Referat fra bestyrelsesmødet

Mandag den 12. juni 2017. Kl. 16.30

Sundsmarkvej 14, Sønderborg

Alle til stede

---

1. Hovedforeningens budget 2018.
   Hans Peter Hollænder fremlægger oplæg til budget med udgangspunkt i et uændret administrationsbidrag på 4.000 kr. Regnskabsmedarbejder Jette Pørksen Kristensen deltager evt. under dette punkt.(bilag)
   Beslutning: Godkendt.

2. Referat fra repræsentantskabsmødet den 15. maj 2017. Tidligere udsendt.
   Beslutning: Taget til efterretning.

3. Orientering fra administrationen.

   a. Orientering om nye opnoteringer og tildelte boliger (Bilag).
      Beslutning: Taget til efterretning.
   b. Ledige boliger i Sønderborg Kommune
      For første gang i lang tid er der nu under 2 % ledige boliger i Sønderborg Kommune, idet der efter det seneste nedrenoveringsprojekt i Nordborg pr. 1. maj 2017 er 1,46 % ledige boliger i kommunen, næsten alle familieboliger i Nordborg.
      Beslutning: Taget til efterretning.
   c. Opfølgning forsikringer.
      Der er holdt det årlige statusmøde med forsikringsmægler Willis. Forsikringsåret har været præget af det gennemførte EU-udbud med sammenlægning af tidligere ASBO og Søbo forsikringsprogram. Resultatet af udbuddet var meget opløftende samlet set opnåede vi en reduktion af præmien gældende fra 2017 målt i forhold til 2016 udgiften på ca. kr. 337.000. Det er Willis opfattelse, at Søbo er korrekt forsikret og at samarbejdet er velfungerende.
      Beslutning: Taget til efterretning.

4. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen.
   Organisationsbestyrelsen godkendte en ny forretningsorden den 6. juni 2016. Forretningsordenen forelægges til fornyet/revideret vedtagelse ved nyvalg/genvalg til bestyrelsen. Forretningsordenen ligger på foreningens hjemmeside www.soebo.dk under Om Søbo. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at forretningsordenen ellers ikke ændres/tilpasses med mindre bestyrelsen finder anledning hertil.
   Beslutning: Godkendt med den ændring, at det både kan være en tablet og en pc´er, der stilles til rådighed for bestyrelsen.

5. Konstituering. Sidste års beslutning anført i kursiv

   a. Næstformand. *Hanne Petz*
      Beslutning: Hanne Petz genvalgt.
   b. Byggeudvalg. *Annalise Lyngkilde, Hanne Petz, Erling Jürgensen og Poul Erik Jørgensen*
      Beslutning: Annalise Lyngkilde, Hanne Petz, Erling Jürgensen og Jens Peder Nørgaard blev valgt.
   c. Kredsdelegerede i 8. Kreds. *Hele organisationsbestyrelsen og Hans Peter Hollænder*
      Beslutning: Genvalg.
   d. Organisationsbestyrelsens beretningsudvalg. *Annalise Lyngkilde og Hans Peter Hollænder*
      Beslutning: Genvalg.
   e. Studietursudvalget SØBO og NAB. *Hanne Petz*
      Beslutning: Genvalg.
   f. Kursusudvalget SØBO og NAB. *Hanne Petz*
      Beslutning: Hanne Petz og Jens Peder Nørgaard valgt.
   g. Bladudvalg SØBO:. *Anne Cathrine Sørensen, Poul Erik Jørgensen og Erling Jürgensen*
      Beslutning: Anne Cathrine Sørensen, Erling Jürgensen og Birger Persson blev valgt.
   h. Kontaktudvalg mellem boligorganisationer og Sønderborg Kommune. *Annalise Lyngkilde og Hans Peter Hollænder*
      Beslutning: Genvalg.
   i. Repræsentant i bestyrelsen for Augustenborg Fjernvarme: *Anne Catrine Sørensen.*
      Beslutning: Genvalg.
   j. Repræsentanter til Domea. Der kan udpeges 7 repræsentanter. Organisationsbestyrelsen udpeger selv. Der er ikke kommet interessetilkendegivelser ind fra afdelingsbestyrelserne
      Beslutning: Som hidtil.
   k. Kontaktpersoner til afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Følgende er p.t. valgt: Afd. 1: EJ, afd. 25: HP, afd. 102: ACS, afd. 108: CS, afd. 114: CS, afd. 119: ACS, afd. 122: CS, afd. 125: CS, afd. 131: CS.
      Beslutning: Genvalg.
   l. Bestyrelsesmedlem i Sydals Ældreboliger: *Poul Erik Jørgensen, suppleant Erling Jürgensen.*
      Beslutning: Erling Jürgensen blev valgt. Jens Peder Nørgaard blev suppleant.

   Derudover kan det oplyses, at tidligere organisationsbestyrelsesformand Jens Erik Nielsen er repræsenteret i Sønderborg Fjernvarmes bestyrelse valgt direkte af lejerne og at han fortsætter hermed, at Poul Erik Jørgensen er valgt ind i Sydenergis repræsentantskab af alle andelshavere opstillet på Søbos installationer og at han fortsætter til udløb af valgperioden, og at forretningsfører Hans Peter Hollænder er valgt ind i Nykredits repræsentantskab opstillet på Søbos lån.

6. Orientering ved formanden. Har været til kredsmøde i 8. kreds. Den 31. oktober 2017 er der næste kredsmøde i Aabenraa. Vedr. Bülowsvej senere på dagsorden. Formand og næstformand har fået invitation til sommermøde med Project Zero sammen med de øvrige boligforeningers formænd og næstformænd. Fremover bliver alt til bestyrelsesmøderne alene oploadet via Domea. Der sendes alene en mail, om at materialet er klar. Dette også af hensyn til de skærpede dataregler fra maj 2018.
   Beslutning: Taget til efterretning.

7. Orientering ved bestyrelsesmedlemmerne. EJ har deltaget i DOAs ekstraordinære repræsentantskabsmøde, hvor man blev præsenteret for den nye chef. Der skal vælges ny formand til efteråret. ACS har været til Domeas landskonference. Der har været en del omkring byggesager.
   Beslutning: Taget til efterretning.

8. Den årlige rundgang med inspektørafdelingen den 29. juni 2017. Program fra inspektørafdeling i bilag.
   Beslutning: Taget til efterretning.

9. Organisationsbestyrelsesmedlemmernes deltagelse i afdelingsmøderne 2017.
   Bilag.
   Beslutning: Udkast til beretninger til afdelinger uden afdelingsbestyrelser udfærdiges af administrationen til hjælp for afdelingernes kontaktpersoner. HP laver selv for afd. 25. Tages op i august mødet igen. Alle møder fordelt.

10. Varmepumper til Fynshav, evt. tilskud hertil
    I områder, hvor der ikke kan forventes at komme fjernvarme og som i dag opvarmes med naturgas, er det værd at overveje alternativ energi af hensyn til miljøet og økonomien. Project Zero anbefaler i den forbindelse varmepumper. En luft/vand varmepumpe nedsætter udgifterne til opvarmning og produktion af varmt vand. Primært fordi man anvender luften udenfor som energikilde, og fordi luft/vand varmepumper kendetegnes ved en høj energieffektivitet. Med varmepumper er der mulighed for ved tagudskiftning eller når solceller bliver endnu billigere at få en endnu større andel dækket af vedvarende energi ved at supplere med solceller.

    I vore 2 afdelinger i Fynshav, afd. 110 Højbo/Bakkebo er der elvarme i 12 ældreboliger på Bakkebo og enkeltstående naturgasfyr i 16 af husene, samt et fælles fyr til 7 boliger i bofællesskabet. I den nyere afdeling 128 Ærøvej/Svinget er der et stort naturgasfyr, som opvarmer alle 24 huse.

    Der gives energitilskud på ca. 30 øre pr. sparet kwh. Der henvises til bilag med de beregnede energitilskud for de forskellige løsninger.

    I afdeling 128 er indkøb og installation af to større varmepumper til ca. 300 t.kr. p.g.a. det fælles fyr så fordelagtig, at afdelingen kan finansiere de 2 nødvendige varmepumper selv indenfor tilbagebetalingstiden. Sagen vil derfor blive forelagt på ordinært afdelingsmøde til endelig afgørelse.

    I afdeling 110 vil det være meget hensigtsmæssigt at anskaffe varmepumper også især p.g.a. de 12 boliger med elvarme, som er vore eneste boliger med elvarme, men også i resten af afdelingen, fordi de enkeltstående fyr i høj grad vil stå foran udskiftning i de kommende år, og flere fyr har allerede måttet skiftes. Afdelingen har dog ikke så store henlæggelser, og ventelisten til boligerne i afdelingen er ikke lang, hvorfor forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at organisationsbestyrelsen overvejer tilskud fra trækningsretten (energiforbedringer) og tilskud fra dispositionsfonden for at fremme udlejningen.

    Husene i afdeling 110s forventede årlige besparelse på varme forventes at være mellem 3.000 kr. og 3.700 kr. pr. hus, så en lille huslejestigning, der i hvert fald gennemsnitligt må forventes at være dækket af en mindre varmeregning burde være på sin plads, men med en gennemsnitlig kvadratmeterleje på 848 kr. er afdelingen blandt vore dyreste, og det vil være meget tvivlsomt om varmepumper så i givet fald vil vinde fremme på et afdelingsmøde Afdelingen må også forventes at spare lidt penge på driften med

installationen af varmepumperne i forhold til at fortsætte med naturgas, men afdelingen har også brug for at få styrket driften.

Afdelingen bidrog/bidrager i 2016 og 2017 til Søbos dispositionsfond med 328 t.kr. fra udamortiserede lån (og 655 t.kr. til LBF). Ultimo 2016 havde afdelingen 554 t.kr. til planlagt og periodisk vedligehold. Henlæggelserne er ligesom i afd. 108, der fik en mio.kr. i tilskud til konvertering til fjernvarme, udhulet af service og reparation af naturgasfyrene. Den samlede udgift til varmepumper til 12 boliger med elvarme, 16 boliger med gaskedler og 7 boliger (institution) med fælles gaskedel fratrukket energitilskud er ca. 1,3 mio.kr. Der er en helhedsplan undervejs fra Rambøll, men der er op til 5 års ventetider på helhedsplaner, og det er et stort arbejde for få boliger uden nogen sikker prognose for resultatet. Billigere og bedre energi kan fremme udlejningen.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen vil gerne bevilge 1 mio.kr. til formålet og afdelingen må så bidrage med resten fra deres henlæggelser. Sagen kommer med på afdelingsmødet.

11. Besigtigelsestur med Kuben Management
    Foregår 29. og 30. september 2017 og går i år til Hamborg. Der kan deltage højst 2. Hvem deltager?
    Beslutning: Birger Persson og HPH deltager.

12. Almene boligdage 17. og 18. november 2017
    Blev kort drøftet på bestyrelsesmødet den 24. april. ACS og CS er interesseret i at deltage, men det blev aftalt, at sagen tages op igen på konstituerende møde.
    Beslutning: ACS og CS deltager begge dage. AL deltager en dag uden overnatning. Administrationen tilmelder.

13. Ansøgning om brug af trækningsret til Lavbrinkevej 42.
    Lavbrinkevej 42 skal genudlejes. Jf. tidl. beslutning på afdelingsmøde i afd. 23 totalrenoveres huset ved at fremtidig beboer betaler 1.500 kr. ekstra månedligt i 20 år og resten finansieres af evt. tilskud fra trækningsretten og afdelingens henlæggelser.

    Forretningsfører anbefaler, at der bevilges 100 t.kr. fra trækningsretten til en udgift på forventeligt ca. 400-500 t.kr. (Bilag i form af ansøgning fra afdelingsbestyrelsen).
    HP forlod lokalet under behandling af dette punkt.
    Beslutning: Godkendt. Fremover må afdelingen forventes at dække en større del selv via henlæggelserne.

14. Bülowsvej.
    Sagen drøftet.
    Forslag til besvarelse godkendt.

15. Eventuelt. ACS og CS forhindret til bestyrelsesmødet den 7. august 2017.

Annalise Lyngkilde / Hans Peter Hollænder
Formand / Forretningsfører