



NORDBORG ANDELSBOLIGFORENING

Referat Generalforsamling

Onsdag den 27. maj 2026 Nørherredhus

Der var mødt 93 beboere fra 76 husstande.

Fra administrationen deltog Anni Juhl, Camilla Simonsen og Morten Thomsen.

Fra BoligSyd deltog: Formand Ulla Nissen, Direktør Tom Wienke og Økonomileder Nanna Kjær Latter (ref.)

Søren Weiss bød velkommen til årets generalforsamling.

1. Valg af dirigent

Ulla Nissen blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede mødets lovlighed.

Nanna Kjær Latter blev valgt som referent.

Anni Juhl og Camilla Simonsen blev valgt til stemmetællere.

2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år

Indledning

Nordals og NAB er et godt sted at bo. Som boligforening bidrager vi til området ved at bygge og drive almene boliger.

Vi er en forening med 755 boliger, og der sker løbende mange ting. I bestyrelsen arbejder vi for at sikre gode boliger og en tryk hverdag for alle beboere.

Samarbejde og drift

Sidste år tiltrådte Tom Wienke fra BoligSyd som ny forretningsfører. Vi har fået et godt samarbejde, som er vigtigt for den daglige drift.

Der er også indført nye telefon- og åbningstider på kontoret. Målet er at give bedre service og gøre det lettere at komme i kontakt med administrationen.

Sammenlægning af afdelinger

Arbejdet med at sammenlægge afdelinger vil blive genoptaget. Der er stadig et par afdelinger, hvor det kan give mening.

Organisationsbestyrelsen vil tage dialogen med de berørte afdelingsbestyrelser, så vi sammen kan finde de bedste løsninger.

Regler og fælles rammer

Foreningens hus- og havereglementer trænger til en gennemgang. Vi vil arbejde for, at de bliver mere ens og opdateret med de beslutninger, der er taget gennem årene.

Det skal gøre reglerne mere klare og nemmere at forstå for alle.

Udlejning og udvikling

Der har været lav tomgang i udlejningen, hvilket er positivt.

Nordborg Resort åbnede i 2024 og har skabt flere arbejdspladser og mere liv i området. Om det på sigt giver flere lejere, er endnu for tidligt at sige.

Nye boliger og projekter

De nye boliger i Guderup er blevet færdige, og de fleste er udlejet. Der er dog udfordringer med at udleje de små lejligheder i Jeppesdam 95. Det vil vi arbejde videre med.

Vi arbejder også videre med planerne for Østerhaven, hvor det gamle plejehjem lå. Her er planen at bygge et hyggeligt kvarter med rækkehuse i ét plan.

Hver bolig får egen indkørsel, terrasse på begge sider og egne affaldscontainere. Vi afventer kommunens godkendelse af lokalplanen. Det er en lang proces, men vi forventer en afklaring i løbet af 2026.

Den gamle købmandsgård i Svenstrup er meget tæt på at blive godkendt til salg. Vi afventer den endelige godkendelse fra landsbyggefonden, og en betinget aftale om salg er ved at blive udarbejdet.

Vedligeholdelse og henlæggelser

Kravet til vedligeholdelsesplaner er ændret fra 10 til 30 år. Det betyder, at vi skal planlægge længere frem.

Administrationen har arbejdet med at opdatere planerne og sikre, at henlæggelserne følger med. Det er vigtigt for at holde boligerne i god stand.

Mange har benyttet sig af muligheden for at få køkken, nyt badeværelse, og andre forbedringer af boligen og betale det over huslejen. Pengene udlånes af afdelingernes henlæggelser.

Løsningen har været så populær at der i øjeblikket er udlånt lidt rigeligt fra henlæggelserne, og derfor er vi nødt til at bremse lidt op og få midler tilbage på henlæggelserne, så de faktisk er til rådighed.

I praksis betyder det at færre kan få lavet forbedringer via huslejen, og at der skal findes billigere løsninger.

Fællesskab og kurser

Vi har igen i år afholdt det fælles Mommark-kursus sammen med B42 og Søbo.

Alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer var inviteret, og der var god tilslutning. Det var en god dag med både læring og mulighed for at møde andre bestyrelser.

Beredskab

Bestyrelsen vil se nærmere på, hvordan vi som boligforening kan styrke beredskabet. Det handler om at være bedre forberedt og skabe tryghed for beboerne.

Afslutning

Til sidst vil vi gerne sige tak til alle beboere, afdelingsbestyrelser og samarbejdspartnere for et godt samarbejde i året, der er gået.

Spørgsmål blev besvaret.

Afklaring:

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget

Nanna Latter Kjær gennemgik regnskab for hovedforeningen, som er kommet ud med et overskud på kr. 440.616.

Overskuddet skyldes mindre udgifter til personale og kontorhold. Der har ligeledes været en merindtægt på diverse indtægter samt en nettorenteindtægt der ikke har været budgetteret med. Dog har der været større udgifter til møder, kontorlokale samt forretningsførelse, som har reduceret overskuddet.

Der var ingen spørgsmål til regnskab og budget.

Afklaring:

Regnskab blev enstemmigt godkendt.

4. Behandling af indkomne forslag

Dirigenten nævnte, at der ikke var indkommet nogle forslag.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse:

A. Valg af formand:

På valg var: Søren Weiss

Afklaring:

Valgt for 2 år: Søren Weiss

B. Valg af to bestyrelsesmedlemmer:

På valg var: Lars Christiansen
Leif Mathiesen
Bjørn Schmidt
Susanne Henne

Afklaring:

Valgt for 2 år: Lars Christiansen
Leif Mathiesen

C. Valg af to suppleanter.

På valg var: Susanne Henne
Bjørn Schmidt
Søren Wiuff
Anita Petersen
Thomas Lauritsen
Charlotte Pilgaard
Jack Lauritsen

Afklaring:

Valgt for 1 år: 1. suppleant Susanne Henne
2. suppleant Søren Wiuff

Bestyrelsen består således af:

Søren Weiss	valgt for 2026-2028
Lars Christiansen	valgt for 2026-2028
Leif Mathiesen	valgt for 2026-2028
Hans Erik Johansen	valgt for 2025-2027
Poul Lyngkilde	valgt for 2025-2027

Suppleanter:

Susanne Henne	valgt for 2026-2027
Søren Wiuff	valgt for 2026-2027

6. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Ri Statsaut. Revisionsaktieselskab.

Afklaring:

RI Statsaut. Revisionsselskab blev enstemmigt valgt

7. Eventuelt

Norlys har sendt et brev ud til beboerne vedrørende en aftale mellem Norlys og Nordborg Andelsboligforening. Administrationen kender ikke til nogen aftale, derfor blev det aftalt at brevet sendes til administrationen, hvorefter man undersøger sagen.

Der blev spurgt til status på helhedsplanen i afd. 8. Administrationen fortalte, at der er tale om en helhedsplan, hvor der skal renoveres for 130-140 mio., og at Landsbyggefonden er inde over sagen, og deres krav er at renoveringen skal reduceres med 74 mio. eller der skal findes finansiering på anden vis, så dette arbejdes der på nu. Konklusionen er at der på nuværende tidspunkt ikke kan gives nogen tidsplan.

Der blev spurgt ind til hvorfor der ikke længere holdes en juletræsfest. Organisationsbestyrelsen følger op på dette og finder ud af om der kan holdes noget fremadrettet.

Søren takkede dirigenten og forsamlingen for en god generalforsamling.

Ulla Nissen
Dirigent

Søren Weiss
Formand