

Referat Generalforsamling

onsdag den 20. maj 2025 Nørherredhus.

Der var mødt 98 beboere fra 80 husstande.

Fra administrationen deltog Anni Juhl, Camilla Simonsen, Allan Christensen, Michael Lenz, Morten Thomsen og Peter Petersen.

Fra BoligSyd deltog: Ulla Nissen, Peder Damgaard, Tom Wienke og Nanna Kjær Latter

Søren Weiss bød velkommen til årets generalforsamling.

1. Valg af dirigent.

Ulla Nissen blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede mødets lovlighed.

Nanna Latter blev valgt som referent.

Arne Bonde, Hans Jørgen Thomsen, Heine Callesen blev valgt til stemmetællere.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.

Indledning

Nordborg Andelsboligforening er et godt sted at bo, og sådan skal det også blive ved med at være.

Men det kommer ikke af sig selv. I løbet af året er der mange aktiviteter, og der er mange folk fra både beboerdemokratiet og medarbejderstaben, der lægger kræfter i at vedligeholde og udvikle vores gode boliger.

I beretningen vil vi, fra organisationsbestyrelsen, fortælle om nogle af det forgangne års aktiviteter, og lidt om hvad vi har tænkt os at arbejde med i det kommende år.

Fjernvarme

Det har taget nogle år, men nu har alle de boliger som tidligere havde gasfyr, fået fjernvarme.

Det gælder også de nye boliger som er ved at blive bygget i Guderup.

Administrationen melder at det har betydet et stort fald i antallet af opkald udenfor normal arbejdstid.

Fjernvarme på Nordals leveres af Sonfor og er desværre noget dyrere end i Sønderborg, hvor det er Sønderborg Varme som leverer. Vi opfordrer kommunen til at se på rimeligheden i den store forskel inden for kommunen og gøre noget ved det.

De Grønne Ambassadører

De Grønne Ambassadører blev startet af Project Zero og ideen var at oprette en gruppe af lokale som kunne hjælpe deres naboer med ideer til at energi-optimere deres hjem.

Project Zero har stoppet deres ambassadør aktiviteter og det samme har de andre boligforeninger. Det er blevet svært at holde gang i aktiviteterne alene, og vi har derfor besluttet også at nedlægge De Grønne ambassadører i NAB.

Strategi for god service

Sidste år besluttede vi at få forretningsførerfunktionen leveret fra BoligSyd, og generelt udvide samarbejdet med BoligSyd

Peder Damgaard fra BoligSyd har fungeret som forretningsfører og dermed leder af kontoret siden Jan Mortensen gik på pension.

En del arbejdsprocesser i Administrationen er blevet optimeret og strømlinet. Det har gavnet administrationen her i Nordborg og det betyder også at det er nemmere for medarbejderne hos BoligSyd at hjælpe til i Nordborg når det er nødvendigt.

Medarbejdere i Nordborg og Aabenraa har besøgt hinanden for at samarbejde og lære af hinanden. Det har styrket samarbejdet og giver højere driftssikkerhed for NAB. I tilfælde af længere tids fravær kan vi få hjælp til de daglige opgaver.

Peder Damgaard har valgt at gå på pension, så fremadrettet bliver det Tom Wienke der fungerer som vores forretningsfører. Overdragelsen er i gang, og både bestyrelse og medarbejdere er allerede glade for samarbejdet med Tom

Afdelingsbestyrelser

Det årlige seminar for afdelingsbestyrelser, som arrangeres i samarbejde med boligforeningerne SØBO og B42, blev i år afholdt hos Business Collage Syd i Mommark, hvor de har fået nye store lokaler.

Formålet med "Mommark kurset" som det hedder her i NAB, er at give medlemmerne af Afdelingsbestyrelserne en hyggelig dag hvor de kan lære noget, blive opdateret om hvad der foregår i den almene verden, og snakke og udveksle erfaringer med andre bestyrelsesmedlemmer fra alle 3 boligforeninger.

Der er desværre stadig et par afdelinger i NAB som ikke har en bestyrelse. Det vil vi forsøge at gøre noget ved i den kommende tid.

Nye boliger i Guderup

Byggeriet er i gang og takket være den milde vinter, og nogle dygtige samarbejdspartnere, går det planmæssigt fremad.

Vi forventer at byggeriet bliver afsluttet i december 2025 og indflytning kan starte i starten af 2026

Nye boliger i Nordborg

Sidste år fortalte vi at vi var i kontakt med kommunen om at bygge på en stor grund på Østerhaven.

Vi venter på at kommunen får tilrettet og godkendt lokalplanen, da det er en forudsætning for at kunne starte projektet.

Planen er at bygge et hyggeligt kvarter med etplans rækkehuse. Hvert hus får egen indkørsel, terrasse på begge sider af huset, og affaldscontainere ved hvert hus.

Den nu tomme Institution på Løkken, indgår også i projektet. Den kan ombygges til 5 boliger og der er plads til endnu 4 ved siden af.

Afd. 25. Den gamle Købmandsgård i Svenstrup

Der gøres gode fremskridt i arbejdet med at få tilladelse til at nedrive bygningen.

Vi venter på godkendelser fra Kommunen og Landsbyggefonden.

Opladning af el-biler

De nye boliger i Guderup som har egen indkørsel forberedes til at man kan sætte en lader op

Afd. 28 har besluttet at få opstille fælles lade standere. De opsættes og drives af en ekstern leverandør, og beboerne afregner direkte med leverandøren. Dermed giver det ikke ekstra arbejde til Administrationen

Kloakseparering i Kirkeby

Efter flere års gravearbejde i Kirkeby er kloaksepareringen endelig færdig.

Generalforsamling eller Repræsentantskab

Organisationsbestyrelsen har overvejet at foreslå et skifte fra Generalforsamling til Repræsentantskab.

Der er forskellige fordele ved begge typer demokrati.

Et repræsentantskab vil være en forsamling som er valgt eller udpeget til at deltage, og det kan derfor forventes en større indlevelse og deltagelse.

Et repræsentantskab kan også sikre at alle afdelinger er repræsenterede med et antal stemmer som svarer til afdelingens størrelse.

Det vil selvfølgelig være et lidt mere indirekte demokrati, men alle beboere vil stadig have mulighed for at stille op til valg og indgive forslag.

Bestyrelsen vil fremlægge ideen på årets generalforsamling og tage en dialog med forsamlingen, men ikke indgive et forslag endnu.

Afslutning

I 2024 valgte Jan Mortensen at gå på pension, efter at have været Forretningsfører i NAB i rigtig mange år. Tak til Jan for mange års godt samarbejde.

Som nævnt synes Peder Damgaard også at det er tid til Pension. Det var et kort, men godt bekendtskab. Tak for samarbejdet Peder.

Som afslutning skal der lyde en stor tak til for det gode samarbejde til alle medlemmer af organisationsbestyrelsen, til alle der gør en stor indsats i afdelingsbestyrelserne, ikke mindst til medarbejderne i administrationen og hos ejendomsfunktionærerne.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til generalforsamlingen.

Afklaring:

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.

Nanna gennemgik regnskab for hovedforeningen som er kommet ud med et underskud på kr. 228.834. Underskuddet skyldes primært en merudgift på mødeudgifter, personaleudgifter og forretningsførelse. Underskuddet er reduceret ved et mindre udgift til kontorholdsudgifter. Der har der været en merindtægt på honorar i forhold til budgettet derudover har der været en nettorenteindtægt i 2024.

I budget 2026 er administrationsbidrag pr. lejemålenheder faldet med kr. 586.

Personaleudgifterne er faldet, dog er forretningsførelse steget grundet tilkøb af ledelse.

Der blev fremvist grafer over boligforeningens økonomi samt lidt fra afdelingerne.

Der var ingen spørgsmål til regnskab og budget.

Afklaring:

Regnskab blev enstemmigt godkendt.

4. Behandling af indkomne forslag.

A. Forslag om at bemyndige bestyrelsen til start af byggeri på Østerhaven og Løkken, Nordborg.

Bestyrelsen ønsker at få bemyndigelse til opstart af byggeri på Østerhaven og Løkken i Nordborg.

For nogle år siden godkendte generalforsamlingen byggeri af 50 nye boliger, men med 38 nye på Østerhaven og 4 nye på Løkken samt de 16 nye boliger i Guderup, er der over 50 boliger, derfor dette forslag.

Afklaring:

Forslaget blev vedtaget med håndsoprækning af stemmesedler. 2 stemte nej og alle øvrige stemte ja.

B. Bemyndigelse til at kunne nedlægge afd. 25 Svenstrup, samt at sælge eller bygge på arealet.

Bestyrelsen ønsker at få bemyndigelse til at nedlægge afd. 25 samt at sælge eller bygge nyt på arealet.

Der har ikke boet nogen siden 2016 og udgifterne har været på 1,6 mio.

Skal undersøges for flagermus og det er en bevaringsværdig bygning, så udvalg i byrådet skal godkende nedrivningsansøgningen.

Afklaring:

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning af stemmesedler.

C. Sammenlægning af afdelinger.

Bestyrelsen og administrationen ønsker en officiel godkendelse af sammenlægning af tidligere sammenlagte afdelinger, da disse afdelinger mangler at blive sammenlagt i Tingbogen. For at dette kan gøres mangler der en generalforsamlingsgodkendelse.

Det vedrører følgende afdelinger:

Generalforsamlingen godkender at afdeling 29 blev sammenlagt med afd. 23 i 2008

Generalforsamlingen godkender at afdeling 24 blev sammenlagt med afd. 21 i 2013

Generalforsamlingen godkender at afdeling 23 blev sammenlagt med afd. 21 i 2021

Generalforsamlingen godkender at afdeling 18 blev sammenlagt med afd. 17 i 2020

Generalforsamlingen godkender at afdeling 17 blev sammenlagt med afd. 16 i 2023

Afklaring:

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning af stemmesedler

5. A. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer:

Forslag: Poul Lyngkilde
Hans Erik Johansen
Britta Pasbach
Heidi Borup

Afklaring:

Valgt for 2 år: Poul Lyngkilde
Hans Erik Johansen

B. Valg af to suppleanter.

Forslag: Heidi Berg Borup
Susanne Henne
Egon Nissen
Britta Pasbach

Afklaring:

Valgt for 1 år:	Heidi Berg Borup	1. suppleant
	Susanne Henne	2. suppleant

Bestyrelsen består således af:

Søren Weiss, formand

valgt for 2024-2026

Lars Christiansen

valgt for 2024-2026

Leif Mathiesen

valgt for 2024-2026

Hans Erik Johansen

valgt for 2025-2027

Poul Lyngkilde

valgt for 2025-2027

Suppleanter:

Susanne Henne

valgt for 2025-2026

Heidi Berg Borup

valgt for 2025-2026

6. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Ri Statsaut. Revisionsaktieselskab.

Afklaring:

RI Statsaut. Revisionsselskab blev enstemmigt valgt

7. Eventuelt.

Søren takkede dirigenten og for en god generalforsamling.



Ulla Nissen

Dirigent



Søren Weiss

Formand