

REFERAT BoligSyd organisationsbestyrelse d. 07-10-2025

Mødedato Tirsdag d. 07. oktober 2025 kl. 17:00

Mødested Humlehaven 2, 6200 Aabenraa

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af forventet regnskab pr. 31.12.2025.....	4
Godkendelse af ændring i gaveregulativ.....	5
Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til carport i afd. 59.....	6
Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 2.....	8
Lån fra dispositionsfonden til udskiftning af døre og vinduer i Højer.....	9
Godkendelse af fuldmagt.....	10
Lukket.....	11
Evaluerings af fællesmøde for organisationsbestyrelsesmedlemmer den 01.10.2025.....	12
Evaluerings af afdelingsmøder 2025.....	13
Orientering fra administrationen.....	14
Orientering fra formanden.....	16
Orientering fra udvalg og bestyrelser.....	17
Eventuelt.....	18
Underskrift.....	19

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Indstilling

Administrationen indstiller,

at dagsorden godkendes.

Beslutning

Godkendt

Punkt 2: Godkendelse af forventet regnskab pr. 31.12.2025

Sagsfremstilling

I denne sag gives der en orientering om regnskabet for boligorganisationen og sideaktiviteten.

Da der arbejdes med en fordeling af udgifter ud til sideaktivitet, gives der et samlet resultat for disse to.

Økonomi

Det forventede resultat for regnskabsåret 2025 udviser på nuværende tidspunkt et overskud på t.kr. 364, for boligorganisationen og sideaktiviteten tilsammen.

Overskuddet skyldes besparelse af lønudgifter efter omstrukturering i organisationen, hvor der ikke blev ansat en ny vicedirektør, men i stedet for oprettet en ledergruppe. Derudover er der momsbesparelser efter Højer Andelsboligforening og Rødekro Andelsboligforening er fusioneret med BoligSyd. Besparelserne er dog reduceret af ekstra udgifter til kontorholdsudgifter, hvor der er indkøbt en del nye computere og docking stationer, da de gamle ikke kunne opdateres længere. Der har også været større edb udgifter end forventet, det skyldes blandt andet investering i NTL, FirstAgenda og Property AI. Derudover har der været færre indtægter til renteindtægter og lovmæssige gebyrer, hvor det ved lovmæssige gebyrer skyldes fusionerne, da nogle medlemmer, var medlem i 2 af boligforeningerne.

Indstilling

Det indstilles,

at forventet regnskab pr. 30.12.2025 for både boligorganisationen og sideaktiviteten tages til efterretning.

Beslutning

Godkendt

Punkt 3: Godkendelse af ændring i gaveregulativ

Sagsfremstilling

Under dette punkt skal bestyrelsen tage stilling til gaveregulativ for BoligSyd.

Formandskabet har godkendt en ændring i gaveregulativet for BoligSyd.

Beløbet for julegave til medarbejdere og bestyrelsesmedlemmer er hævet fra 900 kr. til 1.000 kr.

Økonomi

-

Indstilling

Det indstilles,

at gaveregulativ godkendes

Beslutning

Godkendt

Punkt 4: Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til carport i afd. 59

Sagsfremstilling

I denne sag skal der tages stilling til, om der skal gives tilskud og lån fra dispositionsfonden til udskiftning af op til 19 carporte i afdeling 59 på Bækvej og Gruekløften i Kruså.

Carportene på de to veje har været under nedbrud grundet manglende vedligehold igennem en årrække. Der blev for nogle år siden foretaget et valg, hvor man holdt igen med vedligehold og udskiftning af nedbrudte materialer, da det skulle afklares om der skulle opsættes nye i stedet for. Af afdelingens hus- og haveregler fremgår, at beboerne skal vedligeholde carportene, men maling kan rekvireres ved administrationen. Det er ikke på grund af manglende malingsvedligehold, at carportene er i nedbrud, men alene på grund af ælde.

Af lejekontrakterne fremgår, at boligerne er udlejet med carporte.

På afdelingens afdelingsmøde i 2024, blev det besluttet, at der skulle udskiftes 2 til 3 carporte pr. år.

Afdelingen har ikke nok henlæggelser til carporte til at kunne finansiere udskiftningen af 2 til 3 carporte pr. år.

Der har været afholdt møde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen om den manglende økonomi til udskiftningen af carportene. Endvidere blev det på afdelingsmødet i 2025 besluttet, at administrationen skulle arbejde videre med et finansieringsforslag i forhold til udskiftning af carporte, som kunne fremlægges på et ekstraordinært afdelingsmøde.

En ny opsat og malet træcarport med alle garantier, vil have en kostpris på ca. 75.000 kr. Da det er svært at få finansieringen til at hænge sammen inden for afdelingens økonomi, vil der derfor være behov for, at finansieringen af udskiftningen af carportene suppleres med dispositionsfondsmidler.

På den baggrund anbefales det, at der gives et tilskud pr. ny carport på 25.000 kr. Endvidere anbefales det, at der hvis der er behov herfor, at afdelingen kan låne yderligere 15.000 kr. pr. ny carport – et lån der skal afdrages over 10 år. For både tilskud og lån gælder at der gives til maksimalt 3 nye carporte pr. år til alle nødvendige carporte er udskiftet.

Det gøres opmærksom på, at det ikke er alle carporte, der er så nedbrudte, at de kræver udskiftning, hvorfor antallet kan være mindre end de 19 carporte, der er på Bækvej og Gruekløften. Er der nogle carporte, hvor det giver mening af renovere i stedet for at udskifte, så vil det være den mindst indgribende løsning, der vil blive iværksat for at holde udskiftningsomkostningerne nede. Det skal dog bemærkes, at det kun er få, der kan renoveres.

Økonomi

Ved en fuld udskiftning vil der fra dispositionsfonden skulle disponeres 75.000 kr. pr. år i 6 år og 25.000 kr. i det 7. år, som tilskud til carporte. I alt 475.000 kr.

Ud over det, så vil der fra dispositionsfonden skulle disponeres 45.000 kr. pr. år i 6 år og 15.000 kr. i det 7. år, som lån til afdelingen, som skal tilbagebetales over 10 år. I alt vil det være 285.000 kr., som dog kommer tilbage i dispositionsfonden.

Indstilling

Det indstilles,

at der gives tilskud på 25.000 kr. pr. ny opsat carport,
at der maksimalt gives tilskud til 3 nye carporte pr. år,
at der kan gives lån på 15.000 kr. pr. ny opsat carport,
at der maksimalt kan lånes til 3 nye carporte pr. år, og
at lån tilbagebetales over 10 år.

Beslutning

Godkendt

Punkt 5: Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afd. 2

Sagsfremstilling

I denne sag skal der tages stilling til om der skal gives tilskud til opsætning af varmevekslere i 16 boliger på Klosterkløften og Åbjerg i Kruså.

Boligerne på Klosterkløften 2 til 34 og Åbjerg 9 blev omkring år 2020 renoveret. I den forbindelse var gasfyr varmekilden. I 2022 blev der med baggrund i de stigende gaspriser besluttet at konvertere til fjernvarme. Med skiftet til fjernvarme blev der udført en installation som ledte fjernvarmen i gasfyret, som så stadig kunne levere varmt vand og varme til boligen. En løsning som holdt udgifterne til konverteringen nede. Der har dog vist sig udfordringer med denne installation, som gør at den ikke kan anvendes.

I to af boligerne er der installeret varmevekslere, som var den løsning, der i bagklogskabens lys burde have været anvendt, da fjernvarmen blev lagt ind. Derfor anbefales det, at de resterende gasfyr udskiftes med varmevekslere, så der sikres en mere stabil varme og at vandet varmes til korrekt temperatur.

Udskiftningen af én varmeveksler koster ca. 30.000 kr. og afdelingen har ikke nok henlæggelser til selv at kunne finansiere udskiftningen. På den baggrund anbefales det, at der gives 20.000 kr. i tilskud pr. varmeveksler.

Økonomi

Et tilskud fra dispositionsfonden på 20.000 kr. pr. varmeveksler vil betyde, at der i alt vil blive prioriteret 320.000 kr. til udskiftning af varmevekslerne.

Indstilling

Det indstilles,

at der gives tilskud fra dispositionsfonden på 320.000 kr. til udskiftning af varmevekslere på Klosterkløften i Kruså.

Beslutning

Godkendt

Punkt 6: Lån fra dispositionsfonden til udskiftning af døre og vinduer i Højer

Sagsfremstilling

I denne sag skal der tages stilling til, om der skal gives lån fra dispositionsfonden til udskiftning af vinduer og døre på Ballumvej 31-75 i Højer.

Projektet er på afdelingsmødet den 24. juni 2024 godkendt med et lån i egne midler, rentefrit i 20 år og med en huslejestigning på kr. 286,06 pr. md. for boliger på 72 m² og kr. 333,74 pr. md. for boliger på 84 m².

Da lån i egne midler skal afvikles over 10 år, foreslår administrationen, at der i stedet gives et lån i dispositionsfonden, rentefrit og til afvikling over 20 år, så den godkendte huslejestigningen bibeholdes.

Økonomi

Lån i dispositionsfonden på kr. 1.600.000, rentefrit og til afvikling over 20 år.

Indstilling

Det indstilles,

at der gives lå på 1.600.000 kr. fra dispositionsfonden til udskiftning af vinduer og døre på Ballumvej 31-75 i Højer.

Beslutning

Godkendt

Punkt 7: Godkendelse af fuldmagt

Sagsfremstilling

Under dette punkt gives der fuldmagt til at direktør Tom Wienke må tegne boligorganisationen BoligSyd og boligorganisationens afdelinger til udstedelser af bankfuldmagter, tinglysningsfuldmagt m.v.

Økonomi

-

Indstilling

Det indstilles,

at fuldmagten godkendes

Beslutning

Godkendt

Bilag

Bilag - Fuldmagt.docx

Punkt 8: Lukket

Punkt 9: Evaluering af fællesmøde for organisationsbestyrelsesmedlemmer den 01.10.2025

Sagsfremstilling

I denne sag evalueres fællesmødet for organisationsbestyrelser den 01.10.2025 på Folkehjem.

Økonomi

-

Indstilling

Det indstilles,

At evalueringen tages til efterretning.

Beslutning

Mødet blev evalueret. Det var et godt møde og en god stemning alle i mellem.

Punkt 10: Evaluering af afdelingsmøder 2025

Sagsfremstilling

I den sag evalueres afholdelse af afdelingsmøde 2025.

Økonomi

-

Indstilling

Det indstilles,

at evalueringen tages til efterretning.

Beslutning

Afdelingsmøder blev evalueret.

Der har været afholdt evalueringsmøde med administration og dirigenter.

Administrationen har virkelig været presset.

Det må ikke ske, at afdelingsmøder bliver aflyst på grund af presset på administrationen.

Administrationen kommer med-et oplæg til bestyrelsesmødet den 4. december 2025 om hvordan det kan køre fremover.

Dirigentrollen kan også gøres på anden måde.

Husk de aftaler vi har om dirigent. Dirigenten styrer mødet, men man må gerne spørge om hjælp, hvis man er i tvivl.

Er man er gæst i en afdeling eller det er ens eget møde, så bakker man op om de beslutninger der er truffet på organisationsbestyrelsesmødet - også selvom man ikke har været enig.

Der er ting der skal justeres, men overordnet har det været gode afdelingsmøder og alle er blevet taget god imod.

Punkt 11: Orientering fra administrationen

Sagsfremstilling

Der gives orientering om:

- Det fortsatte arbejde med ny organisering
- Nybyggeri

Økonomi

-

Indstilling

Det indstilles,

At orienteringen tages til efterretning

Beslutning

Ny organisering:

TWI gav en orientering.

Der er ansat 3 nye medarbejdere og der kommer en synsmand på timebaseret ansættelse.

Efter ferie og afdelingsmøder bliver der nu bedre tid til at arbejde i detaljen hermed.

Nybyggeri:

Stegholt: K1.12 landede tilbud på Stegholt, som nu skal evalueres før der kan skrives kontrakt. Forventet kontrakt medio november 2025.

Agerskov: Fuldt i gang og venter på byggetilladelse fra Tønder Kommune.

Der er nogle mindre udfordringer, som håndteres.

Naboer til byggefeltet er den 20. oktober-inviteret til et møde, hvor der orienteres om projekt og forløb.

Rødekro: Placering afventer kommunalpolitisk stillingtagen. Skal formentlig finde en anden placering. God dialog med kommunen herom.

Genner: Begynder at kunne skitsere så der kan udarbejdes lokalplan.

Bylderup, Ravsted og Rens: Arbejdes der videre med.

Bylderup mangler lokalplan.

Der arbejdes med lokationer i Aabenraa og Padborg/Bov.

Orienteringer taget til efterretning.

Punkt 12: Orientering fra formanden

Sagsfremstilling

Der gives orientering om:

BL bestyrelseskonference.

Økonomi

Indstilling

Det indstilles,

At orienteringen tages til efterretning

Beslutning

Møde med politikerne på Folkehjem. Dejlig at mange mødte op og god dialog.

Fællesmøde i kontaktudvalg for boligorganisationer i Aabenraa Kommune.

God dialog og godt samarbejde.

TWI, HC og UN har deltaget på Kuben Managements besigtigelsestur. En inspirerende tur med fokus på arkitektur og bæredygtighed.

Strategi seminar – UN takkede for indsatsen og deltagelsen.

Fremtidige møder: Vi har fællesdialogmøde med Tønder Kommune.

Invitation til grundkursus er udsendt og håber mange vil deltage.

Den 06. november 2025 er der møde i grundejerforening i Bov, hvor UN og BRL deltager.

Dirigentskursus – husk tilmelding.

Orienteringer taget til efterretning.

Punkt 13: Orientering fra udvalg og bestyrelser

Sagsfremstilling

-

Økonomi

-

Indstilling

Det indstilles,

At orienteringen tages til efterretning

Beslutning

YN: Der er afholdt BL forsamlingshusmøde, hvor emnerne var kriseberedskab og robusthed i boligorganisationer. Der mangler input fra hvad- kommunerne forventer.

Kredsmøde afholdt med spændende emner om; fremtidens boliger – eksempelvis boliger til flere generationer, som et bofællesskab.

BL Kredsmøde den 26. november 2025 Folkehjem. Tilmelding senest den 12. november 2025 via Nicole Jensen.

BL Erfa-møde i Kolding den 03. november 25- er for alle organisationsbestyrelsesmedlemmer og administrativ personale. Administrationen sender ud.

BF orienterede om Aabenraa Fjernvarme, herunder om - ny direktør og plan for fjernvarmeprojekter.

AV orienterede om Padborg Fjernvarme, herunder at der har været formandsmøde med kommunen og andre fjernvarmeværker. Formand oplyste at der ikke er planer om fusionen af fjernvarmeværker.

BRL orienterede om Erfa-gruppen, herunder at Angelia blev valgt ind og der afholdes møde senere i oktober, hvor vi skal planlægge den 10. januar 2026.

Orienteringer tages til efterretning.

Punkt 14: Eventuelt

-

Beslutning

Fællesmøde for afdelingsbestyrelser blev fastlagt til den 28. marts 2026. Reservation sendes ud i kalender.

Forslag til emne: Hvordan kommer man frem til budgetterne og hvad ligger bag henlæggelser.

SLJ – Flytter den 15.11.2025 og træder derfor ud af bestyrelsens på det tidspunkt.

Afd. 45 – Byggeregnskabsprotokol kommer ud til bestyrelsen underskrift i morgen.

Udvikling i dispositions fonden blev vist.

Punkt 15: Underskrift

Sagsfremstilling

For at godkende referatet skal hvert medlem underskrive ved at trykke på "Godkend".