



Nordborg Andelsboligforening

Bestyrelsens beretning

2023-2024



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

Udrulning af fjernvarme har taget tid. Noget længere end vi havde regnet med, men nu varer det ikke længe inden alle huse og lejligheder i NAB har fjernvarme.

Den grønne omstilling er i sig selv en god grund til at skiftet alle gasfyr til fjernvarme, men højere driftssikkerhed og mindre vedligehold var bestemt også en medvirkende faktor.

Det er kun afdeling 2 i Svenstrup og de to afdelinger i Guderup der mangler. Med lidt held har de også fjernvarme inden udgangen af i år

Opladning af el-biler

El-biler og opladning af el-biler er et emne som optager mange af vores beboere.

I løbet af det sidste år er der igen kommet flere offentlige lade-standere på Nordals, så alle vores beboere, og deres gæster, har nu mulighed for at lade en el-bil inden for en rimelig afstand.

Alle beboere som har egen indkørsel og hvor forholdene tillader det, må gerne opsætte en privat lader. Naturligvis for egen regning.

De afdelinger som har fælles parkering, kan på afdelingsmødet beslutte at opsætte en fælles lader. Afdelingen skal afholde alle anlægsudgifter, og den skal drives af en leverandør, som beboerne så kan lave en aftale med.

De Grønne Ambassadører

I August genstartede De Grønne Ambassadører deres arbejde med et besøg hos Sonfors Forbrændingsanlæg i Sønderborg.

De har også arrangeret et foredrag om energistyring i hjemmet, og der er blandt andet biodiversitet på programmet for fremtidige arrangementer.

Gruppen vil arbejde på at hjælpe, vejlede og inspirere de afdelingerne som ønsker at lave små eller større biodiversitets projekter.

Strategi for god service

Vi vil gerne have en boligforening der leverer en god service til beboerne, men samtidig bliver vi hele tiden udfordret på at holde administrations-udgifterne nede.

For at opnå en fornuftig balance mellem de to modsætninger, er der fortsat vores Strategi at skelner mellem den del af administrationen som er i kontakt med beboerne, og den del beboerne ikke ser i dagligdagen.

Vi ønsker stadig at have alle de funktioner og medarbejdere på kontoret i Nordborg, som har direkte kontakt med beboerne. Dvs. udlejning, teknik, og ejendomsfunktionærer. De funktioner har stor gavn af at kende både beboere og lokalområdet.

De mindre synlige funktioner som IT, budget og regnskab køber vi os fortsat til hos BoligSyd, da NAB ikke er stor nok til selv at have de nødvendige ressourcer til de funktioner. Her er lokal forankring mindre vigtig, og ekspertise og leverings sikkerhed langt vigtigere.

Kontoret har også et tæt samarbejde med BoligSyd i det daglige, hvilket betyder at de også kan træde til i perioder med fravær pga. sygdom, ferie, eller andet.

Forretningsfører

Jan Mortensen har været vores forretningsfører i mange år, men nu ønsker han at gå på pension, og det har vi aftalt at han gør inden udgangen af i år.

Som nævnt køber vi økonomi mm. som ydelser fra BoligSyd, i stedet for at have lokale medarbejdere til det. Det handler både om økonomi og forsynings-sikkerhed.

Når Jan stopper ønsker bestyrelsen også at købe forretningsførerfunktionen fra BoligSyd.

Vi har hverken økonomi eller opgaver nok til at retfærdiggøre en fuldtids forretningsfører, så derfor er det den løsning organisationsbestyrelsen anbefaler

Hovedbestyrelsen har bemyndigelse til mange ting, men at skifte fra at have en lokal forretningsfører til at købe den ydelse hos et administrationselskab, skal godkendes af Generalforsamlingen.

Derfor fremlægges der til årets generalforsamling et forslag om netop det.

Personale i Nordborg

På kontoret er der sket nogle ændringer i løbet af året der gik.

I administrationen har vi nu Jan, Allan, Camilla, og Anni.

Hos Ejendomsfunktionærene har vi Bjarne, Michael, Morten og Peter

Peter afløser Bjarne, som går på pension efter 29 år.

Drifts og vedligeholdelsesplaner

I løbet af de sidste par år, er der foretaget en granskning af afdelingernes drifts og vedligeholdelsesplaner, for at få et bedre overblik over om der henlægges nok, og hvad der henlægges til.

Det har været en stor opgave som har krævet hjælp fra konsulenter, og mange timers arbejde i Nordborg, og i den tekniske afdeling hos BoligSyd.

Administrationen forventer at kunne præsentere de nye drifts og vedligeholdelses-planer på afdelingsmøderne i september.

Afdelingsbestyrelser

I det forgangne år har vi haft fokus på afdelingsbestyrelserne, og det vil fortsætte i det kommende år. Målet er at gøre arbejdet i bestyrelserne både nemmere og sjovere.

Det årlige seminar for afdelingsbestyrelser, som arrangeres i samarbejde med SØBO og Boligforeningen B42, blev i år afholdt på Nørherredhus, og tilbagemeldingerne var meget positive.

Administrationen er i gang med at lave Service aftaler med de enkelte afdelinger, så begge parter ved hvilke ydelser administrationen og ejendomsfunktionærerne skal levere.

Nye boliger i Guderup

Forberedelserne til byggeriet af nye rækkehuse i Guderup skrider planmæssigt fremad.

Byggeriet har været i udbud, og der er blevet valgt en entreprenør som skal stå for byggeriet.

Byggeriet forventes at starte i august i år, og være færdig i november 2025

Nye boliger i Nordborg

I byrådets nye kommuneplan er der afsat budget og udpeget områder til nye almene boliger på Nordals.

Et af de områder er en stor grund på Østerhaven, lige over for Nørherredhus, hvor der engang lå et plejehjem.

NAB ønsker at bygge på grunden og er i dialog med Kommunen. De første tegninger og oplysninger er afleveret.

Det er ikke en endelig afgørelse fra Sønderborg Kommune endnu, men der er en god sandsynlighed for at det bliver NAB der får lov at bygge på grunden.

Afslutning

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.