

**Referat fra ordinært repræsentantskabsmøde
mandag den 13. maj 2019
i Augustenborg Hallen**

Tilstede: 63 medlemmer af repræsentantskabets 83 medlemmer.

Fra administrationen deltog følgende: Hans Peter Hollænder, Jesper Baun Schmidt, Jette Pørksen Kristensen og Nina Frederiksen.

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

Formand Annalise Lyngkilde bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Erling Jürgensen blev foreslået og valgt.

2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning, herunder om forretningsførelsen for det seneste forløbne år.

Organisationsbestyrelsen Annalise Lyngkilde orienterede bl. a. om:

Hvad ghettopakken kan komme til at betyde, kan nedrivningen undgås, findes der alternative løsninger. Vil kommunen begynde at visiterer borgere til hver 4. ledige bolig på bekostning af de opnoterede medlemmer i Syddanskbolig som så risikerer, at komme bagerst i køen p.g.a Ghettopakken. Hvad er løsningen – mennesker skal da have et sted at bo – man bør finde alternative løsninger. Bestyrelsen har været på studietur til Vejle og besøgt Finlandsparken, og set at det er muligt. Når man nedriver boliger, betyder det også at Landbyggefonden tømmes for penge, som vi ikke kan få del i til vores renoveringer.

Kommunen har godkendt skema A til Bülowsvej 9.

Syddanskbolig - Stort antal nye opnoterede i 2018.

Bestyrelsen har deltaget på udlejningsmøderne og mærket stemningen og glæden, når folk fik tildelt en bolig.

Samarbejdet med NAB og B42 fortsætter. Medlemmer fra organisationsbestyrelsen har deltaget i afdelingsmøder hos B42 og fået bekræftet, at vi på mange måder ligner hinanden, men at vi også er forskellige f.eks. i forhold til hvordan vi behandler økonomiafsnittet på afdelingsmøderne. Bestyrelsen har anmodet afdelingsformændene vurdere fremgangsmåden på Søbos møder. Tilbage meldingen fra formændene var, at de er tilfredse med den måde vore møder bliver afviklet på.

Der deltog 2 repræsentanter fra B42 på vort kursus i Mommark. B42 var begejstret og vil gerne undersøge om vi fremover kan afholde fælles kurser.

Gråsten Andelsboligforening udtrådte af fælles opnotering den 31.12.2018.

Samtlige opnoterede i Syddanskbolig har modtaget et brev/opkrævning fra Salus.

Vær opmærksom på at jeres anciennitet overflyttes til Salus, såfremt I vælger at tage imod tilbuddet. Et medlemskab i Salus koster kr. 150 årligt.

Bestyrelsen har arbejdet videre med strategier og målsætninger for Søbo – et projekt som blev søsat i 2018. Birger Persson præsenterede et årshjul for bestyrelsens arbejde og orienterede om budgetopfølgning vil ske hver 3. måned, tilsyn og opfølgning på aftaler/arbejder besluttet på afdelingsmøderne, fremover finder sted på bestyrelsesmødet i maj og august måned. Godkendte strategier og målsætninger kan ses på soebo.dk



I forlængelse af deltagelse i Happi projektet vil bestyrelsen til efteråret arbejde med en energistrategi for både afdelinger og administration. Via vores deltagelse i Happi projektet kan Søbo bl.a. få tilskud til energirådgivning.

Søbo har allerede gjort en del for at nedbringe energiforbruget med solceller på tagene, udskiftning til LED belysning, og senest indkøb af en cykel til ejendomsfunktionæren.

2019 er året hvor den almene sektor fylder 100 år.

I den forbindelse har BL sammen med nationalmuseet startet et projekt med at opsamle historier under overskriften "Din bolig vor historie". Læs om dette på soebo.dk hvor man også kan indrapportere ens egen historie via et link.

Udsendelse af referater - organisationsbestyrelsen vil gerne opfordre afdelingsbestyrelserne til at udsende referater pr. mail såfremt det er muligt.

Afslutningsvis takkede Annalise Lyngkilde organisationsbestyrelsen for det gode samarbejde, personalet for den indsats de yder hver dag så vore beboere kan bo i byens bedste boligforening, repræsentanterne som er Søbos bedste ambassadører.

Forretningsfører Hans Peter Hollænder orienterede om forretningsførelsen siden sidste møde.

Følgende sager blev nævnt: Ombygning af kollegierne, udlejning af de nye boliger, omstrukturering af ejendomsfunktionærområdet, ekstra arbejde i administrationen p.g.a GAB's udtræden af fællesopnotering.

Henvisende til den udsendte årsberetning kunne Hans Peter Hollænder oplyse, at hovedforeningen har haft et overskud på kr. 131.000, 11 afdelinger endte med et underskud, 26 afdelinger havde overskud. Forsyningsvirksomhederne er også nævnt i i beretningen. Vore beboere i Augustenborg by når de har deres egen måler til fjernvarmen (undtagen Louisegade) vil fremover kunne deltage på fjernvarmens generalforsamling. Dispositionsfonden har ydet tilskud til byggeskader i afd. 110, uerholdelige flytter, lejetab, fælleshuset på Kløverlykke.

Hans Peter Hollænder besvarede efterfølgende spørgsmål fra repræsentanterne.

Lotte Frandsen afd. 19 - Hvorfor har Søbo ingen repræsentant i SE – HPH svarede at bestyrelsen har haft et travlt efterår, valget til SE's repræsentantskab er ikke blevet prioriteret.

Ole Strøm afd. 29 – Hvad er tidsplanen m.h.t. nedgravede affaldsbeholder – Jesper Baun Schmidt svarede, at de fleste affaldsstationer bliver etableret i 2019.

Anne-Grethe Jensen afd. 6 – Hvornår bliver der bygget boliger til seniorer, gerne med fællesfaciliteter – HPH svarede at han fornylig har holdt foredrag for Faglige Seniorer, han opfordrer interesserede til at kontakte bestyrelsen.

Poul Danior afd. 21 – Har bestyrelsen undersøgt energiministeriets hjemmeside, omkring opladestander til el-biler – Annalise Lyngkilde svarede, at bestyrelsen ikke har påbegyndt arbejdet med energistrategien, men at det vil blive drøftet efter sommerferien. Tadaa bilen er fjernet fra Friheds Allé, men beboerne i afd. 3,10,12 kan frit benytte denne facilitet til deres el-biler.

Ole Strøm afd. 29 – Hvorfor kan beboerne ikke leje gildesalen i Hofgården - HPH forklarede reglerne omkring udlejning af lokalerne på Hofgården, Kløverlykke og Vesterkobbøl.

Jørgen Brodersen afd. 11 – Afdelingens gildesal må kun benyttes af afdelingens beboer.



Poul Danior afd. 21 – Påtænker bestyrelsen en overordnet strategi omkring etablering af opladestander i Søbos strategiplan. AL svarede at det er afdelingerne, som beslutter om der skal etableres oplader. Installationen er dyr.

Jørgen Schmidt afd. 8 – Installationen er gratis såfremt man indgår aftale med el-leverandør.

Nichlas Hummelsberger afd. 3 – Beboerne i afd. 11 sagde nej til etablering af el-stander p.g.a af placering på Friheds Allé.

3. Endelig godkendelse af årsregnskabet 2018 for organisationen og afdelingerne med tilhørende revisionspåtegning samt forelæggelse af budget for 2019.

Hans Peter Hollænder fremlagde foreningens regnskab.

Poul Danior afd. 21 – Foreningen vil kunne spare penge ved at bruge penge fra dispositionsfonden til at bygge egen administrationsbygning. Det er bedre at eje en bygning end have pengene i værdipapirer. HPH svarede at det kan blive en dårlig investering og der står mange erhvervslejemål tomme i Sønderborg.

Dirigenten sendte godkendelse af regnskabet til afstemning – repræsentantskabet godkendte regnskabet.

4. Status byggeprojektet på Bülowsvej.

Hans Peter Hollænder – Kuben management er hyret som bygherrerådgiver, 5 firmaer er blevet prækvalificeret, møde med Kuben sidst i maj hvor rådgiver/arkitekt skal vælges.

Forventer indflytning sommer 2021. Bestyrelsen har besluttet, at byggeriet skal have en DGNB certificering, udgift hertil på kr. 500.000,-.

Ole Strøm afd. 29 – Er der stadig stor søgning til de kommende boliger, HPH vi modtager stadig forespørgsler, opskrivning vil først være muligt i 2020.

Jørgen Schmidt afd. 8 – Kan der bygges flere rækkehuse på grunden. HPH desværre ikke muligt p.g.a forholdene på grunden.

5. Status ombygning af de tidligere kollegier v/Hans Peter Hollænder.

64 nye boliger. De 1rums boliger i det tidligere alderdomshjem bliver ikke ombygget, kun maleristandsat, indflytning finder sted 30. april, 15. maj, 29. maj og 15. juni. Håndværkerne har travlt, enkelte arbejder mangler, bl.a plantning af hæk. Der har været indbrud på Augustenborg Landevej, hvor der er stjålet hårde hvidevarer.

6. Behandling af indkomne forslag.

Forslag fra repræsentanterne for afd. 14 - Skovkrogen.

Alle beslutninger i organisationsbestyrelsen, der vedrører strukturelle eller organisatoriske ændringer for enkeltafdelinger, ikke kan træffes uden en forudgående høring hos de implicerede afdelingers bestyrelse. Specielt såfremt disse beslutninger i en eller flere af Søbo's afdelinger kan medføre direkte omkostningsstigninger, der går ud over det til enhver tid gældende administrationsbidrag. Beslutninger af denne karakter bør træffes i Søbo's repræsentantskab.

Nils Højsager-Jessen fremlagde forslaget for repræsentanterne. Det nye tilbud om ejendomsfunktionær betjening til rækkehusafdelingerne betyder, at hvert lejemål får en merudgift på kr. 1.200 pr. år. Nils Højsager-Jessen ønsker med forslaget, at afdelingerne fremover bliver hørt inden organisationsbestyrelsen kan træffe beslutninger der medfører økonomiske konsekvenser for afdelingerne. Annalise Lyngkilde forklarede, at alle bør betale for samme service også beboerne i vore rækkehuse. De 4 afdelinger har indtil nu fået en gratis service og har først kunnet få hjælp efter kl. 9. Beslutningen er truffet uden at spørge afdelingsbestyrelserne.

Conny Hauge afd. 2 – Hvad koster den nye service, skal vi både betale et fast beløb + ejendomsfunktionærens løn efter forbrugt tid. HPH svarede at afdelingerne vil spare på konto 115 men få en ekstra udgift på konto 114. Indtil nu har alle afdelinger betalt via administrationsbidraget når beboerne har kontaktet inspektøraftdelingen.



Nichlas Hummelsberger afd. 3 – Hvad koster det? kan det betale sig at sætte en stor proces i gang for at spare lidt.

Flemming Christoffer afd. 23 – Beboerne på Lavbrinkevej kommer til at betale mange penge for at få repareret vandhaner, de fleste lejemål er blevet renoveret de seneste år.

Nils Højsager-Jessen afd. 14 – Udgiften for de 20 lejemål i afd. 14 bliver pr. hus ca. 100 kr. pr. måned. Rækkehusafdelingerne har været begunstiget i forhold til ejendomsfunktionær betjente afdelinger der ikke bruger inspektøraftdelingens tid.

Annegrethe Jensen afd. 6 – Afd. bestyrelserne bør informeres inden information til beboerne bliver sendt ud.

Birthe Holm afd. 12 – Mister vi ejendomsfunktionærtimer i afd. 12. HPH – Vore ejendomsfunktionær skal registrere deres tid. Værdierne vil blive brugt i forbindelse med budgetlægning for 2020.

Poul Danior afd. 21 – Forventer bestyrelsen i afd. 14, at kommende beboere vil deltage i fællesprojekterne. Nils Højsager Jessen svarede – ja, de fleste beboere er glade for fællesarbejdet, enkelte deltager dog ikke.

Birger Persson afd. 106 – Det er ikke ok, at 4 afdelinger indtil nu har kørt friløb og har fået ydelsen over administrationsbidraget.

Nils Højsager-Jessen afd. 14 – Afdelingen har til dato ikke brugt ejendomsfunktionærtimer.

Jørgen Schmidt afd. 8 – Vi har altid betalt for ejendomsfunktionærens håndværkertimer, har ikke kørt friløb. Dirigenten sendte forslaget til afstemning. Forslaget faldt.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg: Birger Persson, Hanne Petz, Anne Cathrine Sørensen, Jens Peder Nørgaard.

Alle blev genvalgt for 2 år

Suppleant: 1. supl. Conny Hauge og 2. supl. Niclas Hummelsberger – begge valgt for 1 år.

8. Evaluering af bustur i boligafdelingerne den 30. marts 2019.

Hanne Petz orienterede fra turen.

Willy Hüber, Flemming Christoffersen og Jørgen Brodersen har deltaget og var meget tilfredse med arrangementet. Turen bliver eventuelt gentaget til næste år. Ros til Hanne og Hans Peter for planlægning af den fine tur.

9. Tidsplan for afvikling af afdelingsmøderne i 2019 til orientering.

Oversigt med plan for møder udsendes sammen med referat fra dette møde.

Husk at indgå aftale med dirigent og referent i god tid inden møderne.

Sidste år havde vi en del udfordringer omkring antal tilmeldte deltager til maden.

Husk derfor at tilmelde jer i god tid.

Fremover bliver der kun bestilt mad til de tilmeldte mødedeltager.

Vær opmærksom på at formidle beskeden til jeres beboer.

Dirigenten oplyser fremover antal spisende deltager ved mødestart.

Brita Skyborg Møller afd. 32 – Vil have møde om eftermiddagen. Alle møder starter kl. 17.

Mødetidspunkter kan ændres ved at kontakte Nina indtil den 20 maj.

10. Valg af revisor.

Bestyrelsen indstiller til at PWC fortsætter. PWC blev genvalgt.

11. Eventuelt.



Jørn Søgaard afd. 131 – Kursus på Mømmark, manglede plads i mødelokalerne. Jens Peder Nørgaard – Det er korrekt og tidsplanen blev ikke overholdt. Kursusudvalget tager imod kritikken.

Nichlas Hummelsberger afd. 3 – Hvilke referater skal sendes med mail?

Annalise Lyngkilde – Referater fra afdelingsbestyrelsesmøder, men kun i afdelinger hvor det er muligt. Flere afdelinger har deres egen e-mail adresse.

Jytte Frølich afd. 108 – Kan vi få tilskud til en hjertestarter.

Conny Hauge afd. 2 – Trygfonden yder tilskud til etablering af hjertestarter.

Udgiften til strøm afholdes af afdelingen.

Annalise Lyngkilde takkede repræsentantskabet for et godt og konstruktivt møde.



Underskrift dirigent



Underskrift formand