



**Referat fra foreningens ekstra ordinære repræsentantskabsmøde
mandag, den 25. november 2024
på Hotel Scandic, Ellegårdsvej 27, 6400 Sønderborg, kl. 17.15-20.45**

Tilstede: 65 medlemmer af repræsentantskabets 86 medlemmer.
Fra administrationen deltog følgende: Hans Peter Hollænder, Jette Pørksen Kristensen, Mona Christiansen og Lene A. Bergmann

Repræsentantskabsmødet blev indledt kl. 18.30 efter registrering af fremmødte og bispisning.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

Birger Persson blev valgt. Konstaterede at mødet var rettidigt indkaldt og dermed beslutningsdygtigt.

Valg af referent: Lene A. Bergmann

Valg af stemmetællere – Jette P. Kristensen og Mona Christiansen

2. Orientering v/Annalise Lyngkilde

I den forløbne periode har vi alle deltaget i diverse afdelingsmøder, og et af de punkter, som næsten var oppe på alle møderne, var gartnerarbejdet. Der er ingen tvivl om, at især hækklipning ikke har været udført tilfredsstillende rundt omkring. Når man i en afdeling har vedtaget, at hækken må være 1,40 meter, og man som beboer har ventet på, at hækken endelig blev så høj, så er det skuffende at gartneren klipper den ned til 1 meter. Inspektøraftdelingen har holdt møder med vores nuværende leverandør og gjort opmærksom på problematikken. Ligeledes har man bedt om tilbud hos andre leverandører, hvor vi stadig afventer tilsendelse af tilbud. Men det har ikke afholdt dem for at kontakte andre leverandører. Så der arbejdes fortsat på at finde løsninger, som vi alle kan være tilfredse med. Organisationsbestyrelsen har også drøftet emnet på det nys afholdte ERFA møde med B42 og NAB for at høre deres erfaringer. De oplever de samme problemer med deres leverandører, men prøver også at løse dem ved at beboerne overtager al hækklipning omkring deres egne haver/terrasser. Men vi må også respektere de beslutninger, som tages på afdelingsmøderne omkring vedligeholdelse og prøve at finde løsninger.

Som nævnt på repræsentantskabsmødet i maj, havde vi sagt ja til at deltage i en prækvalifikation for helhedsplaner for 2025-2029. Her ville vi kunne ansøge om tilskud til en boligsocial/helbredsorienteret indsats. For Søbo ville afdeling 15 Hjørtevej/Stationsvej og Afd. 37 Augustenborg Landevej være i spil. Landsbyggefonden har været på besøg i Sønderborg og besøgt alle de relevante afdelinger. Vi har netop modtaget info om, at Afd. 15 ikke er kvalificeret. Men det er



Afd. 37. En indsats kunne være rettet mod ensomhed eller bedre sundhed i afdelingen via tilbud om fælles gåture. Vi skal nu i gang med, sammen med afdelingsbestyrelsen, at se på, om det kan være relevant for Søbo at deltage i helhedsplanen. I Nørager har man haft stor gavn af helhedsplaner gennem årene. Man har bl.a. kigget på, hvordan man kunne hjælpe flere i arbejde.

Umiddelbart anslår jeg ikke de store problemer i afdelingen, da beboersammensætningen er blevet godt hjulpet på vej ved at have studerende boende, som får tildelt boliger gennem StudieBolig Syd, og desuden har vi endelig fået grønt lys til sammenlægning af nogle af de 1-værelses lejligheder.

Jeg vil også lige benytte lejligheden til at nævne, at vi står overfor store økonomiske udgifter i løbet af de kommende år med hensyn til vores IT system. Vores leverandør Unik har meddelt, at de udfaser IT systemet Bolig4, og vi er derfor i gang med, sammen med Domea, at se på andre løsninger. Dvs. vi skal forvente at udskifte vores IT på kontoret i løbet af 2026. Heldigvis er Søbo en velfunderet forening, og pengene er til stede. Men jeg synes I skal vide, at vi kommer til at bruge nogen af dem til nyt IT system de næste par år.

Sidst, men ikke mindst, vil jeg lige minde om, at det næste beboerblad ikke bliver omdelt i en trykt version. Dette som et led i en forsøgsordning. I vil som altid kunne finde de relevante oplysninger på hjemmesiden.

Det er også på hjemmesiden, at I kan se referaterne fra bestyrelsesmøderne i Organisationsbestyrelsen og fra jeres egne afdelingsmøder. Mange afdelingsmøder er også flinke til at sende referater fra deres bestyrelsesmøder ind til Lene og Tanja, som så får dem på hjemmesiden.

Bemærkninger til beretningen:

I forbindelse med den digitale udgave af SøboNyt, blev der nævnt, at man er bekymret for ældre beboere der ikke har computer. Vil de ældre beboere modtage alle informationer fra Søbo? Annalise Lyngkilde forklarede, at den digitale udgave af SøboNyt er en forsøgsordning og vil blive evalueret efterfølgende. Der blev præciseret, at alle informationer kommer ud til alle beboere.

Jørgen Schmidt, afd. 8 spurgte om der blev overvejet at lave en billigere udgave af det trykte SøboNyt – f.eks. en billigere papirkvalitet. Annalise Lyngkilde svarede, at det bliver alt evalueret senere. Det digitale SøboNyt er ikke en endegyldig beslutning.

Jørgen Schmidt afd. 8 var overrasket over kritikken omkring hækklipning. Deres afdeling har ingen kritik af leverandøren og ønsker ikke et andet firma til opgaven.

3. Evaluering af afdelingsmøderne

Bianca Lass gav en kort evaluering af årets afdelingsmøder. Der har været 517 beboere til afdelingsmøder – det er lidt mindre end sidste år. Stor tak til alle der deltog.



Der er enkelte beslutninger, der efterfølgende er drøftet i organisationsbestyrelsen. Det har blandt andet været omkring service ved elevatorsvigt, forslag om en særlig markise, tilskud til solceller og service vinterbekæmpelse. Der er efterfølgende været afholdt enkelte ekstra ordinære afdelingsmøder

4. Kursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Jens Peder Nørgaard informerede kort om kursusdagen for afdelingsbestyrelser. Det afholdes lørdag den 25. januar 2025, men stedet kendes endnu ikke. Et emne der er med til kurset i januar, er regnskab/budget, da det er lidt tid siden det sidst har været med.

Der arbejdes med andre emner i samarbejde med BL.

Hvis der er nogen der har forslag til emner, så må de gerne sendes til Jens Peder Nørgaard.

5. Forslag til vedtægtsændring

Annalise Lyngkilde gennemgik kort, hvad der er til grund for denne vedtægtsændring.

I september blev der valgt 86 medlemmer til repræsentantskabet – i alt var det muligt at vælge 105 repræsentanter.

Til dagens repræsentantskabsmøde deltager kun 65 repræsentanter. For at vedtage en vedtægtsændring skal 2/3 af de 86 valgte repræsentanter møde op, og ved afstemning skal 2/3 af de fremmødte stemme for.

Der er selvfølgelig forståelse for afbud på grund af sygdom og lignende, men der er generelt for lavt fremmøde. Hvis man lader sig vælge til repræsentantskabet, så forventes der også, at man gør en indsats for at møde op til de 2 årlige møder.

På formandsmødet i oktober var der enighed om at fremlægge denne vedtægtsændring på repræsentantskabsmødet.

Det blev præciseret, at der ikke ønskes at reducere antallet af repræsentanter på grund af økonomi.

Der var en lang diskussion og der var mange meninger.

Der blev spurgt til muligheden for at vælge suppleanter, så det måske kunne sikre et bedre fremmøde. Hans Peter Hollænder oplyste, at der normalt ikke vælges suppleanter. Hvis det ønskes, så skal der senere fremsendes – og vedtages - et forslag til vedtægtsændring. Det står ikke i vedtægterne i dag.

Der kan ikke bruges fuldmagter, da det ikke kan lade sig gøre rent lovmæssigt.

Der blev nævnt, at de fremmødte ikke burde blive mødt med kritik, da de var mødt op. Annalise Lyngkilde svarede, at hun var meget taknemmelige for dagens fremmøde, men man skulle forstå, hvor nødvendigt det var at møde op. Man skal tænke sig om, inden man lader sig vælge, vi skal have repræsentantskabet gjort mere beslutningsdygtigt. Det er bekymrende, at vi ikke kan vælge flere til repræsentantskabet – kun 86 valgt ud af 105 mulige og kun 65 fremmødt til møde.

Der blev spurgt til de afdelinger der ikke har nogen repræsentanter valgt – f.eks. afd. 124. Hvordan sikrer vi, at de også bliver hørt? Der kan vedtages noget som



vedrører dem. Annalise Lyngkilde svarede hertil, at det desværre ikke kan sikres, men organisationsbestyrelsen gør alt, hvad de kan for at hjælpe alle.

Hans Peter Hollænder nævnte, at d. 124 Askerøj er ældreboliger, som beboere er visiteret til. Det er lovkrav, at der skal være mulighed for en repræsentant i hver afdeling.

Willy Huber, afd. 130 nævnte, at det har betydning, hvilken beboersammensætning der er i afdelingen. Mange har ikke overskud til at deltage i repræsentantskabet, det kan man ikke forlange. Der vil aldrig være 100% opbakning.

Afstemning - der skal være 44 stemmer for forslaget, for at ændringen er vedtaget.

Forslaget faldt, da der kun var 39 der stemte for.

6. Orientering om evt. nybyggeri, herunder Bülowsvej 6

Hans Peter Hollænder orienterede kort omkring Bülowsvej 6.

Lokalplan var i høring ind til midt i november og kommer nu i supplerende høring.

Hvis alt går godt, så kan vi starte byggeriet i slutningen af 2025. Vi tror på, at projektet kommer i gang. Byggeriet skal bestå af familieboliger og studieboliger. Hvis der ikke er brug for studieboliger, så skal de kunne lejes på almindelige vilkår. Vi vil gerne bygge på Augustenborg Havn. Ny investor er ikke fundet, kommunen ved, at vi er interesserede. Vi er klar hvis muligheden byder sig.

På Prins Henrik Avenue er der lavet midlertidige studieboliger i 3 år. Der er mulighed for forlængelse. Søbo er i dialog med Hansen Ejendomme om eventuelle projekter.

Spørgsmål:

Bettina Oehlers, afd 151 – hvis der bliver bygget mere i Augustenborg, bliver der så ansat flere gårdmænd?

Hans Peter Hollænder svarede, at det finder vi selvfølgelig ud af. Da vi tidligere har udvidet med andre byggerier, er der kommet gårdmandstimer fri, da der f.eks. er kommet nedgravede affaldsbeholdere. Derfor har det ikke været nødvendigt med nyansættelser.

7. Fornyet bemyndigelse/delegation til organisationsbestyrelsen til grundkøb, iværksættelse af nyt byggeri, pantsætning af afdelingens ejendomme og ejendomskøb/ejendomsoverdragelse samt evt. salg af Bülowsvej 6

Annalise Lyngkilde oplyste, at punktet er med hvert år. Alene af den årsag, at det er vigtigt, at det lige bliver vendt. Tidligere er der givet tilladelse til at f.eks. købe en grund, ellers skal repræsentantskabet indkaldes for hver beslutning, der skal tages. Lokalplanen til Bülowsvej 6 er desværre ikke klar, men vi forventer ikke at skulle sælge grunden. Dette er blot en fornyelse af tilladelsen. Hvis der dukker et godt tilbud op, så må vi slå til.

Christa Lunn, afd. 11: Handler det kun om køb af ny grund, eller dækker det også over byggerier i nuværende afdelinger? Kan sætningen præciseres mere?

Svar: det drejer sig kun om nybyggeri.



Afstemning – 59 stemmer for, tilladelsen vedtaget.

8. Forslag om optagelse af SÆBO som almen boligafdeling i Søbo

Hans Peter Hollænder gav en kort beskrivelse af forslaget. I 2015 overtog Søbo administrationen af Sydals Ældreboliger - Sydals Ældreboliger er en selvejende institution. Det er gode boliger i Sæbo. Vedligeholdelsesstandarden er god, og der er en god økonomi i Sæbo.

Der er ikke lange ventelister, men det er godt, at vi har boliger i områderne. Sæbo har 39 boliger.

Man kan være betænkelig ved tomgang – lige nu er der en bolig på Kegnæs i tomgang.

Afd. 114 får mest ud af optagelsen af Sæbo – afdeling 114 består i dag af 32 boliger.

Annalise Lyngkilde nævnte, at afdeling 114 skal godkende sammenlægningen med dem senere. Det er en økonomisk god velfungerende foreningen. Bekymringen har været boligerne på Kegnæs – kan de blive ved med at leje ud? Er diskuteret i organisationsbestyrelsen.

Birger Persson tilføjede, at ingen ved om vi kommer til at trække tomgang ind i boligforeningen.

Afstemning – 59 stemmer for – forslaget er vedtaget.

9. Forslag om iværksættelse af lokalplan for afd. 11 Borgm. Andersens Vej 1-39

Hans Peter Hollænder gennemgik kort hovedpunkterne i det materiale, der er udsendt sammen med indkaldelsen.

Der har været afholdt ekstra ordinært møde i afdeling 11 den 28. oktober 2024.

Der skal kun tages stilling til, om man skal bede kommunen lave en lokalplan for området – ikke noget om hvilket byggeri det skal være.

Der findes i dag ikke en lokalplan for afdeling 11. Da der er meget fokus på at skaffe flere boliger i Sønderborg, så kigges der efter muligheder. Kommunen kan komme og forlange mere byggeri, da der ikke eksisterer en lokalplan.

Grundskylden i afd. 11 er steget meget – organisationsbestyrelsen er øverste ansvarlige og er derfor meget opmærksom på dette.

Efter Hans Peter Hollænders fremlæggelse, bad Christa Lunn fra afdeling 12 om ordet.

Christa Lunn udtalte på vegne af alle beboere i afdeling 11, at emnet ikke er tilstrækkeligt belyst, og afdelingsbestyrelsen vil gerne have udsættelse af punktet. Afdelingen har ikke noget imod lokalplanen, men bebyggelsesprocenten - de vil gerne have en lokalplan med en bebyggelsesprocent på 30%.

Afdelingen er kede af, at der er tale om rækkehuse. De vil gerne have lejligheder, da rækkehuse vil være forstyrrende for alle beboere, og de ønsker ikke deres græsplæner ødelagt. Afdelingen vil gerne have belyst flere muligheder for byggeri. Bekymringsmail fra afdelingen er fremsendt til organisationsbestyrelsen.



Afdelingens beboere føler sig ikke hørt.

Hans Peter Hollænder oplyste, at der kommer til at stå en max bebyggelsesprocent i lokalplanen, men vi skal komme kommunen i forkøbet. Kommunen kan i princippet pludselig kræve en bebyggelsesprocent på 60%. Afdeling 11 har i dag en bebyggelsesprocent på 30%.

Oplægget fra Søbo er med en bebyggelsesprocent på 40%.

Der er ikke taget nogen beslutninger, derfor er det på dagsordenen.

Spørgsmål:

Bettina Oehlers fra afd. 151: Hvor lang tid tager en lokalplan? Hans Peter

Hollænder: Der kan gå flere år. Der behøves ikke at blive bygget, selvom der er en lokalplan.

Annalise Lyngkilde nævnte, at dette handler om rettidig omhu for afdeling 11. Det er ikke rimeligt at afdeling 11 skal betale for en bebyggelsesprocent på 60% i ejendomsskat, fordi der ikke er en lokalplan. Det er organisationsbestyrelsens ansvar.

Jørg Peper, afd. 12: Bliver repræsentantskabet hørt, hvis der skal bygges? Hans

Peter Hollænder: ja, repræsentantskabet vil blive hørt.

Birger Persson oplyste, at punktet ikke kan udsættes, da der fra afdeling 11 ikke er fremsendt ønske herom inden repræsentantskabsmødet.

Afstemning – 48 stemmer for – forslaget er vedtaget.

Annalise Lyngkilde sluttede mødet med at sige tak for fremmøde, god debat og drøftelse.

Annalise Lyngkilde sagde tak til Jette P. Kristensen, der snart går på pension. Jette har gennem mange år hjulpet alle afdelinger igennem deres regnskaber og budgetter. Jette fik velfortjente klapsalver fra forsamlingen.

Underskrift dirigent

Underskrift formand