



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

Afbud: Bestyrelsesmedlem Peer Holmgaard og suppleant Bjarne Sonne Kofoed.

**REFERAT AF ORDINÆRT
ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE
Mandag den 24. november 2025**

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Bornholm S400	303
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	303
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	303
1.3.	Meddelelser fra DAB-Lejerbos hovedbestyrelse	303
1.4.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025	304
1.5.	Godkendelse af revisionsprotokollat	305
1.6.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2026 til 30/6 2027	306
1.7.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	306
1.8.	Godkendelse og drøftelse af ændring af karenstid og bytteregler	306
1.9.	Orientering om udlejningsforhold.....	307
1.10.	Orientering om "sager" i organisationen.....	310
1.11.	Orientering om kursustilbud til beboerdemokrater	310
1.12.	Orientering om nybyggeri afd. 1291-0 DGI Grunden	311
2)	Afdelingerne under Lejerbo Bornholm S400	311
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025.....	311
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2026 til 30/6 2027	313
2.3.	Orientering om driften i alle afdelinger	314
2.4.	Orientering om driften i afdeling 265-0 Byvangen	315
2.5.	Orientering om driften i afdeling 301-0 Nordbornholm	315
2.6.	Orientering om driften i afdeling 326-0 Buen / Østerled.....	315
2.7.	Orientering om driften i afdeling 329-0 Zahrtmannsvej	316
2.8.	Orientering om driften i afdeling 572-0 Klippebo	316
2.9.	Orientering om driften i afdeling 572-1 Gudhjem Plejehjem	316
2.10.	Orientering om driften i afdeling 676-0 Holms Hotel	316
3)	Eventuelt.....	317

Penneo dokumentnøgle: 0D1XG-DM2KA-6G70D-8K30E-8C6MY-VE66Q

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:

Lars Frederiksen	Formand	Valgt af beboerne indtil 2026
Gitte Rasmussen	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2025
Niels Lau	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2025
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2025
Inge Gerd Christiansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2026
Peer Holmegaard	1.Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2025
Bjarne Sonne Kofoed	2.Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2025

Afdelingerne 301-0 Solstien/Blommestien og 643-0 Stenarbejderhusene er pr. 1. juli 2025 slået sammen til afd. 301-0 Nordbornholm.

Efter mødet er bestyrelsesmedlem Inge Gerd Christiansen fraflyttet Lejerbo Bornholm, og Peer Holmegaard er indtrådt i hendes plads 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 2024 udpegedes Lars Frederiksen og Inge Gerd Christiansen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen udpegede 2 medlemmer af DAB-Lejerbos Landsrepræsentantskab: Lars Frederiksen og Gitte Rasmussen.

1.3. Meddelelser fra DAB-Lejerbos hovedbestyrelse

Fra hovedbestyrelsen den 10. september 2025 berettede Gunnar Sørensen.

Gunnar nævnte, at der nu ikke holdes så mange møder i hovedbestyrelsen, hvorfor det kan føles som om, at der er mindre indflydelse fra den øvrige hovedbestyrelse.

Der arbejdes på at sælge de to nuværende domiciler og finde et fælles sted at være.

Husk, hvad vi fortalte om administrationshonoraret

På vores møde begyndte vi så småt at arbejde med budgettet for 2026. I den forbindelse vil vi gerne minde boligorganisationerne om det budskab, vi gik ud med på dialogmøderne op til sammenlægningen i begyndelsen af året: At sammenlægningen kommer til at betyde, at vores administrationsbidrag vil stige mindre, end det ville have gjort, hvis vi ikke havde lagt os sammen.

I og med, at alt andet fra lønninger til kontorartikler og energi stiger i pris, kan vi naturligvis ikke sætte administrationshonoraret ned. Men en af fordelene ved sammenlægningen er netop, at honoraret ikke kommer til at stige så meget, som det ellers ville have gjort.

Fælles rammeaftale for byggepartnerskab

En anden fordel ved sammenlægningen er, at vi nu er en betydelig aktør i mange forskellige sammenhænge. Det gælder ikke mindst, når vi skal købe rådgivning i byggeriet.

Her har vi besluttet at udbyde en rammeaftale for totalrådgivning i et byggepartnerskab, der vil kunne bruges af både tidligere Lejerbo-boligorganisationer og tidligere DAB-boligorganisationer. Det er helt frivilligt, om man vil benytte sig af rammeaftalen.

En rammeaftale løser ikke alle de udfordringer, der kan være i et samarbejde med en totalrådgiver. Men dels gør den udbudsprocessen hurtigere og billigere, og dels vil vi gennem byggepartnerskabet have gode muligheder for at styre og justere det løbende samarbejde med rådgiveren.

Efter tidsplanen vil en ny rammeaftale kunne træde i kraft i løbet af foråret 2026.

Familieferier til udsatte beboere

Tidligere har Lejerbo søgt og fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at tilbyde udsatte familier blandt beboerne et ferieophold.

De boligorganisationer, som de deltagende beboere kommer fra, har bidraget med en udgift på max 350 kr. pr. deltager til administration og honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene.

I 2025 var 51 familier (i alt 169 personer fordelt på 65 voksne og 104 børn) afsted på familieferie i et feriecenter enten på Sjælland eller i Jylland. 135 familier havde søgt om at komme med.

I hovedbestyrelsen besluttede vi, at DAB-Lejerbo også fremover skal gøre brug af Arbejdsmarkedets Feriefond til at afholde familieferier. Vi besluttede også, at boligorganisationerne fortsat skal tage stilling til, om de vil være med til at dække udgifterne og dermed give lov til, at deres beboere kan søge om at komme på familieferie.

Den 15. februar 2024 godkendte bestyrelsen fremtidig deltagelse og betaling for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen med op til 500 kr. pr. person.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.4. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025

Forud for mødet er der udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2024 – 30/6 2025, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2026 – 30/6 2027. Desuden er udsendt dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2024 – 30/6 2025, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2026 – 30/6 2027 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

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 5,1 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på ca. 1,9 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1.044.000 kr.

Årets resultat er et overskud på 158.268 kr., der er tillagt organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 939.867 kr. hvoraf den disponible del udgør 757.668 kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 3,87 mio. kr., hvoraf den disponible del udgør 1,53 mio. kr. Heraf er disponeret 713.000 kr. som tilskud til afdelingerne. Der foreligger tilsagn fra dispositionsfonden til nedenstående afdelinger:

Alle afdelinger, tilskud til tab ved fraflytninger	100.000 kr.
Afd. 265-0, Byvangen, fritagelse udamort. lån	4.000 kr.
Afd. 265-0, Byvangen, kapitaltilførsel	175.000 kr.
Afd. 265-0, Byvangen, kapitaltilførsel salg	300.000 kr.
Afd. 301-0, Blommestien, Solstien, kapitaltilførsel	70.000 kr.
Afd. 643-0, Stenarbejderhusene, kapitaltilførsel	39.000 kr.
Afd. 676-0, Holms Hotel, afvikling særstøttelån	115.000 kr.
Afd. 676-0, Holms Hotel, kapitaltilførsel	77.000 kr.
Tilsagn i alt	900.000 kr.

Organisationens trækningsret i Landsbyggefonden udgør 1,95 mio. kr., hvoraf er disponeret 1,75 mio. kr. til afdelingerne 265-0 Byvangen og 329-0 Zahrtmannsvej.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025.

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 boligafdelingen 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.

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 boligafdelingen 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.

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.

Afdeling 676-0 Holms Hotel

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

Afdeling 572-0 Klippebo

Revisionen bemærker at afdelingen i 2019 har fået udført anlægsarbejder vedr. LED belysning og Solceller. Låneydelserne har været ført under konto 116, lånene er optaget i Merkur bank og lånet er med variabel løbetid, da lånet er optaget med variabel rente men fast låneydelse.

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 2024 til 30/6 2025.

1.6. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2026 til 30/6 2027

I organisationens budget for 2026/2027 balancerer indtægter og udgifter med 3,91 mio. kr., hvoraf de største udgifter udgør henlæggelser til Landsbyggefond, dispositionsfond og arbejdskapital på 2,05 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,07 mio. kr.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/7 2026 til 30/6 2027.

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 2024 – 30/6 2025) 16.000 kr. (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Bornholm.

På det ordinære organisationsbestyrelsesmøde den 28. november 2024 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 og drøftelse af ændring af karenstid og bytteregler

I forbindelse med ændringen i kontanthjælpsreformen, kan nogle af vores beboere blive ramt så økonomisk hårdt, at det ikke er muligt for dem at blive i deres nuværende bolig.

Det er organisationsbestyrelsen, som kan beslutte eventuelle lempelser i forhold til beboere, som bliver økonomisk ramt. Administrationen ser to muligheder for at hjælpe vores beboere til en billigere bolig, som hurtigt kan iværksættes.

- a) Organisationen har den 27.11.2017 besluttet, at der ikke skal være en karenstid, før det er muligt at flytte via den interne venteliste. Denne beslutning gælder alle afdelinger i Lejerbo Bornholm.

Organisationen kan vælge fortsat ikke at have en karenstiden til en ny bolig, og give beboerne mulighed for at bytte til en billigere bolig.

- b) Alle boliglejere har retten til at bytte bolig, dog først efter en boperiode på minimum 3 år. Organisationen kan vælge at nedsætte eller helt fjerne den tidsmæssige begrænsning i de tilfælde, hvor der er tale om bytte til en billigere bolig.

Bestyrelsen drøftede punktet og foretog ændring af karenstid og tidsmæssig begrænsning ved bytte af bolig. Fremover gælder det, at:

- a) **Ved intern flytning skal være en karenstid på 3 måneder**
b) **Ved bytte af bolig skal der generelt være en karenstid på 3 år, men hvis en lejer kan dokumentere at de er ramt af kontanthjælpsreformen, i en sådan grad at der ikke kan betales husleje, så kan karenstiden reduceres til 6 måneder. Øvrige lejere har fortsat en karenstid for bytte på 3 år.**

1.9. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen god, selvom det en gang imellem er vanskeligt at få genudlejet, hvilket resulterer i annoncering for at opnå genudlejning.

I afd. 265-0 har en bolig givet 1 måneds tomgang pga. udsendt mange tilbud i 2 omgang og med en springer.

I afd. 676-0 har det været vanskeligt at genudleje et par boliger. Den ene af boligerne blev annonceret for at opnå genudlejning. Der blev i alt 4 måneders tomgang. Der anden bolig blev også annoncere for at opnå genudlejning med 1 måneds tomgang til følge.

Ventelistestatistikken til familieboliger er i alt på 581 ansøgninger pr. 01.07.2025:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S400	Ekstern		34	287	292	218	831	271
S400	Ekstern	X	48	515	524	271	1.358	302
S400	Intern venteliste		0	2	4	2	8	4
S400	Intern venteliste	X	0	1	5	3	9	4
			82	805	825	494	2.206	581

Ventelistestatistikken til familieboliger pr. afdeling er pr. 01.07.2025:

Afd.	Venteliste tekst	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
2650	Ekstern		0	58	60	0	118	78
2650	Ekstern	X	0	118	118	0	236	148
3010	Ekstern		8	49	49	0	106	71
3010	Ekstern	X	2	110	108	0	220	137

Afd.	Venteliste tekst	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
3010	Intern venteliste		0	1	1	0	2	1
3010	Intern venteliste	X	0	0	2	0	2	2
3260	Ekstern		0	0	0	128	128	128
3260	Ekstern	X	0	0	0	166	166	166
3260	Intern venteliste		0	0	0	2	2	2
3260	Intern venteliste	X	0	0	0	2	2	2
3290	Ekstern		0	104	115	86	305	146
3290	Ekstern	X	0	124	138	103	365	167
3290	Intern venteliste		0	1	2	0	3	3
3290	Intern venteliste	X	0	1	2	1	4	2
6430	Ekstern		26	43	43	4	116	64
6430	Ekstern	X	46	81	83	2	212	110
6760	Ekstern		0	33	25	0	58	45
6760	Ekstern	X	0	82	77	0	159	99
6760	Intern venteliste		0	0	1	0	1	1
6760	Intern venteliste	X	0	0	1	0	1	1
			82	805	825	494	2.206	

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: 01.07.2024 - 30.06.2025 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	177	37	20,90
Total	177	37	20,90

Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	177	31	17,51
Total	177	31	17,51

Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	177	21	11,86
Total	177	21	11,86

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

Periode: 01.07.2024 - 30.06.2025 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling [↑]	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S400	2650	Familiebolig	39	0	5	5	0	0	0	0		10	25,64
		2650		39									10	
Hovedstadsregion	S400	3010	Familiebolig	31	0	5	2	0	0	0	0		7	22,58
		3010		31									7	
Hovedstadsregion	S400	3260	Familiebolig	24	0	0	0	2	0	0	0		2	8,33
		3260		24									2	
Hovedstadsregion	S400	3290	Familiebolig	61	0	2	6	0	0	0	0		8	13,11
		3290		61									8	
Hovedstadsregion	S400	6760	Familiebolig	22	0	4	6	0	0	0	0		10	45,45
		6760		22									10	
				177									37	

Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (Fraflytningsdato)

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

Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling [↑]	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	15,38
		2650		39									6	
Hovedstadsregion	S400	3010	Familiebolig	20	0	5	0	0	0	0	0		5	25,00
		3010		20									5	
Hovedstadsregion	S400	3260	Familiebolig	24	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00
		3260		24									0	
Hovedstadsregion	S400	3290	Familiebolig	61	0	4	0	0	0	0	0		4	6,56
		3290		61									4	
Hovedstadsregion	S400	6430	Familiebolig	11	0	0	2	0	0	0	0		2	18,18
		6430		11									2	
Hovedstadsregion	S400	6760	Familiebolig	22	0	1	3	0	0	0	0		4	18,18
		6760		22									4	
				177									21	

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2022 på 11,7 %, i 2023 på 11,3 % samt i 2024 på 11%.

Fraflytternes gennemsnitlige bo-periode i hele organisationen er ca. 11,5 år. Den højeste bo-periode er i afd. 329-0 Zartmannsvej med godt 27 år og kortest i afd. 265-0 Byvangen med godt 4,5 år.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden, men nogle gør, idet der somme tider er udfordring med at få genudlejet.

I afd. 265-0 er 1 lejer flyttet uden opsigelse.

I afd. 676-0 er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.10. Orientering om "sager" i organisationen

Afdeling 301-0: 1 husordenssag

Afdeling 265-0: 2 husordenssager og 1 fraflytningssag, hvoraf én af de to husordenssager, har været for nævnet og ført af advokat.

Afdeling 676-0: 2 husordenssager

Der har ikke været driftsklager og ej heller forbrugssager.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

1.11. Orientering om kursustilbud til beboerdemokrater

I slutningen af november 2025 udsendes DAB-Lejerbos kursuskatalog 2026 for beboerdemokrater. Der sendes tre fysiske eksemplarer til hver afdelingsformand. Kataloget kan ligeledes findes på hhv. DAB's og Lejerbos hjemmesider.

Kursuskataloget indeholder en række kursustilbud rettet til beboerdemokratiet. Oversigt over kurser vil senere fremgå af DAB's og Lejerbos hjemmesider.

DAB-Lejerbos kursusudvalg har fastsat rammerne, således at der afholdes introkurser for (nye) afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt budget- og regnskabskurser bredt fordelt over hele landet. Der afholdes også en række andre relevante kurser både i Jylland, på Fyn og Sjælland.

Nogle kurser afholdes som såkaldte "fyraftenskurser" på hverdage kl. 17-20.30, imens andre afholdes som weekendkurser. Dag, tid og sted fremgår af kursuskataloget. Det er herudover muligt at bestille skræddersyede kurser eller workshops som strategiworkshops, kommunikation med beboere mv.

Pris

Kursusudvalget har besluttet, at introkurset for afdelingsbestyrelser skal være gratis at deltage i. Dette gælder ikke de transportudgifter der er forbundet med deltagelsen. Alle øvrige kurser koster afdelingerne/boligselskabet en egenbetaling, som skal dække udgifter til materialer, forplejning, underviser, evt. overnatning mv. Prislejet er ca. 500-7.000 kr. afhængig af kursets varighed og lokation. Priserne følger niveauet for kurser i det tidligere Lejerbo, dog med den ændring, at introkurser er uden beregning.

Målgruppe

Kursuskataloget henvender sig primært til beboerdemokrater (både i afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser/selskabsbestyrelser). Kurser som afholdes af Aktive Fællesskaber henvender sig også til beboere, som er eller ønsker at være frivillige.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og drøftede muligheden for afholdelse af et lokalt kursus.

Administrationen skal arrangere et kursus på Bornholm i maj/juni måned. Kurset skal omfatte introkursus for afdelingsbestyrelser samt regnskab og budget.

1.12. Orientering om nybyggeri afd. 1291-0 DGI Grunden*Orientering fra Byg:*

Der har været afholdt workshop med Bornholms Regionskommune om udviklingen af projektet med 120 boliger på DGI-grunden. Fra organisationen deltog Gitte Rasmussen.

Efterfølgende har vi også indgået en samarbejdsaftale med Bornholms Regionskommune.

BRK er kommet til den erkendelse, at de internt er nødt til at gennemføre en analyse af alle deres arealer mellem Torneværksvej, Østre Ringvej, Kaolinsøen og ned mod bebyggelsen på Snorrebakke Allé.

Desuden om selve stadionanlægget skal bevares, helt eller delvist.

Kommunen indgår aftale med Arkitema om at udarbejde en masterplan for området på DGI-grunden og omkringliggende matrikler. Arkitema, som også er vores rådgiver, giver Kommunen en rådgiver, som både kan indtænke god placering for de 120 boliger samt andre delområders anvendelse.

Dog ændrer det ikke ved, at selve projektet bliver sat lidt tilbage i fremdrift. Fordelen kan til gengæld være, at kommunen så er afklaret med sig selv og får stabiliseret senere projektbeslutninger med en mere gennemarbejdet masterplan for et lidt større område.

En betinget købsaftale vil derfor også blive skudt en periode, men vi vil selvfølgelig efterstræbe dette hurtigst muligt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning**2) Afdelingerne under Lejerbo Bornholm S400****2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025**

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/Forretningsføreren og er godkendt her.

Afdelingsmøderne afholdt den 17. november 2025 har alle godkendt regnskaberne, dog på nær afdeling 301-0 Blommestien/Solstien, hvor afslutningsregnskabet ikke var omdelt i sin fulde form til beboerne. Referatet omdeles sammen med referatet fra afdelingsmødet. Organisationen godkender regnskab for afdeling 572-0 BRK har godkendt deres serviceareal. Besparelserne er generelt realiseret på driften, bl.a har Renovation og ejendomsskatter været budgetteret for højt.

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
265-0 - Byvängen	346.167	708.845	2.248.347	Årets resultat blev et overskud på 346.167 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til forsikringer og driften af møde- og selskabslokaler.
301-0 - Blommestien, Solstien	70.397	166.680	530.356	Årets resultat blev et overskud på 70.397 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.
326-0 - Buen	82.773	382.846	2.280.726	Årets resultat blev et overskud på 82.773 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	295.896	1.041.009	9.650.964	Årets resultat blev et overskud på 295.896 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til renovation, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, forsikringer, målerpasning og renholdelse.
572-0 - Klippebo	174.686	143.329	1.736.933	Årets resultat blev et overskud på 174.686 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til renovation, afdelingens energiniveau, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift
572-1 - Gudhjem Plejehjem Kommunal servicedel af Klippebo.	69.538	163.083	379.964	Årets resultat blev et overskud på 69.538 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre

				udgifter til nettokapitaludgifter, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter.
643-0 - Stenarbejderhusene	-3.502	-288.425	710.819	Årets resultat blev et underskud på -3.502 kr., der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -288.425 kr.
676-0 - Holms Hotel	57.536	115.004	1.034.309	Årets resultat blev et overskud på 57.536 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 renholdelse og drift af møde- og selskabslokaler.
1291-0 - DGI Grunden	0	0	0	Årets resultat blev et overskud på 0 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på 0 kr.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger.

2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/7 2026 til 30/6 2027

Der er afholdes afdelingsmøder i alle afdelinger den 17. november 2025, og samtlige afdelingsmøder godkendte de fremlagte budgetter. For afdeling 572-1 gælder, at Bornholms Regionskommune har godkendt budgettet.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0265-0	Byvangen	Familiebolig	1.162,87	1.189,57	26,70	2,30
0301-0	Blommestien, Solstien	Familiebolig	1.228,63	1.270,53	41,90	3,41
Ny 0301-0	Nordbornholm	Familiebolig	1.298,33	1.342,54	44,21	3,41
0326-0	Buen	Familiebolig	810,24	834,74	24,50	3,02
0329-0	Zahrtmannsvej	Familiebolig	793,59	817,05	23,46	2,96
0572-0	Klippebo	Ældrebolig	1.487,28	1.531,64	44,36	2,98
0572-1	Gudhjem Plejehjem	Serviceareal	1.793,59	1.833,77	40,18	2,24
0643-0	Stenarbejderhusene	Familiebolig	1.427,32	1.475,99	48,67	3,41
0676-0	Holms Hotel	Familiebolig	1.043,89	1.085,29	41,40	3,97

Organisationsbestyrelsen bedes godkende alle afdelingernes budgetter under forudsætning af afdelingens mødernes godkendelse heraf.

Bestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for perioden 1/7 2026 til 30/6 2027.

2.3. Orientering om driften i alle afdelinger

De eksterne granskningsrapporter er af administrationen blevet gennemgået og drøftet i forbindelse med ejendomstjekket i de enkelte afdelinger, og hvor det har været relevant, er det indarbejdet i oplægget til drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

Driften fungerer meget tilfredsstillende med de 2,5 ansatte, men har været ramt af langtidssygdom fra midt på sommeren, hvilket betyder, at vi har måttet skære lidt i rutinerne i det grønne og enkelte steder købt hjælp ind til hækklip mm. Der er stor forståelse hos beboerne for situationen.

Vi har enkelte udfordringer med beboere, der enten har det rigtig svært og mangler støtte til deres dagligdag eller ikke respekterer den fælles husorden.

1-års gennemgangen af tagene i Buen forløb godt. Vi får påbud fra BRK, hvis hækkene ikke klippes, og ellers har administrationen og driften deltaget i de indledende aktiviteter på helhedsplanen i afd. 301-0 Nordbornholm. Nordbornholm består af afdelingerne Blommestien, Solstien og Stenarbejderhusene.

Byvangen er kommet godt i gang med at få udskiftet køkkenerne, og der fundet penge til endnu en etape af udskiftning af plankeværkerne, og det pynter.

Zahrtmannsvej har fået istandsat fællesrummet, og der er ved at blive udarbejdet en rapport over tagene, så der kan laves et udbud af arbejdet i 2026.

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 skiftet næsten 4 køkkener i regnskabsåret. 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 Nordbornholm

"Solstien/Blommestien"

Afdelingen bliver en del af afdeling Nordbornholm, når regnskabet for 2025 er endelig godkendt. Afdelingen laver nødvendige ting i henhold til årets aktivitetsplan.

Der er udskiftet utæt vandrør i badeværelse Blommestien, hvor man i stedet for at bryde gulvet op har lavet en synlig føringsvej o. lign. Afdelingen indgår i arbejdet med en samlet helhedsplan, hvor større arbejder skal udføres.

"Stenarbejderhusene"

Der udføres kun strengt nødvendigt arbejde, da der ikke er henlæggelser nok, og vi arbejder på en samlet helhedsplan og en sammenlægning med Solstien/Blommestien.

Lejerbos Byggeafdeling skriver følgende om arbejdet med helhedsplanen:

Renovering:

Vi har modtaget første udkast til en helhedsplan fra rådgiver, og denne er kommenteret af DAB-Lejerbo. Det forventes at kunne fremlægge helhedsplanen for Landsbyggefonden senere i december 2025.

Landsbyggefonden har en ny sagsbehandler, og derfor vil vi forsøge at sikre, at den samlede helhedsplan har opbakning fra Landsbyggefonden, før den fremlægges for afdelingen.

Der vil, så snart vi får dialog med Landsbyggefonden, blive mulighed for at planlægge en fremlæggelse for afdelingen. Da afdelingen består af ret forskellige bygninger, vil helhedsplanen naturligt have et meget uensartet behov.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Udskiftningen af tagene er jo overstået, og vi har haft 1-års gennemgang. Der blev fundet ganske få mangler. Disse mangler er siden udbedret.

Et af genvex-anlæggene er stået af, og det kræver adgang gennem taget og anlæg af en træbro, så det gamle anlæg kan fjernes og en ny monteres. Firmaet har været meget usikre på, hvordan de skal håndtere fibrene fra eternit i isoleringen på loftet, og det er desværre en ekstra omkostning. Der fortsat 3 anlæg tilbage af de oprindelige ikke fugtstyrede anlæg, der var opsat som de første i husene for at modvirke skimmel. De holder nok ikke så mange år endnu.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.7. Orientering om driften i afdeling 329-0 Zahrtmannsvej

Afdelingen har fået malet og opdateret deres selskabslokale. I forbindelse med gennemgangen af selskabslokalet blev der konstateret fugtskader på vægge, og afhjælpningsløsninger heraf undersøges fortsat. Afdelingen ønskede at gennemføre og har lagt en stor energi i opdateringen af selskabslokalet.

Afdelingsbestyrelsen har afholdt flere bestyrelsesmøde i årets løb, hvor driften har deltaget i flere af møderne.

Lejerbos byggeafdeling har stået for en forundersøgelse af tagene.

Der er kommet en rapport fra ekstern rådgiver.

Når rapport og tilhørende budget er færdiggjort, kan der foretages beregninger af husleje samt indgås dialog med afdelingsbestyrelsen om udførelse. Herefter indkaldes der til et afdelingsmøde.

På ordinært afdelingsmøde den 17. november orienteres der om status.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.8. Orientering om driften i afdeling 572-0 Klippebo

Der er i samarbejde med BRK fundet en god løsning på håndtering af affald.

Driften har brugt 6 timer på at tage det værste af vildniset i sansehaven.

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 676-0 Holms Hotel

Der er udført almindelige vedligeholdelsesarbejder jf. vedligeholdelsesplanen. Nå ejendommen har ledige boliger, skal disse fortsat udbydes til mange, før der sker genudlejning. Der er pr. 10/11 to ledige boliger, som medfører tomgangsleje.

Det svært at finde besparelser på driften i afdelingen, da der mange fraflytninger og en del renholdelse, da placeringen i byen kræver noget pleje af fortov og p-plads.

Næste år skal den ene gavl mod torvet renoveres, og elevatoren bliver også en udgift om få år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3) Eventuelt

Kommende organisationsbestyrelsesmøder:

Den 10. marts 2026 kl. 14.00 i Hasle (selskabslokalet) afholdes et formandsmøde på teams. Administrationen udarbejder en dagsorden til mødet, og deltager i første del af mødet på teams. Derefter kan formændene i afdelingerne på Bornholm drøfte øvrige lokale forhold.

Den 26. marts 2026 afholdes fællesmøde for alle boligselskaber på Bornholm (Organisationsbestyrelsesmedlemmer kan deltage). Fra administrationen deltager Jeannette M. Larsen.

På teams den 1. september 2026 kl. 14.00 – Bestyrelsen samles hos Gitte og administrationen deltager på teams.

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: 37.96.xxx.xxx

2025-12-09 14:06:14 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.