

REFERAT Løgumkloster Andelsboligforening d. 23-04-2026

Mødedato Torsdag d. 23. april 2026 kl. 12:00

Mødested Rådhusstræde 7, 6240 Løgumkloster

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af halvårsregnskab.....	4
Ny hjemmeside.....	5
Begrænsning af lån i afdelingens egne midler til renovering af køkken og badeværelse.....	6
Nye åbningstider for kontoret.....	7
Deltagelse i Almene Boligdage 2026.....	8
Orientering fra forretningsfører.....	9
Orientering fra Teknisk Afdeling.....	10
Orientering fra formanden.....	11
Eventuelt.....	12
Underskrift.....	13

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Indstilling

Administrationen indstiller,

at dagsorden godkendes.

Beslutning

Godkendt

Punkt 2: Godkendelse af halvårsregnskab

Sagsfremstilling

Det forventede resultat for regnskabsåret 2025/2026 er et underskud på tkr. 27

Underskuddet skyldes at de forventede udgifter til mødeudgifter og kontorholdsudgifter er større end budgettet.

Merudgifterne skyldes større udgifter til generalforsamling, nyt IT udstyr og større gebyrer end det, der er budgetteret.

Dog er udgifter til kontorartikler, telefon og porto mindre end budgetteret.

Udgifter til personale og forretningsførelse er mindre end budgettet, hvilket skyldes at forretningsførelse til BoligSyd ikke er steget fra 2025 til 2026 som forventet ved budgetlægningen.

Indstilling

Det indstilles,

at halvårsregnskabet tages til efterretning

Beslutning

Taget til efterretning med den bemærkning, at Ipad fremadrettet vil blive lagt ind i budgettet til udskiftning med 5 års interval og at Ipads værdi nedskrives over 3 år med 1/36 pr. mrd., hvor et fratrædende bestyrelsesmedlem kan frikøbe til restværdi (efter 36 mdr. til 0,00 kr.)

Bilag

Bilag 1 til forventet resultat 2025-2026.pdf

Punkt 3: Ny hjemmeside

Sagsfremstilling

I denne sag skal der tages stilling til, om det kan godkendes, at der arbejdes videre med udskiftning af boligorganisationens hjemmeside.

Boligorganisationens hjemmeside er af ældre dato og er utidssvarende. Der er en del funktioner, som man kan forvente af en nutidig hjemmeside, som ikke kan etableres på den nuværende hjemmeside.

På den baggrund har administrationen undersøgt markedet for en hjemmeside, der lever op til nutidens krav og behov. I den forbindelse har der været dialog med henholdsvis EG og Bleau, der begge leverer hjemmesider til almene boligorganisationer. Det, som administrationen har set, peger i retning af, at Bleau er den bedste leverandør af en tidssvarende hjemmeside på nuværende tidspunkt.

Ud over at en hjemmeside skal være tidssvarende, så skal den også være nem at navigere i, lige som det er en stor del af boligorganisationens ansigt ud ad til. Der er derfor også branding i udskiftning af hjemmesiden til en ny.

Et forventet tidspunkt for implementering af en ny hjemmeside vil være i løbet af 1. kvartal 2027. Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om status på fremdrift ved valg af implementering af en ny hjemmeside.

Med baggrund i ovenstående og beskrivelsen under økonomi anbefales det, at det godkendes, at der kan arbejdes videre med en nye hjemmeside til boligorganisationen.

Økonomi

Der er en forskel i det årlige abonnement ved at skifte til en ny hjemmeside. I dag betaler boligorganisationen ca. 12.000 kr. i årligt abonnement for hjemmesiden. En ny hjemmeside fra Bleau har et årligt abonnement på ca. 33.000 kr. Det er en forskel på ca. 21.000 kr. i årligt abonnement.

Der vil ligeledes være en engangsudgift til implementering af en ny hjemmeside på ca. 15.000 kr.

Alle priser er 2026-niveau og må forventes at være prisreguleret på implementeringstidspunktet.

Det vil betyde en ekstra udgift på ca. 20.000 kr. (5.000 kr. for abonnement og 15.000 kr. for implementering) i forhold til budget for 26/27, mens det årlige abonnement fremover indregnes i budget med start fra budget for 27/28.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at det godkendes, at administrationen arbejder videre med implementering af en ny hjemmeside.

Beslutning

Godkendt

Punkt 4: 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 badeværelser, da afdelingernes likviditet til at udføre planlagte vedligeholdelsesarbejder er under pres grundet lån i afdelingens frie midler.

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 to afdelinger i boligorganisationens likviditet under pres ultimo 2025 grundet lån i afdelingens egne midler. Den ene har en forholdsvis lille saldo i plus, men den anden afdeling har negativ likviditet. 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 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 badeværelse 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 eller badeværelse, så skal 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

Opgørelse over lejelån og lån i egne midler.pdf

Punkt 5: Nye åbningstider for kontoret

Sagsfremstilling

I denne sag skal der træffes beslutning om kontorets åbningstider fremover.

Åbningstiden for fysisk og telefonisk henvendelser til kontoret er på nuværende tidspunkt mandag fra kl. 12 til 16 og fredag fra kl. 8 til 12. Det vil sige, at der er en officiel åbningstid på 8 timer ugentlig.

Det har på ERFA-møder for BoligSyd og de boligorganisationer, som BoligSyd administrerer været drøftet, om der kunne synkroniseres i forhold til åbningstider, så åbningstider er lige som ved BoligSyd.

BoligSyd har følgende åbningstider for telefonisk og fysisk fremmøde på kontoret:

- Mandag fra kl. 9 til 14
- Tirsdag fra kl. 9 til 14, og
- Torsdag fra kl. 9 til 16

Det foreslås, at Løgumkloster Andelsboligforening ændrer åbningstid, så de har samme åbningstider, som BoligSyd. Dog at der forsat kun er mulighed for fysisk fremmøde to dage i ugen på kontoret, og at det fysiske fremmøde vil være muligt mandag og torsdag.

Følges ovenstående forslag, så vil det betyde, at det vil være mulighed for fysisk fremmøde på kontoret i 12 timer i ugen, hvilket er en øgning i forhold til nuværende åbningstider på 4 timer. Ligeledes vil der være en øgning i den tid, telefonen har åben for kontakt på 9 timer ugentlig.

Det vil være et serviceløft for beboerne, at de har mulighed for fysisk fremmøde i yderligere 4 timer ugentlig og telefonisk i yderligere 9 timer ugentlig.

Træffer bestyrelsen beslutning om ovenstående, så vil det blive implementeret, så hurtigt det er muligt, at få telefon systemet tilrettet til den nye åbningstid. Det forventes derfor at kunne implementeres mellem den 1. maj 2026 og 15. maj 2026.

Der vil skulle ske en informationsindsats i forhold til de nye åbningstider, hvis de besluttet. Det vil ske ved ajourføring på hjemmeside, direkte mail eller brev til nuværende beboere og medlemmer, samt via sms-service lige op til skiftet sker.

Servicetelefonen er ikke omfattet af ovenstående åbningstider og ændrer ikke på nuværende tidspunkt åbningstider. Men også her er administrationen i gang med at undersøge, om der kan ske en udvidelse af åbningstiden.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at forslag til nye åbningstider godkendes, og
at de implementeres mellem 1. maj 2026 og 15. maj 2026.

Beslutning

Godkendt

Punkt 6: 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 tages en drøftelse og stilling til om og hvor mange organisationsbestyrelsesmedlemmer, der kan deltage. Besluttet deltagelse skal der udpeges, hvem der deltager i arrangementet.

Eventuelle deltagerne vil på næstfølgende bestyrelsesmøde efter arrangementets afholdelse kunne dele viden fra arrangementet med de øvrige organisationsbestyrelsesmedlemmer.

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.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at det besluttet om organisationsbestyrelsesmedlemmer kan deltage i Almene Boligdage 2026, og
at der, hvis deltagelse besluttet udpeges blandt organisationsbestyrelsesmedlemmerne, hvem der deltager.

Beslutning

Ønsker ikke at deltage

Punkt 7: Orientering fra forretningsfører

Sagsfremstilling

I denne sag gives der orientering om:

- Personale og organisering
- Status på udlejning
- Status på byggeri

Indstilling

Det indstilles,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning

Punkt 8: Orientering fra Teknisk Afdeling

Sagsfremstilling

I denne sag gives der orientering om:

- Lunden: Udskiftning af carporte og redskabsrum.
Projektafdelingen sender info til beboere med info omkring at vindue fjernes og tidsplan.
- Markledgade: Udskiftning af vinduer og døre samt maling og fuger.
Afventer tilbagemelding fra Tønder Kommune.
- Klostergade: Overfladebehandling, murer- og malerarbejde.
arbejde bestilt.
- PIP: Udskiftning af elastiske fuger.
Er bestilt
- Helhedsplanen. Igen tilbagemelding fra Landsbyggefonden efter besigtigelsen
- Eternitsagen på Lunden og i PIP-kvarteret. Ingen tilbagemelding efter besigtigelsen den 19.marts 2026

Indstilling

Det indstilles,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning

Punkt 9: Orientering fra formanden

Sagsfremstilling

I denne sag gives der orientering om:

- ERFA-gruppen
- Kontaktudvalgsmøder
- BL Kredsvalg

Indstilling

Det indstilles,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning

Punkt 10: Eventuelt

-

Beslutning

Fuldmagt til generalforsamling blev drøftet, samt afstemning på afdelingsmøderne. Tom undersøger i forhold til fuldmagt.

Punkt 11: Underskrift

Sagsfremstilling

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

Beslutning

-