



**Referat fra det ordinære repræsentantskabsmøde
mandag den 13. maj 2013, kl. 17.00 – 19.30
i beboerhuset på Vesterkobbøl.**

Tilstede:

Der deltog 39 af repræsentantskabets i alt 56 medlemmer.

Fra administrationen deltog Hans Peter Hollænder, Jesper Baun Schmidt og Jette Pørksen Kristensen. Endvidere deltog redaktør og fotograf for NAB-SØBO Nyt Poul Erik Mikkelsen.

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.
Hanne Petz 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 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. Formand Jens Erik Nielsen fremlagde den mundtlige beretning, der indeholdt en orientering vedrørende følgende sager:

1. Status for nybyggeri afdeling 32 Damgade.
2. Opfølgning på vore byggeprojekter – som er udenfor referat.

Ad. 1 Status for nybyggeri afdeling 32 Damgade

1. etape af vort nybyggeri afdeling 32 på Damgade er afsluttet. Vi har indsendt skema C til endelig godkendelse ved Sønderborg kommune og kan oplyse, at byggeriet overholder budgettet.

I byggesagen har der været en del ekstra udgifter til bl.a. sandpude-fundering grundet blød bund. Når der køres sand til byggegrunden skal der også køres noget jord bort og desværre var den jord som skulle køres bort forurenede.

En del af den forurenede jord kunne placeres andet steds på grunden men meget skulle bortkøres og det har kostet mange penge.

Vi vidste, at der på grunden var konstateret en forurening men at den bløde jordbund var så omfattende var overraskende.

At byggesagen alligevel overholder budgettet skyldes de lave byggelånsrenter som vi har været tilgodeset af.

Alle lejligheder i etape 1 er udlejet og vi er glade for den megen gode omtale som byggeriet har fået.

2. etape af byggeriet afsluttes om et par måneder. I forhold til den oprindelige tidsplan, har vi takket været dygtige håndværkere og et godt samarbejde med teknikerne, kunne fremrykke indflytningen til den 1. juli.

Ligesom i 1. etape opkræver vi et reservationsgebyr. Gebyret er på kr. 3.000 såfremt lejeren springer fra sin reservation, ellers bliver reservationsgebyret modregnet i indskuddet.

Flere lejere er sprunget fra deres reservation og det har dels medført interne flytninger/rokeringer blandt afdelingens beboere og de kommende beboere og ekstra arbejde i Udlejningsafdelingen.

Alle lejligheder er udlejet til 1. juli 2013.

Når indflytningen er vel overstået overvejer vi at planlægge et arrangement hvor vi formelt overdrager byggeriet til afdelingens beboere og samtidig afsløre stenkulturen som er indkøbt for penge skænket af Nykredit.

Tankerne er indtil videre kun på "tegnebrættet" og vi skal selvfølgelig have afdelingsbestyrelsen med på råd.

Hans Peter Hollænder gennemgik Søbo's målsætninger og politikker, opdelt i de overordnede målsætninger, som alle kan ses på hjemmesiden, en del omkring organisationen, hvor de fleste kan ses på hjemmesiden og så de mere detaljerede beskrivelser om administration mv. Herunder fortalte han også, at der på grund af nybyggeriet og for at leve op til vore mål, er ansat en ny gårdmand pr. 1. juli 2013, så der herefter i alt er 6 gårdmænd.

Der var spørgsmål fra forsamlingen vedr. formuleringen i den skriftlige beretning: "Det er også i år forekommet, at ledige boliger er tildelt udenom ventelisterne". Hans Peter Hollænder forklarede, at dette bl.a. kunne ske via pendlerordningen og når vi har været igennem ventelisterne og ingen var interesserede i første omgang. Vi skal være ude om os for at få udlejet og vi har næsten igen tomgang. Pendlerordningen er en aftale med Sønderborg kommune, hvor der er reserveret et vist antal boliger til pendlere. Der blev spurgt om tomgang belaster afdelingen og hertil svarede Hans Peter Hollænder, at det gør det ikke, udgifterne hertil bliver dækket af dispositionsfonden i hovedafdelingen. Afdeling 8 spurgte, om de der har fået tilbudt boligen ikke også skal være med ved synet? Svaret var, at det har vi valgt at ændre, da der ikke er nogen praktisk grund til det. Den nye lejer kan tage kontakt til den tidligere lejer for at se lejligheden. Det blev anført fra flere afdelinger at de kontakter nye indflyttere og evt. forærer dem en blomst. Afdeling 16 har også lavet en lille informationsfolder som bliver udleveret.

Fra salen blev der sagt, at Søbo's hjemmeside er god, men Boligforeningernes fælles opnotering mangler en modernisering. Hans Peter Hollænder svarede hertil, at det er bekosteligt at få forbedret hjemmesider og at vi er 3 boligforeninger der er fælles om denne hjemmeside og at alle 3 skal være enige herom.

Der blev spurgt hvordan man ser, om der er en bolig ledig og hvordan de bliver fordelt. Hans Peter Hollænder svarede, at man skal betale kr. 200 for at komme på venteliste og når der er en ledig bolig bliver man kontaktet alt efter anciennitet og specielle aftaler. Sidst nævnte er f.eks. afdelinger, hvor ansøgere med børn får fortrinsret til de store boliger.

Der blev kommenteret fra salen at punktet "Tidsplan for afvikling af afdelingsmøderne i 2013" ikke er med i den endelige mødeindkaldelse. Den blev senere kort gennemgået under eventuelt, da den først lige er godkendt af organisationsbestyrelsen, og bliver vedlagt udsendelsen af dette referat.

Beretningen blev godkendt.

4. Endelig godkendelse af årsregnskabet for 2012 med revisionspåtegning samt forelæggelse af budget for 2013.

Hans Peter Hollænder gennemgik regnskabet for 2012 med budgettet for 2013.

Der er blevet flere boliger, hvilket er godt for så er der flere til at betale de faste omkostninger. Der har været ekstra indtægter i form af byggesagshonorarer. En del af disse midler er anvendt til ekstraordinært at ansætte en bygningskonstruktør til at lægge alle vore plantegninger på nettet.

Beboerhuset er ved at blive udmatrikuleret som ejerlejlighed fra afdeling 16, da det jo hører til hovedafdelingen og er betalt af denne. Udgifter tilhørende beboerhuset er udskilt.

I år 2013 og indtil videre skal afdelingerne ikke indbetale til dispositionsfonden, da denne er stor nok.

Der blev spurgt, om vi stadig har andele i DALBO? Hans Peter Hollænder svarede, at det har vi og vi køber også IT gennem DALBO.

Ejnar Duus fra afdeling 16 efterlyste et regnskab for beboerhuset og påpegede, at deres afdeling har betalt ejendomsskatterne i 22 år. Hans Peter Hollænder anførte, at udgifterne vedr. beboerhuset er betalt af hovedafdelingen fra og med regnskabsåret 2011, hvor revisorerne gjorde os opmærksomme på dette forhold. Beboerhuset er som nævnt ved at blive udmatrikuleret til ejerlejlighed. (tilføjelse til referatet: Det er efterfølgende aftalt, at administrationen og afdelingsbestyrelsen i afd. 16 vil holde møde om sagen, når landinspektøren er færdig med sit arbejde).

Regnskabet for 2012 blev enstemmigt godkendt.

5. Behandling af indkomne forslag.

- a) Forslag fra Annalise Almind, afd. 25, vedlagt.

Annalise Almind orienterede om sit forslag om mulighed for at etablere fibernet fra Sydenergi.

Jens Erik Nielsen kommenterede, at han er helt enig med Annalise Almind i hendes synspunkter, og at repræsentantskabet nu skulle træffe en anden beslutning end de tidligere har accepteret. Repræsentantskabet har tidligere accepteret, at DOA er hovedleverandør af TV, og at vi moralsk er forpligtet til at bakke op om DOA. Det bakker vi fortsat op om, men med salg af Søbonet til Sydenergi gav Sydenergi en god pris, og vi kan og vil ikke forhindre dem i at udsende TV gennem fibernet også. Der er også fornuft i, at alle skal have samme mulighed, som de 8 afdelinger, der tidligere havde Søbonet og så afd. 29 og 32.

DOA mener, at afdelingerne vedtægtsmæssigt er forpligtet til at betale for alle tilsluttede. Sådan har praksis ikke været i Søbo, hvor vore lejere individuelt melder til og fra. Denne praksis vil Søbo til enhver tid bakke lejerne op omkring, også de, som alene vil have en stueantenne. DOA's vedtægter er uklare og skal revideres. Forretningsfører Hans Peter Hollænder er udpeget til det udvalg, der skal arbejde hermed, og vort forslag til vedtægtsændringer om fleksibelt medlemskab, som tidligere er fremsendt vil indgå i arbejdet.

Sagen blev kommenteret fra fleres side. Herunder, at Sydenergi har købt Stofa og måske bløder det lidt op, at alle skal stilles lige, at vi risikerer at blive smidt ud af DOA, at alle

alligevel har mulighed for Boxer og You See, at signalet fra DOA/Stofa har haft tekniske problemer ½ års tid, at unge mennesker kræver fibernet mv.

Afstemning: Skal repræsentantskabet give lov til etablering af fibernet fra Sydenergi, hvis det besluttet på et afdelingsmøde, uden betingelsen om at nettet efter 100 måneder skal overdrages til Søbo?

Der var 5 der stemte NEJ og 34 JA.

Forslaget er vedtaget og de enkelte afdelinger kan vælge at tage op på deres afdelingsmøde om de ønsker fibernet fra Sydenergi.

b) Forslag fra Nils Højsager-Jessen, afd. 14, vedlagt.

Nils Højsager-Jessen redegjorte for sit forslag om, at der udarbejdes en kundepolitik for Søbo.

Hans Peter Hollænder svarede, at det ikke er tilfældigt hvordan man bliver behandlet. Vi har procedurer og politikker for en række områder, hvor kundepolitik er indbefattet på tværs. Repræsentantskabsmedlemmer er altid velkomne til at kontakte forretningsføreren direkte pr. mail eller tlf., hvis der er problemer. Nogle af dem, der er utilfredse i en given situation er det p.g.a. de vedtagne politikker og procedurer, så der mangler næppe politikker og procedurer.

Afdeling 26 mente, at de havde fået forskellige beskeder, når de henvendte sig omkring trappevask, hvortil Hans Peter Hollænder kommenterede, at deres problemer med trappevask er helt specielle.

Jens Erik Nielsen sagde, at vi tager disse tilbagemeldinger alvorligt og har længe efterlyst disse diskussioner. Når beboeren henvender sig er de så venlige, modbydelige eller ... Alle skal behandles godt.

Afstemning: Skal der udfærdiges en kundepolitik?

Der var 3 der stemte JA, 31 NEJ og 5 der ikke stemte.

Forslaget er forkastet.

c) Forslag/spørgsmål fra Bjarne Poulsen, afd. 14, vedlagt.

Kan en afdelingsbestyrelse, eller enkeltpersoner i bestyrelsen, drages økonomisk til ansvar for en fejl disponering?

Hans Peter Hollænder forklarede, at enhver er ansvarlig for egen handling. En afdelingsbestyrelse skal ikke disponere, så der kan heller ikke ske en fejl disponering. Administrationen skal bestille og vi har specielle aftaler med forskellige leverandører og kan derfor få leverancer til favorable priser. Enkeltvise bestillinger vil være fordyrende for afdelingen. Henvendt til Nils Højsager-Jessen sagde han, at hvis du bestiller, må du selv betale.

d) Forslag/spørgsmål fra Lone Jepsen, afd. 9, vedlagt.

Lone Jepsen fra afd. 9 redegjorde for sine spørgsmål som primært drejede sig omkring ulovlig husdyrhold (for mange hunde) og klageinstanser heromkring.

Hans Peter Hollænder besvarede spørgsmålene og sagde, at vi også har besvaret spørgsmålene på skrift til afdeling 9, men at besvarelsen blev gennemgået, da de kan være af generel interesse. Der blev spurgt fra salen om forholdet vedrørende husdyr på Damgade. Hans Peter Hollænder svarede, at organisationsbestyrelsen her gav lov til, at man flyttede ind med husdyr. Senere blev det også besluttet på afdelingsmødet, at man må holde husdyr.

Jens Erik Nielsen bemærkede til slut, at fremover skal der stilles forslag og ikke spørgsmål til repræsentantskabsmøde, hvor man kan stemme JA eller NEJ ellers vil de blive afvist.

6. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.
 Hanne Petz, Lavbrinkevej 2, blev genvalgt
 Poul Erik Jørgensen, Sdr. Landevej 51 st. th., blev genvalgt
 Annalise Almind, Frederiksparken 7 II dør 2, blev valgt
 Valg af 1. og 2. suppleant for en 1-årig periode:
 1. suppleant blev Leo Johansen, Ørstedsgade 75
 2. suppleant blev Lise Kock, Frederiksparken 11 II dør 2

7. Evaluering af kursusvirksomhed.
 Poul Erik Jørgensen evaluerede det fælles kursus mellem SØBO og NAB i januar 2013. Reaktionerne på kurset har været yderst positive. Der var gode indlæg og foredrag. Vi håber det gode samarbejde vil fortsætte og Mommark Handelsskole er bestilt igen i 2014. Repræsentantskabet er velkommen til, at komme med forslag til emner der skal arbejdes med på næste kursus.

8. Valg af revisor.
 Bestyrelsen indstiller til genvalg af nuværende revisionsfirma, PWC.
 Repræsentantskabet genvalgte PricewaterhouseCoopers som revisor.

9. Valg af medlemmer og suppleanter til repræsentantskabet i Dalbo.
 Jens Erik Nielsen, Skovkrogen 7, blev genvalgt
 Hanne Petz, Lavbrinkevej 27, blev genvalgt
 Annalise Almind, Frederiksparken 7 II. Dør 2, blev valgt
 Suppleant: Lise Kock, Frederiksparken 11 II. Dør 2, blev valgt
 Valget er for 2 år.
 Poul Erik Jørgensen er med i DALBO's bestyrelse og skulle derfor ikke genvælges som repræsentant.

10. Eventuelt.

Datoer for afdelingsmøder udsendes sammen med dette referat.

Annalise Almind fortalte, at kulturudvalget var blevet meget lille og inviterede interesserede til at melde sig. Der blev spurgt hvordan den planlagte ølsmagning gik, og Annalise Almind svarede, at den desværre var blevet aflyst pga. for få tilmeldte. Der er planer om et arrangement til Sct. Hans.

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

Jens Erik Nielsen
formand

Hanne Petz
dirigent

Referent: Jette Pørksen Kristensen