



**Referat fra foreningens ordinære repræsentantskabsmøde
mandag, den 8. maj 2023
i Augustenborg Hallerne, Kultursalen, 6440 Augustenborg, kl. 17.15-20.20**

Tilstede: 56 medlemmer af repræsentantskabets 88 medlemmer.

Fra administrationen deltog følgende: Hans Peter Hollænder, Jesper Baun Schmidt, Jette Pørksen Kristensen og Lene A. Bergmann

Repræsentantskabsmødet blev indledt efter registrering af fremmødte og bespisning.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

Erling Jürgensen blev valgt. Konstaterede at mødet var rettidigt indkaldt og dermed beslutningsdygtigt.

Valg af stemmetællere – Jesper Baun Schmidt og Jette Pørksen Kristensen.

2. Orientering v/Annalise Lyngkilde

Annalise Lyngkilde bød velkommen.

2022 har været et godt år for boligforeningen. Hovedforeningen har overskud – skyldes hovedsagelig byggesagshonorar. Antallet af nye opnoterede medlemmer satte ny rekord. Samtidig det laveste antal flytninger i 3 år – 200 stk. = 11,2%. Ifølge Landsbyggefonden er fraflytter % i Sønderborg 12,5% for 2022 og for hele regionen er den 15,1%.

Fraflytter % har også betydning for udlejningssituationen. Pendler ordningen har været flittigt brugt. Derudover er der indgået en aftale med StudieboligSyd, om at udleje vores ungdomsboliger og 1 værelses boliger i afd. 37. Det har gjort, at fraflytter % i afd. 37 er blevet halveret.

Afdelingerne må som helhed betragtes som velkonsoliderede. Der er kun 6 afdelinger uden afdelingsbestyrelse, hvilket betyder at beboerdemokratiet lever i bedste velgående. Tak til alle jer, som har valgt at stille op og yde denne indsats. Genhusningen af beboere fra Nørager, begynder her til efteråret. I forbindelse med genhusningsaftalen, har vi frataget de afdelinger, hvor der i dag er en høj andel af beboere med anden etnisk herkomst. Ikke fordi vi oplever særlige problemer, men fordi hovedparten af disse afdelinger ligger så tæt, at de måske i fremtiden vil være på listen over udsatte boligområder. Vi undtager afdeling 1, 3, 10, 11, 12 og 21. Det betyder, at for resten af afdelingerne i Sønderborg, kan ventelisten blive sat ud af spil. Dette er for at overholde vores kvote på 19-32 boliger (21%). Administrationen har lov til at sætte pendlerordningen ud af drift, hvis det er nødvendigt. Mange beboere er allerede begyndt at flytte og boligmassen i Sønderborg by er blevet større.

Der arbejdes fortsat på lokalplan for Bülowsvej 6 og byggeri på Bosager.



I aften tager vi afsked med Hanne Petz som bestyrelsesmedlem i Organisationsbestyrelsen. Hanne genopstiller ikke efter 18 år i organisationsbestyrelsen. Mange tak til Hanne for hendes indsats. Har været næstformand i mange år og været den bærende kraft, når der skulle arrangeres kurser for afdelingsbestyrelser og studietur for organisationsbestyrelsen. Hanne har altid stået for handlekraft, integritet og høj moral. Håber at se Hanne i repræsentantskabet fremover.

Den 6. januar 2024 – skal I sætte kryds i kalenderen - Søbo fylder 75 år. Det skal fejres og planlægningen er i gang. Vi har booket Sergenten i Sønderborg, hvor der er plads til 450 gæster. Repræsentantskabet er selvfølgelig inviteret.

Der laves i den forbindelse en ekstra udgave af Søbo Nyt, mere om det i løbet af efteråret.

Tak til bestyrelsen for samarbejdet i det forløbne år. Der har været gode debatter og en fornøjelse at arbejde sammen.

Tak til administrationen for deres indsats. Uden dem, havde vi ikke kunne hjemtage så mange ældreboliger og omdanne dem til familieboliger med fortrinsret til seniorer. Tak til ejendomsfunktionærerne, som gør deres bedste hver dag, for at hjælpe os alle.

Tak til jer repræsentanter. I sikrer, at vi som forening fortsat er i fremdrift og det største tegn på beboerdemokrati.

Hans Peter Hollænder fik ordet og gennemgik i korte træk foreningens Årsberetning 2022. Årsberetningen vil være med i Søbo Nyt, der udkommer i juni måned.

Personalet har været på førstehjælpskursus – bliver genopfrisket hvert andet år. Et par medarbejdere arbejder også en del med GDPR.

Der blev gjort opmærksom på, at der tages billeder under repræsentantskabsmødet. Såfremt man ikke ønsker at være med på billeder til Søbo Nyt, så skal man lige give besked.

Der sker en IT konvertering i den kommende weekend. Dette medfører en del manuelt arbejde, inden administrationen kan køre i driften igen. Derfor er kontoret lukket den 15. maj 2023.

Kommunen arrangerer tilflytter arrangementer, hvor boligforeningen har været repræsenteret et par gange. Størstedelen er tyske tilflyttere. De er mest interesserede i at købe bolig – ikke almene lejeboliger. Selv om tilflytterne helst køber bolig, så har det alligevel en positiv indflydelse på vores udlejninger. Det er ofte ældre der sælger deres boliger, og flytter i lejebolig.

Spørgsmål:

Afd. 8 – Jørgen Schmidt. Ønskede svar på om beboere fra genhusningen skulle blive i Søbo's boliger eller om de skulle retur til SAB.

Hans Peter Hollænder svarede, at det er op til den enkelte beboer.

Afd. 25 – Søren Egeris Nielsen. Spurgte om Ukrainerne der bor i Nørager, vil være en del af genhusningen? Og om hvor mange der skal være af anden etnisk herkomst, for at et område blive set som et ghetto område?



Hans Peter Hollænder svarede, at ukrainerne ikke er den del af genhusningen, de har lige nu midlertidige lejekontrakter på deres boliger. For at et område betegnes som ghetto, skal der være 50% af anden etnisk herkomst.

3. Godkendelse af årsregnskabet 2022

Hans Peter Hollænder gennemgik kort hovedforeningens regnskab.

Spørgsmål:

Afd. 2 – Kenneth Schütt spurgte hvad diverse posten på 21.000 kr. under mødeudgifter, kontingenter var?

Hans Peter Hollænder svarede, at det er telefongodtgørelse/internetopkobling til organisationsbestyrelsen – 7 x 3.000 kr. i forhold til vores forretningsorden.

Afd. 151 – Anne Cathrine Sørensen undrede sig over egen afdeling, at der ikke var nok i henlæggelser.

Hans Peter Hollænder svarede, at det ikke så helt så dårligt ud, det var på grund af at der først i 2023 indgår nogle tilskud fra trækningsretten.

Afd. 3 – Jens Estoft spurgte til mellemregningen på side 13, hvad står den for?

Hans Peter Hollænder svarede, at mellemregningen faktisk skal ses som en "bankkonto" for den enkelte afdeling – det er opsparet overskud + henlæggelser.

Afd. 25 – Marianne Thomsen spurgte hvor mange penge der skulle være under henlæggelser, for at det kunne betragtes som ok?

Hans Peter Hollænder svarede, at omkring 50.000 kr. pr. bolig vil være ok, så kan der spares op til større investeringer. Afdeling 25 har index lån og der er derfor ikke en slutdato på deres lån, så her skal der være mere.

Afd. 25 – Søren Egeris Nielsen spurgte om det var en fejl at afdeling 25 var nævnt 2 gange?

Hans Peter Hollænder svarede, at det var ikke en fejl. Det er delt op, så det er henlæggelse til planlagt og periodisk vedligehold og tab på fraflytninger.

Hans Peter Hollænder orienterede om, at budgettet for 2023 ser rimeligt ud – huslejerne er holdt i ro. I 2024 vil det se anderledes ud på grund af inflationen. I 2024 bliver administrationsbidraget hævet, blandt andet på grund af lønudgifter. Opgaver der skal laves af håndværkere, er blevet dyrere på grund af materialepriser og øgede lønninger.

Inflationen vil ramme budgettet for 2024.

Regnskabet blev godkendt ved håndsoprækning.

4. Indkomne forslag

A. Rygepolitik

Martin René Hansen – afdeling 35 har sendt forslaget.

Martin redegjorde kort for sit forslag. Forslaget var ment som et værktøj til administrationen, så administrationen bedre kan afhjælpe konflikter i forbindelse



med rygning. Der er kort afstand mellem altaner og udendørsarealer, så rygning kan være til gene.

Der var flere kommentarer til dette emne.

Afd. 25 – Annalise Lyngkilde opfordrede til, at man så på reglerne i egen afdeling.

Afd. 8 – Jørgen Schmidt henviste til loven. Hvad siger loven til dette?

Afd. 151 Anna Cathrine Sørensen opfordrede til at tale med hinanden – vi er voksne mennesker.

Afd. 2 – Conny Hauge kunne godt forstå problematikken. Opfordrede til, at der blev uddannet nogle konfliktlødere.

Generelt var holdningen, at der skal være plads til alle – både rygere og ikke rygere.

Forslaget kom ikke til afstemning.

B. Sprøjtegifte

Martin René Hansen – afdeling 35 har sendt forslaget. Forslaget var ment som en opfordring til at udfase sprøjtegifte og ikke tage imod dispensationer.

Afd. 10 – Jens Peder Nørgaard fortalte om et forsøg de har prøvet i afdeling 10. Der blev sidste sommer sprøjtet med et miljørigtigt produkt, men på grund af den tørre sommer, har man desværre ikke kunnet se, om det har haft den ønskede effekt.

Inspektør Jesper Baun Schmidt oplyste, at alle sprøjtegifte vil blive forbudt fra januar 2024.

Annalise Lyngkilde henviste til foreningens målsætning – 2016 pkt E – Miljø. Vi henstiller til, at vi bruger så lidt sprøjtemidler som muligt.

Afd. 12 Birthe Holm oplyste, at de i afdeling 12 også har anvendt miljørigtige sprøjtemidler, men der kommer græs på fliserne alligevel.

Annalise Lyngkilde gjorde opmærksom på, at det kan betyde øgede omkostninger til udendørsarealerne.

Forslaget kom ikke til afstemning.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Birger Persson, Jens Peder Nørgaard og Ole Strøm var på valg.

Alle 3 blev genvalgt.

Ny kandidat for Hanne Petz. Bestyrelsen foreslog Bianca Lass fra afd. 38.

Bianca fortalte kort om sig selv – har tidligere lavet bestyrelsesarbejde i en patientforening og inden for boligforeninger siden 2010. Seneste 4 år som formand i afdeling 38.

Bianca Lass blev valgt til bestyrelsen.

Valg af suppleanter - 1. suppleant og 2. suppleant.

Bestyrelsen foreslog Martin René Hansen fra afd. 35 og Poul Werge fra afd. 26.



Begge 2 blev valgt.

6. Tidsplan for afvikling af afdelingsmøderne i 2023

Bliver sendt ud sammen med referatet.

Såfremt nogen afdelinger ønsker at bytte dato/tid, skal afdelingen selv finde en afdeling at bytte med, og give besked hurtigst muligt til administrationen.

Hvis afdelingerne ønsker, at en fra organisationsbestyrelsen skal påtage sig dirigentrollen på afdelingsmødet, så skal afdelingen kontakte den ønskede person snarest muligt. Organisationsbestyrelsen påtager sig gerne opgaven, men skal også have tid til at forberede sig.

7. Valg af revisor

Annalise Lyngkilde anbefalede Sønderjyllands Revision, som også er foreningens revisor i dag. De gør et godt stykke arbejde, og har et godt samarbejde med administrationen.

Sønderjyllands Revision blev valgt som revisor.

8. Orientering om kommende projekter

3 mulige projekter.

Christiansparken

Projektet består af i alt 161 boliger – 100 private boliger og 61 som almene boliger. De 61 boliger vil bestå af 22 rækkehuse og 39 lejligheder. Rækkehusene vil være i 2 plan – bygningerne med lejligheder vil være i 3 etager.

Der forventes en byggeperiode på 18 måneder og et budget på 130-140 mio. kr. Projektet er ramt af prisstigninger på grund af de stigende renter – vi afventer.

Bülowsvej 6

Der arbejdes fortsat på en lokalplan. Miljøundersøgelsen er færdig, vi afventer resultatet.

Havnen i Augustenborg

Der arbejdes med et projekt på i alt 75 boliger. Det vil ikke alt være almene boliger. Søbo har tilkendegivet, at vi er interesseret i omkring 30 boliger.

Afd. 151 – Ebba Lorenzen spurgte om siloen bliver fjernet? Hans Peter Hollænder tror, at siloen bliver fjernet

Afd. 8 – Jørgen Schmidt spurgte om boligforeningen havde overvejet havnen i Sønderborg? Hans Peter Hollænder svarede, at overvejelserne havde været der, men det var ikke realistisk rent økonomisk.

9. Eventuelt

Birger Persson tog ordet. Annalise Lyngkilde har 10 års jubilæum i organisationsbestyrelsen. Birgers ord til Annalise var blandt andet "en fremsynet formand, der ser muligheder". En stor tak til Annalise for hendes engagement og et stort tillykke.

Jørgen Schmidt overbragte en hilsen fra foreningens tidligere formand Jens Erik Nielsen.



Annalise Lyngkilde opfordrede afdelingerne til at sende materiale til Søbo Nyt, så andre kunne se hvad der bliver lavet af arrangementer rundt omkring i afdelingerne.

Erling Jürgensen takkede for god ro og orden.

Annalise sagde tak til Erling for dirigentrollen. Tak til alle og kom godt hjem.

Underskrift dirigent

Underskrift formand