



**Dagsorden**  
**Tønder Andelsboligforening**  
**Mandag den 24. april 2017, kl. 14.00**  
**Torvet 2 - Tønder**

Top

## Indholdsfortegnelse

<a href="#">1. Godkendelse af referat</a>	3
<a href="#">2. Efterretningssager</a>	4
<a href="#">3. Landsbyggefondsmidler</a>	4
<a href="#">4. Renoverings-/Byggeskadesager</a>	5
<a href="#">5. Foreningsanliggender</a>	8
<a href="#">6. Bestyrelsesanliggender</a>	11
<a href="#">7. Medlemsanliggender – LUKKET PUNKT</a>	12
<a href="#">8. Love og cirkulærer</a>	12
<a href="#">9. Beboeranliggender – lukket punkt</a>	13
<a href="#">10. Personaleforhold – LUKKET PUNKT</a>	14
<a href="#">11. Afdelingsanliggender</a>	15
<a href="#">12. Eventuelt</a>	15

Medlemmer af bestyrelsen: Børge Rossen, Knud Esmann, Torben A. Glerup,  
Peter Nørkjær, Birthe M. Hansen, Steen Meyenburg og  
Niels M. Mathiesen.

Tilstede:

Ansatte:                      Toke Arndal

Afbud:

# **1. Godkendelse af referat**

## **1.1. Bestyrelsesmøde den 23. januar 2017**

### **Indstilling**

Indstilles til godkendelse.

### **Beslutning:**

## **1.2. Revisionsprotokol - udkast**

Statsautoriseret revisor gennemgår revisionsprotokollat for regnskabsåret 2016.

Bilag - Revisionsprotokollat til årsrapport 2016 - udkast.

### **Indstilling**

Til godkendelse og underskrift

### **Beslutning:**

## **1.3. Godkendelse af årsregnskaber 2016**

Organisationsbestyrelsens godkendelse af årsregnskab for 2016 - Hovedforeningen og afdelingerne.

Bilag - Årsregnskab hovedforeningen.

Bilag - Årsregnskab for afdelingerne - komprimeret

### **Indstilling**

Til godkendelse og underskrift

### **Beslutning:**

## **2. Efterretningsager**

**2.1. Totalt anvist husleje 2015/2016**

**2.2. Restance i procent 2016**

**2.3. Rykker 2016**

**2.4. Ledige boliger pr. 01.04.2017**

**2.5. Ventelister pr. 03.01.2017**

**2.6. Tomgangslister pr. 01.04.2017**

**2.7. Restanceliste 2016**

**2.8. Udsættelser pr. 04.01.2017**

**2.9. Oversigt Intrum Justitia**

### **Indstilling**

Ingen.

### **Beslutning:**

## **3. Landsbyggefondsmidler**

Forbrug af trækningsretsmidler..

Opgørelse Landsbyggefonden – se bilag

Ansøgning fra afd. 21 om støtte til udskiftning af tag - se bilag.

### **Indstilling**

Ingen.

### **Beslutning:**

### **3.1. Dispositionsfonden**

Opgørelse – se bilag.

Nødlidende afdelinger – bilag oploades senere.

Handlingsplan – Intet nyt.

#### **Indstilling**

Ingen.

#### **Beslutning:**

## **4. Renoverings-/Byggeskadesager**

### **4.1. Flytning af administrationen**

Der har siden sidste møde været afholdt licitation på projektet, og det lavestbydende tilbud på den optimale løsning lød på kr. 1.746.175 incl. moms, og dertil skal tillægges kr. 100.000 i rådgivningshonorar.

Det betyder, at der i forhold til den udmeldte ramme på kr. 1.500.000 er en overskridelse på kr. 346.175.

Prisen på den reducerede bygning var på kr. 1.572.000 incl. moms eller en overskridelse på kr. 72.000.

I begge løsninger indgår ventilationsentreprisen med kr. 318.375 incl. moms.

Der er mulighed for at udføre projektet uden ventilation, men det kan ikke anbefales, idet der vil være risikoen for et dårligt fysisk arbejdsmiljø i de nye lokaler, og at der senere kan blive stillet krav fra Arbejdstilsynet om efterfølgende montering.

Hvis det besluttes at gennemføre projektet uden ventilationsløsningen, vil denne - uden væsentlig merudgift - kunne udføres efterfølgende, hvis behovet viser sig.

Projektet finansieres via boligorganisationens egenkapital (dispositionsfond/arbejdskapital)

Det skal nu besluttes, hvilken model der skal gennemføres i forhold til den prioriterede indstilling.

Der vedlægges følgende:

Bilag 1: Licitationsoversigt.

Bilag 2: Kopi af lavestbydende tilbud

### **Indstilling**

Det indstilles at tilbygningen udføres i den "store" udgave, incl ventilation, og at der ydes en tillægsbevilling på kr. 346.175 oven i det oprindelige beløb på kr. 1.500.000 eller ialt kr. 1.846.175.

Som 2. prioritet er at tilbygningen udføres i den "store" udgave, dog uden ventilation, og at der ydes en tillægsbevilling på kr. 27.800 oven i det oprindelige beløb på kr. 1.500.000 eller ialt kr. 1.527.800.

Som 3. prioritet er at tilbygningen udføres i den "lille" udgave, med ventilation, og at der ydes en tillægsbevilling på kr. 72.000 oven i det oprindelige beløb på kr. 1.500.000 eller ialt kr. 1.072.000.

Som 4. prioritet er at tilbygningen udføres i den "lille" udgave, dog uden ventilation, så den samlede anlægssum bliver på ialt kr. 1.253.625.

### **Beslutning:**

#### **4.2. Afdeling 1**

Der er aftalt med Landsbyggefonden, at der skal udarbejdes en fælles helhedsplan for hele Nørremarksvej-området sammen med Domea.

Det er nu accepteret fra LBF, at der nu kun arbejdes med nedbrydningen af den gamle afd. 1, så den kan sættes igang hurtigst muligt.

Oplægget til en samlet helhedsplan er nu klar til vidersendelse til LBF, når hovedbestyrelserne i TAB og Domea har godkendt denne.

Oplægget vedlægges som bilag 1.

### **Indstilling**

Det indstillet at samskrivningen af den fælleshelhedsplan godkendes, og videresendt til Landsbyggefonden

## **Beslutning:**

### **4.3. Afdeling 11 - Byggeskade**

Foreløbig er der afsat midler til sagen i "2017 eller senere", men på grund af opgavens størrelse vil der være mulighed for at sagen fremrykkes.

Teknisk afdeling holder fortsat dialogen med Landsbyggefonden men intet nyt i forhold til sidste møde (gentagelse).

## **Indstilling**

Ingen.

## **Beslutning:**

### **4.4. Afdeling 18 - Byggeskade**

Der er udarbejdet en tilsynsrapport, samt er uploadet på Landsbyggefondens driftsstøtteportal.

Der er endnu ikke modtaget svar fra Landsbyggefonden.

Det er administrationens vurdering, at markedslejen i Bredebro overstiger det huslejeniveau, som der kan opnås gennem balanceleje. På den baggrund ses det ikke som en mulighed at videreføre afdelingen i alment regi. Boligerne på Østervang vil fortsat kunne videreføres så længe, at Tønder Kommune fortsat anviser beboere. Boligerne på Svinget bør søges solgt. Administrationen er ved at få indhentet mæglervurdering. Det vurderes, at indtægten fra et salg vil være tilstrækkelig til at dække afdelingens nuværende underskud på mellemregningen.

## **Indstilling**

Det indstilles, at administrationen gives mandat til at arbejde videre mod en afhændelse af boligerne på Svinget.

## **Beslutning:**

### **4.5. Afdeling 20 – Udskiftning af tegltag**

Renovering af tag er afsluttet medio februar.  
Slutopgørelse afventes fra entreprenør.

**Indstilling**

Til efterretning.

**Beslutning:****5. Foreningsanliggender****5.1. Nyt fra SALUS**

Intet nyt.

**Indstilling**

Ingen.

**Beslutning:****5.2.8. kreds**

Generel orientering.

**Indstilling**

Ingen.

**Beslutning:****5.3. Tønder Fjernvarme**

Orientering v/Peter Nørkjær.

**Indstilling**

Ingen.

**Beslutning:**



#### **5.4. Kontaktudvalg**

Næste møde afholdes fredag den 5. maj 2017, kl. 9.00.  
Vært er Tønder Andelsboligforening.

Bilag - referat fra den 2. november 2016.

#### **Indstilling**

Ingen.

#### **Beslutning:**

#### **5.5. Råbalance-forening**

Se WebZone.

#### **Indstilling**

Ingen.

#### **Beslutning:**

#### **5.6. Repræsentantskabsmøde 2017**

Afholdes torsdag den 4. maj kl. 19.00 på Hotel Tønder Hus, jomfrustien 1,  
6270 Tønder

Forplejningen som tidligere år - franskbrød med rullepølse og ost.

Administrationen foreslår Jimmy Povlsen som dirigent.

#### **Indstilling**

#### **Beslutning:**

## **5.7. Deltagelse i projekt om forbedring om beboerinddragelse og sundhedsfremme i almene boliger i Tønder Kommune i**

Tønder Kommune har ansøgt Trygfonden og Sundhedsstyrelsen om midler til gennemførelse af af projekt om beboerinddragelse og sundhedsfremme i almene boliger i Tønder Kommune.

Projektet skal gennemføres i samarbejde med de almene boligorganisationer i kommunen.

Boligorganisationerne skal ikke bidrage økonomisk til projektet, men blot stille lokale o.l. tilrådighed for beboerrettede aktiviteter, samt varetage de opgaver, som normalt vil blive varetaget af boligorganisationen personale og beboerdemokrater.

Administrationen har i samråd med formanden tilsluttet sig projektet.

### **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager boligorganisationen deltagelse i prjektet til efterretning.

### **Beslutning:**

## **5.8. Afdelingsbestyrelsesseminar**

Som drøftet på sidste bestyrelsesmøde foreslås der afholdt afdelingsbestyrelsesseminar med temaet effektivisering . Der foreslås følgende datoer til seminaret:

- Torsdag den 28. september,
- Torsdag den 4. oktober,
- Torsdag den 12. oktober.

### **Indstilling**

Til efterretning

### **Beslutning:**

## **5.9. Fremtidssikring af det almene boligmarked i Tønder**

Der er modtaget fornyet oplæg fra Tønder Kommune til fordelingsnøgle for finansieringen af analysen. - se bilag

### **Indstilling**

Det indstilles, at boligorganisationen tilslutter sig projektet på baggrund af det fornyede finansieringsoplæg.

### **Beslutning:**

## **5.10. Almene Boligdage 2017**

- se bilag.

### **Indstilling**

Til efterretning

### **Beslutning:**

## **5.11. Ordinære afdelingsmøder i 2017**

Endelig oversigt over afvikling af afdelingsmøder i efteråret 2017 - se bilag.

### **Indstilling**

Til orientering.

### **Beslutning:**

## **5.12. Revisionsprotokollat**

- se bilag.

### **Indstilling**

Til efterretning.

### **Beslutning:**

## **6. Bestyrelsesanliggender**

### **6.1. Mødedato for 2017 / 2018**

Forslag til dato i 2017:

Tirsdag den 12. september.

Mandag den 11. december.

Forslag til dato i 2018:

Torsdag den 22. februar.

Mandag den 14. maj.

Torsdag den 17. maj - Repræsentantskabsmøde.

### **Indstilling**

## **Beslutning:**

### **7. Medlemsanliggender – LUKKET PUNKT**

Intet under dette punkt.

## **Indstilling**

## **Beslutning:**

### **8. Love og cirkulærer**

#### **8.1. BL-informerer**

Der er fremsendt følgende cirkulærer:

Nr.	Indhold kort skitseret
-----	------------------------

	<a href="#"><u>0117 - Oversigt over udsendte BL Informerer i 2016</u></a>
--	---

	<a href="#"><u>0217 - Almene Boligdage 2017 - tilmeld dig allerede nu</u></a>
--	---

	<a href="#"><u>0317 - Digital Post</u></a>
--	--

	<a href="#"><u>0417 - Persondata – skabeloner for administration og drift</u></a>
--	---

	<a href="#"><u>0517 - Ny pjece - Boligstøtten 2017</u></a>
--	--

	<a href="#"><u>0617 - Forslag til lægdommere ved boligretterne for perioden 1. juli 2017 til 30. juni 2021 - kort svarfrist!</u></a>
--	--

## **Indstilling**

Ingen.

## **Beslutning:**

## 8.2. Nyt fra Landsbyggefonden

Der er fremsendt følgende cirkulærer:

Nr.	Indhold kort skitseret
-----	------------------------

	<a href="#"><u>729 - Indberetning af fraflytninger</u></a>
--	--

	<a href="#"><u>730 - Beboere i den almene boligsektor 2016</u></a>
--	--

	<a href="#"><u>731 - Landsbyggefonden, 50 års jubilæum</u></a>
--	--

	<a href="#"><u>732 - Anvisninger i den almene boligsektor 2016</u></a>
--	--

### **Indstilling**

### **Beslutning:**

## 8.3. Siden sidst – SALUS Netsuite

Der er oploadet følgende dokumenter:

Referat fra bestyrelsesmødet den 23. januar 2017.

### **Indstilling**

### **Beslutning:**

## 9. Beboeranliggender – lukket punkt

### **Indstilling**

### **Beslutning:**

## **10. Personaleforhold – LUKKET PUNKT**

### **10.1. Administration**

Ledelsen og tillidsrepræsentanten har gennemgået og opdateret personalehåndbogen. Der er foretaget en del mindre rettelser af primært redaktionel karakter. Der arbejdes generelt for at personalehåndbøgerne i hele SALUS bliver stort set enslydende.

#### **Indstilling**

Den opdaterede personalehåndbog indstilles til godkendelse.

#### **Beslutning:**

### **10.2. Teknisk afdeling**

#### **Indstilling**

#### **Beslutning:**

### **10.3. Ejendomsfunktionærer**

#### **Indstilling**

#### **Beslutning:**

### **10.4. Sikkerhedsudvalg**

#### **Indstilling**

#### **Beslutning:**

## **11. Afdelingsanliggender**

### **Indstilling**

### **Beslutning:**

## **12. Eventuelt**

Møder 2017:

Ordinært Repræsentantskabsmøde:

Torsdag den 4. maj 2017, kl. 19.00 - Hotel Tønder Hus.

Mandag den 15. maj 2017, kl. 16.00 - Konstituerende møde.

2017

Fælleskurser i SALUS:

Vedligeholdelse og fraflytning

Torsdag den 14. september 2017 - Folkehjem, Aabenraa.

Introduktion for nyvalgte

Afholdes fremover hvert andet år. Næste gang oktober 2018 - Hotel Tønder Hus, Tønder.

Hvis intet andet er nævnt afholdes mødet på adressen Torvet 2 - Tønder, kl. 16.00