



**Referat fra bestyrelsesmødet**  
**Mandag den 7. oktober 2024, kl. 16.00.**  
**Sundsmarkvej 14, Sønderborg**

**NB: Bemærk mødetidspunkt allerede kl. 16.00.**

**Ole Strøm mødte kl. 16.05**

---

1. Evaluering af afdelingsmøder.

Der er udarbejdet oversigt over antal deltagere på møderne sammenlignet med tidligere år (bilag) og oversigt over nyvalgte (bilag).

Oversigt over besluttede arbejder truffet på afdelingsmøder 2024 foreligger også i bilag.

Referater og mødenotater fra de enkelte afdelingsmøder lægges på Søbos hjemmeside efterhånden som de indgår.

Der er mødt færre til møderne end i 2023.

Personalet har evalueret møderne på møde, og det foreslås, at der i 2025 som i 2024 holdes møde på Hotel Scandic i Sønderborg og i Augustenborghallen som hidtil, samt i de afdelinger, hvor der er sikkerhed for, at der er plads nok.

Organisationsbestyrelsen bedes evaluere møderne.

Der skal vælges og (genvælges) kontaktpersoner for afdelinger uden afdelingsbestyrelser. Tidligere kontaktpersoner er anført i parentes:  
Afd. 2, 9, 21 (BP), 28 (EJ), 119, 124 (ES), 125 (ES)

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til visse forhold, som har været oppe på afdelingsmøderne.

I afd. 6 godkendte mødet, at der kan indrettes 3 familieboliger på deres loft, når de får nyt tag på, hvis dette kan gøre, at de ikke stiger i husleje, når taget skal skiftes.

I afd. 8 godkendte afdelingsmødet, at der fremover sker totalrenovering ved fraflytning. Den første fraflytning, hvor totalrenovering er relevant, er med som beslutningssag senere på møde d.d.

I afd. 11 orienterede forretningsfører om afdelingens store udgifter til grundskyld og en stigning, der må forventes hertil. Der afholdes ekstraordinært møde om sagen 28. oktober 2024 i afdelingen, hvor forretningsfører og formand deltager.

I afd. 32 blev et forslag om udkald til elevatorsvigt ud over det sædvanlige vedtaget med tilhørende huslejestigning. I weekender og søn- og helligdage kontaktes elevatorfirmaet generelt første hverdag efter, da et udkald typisk koster ca. 10 t.kr. Det bemærkes, at et udkald ikke giver nogen sikkerhed for at elevatoren kører igen – der kan f.eks. nogle gange skulle bestilles reservedele. Sidder nogen fast i elevatoren gælder dette selvfølgelig ikke, så skal man ringe til det telefonnr. som er oplyst ved skiltning i elevatoren.

Forretningsfører er af den opfattelse, at dette er for dyr en luksus, og for stor en begunstiggelse af enkeltpersoner, og almene boliger må ikke have præg af luksus. Forretningsfører har kontaktet formanden for Ejerforeningen for Borgen, der oplyser, at i Borgen gælder samme normale forhåndsordre som i Søbo normalt, at elevatorfirmaet først kontaktes første hverdag efter svigt i weekend og søn- og helligdage. D.v.s. at nogle af de mest luksuriøse lejligheder i Sønderborg ikke en gang har den service, som afd. 32 har besluttet. Forretningsfører anbefaler, at organisationsbestyrelsen omgør beslutningen i afd. 32 og sender sagen til endelig afgørelse ved Sønderborg Kommune som tilsynsmyndighed.

I afd. 35 forelå et forslag om en pergola markise, hvor afdelingsmødet godkendte, at der kunne arbejdes videre hermed sammen med Søbo. Forretningsfører gav allerede på mødet udtryk for, at der ikke kunne forventes godkendelse fra administrationens side, fordi der skal ske fastgørelse af nogle stænger i altanens beton, hvilket der ikke foreligger ingeniørberegninger over, om det er muligt, og som det væsentligste, at en sådan markise rent æstetisk og arkitektonisk falder uden for byggeriet stil og idé – (tegninger i bilag og bestyrelsen standard, som har været praksis og er godkendt). Forretningsfører anbefaler, at der bakkes op om de foreløbige meldinger, så dette kan meddeles forslagsstillerne.

Afd. 38 Borgmester Andersens Vej 43A-53E godkendte enstemmigt opsætning af solceller i afdelingen med batterier. Der kan henvises til sagsfremstillingen til organisationsbestyrelsesmødet 7. august 2024. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at der tages endelig stilling til tilskuddets størrelse. Indstillingen til mødet 7. august 2024 var et sted mellem 200-250 t.kr.

For første gang i mange, mange år lykkedes det at få valgt en afdelingsbestyrelse i afd. 109 Æblehegnet. En beboer har skrevet direkte til organisationsbestyrelsen omkring mødet – udkast til besvarelse fra formand og forretningsfører i bilag.

I afd. 122 Kløverholm og Kløverlykke forkastede beboerne inspektørens oplæg til vinterbekæmpelse, men i budgettet er ikke indregnet udgifter til så højt et serviceniveau som ønskes. Hvis beboernes beslutning skal føres ud i livet, er det nødvendigt med en huslejestigning på 2,52 %. Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til, om beslutningen kan godkendes - i så fald der skal afholdes ekstraordinært møde m.h.p. at få godkendt huslejestigningen, eller om beslutningen skal forkastes og sendes til Sønderborg Kommune til endelig afgørelse. Det bemærkes, at der ikke er nok ejendomsfunktionærtimer til opgaven, så der skal i givet fald et eksternt firma på opgaven som der var i 2023, og huslejestigningen er udregnet ud fra sidste års niveau.

Der har på en del afdelingsmøder været klager over gartnerarbejdet og trappevask.

Vedr. gartnerarbejdet har inspektøraftdelingen været i dialog med et andet firma end det, som vi bruger normalt, og vi afventer et tilbud på serviceringen af vores afdelinger.

Vedr. trappevask er der for nogle afdelingers vedkommende holdt penge tilbage p.g.a. at arbejdet ikke er udført, og det er allerede nu aftalt, at der i hver opgang sættes et klistermærke med en strekcode eller andet op, som trappevaskerne skal indscanne på, så deres leder kan følge bedre med i, at arbejdet bliver gjort, såfremt der ikke sker forbedringer med det, må der indgås aftaler med et nyt firma – det vil så være det 3. firma i 2024, og sandsynligvis til en højere pris. Vi er i gang med firma nr. 2 og det 1. firma sagde selv fra m.h.t. at udføre opgaverne.

**Beslutning:** Generelt er møderne forløbet godt.

Afd.15 skal tilrette deres forretningsorden for afdelingsmødet, idet beretningen skal foreligge på skrift før mødet. Scandic et godt sted at holde møder. Notat fra afdelingsmødet skal ikke kun indeholde antal beboere, men også antal husstande til stede. Organisationsbestyrelsen (kontaktpersonen er tovholder) indkalder til ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 2 og afd. 9.

Kontaktpersoner: Afd. 2 (OS), 9 (BP), 21 (BP), 28 (EJ), 119 (AL), 124 (ES), 125 (ES) BP forlod mødet under beslutningen angående afd. 32. For så vidt angår elevatorbeslutningen i afd. 32 besluttede organisationsbestyrelsen at godkende beslutningen.

Organisationsbestyrelsen er enige i, at det ikke passer ind æstetisk og arkitektonisk med en pergolamarkise i afd. 35. De pågældende kan opsætte en markise efter de godkendte regler.

Bianca Lass forlod mødet under behandling af sagen om tilskud til afd. 38.

Organisationsbestyrelsen godkendte et tilskud på 250 t.kr. til solceller med batteriløsning.

Eva Stelzner forlod mødet under beslutningen vedr. afd. 122. Vedr. afd. 122 besluttede organisationsbestyrelsen at godkende beslutningen, og at der skal indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde, hvor huslejestigningen skal godkendes for at fastholde beslutningen.

2. Totalreovering af Ørstedsgade 123, ansøgning om trækningsret  
Der er tale om det første hus, som totalreoveres, hvorfor de økonomiske overslag er forbundet med større usikkerhed end ellers. Der vedlægges bilag med udbudsmateriale for arbejdet og tegning. Det bemærkes, at der er tale om et etplanshus med delvis kælder, og at det derfor skønnes hensigtsmæssigt med ilægning af gulvvarme.  
Der forventes en samlet udgift på mindst ca. 600 t.kr. og der søges om 200 t.kr. på trækningsretten. Forbedringslejen sættes til 2.000 kr. månedligt i 20 år. Det giver en finansiering på ca. 300 t.kr. Resten tages af afdelingens henlæggelser.  
Beslutning: Bestyrelsen vil gerne se huset før og efter reoveringen. Totalreovering godkendt med den anførte finansiering.
3. Drift af Beboerhuset på Vesterkobbøl  
Det eneste som hovedforeningen står som ejer af, er Beboerhuset på Vesterkobbøl 36A. Beboerhuset er velholdt og med gode faciliteter, men desværre ikke så meget i brug som ønskværdigt, og desværre kan det nogle gange knibe med rengøring/opsyn af huset.  
Forretningsfører vil gerne lægge op til en diskussion af husets fremtid, herunder hvordan det evt. kunne bruges mere, og hvordan frivillige og/eller lidt lønnet medhjælp kunne være med til at opretholde husets standard. Prisniveauet for brug af huset kan også, indgå i en diskussion.  
Beslutning: Sundhed kunne indtænkes i den fremtidige brug. AL og BP vil gerne indgå i en "tænketa" for hvordan huset bedst bruges i fremtiden.
4. Udkast til vedtægtsændringer  
Der har i Boligforeningen Søbo i mange år været lagt stor vægt på repræsentantskabets virke, og der er kun i begrænset omfang uddelegeret fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen – i praksis alene til ejendomsopkøb, så det er muligt at handle på evt. købssemner i rimelig tid. Der afholdes repræsentantskabsmøde typisk 2 gange årligt, og det ekstraordinære møde bruges i høj grad til at informere om kommende planer/nybyggerier og til at fortælle om organisationsbestyrelsens arbejde med målsætninger. Dette er lidt usædvanligt i forhold til andre boligforeninger, hvor der typisk kun holdes et årligt møde og så i høj

grad uddelegeres til organisationsbestyrelserne. Organisationsbestyrelsen har prioriteret at holde 2 årlige møder.

Selv om Søbo er den mindste af de 3 boligforeninger i Sønderborg har vi det største repræsentantskab.

I visse situationer kræves 2/3 fremmøde for at vigtige beslutninger kan træffes jf. vedtægterne.

Der har i forhold til antal valgte repræsentanter sjældent været 2/3 fremmøde. En af de vigtigste opgaver for repræsentantskabet er at vælge en organisationsbestyrelse/nye medlemmer til organisationsbestyrelsen. Dette taler for at opretholde et højt antal repræsentanter for at have en base at vælge fra – omvendt er det jo ikke meget bevendt ved lavt fremmøde. Forretningsfører Hans Peter Hollænder foreslår, at der ses på antal repræsentanter, som de enkelte afdelinger kan stille med i vedtægterne i forhold til at reducere antallet, så det faktiske antal fremmødte i højere kan matche 2/3 af repræsentanterne. Da der meget sjældent er kampvalg om posterne, må det forventes, at der kan laves en løsning, hvor stort set alle af de nuværende fungerende repræsentanter, som møder op og er interesserede, vil have gode chancer for genvalg. Omvendt ville lidt kampvalg måske også gøre det lidt mere attraktivt at være i repræsentantskabet.

Antal mødte repræsentanter noteres i referaterne, og i de senere år 2021-2024 har der været et fremmøde omkring 48-64 til møderne ud af 85-91 valgte. Teoretisk antal valgte kunne være væsentligt større, p.t. kunne 105 blive valgt. Kun til 2 af de 7 møder har der været mødt 2/3, og her blev der ringet rundt fra administrationen for at få fremmødet op, bl.a. den ene gang, hvor vi skulle have ændret vedtægterne, så vi kunne registreres som non-profit foretagende, og få billigere IT end ellers.

Der er i bilag skitseret et forslag, som det kunne se ud, bl.a. med inspiration fra de andre foreninger i Sønderborg. Det foreslås bl.a., at afdelingsformændene er fødte medlemmer af repræsentantskabet ligesom organisationsbestyrelsen. I praksis er næsten alle afdelingsformænd medlem og det ville lette valghandlingerne, når færre skal vælges og afdelingsformanden er selvskreven.

Et fremmøde vil næsten aldrig kunne blive 100 %, men det ville være ønskeligt med 80-90 % deltagelse. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler derfor den af de 2 skitserede løsninger, hvor er en repræsentant ud over afdelingsformanden for hver 30 boliger. Det giver 78 mulige valgte repræsentanter, og hvis der så vælges f.eks. 70 heraf (nogle afdelinger vælger jo ingen) så vil der med 48-64 deltager blive en mødedeltagelse på ca. 2/3-9/10. Det vil yderligere have den fordel, at repræsentantskabet kunne holde møde i Søbos Beboerhus, hvor de må være 70 ifølge brandforskrifterne.

Beslutning: Medtages til formandsmøde til debat.

## 5. Orientering fra administrationen.

- a. Orientering om nye opnoteringer og tildelte boliger (bilag følger eller udleveres på mødet).

Beslutning: Taget til efterretning.

- b. Kapitalforvaltning.

Der foreligger afkastrapporter fra Sydbank og Nykredit. Som det ses, går det rimeligt godt med forrentningen af vores penge.

Beslutning: Taget til efterretning.

- c. Kursus/infomøde for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer torsdag den 10. oktober 2024 kl. 16.00 i beboerhuset på Vesterkobbel. Hvem deltager fra organisationsbestyrelsen?  
Beslutning: AL og JPN deltager.
  - d. Referat fra kontaktudvalgsmøde 27. august 2024 (Bilag i form af mail fra SAB videresendt 28. august 2024).  
Beslutning: Taget til efterretning.
  - e. 2 1-værelses boliger kan nu blive en 2-værelses bolig i afd. 37  
Afd. 37 har tidligere besluttet, at de gerne vil sammenlægge nogle af deres 1-værelses boliger til 2-værelses, hvis det bliver praktisk muligt. Der er p.t. 2 1-værelses ved siden af hinanden ledige, så administrationen arbejder på at få disse sammenlagt. Byrådet har godkendt sammenlægning på deres august møde 2024. Der foreligger nu på endeligt positivt svar fra Boligstyrelsen, så arbejdet kan sættes i værk.  
Beslutning: Taget til efterretning.
  - f. Henvendelse fra landbylauget for HAN – Hundslev, Almsted og Notmark (bilag).  
Beslutning: Taget til efterretning.
  - g. Info om sag om betaling for udkald p.g.a. røg til Askerøvej.  
Beslutning: Taget til efterretning.
  - h. Dagsorden til Erfa møde med NAB og B42 x. november 2024.  
Har vi punkter, som vi ønsker på dagsordenen?  
Beslutning: Gartnerarbejde hvordan går det med det? Boligsociale helhedsplaner. Snerydning serviceniveau.
  - i. Bülowvej 6, opstart af lokalplan  
I skrivende stund ses, at udkast til lokalplan er på møde i Teknik, By og Boligudvalget ved Sønderborg Kommune 1. oktober 2024.  
Beslutning: Taget til efterretning.
  - j. Ny digital platform fra Domea.  
Der er udarbejdet udbudsmateriale og Domea sender deres IT i udbud primo 2025. Formand og forretningsfører har deltaget i et teamsmøde om sagen med Domea og Domeas andre kunder den 5. september 2024. Domeas/vort nuværende system Unik Bolig4 udgår og der skal findes et alternativ. Der foretages et udbud, hvor der vil blive efterspurgt et standardsystem, men der vil stadig være væsentlige udgifter til konvertering. På et tidspunkt mellem medio 2026 – medio 2027 vil det nye system blive indkørt. Boligforeningen Søbo vil senest medio dec. skulle give besked, om hvor vidt, at vi er en del af udbuddet eller ej.  
Beslutning: Taget til efterretning.
6. Høring vedr. indsnævring Sdr. Ldv. og bortfald af kantstensparkering (Bilag)  
Beslutning: Det er et valg mellem trafiksikkerhed eller parkeringsmuligheder. Organisationsbestyrelsen har prioriteret trafiksikkerheden med stemmerne 4 for og 3 imod.
7. Orientering ved formanden. Kort info vedr. beboerhenvendelse. Vil gerne have en bestyrelsesevaluering igen. Foregår anonymt. Microsoft Forms bruges.  
Beslutning: Taget til efterretning.

8. Orientering ved bestyrelsesmedlemmerne. Der blev orienteret fra bestyrelseskonferencen, hvor et af temaerne var værdiskabende bestyrelsesarbejde. BL orienterede fra kredsarbejdet.  
Beslutning: Taget til efterretning.
  
9. Eventuelt. Planlægning julefrokost. ES og OS vil gerne planlægge julefrokosten.

Annalise Lyngkilde / Hans Peter Hollænder  
Formand / Forretningsfører