

TAB - Organisationsbestyrelsen (TAB
organisationsbestyrelsesmøde med efterfølgende
julemiddag)

14-12-2023 16:00 - 20:00

Tønderhus, Jomfrustien 1, Tønder

**Mødedeltagere : Børge Rossen, Caja Vallentin Nielsen, Jannick Borum, Jens
Erwin Lorenzen, Knud Esmann, Lisbeth Jakobsen, Susanne Nørskov Jordt,
Susanne Sørensen**
Afbud: Susanne Sørensen

Indhold

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

Punkt 1: Organisationen

1. Godkendelse af referat fra 25. september 2023 - underskrevet via Penneo
 1. Revisionsprotokol
2. Foreningsanliggender
 1. SALUS
 2. 8. Kreds
 3. Tønder Fjernvarme
 4. Tønder Kommune
 5. Norlys
 6. "Talepapir" vedr. sammenlægning af afdelinger - bilag
3. Bestyrelsesanliggender
 1. Forespørgsel grund på Bargumsvej - bilag
 2. Bestyrelsesevaluering - bilag
 3. Referat styringsdialog 2023 - bilag
4. Medlemsanliggender



SAMMENLÆGNING AF AFDELINGER

FORDELE OG ULEMPER

Fordele:

Mere robust økonomi
Større rekrutteringsgrundlag til beboerdemokratiet
Flere at være fælles med
Administrative lettelser
Bedre afsæt for fremtidssikring af afdelingen

Ulemper:

Risiko for større afstand mellem beboer og bestyrelse
Nogen vil hellere være en del af en lille enhed end en stor enhed

HVAD BETYDER DET FOR.....

<i>Organisationen</i>	<i>Afdelingen</i>	<i>Beboeren</i>
Kun ét afdelingsbudget og ét regnskab med tilhørende revision	Styrket økonomisk robusthed	Fælles med flere – men individuel husleje
Budgetforhandling med én bestyrelse	Mulighed for stordriftsfordele	Flere naboer – dvs. flere ”legokammerater”
Et afdelingsmøde med budgetgodkendelse	Lettere at rekruttere til beboerdemokratiet	Mindre pres for at deltage aktivt
En drift- og vedligeholdelsesplan	Flere deltagere og arrangører til arrangementer og aktiviteter	Måske også mindre grad af ejerskab?
Administration til lønstyring, korrespondance, hjemmeside mv. kun til én afdeling	Men også risiko for større afstand mellem bestyrelse og beboer	I princippet ingen forandring i hverdagen for den enkelte beboer

HVORDAN BESLUTTES EN SAMMENLÆGNING?

- Organisationsbestyrelsen kan beslutte, at de vil arbejde på at effektivisere økonomien og styrke beboerdemokratiet ved at sammenlægge afdelinger
- Administrationen kommer med forslag til afdelinger, der kan sammenlægges
- Afdelingsbestyrelserne inddrages og beboerne orienteres
- Sammenlægninger skal godkendes på et afdelingsmøde i de berørte afdelinger. Herefter skal sammenlægningen endelig godkendes af repræsentantskabet/generalforsamling, eller hvis kompetencen er uddelegeret, af organisationsbestyrelsen

NÅR SAMMENLÆGNINGEN ER VEDTAGET

- Der lægges en plan for, hvordan sammenlægningen udføres. Før det ordinære afdelingsmøde kan vælge en ny bestyrelse, etableres en overgangsbestyrelse, f.eks. af medlemmer fra de sammenlagte afdelingers bestyrelse
- På det første samlede ordinære afdelingsmøde vælges en ny bestyrelse, hvorefter afdelingen fungerer som én afdeling

OG HVAD MED ØKONOMIEN?

Budgetterne for afdelingerne lægges sammen til et budget

Afdelingernes drift- og vedligeholdelsesplan lægges sammen. I den samlede plan er der taget højde for de enkelte byggeafsnit i alle afdelinger

Der skal ske en udligning af huslejen indenfor 10 år. Det gælder ikke forskelle i huslejen, der skyldes kapitaludgifter. Det betyder, at udgifter til større renoveringer holdes ude af den samlede økonomi

I huslejen skal også tages højde for forskelle i brugsværdi eller herlighedsværdi



OVERVEJELSER INDEN SAMMENLÆGNING

- Er afdelingernes økonomi og scorekort sammenlignelig
- Er der taget højde for større, fremtidige opgaver i drift- og vedligeholdelsesplanen
- Hvordan afregnes forbrug? Er det individuelt eller fælles
- Ligger afdelingerne i nærheden af hinanden
- Kender afdelingerne hinanden og har de et fungerende beboerdemokrati
- Flere ting?



VS: Forespørgsel



Brian Skou Juhler Larsen

Til ● Birgitta Marquardt; ○ Lisbeth Jakobsen

Cc ○ Børge Rossen

Hej

Et punkt til drøftelses Ved næstkommende møde i TAB bestyrelse.

Sarah Røll fra Marieskolen i Tønder, har helt uforpligtende spurgt ind til vores grund på Bargumsvej, der hvor vi har revet nogle boligblokke ned. De mangler plads og er derfor interesseret i at høre om vi ville sælge grunden til dem og i så fald hvad vi ville have for den.

Jeg har sagt det skal drøftes i bestyrelsen, og indgangsvinklen er Lisbeth Jakobsen.

Jeg går opmærksom at der har været en dialog med kommunen om eventuelt udvidelse af område omkring Leos plejecenter. Men ikke noget konkret. men denne drøftelse med kommunen bør afklares og indgå i overvejelserne.

Jeg ved ikke om på sigt der vil være mulighed for selv at opfører familieboliger på grunden. Hvis det med kommunen ikke bliver til noget. Og hvad tidshorisonten er på dette.

Ovenstående ønskes belyst og Afklaret ved bestyrelsen og derefter svar til Sarah via forretningsføreren.

Venlig hilsen

Brian Skou Juhler Larsen

teknisk chef



Egevej 9

6200 Aabenraa

Tlf. 73 45 65 17

Mobil 22 15 08 18

Find os på:



Evaluering af organisationsbestyrelsens arbejde - Tønder Andelsboligforening 2023



Sektion 1

Evaluering af organisationsbestyrelsens arbejde - Tønder
Andelsboligforening 2023



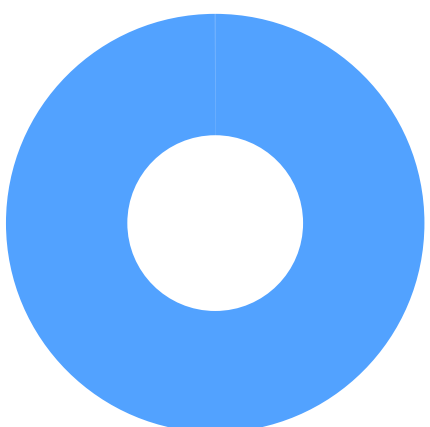
Svar status



Observationer

Total	7
Ikke svaret	4
Afvist	0
Ufuldstændig	1
Gennemført	2

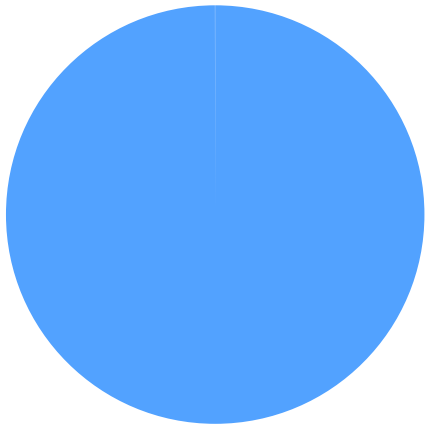
Har organisationsbestyrelsen den rigtige størrelse?



Observationer

Total	3
Ja	3
Nej, den er for lille	0
Nej, den er for stor	0
Ved ikke	0

Foregår rekrutteringen af nye organisationsbestyrelsesmedlemmer på en hensigtsmæssig måde?



Observationer

Total

- Ja
- Nej
- Ved ikke

3
3
0
0

Har du nogle kommentarer eller forslag til rekrutteringen af nye organisationsbestyrelsesmedlemmer?

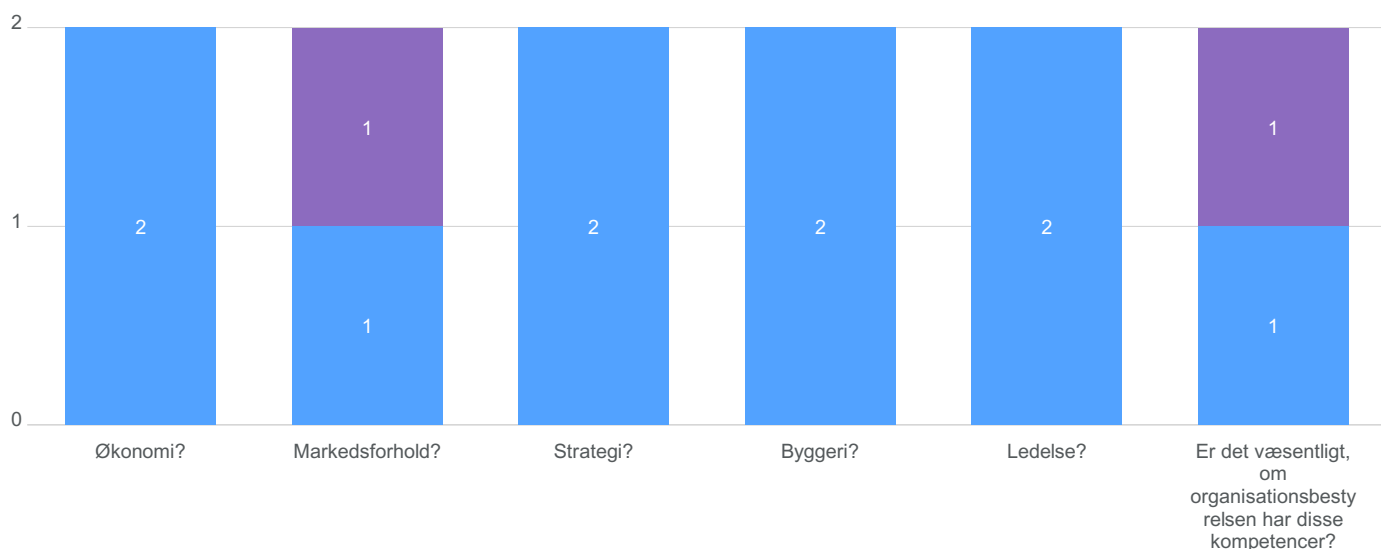


Observationer

Total

3

Har organisationsbestyrelsen de rette kompetencer inden for:

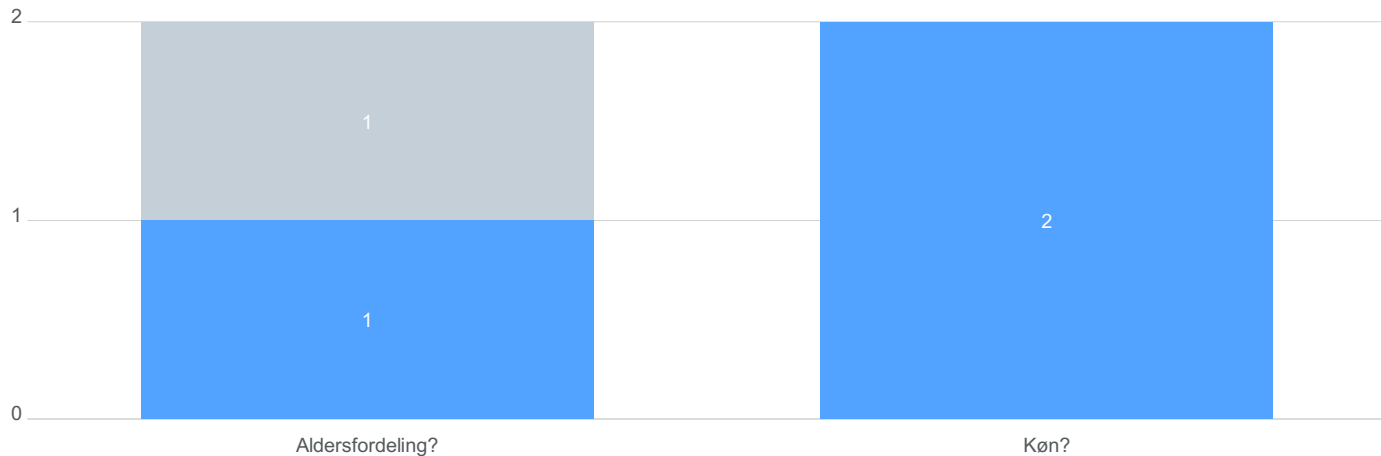


Observationer

Total 2

- Ja
- Nej
- Ved ikke

Har organisationsbestyrelsen den rigtige personsammensætning i relation til:

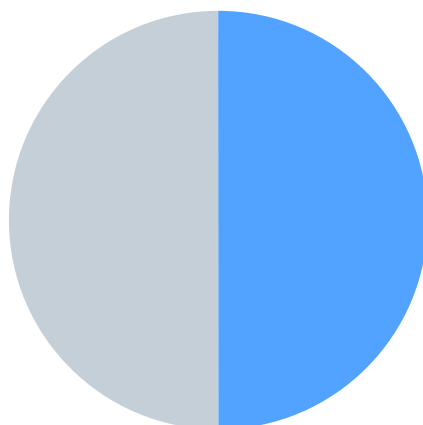


Observationer

Total 2

- Ja
- Nej
- Ved ikke

Giver det et positivt bidrag i bestyrelsesarbejdet, såfremt der også er eksterne bestyrelsesmedlemmer (udpeget af andre end beboerne)?



Observationer

Total	2
● Ja	1
● Nej	1
● Ved ikke	0

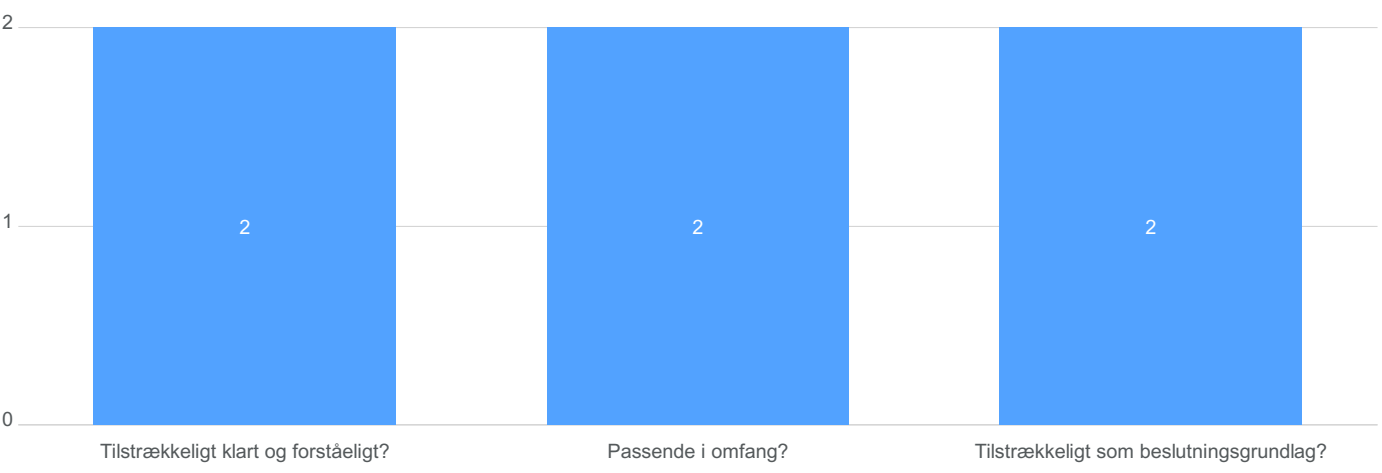
På hvilken måde bidrager du selv til bestyrelsesarbejdet?



Observationer

Total	2
--------------	----------

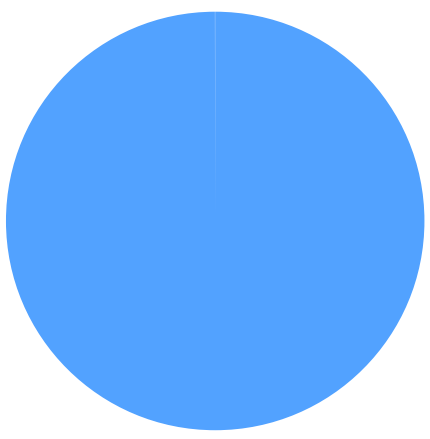
Er det materiale, der tilgår bestyrelsen forud for møderne:



Observationer

Total	2
Ja	
Nej	
Ved ikke	

Dækker dagsordenen til møderne de forhold, der er relevante at diskutere i organisationsbestyrelsen?



Observationer

Total	2
Ja	2
Nej	0
Ved ikke	0

Har du nogle kommentarer eller forslag til dagsordenens forhold?



Observationer
Total

2

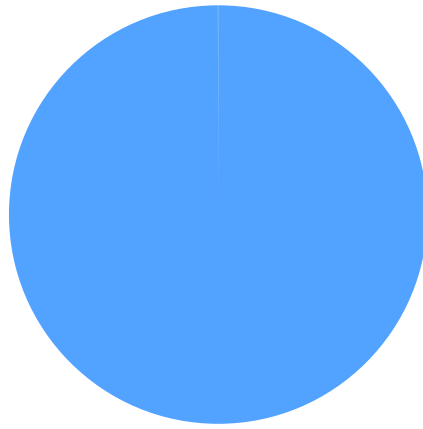
Er der behov for yderligere information mellem organisationsbestyrelsesmøderne?



Observationer
Total
● Ja
● Nej
● Ved ikke

2
1
0
1

Har bestyrelsesmedlemmerne den fornødne adgang til de informationer, som de har behov for?



Observationer

Total

- Ja
- Nej
- Ved ikke

2
2
0
0

Har du nogle kommentarer eller forslag til adgangen til informationer, som der er behov for?

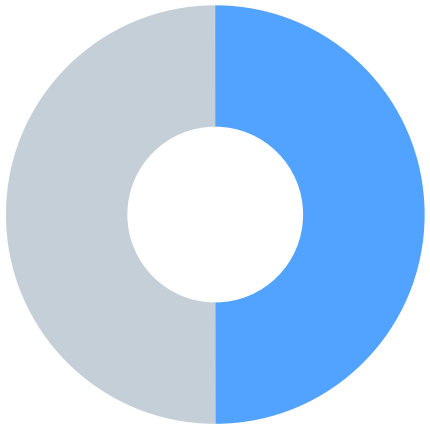


Observationer

Total

2

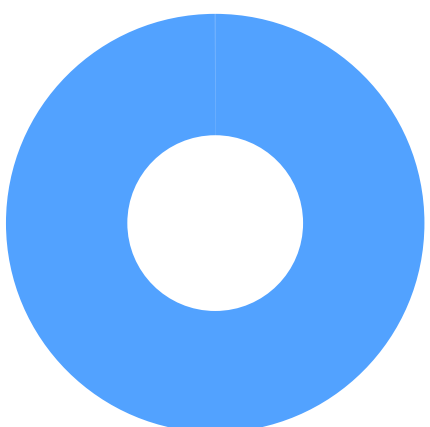
Er det nuværende antal organisationsbestyrelsesmøder tilfredsstillende?



Observationer

Total	2
Ja	1
Nej, der er for få	1
Nej, der er for mange	0
Ved ikke	0

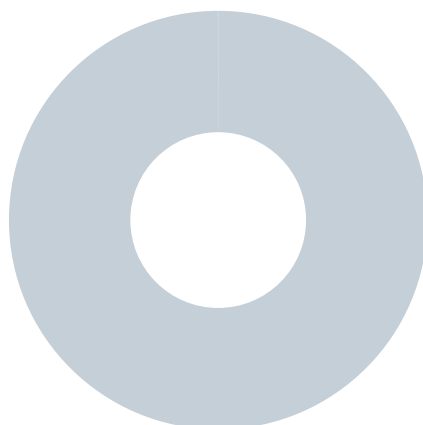
Har bestyrelsesmøderne den rette længde?



Observationer

Total	2
Ja	2
Nej, de skal være længere	0
Nej, de skal være kortere	0
Ved ikke	0

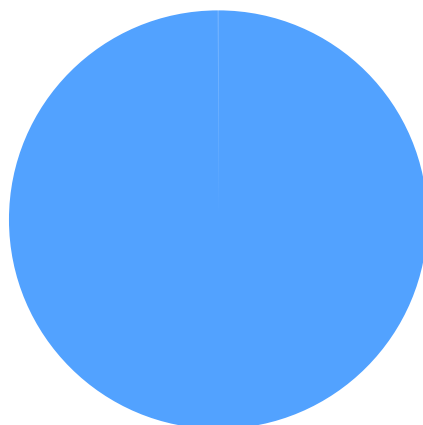
Er der afsat den fornødne tid til at diskutere de enkelte dagsordenspunkter på organisationsbestyrelsesmøderne?



Observationer

Total	2
● Ja, der er næsten for megen tid	0
● Ja, tiden er passende	2
● Nej, der er behov for mere tid	0
● Ved ikke	0

Er der en tilstrækkelig åben og fri dialog, og kommer alle til orde på organisationsbestyrelsesmøderne?



Observationer

Total	2
● Ja	2
● Nej	0
● Ved ikke	0

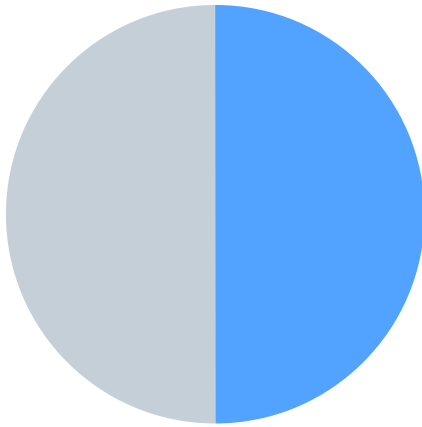
Har du nogle kommentarer eller forslag til dialogen på organisationsbestyrelsesmøderne?



Observationer
Total

2

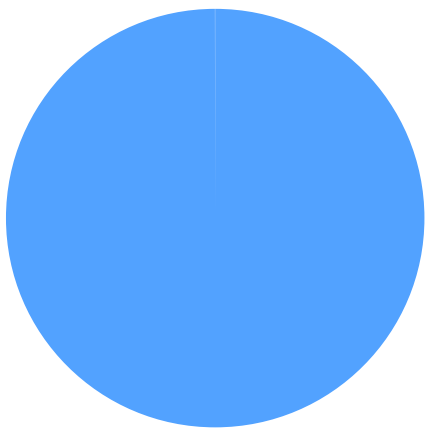
Holder organisationsbestyrelsesmedlemmerne sig fra at diskutere lokale problemstillinger fra egne afdelinger?



Observationer
Total
● Ja
● Nej
● Ved ikke

2
1
1
0

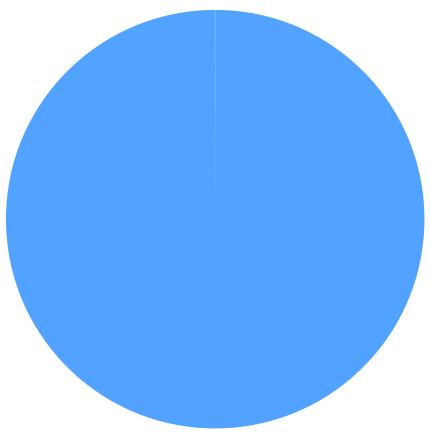
Bidrager alle organisationsbestyrelsesmedlemmer med selvstændige holdninger til de spørgsmål, der drøftes på møderne?



Observationer

Total	2
Ja	2
Nej	0
Ved ikke	0

Sker der en passende afklaring af de forhold, der er genstand for diskussion på bestyrelsesmøderne?



Observationer

Total	2
Ja	2
Nej	0
Ved ikke	0

Tager organisationsbestyrelsen løbende stilling til organisationens:



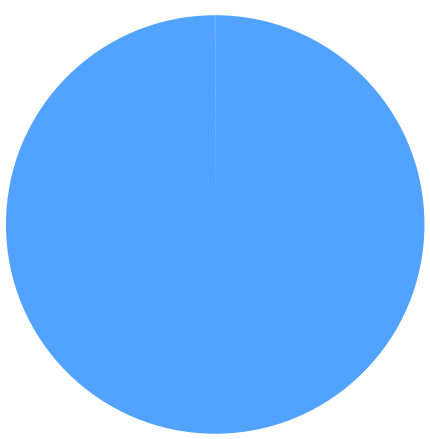
Observationer

Total

2

- Ja
- Nej
- Ved ikke

Har organisationsbestyrelsen tilstrækkelig fokus på de faktorer, der kan påvirke organisationen og afdelingernes fremtid?



Observationer

Total

2

- Ja
- Nej
- Ved ikke

2
0
0

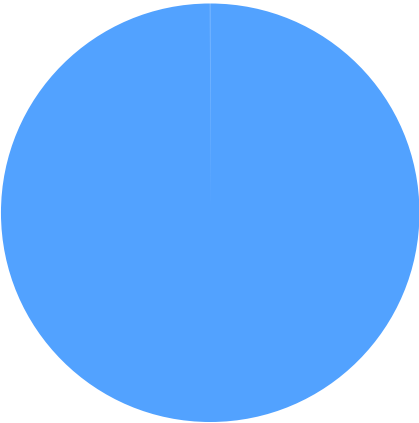
Har du kommentarer eller forslag til organisationsbestyrelsens fokus på faktorer, der kan påvirke organisationen og afdelingernes fremtid?



Observationer
Total

2

Følger organisationsbestyrelsen op på vedtagne beslutninger og fokuserer på implementeringen?



Observationer
Total
● Ja
● Nej
● Ved ikke

2
2
0
0

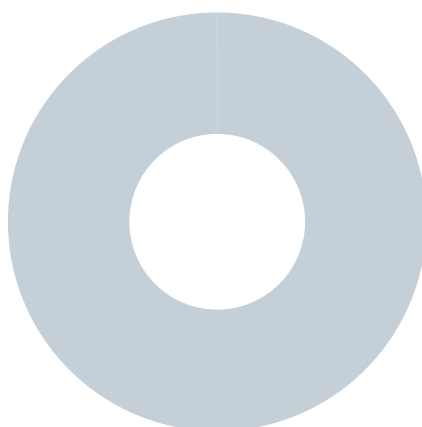
Har du kommentarer eller forslag til organisationsbestyrelsens opfølgning på beslutninger og implementeringer?



Observationer

Total	2
--------------	----------

Fører organisationsbestyrelsen tilstrækkelig kontrol med organisationens og afdelingernes virke?

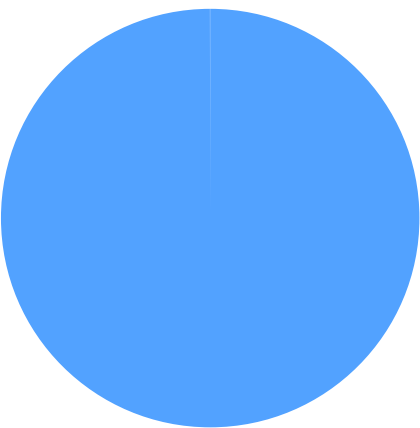


Observationer

Total	2
--------------	----------

● Ja, næste for megen kontrol	0
● Ja, tilstrækkelig kontrol	2
● Nej, for lidt kontrol	0
● Ved ikke	0

Følger organisationsbestyrelsen op på diverse revisionspåtegninger i relation til organisationens og afdelingernes regnskaber?



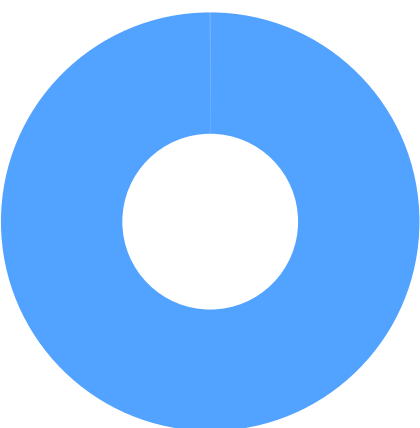
Observationer

Total

- Ja
- Nej
- Ved ikke

2
2
0
0

Indgår organisationsbestyrelsen i et aktivt samspil med direktionen om organisationens og afdelingernes udvikling?



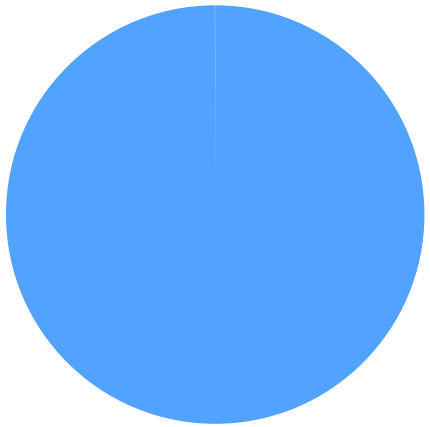
Observationer

Total

- Ja
- Til dels
- Nej
- Ved ikke

2
2
0
0
0

Fungerer samspillet mellem organisationsbestyrelsen og direktionen tilfredsstillende?



Observationer

Total	2
Ja	2
Nej	0
Ved ikke	0

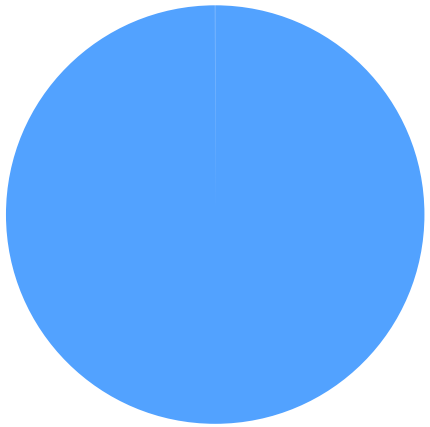
Har du nogle kommentarer eller forslag til samspillet mellem organisationsbestyrelsen og direktionen?



Observationer

Total	2
-------	---

Fungerer organisationsbestyrelsesarbejdet som helhed tilfredsstillende?



Observationer

Total

- Ja
- Nej
- Ved ikke

2
2
0
0

Har du nogle kommentarer eller forslag til, hvordan organisationsbestyrelsesarbejdet som helhed fungerer?

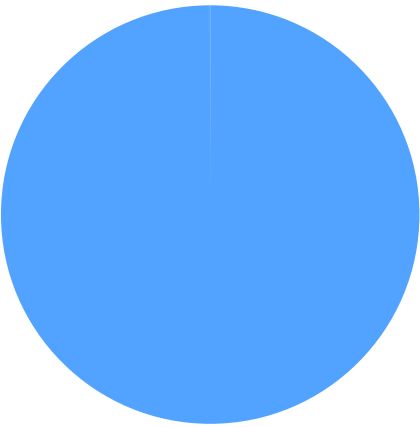


Observationer

Total

2

Fungerer samspillet mellem organisationsbestyrelsen og organisationsbestyrelsens formand tilfredsstillende?



Observationer

Total

- Ja
- Nej
- Ved ikke

2
2
0
0

Har du nogle kommentarer eller forslag til samspillet mellem organisationsbestyrelsen og organisationsbestyrelsens formand?

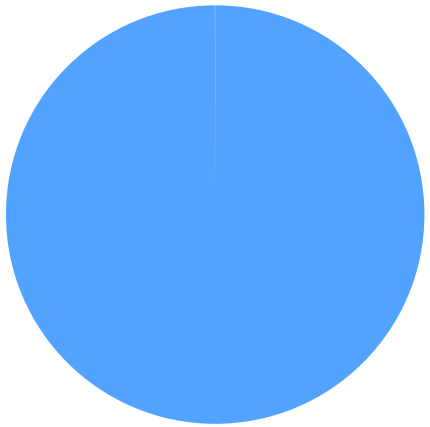


Observationer

Total

2

Er ledelsen af organisationsbestyrelsens arbejde effektiv?



Observationer

Total	2
Ja	2
Nej	0
Ved ikke	0

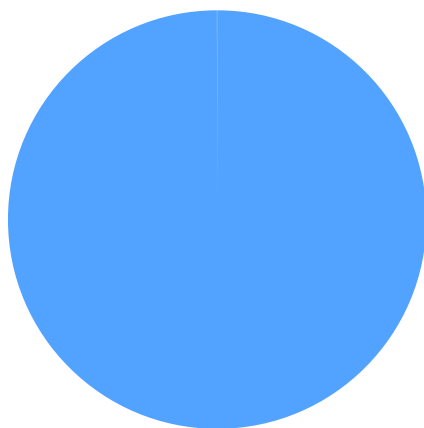
Har du kommentarer eller forslag til effektiviteten af ledelsens arbejde i organisationsbestyrelsen?



Observationer

Total	2
-------	---

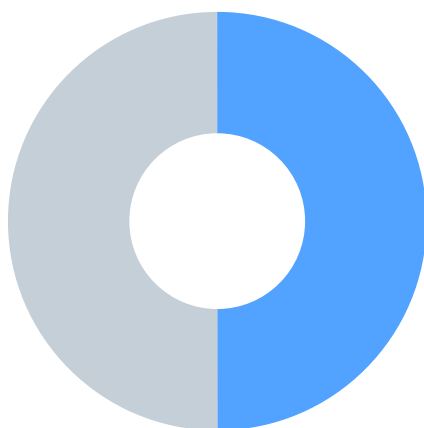
Sikrer organisationsbestyrelsens formand, at organisationsbestyrelsen fokuserer på de rette problemstillinger?



Observationer

Total	2
Ja	2
Nej	0
Ved ikke	0

Sikrer organisationsbestyrelsens formand, at der sker en passende og regelmæssig evaluering af organisationens og afdelingernes strategier og implementeringen heraf?



Observationer

Total	2
Ja	1
Til dels	1
Nej	0
Ved ikke	0

Til slut: Har du nogle kommentarer eller forslag til organisationsbestyrelsens arbejde generelt?



Observationer
Total

2

Åbne besvarelser

Evaluering af organisationsbestyrelsens arbejde - Tønder
Andelsboligforening 2023



Har du nogle kommentarer eller forslag til rekrutteringen af nye organisationsbestyrelsesmedlemmer?

1. 3 Ingen kommentarer

På hvilken måde bidrager du selv til bestyrelsesarbejdet?

1. 1 Ingen kommentarer
2. Med mit positiv og altid gode humør

Har du nogle kommentarer eller forslag til dagsordenens forhold?

1. 2 Ingen kommentarer

Har du nogle kommentarer eller forslag til adgangen til informationer, som der er behov for?

1. 2 Ingen kommentarer

Har du nogle kommentarer eller forslag til dialogen på organisationsbestyrelsesmøderne?

1. 2 Ingen kommentarer

Har du kommentarer eller forslag til organisationsbestyrelsens fokus på faktorer, der kan påvirke organisationen og afdelingernes fremtid?

1. 2 Ingen kommentarer

Har du kommentarer eller forslag til organisationsbestyrelsens opfølgning på beslutninger og implementeringer?

1. 2 Ingen kommentarer

Har du nogle kommentarer eller forslag til samspillet mellem organisationsbestyrelsen og direktionen?

1. 2 Ingen kommentarer

Har du nogle kommentarer eller forslag til, hvordan organisationsbestyrelsesarbejdet som helhed fungerer?

1. 2 Ingen kommentarer

Har du nogle kommentarer eller forslag til samspillet mellem organisationsbestyrelsen og organisationsbestyrelsens formand?

1. 2 Ingen kommentarer

Har du kommentarer eller forslag til effektiviteten af ledelsens arbejde i organisationsbestyrelsen?

1. 2 Ingen kommentarer

Til slut: Har du nogle kommentarer eller forslag til organisationsbestyrelsens arbejde generelt?

1. 2 Ingen kommentarer



Referat

Redegørelse

Forvaltning: Politik og Strategi

Møde vedr.: Styringsdialog 2023 Tønder Andelsboligforening

Mødested: Lokale 203

Mødedato: 30. november 2023

Sendes til: Salus Boligadministration

Deltagere

Tønder Andelsboligforening:

Formand Børge Rossen og adm. direktør Lisbeth Jakobsen, Salus Boligadministration.

Tønder Kommune (Tilsynet): Birgit Nielsen.

Tønder Kommune har inviteret til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Velkomst
2. Årsregnskaber
3. Styringsrapporter
4. Årets tilsynstema
Effektivisering
5. Eventuelt

1. Velkomst

Birgit Nielsen bød velkommen til det årlige styringsdialogmøde.

2. Årsregnskaber

Styringsdialogen tager udgangspunkt i styringsrapporter, årsregnskaber og revisionsprotokollat for selskab og afdelinger samt ledelsesberetning 2022.

Tilsynet bemærkede:

- Organisationsselskabet har et underskud på -641.741 kr., med hvilket beløb, og tillæg af særlig bidrag fra afdelinger 152.757 kr., arbejdskapitalen er reduceret til 788.290 kr. Beløbet overstiger ikke årets minimumgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Lisbeth Jakobsen oplyser, at indbetalinger af årlige bidrag til henlæggelser fortsætter.
- Disponibel del af dispositionsfonden er forøget til 3.061.035 kr. Beløb overstiger ikke årets minimumgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Lisbeth Jakobsen oplyser, at indbetalinger af årlige bidrag til henlæggelser fortsætter.
- Egenkapitalen er forøget til 22.595.335 kr.

Lisbeth Jakobsen oplyser, at årsregnskabet 2023 følger budgettet.

Birgit Nielsen bemærkede, at der er 21 afdelinger med overskud, og 5 afdelinger med underskud.

Afdeling 18 er særligt udfordret. Lisbeth Jakobsen oplyste, at et salg ikke længere er aktuelt. Der er ingen tomgang p.t. Henlæggelserne forøges, og der arbejdes med en helhedsplan.

Lisbeth Jakobsen oplyste, at der arbejdes med de i revisionsprotokollatet nævnte udfordringer, herunder de oplysninger der særligt kræver organisationsbestyrelsens opmærksomhed. Som følge af de planlagte vedligeholdelsesarbejder er der særlig fokus på henlæggelser og det deraf følgende likviditetsbehov.

Børge Rossen oplyste at flere afdelinger er lagt sammen.

3. Styringsrapporter

Styringsrapporterne nævner bl.a. fremtidig samarbejde m.v., strategiske overvejelser m.v. særlige indsatser vedr. omkostninger og effektivisering m.v., og ønske om etablering af nye afdelinger:



Lisbeth Jakobsen supplerede det i styringsrapporterne nævnte.

- Der er fortsat behov for faste mødefora på medarbejderniveau mellem kommune og boligorganisationerne. Behovet er drøftet med fagchef Morten Snitker.
- Der er p.t. ikke udlejningsmæssige udfordringer i organisationen.
- Omkostninger, kvalitet og bæredygtighed indarbejdes altid ved renovering og nybyggeri.
- I forbindelse med effektivisering af administration og drift er alle forbrugsmålere skiftet til modeller der kan fjernaflæses. Naturgas udskiftes til fjernvarme. Der foretages digital opmåling af alle boliger så istandsættelsesopgaver løbende kan sendes i udbud.
- I forbindelse med særlige indsatser vedr. ledelse og beboerdemokrati er der fokus på arbejdsrutiner.

4. Årets tilsynsystema **Effektivisering**

Lisbeth Jakobsen henviste til beretning for 2022 og afsnit om effektivitetstal fra ministeriet. På baggrund af løbende analyse af omkostningsarter og opgaver i afdelingerne, er konto 115 vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning, drift- og vedligeholdelsesplaner og energiforbrug udvalgt som opgaver hvor omkostningerne kan påvirkes ved nærmere analyse.

Birgit Nielsen fremhævede modellen som et godt styringsredskab.

Effektivitetsgennemsnit for organisationen er 74,1 %, kommune 74,6 % og region 81,0 %

5. Eventuelt

Intet at bemærke.

Punkt 2: Økonomi

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

DISPOSITIONSFOND TØNDER ANDELSBOLIGFORENING														
	November 2023													
	2021	2022	%	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
			skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn
Saldo primo:	20.245.544	19.834.646		21.402.159	19.117.644	18.786.753	16.994.240	18.506.249	20.133.196	22.675.509	24.978.343	29.025.779	34.125.753	38.460.625
Tilgang:														
Indøstet tidligere afskrevet	0	0												
Bidrag, afdelinger	534.650	539.705	2,80%	554.816	570.351	586.321	602.738	619.615	636.964	654.799	673.133	691.981	711.356	731.274
Tilskreven renter	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ydelser (beboerbetalning,) udamort. lån	8.389.501	8.868.626		9.314.603	9.378.500	9.378.500	9.378.500	9.378.500	9.378.500	10.178.214	10.384.699	11.558.166	11.558.168	11.558.170
Støtte (rentesikring) TAB 21 kapitaltilførsel tilbagebetaling				-81.857										
Pligtmæssig bidrag jf. §§79 og 80	1.494.916	1.534.437	0,55%	1.667.786	1.676.959	1.686.182	1.695.456	1.704.781	1.714.157	1.723.585	1.733.065	1.742.597	1.752.181	1.761.818
Renter af egen trækningsret LBF	0	0												
Tilgang - skøn:	10.419.067	10.942.767		11.537.205	11.543.953	11.651.003	11.676.694	11.702.896	11.729.621	12.556.598	12.790.897	13.992.744	14.021.705	14.051.262
Afgang:														
Tilskud t/tab ved lejeledighed og fraflyttere	-1.281.084	-723.968	1,00%	-731.208	-738.520	-745.905	-753.364	-760.898	-768.507	-776.192	-783.954	-791.793	-799.711	-807.708
Tilskud mv.v. jf. specifik	-2.945.474	-1.706.622												
Indbetalt til Landsbyggefonden	-6.207.826	-6.530.984		-5.917.212	-5.917.212	-5.959.810	-5.959.810	-5.959.810	-5.959.810	-5.959.810	-6.492.952	-6.630.609	-7.412.920	-7.412.920
Indbetalt til Nybyggerifonden/negativ ydelsesstøtte	-395.581	-413.681		-667.114	-670.784	-674.473	-678.182	-681.912	-685.663	-689.434	-693.226	-697.039	-700.872	-704.727
Tilskud egen trækningsret				-3.882.000	-3.775.000	-5.290.000	-2.000.000	-1.900.000	-1.000.000	-2.055.000				
Reserveret afd. 8 (gammel 42) tag				-1.019.000										
Reserveret afd. 1 nedrivning kapitaltilførsel				-250.000										
Reserveret afd. 20 Ombygning Torvet 2				-500.000										
Reserveret afd. 21 kapitaltilførsel tilbagebetaling				-81.857										
Fritagelser for indbetaling til egen dispositionsfond:														
Afd. 1				-346.797	-346.797	-346.797	-346.797	-346.797	-346.797	-346.797	-346.797	-346.797	-346.797	-346.797
Afd. 11				-16.271	-16.271	-16.271	-16.271	-16.271	-16.271	-16.271	-16.271	-16.271	-16.271	-16.271
Afd. 17				-349.935	-349.935	-349.935	-349.935	-349.935	-349.935	-349.935	-349.935	-349.935	-349.935	-349.935
Afd. 20 (taareovering)				-60.326	-60.326	-60.326	-60.326	-60.326	-60.326	-60.326	-60.326	-60.326	-60.326	-60.326
Afgang - skøn:	-10.829.965	-9.375.254		-13.821.720	-11.874.844	-13.443.516	-10.164.685	-10.075.949	-9.187.308	-10.253.764	-8.743.461	-8.892.770	-9.686.833	-9.698.685
Saldo ultimo	19.834.646	21.402.159		19.117.644	18.786.753	16.994.240	18.506.249	20.133.196	22.675.509	24.978.343	29.025.779	34.125.753	38.460.625	42.813.203
Bunden del:														
Udlån afdelingerne (803610)	39.551	34.634		29.490	24.111	18.483	12.597	6.440	296					
Finansiering administrationsejendom (803620)	2.042.615	1.982.615		1.922.615	1.862.615	1.802.615	1.742.615	1.682.615	1.622.615	1.562.615	1.502.615	1.442.615	1.382.615	1.322.615
Indskud i Landsbyggefonden (803641)	15.403.213	16.323.875		7.864.120	3.580.295	2.592.004	1.709.278	1.732.146	705.641	1.739.792	2.779.631	3.825.189	4.876.498	5.933.588
Disponibel del:	2.349.267	3.061.035		9.301.420	13.319.733	12.581.138	15.041.760	16.711.995	20.346.957	21.675.936	24.743.533	28.857.949	32.201.513	35.557.000
Saldo ultimo	19.834.646	21.402.159		19.117.644	18.786.753	16.994.240	18.506.249	20.133.196	22.675.509	24.978.343	29.025.779	34.125.753	38.460.625	42.813.203

Note (indskud kt. 716)														
Primo				14.211.927	7.864.120	3.580.295	2.592.004	1.709.278	1.732.146	705.641	1.739.792	2.779.631	3.825.189	4.876.498
Afgang trærkningsret				-7.657.000	-5.290.000	-2.000.000	-1.900.000	-1.000.000	-2.055.000	0	0	0	0	0
Tilgang indbetalinger trærkningsret				1.000.672	1.006.175	1.011.709	1.017.274	1.022.869	1.028.494	1.034.151	1.039.839	1.045.558	1.051.309	1.057.091
Reg. Pligtmaessig bidrag				308.521	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				7.864.120	3.580.295	2.592.004	1.709.278	1.732.146	705.641	1.739.792	2.779.631	3.825.189	4.876.498	5.933.588

Punkt 3: Afdelingerne

1. Status byggesager - bilag
2. Beboeranliggender
3. Afdelingsanliggender
 1. Scorekort 2023 - bilag
 2. Effektivitetstal - bilag
 3. Ny afdelingsoversigt pr. 2024 - bilag
 4. Tidligere ansvarsafdelinger - bilag
 5. Drøftelse af en eventuel sammenlægning af afdelingerne 37, 39 og 41 (Strucksalle 5, Plantagevej 82-106 og Bargumevej 5)

Oversigt byggesager

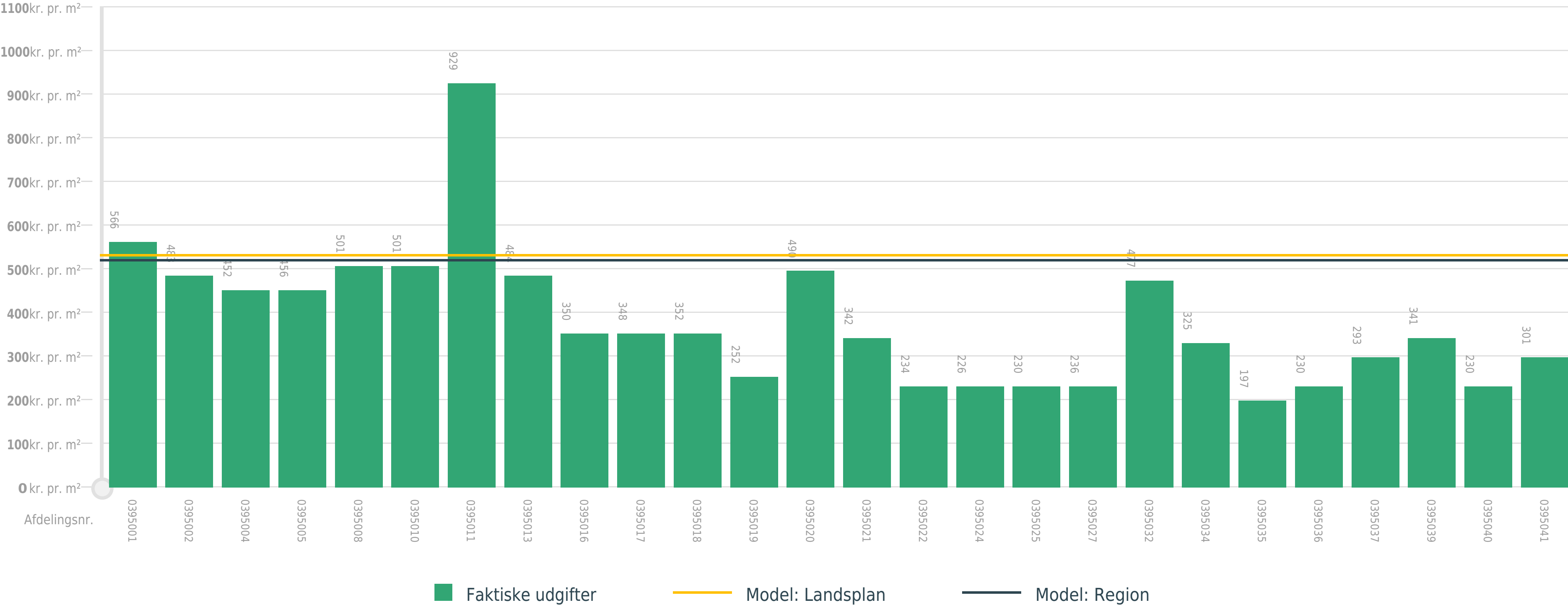


Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektansvarlig
Tønder Andelsboligforening	18	x	Byggeskade, frasalg	Der ønskes gennemført kontrolleret frasalg. Tilsagn fra LBF er modtaget. Der skal udarbejdes skema A. Godkendt på afdelingsmøde august 2020. Vi har modtaget kommunes anbefaling. Skema A skal udarbejdes (20211202). Sendt til ministeriet (202203). Ministeriet er vendt tilbage med spørgsmål - HEA svarer (20230126). Ministeriet ønsker først kommunal godkendelse (062023). LBF rykket for udtalelse d. 19. oktober (20231019). Der skal samles op (20231116)	AMRA	
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. Er sat på pause (062023) Ny konsekvensberegning er udarbejdet (20231116)	HEA	Bsjl/Laje
Tønder Andelsboligforening	24		Etablering af fjernvarme	Aftale med fjernvarmen er indgået - afventer tidsplan fra fjernvarmen. (20230615) Fjernvarmen kommer til Tved, tidplan kommer senere. Møde mellem fjernvarmen og HEMH + BSJL d. 07-09-2023. Mangler bestyrelsens godkendelse, HEA forsøger at få godkendelsen pr mail - ellers forventes den slut september (20230907). Er godkendt ved kommunen. Er i gang (20231116)	HEA	Bsjl/Laje
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). Kommunen rykkes igen i forbindelse med andet møde 17.4.23. 20230323. Rykker kommunen for svar (052023) Lisbeth følger op (senest) til styringsdialogmøde. BL's juridiskeafdeling er forhørt om sagen (20231019) Kommunen rykket (20231116)	AMRA	
Tønder Andelsboligforening	20		Ombygning af Torvet 1 til bolig	Erhvervslejemål ombygges til familiebolig. Der skal sendes ansøgning om nybyggeri (20231019). Skal ansøges efter §115. Intet nyt (20231116)	HEA	BSJL
Tønder Andelsboligforening	22		Renovering køkken, installationer samt bad	Der er lavet aftale med rådgiver - budget skal revideres. Projektet pt udsendt til efter afdelingsmøderne 2023. Intet nyt (20230907) Licitationen er over budget. Der er udarbejdet konsekvensberegninger. (200231019). Der har været møde med byggeudvalg og arkitekterne om økonomi (20231116)	HEA	
Tønder Andelsboligforening	27		Vinduesudskiftning	Godkendt på afdelingsmøde. Der er afholdt licitation 28.10.22. Opstart uge 4 2023. Afleveringsforretning er afholdt. Byggeregnskab er udarbejdet og sendt til revisor (20231116)	HEA	
Tønder Andelsboligforening	XX		Nybyg, Majorparken, 31 boliger	Arbejdes på et aftalegrundlag med Kuben. Der skal afklares grundkapital med kommunen. (20231116)		BSJL
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). Udkast t. tidsplan med forventet opstart 2. kvartal 2024 og indflytning ultimo 2025. Forbereder udbud efterår 2023. 20230323. Følger tidsplanen (20230615) Der indkaldt til møde ang. opstartstidsunkt for projektet (20230907) Gennemgang af økonomi. Prisindikation fra Realkreditterne er hjemtaget. Afventer nyt budget fra Kuben (20231116)	HEA	BSJL

Scorekort afdelingernes aktuelle byggetekniske og økonomiske tilstand
Tønder Andelsboligforening

Afd. nr.	Beliggende	Antal Lejemål	Antal m2	Opført år	Vægtet sammen-vejning i % bygning	Vægtet sammen-vejning i % henlæggelser	Vægtet sammen-vejning i % afdelingen	Energi klasse
1	Bargumsvej / Nørremarksvvej	162	15.571	1942 -1968	48,13	4,00	52,13	G
2	Carstengsgade/Engen m.fl.	59	5.357	1944/1971	46,46	4,00	50,46	D
4	Skovroysvej/Brorsonsvej	40	3.394	1948	36,88	7,00	43,88	E
5	Frilandsvej m.fl.	64	5.276	49/1958/1986	60,83	8,26	69,09	F
8	Leonhardt's-Lærkevej m.fl.	64	5.454	1952	61,88	7,00	68,88	E
10	Buen 2-24 og 3-19	21	1.689	1954	68,54	15,00	83,54	E
11	Nørrevænget/ingridsvej m.fl.	19	1.480	1956	82,50	18,84	101,34	E
13	Schradersvej 1-33 og 2-32	33	2.227	1962	71,25	5,86	77,11	E
16	Gemmet 2-14 og Østervang 22	8	920	1969	78,33	6,67	85,00	E
17	Ager-&Sønderroffen,Jejsing/Gadefennen,A	40	3.286	1973-1984	61,88	4,00	65,88	F
18	Svinget 5-9-, 4-16 og Østervang 2-6	16	1.478	1972	32,29	0,04	32,33	E
19	Viben 93-209	59	4.566	1977	40,63	6,00	46,63	D
20	Smedegade 2-6,12-16 og Torvet 2	15	1.387	1974	71,25	6,56	77,81	F
21	Richtens, Nørre- og Smedegade	25	1.665	1979	49,17	3,15	52,32	C
22	Ulriksalle 22 og 72a-102	32	2.427	1980	47,50	6,00	53,50	C
24	Tved 183a-199d	40	3.306	1981/1984	27,71	5,00	32,71	D
25	Jens Jessensv m.fl.Møgløtønder	20	1.601	1982	37,08	5,00	42,08	F
27	Midsommervej 78a-82d	14	1.134	1982	55,00	9,50	64,50	D
32	Torvet 1	6	528	1987	48,33	5,80	54,13	E
34	Viddgade 9-27 og Østergade 71	28	2.054	1990	52,08	3,36	55,44	C
35	Langager 17-35, Bredebro	10	900	1993	42,50	7,52	50,02	C
36	Blegen 1-9 og 8-16	50	4.185	1998	60,00	5,00	65,00	C
37	Bofællesskabet Strucksalle 5	7	441	1999	66,88	14,00	80,88	D
39	Plantagevej 82-106	12	720	1987	66,88	8,00	74,88	C
40	Senorbofællesskab, Ryttevej mv.	20	1.702	2004	73,54	2,48	76,02	C
41	Bofællesskabet Bargumsvej 25	9	618	2004	74,79	6,00	80,79	C

Tage	Facader	Vinduer	Badeværelser	Køkkener	Installationer	
5	3,5	4,5	6	3	6,5	
3,5	3,5	7,5	4,5	0	6	
0	4	7,5	3	0	5	
8	6	6	4	4	6	Nye køkkener 2027. Nye badeværelser 2030
1	4	4,5	6,5	4	7	Tage udskiftet i 2022
10	4,5	10	6	0	6	Vinduer skiftet 2022
10	10	10	7	4	7	Afdelingen er total renoveret, med nye tage, facader, vinduer mm. 2022
8	8	8	4	2	6	Nye køkkener og bad i 2029 - 2031 dette bør slås sammen,
10	7	8	4	10	7	Fået nye køkkener og Tag i 2021
7,5	6	4,5	6	7	6,5	
2	2	7,5	3	2	2	Man arbejder på et salg af Svinget - derfor laves der kun de helt nødvendige renoveringer
4	4	8,5	0	0	3	
10	5	8	2	10	4	Nye badeværelser i 2026 - Nye vinduer i Smedegade 2026
4	4	10	1	1	4	Afdelingen trænger til nye køkkener og badeværelser - men økonomien er ikke hertil
4	5	9	2	0	4	
4	4	2	2	0	2,5	
4,5	5	4	2	0	3,5	
4	6	10	3	3	4	Nye vinduer 2022 - Nye køkkener og badeværelser 2024
6	6	6	3	6	4	Nye køkkener og badeværelser 2026
6	7	4	3	2	6	Nye køkkener og badeværelser 2024-2025
5,5	5,5	3	3	1	4,5	Nye køkkener og badeværelser 2024
7,5	7	6	6	1	5,5	
7,5	7,5	6,5	7	2	7	
7,5	7,5	6,5	7	2	7	
7,5	8	7	7,5	5	8	Indgangsparti skiftes 2022 - Køkkener og bad 2028
7,5	8	6,5	8	8	7,5	



Afdelingssammenlægningspr. 1.1.2024

95



Afd.	Adr.	Antal	I alt
1 1	Bargumsvej 6-14, nedrenoveret 2020(afs. 1 & 3)	0	
	Bargumsvej 13 - 17(afs. 6)	18	
	Nørremarksvej 2 - 6(afs. 7)	18	
	Nørremarksvej 8 - 18(afs. 9)	36	
	Nørremarksvej 20 - 48(afs. 14)	90	162
1 2	Carstensgade 76-98/Ndr. Landevej 11-25(afs. 2)	20	
	Engen 1 - 39(afs. 15)	39	59
1 4	Skovroysvej 15-42 & Brorsonsvej 3-18	40	
5	Frilandsvej 1-21/Brorsonsvej 27-35(afs. 5)	25	
	Frilandsvej 20-45 & Grev Schacksvej 24-33(afs. 12)	30	
	Frilandsvej 4B - 6E(afs. 31)	9	
13	Schradersvej 1 - 33 (afs. 13)	33	137
1 8	Leonhardts-1-17 & Ryttervej 12-16 & Krum-Om 1-9 (afs.8)	20	
	Lærke- 9-48 & Ryttervej 3,15-28 & Svinget 20, 43-47(afs. 42)	44	64
1 10	Buen 2 - 24	21	
11	Nørrevænget 1-21 & Ingridsvvej 6-8- & Nørremarksvej 3-5 (afs. 11)	19	
40	"Ryttergården" Ryttervej 5A-7F & Svinget 2-18 (afs. 40)	20	60
1 16	Gemmet 2-16 & Østervang 22, Bredebro	8	
27	Midsommervej 78A - 82D, Bredebro (afs. 27)	14	
35	Langager 17 - 35, Bredebro (Afs. 35)	10	32
1 17	Agertoften 9 - 35, Jejsing(afs. 17)	14	
	Søndertoften 6 - 24, Jejsing (afs. 28)	10	
25	Gyden 2-6 & Strædet 15-23, Møgeltønder(afs. 25)	8	
	Jens Jessensvej 11 - 33, Møgeltønder (afs. 29)	12	
	Gadefennen 1 - 16, Abild (afs. 26)	16	60
1 18	Svinget 4-16 & Østervang 2-4, Bredebro	16	16
1 19	Viben 93 - 167(afs.19)	21	
	Viben 169 - 209(afs. 19A)	38	59
1 20	Smedegade 2-6 & 12-16/Torvet 2	15	
21	Nørre- 20-28 & Richtsens- 1-13 & Smedegade 8-10(afs. 21)	22	
	Nørre- 35A+B & Richtsensgade 19,1(afs. 23)	3	
32	Torvet 1 (afs. 32)	6	
34	Østergade 71 (afs. 33)	4	
	Vidågade 9 - 27 (afs. 34)	24	74
1 22	Ulriksalle 72A - 102	32	32
1 24	"Tvedbo" - Tved 183A - 199D (afs. 24)	20	
	"Tvedbo" - Tved 101A - 115B (afs. 30)	20	40
1 36	Blegen 1,3,5,7,9 (afs. 36)	26	
	Blegen 8,10,12,14 &16 (afs. 38)	24	50
1 37	Strucksalle 5	7	7
1 39	Plantagevej 82 - 106	12	12
1 41	Bargumsvej 25	9	9

Bestyrelsen

TAB Bestyrelsesmedlemmer	Kontakt
Formand Børge Rossen	Mail: b.rossen@bbsyd.dk Afdelinger: 11, 13, 16, 18, 27, 35
Næstformand Susanne Sørensen	Mail: ss0504@live.dk Afdelinger: 5, 24, 37, 39, 41
Bestyrelsesmedlem Knud Esmann	Mail: esmann42@msn.com Afdelinger: 19, 20 21, 32, 34
Bestyrelsesmedlem Jens E. Lorenzen	Mail: jens.e.lorenzen@gmail.com Afdelinger: 8, 10, 22, 25
Bestyrelsesmedlem Caja Vallentin Nielsen	Mail: caja.vallentin@gmail.com Afdelinger: 1, 17, 36
Bestyrelsesmedlem Susanne Nørskov Jordt	Mail: snj2009@live.dk Afdelinger: 2, 4, 40
Medarbejderrepræsentant Jannick Borum	Mail: jab@salus-bolig.dk

Punkt 5: Øvrige orienteringssager

1. Tomgangsliste - bilag
2. SALUS Nyt
3. Kursusudvalg afdelingsseminar: Børge Rossen, Jens E. Lorenzen, Susanne N. Jordt og Caja V. Nielsen
4. [BL Informerer](#)
5. [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. 1.12.23 (tomgangsboliger)

Afd.:	Antal ledige boliger	Bemærkninger:
Afd. 1	4	Annonceret på hjemmesiden samt Salus annonce i Ugeavisen siden januar 2018.
Afd. 8	1	Boligen er udlejet pr. 15.12.23
Afd. 17	3	Annonceret på hjemmesiden samt Salus annonce i Ugeavisen siden marts 2023
Afd. 21	2	Annonceret på hjemmesiden samt Salus annonce i Ugeavisen siden marts 2023
Afd. 32	1	Erhvervsbolig
I alt	11	

Punkt 6: Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2024 :

Onsdag den 21. februar, kl. 16:00

Onsdag den 29. maj, kl. 16:00

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

Afdelingsbestyrelsesseminar:

Repræsentantskabsmøde 2024:

Onsdag den 12. juni 2023, kl. 17:30 - Tønderhallerne

Fælleskurser i SALUS:

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år (lige år)

Dato for 2024 skal fastlægges

Vedligeholdelse og fraflytning:

Afholdes hvert år (ulige år på Folkehjem) - (lige år via Teams)

Dato for 2024 skal fastlægges

Budget:

Afholdes hvert år.

Dato for 2024 skal fastlægges

Punkt 7: Eventuelt

1. Eventuelt

Punkt 8: Underskriftsark

Tønder, den 14. december 2023

Underskrift via Penneo