

REFERAT Nordborg Andelsboligforening d. 24-06-2026

Mødedato Onsdag d. 24. juni 2026 kl. 17:00

Mødested Mads Clausensvej 45, Nordborg

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af forretningsorden.....	4
Valg af næstformand.....	5
Valg af tre medlemmer til aktivitetsudvalg.....	6
Valg af medlemmer til beredskabsudvalg.....	7
Valg af to medlemmer til byggeudvalg.....	8
Godkendelse af bestyrelsesvederlag og omkostningsgodtgørelse.....	9
Godkendelse af gaveregulativ.....	11
Godkendelse af budgetforudsætninger.....	12
Godkendelse af byggeregnskab for 16 boliger i afdeling 32.....	13
Godkendelse af tilskud fra trækningsret og dispositionsfond til renovering i afdeling 4.....	14
Afdelingsmøder 2026 - fordeling af dirigentrollen.....	16
Drøftelse af vedligeholdelse i afdelinger.....	17
Evaluerings af generalforsamlingen 2026.....	18
Orientering om nybyggeri og renovering.....	19
Orientering fra forretningsfører.....	20
Orientering fra formanden.....	21
Orientering fra udvalg og bestyrelser.....	22
Eventuelt.....	23
Underskrift.....	24

Indstilling

Administrationen indstiller,
at dagsorden godkendes.

Sagsfremstilling

Som en del af bestyrelsens grundlag for arbejdet gennem året, skal bestyrelsen tage stilling til, om bestyrelsen vil godkende forretningsordenen for organisationsbestyrelsen i Nordborg Andelsboligforening.

Forretningsordenen tager udgangspunkt i den forretningsorden, som blev godkendt på junimødet 2025. Der dog foretaget følgende rettelser:

- Under afsnit 3 og 4 er der sket en tilretning, så det passer med processen i forhold til dagsordensystemet
- Under afsnit 6. er der i stk. 7 tilrettet, så styringsrapporten forlægges formanden til godkendelse og ikke bestyrelsen
- Under afsnit 8 er der ændret i stk. 1, så det er den rigtige § der fremgår – tidligere var der forkert henvisning, samtidig er der i stk. 3 tydeliggjort, at bestyrelsen skal beslutte, at der udbetales omkostningsgodtgørelse
- Bilag 1 – fortegnelse over politikker og retningslinjer er fjernet, da den trænger til en ajourføring. Forretningsordenen bestemmer, at fortegnelsen skal udarbejdes, hvorfor den tages op til godkendelse på et senere bestyrelsesmøde

Indstilling

Administrationen indstiller,

at forretningsordenen godkendes, og

at forretningsordenen underskrives

Sagsfremstilling

Der skal i denne sag foretages valg af næstformand

Indstilling

Administrationen indstiller,

at der vælges en næstformand

Sagsfremstilling

Under dette punkt skal bestyrelsen udpege tre personer til Aktivitetsudvalget. Både organisationsbetyrelsesmedlemmer og suppleanter hertil kan udpeges.

Aktivitetsudvalget er en arbejdsgruppe, der deltager i udvikling af aktiviteter, hvor Nordborg Andelsboligforening indgår i, som for eksempel fælles afdelingsbestyrelsesdag (Mommarskursus) med Søbo og B42, Studietur med Søbo og B42 og lignende.

Indstilling

Administrationen indstiller

at der udpeges tre personer til Aktivitetsudvalget.

Sagsfremstilling

Under dette punkt skal bestyrelsen udpege nogle personer til Beredskabsudvalget. Både organisationsbestyrelsesmedlemmer, suppleanter hertil og personale kan udpeges.

Beredskabsudvalget er én arbejdsgruppe, der deltager er tovholder og udarbejder materiale for beredskabsindsatsen i Nordborg Andelsboligforening.

Indstilling

Administrationen indstiller

at der udpeges nogle personer til Beredskabsudvalget.

Sagsfremstilling

Under dette punkt skal bestyrelsen udpege to personer til Byggeudvalget for projekt Østerhaven.

Søren Weiss og Lars Christiansen har været en del byggeudvalget i sidste bestyrelsesperiode.

Administrationen anbefaler, at Søren Weiss i sin egenskab som formand for Nordborg Andelsboligforening og Lars Christiansen forsat udpeges til byggeudvalget for Østerhaven. Samtidig anbefaler administrationen, at udpegningen sker for den resterende periode af byggeprojektet, dog under forudsætning af, at de er valgt til organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at Søren Weiss og Lars Christiansen udpeges til byggeudvalget for Østerhaven, og

at udpegning sker for den resterende periode af byggeprojektet under forudsætning af, at de er organisationsbestyrelsesmedlem.

Sagsfremstilling

Under dette punkt skal bestyrelsen tage stilling til bestyrelsesvederlag, fordeling heraf og omkostningsgodtgørelse.

Jævnfør afsnit 8 i bestyrelsens forretningsorden fremgår det, at bestyrelsen skal træffe beslutning om vederlagets beregning, samlede størrelse og dets fordeling på medlemmer. Vederlagets størrelse må ikke overskride de i driftsbekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. §13.

Bestyrelsesvederlag

Nordborg har 773,6 lejemålsenheder inklusive afd. 25. Jævnfør driftsbekendtgørelsen §13 og Landsbyggefondens oversigt over satser for bestyrelsesvederlag, som er indekseret, kan det samlede bestyrelsesvederlag maksimalt udgøre 49.409 kr.

I august 2025 har bestyrelsen besluttet, at vederlaget på 47.281 kr. alene blev udbetalt til formanden.

Det foreslås på den baggrund, at bestyrelsesvederlaget fra juni 2026 til maj 2027 fastsættes til at udgøre 49.409 kr. og alene udbetales til formanden og udbetales 2 gange årligt i juli og december.

Omkostningsgodtgørelse

SKAT's satser for skattefri omkostningsgodtgørelse er i 2026 følgende:

- 2.800 kr. for telefon og internet
- 1.700 kr. for administration (eksempelvis kontorartikler, porto, møder og lignende)

Det vil sige, at hvert øvrigt bestyrelsesmedlem kan få udbetalt skattefri omkostningsgodtgørelse på 4.500 kr.

Det forslås, at hvert bestyrelsesmedlem efter eget ønske kan få omkostningsgodtgørelse jævnfør satsen.

Satsen er bagudbetalt og udbetales med udgangen af måneden inden der afholdes generalforsamling.

Kørselsgodtgørelse

I forbindelse med bestyrelsesarbejdet anbefales det endvidere, at bestyrelsen træffer beslutning om, hvad der kan gives kørselsgodtgørelse til.

Det forslås, at der kan gives kørselsgodtgørelse jævnfør SKAT's satser til følgende:

- Bestyrelsesmøder
- Møder, hvor det er besluttet, at man skal repræsentere bestyrelsen
- Generalforsamlinger og afdelingsmøder, hvor man er dirigent
- Deltagelse i arbejdsgruppemøde, når arbejdsgruppe er nedsat af bestyrelsen
- Deltagelse i kurser, konferencer og seminarer

Samtidig forslås det, at kørselsgodtgørelse minimum skal afregnes i maj og i december hvert år.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at bestyrelsesvederlagets ramme fastsættes til 49.409 kr.,

at bestyrelsesvederlaget alene udbetales til formanden,

at der ydes omkostningsgodtgørelse til øvrige bestyrelsesmedlemmer ud over formanden på 4.500 kr., og

at retningslinjer for kørselsgodtgørelse godkendes.

Sagsfremstilling

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

Der er tilføjet et punkt vedr. beboer, der har boet hos NAB i 50 år.

Beboeren får en buket samt lov til at købe en gave svarende til deres første måneds husleje.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at gaveregulativ godkendes

Sagsfremstilling

Under dette punkt skal bestyrelsen tage stilling til den forslået %, huslejen i afdelingerne forventes at stige med på baggrund af de af administrationen udarbejdede budgetter for afdelingerne i 2027 (se bilag)

I administrationens foreløbig udarbejdede budgetter er der ud over viden fra regnskab 2025 og budget 2026 følgende overordnede vilkår lagt til grund:

På udgiftssiden

- Budget fra kreditforeninger, hvad angår prioritetslån
- Ejendomsskatter, vandafgift, renovation og forsikringer tager udgangspunkt i opkrævning for 2026 tillagt forventet stigning på mellem 2% og 5 % for 2027's opkrævninger.
- Administrationsbidrag pr. lejemål kr. 4.718 og pr. afdeling kr. 25.000
- Stigning i henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

På indtægtssiden

- For renter er der regnet med den samme % som i budget 2026, hvilket er 1%

På den baggrund foreslås der huslejestigninger i samtlige afdelinger i et spænd mellem 2,8% og 4,99%.

Der mangler fortsat henlæggelser i afdelingerne, derfor er henlæggelserne i afdelingerne, hvor huslejestigning oprindeligt lå under 3% øget, så huslejestigningen kom op på de ca. 3%.

Af 20 afdelinger vil det være 6 afdelinger, der får en stigning på mere end 3%.

Indstilling

Det indstilles,

at der arbejdes videre med de af administrationen forslåede huslejestigninger.

Sagsfremstilling

I denne sag skal der tages stilling til, om byggeregnskabet for de 16 nye boliger i afdeling 32 på Kildebæk kan godkendes.

Fra Sønderborg Kommune er der givet tilsagn om en anskaffelsessum på kr. 32.673.000. Den endelige anskaffelsessum er opgjort til kr. 32.791.000. Det vil sige, at anskaffelsessummen er blevet kr. 118.000 dyrere end tilsagnet.

Der er til sagen vedhæftet revisionsprotokol, revisorpåtegning, ledelseserklæring og aftalebrev. Der er afgivet en anmærkningsfri revisorpåtegning og dokumenterne er underskrevet af de relevante personer.

Formelt skal Nordborg Andelsboligforenings bestyrelse godkende regnskabet og underskrive revisors rapportering inden det fremsendes til godkendelse ved Sønderborg Kommune.

Indstilling

Det indstilles,

at byggeregnskab med tilhørende dokumenter fra revisor godkendes og revisors rapportering underskrives

Sagsfremstilling

I denne sag skal der tages stilling til, om der kan ydes tilskud via trækningsretten og dispositionsfonden til et renoveringsprojekt i afdeling 4, beliggende Apotekervænget 17-36, 6430 Nordborg.

Baggrunden for projektet er, at Teknisk afdeling ved en afdelingsbesigtigelse i 2025 konstaterede, at tagbelægningen er nedslidt. Der er derfor gennemført en nærmere vurdering i samarbejde med ekstern rådgiver, som har konkluderet, at taget har overskredet sin tekniske levetid og bør udskiftes.

Det er endvidere vurderet, at gavlene på bygningerne også trænger til istandsættelse eller udskiftning. En samlet udskiftning af tag og gavle vil medføre nødvendige følgearbejder.

Renoveringsprojektet omfatter 10 dobbelthuse med i alt 20 lejemål, opført i 1½ plan. Bebyggelsen rummer tre boligtyper på henholdsvis 166 m², 183 m² og 188 m² og er opført i 1950.

Eksisterende forhold – tage

- Tagene er udført med tagsten (med begyndende nedbrydning/skum på undersiden).
- Loft- og skråvægisolering er udført med papiruldsgranulat.
- Loftlemme opfylder ikke gældende brandkrav.
- Tagrender og nedløb er udført i zink.
- Der er registreret 2 nedslidte kviste.

Forslag til forbedringer – tage

- Udskiftning til nye tagsten.
- Forhøjelse af spærrene samt efterisolering af lofter og skråvægge.
- Etablering af ny gangbro.
- Udskiftning til nye loftslemme (EI30) med udtræksstige.
- Udskiftning af tagrender og nedløb til tilsvarende løsning i Rheinzink.
- Renovering af kviste.

Eksisterende forhold – gavle

- Gavle er beklædt med skiferplader indeholdende asbest.

Bag skiferbeklædningen er det opmurede murværk nedslidt.

- Gavlene indeholder 2 stk. vinduer.

Forslag til forbedringer – gavlrenovering

- Opførelse af nye murede gavltrekanter.
- Genmontering af eksisterende gavlvinduer.
- Omfugning af murværk i den nederste del af gavlene (stueetage).

Økonomi

Økonomi på renovering:

Der er udarbejdet et økonomisk overslag over omkostninger til projektet, hvor der er en samlet anskaffelsessum på 9.650.421 kr. inkl. moms.

Finansiering af anskaffelsessummen forslås som følgende:

Egne midler (henlæggelser)	3.798.500 kr.
Trækningsret	500.000 kr.
Dispositionsfonden	500.000 kr.
Lån Nykredit udbetalt 30 år:	4.851.421 kr.
Finansiering i alt:	9.657.921 kr.

Tilskud fra dispositionsfonden gives kun under den forudsætning, at dispositionsfonden er positiv og der ikke skal opkræves hertil. Hvis tilskud fra dispositionsfonden ikke er en mulighed til projektet ser anskaffelsessummen således ud:

Egne midler (henlæggelser)	3.798.500 kr.
Trækningsret	500.000 kr.
Lån Nykredit udbetalt 30 år:	5.366.921 kr.
Finansiering i alt:	9.665.421 kr.

Finansieringen af projektet har betydning for huslejen, der vil stige. Vedhæftet er en oversigt over huslejestigningen med og uden tilskud fra dispositionsfonden.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at der ansøges om tilskud på 500.000 kr. fra trækningsretten ved Landsbyggefonden, og

at der under forudsætning for tilsagn fra Landsbyggefonden i forhold til tilskud fra trækningsretten igangsættes udbud af renoveringsopgaven.

Sagsfremstilling

Der skal i denne sag tages stilling til den vedhæftede oversigt over afdelingsmøder for 2026 for NAB.

For at sikre rettidig planlægning og orientering af afdelingerne er det nødvendigt, at oversigten godkendes, således at datoer og tidspunkter kan meldes ud til de enkelte afdelinger.

Der skal derfor træffes beslutning om, hvorvidt den foreslåede fordeling kan godkendes. Derudover skal der udpeges én dirigent til hvert afdelingsmøde.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at den vedhæftede oversigt over afdelingsmøder for 2026 godkendes, herunder de foreslåede datoer, tidspunkter og fordeling, og

at der udpeges én dirigent til hvert afdelingsmøde i 2026.

Sagsfremstilling

I denne sag skal bestyrelsen sammen med forretningsfører drøfte vedligeholdelse i afdelingerne og hvem der har ansvaret for at følge op herpå.

I drøftelsen indgår blandt andet,

- Hvem har ansvaret for vedligehold i afdelingerne, hvor der ikke er afdelingsbestyrelser?
- Hvem har ansvaret for vedligehold i afdelingerne, hvor der er afdelingsbestyrelser?

Indstilling

Administrationen indstiller,

at det drøftes, hvem der har ansvar for vedligeholdelse.

Sagsfremstilling

I denne sag skal der ske en evaluering af generalforsamlingen den 27. maj 2026

Indstilling

Administrationen indstiller,

at evalueringen tages til efterretning

Sagsfremstilling

Der gives orientering om:

- Østerhaven
- Afdeling 25

Indstilling

Det indstilles,

at orienteringen tages til efterretning

Sagsfremstilling

Der gives orientering om:

- Personale og organisering
- Status på udlejning
- Driftslån til afdeling 13 / dispositionsfond
- Foreningsaftale med Norlys
- Status på ny hjemmeside
- Udlevering af oplysninger til afdelingsbestyrelser vs. GDPR

Indstilling

Det indstilles,

at orienteringen tages til efterretning

Sagsfremstilling

Der gives orientering om:

- Formandsmøde
- ERFA møde om beredskab og el lade standere
- Vision, mission, og strategi

Indstilling

Det indstilles,

at orientering tages til efterretning

Sagsfremstilling

Der gives orientering om:

- BL v/Lars (Tom)
- Beredskabsudvalget v/Lars
- Aktivitetsudvalg v/?
- ERFA gruppen
 - Studietur den 04.07.26 i Nordborg

Indstilling

Det indstilles,

at orientering tages til efterretning

Sagsfremstilling

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