

Bestyrelsens beretning

2023 – 2024



Hovedforeningen

Fra bestyrelsens side vil vi gerne byde velkommen til de nyvalgte medlemmer af repræsentantskabet, hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne - og samtidig sige en stor tak til de nuværende og afdåede medlemmer for deres indsats i afdelingen og i boligforeningen igennem det seneste år.

Afskedsreception

Den 6. december 2023 blev der afholdt afskedsreception for afgangende formand Kaj Engelhardt. Rigtig mange var mødt op for at tage afsked med Kaj, herunder Borgmester Erik Lauritzen, repræsentanter fra områdernes boligforeninger, B42 personale, forskellige afdelingsbestyrelser, samt venner og bekendte.

Afdelingsmøder 2024

Årets afdelingsmøder blev i år afviklet i ugerne 8, 10 og 11, og som noget nyt blev der også afholdt møder i weekenden. Weekendmøderne var et forsøg, der dels skulle mindske boligforeningens medarbejderes aftenarbejde og give dem tid til familien, dels give flere beboere mulighed for at deltage i afdelingsmøderne.

Forsøget var en stor succes. Vi fik afviklet 10 afdelingsmøder på en weekend, og både medarbejderne, de fremmødte beboere og afdelingsbestyrelser synes, det var en god ide. Tilbagemeldingen var, at det måtte vi gerne gøre igen næste år.

Fremmødet var som helhed godt. I nogle afdelinger kom der få, mens der til andre mødte rigtig mange op. Vi ønskede at have så mange som muligt med til møderne og havde derfor i forbindelse med weekendmøderne bestilt en pølsevogn, der måske kunne trække flere beboere til. De fremmødte satte pris på initiativet, der gav en helt anderledes og positiv dialog, hvor relevante og gode emner også blev vendt ved pølsevognen. Så det kan også være noget, vi gentager i 2025.



Afdelingernes budget for det kommende år blev præsenteret for mødedeltagerne, og budgetterne var chokerende for mange beboere, da huslejerne i gennemsnit steg med mellem 2% til 17% (mellem 200 kr. og 900 kr./md.).

Der var, som forventet, rigtig mange spørgsmål til huslejestigningerne. Fakta er, at mange af vores boliger er mellem 25 og 80 år gamle og begynder at trænge til mere vedligehold/renovering. Det koster mange penge - penge, som mange afdelinger ikke har i deres henlæggelser.

Vi ved, at håndværker og materialepriserne er steget meget efter Corona, og det ser ikke ud til at de falder igen. Derfor har det været nødvendigt at begynde at hæve huslejerne nu, så henlæggelserne i afdelingerne er til rådighed, når vedligeholdelses- og renoveringsopgaverne skal udføres. De øgede henlæggelser skyldes også nye retningslinjer fra Landsbyggefonden, der kræver, at alle afdelinger sparer op i stedet for at optage lån, og vi skal nu lave 30 års budgetter i afdelingerne.

Vi ved godt, at mange tror, at B42 selv tager pengene - men det er ikke tilfældet. Alle de penge, I betaler i husleje, er afdelingens egne og ligger i afdelingens egen konto. B42 administrerer bare pengene og udfører arbejdsopgaver i henhold til det budget, der er blevet godkendt på afdelingsmødet.

Intromøde



Den 3. juni var nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter inviteret til intromøde, hvor der blev orienteret om B42, og hvad det betyder at være en del en afdelingsbestyrelse. For første gang var afdelingernes suppleanter også inviteret med, og det var en stor succes. Suppleanterne blev også tilbudt at få en kode, så de kan komme på B42's Intranet for afdelingsbestyrelserne, så de på den måde kan følge med i, hvad der sker i afdelingerne. Suppleanterne vil blive inviteret med igen næste år.

Stormfloden

Stormfloden i november 2023 var hård ved vores boliger og beboer i Søndergade, men beboerne er nu vendt tilbage til deres lejligheder.

Der var desværre mange beboere, som ikke havde en indboforsikring, og de står i en meget svær situation, da de ikke kan få økonomisk hjælp. Derfor en stor opfordring til alle vores beboere i B42: Husk at få lavet en indboforsikring! En indboforsikring kan hjælpe jer både ved brand, indbrud og ved andre ulykker i boligen, herunder evt. genhusning ved brand og stormskader m.v.

Fælles kursusdag for afdelingsbestyrelserne i NAB, Søbo og B42



En pivkold vinterdag i 2024, nærmere sagt lørdag den 27. januar, var vi 69 personer, der satte hinanden stævne på Hotel Nørherredhus til en hyggelig dag med gode og informationsrige timer i hygsomt selskab.

Først fortalte indsatsleder Jesper Grau fra Brand og Redning om brandforebyggelse og de hyppigste brandårsager samt faldgruber i nyere byggeri. Han fortalte også om alle de forskellige faggrupper, der er blevet flyttet ud i de nye kommunale ejendomme på Ingolf Nielsens Vej i Sønderborg, og det var alt i alt et informativ indslag.

Herefter var der gruppearbejde ved Birger Person fra Søbo. Vi fik en quiz udleveret, som vi i de forskellige sammensatte grupper skulle løse. Der var spørgsmål om alt fra regnskabskontorer til køb af fast ejendom, så vi kom langt omkring, og det var vildt sjovt – ikke mindst at høre de andres løsninger.

Efter quizen var det tid til et foredrag om effektiv, ordentlig kommunikation og samarbejdsformer. Vi var så heldige at få hjælp af redaktør fra TV2 Lotte Bundsgaard, og foredraget var både givende og inspirerende for alle deltagere. Vi kom gennem konfliktrappen med dertil hørende praktiske indslag, og Lotte Bundsgaard udleverede forskellige scenarier, der skulle placeres på konfliktrappen.

Som afslutning blev der udloddet fem gavekort blandt deltagerne.

Konklusionen er, at det er synd for alle, der gik glip af en fantastisk dag i godt selskab – vi håber, at mange flere vil tilmelde sig næste års fælleskursus. Og som noget nyt vil bestyrelsessuppleanterne også blive tilbudt at deltage.

Stor tak til kursusudvalget for et godt og hyggeligt kursus!

Studietur med NAB, Søbo og B42

Hovedbestyrelsen og B42's direktør var på studietur med første stop i Odense, hvor vi så de nye boliger fra Civica. De 58 boliger bliver opført, hvor Dalum Papirfabrik tidligere lå, og der er tale om en blanding af 2- og 3-værelses boliger for beboere over 40 år uden hjemmeboende børn. Boligerne er rigtig godt indrettet med størrelser fra 64 til 110 m² og huslejer mellem 5957,00 og 9771,00 kr./md.

Efter besøget i Odense kørte vi til Hotel Fangel til et foredrag om Vollsmose og de udfordringer, man har/har haft i området. For at få styr på uro og områdets dårlige omdømme har man via Tryghedsgruppen i Vollsmose lavet en 4-punkts plan til at gå ud fra:

1. Kriminalitetsforebyggelse (trivsel, lommepenge, m.m.)
2. Uddannelse og livschancer
3. Beskæftigelse (bl.a. fritidsjob m.m.)
4. Økonomisk rådgivning

Der er overvågning i områderne, og hærværk bliver mødt med erstatningskrav. Fleksibel udlejning ved genhusning betyder bl.a., at der er krav om ren straffeattest, arbejde, m.m. for at få en bolig i området igen. En anden god ide var, at man har sat skilte med "Privat ingen adgang" op i kældrene, og det betyder, at politiet altid kan gå ind. Endeligt bliver der afholdt strategiske planlægningsmøder med kommunen, politiet og sociale myndigheder, inden man begynder at flytte/genhuse borgere til området.

Til slut gik turen til Ødis ved Kolding, hvor vi så 21 nybyggede rækkehuse i Boligforening Bovia/AB Kolding. Der var 2/4-værelses boliger med huslejer fra 5579,00 kr. til 9441,00 kr./md. Alle boliger bliver opvarmet med luft-til-vand anlæg med en ca. varmepris på 4000,00 kr./år for en 2-værelses bolig.



Antenneforeningen B42

Vi fik desværre prisstigning på TV-pakkerne i 2024 på hhv. 40 kr. for Lille tv-pakke og 20 kr. på Mellem og Store tv-pakke. Prisstigningen skyldes primært sportsrettigheder, som bl.a. TV2 og Viaplay igen har købt flere af.

Opgradering af antenneanlægget

Norlys og DOA påbegyndte i april 2024 en opgradering af DOA's antenneanlæg, så det bliver muligt at levere 1.000 Mbit internet via DOA's coax kabel. Udover hurtigere internet vil opgraderingen også betyde, at antenneanlægget bliver mere stabilt, og som en sidegevinst får vi gennemgået anlægget for fejl og mangler samt dårlige kabler.

Tv-pakkerne og priser 2025

Tv-pakkerne vender vi tilbage til - så hold øje med DOA's hjemmeside. Priserne er klar, og her bliver desværre endnu en gang prisstigninger. Priserne for 2025 bliver: 213,00 kr. for Lille tv-pakke, 523,00 kr. for Mellem tv-pakke og 773,00 kr. for Stor tv-pakke.

Der kommer flere informationer fra 1. december 2024 via antenneforeningen B42, DOA's hjemmeside og i ugeavisen.

Da abonnementerne er et Norlys/DOA-produkt, kan de bestilles via "Mine Sider" eller ved at kontakte Norlys kundeservice/teknisk support på tlf.nr.: 70 11 40 40

Valg til bestyrelsen

Torben Sørensen (afd.1) blev genvalgt, og Mette Laulund Sørensen (afd.16) blev nyvalgt.

Kim Hinrichsen (afd. 37) blev valgt som 1. suppleant, og Gurli Nygaard (afd. 49) blev valgt som 2. suppleant.

Husk, at du altid finder de nyeste informationer på DOA's hjemmeside: www.doa.dk

SOLO Jubilæum 2004-2024

Søndag den 18. august 2024 fejrede 115 beboere SOLO bygningens 20-års jubilæum. De to bestyrelser for beboerne i SOLO (fra SAB og B42) stod for arrangementet og bød velkommen. Jubilæet blev holdt i beboernes fælleshus, hvor der var opsat et telt for at få plads til alle deltagerne. Tidligere borgmester A. P. Hansen holdt tale og fortalte om hele historien bag SOLO byggeriets tilblivelse. Talen blev afsluttet med et trefoldigt leve for SOLO.

Der blev budt på ringriderpølser og kartoffelsalat - stemningen var helt i top, og alle så ud til at nyde det fantastiske arrangement.

I forbindelse med jubilæet har de to bestyrelser fra SAB og B42 udarbejdet et flot jubilæumsskrift.

Fremtiden for B42

Hvad fremtiden byder, kan der være mange bud på. I september 2024 fik B42 en ny hjemmeside - og ja mange synes, den gamle var bedre, og at det er svært at finde rundt i den nye. Men man skal altid lige give det nye en chance, inden man forkaster det, og mange gange opstår irritationen blot, fordi man skal ændre gamle vaner.

Vi er nødt til at følge med tiden, og der bliver i fremtiden mere og mere selvbetjening i det offentlige m.m. - og altså også i B42.

8 Kreds

Danmark er geografisk opdelt i 11 kredse for almene boligforeninger, der hvert andet år vælger et lokalt repræsentantskab. B42 er en del af 8. Kreds, og her afholdes det på Folkehjem i Aabenraa for

boligforeningerne i Haderslev, Aabenraa, Tønder og Sønderborg kommune, der har i alt ca. 23.000 almene boliger. Kredsens formand og næstformand indgår i BL's bestyrelse.

B42's bestyrelse var i begyndelsen af november på kursus sammen med 3. kreds (Fyn). Kurset handlende om nærhed og sundhed - emner som vi også kommer til at arbejde med i B42.

Ombygninger/ Nybyggeri

Skrænten afd.24

Overdækningen af glasgangen på Botilbuddet Skrænten bliver fjernet, da den ikke lever op til nye krav til brandsikkerhed. Beslutningen om nedrivning blev truffet på et ekstraordinært afdelingsmøde i august 2024.

Studieboliger

Sønderborg Kommune har godkendt, at B42 ombygger Sydvang 4 til 50-61 studieboliger. Der er stor mangel på studieboliger i Sønderborg, og arbejdet vil hurtigst muligt blive påbegyndt.

Ældreboliger

Sønderborg Kommune har godkendt, at B42 bygger 16 nye, centernære ældreboliger ved Broager Plejecenter Vesterdalen samt to ældreboliger i den tidligere tyske børnehavn.

Renoveringer

Der har været en del udfordringer med at gennemføre totalrenoveringer i afdeling 1, 3 og 6, og flere boliger har stået eller står fortsat tomme. For at undgå dette er der i hver afdeling blevet nedsat et byggeudvalg, bestående af to beboere, to fra afdelingsbestyrelsen og to fra B42's tekniske afdeling.

Byggeudvalgene skal fremover tage stilling til, hvordan renoveringen skal gennemføres. Der er også blevet indført, at boliger, der ikke kan totalrenoveres her og nu, får en mindre istandsættelse og bliver udlejet, indtil det er muligt at gennemføre en fuld renovering. På den måde vil vi undgå, at boligerne står tomme.

Sammenlægning af Sønderborg Varme og Broager Fjernvarme

Under overskriften "Sammen om Varme" har en styregruppe fra Sønderborg Varme og Broager Fjernvarme siden 2023 arbejdet for at afdække muligheden for en sammenlægning.

Drøftelserne har været ligeværdige og tillidsfulde, og begge generalforsamlinger har nu stemt Ja for en sammenlægning af de to selskaber. Næste skridt er den formelle godkendelse af myndighederne, så sammenlægningen officielt kan gennemføres. Det, forventer man, kan ske inden årsskiftet.

Med sammenlægningen er andelshavernes varmeforsyning både robust og fremtidssikret, når det gælder pris og sammensætning af brændselstyper. Broagers varmepriser bliver den samme som i Sønderborg Varme, der er placeret i den bedste (billigste) tredjedel blandt fjernvarmeselskaberne i Danmark.

I praksis overføres alle aktiver i Broager Fjernvarme til Sønderborg Fjernvarme, hvorefter Broager Fjernvarme opløses. Navnet forsvinder, men varmeværket i Broager forsætter den solide drift, som den altid har gjort.

Broager Fjernvarme får en plads i Sønderborg Varmes bestyrelse, hvilket betyder, at vi må sige stor tak til Lars Sørensen fra B42's hovedbestyrelse. Lars Sørensen har i flere år repræsenteret og varetaget B42's og lejernes interesser i Broager Fjernvarmes bestyrelse.

Med sammenlægningen kommer selskabet op på 17.400 målere.

Bestyrelsen vil gerne takke afdelingsbestyrelser, repræsentantskabsmedlemmer og medarbejdere i foreningen for det gode samarbejde i det forløbne år.

På bestyrelsens vegne

Finn Marquardsen