



Referat fra bestyrelsesmødet
Mandag den 4. november 2024, kl. 16.30.
Sundsmarkvej 14, Sønderborg

Alle til stede

1. Forslag til mødekalender/årshjul for 2025.
 1. udkast (bilag). Kan også sættes også på dagsordenen i december. Skal jf. tidligere beslutning også offentliggøres på hjemmesiden.
Beslutning: Udkast godkendt.
2. Budgetopfølgning 2024 (bilag). Der forventes et overskud i hovedforeningen.
Beslutning: Taget til efterretning.
3. Orientering fra administrationen.
 - a. Orientering om nye opnoteringer og tildelte boliger. (bilag)
Beslutning: Taget til efterretning.
 - b. Udkast til dagsorden til ekstraordinært repræsentantskabsmøde 25. november 2024. Novembermøde
Følgende dagsorden foreslås: 1) Valg af dirigent, 2) Formanden orienterer om arbejdet i den forløbne periode, 3) evaluering af afdelingsmøder, 4) Kursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer på Business College Syd Sønderborg januar 2025, 5) Forslag til vedtægtsændringer. 6) Evt. nybyggeri, herunder Bülowsvej 6, 7) Fornyet bemyndigelse til grundkøb og ejendomskøb/ejendomsoverdragelse samt evt. salg Bülowsvej 6, 8) Forslag om optagelse af SÆBO som almen boligafdeling i Søbo, 9) Forslag om iværksættelse af lokalplan for Borgmester Andersens Vej 1-39
Beslutning: Godkendt. Volumenstudie for afd. 11 sendes til de i organisationsbestyrelsen, der ikke er med i byggeudvalget.
 - c. Afkast Nykredit investeringsbeviser almen (bilag)
År til dato til og med 3. kvartal.
Beslutning: Ikke modtaget.
 - d. Afkastrapport Sydbank (bilag)
År til dato til og med 3. kvartal.
Beslutning: Taget til efterretning.
 - e. Orientering om saldo på trækingsretskonto i LBF (bilag).
Der står 10.339.604,74 kr. på kontoen. Der er også en kvartalsvis tilførsel på 369 t.kr. og så er der næsten hvert kvartal en sag eller to med totalreovering af foreningens ældre rækkehuse, som typisk får tilskud på 100-200 t.kr. pr. hus. Hertil kommer enkeltstående større energireoveringer.
Beslutning: Taget til efterretning.
4. SÆBO (Sydals Ældreboliger) som en del af Boligforeningen Søbo..
Afskrift fra lukket møde i august: Afd. 114 har 10 boliger i Midthave, Lysabild, 10 boliger i Tandsbusk, Tandslet, og 12 boliger i Mølvang, Skovby. SÆBO, som vi p.t.

administrerer 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 Vimmelskafte 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 bag sig med reserver og mulighed for at søge trækningsret 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 Vimmelskafte 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 naturgasfyrr og store varmepumper – nærmest som små fjernvarmeforsyninger. I afd. 114 har 9 huse i såvel Midthave som Tandsbusk deres egne små naturgasfyrr. 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.

Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler at sagen drøftes, og at der arbejdes videre med sagen.

Beslutning: EJ forlod lokalet. Der arbejdes videre med sagen. Økonomien belyses nærmere.

Ovenstående møde er i kalenderen den 29. oktober 2024.

Bestyrelsen for SÆBO har godkendt budgettet for 2025 med uændret husleje. Der foreligger også et tænkt eksempel på et budget for 2025, hvor SÆBO er en del af Søbo – dette medfører en momsbesparelse på administration og gårdmandstimer (eget arbejde så), så huslejen kunne reduceres med 3,63 %. Bestyrelsen har besluttet, at momsbesparelsen kan indgå i budgettet for 2026.

Det foreligger nu udtalelse fra LBF – et som forventet meget teknisk svar (bilag tidligere sendt pr. mail 10. oktober 2024). Det væsentligste omkring økonomien er momsbesparelsen. Det vil dog også være en væsentlig lettelse ikke at skulle

administrere efter det ældre regelsæt, der gælder specielt på statussiden i SÆBOs regnskab.

På mødet drøftes det videre forløb. Næste skridt, hvis repræsentantskabsmødet i Søbo godkender sammenlægning, vil være at søge om Byrådets godkendelse, da kommunen er SÆBOs stifter, og da beliggenhedskommunens godkendelse er nødvendig jf. den såkaldte omdannelsesbekendtgørelse. Kommunen skal ved godkendelse meddele dette til ministeriet.

Der blev forelagt ventelister og tal for tomgang.

Beslutning: Der var stemning for at tage sagen med på repræsentantskabsmødet 25. november 2024.

5. Boligsocial helhedsplan (bilag)

Der er rundgang med Landsbyggefonden mandag den 4. november 2024 om formiddagen – de vil bl.a. så vidt vides besigtige afd. 15 og 37 sammen med en del af SAB's og B42's afdelinger i Sønderborg. De tager også til Nordborg.

Beslutning: Taget til efterretning.

6. Bestyrelsevaluering (bilag). Gennemgået. Alle har svaret.

Beslutning: Godt at bestyrelsen kan debattere.

7. Orientering ved formanden. Fordeling af opgaver ved repræsentantskabsmødet.

Evalueret af formandsmødet. AL orienterede fra det ekstraordinære afdelingsmøde i afd. 11. AL orienterede om kredskonferencen, hvor BP også deltog. Emnet var nærhed i sundhed.

Beslutning: Opgaverne blev fordelt for repræsentantskabsmødet.

8. Orientering ved bestyrelsesmedlemmerne. Der blev spurgt ind til telefontiderne for ejendomsfunktionærerne. Brug af fuldmagter blev drøftet – ej muligt, men kan blive aktuelt i ældreboliger og bofællesskaber. Antenneforening drøftet. 12. november 2024 er der ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 2. 14. november 2024 er der ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 122 omkring vinterbekæmpelse og tilhørende huslejestigning. Fusionen mellem Sønderborg Varme og Broager Fjernvarme er godkendt.

Beslutning: Taget til efterretning.

9. Eventuelt. Der er nye ejendomsvurderinger på vej i 2025 jf. BL info nr. 1124.

Annalise Lyngkilde / Hans Peter Hollænder
Formand / Forretningsfører