



**Referat**  
**Tønder Andelsboligforening**  
Mandag den 25. april 2016, kl. 16.00  
Torvet 2 - Tønder

## 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> .....              | 6  |
| <a href="#">6. Bestyrelsesanliggender</a> .....            | 7  |
| <a href="#">7. Medlemsanliggender – Lukket punkt</a> ..... | 10 |
| <a href="#">8. Love og cirkulærer</a> .....                | 10 |
| <a href="#">9. Beboeranliggender – Lukket punkt</a> .....  | 11 |
| <a href="#">10. Personaleforhold – Lukket punkt</a> .....  | 11 |
| <a href="#">11. Afdelingsanliggender</a> .....             | 12 |
| <a href="#">12. Eventuelt</a> .....                        | 13 |

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.)

Gæst: Jan Thietje, statsaut. Revisor, Deloitte

Afbud: Ingen

# 1. Godkendelse af referat

## 1.1. Bestyrelsesmøde den 22. februar 2016

Der er ikke indkommet nogen indsigelser.

### Indstilling

Indstilles til godkendelse.

### Beslutning:

Godkendt og underskrevet.

## 1.2. Årsrapport 2015

v/Deloitte - se bilag.

### Indstilling

### Beslutning:

Statsaut.revisor Jan Thitje gennemgik protokollen til årsrapporten for 2015, Hovedforeningen og afdelingerne.

Hovedforeningen 2015:

|             |              |
|-------------|--------------|
| Resultat    | t.kr. 106    |
| Aktiver     | t.kr. 46.027 |
| Egenkapital | t.kr. 13.536 |

Afdelingerne:

Årets drift har resulteret i, at 13 afdelinger udviser et overskud på t.kr. 805 mod sidste års 13 afdelinger og et overskud på t.kr. 818.

Herudover viser 15 afdelinger underskud på i alt t.kr. 2.085 mod sidste års 15 afdelinger og et underskud på t.kr. 2.433.

I afdeling 18, 21, 26, 32 og 40 overstiger underskudssaldoen primo 3 måneders bruttolejeindtægt, hvorfor afdelingerne er teknisk insolvente. Der er medtaget supplerende oplysning i revisionspåtegningen i afdelingsregnskaberne.

Revisionsprotokollat til årsregnskab 2015 blev godkendt og underskrevet.

## **2. Efterretningssager**

### **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 trækningsret samt brug af dispositionsfonden.  
Opgørelse Landsbyggefonden – 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. 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. (gentagelse)

Bilaget er vedhæftet sidste dagsorden 22. februar 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 4. april 2016.

#### **Indstilling**

Ingen.

#### **Beslutning:**

- KB tilladelse til nedreovering.
- EU projekt, solceller i tagflade.
- TAB og forsøgsprojekt vedr. ventilation
- Underskud i SALUS
- Opgradering af Webbolig
- Temaer ved SALUS repræsentantskabsmøde.

### **5.2.8. kreds**

Generel orientering.

#### **Indstilling**

Ingen.

#### **Beslutning:**

- Valgmøde
- Tema ASA
- Arbejdsweekend
- Kredsweekend konference

### **5.3. Tønder Fjernvarme**

Orientering v/Peter Nørkjær.

#### **Indstilling**

Ingen.

#### **Beslutning:**

- Overblik over økonomi for 2015/2016
- Ny central er oppe at køre
- Ny tank
- Nyt styringssystem

## **5.4. Kontaktudvalg**

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

### **Indstilling**

Ingen.

### **Beslutning:**

Intet nyt.

## **6. Bestyrelsesanliggender**

### **6.1. Afdeling 18 - Økonomi**

Afdeling 18 har tidligere og siden regnskabsafregningen for 2012 haft problemer som følge af insolvens. Der bør derfor iværksættes tiltag til løsning af situationen og 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)

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

### **Indstilling**

Intet.

### **Beslutning:**

Taget til efterretning.

## **6.2. 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 !!

### **Indstilling**

Drøftelse.

### **Beslutning:**

Efter en drøftelse af beretningen blev det besluttet, at oversigt over afdelinger med underskud skal fremlægges på repræsentantskabsmødet for at understrege alvoren i den negative udvikling.

Taget til efterretning.

## **6.3. Mødedatoer 2016/2017**

Forslag til bestyrelsesmøder:

Mandag den 29. august 2016, kl. 16.00

Tirsdag den 29. november 2016, kl. 09.00

Mandag den 20. februar 2017, kl. 09.00

Mandag den 24. april 2017, kl. 16.00 - Revisormøde.

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

Forslag til TAB's Besigtigelsestur:

Tirsdag den 9. august 2016, kl. ??

Forslag til Personalejulefrokost:

Fredag den 2. december 2016, kl. ??

Forslag til Ordinært Repræsentantskabsmøde:

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

### **Indstilling**

Til godkendelse.

### **Beslutning:**

Følgende tilrettes: (LAGA)

Besigtigelsesturen er i år Tønder by med start kl. 16.00 og middag kl. 18.00. Spisested aftales med formanden.



Personalejulefrokost:  
Administrationen arrangerer med start kl. 16.00.

Mødet den 29. august 2016 flyttes til kl. 14.00

Mødet den 29. november 2016 flyttes til kl. 16.00.

Taget til efterretning.

#### **6.4. Hvor ser vi os selv i fremtiden ?**

Med fokus på administrationen.

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

Der arbejdes på et oplæg til det kommende møde og der er nedsat en arbejdsgruppe til at udarbejde det. (1 servicemedarbejder, 1 gårdmand, 1 afd.inspektør og 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)

#### **Indstilling**

#### **Beslutning:**

Punktet vedrørende "Boligorganisationens profil" udgår af dagsorden.

Taget til efterretning.

#### **6.5. Regnskab 2015**

Se bilag.

#### **Indstilling**

Til orientering.

#### **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

0416 – Ny piece om Boligstøtten 2016

0516 – Brug af det fælleseuropæiske udbudsdokument (ESP) og ny vejledning om udbudsloven.

0616 - Ministeriets anbefalinger om behandling af skimmelsvampesager.

0716 – NBOS bostadspris 2016

0816 – Nedrivning af almene boliger

0916 – Nye regler om elforsyning den 1. april 2016

1016 – Digitalt beboerdemokrati

1116 – Lovforslag om frit valg på kabel-tv-området

1216 – Ansøgningspulje – støtte til rådgivning af udsættelsestruede lejere

1316 – Indstil jeres boligorganisation til ”European responsible housing awards 2016” Europæisk pris for alment samfundsansvar.

1416 – Boligorganisationerne skal forebygge arbejdsrelateret vold i fritiden.

1516 – Energitilsynet har åbnet ny uafhængig el-prisguide til forbrugerne 1. april 2016

1616 - MATERIALE OM PERSONDATAPOLITIK MV. PÅ HR-OMRÅDET

1716 - ÆNDRING AF STØTTEBEKENDTGØRELSEN – SKØDEKRAV FOR EJERLEJLIGHEDER OG FORLÆNGELSE AF 9-MÅNEDERS FRISTEN

### Indstilling

Ingen.

### Beslutning:

Taget til efterretning.

## **8.2. Nyt fra Landsbyggefonden**

Der er fremsendt følgende cirkulærer:

Nr.            Indhold kort skitseret

[703 – Ny forbedret udgave af rengskabsindberetningssystemet.](#)

[704 – Kursus om regnskabsindberetning til Landsbyggefonden.](#)

[705 - Huslejestatistik 2016](#)

[706 - Anvisninger i den almene boligsektor 2015](#)

### **Indstilling**

#### **Beslutning:**

Taget til efterretning.

## **8.3. Siden sidst – SALUS Netsuite**

Der er oploadet følgende dokumenter:

Referat fra bestyrelsesmødet den 22. februar 2016.

### **Indstilling**

#### **Beslutning:**

Taget til efterretning.

## **9. Beboeransliggender – Lukket punkt**

## **10. Personaleforhold – Lukket punkt**

### **10.1. Administration**

## **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**

### **Indstilling**

#### **Beslutning:**

Intet at referere.

## 12. Eventuelt

Den i referatet fra mødet den 22. februar 2016, under punkt 3.1, konsekvens beregning efterlyses.

Formanden kom med en opfordring til at deltage i bestyrelseskonference på Nyborg Strand.

Der kommer 50 nye arbejdspladser hos SKAT i Tønder.

Møder 2016:

Ordinært repræsentantskabsmøde:  
Tirsdag den 10. maj 2016 - Hotel Tønder Hus

SALUS Repræsentantskabsmøde 2016  
Lørdag den 21. maj 2016 på Folkehjem i Aabenraa.

2016

Fælleskurser i SALUS:

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.

2017:

Budget  
Torsdag den 2. marts 2017 - Scandic Sønderborg.

Vedligeholdelse og fraflytning  
Torsdag den 14. september 2017 - Folkehjem, Aabenraa.

Introduktion for nyvalgte  
Torsdag den 5. oktober 2017 - Hotel Tønder Hus, Tønder.

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

Tønder, den 25. april 2016

Børge Rossen

Leif Nielsen

Peter Nørkjær

Niels M. Mathiesen

David Steensen

Torben A. Glerup

Birthe M. Hansen