



Storegade 74F, 6430 Nordborg
Tlf: 7445 1718

CVR-nr.: 3098 1812
Mail: post@danbobolig.dk

Kontortid:
Torsdag: Kl. 10.00-17.00

Nordborg, den 25. januar 2023

**Referat fra orienterende repræsentantskabsmøde onsdag den 25. januar 2023,
kl. 18.00 i Fælleshuset, Th. Brorsensvej 18, 6430 Nordborg**

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent
2. Kort bestyrelsesberetning – herunder orientering v/ forretningsfører
3. Eventuelt

Deltagere:

Alle repræsentantskabsmedlemmer, pånær Tage Sørensen (afbud)
Jimmy Povlsen, direktør
Lisbeth Jakobsen, (dirigent)
Sanne Hansen (ref.)

Mødet indledtes med fælles middag, hvorefter man gik over til dagsorden:

1. Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsen foreslog Lisbeth Jakobsen, vicedirektør fra SALUS som dirigent. Lisbeth Jakobsen blev valgt ved akklamation.

Dirigenten kunne konstatere, at mødet var lovligt varslet, og gik videre til punkt 2 på dagsordenen.

2. Kort bestyrelsesberetning – herunder orientering v/ forretningsfører

Formandens beretning:

Velkomst:

Jeg vil gerne byde jer velkommen til dette års orienterende repræsentantskabsmøde.

Efter 2 år, hvor meget handlede om Covid19, har varme- og gaspriser fyldt meget i 2022.

Men først om vores personale: Vicevært Lars Sørensen og inspektør Ejner Pustelnik er i løbet af året gået på pension, og Glen Hviid har fået andet job uden for DANBO. I stedet for Glen, har vi ansat Benny Michaelsen som synsmand og vicevært.

I bestyrelsen har Bent Vilhelmsen overtaget Ejners plads som medarbejderrepræsentant. Og efter det ordinære repræsentantskabsmøde byttede Helle Kjær Christensen og jeg (Niels Thomsen) plads i bestyrelsen, så Helle er nu næstformand og jeg er formand.

Året startede med at kontoret på Nordborgvej 6 blev lukket, og det nye kontor på Storegade 74F åbnede. Kontoret på Storegade er ikke stort, men det passer meget bedre i størrelsen end de kæmpe kontorer på Nordborgvej, når det til daglig kun er Mads der sidder der. Viceværterne har kontor i kælderen lige nedenunder.

I løbet af vinteren og foråret havde bestyrelsen en række møder om DANBO og SALUS' strategi for fremtiden. Det er fordi der fra staten er kommet krav om, at alle boligselskaber skal reducere administrationshonoraret. Der var et DANBO møde, hvor direktør Jimmy Povlsen og konsulent Gitte Hodde deltog, og et SALUS-fællesmøde, hvor hele SALUS-ledelsen og Gitte deltog. Bestyrelsen holdt også møder om strategien uden deltagelse fra ledelsen, så vi kunne få det godt debatteret. Ledelsens forslag til ny strategi var, at alle boligselskaberne under SALUS skulle sammenlægges til et selskab, det ville give en stor besparelse. I bestyrelsen var vi ikke enige om, hvad der var den rigtige strategi, men der var flertal for at gå med til ledelsens forslag. Men da forslaget blev behandlet i SALUS' bestyrelse, var der ikke flertal for en sammenlægning. I SALUS arbejder vi nu med at lave en ny strategi, med udgangspunkt i den struktur vi har haft, siden SALUS blev oprettet.

Vi har forsøgt at sælge Nordborgvej 6, men det er ikke blevet til noget. Derfor har vi søgt ved Sønderborg Kommune om at bygge rækkehuse på grunden. Kommunen har meddelt os, at vi ikke er med på 2023 budgettet, så det bliver tidligst i 2024.

Vores antenneanlæg er gammelt, og hvis YouSee skulle opdatere det, bliver det dyrt. Derfor blev der lavet en aftale med Stofa om at lægge fibernet i alle boliger. Beboerne kan selv vælge hvem de ønsker som leverandør af TV og internet, men Stofa giver en rabat på deres produkter.

Gaspriserne er steget meget i 2022, derfor forstår jeg godt, at mange af vores beboere med gasfyr har ønsket at få fjernvarme, og at det ikke kunne gå hurtigt nok. Men nu har alle afdelinger med gasfyr sagt ja til fjernvarme. Og vi forventer, at alle får installeret fjernvarme i løbet af 2023. Der har også været prisstigninger på fjernvarme, så mange beboere har fået hævet deres aconto varme.

Fra september er ServiSyd blevet vores rengøringsleverandør.

Varmecentralerne i Havnbjerg og Langesø skal nedrives, og nedrivningen er nok i fuld gang, når dette læses. Vi forsøgte at sælge varmecentralen i Havnbjerg, men på grund af lokalplanen kunne det ikke lade sig gøre. Efter nedrivningen vil der blive sået græs på arealet.

Udlejningen af vores lejligheder går godt. I januar 2022 havde vi 24 ledige boliger, og i december 2022 havde vi 2. Vi havde et tab ved lejeledighed på kr. 568.000 pr. 21.12.2022, mod kr. 1.491.000 pr. 20.12.2021. Der er flere grunde til den store forbedring, blandt andet er nogle lejligheder udlejet til ukrainske flygtninge. En anden

grund er den fælles udlejning i SALUS, det giver flere ansøgninger til DANBOs boliger.

Jeg vil takke bestyrelsen for vores gode og ærlige samarbejde. Jimmy og SALUS for al den hjælp vi har fået. Og til sidst, men ikke mindst, personalet for deres gode arbejde og store hjælpsomhed.

Dirigenten satte herefter beretningen til debat.

John Nielsen, afd. 28:

Jeg er ikke imponeret over vores nye rengøringsleverandør. De er ikke særlig grundige, og de er rimelig hurtige. Det er sådan set det bedste jeg har at sige om det.

Så studser jeg lidt over den nye strategi om at sammenlægge selskaberne under et, som vil give en god besparelse, og at bestyrelsen ikke var enig om, at det var den rigtige strategi.

Jeg kunne godt tænke mig at vide, hvad I ikke var enige i, og hvad det er for en ny strategi man så arbejder på.

Svar: Jimmy Povlsen:

Det er rigtigt hvad Niels siger, at der ikke var enighed i bestyrelsen, jeg vil nok sige, at der ikke var enighed i alle organisationerne.

For at vi kunne opnå den bedste besparelse, så var det alle organisationer i SALUS-regi, der skulle fusionere. På den måde kunne vi spare moms på 3,5 millioner. Det syntes vi er mange penge, specielt fordi vi er stillet overfor krav fra regeringen, at vi samlet, som boligorganisationer, skal spare 1,1 milliard kroner. Sidste gang skulle vi spare 1,4.

Det betyder, at vi alle skal bidrage. Og når vi er meget op på at finde besparelser, så er det simpelthen fordi vi går med den frygt i maven, at så finder regeringen eller folketinget, den billigste boligorganisation i hele Danmark og siger, at det er det en 3-værelses lejlighed må koste. Derfor, hvis man får boligydelse eller boligsikring, så er det max det beløb, man kan gå op til. Det vil sige, at hvis huslejen er højere, så kommer du selv til at betale. Det er en frygt vi har, og jeg vil ikke sige, at den er ubegrundet, for det er den ikke. De kom med det der hedder effektiviseringsenheden fra ministeriet og sagde, at hvis vi ikke finder ud af det, så skal de nok. Og så ved vi jo, at den har været oppe og vende før.

Derfor har vi sammen med bestyrelserne og SALUS-bestyrelse set på, hvordan kunne vi finde nogle penge. Vi har "jagtet" ejendomsfunktionærerne og set på, hvad vi kunne gøre der. Vi har set på materielle ting, som traktorer og den slags, om vi kan udnytte disse bedre, og om der er nogle ting, der kunne udvisiteres. Der var dybest set kun administrationen tilbage, og der har vi i første omgang gjort det vi kunne. Der var ingen grund til, at der sad en mand på 300m². Så vi fandt nogle nedlagte ungdomsboliger, oven på ejendomsfunktionærerne, som han flyttede ind i. Hvad administrationen angår, skulle der lige pludselig kun være en bestyrelse ud af otte, og så var spørgsmålet, hvem skal bestemme. Hovedkontoret ligger i Aabenraa, og det var for langt for nogen. Så det blev et nej til en besparelse på omkring 5,5 millioner i administration, når vi tager det hele med. DANBO bestyrelse var positive, man var indstillet på, at det kunne godt være, der skulle ske noget på den front, og det skulle man finde ud af på sigt. Men da nogle af de store meldte fra, så gav det ikke mening, for så skulle der stadig betales moms.

Der har været en serie af møder om strategi, og de punkter man så vil gå ind på, er jeres henlæggelsesniveau. Der er for få penge i afdelingerne, og det skal vi have gjort noget ved samt antallet af afdelinger. Vi kalder det grundgebyr, for at have en afdeling, og det er dybest set inden vi begynder at administrere, på 35.000 kr. Så det er sammenlægninger

af afdelinger, der er jeres henlæggelsesniveau.

Vi kigger også meget på beboerdemokrati. Nu har i nogle "få" yngre mennesker med her. Det er en udfordring for os, for det er svært at finde nye, der ikke kun er der et år eller to. Der kommer nogle friske unge mennesker ind i ny og næ, og så laver de en indsats, ja de har en sag de gerne vil køre igennem, og når den er kørt igennem, så er de væk igen. I de "gode gamle dage" havde vi rigtig mange fagforeningsfolk i vores organisationer. De boede hos os, og de vidste hvordan man kørte en organisation. Dem har vi ikke ret mange tilbage af, i dag bor de alle i parcelhuse. Det er svært at finde nye, der vil tage det lange seje træk og fastholde den røde tråd. Det vil vi gerne se, om vi kan arbejde lidt mere med. Den 6. februar har vi møde i SALUS-bestyrelse, og ideen er, at det som udgangspunkt er SALUS-bestyrelse, der fastlægger strategien, og så er det den strategi vi kører med i alle organisationer.

John Nielsen, afd. 28:

Nu nævner du henlæggelserne som problem, det er jo et kæmpe problem. Vi har flere steder, hvor der er et efterslæb af den anden verden for vedligeholdelsen. Hvor der i årevis ikke er blevet henlagt noget som helt pga. manglende udlejning osv. Det ændrer bare ikke på, at bygningerne forfalder om ørerne på beboerne, og så gider de heller ikke bo der mere.

Svar: Jimmy Povlsen:

Det har vores fokus. Vi laver scorekort, det vil sige, at vi scorer på bygningens vedligeholdelsesstand, og så scorer vi på jeres henlæggelser, og det skulle samlet set gerne ligge indenfor en sum, hvor vi siger: det kan godt være at bygningen er noget gammelt "lort" og dybest set lig med nul, men hvis alle pengene er i kontanter til vi kan bygge nyt, så er det lige meget. Det er også der vi kan se, at der er et efterslæb, så det har stor fokus.

Man har generelt i Sønderjylland haft et problem med udlejningen. Der har stået tomme boliger, og de private kan leje ud, mindst lige så billigt som os, nogle gange endda billigere. Det vil sige, at får vi skruet huslejeniveauet for højt op, så flytter de ud. Så der er lige en balancegang.

Hvis inflationen er 1 kr., så stiger I 1,10 kr. Det er det vi arbejder med, så vi får genopbygget, også i DANBO regi.

Rent faktisk ser det rimeligt fornuftigt ud, nu hvor I har lejet så godt ud. Hovedforeningen var igennem mange år blevet "udsultet", man havde tømt pengekassen, og har ikke kunne bidrage til afdelingerne med tomme boliger. Det kan de så nu, og så kan vi undgå, at I skal have huslejeforhøjelse.

Erik Autzen, afd. 14:

Kan I ikke lære det rengøringsfirma, vi har fået at skifte vand, når de vasker opgangene.

Svar: Jimmy Povlsen:

Vi er i dialog med dem, men det er op ad bakke. Der er lavet en beskrivelse af, hvad de skal gøre, og hvordan de skal gøre det og vi mener, at have fast i den lange ende, men det er svært.

Kirsten Flage:

Jeg har haft fat i dem flere gange. Vi havde for det første diskussioner med elevatorfolkene, fordi dørene smækkede i, men de ville ikke sætte trykket ned, for det var der skidtet lå, og så ville vi på et tidspunkt få et stop. Det krævede at rengøringsfirmaet støvsugede rillerne, når de kom. Jeg har adskillige gange taget fat i firmaet, og det er slet

ikke nødvendigt mere, for vores opgang er blevet så ren nu. Nu gør de det ordentligt.

Svar: Jimmy Povlsen:

Som udgangspunkt er det Mads I skal tage fat i. Hvis vi ikke hører noget, så går vi ud fra, at rengøringen bliver udført ordentligt.

Kommentar fra salen:

Der er flere der har ringet til Mads, efter rengøringsfolkene har været, og spurgt om han ikke kunne komme ud og se på det, men det vil han ikke.

Kirsten Flage:

I kan ringe til rengøringsselskabets tilsynsperson og bede hende om at komme. Hun er virkelig effektiv.

Erik Autzen, afd. 14:

Formanden siger, at vores antenneanlæg er gammelt, og hvis YouSee skal opdatere, så bliver det dyrt, og derfor er der lavet en aftale med Stofa, om at lægge fibernet ind i alle afdelingerne. Min holdning til Stofa ligger et meget lille sted. De skulle komme og introducere det de havde lavet i afdeling 14, og mødet skulle holdes på Egevej 9, og det er ikke i Aabenraa, men nede hvor vi har vores solcelleanlæg, og der ville de have, at de ældre mennesker skulle komme. Jeg ringede derfor til dem og sagde, at de måtte finde en anden dato, og så kunne vi stille beboerhuset til rådighed, men de kunne ikke ændre datoen. Så aftenen forinden for jeg rundt for at dele sedler ud. Der kom 35 mennesker, og jeg troede så der ville komme nogen og vise noget på væggen, men der kom 2 unge mennesker og satte sig ved hvert sit bord, og så kunne beboerne bare komme og melde sig til. Det var som om de bare skulle have penge i kassen. Jeg sagde til dem, at det ikke var i orden, og at det skulle laves på en anden måde. De skulle komme og fortælle hvordan og hvorledes det skal være. De fleste er jo ikke helt unge mennesker og mange skal have fat i deres børn eller oldebørn for at få installeret internettet og fjernsynet.

Han ringede 2-3 uger senere og lovede, at han ville komme og holde et foredrag. Det endte med, at han mødte op med 2 timers forsinkelse, og så endte det lidt i en diskussion. Mange hos os føler, at Stofa er noget de har fået trukket ned over ørerne. Der var så en mindre diskussion, hvorefter nogle af beboerne rejste sig og gik, de ville ikke være med til det. Jeg sagde, at boligforeningen har bestemt, at vi skulle have det anlæg ind. I starten af januar ringede så den mand, som står for det i Stofa og spurgte, om vi ikke kunne lave en aftale om, at der kom folk ud for at sætte det hele op for beboerne. Jeg sagde, at de skulle komme hele ugen, og at vi skulle have sedler ud. Det var han enig i og ville lige vende det med hans chef. Ugen efter ringede han, nu kom der et stykke papir, 157 eksemplarer med dato på, hvor vi kunne tilmelde os. Jeg bad om at få materialet inden mødet, men siden den dag har jeg ikke hørt fra dem. Derfor vil jeg hellere ringe til YouSee og få dem til at komme med et tilbud til alle 157 husstande, for det kan de, jeg har talt med dem. Hvis de får opgaven, er det uden tilslutningsafgift. Det net vi kører herude, er ikke gammelt, det virker upåklageligt, noget af det bedste de har i Danmark. Mange af beboerne er frustrerede og sure over, at de skal skifte. De skal have trukket en ekstra udgift ned over ørerne, og der er mange, der gerne vil beholde YouSee. Når man skifter udbyder, skal man også have en ny mailadresse, og det kan de ældre ikke overskue.

Svar: Jimmy Povlsen:

Vi har haft flere møder med Norlys, og der kom ovenikøbet 4 "håndværkere", de som skal lave det praktiske samt 4 chefer for at fortælle os, hvor godt de kunne gøre det. Som bl.a. informationsmøderne, og at de nok skulle sørge for at oprette en særskilt hjemmeside, som I også skulle have fået besked på. Hvor tingene ville blive lagt ind, så man kunne se hvornår og hvorledes tingene blev gjort, og hvordan det skulle gøres. Vi havde en god

mavefornemmelse, da vi gik fra mødet, især fordi kommunikationen ville være god. Jeg ved ikke hvad der sker internt i Norlys, for det har vi ikke noget med at gøre, men jeg har hørt nogenlunde det samme som du beskriver, at det et eller andet sted kikser for dem, og det har vi haft fat i dem om. Det er ikke selve ledningen, men de bokse ledningen går op i, der skulle skiftes. Det drejede sig om 1,5 millioner, hvor YouSee var villig til at slå halv skade med boligforeningen. Det vil sige, at boligforeningen skulle dække omkring 750.000 kr., og dem har vi ikke. Det var YouSee der sagde, at for at de kunne sende signaler, så skulle det opgraderes.

Den med mailen er ikke helt rigtig. Jeg har Norlys derhjemme, men jeg har også en YouSee mail. Den betaler jeg så særskilt for, så det kan godt lade sig gøre.

Vi hørte, at der skulle betales 1400 kr. for at få en servicemedarbejder ud og sætte det op. Jeg ved, at Lisbeth Jakobsen har været i dialog med Norlys om at tage en afdeling ad gangen, men vi har ikke fået prisen endnu.

Svar: Lisbeth Jakobsen:

Vi talte også om, at der er en antenneafdeling, hvor der er henlagt til vedligeholdelse, og den kunne være med til at betale lidt af beløbet.

Den nye lovgivning siger, at der skal være frit valg af udbydere. Den mulighed havde man ikke på det eksisterende net, der var YouSee, og det var det.

Gert Paasch, afd. 13:

Det kan godt være der kommer tilbud fra Stofa. Norlys har lagt gratis fibernet ind alle steder, men det er ikke ensbetydende med, at du skal vælge Stofa, hverken som internet eller TV udbyder. Der er mange andre der kører på fibernettet og som er lejet ind, som f.eks. Hiper, de kører via Norlys fibernet. Der er ingen, der er tvunget til at tage Stofa.

Svar: Jimmy Povlsen:

Vi har forhandlet 25 kr. rabat pr. måned, længere kunne de ikke trække den. Årsagen var jo, at YouSee satte prisen op med 75%, og grunden til at de satte den op, var lovgivningen der er kommet, at man nu skal stille sine kabler til rådighed. Det gør så, at YouSee har udskiftet selve kabeldelen fra fjernsynsdelen. Så nu skal YouSee leje ved sig selv, og så ville de have 75% mere for det. Som jeg har hørt det, er der nogle beboere der gerne vil fortsætte med YouSee, og derfor lukker de ikke andre ind. De risikerer, lige om lidt, at stå uden noget.

Gert Paasch, afd. 13:

Vi havde ingen boks i vores hus. Fik så brev fra Stofa med tilbud. Hvorfor får man ikke et brev fra boligforeningen om, at der om 6 uger kommer nogen, der gerne vil sætte en boks op, og at det er aftalt med DANBO eller SALUS, hvor den skal sidde. Folk anede intet om hvad de skulle sætte op, og hvor i huset den skulle være. Det er den dårligste orientering vi nogensinde har fået. Jeg mener det er DANBO eller SALUS der skal informere os og ikke Stofa.

Svar: Lisbeth Jakobsen:

Det er jeg ikke helt enig i. Det er Stofa der styrer hvornår de skal ind. Vi skal informere om, at der laves et skift. Stofa sendte orienteringsbrevene ud inden vi var klar over, at de sendte dem afsted. Det var ikke det vi havde aftalt. Der er efterfølgende sendt ud igen fra boligforeningen.

Gert Paasch, afd. 13:

Hvad er alternativt, hvis vi ikke lukker dem ind og får boksen sat op. Skal vi så selv betale på et senere tidspunkt.

Svar: Jimmy Povlsen:

Som udgangspunkt vil I ikke have noget signal i det eksisterende I har.

Svar: Lisbeth Jakobsen:

Efter at Stofa havde været der, sendte vi brev ud til alle, at hvis de valgte fra, så var der intet signal fra 30.06.

Gert Paasch, afd. 13:

Det har jeg ikke modtaget.

Svar: Lisbeth Jakobsen:

Jeg har bedt om, at det blev sendt til alle. Vi har mulighed for at tjekke hvem det blev sendt til.

Harry Andersen, afd. 28:

Det er vores oplevelse i afdeling 28, at det har fungeret fint. Både hvad angår orienteringsbreve, trække kabler og sætte boksen på.

Kirsten Flage:

Hvordan skal man opsiges og til hvem skal man opsiges YouSee.

Svar: Jimmy Povlsen:

Det skal I ikke gøre. Det har vi gjort kollektivt. Hvis man ønsker TV-pakken eller andet, så kan man privat lave en aftale med YouSee.

Spørgsmål: fra salen:

I opsiges TV-signalet. Hvad sker der med internettet fra YouSee, det går ikke gennem boligforeningen, det er en privat aftale, man har lavet.

Svar: Jimmy Povlsen:

Det foregår gennem samme anlæg og er derfor samtidigt opsagt. Man kan selv lave en aftale med YouSee og gøre opmærksom, at den skal køre videre på det nye anlæg.

Svar: Lisbeth Jakobsen:

Efter 30.06 kan anlægget ikke bruges længere.

Kenneth Vonsild, afd. 16:

I kan ikke få YouSee via fibernet nu, fordi YouSee vil ikke modarbejde sig selv. De vil simpelthen ikke levere fibernet på nuværende tidspunkt.

Svar: Jimmy Povlsen:

Det er fordi de vil bibeholde de nuværende kunder på det gamle net så længe som muligt. Hele aftalen med YouSee er opsagt.

Svar: Lisbeth Jakobsen:

Jeg kan få YouSee til at give en tilbagemelding på, hvordan man skal forholde sig, hvis man har abonnement og internet hos dem.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var flere spørgsmål til beretningen:
Der var der ikke og dirigenten kunne konstatere at beretningen blev taget til efterretning

Orientering v/ forretningsføreren:

Jeg har ikke meget at bidrage med, udover det der er skrevet i beretningen.

Vi har fået en henvendelse om, at der var nogen der var interesseret i at købe vores gamle administrations ejendom. Da vi sagde, at det som udgangspunkt er vurderingen på ejendommen, som er forhandlingsprisen, så var handlen ikke længere interessant.

Vedkommende mente, at han kunne gavne området ved at overtage den af os. Kommer der en som vil tilbyde prisen, så sælger vi den.

Vi har bedt Sønderborg Kommune om at få en kvote til opførelse af 8 rækkehuse. Denne kommer som tidligst i 2024, men jeg er ret sikker på, at de er villige til at være os behjælpelige.

Så er vi godt i gang med at skulle rive 2 af varmecentralerne ned. Din sidste beholder vi i første omgang til ejendomsfunktionærerne, som bruger den til deres isenkram.

Umiddelbart vurderer vi, at det vi har fået af Kommunen ved afhændelse af varmenettet plus de penge der stod til vedligeholdelse i øvrigt på varmecentralerne, kan bære nedrivningsomkostningerne af de 2 centraler.

3. Eventuelt

Dirigenten spurgte om der var flere ting under eventuelt:

Spørgsmål: fra salen:

Jeg har været inde og se på regnskabet og rådighedsbeløbet til afdelingsbestyrelsen.
Mit spørgsmål er: Hvad skal vi arbejde med.

Svar: Lisbeth Jakobsen:

Når I laver budgettet, skal I huske at sige til Mads, hvis der skal afsættes et beløb til afdelingsbestyrelsen, så Mads har det med i budgetterne.

Jimmy Povlsen ønskede at takke af, da han om kort tid går på pension.

"Det har altid været en fornøjelse og der er altid god debat i DANBO. Det er det, der er med til at gøre beboerdemokratiet levende."

Afslutningsvis takkede formanden forsamlingen for god ro og orden.

Mødet sluttede kl. 19.45

Niels Thomsen
Formand

Lisbeth Jakobsen
Dirigent