



**Referat fra det ordinære repræsentantskabsmøde  
mandag den 12. maj 2014,  
i beboerhuset på Vesterkobbøl.**

---

**Tilstede:**

Der deltog 39 af repræsentantskabets i alt 59 medlemmer.

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

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

**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.**

Jesper Baun Schmidt og Nina Frederiksen blev valgt.

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

Formand Jens Erik Nielsen orienterede om bestyrelsens skriftlige beretning der blev udsendt sammen med mødeindkaldelsen til dette møde. Beretningen sendes også til kommunen sammen med foreningens regnskab og revisionsprotokol. Beretningen offentliggøres på [www.soebo.dk](http://www.soebo.dk) i løbet af ugen.

Materialet indgår i det årlige dialogmøde som afholdes med den kommunale tilsynsmyndighed. Der har været afholdt 2 dialogmøder hos kommunen, hvor forretningsfører Hans Peter Hollænder og sekretariatsleder Nina Frederiksen har deltaget. Formand Jens Erik Nielsen deltog i det første møde.

Efter denne korte orientering om den skriftlige beretning gav formanden ordet til forretningsfører Hans Peter Hollænder der gav en orientering fra arbejdet i administrationen. Hvor han bl.a. kom ind på følgende emner:

Lånekonverteringer i afd. 2,3 og 11 for at spare husleje. Samme løbetid lavere rente.

Administrationen har været udsat for flere nedbrud på internet fra TDC. Hvilket har medført at administrationen har indgået aftale med SE om fiberforbindelse til kontoret.

Afd. 10 - Renovering af facader, tag og vinduer på Orla Lehmanns Vej og Grundtvigs Alle.

Afd. 11 - Byggeskader på facade og vinduer på Borgmester Andersens Vej.

Afd. 12 – Fejl ved sendemodulet i flere forbrugsmålere på koldt vands installationerne i boligerne på Grundtvigs Alle. Dette medførte, at vandregnskabet blev forkastet og Techem udarbejdede et nyt forbrugsregnskab.

Afd. 15 – Hjørtevej og Stationsvej. Huslejen er blevet harmoniseret efter afdelingsmødet.

Ændringer i boligarealet p.g.a. digitalisering af oplysninger i BBR hos kommunen.

Ekstra ejendomsfunktionær ansat til at betjene beboerne på Damgade, Vøl-Bo, Vesterkobbøl og Hjørtevej-Stationsvej. Ny ejendomsfunktionær til at afløse Nicolai Johannsen i afd. 21 og 25.

Politisk debat vedrørende kommende boligbyggerier i kommunen.

Efterårsstormen den 28. oktober 2013.

Parkeringsforhold ved ældreboligerne på Ler-bo og Dam-Bo.

Udlejningssituationen. Korte ventelister. Det er vigtigt at være ude om sig og være serviceminded både i administrationen og ude i afdelingerne.

Som afslutning på den mundtlige beretning orienterede Jens Erik Nielsen om følgende :

- **Status for det kommende byggeprojekt på Bülowsvej.**

Efter et veludført arbejde er grunden nu ryddet for bygninger og fundament. Arbejdet og især økonomien har været fulgt med spænding, men vi er kommet i mål med det arbejde som bestyrelsen igangsat. Den økonomiske ramme var på kr. 2 mio. det svarer stort set til hvad der er forbrugt +/- . Grunden blev købt for kr. 450.000 og der var afsat kr. 1,5 mio. til nedbrydning og tekniker honorar. Undervejs er der selvfølgelig påløbet nogle ekstra omkostninger og der er også fundet besparelser. Tømning/bortskaffelse af indhold i bundfældningsgrav gav en ekstraudgift på kr. 142.000, billigere nedbrydning til kr. 278.000 var under det af teknikerne skønnede på 500.000 kr. Fjernelse af transformatorstation og gasstik samt demontering af elmåler kostede kr. 30.000. Disse omkostninger skal ses i.f.t. at Søbo er blevet godskrevet rettigheder på kr. 339.000 i tilslutning til strøm. I en byggesag beløber tilslutningen til strøm sig alene til kr. 11.000 pr. bolig. Vi har endvidere overtaget/købt nogle ejerpantebreve for kr. 14.000, hvilket medfører, at vi kan spare kr. 150.000,00 i stempelomkostninger senere.

Nedbrydningen har haft kommunal bevågenhed, og der er rettet flere henvendelser til boligforeningen både før og under nedbrydningen - bl.a. har naboerne klaget. Dette medførte, at Søbo fik et påbud om oprydning på grunden fra kommunen inden nedbrydningen blev påbegyndt.

De næste store opgaver, som organisationsbestyrelsen skal i gang med, er de indledende øvelser for udarbejdelse af en lokalplan. Byggeudvalget skal i første omgang med Arkitektfirmaet A78 til Fredericia og Haderslev for at se på byggerier, der er opført på forurenede grunde. Grundforholdene skal undersøges for blød bund, inden placering af bygningerne kan ske, endvidere skal antal lejligheder, bygningsudformning m.v. besluttes.

- **Bestyrelsens målsætninger og visioner**

Organisationsbestyrelsen skal drøfte fremtiden. Bestyrelsen arbejder på et væsentligt projekt for 2015 og frem. Der vil blive sendt yderligere information ud i slutningen af ugen og i starten af næste uge. Projektet gør, at vi forventer, at der skal indkaldes til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde senere hvor bestyrelsen vil anmode repræsentantskabet om at godkende forskellige tiltag.

Til slut takkede Jens Erik Nielsen det administrative personale og organisationsbestyrelsen for et godt samarbejde i det forløbne år og overgav den skriftlige som mundtlige beretning til repræsentantskabsmødet. Hvor der blev stillet spørgsmål angående de kommende boliger på Bülowsvej.

Afd. 10 - Jens Peder Nørgaard – Hvor mange boliger kan der bygges på Bülowsvej? Jens Erik Nielsen oplyste, at der højst kan opføres 30 boliger på grunden. Afd. 19 – Marie Louise Rumley – Hvilken type boliger forventer bestyrelsen at bygge på grunden ud fra et energimæssigt perspektiv? Hans Peter Hollænder oplyste, at de kommende boliger vil blive opført efter forskrifterne i kommunens byggereglement, hvor

Sønderborg Kommune stiller strengere krav end andre kommuner. Af samme årsag overvejes også at byggeriet skal være en stor rund bygning, fordi en rund bygning har mindre overflade og varmetab end firkantede bygning. Tænk i den forbindelse på Linaks runde bygning eller SE's nye oversæde i Esbjerg.

Beretningen blev godkendt.

#### **4. Endelig godkendelse af årsregnskabet for 2013 med revisionspåtegning samt forelæggelse af budget for 2014.**

Hans Peter Hollænder gennemgik regnskabet for 2013 med budgettet for 2014.

Jens Erik Nielsen meddelte, at revisionen har anbefalet at lejeindtægterne fra udlejning af gæsteværelser og gildesale i afd. 11 opkræves over huslejen via administrationen og at kasse beholdningen i afdelingen afskaffes.

Afd. 3 Jørgen Schmidt – Havde spørgsmål til køb af obligationer. Hans Peter Hollænder forklarede hvordan afdelingernes formuer er placeret.

Afd. 6 Elmina Ramic – Hvorfor er der så stor forskel på, om en afdeling har underskud eller stort overskud. Hans Peter Hollænder forklarede, at afd. 11 og 12 har haft store besparelser på det fælles forbrug af vand efter installation af målere. Afd. 11 har endvidere sparet penge som følge af en låneomlægning, og afd. 12 har sparet penge på ejendomsskatten efter en vundet retssag mod Skat. Afd. 3 har overskud, fordi huslejen de senere år er blevet forhøjet for at forbedre afdelingens økonomi, og det ser nu ud til, at der er grundlag for at øge henlæggelserne i afdelingen. Afd. 32 har fået et stort overskud, fordi indflytning skete 1½ måned før forventet, og fordi en del udgifter kom senere end forventet. Endvidere har forretningsfører via alle bilag fra byggeregnskabet fået et ikke uvæsentligt fradrag i ejendomsskattebetalingen efter en sjælden god dialog med Skat. Afdelingernes størrelse har også stor indflydelse på afdelingernes over/underskud, når man ser på de faktiske tal.

Ejendomsskatten er stiger for alle afdelinger i 2014, da Byrådet vedtog en forhøjelse på næsten 25 % heraf lige efter, at alle afdelingsbudgetter var godkendt på afdelingsmøder i september 2013. Dette kan medføre, at flere afdelinger kommer ud med et underskud i 2014.

Regnskabet for 2013 blev enstemmigt godkendt.

#### **5. Behandling af indkomne forslag.**

Ingen forslag modtaget.

#### **6. Valg af formand for en 2-årig periode.**

Jens Erik Nielsen, Skovkrogen 7, blev genvalgt. Jens Erik Nielsen tilkendegav, at dette bliver hans sidste valgperiode.

#### **7. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.**

Erling Jürgensen, afd. 15 – Hjortevej 12, blev valgt.

#### **8. Valg af 1. og 2. suppleant for en 1-årig periode.**

1. suppleant blev Lise Kock, Frederiksparken 11 II dør 2.
2. suppleant blev Ole Strøm, Fregatten 8 ST.

Leo Johannsen som - på dagsorden - var foreslået valgt som 1. suppleant deltog ikke i mødet og var derfor ikke valgbar.

### 9. Evaluering af kursusvirksomhed.

Hanne Petz evaluerede repræsentantskabskurset for SØBO og NAB der blev afholdt den 25. januar 2014.

Reaktionerne på kurset har været yderst positive, men evalueringen har dog vist, at der gerne må bruges mere tid på gruppearbejde og dialog/tilbagemeldinger fra salen.

Vi håber det gode samarbejde vil fortsætte og Mommarmark Handelsskole er bestilt igen i 2015. Repræsentantskabet må gerne komme med forslag til emner der skal arbejdes med på næste kursus.

Afd. 10 - Jens Peder Nørgaard – Repræsentantskabskurset må gerne udvides til 2 dage som tidligere. Poul Erik Jørgensen meddelte, at udgiften til kurset er blevet halveret efter kursusudvalget besluttede, at lave det om til et dags kursus.

### 10. Tidsplan for afvikling af afdelingsmøderne i 2014.

Jens Erik Nielsen orienterede om de kommende afdelingsmøder. Datoer for afdelingsmøderne udsendes sammen med dette referat.

### 11. Valg af revisor.

Bestyrelsen indstiller til genvalg af nuværende revisionsfirma, PWC.

Repræsentantskabet genvalgte PricewaterhouseCoopers som revisor.

### 12. Valg af medlemmer og suppleanter til repræsentantskabet i Dalbo.

Jørgen Brodersen, Borgmester Andersens Vej 27 ST TH, blev genvalgt.

Erling Jürgensen, Hjortevej 12, blev valgt.

Suppleant: Hans Nelleberg, Borgmester Andersens Vej , blev valgt.

Valget er for 2 år.

### 13. Eventuelt.

Afd. 10 – Jens Peder Nørgaard – Hvor mange afdelinger er uden bestyrelse.

Jens Erik Nielsen meddelte, at begge ældreboligafdelinger (afd. 20 og 28) ikke har valgt en afdelingsbestyrelse.

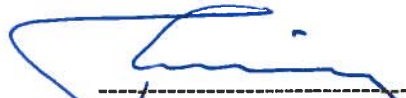
Afd. 10 – Jens Peder Nørgaard - Brug af sprøjtegift i de grønne områder.

Jesper Baun Schmidt oplyste, at gartnerfirmaet Frank Sørensen, ikke kan undgå at bruge sprøjtegift i de afdelinger der har indgået aftale om vedligeholdelse af de grønne områder.

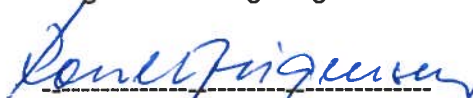
Afd. 8 – Jørgen Schmidt – Mener at brugen af gift skal minimeres.

Afd. 25 – Annalise Almind – Har læst på hjemmesiden, at bestyrelsen tidligere har truffet beslutning om at minimere brugen af sprøjtegift.

Til slut takkede formand Jens Erik Nielsen for et godt møde og en god debat.



Jens Erik Nielsen  
formand



Poul Erik Jørgensen  
dirigent

Referent: Nina Frederiksen