



## REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE

### SÆBO – Sydals Ældreboliger

Torsdag den 3. oktober 2024. Kl. 10.00.

Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg

#### D A G S O R D E N:

1. Orientering fra administrator og formand
  - a. Orientering om udlejningen pr. september 2024

Beslutning: Taget til efterretning.

2. Langtidsplan (bilag). Til drøftelse.  
Beslutning: Godkendt.

3. Resumé af markvandring 15. august 2024.

Hækken var ikke klippet som aftalt på Kobbelled og der var meget ukrudt i den. Inspektøren følger op.

På Midthave 60 blev brandtomten besigtiget. Der er nogle strenge krav til dokumentation, og krav som til nybyggeri er gældende. Mulighederne for en let byggekonstruktion blev drøftet, og hvis alt går galt, blev muligheder for at lave en dobbeltgarage i stedet også drøftet.

I Tandsbusk blev det besluttet, at det vil være hensigtsmæssigt at få bestilt en ny asfaltbelægning fra Søbos boliger og hen til de fælles skraldespande, da der er skader i belægningen, og desuden vil det være hensigtsmæssigt at få p-pladserne asfalteret – de er kun med grus i dag.

På Vimmelskftet blev mulighederne for 4-5 carporte op mod gavlen i en let træ- eller stålkonstruktion drøftet. Formanden vil undersøge forhåndsinteressen, når der realistisk set skal betales en månedlig leje på 300-400 kr. pr. carport.

Beslutning: Carporte Vimmelskftet udskydes. Ellers taget til efterretning.

4. SÆBO som en del af Boligforeningen Søbo

På sidste bestyrelsesmøde som lukket punkt, blev det besluttet, at der kan arbejdes videre med en sammenlægning mellem SÆBO og afd. 114 Midthave, Tandsbusk og Mølvang i Søbo. Afd. 114 har 10 boliger i Midthave, Lysabild, 10 boliger i Tandsbusk, Tandslet, og 12 boliger i Mølvang, Skovby. SÆBO, administreres af Søbo har 39 boliger fordelt på 10 i Midthave ved siden af vores, 8 i Tandsbusk ved siden af vores, 2 på Ertebjergvej i Tandslet, 4 på Lillehave i Lysabild, 7 på Kobbelled på Kegnæs og 8 på Vimmelskftet i Høruphav.

SÆBO er en selvejende institution, som i sin tid blev oprettet af Sydals Kommune, som ønskede ældreboliger, men som ikke kunne låne hertil som kommune. Ved kommunesammenlægningen ønskede den nye storkommune at sælge boligerne/afvikle disse, da man kun ønsker ældreboliger i forbindelse med plejecentrene. Det var ikke muligt at sælge boligerne, da de er oprettet som lette kollektivboliger i sin tid, og beboernes penge er henlagt er vedligeholdelse mv. I stedet er SÆBO fortsat som selvejende institution administreret af Boligforeningen Søbo, og med en bestyrelse på 3 personer, en udpeget af byrådet jf. vedtægterne, en beboerrepræsentant p.t. formand og en udpeget af Søbos bestyrelse. Boligerne er mest 2-værelses, enkelte 3-værelses, og de udlejes til seniorer over 50 år uden hjemmeboende børn.

Lette kollektivboliger er afskaffet som begreb, og der er via bekendtgørelse om omdannelse mv. lagt op til at sådanne boliger bliver almene boliger.

Da Søbo overtog administrationen i 2015 var 7 af de 39 boliger i tomgang, og organisationsbestyrelsen ønskede på baggrund heraf ikke at overtage boligerne. I dag er der stort ingen tomgang mere, og boligerne er vel vedligeholdt. Spørgsmålet om en sammenlægning med afd. 114 er derfor nu meget relevant. SÆBO har lidt bedre økonomi end afd. 114, men er jo meget mere sårbar økonomisk set – de har jo heller ingen hovedforening eller Landsbyggefond bag sig med reserver og mulighed for at søge trækingsret mv.

Tidligere før det store tilgængelighedsprojekt i afd. 114 i Midthave og Tandsbusk, var Søbos boliger nok i ringere forfatning end SÆBOs men nu er det meget lige. SÆBOs bestyrelse har drøftet mulighederne for nybyg/udvidelse (på et kommunalt areal op til Vimmelskaflet i Høruphav), da der er forventes yderligere behov for seniorboliger i fremtiden, men det er ikke muligt for dem med den juridiske konstruktion, som de har p.t.

En stor fordel for SÆBOs beboere vil være, at der spares moms på administration og gårdmandstimer, hvis de bliver en del af Søbo. Der er ikke den store forskel på huslejerne – de vil nemt kunne harmoniseres på laveste niveau ved en sammenlægning, da henlæggelseskontiene kan sammenlægges, så man er mindre sårbar.

SÆBO har i Midthave og Tandsbusk fælles naturgasfyr og store varmpumper – nærmest som små fjernvarmeforsyninger. I afd. 114 har 9 huse i såvel Midthave som Tandsbusk deres egne små naturgasfyr. I dag kan de ikke få varme fra SÆBO, fordi det er 2 forskellige juridiske enheder, men det kunne de, hvis de er en afdeling.

Det vil sandsynligvis være nemmere at få valgt beboere til en afdelingsbestyrelse ved en sammenlægning, især hvis det nuværende aktivitetsniveau fra den nuværende SÆBO bestyrelse kan overføres til en ny samlet afdeling. Det har i flere år ikke været muligt at få valgt en afdelingsbestyrelse i afd. 114.

Boligforeningen Søbos bestyrelse har 5. august 2024 godkendt at der kan arbejdes videre med sagen, men endelig beslutning vil skulle træffes af foreningens øverste myndighed repræsentantskabet, som holder ekstraordinært møde 25. november 2024. Jf. SÆBOs vedtægter skal Byrådet i Sønderborg Kommune også godkende noget sådant.

Til sagen er Landsbyggefonden bedt om en udtalelse om økonomien. Den forventes at foreligge til mødet. Deres udtalelse forventes mest at vedr. støttede lån/henlæggelser/udamortiserede lån, idet der er forskel på at være selvejende/privat og almen. Kort fortalt vil de låneydelser, der er udamortiserede og som der i dag foretages særlige henlæggelser af, i stedet skulle indbetales til Søbos dispositionsfond og LBF, hvor der så er mulighed for søge midler fra ved større renoveringer og moderniseringer. Denne mulighed har SÆBO ikke haft hidtil.

Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at bestyrelsen træffer endelig beslutning om, at SÆBO ønsker at blive en selvstændig afdeling i Boligforeningen Søbo med henblik på efter senere godkendelse at blive sammenlagt med Søbos afd. 114.

Hvis anbefaling følges, bør der snarest muligt afholdes møde med Søbos formand og næstformand.

**Beslutning:** Godkendt. Møde arrangeres med Søbos formand og næstformand.

## 5. Budget 2025 (Bilag)

Budgettet muliggør, at huslejen holdes i ro. Lejetabet ved tomgang er reduceret væsentligt i forhold til tidligere, men der skal fortsat være stort fokus på udlejningen. Budgettet gennemgås på mødet og kan også tilrettes.

Der er udarbejdet 2 budgetter. Et med uændret husleje, og et med en nedsat husleje, hvis omdannelse af SÆBO til en selvstændig boligafdeling i Boligforeningen Søbo kan

gennemføres i 2025. Huslejen kan sættes ned, fordi der ikke vil skulle betales moms fra SÆBO til Søbo for de leverede ydelser, da man ikke betaler moms af ydelser til sig selv.

Beslutning: Godkendt.

6. Drøftelse af beboermødets dagsorden til 4. november 2024 kl. 10.30.  
P.g.a. brug af gæsteværelset på Midthave 42 til genhusning kunne mødet afvikles på Kobbelled i stedet.  
Punkter kunne være: Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg, fremlæggelse af regnskab 2023 til orientering, forslag, fremlæggelse af budget 2025 til godkendelse, orientering ved formanden, herunder om branden, beslutning vedr. fremtid i Søbo, møde med Søbo, evt. nybyggeri, valg af beboerrepræsentantsuppleant, evt.  
Beslutning: Dagsorden ok.
7. Evt. HPH kommer med datoforslag til møde med Søbo.