

# REFERAT Nordborg Andelsboligforening d. 10-12-2025

**Mødedato** Onsdag d. 10. december 2025 kl. 17:00

**Mødested** Mads Clausensvej 45, Nordborg

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af sats, løbetid og mulighed for lån i afdelingens egne midler til renovering af køkken	4
Honorering af kontaktpersoner i afdeling 28.....	6
Sommerferielukning og drøftelse af serviceniveau, herunder kontorets åbningstider.....	7
Forhåndsgodkendelse af årshjul 2026.....	8
Orientering om arbejdet i arbejdsgruppen om beredskab.....	9
Orientering fra formanden.....	10
Orientering fra administrationen.....	11
Orientering fra udvalg og bestyrelser.....	12
Eventuelt.....	13
Underskrift.....	14

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

## **Indstilling**

Administrationen indstiller,

**at** dagsorden godkendes.

## **Beslutning**

Godkendt

## **Punkt 2: Godkendelse af sats, løbetid og mulighed for lån i afdelingens egne midler til renovering af køkken og badeværelse**

### **Sagsfremstilling**

I denne sag skal der tages stilling til sats for individuelle renovering af køkken og badeværelser i Nordborg Andelsboligforening, som der optages lån til i afdelingens egne midler, samt i hvilket omfang der fremadrettet skal være muligt, at gøre brug af lån i afdelingens egne midler hertil.

#### Sats

I Nordborg Andelsboligforening er satsen til køkken på nuværende tidspunkt på mellem 60.000 kr. og 72.000 kr. For badeværelser er satsen på 60.000 kr. Alle faste installationer til blandt andet EL og vvs betales af afdelingernes budget.

Renoveringerne foregår sådan, at der lånes af afdelingens midler, som for køkken afdrages over 10 år og badeværelser afdrages over 15 år over huslejen. Det vil sige, at lejer skal betale mellem 500 kr. og 600 kr. pr. måned for køkken. For badeværelser gælder, at de afdrages over 15 år, hvorfor lejer skal betale 333 kr. pr. måned herfor. Begge ved fuld udnyttelse af sats.

I ovenstående satser er der ikke indregnet de omkostninger, som administrationen har til at oprette individuelle lejerlån til køkken og badeværelser. Denne omkostninger er ej heller i det administrationsbidrag, der opkræves pr. lejemål, hvilket også giver mening, da det ikke er fællesskabet, der ønsker nyt køkken, men den enkelte lejer/lejemål.

#### Løbetid

Som angivet ovenfor er løbetiden på lån til renoveringer af køkken på 10 år, mens lån til renovering af badeværelse er 15 år.

En 15 årig løbetid er dog i strid med driftsbekendtgørelsen, hvor det er reguleret i § 51 stk. 5, at lån til individuelle forbedringer skal afdrages over højst 10 år.

#### Lån i afdelingens egne midler vs. frie midler

Lån i afdelingens midler til finansiering af renovering af køkken og bad er en mulighed, der eksisterer, for at der kan foretages individuelle forbedringer. Finansieringen sker dog ved at låne i henlæggelserne til planlagt periodisk vedligehold, hvorfor der skal udvises forsigtighed med denne ordning. Som det fremgår af vedlagte bilag, så er de fleste af Nordborg Andelsboligforenings afdelingers frie midler (opsparede henlæggelser fratrukket lån) under pres ultimo 2024. Nogle er endda negative. Det giver udfordringer, når der opstår arbejder, som henlæggelserne skal finansiere.

Historisk er der også givet lån i egne midler til andre arbejder, som udestuer, terrasser mv.

Der er derfor behov for en opbremsning i lån i afdelingernes egne midler.

#### Anbefaling fra administrationen

For administrationen er det udfordrende at skulle navigere i forskellige satser til renovering af køkken og badeværelse. På den baggrund foreslår administrationen, at der fremover kun er én sats for renovering af køkken og badeværelse, og at denne sats fastsættes til 61.000 kr. for både køkken og badeværelse med tillæg på 3.000 kr. i administrationsbidrag.

Samtidig anbefaler administrationen, at lovgivningen overholdes, hvilket betyder at lån i egne midler for badeværelser, som ved køkkener, skal tilbagebetales over 10 år i stedet for de nuværende 15 år.

Endvidere anbefaler administrationen, at der ikke kan optages nyt lån til individuelle forbedringer af køkken eller badeværelse, hvis der i forvejen er et lån hertil i boligen.

Da de frie midler i afdelingerne er under pres eller sågar negative, så anbefales det, at der kun gives lån i egne midler til køkken og badeværelse og ikke andre emner, samt at administrationen ved hver forespørgsel vurderer, om der er nok frie midler til at kunne optage lån til renovering af køkken eller bad i egne midler. Viser det sig, at der ikke er nok frie midler, så afvises muligheden.

Hvis ovenstående anbefalinger følges, så vil der fremover, når et lån i egne midler optages, skulle betales 534 kr. pr. måned over huslejen ved fuld udnyttelsen af satserne til renovering af køkken og badeværelse.

## Økonomi

-

## Indstilling

Det indstilles

at satsen for alle lån i afdelingens egne midler til køkken eller bad fastsættes til 61.000 kr. + et administrationsbidrag på 3.000 kr. – i alt 64.000 kr.,

at den maksimale løbetid på lån i afdelingens midler følger lovgivningen og derfor skal afdrages over højst 10 år,

at der ikke kan optages lån til individuelle forbedringer af køkken eller badeværelse, hvis der i forvejen er lån i bolig hertil, og

at administrationen vurderer, om der er nok frie midler i afdelingen til at optage et lån og kan afvise en låneoptagelse.

## Beslutning

Godkendt

## Bilag

Bilag - Oversigt over lån i egne midler pr. 31.12.2024 for NABs afdelinger

## **Punkt 3: Honorering af kontaktpersoner i afdeling 28**

### **Sagsfremstilling**

I denne sag skal der tages stilling til om kontaktpersoner i afdeling 28 skal honoreres efter samme model, som afdelingsbestyrelsesmedlemmer bliver honoreret.

Afdeling 28 har ingen afdelingsbestyrelsen, men har i stedet to kontaktpersoner, der udfører stort set det samme arbejde, som afdelingsbestyrelsesmedlemmerne i Nordborg Andelsboligforenings øvrige afdelinger udfører.

Afdelingsbestyrelsesmedlemmerne i NAB modtager efter en fordelingsmodel honorering inden for SKAT's rammer som ulønnede bestyrelsesmedlemmer.

Kontaktpersonerne kan sidestilles med afdelingsbestyrelsesmedlemmerne, hvorfor der ikke er noget, der hindrer en honorering efter samme model, som afdelingsbestyrelsesmedlemmerne modtager honorering efter.

På den baggrund anbefales det, at kontaktpersonerne i afdeling 28 får honorering efter samme model som afdelingsbestyrelsesmedlemmerne i de øvrige afdelinger.

### **Økonomi**

-

### **Indstilling**

Det indstilles

at Kontaktpersonerne i afdeling 28 honoreres efter samme model som Nordborg Andelsboligforenings øvrige bestyrelsesmedlemmer honoreres.

### **Beslutning**

Godkendt, med den bemærkning at det gælder for de nuværende kontaktpersoner i afdeling 28 og at organisationsbestyrelsen ved udpegning af kontaktmedlemmer for afdelinger uden afdelingsbestyrelser altid skal godkende udpegningen.

## **Punkt 4: Sommerferielukning og drøftelse af serviceniveau, herunder kontorets åbningstider**

### **Indstilling**

I denne sag skal der tages stilling til, i hvilket omfang der skal holdes lukket i sommerferien. Samtidig skal serviceniveau, herunder kontorets åbningstider drøftes med henblik på udarbejdelse af et beslutningsforslag til et kommende bestyrelsesmøde.

#### Sommerferielukning

Historisk har kontor og serviceafdeling i Nordborg Andelsboligforening holdt lukke i tre uger i træk i sommerferien. I 2025 var der sommerferielukket ugerne 29, 30 og 31. Tre uger er lang tid at have lukket, når man er til for at levere service til beboerne. Det kan være service som, at beboerne har en udfordring med boligen, hvor serviceafdelingen skal håndtere den eller det kan være beboere, der har spørgsmål til deres lejekontrakt, herunder opsigelse, men også nye lejere, der vil bo i NAB.

På den baggrund forslås det, at der fra 2026 kun holdes lukket i uge 30, hvor alt personale har mulighed for at afholde ferie. Resten af ferien afholdes, så der altid er personale til stede i de to enheder.

#### Serviceniveau, herunder administrationens åbningstider.

Kontoret har fysisk åbent for beboernes fremmøde mandag fra kl. 10 – 12 og torsdag fra kl. 14-17. Det vil sige, at der i princippet er 5 timer, som kontoret er åbent for fysisk fremmøde. I praksis betjener kontorpersonalet dog også beboere ud over dette tidspunkt i et mindre omfang.

Telefonisk kan kontoret kontaktes hverdag mellem kl. 9 – 10 og om tirsdagen også mellem kl. 13 – 15. Det vil sige, at de telefoniske åbningstider er på i alt 7 timer.

Ud fra ovenstående sker der en drøftelse af, hvilket serviceniveau bestyrelsen ønsker og hvilken betydning det har for åbningstiderne. Drøftelser vil danne grundlag for en kommende sag til bestyrelsens beslutning.

### **Økonomi**

-

### **Indstilling**

Det indstilles

**at** fra 2026 kun holdes ferielukket i én uger og at den uge er uge 30, og  
**at** input fra drøftelse og serviceniveau tages med videre og danner grundlag for en kommende sag til bestyrelsens beslutning.

### **Beslutning**

1 at godkendt, og

2 at drøftet.

## **Punkt 5: Forhåndsgodkendelse af årshjul 2026**

### **Sagsfremstilling**

I denne sag præsenteres udkast til årshjul 2026 for Nordborg Andelsboligforening. Årshjul er udarbejdet med forbehold for overordnet årshjul og eventuel kalenderkonflikt.

### **Indstilling**

Det indstilles,

at årshjul 2026 godkendes med forbehold

### **Beslutning**

Godkendt

### **Bilag**

Nordborg årshjul 2026

## **Punkt 6: Orientering om arbejdet i arbejdsgruppen om beredskab**

### **Sagsfremstilling**

I denne sag gives en orientering om arbejdet i arbejdsgruppen om beredskab

### **Økonomi**

-

### **Indstilling**

Det indstilles,  
**at** orientering tages til efterretning

### **Beslutning**

Taget til efterretning med den bemærkning, at Morten fra administrationen må bruge, hvad der svarer til 3 dage på arbejdet i arbejdsgruppen.

Endvidere blev der fra bestyrelsen givet udtryk for, at der skal kigges nærmere på beredskabsplaner ved brand holdt op mod lovgivning for området.

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

•

### **Indstilling**

Det indstilles,  
**at** orientering tages til efterretning

### **Beslutning**

Der blev orienteret om Styringsdialogmøde med Sønderborg Kommune, Søren deltager i almen boligforum ved Real Dania og at der afholdes BLs almene bolig dage i 2026. Deltagelse i sidste tages op senere.

Taget til efterretning.

## **Punkt 8: Orientering fra administrationen**

- Nybyggeri på Østerhaven
- Status på nedrivning af afdeling 25
- Status på udlejning i afdeling 30 (Jeppesdam) og 32 (Kildebæk)
- Status på helhedsplaner i afdeling 8 og 12
- Ændring af proces for indflytningssyn pr. 1. februar 2026

### **Indstilling**

Det indstilles,  
at orientering tages til efterretning

### **Beslutning**

Der blev endvidere orienteret om, at det forventede overskud for boligorganisationen udgør 278 t.kr. pr. 8. december 2025.

Taget til efterretning.

## **Punkt 9: Orientering fra udvalg og bestyrelser**

### **• Nyt fra BL**

#### **Indstilling**

Det indstilles,  
at orientering tages til efterretning

#### **Beslutning**

Kursusudvalg:

- Kursus for afdelingsbestyrelser afholdes den 31. januar 2026
- Studietur er ved at være på plads

BL:

- Der er afholdt repræsentantskabsmøde den 9. december 2025. Der blev blandt andet fortalt om kredssammenlægninger, kommende boligpakke 2 og kommende domsafsigelse den 18. december 2025 vedrørende ghettoområder.

## **Punkt 10: Eventuelt**

-

### **Beslutning**

Intet

## **Punkt 11: Underskrift**

### **Sagsfremstilling**

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

### **Beslutning**

-