



REFERAT FRA BESTYRELSESMØDET

mandag den 1. februar 2021, kl. 16.30.
og/eller pr. teams

Sundsmarkvej 14, Sønderborg

Alle til stede

HP, EJ og HPH på kontoret, resten pr. teams

DAGSORDEN:

1. Udpegning af kontaktpersoner for afdelinger uden afdelingsbestyrelser.
Afdelingsformanden for afd. 20 Dambo, Lerbo og Damgade 2A har trukket sig.
Afdelingsbestyrelsen for afd. 11 Borgmester Andersens Vej 1-39 har trukket sig.
Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at bestyrelsen tager stilling til, om de vil udpege kontaktpersoner i organisationsbestyrelsen til afdelingerne.
Beslutning: EJ påtager sig opgaven for afd. 20 og JPN påtager sig opgaven for afd. 11.
2. El-ladestandere i Søbo.
Bestyrelsen har udtrykt ønske om en drøftelse af el-ladestandere til biler. Der er i den forbindelse udarbejdet denne sagsfremstilling, og en opsummering af forholdene i Søbo.

El-cykler og el-scootere: Indledningvis kan bemærkes, at der også er el-cykler og el-scootere. Batterier til en el-cykel kan vores beboere tage med til opladning i deres boliger, og el-scootere (og andre el-køretøjer en del brugt af ældre og handicappede) er der i nogle afdelinger etableret forskellige løsninger til – typisk opstået i et samarbejde mellem afdelingsbestyrelser, afdelingsmøderne og inspektøraftdelingen. Dette berøres ikke mere i det følgende, blot skal nævnes, at det er vigtigt, at inspektøraftdelingen er indover, da der kan være brandfare forbundet med opladning, og der skal også være et kapacitetsspørgsmål omkring strømmen, hvilket dog meget mere er et problem, når det er biler, der er tale om.

Erfaringer fra Friheds Allé: Der findes allerede en el-ladestander til biler i Søbo, nemlig den på Friheds Allé, som kan bruges af beboere i afd. 3, 10 og 12, men som er meget lidt brugt, hvis overhovedet. Når vi ikke ved det, er det fordi de, der bruger den, skal betale for strømmen til firmaet Eon, og kwh prisen er høj her. Indtil for nylig måtte boligforeninger ikke lovligt have el-ladestander som sideaktivitet – det er ændret lovgivningsmæssigt nu. Der er 219 husstande i disse 3 afdelinger, altså en rimelig stor del af vores 1734 boliger. Den blev oprindeligt etableret med tilskud fra Project Zero til en el-delebil fra firmaet Tadaa, der dog måtte opgave efter et par år p.g.a. for lidt indtjening. Fra beslutningen om eldelebil i afdelingerne blev truffet, og til at den kom, steg priserne en del bl.a. fordi der kom afgifter på el-biler. Der skulle ikke betales for tilslutning, da der var mange overskydende ampere fra et tidligere erhvervslejemål på stedet. Erfaringen fra Friheds Allé må være, at vores beboere i langt højere grad end andre må siges at være meget prisbevidste. Når prisen for anskaffelsen af en el-bil er højere end andre biler, er der ikke mange af vores beboere, der anskaffer en, og hvis kwh prisen er høj, vil de nok heller ikke oplade den i en fællesstander. Dette kunne umiddelbart betyde, at udbredelsen af el-biler ville blive større, hvis foreningen selv stod for det med at "sælge" strømmen, hvilket kunne være et gode for beboerne, men muligvis en vanskelig opgave at håndtere administrativt, og muligvis også forbundet med en risiko for tab. Forretningsfører Hans Peter Hollænder har rettet henvendelse til Eon for at komme i dialog omkring fremtiden for el-ladestanderen, og Eon er ved at undersøge, hvem der skal tage sig af henvendelsen.

Beslutning om el-ladestander til Bülowvej: Der er truffet beslutning om, at der finansieret af byggeregnskabet opsættes en el-ladestander i vores nybyggeri til fælles brug for beboerne,

og der føres også tomrør frem til yderligere i overensstemmelse med de nye byggeforskrifter, således at det er forberedt for yderligere udbredelse. Endvidere er inspektøraftdelingen ved at undersøge muligheden for, at der efter råderetsregler i et af rækkehusene med carport kan oprettes en individuel el-ladestander. Da vi får mange solceller med batteriløsning, synes forholdene for at det kunne lykkes på dette sted at være til stede.

Forberedelse af dobbelt el-ladestander til udsigten: I forbindelse med Udsigten 2-6's tagudskiftning og solcelleløsning med batterier er det aftalt, at der m.h.t. strømmen forberedes, så der senere kan oprettes en dobbelt el-ladestander til deling blandt de 49 husstande. Det er værd at nævne, at udgifterne til en el-ladestander er delt mellem: 1) tilslutning/tilvejebringelse af tilstrækkelig strøm (kan være et problem i især gamle afdelinger), 2) Udgiften til installatøren til selve arbejdet og 3) Anskaffelsesprisen af standen.

Rækkehus/tæt/lav typisk med egen p-plads, garage eller carport: Ønsker beboeren en el-ladestander til en bil, skal de anmelde dette, og de må selv (evt. via deres leverandør) stå for arbejdet, og at det er udført korrekt, og de skal selv stå for nedtagning og betale eventuelle omkostninger i forbindelse med dette. Det vil altså følge de almindelige råderetsregler. Formelt bør afdelingen også have åbnet op herfor via en beslutning omkring råderet – det kan dog være svært at se, hvad der skulle tage imod – det kan næsten kun være et ønske om fælles løsninger. Beboeren betaler i givet fald selv, også for yderligere ampere/tilslutning hvis der ikke er kapacitet nok, og så betaler beboeren selvfølgelig selv for strømforbruget via sin egen måler. Det kan diskuteres om beboeren selv skal betale for yderligere ampere/tilslutning eller om afdelingen skal, men det kan også være problematisk at lade afdelingen betale. Da dette kan være dyrt og besværligt kan rækkehusbeboere selvfølgelig også gå sammen om en fælles løsning ligesom vores beboere i etageboliger, der ikke har andre muligheder.

Etageboliger typisk med fælles p-plads: Her må afdelingsmødet tage stilling, da det som andre fællesfaciliteter vil koste afdelingen penge, og så er der spørgsmålet om parkering, da der typisk vil blive tale om inddragelse af nogle p-pladser til ladepladser, og selvfølgelig tager de biler, der lades så ikke en anden p-plads i den tid, men den kan jo også kun holde 1-2 timer eller længere på ladepladsen inden en anden skal til at lade op. Vi ved fra vores afdelingsmøder, at parkeringsforhold kan have stor bevågenhed i afdelingerne, fordi der mange steder er mangel på p-pladser. Hvordan vil beboerne stille sig til, at der evt. kommer andre udefra og lader op i boligområderne? Skal det være muligt, eller skal det kun være for afdelingens beboere? Betaling af strøm til opladning via en fællesstander vil kunne ske via en app eller et chipkort lidt ligesom et vaskekort afhængigt af hvilken løsning, der vælges.

Et anliggende for afdelingerne eller hovedforeningen?: Hovedforeningen kan træffe beslutninger vedr. el-biler og vil også kunne finansiere ladestanderne, hvis der er et ønske herom, om ikke andet så via foreningens arbejdskapital, men forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at beslutningerne overlades til afdelingsmøderne, da afdelingens beboere bedst selv må formodes at kunne vurdere behov, parkeringsforhold mv. Organisationsbestyrelsen kunne måske i dialog med afdelingsbestyrelserne, f.eks. via formandsmøder, bede afdelingsbestyrelserne vurdere om det ikke kunne være et passende emne til en generel drøftelse på ordinære afdelingsmøder i 2021. Nogle steder er dette måske så modent til en drøftelse, at der vil komme konkrete forslag, og andre steder kan det selv om der ikke er behov nu, være hensigtsmæssigt at have taget stilling til placering mv. Tilskud? Organisationsbestyrelsen har tilkendegivet at ville bruge nogle midler hvert år på energitiltag og bæredygtighed. Det vurderes, at bestyrelsen vil kunne give tilskud til en vis del af en afdelings investering.

Skal opgaven udliciteres eller holdes "in-house?"

Eksemplet fra Friheds Allé viser hvor svært det kan være. Når der skal udliciteres, er der firmaer, der skal tjene penge på opgaven, og det er der også nogle der gør – nogle af de største på markedet er Clever og Eon. Dette står i modsætning til, hvordan det f.eks. fungerer med de små el-køretøjer til de ældre rundt omkring. Her kan det være, at beboerne

f.eks. betaler 25 kr. månedligt ud fra en gennemsnitsbetragtning til fællesstrøm. En bil bruger selvfølgelig mere, men kunne man forestille sig, at man f.eks. betalte 300 kr. månedligt og kunne lade, hvad man ville? Det kunne f.eks. være en nem løsning på Bülowsvej til at starte med, da en del af strømmen er egenproduceret. Omvendt kan de private firmaer trække nogle udgifter fra i skat, som boligforeningen ikke kan, og derfor må det anbefales at spørge såvel Eon som Clever i et evt. udbud.

Alle andre spørgsmål: Ovenstående er ikke udtømmende. Der er mange spørgsmål, men ikke rigtig nogen løsning, der er slået an indtil videre. Alle mener, at el-biler er på vej frem, og der sælges også flere og flere. Spørgsmålet er i hvilken takt det vil ske for vores boliger.

Andre spørgsmål kunne være:

En beboer har købt en el-bil, og forhandleren vil som led i handlen sætte en el-ladestander op, men beboeren har ingen egen p-plads. Hvordan stiller vi os her, vi kan jo ikke "tildele" denne en fast p-plads på bekostning af de andre.

En beboer trækker et kabel fra sin bolig hen til bilen? Det er sandsynligvis uforsvarligt brandsikkerhedsmæssigt.

Tesla har deres egne ladestander, som andre el-biler ikke kan bruge, men Tesla kan godt bruge de andres. Skal vi udelade Teslas? (Det bemærkes at der kører rigtigt mange teslaer rundt i Sønderborg, men der er nok ikke mange af vores beboere, der har en sådan).

Der vedlægges lidt bilag med uddrag fra nettet.

Opsummering:

Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at organisationsbestyrelsen noterer sig forskellen mellem de steder, hvor en beboer har egen p-plads/carport/garage typisk tæt/lav eller hvor der er fælles p-pladser typisk etageboliger. Det har betydning for, hvordan man skal forholde sig til opgaverne.

Det anbefales, at organisationsbestyrelsen følger BL's anbefaling om, at afdelingerne selv så vidt muligt skal eje el-ladestanderne, så det er muligt at udlicitere opgaverne.

Forretningsfører anbefaler, at opgaven med at drive el-ladestander så vidt muligt udliciteres, men at der holdes en mulighed åben for at drive det selv, hvis der ikke kan findes gode nok løsninger.

Det anbefales, at organisationsbestyrelserne tager emnet op til drøftelse på førstkommende formandsmøder m.h.p. at overveje hvornår en behandling på afdelingsmøde i de enkelte afdelinger vil være hensigtsmæssigt.

Beslutning: Bestyrelsen noterede sig forskellen mellem forholdene i tæt/lav byggeri og etagebyggeri. Bestyrelsen bifalder, at afdelingerne selv ejer ladestanderne til deling. Anbefaling om udlicitering og om at tage emnet med på formandsmøde godkendt. Administrationen arbejder på (evt. sammen med NH Jespersen) at få kortlagt mulighederne i afdelingerne og mulighederne for målere nogle steder (f.eks. i en lejet garage i etagebyggeri).

3. Tab på fraflyttere (Bilag)

Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at 119 t.kr. til tab i afdelingerne i 2020. afskrives og dækkes af dispositionsfonden, i 2019 var tallet 494 t.kr., i 2018 var tallet 339 t.kr., i 2017 var tallet 289 t.kr., i 2016 var tallet 356 t.kr., i 2015 var tallet 199 t.kr.

Beslutning: Anbefaling godkendt.

4. Forslag til skabelon til forslag til afdelingsmøder

Det har tidligere været drøftet, at det kunne være hensigtsmæssigt med en skabelon, som skulle bruges til forslag til afdelingsmøder. Der er udarbejdet et udkast som foreligger i bilag.

Beslutning: Skabelon godkendt, lægges også på hjemmesiden.

5. Orientering fra administrationen.

a. Orientering om nye opnoterede og tildelte boliger (Bilag eftersendes/udleveres på mødet)

Beslutning: Taget til efterretning.

- b. Orientering afkastrapport fra Alm. Brand for 1. januar 2020 – 31. december 2020 (Bilag). Beholdning ca. 83 mio.kr. Der har været et afkast på -0,07 % for hele 2020. Det var -0,16 for 2019.
Beslutning: Taget til efterretning.
- c. Orientering om afkast for investeringsbeviser i Nykredit (Bilag) Beholdning ca. 20 mio.kr. Der har været et afkast på 0,55 % for hele 2020. Det var 0,68 % i 2019.
Beslutning: Taget til efterretning.
- d. Orientering om sager i Beboerklagenævnet 2020. Bilag.
Beslutning: Taget til efterretning.
- e. Kontoudtog trækingsret pr. 31. december 2020. (Bilag). Der er pr. 31. december 2020 8.855.900,74 kr. til rådighed. Der går 312.0118,57 kr. ind i kvartalet.
Beslutning: Taget til efterretning.
- f. Orientering om igangværende projekter, Bülowvej, Storegade, Tandsbusk/Midthave
Beslutning: Taget til efterretning.
6. Orientering ved formanden. Formanden orienterede om fællesmøde mellem Sønderborg Kommune og boligforeningerne i kommunen. Der var stor fokus på ghettopakken. SAB oplever tomgang i Stenbjergparken og Nørager, men håber at kunne bygge boliger i Vollerup til erstatning for nogen af de, som skal nedrives. Formanden har p.g.a. aflyste møder tænkt på om, der er behov for et nyhedsbrev til afdelingsbestyrelserne og vil selv lige udarbejde et udkast.
Beslutning: Taget til efterretning.
7. Orientering ved bestyrelsesmedlemmerne. ACS og EJ skal begge til virtuelle bestyrelsesmøder i Augustenborg og Sønderborg Fjernvarmer i den nærmeste fremtid. CS forventer, at studieturen med NAB i april bliver aflyst/udskudt. Hun kontakter NAB og sender besked ud.
Beslutning: Taget til efterretning.
8. Eventuelt. Mødet blev gennemført med lidt mindre problemer med teknikken. Vi håber at kunne møde fysisk til marts.



Annalise Lyngkilde / Hans Peter Hollænder
Formand / Forretningsfører