



Referat
Tønder Andelsboligforening
Mandag den 22. februar 2016, kl. 9.00
Torvet 2 - Tønder

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat	3
2. Efterretningssager	3
3. Landsbyggefondsmidler	4
4. Renoverings-/Byggeskadesager	5
5. Foreningsanliggender	6
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. Gleerup,
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 30. november 2015

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 2015/2016

2.3. Rykker 2016

2.4. Ledige boliger pr. 1.1.16

2.5. Ventelister

2.6. Tomgangslister pr. 1.1.16

2.7. Restanceliste 2016

2.8. Udsættelser 2016

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.

Se i øvrigt pkt. 3.1.

3.1. Dispositionsfonden

Opgørelse – se bilag.
Handlingsplan - se bilag.
Nødlidende afdelinger – se bilag.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Handlingsplan:
Der blev bevilget tilskud på kr. 250.000 til maling af facader i afdeling 40, fra dispositionsfonden.

For de øvrige 7 prioriteret afdelinger, skal der udarbejdes en konsekvens beregning (anlægsum - tilskud = lån).

I første omgang fordeles tilskud fra egen trækingsret (2016-2020), med et beløb pr. boliglejemål.(HH/VR/APM)

Nødlidende afdelinger:
Administrationen udarbejder en ansøgning til kommunen om dispensation for reglen om afvikling af underskud over en 3 årig periode. Så afvikling sker over en 10-årig periode.
(JPW)

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.

- se bilag

Indstilling

Til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

4. Renoverings-/Byggeskadesager

4.1. 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, og eksterne rådgivere er bestilt. TAB's andel til den nye fælles helhedsplan forventes klar primo 2016.

Brev fra Landsbyfonden af 27. januar 2016 - se bilag.

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 8. februar 2016.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Formanden orienterede kort om:

- Budget
- Indkøb af drone
- Ansættelse af ny chef, efter at Lars Petersen har meddelt, at han ønsker at gå på efterløn.

5.2.8. kreds

Generel orientering.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Valgmøde den 17. marts 2016 kl. 19.00 på Folkehjem.

Kredsweekend konference.

5.3. Tønder Fjernvarme

Orientering v/Peter Nørkjær.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Drift af diverse typer kedler.

5.4. Kontaktudvalg

Næste møde - 26. maj 2016 kl. 16.00, vært er Tønder Boligselskab (DOMEA)

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

6. Bestyrelsesanliggender

6.1. Afdeling 18 - Økonomi

Afdeling 18 har tidligere og siden regnskabsaflægningen 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:

Idet økonomien for organisationen samt afdelinger er meget stram, besluttede bestyrelsen at jubilæet IKKE festligholdes.(GP)

6.3. Egen trækingsret

Brug af egen trækingsret.

Indstilling

Til drøftelse.

Beslutning:

Der henvises til pkt. 3.

6.4. Hvor ser vi os selv i fremtiden ?

Med fokus på administrationen.

Indstilling

Der indstilles til, at der udarbejdes forslag til udflytning af administrationen på Torvet til ejendomsfunktionæres faciliteter på Nørremarksvvej.

Teknisk afdeling udarbejder i samarbejde med personalet på Torvet og Nørremarksvvej, et oplæg på hvordan dette fysisk og økonomisk kan realiseres. Oplægget skal også indeholde økonomi for ombygning af Torvet 2 til 2 boliglejemål.(BBM)

Boligorganisationens profil – skal den bevares uændret ?

Det indstilles, at administrationen tager bolden op i forhold til fusion/sammenlægning af boligorganisationerne i Tønder Kommune (i SALUS regi).(JP)

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

6.5. 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.

Indstilling

Til drøftelse.

Beslutning:

Der henvises til pkt. 3

6.6. Ordinære afdelingsmøder

Der omdeles referater til beboerne efter mødet.

Skal der også sendes sms ud til beboerne om, at referatet ligger på TAB's hjemmeside ?

Udkast til foreløbig dagsorden til årets ordinære afdelingsmøder - se bilag.

Indstilling

Til godkendelse.

Beslutning:

Der skal IKKE udsendes sms vedrørende referatet/er.(LAGA)

Taget til efterretning

6.7. Budget 2017

Budget 2017 - folder - se bilag

Budget 2017 - komp - se bilag

Budget 2017 - spec - se bilag

Indstilling

Til godkendelse.

Beslutning:

Stigning i administrationsbidrag 3,37%.

I alt kr. 132.000

Svarende til kr. 143 pr. lejemålsenhed p.a. (942 lejemålsenheder).

Godkendt som indstillet.

6.8. Repræsentantskabsmøde 2016

Afholdes tirsdag den 10. maj 2016, kl. 19.00

Sted: Hotel Tønder Hus, Jomfrustien 1, 6270 Tønder

Forplejning som tidligere år - Franskrød med rullepølse og ost. Det er noteret, at der skal være fløde til kaffen og sennep til osten !!

Udkast til foreløbig dagsorden - Se bilag.

Indlæg ved gæst ?

Indstilling

Drøftelse.

Beslutning:

Dagsorden godkendt med bemærkning om at formand vælges særskilt.(LAGA)

6.9. Bestyrelseshonorar 2016

Se bilag.

Indstilling

Drøftelse.

Beslutning:

Godkendt.

6.10. Tilbud om delebiler

Se bilag.

Indstilling

Til drøftelse og eventuel beslutning.

Beslutning:

Bestyrelsen takkede nej til tilbuddet.(LAGA)

7. Medlemsanliggender – LUKKET PUNKT

8. Love og cirkulærer

8.1. BL-informerer

Der er fremsendt følgende cirkulærer:

Nr. Indhold kort skitseret

[6215 - Sort arbejde](#)

[6315 - Ny HK-elevfond](#)

[6415 - Udbudsloven er vedtaget](#)

[6515 - Medlemskontingent 2016](#)

[6615 - Opdaterede satser for maksimumbeløb, energitillæg til maksimumbeløb og ungdomsboligbidrag](#)

[6715 - Inspirationsmateriale om udlejningsforhold mellem den stedlige kommune og de almene](#)

[6815 - Temamøde om kontorelever i almene boligorganisationer](#)

[6915 - Barselsudligning Koop-Barsel](#)

[7015 - Virtuel nettoafregning af solcelleanlæg i den almene sektor](#)

[7115 - Udbudslovens ikrafttræden](#)

2016

[0116 - Oversigt over udsendte BL Informerer i 2015](#)

[0216 - Vejledning til målerbekendtgørelsen](#)

[0316 - Oversigt over lokale aftaler vedr. flygtninge](#)

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

8.2. Nyt fra Landsbyggefonden

Der er fremsendt følgende cirkulærer:

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

[696 - Husleje- og udgiftsstatistik 2015](#)

[697 - Udgifter til varme, vand og el i den almene boligsektor 2015](#)

[698 - Ledige boliger og udlejningssituationen](#)

[699 - Beboere i den almene boligsektor 2015](#)

[700 - Webindberetning af reguleringskontoopgørelse for boligsocial indsats 2011-2014 og 2015-2018](#)

[701 - Ledige boliger](#)

[702 - Indberetning af fraflytninger](#)

Indstilling

Beslutning:

Taget til efterretning.

8.3. Siden sidst – SALUS Netsuite

Der er oploadet følgende dokumenter:

Referat fra bestyrelsesmødet den 30. november 2015.

Indstilling

Beslutning:

Taget til efterretning.

9. Beboeranliggender – lukket punkt

10. Personaleforhold – LUKKET PUNKT

10.1. Administration

10.2. Teknisk afdeling

10.3. Ejendomsfunktionærer

10.4. Sikkerhedsudvalg

11. Afdelingsanliggender

Indstilling

Beslutning:

Intet at referere.

[Top](#)

12. Eventuelt

Drøftelse af salg af boliger.

Møder 2016:

Mandag den 25. april 2016

Onsdag den 18. maj 2016 - AFLYSES, bestyrelsen konstituerer sig i forlængelse af repræsentantskabsmødet den 10. maj 2016. (LAGA)

Ordinært repræsentantskabsmøde:

Tirsdag den 10. maj 2016 - Hotel Tønder Hus

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. Gleerup

Birthe M. Hansen