



Referat
Tønder Andelsboligforening
Torsdag den 21. september 2017, kl. 16.00
Torvet 2 - Tønder

Indholdsfortegnelse

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

Medlemmer af bestyrelsen: Børge Rossen, Peter Nørkjær, Knud Esmann ,
Birthe M. Hansen, Susanne Sørensen, Jens E.
Lorenzen og Niels M. Mathiesen.

Tilstede: Børge Rossen, Peter Nørkjær, Knud Esmann ,
Birthe M. Hansen, Susanne Sørensen, Jens E.
Lorenzen og Niels M. Mathiesen.

Ansatte: Toke Arndal

Afbud:

1. Godkendelse af referat

1.1. Bestyrelsesmøde den 15. maj 2017

Der er ikke kommet nogen indsigelser.

Indstilling: Indstilles til godkendelse.

Beslutning: Godkendt

1.2. Revisionsprotokol

Intet siden sidste møde.

Indstilling:

Beslutning:

2. Efterretningssager

2.1. Totalt anvist husleje 2016/2017

2.2. Restance i procent 2017

2.3. Rykker 2017

2.4. Ledige boliger pr. 01.07.2017

2.5. Ventelister pr. 03.01.2017

2.6. Tomgangslister pr. 01.07.2017

2.7. Restanceliste 2017

2.8. Udsættelser pr. 01.07.2017

2.9. Oversigt Intrum Justitia

Indstilling:Til efterretning

Beslutning:Taget til efterretning

2.10. Råbalance-forening

Se WebZone.

Indstilling:Til efterretning

Beslutning:Taget til efterretning

3. Landsbygefondsmidler

Forbrug af trækningsretsmidler..

Opgørelse Landsbygefonden – se bilag

Indstilling:Til efterretning

Beslutning:Taget til efterretning

3.1. Dispositionsfonden

Forslag til udlodning af dispositionsfonden – se bilag.

Opgørelse – se bilag.

Nødlidende afdelinger – bilag uploades senere.

Handlingsplan – Intet nyt.

Forslag til udlodning af midler til dækning af tab i afdelinger – se bilag

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender forslaget til udlodning af midler fra dispositionsfonden i 2018.

Beslutning:Godkendt

4. Renoverings-/Byggeskadesager

4.1. Flytning af administrationen

Arbejdet med tilbygningen startede uge 32-2017, og den nye tilbygning på Nørremarksvej forventes klar til indflytning d. 01.12.2017.

Der planlægges flytning før jul 2017. Nærmere planlægning følger.

Indstilling:Til efterretning

Beslutning:Taget til efterretning

4.2. Afdeling 1

Oplægget til fælles helhedsplan er sendt til LBF.

Indstilling:Til efterretning

Beslutning:Taget til efterretning

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.

Indstilling:Til efterretning

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.

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. Der er indhentet mæglervurdering, som viser en forventet salgspris på 2,5 mio. kr. Dette vil være tilstrækkeligt til at dække afdelingens nuværende underskud på mellemregningen samt andel af lån.

Landsbyggefonden rykkes for videre dialog om sagen.

Indstilling:Til efterretning

Beslutning:Taget til efterretning

4.5. Afdeling 20 – Udskiftning af tegltag

Renovering af tag er afsluttet medio februar 2017.

Mangelafhjælpning pågår stadig.

Indstilling:Til efterretning.

Beslutning:Taget til efterretning

5. Foreningsanliggender

5.1. Nyt fra SALUS

Intet nyt under dette punkt.

Indstilling:Til efterretning

Beslutning:

5.2. 8. kreds

Intet nyt under dette punkt.

Indstilling:Til efterretning

Beslutning:

5.3. Tønder Fjernvarme

Orientering v/Peter Nørkjær.

Indstilling:Til efterretning

Beslutning:Taget til efterretning

5.4. Kontaktudvalg

Næste møde afholdes fredag den 3. november 2017, kl. 9.00.
Vært er Højer AB, Strandvej 22.

Indstilling:Til efterretning

Beslutning:Taget til efterretning

5.5. Afdelingsbestyrelsesseminar

Der afholdes AB seminar torsdag den 12. oktober 2017 med fokus på effektivisering.

Indstilling:Til efterretning

Beslutning:

Det blev besluttet at rykke arrangementet til d. 23/11 med start kl. 17.30.
(LAGA)

5.6. Ordinære afdelingsmøder i 2017

Afviklingen af afdelingsmøderne har fungeret fornuftigt. I afd. 26, Gadefennen blev budgetforslaget afvist. Budgettet er nu sendt til kommunen.

Indstilling:Til efterretning

Beslutning:Taget til efterretning

6. Bestyrelsesanliggender

6.1. Fordeling af ansvar af afdelingerne

Vedrørende fordelingen på nuværende tidspunkt - se bilag.

Indstilling:Til godkendelse

Beslutning:Bilaget mangler - udsat til næste møde

6.2. Effektivisering og benchmark for almene boliger

Effektivisering og benchmarking for almene bolig dage - se bilag.
Effektiviseringstal for TAB - se bilag.

Indstilling:Til efterretning

Beslutning:Taget til efterretning

6.3. Mødedato for 2017 / 2018

Forslag til dato i 2017:

Mandag den 11. december kl. 16.00.

Forslag til dato i 2018:

Torsdag den 19. februar kl. 16.00.

Mandag den 14. maj kl. 16.00.

Torsdag den 17. maj - Repræsentantskabsmøde kl. 19.00.

Indstilling:

Beslutning:

Datoerne i 2018 skal tjekkes

Peter melder afbud til næste møde

7. Medlemsanliggender – LUKKET PUNKT

Indstilling:**Beslutning:**

8. Love og cirkulærer

8.1. BL-informerer

Der er fremsendt følgende cirkulærer:

Nr.	Indhold kort skitseret
1017	Tilmelding til imageskabende tv-program
1117	Hasteindgreb mod solceller
1217	Arbejdsskade grundet hudkræft og arbejdsgiveransv
1317	Almene Fagpriser 2017
1417	Ændring af støttebekendtgørelsen
1517	Indbydelse til Forvaltningskonferencen 2017
1617	Almene Boligdage – tilmeld dig nyhedsbrevet
1717	Ændring af driftsbekendtgørelsen
1817	Ny bekendtgørelse om forsøg med indeklimamåling i
1917	Aftale om digital kommunikation
2017	Overenskomstforhandlingerne
2117	Regulering af maksimumhuslejen 2018
2217	Ændring af G-dage

Indstilling:Ingen.

Beslutning:Taget til efterretning

8.2. Nyt fra Landsbyggefonden

Der er fremsendt følgende cirkulærer:

Nr. Indhold kort skitseret

[738 – Boligportal/huslejeregistret AF 18. MAJ 2017](#)

[739 - De almene boligafdelingers vedligeholdelsesudgifter 2011-2015 og fordeling 2013-15](#)

[740 - Fraflytninger i den almene boligsektor 2016 AF 1. JUNI 2017](#)

[741 - Nyt værktøj til intern benchmarking af effektivitetstal i de almene boligorganisationer AF 6. JULI 2017](#)

[742 - Almenstyringsdialog.dk - ændringer i styringsrapporter mv. AF 6. JULI 2017](#)

Indstilling:

Beslutning: Taget til efterretning

8.3. Siden sidst – SALUS Netsuite

Der er oploadet følgende dokumenter:

Referat fra bestyrelsesmødet den 15. maj 2017.

Indstilling:

Beslutning:

9. Beboeranliggender – lukket punkt

Indstilling:

Beslutning:

10. Personaleforhold – LUKKET PUNKT

10.1. Administration

Indstilling:

Beslutning:

10.2. Teknisk afdeling

I forbindelse med personaleudskiftningen i administrationen, er der foretaget en omstrukturering i forhold til løsningen af arbejdsopgaverne.

Normen på de 20 ugentlige timer som den tidligere medarbejder var ansat til, er nu fordelt, så inspektørsekretæren forøges med 11 ugentlige timer til fuldtid på 37 timer.

De resterende 9 timer i administrationen udføres fremover af en servicemedarbejder, og vedrører kun synsfunktionen.

Dette bevirker en reduktion med 9 timer på konto 114. Se beskrivelse under ejendomsfunktionærer.

Indstilling: Punktet tages til efterretning

Beslutning: Taget til efterretning

10.3. Ejendomsfunktionærer

De 9 timer, som nu er flyttet til administrationen, løses ved at reducere fra 3 til 2 servicemedarbejdere til daglig telefonbetjening. En direkte besparelse på 7 timer.

Samtidig indstilles det til hovedbestyrelsen, at reducere fra 2 daglige telefontider (07.30-08.30 og 12.00-12.30) til fremover 1 daglig tid fra 07.30 til 08.30. Herved opnåes yderligere en direkte besparelse på 4 ugentlige timer.

De anførte 11 direkte besparellestimer, vurderes at svare fint til de 9 timer, som er overflyttet til administrationen til udførelse af synsfunktionen.

Indstilling:

De nuværende 2 daglige kontortider til ejendomsserviceteknikerene reduceres pr. 01.10.2017, til 1 daglig kontortid fra 07.30-08.30.

Der foretages en evaluering efter ½-års forløb.

Beboerne informeres om dette via runddelt brev samt på TAB-kalender.

Beslutning: Taget til efterretning

10.4. Sikkerhedsudvalg

Indstilling:

Beslutning:

11. Afdelingsanliggender

Indstilling:

Beslutning:

12. Eventuelt

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.

Der afholdes AB seminar torsdag den 23. november 2017 med fokus på effektivisering.

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

Tønder, den 21. september 2017

Børge Rossen

Peter Nørkjær

Knud Esmann

Niels M. Mathiesen

Susanne Sørensen

Jens E. Lorenzen

Birthe M. Hansen