



Referat
Tønder Andelsboligforening
Mandag den 30. november 2015, kl. 9.00
Torvet 2 - Tønder

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat	3
2. Efterretningssager	3
3. Landsbyggefondsmidler	4
4. Renoverings-/Byggeskadesager	5
5. Foreningsanliggender	5
6. Bestyrelsesanliggender	7
7. Medlemsanliggender – LUKKET PUNKT	12
8. Love og cirkulærer	12
9. Beboeranliggender – LUKKET PUNKT	14
10. Personaleforhold – LUKKET PUNKT	14
11. Afdelingsanliggender	15
12. Eventuelt	16

Medlemmer af bestyrelsen: Børge Rossen, Leif Nielsen, Torben A. Glerup,
Peter Nørkjær, Birthe M. Hansen, David Steensen og
Niels M. Mathiesen.

Ansatte: Jimmy Povlsen (ref.)

Afbud: David Steensen

1. Godkendelse af referat

1.1. Bestyrelsesmøde den 9. september 2015

Der er ikke indkommet nogen indsigelser.

Indstilling

Indstilles til godkendelse.

Beslutning:

Godkendt og underskrevet.

2. Efterretningsager

2.1. Totalt anvist husleje 2015

2.2. Restance i procent 2015

2.3. Rykker 2015

2.4. Ledige boliger pr. 1.11.15

2.5. Ventelister

2.6. Tomgangslister pr. 1.11.15

2.7. Restanceliste 2015

2.8. Udsættelser 2015

2.9. Oversigt Intrum Justitia

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

3. Landsbyggefondsmidler

Forbrug af egen trækingsret samt brug af dispositionsfonden.
Opgørelse Landsbyggefonden – se bilag

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

3.1. Dispositionsfonden

- se bilag.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

3.2. Afdeling 20 – Udskiftning af tegltag

Som led i godkendelsen af skema A, er der indsendt opfølgende materiale til Tønder Kommune. Der afventes godkendelse af skema A.
I nærmeste fremtid afholdes ekstraordinært afdelingsmøde, hvor lejerne skal tage stilling til en gennemsnitlig huslejestigning på kr. 260/mdr.

Indstilling

Til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

[Top](#)

4. Renoverings-/Byggeskadesager

4.1. Afdeling 1

Der har været afholdt dialogmøde med Landsbyggefonden den 23. april 2015. Efterfølgende er der aftalt med Landsbyggefonden, at der skal udarbejdes en fælles helhedsplan for hele Nørremarksvej-området sammen med Domea. Dialog med Domea om dette er i gang, og eksterne rådgivere er bestilt. TAB's andel til den nye fælles helhedsplan forventes klar primo 2016.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

4.2. 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.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

5. Foreningsanliggender

5.1. Nyt fra SALUS

Børge Rossen orienterer fra SALUS's bestyrelsesmøde den 17. august 2015.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

5.2.8. kreds

Generel orientering.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Valg i 2016:

Bestyrelsen indstiller Peter Nørkjær som formands kandidat.

Leif Nielsen genopstiller ikke til kredsen

Valgmøde 17. marts 2016

5.3. Tønder Fjernvarme

Orientering v/Peter Nørkjær.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Eventuel regional varmeplan, muligheder undersøges.

5.4. Kontaktudvalg

Der har den 2. november 2015 været afholdt kontaktudvalgsmøde hos Skærbæk Boligforening - se bilag.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

[Top](#)

6. Bestyrelsesanliggender

6.1. Afdeling 18 - Økonomi

Afdeling 18 har tidligere og siden regnskabsaflæggelsen for 2012 haft problemer som følge af insolvens og der bør derfor iværksættes tiltag til løsning af situationen samt en drøftelse af afdelingens fremtid samt evt. udtagning af fællesforvaltningen, jævnfør gældende bekendtgørelse.

Punktet blev drøftet på sidste bestyrelsesmøde og der var enighed om at organisationens økonomiske muligheder for at kunne hjælpe, ikke var tilstede i fornødent omfang. Afdelingen skal udtages af fælles forvaltning, eventuel hjælp via LBF undersøges (JPW).

Der har været afholdt dialogmøde med Landsbyggefonden den 23. april 2015.

Udover de økonomiske problemer, er der registreret byggetekniske problemer med ydervæg og terrændæk som sandsynligvis er skyld i skimmelsvamp-problemer.

Det blev aftalt med Landsbyggefonden, at der oprettes en sag - både hvad angår økonomisk og byggeteknisk opretning, og at der skal iværksættes dokumentation for årsag til problemerne.

Indstilling

Intet.

Beslutning:

Taget til efterretning.

6.2. TAB – 75 års fødselsdag

Tønder Andelsboligforening har 75-års fødselsdag - søndag den 18. december 2016.

Der har været afholdt møde i planlægningsudvalget den 18. maj 2015.

Der afholdes Åbent Hus den 1. september 2016.

Indstilling

Drøftelse.

Beslutning:

Intet at referere.

6.3. Yousee aftaler

Kontrakt YOUSEE.
2016 priser.
Foreningstilbud.
Bilag foreningsbredbånd.

- Se bilag.

Indstilling

Til drøftelse.

Beslutning:

Bestyrelsen ønskede ikke at benytte sig af dette tilbud.

6.4. Egen trækningsret

Brug af egen trækningsret.

Indstilling

Til drøftelse.

Beslutning:

Teknisk afdeling udarbejder en "indstillingsliste" med udgangspunkt i Drift og vedligeholdelsesplanerne over en 5-årig periode.(BBM)

6.5. Ordinære afdelingsmøder 2016

Oversigt over afvikling af afdelingsmøder i 2016 - se bilag.

Møderne i Bredebro den 5. september 2015.

Peter Nørkjær er HB-ansvarlig på alle 4 møder. Er der en i bestyrelsen der kan tage de to af møderne - og hvem ?

Indstilling

Til orientering og drøftelse.

Beslutning:

Børge melder tilbage til Gitte Postma.

Taget til efterretning.

6.6. Hvor ser vi os selv i fremtiden ?

.... med fokus på administrationen.

Indstilling

Til efterretning.

Beslutning:

Tema-dag for organisationsbestyrelsen.

Oplæg med forskellige senarier.(JP)

- lokalkontor

- ejendomsfunktionær kontoret

GP aftaler en dato med formanden.

6.7. Indsats- og handlingsplan på det almene boligområde

Referat fra 1. møde i projektgruppen - se bilag

Indstilling

Til orientering.

Beslutning:

Taget til efterretning.

6.8. Budget 2016 for afdeling 2 – Carstensgade/Ndr. Landevej/Engen

Der har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i afdelingen den 28. oktober 2015.

Der var mødt 15 husstande/19 beboere (primært fra Engen).

Afstemningen fordelte sig således:

Ja	2
nej	22
Blank	6

Indstilling

Der indstilles at budgettet godkendes med en stigning på

Engen med 9,8% (8,8% + 1,0%), Carstensgade/Ndr. Landevej/Engen med 1,0% og fremsendes til Tønder Kommune til endelig godkendelse.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Kommunens reference fra 5-delsordningen anføres i ansøgningen.

6.9. Nødlidende afdelinger

Afdeling 2:

Det oparbejdede underskud på 491 t.kr. skyldes hovedsageligt akk. tab på fraflyttere.

Afdeling 6:

Det oparbejdede underskud på 432 t.kr. skyldes hovedsageligt akk. tab på fraflyttere.

Afdeling 14:

Det oparbejdede underskud på 1.476 t.kr. skyldes hovedsageligt akk. tab på fraflyttere.

Afdeling 18: Det oparbejdede underskud på 1.213 t.kr. skyldes hovedsageligt akk. tab på fraflyttere. Afdelingen forsøges udtaget af fællesforvaltningen. Der er dialog med kreditforeningen omkring låneoptagelse i afdelingen for at få likviditet til afdelingen så den rent praktisk kan tages ud af fællesforvaltningen.

Afdeling 21:

Det oparbejdede underskud på 251 t.kr. skyldes tab på fraflyttere samt en efterregulering af forrentning på særstøtte i årene 2007-2012 (120 t.kr.)

Afdeling 26:

Det oparbejdede underskud på 80 t.kr. skyldes tab på fraflyttere. Underskuddet er relativt men for stort til at afdelingen kan afvikle det over 3 år.

Afdeling 27:

Det oparbejdede underskud på 177 t.kr. skyldes tab på fraflyttere. Underskuddet er relativt men for stort til at afdelingen kan afvikle det over 3 år.

- se bilag

Indstilling

Til drøftelse.

Beslutning:

Afdeling 14 (reguleringskonto - PHS/JPW) og 18 - søges ved Landsbyggefonden.

Administrationen udarbejder en konkret indstilling, med baggrund i et kvalificeret bud på fremtiden, for hver enkel afdeling.(BBM/VR)

7. Medlemsanliggender – LUKKET PUNKT

Intet under dette punkt.

Indstilling

Beslutning:

Intet at referere.

8. Love og cirkulærer

8.1. BL-informerer

Der er fremsendt følgende cirkulærer:

Nr.	Indhold kort skitseret
	<u>4615 - GENINDFØRELSE AF BOLIGJOBORDNINGEN</u>
	<u>4715 - AFTRAPNING AF RENTESIKRING OG BESTYRELSESVEDERLAG</u>
	<u>4815 - HVOR MANGE PRAKTIKANTER ER ANSAT PÅ JERES BYGGESAGER?</u>
	<u>4915 - DANMARKS STATISTIK - NØGLETAL PÅ BOLIGOMRÅDER 2015 – REVIDERET UDGAVE</u>
	<u>5015 - KOMMUNEFORHANDLINGERNE - GRUNDKAPITAL</u>
	<u>5115 - UDLEJNING OG ANVISNING TIL FLYGTNINGE</u>
	<u>5215 – Alment Talent Akademi</u>
	<u>5315 – Forslag til udbudslov genfremsat</u>
	<u>5415 – Husk CVR-nummer og navn eller logo på gulpladebiler</u>
	<u>5515 – Løsning på solcellesagen</u>
	<u>5615 – Persondataforordningen</u>
	<u>5715 - Startboliger - Indkaldelse af ansøgninger til puljen for 2015</u>
	<u>5815 - Tid til rekruttering af HK-elever</u>
	<u>5915 - Fratrædelse grundet alder - Afgørelse fra ligebehandlingsnævnet</u>
	<u>6015 - Afholdelse af ferie i opsigelsesperioden</u>
	<u>6115 - Udsættelser og politiarbejde</u>
	<u>6215 - Sort arbejde</u>

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

8.2. Nyt fra Landsbyggefonden

Der er fremsendt følgende cirkulærer:

Nr.	Indhold kort skitseret
	<u>688 - Indberetning af ledige boliger pr. 1. september 2015</u>
	<u>689 - Forhøjelse af pligtmæssige bidrag 2016</u>
	<u>690 - Indkaldelse af demonstrationsprojekter jf. renoveringsstøtteregulativet § 13, energibesparende foranstaltninger med lang leve- og tilbagebetalingstid, som forbedrer ejendommens energistandard udover gældende krav i bygningsreglementet</u>
	<u>691 - Ledige boliger pr. 1. oktober 2015</u>
	<u>692 - Ny webbaseret ledighedsstatistik i den almene boligsektor.</u>
	<u>693 - Udlejningssituationen i den almene boligsektor 2005-2015.</u>
	<u>694 - Ledige boliger pr. 1. oktober 2015</u>
	<u>695 - Ledige boliger pr. 1. november 2015</u>
	<u>696 - Husleje- og udgiftsstatistik 2015</u>

Indstilling

Beslutning:

Taget til efterretning.

8.3. Siden sidst – SALUS Netsuite

Der er oploadet følgende dokumenter:

Referat fra bestyrelsesmødet den 9. september 2015.

Indstilling

Beslutning:

Taget til efterretning.

9. Beboeranliggender – LUKKET PUNKT

Indstilling

Beslutning:

Intet at referere.

10. Personaleforhold – LUKKET PUNKT

10.1. Administration

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Intet at referere.

10.2. Teknisk afdeling

Indstilling

Beslutning:

Intet at referere.

10.3. Ejendomsfunktionærer

Indstilling

Beslutning:

Intet at referere.

10.4. Sikkerhedsudvalg

Indstilling

Beslutning:

Intet at referere.

11. Afdelingsanliggender

Der er igangsat et forsøgsprojekt i afdeling 5 på et nyudviklet produkt som kan lave genvex-udsugning på rumniveau. Forsøget er uden udgift for TAB.

Indstilling

Beslutning:

Taget til efterretning.

12. Eventuelt

Intet under dette punkt.

Møder 2016:

Mandag den 22. februar 2016....OBS!! kl. 9.00

Mandag den 25. april 2016

Onsdag den 18. maj 2016

Ordinært repræsentantskabsmøde:

Tirsdag den 10. maj 2016 - Hotel Tønder Hus

Afvikling af 75 års fødselsdag - Torsdag den 1. september 2016, kl. 13.00 - 15.00
Fælleshuset på Nørremarksvej i Tønder.

SALUS Repræsentantskabsmøde 2016

Lørdag den 21. maj 2016 på Folkehjem i Aabenraa.

Fælleskurser i SALUS:

Budget

Torsdag den 3. marts 2016, kl. 19.00

Folkehjem, Aabenraa.

Vedligeholdelse og fraflytning

Afvikles kun hvert andet år - Næste gang 2017.

Introduktion for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Torsdag den 6. oktober 2016, kl. 19.00

Folkehjem, Aabenraa.

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

Tønder, den

Børge Rossen

Leif Nielsen

Peter Nørkjær

Niels M. Mathiesen

David Steensen

Torben A. Glerup

Birthe M. Hansen