

REFERAT BoligSyd organisationsbestyrelse d. 13-04-2026

Mødedato Mandag d. 13. april 2026 kl. 17:00

Mødested Humlehaven 2, 6200 Aabenraa

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af årsregnskab.....	4
Gennemgang og godkendelse af revisionsprotokol.....	5
Tagreovering i afdeling 60 på Rønshavevej - tilbud.....	6
Afblænding af olietanke i afdeling 59 på Bækvej og Gruekløften - tilskud.....	8
Fjernelse af antennemaster i afdeling 4, 11, 12 og 20 - tilskud.....	9
Begrænsning af lån i afdelingens egne midler til renovering af køkken og badeværelse.....	10
Repræsentantskabsmøde den 05.05.26.....	11
Deltagelse i Almene Boligdage 2026.....	12
Evaluering af fælles afdelingsbestyrelsesmøde den 28.03.26.....	13
Orientering om nybyggeri.....	14
Orientering fra administrationen.....	15
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

Rettelse til pkt. 14 - Benny Frederiksen referer fra Aabenraa Fjernvarme ikke Bjarne Lauridsen

Punkt 2: Godkendelse af årsregnskab

Sagsfremstilling

I dette punkt skal organisationsbestyrelsen godkende BoligSyd's regnskaber for 2025.

Økonomi

BoligSyd's hovedforening har i 2025 haft et overskud på kr. 463.416,00 og sideaktiviteten har haft et overskud på kr. 152.433,00.

23 ud af de 33 afdelinger har haft et overskud som ligger mellem kr. 1.527,00 og kr. 472.495,00. Underskuddene i de resterende afdelinger ligger mellem kr. 547,00 og kr. 141.804,00.

Indstilling

Det indstilles,
at regnskaberne for 2025 godkendes og underskrives

Beslutning

Godkendt

Bilag

Bilag 1 til punkt 2.pdf

Bilag 2 til punkt 2.pdf

Bilag 3 til punkt 2.pdf

Punkt 3: Gennemgang og godkendelse af revisionsprotokol

Sagsfremstilling

Revisionsprotokollen er aflagt uden forbehold eller anmærkninger.

Der er fremhævet 2 forhold i revisionsprotokollen, hvilket er at budgetterne ikke har været underlagt revision og at noten 406.9 i afdelingernes regnskaber ligeledes ikke har været underlagt revision.

Indstilling

Det indstilles,
at revisionsprotokollen tages til efterretning og der underskrives at den er forelagt på mødet.

Beslutning

Taget til efterretning

Bilag

Bilag 1 til punkt 3.pdf

Punkt 4: Tagrenovering i afdeling 60 på Rønshavevej - tilbud

Sagsfremstilling

I denne sag skal det besluttes om der skal gives tilskud fra dispositionsfonden og om der skal søges om tilskud fra trækningsretten til et renoveringsprojekt i afdeling 60 beliggende på Rønshavevej 2-48 og 1-11, Bov, 6330 Padborg

Baggrunden for renoveringsprojektet er, at Teknisk afdeling i en længere periode har holdt øje med taget på Rønshavevej, da taget har været under nedbrydning. År for år er det derfor vurderet på, hvornår taget ikke mere kan repareres, men bør udskiftes. I løbet af sommeren 2025 har der været nogle reparationer i større eller mindre grad på eternittaget. Ved reparationerne er det konstateret, at taget er så slidt, vi sammen med vores eksterne samarbejdspartner har vurderet, at taget skal udskiftes så hurtigt som muligt. Udskiftning af taget vil medføre nødvendige ekstraarbejder.

Renoveringsprojektet omfatter 30 rækkehuse på, henholdsvis 65 m², 76 m² og 85 m², som er opført i 1978. Taget på boligerne er det op oprindelige tag.

De eksisterende forhold er:

- Tage er dækket med bølgeeternitplader B7.
- Loftisolering er 145 mm mineraluld.
- Tagrender og nedløb er udført som skjulte render bag sternbrædder.
- Loftlemme opfylder ikke gældende brandkrav!

Forslag til forbedring er:

- Nye Cembrit B7 bølgeplader
- Nye tagrender og nedløb i Rheinzink
- Nye gavle rykket tilbage til gavlmuren, så der opstår et udhæng over den nye beklædning
- Gavlbeklædning/underbeklædning udføres i 8 mm Etex Equitone Natura
- Loftsrum efterisoleres med 250 mm mineraluldsgranulat
- Ny gangbro
- Nye EI30 loftslemme med udtræksstige

Økonomi

Der er udarbejdet et økonomisk overslag over omkostninger til projektet, hvor der er en samlet anskaffelsestotal på 8.482.969 kr. inkl. moms.

Finansiering af anskaffelsestotalen foreslås som følgende:

Egne midler (henlæggelser) 1.982.969 kr.

Tilskud fra dispositionsfond 400.000 kr.

Tilskud fra trækningsretten 500.000 kr.

Lån Nykredit udbetalt 20 år 5.600.000 kr.

Finansiering i alt 8.482.969 kr.

Et tilskud fra dispositionsfonden vil ikke have den påvirkning, at der skal opkræves til dispositionsfonden, da den disponible del af dispositionsfonden overstiger minimumsbeløbet pr. lejemål.

Lånoptagelse vil gøre at der vil ske en huslejestigning for hver bolig, som ser således ud:

Boliger	Bolig	m2	Husleje i dag	Forhøjelse	Ny husleje
10	2-værelses	60,0	4.720	947	5.557 kr.
10	2-værelses	76,0	5.510	1.199	6.709 kr.
10	3-værelses	87,0	6.130	1.373	7.503 kr.

Renoveringen vil ud fra normalforbruget af varme i en bolig give en årlig besparelse pr. bolig på 800 kr. Men det vil naturligvis være afhængig af den enkelte lejers forbrugsmønster af varme.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at der gives tilskud på 400.000 kr. fra dispositionsfonden til renoveringsprojektet,

at der ansøges om tilskud på 500.000 kr. fra trækningensretten ved Landsbygefonden, og

at der under forudsætning for tilsagn fra Landsbygefonden i forhold til tilskud fra trækningensretten igangsættes udbud af renoveringsopgaven.

Beslutning

Godkendt

Punkt 5: Afblænding af olietanke i afdeling 59 på Bækvej og Gruekløften - tilskud

Sagsfremstilling

I denne sag skal det besluttes, om der skal gives tilskud fra dispositionsfonden til korrekt afblænding af olietanke i afdeling 59 for de 19 boliger, der beliggende på Bækvej 1–9 og Gruekløften 1–10, 6340 Kruså

De 19 boliger er fritliggende enfamiliehuse på 99 m² og opført i 1975. Ejendommene har tidligere været opvarmet med oliefyr, som siden er konverteret til fjernvarme.

Ved hver bolig findes der en 2.500 liters olietank, som tidligere er blevet rensset op. Efterfølgende undersøgelser viser imidlertid, at oprensningen flere steder har været mangelfuld, hvilket medfører risiko for restolie i tankene.

I forbindelse med en prøve ved fraflytning på Bækvej 4 i august 2023, blev der konstateret olie i bunden af den afblændede olietank på trods af, at den tidligere var blevet oprenset. Det kan indikere, at forholdene kan være tilsvarende på ved de øvrige boliger.

Hvis der ligger restolie i olietankene, så kan det udgøre en væsentlig risiko ved lækage for miljøforurening og omkostninger afledt heraf.

På Bækvej 4 blev olien fjernet, tanken rensset og opfyldt med sand, hvorefter området blev reetableret.

På baggrund af ovenstående anbefales det, at de resterende 18 olietanke afblændes korrekt og efter gældende standarder, da det vil være de mest ansvarlige i forhold til risikoen for miljømæssige konsekvenser og omkostninger afledt heraf.

Økonomi

Prisen for korrekt afblænding af olietankene er anslået til mellem 10.000 kr. og 13.000 kr. pr. olietank alt inklusiv. Ved 18 olietanke giver det en samlet pris på mellem 180.000 kr. og 234.000 for afdelingen.

Da der allerede er forsøgt foretaget oprensning af olietankene og afdelingen er overgået til fjernvarme, bliver der ikke afsat henlæggelser i afdelingen til olietankene. På den baggrund er afdelingen ikke selv i stand til at løfte finansieringen af arbejderne med korrekt afblænding af olietankene.

Da afdelingen, grundet ovenstående forhold, ikke har midler til selv at finansiere arbejderne med oprensning af olietankene, ansøges der om tilskud fra dispositionsfonden til arbejderne på maksimalt 234.000 kr.

Et tilskud fra dispositionsfonden vil ikke have den påvirkning, at der skal opkræves til dispositionsfonden, da den disponible del af dispositionsfonden overstiger minimumsbeløbet pr. lejemål.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der gives et tilskud på maksimalt 234.000 kr. til arbejdet med korrekt afblænding af de tilbageværende 18 olietanke.

Beslutning

Godkendt med den bemærkning, at der kortlægges i de andre afdelinger, hvor der er olietanke og hvor problematikken også kan opstå.

Punkt 6: Fjernelse af antennemaster i afdeling 4, 11, 12 og 20 - tilskud

Sagsfremstilling

I denne sag skal det besluttes, om der skal gives tilskud til fjernelse af antennemaster i afdeling 4 på Gravløkke i Bylderup Bov og i Ravsted, i afdeling 11 på Vandværksvej, Holbøl, i afdeling 12 på Kirketoften, Hjordkær og i afdeling 20 på Kildekobbel, Kruså.

På de nævnte lokationer står der ældre fælles antennemaster og sokler. Antennemasterne er ikke længere i brug og har ingen funktion i dag.

I forhold til områdernes udtryk vurderes de ikke at bidrage positivt.

På den baggrund anbefales det, at antennemaster og sokler fjernes for at forskønne områderne.

Der er ikke afsat henlæggelser i afdelingerne til nedtagning og bortskaffelse af disse installationer. Derfor søges om tilskud fra dispositionsfonden.

Vurdering

- Masterne er teknisk set udfasede og unødvendige.
- Visuelt fremstår de som forældede installationer, der ikke bidrager til et attraktivt boligområde.

Der er ingen økonomiske hensættelser i afdelingerne.

Økonomi

Der er indhentet tilbud, hvor Kliplev Nedbrydning var billigst. Deres tilbud for fjernelse af antennemasterne og soklerne på alle lokationer er på 48.125 kr. inkl. moms.

Afdelingen har ikke henlæggelser i deres drift og vedligeholdelsesplan til fjernelse af masterne, da de som nævnt ingen funktion har. Tidligere har dispositionsfonden givet tilskud til fjernelse af antennemaster og sokler andre steder. På den baggrund søges der om tilskud fra dispositionsfonden på 48.125 kr. til fjernelse af antennemaster og sokler på de fire lokationer.

Et tilskud fra dispositionsfonden vil ikke have den påvirkning, at der skal opkræves til dispositionsfonden, da den disponible del af dispositionsfonden overstiger minimumsbeløbet pr. lejemål.

Indstilling

Administrationen indstiller, at der gives tilskud på 48.125 kr. til fjernelse af antennemaster og sokler på de nævnte lokationer.

Beslutning

Punktet udsættes med henblik på at undersøge tilbuddet nærmere.

Punkt 7: Begrænsning af lån i afdelingens egne midler til renovering af køkken og badeværelse

Sagsfremstilling

I denne sag skal der tages stilling til en opbremsning i muligheden for at låne til individuelle renoveringer af køkken og bad, da afdelingernes likviditet til at udføre planlagte vedligeholdelsesarbejder er under pres grundet lån i afdelingens frie midler.

På bestyrelsesmødet den 12. august 2025 godkendte bestyrelsen en sats på 61.000 kr. + et administrationsbidrag på 3.000 kr. til individuelle renoveringer af køkken og bad. Samtidig godkendtes det at lån i afdelingens midler skal afdrages over 10 år, samt at der ikke kan optages lån til individuelle forbedringer af køkken og badeværelse, hvor der i forvejen er lån i en bolig hertil.

Lån i afdelingens midler til finansiering af renovering af køkken og badeværelser er en mulighed, men ikke noget der absolut skal være adgang til. Når man låner i afdelingens frie midler, så er det et lån i afdelingens henlæggelser til planlagt periodisk vedligehold, hvorfor der skal udvises forsigtighed med denne ordning.

Som det fremgår af vedlagte bilag, så er de fleste af BoligSyds afdelingers likviditet under pres ultimo 2025 grundet lån i afdelingens egne midler. Nogle har en meget lille saldo i plus, men de fleste afdelinger er negative. Det giver udfordringer, når der opstår arbejder, som henlæggelserne skal finansiere.

Der er derfor behov for en opbremsning i lån i afdelingernes egne midler, så der er likviditet til nødvendige arbejder i afdelingerne, som er angivet i drift og vedligeholdelsesplanerne.

Administrationen anbefaler på den baggrund, at hvis der er er meget lille plus på afdelingens likviditet eller de er negative, så gives der afslag på lån til køkken og badeværelser i afdelingens midler. Samtidig anbefales det at administrationen har bemyndigelse til at vurdere på henvendelser holdt op mod saldoen for afdelingens likviditet.

Administrationen vil forsat, hvor der i forbindelse med fraflytning er behov for nyt eller renovering af køkken og badeværelse, have behov for at give lån i afdelingens frie midler.

For de nuværende lejere, der har fået tilsagn om lån i afdelings midler til køkken eller bad vil tilsagnet blive fastholdt.

Følges anbefalingen om en opbremsning af lån i afdelingens frie midler, vil det naturligvis have en begrænsning for muligheden for at få nyt køkken eller badeværelse. Det betyder, at ønsker man individuelt et nyt køkken og badeværelse, så skla det ske via råderetten.

Indstilling

Administrationen indstiller,
at der ikke kan optages lån i afdelingens frie midler til køkken eller badeværelse, hvis afdelingens likviditet har et lille plus eller er negativ, og
at administrationen får bemyndigelse til at vurdere på henvendelser om lån i afdelingens midler holdt op mod afdelingens likviditet.

Beslutning

Godkendt

Bilag

Bilag 1 til punkt 7.pdf

Punkt 8: Repræsentantskabsmøde den 05.05.26

Sagsfremstilling

I denne sag skal der tages stilling til, om der skal fremsættes forslag om tilretning af BoligSyds vedtægter og om udkast til bestyrelsens beretning kan godkendes.

På bestyrelsesmødet den 4. marts 2026 blev det besluttet, at de nuværende vedtægter skulle læse igennem til det kommende bestyrelsesmøde med henblik på eventuel tilretning af vedtægterne.

Vedhæftet er endvidere udkast til bestyrelsens beretning (lukket bilag), der fremlægges til godkendelse.

Indstilling

Administrationen indstiller,
at der gives tilbagemelding i forhold til ændringer i vedtægterne og om der skal fremsættes forslag herom til repræsentantskabet, og
at udkast til bestyrelsens beretning godkendes.

Beslutning

At 1) Vedtægtsændringer:

Der vælges en medarbejderrepræsentant til bestyrelsen og bestyrelsen skal fra 2027 bestå af 9 medlemmer.

§12 stk. 2 ændre så organisationsbestyrelsen godkender årsregnskab og budget først som er normalpraksis.

§14, stk. 2 – Der står ikke at regnskab skal fremlægges. Tilrettes til praksis.

§16, stk. 4 – rettelse af bogstav

§19 stk. 3 – Rettes til der hvor der bliver valgt en formand.

§ 12, stk. 4 stk. 4 – enten

§14, stk. 5 - Tilføjes at afdelingen bestyrelsen skal bestå af min. 3 medlemmer

At 2) Godkendt.

Det blev endvidere besluttet, at der benyttes en ekstern dirigent i stedet for en dirigent fra organisationsbestyrelsen, da det ikke giver udfordringer i forhold til hvilken kasket dirigent har på.

Punkt 9: Deltagelse i Almene Boligdage 2026

Sagsfremstilling

I denne sag skal der tages stilling til, hvor mange organisationsbestyrelsesmedlemmer og hvem der skal deltage i Almene Boligdage 2026, der finder sted den 31. oktober 2026 i Odense.

På BL's hjemmeside skriver de om arrangementet:

”Vi kan allerede nu garantere, at du som beboervalgt eller ansat i den almene sektor vil få nyt fagligt input til dit virke og en festlig oplevelse med ”kollegaer” fra sektoren.

Glæd dig til:

- Nye indsigter fra spændende talks
- Inspiration fra engagerende workshops
- Udveksling af erfaringer
- Festligt samvær med middag og underholdning

Programmet vil blive offentliggjort løbende frem mod konferencen.”.

Prisen for deltagelse i arrangementet er pr. deltager 3.500 kr. Herudover er der angivet nogle hoteller med prisinterval fra 875 kr. til 1.525 kr. Det vil sige, at en maksimal pris pr. deltager vil ligge i niveauet fra 4.375 kr. til 5.025 kr.

Af hensyn til økonomien anbefales det, at ikke alle organisationsbestyrelsesmedlemmer deltager. Maksimalt 4 deltagere, der er ca. 1/3 af organisationsbestyrelsen, vil være et godt leje for antal deltagere. Deltagerne vil på næstfølgende bestyrelsesmøde efter arrangementets afholdelse kunne dele viden fra arrangementet med de øvrige organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Følges anbefalingen, så skal der udpeges, hvem der deltager i arrangementet.

Økonomi

Deltagerprisen ligger mellem 4.375 kr. og 5.025 kr. Nedenfor er angivet, hvad det vil koste i forhold til det deltagerantal fra organisationsbestyrelsen, der vælges:

1 Deltager	4.375 kr.	til 5.025 kr.
2 Deltagere	8.750 kr.	til 10.050 kr.
3 Deltagere	13.125 kr.	til 15.075 kr.
4 Deltagere	17.500 kr.	til 20.100 kr.
5 Deltagere	21.875 kr.	til 25.125 kr.
6 Deltagere	26.250 kr.	til 30.150 kr.
7 Deltagere	30.625 kr.	til 35.175 kr.
8 Deltagere	35.000 kr.	til 40.200 kr.
9 Deltagere	39.375 kr.	til 45.225 kr.
10 Deltagere	43.750 kr.	til 50.250 kr.
11 Deltagere	48.125 kr.	til 55.275 kr.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at maksimalt deltager 4 organisationsbestyrelsesmedlemmer i Almene Boligdage 2026, og at der udpeges blandt organisationsbestyrelsesmedlemmerne, hvem der deltager.

Beslutning

At 1) Ingen bestyrelses-medlemmer deltager i 2026.

At 2) Ingen udpeget på grund af beslutning i 1. at.

Punkt 10: Evaluering af fælles afdelingsbestyrelsesmøde den 28.03.26

Sagsfremstilling

I denne sag ønskes der en evaluering af fælles afdelingsbestyrelsesmødet.

Indstilling

Det indstilles,
at evalueringen af fælles afdelingsbestyrelsesmødet tages til efterretning

Beslutning

Rigtig godt og positiv møde, men programmet var for presset.

En undskyldning til HC, at der ikke var mere tid til hans indlæg om rotter.

Det ville være godt med en ekstern oplægsholder.

Taget til efterretning

Punkt 11: Orientering om nybyggeri

Sagsfremstilling

For at sikre en løbende orientering om BoligSyd's nybyg-projekter gives en kort status over igangværende og kommende projekter, herunder:

- Agerskov seniorbofællesskab
- Stegholt
- Genner
- Bylderup Bov, Ravsted og Rens
- Rødekro seniorbofællesskab

Indstilling

Det indstilles,
at orientering tages til efterretning

Beslutning

Taget til efterretning

Punkt 12: Orientering fra administrationen

Sagsfremstilling

Der gives information om:

- Personale og organisering
- Hjemmeside
- Status på administrationsaftale med Toftlund Andelsboligforening
- Forsikring
- Studie-/fællestur den 11. september 2026

Indstilling

Det indstilles,
at orienteringen tages til efterretning

Beslutning

Taget til efterretning

Med bemærkning om at beboerne ikke længere er dækket af en glas-/kummeforsikring. Der skal orienteres om dette til repræsentantskabsmøde og afdelingsmøder.

Punkt 13: Orientering fra formanden

Sagsfremstilling

Der gives information om:

- Fælles kontaktudvalgsmøde Tønder
- Generalforsamling Rødekro
- Kontaktudvalgsmøde Aabenraa
- Styringsdialogmøde med kommunen
- Uddannelse NAB

Indstilling

Det indstilles,
at orienteringen tages til efterretning

Beslutning

Taget til efterretning

Punkt 14: Orientering fra udvalg og bestyrelser

Sagsfremstilling

Der gives orientering om:

- BL ved Yvonne
- Padborg Fjernvarme ved Birgit / Annette V.
- Padborg Vandværk ved Annette V.
- ERFA Gruppen ved Birgit
- Aabenraa Fjernvarme ved Bjarne
- Grundejerforening Brunbjergparken ved Benny S.

Indstilling

Det indstilles,
at orienteringen tages til efterretning

Beslutning

BL -Intet

Padborg Fjernvarme
Generalforsamling afholdt - BRL og AV blev genvalgt.
Der tiltræder en tilforordnet fra kommunen.

Padborg Vandværk
Generalforsamling den 15.04.26.

ERFA gruppen
Møde den 25.02.26 for direktør/forretningsfører, formænd og næstformænd.

Råderetskursus 10.12.26

Aabenraa Fjernvarme
Tidsplaner blev fremlagt.

Grundejerforening Brunbjergparken Møde den 14.04.26 og generalforsamling i maj måned.

Punkt 15: Eventuelt

-

Beslutning

Intet

Punkt 16: Underskrift

Sagsfremstilling

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