

Referat af bestyrelsesmøde den 9. oktober 2025 kl. 16:00

Fremmødte: Dorte Sørensen (DS), Vibeke Fog (VF), Mette Pedersen(MP), Dorthe Karlsson (DK), Heidi Busk(HB), Andreas Christensen (AC, Suppleant).

Afbud:

Fra administrationen: Christof H. Kristensen (CHK)

Ad. 1 Godkendelse af referat

Referat nr. 344 blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

Ad. 2 Beboertilfredshedsundersøgelse

Til dagens OB-møde havde bestyrelsen fået til opgave at gøre sig nogle tanker omkring hvad vi gerne ville have undersøgt omkring AB-Sprotoften. Alle havde forberedt sig til dagens møde, rundt om bordet var der nogle gode snakke. Vi kommer til at tage udgangspunkt i oplægget fra CHK, med enkelte tilføjelser.

Det blev endvidere besluttet at der skulle være en købmandskurv på højkant, blandt de, forhåbentlige mange besvarelser. De seneste 2 gange vi har lavet en beboerundersøgelse, har besvarelsesprocenten ligget på 16% - den håber vi, bliver højere denne gang. Det er vigtigt at vi får anført at alle besvarelser bliver opbevaret fortroligt, og efter endt lodtrækning makuleres alle. Det er frivilligt at påsætte sit navn på besvarelsen.

CHK får tilrettet og tilføjet, hvorefter spørgeskemaet kommer retur til bestyrelse for endelig godkendelse.

Selve spørgeskemaet vil komme ud til beboerne i midten af november ca.

Ad. 3 Fiber installation

CHK gav en melding på statussen på installeringen. Alt forløber pt. planmæssigt. I uge 42 går de i gang med gravearbejdet i afd. 7, for derefter at fortsætte med arbejdet i de hvide blokke. Oprindeligt var det planlagt at Ådalen først skulle have fiber ind i foråret, men det bliver også nu, samtidigt med hele Sprotoften. Hvilket er yderst positivt.

Vores aftale med Ewii har været uopsigelig i 10 år, med udløb 30/9 2025 med nu 3 måneders opsigelse. Aftalen har CHK opsagt, så Ewii levere ikke mere internet gennem vores eget fibernet fra 31/1 2026 af. Dette for at undgå, at vi ville få regninger i fremtiden for noget vi reelt set ikke bruger mere. Dvs. alle der har en aftale med Ewii, ikke selv behøver at opsigte aftalen. CHK finder ud af hvad vi gør med de routere Ewii har udleveret.

CHK laver en varsling til hver lejer, at der pålægges en ny linje med internet til 179 kr. pr. mdr. fra 1. februar 2026 af. Heri, vil der være mere info omkring hvad, hver enkelt lejer skal gøre.

Midt december/slut december er installationen af fiberen i alle lejemål færdiggjort.

Tirsdag den 6 januar udlevere Boligbuddy routere til alle lejemål, med seddel om, hvordan hver enkelt skal forholde sig.

Onsdag den 14 januar er der infomøde i Aktivitetshuset for Sprotoften fra kl. 17-19.

Torsdag den 15 januar er der infomøde i Ådalens fælleshus for Ådalen fra kl. 17-19.

Til disse møder kan man ligeledes blive skrevet på en liste, hvis man ikke kan finde ud af at få tilsluttet sin router og komme på internettet.

Ad. 4 Rådyrvænget skadedyr

CHK gav en orientering om rotteproblemet i Rådyrvænget, specifikt i et enkelt lejemål. Lejeren er blevet genhuset i Åhuset, men renoveringen af lejemålet står på.

Desværre er meldingen fra forsikringen at de ikke dækker istandsættelsen, da rotterne ikke er kommet igennem kloakken. CHK har bedt forsikringskonsulent om at afprøve den tilgang af, da det er helt uhørt de ikke vil dække, når de er kommet igennem hulmuren. Vi afventer stadig endeligt svar fra Gjensidige her.

Forventeligt vil renoveringen komme til at koste 500.000, da alle gulve er blevet fjernet, også på førstesalen. Al isolering er fjernet udvendigt, hvor der har været træbeklædning, da det er her rotterne er kommet ind. Køkkenet er blevet fjernet. Vi har haft eksterne folk på, da det ikke er noget vi selv har kunnet stå for.

Desværre taler folk også ude i byen, hvilket desværre giver noget dårlig omtale. Men vi gør hvad vi kan, for at komme rotteproblemet til livs.

Vi kommer til at kontrollerer de forholdsvis få lejemål, der har lidt træbeklædning, for at sikre der ikke er andre der har samme problem.

Forventningen er dog at man reagerer hvis man kan høre puslelyde i hulmuren, inden at problemet eskalerer.

Omkostningen på de 500.000, hvis forsikringen ikke dækker, bliver dispositionsfonden nødt til at hjælpe med til en start, ved at yde et lån, indtil afdelingen kan tilbagebetale beløbet til dispositionsfonden.

Ad. 5 Obligationer pr. 30/9-2025

Bestyrelsen fik en øjeblikkelig status på hvordan det ser ud med vores obligationsbeholdning. Vi købte tilbage i foråret obligationer, da der ikke var gode renter på vores indestående. Indtil videre har det givet et afkast på 1,95%, svarende til 219.000 i indtægt indtil nu. Vi har investeret i alt 20 mio i obligationer. Afkastet på 1,95% er højere end renten på bank indeståendet, og har derfor været en rigtig god beslutning. Bestyrelsen er bevidste om, at selvom det går godt lige nu, så kan

det sagtens gå den anden vej igen, også selvom det er obligationer. Dog er obligationer mindre risikofyldt end aktier.

Ad. 6 Investeringsstrategi

OB havde inden mødet fået tilsendt skrivelsen omkring Landsbyggefondens skabelon for investeringsstrategien, samt øvrigt materiale fra Landsbyggefonden omkring den nye mulighed for at investere i aktier, dette for at kunne lave et kvalificeret bud på hvad vi skal satse på.

Der var en generel snak omkring aktier. Der var snak omkring, om vi skulle gå med livrem og seler, og blot holde os til obligationer.

Historisk set, de seneste 100 år, har der været 4-5 rigtigt dårlige år, med kæmpemæssige tab på aktier. Historisk set, er disse tab blevet indhentet de efterfølgende år. Altså, det kan gå op og ned, men over en længere tidshorisont er der en gevinst.

Man skal kun investere i aktier, hvis man har råd til at tabe dem.

Det anbefales fra vores rådgivere at have en lille andel af aktier i porteføljen. Vi kan have op til 30% aktier. Bestyrelsen var enige om at vi godt tør satse på at ligge på omkring 20%, eller svarende til kr. 4.000.000.

Der var enighed om ikke at investere i krigsaktier.

CHK fik til opgave at tage kontakt til vores rådgiver, så vi kan komme i gang med at få lavet en investeringsstrategi. Det aftales samtidigt at rådgiveren inviteres med til et bestyrelsesmøde, så vi alle får det samme sprog omkring investering i aktier.

Ad. 7 LBF Orienterer samt BL informere

Denne gang er det CHK der står for punktet, CHK havde udvalgt følgende artikler:

- 15/9 LBF Orienterer nr. 1.010 – Forhøjelse af pligtmæssige bidrag i 2026 (vores er fastlåst)
- 27/8 BL Informerer nr. 14 – Kontanthjælpsreformen og mulige konsekvenser (berører 521 personer i Nyborg Kommune)
- 29/8 BL informerer nr. 15 – Brevforsendelse pr. 1. januar 2026 (pt. en udfordring da PostNord stopper med det, løsning ikke fundet endnu)
- 11/9 BL informerer nr. 16 – Maksimumshusleje 2026 (hvis ejd. funktionærer har en tjenestebolig)
- 16/9 BL informerer nr. 17 – Nyt Stem Med-indsats skal højne stemmeprocenten i almene boligområder (kampagne fra BL)
- 19/9 BL Informerer nr. 18 – Oplysninger om direktionsmedlemmers løn i regnskaber (præcisering da vi ikke bruger ordet direktionsmedlemmer)

- 19/9 BL informerer nr. 19 – Ny pulje til at fremme nærhed i sundhed (kommune og boligforening kan søge i puljen på 44,6 mio)
- 29/9 BL informerer nr. 20 – Pulje for solceller på etageboligbygninger åbner 30. september 2025 (Kan søge i en pulje, der åbner en gang ærligt frem til 2030)

Næste gang er det XXX der tager punktet(står på kommende dagsorden).

Ad. 8 Boligen

Udgår denne gang

- Nr.

Næste gang er det MP der tager punktet(kommer på kommende dagsorden)

Ad. 10 Sidste nyt information

- Løbebane er færdig og indvies officielt i uge 43, Tv2 kunne være interesseret i at komme.
- Kenneth Muhs klipper den røde snor
- Bolind salget er endeligt afsluttet, hvilket har givet 29.304,70 kr. mere i afkast(forventeligt)
- CHK har ansøgt trækningsretten om penge til etablering af molokker i Tronnealle, vi har fået bevilliget 233.000. Arbejdet vil først påbegyndes engang i 2026.
- Indstilling til repræsentant i beboerklagenævnet er sendt. CHK samt BKK er blevet indstillet
- Vi har på vores ansøgning om en ekstra boligsocial vicevært fået tilsagn, vi har fået 972.000 kr. til aflønning over en 2 årig periode. Ny m/k skal starte 1.1.2026. (Der var "kun" 11 mio i puljen, så kæmpestort at vi fik en andel)
- Udskiftning i afd. 1's bestyrelse, da 1 enkelt har trukket sig helt.
- Plan for udskiftning af badeværelse og køkkener i Sprotoften 5-16 begynder at tage form. CHK tager en snak med hver enkelt lejer, når vi er endeligt på plads.
- Loppemarked afholdt i Ådalen
- Nyborg kommune vil gerne have midlertidige boliger, møde afholdt herom.
- Nyborg kommune vil gerne hører om mulighed for ungdomsboliger med tilknyttet personale
- 27/11 kursus afdelinger på tværs – konflikthåndtering.
- Ewii opsagt pr. 31/1 2026
- Arbejdstøj aftale med Sport24
- Ny folder om Sprotoften, samt film er stort set færdigt.

Ad. 11 Eventuelt

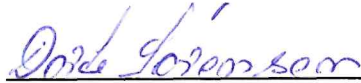
AC og VF kunne berette om at kommende sommerfest var blevet planlagt færdigt. Sommerfesten vil blive afholdt den 22. august 2026 fra kl. 16 til 22.

VF spurgte ind til beredskab omkring krig, efter alt det her ståhej omkring droner.

AC spurgte om der var flere der ville med til Kreds-erfamøder.

Mødet sluttede kl 19:15

Godkendt 13. november 2025



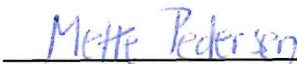
Dorte Sørensen (formand)



Heidi Busk



Dorthe Karlsson



Mette Pedersen



Vibeke Fog