

# Nordborg Andelsboligforening

## Dagsorden

Møde den 6. maj 2021 kl. 18.00

Sted: Mads Clausens Vej 45

Deltagere:	Søren Weiss(SW), Lisbeth Lindblad(LL), Poul Lyngkilde(PL), Lars Christiansen (LC) og Leif Mathiesen. Fra administrationen Jan Mortensen (JMO)
Særlige forhold:	Godkendt at tilføje pkt. 3.6 tilslutning til fjernvarme Mads Clausensvej 45. Godkendt at tilføje pkt. 3.7 Screening af afdelinger for gennemgang af den offentlige vurdering.
Afbud:	
Fraværende	
Gæst:	
Referent:	JMO

<b>1.</b>	<b>Godkendelse af referat</b> Fra mødet den 14.01.2021	<b>Beslutning:</b> Referat godkendt og underskrevet
<b>2.</b>	<b>Punkter til orientering:</b> 2.1 Formand og bestyrelse	<b>2.1</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• SW gav en fyldig information om møder med repræsentanter fra Nordals Forum. Det har været undersøgt om NAB kunne være part i en del af planerne for Nordals. Dette har ikke været muligt og sagen er således henlagt.</li><li>• Generalforsamling kan ikke afholdes som planlagt i maj måned. Derfor arbejdes der på at afholde den 28. august, hvor Corona vaccinationer nok er nået ud til de fleste.</li><li>• Der har været Henvendelse fra beboer om ventilationsanlæg Administrationen har haft specialister på opgaven kommunen har foretaget målinger i boliger. Alle anvisninger er fulgt og der er foretaget det der kan gøres. Bestyrelsen finder at der er handlet ud fra de muligheder der er og kan ikke anwise yderligere løsninger.</li><li>• Øvrige indlæg fra bestyrelsen. LC og LL gav udtryk for at det til tider har været svært at komme i telefonisk kontakt med formanden. Derfor blev det aftalt at henvendelser bedst sker gennem kort sms eller mail.</li><li>• LC Der var ønske om gennemførelse af kurser for bestyrelsen emner kunne være power point præsentationer og Trello database til kommunikation omkring målsætninger, handleplaner etc.</li><li>• LL Det blev bemærket, at bestyrelsesmøder ikke må flyttes med så kort varsel som det lige er sket.</li></ul>

# Nordborg Andelsboligforening

	<p>2.2 Administration</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• LL Der skal ske en gennemgribende opdatering af vores hjemmeside. Herefter er det vigtigt med løbende opdateringer.</li><li>• LL og LC Der har været henvendelser om for langsom opfølgning på indrapporterede reparationer. Dette skal strammes op i administrationen.</li><li>• SW takkede LL for en god indsats i bestyrelsen i hele perioden fra 2016 til i dag. LL fratræder posten i bestyrelsen idet hun med familien fraflytter NAB for at slå sig ned i eget hus. Hele bestyrelsen ønskede Lisbeth en god og lykkelig fremtid.</li></ul> <p><b>2.2</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Det har desværre på grund af stort arbejdspress været nødvendigt at udsætte revisionen af årsregnskab 2020. Der er indgået aftale med revisor herom.</li><li>• Der er indledt administrative forhandlinger med Sønderborg kommune om nybyggeri i Guderup. Det kan være en plan der involverer en ændring af afdeling 30 til almene familieboliger samt opførelse af 16 nye boliger i området.</li><li>• Der blev fremlagt et forslag til ændring af åbnings- og telefontider. Forslag sendt tilbage til administrationen med henblik på at finde alternative løsninger.</li></ul>
<p><b>3.</b></p>	<p><b>Punkter til beslutning</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Mødeplan 2021 ændres</li><li>2. Budget 2022 NAB org.</li><li>3. Tilskud til lejenedsættelse i 5 boliger afdeling 24.</li> <li>4. Helhedsplan afd. 8 og 12</li></ol>	<p><b>Beslutning:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>3.1 Der er indarbejdet forslag til ændringer af mødedatoer i vedhæftede mødekalender.</li><li>3.2 Budget for 2022 for NAB organisation godkendtes. Det betyder uændret administrationsbidrag for 2022. kr. 20.000 pr. afdeling og kr. 3.875 pr. lejemålsenhed.</li><li>3.3 For at imødegå lejetab i enkelte boliger i afdeling 21 er det besluttet at reducere lejen i Storegade 66A-D efter samme model som tidligere. Lejen nedsættes med kr. 1.000 pr. måned i 3 år fra juni 2021. Derefter vil lejen stige med kr. 200 pr. måned fra juli 2024. Fra juli 2025 vil lejen igen stige med kr. 200 pr. måned. Samme regulering vil ske igen fra juli 2026, 2027 og 2028. Hvorefter huslejen vil være tilbage på normalt niveau. De normale årlige lejereguleringer vil blive indregnet som for øvrige lejemål efter godkendelse på årenes afdelingsmøder.</li><li>3.4 Det blev godkendt at arbejde videre med oplæg til helhedsplan i afdeling 8 og afdeling 12. Dispositionsfonden afholder udgifter til for projekter. Det forventes, at den samlede udgift for de to afdelinger vil beløbe sig til kr. 565.000. Hvis det resulterer i en helhedsplan vil udgifterne blive overført til projekterne og udlægget tilbageføres til dispositionsfonden.</li></ol>

# Nordborg Andelsboligforening

	<p>5. Tilskud fra trækingsret til afdeling 17 udskiftning af vinduer.</p> <p>6. Tilslutning til fjernvarme Mads Clausensvej 45.</p> <p>7. Screening af afdelinger for gennemgang af den offentlige vurdering.</p>	<p>3.5 SW og LM erklærede sig inhabile, da de begge er bosiddende i Afdelingen. Resten af bestyrelsen godkendt at der kan bruges Kr. 350.000 af midlerne fra trækingsretten. Der har tidligere været godkendt kr. 250.000 fra trækingsretten. Prisstigninger efter Covid 19 perioden har dog medført at der er behov for kr. 100.000 yderligere.</p> <p>3.6 NAB har gennem energi- og bæredygtighedsstrategien tilsluttet sig kommunens ønske om at være Co2 neutral i 2029. Der udrylles fjernvarme i vores område nu. Bestyrelsen besluttede at kontorbygning på Mads Clausens vej 45, skal tilsluttes nu. Det gamle gasfyr vil således blive udskiftet med mere driftssikkert og mere miljøvenligt fjernvarme. Pris for tilslutning udgør ca. kr. 85.000 hvortil kommer ændringer i huset anslået til ca. kr. 20.000.</p> <p>3.7 Det godkendtes at lade firmaet Taxera under Rafn Group screene afdelinger i NAB for at få verificeret eventuelle fejl-vurderinger i den offentlige vurdering. Det skønnes at der vil være grundlag for nedsættelse af offentlige vurdering med en væsentlig nedsættelse af ejendomsskatter i afdelingerne. Forventet udgift til screening udgør ca. kr. 55.000.</p>
<p><b>4.</b></p>	<p><b>Udvalg,</b></p> <p>1. Aktivitetsudvalg</p> <p>2. Energi og bæredygtighed</p> <p>3. strategi/målsætning handleplaner og egenkontrol</p>	<p>4.1 Udvalget har ikke arbejdet med nye events i Covid 19 tiden.</p> <p>4.2 Grønne ambassadører og HAPPI har arbejdet lidt i perioden. Sofie Nissen fra administrationen er udnævnt til tovholder og koordinator for NAB. Der har været arbejdet med energirigtig belysning og biodiversitet i NAB.</p> <p>4.3 Punktet udsat til senere. Men der ønskes en gennemgang af Trello platformen for at alle kan blive habile brugere.</p>
<p><b>5.</b></p>	<p><b>Eventuelt</b></p>	<p>5.1 LM ønsker at montering af røgalarmer snarest igangsættes.</p> <p>5.2 PL ønsker en afklaring af trappelevator til Storegade 69.</p>