

**Referat fra foreningens ordinære repræsentantskabsmøde
tirsdag, den 18. august 2020
i Augustenborg Hallerne, 6440 Augustenborg, kl. 17.00-19.00**

Tilstede: 68 medlemmer af repræsentantskabets 100 medlemmer.
Fra administrationen deltog følgende: Hans Peter Hollænder og Lene A. Bergmann

Repræsentantskabsmødet blev indledt efter registrering af fremmødte.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

Birger Persson blev foreslået og valgt.
Repræsentantskabsmødet var lovligt indkaldt og beslutningsdygtigt.
Stemmetællere: Hans Peter Hollænder og Lene A. Bergmann.
Referent: Lene A. Bergmann

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

Annalise Lyngkilde afgav bestyrelsens beretning.
Foråret 2020 har for alle været en meget anderledes tid. Covid-19 betød, at vi den 12. marts måtte lukke kontoret for personlig betjening. Både af hensyn til beboere og personale. Alle henvendelser skulle så vidt muligt være telefoniske eller skriftlige. Dog var der enkelte personlige betjening efter aftale. Også for ejendomsfunktionærerne blev der taget forbehold for Covid-19. Ejendomsfunktionærerne fik beføjelse til at vurdere, hvilke opgaver, der var strengt nødvendige, og hvilke der kunne vente. Af det administrative personale arbejdede flere hjemmefra. Heldigvis var det ikke været nødvendigt at hjemsende nogen, der var fortsat arbejde til alle, og udlejningen gik også efter planen. Organisationsbestyrelsen holdt bestyrelsesmøder i beboerhuset, hvor alle restriktioner i forhold til Covid-19 kunne overholdes. Den 22. april genåbnede kontoret. Alt i alt forløb det hele stille og roligt – tak til al personale for samarbejde og forståelse. Også tak til alle repræsentanter og afdelingsbestyrelser for at hjælpe med at få det hele til at køre.

Sidste efterår var forretningsfører Hans Peter Hollænder og Annalise Lyngkilde til det årlige styringsdialogmøde med kommunen. Kommunen ønsker, at vi selv overtager udlejningen af de ikke centernære ældreboliger. Organisationsbestyrelsen har drøftet sagen og tilbudt at tage de 5 boliger i Høruphav, da ventelisterne til de resterende boliger i Høruphav er OK. 24 boliger i Fynshav og 15 boliger i Augustenborg vil vi helst ikke overtage, da der er risiko for tomgang. Hans Peter Hollænder er inviteret til et nyt møde i september for at diskutere sagen yderligere. Mere information på repræsentantskabsmøde i november.

På det ekstraordinære repræsentantskab i november kommer der forslag om en vedtægtsændring. Som aftalt på formandsmødet i juni blev normalvedtægterne sidste år ændret. Man forventer, at alle boligforeninger får mulighed for at blive tilsluttet den nye digitale post løsning i foråret 2021. Ændringen betyder, at alle indkaldelser til afdelingsmøder mv. kan ske via e-boks. Ønsker vi at gøre brug af dette, skal vores egne vedtægter ændres først. Den enkelte lejer kan naturligvis fortsat blive fritaget, hvis der kan dokumenteres, at man er fritaget for elektronisk post. Mere om det til november-

Bestyrelsen har også i år arbejdet med strategier. Under overskriften Beboerdemokrati, har vi ønsket at udbrede kendskab og interessen for beboerdemokratiet i Søbo. Derfor er der lavet en lille folder, som alle nye beboere får udleveret i deres flyttemappe. Det er også muligt at få uddelt folderen i sin afdeling i forbindelse med afdelingsmødet.

Den 12. august var der generalforsamling i både Augustenborg og Sønderborg Fjernvarme. Begge bestyrelser fik opbakning til at arbejde videre med en sammenlægning af de 2 selskaber. Vi har en repræsentant i begge bestyrelser. Anne Cathrine Sørensen i Augustenborg og Erling Jürgensen i Sønderborg. Der arbejdes for en sammenlægning, da vi gerne vil sikre en stabil og billig varme til vores beboere.

Til efteråret træder en ny plan for affaldssortering i kraft. Vi skal sortere i flere fraktioner og have flere beholdere stående. Der er i Søbo Nyt information om, hvordan vi skal sortere i fremtiden.

I kraft af bestyrelsens bemyndigelse til køb og salg af ejendomme, har vi købt stue og 1. sal på Storegade 43 i Augustenborg. Vi har i forvejen 2 lejemål på 2. sal og ejer nu hele Storegade 43. Vi fik et rigtigt godt tilbud og forventer at kunne lave 4 lejligheder.

Tak til bestyrelse for godt samarbejde og altid god stemning.

Hans Peter Hollænder fortalte kort om forretningsførelsen. Daglig drift: I foråret fratrådte vores sekretariatsleder, og det har givet en lille organisationsændring. Tanja Knudsen og Lene A. Bergmann har overtaget Ninas opgaver, og der er blevet ansat en vokselev. Tanja og Lene har afdelingerne delt imellem sig, og ud over udlejningen i de respektive afdelinger, varetager de nu også kontakten til afdelingsbestyrelserne og klagesager.

Også på ejendomsfunktionærområdet er der sket en ændring. Thorwald Lorenzen er gået på pension, og derfor er Ebbe Brammann blevet ansat, og der har været god mulighed for oplæring.

Der er blevet indkøbt endnu en firmabil, så vi nu har 2. Derudover har vi også 2 el-cykler, hvor ejendomsfunktionærene har mulighed for at have deres værktøj med.

Covid-19 har gjort, at der har været færre henvendelser fra beboere, da nogle ting godt kan vente. Vi er kommet godt igennem situationen.

Den nye affaldssortering vil nok blive diskuteret på afdelingsmøderne. Affaldssorteringen gør, at renovationen bliver dyrere, hvilket kan ses i budgetterne. Renovation bliver dyrere for alle – det er vigtigt at pointere at det ikke har noget at gøre med det molokker-system, der nu er blevet indført i flere afdelinger.

Udviklingsopgaver:

Ombygning af de 2 kollegier – de nye afdelinger 37 og 38. Der er lige foretaget 1 års eftersyn, og det er småting der skal laves. Denne ombygning har været en positiv oplevelse.

Byggeri af den nye afdeling 35 er startet. Ventelisten er lige blevet åbnet for 1 uge siden.

Renoveringsprojekter laves ved fraflytninger i boliger på Sdr. Landevej (afd. 2), Lavbrinkevej (afd. 23) og Parkgade (afd. 151).

Vi har en energi og bæredygtigheds strategi - energi fylder meget. Folder må gerne tages med hjem.

Skriftlig beretning må gerne tages med hjem.

Annalise Lyngkilde tilføjer, at bestyrelsens strategiarbejde fortsætter. I 2020 er der lavet en folder omkring Beboerdemokrati. Hvad er muligheden for indflydelse? Folder må gerne tages med hjem. Nye indflyttere får folderen i deres indflyttermappe. Håber det kan give større interesse for beboerdemokrati.

Spørgsmål:

Willy Huber, afd 130. Vedr. affaldssortering. Der kræves 1 ekstra container, som der ikke umiddelbart er plads til. Afdelingsbestyrelse skal afklare det med inspektøraftdelingen.

Christina Hummelsberger, afd 3: Efterspørger information om, hvem de nu skal kontakte, når noget personale fratræder. Ville også gerne have haft information om fratrædelse af gårdmand samt jubilæum.

Svar: Information om nyansættelser o.lign. er omtalt i Søbo Nyt. Jubilæum er et personaleanliggende og ikke en del af repræsentantskabet.

Tanja Stelzner, afd 122, spørgsmål omkring affaldssortering – ikke plads til ny beholder. Afklares med inspektøraftdeling. Efterspørger en løsning som Kavsløkke. Forslag kan vedtages på afdelingsmødet – forslag skal afleveres inden deadline.

Lotte Frandsen, afd 19. Sætter spørgsmålstegn ved en formulering omkring, at den nye affaldssortering vil give færre fejlsorteringer. Hvordan undersøges det?
Svar: Det er en forventning.

3. Endelig godkendelse af årsregnskabet 2019 for organisationen og afdelingerne, samt forelæggelse af budget for 2020

Afdelingsbestyrelserne har set regnskaberne og er godkendt der.

Hans Peter Hollænder gav en kort gennemgang af hovedforeningens regnskab. Nyt: De 2 nye afdelinger - afd 37 og 38 (i alt 64 boliger) er nu kommet med.

Overskud ca 274.000 – lægges på arbejdskapitalen.

Hovedforening ejer kun Beboerhuset på Vesterkobbøl.

Budgettet ser fornuftigt ud både for 2020 og 2021. Gør at vi har uændret administrationsbidrag.

Kommentarer:

Ole Strøm, afd 29: administrationsudgifter. Beløb er nævnt i tusinder.

Poul Danior, afd 21: hvor meget tjener personalet i Søbo? Svar: Ledelsesudgifter er synligt – alt personale er aflønnet efter overenskomsten.

Der bruges ca 40.000 kr i måneden til husleje. Hvorfor bygger I ikke selv? HPH: Vi kan ikke bygge så billigt, som vi kan bo til leje. Udgifter til kontoret på Hertugtorvet er væk fra 1. april 2020. Udgifterne i regnskabet er inkl. udgifter til det tidligere kontor på Hertugtorvet i Augustenborg. Husleje på adressen Sundsmarkvej 14 er 600 kr pr kvm.

Christina Hummelsberger, afd 3: Hvis man har et lejemål frem for eget byggeri, er et lejemål mere fleksibelt. Kan tilrettes alt efter hvor meget personale, der er behov for. Kan ikke gøres på eget lejemål.

Regnskabet blev godkendt. Budgettet for hovedforeningen er godkendt af organisationsbestyrelsen.

4. Status på byggeprojektet på Bülowsvej 9-31, Nordvesthavnsvej 4A og 4B

Jens Peder Nørgaard gav en kort status på byggeprojektet.

Hans Peter Hollænder og Karsten B. Gjerlevsen godkender badeværelser i september måned. Badeværelser til første blok kommer sidst i september.

Elementerne kommer også i september.

Status på venteliste – ca 35 på venteliste til rækkehuse, lidt mindre til lejligheder.

Fokus på bæredygtigt byggeri. Materialerne og produktion heraf skal være så bæredygtigt som muligt.

Fælles affaldssortering – ikke affaldscontainer ved rækkehuse.

Cirkler på plantegninger, indikerer at det er handicapvenlige boliger. I alt er der 15 stk. af de særlige handicapvenlige.

Plads til 3 cykler pr lejemål i fælles cykelparkeringskælder.

Nichlas Hummelsberger, afd 3: bliver der bestilt ekstra mursten hjem, så der ikke efterfølgende skal skaffes ekstra hvis der er behov? Ja

Ole Strøm, afd 29: Tilkørselsforhold? Lejligheder: indkørsel fra Nordvesthavnsvej – udkørsel af Bülowsvej.

Jørgen Schmidt, afd 8: Er der taget forbehold for affaldssortering i indretningen af køkkenet? Nej, der er ikke lave indretning i skabe efter affaldssortering – vil blive overvejet.

Nils Højsager, afd 14: Status på fornklingsgrund? Set i forhold til investering af 1 mio kr. JPN: vi vil gerne bygge, men vi må ikke endnu pga af kommunen.

HPH: Reelt brugt 2,5 mio kr. Bülowsvej 6 (fornklingsgrunden) er lige nu egen afdeling – skal på sigt lægges sammen med afd 35. Lokalplan er endnu ikke udarbejdet. Repræsentantskaber har tidligere accepteret salg. Grund figurerer selvstændigt i regnskab.

Fro Rose, afd 32: Skal der være solceller på bygningerne? I givet fald kan man forvente problemer med duer. HPH: solceller er nedfældet i taget – tag på rækkehusene er mos.

Egon Nielsen, Afd 29: Vi skal være opmærksomme på cyklende børn, der kan cykle ud af Nordvesthavnsvej med stor fart. Annalise Lyngkilde: det er ikke tilladt at cykle den vej ud. Forældre har også et ansvar. Vi kan desværre ikke sætte regler op for alt.

5. Orientering om køb af Storegade 43, st. og 1. sal

Erling Jürgensen gav en kort orientering om købet af Storegade 43 (tidligere Andelskassen). Søbo fik for et par år siden tilbudt at købe, da vi i forvejen ejer de lejligheder på 2. sal. Prisen var dengang 2,5 mio. som var i overkanten. I 2020 blev vi igen kontaktet af ejendomsmægler og blev tilbudt at købe til 1,6 mio. kr.

Vi sendte modtilbud på 1,2 mio. kr. – forhandling endte på 1,25 mio. kr.

Byggeudvalg og forretningsfører har besigtiget bygningen – den er i meget god stand. Vi har endnu ikke modtaget byggetilladelse – Blåvand Hansson er på sagen. Ombygningen forventes at tage ca 3 måneder.

Planen er at indrette 4 lejligheder. Vi afventer godkendelse fra kommunen i forhold til ekstra 2 altaner. 2 ekstra parkeringspladser påtænkes og der skal også etableres en lille forhave.

Anne Cathrine Sørensen, afd 151: Der er mangel på parkeringspladser – sig til hvis nogen har en løsning.

6. Behandling af indkomne forslag

Ingen indkomne forslag.

7. Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Annalise Lyngkilde, formand – modtager genvalg - valgt

Erling Jürgensen – modtager genvalg - valgt

Charlotte - modtager genvalg. Forslag Ole Strøm, afd 29 og Brita Skyborg-Müller, afd 32.

Charlotte, Ole, Brita gav en kort introduktion af dem selv. Derefter skriftlig afstemning.

1 ugyldig stemme

1 blank stemme

Brita: 7 stemmer

Ole: 18

Charlotte: 41

Charlotte blev valgt.

Suppleanter:

1. suppleant:

Bestyrelsen foreslog Conny Hauge, afd 2. – Conny sagde nej tak.

Brita Skyborg-Müller, afd 32, Ole Strøm, afd 29 og Niclas Hummelsberger, afd 3 – blev foreslået. Brita sagde nej tak.

Skriftlig afstemning:

Ole: 17 stemmer

Niclas: 46 stemmer

3 blanke

1 ugyldig



- 1 er gået
2. suppleant – Ole foreslået – valgt

8. Tidsplan for afvikling af afdelingsmøderne i 2020

Charlotte gennemgik planen.
Oversigt med afdelingsmøderne kommer ud med referatet

9. Valg af revisor. Bestyrelsen indstiller Sønderjyllands Revision til genvalg

Har været sendt i udbud til EY, Sønderjyllands Revision og PWC. PWC måtte pga konkurrence klausul ikke afgive tilbud. Forskel på 2.400 kr. mellem de 2 bud. Sønderjyllands Revision er derfor indstillet fra organisationsbestyrelsens side. Sønderjyllands Revision blev valgt.

10. Eventuelt

Jørgen Schmidt, afd 8: Hvad siger loven, må vi vælger et dyrere tilbud? Ud fra kriterierne må vi. Ikke kun et spørgsmål om pris – samlet vurdering.

Annalise Lyngkilde takkede repræsentantskabet for et godt og konstruktivt møde.

Underskrift dirigent

Underskrift formand