



**Referat fra bestyrelsesmødet  
Mandag den 5. december 2022, kl. 16.30.**

**Sundsmarkvej 14, Sønderborg**

**Afbud fra Ole Strøm**

**Eva Stelzner mødte under punkt 1**

---

1. Evaluering formandsmøde.  
Spil for afdelingsbestyrelser var en succes på mødet, og der ligger nu spil i administrationen, som interesserede afdelingsbestyrelser kan låne med vejledning.  
Beslutning: Taget til efterretning.
2. Evaluering repræsentantskabsmøde. Der var ikke så meget på dagsordenen på dette møde.  
Beslutning: Taget til efterretning.
3. Sydals Varme  
15. november 2022 var Annalise Lyngkilde, Erling Jürgensen og Hans Peter Hollænder til åbent møde i Sydals hallen om mulighederne for fjernvarme til Sydals, nærmere konkret til Tandslet, Lysabild og Skovby.  
Der kan henvises til hjemmesiden Sydals-varme.dk, hvor der specielt kan henvises til det materiale, som blev forevist på mødet, under især "Prissammenligning projektforslag til energistyrelsens vejledning" og "Økonomi – Dagens Priser".  
I projektforslaget redegøres for de gængse fordele ved fjernvarme som Hvile i sig selv princippet, nemhed/bekvemhed, fællesskab, medindflydelse m.v.  
I Søbos boliger i de 3 landsbyer er der dels naturgas (18 huse i Tandsbusk og Midthave til sammen – 13 af disse boliger har fået en luft til luftvarmepumpe i stuen til at supplere naturgassen), dels varmepumper (de 2 huse, der er ombygget af ungdomsboliger de 2 steder), dels fælles naturgasfyr suppleret med en varmepumpe til de 12 huse i Skovby. På sigt skal naturgas udfases, hvorfor det, som er relevant i sammenligningen, er prissammenligningen mellem fjernvarme og varmepumpe – reduceret elpris incl. afskrivning/service.  
I prissammenligningen i h.t. energistyrelsens vejledning tages udgangspunkt i et standardhus på 130 m<sup>2</sup> – det skal man – det er få m<sup>2</sup> for mange private huse og for meget for almene boliger, hvor vores alle er mellem 70 m<sup>2</sup> og 97 m<sup>2</sup>.  
Sammenligningen viser, at kollektiv forsyning giver en årlig udgift på 18.729 kr. og varmepumper – reduceret elpris giver 19.534 kr. Altså en årlig forskel på 805 kr. i fjernvarmens favør, men en forskel som vil være mindre og ned til det halve for vores de mindste boliger, og inden afskrivning/service er varmepumper klart billigst – det vil f.eks. gælde for Skovbys vedkommende, hvor der er modtaget tilskud fra Energistyrelsen til varmepumpen – det reducerer så afskrivningerne væsentligt.  
Med dagens priser bliver den årlige udgift med fjernvarme 23.926 kr. og 24.210 kr. for varmepumper – altså kun 284 kr., altså næsten ingen fordel overhovedet for vores boliger.

Sydals Varme beder om tilkendegivelse for interesse inden 15. december 2022, og i så fald vil tilslutning være gratis. Herefter vil tilslutning være normal pris ca. 35.000 kr. Forretningsfører finder det uhensigtsmæssigt, at tilslutning skal være gratis og baseres på et kommunalt garanteret lån, når tilslutning til Sønderborg Varme og Nordals Fjernvarme koster 35-50 t.kr. afhængig af antal meter rør mv.

Der ses følgende ulemper ved det skitserede projekt:

- Når Sønderborg Varme ikke vil lægge rør derud, så har de regnet på det, og det er næppe økonomi i projektet
- Prissammenligningen viser næsten ingen fordel, og er sårbar for udsving
- Alle 3 landsbyer hæfter for hinanden – der er mange eksempler rundt i landet på, at de såkaldte barmarksværker er en dårlig og dyr løsning, og her er det for dyrt at forbinde de 3 byer, så man får i princippet 3 barmarksværker
- Der er kun en varmekilde, en stor varmepumpe hvert sted, det er sårbart i f.t. Sønderborg Varme, der har flere varmekilder
- Fremløbstemperaturen er oplyst til 65 grader Celcius, det er lavere end mange andre steder
- Hvis det bliver en dårlig forretning, bliver det meget dyrt at udtræde
- Ingen garanti for, at selskabet kan administrere sig selv, eller at Sønderborg Varme vil påtage sig opgaven

Forretningsfører og ledende inspektør anbefaler trods ovenstående, at Boligforeningen Søbo tilmelder de 18 huse i Midthave og Tandsbusk som mulige tilslutninger – for at have muligheden senere hen for gratis tilslutning, hvis udviklingen skulle gå i mere positiv retning end ovenstående, men at vi samtidig laver et forsøg med udskiftning af et af de gamle naturgasfyr med en varmepumpe i et af husene for at se, om den kan trække det, og hvis den ikke kan, hvor mange radiatorer, der så skal skiftes til større/andre radiatorer for at klare det. Så har vi et bedre beslutningsgrundlag for valg mellem fjernvarme eller varmepumper, når dette valg skal træffes endeligt. Dette forsøg er også et forslag fra afdelingsmødet i afdeling 114, og der vil være flere frivillige hertil med et af de gamle fyr, som jo også kan gå i stykker, hvornår det skal være. Hvis der kommer fjernvarme, vil der gå flere år jf. den skitserede tidsplan. Et bedre beslutningsgrundlag vil også være nødvendigt for at beboerne på et afdelingsmøde kan tage stilling.

Beslutning: Anbefaling godkendt.

4. Forretningsgangen for Post.  
Kan ses på hjemmesiden. Til drøftelse.  
Beslutning: Kan suppleres med, at lejekontrakter sendes elektronisk, og at fakturaer mest modtages elektronisk til faktura e-mail, endvidere at ejendomsfunktionærer og afdelingsformænd kvitterer for at indkaldelser til afdelingsmøder er afleveret. Fodnoter skal ikke medtages fremover på hjemmesiden. Sidste del af beskrivelsen skal ikke med på hjemmesiden.
5. Orientering ved formanden. GAL – God Almen Ledelse. Ekstern repræsentation til drøftelse. Nævnes gerne i forbindelse med konstitueringen i bestyrelsen. AL fortalte om Project Zero arrangement med Sparenergi med fokus på energistyring i ens eget hjem. Materiale herom er lagt på hjemmesiden.  
Beslutning: Ekstern repræsentation drøftet.
6. Orientering ved bestyrelsesmedlemmerne. Herunder om arrangement om biodiversitet. EJ fortalte om B42's arrangement om biodiversitet. JPN fortalte lidt om kurset for afdelingsbestyrelser i januar.  
Beslutning: Taget til efterretning.

7. Orientering fra administrationen.
  - a. Orientering om nye opnoteringer og tildelte boliger. (bilag)  
Beslutning: Taget til efterretning.
  - b. Der er afholdt møde i kontaktudvalget onsdag den 23. november 2022 hos Søbo (referat i bilag).  
Beslutning: Taget til efterretning.
  - c. Liste/Katalog over boliger til erhvervsaktive i 2023 bilag i form af liste, katalog laves ud fra denne  
Beslutning: Godkendt – dog ønskes et billede af etagebyggeriet for afd. 15.
  
8. Totalreovering af Lavbrinkevej 18, ansøgning om trækingsret.  
Der sker med kort varsel fraflytning fra adresse med fraflytning 15. januar 2023.  
Der kan oprettes et lån over 20 år og med en månedlig merbetaling på 1.500 kr.  
Oprettelse af et sådant lån giver et provenu på ca. 250 t.kr.  
Overslag over udgifter hertil lidt over ½ mio.kr., måske må vi forvente lidt prisstigninger og heraf skønnes mindst 300 t.kr. at være forbedringer. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler tilskud fra trækingsretten af forbedringen 100 t.kr. Resten finansieres af afdelingens henlæggelser. Hanne Petz forlod mødet under behandling af dette punkt.  
Beslutning: Godkendt.
  
9. Totalreovering af Parkgade 20, Augustenborg  
På afdelingsmøde har afdelingen tidligere besluttet, at der skal ske totalreovering af husene ved fraflytning med oprettelse af et lån over 20 år og med en månedlig merbetaling på 1.500 kr. Oprettelse af et sådant lån giver et provenu på ca. 250 t.kr. Parkgade 20 bliver ikke ledig, men beboeren vil gerne selv sørge for genhusning under ombygningen, og det er også godkendt muligt på afdelingsmøde. Overslag over udgifter hertil over 1 mio.kr. og heraf skønnes meget at være forbedringer. Vi må forvente prisstigninger. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler tilskud fra trækingsretten af forbedringen 200 t.kr.  
Resten finansieres af afdelingens henlæggelser.  
Beslutning: Godkendt.
  
10. Eventuelt. 75 års jubilæum drøftet. Der indkaldes til møde.

Annalise Lyngkilde / Hans Peter Hollænder  
Formand / Forretningsfører