

DANBO - Organisationsbestyrelsen (DANBO organisationsbestyrelsesmøde)

11-08-2025 15:15 - 18:00

Th. Brorsensvej 18, 6430 Nordborg

Information: Afbud: Anders Ebsen

Indhold

Kategori - 1. Organisation

Punkt 1.1: Organisationen	1
Beslutning for Punkt 1.1: Organisationen	1
Punkt 1.2: Bestyrelsesanliggender	1
Beslutning for Punkt 1.2: Bestyrelsesanliggender	1
Punkt 1.3: Foreningsanliggender	2
Beslutning for Punkt 1.3: Foreningsanliggender	2

Kategori - 2. Økonomi

Punkt 2.1: Økonomi	2
Beslutning for Punkt 2.1: Økonomi	2

Kategori - 3. Afdelingerne

Punkt 3.1: Status byggesager	2
Beslutning for Punkt 3.1: Status byggesager	2

Kategori - 5. Øvrige orienteringssager

Punkt 5.1: Øvrige orienteringssager	4
Beslutning for Punkt 5.1: Øvrige orienteringssager	4

Kategori - 6. Kommende møder

Punkt 6.1: Mødeplan	5
Beslutning for Punkt 6.1: Mødeplan	5

Kategori - 8. Underskrift via Penneo

Punkt 8.1: Underskrift via Penneo	5
-----------------------------------	---

Punkt 1.1: Organisationen

Godkendelse af referat fra den 11. juni 2025.

Beslutning for Punkt 1.1: Organisationen

Ingen kommentarer til referatet fra den 11. juni 2025. Godkendt i Penneo.

Punkt 1.2: Bestyrelsesanliggender

1. Til godkendelse dette møde:
Indstilling til HB vedr. indfrielse af SONFOR lån til fjernvarmetilslutning - bilag
2. Til godkendelse dette møde:
Indstilling til HB vedr. gennemgang af ejendomsvurderinger - bilag
3. Bestyrelsens indlæg ved afdelingsmøderne - bilag

Beslutning for Punkt 1.2: Bestyrelsesanliggender

1. Godkendt.
2. Godkendt.
3. Punkt tilføjet til indlæg: "Afdelingerne må gerne tænke på afdelingssammenlægning."
Og herefter godkendt.

Indstilling til bestyrelsen vedr. indfrielse af SONFOR lån til fjernvarmetilslutning

Fjernvarmetilslutningerne i afdeling 13, 21, 22, 26, 27, 28, 34 og 36 er pt. finansieret via 10-årige rentefrie lån ved SONFOR.

SONFOR har tilbudt en reduktion af restgælden på 9,5 % ved indfrielse af lånene inden 31. december 2025. Dette vil medføre en besparelse på i alt 438.721 kr.

Der betales kvartalsvise afdrag på lånene og nedenstående tabel viser den aktuelle restgæld pr. 30. juni 2025 samt besparelspotentialet. Restløbetiden svinger fra 7 til 9 år.

		Restgæld 300625		Rabat ved indfrielse	Indfrielses- beløb	Diskonto pr. 220425: 1,85%	Besparelse
		Etableringsomk.	Unitleje				
52-13	Heimdalsvænget 1	963.280,85	201.799,31	110.682,62	1.054.397,54	19.506,35	91.176,26
52-21	Parkvej 12	331.500,00	140.887,50	44.876,81	427.510,69	7.908,95	36.967,86
52-22	Flintevænget 1	637.295,49	309.302,46	89.926,81	856.671,14		89.926,81
52-26	Ridepladsen 3A	102.248,16	61.818,29	15.586,31	148.480,14		15.586,31
52-27	Flintevænget 29	1.096.625,00	487.687,50	150.509,69	1.433.802,81		150.509,69
52-28	Løjteroft 1	62.779,55		5.964,06	56.815,49		5.964,06
52-34	Klynstoft 26	260.035,43	119.212,50	36.028,55	343.219,38		36.028,55
52-36	Elmbjergvej 1		132.224,49	12.561,33	119.663,16		12.561,33

Administrationen foreslår, at de afdelinger, der har mulighed for det, finansierer indfrielsen ved lån af deres henlæggelser. Det betyder at der kommer et ekstraordinært træk på henlæggelserne i 2025 og at henlæggelserne derfor skal forhøjes ekstraordinært fra 2026 og frem til indfrielses året med det beløb, der ellers skulle have været anvendt til afdrag på gælden – dvs. der kommer ingen huslejepåvirkning. Denne løsning er mulig i afdeling 22, 26, 27, 28, 34 og 36.

Henlæggelsessaldoen i afdeling 13 og 21 er ikke tilstrækkelig til ovenstående løsning. Der indstilles derfor at:

- Der ydes et lån fra dispositionsfonden til afdeling 13, Heimdalsvænget på 1.054.397,54 kr. Lånet afdrages over ca. 8 år med diskontoen på indfrielsestidspunktet.
- Der ydes et lån fra dispositionsfonden til afdeling 21, Parkvej på 427.510,69 kr. Lånet afdrages over ca. 8 år med diskontoen på indfrielsestidspunktet.

Den disponible del i dispositionsfonden udgør pr. 31. december 2024: 6.913.660 kr., der vil skulle bindes 1.481.908 kr. til de to afdelinger, dvs. den disponible del udgør derefter 5.431.751 kr. eller 5.760 kr. pr. lejemålsenhed.

Der er valgfrihed omkring hvorvidt vi vil indfri både etableringsomkostninger og unitleje, samt om vi vil indfri for samtlige afdelinger.

Indstilling til bestyrelsen vedr. gennemgang af ejendomsvurderinger

Det indstilles til bestyrelsen, at der indgås en rammeaftale med Taxera om at afdække, om der er skal køres en klagesag vedrørende de nye ejendomsvurderinger for perioden fra 2013 og frem.

Grundgebyret pr. ejendom udgør 2.800 kr. inkl. moms hvis det kun er de historiske vurderinger, der skal kigges på og 3.875 kr. inkl. moms, hvis det både er de historiske og de nye vurderinger, der skal kigges på.

Disse gebyrer skal kun dækkes af dispositionsfonden, hvis der ikke opnås tilbagebetaling af ejendomsskat/besparelse i grundskylden, i så tilfælde skal afdelingen selv dække udgiften.

Det indstilles, at dispositionsfonden i Boligselskabet Danbo tiltræder rammeaftalen med et tilskud fra dispositionsfonden på 72.875 kr.

Til afdelingsmøderne

Danbo Afdeling 1 og 8 er med i Den boligsociale helhedsplan i Sønderborg kommune.

- Citat fra visionen til den boligsociale helhedsplan:

”Overordnet vision: Vi vil skabe sammenhængende og bæredygtige boligområder gennem øget beskæftigelse, uddannelse og tryghed, og ved at styrke beboernes aktive deltagelse i fællesskaber. Der er særligt fokus på børn og unges livsovergange og mobilisering af lokalområdets ressourcer.

Indsatsområder:

- Uddannelse og livschancer: Tidlig indsats for børn og unge med fokus på skolegang, forældreinddragelse og overgange i uddannelsesforløb.
- Beskæftigelse: Flere beboere skal inkluderes i arbejdsmarked og foreningsliv gennem individuelle og strukturelle indsatser.
- Kriminalitetsforebyggelse: Forebyggende arbejde rettet mod børn og unge samt tryghedsskabende tiltag i boligområderne.
- Medborgerskab og sammenhængskraft: Styrke naboskab, frivillighed og aktivt medborgerskab gennem flere lokale fællesskaber og sundhedsfremmende aktiviteter.”
- Projektet starter 1. september og løber til 2029.
- Danbo får glæde af projektet ved vi får beboere der bliver socialt og økonomisk stærkere, og får afdelinger der er mere attraktive.

I hele Danbo er næsten alle boliger udlejet.

- De nyeste tal viser vi kun har en familiebolig og to ældreboliger der ikke er udlejet. Der er selvfølgelig boliger der står tomme, fordi de er ved at blive gjort klar til indflytning. Og der er boliger, der står tomme, som Kommunen har reserveret til ukrainske flygtninge.
- Udlejningssituationen er næsten den samme i alle almene boligorganisationer i Sønderborg kommune. Så det burde være nemt at få lov til at bygge nye boliger i denne situation, men det er det ikke.

Danbo er ikke kommet videre med vores planer for nybyggeri, men vi presser stadig på.

- Hovedbestyrelsen ville meget gerne haft nye boliger klar nu, da vi tror der er et behov både for flere boliger og nye boliger til nuværende beboere og til nye som for eksempel ansatte i det nye resort og ældre der gerne vil flytte fra parcelhus til noget lettere.
- Vores planer i Havnbjerg er meget forsinket, da kommunen indtil videre har udsat lokalplanen for det gamle butikscenter med et helt år.
- Vores andre planer i Guderup, på Nordborgvej, i Langesø og i Nordborg kom ikke med i kommunens budget for 2025, men vi har søgt om tilskud til dem igen i 2026. Vi kan bygge nyt uden tilskud fra kommunen.
- Alt nybyggeri skal selvfølgelig ikke bygges på en gang, men da processen for at komme i gang tager uhyggelig lang tid, er vi nødt til at tænke lang ud i fremtiden.

Afdelingerne må gerne tænke på afdelingssammenlægning.

Punkt 1.3: Foreningsanliggender

1. SALUS v/ Niels Thomsen
Næste møde afholdes onsdag den 3. september 2025
2. 8. Kreds, orientering v/ Niels Thomsen
3. Kontaktudvalget
Næste møde:
Onsdag den 27. august 2025. Vært DANBO
4. Kommunen
5. Bordet rundt

Beslutning for Punkt 1.3: Foreningsanliggender

1. Helle og Niels har deltaget i markering af omdannelsen af Nørager.
2. Intet nyt.
3. Intet nyt.
4. Der er inviteret til informationsmøde med politikerne Sønderborg Kommune
1. september 2025 ved B42.
5. Helle har ikke haft ferie (er blevet pensionist).

Punkt 2.1: Økonomi

Budgetkontrol (økonomi oplysninger for alle afdelinger) kan ses ved at logge ind på www.salus.dk

Beslutning for Punkt 2.1: Økonomi

Budgetkontrol (økonomi oplysninger for alle afdelinger) kan ses ved at logge ind på www.salus.dk

Punkt 3.1: Status byggesager

1. Oversigt over byggesager - bilag
2. Afhændelse af Nordborgvej 6
Der var på sidste møde enighed om at bibeholde Nordborgvej 6, til der er en tilbagemelding fra kommunen om ønsket om at opføre ca. 8 rækkehuse.
Er ikke med i kommunens budget for 2025.
Der er lagt billet ind for budget år 2026.
Status: Intet nyt.

Beslutning for Punkt 3.1: Status byggesager

Intet nyt.

Oversigt byggesager

Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status
Danbo	XX		Nybyggeri- havnbjerg	Ca. 21 boliger i Havnbjergcenteret. Møde d. 26.4.2024 med Torben Hoi. Byrådet har godkendt opførsel af boliger på grunden (20240822) på best. Møde d. 11.9.2024 (20240905) der udarbejdes oplæg af Brian (20241114) Aftalegrundlag udarbejdes (20241114) møde med Torben Høi d. 6 december vedrørende aftalegrundlag. Afventer den privateudvikler (20250612) kommunen indkalder til et særskilt møde (20250626)

Punkt 5.1: Øvrige orienteringssager

1. Bestyrelsesrapport BoligBI - bilag
2. SALUS-Nyt, v/Bente Pia Christensen
Næste møde afholdes tirsdag den 30. september 2025
3. [BL- Informerer](#)
4. [LBF - Orienterer](#)

Beslutning for Punkt 5.1: Øvrige orienteringssager

1. Taget til efterretning.
2. SALUS-Nyt mangler materiale til næste nummer.
3. Bestyrelsesmedlemmerne holder sig selv informeret.
4. Bestyrelsesmedlemmerne holder sig selv informeret.

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 52

Økonomisk overblik

Selskab 52

Periode: 1. januar 2025 - 30. juni 2025

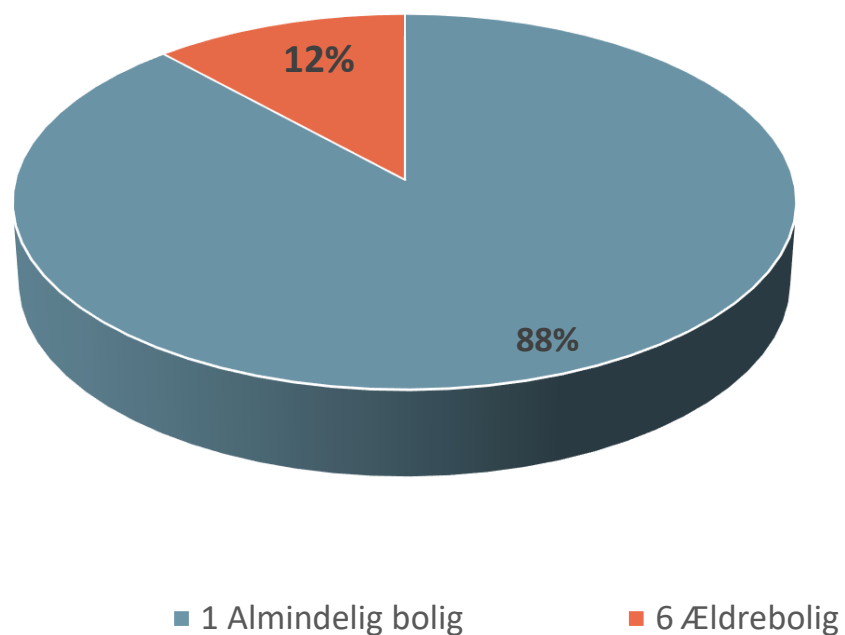


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	9.000	27.498	-18.498	55.250
Mødeudgifter, 502	52.198	33.742	18.456	80.168
Personaleudgifter, 511	651.397	635.238	16.159	1.286.502
Forretningsførelse, 512	1.043.141	1.043.250	-109	2.011.200
Kontorholdsudgifter, 513	172.351	153.228	19.123	267.300
Kontorlokaleudgifter, 514	183.160	203.742	-20.582	398.649
Afskrivning driftsmidler, 515	28.922	0	28.922	0
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	2.520
Revision, 521	0	0	0	133.750
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	0	19.000	-19.000	2.960.418
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	4.548.007	4.853.500	-305.493	8.964.007
Ekstraordinære udgifter, 541	311.960	0	311.960	1.275.182
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	90.548
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	7.000.136	6.969.198	30.938	17.525.494
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	2.153.250	2.153.250	0	4.095.500
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	0	0	0	0
Renteindtægter, 603	48.294	19.000	29.294	3.158.652
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	4.548.007	4.853.500	-305.493	8.964.007
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag nybyggeri, 605.02	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder, 606.02	0	0	0	0
Diverse, 607	15	0	15	889
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	307.844	0	307.844	1.306.446
Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	7.057.410	7.025.750	31.660	17.525.494
Resultat	-57.274	-56.552	-722	0
Balance	7.000.136	6.969.198	30.938	17.525.494

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 52 BOLIGSELSKABET DANBO



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	15
6	Ældrebolig	2
Hovedtotal		17

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 52 BOLIGSELSKABET DANBO



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
52	Almindelig bolig	1
	Ældrebolig	2
52 Total		3

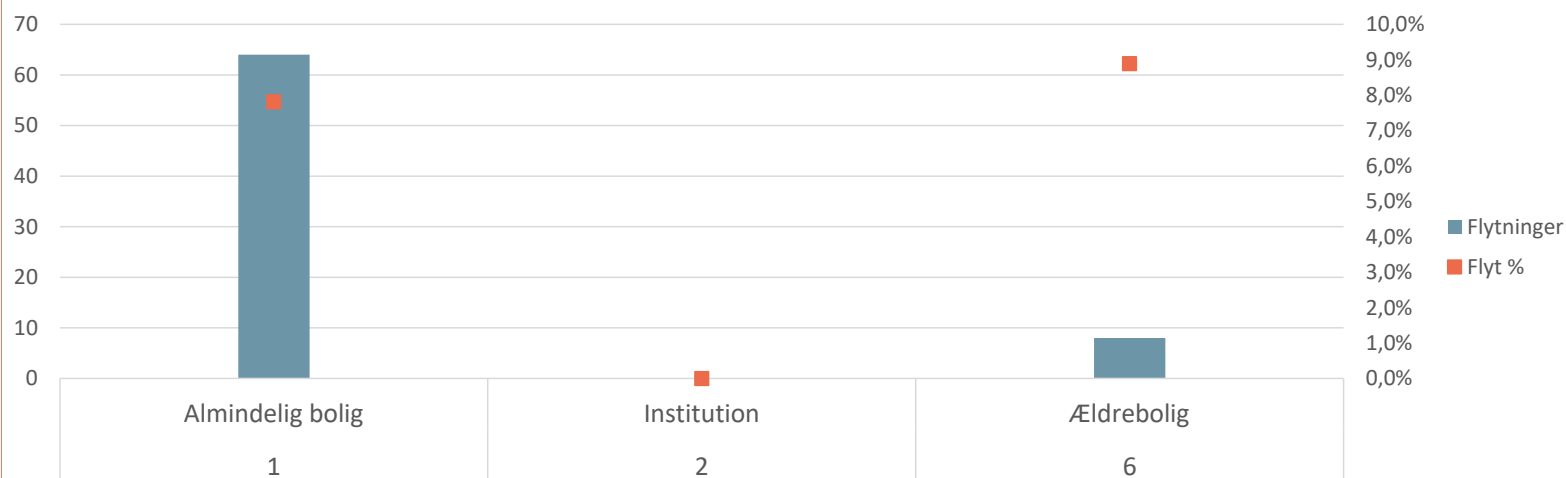
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
14	Almindelig bolig	1
36	Ældrebolig	1
34	Ældrebolig	1
Hovedtotal		3

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 52 BOLIGSELSKABET DANBO



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	64	7,8%
Institution	0	0,0%
Ældrebolig	8	8,9%
	72	7,9%

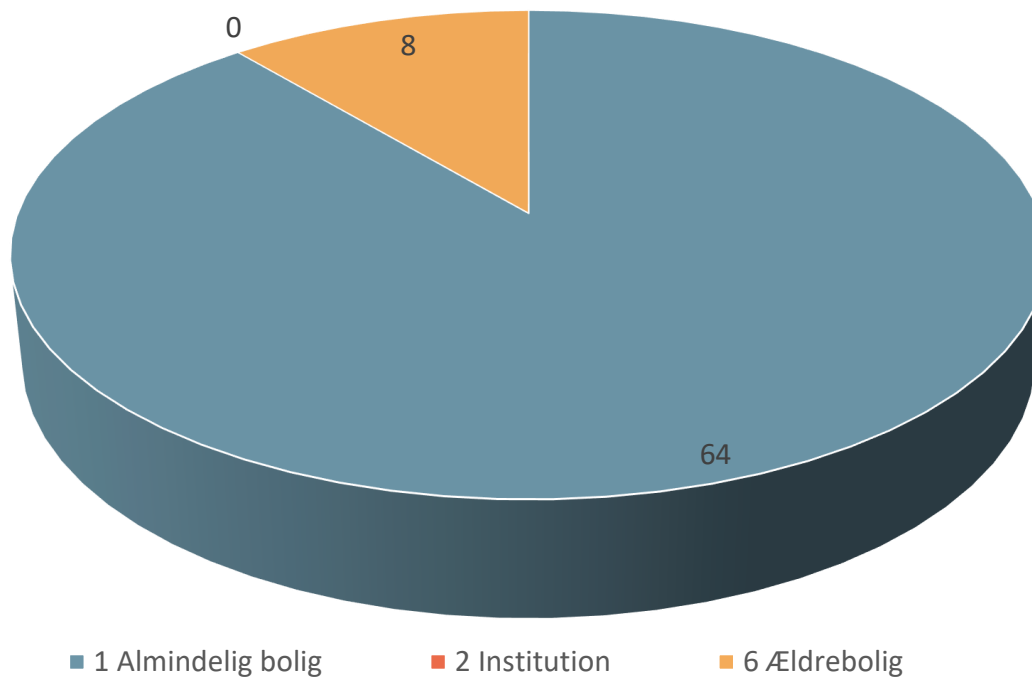
Der har i perioden været 72 flytninger svarende til 7,9%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 52 BOLIGSELSKABET DANBO

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	64	819	7,8%
1	9	23	39,1%
2	21	261	8,0%
3	22	356	6,2%
4	6	125	4,8%
5	6	54	11,1%
Institution	0	1	0,0%
0	0	1	0,0%
Ældrebolig	8	90	8,9%
1	2	12	16,7%
2	6	78	7,7%
	72	910	7,9%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 52 BOLIGSELSKABET DANBO

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

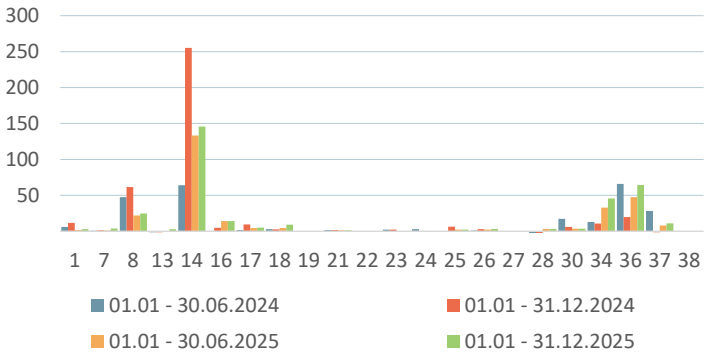
Afdeling	Flytninger
1	7
7	2
8	11
13	1
14	12
16	5
17	3
18	5
19	1
21	4
23	3
25	2
26	2
27	2
28	8
30	2
37	2
Hovedtotal	72

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 52 BOLIGSELSKABET DANBO

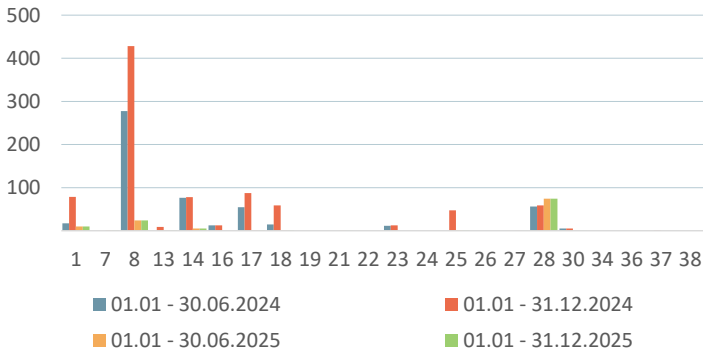
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1	5.948	11.784	1.777	2.902
7	750	1.438	938	3.965
8	47.464	61.641	21.985	24.740
13	-1.484	-1.484		2.779
14	63.929	255.046	133.257	145.715
16	-454	4.726	14.257	14.257
17	1.582	9.478	4.410	5.130
18	2.904	2.629	4.620	9.260
19				
21	1.725	1.725	1.237	1.237
22	-365	-365		
23	2.245	2.245		
24	2.850	359	-526	-526
25		6.302	2.264	2.264
26	1.200	3.000	2.400	3.200
27				
28	-64.054	-64.054	3.359	3.359
30	17.359	6.106	3.691	3.691
34	12.948	10.723	32.755	45.790
36	66.022	19.753	47.592	64.451
37	28.180	-1.452	7.792	10.885
38				
	188.750	329.602	281.807	343.098

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1	17.162	78.435	10.063	10.063
7			824	824
8	277.742	427.971	24.149	24.149
13		8.721	1.188	1.188
14	76.601	77.788	5.094	5.094
16	12.367	12.367		
17	54.485	87.322	1.188	1.188
18	14.588	58.715	1.213	1.213
19				
21			550	550
22				
23	11.318	12.491		
24				
25		47.264	1.665	1.665
26				
27			143	143
28	56.337	58.712	74.388	74.388
30	5.130	5.130	219	219
34				
36				
37		1.188		
38				
	525.730	876.105	120.683	120.683

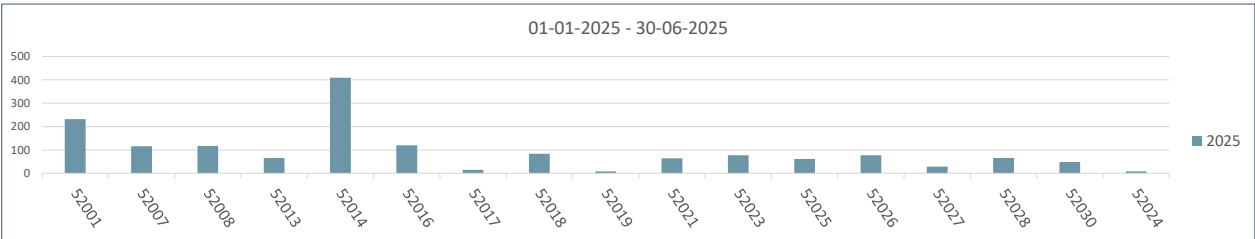
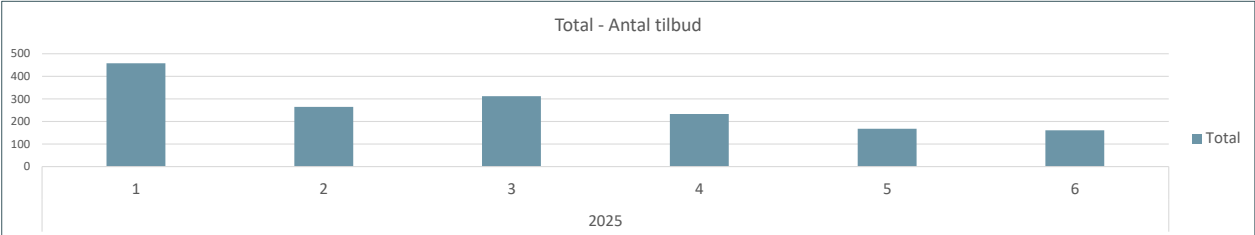
Tab Tomgang 2025



Tab Fraflytning 2025



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 52 BOLIGSELSKABET DANBO



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2025		Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	
Almindelig bolig	967	510	1.477
Ældrebolig	68	52	120
Hovedtotal	1.035	562	1.597

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 52 BOLIGSELSKABET DANBO



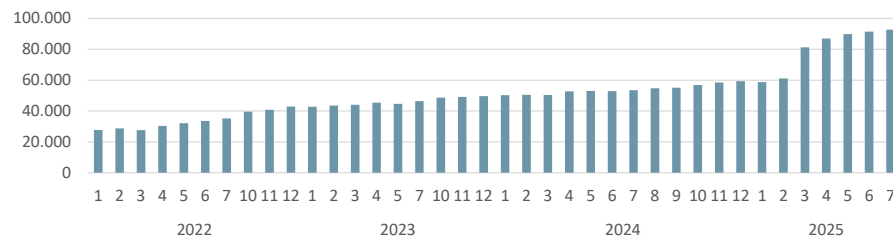
Top 50 - Antal tilbud per afdeling

Afdeling	2025		Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	
52001	194	38	232
52007	46	70	116
52008	87	30	117
52013		66	66
52014	252	157	409
52016	93	27	120
52017	15		15
52018	37	47	84
52019	8		8
52021	41	23	64
52023	45	32	77
52025	49	12	61
52026	47	30	77
52027	29		29
52028	65	1	66
52030	27	21	48
52024		8	8
Hovedtotal	1.035	562	1.597

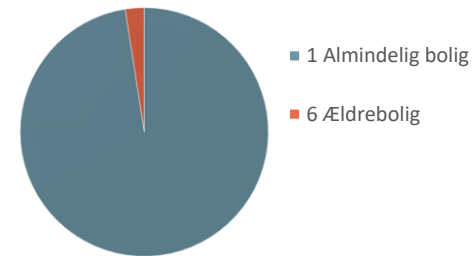
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 52 BOLIGSELSKABET DANBO



Antal på venteliste (Total)

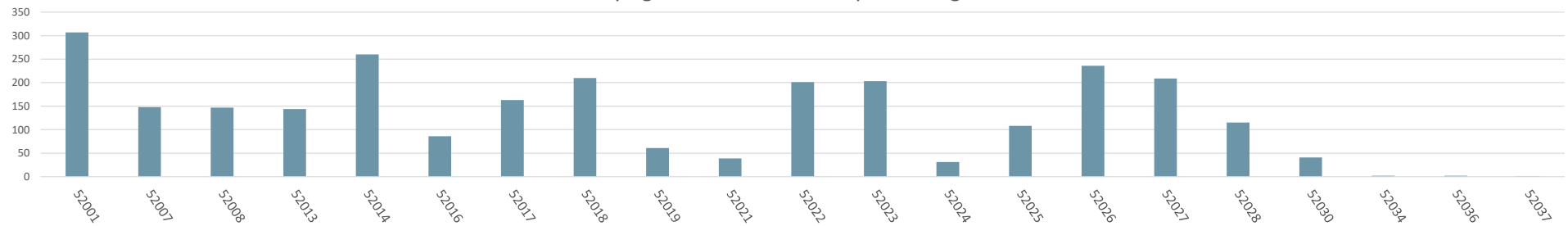


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type		Antal
Almindelig bolig		4.573
Ældrebolig		116

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 52 BOLIGSELSKABET DANBO

Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)

Venteliste	Antal
Venteliste	Antal
Almindelig bolig	4.573
1	224
2	1.420
3	1.733
4	993
5	203
Ældrebolig	116
1	1
2	115

Venteliste Salus i alt	39.959
------------------------	--------

Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)

LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		651
Almindelig bolig		635
Ældrebolig		132
1		2
	2	132

Antal lejemål i alt	910
----------------------------	------------

Antal lejemål

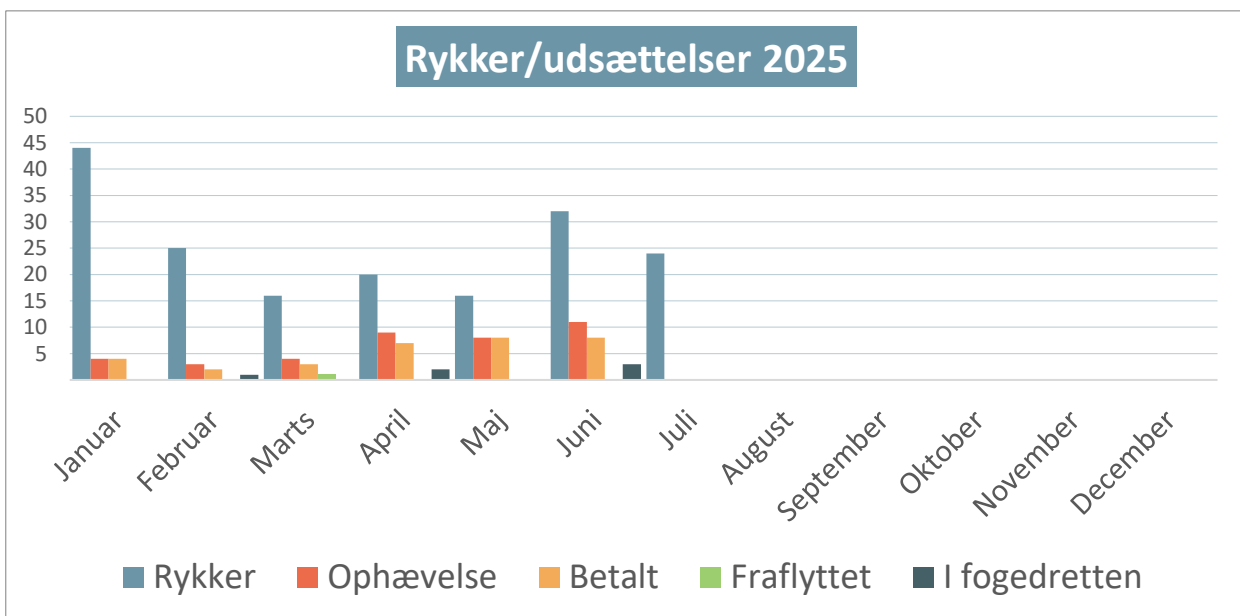
	Afdeling	Antal lejemål
Almindelig bolig	1	163
	7	48
	8	100
	13	40
	14	157
	16	41
	17	32
	18	79
	19	9
	22	28
	23	25
	25	10
	26	26
	27	45
	28	17
Almindelig bolig Total		820
Ældrebolig	21	24
	24	12
	30	16
	34	11
	36	15
	37	12
Ældrebolig Total		90

ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 52 BOLIGSELSKABET DANBO

RYKKERLISTE

Selskab	52	Boligselskabet DANBO
År	2025	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	44	4	4		
Februar	25	3	2		1
Marts	16	4	3	1	
April	20	9	7		2
Maj	16	8	8		
Juni	32	11	8		3
Juli	24				
August					
September					
Oktober					
November					
December					
	177	39	32	1	6



Punkt 6.1: Mødeplan

DANBO organisationsbestyrelsesmøder

2. halvår 2025:

Onsdag den 10. september

Onsdag den 22. oktober

Onsdag den 19. november

Onsdag den 17. december

Hvis intet andet er nævnt afholdes mødet på adressen Th. Brorsensvej 18, Nordborg, kl. 15.15.

Orienterende repræsentantskabsmøde:

Onsdag den 28. januar 2026, kl. 18.00, Th. Brorsensvej 18, Nordborg. Starter med spisning.

Ordinært repræsentantskabsmøde 2026:

Dato endnu ikke planlagt

Fælleskurser i SALUS

Vedligeholdelse og fraflytning

Afholdes hvert år (ulige år på Folkehjem)/(lige år via Teams)

Torsdag den 23. oktober 2025 c/o Folkehjem kl. 19-21

Underviser: AJ/BSJL/JEAN

Fælleskursus Budget + Introduktion for nyvalgte:

Torsdag den 13. november 2025 c/o Folkehjem kl. 17-21

Underviser: BL

Beslutning for Punkt 6.1: Mødeplan

Erik melder afbud til mødet 10. september.

Bestyrelsesmedlemmerne husker at tilmelde sig BL's kurser.

Punkt 8.1: Underskrift via Penneo

Nordborg, den 11. august 2025

Underskrift via Penneo