



**Referat fra foreningens ekstraordinære repræsentantskabsmøde  
mandag, den 18. november 2019  
på Business College Syd, Søndre Landevej 30 i Sønderborg**

---

Tilstede: 71 medlemmer af repræsentantskabets 97 medlemmer.

Fra administrationen deltog følgende: Hans Peter Hollænder og Nina Frederiksen.

Repræsentantskabsmødet blev indledt med en middag kl. 17.30. Mødet startede kl. 18.30.

Dagsorden:

**1. Valg af dirigent.**

Erling Jürgensen blev foreslået og valgt.

**1. Orientering v/Annalise Lyngkilde og den øvrige bestyrelse.**

Formand Annalise Lyngkilde bød velkommen til foreningens repræsentanter og medarbejder. Formanden gav de nyvalgte repræsentanter samt repræsentanterne fra Søbos nye afdelinger en særlig velkomst.

Inden Annalise Lyngkilde fremlagde sin orientering, blev medlemmerne fra organisationsbestyrelsen præsenteret.

Herefter orienterede Annalise Lyngkilde om følgende punkter:

- Møde med borgmesteren og kommunaldirektøren på rådhuset den 23. oktober.

Annalise Lyngkilde og Hans Peter Hollænder deltog sammen med de øvrige boligorganisationer. Udover at høre nyt om hvad de enkelte foreninger har i støbeskeen blev parallelsamfundslovpakken og Ghettoisten også berørt.

SAB's afdelinger på Søstjernevej og Nørager er pt. registreret som blød Ghetto, men ved udgangen af 2020 forventes afdelingerne at lande på den hårde liste.

Det betyder at lovkravet om en reduktion af boligerne på 40% - svarende til 330 boliger kan blive en realitet.

Kommunen og SAB arbejder på forskellige modeller og løsningsscenarier, men nærmere detaljer kendes ikke – dog ved vi, at de vil søge om dispensation. Ligeledes er der bekymring om, at udvidelse af området til andre almene boligområder, som ligger op til skel. Det vil i givet fald få betydning for vores afdelinger i området.

Kommunen benytter ikke deres anvisningsret på hver 1/8 ledige bolig. Der undersøges pt. om vi kan slippe for at skulle tilbyde disse boliger til kommunen, da ordningen pt. ikke tilfører værdi hverken til foreningerne eller kommunen. Men vi skal være opmærksomme på at aftalen kan komme i spil igen i forbindelse med genhusning af SAB's beboere hvis nedreoveringen skal gennemføres. Dog er det vigtigt at påpege at det ikke kun er de almene boligforeninger der skal holde for. Kommunen kan også disponere over private udlejningsejendomme.

Borgmesteren blev desuden gjort opmærksom på, at det kan komme til at gå ud over de boliger, vi tilbyder til erhvervsaktive tilflyttere, og da man gerne vil fremstå som en erhvervsvenlig kommune, kan dette blive et problem.

Mødet sluttede med ros til alle, fordi vi formår at holde administrationsbidraget i ro. Men som nævnt på det netop afholdte formandsmøde er det et krav om yderligere effektivitet i hovedforening på trods af ønske om mere service, hvilket der skal være plads til. Dette vil afhænge af bl.a. beboerhenvendelser men også af antallet af afdelinger, idet der er visse faste opgaver for alle afdelinger.

Derfor er bestyrelsen begyndt at drøfte mulighederne for afdelingssammenlægninger, hvor det vil give mening. Der lægges vægt på, at afdelinger ligger tæt på hinanden, at bygningerne ikke afviger for meget fra hinanden i bygestil og alder, at der måske allerede er visse fællesfaciliteter, og det er muligt at harmonisere huslejen.

Organisationsbestyrelsen vil derfor i fremtiden invitere nogle afdelingsbestyrelserne ind til nærmere drøftelse. Dette er ikke noget der sker hen over natten, og i sidste ende skal en sammenlægning godkendes af beboere samt repræsentantskabet.

- Styringsdialogmøde mellem Søbo og den tilsynsførende fra Sønderborg Kommune.

På mødet gjorde den tilsynsførende os opmærksom på et kommunalt ønske om, at boligorganisationerne selv overtager udlejningen af ikke centernære ældreboliger. Søbo har tilbudt at overtage boligerne i Høruphav, mens ældreboligerne i Augustenborg og Fynshav stadig skal visiteres af Sønderborg Kommune. Dette af hensyn til faren for tomgang. Vi afventer svar fra kommunen.

- Totalrenovering af boligerne på Søndre Landevej i forbindelse med genudlejning.

Beboermødet besluttede i 2018 at ombygge og renovere husene ved fraflytning. De første huse er under ombygning/renovering nu. Renoveringen sker efter de samme principper, som man efterhånden har benyttet en del år på Lavbrinkevej.

Beboermødet i afd. 151 har besluttet at ombygge/renoverer husene på Parkgade/Kettingvej på lignende måde.

- Omlægning af realkreditlån.

Efteråret har ligeledes budt på konvertering af diverse forbedringslån. 5 lån er omlagt hvilket har medført en årlig besparelse på op til 22.000 kr. i de enkelte afdelinger.

- IT-samarbejde med Domea.

Søbo er blevet fritaget for at betale til Domeas udviklingsfond. Aftalen omkring levering af IT med Domea er genforhandlet og fortsætter de næste år.

- Valg af revisor.

Søbos revisionsfirma PWC nedlægger deres kontor i Sønderborg, og vi skal fremover benytte deres kontor i Kolding eller et andet revisionsfirma. Repræsentantskabet bliver muligvis indkaldt til et ekstra ordinært møde i december måned omkring valg af revisor.

- Organisationsbestyrelsens strategier.

Sidste år søsatte organisationsbestyrelsen et projekt omkring strategier – Hvor ser vi Søbo bevæge sig hen i fremtiden. Siden har bestyrelsen arbejdet med en række strategier, mål og handleplaner. Koordinator på strategiarbejdet er næstformand Birger Persson. Birger Persson fortalte, at bestyrelsen har arbejdet med en række strategier og handleplaner. De første 4 emner er godkendt af bestyrelsen og kan ses på soebo.dk under målsætninger. Bestyrelsen arbejder videre med flere målsætninger og strategier. Bl.a. bestyrelsesmedlemmernes kompetencer og styrkelse af beboerdemokratiet. Bestyrelsen vil løbende orientere herom på soebo.dk.

- FN's Verdensmål og CO2 neutral kommune i 2029.

Annalise Lyngkilde orienterede om bestyrelsens vision om at støtte kommune med at opnå CO2 neutralitet i 2029.

Bestyrelsen påtænker at udnævne en energiansvarlig medarbejder på kontoret. Ejendomsfunktionærer og beboere kan blive uddannet som energi ambassadører. Bestyrelsen håber at kunne øremærke et beløb til energirenovering ude i afdelinger. Afdelingerne kan søge om tilskud hos organisationsbestyrelsen.

Poul Danior afd. 21 – Når afdelingerne har sparet kr. 22.000 i konverteringsomkostninger. Bliver det beløb så spist op i aften? Kan vi ikke benytte dette møde til valg af ny revisor? Annalise Lyngkilde besvarede spørgsmålet: valg af revisor er ikke et punkt på dagsorden til dette repræsentantskabsmøde. Mødet vil foregå i Beboerhuset på Vesterkobbel uden spisning.

Jørgen Brodersen afd. 11 - Vil gerne tilbyde den nye afd. 38 at blive lagt sammen med afd. 11.

Carsten Sørensen afd. 122 – Bør vi ikke bruge flere penge på vandbesparende installationer. Regnvand kan bruges til toiletskyl. Hans Peter Hollænder forklarede, at det ikke kan betale sig at investerer i sådanne tiltag på grund af vandafledningsafgiften til kommunen.

Nichlas Hummelsberger afd. 3 – Vi bør gøre det for miljøets skyld og ikke for økonomiens. Hans Peter Hollænder – Det er en politisk beslutning. Dispositionsfonden har tidligere givet tilskud til afdelingernes energirenoveringer.

Nils Højsager-Jessen afd. 14 – Forhøjes puljen til disse tilskud de kommende år?

Hans Peter Hollænder – Nogle år er der givet store tilskud på op til en million kroner, bestyrelsen vil overveje om puljen skal ændres. Repræsentantskabet opfordres til at komme med flere gode ideer til bestyrelsens strategiudvalg.

## 2. Evaluering af afdelingsmøderne.

Bestyrelsesmedlem Hanne Petz, de første afdelingsmøder fandt sted den 13. og 15. august hvor der blev afholdt stiftende møder for afd. 37 og 38.

Godt fremmøde på møderne, gode debatter og flere forslag end tidligere år.

Nyttige oplysninger til afdelingsbestyrelserne bl.a. skabeloner til beretning og referat findes på soebo.dk. Skabelon og vejledning til fremlæggelse af budget og regnskab vil kunne findes på soebo.dk fra 2020.

### **3. Kursus for afdelingsbestyrelses- og repræsentantskabsmedlemmer den 25. januar 2020 på Business College Syd i Sønderborg.**

Bestyrelsesmedlem Charlotte Sørensen fortalte om det kommende kursus. Kurset kommer til at foregå på Handelsskolen i Sønderborg. Afdelingsbestyrelserne fra NAB og B42 deltager i kurset. Tilmelding til de forskellige workshops vil fremgå af invitationen som kursusudvalget udsender i starten af januar.

### **4. Orientering om byggeprojektet på Bülowsvej 9.**

Hans Peter Hollænder orienterede om det kommende byggeri hvor byggeudvalget planlægger at opføre 12 rækkehuse samt 2 etageejendomme med boliger i 4 etager. Kommunen har modtaget indsigelser. Sagen har været omtalt i Jyske Vestkysten i dag. Søbo agter dog at overholde den tidsplan som byggeudvalget har besluttet.

Det betyder, at byggeriet forventes igangsat med de seneste ændringer selvom vi mod forventning ikke modtager de sidste dispensationer fra kommunen.

Placering af parkeringsarealet er godkendt af kommunen. Der etableres gulvvarme i samtlige boliger.

Lade stander til opladning af el-biler kan etableres ved rækkehusene med carport.

Udgiften til installationen skal den enkelte lejer afholde. Installation til fælles lade stander på parkeringsarealet forberedes med træk af tom rør til installationen.

Susanne Jørgensen afd. 37 – Hvorfor er der ikke etableret gulvvarme i boligerne på Augustenborg Landevej? Hans Peter Hollænder kunne oplyse, at boligerne i det tidligere kollegie er blevet renoveret og ikke fremstår som nybygget.

Situationsplan og de foreløbige plantegninger, facadetegninger og snit gennem bygningerne blev vist til repræsentanterne. En Landskabsarkitekt skal komme med forslag til udeområdet.

Carsten Sørensen afd. 122 – Hvorfor bliver der ikke lavet en parkeringskælder?

Hans Peter Hollænder oplyste, at det er for dyrt. Der indrettes depotrum i kælderplan.

Martha Thomsen afd. 16 – Vil enlige være berettiget til en 3 rums bolig? Hans Peter Hollænder svarede at tildelingsreglerne blev ændret i 2010. Alle kan få den størrelse bolig som de ønsker.

### **5. Afslutning ombygning Borgm. Andersens Vej 43-53 og Augustenborg Ldv. 77**

Bestyrelsesmedlem Jens Peder Nørgaard orienterede om arbejdet med at ombygge de tidligere kollegier.

Organisationsbestyrelsen har været på besigtigelse begge steder i efteråret. Boligerne er blevet pæne og byggeregnskabet bliver sendt til godkendelse hos kommunen snarest.

Lis Stolberg afd. 38 – En del hækplanter er gået ud-skal afdelingen selv betale for nye planter? Hans Peter Hollænder oplyste, at afdelingen vil stå for efterplantningen.

Entreprenøren har ikke ydet en garanti.

Christian Hummelsberger afd. 3 – Er alle boliger udlejet? Hans Peter Hollænder – Ja.

### **6. Fornyet bemyndigelse til grundkøb og ejendomskøb/ejendomsoverdragelse samt evt. salg Bülowsvej 6.**

Annalise Lyngkilde meddelte at bemyndigelsen bør fornyes selvom bestyrelsen ikke har nogen nye projekter i støbeskeen.

Repræsentantskabet gav bestyrelsen en fornyet bemyndigelse.



Lone Jepsen afd. 9 – Mødet bør foregå i et lokale uden støj fra køkken og køleskabe og bedre stole.

Annalise Lyngkilde – bestyrelsen undersøger til mødet i maj 2020.

Annalise Lyngkilde takkede repræsentantskabet for et godt og konstruktivt møde.

  
-----  
Underskrift dirigent

  
-----  
Underskrift formand