

Deltagere: Formand Gunnar Bernhard Sørensen, næstformand Gitte Rasmussen, bestyrelsesmedlemmer Niels Lau, Inge Gerd Christiansen og Lars Frederiksen.  
Fra Administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.).

Afbud: Ingen

## REFERAT AF ORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE Torsdag den 28. november 2024

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Bornholm S400 .....	280
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold .....	280
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	280
1.3.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	280
1.4.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024 .....	281
1.5.	Godkendelse af revisionsprotokollat .....	282
1.6.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2025 til 30/6 2026.....	283
1.7.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste .....	283
1.8.	Godkendelse af ny forretningsorden .....	283
1.9.	Godkendelse af sammenlægning af afdelinger.....	283
1.10.	Godkendelse af nye tage i afdeling 326-0 Buen .....	284
1.11.	Godkendelse af evt. tilskud til afdeling 329-0 Zarthsmannsvej.....	284
1.12.	Orientering om helhedsplan i afdeling 301-0 og 643-0 .....	284
1.13.	Orientering om udlejningsforhold.....	284
1.14.	Orientering om "sager" i organisationen.....	288
1.15.	Orientering om bedre balance i en boligafdeling.....	288
1.16.	Orientering om mulighed for nybyggeri .....	288
2)	Afdelingerne under Lejerbo Bornholm S400 .....	288
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024.....	288
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2025 til 30/6 2026 .....	290
2.3.	Orientering om driften i alle afdelinger .....	291
2.4.	Orientering om driften i afdeling 265-0 Byvangen.....	291
2.5.	Orientering om driften i afdeling 301-0 Solstien / Blommestien .....	291
2.6.	Orientering om driften i afdeling 326-0 Buen / Østerled.....	292
2.7.	Orientering om driften i afdeling 329-0 Zahrtmannsvej.....	292
2.8.	Orientering om driften i afdeling 572-0 Klippebo .....	292
2.9.	Orientering om driften i afdeling 572-1 Gudhjem Plejehjem .....	293
2.10.	Orientering om driften i afdeling 643-0 Stenarbejderhusene .....	293
2.11.	Orientering om driften i afdeling 676-0 Holms Hotel .....	293
3)	Eventuelt .....	293

## 1) Organisationen Lejerbo Bornholm S400

### 1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 28. november 2023 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 2025
Niels Lau	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2025
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2025
Anna Krøjer	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2024
Lars Frederiksen	1.Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2024
Inge Gerd Christiansen	2.Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2024

Grundet dødsfald i bestyrelsen samt fraflytning, er 1. og 2. suppleant indtrådt i bestyrelsen.

### **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 28. november 2023 udpegedes Kim Johansen og Niels Lau som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Gunnar supplerede med, at det på landsrepræsentantskabsmødet i 2025 er vigtigt at deltage for at gøre sin stemme gældende i forbindelse med afstemning om en sammenlægning med DAB.

### **Bestyrelsen udpegede Lars Frederiksen og Inge Gerd Christiansen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.**

### 1.3. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

*Gunnar fortalte, at der havde været Hovedbestyrelsesmøde den 10. september, hvor en mulig sammenlægning med DAB blev drøftet. Nedenstående er udsendt til afdelings- og organisationsbestyrelser i Lejerbo efter mødet.*

*"Bestyrelserne i de almene administrationsorganisationer DAB og Lejerbo har besluttet at undersøge, om det vil give mening for de to organisationer at lægge sig sammen.*

Det skal ske med henblik på at styrke både DAB og Lejerbo til fremtiden. Det er i sidste ende en beslutning, der skal træffes af de to administrationsorganisationers repræsentantskaber. Beslutningen er en fremtidssikring, der skal være med til at sørge for, at både de nuværende og kommende generationer af beboere i DAB og Lejerbo får en administration af høj kvalitet, mens administrationshonoraret ikke behøver at stige unødigt meget.

#### **Behov for flere skuldre**

Beslutningen er taget, fordi begge parter oplever et stærkt stigende behov for ressourcer til at løse opgaver, der går ud over kerneopgaverne. For eksempel på grund af nye krav til alt

fra effektiviseringer, dokumentationskrav og til implementering af politiske beslutninger og administration af ny lovgivning. Mange af opgaverne kræver udvikling af digitale løsninger og nye kompetencer.

Vi ser altså ind i en fremtid, hvor der kommer meget omkostningstunge udviklingsopgaver. Og fremfor bare at skrue op for administrationshonoraret, vil bestyrelserne kigge på muligheden for at være flere om at dele udgiften.

Samtidig vil en mulig sammenlagt administrationsorganisation kunne styrke den lokale tilstedeværelse rundt omkring i landet.

Og endelig vil det kunne fremtidssikre administrationsselskabet som en særdeles attraktiv arbejdsplads med virkelig stærke faglige miljøer.

De to bestyrelser sammen med de to direktioner undersøge mulighederne nærmere. Inden årsskiftet vil bestyrelserne træffe beslutning om, hvorvidt de vil anbefale en sammenlægning af administrationsorganisationerne DAB og Lejerbo til de respektive repræsentantskaber. Hvis det er tilfældet, vil repræsentantskaberne skulle træffe den endelige beslutning i det nye år.

#### **Fakta**

DAB administrerer 57.000 enheder fra hovedkontoret på Frederiksberg og 5 lokale kontorer.

Lejerbo administrerer 38.000 enheder fra hovedkontoret i Valby og 8 regionale kontorer.”

Gunnar uddybede selve forløbet forinden offentliggørelsen af sammenlægningsplanerne.

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

#### **1.4. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024**

Forud for mødet er der udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2023 – 30/6 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2025 – 30/6 2026.

Desuden er udsendt dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2023 – 30/6 2024, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2025 – 30/6 2026 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 med undtagelse af afdeling 329-0 Zahrtmannsvej der har afdelingsmøde den 11. december 2024.

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.

Desuden beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingerne i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 4,9 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 1,84 mio. kr., renter og kurstab på 1,04 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 983.000 kr.

Årets resultat er et overskud på 173.000 kr., der er tillagt fra organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 740.000 kr. hvoraf den disponible del udgør 558.000 kr. Dispositions-fonden har et indestående på balancetidspunktet på 2,031 mio. kr., hvoraf den disponible del udgør 1,731 mio. kr. Heraf er disponeret 462.000 kr. som tilskud til afdelingerne. Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 2,72 mio. kr., hvoraf er disponeret 2,95 mio. kr. (inkl. indbetalinger 5 år frem) til afdelingerne 265-0 Byvängen, 329-0 Zahrtmannsvej og 326-0 Buen.

**Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024.**

## 1.5. 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.

Forvaltningen bemærker, at langtidsbudgettet er revideret, hvorfor der nu er behov for yderligere kapitalfremskaffelse til at dække de planlagte arbejder. Langtidsbudgettet er derfor budgetteret med fremskaffelse af ekstern finansiering i årene 2026/27, 2032/33, 2035/37 og 2046/47.

Revisionen bemærker endvidere, at der ikke har været henlagt tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytninger.

### **Afdeling 329-0, Zahrtmannsvej**

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende afdelingens akkumulerede hensættelser tilknyttet råderet på kto. 421. Her er revisionen blevet oplyst om, at man ved afslutningen af sagen har konstateret, at den opkrævede råderetsleje har været for høj over en årrække. Akkumuleret udgør denne 101.000 kr. opsamlet over 10 år.

Revisionen er oplyst om, at man ikke er i stand til at opgøre den enkelte lejers andel, som har været indbetalt for meget igennem de tidligere år. Derfor har det ikke været muligt at tilbagebetale til lejerne individuelt. Man har valgt, at tilbagefører beløbet til afdelingen og beløbet er medtaget som indtægt på kto. 206 i afdelingsregnskabet.

### **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.

Forvaltningen bemærker, at langtidsbudgettet er revideret, hvorfor der nu er behov for yderligere kapitalfremskaffelse til at dække de planlagte arbejder. Langtidsbudgettet er derfor budgetteret med fremskaffelse af ekstern finansiering i årene 2027/28, 2031/32, 2034/35, 2039/40 og 2048/49.

Det bemærkes, at jfr. de seneste krav for revision, skal der hvert 5. år skal være en ekstra revisionsgennemgang, som også skal underskrives af organisationsbestyrelsen. Det betyder, at der vil komme to revisionsprotokoller til underskrift i Penneo.

## **Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024.**

### 1.6. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2025 til 30/6 2026

I organisationens budget for 2024/2025 balancerer indtægter og udgifter med 3,55 mio. kr., hvoraf de største udgifter udgør henlæggelser til Landsbyggefond, dispositionsfond og arbejdskapital på 1,60 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1.090.000 kr.

**Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/7 2025 til 30/6 2026.**

### 1.7. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2023 – 30/6 2024) 16.000 kr. (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Bornholm.

På det ordinære organisationsbestyrelsesmøde den 28. november 2023 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 fortsætte med den nuværende ordning, hvor der udbetales blyantspenge og dernæst telefonpenge op til et beløb, der dækker vederlagets størrelse på.**

### 1.8. Godkendelse af ny forretningsorden

Nuværende forretningsorden for bestyrelsen i Lejerbo Bornholm er dateret 19. november 2013. Vedhæftet som bilag er forretningsorden med foreslåede opdateringer.

**Bilag:** Ny forretningsorden.

Ændringer til forretningsorden blev drøftet og der var enighed om at ændre stk. 1 således, at der senest 4 måneder efter repræsentantskabsmødet, afholdes et organisationsbestyrelsesmøde.

**Bestyrelsen drøftede og godkendte den nye forretningsorden.**

### 1.9. Godkendelse af sammenlægning af afdelinger

I forbindelse med arbejdet med at få udarbejdet en helhedsplan, for en samlet renovering af Stenarbejderhusene og Blommestien/Solstien, har Landsbyggefonden forhåndsgodkendt, at der kan arbejdes videre med at søge om tilskud til renoveringen. En betingelse er dog, at de små afdelinger på henholdsvis 11 og 20 boliger sammenlægges regnskabsteknisk, inden det videre arbejde. Afdelingerne har allerede i dag fælles drift.

Sammenlægning af afdelingerne 301-0 Blommestien og Solstien samt 643-0 Stenarbejderhusene har været behandlet på afdelingsmøder forud for dette møde, og er godkendt i begge afdelinger. Materiale fra afdelingsmøder er vedlagt som **bilag**.

**Bestyrelsen godkendte sammenlægning af afdelingerne.**

### 1.10. Godkendelse af nye tage i afdeling 326-0 Buen

Afdeling 326-0 Buen har på afdelingsmøde den 17. november 2021 godkendt en udskiftning af tage. Renoveringen har haft en lang sagsbehandlingstid, da første udbud var langt dyrere end forventet. Derfor besluttede man at lade sagen vente ca. 1,5 år, og genudbød opgaven med det resultat, at det kunne afholdes indenfor det af afdelingsmødet godkendte budget.

På grund af det midlertidig stop i sagen, er den desværre ikke blevet godkendt formelt af organisationsbestyrelsen og kommunen. Organisationer er dog løbende blevet orienteret om sagens fremgang.

Organisationen bedes på efterbevilling godkende anlægsbudget, lånoptagelse, samt huslejestigningen, se **bilag**. Brug af trækingsret 1,2 mio. kr. er godkendt af organisationen på møde den 27. november 2019, hvor en samlet opretningsplan for Lejerbo Bornholm blev fremlagt.

**Bestyrelsen godkendte lånoptagelse på 3.629.000 kr., huslejestigning samt brug af trækingsret 1.200.000 kr.**

### 1.11. Godkendelse af evt. tilskud til afdeling 329-0 Zarthsmannsvej

Der har i afdelingen været én fraflytning, som koster afdelingen ca. 900.000 kr. Der er opsparet ca. 380.000 kr. på konto 405 opsparring til tab ved lejeledighed og fraflytning, som anvendes, hvorefter afdelingen ingen opsparring har til kommende tab. Afdelingen har tillige et opsparet overskud på konto 407 på ca. 500.000 kr. pr. 30. juni 2025, hvor afvikling af dette kan forkortes således, at det påvirker driftsresultatet i regnskabsåret 2024/2025 til udligning af tabet.

Hvis der ikke gives et tilskud fra organisationen, vil det betyde, at afdelingen får en væsentlig huslejestigning i kommende budgetår 2025/2026.

**Bestyrelsen godkendte et tilskud på 50 % af udgiften, under forudsætning af at afdelingen selv påtager sig resten af udgiften dels via konto 405 og resten via opsparet overskud.**

### 1.12. Orientering om helhedsplan i afdeling 301-0 og 643-0

Der udestår en byggeteknisk gennemgang af begge afdelinger, som igangsættes umiddelbart efter organisationens godkendelse af punkt 1.9 på dette møde.

Der vil blive en formel godkendelse af helhedsplanen og dennes økonomi, når den byggetekniske gennemgang er udført og behandlet af Landsbyggefonden.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 1.13. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen er god.

Der sendes i hele organisationen i gennemsnit ca. 47 tilbud til boligsøgende for at opnå genudlejning af familieboligerne.

Der har i perioden 01.07.2023 – 30.06.2024 været en bolig i afd. 676 på tomgang i 14 dage. Boligen var ude i 3 tilbudsrunder, havde en springer og blev udlejet via annoncering. Med hensyn til ventelisten for afd. 676 er der i perioden 01.07.2023 – 30.06.2024 opskrevet 30 nye ansøgere, heraf er 8 bosat på Bornholm.

Ventelisten som helhed i hele organisationen er steget med 86 ansøgere det seneste år.

Ventelistestatistikken til familieboliger er i alt på 610 ansøgere pr. 28. august 2024:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S400	Ekstern		29	329	371	270	999	331
S400	Ekstern	X	48	493	498	255	1.294	270
S400	Intern venteliste		0	2	7	3	12	7
S400	Intern venteliste	X	0	1	1	2	4	2
			<b>77</b>	<b>825</b>	<b>877</b>	<b>530</b>	<b>2.309</b>	<b>610</b>

Ventelistestatistikken til familieboliger pr. afdeling er pr. 28. august 2024:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
2650	Ekstern		0	71	86	0	157	105
2650	Ekstern	X	0	116	112	0	228	141
3010	Ekstern		0	56	55	0	111	78
3010	Ekstern	X	0	102	98	0	200	123
3010	Intern venteliste	X	0	0	1	0	1	1
3260	Ekstern		0	0	0	156	156	156
3260	Ekstern	X	0	0	0	150	150	150
3260	Intern venteliste		0	0	0	2	2	2
3260	Intern venteliste	X	0	0	0	2	2	2
3290	Ekstern		0	117	151	114	382	183
3290	Ekstern	X	0	122	140	105	367	166
3290	Intern venteliste		0	1	4	1	6	4
3290	Intern venteliste	X	0	1	0	0	1	1
6430	Ekstern		29	49	48	0	126	66
6430	Ekstern	X	48	72	75	0	195	97
6430	Intern venteliste		0	1	1	0	2	1
6760	Ekstern		0	37	32	0	69	51
6760	Ekstern	X	0	81	73	0	154	92
6760	Intern venteliste		0	0	2	0	2	2
			<b>77</b>	<b>826</b>	<b>878</b>	<b>530</b>	<b>2.311</b>	

Den forventede ventetid i antal år, for at få en bolig i den enkelte afdeling, fremgår af Lejerbos hjemmeside og inde på den enkelte afdeling.

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

### Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	177	31	17,51
<b>Total</b>	<b>177</b>	<b>31</b>	<b>17,51</b>

### 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>

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

### Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling <sup>↑</sup>	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S400	2650	Familiebolig	39	0	2	7	0	0	0	0		9	23,08
		2650		<b>39</b>									<b>9</b>	
Hovedstadsregion	S400	3010	Familiebolig	20	0	2	2	0	0	0	0		4	20,00
		3010		<b>20</b>									<b>4</b>	
Hovedstadsregion	S400	3260	Familiebolig	24	0	0	0	2	0	0	0		2	8,33
		3260		<b>24</b>									<b>2</b>	
Hovedstadsregion	S400	3290	Familiebolig	61	0	1	3	0	0	0	0		4	6,56
		3290		<b>61</b>									<b>4</b>	
Hovedstadsregion	S400	6430	Familiebolig	11	3	0	2	0	0	0	0		5	45,45
		6430		<b>11</b>									<b>5</b>	
Hovedstadsregion	S400	6760	Familiebolig	22	0	3	4	0	0	0	0		7	31,82
		6760		<b>22</b>									<b>7</b>	
				<b>177</b>									<b>31</b>	



Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling <sup>↑</sup>	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S400	2650	Familiebolig	39	0	3	3	0	0	0	0	6	6	15,38
		2650		<b>39</b>								<b>6</b>		
Hovedstadsregion	S400	3010	Familiebolig	20	0	5	0	0	0	0	0	5	5	25,00
		3010		<b>20</b>								<b>5</b>		
Hovedstadsregion	S400	3260	Familiebolig	24	0	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	4	6,56
		3290		<b>61</b>								<b>4</b>		
Hovedstadsregion	S400	6430	Familiebolig	11	0	0	2	0	0	0	0	2	2	18,18
		6430		<b>11</b>								<b>2</b>		
Hovedstadsregion	S400	6760	Familiebolig	22	0	1	3	0	0	0	0	4	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 lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S400	2650	Familiebolig	39	0	3	5	0	0	0	0	8	8	20,51
		2650		<b>39</b>								<b>8</b>		
Hovedstadsregion	S400	3010	Familiebolig	20	0	4	2	0	0	0	0	6	6	30,00
		3010		<b>20</b>								<b>6</b>		
Hovedstadsregion	S400	3260	Familiebolig	24	0	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	6	9,84
		3290		<b>61</b>								<b>6</b>		
Hovedstadsregion	S400	6430	Familiebolig	11	1	0	2	0	0	0	0	3	3	27,27
		6430		<b>11</b>								<b>3</b>		
Hovedstadsregion	S400	6760	Familiebolig	22	0	2	3	0	0	0	0	5	5	22,73
		6760		<b>22</b>								<b>5</b>		
				<b>177</b>								<b>28</b>		

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2021 var på 11,6 og i 2022 på 11,7 % samt 2023 på 11,3 %

Fraflytternes gennemsnitlige bo-periode i hele organisationen er 9,5 år. Den højeste bo-periode er i afd. 329 Zartmannsvej med godt 15,5 år og kortest i afd. 265 Byvangen med godt 2,5 år.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

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

I afd. 301 er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.

I afd. 329 er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

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

Der har i perioden været 7 klager:

3 i afd. 265-0: 2 støjklager og 1 husdyr.

4 i afd. 676-0: 1 chikanesag, 1 husdyr og 1 støj og 1 hærværksag med politianmeldelse.

Fraflytningssager: 3 stk. i perioden, som alle blev fastholdt.

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

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

### 1.15. Orientering om bedre balance i en boligafdeling

Lejerbo har forfattet en folder med gode idéer til at opnå bedre balance i en boligafdeling.

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

### 1.16. Orientering om mulighed for nybyggeri

Forretningsfører Jeannette M. Larsen og arkitekt Robin Skytte fra Arkitema, har på et møde for Erhvervs-, Bolig, og Beskæftigelsesudvalget samt Social- og Sundhedsudvalget den 4. november 2024, fremlagt vores tanker og ideer for nybyg på DGI grunden. Oplægget blev positivt modtaget af udvalget, og den endelige beslutning forventes at foreligge i januar 2025.

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

## **2) Afdelingerne under Lejerbo Bornholm S400**

### 2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024

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, 326-0, 572-0, 643-0 samt 676-0 er regnskaberne tillige godkendt af afdelingsmødet.

Besparelserne er generelt realiseret på driften, da der i en periode har været færre ansatte og fremover ønsker administrationen at fastholde den nye struktur med 2,5 medarbejder, fremfor de tidligere 3 ansatte. Renovation har været budgetteret højt, da man har afventet kildesortering, som har været stærk forsinket på Bornholm i forhold til resten af Danmark. Denne er først trådt i kraft oktober 2024.

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
265-0 - Byvangen	221.191	402.679	1.926.503	Årets resultat blev et overskud på 221.191 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, renholdelse, afdelingens energiniveau, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til forsikringer og drift af fællesvaskeri.
301-0 - Blommestien, Solstien	69.928	109.283	557.623	Årets resultat blev et overskud på 69.928 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til renovation og renholdelse. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til forsikringer og almindelig vedligeholdelse.
326-0 - Buen	177.528	361.072	4.813.533	Årets resultat blev et overskud på 177.528 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til forsikringer.
329-0 - Zahrtmannsvej	466.102	884.112	8.998.862	Årets resultat blev et overskud på 466.102 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter.
572-0 - Klippebo	-13.969	-40.356	1.717.135	Årets resultat blev et underskud på -13.969 kr., der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på - 40.356 kr. Underskuddet skyldes flere udgifter til renovation, forsikringer, målerpasning m.v. Almindelig vedligeholdelse og drift af fællesvaskeri. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til vandafgift, el og varme til fællesarealer, renholdelse og diverse udgifter.
572-1 - Gudhjem Plejehjem Kommunal servicedel af Klippebo.	-7.727	143.545	349.021	Årets resultat blev et underskud på -7.727 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Underskuddet skyldes flere udgifter til forsikringer, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til vandafgift, renovation, afdelingens energiforbrug og renholdelse.

643-0 - Stenarbejderhusene	35.239	-364.923	579.728	Årets resultat blev et overskud på 35.239 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -364.923 kr. Overskuddet skyldes færre udgifter til renovation og renholdelse. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til almindelig vedligeholdelse.
676-0 - Holms Hotel	133.200	19.468	962.452	Årets resultat blev et overskud på 133.200 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til renovation, afdelings energiniveau og renholdelse. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, forsikringer og særlige aktiviteter.

Afdeling 329-0 Zahrtmannsvej behandler først deres regnskab den 11. december 2024, hvorfor organisationsbestyrelsen bedes godkende deres regnskab med forbehold for afdelingens godkendelse heraf.

**Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger, herunder også afdeling 329-0 Zahrtmannsvej.**

## 2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2025 til 30/6 2026

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	1 117,81	1.162,97	4,03	4,03 %
0301-0	Blommestien, Solstien	Familiebolig	1 171,40	1.228,63	57,26	4,89 %
0326-0	Buen	Familiebolig	731,83	739,23	7,35	1,00 %
0329-0	Zahrtmannsvej	Familiebolig	756,66	793,58	36,94	4,88 %
0572-0	Klippebo	Ældrebolig	1.428,73	1.487,21	58,42	4,09 %
0572-1	Gudhjem Plejehjem	Serviceareal	1.691,66	1.793,65	101,99	6,02 %
0643-0	Stenarbejderhusene	Familiebolig	1.357,66	1.427,32	69,69	5,13 %
0676-0	Holms Hotel	Familiebolig	1.000,65	1.043,93	43,26	4,32 %

Afdeling 329-0 Zahrtmannsvej behandler deres budget den 11. december 2024, hvorfor organisationsbestyrelsen bedes godkende deres budget under forudsætning af afdelingens godkendelse heraf.

**Bestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for perioden 1/7 2025 til 30/6 2026, herunder også afdeling 329-0 Zahrtmannsvej.**

### 2.3. Orientering om driften i alle afdelinger

De eksterne granskningsrapporter er blevet frigivet så sent, at de ikke er indarbejdet i dette års oplæg til drifts- og vedligeholdelsesplaner. Der, hvor det kan være relevant, indarbejdes de i næste års vedligeholdelsesplaner.

Driften fungerer meget tilfredsstillende med de 2,5 ansatte, der er ingen klager over beboerservicen, og tingene bliver udført til tiden. Vi har enkelte udfordringer med beboere, der enten har det rigtig svært og mangler støtte til deres dagligdag eller ikke respekterer den fælles husorden.

Udover noget oprydning, har driften deltaget i byggesagen med tagene i Buen og den store renoveringssag på Zahrtmannsvej. Der er anlagt nye affaldspladser, så de var klar til sorteringsopstart pr 1. oktober 2024.

Lejerbo Bornholm har været i udbud med elevatorservice, elektrikerarbejde, skadedyrsbekæmpelse og indkøb af el- og vvs-artikler for at sikre de bedst mulige priser for afdelingerne.

Vi har desværre ikke afdelingsbestyrelser i alle afdelinger, og selv om driften tilbyder at bistå med bestyrelsesmøderne, så afholdes der yderst få eller ingen bestyrelsesmøder i de afdelinger, hvor der er valgt bestyrelser.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

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

Der er indhentet tilbud på nye køkkener således, at alle over de kommende år får skiftet køkken. Arbejdet med at udskifte hegnene fortsætter, og der er i år udført en ny etape.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

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

Administrationen har udarbejdet et omfattende oplæg til Landsbyggefonden om bygningernes historie og udfordringer med sætningsrevner mm. Landsbyggefonden var på besigtigelse af ejendommene i juni 2024, og de er efterfølgende vendt retur med en positiv indstilling til at yde støtte i en helhedsplan. På baggrund af det fremsendte materiale og besigtigelsen, kan der nu arbejdes videre hen mod en samlet helhedsplan. Det er dog en forudsætning for at gå videre i processen, at der sker en sammenlægning af Stenarbejderhusene og Blommestien/Solstien, så den nye afdeling fremover består af 31 lejemål. Sammenlægningen er godkendt på afdelingsmødet den 28. oktober 2024.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

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

Udskiftningen af tagene samt den ekstra isolering er udført, og byggeregnskabet er sendt til revision. Der har været et fint samarbejde undervejs, da beboerne har været meget fleksible, trods udfordringer med tidsplanen i forbindelse med det meget regnfulde vejr.

I forbindelse med byggesagen, har driften desværre måttet konstatere, at flere af fugerne i murværket er forvitret og skal skiftes, og det er nu indarbejdet i vedligeholdelsesplanen, så finansieringen kan komme på plads.

Det har desværre været nødvendigt at undersøge én af boligerne for høj luftfugtighed, og det viste sig, at det var en af de 4 boliger, hvor ventilationen ikke er fugtstyret, og beboeren havde slukket for ventilation.

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

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

Det har givet meget ro i afdelingen, at der nu er ny fast ejendomsfunktionær, der får løst beboeropgaverne.

Desværre har driften og administrationen måtte bruge meget tid på ét enkelt lejemål, som nu er blevet totalrenoveret med nye gulve, badeværelse og køkken. En meget trist sag, der ligeledes også vil betyde udgifter for afdelingen. Dog anbefaler administrationen, at der ydes et ekstra ordinært tilskud til afdelingen jf. punkt 1.11.

Afdelingsbestyrelsen har afholdt et bestyrelsesmøde i årets løb, hvor Patrick deltog fra driften.

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

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

Samarbejdet med BRK har endnu engang været præget af skiftende ledere. Vi afventer derfor fortsat svar på en del af vores tidligere henvendelser.

Sidst års politiske forslag om at dele af servicearealet skulle bruges til hjemmehjælperne er nu bortfaldet, efter hvad administration på forespørgsel har fået oplyst. Den nyeste politiske ide, vi kan læse om, er, at man nu arbejder for at hjemtage madlavningen, så maden skal fremstilles på Klippebo. Køkkenerne opfylder sandsynligvis ikke kravene til egenproduktion, men vi må afvente, om der kommer et mere konkret udspil.

Driftschefen har endnu engang rykket for tilbagemeldinger om, hvordan og hvornår Klippebo vil vedligeholde sansehaven, som indgik i den oprindelige aftale ved etableringen. Der mangler ligeledes fortsat en registrering i BBR af det orangeri, som BRK etablerede på grunden i Covid-19 perioden. Administrationen har spurgt til, hvordan den fremtidige vedligeholdelse af orangeriet skal varetages, og har fået oplyst, at det er en gave fra BRK på 60.000 kr., samt at de mener, at afdelingen fremover selv skal stå for vedligeholdelse eller nedtagning. Desværre har gaven aldrig været behandlet på et afdelingsmøde, og der foreligger ingen skriftlig aftale. Sprinkler og solceller giver fortsat udfordringer.

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

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

Servicearealet afregnes efter en fordelingsnøgle.

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

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

Der er fin dialog med afdelingsbestyrelsen, og der arbejdes på at få løst udfordringen med bygningerne - der udføres kun strengt nødvendigt arbejde.

Administrationen har udarbejdet et omfattende oplæg til Landsbyggefonden om bygningernes historie og udfordringer mm. Landsbyggefonden var på besigtigelse af ejendommene i juni 2024, og er efterfølgende vendt retur med en positiv indstilling til at yde støtte i en helhedsplan. På baggrund af det fremsendte materiale og besigtigelsen, kan der nu arbejdes videre hen mod en samlet helhedsplan. Det er dog en forudsætning for at gå videre i processen, at der sker en sammenlægning af Stenarbejderhusene og Blommestien/Solstien, så den nye afdeling fremover består af 31 lejemål. Sammenlægningen er godkendt på afdelingsmødet den 28. oktober 2024.

### **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, før der sker genudlejning.

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

## 3) Eventuelt

### Kommende møder i organisationsbestyrelsen:

Den 10. marts 2025 kl. 10.00 på teams

Den 8. september 2025 kl. 10.00 på teams

Regnskabsmøde den 24. november 2025 kl. 15.30

Repræsentantskabsmøde den 24. november 2025 kl. 17.00

Landsrepræsentantskabsmøde i Århus den 19. og 20. maj 2025 (kun for udpegede Lars Frederiksen og Inge Gerd Christiansen).

Inden mødet sluttede, ville Gitte gerne sige et par ord til ejendomsfunktionærerne. Hun udtrykte stor ros og nævnte, at det aldrig har været så godt, som det er nu i Lejerbo. Det blev aftalt, at de ansatte kan spise en julefrokost sammen for organisationens regning.

Underskrift via Penneo  
Lars Frederiksen, 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."

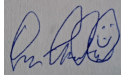
**Lars Frederiksen**

**Underskriver**

Serienummer: laf@laf.dk

IP: 192.38.xxx.xxx

2024-12-03 13:07:14 UTC



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**