



## Referat 2025/09

### Bestyrelsesmøde

28. oktober 2025, kl. 17.30

**Tilstede:** Formand Brit Kofoed Dahl (BKD), næstformand Jette Pedersen (JP), Lene Fuglsang Fassel (LFF), Bjarne Borggaard (BB), Bjarne Egelykke (BE), Kevin McGwin (KM) og Torben Dehn (TD). Fra administrationen deltog forretningsfører Bent Frederiksen (BF), Annette Munch-Jensen (AMJ) og Lise Møller Rieck (LMR). Sara Wedell-Gundersen (SW) deltog under behandling af punkt 3.

**Fraværende:** Ingen.

Formanden bød de tilstedeværende velkommen.

#### Dagsorden:

##### **Indledningspunkter:**

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

##### **Beslutningspunkter:**

3. Status og opfølgning på de tre helhedsplaner.
4. Tilsynssag vedr. fælleshuse i Bo42.
5. Bestyrelseshonorar i 2025/2026.
6. Forretningsgang/politik for gaver m.m.
7. Økonomiopfølgning 3. kvartal.
8. Hensigtserklæring om nybyggeri (lukket punkt).
9. Status på manglende godkendelse af budgetter for Afdeling 2 og Afdeling 3.
10. Søndergården, råderetskatalog.

##### **Orienteringspunkter:**

11. Formanden orienterer.
12. Direktøren orienterer.
13. 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 08 blev enstemmigt **godkendt** og **underskrevet** af de tilstedeværende medlemmer.

### 3. Status og opfølgning på de tre helhedsplaner.

SW fremlagde notat om de tre helhedsplaner og tidsplan for Søndergården, der var udsendt som bilag forud for mødet, og orienterede om status på helhedsplanerne.

#### Afdeling 56

Altanfunderne i etape 4 er ikke armerede, hvilket ellers fremgår af det oprindelige tegningsmateriale. Der skal således støbes nye fundamenter og regnvandskloakker skal flyttes. Det forventes at samme udfordring vil være gældende i etape 6. Udgiften til de uforudsete arbejder beløber sig til ca. kr. 1,2 mio. og kan afholdes indenfor den forventede økonomi. Tidsplanen holder fortsat trods den uforudsete udfordring med altanfunderne i de to etaper. Forventet skema C er fortsat på kr. 438 mio. Kuben er i dialog med Landsbyggefonden om håndtering af finansieringen.

Beboerne i etape 4 bliver genhuset i midten af november. Alle kældre og altaner er tømt, så kældrene kan asbestsaneres forud for den resterende renovering af boligerne, og altaner kan nedtages.

#### Søndergården

Der er udarbejdet en revideret tidsplan grundet dels de ustabile vægge i badeværelserne, dels asbestsanering i forbindelse med tagrenoveringen. Forsinkelsen på fem uger kommer kun til at berøre etape 1.

I etape 1 skrider renoveringen planmæssigt og konstruktivt frem i henhold til den reviderede tidsplan, hvor beboerne flytter tilbage inden jul. Der er vedtaget en procedure for håndtering af udendørsarealer, hvilket skal sikre en tidlig og god dialog med beboerne om deres have.

I etape 2 blev beboerne genhuset i uge 42. Området er omdannet til byggeplads, og de indledende arbejder er igangsat. Der er fokus på at sikre tidligst mulig adgang til tomme boliger i projektet til håndværkerne, så vi understøtter et godt flow i byggeriet og giver de bedste forudsætninger for at holde tidsplanen.

Generelt gælder det at ved arbejder, der er opført uden forudgående tilladelse igangsættes en individuel proces, der skal afdække om der kan ske en lovliggørelse eller om der skal reetableres.

#### Afdeling Svaneke

Byggepladsen i Postgade er etableret og gravearbejder er igangsat. Når gravearbejderne er afsluttet og overfladerne reetableret, vil stillads blive opsat og tagrenoveringen blive påbegyndt.

Arbejderne i Norre Bakke er i fuld gang. I den forbindelse er der registreret skimmelforekomster og skimmelsanering er igangsat. Det forventes at udgifterne kan håndteres indenfor den eksisterende ramme. Forventningen er at beboerne kan flytte tilbage til deres boliger medio februar 2026.

Alle beboere fra Norre Bakke og Postgade er nu genhuset midlertidigt. Der har været opstartsudfordringer i pavillonerne, som er blevet udbedret, og generelt er beboerne glade for deres midlertidige boliger. Fokus har i genhusningsprocessen været på at sikre en god og tryk overgang fra kontraktbolig til genhusningsbolig, hvilket i høj grad vurderes at være lykkedes.

Generelt gælder det at ved arbejder, der er opført uden forudgående tilladelse igangsættes en individuel proces, der skal afdække om der kan ske en lovliggørelse eller om der skal reetableres.

Orienteringen blev taget til *efterretning*.



#### 4. Tilsynssag vedr. fælleshuse i Bo42.

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

BF supplerede med en orientering om status. Bo42 har på baggrund af afgørelse fra Tilsynet om anvendelse og økonomi i fælleshusene drøftet og vurderet en række modeller.

Økonomien i beboerhusene hænger i dag ikke sammen økonomisk, idet lejeindtægterne ikke dækker de løbende driftsudgifter. Dette er hidtil blevet dækket af det årlige tilskud fra boligafdelingerne.

Beboerhusene medvirker til at skabe en sammenhængskraft i de almene boligafdelinger. En måde at understøtte beboerhusene økonomisk kan være ved at organisationen giver et driftstilskud svarende til afdelingernes bidrag i dag, og tilsvarende hæver administrationsbidraget. Det indstilles derfor til bestyrelsen, at der med virkning fra 1. januar 2027 ydes et samlet tilskud på kr. ca. 200.000 fra selskabet til driften af de tre beboerhuse, svarende til kr. 168 pr. lejemålsenhed.

Derudover bør der kigges på om det fremadrettet skal være Bo42, der tager sig af udlejningen og driften af alle beboerhuse i stedet for frivillige. Som en konsekvens heraf bør der også ses på ordens- og udlejningsreglerne for de tre beboerhuse. Eventuelle ændringer bør fremlægges på afdelingsmøderne i de tre afdelinger i efteråret 2026, således at ordens- og udlejningsreglerne også er tilrettet de nye forhold fra 1. januar 2027.

Det blev enstemmigt **besluttet** at beslutningen fra repræsentantskabsmødet i 2013 omgøres, således at driften af de tre beboerhuse i Søndergården, Midgården og Højvangsparken føres tilbage til de tre afdelinger.

Det blev enstemmigt **besluttet** at Bo42 fremover yder de tre afdelinger et driftstilskud svarende til ca. kr. 200.000 (kr. 168 pr. lejemålsenhed).

Det blev enstemmigt **besluttet** at den udgift afdelingerne i dag betaler til driften af de tre beboerhuse, kr. 168 pr. lejemålsenhed, bortfalder og erstattes i stedet af et forhøjet administrationsbidrag af samme størrelse.

Det blev enstemmigt **besluttet** at det i foråret 2026 undersøges om Bo42 skal forestå udlejning og drift af de tre beboerhuse.

Det blev enstemmigt **besluttet** at ordens- og udlejningsreglerne for de tre beboerhuse gennemgås i foråret 2026.

#### 5. Bestyrelseshonorar i 2025/2026.

BKD fremlagde internt notat og beregning, der var udsendt som bilag forud for mødet.

BF orienterede om at det samlede maksimale ordinære honorar til bestyrelsen i 2025 udgør kr. 73.138,82, hvori der skal modregnes for det afsatte beløb til julegave. Princip for fordeling af bestyrelseshonoraret er besluttet på møde afholdt den 17. juni 2025.

Tidligere har meget af arbejdet med de tre helhedsplaner ligget i bygherreudvalgene. Som kompensation for dette arbejde modtog medlemmerne af bygherreudvalgene et honorar finansieret af helhedsplanerne, i alt ca. kr. 75.000. Som en konsekvens af at dette arbejde nu ligger i bestyrelsen foreslås, at der i indværende år, i stedet ydes et vederlag fra de tre helhedsplaner på samlet kr. 33.000, der fordeles på samme vis, som det ordinære honorar. Der er afsat midler hertil i de tre helhedsplaner.

På mødet den 17. juni 2025 drøftede bestyrelsen også ændring af vederlag til mødehonorar som følge af den ændrede struktur. Det er ikke muligt indenfor rammerne af almenboligloven at udbetale vederlag til medlemmer af afdelingsbestyrelsen, der deltager i byggeudvalgene.

Det indstilles til at bestyrelsen fra næste år får et ekstraordinært vederlag for indsatsen i helhedsplanerne, svarende til i alt kr. 18.000 pr. år til fordeling efter samme princip som det ordinære bestyrelseshonorar. I takt med at byggesagerne afsluttes reduceres vederlaget.

Det blev enstemmigt **godkendt** at der, i det indeværende år, ydes et vederlag fra de tre helhedsplaner, svarende til i alt kr. 33.000.

Det blev enstemmigt **besluttet** at vederlaget fordeles på samme vis som det ordinære bestyrelseshonorar.

Det blev enstemmigt **besluttet** at mødehonorar i forbindelse med helhedsplanerne erstattes af et vederlag fra de tre helhedsplaner på kr. 6.000 pr. helhedsplan.

Det blev enstemmigt **besluttet** at vederlaget reduceres og bortfalder i takt med at helhedsplanerne afsluttes.

## 6. Forretningsgang/politik for gaver m.m.

BKD fremlagde udkast til forretningsgang for mærkedage, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Ændringerne indebærer en generel reduktion i forhold til markering af runde fødselsdage samt ændring i niveau for gaver herunder for ansatte i forbindelse med jubilæum.

Forretningsgang "1.09.01.02 Mærkedage – markering og gaver" blev enstemmigt **godkendt**.

## 7. Økonomiopfølgning 3. kvartal 2025.

BF gennemgik budgetkontrol for 3. kvartal 2025 for boligorganisationen sammenholdt med budgettet for perioden. Internt notat og budgetkontrol var udsendt som bilag forud for mødet.

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

Budgetrapporteringen blev enstemmigt taget til **efterretning**.

## 8. Hensigtserklæring om nybyggeri (lukket punkt).

Punktet blev udsat til behandling på et senere bestyrelsesmøde.

## 9. Status på manglende godkendelse af budgetter for Afdeling 2 og Afdeling 3.

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

Bestyrelsen godkendte afdelingernes driftsbudgetter for 2026 på mødet den 30. september 2025 og besluttede at der skulle indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde i Afdeling 2 og Afdeling 3 med henblik på at få en godkendelse af reviderede driftsbudgetter.

I Afdeling 2 blev revideret driftsbudget med en lejestigning på 2,0% pr. 1. januar 2026 godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde afholdt den 21. oktober 2025.

I Afdeling 3 var der ingen beboere fremmødt til ekstraordinært afdelingsmøde den 22. oktober 2025, og bestyrelsen skal således tage stilling til det reviderede budget og at der udarbejdes en genopretningsplan for afdelingen.

Revideret budget for Afdeling 2 med en lejestigning på 2,0% per 1. januar 2026 blev enstemmigt **godkendt**.

Revideret budget for Afdeling 3 med en lejestigning på 2,5% per 1. januar 2026 blev enstemmigt **godkendt**.

Det blev enstemmigt **godkendt** at der igangsættes udarbejdelse af en genopretningsplan for Afdeling 3.

#### 10. Søndergården, råderetskatalog.

LMR fremlagde udkast til nyt råderetskatalog, der var udsendt som bilag forud for mødet.

Søndergården godkendte på afdelingsmødet den 2. september tilføjelse til afdelingens råderetskatalog på stik til el-drevne køretøjer, herunder ladeboks til elbil.

Afdelingsbestyrelsen tilkendegav desuden på mødet at der skulle arbejdes på en løsning, der kunne tilgodese alle beboerne i afdelingen og ikke kun beboerne i de boliger, hvor det er muligt at parkere foran boligen. Lovforslag er p.t. i høring, hvorfor det p.t. er uklart, hvilke muligheder og rammer, der vil være gældende fra 2026.

Det blev enstemmigt **besluttet** at udsætte punktet til behandling på førstkommende bestyrelsesmøde i 2026.

#### 11. Formanden orienterer.

BKD oplyste,

- at hun deltager i netværksmøde i november, som opfølgning på bestyrelsesuddannelsen.
- at der var en god dialog på styringsdialogmødet med kommunen den 23. oktober 2025.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

#### 12. Forretningsføreren orienterer.

BF oplyste,

- at han har deltaget i møde med de øvrige almene boligorganisationer på Bornholm, hvor bl.a. strategi for øget samarbejde og rammeaftale for anvisning af boliger blev drøftet.
- at Campus Bornholm har rettet henvendelse om muligheder for eventuelt samarbejde i relation til vores ungdomsboliger.
- at vi p.t. har en fraflytningssag i beboerklagenævnet i relation til Afdeling Svaneke, og har fået medhold i en fraflytningssag i relation til Højvangsparken.

Orienteringen blev taget til **efterretning**.

#### 13. Orientering fra udvalg, bestyrelsesmedlemmer m.v.

Der var ingen punkter til orientering, hvilket blev taget til **efterretning**.



**Eventuelt.**

Dagsordenens punkter var udtømt og mødet afsluttet kl. 20.17. BKD takkede for et godt møde.

Rønne, den 9. december 2025.

Bestyrelsen:

Formandens godkendelsespåtegning: \_\_\_\_\_