



**Referat fra det ordinære repræsentantskabsmøde
tirsdag den 24. maj 2011, kl. 17.00 – 19.00
i beboerhuset på Vesterkobbøl.**

Tilstede:

Der deltog 40 af repræsentantskabets i alt 50 medlemmer.

Fra administrationen deltog Hans Peter Hollænder, Jette Pørksen Kristensen og Nina Frederiksen. Endvidere deltog den nye redaktør og fotograf for NAB-SØBO Nyt Poul Erik Mikkelsen.

Jens Erik Nielsen bød velkommen og foretog herefter navneopråb for at konstatere, hvor mange repræsentantskabsmedlemmer der var mødt op.

Jens Erik Nielsen foreslog på bestyrelsens vegne, at bestyrelsesmedlem Poul Erik Jørgensen blev valgt som dirigent.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.

Poul Erik Jørgensen blev valgt.

Dirigenten startede med at takke for valget og konstaterede under henvisning til foreningens vedtægter § 7, at mødet var lovligt indkaldt.

2. Valg af stemmeudvalg.

Nina Frederiksen og Jette Pørksen Kristensen blev valgt.

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

Den skriftlige beretning er udsendt sammen med mødeindkaldelsen.

Forretningsfører Hans Peter Hollænder fremlagde den mundtlige beretning, der indeholdt en orientering vedrørende følgende sager:

Tiltag i administrationen.

Referater fra organisationsbestyrelsens møder lægges på hjemmesiden. Dette er dels et krav i forbindelse med styringsreformen, men det er også med til fremme åbenheden. Vi modtager også meget gerne referater fra afdelingsbestyrelsesmøderne til hjemmesiden. Håndskrevne referater modtages også.

Personalet fra administrationen tager på mindre ekskursioner og besigtiger de ledige boliger i istandsættelsesperioden. Disse fysiske besigtigelser på ½ time, kan give meget mere indsigt end nok så mange beskrivelser. Et godt lokalkendskab givet et godt udgangspunkt for at kunne forbedre tingene.

Der er foretaget forbedringer i de fysiske rammer på kontoret. Der er blevet indrettet 2 enkeltmandskontorer til forretningsfører og regnskabsmedarbejder. Der er blevet ryddet op, malet, udskiftet tæpper, købt nyt inventar. Vi mangler dog en større oprydning af arkivet.

Ændrede telefon- og åbningstider.

Vore telefon- og åbningstider er blevet "harmoniseret" så de passer til SAB's og B42's tider. Det har medført en indskrænkning i forhold til tidligere, men svarer meget godt til behovet, og det har givet personalet bedre arbejdsro til administrative opgaver og bedre muligheder for at afvikle overarbejde.

Søbo Net.

Vi har brugt meget tid på Søbonet. Vi har også fået styr på driften, men det er ikke det, som vi er bedst til. Der henvises til det særskilte dagsordenspunkt om Søbo Net.

Nybyggeriet på Damgade og kommende byggerier.

Alle 29 lejligheder i 1. etape er forhåndsreserveret ved, at de interesserede har betalt et depositum på 1.000 kr. Beløbet er tabt, hvis de springer fra. Der er en del interesserede på ventelisten til 2. etape. Byggeriet skrider hurtigt fremad, elementerne er ved at komme på plads, og vi ser frem til rejsegildet den 1. juli 2011. Organisationsbestyrelsen har valgt at prioritere den kønne gule mursten med meget spilfarve fra Petersen Tegl D32 hvilket har medført en merudgift på ca. 400 t.kr.

Ud fra den bemyndigelse, som repræsentantskabet gav organisationsbestyrelsen på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i november 2010, er der blevet brugt lidt tid på at studere og besigtige nogle mulige købs emner af udlejningsejendomme. Vi må dog erkende, at kun få private ejendomme lever op til vore krav. Til gengæld har vi fået et vist kendskab, som gør, at vi også kan reagere hurtigt, hvis der skulle komme et passende emne. Det ser foreløbigt ud til, at vi har fået en kontakt, hvor vi, når vi er færdige med byggeriet på Damgade kan bygge i lidt mindre målestok på Dybbølsiden.

Ingen kontanter på kontoret fra 1. juli 2011.

Kontoret tager ikke imod kontanter pr. 1. juli 2011. Flere boligorganisationer har allerede lukket kasserne. Sydbanks filial på Ringgade er lukket.

Lukningen af kassen sker dels af sikkerhedshensyn og dels ligesom så meget andet af effektiviseringshensyn.

Beboerkasser.

Et følsomt emne. I nogen sammenhænge er det rart og også lidt nemmere med kontanter mellem hænderne, f.eks. i forbindelse med udlejning af gæsteværelser, men som det vil fremgå under punktet regnskab og revisionsberetning er der mulighed for at forbedre sikkerheden i forbindelse med disse kasser, og det vil vi i administrationen gerne være behjælpelig med. F.eks. at administrationen hjælper med afstemningen heraf og/eller, at der indbetales til foreningens konto eller der foretages huslejetræk for evt. betaling.

Pendlerordning – boliger til erhvervsaktive tilflytter.

Pendlerordning – samarbejdsaftale med Sønderborg Kommune.

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at Søbo fremover skal udarbejde et katalog over boliger, der kan tildeles til boligsøgende, der flytter til Sønderborg Kommune p.g.a. af arbejde. Antal lejligheder i kataloget vil blive fastlagt ud fra det hidtidige flyttemønster. Der er har været stilstand i erhvervslivet de sidste par år, men lad os håbe, at det går fremad nu, hvilket det også ser ud til. Vi forventer at et kataloget vil få en større andel af tilflyttere blandt erhvervsaktive til at flytte ind i vore boliger. Hvis det lykkes rigtig godt, kan dette måske ske på bekostning af boliger over bordet.

Nye administrationsaftaler.

Vi har indgået administrationsaftaler med to nye private andelsboligforeninger. Oversøvej II. med 19 boliger pr. 1. januar 2011 og Lærken med 35 boliger pr. 1. marts 2011.

Afsluttende meddelte forretningsføreren, at samarbejdet med Dalbo på økonomi og IT siden har fungeret rigtig godt.

Forretningsføreren er den øverste administrative leder i Boligforeningen Søbo, og Hans Peter Hollænder lægger vægt på at foreningen og personalet til stadighed forbedres.

Såfremt der sker fejl, eller hvis der er noget, der er forløbet mindre godt, hører han gerne om det, især hvis det er noget, som vi kan bruge til at blive endnu bedre fremover. Hans Peter Hollænder kan kontaktes direkte på tlf. nr. 73 42 11 05 eller pr. e-mail hph@soebo.dk.

Dirigenten takkede forretningsføreren for den mundtlige beretning.

Bestyrelsen og det administrative personale besvarede herefter spørgsmål fra repræsentanterne.

Harry Hansen, afd. 2 - Har modtaget en skrivelse fra Post Danmark angående opsætning af postkasser. Nina Frederiksen oplyste, at det er afdelingen, der sørger for at indkøbe og opsætte de nye postkasser.

Anette Fuglsang Damgaard, afd. 11 - havde spørgsmål til den skriftlige beretning, omkring 3 sager vedrørende forbrugsregnskaber, der har været behandlet i Beboerklagenævnet for Sønderborg Kommune. Hans Peter Hollænder oplyste, at der havde været en god dialog omkring sagsforløbet, samt at afgørelsen i den ene sag har medført, at administrationen vil ændre fremgangsmåden og fordelingen i lignende afdelinger. Forslag fra administrationen vedrørende ændring af beregningsformel afklares på de kommende afdelingsmøder.

Lone Jepsen, afd. 9 – Ville gerne have oplyst hvad prisen på fjernvarmen er blevet forhøjet med. Jens Erik Nielsen oplyste, at prisen pr. GJ er steget fra kr. 75 til kr. 80.

Herefter forespurgte dirigenten om repræsentantskabet kunne godkende fremgangsmåden for aflæggelse af bestyrelsens beretningen. Beretningen deles

op i en skriftlig og mundtlig del. Den skriftlige beretning udsendes sammen med indkaldelse og den mundtlige beretning fremlægges af forretningsføreren på mødet.

Repræsentantskabet godkendte fremgangsmåden i forbindelse med aflæggelse af bestyrelsens beretning.

Dirigenten sendte bestyrelsens beretning til afstemning.
Beretningen blev godkendt.

4. Endelig godkendelse af årsregnskabet for 2010 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2011.

Hans Peter Hollænder gennemgik regnskabet for 2010 med budgettet for 2011. Enkelte bemærkninger fra revisionsprotokollatet blev fremlagt. Herunder revisors anbefalinger med hensyn til følgende: 1. Der bør ske en udmatrikulering af beboerhuset på Vesterkobbøl. Fordelingen af udgifterne til ejendomsbeskatning skal ændres. 2. Kasserne med indtægter fra udlejning af gæsteværelser og gildesale ude i afdelingerne bør afskaffes. Opkrævning af lejen til gæsteværelser bør ske via huslejen. Administrationen vil gerne være behjælpelig med, at forenkle fremgangsmåden og hjælpe med en afstemning af kasserne.

Vivian Buelund, afd. 3 - havde spørgsmål til konto 51300, hvad skyldes stigning i kontorholdsudgifter fra 2010 til 2011. Hans Peter Hollænder oplyste, at den store stigning skyldes, at udgifterne tidligere har været dækket af administrationsbidraget til administrationsselskabet Dalbo a.m.b.a.

Jørgen Schmidt, afd. 8 - spurgte om opkrævning på kr. 100 til bevarelse af ancienniteten opkræves automatisk. Nina Frederiksen oplyste, at man bør tilmelde opkrævningen til betalingservice.

Jørgen Schmidt, afd. 8 - spurgte om hvem der havde betalt for opførelse af beboerhuset. Jens Erik Nielsen, svarede at beboerhuset er opført af hovedforeningen.

Regnskabet for 2010 blev enstemmigt godkendt.

5. Behandling af indkomne forslag.
Ingen forslag modtaget.

Jens Erik Nielsen overtog dirigent jobbet, mens der var valg til bestyrelsen.

6. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer.
A. Poul Erik Jørgensen, Sønder Landevej 51 ST TH blev genvalgt.
B. Hanne Petz, Lavbrinkevej 37 blev genvalgt.
C. Edith Korsumäki, Ringgade 256 I TH blev valgt.
Alle er valgt for 2 år.

1. suppleant: Hans Henrik Bendtsen, Grundtvigs Alle 17 I TH

2. suppleant: Erling Jürgensen, Hjortevej 12

Begge er valgt for 1 år.

7. Evaluering af kursusvirksomhed.

Poul Erik Jørgensen orienterede om afholdt kursus på Mommark Handelsskole i januar måned. Kursusudvalget har besluttet, at kurset i 2012 atter skal foregå i Mommark den 28. januar 2012.

Anette Fuglsang Damgaard, afd. 11 - synes kursusindholdet havde været for dårligt og der havde været for meget gruppearbejde.

Edith Korsumäki, afd. 9 - synes det havde været et udmærket kursus.

Annalise Almind, afd. 26 - savnede evaluering af kurset noget før.

8. Tidsplan for afvikling af afdelingsmøderne i 2011.

Jens Erik Nielsen oplyste, at der er udsendt tidsplan for møderne. I år er der afsat mere tid til spisning efter og inden møderne.

Jørgen Brodersen, afd. 11 – afdelingsbestyrelsen vil gerne have mødet flyttet til en anden dag. Afdelingens møde er planlagt til den 15.09.2011, kl. 17.00. Afdeling 3 vil gerne bytte med afd. 11. Deres møde er planlagt til den 13.09.2011, kl. 19.30.

Revideret oversigt med afdelingsmøderne i 2011 udsendes sammen med nærværende referat.

9. Valg af revisor. Bestyrelsen indstiller til genvalg af nuværende revisor PWC.

Hans Peter Hollænder oplyste, at opgaven har været udbudt til 4 revisionsfirmaer. Repræsentantskabet valgte PricewaterhouseCoopers som revisor.

10. Valg af medlemmer og suppleanter til repræsentantskabet i Dalbo.

A. Hanne Petz; Lavbrinkevej 37 blev valgt.

B. Jens Erik Nielsen, Skovkrogen 7 blev genvalgt.

C. Poul Erik Jørgensen, Sønder Landevej 51 ST TH blev genvalgt.

Der blev ikke valgt suppleanter.

Alle er valgt for 2 år.

11. Eventuelt salg af Søbo Net.

Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til at forhandle en aftale på plads omkring salg af Søbo Net. Et eventuelt salg skal godkendes på afdelingsmøderne i september måned 2011.

Hans Peter Hollænder orienterede om fordele og ulemper i forbindelse med et salg af Søbo Net.

Repræsentantskabet gav bestyrelsen bemyndigelse til at arbejde videre med et eventuelt salg.

12. Eventuelt.

Jørgen Schmidt, afd. 8 - foreslog at inspektøraftdelingen besigtiger de ældre boliger inden syn for, at konstateret i hvilket omfang lejemålene skal istandsættes.

Hans Peter Hollænder oplyste, at de nye indflyttere ikke længere inviteres med til fraflytter synet.

Inspektøraftdelingen besigtiger de boliger, hvor udlejningsafdelingen skønner, at der kan være sket ændringer i antal værelser eller boliger, hvor der skal ske en gennemgribende reovering. Boliger hvor der kan være udestuer, carporte mv. besigtiges også.

Anette Fuglsang Damgaard, afd. 11 - forespurgte om beboerne kan stemme med fuldmagt til afdelingsmødet. Ifølge foreningens vedtægter træffer afdelingsmødet beslutninger på grundlag af almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede beboere.

Ejnar Duus, afd. 16 – meddelte, at forretningsordenen for afdelingsmødet i afd. 16 giver mulighed for at der kan stemmes med fuldmagt.

Administrationen undersøger, om Lov om leje af almene boliger giver mulighed for at afdelingerne kan beslutte, at der kan stemmes med fuldmagt. (Se vedlagte bilag)

Jens Erik Nielsen overrakte Ellen Fredensborg en gave og takkede hende for den tid hun havde været en del af organisationsbestyrelsen.

Til slut takkede formanden dirigenten for en flot gennemførelse af mødet og repræsentantskabet for et godt og konstruktivt møde med mange gode debatter. Bestyrelsen takkede endvidere repræsentantskabet for deres store opbakning og tillid.

Jens Erik Nielsen
formand

Poul Erik Jørgensen
dirigent