**Referat fra bestyrelsesmødet**
**Mandag den 5. oktober 2026, kl. 16.00.**
**Sundsmarkvej 14, Sønderborg**

**Mødetidspunkt fra kl. 16.00.**

**Alle mødt**

---

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 2026 foreligger også i bilag.

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

   Der er mødt lidt færre end til møderne end i 2025.

   Personalet har evalueret møderne på møde, og det foreslås, at der i 2027 som i 2026 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.

   Personalet foreslår også, at forslag og tilmeldinger fremover alene sker til administrationen. Dette med baggrund i, at flere afdelingsformænd kun efter flere forgæves rykkere har reageret og afleveret til tiden, så hvis nuværende praksis opretholdes kan administrationen ikke garantere for rettidig overholdelse af udsendelsesfrister. Alternativt at administrationen ”spærrer” for de afdelingsformænd, hvor der har været problemer.

   Organisationsbestyrelsen bedes evaluere møderne.

   2026: Der skal vælges og (genvælges) kontaktpersoner for afdelinger uden afdelingsbestyrelser. Tidligere kontaktpersoner er anført i parentes:
   2 (OS), 16 (BL), 20 (BL), 28 (OS), 32 (JPN), 119 (AL), 124 (ES), 125 (ES)

   I afd. 21, 106 og 109 blev der igen valgt en afdelingsbestyrelse. Til gengæld, er der ingen afdelingsbestyrelse mere i afd. 2 og 32. Der er dog indkaldt til ekstraordinært møde om sagen i afd. 2.

   I afd. 8, 25 og 26 blev der valgt ny afdelingsformand i stedet for nogen, der gik af.

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

   Vedr. forretningsorden for afdelingsmødet. Flere afdelinger har afvist at få en. Det er administrationens opfattelse, at mange har haft svært ved at se, hvorfor de skulle have en, og hvad fordelene er – og vurderingen er, at dette også gælder en del af de afdelinger, der så har besluttet sig for standardudgaven.

I afd. 11 besluttede afdelingsmødet, at afdelingen fremover skal være røgfri, d.v.s. at nye beboere ikke må ryge indenfor mere. Administrationen gjorde opmærksom på, at det bliver svært at håndhæve.

I afd. 29 forkastede afdelingsmødet budgettet for 2027, men de godkendte dog langtidsplanen.

Organisationsbestyrelsen bedes forholde sig til deres budget 2027 under hensyn til budgettet, langtidsplanen for de næste 30 år og det i budgettet skrevne (bilag). Bemærk at der er 2 filer for langtidsplanen – en pæn læsbar, der kører til 2046 og et skærmbillede fra IT systemet, der kører de 30 år frem. IT systemet er af ældre dato og har været indrettet til først 10 års planer, så til 15 år og så videre, efterhånden som det er forøget med 5 år ad gangen til nu lovmæssigt 30 år, men "udskrivningsfunktionen" er ikke fulgt med. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at organisationsbestyrelsen fastholder det af administrationen udarbejdede og af afdelingsbestyrelsen godkendte budget med en huslejestigning på 3,70 %, og sender sagen til tilsynet ved Sønderborg Kommune til endelig afgørelse.

Afdelingen fik ingen huslejeforhøjelse i 2025, hvor der var et underskud på 37.646 kr. Det bemærkes, at afdelingen har en god økonomi og rimelige henlæggelser på papiret, men som det ses af 30 års planen er det nødvendigt at henlægge for ikke senere at skulle låne. Afdelingen vil fremover få svært ved at låne, da grundskylden vil stige meget med den viden og de vurderinger, der ligger nu. Bl.a. falder 30 årige fradrag for forbedringer på grunden væk inden ca. 5 år, og de 2 grunde, der udgør afdelingen har med rette fået nogle meget højre vurderinger, da bebyggelsen er beliggende lige ned til Alssund. Det bemærkes end videre, at der ikke er henlagt noget særskilt til klimaforandringer, men ved sidste stormflod steg vandet i Sønderborg til 2,19 meter over havoverfladen, og afdelingen er bygget i kote 2,5, så uden at dette har været drøftet før, bør der måske foretages en særskilt henlæggelse til formålet, eller til stadighed have gode henlæggelser i øvrigt.

I afd. 106 besluttede de, at beboerne ikke mere skulle stå for maling af deres rækværk. Organisationsbestyrelsen bør ligesom i 2025 overveje at omgøre beslutningen vedr. afdelingens overtagelse af forpligtigelsen vedr. maling af rækværk. Der blev malet i Kløvermarken sidste år, men beslutningen vil give en huslejeforhøjelse næste gang der skal males. Specielt i betragtning af, at henlæggelserne også skal dække det nye tag, hvor en rådgiver p.t. arbejde på et udbud. Nogle af beboerne på Kløvermarken fik ikke malet, og blev 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.

I afd. 109 blev et forslag om fortrin og børnefamilier vedtaget, hvor aldersgrænsen sættes til 18 år i stedet for de 10 år, som de hidtil havde haft. Vores gængse principper er 4 værelser, mindst 90 m2 og udenomsplads, og en aldersgrænse på 18 år, og enkelte steder 10 år, men det er typisk for 5 værelses, som vi har meget få af generelt og ingen i afd. 109.

Forretningsfører anbefaler, at organisationsbestyrelsen bifalder beslutningen, og sender det videre til kommunen til endelig godkendelse. Det bemærkes, at organisationsbestyrelsen er ansvarlig for udlejningen, ikke en afdelingsbestyrelse eller et afdelingsmøde, så afdelingsmødet kan kun anbefale overfor

organisationsbestyrelsen. Og organisationsbestyrelsen skal også have kommunens godkendelse.

Vedr. forslag udarbejdede vi for år tilbage en skabelon for fremsættelse af forslag. Det har forbedret forståelsen for forslagene noget. Fremover foreslås, at det i skabelonen noteres, at forslag skal anføres tydelige og/eller med blokbogstaver, hvis de skrives i hånden.
I en enkelt afdeling har en enkeltbeboer fremsat så lange beskrivelser af forslag sandsynligvis v.h.a. kunstig intelligens, således at administrationen har svært ved læse det, så det har mange af vedkommendes medbeboere sikkert også. Spørgsmålet om vi skal forlange, at forslagene udfyldes i skabelonen og at den max. må fylde et vist antal ord? I forretningsordenen for afdelingsmødet kan man anføre noget sådant.

Vedr. gartnerarbejdet er et nyt selskab startet på serviceringen af vores afdelinger i 2025. De foreløbige meldinger var de fleste steder positive og det er fortsat i 2026, dog med opstartsvanskeligheder i enkelte afdelinger.

I flere og flere afdelinger, især rækkehusafdelinger kommer forslag om mere hækklipning, herunder f.eks. 2 gange hækklipning på yderside og top af gartnerfirma. Når dette tages med i huslejen beregnes og udbetales der boligstøtte af beløbet, hvilket ofte ikke betyder så meget for pensionister, der får en stor boligstøtte, men mere for folk i arbejde, der ikke får boligstøtte. Dette forhold bevirker sandsynligvis også på sigt en mindre harmonisk beboersammensætning med mange ældre og førtidspensionerede beboere og færre beboere i arbejde.

Med trappevask gælder, at dette nogen steder er med i huslejen (typisk ved mindre beløb), men ellers opkræves som en særskilt betaling uden boligstøtteberegning. Boligforeningen Søbo ligger ikke godt i effektivitetsberegninger til styringsdialogen med Sønderborg Kommune. Den mest oplagte forklaring er nok, at vi har meget service, trappevask, gartnerarbejde, rensning tagrender, vinterbekæmpelse i rækkehuse mv. Spørgsmålet er, om organisationsbestyrelsen skulle tage en drøftelse af, hvad der er er et rimeligt niveau for service, og hvad beboere selv må tage sig af specielt i rækkehuse.

Beslutning: Gerne hesteskoopstilling i lokale Als på Scandic for bedre at kunne høre.
Organisationsbestyrelsen anbefaler, at forslag og tilmeldinger afleveres til administrationen 14 dage før mødet.
Rygeforbud for nye beboere i afd. 11 accepteres, men organisationsbestyrelsen er skeptisk overfor, om det kan overholdes.
Vedr. budgettet i afd. 29, så forlod Ole Strøm mødet under beslutningen.
Organisationsbestyrelsen besluttede, at følge forretningsførers anbefaling.
Vedr. afd. 106 fastholder organisationsbestyrelsen sidste års beslutning om, at beboerne selv skal male.
Vedr. fortrin for børn i afd. 109 bifalder organisationsbestyrelsen afdelingsmødets beslutning.
Vedr. forslagsskabelon så indstiller organisationsbestyrelsen til, at forslag formuleres kort og præcist, og sådan at der kan stemmes ja eller nej. Det er muligt, at få skabelonen i word ved henvendelse til administrationen.
Der arbejdes videre med serviceniveauet og omfanget heraf under hensyntagen til almindelig sparsommelighed. Der nedsættes en arbejdsgruppe bestående af ES og BL.

2. Prokura
   Jesper Baun Schmidt er som ledende inspektør afløst af Brian Lybæk Petersen pr. 1. oktober 2026. Der forelægges derfor ny prokura (bilag).

Beslutning:
Godkendt.

3. Forslag til nye åbnings- og telefontider
   Der er brug for flere ressourcer til administrationen. Før det besluttes at ansætte yderligere personale, er det værd at genbesøge åbningstiderne. De nuværende åbnings- og telefontider blev gjort permanente i februar 2024 efter en prøveperiode. Vores forening har traditionelt været blandt de boligforeninger med længst åbningstid i sammenlignet med de andre lokale foreninger. Således også for nuværende. I mellemtiden siden 2024 har antal personlige henvendelser fortsat været faldende. Telefoniske henvendelser er mere eller mindre uændret, medens de administrative opgaver og klagesager tager mere og mere tid. I 2027 skønnes der behov for ressourcer til forberedelse af og efterfølgende konvertering til nyt IT. Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler derfor, at nuværende åbnings- og telefontider fastholdes, herunder længe åbent om torsdagen, men at der holdes lukket om onsdagen, som de fleste andre foreninger.

   De andre foreningers åbnings- og telefontider jf. deres hjemmesider:

   NAB: Mandag-tirsdag kl. 9.00-14.00, onsdag lukket, torsdag 9.00.16.00, fredag lukket.
   B42: Mandag-fredag kl. 9.00-12.30.
   SAB/Salus: Mandag-tirsdag kl. 10.00-14.00, onsdag lukket, torsdag 10.00-17.00, fredag lukket.
   Danbo: Tlf. tider som SAB/Salus, kun åbent tirsdag kl. 10.00-14.00.
   GAB: Tlf tider som SAB/Salus, kun åbent tirsdag kl. 10.00-15.00.

   Og vores egne: Mandag-onsdag kl. 9.00-13.00, torsdag kl. 9.00-13.00 og tillige kl. 15.00-17.00, fredag kl. 9.00-12.00
   Beslutning: Anbefaling godkendt. Organisationsbestyrelsen ønsker en melding omkring årsskiftet omkring evt. behov for nyansættelse/evt. elev.

4. Ansøgning om tilskud fra trækningsretten til Lavbrinkevej 41
   Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at der skal ske totalrenovering af afdelingens huse ved fraflytning. Lavbrinkevej 41 fraflyttes medio december 2026. Forretningsfører anbefaler, at der gives et tilskud fra trækningsretten på 100 t.kr. og at egenbetalingen sættes 1.500 kr., og at resten afholdes af afdelingens henlæggelser.
   Beslutning: Godkendt.

5. Udkast til dagsorden til repræsentantskabsmøde mandag den 23. november 2026.
   Bilag.
   Beslutning: Godkendt.

6. 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.
      Beslutning: Taget til efterretning.

c. Kursus/infomøde for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer torsdag den 8. oktober 2026 kl. 16.00. Hvem deltager fra organisationsbestyrelsen?
Beslutning: JPN, ES og AL deltager.

d. Referat fra kontaktudvalgsmøde 25. august 2026 (Bilag i form af mail fra Salus videresendt 31. august 2026).
Beslutning: Taget til efterretning.

e. Bülowsvej 6
I skrivende stund skal byggeudvalget snart beslutte sig for, om og evt. hvilke tilvalg, der evt. skal være.
Beslutning: Taget til efterretning.

f. Rapport fra vores forsikringsmægler Willis (Bilag)
Beslutning: Taget til efterretning. Organisationsbestyrelsen ønsker mere information om risikobesigtigelse, fordele og ulemper herved. Ønsker en tilbagemelding på DKV kontrol.

g. Ny digital platform fra Domea.
Der går længere tid end hidtidig planlagt. Så det for vores vedkommende ikke hedder ultimo 2026/primo 2027 men snarere primo 2028 før vi er på.
Beslutning: Taget til efterretning.

7. Orientering ved formanden. Drøftelse julefrokost. Evaluering valgmøde.
Beslutning**:** Ser gerne en gennemgang ved Nortec omkring vaskerier mv. f.eks. på et januarkursus. Gerne julefrokost med højst et par genstande ude i byen eller i eget regi i Vesterkobbel med alt incl. Vedr. skattefri godtgørelse tlf./IT til organisationsbestyrelsen må ikke mere finde sted, da der udbetales honorar til medlemmerne. OS og HPH deltager i "1. sving med forhammeren" på Sydvang 4 ved B42, mandag den 2. november 2026. AL og BP har sammen med de øvrige formænd ved boligforeningerne i kommunen deltaget i et temamøde med Byrådet. Mødet gik godt og der var mange spørgsmål og kommentarer.

8. Orientering ved bestyrelsesmedlemmerne. ES var til bladudvalgsmøde 24. september 2026. Deadline før næste Søbonyt 10. december 2026. Datoer for nye møder følger. HPH vil skrive lidt om el-priser til næste udgave. OS har været på besigtigelsestur med Kuben med besøg i Grindsted, Billund og Herning. Der var 78 deltagere.
Beslutning: Taget til efterretning.

9. Eventuelt. Antenneforeningens formand inviteres til møde med AL, BP og HPH.

Annalise Lyngkilde / Hans Peter Hollænder