

# REFERAT Nordborg Andelsboligforening d. 08-10-2025

**Mødedato** Onsdag d. 08. oktober 2025 kl. 17:00

**Mødested** Mads Clausensvej 45, Nordborg

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af referat fra d. 21.08.25.....	3
Godkendelse af kvartalsregnskab.....	4
Godkendelse af gaveregulativ.....	5
Drøftelse af beredskab.....	6
Evaluering af afvikling af afdelingsmøder.....	7
Lukket.....	8
Orientering fra formanden.....	9
Orientering fra administrationen.....	10
Eventuelt.....	11
Underskrift.....	12

## **Punkt 1: Godkendelse af referat fra d. 21.08.25**

### **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at referat godkendes

### **Beslutning**

Godkendt

## **Punkt 2: Godkendelse af kvartalsregnskab**

### **Sagsfremstilling**

I denne sag gives der en orientering om regnskabet for boligorganisationen.

### **Økonomi**

Det forventede resultat for regnskabsåret 2025 udviser på nuværende tidspunkt et overskud på t.kr. 228 for boligorganisationen.

Overskuddet skyldes besparelse på lønudgifter, da der er budgetteret med udgifter til 3,5 kontorpersonale og ledelse, mens der er i regnskabsåret kun er udgifter til 2,5 kontorpersonale. Der er også besparelse på kontorholdsudgifter, hvor udgiften til kontorartikler, porto, edb, vedligeholdelse af inventar og telefon er mindre end budgettet. Dog reduceres disse besparelser af merudgifter på andre konti, herunder mødeudgifter, ekstern forretningsførelse og kontorlokaleudgifter. Der har været flere udgifter til bestyrelsen end budgetteret, hvor udgiften til møder er større end budgetteret. Udgiften til forretningsførelse er en del større end budgetteret, hvilket skyldes at der nu købes forretningsførelse af BoligSyd. Under kontorlokaleudgifterne er intern forrentning af ejendommen større end budgetteret, dog reduceres denne udgift lidt af, at ejendomsskatterne er mindre end forventet.

På indtægtssiden er administrationsbidrag og lovmæssige gebyrer mindre end forventet, hvilket skyldes at administrationsbidrag for afdeling 25 ikke er bogført, da der arbejdes på afdelingens fremtid og at der udarbejdes mindre forbrugsregnskaber, hvorfor indtægten fra afdelingerne reduceres, da der nu sker direkte afregning med forsyningselskaberne.

Der er til gengæld været flere indtægter fra byggesagshonorarer end forventet.

### **Indstilling**

Det indstilles,  
at forventet regnskab pr. 31.12.2025 for boligorganisationen tages til efterretning.

### **Beslutning**

Godkendt

## **Punkt 3: Godkendelse af gaveregulativ**

### **Sagsfremstilling**

Under dette punkt skal bestyrelsen tage stilling til gaveregulativ for NAB.

Formandsskabet har allerede godkendt en ændring i gaveregulativet. Beløbet for julegaver til medarbejdere og organisationsbestyrelsesmedlemmer er hævet fra 900,- kr. til 1.000,- kr.

### **Økonomi**

-

### **Indstilling**

Det indstilles,  
**at** gaveregulativ godkendes

### **Beslutning**

Godkendt

## **Punkt 4: Drøftelse af beredskab**

### **Sagsfremstilling**

Under dette punkt ønskes der drøftelse af kommende beredskabsplan (bilag udleveres til gennemgang til bestyrelsesmøde d. 08.10.25)

### **Økonomi**

-

### **Indstilling**

Det indstilles,  
at der gives tilladelse til at arbejde videre med udarbejdelse af kommende beredskabsplan

### **Beslutning**

Der er kommet en meddelelse fra beredskabsministeret til alle grundejerforeninger og boligforeninger.

Lars indkalder beredskabsgruppen til møde.

BL har ingen redskaber man kan benytte sig af i forbindelse med en beredskabsplan, men ønsker at boligorganisationerne gør noget.

En prepper liste ligges ud på hjemmesiden og på Facebook.

Sønderborg kommune afventer i øjeblikket deres retningslinjer i forhold til, hvad de skal gøre. Fra deres side er der derfor ingen forventninger til NAB i øjeblikket.

## **Punkt 5: Evaluering af afvikling af afdelingsmøder**

### **Sagsfremstilling**

Alle afdelingsmøder er nu afholdt. På den baggrund foretages der en evaluering af afdelingsmøderne. Evaluering har ingen begrænsninger og skal derfor rumme både arbejdsgangen op til afdelingsmøder, afholdelse af afdelingsmøderne (herunder form, tidspunkter og lignende), materiale til møderne mv.

### **Økonomi**

-

### **Indstilling**

Administrationen indstiller,  
at der foretages evaluering af afdelingsmøderne

### **Beslutning**

Tom foreslår, at det er det samme administrationspersonale der bliver i rummet ved afdelingerne, når der afholdes møder sideløbende. Det virker forvirrende, at personale springer fra rum til rum og dagsorden kan ikke køres slavisk igennem.

Tidligere har bestyrelsesmedlemmer fremlagt budgettet i nogle afdelinger. Var der uddybende spørgsmål hertil, så blev de efterfølgende stillet til administrationspersonalet.

Der arbejdes videre med et oplæg hertil.

Angående processen med indkaldelse og dagsorden, så var der udfordringer da databasen over bestyrelsesmedlemmer ikke er opdateret. Derfor skete der nogle uheldige fejl. Denne problematik ser administrationen på og det skal undgås fremover.

Alt i alt har det været nogle gode afdelingsmøder. Det skal dog i de store afdelinger tænkes på at alle i rummet kan høre, hvad der bliver sagt, eventuelt ved at rejse sig op når man snakker eller placere borde og stole anderledes.

Til næste år skal der laves en spiseseddel til dirigerterne om, hvordan procedureerne er ved afstemning (blandt andet ift. stemmesedlerne) og eventuelt vise det på skærmen.

Der skal eventuelt ændres på møderne på dem, der har været først og sidst, så de bytter.

Administrationen kommer med forslag til et oplæg til, hvordan det kan foregå.

## **Punkt 6: Lukket**

## **Punkt 7: Orientering fra formanden**

•

### **Beslutning**

Der har været fællesdialogmøde med Sønderborg Kommune og de andre boligforeninger i kommunen. Et stille og roligt møde, som bliver mere og mere givende.

Kommunen har købt huset på Østerhaven 4, så de afventer, at man bliver enige med NAB og salg/køb af grunden.

Ældreboligerne på Storegade giver kommunen udtryk for er kategori 6 i forhold til brand mv., hvilket sætter større krav til alarmsystemer.

Der er en dialog og der arbejdes mod at opfylde kravene.

## Punkt 8: Orientering fra administrationen

- Nybyggeri
- Afd. 25, Svenstrup

### **Beslutning**

#### Østerhaven

I forhold til boligprojektet på Østerhaven prøver NAB og Sønderborg Kommune at nå hinanden i forhold til en handel af arealet.

Det ser ikke ud til, at der er prioriteret grundkapital til Løkken i det sidste budgetforlig, Tom henvender sig til kommunen herom.

#### Afdeling 25 Svenstrup

Økonomiudvalget i kommunen har godkendt at deltage i kapitaltilførselssag med 1/5.

Finansieringsskitsen for nedrivningen indeholder et salg af grunden, som skal medgå i finansieringen af nedrivningen. Lokalgruppen i Svenstrup har henvendt sig om vi kan bygge boliger. Beliggenheden er ikke optimal og det vil være få boliger, der kan bygges her, samtidig bør NAB's risiko koncentrere sig om Østerhaven/Løkken. Der var enighed om, at der arbejdes videre med at sælge grunden fremfor at bygge. Tom meddeler dette til lokalgruppen i Svenstrup.

#### Helhedsplaner

Landbyggefonden har været ude i afdeling 8 og 12 vedrørende helhedsplaner for afdelingerne, og vi afventer nu deres svar.

## **Punkt 9: Eventuelt**

- BL

### **Beslutning**

BL's udkast til de almene mål for de næste 4 år blev udleveret. Målene er beboerdemokrati, demografi og den grønne omstilling.

Pulje til solceller undersøges om det kan svare sig at søge om.

Lars fortalte om hans oplevelser på afdelingsmøde i BoligSyd, som han havde været gæst til. Det havde været lærerigt, at kunne observere, hvordan møderne foregår i forhold til i NAB's egne afdelinger. Forskellen er ikke så stor.

Der er dirigentkursus del 2 onsdag den 12. november 2025. Leif og Hans Erik skal meldes til. Poul undersøges det om han vil deltage. Nicole fra BoligSyd melder samlet til.

NAB afholder afdelingsformandsmøde den 30. oktober 2025. Følgende punkter tages op:

- Hvordan udarbejdes oplæg til budget
- Statistik for boligorganisationen
- Projekter
- Kursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer (opfordring til at deltage)

Bestyrelsen drøftede åbningstider for kontoret – det forsætter uændret i første omgang.

## **Punkt 10: Underskrift**

### **Sagsfremstilling**

For at godkende referatet skal hvert medlem underskrive ved at trykke på "Godkend".

### **Beslutning**

-