



Referat 2025/08

Bestyrelsesmøde

30. september 2025, kl. 17.30

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

Fraværende: Kevin McGwin (KM).

Formanden bød de tilstedeværende velkommen.

Dagsorden:

Indledningspunkter:

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

Beslutningspunkter:

3. Godkendelse af styringsrapport.
4. Helhedsplaner, status og opfølgning på de 3 helhedsplaner.
5. Status, afdelingsmøder, herunder orientering om beslutninger og valg.
6. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 2026.
7. Halvårsrapport 2025.
8. Indstilling vedr. tilskud til Møllegården.
9. Indstilling vedr. tilskud til Ågården.
10. Afdeling 11, vinduesprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.
11. Afdeling 7, vinduesprojekt og skur, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.
12. Midgården, vinduesprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.
13. Rosenlunden, køkkenprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.
14. Indstilling vedr. skift af forsikringsselskab.
15. Afdeling 2, Afdeling 3 og Afdeling 4, vedligeholdelsestilstand og økonomiske situation.
16. Godkendelse af ansættelse af ny direktør.

Orienteringspunkter:

17. Formanden orienterer.
18. Direktøren orienterer.
19. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

Eventuelt.

1. Godkendelse af dagsorden.

Dagsordenen blev enstemmigt **godkendt**.



2. Godkendelse og underskrift af referat fra tidligere bestyrelsesmøde.

Referat 2025 07 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

3. Godkendelse af styringsrapport.

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

Bestyrelsen godkendte på møde afholdt den 17. juni 2025 kommentering og godkendelse af styringsrapport per mail, forud for fremsendelse til kommunen, jf. § 6 i forretningsordenen for bestyrelsen.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

Styringsrapport 2025 for Bo42 blev enstemmigt **godkendt**.

Der er aftalt styringsdialogmøde med kommunen den 23. oktober 2025. Her vil formand, økonomichef og den midlertidige forretningsfører deltage.

4. Helhedsplaner, status og opfølgning på de 3 helhedsplaner.

SW fremlagde notat om de 3 helhedsplaner med tidsplan for Afdeling 56, og økonomisk oversigt for Søndergården. Materialet var udsendt som bilag forud for mødet.

SW orienterede om status på de tre helhedsplaner, herunder at der fortsat er stor opmærksomhed på at sikre god og rettidig kommunikation til beboerne i forbindelse med helhedsplanernes forløb. Vi ser sammen med Kuben på, om vi kan udlevere et spørgeskema, som kan gøre os klogere på, hvordan beboerne oplever genhusningen og flytteprocessen. Det vil gøre det muligt for os at vurdere, hvor vi eventuelt skal gøre os mere umage for at få det bedst mulige forløb for beboerne.

Afdeling 56

Ny tidsplan blev godkendt på bygherremødet den 19. august 2025 som følge af udfordringer med etablering af elevatorer samt tidsforbruget i forbindelse med skimmelsanering i kældre m.m. Den reviderede tidsplan medfører en samlet forsinkelse på ca. 4 måneder. Derudover vil beboerhuset blive udført til sidst.

Den reviderede tidsplan øger behov for genhusning, da der er forlænget overlap mellem etape 3 og 4 samt forlængelse af etape 4 og 6. Derudover er der forskudt flytning af kælderrum grundet asbestsanering af kældre. Samlet medfører disse forhold en merudgift på anslået kr. 2.250.000 til genhusningsarbejder. Der er løbende fokus på, hvornår genudlejning af renoverede boliger kan iværksættes, når de ikke længere skal anvendes til midlertidig genhusning. Kuben er i dialog med Landsbyggefonden om den ændrede økonomi.

Forventet skema C er steget til kr. 438 mio., hvilket bl.a. skyldes øgede udgifter til elevatorer og den ændrede tidsplan.

Der afholdes informationsmøde for beboere i etape 4 den 1. oktober om deres kommende genhusning. Derudover arbejder vi på at holde et generelt informationsmøde om helhedsplanen for beboerne i begyndelsen af 2026, så de kan få indblik i nuværende status og de kommende processer.

Søndergården

I forbindelse med arbejdet i etape 1 er der konstateret ustabile gasbetonvægge i badeværelserne, som nu er blevet udskiftet. Udbedringen af tidligere byggeskader og øvrige skader i gasbeton medfører ekstraudgifter. Grundet udfordringerne med væggene skal ny tidsplan udarbejdes, og deraf følger en ændret økonomi. Kuben går i dialog med Landsbyggefonden og revideret tidsplan vil blive fremlagt for bestyrelsen.

I tilgængelighedsboligerne etableres en terrasse på 3 x 6 m og der monteres fast hegn omkring terrassen. Det er besluttet at udskifte inderdøre, som ikke oprindelig var en del af projektet. Udgiften afholdes indenfor skema B.

Der er fastlagt en strategi for permanent genhusning i Søndergården. For de beboere der, i henhold til genhusningsstrategien, har krav på permanent genhusning tilstræbes det at beboerne flytter direkte til deres permanente genhusningsboliger i forbindelse med renoveringen, så de kun skal flytte en gang.

Afdeling Svaneke

Efter godkendelse af skema B er der foretaget en indeksering af entrepriseudgiften og der er fastsat en ny tidsplan. Samlet set har udviklingen i indekseringen fra entreprenøren og den forlængede tidsplan medført en samlet merudgift på ca. kr. 15 mio.

Ledige boliger i afdelingen vil blive udbudt til permanent genudlejning for at mindske lejetabet, dog på baggrund af en konkret vurdering og med hensyntagen til behov for permanent genhusning. Skitseforslag for Byfogedbakken blev fremlagt og fremsendes til bestyrelsens orientering sammen med referatet.

Der er ikke afsat penge i projektet til hække/hegn i relation til opdeling til individuelle haver, hvorfor beslutningen genbesøges.

Der er indgået aftale med entreprenørfirmaet Jens Møller Gudhjem A/S om leje af Grynebakken, hvor genhusningspavilloner er ved at blive sat op, og fra etape 2 forventes al genhusning at finde sted i pavillonerne.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

5. Status, afdelingsmøder, herunder orientering om beslutninger og valg.

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

Årets ordinære afdelingsmøder er nu gennemført. Generelt er de alle forløbet godt, fremmødet har været på niveau med tidligere år og stemningen har været god.

Der blev ikke valgt afdelingsbestyrelse i Afdeling 1, Afdeling 2, Afdeling 3, Afdeling 11, Afdeling 20, Rosenlunden og Afdeling 75. Det har hidtil været praksis ikke at indkalde til afdelingsmøde i en ældreboligafdeling. Fra 2026 vil vi ændre praksis, og også afholde afdelingsmøder i Støberigården, da ældreboligafdelinger har de samme beboerdemokratiske rettigheder som familieboligafdelinger. Tilsynet har taget orienteringen til efterretning.

Afdelingsmødet i nedenstående afdelinger vedtog følgende forbedrings- og renoveringsprojekter: Afdeling 7 (Vinduesprojekt og skur), Afdeling 11 (Vinduesprojekt), Midgården (Vinduesprojekt), Rosenlunden (køkkenprojekt og udskiftning vandinstallationer).

På årets afdelingsmøder har et af emnerne været vedligeholdelsesreglementerne, og flere afdelinger har udtrykt utilfredshed med processen i forbindelse med behandling af vedligeholdelsesreglementerne på afdelingsmøderne sidste år. På årets afdelingsmøde besluttede Strandgården at beboerne selv vil klippe hække, men snerydningen overlades til Bo42/ekstern leverandør.



Status på afdelingsmøderne blev taget til **efterretning**.

Det blev enstemmigt **besluttet** at evaluere på tilbagemeldingerne i relation til vedligeholdelsesreglementer og se på muligheder for eventuelle nye løsninger i relation til bl.a. hække. Der arbejdes på en evaluering i foråret med henblik på eventuel fremlæggelse på ordinære afdelingsmøder i 2026.

6. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 2026.

BF fremlagde internt notat og gennemgik overordnet afdelingernes driftsbudgetter for 2026 på baggrund af budgetmappe 2026 med afdelingernes driftsbudgetter samt oversigt for lejeudviklingen 2022 - 2026. Materialet var udsendt som bilag forud for mødet.

Lejen stiger i afdelingerne med gennemsnitlig 2,24 %. Den gennemsnitlige stigning for de sidste 5 år for alle afdelinger i Bo42 er 2,33 %. Der er ikke lejestigning i Afdeling 9, Strandgården og Ågården.

Boligafdelingernes driftsbudgetter for 2026 har nu været behandlet på afdelingsmøder. I Afdeling 75 var der ingen fremmødte beboere og i Støberigården blev der i lighed med tidligere ikke afholdt afdelingsmøde. To afdelinger, Afdeling 2 og Afdeling 3 har forkastet budgetforslag. Alle øvrige boligafdelinger har godkendt budgetterne for 2026.

Afdeling 2 og Afdeling 3 står overfor store udfordringer med hensyn til deres vedligeholdelsesstand, hvorfor det indstilles til at der i oktober måned indkaldes til ekstraordinære afdelingsmøder i begge afdelinger.

Afdelingernes driftsbudgetter for 2026 og de dermed følgende lejestigninger blev enstemmigt **godkendt**.

Det blev enstemmigt **besluttet** at der i oktober måned indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde i Afdeling 2 og Afdeling 3 med henblik på at få en godkendelse af reviderede driftsbudgetter. Såfremt dette ikke er muligt indsendes driftsbudgetterne til kommunal godkendelse.

7. Halvårsrapport 2025.

BF gennemgik budgetkontrol for første halvår 2025 for boligorganisationen sammenholdt med budgettet for perioden. Internt notat og budgetkontrol var udsendt som bilag forud for mødet.

Halvårsrapporten for 2025 viser en fin sammenhæng mellem budgetterede bruttoadministrationsudgifter og det faktiske forbrug.

Budgetrapporteringen blev enstemmigt taget til **efterretning**.

8. Indstilling vedr. tilskud til Møllegården.

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

Afdelingen har i en årrække haft en fast haveaffaldsplads, hvor beboerne kunne komme af med deres haveaffald. Med udgangen af 2024 blev pladsen nedlagt.

Afdelingen har nu rejst et ønske om at haveaffaldspladsen bliver reetableret uden udgift for afdelingen. Administrationen indstiller til at imødekomme afdelingens ønske, da haveaffaldsplads blev nedlagt uden at sagen var blevet behandlet på et afdelingsmøde. Afdelingen afholder udgiften til driften af affaldspladsen, herunder udgiften til bortskaffelse af haveaffaldet.

Det blev enstemmigt **besluttet** at afholde udgiften til reetablering af haveaffaldspladsen i Møllegården indenfor en ramme på kr. 15.000.

Det blev enstemmigt **besluttet** at udgiften afholdes via arbejdskapitalen.

9. Indstilling vedr. tilskud til Ågården.

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

Afdelingen har i en årrække haft en fast haveaffaldsplads, hvor beboerne kunne komme af med deres haveaffald. Med udgangen af 2024 blev pladsen nedlagt.

Afdelingen har nu rejst et ønske om at haveaffaldspladsen bliver reetableret uden udgift for afdelingen. Administrationen indstiller til at imødekomme afdelingens ønske, da haveaffaldsplads blev nedlagt uden at sagen var blevet behandlet på et afdelingsmøde. Afdelingen afholder udgiften til driften af affaldspladsen, herunder udgiften til bortskaffelse af haveaffaldet.

Det blev enstemmigt **besluttet** at afholde udgiften til reetablering af haveaffaldspladsen i Ågården indenfor en ramme på kr. 20.000.

Det blev enstemmigt **besluttet** at udgiften afholdes via arbejdskapitalen.

10. Afdeling 11, vinduesprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.

BF fremlagde internt notat og foreløbigt budget på vinduesprojekt i Afdeling 11, der var udsendt som bilag forud for mødet.

BF gennemgik kort budgettet. Projektet, der er godkendt på afdelingsmødet i Afdeling 11 den 26. august 2025, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunalbestyrelsens godkendelse, da projektet medfører en lejestigning på mere end 5 %.

De samlede projektudgifter er budgetteret til kr. 5.301.865 som budgetteres finansieret med et realkreditlån på kr. 3.421.865 og den resterende del anslået kr. 1.880.000 via henlæggelserne. Den nødvendige lejestigning er 6,52 %.

Vinduesprojekt i Afdeling 11 blev enstemmigt **godkendt**.

11. Afdeling 7, vinduesprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.

BF fremlagde internt notat og foreløbigt budget på køkkenprojekt i Afdeling 7, der var udsendt som bilag forud for mødet.

BF gennemgik kort budgettet. Projektet, der er godkendt på afdelingsmødet i Afdeling 7 den 9. september 2025, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunalbestyrelsens godkendelse, da projektet medfører en lejestigning på mere end 5 %.

De samlede projektudgifter er budgetteret til kr. 5.952.523 som budgetteres finansieret med et realkreditlån på kr. 3.152.523 og den resterende del anslået kr. 2.800.000 via henlæggelserne. Den nødvendige lejestigning er 5,99 %.

Vinduesprojekt i Afdeling 7 blev enstemmigt **godkendt**.

12. Midgården, vinduesprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.

BF fremlagde internt notat og foreløbigt budget på vinduesprojekt i Midgården, der var udsendt som bilag forud for mødet.

BF gennemgik kort budgettet. Projektet, der er godkendt på afdelingsmødet i Midgården den 10. september 2025, forudsætter endvidere bestyrelsens godkendelse.

De samlede projektudgifter er budgetteret til kr. 7.316.347 som budgetteres finansieret med et realkreditlån på kr. 3.316.347 og den resterende del anslået kr. 4.000.000 via henlæggelserne. Den nødvendige lejestigning er 3,2%.

Vinduesprojekt i Midgården blev enstemmigt **godkendt**.

13. Rosenlunden, køkkenprojekt, godkendelse af foreløbigt budget/skema A.

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

BF gennemgik kort budgettet. Projektet, der er godkendt på afdelingsmødet i Rosenlunden den 16. september 2025, forudsætter endvidere bestyrelsens og kommunalbestyrelsens godkendelse, da projektet medfører en lejestigning på mere end 5 %.

De samlede projektudgifter er budgetteret til kr. 2.670.822 som budgetteres finansieret med et realkreditlån på kr. 1.670.822 og den resterende del anslået kr. 1.000.000 via henlæggelserne. Den nødvendige lejestigning er 8,6 %.

Køkkenprojekt i Rosenlunden blev enstemmigt **godkendt**.

14. Indstilling vedr. skift af forsikringsselskab.

BF fremlagde internt notat med bilag. Materialet var udsendt som bilag forud for mødet.

Bo42 blev i ultimo juni 2025 varslet en præmiestigning på 13,4 % plus indeksering for 2026. Efter en revurdering har Tryg nedsat præmiestigningen til 8,4 % plus indeksering for 2026.

Bo42's forsikringsmægler, Willis Towers Watson, har efter aftale indhentet præmieindikation hos Protector baseret på udbudsmaterialet fra 2021. Det viser sig at den samlede besparelse ved at skifte til Protector vil udgøre kr. 120.527. Dertil kommer besparelse i relation til indeksering af præmien. Udgangspunktet for tilbud fra Protector er samme dækning som hos Tryg og med en generel selvrisiko på kr. 5.000 på alle forsikringer.

Administrationen indstiller til at der i forbindelse med et eventuelt skifte til Protector tegnes en udvidet vandskadedækning. Udgiften hertil udgør kr. 24.264.

Det blev enstemmigt **besluttet** at opsiges samarbejdet med Tryg og i stedet skifte til Protector med virkning fra 1. januar 2026.

Det blev desuden enstemmigt **besluttet** at tegne den udvidede vandskadedækning hos Protector.

Inden opsigelse af nuværende samarbejde afholdes møde med Protector for at få en afklaring på arbejdsgang ved skadeshåndtering.

Det blev enstemmigt **besluttet** at gennemføre forsikringsudbud i 2026 med hjælp fra vor forsikringsmægler Willis Towers Watson.

Det blev desuden enstemmigt **besluttet** at bede om optionspris på glasforsikring ved kommende udbud.

side 6 af 7

Formandens godkendelsespåtegning: _____



15. Afdeling 2, Afdeling 3 og Afdeling 4, vedligeholdelsestilstand og økonomiske situation.

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

Kendetegnet ved alle tre afdelinger er, at de har et stort vedligeholdelsefteerslæb, hvilket er dokumenteret ved granskningsrapport, tilstandsrapport mv. Afdelingerne har store henlæggelser, der kan anvendes til de mange renoveringer som afdelingerne står overfor, men der vil være behov for at få prioriteret de mange nødvendige tiltag.

Administrationen indstiller til at vi sammen med en rådgiver gennemgår og prioriterer renoveringerne, og designer et projekt, inden for en ramme som ikke medfører store lejestigninger i de respektive afdelinger.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

Det blev enstemmigt *godkendt* at Bo42 giver en garanti for, at hvis sagerne ikke bliver gennemført, så afholder Bo42 udgiften til screeningen af afdelingerne inden for en samlet ramme på op til kr. 200.000.

16. Godkendelse af ansættelse af ny direktør.

BKD fremlagde valg af direktør for bestyrelsen på vegne af ansættelsesudvalget og gennemgik processen forud for ansættelsen. BF supplerede med gennemgang af kontrakten.

Ansættelse af Ingrid Funch Jørgensen blev enstemmigt *godkendt*.

17. Formanden orienterer.

BKD oplyste,

- at hun som suppleant til bestyrelsen i RVV A.m.b.a. er inviteret til et vision/strategiseminar i januar 2026.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

18. Forretningsfører orienterer.

BF oplyste, at der ikke var nogen punkter til orientering, hvilket blev taget til *efterretning*.

19. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

JP gjorde opmærksom på at der skal sendes meddelelse til TV2 Bornholm om vores valg af repræsentant til TV2 Bornholms repræsentantskab.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.

Eventuelt.

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 20.03. BKD takkede for et godt møde.

Rønne, den 28. oktober 2025.

Bestyrelsen: