



Referat
Tønder Andelsboligforening
Mandag den 23. januar 2017, kl. 9.00
Torvet 2 - Tønder

Top

Indholdsfortegnelse

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

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

Ansatte: Jimmy Povlsen (ref.)
Toke Arndal

Afbud: David Steensen

PC til Knud Esmann, og husk bestyrelsesvederlag (JPW/LW)

1. Godkendelse af referat

1.1. Bestyrelsesmøde den 29. november 2016

Der er ikke indkommet nogen indsigelser.

Indstilling

Indstilles til godkendelse.

Beslutning:

Godkendt og underskrevet.

2. Efterretningsager

2.1. Totalt anvist husleje 2015/2016

2.2. Restance i procent 2016

2.3. Rykker 2016

2.4. Ledige boliger pr. 01.01.2017

2.5. Ventelister pr. 03.01.2017

2.6. Tomgangslister pr. 01.01.2017

2.7. Restanceliste 2016

2.8. Udsættelser pr. 02.01.2017

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

Oversigt – Afdelinger med forestående projekter – se bilag

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

3.1. Dispositionsfonden

Opgørelse – se bilag.

Nødlidende afdelinger – bilag uploades senere.

Handlingsplan – Intet nyt.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

4. Renoverings-/Byggeskadesager

4.1. Flytning af administrationen

Der har siden sidste møde været afholdt endnu et fællesmøde med personalet, og der er udarbejdet en ny skitse til en tilbygning på Nørremarksvej. Skitsen indeholder 2 forskellige størrelse tilbygning, og begge forslag sendes nu i udbud. Den samlede økonomiske ramme er 1,5 millioner.

Efter licitation tages stilling til, hvilken indretning der skal gennemføres.

Indstilling

Beslutning:

Taget til efterretning.

4.2. Afdeling 1

Der er 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. TAB's andel til den nye fælles helhedsplan er sendt til høring hos Landsbyggefonden i juni 2016. Der foregår stadig dialog med Landsbyggefonden. Samskrivning med Domea's andel sker straks efter forhåndsgodkendelse fra Landsbyggefonden (kopi tilsendt organisationsbestyrelsesformand).

Der arbejdes for at få lov at opdele det samlede projekt for den nye afdeling 1 i 2 etaper, så nedbrydningen af den gamle afd. 1 kan sættes igang hurtigst muligt.

Da projektøkonomien i det samlede projekt for de gamle afd. 6, 7 og 9 er blevet ret omfattende, er der nu udarbejdet 2 forskellige økonomiske opstillinger.

En med tagudskiftninger og en uden tagudskiftninger.

Forskellen på de 2 modeller er 11 millioner, og der skal tages stilling til, hvilken model der skal arbejdes videre med i dialogen med Landsbyggefonden.

Konsekvensen ved at undlade at medtage tagudskiftningen nu, vil være en øget driftsudgift, indtil tagudskiftningen skal udføres over driften med en huslejestigning til følge.

Da den endelige finansieringsskitse fra LBF ikke kendes p.t., er det ikke muligt at udregne de huslejemæssige konsekvenser på nuværende tidspunkt.

Der vedlægges:

Bilag 1: Kopi af seneste byggeudvalgsmødereferat af d. 14.12.2016. (3 sider)

Bilag 2: Mail fra Kuben af d. 22.12.2016. (1 side)

Bilag 3: Budgetark fra Kuben, dateret d. 22.12.2016. (7 sider)

Indstilling

Hovedbestyrelsen skal beslutte, om der skal arbejdes videre med eller uden tagudskiftning i LBF projektet.

Projektet med tagudskiftningen udgør 42 mill og uden 31 mill.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at der arbejdes videre med nedreovering af gammel afdeling 1, 22 boliger (første prioritet)

Øvrige tiltag skal aftales med LBF, idet foreningen ikke har midler til disse. (BBM)

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:

Taget til efterretning.

4.4. Afdeling 18 - Byggeskade

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

Der er endnu ikke modtaget svar fra Landsbyggefonden.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Der skal følges op på en løsning - økonomisk - idet der ikke er midler til fortsat drift. (JPW)

5. Foreningsanliggender

5.1. Nyt fra SALUS

Intet nyt.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Kort orientering ved formanden - taget til efterretning.

5.2.8. kreds

Generel orientering.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Kredsmøde den 17. januar 2017, "Det gode naboskab".

Forberedelse til "almene bolig dage"

5.3. Tønder Fjernvarme

Orientering v/Peter Nørkjær.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

- Gas dreven varmepumpe (til varme og afkøling ved virksomheder), medio juni.

5.4. Kontaktudvalg

Der har været afholdt møde den 3. november 2016 kl. 16.00, vært er Løgumkloster Andelsboligforening.

Referat er under udarbejdelse.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

5.5. Råbalance-forening

Se WebZone.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

6. Bestyrelsesanliggender

6.1. Valg af næstformand

Leif Nielsen udtræder bestyrelsen pr. 01.01.2017.

Der skal derfor vælges ny næstformand.

Indstilling

Beslutning:

Som ny næstformand blev Peter Nørkjær valgt.(LG/GP og Birthe M. Hansen indtræder i SALUS bestyrelse)

6.2. Afdeling 18 - Økonomi

Afdeling 18 har tidligere og siden regnskabsafleggelsen 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) - skal ske via nedenstående sag.

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. (fugt) Se pkt. 4.3.

Der udarbejdes i øjeblikket en tilstandsrapport til brug for Landsbyggefondens sag og det videre arbejde med økonomi og omfang.

Brev fra Tønder Kommune vedrørende boligen beliggende Svinget 12, 6261

Bredebro.

Beboerne er fraflyttet, og "sagen" med kommunen er sat i bero indtil videre.

Indstilling

Intet.

Beslutning:

Se punkt 4.4.

6.3. Hvor ser vi os selv i fremtiden ?

Indstilling

Beslutning:

Punktet udgår af dagsorden.

6.4. Projekt og Indsats- og Handlingsplan

Fremtidssikring af det almene boligmarked i Tønder Kommune.
Indledende analyse udarbejdet af Kuben Management.

- se bilag.
- se bilag.

Indstilling

Til orientering

Beslutning:

TAB kan ikke deltage med økonomi men gerne med medarbejder timer.

6.5. Almene Boligdage 2017

- se bilag.

Indstilling

Beslutning:

Taget til efterretning.

6.6. Ordinære afdelingsmøder i 2017

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

Indstilling

Til orientering.

Beslutning:

Hvor Leif Nielsen er nævnt indtræder Knud Esmann.

Taget til efterretning.

6.7. Restancepolitik for huslejebetaling

- se bilag.

Indstilling

Til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

6.8. Hovedforeningens budget 2018

- se bilag.

Indstilling

Til efterretning.

Beslutning:

Administrationens oplæg til 0 budget for 2018 blev godkendt.

6.9. Revisionsprotokollat

- se bilag.

Indstilling

Til efterretning.

Beslutning:

Godkendt og underskrevet.

7. Medlemsanliggender – LUKKET PUNKT

8. Love og cirkulærer

8.1. BL-informerer

Der er fremsendt følgende cirkulærer:

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

	<u>4816 - Medlemskontingent 2017</u>
--	--

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning

8.2. Nyt fra Landsbyggefonden

Der er fremsendt følgende cirkulærer:

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

	<u>726 – Boligportal/huslejeregister</u>
--	--

	<u>727 - Hund og kat i den almene boligsektor 2016</u>
--	--

	<u>728 - Udgiftsstatistik 2016</u>
--	--

Indstilling

Beslutning:

Taget til efterretning.

8.3. Siden sidst – SALUS Netsuite

Der er oploadet følgende dokumenter:

Referat fra bestyrelsesmødet den 29. november 2016.

Indstilling

Beslutning:

Taget til efterretning.

9. Beboeransliggender – lukket punkt**10. Personaleforhold – LUKKET PUNKT****10.1. Administration****10.2. Teknisk afdeling****10.3. Ejendomsfunktionærer****10.4. Sikkerhedsudvalg****11. Afdelingsansliggender****Indstilling****Beslutning:**

Drøftelse af tiltage for at bedre organisationens økonomi, f.eks. yderligere afdelingssammenlægning.

12. Eventuelt

Møder 2016:

Mandag den 24. april 2017, kl. 14.00 - Revisormøde.

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

Ordinært Repræsentantskabsmøde:

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

2017

Fælleskurser i SALUS:

Budget

Torsdag den 2. marts 2017 - Scandic Sønderborg.

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

Tønder, den 23. januar 2017

Børge Rossen

Peter Nørkjær

Knud Esmann

Niels M. Mathiesen

David Steensen

Torben A. Glerup

Birthe M. Hansen