



REFERAT FRA BESTYRELSESMØDET

Mandag den 9. marts 2026, kl. 16.30.

Sundsmarkvej 14, Sønderborg

Alle mødt

DAGSORDEN:

1. Gennemgang af udkast til regnskabet for Boligforeningen SØBO for 2025. Deltagelse af økonomikonsulent Mona Christiansen (Bilag i form af regnskabsudkast og oversigt over/underskud afdelinger i bilag). Regnskabet bliver gennemgået. Der er et overskud i hovedforeningen på 782 t.kr. Der er overskud i næsten alle afdelinger p.g.a. højere renteindtægter end budgetterede. For en del etageboligafdelinger også besparelser på trappevask, da arbejder ikke altid er udført, som det skal, og derfor er der heller ikke betalt herfor. Det passer fint med, at mange afdelinger heller ikke er steget i husleje i 2026.
Beslutning: Regnskabet overgives til revisionen.
2. Totalrenovering af Ørstedsgade 115, ansøgning om trækingsret
Der vedlægges bilag med udbudsmateriale for arbejdet og tegning. Det er det samme materiale, som tidligere er anvendt for Ørstedsgade 123, som blev afsluttet i 2025, da der er samme indretning. Det bemærkes, at der er tale om et etplanshus med delvis kælder, og at det derfor skønnes hensigtsmæssigt med ilægning af gulvvarme.
Der forventes en samlet udgift på ca. 800 t.kr. og der søges om 200 t.kr. på trækingsretten. Forbedringslejen sættes til 2.000 kr. månedligt i 20 år. Det giver en finansiering på ca. 325 t.kr. Resten tages af afdelingens henlæggelser.
Beslutning: Ansøgning godkendt.
3. Totalrenovering af Sdr. Ldv. 46, ansøgning om trækingsret
Der er eftersendt bilag med udbudsmateriale for arbejdet og tegning. Der er tale om det gamle bageri, som for en del år siden blev ombygget med en forældre afd. med nyt bad. Der forventes en samlet udgift på ca. 900 t.kr. og der søges om 200 t.kr. på trækingsretten. Forbedringslejen sættes til 2.500 kr. månedligt i 20 år. Det giver en finansiering på ca. 325 t.kr. Resten tages af afdelingens henlæggelser. Når det skal være 2.500 kr. i egenbetaling i stedet for 2.000 kr. skyldes det de mange m2 og den særdeles anvendelige kælder med høj loftshøjde for der er en sjælden mulighed for særlige aktiviteter. Derfor indgår i udgifterne også en udgift til bl.a. troldekt loft i dette rum. I de 2.500 kr. i går også en lille restbetaling til tidligere renovering.
Beslutning: Ansøgning godkendt.
4. Ny varmepumpe til Ærøvej/Svinget, 24 boliger, ansøgning om trækingsret
Der vedlægges bilag med tilbud. Denne nye store varmepumpe afløser 2 hidtidige, som i 2018 kostede ca. 400 t.kr., men som ikke kan mere. Den nye varmepumpe er af mærket Bosch og forventes at være af en bedre kvalitet end de hidtidige.
Der forventes en samlet udgift på ca. 320 t.kr. og der søges om 160 t.kr. på trækingsretten. Det er en stor udgift, men den skal også betjene 24 boliger. Resten tages af afdelingens henlæggelser.
Beslutning: Ansøgning godkendt.
5. Revision af anvisningsaftalen med Sønderborg Kommune (bilag)
Sønderborg Kommune anmoder om eventuelle kommentarer til en revision af anvisningsaftalen. Der henvises til bilag.

Forretningsfører anbefaler, at sagen drøftes og følgende indgår i en besvarelse: Afdelingerne 3, 10, 11 og 12, der ligger op til hinanden med mange større lejligheder, og som har en stor andel af beboere af anden etnisk herkomst og mange uden for arbejdsmarkedet mv. undtages for at forhindre nye udsatte boligområder. Dette er tidligere besluttet i

organisationsbestyrelsen og meddelt Sønderborg Kommune, og derfor bør det nu skrives ind i en revideret aftale.

Forslag til udtalelse til kommunes egne kommentarer:

S. 1, 5: Borgere med behov for akut bolig og erhvervsaktive beboere får ikke helt fra samme pulje af boliger i Søbo. Bortset fra ovenstående undtagelse med afd. 3, 10, 11 og 12 får akutboligsøgende hver 1/8 af alle boliger i alle afdelinger. Pendlere kan søge boliger udvalgt til formålet og annonceret i et særligt katalog, som beskrevet i aftalen. Det er typisk i afdelinger med en større fraflytningsprocent, hvor det er rimeligt sikkert, at der vil være 8 flytninger hvert år (så behøver vi ikke vente på hver 8.), eller 4 hvert 2. år, så der kan tages en bolig i kataloget hvert 2. år.

S. 3: Boligforeningen Søbo har ikke noget mod, at der tilføjes "social udsathed". Vi vil så gerne have tilføjet, at kommunen forsøger at give den nødvendige bostøtte.

S. 3: Uagtet at en tidligere beboer har forbedret sig siden en eksklusion, vil det fra boligforeningens side være uacceptabelt af hensyn til tidligere medbeboere og ansatte, at vedkommende vil kunne få en anvist bolig i foreningen. Den givne borger må i givet fald få anvist en bolig i en anden forening eller måske i et kommunalt tilbud.

S. 4: Vi er enige i, at antal m² og værelser skal fremgå af tilbud til kommunen, det gør vi også i Boligforeningen Søbo.

S. 5: Vi ønsker svarfristen på 3 arbejdsdage opretholdt. De udsatte borgere kan tidligere end i dag blive forberedt på, at der vil komme et boligtilbud, så de er klar til at acceptere med kort varsel. Forlænges fristen øges vores risiko for tomgang, og det er vi ikke interesserede i.

S. 5: Efter vores opfattelse fremgår det tydeligt nok, at boligforeninger først forsøger at indhente evt. udgifter til istandsættelse ved fraflytning. Hvis kommunen ønsker en ændret formulering, burde denne være sendt med ud til udtalelse.

Generelt: Det er vores opfattelse, at akut boligsøgende skal fordeles ligeligt over hele kommunen og på alle boligforeninger og ikke kun i vores billige boliger i Sønderborg by.

Beslutning: Udkast til besvarelse godkendt.

6. Repræsentantskabsmøde i maj. Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter, dagsorden og beretning. *Møde 2. februar 2026: Augustenborghallen er reserveret. På valg er AL, ES og EJ*
Beslutning: AL og ES genopstiller. EJ genopstiller ikke.

7. Orientering fra administrationen.

- a. Orientering om nye opnoterede og tildelte boliger (Bilag)

Beslutning: Taget til efterretning.

- b. Afkastrapporter Sydbank og Nykredit

Beslutning: Taget til efterretning.

- c. Ny brandmandsaftale.

Der er givet afslag fra tilsynet. Nuværende aftale i Sønderborg løber til og med februar 2028, men kan så ikke forlænges. Se begrundelse i mail.

Beslutning: Taget til efterretning.

- d. Kontaktudvalgsmøde 16. februar 2026. Referat tidligere udsendt.

Beslutning: Taget til efterretning.

8. Orientering ved formanden. Nye vedtægter til fjernvarmen til drøftelse. Orientering om beredskabsplan. Evt. ekstraordinært afdelingsmøde afd. 119 Tinggården.

Afdelingsformanden har trukket sig.

Beslutning: Nye vedtægter til fjernvarmen drøftet. Der forventes stemmeret til de 1-værelses fremover også. Det forventes, at hver almen lejer kan få 2 fuldmagter med fra andre også andre almene lejere. Til gengæld kan det ikke forventes, at der fremover er reserveret 2 pladser til boligforeningerne i bestyrelsen. AL vil skrive til afdelingsformændene og opfordre dem til at møde op til generalforsamlingerne i fjernvarmen.

Udkast beredskabsplan drøftet. Tages med på næste bestyrelsesmøde som beslutningssag. Der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 119 Tinggården.

Potentielt projekt fremsendt fra Kuben blev drøftet. Der var en positiv holdning til projektet.

9. Orientering ved bestyrelsesmedlemmerne. JPN orienterer om arbejdet med studieturen. Det meste er på plads. BP orienterede fra BL. 3 principper er især på banen: Beboerinddragelse, Fælles rammer i en mangfoldig sektor, Klarhed i ansvar og kompetence i bygningsvedligeholdelse.
Beslutning: Taget til efterretning.

10. Eventuelt. Indkøb sikkerhedssko og hjelme til studietur. Ønske om sko, og skostørrelse oplyses ved tilmelding.

Annalise Lyngkilde /Hans Peter Hollænder
Formand / Forretningsfører