

# **REFERAT BoligSyd organisationsbestyrelse d. 12-08-2025**

**Mødedato** Tirsdag d. 12. august 2025 kl. 17:00

**Mødested** Humlehaven 2, 6200 Aabenraa

# Indholdsfortegnelse

Referat.....	3
--------------	---

## **Punkt 1: Referat**

## DAGSORDEN

- Møde: Bestyrelsesmøde i BoligSyd
- Mødedato: Tirsdag d. 12. august 2025 kl. 17.00
- Mødested: Humlehaven 2, 6200 Aabenraa
- Deltagere: Ulla Nissen (UN), Birgit Lagoni (BRL), Benny Frederiksen (BF), Bjarne Lauridsen (BJL), Yvonne Nielsen (YN), Lisbeth Norup (LN), Anette Vesterholt (AV), Sarah Lind Jensen (SJL), Hans Chr. Nielsen (HCN), Robert Kaas (RK) og Benny Schmidt (BS)
- Deltagere administration: Tom Wienke (TWI), Nanna Latter (NL) og Anette Flebbe (AFL)

GENERELT .....	3
Punkt 1: Godkendelse af dagsorden.....	3
Punkt 2: Godkendelse af referat fra d. 18.06.2025 .....	4
BESLUTNINGER .....	5
Punkt 3: Godkendelse af disponering af midler fra dispositionsfonden til Seniorbofællesskabet i Agerskov .....	5
Punkt 4: Godkendelse af salgspris på Stegholt 25, 6200 Aabenraa.....	7
Punkt 5: Godkendelse af sats og løbetid for renovering af køkken og badeværelse.....	9
Punkt 6: Regnskab pr. 30. juni 2025.....	11
Punkt 7: Deltagelse i Kuben Managements bestigelsestur 2025.....	12
Punkt 8: Beboerdemokraters involvering i udarbejdelse af ny strategi .....	14
ORIENTERING .....	16
Punkt 9: Orientering fra administrationen .....	16
Punkt 10: Orientering fra formanden:.....	18
Punkt 11: Orientering fra udvalg og bestyrelser:.....	20
EVENTUELT .....	21
Punkt 12: Eventuelt.....	21

## GENERELT

### Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

<b>Sagsfremstilling:</b>	Godkendelse af dagsorden
<b>Økonomi:</b>	-
<b>Indstilling:</b>	Administrationen indstiller  <b>at</b> dagsorden godkendes
<b>Beslutning:</b>	Dagsorden godkendt

Punkt 2: Godkendelse af referat fra d. 18.06.2025

<b>Sagsfremstilling:</b>	Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde d. 18.06.25
<b>Økonomi:</b>	-
<b>Indstilling:</b>	Administrationen indstiller  <b>at referat af d. 18.06.25 godkendes</b>
<b>Beslutning:</b>	Referat godkendt

## BESLUTNINGER

### Punkt 3: Godkendelse af disponering af midler fra dispositionsfonden til Seniorbofællesskabet i Agerskov

<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>I denne sag skal der tages stilling til, om det kan godkendes at der disponeres 1,0 mio. kr. fra boligorganisationens dispositionsfond til ekstraordinære udgifter i forbindelse med opførelse af seniorbofællesskabet i Agerskov.</p> <p>Projektet med opførelse af 25 nye boliger i Agerskov følger tidsplanen og byggeriet forventes opstartet inden for de næste måneder.</p> <p>Projektøkonomi var i forbindelse med tilbudsafgivelse fornuftig og der var et samlet råderum på ca. 1,8 mio. kr. inden for projektøkonomien. På baggrund af det forholdsvis store råderum blev det derfor besluttet, at tilkøbe nogle optioner, som</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tilkøb af væg til ekstraværelse</li><li>• Fundamenter til 20 stk. carporte</li><li>• Solceller til fælleshus</li><li>• Udvendige vandhaner til boligerne</li></ul> <p>Tilkøbene løber op i en pris på ca. 0,153 mio. kr., hvilket gør, at der var et råderum på 1,647 mio. kr.</p> <p>Desværre fik vi meddelelse fra Aabenraa Fjernvarme om, at de alligevel ikke ville etablere en fjernvarmeløsning til boligerne, hvilket gjorde, at projektet skulle om projekteres i forhold til varmforsyningen, så de nu bliver opført med individuelle varmepumper. Om projektering inklusiv varmepumper har en ekstraomkostning på 0,970 mio. kr., som finansieres fra råderummet på 1,647 mio. kr., hvilket gør, at råderummet nu er skrumpet ind til 0,677 mio. kr.</p> <p>På et senere tidspunkt skal der tages stilling til to yderligere optioner, som</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kantsten langs med vejen – pris 0,482 mio. kr.</li><li>• Etablering af afskærmning mellem terrasser – pris 0,175 mio. kr.</li></ul> <p>I alt optionspriser på 0,657 mio. kr.</p>
--------------------------	---

	<p>Hvis de optioner accepteres, så vil råderummet være på 0,020 mio. kr., hvilket ikke er meget, når byggeriet endnu ikke er gået i gang.</p> <p>Accepteres optionerne ikke, så vil råderummet på 0,657 mio. kr. endda være til den beskedne side.</p> <p>På ovenstående baggrund anmodes det om godkendelse af, at der disponeres 1,0 mio. kr. fra boligorganisationens dispositionsfond til uforudsete udgifter i forbindelse med byggeriet. De disponerede midler bringes kun i brug, hvis det er absolut nødvendigt og agerer derfor som en buffer mod uforudsete udgifter.</p>
<b>Økonomi:</b>	
<b>Indstilling:</b>	<p>Det indstilles,</p> <p><b>at</b> det godkendes, at der disponeres 1,0 mio. kr. fra dispositionsfonden til uforudsete udgifter i forbindelse med opførelse af seniorbofællesskabet i Agerskov</p>
<b>Beslutning:</b>	<p>Indstillingen godkendes.</p>

#### Punkt 4: Godkendelse af salgspris på Stegholt 25, 6200 Aabenraa

<p><b>Sagsfremstilling:</b></p>	<p>I denne sag skal der træffes beslutning om salgspris på Stegholt 25, 6200 Aabenraa.</p> <p>På bestyrelsesmødet den 15. august 2024 blev det godkendt, at Stegholt 25, som var erhvervet 3 år tidligere, måtte sælges.</p> <p>Ejendommen blev i 2021 købt til en pris på 1,85 mio. kr. og blev erhvervet med henblik på at sikre, at der ikke blev udfordringer med parkeringsforhold og andet i forbindelse med opførelse af almene boliger på Stegholt 11, 6200 Aabenraa, som støder lige op til Stegholt 25.</p> <p>Forhandlinger om salg af ejendommen har pågået siden beslutningen sidste år, men uden at de kom endeligt i mål. I løbet af foråret 2025 opstod der en fjernvarmeskade i bygningerne, som gjorde at store mængder vand fossede ud i bygningerne og gjorde stor skade.</p> <p>Administrationen har med kendskab til skaden taget kontakt til boligorganisationens forsikringselskab. Forsikringselskabet har dog afvist at dække skaderne på bygningen, da der ikke har kunne dokumenteres, at der er ført tilsyn med bygningerne ugentligt.</p> <p>Ejendommen og bygningernes værdi er på grund af skaden forringet, hvilket naturligvis kommer til at påvirke en salgspris af ejendommen.</p> <p>Boligorganisationens direktør har den 16. juli 2025 forhandlet en salgspris på ejendommen på plads med KLT Projekter (samarbejdspartner på Stegholt-projektet), hvor de køber ejendommen for 1,0 mio. kr. med overtagelse senest den 1. januar 2028. Tabet på 0,850 mio. kr. svarer til det, det ville koste at istandsætte bygningerne.</p> <p>Den aftalte pris på ejendommen er under forudsætning af</p> <p>1) bestyrelsens godkendelse og 2) Aabenraa Kommunes godkendelse.</p>
<p><b>Økonomi:</b></p>	<p>Købet af ejendommen inkl. diverse udgifter herunder forbrug står aktiveret på konto 722 med en saldo på tkr. 2.127. Midlerne fra et</p>

	salg af ejendommen vil derfor reducere denne udgift. Det samlede tab vil derefter blive taget af arbejdskapitalen.
<b>Indstilling:</b>	Det indstilles  <b>at</b> det godkendes at ejendommen Stegholt 25, 6200 Aabenraa sælges for 1,0 mio. kr. med overtagelse senest den 1. januar 2028.
<b>Beslutning:</b>	Indstillingen godkendes.  Administrationen er nu opmærksom på fejl i proceduren og derved kommer det ikke til at ske fremadrettet.

## Punkt 5: Godkendelse af sats og løbetid for renovering af køkken og badeværelse

<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>I denne sag skal der tages stilling sats for renovering af køkken og badeværelse efter BoligSyds fusion med Røde Kro Andelsboligforening.</p> <p><u>Sats</u> På bestyrelsesmødet den 6. januar 2025 blev det besluttet at fastsætte en ny sats for renovering af køkken og badeværelser til 61.000 kr. + 3.000 kr. til administrationsbidrag.</p> <p>Røde Kro Andelsboligforening, som nu er fusionere med BoligSyd, havde en sats på 65.000 kr. for renovering af køkken og 100.000 kr. for badeværelser.</p> <p>På den baggrund er der behov for, at tages en beslutning om, at der er ens sats på alle boliger under BoligSyd.</p> <p>Renoveringerne foregår på en sådan måde, at der lånes af afdelingens midler, som så afdrages over 15 år over huslejen fra det enkelte lejemål. Det vil sige, at der i BoligSyds boliger skulle betales 356 kr. pr. måned for køkken eller bad. For Røde Kro Andelsboligforening var det for køkken 361 kr. pr. måned og for badeværelse 556 kr. pr. måned. Begge ved fuld udnyttelse af sats.</p> <p><u>Løbetid</u> Som angivet ovenfor har løbetiden på lån til renoveringer af køkken og badeværelse historisk været 15 år.</p> <p>En 15 årig løbetid er dog i strid med driftsbekendtgørelsen, hvor det er reguleret i § 51 stk. 5, at lån til individuelle forbedringer skal afdrages over højst 10 år.</p> <p><u>Anbefaling fra administrationen</u> For administrationen er det udfordrende at skulle navigere i forskellige satser til renovering af køkken og badeværelse. På den baggrund foreslår administrationen, at der fremover kun er én sats for renovering af køkken og bad, og at denne sats fastsættes til 61.000 kr. for både køkken og badeværelse med tillæg på 3.000 kr. i administrationsbidrag.</p>
--------------------------	--

	<p>Samtidig anbefaler administrationen, at lovgivningen overholdes, hvilket betyder at lånene skal tilbagebetales over 10 år i stedet for de nuværende 15 år.</p> <p>Endvidere anbefaler administrationen, at der ikke kan optages nyt lån til individuelle forbedringer af køkken eller badeværelse, hvis der i forvejen er et lån hertil i boligen.</p> <p>Hvis ovenstående anbefalinger følges, så vil der fremover skulle betales 534 kr. pr. måned over huslejen ved fuld udnyttelsen af satserne til renovering af køkken og badeværelse.</p>
<b>Økonomi:</b>	
<b>Indstilling:</b>	<p>Det indstilles</p> <p><b>at</b> satsen for alle boliger fastsættes til 61.000 kr. + et administrationsbidrag på 3.000 kr. – i alt 64.000 kr.</p> <p><b>at</b> den maksimale løbetid på lån i afdelingens midler følger lovgivningen og derfor skal afdrages over højst 10 år, og</p> <p><b>at</b> der ikke kan optages lån til individuelle forbedringer af køkken eller badeværelse, hvis der i forvejen er lån i bolig hertil.</p>
<b>Beslutning:</b>	<p>Indstillingen godkendes.</p> <p>Og der arbejdes videre med forslag om udskifte køkken, hvor gammelt korpus bibeholdes.</p>

## Punkt 6: Regnskab pr. 30. juni 2025

<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>I denne sag gives der en orientering om regnskabet for boligorganisationen og sideaktiviteten.</p> <p>Det forventede resultat for 2025 samlet for boligorganisationen og sideaktiviteten udviser et resultat på tkr. 597.</p> <p>Grundet fusionen med Højer Andelsboligforening og Rødekro Andelsboligforeningen er fordelingen til sideaktiviteten under udarbejdelse.</p>
<b>Økonomi:</b>	
<b>Indstilling:</b>	<p>Det indstilles</p> <p><b>at</b> status på regnskab pr. 30. juni 2025 for både boligorganisationen og sideaktiviteten tages til efterretning.</p>
<b>Beslutning:</b>	<p>Regnskab blev gennemgået, med et overskud på ca. 600.000 kr. og tages til efterretning.</p>

## Punkt 7: Deltagelse i Kuben Managements bestigelsestur 2025

<p><b>Sagsfremstilling:</b></p>	<p>I denne sag skal der tages stilling til om BoligSyd deltager i Kuben Managements besigtigelsestur 2025 og i givet fald, hvem der deltager fra BoligSyd.</p> <p>Kuben Management har udsendt en invitation til deres årlige besigtigelsestur, der finder sted den 26. september 2025 (se bilag med invitation).</p> <p>Hver boligorganisation kan deltage med to personer. Normalt vil det være boligorganisationens formand og direktør, der deltager. Da Kuben Managements lokalrådsmedlemmer inviteres særskilt og BoligSyds direktør er en del af lokalrådet, har boligorganisationen derfor to pladser til rådighed.</p> <p>Besigtigelsesturen er en rigtig god mulighed for at bygge relationer og netværke med andre boligorganisationers bestyrelses formand eller formandskab, herunder de boligorganisationer, som BoligSyd administrerer.</p> <p>Tidligere har der ved enkelte lejligheder været andre fra boligorganisationernes administration, der har deltaget sammen med boligorganisationens formand, når direktøren ikke har kunne deltage eller er inviteret på anden vis. Besigtigelsesturen er dog rettet mod målgruppen af beboerdemokrater, hvorfor administrationen ikke anbefaler, at andre ud over boligorganisationens direktør deltager fra administrationen.</p> <p>På baggrund af ovenstående og da BoligSyd har en ekstra plads, så anbefaler administrationen, at boligorganisationens formand deltager på besigtigelsesturen sammen med et af boligorganisationens øvrige bestyrelsesmedlemmer.</p>
<p><b>Økonomi:</b></p>	
<p><b>Indstilling:</b></p>	<p>Det indstilles</p>

	<p><b>at</b> BoligSyd deltager i Kuben Managements besigtigelsestur med boligorganisationens formand og et øvrigt bestyrelsesmedlem, og <b>at</b> det øvrige bestyrelsesmedlem, der deltager, udpeges.</p>
<b>Beslutning:</b>	<p>Indstillingen godkendes.</p> <p>Ud over formanden deltager HC.</p>

## Punkt 8: Beboerdemokraters involvering i udarbejdelse af ny strategi

<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>I denne sag skal bestyrelsen træffe beslutning om beboerdemokrater ud over organisationsbestyrelsen skal deltage i processen med udarbejdelse af en ny strategi, og i givet fald hvilke beboerdemokrater, det så skal være, som der involveres i processen.</p> <p>På sidste bestyrelsesmøde blev det besluttet, at ovenstående skulle tages op på det kommende bestyrelsesmøde.</p> <p>Der kan argumenteres for og imod involveringen af afdelingsbeboerdemokrater i strategiprocesen.</p> <p>Et argument imod er tidspunktet for, hvornår beboerdemokraterne tænkes involveret. I den planlagte og godkendte strategiproces vil deres involvering først finde sted efter, at der er afholdt strategiseminar med organisationsbestyrelsen og ledelsen, samt afholdt medarbejderseminar. Det vil sige, at processen med den nye strategi allerede er langt i forløbet, når beboerdemokraterne bliver involveret.</p> <p>Et argument for er, at på det stadie processen er med strategien, når beboerdemokraterne involveres, vil det være en god mulighed for at trykprøve strategien og få andres synspunkter på strategien og eventuelt berige den. Samtidig vil en involvering sikre et større ejerskab af strategien og arbejdet hermed ud i den beboerdemokratiske organisation.</p> <p>Hvis beboerdemokraterne skal involveres i processen, blev der på sidste bestyrelsesmøde drøftet, hvilke beboerdemokrater, der i givet fald skulle deltage. Følgende var i forslag:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Afdelingsbestyrelsesmedlemmer</li><li>• De delegerede fra afdelingerne</li><li>• Maksimalt to af de delegerede fra afdelingerne</li><li>• Hvis afdelingsbestyrelsesmedlemmer eller delegerede ikke ønsker at deltage, at der så kunne udpeges blandt de øvrige beboere i afdelingen</li></ul> <p>Det er administrationen vurdering, at hvis beboerdemokraterne skal deltage, så skal det tilsigtes, at det er nogen der allerede har viden om, hvordan boligorganisationen fungerer, da det ellers vil kunne gå forholdsvis meget tid med at sætte beboere ind i det. Samtidig er</p>
--------------------------	--

	<p>dem, der allerede er afdelingsbestyrelsesmedlemmer og/eller delegerede til repræsentantskabsmøde engageret i organisationen.</p> <p>Antallet af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og delegerede varierer fra afdeling til afdeling. Det vil sige, at stemmen fra en stor afdeling vil kunne have mere tyngde end fra en mindre afdeling. For at skabe balance i det, så kan en begrænsning af antallet af deltagere være fordelagtig.</p> <p>På baggrund af argumentet for at beboerdemokrater deltager i processen, er det administrationens anbefaling, at beboerdemokraterne involveres i strategiprocesen. Samtidig er det administrationens anbefaling, at der fra hver afdeling kan deltage to beboerdemokrater og de vælges blandt de beboerdemokrater, der er delegeret til repræsentantskabsmødet.</p>
<b>Økonomi:</b>	<p>Et møde hvor beboerdemokraterne involveres vil have en varighed på mellem 3 til 4 timer og vil have en ca. pris for deltagelse af konsulent på 25.000 kr. til 30.000 kr. afhængig af varighed. Hertil skal lægges omkostninger til lokaler og forplejning.</p>
<b>Indstilling:</b>	<p>Det indstilles</p> <p><b>at</b> beboerdemokrater deltager i strategiprocesen, og</p> <p><b>at</b> der fra hver afdeling kan deltage to beboere, der vælges mellem afdelingens delegerede til repræsentantskabsmødet.</p>
<b>Beslutning:</b>	<p>Efter afstemning besluttet at beboerdemokraterne deltager og desuden besluttet at der kan deltage 2 fra hver af afdelingens delegerede.</p> <p>Afdelinger kan vælge ikke at deltage.</p> <p>Strategidag for bestyrelsen afholdes 4. – 5. oktober fra kl. 12 - kl. 12.</p>

## ORIENTERING

### Punkt 9: Orientering fra administrationen

<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Der gives orientering om</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Arbejdet med den nye organisering og struktur</b> Vi er rigtig godt i gang og vi tilpasset organisationen i forhold til opgaveflytning. 25. juni havde vi Temadag for alle afdelinger. Efter dagen blev der lavet en vurdering af, hvilke ressource vi mangler og der er ansat en ny medarbejder i Stab og Økonomi pr. 01.09.2025. Desuden er der opslået to nye stillinger til Teknisk afdeling. En medarbejder til projektafdeling og en til driftsafdelingen.  Vi arbejder videre med at få implementeret ændringer i opgavefordelingen.</li><li>• <b>Budgetmaster – først klar til næste år</b> Der tidligere bliver talt om at få lavet en ny måde at præsentere budget og regnskab til afdelingsmøde, men kan først være klar til nlste år.</li><li>• <b>Status på anskaffelse af dagsordenssystem</b> 15. september har vi en implementeringssag og til fællesmøde den 1. oktober vil bestyrelsen bliver undervist.</li></ul> <p><b>Agerskov :</b> Forløber planmæssigt. Nedrivning er godkendt og Skema B er godkendt.</p> <p><b>Stegholt:</b> Der har været afholdt præsentationsrunder i dag og forløber også planmæssigt</p> <p><b>Genner og Bylderup:</b> Møder afholdes i denne uge.</p> <p><b>Seniorbofællesskab i Rødekro:</b></p>
--------------------------	--

	<p>Pladsen bruges til ringridning og der er holdninger for og i mod.</p> <p><b>Brand i Tinglev:</b></p> <p>Der har været brand i pizzariaet, 4 boliger er sod- og røgskadet. Men der er styr på det.</p>
<b>Økonomi:</b>	
<b>Indstilling:</b>	
<b>Beslutning:</b>	<p>Orientering taget til efterretning.</p>

### Punkt 10: Orientering fra formanden:

<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Møde med politiker på torsdag på Folkehjem, nogle af bestyrelsesmedlemmerne deltager.</p> <p>Der er kontaktudvalgsmøde den 08.09.2025</p> <p>Kubentur den 29.09.2025.</p> <p>Møde i 8. kreds den 26. 11.2025. Hold øje med tilmelding.</p> <p><b>Afdelingsmøder:</b> Forberede jer på afdelingsmødes. Er det varslet korrekt, print referat fra sidste år ud og hus- og havereglement. Husk at under eventuelt kan intet besluttet. Hvis de har spørgsmål om der egen bolig, skal de kontakte kontoret efterfølgende.</p> <p>Der arbejdes på en temadag for afdelingsbestyrelser i foråret.</p> <p>Grundkursus for afdelingsbestyrelser den 29.10.2025. Der kommer en indbydelse ud.</p> <p>Har fået henvendelse fra byggefirma, der gerne vil bygge boliger i Rødekro. Positiv at de henvender sig.</p> <p>Sagen vedr. andet boligskab med en forkert tømmt kælderrum er ikke en sag vi ønsker i BoligSyd. Men vi har procedure for en sådan situation, så det ikke sker.</p>
<b>Økonomi:</b>	
<b>Indstilling:</b>	
<b>Beslutning:</b>	Taget til efterretning

## Punkt 11: Orientering fra udvalg og bestyrelser:

<b>Sagsfremstilling:</b>	<p><b>YV</b> – BL har holdt sommerferie. Erfa møde den 29.09.2025 i Kolding</p> <p><b>BRL:</b> Bestyrelsesmøde i Padborg Fjernvarme, Grundejerforening i Bov har møde i september eller oktober.</p> <p>Erfa- gruppen: Alle inviteres til møde den 01.10.2025 To punkter om undervisning i first Agenda og info omkring hvor den nye struktur skal se ud .</p> <p>Dirigentkursus 12.11.2025 kl. 16.30 – 20.30 Tinus fra BL kommer og underviser.</p> <p>10.01.2026 – Temadag for organisationsbestyrelsesmedlemmer og de administrerede selskaber.</p> <p><b>BF:</b> Der er gang i Bovrup delt i 2 etaper. Hovedlinie fra Bovrup til Varnæs færdig i 2026.</p> <p>Bolderslev opdatering efter sommerperioden.</p> <p><b>BS:</b> Møde i grundejerforening den 18.11.2025</p>
<b>Økonomi:</b>	
<b>Indstilling:</b>	
<b>Beslutning:</b>	Taget til efterretning.

EVENTUELT

## Punkt 12: Eventuelt

<b>Sagsfremstilling:</b>	Intet
<b>Økonomi:</b>	
<b>Indstilling:</b>	
<b>Beslutning:</b>	

---

Ulla Nissen

---

Birgit Lagoni

---

Sarah Lind Jensen

---

Annette Vesterholt

---

Bjarne Lauridsen

---

Benny Schmidt

---

Benny Frederiksen

---

Yvonne Nielsen

---

Lisbeth Norup

---

Hans Chr. Nielsen

---

Robert Kaas