

TAB - Organisationsbestyrelsen (TAB organisationsbestyrelsesmøde)

22-02-2023 16:00 - 19:00

Nørremarksvej 18A, Tønder

**Mødedeltagere : Anders C. Mogensen, Børge Rossen, Caja Vallentin
Nielsen, Jens Erwin Lorenzen, Knud Esmann, Susanne Nørskov Jordt,
Susanne Sørensen, Toke Arndal
Afbud: Susanne Sørensen**

Indhold

Punkt 1: Organisationen.....	1
Punkt 2: Økonomi.....	2
Punkt 3: Afdelingerne.....	2
Punkt 5: Øvrige orienteringssager.....	3
Punkt 6: Kommende møder.....	4
Punkt 7: Eventuelt.....	4
Punkt 8: Underskriftsark.....	4

Punkt 1: Organisationen

1. Godkendelse af referat fra 15. december 2022 - underskrevet via Penneo
Revisionsprotokol
2. Foreningsanliggender
 1. SALUS
 2. 8. Kreds
Referat kredsrepræsentantmøde 24.11.2022 - bilag
 3. Tønder Fjernvarme
 4. Tønder Kommune
Budget tivst vedr. afd. 24 er afgjort, og budget for 2023 dermed endelig godkendt.
 5. Budget 2024 - bilag
Budget 2024 spec. - bilag
Sidste års tal er ikke retvisende, da årsregnskabet ikke er afsluttet endnu.
 6. Norlys
 7. Orientering kloakseparering - bilag
 8. Orientering SALUS' strategi - bilag
 9. Referat fra drøftelse af sammenlægning skærbkæ, Toftlund og Tønder - bilag
3. Bestyrelsesanliggender
 1. Orientering om beslutningen for det fremtidige servicecenter
 - Beboerservice - bilag
 - Serviceniveau fremover ved driften i TA - bilag
 2. Grunden på Bargumsvej
 3. Formandsdrøftelser om sammenlægning
 4. Godkendelse af foreløbig dagsorden repræsentantskabsmøde 2023 - bilag
 5. Liste over bestyrelsesmedlemmer - bilag
4. Medlemsanliggender

Den 25. november 2022

Referat

8. kreds – Kredsrepræsentantsmøde

24. november 2022 kl. 17:00

Folkehjem, Haderslevvej 7, 6200 Aabenraa

1	Godkendelse af dagsorden	Godkendt
2	Til drøftelse Materiale fra BL's bestyrelse	8. kreds holder sig orienteret om dagsordener og drøftelser i BL's bestyrelse gennem det materiale, som udarbejdes til kredsene i form af resumeer og orienteringspunkter. Væsentligste pointer: Aktuel Boligpolitik: Fokus på inflationen og dens konsekvenser, herunder hjælpepakker. BL argumenterer for mere målrettet støtte til de borgere der har størst behov, evt. over boligstøtten. Udmøntning af vinterpakke (hjelpepakker i øvrigt), herudover udfordringer med det konkrete forslag om indefrysning. Det afventer regeringsdannelsen – mulig alternativ model: lån fra disp. fonden med garanti af udlånet. Almene bolig dage 2023: Vil bestå af 3 elementer: <u>Lokale folkefestivaler</u> i ca. 5 boligområder rundt omkring i landet i samarbejde med en række udvalgte boligorganisationer. I tillæg til arrangementerne vil der blive udviklet et "Gør det selv-kit", som kan rekvireres til brug i egne organisationer. <u>Undersøgelse af beboerengagement og -demokrati</u> Undersøgelsen vil dække bredt på tværs af landet og blive gennemført hen over året 2023 sideløbende med folkefestivalerne. <u>Fælles konference</u> på Tivoli Hotel, hvor der udover beboerengagement vil være fokus på sociale indsatser og bæredygtighed, energi og klima. Kredsen ønsker at se på muligheden for fælles transport. Overenskomstudvalg er nedsat under BL's Bestyrelse – kreds næstformanden deltager i dette.
3	Til drøftelse og beslutning Almene mål – opsamling 2022 under BL's repræsentantskabsmøde	Med et nedslag halvvejs i målsætningsperioden får repræsentantskabet mulighed for at præsentere, hvordan de har arbejdet med et eller flere af temaerne i Almene Mål. Dette sikrer et fortsat fokus i arbejdet med at omsætte mål til handling.

	På Repræsentantskabsmødet reflekterer kredsene ved kredsledelserne over arbejdet med Almene Mål. En midtvejsstatus vil således have karakter af en erfaringsudveksling og gensidig inspiration til det videre arbejde i målsætningsprogrammets sidste år. Kredsbestyrelsen indstiller, at kredsene orienterer om følgende: Udvalget arbejder med: Byer i balance med udgangspunkt i den tilgang Tønder Kommune præsenterede under arbejdsweekenden. Udvalget har under deres møde 7. november udarbejdet et mini-kommissorium. (Se næste afsnit: Orientering fra Almene Mål Udvalg) Repræsentantskabet arbejder desuden videre med den idé om, at invitere en "vild med vilje"-ambassadør til et kreds-møde. Her inviteres også beboere der har gode fortællinger om, hvor godt det fungerer i deres område. Konklusion ift. BL's Repræsentantskabsmøde: Der er udpeget 4 kredse der vil præsentere en kort status fra scenen på deres arbejde under repræsentantskabsmødet: 2., 3., 6. og 7. kreds. Orientering fra Almene Mål Udvalg Udvalgets succeskriterier og produkter 1. Møde på boligsiden i de fire kommuner om fælles front. Afklaring af, hvad vi er enige om og hvad vi ikke bliver enige om og dermed om, hvad man går i byen med sammen. 2. Politikermøder/møder med ledende administrative medarbejdere: hvordan kan vi gøre X kommune attraktiv med en sund, blandet by med private og almene boliger? Udvalget udarbejder et fælles videnskabeligt oplæg i form af et slideshow, som man på boligsiden i de fire kommuner selv kan arbejde videre med. Boligselskaberne i kommunen skal danne fælles front og man skal forblive i helikopteren. Her skal man både beskrive ambitionen om den blandede by, tilbyde et samarbejde og beskrive hvad man kunne savne ift. at nå målet. Kredsrepræsentantskabet støttede op om planerne – og dette arbejde spiller sammen med arbejdet i Lokal Interessebevarelsesudvalg.
4 Til drøftelse og beslutning Tilsynskonference	D. 11. oktober blev der afholdt en Tilsynskonference med inviterede fra kommuner og boligorganisationer. Konferencen havde primært til formål at arbejde med Styringsdialogen og de redskaber, der er knyttet dertil. Der gives en kort orientering om konferencens indhold.

	Drøftelse i kredsrepræsentantskabet – hvordan foregår styringsdialogerne og har man nogle gode idéer til at hæve kvaliteten? Generelt: De fire kommuner håndterer Styringsdialogen meget forskelligt. Der er generelt meget fokus på tal og på dokumentationspakken og man kunne ønske mere fokus på politik og strategi. Man savner samtidig politisk deltagelse fra kommunens side til møderne. Vi skal som boligside være gode til at melde emner ind og dermed selv hjælpe med at få et godt udbytte af dialogen. Arbejdet i kredsudvalgene (beskrevet i ovenstående punkt) skal gerne understøtte dette.
5 Til drøftelse og beslutning Forretningsorden for kredsrepræsentantskabet	Kredsbestyrelsen indstiller, at kredsrepræsentantskabet drøfter og beslutter, om der skal tages initiativ til, at der nedfældes en forretningsorden for kredsrepræsentantskabet. Hvis <i>ja</i> udarbejdes et forslag til det kommende kredsrepræsentantmøde. Godkendt
6. Til orientering/ vidensdeling Energiadfærd – Vidensdeling v. Kreds næstformanden	Salus har afholdt møder med beboere ang. energiadfærd. De har været meget vellykkede og anbefales herme til resten af kredsen. Har I brug for mere info, så er I velkommen til at kontakte den tekniske chef Brian Skou Juhler Larsen, bsjl@salus-bolig.dk
7 Til drøftelse www.danmarkbolig.dk	Se skriftlig orientering nedenfor
8 Eventuelt	Intet at berette

Med venlig hilsen - Mette Tams

DanmarkBolig.dk – fælles portal for alle almene boliger i DK

Det indstilles, at kredsbestyrelsen tager orienteringen om DanmarkBolig.dk - den fælles portal for almene boliger – til efterretning.

Det indstilles, at portalen præsenteres på kommende møde i kredsrepræsentantskabet for at udbrede kendskabet til portalen og drøfte øget brug af portalen.

Baggrund

www.DanmarkBolig.dk er en portal udviklet af Landsbyggefonden i samarbejde med Indenrigs- og Boligministeriet, BL Danmarks Almene Boliger og KL og er en portal over alle de almene boliger i Danmark. Dvs. den boligsøgende kan på én portal finde en oversigt over samtlige ungdomsboliger, familieboliger, enkeltværelser og ældreboliger i hele landet samt en oversigt over, hvor der måtte være ledige boliger. Portalen er et tværgående, landsdækkende supplement til boligorganisationernes egne hjemmesider, og DanmarkBolig.dk skaber overblik over boligudbuddet og er samtidig et godt 'udstillingsvindue' for de almene boliger. Portalen kan især være aktuel i de områder og kommuner, hvor der måske er udlejningsvanskeligheder, eller hvor beboere ønsker at flytte på tværs af kommuner og boligorganisationer.

Portalen fungerer på den måde, at den boligsøgende bliver ledt direkte over til boligorganisationernes hjemmeside og venteliste. Det er non-profit portal, og den boligsøgende skal ikke betale for oplysningerne på siden.

DanmarkBolig.dk har eksisteret i en årrække, men er blevet fornyet og har i den forbindelse udviklet kampagne for at udbrede kendskabet via forskellige kanaler:

<https://da-dk.facebook.com/danmarkbolig/>

<https://www.instagram.com/danmarkbolig/?hl=da>

<https://heartbeats.dk/?s=Almenerne>

Landsbyggefonden kan tilbyde at lave gratis eksponeringspakker til boligorganisationerne, hvis der er konkrete ønsker.

Tønder Andelsboligforening**LBF - selskabsnr.****395****Forslag til budget for****01-01-2024****31-12-2024**

	Budget næste år	Budget indeværende år	Ændring	Resultat sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvedlag m.v., 501	55.000	51.000	4.000	51.575
Mødeudgifter, kontingenter m.v., 502	59.500	58.200	1.300	45.357
Personaleudgifter, 511	1.700.060	1.748.500	-48.440	2.186.571
Forretningsførelse, 512	1.918.000	1.781.500	136.500	1.766.400
Kontorholdsudg. (incl EDB-drift), 513	295.000	262.000	33.000	288.324
Kontorlokaleudg. (incl. Afskrivning ejendom), 514	115.000	140.000	-25.000	79.486
Afskrivning driftsmidler, 515	10.000	10.000	0	0
Særlige aktiviteter, 516	3.100	0	3.100	3.100
Revision, 521	80.000	78.000	2.000	100.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter (inc. Kurstab), 532	607.000	607.000	0	28.174
Henlæggelser af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 533	10.786.000	10.846.000	-60.000	9.753.996
Ekstraordinære udgifter, 541	0	0	0	1.005.000
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.1	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.2	0	0	0	0
Henlæggelse til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	15.628.660	15.582.200	46.460	15.307.982
INDTÆGTER				
Administrationsbidrag:				
Afdelinger i drift, 601.1	4.129.200	4.129.200	0	0
Tillægsydelse, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer m.v., 602	0	0	0	-400
Renteindtægter, 603	607.000	607.000	0	13.710
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	10.786.000	10.846.000	-60.000	9.753.996
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag nybyggeri, 605.2	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.1	0	0	0	0
Bestyrelsesvedlag forbedringsarbejder 606.2	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	0
Korrektion tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	0	0	0	644.872
Årets underskud, 621	0	0	0	0
Samlede indtægter	15.522.200	15.582.200	-60.000	10.412.178
Reduktion/forhøjelse	106.460	0	-106.460	-4.895.805
Balance	15.628.660	15.582.200	46.460	15.307.982

Forhøjelse af administrationsbidrag**I alt**

2,58%

Tønder Andelsboligforening

Nørremarksvej 18A

6270 Tønder

salus@salus-bolig.dk

Budgetkontrol Periode: indeværende år - Initial: lij - Udskrevet: 25-01-2023 08:27:59

Selskab	Afdeling	Kontonummer	Kontonavn	Budget2	ÅTD budget	Sidste år
95	0	500020	RESULTATOPGØRELSE			
95	0	500030	ORDINÆRE UDGIFTER			
95	0	501000	BESTYRELSESVEDERLAG MV.			
95	0	501010	1. Bestyrelsesvederlag m.v. Afd. i drift	55.000,00	51.000,00	51.575,47
95	0	501100	Bestyrelsesvederlag i alt	55.000,00	51.000,00	51.575,47
95	0	502000	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV.			
95	0	502020	Udgifter til kurser og møder Bestyrelse	50.000,00	30.000,00	40.137,98
95	0	502120	Best. Godtgørelse kørsel diæt mv	4.500,00	3.200,00	4.828,70
95	0	502220	Div. repræsentation og gaver mv bestyrelse	5.000,00	5.000,00	250,00
95	0	502420	Andre best. Udgifter	0,00	20.000,00	140,00
95	0	502500	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	59.500,00	58.200,00	45.356,68
95	0	511000	PERSONALEUDGIFTER			
95	0	511010	1. Lønninger, adm. personale	1.422.860,00	1.482.000,00	1.512.819,84
95	0	511012	1.2. Lønninger, andre	0,00	0,00	12.947,07
95	0	511013	Kørsel personale	40.000,00	35.000,00	45.403,39
95	0	511014	Fritvalgsordning	0,00	13.000,00	0,00
95	0	511020	2. Pension/pensionsbidrag	199.200,00	207.500,00	206.743,40
95	0	511030	3. Andre udgifter til social sikring	15.000,00	0,00	10.680,55
95	0	511031	3.1 ATP-bidrag	13.000,00	11.000,00	12.582,38
95	0	511040	4. Fremmed assistance	0,00	0,00	388.985,92
95	0	511050	Forskydning feriep.tilsvaer funkt	10.000,00	10.000,00	0,00
95	0	511100	10. - Ref. syge- og dagpenge mv	0,00	-10.000,00	-3.592,00
95	0	511110	Personaleudgifter i alt	1.700.060,00	1.758.500,00	2.190.162,55
95	0	511700	SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	1.700.060,00	1.748.500,00	2.186.570,55
95	0	512000	FORRETNINGSFØRELSE I ØVRIGT			
95	0	512020	Administrationsbidrag til Salus	1.918.000,00	1.781.500,00	1.766.400,00
95	0	512500	FORRETNINGSFØRELSE I ALT	1.918.000,00	1.781.500,00	1.766.400,00
95	0	513000	KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT			
95	0	513020	Kontorartikler og tryksager	25.000,00	30.000,00	16.962,29
95	0	513021	Kopimaskine, fax og telefon udg.	45.000,00	20.000,00	46.881,83
95	0	513022	EDB udgifter	7.500,00	7.500,00	2.282,99
95	0	513023	Småanskaffelser	15.000,00	10.000,00	38.273,75
95	0	513120	Abonnementer og kontigenter og forsikringer	40.000,00	40.000,00	16.564,60
95	0	513121	Annoncer og reklame	7.500,00	17.500,00	7.272,50
95	0	513220	Juridisk Assistance	10.000,00	10.000,00	149,00
95	0	513320	Kursus og møder pers.	50.000,00	30.000,00	48.369,18
95	0	513321	Øvrige personale udgifter	65.000,00	65.000,00	67.446,60
95	0	513322	Jubilæum mv.	0,00	0,00	3.586,00
95	0	513420	Porto, fragt og udgifter til bude	15.000,00	25.000,00	12.849,50
95	0	513421	Diverse gebyrer og afrundinger	15.000,00	7.000,00	13.060,80
95	0	513422	Kontorhold i øvrigt	0,00	0,00	14.624,51
95	0	513500	KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	295.000,00	262.000,00	288.323,55
95	0	514000	KONTORLOKALEUDGIFTER INKL. AFSKRIVNINGER			
95	0	514040	4. El	10.000,00	10.000,00	0,00
95	0	514060	6. Forsikringer	10.000,00	10.000,00	56.941,00
95	0	514070	7. Renovation, vedl.hold, reng. m.v.	25.000,00	50.000,00	22.545,03
95	0	514080	8. Int. forrentning, EK bundet i adm.ejd.	10.000,00	10.000,00	0,00
95	0	514090	9. Afskrivning, adm.ejendom	60.000,00	60.000,00	0,00
95	0	514115	NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	115.000,00	140.000,00	79.486,03
95	0	515000	AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER			
95	0	515030	3. Afskrivninger EDB	10.000,00	10.000,00	0,00

Budgetkontrol Periode: indeværende år - Initial: lij - Udskrevet: 25-01-2023 08:27:59

95	0	515050 AFSCRIVNINGER DRIFTSMIDLER I ALT	10.000,00	10.000,00	0,00
95	0	516000 SÆRLIGE AKTIVITETER			
95	0	516320 Personaleforening tilskud	3.100,00	0,00	3.100,00
95	0	516500 SÆRLIGE AKTIVITETER I ALT	3.100,00	0,00	3.100,00
95	0	521000 Revision	80.000,00	78.000,00	100.000,00
95	0	530000 BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	4.235.660,00	4.129.200,00	4.520.812,28
95	0	532000 RENTEUDGIFTER			
95	0	532310 2.1. Renter afdelinger, henlagte midler	101.000,00	101.000,00	0,00
95	0	532410 3. Renter bankgæld	0,00	0,00	26.844,37
95	0	532610 5. Kurstab, obligationer m.v.	360.000,00	360.000,00	0,00
95	0	532650 6. Kurtage m.v. obligationsbeh.	56.000,00	56.000,00	0,00
95	0	532710 8. Andre renter	90.000,00	90.000,00	1.329,71
95	0	532900 RENTEUDGIFTER I ALT	607.000,00	607.000,00	28.174,08
95	0	533000 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV.			
95	0	533010 1. Afd. bidrag til disp.fonden	535.000,00	535.000,00	0,00
95	0	533030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån	3.265.000,00	2.450.000,00	3.263.872,12
95	0	533052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.	5.925.000,00	5.590.000,00	5.917.209,00
95	0	533055 6. Indbet. til Nybyggerifonden.	335.000,00	335.000,00	0,00
95	0	533058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	575.000,00	1.785.000,00	572.914,52
95	0	533059 9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	151.000,00	151.000,00	0,00
95	0	533060 HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	10.786.000,00	10.846.000,00	9.753.995,64
95	0	540000 SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	11.393.000,00	11.453.000,00	9.782.169,72
95	0	541000 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
95	0	541020 Korrektioner tidl. år	0,00	0,00	15.625,00
95	0	541120 Disp. tilskud t/dækning af lejetab (afd.)	0,00	0,00	-5.107,60
95	0	541420 Ekstraordinære udgifter i øvrigt	0,00	0,00	994.483,02
95	0	541500 EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0,00	0,00	1.005.000,42
95	0	550000 UDGIFTER I ALT	15.628.660,00	15.582.200,00	15.307.982,42
95	0	560000 UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	15.628.660,00	15.582.200,00	15.307.982,42
95	0	600010 ORDINÆRE INDTÆGTER			
95	0	601000 ADMINISTRATIONS BIDRAG			
95	0	601010 1. Adm. bidrag egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	-3.349.200,00	-4.129.200,00	0,00
95	0	601320 1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling	-780.000,00	0,00	0,00
95	0	601900 ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-4.129.200,00	-4.129.200,00	0,00
95	0	602000 LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
95	0	602220 22. Udlejningsindt. m.v. kontorlokaler	0,00	0,00	400,00
95	0	602300 LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER I ALT	0,00	0,00	400,00
95	0	603000 RENTEINDTÆGTER			
95	0	603100 1. Renteindtægter afdelinger	-101.000,00	-101.000,00	0,00
95	0	603130 3. Renteindtægter obligationer (incl. kursgevinster)	-416.000,00	-416.000,00	-13.710,00
95	0	603160 7. Renteindtægter i øvrigt	-90.000,00	-90.000,00	0,00
95	0	603190 RENTEINDTÆGTER I ALT	-607.000,00	-607.000,00	-13.710,00
95	0	604000 AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV			
95	0	604010 1. Afd. bidrag til disp.fonden	-535.000,00	-535.000,00	0,00
95	0	604030 2. Ydelser fra afd. udamort.lån	-3.265.000,00	-2.450.000,00	-3.263.872,12
95	0	604052 5. Indbet. til Landsbyggefonden.	-5.925.000,00	-5.590.000,00	-5.917.209,00
95	0	604055 6. Indbet. til Nybyggerifonden.	-335.000,00	-335.000,00	0,00
95	0	604058 8. Pligtmæss. bidrag Landsbyggefonden.	-575.000,00	-1.785.000,00	-572.914,52
95	0	604059 9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	-151.000,00	-151.000,00	0,00
95	0	604060 AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV I ALT	-10.786.000,00	-10.846.000,00	-9.753.995,64
95	0	610000 SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	-15.522.200,00	-15.582.200,00	-9.767.305,64
95	0	611000 EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			

Budgetkontrol Periode: indeværende år - Initial: lij - Udskrevet: 25-01-2023 08:27:59

95	0	611020	Korrektioner tidl. år	0,00	0,00	-11,51
95	0	611120	Tilskud t/dækning lejetab/frafly	0,00	0,00	5.107,60
95	0	611420	Ekstraordinærer indtægter i øvrigt	0,00	0,00	-649.968,00
95	0	611500	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0,00	0,00	-644.871,91
95	0	620000	INDTÆGTER I ALT	-15.522.200,00	-15.582.200,00	-10.412.177,55
95	0	630000	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-15.522.200,00	-15.582.200,00	-10.412.177,55
95	0	633000	RESULTAT I ALT	106.460,00	0,00	4.895.804,87

Notat

Sag nr. 220103

Sagsnavn : Tønder Andelsboligforening. Kloakseparation
Dato : 16-12-2022
Udarbejdet af : Jørn Plauborg
Emne : Kloakseparation. Analyse af omfang, entreprise- og rådgiveromkostninger
Tilsendt : SALUS

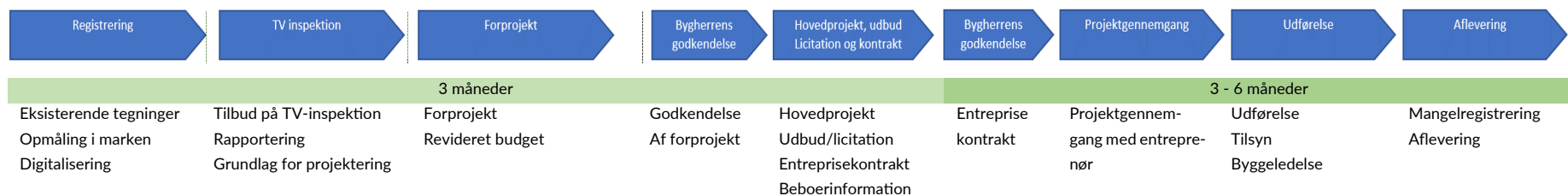
1. Forudsætninger for analysen

SALUS har bedt OJ Rådgivende Ingeniører A/S om en vurdering af omkostningerne på den manglende kloakseparation for sine afdelinger. Til det har SALUS udarbejdet en oversigt for hver afdeling i de enkelte boligforeninger indeholdende oplysninger om hvilke kloakledninger der skal separeres efter kommunalt påbud. Tidshorisonten for gennemførelse af separation bliver en forhandling mellem SALUS og kommunen, og er pt. ukendt.

Budget for entrepriseomkostninger er dannet ved hjælp af erfaringspriser fra lignende opgaver som OJ har gennemført.

2. Projektering, entrepriseudbud og udførelse

Gennemførelse af projektering, udbud, licitation og udførelse vil ske efter nedenstående skematiske proces:



3. Tidshorisont

Det anbefales at projektering og udførelse samles "klumper" for at effektivisere gennemførelsen, og det skal forventes at udførelsen af kloakarbejdet vil vare 3 - 6 mdr. afhængig af størrelse og omfang.

4. Konklusion fra analysen

Samlet analyseresultat for Tønder Andelsboligforening ses i detaljer i vedlagte bilag (beløb ekskl. moms).

Entrepriseomkostninger: 1.121 tus. kr.
 Rådgivning: 168 tus. kr.
 Udarbejdelse af analyse: 1 tus. kr.

Bilag:



Analyseresultat
TAB.pdf



Digitalisering



Jimmy Povlsen

Visioner

1. Styrket cyber- og Informationssikkerhed
2. Sammenhængende service for beboere, boligsøgende og administrationen
3. Mere tid til kerneopgaven gennem øget brug af teknologi
4. Accelerering af grøn omstilling gennem digitale løsninger
5. Et stærkt, etisk og ansvarligt digitalt fundament
6. Rustet til en digital fremtid

Principper

1. Det digitale skal være til gavn for alle, skabe vækst og understøtte konkurrenceevne og produktivitet
 - a. Digitale investeringer skal fokuseres der, hvor de kan løse konkrete problemer og lette hverdagen for beboerne og administrationen
 - b. Digitaliseringen skal styrke - og bidrage til vækst, produktivitet og styrke konkurrenceevne
 - c. Alle uanset digitale kompetencer skal kunne begå sig
2. Den digitale udvikling skal ske med fokus på sikkerhed, ansvarlighed og etik
 - a. Data og digitale løsninger skal udvikles og anvendes på en ansvarlig og gennemsigtig måde, så alle ved, at deres oplysninger behandles ansvarligt
 - b. Sikkerheden i digitale løsninger skal styrkes og være i centrum i udviklingen af nye digitale løsninger.
3. Data er et fælles gode, som skal bidrage til vækst og innovation
 - a. Værdifulde data, der ikke er personhenførbare, skal gøres tilgængelige, for at skabe innovation og udvikling

- b. Dataindsatser skal koordineres og sikre, at indsatserne er sammenhængende og centrerede omkring dem, de skal skabe værdi for

Strategiske indsatser / handlingsplan

- Oprette en cyber- og informationssikkerhedsfunktion
- Indsats med fokus på øge kompetenceniveauet og ledelsesforankringen inden for cyber- og informationssikkerhed
- Elektronisk syn - bedre udbygget
- Oprettelse af et Drift-center, for eksempelvis indberetning af fejl- og mangler.
- Udbygge "Elektronisk udbud"



Nybyggeri og renovering



Jimmy Povlsen

Visioner

- Vi bygger bæredygtigt og klimavenligt, til gavn for beboer og miljøet.
- Vi bygger tidssvarende boliger til en fornuftig husleje som er tilgængelige for den målgruppe, vi udlejer til.
- Vi sikrer medindflydelse i boligen ved at inddrage beboerdemokratiet
- Vi vil ved nybyggeri være med til at fremme den almene sektor i almindelighed.

Principper

- Vi bygger bæredygtigt ved at indtænke genanvendelighed og energieffektive løsninger. Ved valg af løsninger og materialer vil vi sikre en lav CO2 udledning.
- Vi sikrer miljø og klima ved at indtænke LAR (Lokal Afledning af Vand), ved at give plads til naturen igennem biodiversitet og vælge materialer som har et lille CO2 eller klima aftryk. Det er materialer der er mærket miljøvenligt så som Svanmærket, FSC (Forest Stewardship Council), vugge til vugge eller indeklima mærket.
- Vi opsætter solceller med batteri hvor det er muligt, så vi sikrer en lav forbrugsomkostning for beboerne.
- Vi sikrer tilgængelighed for vores beboer og fremtidssikrer boligerne ved at indtænke totaløkonomi fra starten ved bla. at vælge vedligeholdelsesvenlige løsninger
- Vi er med til at fremme den almene sektor ved at være på forkant med nybygger og renovering. Vi nytænker løsninger og sikrer en god diversitet i projekterne.
- Vi inddrager beboerdemokratiet i valg af materialer så de får medindflydelse på indretning af boligerne. I projekterne indarbejdes der fællesaktiviteter ved at sætte rammer for at fremme fællesskabet i fællesområderne.

- Vi sikrer at vi overholde de nyeste myndighedskrav og er med til at sætte barren højt for den almene sektor ved at gå foran som det gode eksempel.

Strategiske indsatser / handlingsplaner

- Energi- og bæredygtighedsstrategi for renovering og nybyggeri.
- Forretningsgang for byggeudvalg ifm. renoveringer
- Forretningsgang for byggeudvalg ifm. nybyggeri
- Fælles grundlag til byggesager herunder aftalegrundlag (AB) systemet, beskrivelser, udbudsbetingelser, digitalt udbud, IKT mm.



Konkurrence på boligmarkedet



Jimmy Povlsen

Visioner

- At være den mest attraktive samarbejdspartner i Sønderjylland for kunder, der prioriterer kundenær, ansvarlig og digital administration af boliger, som beboerne ønsker at bo og engagere sig i
- At være bredt kendt, anerkendt og respekteret i relevante netværk for den ansvarlige udvikling og administration vi leverer
- At opnå effektivisering og optimering i samspil med vores kunder og på deres præmisser
- At styrke organisationen gennem en målrettet indsats for at få flere medlemmer med i Salus fællesskabet, så vi sammen får et stort og varieret udbud af "hjem til Sønderjylland", der dækker hele regionen

Principper

- Vi vil være en troværdig samarbejdspartner, som udfordrer og vejleder beboerdemokratiet samtidig med, at vi anerkender de beboerdemokratiske regler. Vi vil fremme handlefriheden, men samtidig stille krav om faglighed, ansvarlighed og dokumentation i forhold til de fastlagte politikker og målsætninger
- Vi værner om det enkelte boligselskabs behov, integritet og selvbestemmelse samtidig med vi tilbyder et foreningsbaseret stærkt fællesskab
- Vi tager ansvar for forskelligheder indenfor et klart defineret kvalitetsniveau, som vi tager udgangspunkt i, i et forpligtende samarbejde om forretningsgange, administrative systemer og design
- Løsninger skal være forsvarlige og omhandle en vurdering af økonomi, drift, miljø og bæredygtighed
- Beslutninger skal tages i overensstemmelse med de politiske målsætninger
- Der arbejdes med stordriftsfordele og samlet ressourceudnyttelse på tværs af organisationerne

Strategiske indsatser

- Målrettet indsats for at øge lejernes kendskab til Salus på SoMe ved at fortælle de gode historier og dermed fremme den positive omtale af organisationen
- Deltage i relevante netværk i alle kommuner for at øge kendskabet til Salus indenfor erhvervslivet og hos politikkerne
- Målrette en del af hjemmesiden mod nye kunder, så det er nemt at få overblik over, hvad Salus tilbyder og hvordan man kontakter Salus med henblik på et evt. samarbejde
- Nedsætte en arbejdsgruppe bestående af beboerdemokrater, medlemmer og ansatte som sammen kan udarbejde en handleplan målrettet nye kunder og kundepleje af eksisterende kunder

Styrke medlemsorganisationen - med f.eks. flere medlemsorganisationer

- måske mere aggressivt
- mere åbenhed om at vi gerne vil være større
- økonomien i SALUS ctr. øvrige organisationer
- arbejdsgruppe fra selskabsbestyrelsen
- bruge hjemmesiden som salgs kanal



Boligsocialt



Jimmy Povlsen

Visioner

1. Vores boligområder har en blandet beboersammensætning i forhold til socioøkonomisk baggrund etnicitet m.v.
2. Alle borgere med særlige udfordringer/behov anvises boliger, som matcher deres behov.
3. Udsatte boligområder løftes løbende gennem boligsociale indsatser og renovering/forbedring af boligmassen.

Principper

1. Gennem udvikling af boligområdernes kvalitet og aftaler om fleksibel udlejning arbejder vi med henblik på at sikre socialt blandede boligområder i forhold til beboernes socioøkonomiske baggrund, etnicitet m.v.
2. Gennem tæt samarbejde med kommuner arbejder vi for, at skabe det bedste mulig match mellem borgeren der anvises og boligen.
3. Vi tager ansvar for at hjælpe med egnet bolig til alle uanset baggrund.
4. Vi understøtter lokale, kommunal og nationale initiativer til boligsocial projekter.

Strategiske indsatser / handlingsplan

- Fortsat understøttelse af boligsociale helhedsplaner støttet af Landsbyggefonden.
- Fortsat administrativ understøttelse af øvrige lokale initiativer til boligsocial indsats.
- Fortsat indsats over for kommunerne i forhold til optimering af hvordan kommunerne anviser boliger til borgere med særlige behov.
- Udarbejdelse af fælles politik for anvendelse af fleksibel udlejning til understøttelse af blandet beboersammensætning.



Beboerdemokrati



Jimmy Povlsen

STRATEGI for BEBOERDEMOKRATI

Visioner

- Et stærkt og velfungerende beboerdemokrati i:
 - Organisationen
 - og afdelingerne

Principper

- Beboerdemokratiet skal være til gavn for alle
- Understøtte det sociale liv i afdelingerne
- Bidrage til trygheden
- Indsatserne skal være sammenhængende og centreret omkring dem, de skal skabe værdi for
- Beboerdemokratiet skal være i fokus og bidrage til udvikling af nye løsninger

Strategiske indsatser / handlingsplan

Det vil vi skabe ved at organisationsbestyrelsen:

- Har fælles fremtidige mål for arbejdet gennem strategier for:
 - Udpeger medlemmer til byggeudvalg, som sammen med organisationsbestyrelsen varetager ansvaret som bygherre i byggesager og større renoveringssager.
 - Vi skal sikre professionel projektstyring, kommunikation og involvering af beboere og beboerdemokrater.
 - Byggeudvalget er nærmeste repræsentant for bygherre, Teknisk afdeling og andre rådgivere, der varetager bygherres interesser.

- Samarbejdet skal tage udgangspunkt i en forventningsafstemning med afdelingen, hvor alle parter er vidende om deres rolle i projektorganisationen og i processen, som fastlægges i en "projektaftale".
- Udpeger/vælge medlemmer til hjælpe med de sociale udfordringer i boligafdelingerne, og som varetager organisationens interesser ved at deltage i styregruppe o.l.
- Afholder et årligt afdelingsbestyrelsesseminar for alle beboerdemokrater.
- Inviterer til et eller flere årlige "Ordet er frit"-møder for alle beboerdemokrater, hvor emner og spørgsmål, som afdelingsbestyrelsen har på hjerte, kan bringes op.
- Udarbejder informationsmateriale om afdelingsbestyrelsernes opgaver og roller og om, hvem afdelingsbestyrelsen/beboerne kan henvende sig til med spørgsmål.
- Udarbejder og vedligeholder en hjemmeside, hvor beboerdemokraterne kan finde dagsordener og referater fra repræsentantskabs- og organisationsbestyrelsesmøder samt vedtægter, forretningsorden, strategier og andre informationer, som er grundlæggende for beboerdemokratiet.
- Sørger for nyheder/nyhedsbreve, så alle beboerdemokrater får mulighed for at følge med i, hvad der sker i organisationen.
- Tilbyder medlemmer af afdelingsbestyrelser, at deltage ad hoc i underudvalg og udviklingsarbejde. Det kan fx være omkring udformning af strategier, deltagelse i redaktionsgrupper o.l.
- Deltager aktivt i de boligafdelinger, hvor beboerdemokratiet trænger til hjælp for at komme til at fungere igen.
- Beboerdemokratiet i boligafdelingerne støttes med individuelle indsatser som:
 - Hver boligafdeling får et medlem af organisationsbestyrelsen som kontaktperson.
Kontaktpersonen giver råd og hjælper boligafdelingen, fx ved at deltage

i afdelingsmøder, fungere som ordstyrer eller ved opstart af nye bestyrelser.

- Organisationsbestyrelsen er repræsenteret i de ejerforeninger, gårdlav o.l., hvor organisationen er forpligtiget til at være medlem, og hvor det giver mening for organisationen at være repræsenteret. Desuden sørger organisationsbestyrelsen for at inddrage boligafdelingerne, hvor det er nødvendigt.
- Nye medlemmer af afdelingsbestyrelserne modtager et velkomstbrev fra organisationsbestyrelsen med oplysninger om, hvad det betyder at være en del af beboerdemokratiet, og med tilbud til nye beboerdemokrater om at deltage i betalte kurser.
- Afdelingsbestyrelser får, ved behov, tilbud om skræddersyede kurser i beboerdemokrati.
- Nyvalgte beboerdemokrater inviteres til møde med organisationsbestyrelsen mindst én gang om året for at tale om det beboerdemokratiske arbejde.
- Afdelingsbestyrelserne opfordres til at involvere beboere i enkeltstående projekter/ad hoc-udvalg – fx når der skal etableres ny legeplads, sæsonfejring m.m. På den måde får beboerne mulighed for at deltage aktivt i boligafdelingen og fællesskabet, uden at man behøver at være medlem af afdelingsbestyrelsen.
- Understøtte "nabo-ambassadør ordningen"



Økonomi og henlæggelser



Jimmy Povlsen

Visioner

- Sikre, at afdelingerne har tilstrækkelige midler til drift og hensættelser til vedligeholdelse, så bygningsmassen og friarealer sikres mod nedslidning og værditab
- Sikre en stabil husleje ved at have nok henlæggelser til at dække udgifterne til den løbende vedligeholdelse

Principper

- Løbende henlæggelser: Vedligeholdelsesudgiften forbundet med de løbende vedligeholdelsesaktiviteter i afdelingerne skal ikke kun betales af lejerne, som bor der på tidspunktet for vedligeholdelsesarbejdets udførelse, men også af tidligere lejere, som har bidraget til det løbende slid på bygningerne
- Tilstrækkelige henlæggelser: Der skal henlægges tilstrækkeligt, så nødvendige vedligeholdelsesaktiviteter kan finansieres af henlæggelser
- Lineære henlæggelser: Henlæggelserne skal være lineære, dvs. at der budgetteres med lige store henlæggelser hvert år i den periode, vedligeholdelsesplanen dækker
- Minimumssaldo: De henlagte midler skal ved hvert års afslutning som minimum udgøre det pågældende års henlæggelser

Strategiske indsatser og handleplan

- Inspektørerne foretager en årlig afdelingsgennemgang med henblik på opdatering af tilstandsrapport og drift- og vedligeholdelsesplanen
- I afdelinger med for få henlæggelser skal de årlige henlæggelser gradvist øges i budgetter, til de når det nødvendige niveau jf. drift- og vedligeholdelsesplanen
- Årlige henlæggelser følger så vidt muligt Landsbyggefondens benchmarkingtal for Syddanmark (henlæggelser pr.

lejemålsenhed)

- Det præciseres, at det er boligorganisationen, der har ansvaret for udarbejdelse af afdelingernes vedligeholdelsesplan. Dermed vil det blive understreget, at afdelingens henlæggelser som udgangspunkt ligger fast ved budgetlægning, ligesom udgifter til lån, skatter og administrationsbidrag. Det vil samtidig synliggøre, at det kræver boligorganisationens accept, hvis en vedligeholdelsesaktivitet forventes finansieret af lån eller tilskud
- Beboerne har mulighed for at justere eller ændre i forslaget til vedligeholdelsesplanen, så længe det justerede driftsbudget fortsat understøtter en forsvarlig drift. Beboerne kan altså ikke fastlægge et driftsbudget, der er mindre end det, der er nødvendigt for at overholde gældende regler.
- Bedre ledelsesinformation til organisationsbestyrelserne og dermed bedre grundlag for at vurdere afdelingernes henlæggelsesniveau. Der skal være sammenhæng mellem henlæggelsesniveauet, drift- og vedligeholdelsesplanen og afdelingens tilstandsrapport

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, jævnfør driftsbekendtgørelsens §§ 62 - 63

Her kan du finde svar på:

- Hvordan er reglerne for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?
- Hvor lang budgetperioden for et langtidsbudget er?
- Kan der anvendes mere til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, end der er budgetteret med?
- Kan afdelingerne henlægge mere på konto 120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401) end budgetteret?

Hvordan er reglerne for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?

Ifølge driftsbekendtgørelsens § 62 skal der i afdelingerne årligt foretages en gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand. På baggrund af dette udarbejdes en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, som er grundlaget for, hvor store henlæggelserne på konto 120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401) skal være.

Af driftsbekendtgørelsen § 63, stk. 3 fremgår det, hvor mange år vedligeholdelses- og fornyelsesplanen skal omfatte.

Følgende gælder:

Startdato Hvor mange år planen mindst skal omfatte

Pr. 1. januar 2018 15 år

Pr. 1. januar 2020 20 år

Pr. 1. januar 2022 25 år

Pr. 1. januar 2024 30 år

Priserne i afdelingernes vedligeholdelses- og fornyelsesplan kan fremtidssikres på følgende måde:

1. Planen/budgettet er et rullende budget, hvilket vil sige, at de budgetterede priser svarer til dagsprisen på udskiftningstidspunktet.
2. Henlæggelserne kan inflationssikres, hvilket sker ved en egentlig inflationsregulering jf. byggeindeket.
3. Henlæggelserne kan inflationssikres via en forrentning af indestående.

Formålet med henlæggelserne til vedligeholdelse og fornyelse er blandt andet at sikre en udjævning af udgifterne hertil. Via en opsparing til kommende udgifter kan store udsving i huslejen undgås. Afdelingerne kan anvende mere af opsparingen, end der er budgetlagt med, hvis udgifterne i planen kommer før end beregnet. Der skal altid minimum stå årets henlæggelser på opsparingskontoen (konto 401).

Afdelingernes henlæggelser foretages på baggrund af de godkendte budgetter og vedligeholdelses- og fornyelsesplaner. Såfremt de budgetterede henlæggelser konstateres utilstrækkelige i væsentlig grad, kan en eventuel ajourføring og tilhørende lejeregulering ske efter de almindelige regler for huslejestigninger og varsel herfor.

Udgift af udgifter og henlæggelser til vedligeholdelse

Resultatopgørelse – Afdelingens udgifter

115 Almindelig vedligeholdelse
(ikke dækket af henlæggelser)

**120 Henlæggelser til fremtidig
planlagt vedligeholdelse**

116 planlagt og periodisk vedligeholdelse
+ 116.1 Afholdte udgifter i året
- 116.2 Dækket af opsparede henlæggelser
= 0 (116 i alt)

Balance – passiver
Henlæggelser (afdelingens opsparing til vedligeholdelse)

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Henlagte midler i alt primo (401 primo)

- Årets forbrug (116.2)

+ Årets henlæggelser (120)

= Henlagte midler i alt ultimo året

Indenrigs- og Boligministeriet.



Udlejning og tomgang



Jimmy Povlsen

Visioner

1. www.salus.dk skal fortsat være den største og foretrukne portal når man søger lejebolig i Sønderjylland.
2. Det skal være så nemt som muligt at leje bolig hos os.
3. Vores boligmasse udvikles løbende, så vi opnår og bevarer en tidssvarende standard.
4. SALUS bliver det fælles brand for alle medlemsorganisationer.

Principper

1. Flest muligt boligsøgende skal kunne betjene sig selv digitalt via hjemmesiden.
2. Mest muligt af processen omkring opskrivning, tilbudsgivning og kontraktindgåelse foregår digitalt.
3. Personlig kontakt koncentrerer sig omkring vejledning og rådgivning om vores boligudbud.
4. Der skal reageres og iværksættes initiativer når konkrete forhold vedr. boligstandard eller økonomi i konkrete boliger eller afdelinger er en udfordring i forhold til udlejning.
5. SALUS skal være brandet udad til i forhold til boligsøgende, beboere. Medlemsorganisationernes egne brands udfases.

Strategiske indsatser / handlingsplan

- Fortsat udvikling af selvbetjeningsløsninger, så alle dele af udlejningsprocessen (opskrivning, besvarelse af tilbud, dokumentation vedr. fortrinsret, kontraktunderskrivelse, opsigelse m.v.) kan ske via digital selvbetjening.
- Fokus på kompetencer indenfor rådgivning og salg ved nyansættelse og kompetenceudvikling.

- Etablering af systematiske årlig opfølgning mellem udlejning, inspektører og forretningsfører overfor boliger, hvor der opleves udlejningsvanskeligheder.
- Opsigelse af alle individuelle annonceringsaftaler o.l. for medlemsorganisationerne.
- Alt kampagne-/merchandisemateriale udføres med SALUS som primært logo. Medlemsorganisationers loge kan tilføjes sidestillet med SALUS-logoet.
 - Dette omfatter alle materialer herunder kalendere, firmabiler, arbejdstøj, tryksager m.v.
- Indsats for navneforandring hos medlemsorganisationer til SALUS "*lokalt område/bynavn*".



Lokalkontorer



Jimmy Povlsen

Visioner

1. Styrket og billigere administration som kan tiltrække medarbejdere med de rigtige kompetencer
2. Sammenhængende service for beboere

Principper

1. Lukning af lokalkontorer skal være til gavn for alle, skabe vækst og understøtte konkurrenceevne og produktivitet
2. Lukningen skal ske med fokus på medmenneskelighed, ansvarlighed og etik

Strategiske indsatser og handleplan

1. Nedlæggelses af lokalkontor
 - a. Udlejning og eventuelt økonomi placeres central beliggende
 - b. Funktioner der kun kan varetages lokalt, flyttes ikke (inspektørerne / synsfunktion / ejendomsfunktionærerne)
2. Lokalefaciliteter søges tilrettelagt i forbindelse med ejendomsfunktionærerne
 - a. Service-center - centralt
 - b. Øget beboer-service



Afdelingssammenlægning



Jimmy Povlsen

Visioner

1. Der skal ske en reduktion med 30 %, svarende til reduktion med ca. 45 afdelinger
2. Lokalt sammenlægning af boligorganisationerne

Principper

1. Alle boligafdelinger skal have en tilstrækkelig størrelse til at give driftsmæssig og beboerdemokratisk, god mening
2. Retningslinjer jfr. Driftsbekendtgørelsen og vedtægterne følges

Strategiske indsatser og handleplan

1. Afdelingsstørrelse, gennemsnit 75 boliger pr. afdeling, på organisationsniveau
2. Afdelinger med færre end 30 boliger søges sammenlagt
3. Afdelinger beliggende i et sammenhængende boligområde skal være én afdeling
4. Sammenlægning af boligorganisationer som minimum på kommune plan



Tønder Andelsboligforening

Referat fra formandsmødet Tønder - Skærbæk – Toftlund

Torsdag den 09. februar 2023

1. Velkomst
2. Der var bred enighed om en sammenlægning i de 3 foreninger, inden for Tønder kommune, vi havde en klar fornemmelse af at vi ville komme til at fremstå en del stærkere, både over for Tønder kommune og Salus.
3. Der skal være en bred fordeling af bestyrelsesposter fra de 3 foreninger, Skærbæk 2 – Toftlund 2 og Tønder 3 bestyrelsesmedlemmer, set i forhold til antal boliger.
4. Hvad kan vi spare: Der er en bred enighed om at det måtte være en besparelse i en sammenlægning, så vi vil bede Toke om at komme med nogle overordnede tal, gerne til det næste møde som gerne skulle kunne afholdes enten i slutningen af april eller først i maj.
5. På det næste møde skal Toke være med og gerne alle bestyrelser eller dem som har muligheden for at kunne deltage, vi forventer et eftermiddagsmøde fra kl.: 15.00 –. Når mødet afholdes før vores generalforsamlinger og repræsentantskabsmøde, så skulle det måske være muligt at fremlægge et forslag allerede i år, selv om vi først regne med at en sammenlægning først kan være muligt om 2 – 3 år.



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Bilag 1. Beboerservice

D. 15.09.2022

Indholdsfortegnelse

Definitionen af et serviceniveau.....	2
Kontaktformer & forbedringer	2
Oplæg på et Servicecenter.....	4
Nye åbningstider	5
Bemanding af servicecenter	5



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Definitionen af et serviceniveau

Vi definerer i teknisk afdeling et serviceniveau i driften som følgende:

"Beboerens mulighed for altid at kunne kontakte ejendomsfunktionen og efterfølgende modtage den forventede hjælp på et givet aftalt tidspunkt."

Kontaktformer & forbedringer

Hjemmesideformularen

Hjemmesideformularen er at foretrække fremfor f.eks. en mail, da den sikrer at vi får alle de nødvendige oplysninger med i første omgang. Hvilket sker ved at beboeren skal udfylde tvangspunkter, såsom adresse og telefonnummer. Den er derfor mere effektiv og kvalitativ end en mail, hvor sådanne data ofte mangler og derved giver en væsentlig længere proces til gene for alle parter.

Hjemmesideformularen er på baggrund af spørgeskemaets besvarelser blevet forbedret og gjort mere brugervenlig. Det er nu lettere at finde formularen på hjemmesiden og specifikt finde ens boligforening og afdeling, samt at angive adressen korrekt via en "drop Down" løsning.

Hjemmesideformular hedder nu mere korrekt: "Fejlmeldinger i din bolig" som i højere grad tydeliggør, at her kan man få hjælp til eventuelle tekniske udfordringer i boligen.

Mail

Mailfunktionen til angivelse af beboerserviceopgaver bibeholdes, men skal udfases i takt med at kendskabet til hjemmesideformularen udbredes. Dette sker for at lede beboeren til at benytte den forbedrede hjemmesideformular, da det giver en mere præcis sagsgang og sparre tid på den administrative del i opgavestyringen.

Vi anbefaler derfor at der ikke henvises til mailadresser på områdekantorer ved henvendelser til driften, men i stedet for henvises til de øvrige kontaktmuligheder på hjemmesiden.

App

En APP løsning på mobiltelefonen er et højt beboerønske og skal derfor undersøges nærmere. Hvorvidt det er muligt, og hvad det vil koste.



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Telefontid & åbningstid med personlig henvendelse

I dag har vi følgende åbningstider i vores boligforeninger:

	Dage	Tider	timer pr. uge
Aabenraa Andelsboligforening			
Hørgaard 273	Mandag til fredag	9.00-9.30	2,5
	Mandag til torsdag	15.00-15.30	2
Tøndervej 117	Mandag til fredag	9.00-9.30	2,5
	Mandag til torsdag	15.00-15.30	2
I alt timer			9
Kolstrup Boligforening			
Jernbanegade 25	Mandag til fredag	9.00-10.00	5
	Mandag til torsdag	15.00-15.30	2
			7
Gråsten Andelsboligforening			
Ahlefeldvej 1	Mandag til fredag	7.00-9.30	12,5
			12,5
Sønderborg Andelsboligforening			
Rådmandsløkken 17 (fjernet)	Mandag til torsdag	15.15-15.45	0
Hvedemarken 1 (Syd)	Mandag til fredag	10.00-10.30	3,5
(2 personer man & tir)	Mandag til torsdag	14.45-15.15	3
Ringbakken 6 (Nord)	Tirsdag, torsdag	7.30-8.00	3
(3 personer på tlf.)	Man, ons, -torsdag	15.00-15.30	3,5
			13
Tønder Andelsboligforening			
Nørremarksvej 18A	Mandag til fredag	7.30-8.30	15
(3 ejendomsfunktionærer på kontor)			15
Toftlund Andelsboligforening			
Damparken 24	Mandag til fredag	7.30-8.15	3,75
			3,75
Skærbæk Boligforening			
Krofennen 8	Mandag til fredag	8.30-9.15	3,75
			3,75
Boligselskabet DANBO			
Nordborg og Havnbjerg	Mandag til fredag	9.00-9.30	7,5
(3 ejendomsfunktionærer med tlf. tid.)			7,5

Total: 71,5

Ved at tilpasse telefon- og åbningstider til beboernes faktiske ønsker og behov, vil der kunne opnås en optimering i tidsforbruget for vores ledende ejendomsfunktionærer og ejendomsfunktionærer og derved skabe et bedre flow i deres arbejde. Det betyder at begge områder bedre kan planlægge driften og vedligeholdelsen af vores boliger.

Oplæg på et Servicecenter

Ved at oprette et Servicecenter gøres det muligt at udvide telefontiden betydeligt. Derved får områdekontorerne mere tid til servicering og vedligeholdelse i afdelingerne.

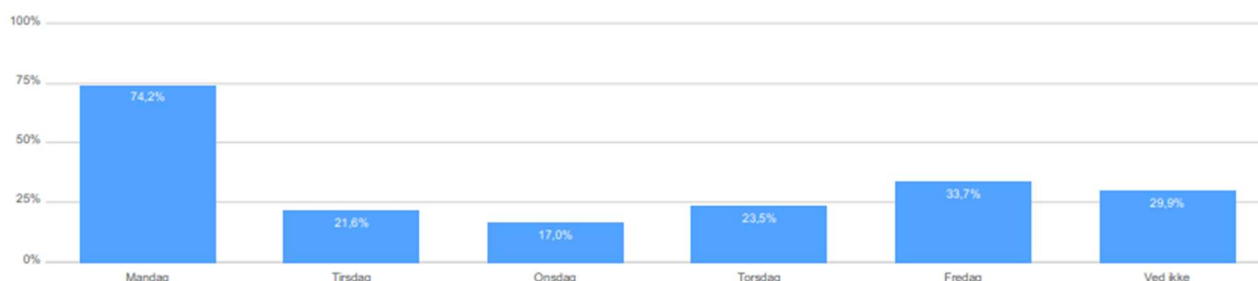
Servicecenterets primære opgave bliver at varetage beboerkontakten ud til driften i boligforeningerne. Herunder bistå med opgavestyringen og planlægning.

Sekundære opgaver såsom; koordinering af syn, revidering af opmåling, BBR-ajourføring, mv.

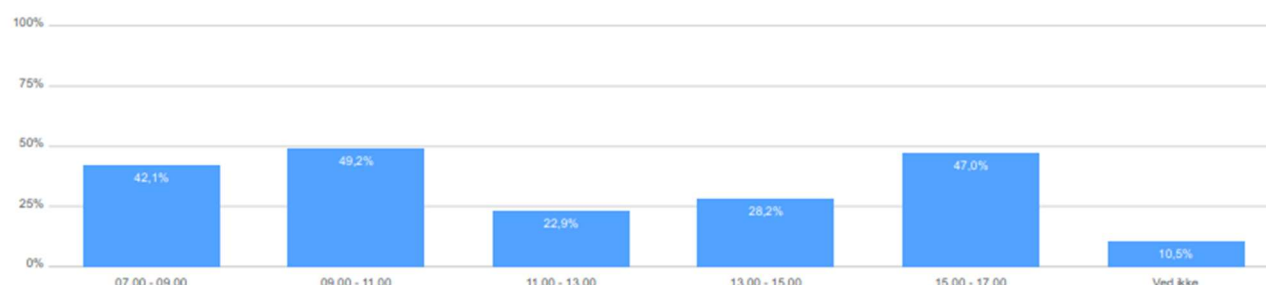
Åbningstider

Beboerne har igennem tidligere udsendte spørgeskema i februar 2022, givet følgende svar på bedste henvendelsestidspunkter til teknisk afdeling:

Hvornår på ugen er det vigtigst for dig at kunne komme i kontakt med teknisk afdeling?



Hvornår på dagen er det vigtigst for dig at kunne komme i kontakt med teknisk afdeling?





Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Nye åbningstider

For at imødekomme beboernes ønsker, vil åbningstiderne i Servicecenteret være:

Åbningstider for et Servicecenter			
Dage	Telefontid	Telefonen er lukket	timer pr. uge
Mandag	08.00 til 14.30		6,5
Tirsdag	08.00 til 14.30		6,5
Onsdag	08.00 til 14.30		6,5
Torsdag	08.00 til 14.30		6,5
Fredag	08.00 til 12.00		4
			30

Fordele

- Mulighed for væsentlig længere telefonkontakt for beboerne mandag til fredag.
- Ensartet betjening og serviceniveau i alle boligforeninger.
- Ingen direkte telefonhenvendelser til områdekantor, giver timer til driften.
- Samlet set en væsentlig optimeret drift til gavn for ejendomsfunktionærerne.

Ulemper

- Personlig henvendelse til driften kræver at man fremover booker en tid med en ejendomsfunktionær.
- Kan kræve ekstra ressourcer ved spidsbelastninger, sygdom og ferie.

Bemanding af servicecenter

Service Centeret skal bemandes af en HK'er eller lignende, som skal kunne tage telefonen og ekspederer henvendelserne videre. Der vil her være tale om en 30 timers stilling.

Yderlig vil servicecenteret i det første par år være besat ved en intern omrokering i teknisk afdeling, hvor den interne driftskoordinator vil bistå og understøtte arbejde i servicecenteret. Og samtidig hjælpe med at udarbejde forretningsgange mm. I spidsbelastnings perioder og ved sygdom vil det være medarbejder fra TA der er backup for denne funktion.



Serviceniveauet fremover ved driften i teknisk afdeling

Indstilling

Forslag til fastlæggelse af det fremtidige serviceniveau ved driften i teknisk afdeling.

Formål

Formålet er at forbedre og tilpasse serviceniveauet i boligforeningen, samt at skabe en enighed og fastlægge det fremtidige niveau i boligforeningen.

Baggrund

På baggrund af tilbagemeldinger fra et spørgeskema udsendt februar 2022 omkring serviceniveau i boligforeningerne, vil der med følgende oplæg fastlægges et fremtidigt serviceniveau ved driften i Teknisk Afdeling.

I spørgeskemaet er der en generel tilfredshed med ejendomsfunktionærer og den service der udføres i praksis.

Til gengæld er der en utilfredshed omkring selve sagsgangen ved henvendelser samt omkring hjemmesideformularen og hjemmesiden især. Der er også en del som ønsker en hurtigere responstid.

Sagsfremstilling på nyt serviceniveau

Bekræftelse på henvendelser

Der er i beboerundersøgelsen et stort ønske om at kunne få en bekræftelse på ens henvendelse, når der indmeldes en fejl.

Der forslås at:

Alle henvendelser vil blive besvaret, og alle modtager en bekræftelse på deres henvendelse. Benyttes enten mail eller hjemmesideformular, sendes en automatisk bekræftelse retur.

Når en henvendelse er modtaget, må der maksimalt gå 1 hverdag før den pågældende beboer modtager et svar retur.

Dette betegnes som behandlingstiden og kan ske på følgende måder:

- Mail med nærmere angivelse af tid og sted for udførsel.
- Opringning og en nærmere afklaring af tid og sted for udførsel.
- Mail med angivelse af, at opringning mislykkedes og beboeren vil blive bedt om at kontakte Servicecenter på ny.

I dag er en udførselstid på op til 5 hverdage acceptabel og vi anbefaler derfor at fastholde samme tidsfrist.



Egevej 9, 6200 Aabenraa

Tlf.: 73456500

E-mail: salus@salus-bolig.dk

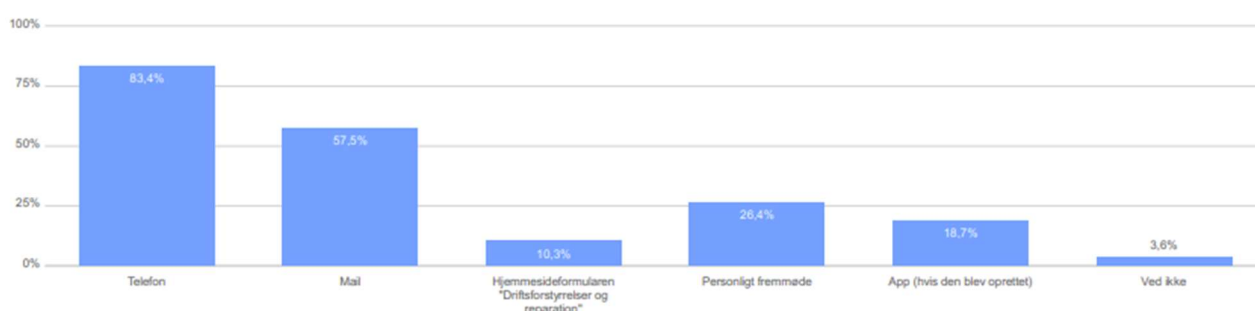
Det præciseres at en udførselstid på maksimalt 5 hverdage fra opgaven er blevet behandlet og til den er udført, gælder uagtet om opgaven udføres af ejendomsfunktionæren selv, vores håndværkergeråd eller rekvireres ved eksterne firmaer.

Hvis en beboerserviceopgave viser sig at være mere omfattende og ikke kan klares indenfor fristen, skal der være truffet en klar aftale om et nyt udførselstidspunkt med beboeren, hurtigst muligt og indenfor fristens udløb.

Kontaktmuligheder

I beboerundersøgelsen blev der spurgt, hvilken kontaktmulighed som var den vigtigste. De skulle vælge i alt 2 besvarelser:

Hvilke af følgende kontaktmuligheder vil være de vigtigste for dig?



Vurderingen er at beboerne ønsker at kunne kontakte os primært på telefonen, og at alle former er relevante.

Hjemmesideformularen scorer lavest af de fem, men begrundelsen herfor kunne ligge i en ufredsstillende brugervenlighed, samt et manglende kendskab til at funktionen findes.

Formularen har dog mange kvaliteter, den er hurtig og effektiv, samt giver en præcis fejlmelding direkte til pågældende område- eller lokalkontor.

Kontaktformen skal dog promoveres yderligere overfor vores beboere og gøres mere brugervenlig.

Derfor indstilles følgende til godkendelse

Kontaktmuligheder:

At beboerne har følgende kontaktmuligheder til driften:

- Hjemmesideformular
- Mail (Overvejes om mulighed skal udelukkes.)
- Telefontid
- Personlig henvendelse efter forudgående aftale.

Der var et højt ønske om en App funktion til fejlmelding på telefonen. En App-løsning vil blive undersøgt nærmere:

- App på mobil



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf.: 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Behandlings- & udførselstider:

At alle modtager en bekræftelse på deres henvendelse, hver gang:

- Automatisk bekræftelse på mail
- Alternativt som sms hvis dette er muligt

Den maksimale behandlingstid på en henvendelse er:

- 1 hverdag (24 timer)

Den maksimale udførselstid på beboerserviceopgaver er:

- 5 hverdage er maksimal udførselstid for ejendomsfunktionæren/servicetekniker
- 5 hverdage er maksimal udførselstid for håndværkergråden.
- 5 hverdage er maksimal udførselstid for Eksterne håndværkere

Hvis opgaven ikke kan udføres indenfor de 5 dage, så skal der være truffet aftale om et tidspunkt for udførelse af opgaven med beboeren inden for de 5 hverdage.

Telefon og åbningstider:

Den samlede telefon og åbningstid minimeres fra 71,5 timer til 30 timer, men bevirker at man fremover kan rette henvendelse løbende dagen igennem.

Beboerne bliver fri for at henvendelse f.eks. kun kan ske i åbningstid mellem kl. 09.00-09.30 og kl. 15.00-15.30 på de enkelte kontorer. Samtidig undgås spidsbelastninger på telefonen om mandagen.

Et samlet Servicecenter kan fremover være åben for henvendelser mandag til torsdag fra kl. 08.00 – 14.30, fredag fra kl. 08.00 – 12.00.

Plan for implementering:

Servicecenter placeres indledningsvis på Humlehaven 4, 6200 Aabenraa.

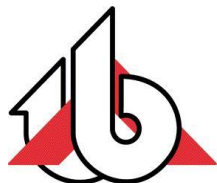
KB og AAAB starter op med Servicecenter. Erfaringer samles.

Ud fra indsamlede erfaringer tilknyttes efterfølgende TAB, SB, TOAB derefter bliver det GAB og DANBO og slutteligt tilknyttes SAB.

Herved øges belastningen gradvis på servicecenteret og dermed sikres en god overgang.

En nærmere tidsplan vil blive udarbejdet i arbejdsgruppen.

Bilag: *Se bilag 1. for uddybning*



Til repræsentantskabsmedlemmerne i Tønder Andelsboligforening

Foreløbig dagsorden

Indkaldelse til repræsentantskabsmøde

Dato: Onsdag, den 14. juni 2023, kl. 17.30

Mødested: Hotel Tønderhus, Jomfrustien 1, 6270 Tønder

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år.
3. Godkendelse af årsregnskab for 2022 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget 2024.
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
På valg:
Jens Erwin Lorenzen
Susanne Sørensen
Caja Vallentin Nielsen
John Bargmeyer - 1. suppleant
Jens Termansen - 2. suppleant
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

Forslag til behandling sker ved at udfylde forslagsformularen på:
salus-bolig.dk/for-beboere/forslag-til-moeder/ - **senest 31. maj 2023.**

For hjælp: 73 45 65 00 eller salus@salus-bolig.dk

Eventuelle indkomne forslag og årsregnskab vil være tilgængelig på foreningens hjemmeside www.salus.dk og på lokalkontoret Nørreremarksvej 18 A, Tønder, en uge før repræsentantskabsmødet.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Tilmelding pga. forplejning senest den 07.06.2023 til bima@salus-bolig.dk eller tlf. 73 45 65 74

Afd	Navn	Adresse	Postby	Telefon	Mobil	Email	Gruppe/Rolle	Rolle	Startdato	Slutdato
0	Jens Termansen	Engen 4	6270 Tønder		21625574	jane.schmidt@live.dk	Organisationsbestyr else	Suppleant 2.	01-06-2022	30-06-2023
0	Børge Rossen	Frilandsvej 21	6270 Tønder	74724606	31590920	b.rossen@bbsyd.dk	Organisationsbestyr else	Formand	01-06-2022	30-06-2024
0	John Bargmeyer	Ulriksalle 102	6270 Tønder				Organisationsbestyr else	Suppleant 1.	01-06-2022	30-06-2023
0	Jens Erwin Lorenzen	Frilandsvej 15	6270 Tønder	51834499		jens.e.lorenzen@gmail.com	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	01-07-2021	30-06-2023
0	Susanne Sørensen	Ulriksalle 86a	6270 Tønder	74720746	51364007	ss0504@live.dk	Organisationsbestyr else	Næstformand	01-07-2021	30-06-2023
0	Knud Esmann	Brorsonsvej 29	6270 Tønder		29867198	esmann42@msn.com	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	01-06-2022	30-06-2024
0	Susanne Nørskov Jordt	Bargumsvej 15 st.th	6270 Tønder		22933823	snj2009@live.dk	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	01-06-2022	30-06-2024
0	Caja Vallentin Nielsen	Engen 19	6270 Tønder		28692763	caja.vallentin@gmail.com	Organisationsbestyr else	Bestyrelsesmed lem	15-06-2022	30-06-2023
0	Anders Christian Mogensen	Carstensgade 75	6270			acmo@salus-bolig.dk	Organisationsbestyr else	Medarbejder	22-12-2021	30-06-2023

Punkt 2: Økonomi

1. Budgetkontrol (Økonomioplysninger for alle afdelinger kan nu ses ved at logge ind på www.salus.dk)

Punkt 3: Afdelingerne

1. Status byggesager - bilag
2. Beboeransliggender
3. Afdelingsansliggender
 1. Godkendelse mødeoversigt afdelingsmøder 2023 - bilag
 2. Oversigt afdelingsgennemgang 2023 - bilag

Oversigt byggesager



Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Termin	Anlægssum mio
Tønder Andelsboligforening	11	x	Byggeskade facader	Godkendt på afdelingsmøde d. 30/4 2019. Skema A er godkendt af kommune og Landsbyggefond. Licitation er gennemført. Skema B er godkendt. Opstart august 2020 forventes afsluttet maj 2022. Byggeregnskab sendt til revisor (202210). Skema C sendt til kommunen november 2022.		13,1
Tønder Andelsboligforening	18	x	Byggeskade, frasalg	Der ønskes gennemført kontrolleret frasalg. Tilsagn fra LBF er modtaget. Der skal udarbejdes skema A. Godkendt på afdelingsmøde august 2020. Vi har modtaget kommunes anbefaling. Skema A skal udarbejdes (20211202). Sendt til ministeriet (202203). Ministeriet er vendt tilbage med spørgsmål - HEA svarer (20230126)		
Tønder Andelsboligforening	24		Renovering / tag - vinduer - facade - køkken og bad	Afdelingsbestyrelsen vender tilbage med en prioritering i renoveringssagen. Prioritering er modtaget og konsekvensberegning under udarbejdelse (20221020). Møde m. rådgiver 15.11.2022. Møde i uge 8 (2023) tids-/plan.		
Tønder Andelsboligforening	24		Etablering af fjernvarme	Aftale med fjernvarmen er indgået - afventer tidsplan fra fjernvarmen.		
Tønder Andelsboligforening	20		Indretning bolig i erhverv	Er afsluttet 1/3 2021, og afventer slutfaktura. Byggeregnskab er udarbejdet. TARN følger op i forhold til kommunal godkendelse af låneoptagelse 20220127 - afventer tilbagemelding fra kommunen - opfølgning (TARN) - kommunen rykket, lovet at vende tilbage i løbet af maj 2022. Tages op i forbindelse med Styringsdialogsmøde den 30. sep. 2022. Forventet snarlig godkendelse i kommunen jf. aftale på styringsdialog (20221020). Kommunen rykkes for svar (20230126).		
Tønder Andelsboligforening	20		Ombygning af Torvet 1 til bolig	Erhvervslejemål ombygges til familiebolig. Der skal sendes ansøgning om nybyggeri (202302)		
Tønder Andelsboligforening	22		Renovering køkken, installationer samt bad	Der er lavet aftale med rådgiver - budget skal revideres. Projektet pt udskudt til 2023.		
Tønder Andelsboligforening	27		Vinduesudskiftning	Godkendt på afdelingsmøde. Der er afholdt licitation 28.10.22. Opstart uge 4 2023.		
Tønder Andelsboligforening	43		Opførelse af 52 boliger.	Der er underskrevet aftale med grundejer. Skema A er indsendt (202203) - der har været afholdt møde med grundejer om projekt / lejlighedsfordeling / kvalitet. Gennemgang af ideoplæg den 2. maj 2022 i Eritsø. Skema A er godkendt december 2022. Der holdes møde med entreprenøren vedr. udbud/tidsplan (20230224)		99,0

TØNDER ANDELSBOLIGFORENING**Afdelingsmøder - 2023****Mødeoversigt**

Afd.	Afd. navn	Mødedato	Mødelokale	Frist for indlevering af forslag
1	Bargumsvej 13-17 Nørremarksvej 2-48	Tirsdag den 29. august kl. 19.30 til kl. 21.15	Store fælleslokale, Nørremarksvej 24 A	15. august
2	Carstensgade 76-98/Nordre Landevej 11-25 Engen 1-39	Torsdag den 31. august kl. 19.30 til kl. 21.15	Lille fælleslokale, Nørremarksvej 24 A	17. august
4	Skovroysvej 15-42 og Brorsonsvej 3-18	Tirsdag den 5. september kl. 17.30 til kl. 19.15	Store fælleslokale, Nørremarksvej 24 A	22. august
5	Frilandsvej, Brorsonsvej 27- 35, Grev Schacksvej 24-28 og 31-33	Onsdag den 6. september kl. 17.30 til kl. 19.15	Store fælleslokale, Nørremarksvej 24 A	23. august
8	Leonhardtsvej 1-17/Krum Om 1-9/Ryttervej 12-16 Lærkevej/Ryttervej/ Svinget	Torsdag den 31. august kl. 17.30 til kl. 19.15	Store fælleslokale, Nørremarksvej 24 A	17. august
10	Buen 2-24	Tirsdag den 29. august kl. 17.30 til kl. 19.15	Store fælleslokale, Nørremarksvej 24 A	15. august
11	Nørrevænget 1-21, Ingridsvej 6-8 og Nørremarksvej 3-5	Mandag den 4. september kl. 19.30 til kl. 21.15	Store mødelokale, Nørremarksvej 24 A	21. august
13	Schradersvej 1-33	Mandag den 4. september kl. 17.30 til kl. 19.15	Store fælleslokale, Nørremarksvej 24 A	21. august
16	Gemmet 2-14/Østervang 22, Bredebro	Mandag den 14. august kl. 17.30 til kl. 19.15	Bredebro Idrætscenter	31. juli
17	Agertoften 9-35, Søndertoften 6-24, Jejsing og Gadefennen 1-16, Abild	Mandag den 11. september kl. 17.30 til kl. 19.15	Store fælleslokale, Nørremarksvej 24 A	28. august
18	Svinget 5-9 og 4-16 Østervang 2-6, Bredebro	Onsdag den 16. august kl. 19.30 til kl. 21.15	Bredebro Idrætscenter	2. august
19	Viben 93-209	Torsdag den 7. september kl. 17.30 til kl. 19.15	Store fælleslokale, Nørremarksvej 24 A	24. august
20, 21, 32	Torvet 2/Smede-2-18 og 18 b/Nørregade 35 a+b og 20- 28 og Richtsensgade 1-13, 19	Mandag den 21. august kl. 17.30 til kl. 19.15	Tønder Hallerne	7. august
22	Ulriksallé 72 a – 102	Tirsdag den 5. september kl. 19.30 til 21.15	Store fælleslokale, Nørremarksvej 24 A	22. august
24	Tved 101a-115b & 183a- 199d	Torsdag den 7. september kl. 19.30 til kl. 21.15	Store fælleslokale, Nørremarksvej 24 A	24. august
25	Gyden 2-6/Strædet 15-23, Jens Jessensvej 11-33, Møgeltønder	Mandag den 11. september kl. 19.30 til kl. 21.15	Store fælleslokale, Nørremarksvej 24 A	28. august
27	Midsommer 78a-82d, Bredebro	Mandag den 14. august kl. 19.30 til kl. 21.15	Bredebro Idrætscenter	31. juli
34	Vidågade 9-27/Østergade 71	Mandag den 21. august kl. 19.30 til kl. 21.15	Tønder Hallerne	7. august
35	Langager 17-35, Bredebro	Onsdag den 16. august kl. 17.30 til kl. 19.15	Bredebro Idrætscenter	2. august
36	Blegen 1-9 og 8-16	Mandag den 21. august kl. 17.30	Fælleslokalet i afdelingen	7. august
37	Strucksallé 5	Torsdag den 14. september kl. 13.00 til kl. 14.15	Fælleslokalet i afdelingen	31. august
39	Plantagevej 82-106	Torsdag den 14. september kl. 16.00 til kl. 17.15	Fælleslokalet i afdelingen	31. august
40	Ryttervej 5 a-f og 7a-f / Svinget 2-18	Torsdag den 31. august kl. 15.00 til kl. 16.45	Fælleslokalet i afdelingen	17. august
41	Bargumsvej 25A-B	Torsdag den 14. september kl. 14.30 til kl. 15.45	Fælleslokalet i afdelingen	31. august

Alle møder starter med afvikling af dagordenen inden eventuelt traktement (afd. 36 afholdes i eget regi)

Se fristen for forslag i mødeoversigten, den farvede kolonne.

Oversigt afdelingsgennemgang 2023

TAB

Afd.	Afsnit	Adresse	Antal lejligheder		Byggear	Insp	SM	GM	Gennemgang dato
1	6	Bargumsvej 13 - 17	18	162	1949	HEMH	JAB	ACMO	18-04-2023 kl. 10.00
	7	Nørremarksvej 2 - 6	18		1950				
	9	Nørremarksvej 8 - 18	36		1952				
	14	Nørremarksvej 20 - 48	90		1968				
2	2	Carstengsgade/Ndr. Landevej	20	59	1944	HEMH	KHH	CPJO	18-04-2023 kl. 13.00
	15	Engen 1 - 39	39		1971				
4		Skovroys-/Brorsonsvej	40	40	1948	HEMH	JAB	CPJO	19-04-2023 kl. 10.00
5	5	Frilands-/Brorsonsvej	25	64	1949	CHDU	KHH	CPJO	24-04-2023 kl. 10.00
	12	Frilandsvej og Grev Schacksvej	30		1958				
	31	Frilandsvej 4B - 6E	9		1986				
8	8	Leonhardts-/Ryttervej og Krum Om	20	64	1952	HEMH	DAPE	TOTI	19-04-2023 kl. 13.00
	42	Lærke-/Ryttervej og Svinget	44		1951				
10		Buen 2 - 24	21	21	1954	HEMH	KHH	CPJO	20-04-2023 kl. 10.00
11		Nørrevænget	19	19	1956	CHDU	JAB	CPJO	25-04-2023 kl. 10.00
13		Schradersvej 1 - 33	33	33	1962	CHDU	KHH	CPJO	26-04-2023 kl. 10.00
16		Gemmet/Østervang, Bredebro	8	8	1969	CHDU	DAPE	ACMO	27-04-2023 kl. 10.00
17	17	Agertoften 9 - 35, Jejsing	14	24	1973	HEMH	KHH	TOTI	20-04-2023 kl. 13.00
	28	Søndertoften 6 - 24, Jejsing	10		1984				
	26	Gadefennen 1 - 16, Abild	16	16	1982		KHH	TOTI	
18		Svinget/Østervang, Bredebro	16	16	1972	CHDU	DAPE	ACMO	28-04-2023 kl. 10.00
19		Viben 93 - 209	59	59	1977	HEMH	DAPE	TOTI	27-04-2023 kl. 14.00
20		Smedegade/Torvet	15	15	1974	CHDU	KHH	CPJO	04-05-2023 kl. 10.00
21		Nørre-/Richtsens-/Smedegade	25	25	1979	CHDU	KHH	CPJO	08-05-2023 kl. 10.00
22		Ulriksalle 72A - 102	32	32	1980	HEMH	KHH	TOTI	21-04-2023 kl. 10.00
24	24	Tved 183A - 199D	20	40	1981	HEMH	JAB	CPJO	27-04-2023 kl. 15.00
	30	Tved 101A - 115B	20		1984				
25	25	Gyden/Strædet, Møgeltønder	8	20	1982	HEMH	DAPE	TOTI	26-04-2023 kl. 10.00
	29	Jens Jessensvej 11 - 33, Møgeltønde	12		1982				
27		Midsommervej 78A - 82D, Bredebro	14	14	1982	CHDU	DAPE	ACMO	09-05-2023 kl. 10.00
32		Torvet 1	6	6	1987	CHDU	KHH	CPJO	10-05-2023 kl. 10.00
34	34	Vidågade 9 - 27	24	28	1991	CHDU	KHH	CPJO	11-05-2023 kl. 10.00
	33	Østergade 71	4						
35		Langager 17 - 35, Bredebro	10	10	1992	CHDU	DAPE	ACMO	12-05-2023 kl. 10.00
36		Blegen 1 - 16	50	50	1997	HEMH	DAPE	TOTI	26-04-2023 kl. 13.00
37		Strucksalle 5	7	7	1999	HEMH	DAPE	TOTI	27-04-2023 kl. 10.00
39		Plantagevej 82 - 106	12	12	1987	HEMH	DAPE	TOTI	27-04-2023 kl. 11.00
40		Ryttergården	20	20	2003	CHDU	DAPE	TOTI	12-05-2023 kl. 13.00
41		Bargumsvej 25	9	9	2004	HEMH	DAPE	TOTI	27-04-2023 kl. 13.00

873 873

Punkt 5: Øvrige orienteringssager

1. Tomgangsliste - bilag
2. Udsættelser 2022 - bilag
3. Antal fraflytninger - bilag
4. Venteliste status - bilag
5. Intrum opgørelse 2022 - bilag
6. Investeringsaftale PM + rapport - bilag
7. SALUS Nyt
8. [BL Informerer](#)
9. [LBF Orienterer - Landsbyggefonden](#)



Tønder Andelsboligforening

Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder

Tlf.: 74 72 32 19

E-mail: tonder@salus-bolig.dk

www.tonder-ab.dk

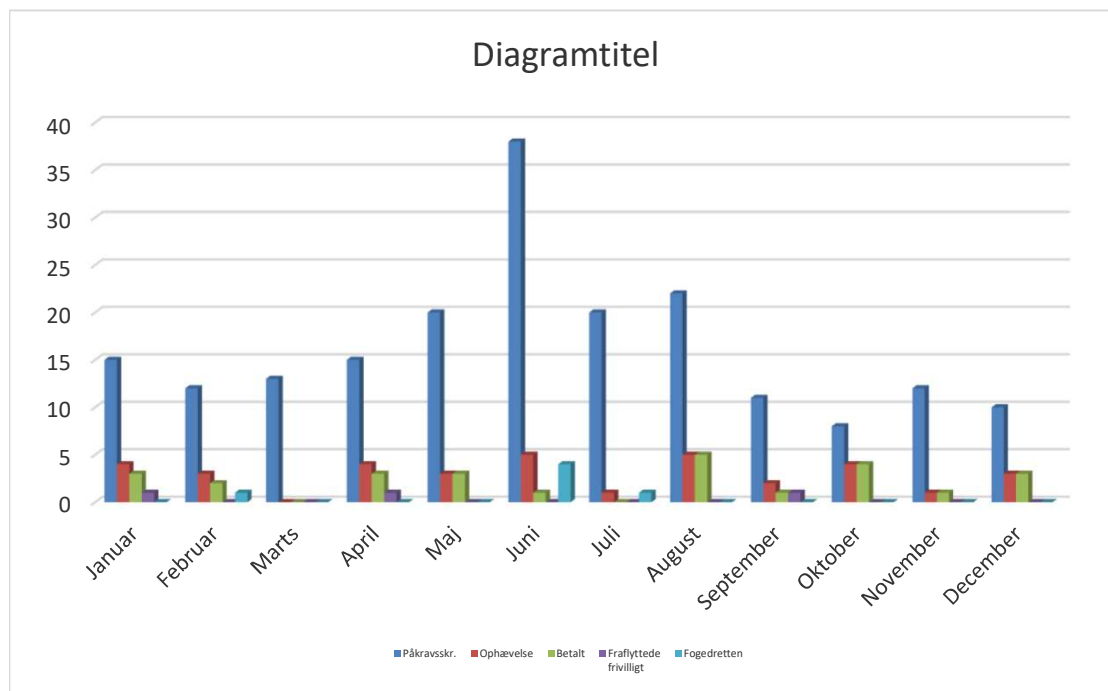
Ledige boliger pr. 1.2.23 (tomgangsboliger)

Afd.:	Antal ledige boliger	Bemærkninger:
Afd. 1	7	1 bolig udlejet pr. 1.3.23 Annonceret på hjemmesiden samt Salus annonce i Ugeavisen siden januar 2018.
Afd. 2	1	Annonceret på hjemmesiden samt Salus annonce i Ugeavisen siden oktober 2022.
Afd. 8	2	Annonceret på hjemmesiden samt Salus annonce i Ugeavisen siden oktober 2022.
Afd. 17	3	Annonceret på hjemmesiden samt Salus annonce i Ugeavisen siden januar 2018
Afd. 24	1	Annonceret på hjemmesiden samt Salus annonce i Ugeavisen siden oktober 2022
Afd. 27	1	Annonceret på hjemmesiden samt Salus annonce i Ugeavisen siden november 2022
Afd. 32	1	Erhvervsbolig
I alt	16	

TØNDER ANDELSBOLIGFORENING

PÅKRAVSSKRIVELSER 2022

	Påkravsskr.	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttede frivilligt	Fogedretten
Januar	15	4	3	1	0
Februar	12	3	2	0	1
Marts	13	0	0	0	0
April	15	4	3	1	0
Maj	20	3	3	0	0
Juni	38	5	1	0	4
Juli	20	1	0	0	1
August	22	5	5	0	0
September	11	2	1	1	0
Oktober	8	4	4	0	0
November	12	1	1	0	0
December	10	3	3	0	0
	196	35	26	3	6



1152 Stk.		2018	2019	2020	2021	2022	Gns.	Gns. %	2022%	2023
Selskab Afdeling										
95	1	18	23	34	29	58	32,40	2,81	5,03	12
95	2	6	13	4	13	5	8,20	0,71	0,43	6
95	4	0	2	8	5	4	3,80	0,33	0,35	2
95	5	7	3	8	13	11	8,40	0,73	0,95	2
95	8	8	7	10	15	10	10,00	0,87	0,87	6
95	10	3	2	0	3	1	1,80	0,16	0,09	1
95	11	1	2	3	10	0	3,20	0,28	0,00	0
95	13	5	4	3	7	9	5,60	0,49	0,78	2
95	16	1	0	2	2	0	1,00	0,09	0,00	0
95	17	6	4	10	17	9	9,20	0,80	0,78	5
95	18	0	5	13	7	4	5,80	0,50	0,35	0
95	19	8	3	7	5	4	5,40	0,47	0,35	1
95	20	5	1	3	5	2	3,20	0,28	0,17	3
95	21	5	2	4	7	4	4,40	0,38	0,35	4
95	22	2	0	2	1	2	1,40	0,12	0,17	1
95	24	2	3	6	8	4	4,60	0,40	0,35	3
95	25	4	3	7	4	3	4,20	0,36	0,26	1
95	27	5	2	1	2	7	3,40	0,30	0,61	3
95	32	0	1	0	0	0	0,20	0,02	0,00	0
95	34	6	3	4	13	5	6,20	0,54	0,43	0
95	35	1	0	0	0	1	0,40	0,03	0,09	2
95	36	5	4	3	5	5	4,40	0,38	0,43	2
95	37	0	0	0	2	2	0,80	0,07	0,17	0
95	39	3	3	1	2	7	3,20	0,28	0,61	1

Salus Boligadministration Aml

26-01-2023

11:55

Statistik over fraflytninger pr. Selskab,Afdeling

tarn

2

1152 Stk.		2018	2019	2020	2021	2022	Gns.	Gns. %	2022%	2023
Selskab Afdeling										
95	40	2	1	2	5	2	2,40	0,21	0,17	2
95	41	0	2	7	6	0	3,00	0,26	0,00	1
Fraflytninger ialt		103	93	142	186	159	136,60			60

Salus Boligadministration Amba

26-01-2023

11:43:21

Ventelistestatus

tarn

1

Selskab: 95

Selskab: Tønder Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

	Interne	Eksterne
Afd. 1 - Bargumsvej og Nørremarksvej - Tønder		

Primo perioden	16	72
Nye opskrevne	12	40
Udgået fra ventelisten	4	34
Ultimo perioden	24	78

Antal år på venteliste

0 - 1 år	6	34
1 - 3 år	5	20
3 - 9 år	7	6
> 9 år	6	18

	Interne	Eksterne
Afd. 2 - Carstensgade, Engen m.fl. - Tønder		

Primo perioden	28	98
Nye opskrevne	15	88
Udgået fra ventelisten	9	48
Ultimo perioden	34	138

Antal år på venteliste

0 - 1 år	7	75
1 - 3 år	5	34
3 - 9 år	8	10
> 9 år	14	19

	Interne	Eksterne
Afd. 4 - Skovroysvej og Brorsonsvej - Tønder		

Selskab: 95

Selskab: Tønder Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Primo perioden	44	141
Nye opskrevne	15	88
Udgået fra ventelisten	15	77
Ultimo perioden	44	152

Antal år på venteliste

0 - 1 år	4	72
1 - 3 år	11	44
3 - 9 år	9	8
> 9 år	20	28

	Interne	Eksterne
Afd. 5 . Frilandsvej m.fl. - Tønder		

Primo perioden	77	204
Nye opskrevne	26	138
Udgået fra ventelisten	20	108
Ultimo perioden	83	234

Antal år på venteliste

0 - 1 år	7	114
1 - 3 år	15	64
3 - 9 år	12	11
> 9 år	49	45

	Interne	Eksterne
Afd. 8 - Leonhardts-, Lærkevej m.fl. - Tønder		

Primo perioden	43	131
Nye opskrevne	19	92
Udgået fra ventelisten	14	73
Ultimo perioden	48	150

Selskab: 95

Selskab: Tønder Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Antal år på venteliste

0 - 1 år	7	78
1 - 3 år	7	40
3 - 9 år	7	7
> 9 år	27	25

	Interne	Eksterne
Afd. 10 - Buen - Tønder		

Primo perioden	44	125
Nye opskrevne	22	90
Udgået fra ventelisten	13	67
Ultimo perioden	53	148

Antal år på venteliste

0 - 1 år	6	78
1 - 3 år	13	34
3 - 9 år	9	9
> 9 år	25	27

	Interne	Eksterne
Afd. 11 - Nørrevænget og Ingridsvvej - Tønder		

Primo perioden	49	145
Nye opskrevne	19	103
Udgået fra ventelisten	15	80
Ultimo perioden	53	168

Selskab: 95

Selskab: Tønder Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Antal år på venteliste

0 - 1 år	4	84
1 - 3 år	11	38
3 - 9 år	9	11
> 9 år	29	35

	Interne	Eksterne
Afd. 13 - Schradersvej - Tønder		

Primo perioden	63	181
Nye opskrevne	22	112
Udgået fra ventelisten	18	101
Ultimo perioden	67	192

Antal år på venteliste

0 - 1 år	7	93
1 - 3 år	13	53
3 - 9 år	11	9
> 9 år	36	37

	Interne	Eksterne
Afd. 16 - Gemmet og Østervang 22 - Tønder		

Primo perioden	5	36
Nye opskrevne	3	10
Udgået fra ventelisten	3	18
Ultimo perioden	5	28

Selskab: 95

Selskab: Tønder Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Antal år på venteliste

0 - 1 år	0	9
1 - 3 år	2	12
3 - 9 år	2	4
> 9 år	1	3

	Interne	Eksterne
Afd. 17 - Ager- og Søndertoften - Tønder		

Primo perioden	13	49
Nye opskrevne	4	32
Udgået fra ventelisten	6	28
Ultimo perioden	11	53

Antal år på venteliste

0 - 1 år	2	24
1 - 3 år	2	15
3 - 9 år	2	6
> 9 år	5	8

	Interne	Eksterne
Afd. 18 - Svinget og Østervang 2-6 - Tønder		

Primo perioden	5	36
Nye opskrevne	3	10
Udgået fra ventelisten	4	18
Ultimo perioden	4	28

Selskab: 95

Selskab: Tønder Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Antal år på venteliste

0 - 1 år	0	9
1 - 3 år	2	12
3 - 9 år	2	4
> 9 år	0	3

	Interne	Eksterne
Afd. 19 - Viben - Tønder		

Primo perioden	43	142
Nye opskrevne	20	105
Udgået fra ventelisten	12	81
Ultimo perioden	51	166

Antal år på venteliste

0 - 1 år	6	85
1 - 3 år	13	45
3 - 9 år	9	11
> 9 år	23	25

	Interne	Eksterne
Afd. 20 - Smedegade og Torvet 2 - Tønder		

Primo perioden	28	109
Nye opskrevne	10	70
Udgået fra ventelisten	9	51
Ultimo perioden	29	128

Selskab: 95

Selskab: Tønder Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Antal år på venteliste

0 - 1 år	3	55
1 - 3 år	3	35
3 - 9 år	6	11
> 9 år	17	27

	Interne	Eksterne
Afd. 21 - Richtsens- og Nørregade m.fl. - Tønder		

Primo perioden	20	83
Nye opskrevne	6	52
Udgået fra ventelisten	7	43
Ultimo perioden	19	92

Antal år på venteliste

0 - 1 år	2	43
1 - 3 år	2	23
3 - 9 år	2	8
> 9 år	13	18

	Interne	Eksterne
Afd. 22 - Ulriksallé - Tønder		

Primo perioden	54	159
Nye opskrevne	20	112
Udgået fra ventelisten	18	82
Ultimo perioden	56	189

Selskab: 95

Selskab: Tønder Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Antal år på venteliste

0 - 1 år	5	92
1 - 3 år	11	46
3 - 9 år	8	14
> 9 år	32	37

	Interne	Eksterne
Afd. 24 - Tved - Tønder		

Primo perioden	40	123
Nye opskrevne	13	90
Udgået fra ventelisten	11	79
Ultimo perioden	42	134

Antal år på venteliste

0 - 1 år	4	68
1 - 3 år	11	38
3 - 9 år	4	9
> 9 år	23	19

	Interne	Eksterne
Afd. 25 - Jens Jessensvej m.fl. - Tønder		

Primo perioden	14	52
Nye opskrevne	4	27
Udgået fra ventelisten	6	29
Ultimo perioden	12	50

Selskab: 95

Selskab: Tønder Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Antal år på venteliste

0 - 1 år	3	19
1 - 3 år	0	15
3 - 9 år	3	7
> 9 år	6	9

	Interne	Eksterne
Afd. 27 - Midsommervej - Tønder		

Primo perioden	9	42
Nye opskrevne	3	18
Udgået fra ventelisten	4	24
Ultimo perioden	8	36

Antal år på venteliste

0 - 1 år	1	17
1 - 3 år	2	9
3 - 9 år	2	5
> 9 år	3	5

	Interne	Eksterne
Afd. 32 - Torvet 1 - Tønder		

Primo perioden	10	50
Nye opskrevne	3	24
Udgået fra ventelisten	4	29
Ultimo perioden	9	45

Selskab: 95

Selskab: Tønder Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Antal år på venteliste

0 - 1 år	2	18
1 - 3 år	1	11
3 - 9 år	1	7
> 9 år	5	9

	Interne	Eksterne
Afd. 34 - Vidågade og Østergade - Tønder		

Primo perioden	21	63
Nye opskrevne	6	45
Udgået fra ventelisten	8	29
Ultimo perioden	19	79

Antal år på venteliste

0 - 1 år	2	35
1 - 3 år	2	19
3 - 9 år	2	9
> 9 år	13	16

	Interne	Eksterne
Afd. 35 - Langager - Tønder		

Primo perioden	11	52
Nye opskrevne	5	23
Udgået fra ventelisten	5	31
Ultimo perioden	11	44

Selskab: 95

Selskab: Tønder Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Antal år på venteliste

0 - 1 år	2	22
1 - 3 år	2	11
3 - 9 år	3	4
> 9 år	4	7

	Interne	Eksterne
Afd. 36 - Blegen - Tønder		

Primo perioden	36	104
Nye opskrevne	8	52
Udgået fra ventelisten	12	44
Ultimo perioden	32	112

Antal år på venteliste

0 - 1 år	3	42
1 - 3 år	3	27
3 - 9 år	5	15
> 9 år	21	28

	Interne	Eksterne
Afd. 40 - Seniorbofællesskab, Ryttergården - Tønder		

Primo perioden	9	19
Nye opskrevne	5	17
Udgået fra ventelisten	5	10
Ultimo perioden	9	26

Salus Boligadministration Amba

26-01-2023

11:43:21

Ventelistestatus

tarn

12

Selskab: 95

Selskab: Tønder Andelsboligforening

Datoafgrænsning: 10-02-2022 - 26-01-2023

Antal år på venteliste

0 - 1 år	3	13
1 - 3 år	1	7
3 - 9 år	1	2
> 9 år	4	4

I alt pr. selskb	723	2470
------------------	-----	------

Oversigt sager hos Intrum Justitia - TAB

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Antal sager pr. 31/12	125	143	153	163	165	144	141	135
Hovedstol restgæld pr. 31/12	3.204.010 kr.	3.645.193 kr.	4.204.677 kr.	4.465.307 kr.	4.506.322 kr.	4.085.841 kr.	4.041.647,4 kr.	3.825.433 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag	25.632 kr.	25.491 kr.	27.482 kr.	27.395 kr.	27.311 kr.	28.374 kr.	28.664 kr.	28.337 kr.
Indgået i året	69.479 kr.	98.816 kr.	82.732 kr.	132.870 kr.	117.526 kr.	184.877 kr.	168.295,4 kr.	96.677 kr.

OBS - der er i 2019 blevet oprettet 7 gamle sager med fundament, som ikke var forældet.

Afkastrapport

December 2022

Tønder Andelsboligforening



Sydbank

Indholdsfortegnelse

Vi har hermed fornøjelsen af at fremsende deres afkastrapport for perioden:

1. januar 2022 - 31. december 2022

Eventuelle spørgsmål til afkastrapporten kan rettes til deres porteføljemanager

Indholdsfortegnelse

Side: 2 - Indholdsfortegnelse

Side: 3 - Overblik

Side: 4 - Markedskommentar

Side: 5 - Grafer

Side: 7 - Afkastopgørelse

Side: 9 - Beholdningsoversigt

Side: 11 - Transaktionsliste

Side: 14 - Disclaimer

Følgende depoter og konti indgår i rapporten

Depot 0079100001412538

Tønder Andelsboligforening

Konto 0791000002231929

PM - afkastkonto

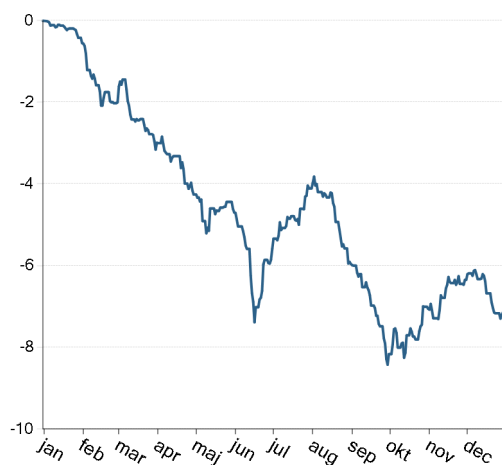
Investeringerne er gennemført i overensstemmelse med den indgåede aftale om kapitalforvaltning.

Overblik

Rapporteringsperiode	01-01-2022 til 31-12-2022
Forvaltningsbeløb ultimo	31.091.279,41 kr.
Forvaltningsbeløb primo	33.492.210,42 kr.
Porteføljens afkast i rapporteringsperiode i %	-7,17 %
Sammenligningsgrundlagets afkast i %	-6,15 %
Total afkast i rapporteringsperiode*	-2.400.581,01 kr.
Gebyr	40.110,80 kr.
Seneste måneds afkast i %	-0,88 %
Porteføljens sammenligningsgrundlag	100,00 % Danske statsobligationer

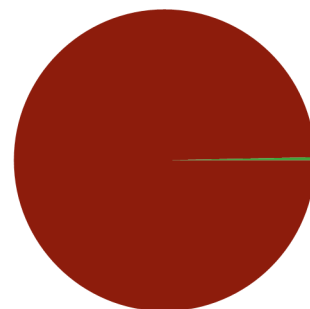
*Afkastet i rapporteringsperioden kan afvige fra forskellen mellem forvaltningsbeløbet primo og forvaltningsbeløbet ultimo. Dette kan skyldes transaktioner på kontoen, for eksempel indskud/udlodninger, tilbageholdt udbytteskat, diverse gebyrer mm.

Porteføljeafkast i %.



Porteføljens aktivklassefordeling

■ Aktier
■ Obligationer
■ Kontant



Sydbank Kapitalforvaltning

Peter Rømer Beck
 Seniorporteføljemanager
 Peter.Beck@sydbank.dk
 +45 74373421

Sydbank Kapitalforvaltning

Lars Asp Møller
 Seniorporteføljemanager
 laml@sydbank.dk
 +45 74 37 44 84

Markedskommentar

Negativ stemning på finansmarkederne i december

Det globale aktieindeks faldt med 5,8%, så kursfaldet i 2022 blev på 13,2 %, målt i kr. Den amerikanske dollar tabte 2,8 % i kurs, og det øgede nedturen på amerikanske værdipapirer i december for en dansk investor. Nedturen skyldes især, at den europæiske og den amerikanske centralbanks chefer i begyndelsen af måneden meldte ud, at finansmarkederne var for optimistiske om, hvornår kampen mod stigende inflation var overstået, og hvornår centralbankerne derfor kunne holde igen med at stramme pengepolitikken og forhøje deres styringsrenter. Den japanske centralbank meldte sig i december desuden også i koret af centralbanker, som fører en strammere pengepolitik. Det blev taget meget negativt imod af både aktie- og obligationsmarkederne med kraftige internationale rentestigninger og kursfald på de fleste aktiemarkeder til følge, da det øger sandsynligheden for, at det ventede tilbageslag i de vestlige økonomier i 2023 vil blive hårdere og mere langvarigt end hidtil forventet. De kinesiske aktier var dog en behagelig undtagelse med pæne kursstigninger, da regeringen har lempet Covid-19-restriktionerne yderligere.

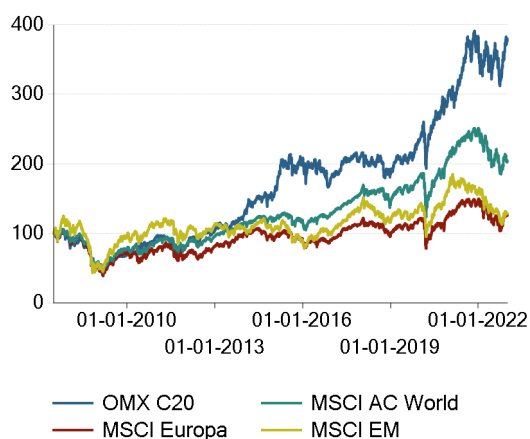
Markant rentestigning

De internationale renter steg markant i december efter centralbankernes hårde udmeldinger. Det til trods for at inflationen nok har toppet, og en afmatning i økonomierne også vil øge muligheden for lavere renter i 2023. Det seneste fald i gas- og olieprisen er i relation til lavere inflation godt nyt. Dollaren har tabt noget af sin styrke i efteråret, og det har medført lidt mere medvind til Emerging Markets-obligationer sidst på året efter den store nedtur tidligere i 2022. Virksomhedsobligationer har været presset i december, da investorerne frygter flere dårlige betalere næste år. De danskerealkreditobligationer blev også ramt af kursfald i december pga. frygt for større salg fra japanske investorer.

Forventninger til 2023

2023 kan blive et godt år for obligationer, hvis centralbankernes kamp for at dæmpe inflationen lykkes. Udmeldinger om høje lønstigninger for industrien i Tyskland næste år, kan dog gøre inflationen mere sejlivet og dæmpe rentefaldet næste år. For aktiemarkederne giver afmatningen i økonomien, krig i Ukraine, en usikker energiforsyning og fortsatte Covid-19-problemer i Kina et vanskeligt investeringsklima. En mild afmatning, en robust indtjening i virksomhederne og lavere renter vil dog være godt nyt for investorerne og for aktiemarkederne i 2023.

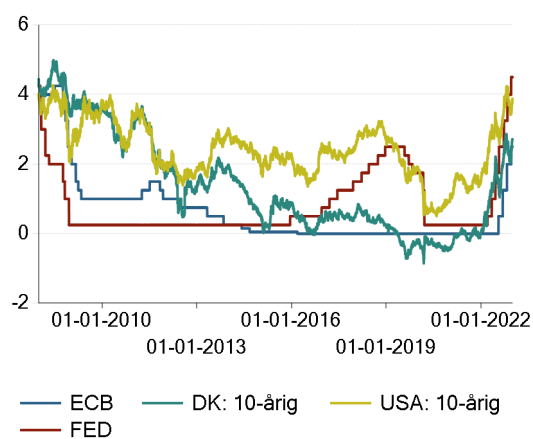
Aktier



Kilde: Bloomberg

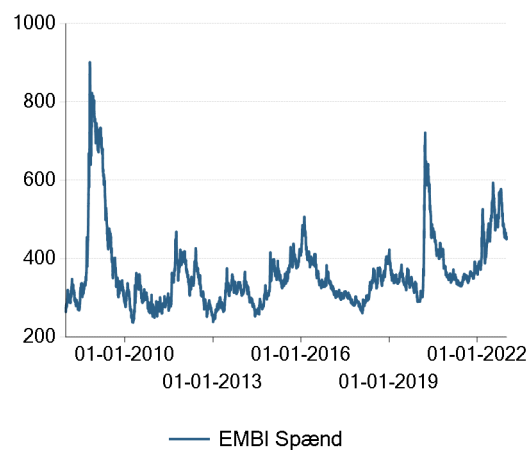
Indeks	Dec	Åtd
OMX C20	2,83	-1,54
MSCI Asien ex. Japan	-2,67	-16,73
MSCI Japan	-3,28	-11,50
MSCI Europa	-3,53	-9,82
MSCI Tyskland	-3,59	-17,55
MSCI EM	-4,90	-15,16
MSCI AC World	-7,34	-13,33
MSCI USA	-9,25	-14,90

Renter



Kilde: Bloomberg

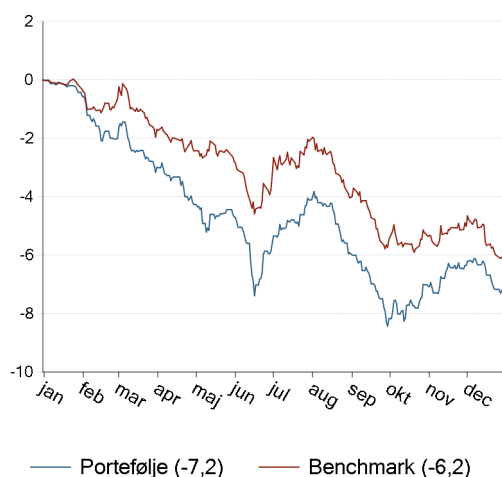
EMBI Spænd



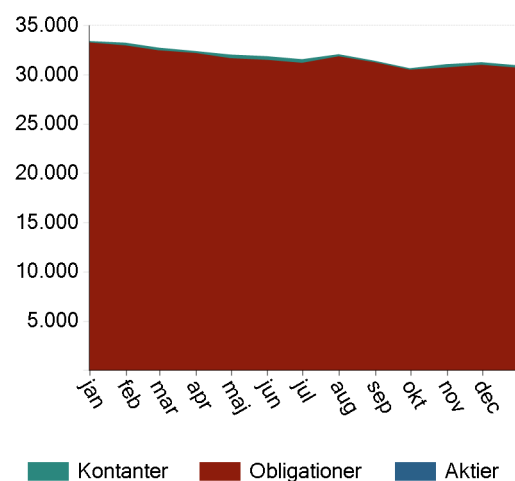
Kilde: Bloomberg

Porteføljeoverblik - Obligationer og aktier

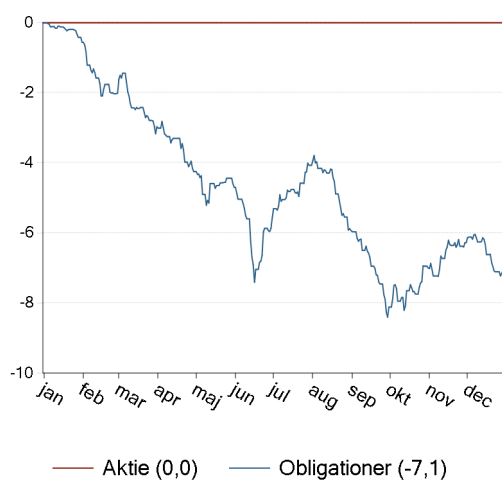
Afkast



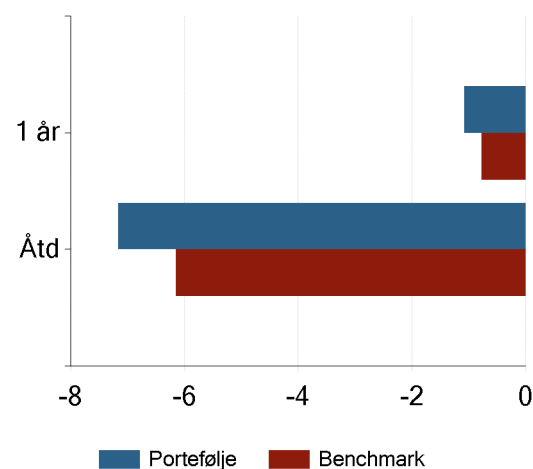
Markedsværdi



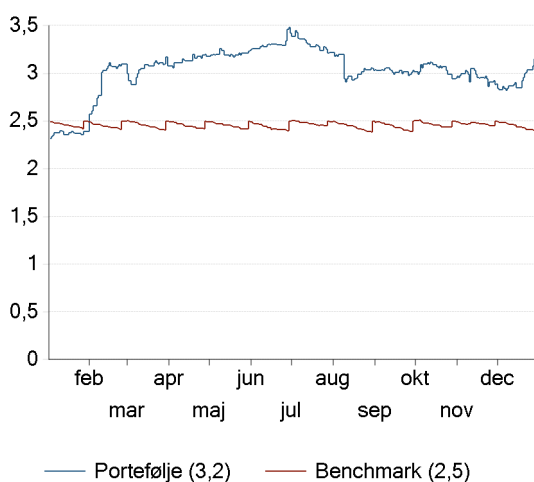
Afkast på aktivklasser



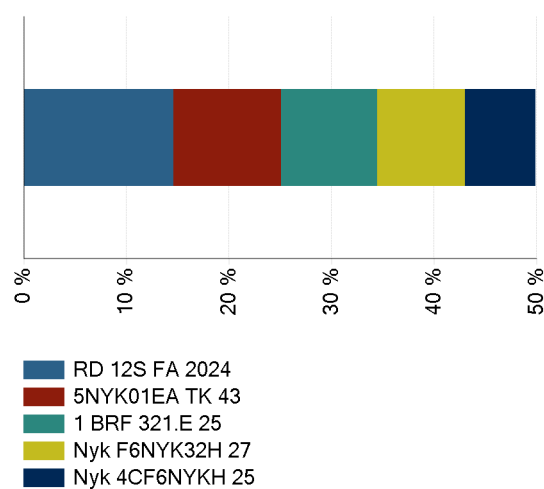
Historiske porteføljeafkast



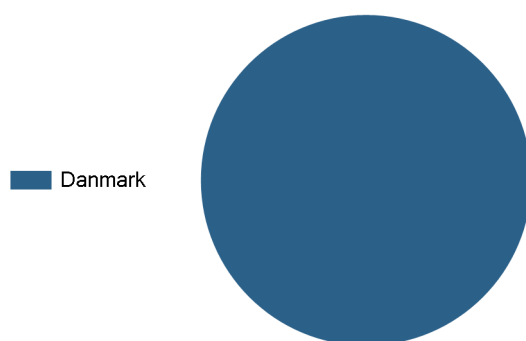
Varighed



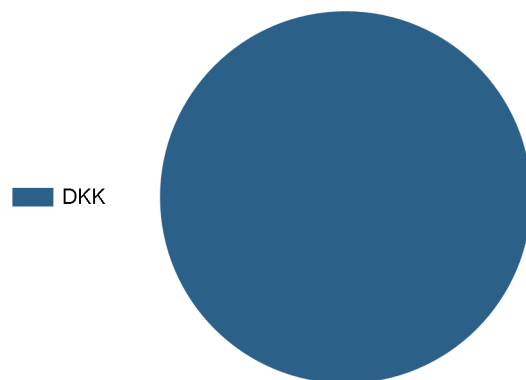
Største positioner



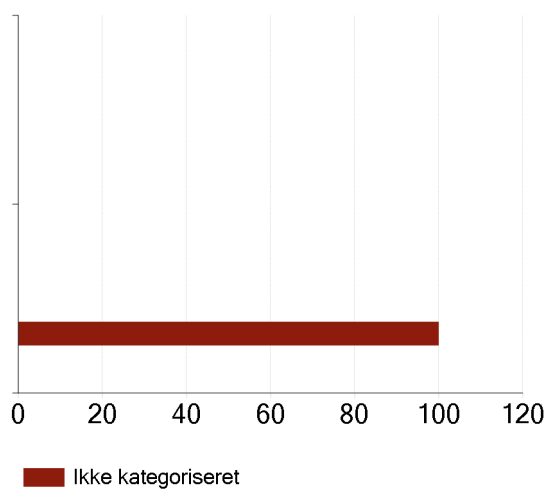
Lande Fordeling



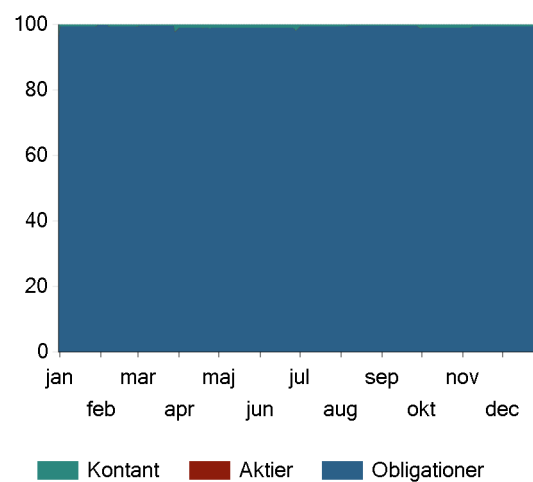
Valuta Fordeling



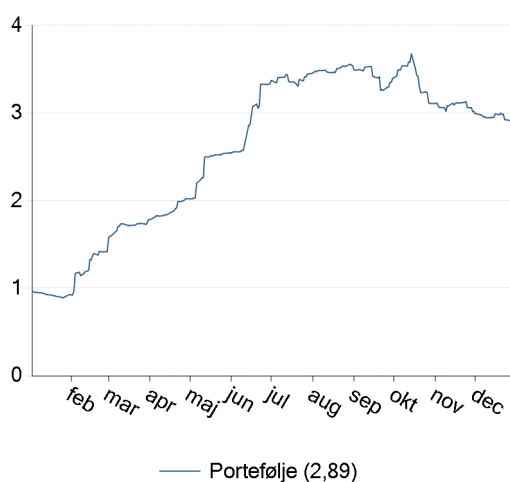
Branchefordeling



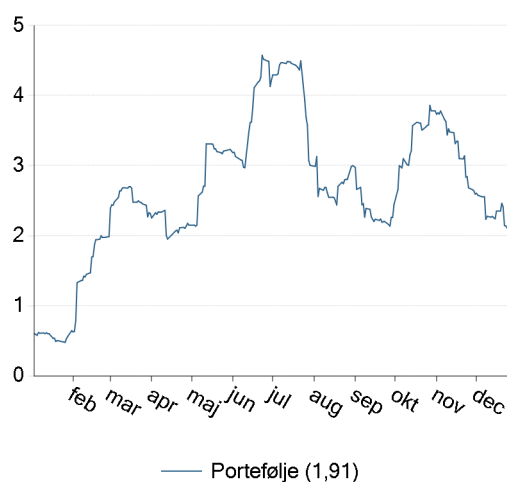
Aktiv fordeling Overtid



Glidende 90 dages volatilitet



Glidende 30 dages volatilitet



Tønder Andelsboligforening
c/o Salus Boligadministration
Egevej 9
6200 Aabenraa

Afkastopgørelse

Periode: 01/01/2022 - 31/12/2022

Papirnavn	Ureal. avance	Real. avance	Rente/udbytte i perioden	Omkost. ialt i perioden	Afkast	Afk.pct. tidsvgt.
-----------	---------------	--------------	--------------------------	-------------------------	--------	-------------------

OBLIGATIONER

DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER

Konverterbare realkreditobligationer

0,5NYK01 2040	0,00	-152.219,68	4.698,74	0,00	-147.520,94	-10,05
1 RD 21S SA 32	-179.539,64	-4.087,79	16.533,36	0,00	-167.094,07	-9,74
1 NYK(TK)1NYK01EA 35	0,00	-79.409,41	6.121,45	0,00	-73.287,96	-7,15
1,5NYK 01 37	0,00	-112.014,56	7.686,97	0,00	-104.327,59	-15,12
1,5 DLR 42S A B 37	-185.698,00	-3.903,41	19.832,43	0,00	-169.768,98	-12,14
1,5 15NYK01E 40	-169.110,29	-1.973,65	15.162,41	0,00	-155.921,53	-14,83
1,5 15NYK01E 50	0,00	-20.293,62	1.231,49	0,00	-19.062,13	-4,37
1,5 Nyk NYK01 50	-323.344,01	57,10	20.976,09	0,00	-302.310,82	-21,99
2 BRF 111E 47	-108.959,25	-1.456,12	11.112,40	0,00	-99.302,97	-17,04
2 Nyk 2NYK01EA 50	-92.766,43	-975,47	9.428,00	0,00	-84.313,90	-17,20
2 Nyk 2NYK01ED 53	-308.514,69	350,07	31.819,16	0,00	-276.345,46	-17,51
2,5 25NYK01E 53	0,00	-33.638,14	5.350,58	0,00	-28.287,56	-5,72
3 Nyk 01E 43	-24.094,99	132,04	6.501,50	0,00	-17.461,45	-3,94
4 Nyk (Tot) 01ED 53	-53.750,82	4,55	15.431,50	0,00	-38.314,77	-3,82
5NYK01EA TK 43	-22.174,55	0,00	10.000,00	0,00	-12.174,55	-0,76
5NYK01EA 53	1.550,06	0,00	25.122,28	0,00	26.672,34	1,26
Konverterbare realkreditobligationer i alt	-1.466.402,61	-409.428,09	207.008,37	0,00	-1.668.822,33	-15,29

Inkonverterbare realkreditobligationer

1 NYK 13Hj 22	0,00	0,00	13,70	0,00	13,70	0,00
1 RD 10S FA 24	-21.972,50	-149.425,50	25.739,72	0,00	-145.658,28	-4,49
1NYK 1NYK13Hj 24	0,00	-12.449,50	1.754,80	0,00	-10.694,70	-3,02
1 BRF 321.E 25	-265.472,00	0,00	30.500,00	0,00	-234.972,00	-7,43
Inkonverterbare realkreditobligationer i alt	-287.444,50	-161.875,00	58.008,22	0,00	-391.311,28	-6,00

Papirnavn	Ureal. avance	Real. avance	Rente/udbytte i perioden	Omkost. ialt i perioden	Afkast	Afk.pct. tidsvgt.
Variabeltforrentede realkreditobligation						
NYK F6NYK32H 23	-11.155,29	-126,72	5.050,71	0,00	-6.231,30	-0,21
-0,2 Nyk F6NYK32 25	-24.482,89	-125,73	3.886,06	0,00	-20.722,56	-1,05
Nyk F6NYK32H 27	-257.995,93	-884,11	9.857,25	0,00	-249.022,79	-8,37
0 Nyk F6NYK32G 23	-4.843,67	-2.105,40	719,53	0,00	-6.229,54	-0,40
Nda CITA6 OA 23	-2.223,68	-993,64	836,04	0,00	-2.381,28	-0,35
RD 12S FA 2024	-17.540,69	-348,24	5.851,50	0,00	-12.037,43	-0,40
DLR CB6 B RF 25	8.703,27	0,00	2.208,42	0,00	10.911,69	0,73
Nyk 4CF6NYKH 25	-22.740,26	-737,01	8.671,09	0,00	-14.806,17	-0,67
Variabeltforrentede realkreditobligation i alt	-332.279,14	-5.320,85	37.080,60	0,00	-300.519,39	-1,98
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT	-2.086.126,24	-576.623,94	302.097,19	0,00	-2.360.653,00	-7,08
OBLIGATIONER I ALT	-2.086.126,24	-576.623,94	302.097,19	0,00	-2.360.653,00	-7,08
GEBYRER						
ALTERNATIV AFKASTGRUPPERING						
Alt. afkastgruppering undergrupper						
Pm-honorar	0,00	0,00	0,00	-40.110,80	-40.110,80	-
Alt. afkastgruppering undergrupper i alt	0,00	0,00	0,00	-40.110,80	-40.110,80	0,00
ALTERNATIV AFKASTGRUPPERING I ALT	0,00	0,00	0,00	-40.110,80	-40.110,80	0,00
GEBYRER I ALT	0,00	0,00	0,00	-40.110,80	-40.110,80	0,00
KONTANT						
Konto	0,00	0,00	182,79	0,00	182,79	0,10
KONTANT I ALT	0,00	0,00	182,79	0,00	182,79	0,10
TOTAL	-2.086.126,24	-576.623,94	302.279,98	-40.110,80	-2.400.581,01	-7,17

Udskriftsoplysninger

Kundevaluta	DKK
Fondskurser	30/12/2022
Valutakurser	30/12/2022
Rapportreference	0791000028-001

Tønder Andelsboligforening
c/o Salus Boligadministration
Egevej 9
6200 Aabenraa

Beholdningsoversigt (gns.)

pr. 31. December 2022

Papirnavn	Beholdning med 2 decimaler	Markeds kurs	Kursværdi	Kursværdi incl renteper.	Eff. varig	Eff. rente	Andel i %
OBLIGATIONER							
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER							
Konverterbare realkreditobligationer							
1 RD 21S SA 32	1.525.547,32	90,550	1.381.383,10	1.385.155,51	3,87	3,45	4,5
1,5 DLR 42S A B 37	1.247.857,14	88,250	1.101.233,93	1.105.862,53	5,28	3,55	3,6
1,5 15NYK01E 40	965.660,66	85,050	821.294,39	824.876,26	6,10	3,70	2,7
1,5 Nyk NYK01 50	1.395.302,84	75,350	1.051.360,69	1.056.536,20	10,23	3,87	3,4
2 BRF 111E 47	537.816,85	83,700	450.152,70	452.812,56	7,64	3,78	1,5
2 Nyk 2NYK01EA 50	456.995,96	82,800	378.392,65	380.652,80	8,00	3,69	1,2
2 Nyk 2NYK01ED 53	1.785.646,04	79,550	1.420.481,42	1.429.312,61	10,13	0,00	4,6
3 Nyk 01E 43	441.206,16	91,050	401.718,21	404.991,29	5,83	0,00	1,3
4 Nyk (Tot) 01ED 53	999.203,97	93,250	931.757,70	941.641,13	6,23	0,00	3,0
5NYK01EA TK 43	1.595.636,82	98,500	1.571.702,27	1.591.430,93	3,66	0,00	5,1
5NYK01EA 53	2.146.533,94	98,700	2.118.629,00	2.145.169,02	3,73	0,00	6,9
Konverterbare realkreditobligationer i alt			11.628.106,07	11.718.440,84	5,98	3,70	37,7
Inkonverterbare realkreditobligationer							
1 RD 10S FA 24	500.000,00	97,330	486.650,00	490.403,42	1,24	3,43	1,6
1 BRF 321.E 25	3.050.000,00	94,928	2.895.304,00	2.918.199,89	2,22	3,39	9,4
Inkonverterbare realkreditobligationer i alt			3.381.954,00	3.408.603,32	2,08	3,39	11,0
Variabeltforrentede realkreditobligation							
-0,2 Nyk F6NYK32 25	1.955.847,69	99,400	1.944.112,60	1.946.946,78	2,38	0,00	6,3
Nyk F6NYK32H 27	2.871.149,06	92,800	2.664.426,33	2.669.595,02	3,88	0,00	8,6
0 Nyk F6NYK32G 23	1.091.637,28	100,044	1.092.117,60	1.091.843,88	0,49	-0,24	3,5
Nda CITA6 OA 23	394.049,49	100,116	394.506,59	395.091,24	0,49	0,00	1,3
RD 12S FA 2024	2.870.940,96	100,150	2.875.247,37	2.879.364,99	0,48	0,00	9,3
DLR CB6 B RF 25	1.490.145,46	100,119	1.491.918,73	1.494.240,20	0,48	0,00	4,8
Nyk 4CF6NYKH 25	2.143.567,23	100,400	2.152.141,50	2.156.322,67	1,31	0,50	6,9
Variabeltforrentede realkreditobligation i alt			12.614.470,72	12.633.404,77	1,63	0,41	40,6
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT			27.624.530,79	27.760.448,92	3,52	3,43	89,3
OBLIGATIONER I ALT			27.624.530,79	27.760.448,92	3,52	3,43	89,3

Papirnavn	Beholdning med 2 decimaler	Markeds kurs	Kursværdi	Kursværdi incl rentepr.	Eff. varig	Eff. rente	Andel i %
UDTRUKNE OBLIGATIONER							
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER							
Konverterbare realkreditobligationer							
1 RD 21S SA 32	46.693,50	100,000	46.693,50	46.808,97	0,00		0,2
1,5 DLR 42S A B 37	22.867,92	100,000	22.867,92	22.952,74	0,00		0,1
1,5 15NYK01E 40	14.300,12	100,000	14.300,12	14.353,16	0,00		0,0
1,5 Nyk NYK01 50	1.181,64	100,000	1.181,64	1.186,02	0,00		0,0
2 BRF 111E 47	4.733,72	100,000	4.733,72	4.757,13	0,00		0,0
2 Nyk 2NYK01EA 50	3.593,48	100,000	3.593,48	3.611,25	0,00		0,0
2 Nyk 2NYK01ED 53	3.298,93	100,000	3.298,93	3.315,25	0,00		0,0
3 Nyk 01E 43	4.966,68	100,000	4.966,68	5.003,53	0,00		0,0
4 Nyk (Tot) 01ED 53	463,66	100,000	463,66	468,25	0,00		0,0
5NYK01EA TK 43	4.363,18	100,000	4.363,18	4.417,13	0,00		0,0
5NYK01EA 53	3.466,06	100,000	3.466,06	3.508,91	0,00		0,0
Konverterbare realkreditobligationer i alt			109.928,89	110.382,34	0,00		0,4
Variabeltforrentede realkreditobligation							
NYK F6NYK32H 23	2.958.963,17	100,000	2.958.963,17	2.962.754,11	0,00		9,5
-0,2 Nyk F6NYK32 25	5.354,72	100,000	5.354,72	5.362,48	0,00		0,0
Nyk F6NYK32H 27	17.481,48	100,000	17.481,48	17.512,95	0,00		0,1
0 Nyk F6NYK32G 23	8.362,72	100,000	8.362,72	8.360,62	0,00		0,0
Nda CITA6 OA 23	1.427,75	100,000	1.427,75	1.429,87	0,00		0,0
RD 12S FA 2024	15.070,85	100,000	15.070,85	15.092,47	0,00		0,0
DLR CB6 B RF 25	9.854,54	100,000	9.854,54	9.869,89	0,00		0,0
Nyk 4CF6NYKH 25	16.055,25	100,000	16.055,25	16.086,57	0,00		0,1
Variabeltforrentede realkreditobligation i alt			3.032.570,48	3.036.468,95	0,00		9,8
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT			3.142.499,37	3.146.851,29	0,00		10,1
UDTRUKNE OBLIGATIONER I ALT			3.142.499,37	3.146.851,29	0,00		10,1
KONTANT							
Konto	183.979,20		183.979,20	183.979,20	0,00		0,6
KONTANT I ALT			183.979,20	183.979,20	0,00		0,6
TOTAL			30.951.009,36	31.091.279,41	3,15	3,43	100,0

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i	Danish Krone
Udskrevet	04/01/2023, kl.09
Fondskurser pr.	30/12/2022
Valutakurser pr.	30/12/2022
Rapportreference	0791000028-001

Tønder Andelsboligforening
c/o Salus Boligadministration
Egevej 9
6200 Aabenraa

TRANSAKTIONSLISTE

Periode: 01/10/2022 - 31/12/2022

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI INKL. OMK	RENTE/ UDBYTT	R.AVANCE (K) GNS-METODE
DK0002041458	Nda CITA6 OA 23	01/10/2022	-1.439,85	100,00	-1.439,85		-10,78
DK0002041458	Nda CITA6 OA 23	01/10/2022				595,38	
DK0009521338	0 Nyk F6NYK32G 23	01/10/2022	-11.016,93	100,00	-11.016,93		-51,78
DK0009521338	0 Nyk F6NYK32G 23	01/10/2022				2.046,93	
DK0006338017	1,5 DLR 42S A B 37	01/10/2022	-24.838,62	100,00	-24.838,62		-1.043,22
DK0006338017	1,5 DLR 42S A B 37	01/10/2022				4.858,36	
DK0009387698	2 BRF 111E 47	01/10/2022	-4.676,12	100,00	-4.676,12		-210,43
DK0009387698	2 BRF 111E 47	01/10/2022				2.736,13	
DK0009521254	1,5 Nyk NYK01 50	01/10/2022	-1.222,32	100,00	-1.222,32		-34,11
DK0009521254	1,5 Nyk NYK01 50	01/10/2022				5.241,40	
DK0009521684	NYK F6NYK32H 23	01/10/2022	-9.902,83	100,00	-9.902,83		-36,64
DK0009521684	NYK F6NYK32H 23	01/10/2022				3.845,42	
DK0009523540	-0,2 Nyk F6NYK32 25	01/10/2022	-5.458,28	100,00	-5.458,28		-31,66
DK0009523540	-0,2 Nyk F6NYK32 25	01/10/2022				2.881,16	
DK0004615630	RD 12S FA 2024	01/10/2022	-14.582,61	100,00	-14.582,61		-102,65
DK0004615630	RD 12S FA 2024	01/10/2022				4.205,86	
DK0009531212	Nyk F6NYK32H 27	01/10/2022	-17.833,21	100,00	-17.833,21		-219,35
DK0009531212	Nyk F6NYK32H 27	01/10/2022				5.289,76	
DK0009528697	2 Nyk 2NYK01ED 53	01/10/2022	-3.539,05	100,00	-3.539,05		112,07
DK0009528697	2 Nyk 2NYK01ED 53	01/10/2022				8.962,42	
DK0009537177	3 Nyk 01E 43	01/10/2022	-3.827,16	100,00	-3.827,16		132,04
DK0009537177	3 Nyk 01E 43	01/10/2022				3.375,00	
DK0009537680	4 Nyk (Tot) 01ED 53	01/10/2022	-332,37	100,00	-332,37		4,55
DK0009537680	4 Nyk (Tot) 01ED 53	01/10/2022				10.000,00	
DK0009297434	1 RD 21S SA 32	01/10/2022	-46.094,73	100,00	-46.094,73		-1.565,30
DK0009297434	1 RD 21S SA 32	01/10/2022				4.045,84	
DK0009504326	1,5NYK 01 37	01/10/2022	-10.871,49	100,00	-10.871,49		-320,73
DK0009504326	1,5NYK 01 37	01/10/2022				2.437,92	
DK0009796351	Nyk 4CF6NYKH 25	01/10/2022	-16.074,83	100,00	-16.074,83		-255,59
DK0009796351	Nyk 4CF6NYKH 25	01/10/2022				4.290,48	
DK0009513319	1,5 15NYK01E 40	01/10/2022	-14.137,00	100,00	-14.137,00		-432,40
DK0009513319	1,5 15NYK01E 40	01/10/2022				3.727,87	
DK0009513582	2 Nyk 2NYK01EA 50	01/10/2022	-3.537,17	100,00	-3.537,17		-126,98
DK0009513582	2 Nyk 2NYK01EA 50	01/10/2022				2.320,63	
DK0009521841	1NYK 1NYK13Hj 24	04/10/2022	-350.000,00	97,47	-341.155,50	930,14	-12.449,50
DK0009539116	5NYK01EA 53	04/10/2022	2.150.000,00	98,63	2.120.545,00	-1.460,60	
DK0006349998	DLR CB6 B RF 25	04/10/2022	1.500.000,00	99,54	1.493.070,00	-128,40	
DK0009295149	1 RD 10S FA 24	04/10/2022	-2.700.000,00	97,95	-2.644.650,00	13.906,85	-105.055,77

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI INKL. OMK	RENTE/ UDBYTT	R.AVANCE (K) GNS-METODE
DK0009504326	1,5NYK 01 37	04/10/2022	-639.239,93	85,85	-548.787,48	130,28	-109.311,07
DK0009521338	0 Nyk F6NYK32G 23	11/11/2022	-348.466,98	99,93	-348.223,05	239,05	-1.881,72
DK0009540551	5NYK01EA TK 43	11/11/2022	1.600.000,00	99,89	1.598.240,00	-9.782,61	
DK0009295149	1 RD 10S FA 24	11/11/2022	-1.200.000,00	97,77	-1.173.180,00	7.495,89	-48.911,45
DKK00000000	Opdatering af konto DKK	20/12/2022				196,81	
GG0000000000	Pm-honorar	30/12/2022				-9.610,78	
TOTAL PORTE			-177.091,48		5.211.855,00	72.777,19	-281.802,47
					-5.245.380,60		

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i	Danish Krone
Udskrevet	04/01/2023, kl.09
Fondskurser pr.	-----
Valutakurser pr.	-----
Rapportreference	0079100001412538

Disclaimer

Afkastrappen er udarbejdet på grundlag af informationer fra kilder, som Sydbank finder troværdige. Sydbank påtager sig dog intet ansvar for mangler, herunder eventuelle fejl i kilder, trykfejl eller beregningsfejl, samt efterfølgende ændrede forudsætninger.

Denne rapport kan ikke anvendes som bogførings- eller skatteberegningsgrundlag. Rapportens data og beregninger erstatter ikke de fra banken direkte tilsendte kontoudtog, depotudtog, fondsnotaer, udbytte- rente og udtrækningsmeddelelser m.v.

Afkastrappen kan ikke alene danne grundlag for investeringsbeslutninger, men kan medtages i forbindelse med rådgivning i Sydbank, hvor tillige dine individuelle forhold indgår. Sydbank fraskriver sig ethvert ansvar for tab, der måtte have direkte eller indirekte sammenhæng med dispositioner, der er foretaget alene på baggrund af afkastrappen.

Tom side

Tønder Andelsboligforening
Egevej 9
6200 Aabenraa

Punkt 6: Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2023 :

Mandag den 22. maj, kl. 16:00

Mandag den 25. september, kl. 16:00

Torsdag den 14. december, kl. 16:00 - med efterfølgende julefrokost

Hvis intet andet er nævnt, afholdes mødet på adressen Nørremarksvej 18A , Tønder

Afdelingsbestyrelsesseminar:

Lørdag den 25. marts 2023 - ECCO Center

Repræsentantskabsmøde 2023:

Onsdag den 14. juni 2023, kl. 17:30 - Tønderhus

Fælleskurser i SALUS:

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år (lige år)

Næste gang i 2024

Vedligeholdelse og fraflytning:

Afholdes hvert andet år (ulige år)

Næste gang i 2023 - dato ikke planlagt endnu. Afholdes på Folkehjem, Aabenraa

Budget:

Afholdes hvert år.

Afholdes torsdag den 2. november 2023, kl. 19:00 på Folkehjem, Aabenraa

Punkt 7: Eventuelt

1. Eventuelt

Punkt 8: Underskriftsark

Tønder, den 22. februar 2023

Underskrift via Penneo