Referat fra bestyrelsesmødet
Mandag den 6. oktober 2025, kl. 16.00.
Sundsmarkvej 14, Sønderborg

NB: Bemærk mødetidspunkt allerede kl. 16.00.

Afbud fra Ole Strøm
Birger Persson mødte kl. 16.15

1. Evaluering af afdelingsmøder.
   Der er udarbejdet oversigt over antal deltagere på møderne sammenlignet med tidligere år (bilag) og oversigt over nyvalgte (bilag).

   Oversigt over besluttede arbejder truffet på afdelingsmøder 2025 foreligger også i bilag.

   Referater og mødenotater fra de enkelte afdelingsmøder lægges på Søbos hjemmeside efterhånden som de indgår.

   Der er mødt flere til møderne end i 2024.

   Personalet har evalueret møderne på møde, og det foreslås, at der i 2026 som i 2025 holdes møde på Hotel Scandic i Sønderborg og i Augustenborghallen som hidtil, samt i de afdelinger, hvor der er sikkerhed for, at der er plads nok.

   Organisationsbestyrelsen bedes evaluere møderne.

   Der skal vælges og (genvælges) kontaktpersoner for afdelinger uden afdelingsbestyrelser. Tidligere kontaktpersoner er anført i parentes:
   16, 20 (EJ), 21 (BP), 28 (EJ), 109, 114, 124 (ES), 125 (ES)

   Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til visse forhold, som har været oppe på afdelingsmøderne.

   I flere afdelinger er det besluttet at opsætte ladestandere til el-biler til fælles afbenyttelse med en løsning fra Nortec, som afdelingen ikke betaler til. Det drejer sig om afd. 1,12,15, 37, 106.

   I afd. 2 og 119 blev der igen valgt en afdelingsbestyrelse.

   I afd. 8 var der beboerforslag om en sammenlægning med afd. 2, som blev nedstemt.

   I afd. 11 blev der valgt ny afdelingsformand.

   I afd. 16 er der desværre ingen afdelingsbestyrelse mere.

   I afd. 23 blev et forslag om omfangsdræn ved de ulige numre vedtaget med tilhørende huslejestigning. Huslejestigning skal også godkendes af kommunen og arbejdet skal i udbud.

   I afd. 35 blev det besluttet, at afdelingen skal betale en gartner for at få fjernet de 6 blomsterbede med stauder, der var udvalgt ud fra nogle DGNB kriterier med

biodiversitet og lave omkostninger til drift. Efterfølgende vil et korps af frivillige plante til med en variation af forskellige blomster, der blomstrer på forskellige tidspunkter af året og ikke kun om sommeren. Det kan blive flot, men der er også en vis risiko for, at "det hele går op i ukrudt og øget drift", hvis de frivillige springer fra. Det anbefales, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen.

I afd. 106 besluttede de, at afdelingen på Kløvermarken skulle have nyt tag, og at beboerne ikke mere skulle stå for maling af deres rækværk. Tagudskiftningen er efter inspektørafdelingens forslag. Organisationsbestyrelsen bør overveje at omgøre beslutningen vedr. afdelingens overtagelse af forpligtigelsen vedr. maling af rækværk. Der er lige blevet malet, men beslutningen vil give en huslejeforhøjelse næste gang der skal males. Specielt i betragtning af, at henlæggelserne også skal dække det nye tag. Nogle af beboerne fik ikke malet, og bliver således trukket for malerregningen via deres husleje. Da rækværket kom op i de 32 boliger på Kløvermarken, blev der givet tilskud fra organisationsbestyrelsen bl.a. fordi beboerne selv ville male. Administrationen havde anbefalet en hæk, som en mere grøn og billigere løsning. Højere husleje kan gøre det vanskeligere at udleje boligerne i Augustenborg.

Alternativt kan organisationsbestyrelsen beslutte, at der ikke bliver malet, hvis beboerne ikke vil gøre det selv, og at der kun bliver malet ved fraflytning og/eller hegnet bliver fjernet og erstattet af hæk hvis rækværket er for medtaget ved fraflytning.

I afd. 108 blev et forslag om fortrin og børnefamilier vedtaget, men desværre ikke efter vores gængse principper. Forslaget går ud på at give fortrin til hver 3. 3 og 4 værelses bolig. Vores gængse principper er 4 værelser, mindst 90 m2 og udenomsplads. Enkelte afdelinger har hver 2. 4 værelses, men så er det bestemte boliger, der f.eks. ligger ud til grønne områder eller i stueplan med have osv.

Forretningsfører anbefaler, at det formulerede forslag forkastes – det er for vanskeligt at administrere, da det ikke følger vores gængse principper. Det bemærkes, at organisationsbestyrelsen er ansvarlig for udlejningen ikke en afdelingsbestyrelse eller et afdelingsmøde, så afdelingsmødet kan kun anbefale overfor organisationsbestyrelsen. Det batter så heller ikke noget. Så er der 2 muligheder: 1. organisationsbestyrelsen beslutter, at fortrinet skal gælde alle afdelingens 4 værelses boliger – dem er der 9 af ud af 49 (derudover er der 24 2 værelses og 16 3 værelses. Eller 2. Sagen sendes tilbage til afdelingsbestyrelsen med meddelelse om, at de kan revidere deres forslag til 5 af de 4-værelses, hvor de bedes udpege adresserne, og så kan de enten holde et ekstraordinært afdelingsmøde eller tage det med til afdelingsmødet i 2026.

For første gang i mange, mange år lykkedes det i 2024 at få valgt en afdelingsbestyrelse i afd. 109 Æblehegnet. Desværre meddelte afdelingsbestyrelsen kort før afdelingsmødet for 2025, at de gik af, da de ikke kunne leve op til nogle beboers forventninger. Der blev ingen valgt til hverken afdelingsbestyrelse eller repræsentantskab.

I afd. 131 blev det besluttet, at afdelingen fortsat skal betale et gartnerfirma for at slå græs på de omkringliggende kommunale arealer. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at beslutningen omgøres. Det er afdelingen uvedkommende, og er der beboere med haver op til, som er utilfredse med kommunens serviceniveau, så må de selv gå ud på den modsatte side af hækken og slå en stribe græs der.

Der har på en del afdelingsmøder været klager over trappevask, men med melding om at et nyt selskab tager over 1. oktober 2025 er de fleste nok nu afventende. Det er tydeligt, at de pågældende rengøringsselskaber har svært ved at få personale – det

selskab vi havde før en del år sagde også selv fra. Forretningsfører anbefaler, at organisationsbestyrelsen får en principiel drøftelse af, om der evt. til alle etageboligafdelinger i 2026 skal ske en redigering af ordensregler og præcisering af beboernes eget ansvar, hvis det ikke er muligt at få en tilfredsstillende kvalitet eksternt, f.eks. alle lejligheder til venstre vasker i lige uger og alle lejligheder til højre vasker i ulige uger, og at hvis beboerne ikke selv kan, må de selv hyre hjælp hertil.

Vedr. gartnerarbejdet er et nyt selskab startet på serviceringen af vores afdelinger i 2025 og af de foreløbige meldinger er de fleste positive.

Beslutning: Positivt at der mødt flere.

Det er gået godt med at udfylde dirigentrollen. Scandic og Augustenborghallen gode som mødefaciliteter. I det store lokale på Scandic er det en fordel at bruge mikrofon. Det er vigtigt kort at summere op, hvor mange husstande, der er til stede.

Vedr. afd. 106 mener organisationsbestyrelsen, at beboerne fortsat selv skal stå for at male deres rækværk.

Vedr. afd. 108 forkaster organisationsbestyrelsen forslaget som det ligger og beslutter, at alle de 4 værelses fra 1. januar 2026 skal være med fortrin for børnefamilier, hvis det godkendes af Sønderborg Kommune.

Vedr. afd. 131 beslutter organisationsbestyrelsen, at der fremover ikke for afdelingens regning skal slås græs på kommunens areal.

Vedr. rengøring så ser bestyrelsen tiden an med det nye firma.

Kontaktpersoner: 16 (EJ), 20 (EJ), 21 (BP), 28 (EJ), 109, 114 (ES), 124 (ES), 125 (ES).

2. Udkast til vedtægtsændringer
Der har i Boligforeningen Søbo i mange år været lagt stor vægt på repræsentantskabets virke, og der er kun i begrænset omfang uddelegeret fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen – i praksis alene til ejendomsopkøb, så det er muligt at handle på evt. købsemner i rimelig tid. Der afholdes repræsentantskabsmøde typisk 2 gange årligt, og det ekstraordinære møde bruges i høj grad til at informere om kommende planer/nybyggerier og til at fortælle om organisationsbestyrelsens arbejde med målsætninger. Dette er lidt usædvanligt i forhold til andre boligforeninger, hvor der typisk kun holdes et årligt møde og så i høj grad uddelegeres til organisationsbestyrelserne. Organisationsbestyrelsen har prioriteret at holde 2 årlige møder.
Selv om Søbo er den mindste af de 3 boligforeninger i Sønderborg har vi det største repræsentantskab.
I visse situationer kræves 2/3 fremmøde for at vigtige beslutninger kan træffes jf. vedtægterne.

Der har i forhold til antal valgte repræsentanter langt fra altid været 2/3 fremmøde. En af de vigtigste opgaver for repræsentantskabet er at vælge en organisationsbestyrelse/nye medlemmer til organisationsbestyrelsen. Dette taler for at opretholde et højt antal repræsentanter for at have en base at vælge fra – omvendt er det jo ikke meget bevendt ved lavt fremmøde. Forretningsfører Hans Peter Hollænder foreslår, at der ses på antal repræsentanter, som de enkelte afdelinger kan stille med i vedtægterne i forhold til at reducere antallet, så det faktiske antal fremmødte i højere

kan matche 2/3 af repræsentanterne. Da der meget sjældent er kampvalg om posterne, må det forventes, at der kan laves en løsning, hvor stort set alle af de nuværende fungerende repræsentanter, som møder op og er interesserede, vil have gode chancer for genvalg. Omvendt ville lidt kampvalg måske også gøre det lidt mere attraktivt at være i repræsentantskabet.
Antal mødte repræsentanter noteres i referaterne, og i de senere år 2021-2024 har der været et fremmøde omkring 48-64 til møderne ud af 85-91 valgte. Teoretisk antal valgte kunne være væsentligt større, p.t. kunne 105 blive valgt. Kun til 2 af de 7 møder i årene 2021-2024 maj har der været mødt 2/3, og her blev der ringet rundt fra administrationen for at få fremmødet op, bl.a. den ene gang, hvor vi skulle have ændret vedtægterne, så vi kunne registreres som non-profit foretagende, og få billigere IT end ellers. I november 2024 og maj 2025 mødte henholdsvis 65 af 85 valgte og 58 af 85 valgte, så her blev fremmødet bedre.

Der er i bilag skitseret et forslag, som det kunne se ud, bl.a. med inspiration fra de andre foreninger i Sønderborg. Det foreslås bl.a., at afdelingsformændene er fødte medlemmer af repræsentantskabet ligesom organisationsbestyrelsen. I praksis er næsten alle afdelingsformænd medlem og det ville lette valghandlingerne, når færre skal vælges og afdelingsformanden er selvskreven.

Et fremmøde vil næsten aldrig kunne blive 100 %, men det ville være ønskeligt med 80-90 % deltagelse. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler derfor den af de 2 skitserede løsninger, hvor er en repræsentant ud over afdelingsformanden for hver 30 boliger. Det giver 78 mulige valgte repræsentanter, og hvis der så vælges f.eks. 70 heraf (nogle afdelinger vælger jo ingen) så vil der med 48-64 deltager blive en mødedeltagelse på ca. 2/3-9/10. Det vil yderligere have den fordel, at repræsentantskabet kunne holde møde i Søbos Beboerhus, hvor de må være 70 ifølge brandforskrifterne.

Beslutning: Udsættes.

3. Kommunal anvisning.
Under dagsordenspunktet orientering fra administrationen er referat fra KU møde med bl.a. opfølgning på den kommunale anvisning. Forretningsfører har forgæves efterlyst dataark og mere detaljerede oplysninger fra kommunen til den overordnede statistik. Vi ved, at Boligforeningen Søbo har mange af de billige boliger, som Sønderborg Kommune efterspørger. Ud fra vores egne data, herunder de lister, som bestyrelsen får forelagt på hvert bestyrelsesmøde, kan oplyses, at af 6 boliger, som kommunen har anvist i 1. kvartal 2025, er de 5 boliger i Boligforeningen Søbo og i 2. kvartal er det 2 boliger ud af 6. Det er meget klart en meget større andel end vores forholdsmæssige andel af kommunens samlede antal boliger. Dette findes kritisk i forhold til vores boliger i afd. 3, 10, 11 og 12, hvor der er billige boliger, og hvor alle 4 afdelinger ligger samlet med over 300 boliger, så der potentielt kunne opstå en ny ”ghetto”, hvorfor disse afdelinger også blev undtaget for genhusning til Nørager. De af kommunen anviste vil som oftest komme ind under kriterierne for af være et udsat boligområde ved at have lav indkomst og lav eller ingen uddannelse. Forretningsfører anbefaler derfor, at disse 4 afdelinger undtages for kommunal anvisning med den anførte begrundelse, og at dette meddeles Sønderborg Kommune.
Beslutning: Anbefaling godkendt.

4. Energi- og Bæredygtighedsstrategi
Opfølgning på energimærker forelagt på bestyrelsesmøde 4.august 2025. Skal strategien revurderes? Skal klima indgå?

Beslutning: Klima kan naturligt indgå. Der arbejdes videre med sagen i et lille udvalg bestående af AL og BP.

5. Orientering fra administrationen.

   a. Orientering om nye opnoteringer og tildelte boliger (bilag følger eller udleveres på mødet).
   Beslutning: Taget til efterretning.

   b. Kapitalforvaltning.
   Der foreligger afkastrapporter fra Sydbank og Nykredit. Som det ses, går det rimeligt godt med forrentningen af vores penge.
   Der er nu truffet en afgørelse om, at boligforeninger kan få udbyttefrikort, d.v.s. at vi i givet fald ikke skal betale skat af investeringer i aktier. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at der med udgangspunkt i et udkast fra Sydbank udfærdiges et udkast til en investeringsstrategi, hvor organisationsbestyrelsen kan tage stilling til, om en sådan strategi ønskes og i givet fald med hvor stor en andel. Ønsker organisationsbestyrelsen evt. deltagelse af vores kapitalforvalter fra Sydbank eller evt. en uafhængig rådgiver til et senere bestyrelsesmøde herom?
   Beslutning: Sydbank inviteres til et kommende møde fra kl. 16.30.

   c. Kursus/infomøde for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer torsdag den 9. oktober 2025 kl. 16.00 i beboerhuset på Vesterkobbel. Hvem deltager fra organisationsbestyrelsen?
   Beslutning: JPN deltager.

   d. Referat fra kontaktudvalgsmøde 27. august 2025 (Bilag i form af mail fra Salus videresendt 28. august 2025).
   Beslutning: Taget til efterretning.

   e. Støtteerklæring til Hofrådens Bakhus afgivet (bilag)
   Beslutning: Taget til efterretning.

   f. Mindre organisationsændringer (lukket punkt indtil personalemøde 7.oktober 2025).
   Ledende inspektør Jesper Baun Schmidt har meddelt, at han ønsker at gå på pension umiddelbart efter afdelingsmøderne 2026. Elke Petersen, der pt. er ansat på 15 timer pr. uge, har meddelt, at hun går på seniorpension og hun stopper ultimo 2025. Det sidste er meldt ud, ligesom det er meldt ud, at det planlægges at fordele hendes opgaver på den øvrige økonomiafdeling. Vedr. planerne for inspektørafdelingen af JBS´ pensionering gives yderligere information på mødet.
   Beslutning: Taget til efterretning.

   g. Bülowsvej 6
   I skrivende stund har byggeudvalget besluttet sig for, hvilken totalentreprenør, som vi vil vælge, men der skal forhandles detaljer, og visse forhold skal afklares, så der meldes først ud senere.
   Beslutning: Taget til efterretning.

   h. Ny digital platform fra Domea.
   Der går længere tid end hidtidig planlagt. Så det for vores vedkommende ikke hedder medio 2026, men snarere ultimo 2026/primo 2027 før vi er på.
   Beslutning: Taget til efterretning.

6. Orientering ved formanden. Evaluering valgmøde.
   Beslutning**:** Valgmøde gik godt. AL kommer med udkast til dagsorden til erfa møde med NAB. HPH spørger NAB om de har emner til dagsordenen. AL orienterede om Kubens tur til afd. 35 Nordvesthavnsvej 4A – 4B og Bülowsvej 9-31. AL orienterede om BL konferencen for organisationsbestyrelser, herunder om behovet for beredskabsplaner og kommunikation.

7. Orientering ved bestyrelsesmedlemmerne. JPN fortalte om kredskonferencen 3.-4. oktober.
   Beslutning: Taget til efterretning.

8. Eventuelt.

Annalise Lyngkilde / Hans Peter Hollænder
Formand / Forretningsfører