

# REFERAT Nordborg Andelsboligforening d. 21-04-2026

**Mødedato** Tirsdag d. 21. april 2026 kl. 17:00

**Mødested** Mads Clausensvej 45, Nordborg

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af årsregnskab.....	4
Gennemgang og godkendelse af revisionsprotokol.....	5
Godkendelse af endeligt budget.....	6
Ny hjemmeside.....	7
Deltagelse i Almene Boligdage 2026.....	8
Henvendelse fra SIND Folkekøkken Nordborg om lån af fælleslokale.....	9
Forberedelse af generalforsamling 2026.....	10
Drøftelse af fælles råderet og beskrivelse hertil.....	11
Forberedelse til formandsmøde.....	12
Orientering af forretningsfører.....	13
Orientering fra formanden.....	14
Orientering fra udvalg og bestyrelser.....	15
Eventuelt.....	16
Underskrift.....	17

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

## **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at dagsorden godkendes.

## **Beslutning**

Godkendt

## **Punkt 2: Godkendelse af årsregnskab**

### **Sagsfremstilling**

I dette punkt skal organisationsbestyrelsen godkende Nordborg Andelsboligforenings regnskaber for 2025.

### **Økonomi**

Nordborg Andelsboligforenings hovedforening har i 2025 haft et overskud på kr. 440.616.

Der har i 2025 været budgetteret med 1 medarbejder samt en direktør, hvor der nu købes forretningsførelse af BoligSyd.

Der har været en del besparelser på kontorholdsudgifter, herunder IT udgifter, porto, kontorartikler, advokat og telefon.

15 ud af de 21 afdelinger har haft et overskud som ligger imellem kr. 48 og kr. 185.794. Underskuddene i de 5 af afdelinger ligger imellem kr. 3.277 og kr. 10.245, og underskuddet i afd. 25 er på kr. 194.442, her udarbejdes der dog ikke budget, da denne er under afvikling.

### **Indstilling**

Det indstilles,

at regnskaberne for 2025 godkendes og underskrives

### **Beslutning**

Godkendt

### **Bilag**

Bilag 1 til punkt 2.pdf

Bilag 2 til punkt 2.pdf

## **Punkt 3: Gennemgang og godkendelse af revisionsprotokol**

### **Sagsfremstilling**

I dette punkt skal organisationsbestyrelsen godkende Nordborg Andelsboligforenings revisionsprotokol for 2025. Revisionsprotokollen bliver gennemgået på mødet

### **Indstilling**

Det indstilles,

at revisionsprotokollen tages til efterretning og der underskrives at den er forelagt på mødet

### **Beslutning**

Taget til efterretning

## **Punkt 4: Godkendelse af endeligt budget**

### **Sagsfremstilling**

I dette punkt skal organisationsbestyrelsen godkende Nordborg Andelsboligforenings budget for 2027.

### **Økonomi**

I Budget 2027 er der lagt op til at administrationsbidraget pr. lejemålsenhed skal falde med kr. 50.

Prisen til forretningsførelse gennemgås på mødet, men er uændret fra 2026 til 2027, dog er opgaver som bogføring af bank samt bankafstemning flyttet, så de nu udføres af ansatte i Nordborg Andelsboligforening i stedet for BoligSyd, hvorfor der er en besparelse her.

Der er dog kommet større udgifter til, som ny hjemmeside og First Agenda, som udligner noget af besparelsen.

Der er i 2027 budgetteret med administrationsbidrag for 20 afdelinger som betaler kr. 25.000 i fast bidrag samt kr. 4.718 pr. lejemålsenhed.

### **Indstilling**

Det indstilles,

at budget for 2027 godkendes.

### **Beslutning**

Godkendt

### **Bilag**

Bilag 1 til punkt 4.pdf

## **Punkt 5: Ny hjemmeside**

### **Sagsfremstilling**

I denne sag skal der tages stilling til, om det kan godkendes, at der arbejdes videre med udskiftning af boligorganisationens hjemmeside.

Boligorganisationens hjemmeside er af ældre dato og er utidssvarende. Der er en del funktioner, som man kan forvente af en nutidig hjemmeside, som ikke kan etableres på den nuværende hjemmeside.

På den baggrund har administrationen undersøgt markedet for en hjemmeside, der lever op til nutidens krav og behov. I den forbindelse har der været dialog med henholdsvis EG og Bleau, der begge leverer hjemmesider til almene boligorganisationer. Det, som administrationen har set, peger i retning af, at Bleau er den bedste leverandør af en tidssvarende hjemmeside på nuværende tidspunkt.

Ud over at en hjemmeside skal være tidssvarende, så skal den også være nem at navigere i, lige som det er en stor del af boligorganisationens ansigt ud ad til. Der er derfor også branding i udskiftning af hjemmesiden til en ny.

Et forventet tidspunkt for implementering af en ny hjemmeside vil være i løbet af 1. kvartal 2027. Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om status på fremdrift ved valg af implementering af en ny hjemmeside.

Med baggrund i ovenstående og beskrivelsen under økonomi anbefales det, at det godkendes, at der kan arbejdes videre med en nye hjemmeside til boligorganisationen.

### **Økonomi**

Der er en forskel i det årlige abonnement ved at skifte til en ny hjemmeside. I dag betaler boligorganisationen ca. 12.000 kr. i årligt abonnement for hjemmesiden. En ny hjemmeside fra Bleau har et årligt abonnement på ca. 71.000 kr. Det er en forskel på ca. 59.000 kr. i årligt abonnement.

Der vil ligeledes være en engangsudgift til implementering af en ny hjemmeside på ca. 30.000 kr.

Alle priser er 2026-niveau og må forventes at være prisreguleret på implementeringstidspunktet.

Det årlige abonnement og etableringsudgiften er indarbejdet i boligorganisationens budget for 2027, der er behandlet tidligere på dagsordenen. Ved budgetlægningen er der taget højde for prisregulering til 2027-niveau.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at det godkendes, at administrationen arbejder videre med implementering af en ny hjemmeside.

### **Beslutning**

Godkendt

## **Punkt 6: Deltagelse i Almene Boligdage 2026**

### **Sagsfremstilling**

I denne sag skal der tages stilling til, hvor mange organisationsbestyrelsesmedlemmer og hvem der skal deltage i Almene Boligdage 2026, der finder sted den 31. oktober 2026 i Odense.

På BL's hjemmeside skriver de om arrangementet:

”Vi kan allerede nu garantere, at du som beboervalgt eller ansat i den almene sektor vil få nyt fagligt input til dit virke og en festlig oplevelse med ”kollegaer” fra sektoren.

Glæd dig til:

- Nye indsigter fra spændende talks
- Inspiration fra engagerende workshops
- Udveksling af erfaringer
- Festligt samvær med middag og underholdning

Programmet vil blive offentliggjort løbende frem mod konferencen.”.

Prisen for deltagelse i arrangementet er pr. deltager 3.500 kr. Herudover er der angivet nogle hoteller med prisinterval fra 875 kr. til 1.525 kr. Det vil sige, at en maksimal pris pr. deltager vil ligge i niveauet fra 4.375 kr. til 5.025 kr.

Af hensyn til økonomien anbefales det, at der tages en drøftelse og stilling til om og hvor mange organisationsbestyrelsesmedlemmer, der kan deltage. Besluttet deltagelse skal der udpeges, hvem der deltager i arrangementet.

Eventuelle deltagere, vil på næstfølgende bestyrelsesmøde efter arrangementets afholdelse, kunne dele viden fra arrangementet med de øvrige organisationsbestyrelsesmedlemmer.

### **Økonomi**

Deltagerprisen ligger mellem 4.375 kr. og 5.025 kr. Nedenfor er angivet, hvad det vil koste i forhold til det deltagerantal fra organisationsbestyrelsen, der vælges:

- 1 Deltager 4.375 kr. til 5.025 kr.
- 2 Deltagere 8.750 kr. til 10.050 kr.
- 3 Deltagere 13.125 kr. til 15.075 kr.
- 4 Deltagere 17.500 kr. til 20.100 kr.
- 5 Deltagere 21.875 kr. til 25.125 kr.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at det besluttet om organisationsbestyrelsesmedlemmer kan deltage i Almene Boligdage 2026, og at der, hvis deltagelse besluttet udpeges blandt organisationsbestyrelsesmedlemmerne, hvem der deltager.

### **Beslutning**

Ingen deltagelse

# Punkt 7: Henvendelse fra SIND Folkekøkken Nordborg om lån af fælleslokale

## Sagsfremstilling

I denne sag skal der tages stilling til, om Nordborg Andelsboligforening vil leje fælleslokalet ud til SIND Folkekøkken Nordborg.

SIND folkekøkken ønsker at lave et måltid mad til alle folk, der står uden et stærkt netværk, enlige borgere med børn, studerende på SU og pensionister. Det vil sige, at målgruppen også omfatter en del af boligorganisationens medlemmer. Der opkræves en meget minimal deltagerbetaling fra alle deltagere, så alle kan være med. Den minimale deltagerbetaling er blandt andet på baggrund af frivillighed.

I gennem flere år har SIND haft succes med formålet i Sønderborg, hvor de hver anden uge har bospist 100+ personer. Nu vil de også gerne give tilbuddet i Nordborg.

Derfor har de henvendt sig om muligheden for at leje Nordborg Andelsboligforenings fælleslokale på Mads Clausens Vej til formålet for 0 kr. Lejeaftalen skal have opstart sidste torsdag i august 2026 og derefter hver den sidste torsdag i måneden undtagen december, juni og juli.

De står selv for rengøring, opvask m.v., så lokalet afleveres, som det er overtaget. Derved har Nordborg Andelsboligforening ikke den store udgift til det på nær til strøm.

Det er muligt for boligorganisationen at leje fælleslokalet ud til SIND Folkekøkken Nordborg, da de opererer med en socialøkonomisk tilgang og da deres formål er til gavn for beboere, herunder boligorganisationens egne, og lokalområdet. Lejen skal dog fastsættes til markedsleje. Boligorganisationen har mulighed for, at boligorganisationen sponsorerer lejen og dermed stiller det gratis til rådighed, da målgruppen også er boligorganisationens egne lejere. Derved hjælper boligorganisationen blandt andet sine egne lejere i forhold til ensomhed og samtidig udvises der social ansvarlighed, hvilket kan medvirke til et positivt syn på, at det er godt at bo i Nordborg Andelsboligforening.

På baggrund af ovenstående og da det også har nogle af Nordborg Andelsboligforenings lejere i målgruppen, anbefales det at administrationen bemyndiges til, at gå i nærmere dialog med SIND Folkekøkken Nordborg med henblik på at udarbejde en lejeaftale, hvor leje af lokalet gives som sponsorat. Lejeaftalen anbefales i første omgang, at løbe fra august 2026 til og med maj 2027, hvor aftalen bliver evalueret i januar/februar 2027 med henblik på, om aftalen skal forlænges.

## Indstilling

Administrationen indstiller,

**at** administrationen bemyndiges til at gå i dialog med SIND Folkekøkken Nordborg med henblik på at udarbejde en lejeaftale,  
**at** lejeaftalen i første omgang kan løbe fra august 2026 til maj 2027,  
**at** lejeaftalen evalueres i januar/februar 2027, og  
**at** lejebetalingen gives som et sponsorat

## Beslutning

Godkendt

## Bilag

Bilag 1 til punkt 7 Oplæg til ønske om brug af NABS selskabslokale til SIND folkekøkken Nordborg.pdf

## **Punkt 8: Forberedelse af generalforsamling 2026**

### **Sagsfremstilling**

I denne fremlægges bestyrelsens beretning til godkendelse i bestyrelsen. Samtidig gives en orientering af status på arbejdet med generalforsamlingen.

På baggrund af brainstorm på sidste bestyrelsesmøde, har formanden udarbejdet et udkast til bestyrelsens beretning, som er vedhæftet dette punkt, til bestyrelsens godkendelse.

På sidste møde blev administrationen bedt om, at rette henvendelse i forhold til lydudstyr på Nørherredhus. Administrationen har været i dialog med Nørherredhus, der har lovet, at lydudstyr fungerer, hvorfor det er booket.

BoligSyd formand Ulla Nissen har stillet sig til rådighed som dirigent.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller,

**at** udkast til bestyrelsens beretning godkendes, og

**at** orientering om status på arbejdet med generalforsamlingen tages til efterretning.

### **Beslutning**

1 at) Godkendt med den bemærkning at forretningsfører tilføjer omkring begrænsning af lån i egne midler til udskiftning af køkken/bad samt lidt om økonomi

2 at) Taget til efterretning

## **Punkt 9: Drøftelse af fælles råderet og beskrivelse hertil**

### **Sagsfremstilling**

I denne sag skal der drøftes, hvad bestyrelsens holdning er til et fælles råderetskatalog for hele boligorganisationen.

Formand, næstformand og forretningsfører har kort drøftet emnet og er på den baggrund nået frem til, at det vil være fint at få en drøftelse af et fælles råderetskatalog for hele boligorganisationen med organisationsbestyrelsen.

Som inspiration er som bilag vedhæftet BoligSyds råderetskatalog, der blev godkendt i 2025 og hvor afdelingerne lige nu arbejder med beskrivelse af de enkelte punkter.

Et fælles råderetskatalog har den fordel, at det er let at forholde sig til fra afdeling til afdeling, da det er let at aflæse, hvad man må. Det, der ikke står i råderetskatalog, må man ikke. Samtidig vil et fælles råderetskatalog gøre det lettere at administrere, da det man må er ens for alle afdelinger.

Inden der arbejdes videre med et fælles råderetskatalog vil det være naturligt, at fremlægge ideen til drøftelse på det fælles formandsmøde senere i april 2026.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at et fællesråderetskatalog drøftes, og

at det efterfølgende fremlægges til drøftelse på det fælles formandsmøde i april 2026.

### **Beslutning**

Drøftet og tages med til drøftelse på formandsmøde i april 2026

### **Bilag**

Bilag 1 til punkt 9 - Råderet.pdf

## **Punkt 10: Forberedelse til formandsmøde**

### **Sagsfremstilling**

I denne sag skal der drøftes, hvad der skal på dagsorden til det fælles formandsmøde den 28. april 2026.

Følgende emner er i forslag, men flere/andre kan tilføjes:

1. Velkomst ved formand Søren Weiss
2. Oplæg fra SONFOR om, hvordan man undgår afkølingsbod på fjernvarme ved den enkelte lejer
3. Drøftelse af fælles råderetskatalog
4. Drøftelse af serviceaftaler / forventningsafstemning af serviceniveau i afdelingerne
5. Hvad arbejder arbejdsgruppen for beredskab med
6. Opbremsning i lån i egne midler til køkken og badeværelser
7. Bordet rundt

### **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at forslag til emner til fælles formandsmøde drøftes.

### **Beslutning**

Drøftet og alle emner tages med

## **Punkt 11: Orientering af forretningsfører**

### **Sagsfremstilling**

I denne sag gives der orientering om:

- Personale og organisering
- Status på udlejning

### **Indstilling**

Det indstilles,

**at** orientering tages til efterretning.

### **Beslutning**

Taget til efterretning

## **Punkt 12: Orientering fra formanden**

### **Sagsfremstilling**

I denne sag gives der orientering om:

- ERFA-gruppen
- Fælles dialog møde

### **Indstilling**

Det indstilles,

at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning**

Der blev endvidere orienteret om møde med beboer om el lade standere.  
Taget til efterretning

## **Punkt 13: Orientering fra udvalg og bestyrelser**

### **Sagsfremstilling**

#### **I denne sag gives der orientering om:**

- Beredskabsudvalget
- BL Kredsvalg

### **Indstilling**

Det indstilles,

at orienteringen tages til efterretning

### **Beslutning**

Taget til efterretning

## **Punkt 14: Eventuelt**

-

**Beslutning**

-

## **Punkt 15: Underskrift**

### **Sagsfremstilling**

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

### **Beslutning**

-