. Folketingets beslutning om fraktioner, pr. 1. oktober 2024, idet renovationsfirmaet mangler materiel til at håndtere affaldshåndteringen. Vi afventer derfor fortsat retningslinjer fra regionskommunen mht. indretning af affaldspladser i afdelingerne.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 2.4. Orientering om driften i afdeling 265-0 Byvangen

Der udføres arbejder jf. vedligeholdelsesplanen i afdelingen. Afdelingsmødet i november 2022 drøftede mulige besparelser i form af justering af udendørsbelysningen, dog med øje for trygheden i afdelingen. Afdelingsmødet vedtog tillige at omprioritere midler i vedligeholdelsesplanen, som var afsat til udskiftning af køkkenlåger, så alle køkkener udskiftes i afdelingen over en årrække. Der er i året skiftet 5 køkkener; alle i forbindelse med fraflytninger. Ejendomskontoret prioriterer i foråret 2024 rækkefølgen af udskiftninger ved de nuværende beboere, så der fremover både skiftes de mest slidte køkkener ved nuværende beboere og i forbindelse med slidte køkkener ved fraflytninger, i alt ca. 4-5 køkkener pr. år.

Der er etableret et nyt kvalitetshegn langs vejen foran nr. 13-23, og der er ligeledes afsat penge i budget 23/24 til udskiftning af endnu et stykke hegn.

Endvidere gav afdelingsmødet 2022 afdelingsbestyrelsen til opgave at udarbejde forslag om, at hegn og/eller hæk fremover kan vedligeholdes af beboerne fremfor af ejendomskontoret. Forslaget skal godkendes på et senere afdelingsmøde. Der har dog ikke været afholdt møder i afdelingsbestyrelsen de seneste par år.

Der er fortsat en afdelingsbestyrelse efter afdelingsmødet i november 2023.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

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

Afdelingsmødet i november 2022 stemte nej til forslag fra administrationen om etablering af fjernvarme i afdelingen med henvisning til, at huslejestigningen var for høj, og at beboerne forventede, at prisen på el ville falde i fremtiden. Afdelingen er den sidste i organisationen, som ikke har fjernvarme, men opvarmes med el. Organisationsbestyrelsen vedtog i november 2022 tilskud til forsøgsordning i én bolig med etablering af varmepumpe/boligventilation. Igangsættelse af forsøget er dog sat på pause indtil videre, idet administrationen i 2023 har været i dialog med Landsbyggefonden, om man kunne finde en måde at hjælpe afdelingen med de byggetekniske udfordringer ejendommen har. Administrationen har via granskning af de gamle byggesager lavet en oversigt til LBF til brug for deres besigtigelse af afdelingen forhåbentlig i 2024.

Der udbedres forholdsvis omfattende sætningssskader i et lejemål i Blommestien i forbindelse med fraflytning.

Det var ved afdelingsmødet i november 2023 ikke muligt at opretholde en afdelingsbestyrelse i afdelingen, hvorfor afdelingen nu er uden bestyrelse. Der kunne heller ikke vælges et repræsentantskabsmedlem.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **2.6. Orientering om driften i afdeling 326-0 Buen/Østerled**

Der pågår udskiftning af afdelingens tage. Inden arbejdets opstart har administrationen gennemgået alle tilbygninger ved de enkelte huse og fundet, at alt er registreret korrekt i BBR.

PLE vandt udbuddet på udskiftning af tagene, nye sternbrædder og ekstra papiruldisolering på loftet på Buen/Østerled, Rønne. Der var indhentet 3 tilbud, og de lå tæt. Steenberg er rådgiver og har stået for udbuddet og det kommende tilsyn.

Der blev 17. august 2023 afholdt ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der deltog repræsentanter fra 13 huse. Mødet blev indledt med en gennemgang af selve projektet, herunder sikkerhed, håndtering af asbestholdige tagplader, parkering, og hvordan det kommer til at se ud fremover. Alle har modtaget den foreløbige tidsplan samt afstemning om farvevalg. Tidsplanen er desværre blevet forsinket på grund af det regnfulde efterår. De påbegyndte huse færdiggøres inden jul, og pladsen ryddes. Ultimo marts startes op igen med nye varslinger. Den nye tidsplan omdeles til alle husstande.

På den daglige drift i afdelingen har der vist sig at være en del opfølgning efter den tidligere ejendomsfunktionær, da nogle af beboerne har oplevet ikke at få udført ønsket arbejde. Driften kan kun beklage, at arbejderne ikke tidligere er udført, og der følges op på tingene, når beboerne kontakter ejendomskontoret.

Der var genvalg til den siddende afdelingsbestyrelse ved afdelingsmødet i november 2023.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **2.7. Orientering om driften i afdeling 329-0 Zahrtmannsvej**

Vores energikonsulentfirma AI har i foråret 2023 udbudt udskiftning af varmtvandsbeholder samt fornyelse af elektronik for afdelingen, og selve installationen er udført i april 2023. Det gav en del udfordringer med rødt vand i en indkøringsperiode, men fungerer ellers fint.

Det har været et udfordret år med en langtidssygemelding fra den nu tidligere ejendomsfunktionær, indkøring af ny medarbejder fra april 2023, samt reduktion af timeantal til 2 faste dage, der indgår i fordelingsnøglen fra 2016. Der har været dialog med afdelingsbestyrelsen om ændringerne, og et par enkelte beboere har syntes, at området ikke har set ud som tidligere. Driftschefen vurderer, at den daglige drift har fået godt fat i opgaven og ryddet op i mange ting. Driften vil fremover være i tættere dialog med afdelingsbestyrelsen om ønsker for anvendelse af fælleslokalet samt for de grønne områder, så tingene fortsat fremstår pæne.

Der er valgt ny afdelingsbestyrelse november 2023.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**



## 2.8. Orientering om driften i afdeling 572-0 Klippebo

Der er modtaget byggeregnskab fra BRK på sprinkleranlægget, men desværre har de 2,5 års ventetid på regnskabet gjort, at lånet nu er optaget til en væsentlig højere rente end forudsat. Driften er oplært i den månedlige digitale brandgennemgang. Der er opsat nye flugtplaner i henhold til aftale med brandmyndighederne. Endvidere er strømforsyning til nødløslanlægget fornyet.

Bornholms Regionskommune har med i de kommende kommunale budgetforhandlinger et forslag om, at en del af servicearealet på Klippebo skal ombygges og fremover bruges til hjemmehjælpen i distriktet. Driftschefen har bedt jura om en vurdering, om det kan give problemer – det mener de ikke, det kan. Vi har bedt kommunen vende tilbage til os, når endelig afklaring er på plads. Bygningsændringer vil blive fortaget med krav om reetablering og med blik for, det er til mindst gene for vores beboere. Det er oplyst, at kommunen fortsat har planer om at beholde den gamle bygning ovenfor Klippebo.

Ved årets afdelingstjek har driftschefen haft fokus på at få kommunen til at tage stilling til fremtidige ønsker til driften. Desuden har driftschef rykket for tilbagemeldinger om, hvordan og hvornår Klippebo vil vedligeholde sansehaven mm. Desværre er plejehjemmet præget af udskiftninger i ledelsen.

Ved afdelingsmødet i november 2023 var der ikke tilstrækkeligt fremmødte til at etablere en afdelingsbestyrelse, men der blev udpeget et repræsentantskabsmedlem for afdelingen for første gang i mange år.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 2.9. Orientering om driften i afdeling 572-1 Gudhjem Plejehjem

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen. Vi afventer ligeledes mere konkrete tiltag fra kommunen i forhold til deres ønsker om ombygning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 2.10. Orientering om driften i afdeling 643-0 Stenarbejderhusene

Ministeriet gav desværre afslag på, at afdelingen kunne sælges. Administrationen har gennem det seneste år været i dialog med både kommune og Landsbyggefonden for at finde en anden måde at finansiere en større renovering af ejendommen. Bygningerne er nu registreret i bygningsstyrelsen som fredet i klasse 2, bevaringsværdige. Typisk ville man så kunne opnå en medfinansiering fra en fond til bevaringsværdige huse fra kommunen, men denne fond findes desværre ikke længere i BRK. LBF har modtaget en samlet redegørelse fra administrationen om afdelingens historik og økonomi – LBF arbejder på at finde en ledig tid til at besigtige afdelingen.

Afdelingens brandkamme er gennemgået. Én er fornyet og resten udbedret. Der er problemer med løbesod, samt at varmebeholderne ikke kan renses for de mængder af småsten og andre urenheder, vi modtager fra vandværket. Der er lagt nye fliser ved stien bag husene. Der udføres kun de allermest nødvendige vedligeholdelsesarbejder, mens der afventes besigtigelse af Landsbyggefonden og den manglende økonomi i afdelingen. Ejendommen er pt. fuldt udlejet, men ledige lejemaal skal fortsat tilbydes til mange.

Ved afdelingsmødet i november 2023 blev der valgt en afdelingsbestyrelse bestående af tre medlemmer og en suppleant.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**



### 2.11. Orientering om driften i afdeling 676-0 Holms Hotel

Der er udført almindelige vedligeholdelsesarbejder jf. vedligeholdelsesplanen. Ejendommen er fuldt udlejet, men ledige lejemål skal fortsat udbydes til mange.

Ved afdelingsmødet i november 2023 stillede ingen op til afdelingsbestyrelsen, hvorfor afdelingen nu atter er uden bestyrelse. Der kunne heller ikke vælges et repræsentantskabsmedlem.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3) Eventuelt

Jeannette orienterede om, at der ikke har været afholdt styringsdialogmøde med BRK i år, p.g.a. sygdom hos kommunen. Det er fortsat uvist, hvornår der kan afholdes styringsdialogmøde.

Gunnar fortalte, at han var blevet udpeget til Beboerklagenævnet på Bornholm, og møderne foregår på teams, hvilket fungerer fint.

Kim takkede Erling for hans indsats i afdelings- og organisationsbestyrelsen gennem mange år og overrakte to flasker god vin til Erling.

Underskrift via Penneo  
Kim O. Johansen, formand

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Kim Otto Johansen**

Underskriver

Serienummer: 3883d885-8462-48c1-8339-f4835bf5e2db

IP: 185.107.xxx.xxx

2023-11-30 10:54:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: EEG20-T87LV-NAZOG-3EIP8-25XED-6PKET

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**