

TAB - Organisationsbestyrelsen (TAB
organisationsbestyrelsesmøde med efterfølgende
julemiddag)

12-12-2024 16:00 - 20:00

Nørremarksvej 18A, Tønder

**Mødedeltagere : Børge Rossen, Caja Vallentin Nielsen, Dan Petersen, Jens
Erwin Lorenzen, Jimmi Christiansen, Lisbeth Jakobsen, Martine Greve
Justesen, Susanne Nørskov Jordt, Susanne Sørensen**

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1
-----------------------------------	---

Kategori - 2. Bestyrelsesanliggender

Punkt 2.1: Strategi	1
Punkt 2.2: Effektiviseringstal	1
Punkt 2.3: Scorekort	2
Punkt 2.4: Godkendelse årshjul	3
Punkt 2.5: Evaluering afdelingsmøder	4
Punkt 2.6: Brochure ifm. sammenlægning	4
Punkt 2.7: Robotplæneklippere	5

Kategori - 3. Foreningsanliggender

Punkt 3.1: SALUS	5
Punkt 3.2: 8. kreds	5
Punkt 3.3: Forsyningsselskaber	5
Punkt 3.4: Kommunen	5
Punkt 3.5: Bordet rundt	6

Kategori - 5. Økonomi

Punkt 5: Økonomi	6
------------------	---

Kategori - 6. Afdelingerne

Punkt 6.1: Status byggesager	6
Punkt 6.3: Afdelingsanliggender	7

Kategori - 8. Øvrige orienteringssager

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport	7
Punkt 8.2: SALUS-Nyt	8
Punkt 8.3: BL informerer	9
Punkt 8.4: LBF orienterer	9
Punkt 8.5: Udvalg	9

Kategori - 9. Kommende møder

Punkt 9: Kommende møder..... 9

Kategori - 10. Eventuelt

Punkt 10: Eventuelt..... 9

Kategori - 11. Underskriftsark

Punkt 11: Underskriftsark.....9

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

1. Godkendelse af referat fra 26. september 2024 - underskrevet via Penneo
1. Revisionsprotokol

Punkt 2.1: Strategi

1. Strategi:

Input til Salus Strategi 2025.

Martine vil facilitere en proces, hvor bestyrelsen kan komme med input til, hvilke strategiske indsatser, vi på tværs af boligorganisationerne skal arbejde med i 2025 og frem.

Derudover vil der være en drøftelse af, hvordan vi får lavet en strategi, der giver mening og skaber værdi.

Punkt 2.2: Effektiviseringstal

1. Effektiviseringstal (LBF) - bilag

Søjle	Tekst
org	LBF org. nummer
orgnavn	Org.navn
afd	LBF afd. nummer
afdnavn	Afd.navn
boliger	Antal boliger i afd
kvm	Antal kvm boliger i afd
areal	Gns. boligareal, kvm
Eff.	Effektivitet, pct.
huslKvm	Gns. husleje per kvm per år, kr.
huslBol	Gns. husleje per bolig per md., kr.
pct.husl	Stigning i husleje siden 2014, pct.
sxBol	Udgifter per bolig på benchmarkede konti, kr.; bemærk gns. kan variere mellem forskellige ark ,fordi der kan være forskel på hvilke afdelninger, der indgår i gns.
pct.sum	Stigning for benchmarkede konti i alt, pct.
k120Bol	Henlæggelser på konto 120 per bolig, kr.
pct.k120	Stigning i henlæggelser på konto 120 siden 2014, pct.
ubaseBol	Udgiftsbasen per bolig, måltal for effektiviseringsaftalerne, kr.
pct.ubase	Stigning i udgiftsbasen siden 2014, pct.
U.eff	Stigning i effektivitet, produktivitet siden 2014, pct.

NB Der er kun udviklingstal, pct.-tal, for afdelinger domineret af familieboliger

org	orgnavn	afd	afdnavn	boliger	kvm	areal	Eff.	huslKvm	huslBol	pct.husl	sxBol	pct.sum	k120Bol	pct.k120	ubaseBol	pct.ubase	U.eff
395	Tønder AndelsBF	1	Bargumsvej og Nørremarksvej - T	162	13.911	86	58,9	719	5.146	1169,2	20.340	663,3	12.759	1278,0	49.662	860,7	24,5
395	Tønder AndelsBF	2	Carstensgade, Engen m.fl. - Tøn	59	5.456	92	56,5	776	5.984	24,1	23.976	21,0	10.812	99,3	46.616	15,8	7,9
395	Tønder AndelsBF	4	Skovroysvej og Brorsonsvej - Tø	40	3.357	84	54,3	697	4.871	28,6	19.203	1,5	14.825	45,0	37.297	2,3	-0,9
395	Tønder AndelsBF	5	Frilandsvej m.fl. - Tønder	64	5.308	83	56,5	756	5.228	21,4	18.048	5,5	16.938	223,6	41.215	12,6	8,2
395	Tønder AndelsBF	8	Leonhardts-, Lærkevej m.fl. - T	64	5.453	85	59,4	724	5.144	13,6	18.643	18,3	16.066	414,1	44.380	-3,4	-0,3
395	Tønder AndelsBF	10	Buen - Tønder	21	1.689	80	56,7	836	5.604	33,4	19.697	26,7	24.048	124,4	49.758	36,0	-3,0
395	Tønder AndelsBF	11	Nørrevænget og Ingridvej - Tø	19	1.480	78	56,9	841	5.459	22,7	20.150	23,0	20.211	102,1	87.584	113,0	-5,0
395	Tønder AndelsBF	13	Schradersvej - Tønder	33	2.227	67	64,7	750	4.219	26,5	16.902	3,6	12.303	113,7	35.513	18,3	5,4
395	Tønder AndelsBF	16	Gemmet og Østervang 22 - Tønde	8	856	107	51,7	676	6.030	34,7	20.586	8,5	24.125	168,1	40.909	13,9	-14,8
395	Tønder AndelsBF	17	Ager- og Søndertoften - Tønder	40	3.285	82	53,7	856	5.858	89,0	19.484	76,0	19.500	839,8	38.328	39,3	11,5
395	Tønder AndelsBF	18	SVInget og Østervang 2-6 - Tøn	16	1.478	92	57,6	675	5.199	8,9	21.038	-13,9	9.688	55,0	36.515	4,9	-2,2
395	Tønder AndelsBF	19	Viben - Tønder	59	4.566	77	65,2	777	5.014	20,3	17.114	7,6	11.220	231,0	23.865	-26,9	23,0
395	Tønder AndelsBF	20	Smedegade og Torvet 2 - Tønder	15	1.328	89	57,4	684	5.044	47,1	18.797	13,0	23.667	106,4	31.934	79,8	12,7
395	Tønder AndelsBF	21	Richtsens- og Nørregade m.fl.	25	1.665	67	57,2	900	4.995	21,3	18.530	-4,0	9.120	470,0	24.494	-4,9	8,6
395	Tønder AndelsBF	22	Ulriksallé - Tønder	32	2.426	76	66,5	777	4.907	18,1	15.920	3,5	12.719	154,4	20.961	-30,3	25,4
395	Tønder AndelsBF	24	Tved - Tønder	40	3.306	83	75,5	745	5.132	16,1	16.540	5,0	14.575	199,0	19.679	8,7	116,7
395	Tønder AndelsBF	25	Jens Jessensvej m.fl. - Tønder	20	1.600	80	55,2	750	5.003	16,2	18.456	7,2	15.750	205,8	21.822	10,3	6,6
395	Tønder AndelsBF	27	Midsommervej - Tønder	14	1.134	81	57,0	735	4.964	21,0	19.054	7,8	19.500	178,6	21.380	-9,5	-1,1
395	Tønder AndelsBF	32	Torvet 1 - Tønder	3	266	89	96,7	1.205	8.903	-8,7	37.372	31,1	21.000	26,0	49.265	-24,1	90,2
395	Tønder AndelsBF	34	Vldågade og Østergade - Tønder	28	2.186	78	58,2	763	4.964	17,1	19.245	-1,8	7.929	311,1	25.480	11,1	15,7
395	Tønder AndelsBF	35	Langager - Tønder	10	900	90	55,5	704	5.278	23,6	20.372	40,5	13.100	74,7	24.768	57,0	-13,8
395	Tønder AndelsBF	36	Blegen - Tønder	50	4.183	84	74,4	816	5.688	17,7	18.843	14,7	14.420	279,5	23.873	13,2	29,8
395	Tønder AndelsBF	37	Bofællesskab, Strucksallé - Tø	7	441	63	75,9	1.143	5.999		21.506		21.143		26.035		
395	Tønder AndelsBF	39	Plantagevej 82-106 - Tønder	12	720	60	87,6	1.023	5.115		20.390		9.833		24.793		
395	Tønder AndelsBF	40	Seniorbofællesskab, Ryttergård	20	1.702	85	58,2	990	7.021	17,1	19.892	34,1	9.250	198,4	23.953	2,0	-0,8
395	Tønder AndelsBF	41	Bofællesskab, Bargumsvej - Tø	9	585	65	89,5	1.135	6.148		19.021		13.444		22.706		

Punkt 2.3: Scorekort

1. Scorekort - bilag

Tønder Andelsboligforening

Afd. nr.	Beliggende	Antal Lejemål	Antal m2	Opført år	Vægtet sammenvejning i % bygning	Vægtet sammenvejning i % henlæggelser	Vægtet sammenvejning i % afdelingen	Energi klasse
1	Bargumsvej / Nørremarksvej	162	15.571	1942 -1968	48,13	4,81	52,94	G
2	Carstensgade/Engen m.fl.	59	5.357	1944/1971	46,46	4,65	51,11	D
4	Skovroysvej/Brorsonsvej	40	3.394	1948	42,71	7,44	50,15	E
5	Frilandsvej m.fl.	64	5.276	49/1958/1986	62,92	9,21	72,13	F
8	Leonhardts-, Lærkevej m.fl.	64	5.454	1952	43,13	4,31	47,44	E
10	Buen 2-24 og 3-19	21	1.689	1954	73,33	7,33	80,66	E
11	Nørrevænget/Ingridsvej m.fl.	19	1.480	1956	84,17	12,04	96,21	E
13	Schradersvej 1-33 og 2-32	33	2.227	1962	71,25	7,04	78,29	E
16	Gemmet 2-14 og Østervang 22	8	920	1969	74,58	7,73	82,31	E
17	Ager- & Sønderfoften, Jejsing/Gadefennen,	40	3.286	1973-1984	61,88	6,19	68,07	F
18	Svinget 5-9-, 4-16 og Østervang 2-6	16	1.478	1972	38,75	5,70	44,45	E
19	Viben 93-209	59	4.566	1977	40,63	4,06	44,69	D
20	Smedegade 2-6,12-16 og Torvet 2	15	1.387	1974	55,83	7,04	62,87	F
21	Richtens, Nørre- og Smedegade	25	1.665	1979	41,25	2,97	44,22	C
22	Ulricksalle 22 og 72a-102	32	2.427	1980	47,50	4,75	52,25	C
24	Tved 183a-199d	40	3.306	1981/1984	27,71	2,77	30,48	D
25	Jens Jessensv m.fl.Møgeltoender	20	1.601	1982	37,08	3,71	40,79	F
27	Midsommervej 78a-82d	14	1.134	1982	60,83	10,77	71,60	D
32	Torvet 1	6	528	1987	45,00	5,58	50,58	E
34	Vidågade 9-27 og Østergade 71	28	2.054	1990	56,25	4,10	60,35	C
35	Langager 17-35, Bredebro	10	900	1993	57,92	7,31	65,23	C
36	Blegen 1-9 og 8-16	50	4.185	1998	60,00	6,00	66,00	C
37	Bofællesskabet Strucksallé 5	7	441	1999	66,88	6,69	73,57	D
39	Plantagevej 82-106	12	720	1987	66,88	6,69	73,57	C
40	Senorbofællesskab, Ryttevej mv.	20	1.702	2004	78,75	2,63	81,38	C
41	Bofællesskabet Bargumsvej 25	9	618	2004	74,79	7,48	82,27	C

Tagte	Facader	Vinduer	Badeværelser	Køkkener	Installationer	
5	3,5	4,5	6	3	6,5	
3,5	3,5	7,5	4,5	0	6	
2	4	7,5	3	2	5	Nye tage forsøges gennemført 2025 - Dog en huslejestigning på 45%
8	6	6	4	4	7	Nye køkkener 2027. Nye badeværelser 2030
1	4	4,5	6,5	4	7	
10	4,5	10	6	0	6	
10	10	10	6	5	6	Afdelingen er total renoveret, med nye tage, facader, vinduer mm. 2022
8	9	8	6	2	6	Nye køkkener og bad i 2029 - 2031 dette bør slås sammen,
9	7	9	3	9	6	Fået nye køkkener og Tag i 2021
7,5	6	4,5	6	7	6,5	
2	2	8	2	2	5	Man arbejder på et salg af Svinget - derfor laves der kun de helt nødvendige renoveringer
4	4	8,5	0	0	3	
10	5	2	2	10	5	Nye badeværelser i 2026 - Nye vinduer i Smedegade 2026
4	4	10	1	1	1	Afdelingen trænger til nye køkkener, adeværelser og tage- men økonomien er ikke hertil
4	5	9	2	0	4	Der er vedtaget udskiftning af køkkener i 2024 huslejestigning 17,08 %
4	4	2	2	0	2,5	
4,5	5	4	2	0	3,5	
4	6	10	4	4	6	Nye vinduer 2022 - Nye køkkener og badeværelser 2025, hvis der kan findes penge
6	6	2	3	6	4	Nye køkkener og badeværelser 2026
6	7	4	3	2	8	Nye køkkener og badeværelser 2025 hvis der kan findes penge
7	7	5	5	2	6	Nye køkkener og badeværelser 2025 hvis der kan findes penge
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	
8	9	7	7	5	9	Indgangsparti skiftes 2022 - Køkkener og bad 2028
7,5	8	6,5	8	8	7,5	

Punkt 2.4: Godkendelse årshjul

1. Godkendelse årshjul 1. halvår - bilag

ÅRSHJUL 2025 FOR TAB

Godkendt på bestyrelsesmødet den XX.XX.2024

JANUAR	25. FEBRUAR	19. MAJ	Tirsdag 3. juni	Tirsdag 3. juni
xx.xx.xxx Afd.best. seminar			Repræsentantskabs- møde kl. 17.30-20.00	Konstituerende møde efter repræsentantskabsmødet
	Hvert år - februar mødet: 1. Organisation 1. Godkendelse af referat 1.1 Revisionsprotokol 2. Bestyrelsesanliggender 2.1 Bestyrelseshonorar – lukket punkt (LW) 2.2 Godkendelse dagsorden repræsentantskabsmøde 2.3 Afdelingsmøder dagsorden/oversigt (HEMH/CHDU)(MASE/JA) 2.4 Investeringsaftale/PM aftaler (VIV) 2.5 Bestyrelsesevaluering (ulige år) lukket punkt 2.6 Etisk spørgeskema (ulige år) lukket punkt 3. Foreningsanliggender 3.1 SALUS 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen 3.5 Bordet rundt 4. Nybyggeri – lukket punkt 2. Økonomi 1. Budgetkontrol (finansmodul) 2. Reservations trækningssmidler Landsbyggefonden (HEA) 3. Udvikling dispositionsfond (AMRA) 3. Afdelingerne 1.Status byggesager 2. Beboeranliggender– lukket punkt 2.1 Beboerklagesager 3. Afdelingsanliggender 4. Personaleorientering – lukket punkt 1. Administration 1.1 Arbejdsmiljøudvalg 1.2 APV trivsel (hvert 3. år) 1.3 Samarbejdsudvalg 2. Ejendomsfunktionærer 2.1 APV sikkerhedsrundgang (HEMH/CHDU) 5. Øvrige orienteringssager 1. Bestyrelsesrapport (BoligBI) 2. SALUS Nyt 3. BL informerer 4. LBF orienterer 5. Intrum statistik (ALB) 6. Kommende møder - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder 7. Eventuelt	Hvert år – maj mødet: 1. Organisation 1. Godkendelse af referat 1.1 Revisionsprotokol 1.2 Godkendelse af regnskab for: 1.2.1 Hovedforeningen 1.2.2 Afdelingerne 1.2.3 Sideaktiviteter 2. Bestyrelsesanliggender 2.1 Indbetaling arbejdskapital 2.2 Godkendelse af årsberetning 2.3 Godkendelse af årshjul 2. halvår 3. Foreningsanliggender 3.1 SALUS 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen 3.5 Bordet rundt 4. Nybyggeri – lukket punkt 2. Økonomi 1. Godkendelse af budget for HF (LIJ) 2. Budgetkontrol (finansmodul) 3. Afdelingerne 1. Status byggesager 2. Beboeranliggender– lukket punkt 2.1 Beboerklagesager 3. Afdelingsanliggender 3.1 Program afdelingsgennemgang (HEMH/CHDU) 4. Personaleorientering – lukket punkt 1. Administration 1.1. Arbejdsmiljøudvalg 1.2 Samarbejdsudvalg 2. Ejendomsfunktionærer 5. Øvrige orienteringssager 1. Bestyrelsesrapport (BoligBi) 2. SALUS Nyt 3. BL informerer 4. LBF orienterer 6. Kommende møder - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder 7. Eventuelt		1. Organisation 1. Velkommen 1.1 Konstituering 1.2 Valg til SALUS bestyrelsen 1.3 Fordeling af ansvarsafdelinger 2. Kommende møder - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder 3. Eventuelt

Punkt 2.5: Evaluering afdelingsmøder

1. Evaluering af afholdte afdelingsmøder

Punkt 2.6: Brochure ifm. sammenlægning

1. Brochure ifm. sammenlægning af TAB, TOAB og SB

SAMMENLÆGNING - SPØRGSMÅL OG SVAR

I denne brochure finder du 10 ofte stillede spørgsmål og svar ved sammenlægning af almene boligorganisationer.

Stiger huslejen?

Nej. En sammenlægning medfører besparelser, som på sigt vil begrænse huslejestigninger.



HVOR LIGGER BESPARELSERNE?

Lægges boligorganisationerne sammen, vil der komme besparelser på administration ift. budget, regnskab, revision og betjening af hovedbestyrelser og generalforsamlinger/repræsentantskab er.

Ejendomsfunktionærerne vil kunne arbejde mere fleksibelt på tværs af byerne. P.t. må en medarbejder ikke "udlånes" eller "hjælpe" i en anden boligorganisation uden, at der skal skrives en faktura og tillægges 25% moms.



LÆGGES AFDELINGERNE OGSÅ SAMMEN?

Nej. Afdelinger kan kun lægges sammen, hvis beboerne i afdelingerne beslutter det på deres afdelingsmøde. Den proces er en helt anden og har intet at gøre med sammenlægningen af organisationerne.



HAR BEBOERNE INDFLYDELSE PÅ SAMMENLÆGNINGEN AF BOLIGORGANISATIONER?

Ja! I Skærbæk Boligforening og Toftlund Andels Boligforening er det den øverste myndighed, generalforsamlingen, der skal vedtage en sammenlægning. Det betyder, at du som beboer kan stemme om sammenlægningen.

I Tønder Andelsboligforening er det den øverste myndighed, repræsentantskabet, der skal vedtage en sammenlægning. Det betyder, at det er de beboere, som er valgt til repræsentantskabet, der kan vedtage sammenlægningen.

Hver afdeling vil bevare sin selvstændige status ved en organisationssammenlægning. Derfor er det heller ikke på afdelingsmøderne, man skal godkende organisationssammenlægningen.



HVAD SKER DER MED EJENDOMSFUNKTIONÆRERNE?

Der vil ikke ske noget i praksis. De samme ejendomsfunktionærer vil fortsætte med de opgaver, som de hele tiden har haft i deres teams. Dog vil der ske en fleksibilitet, som betyder, at de vil kunne hjælpe hinanden ved behov, hvilket gavner alle.

HVAD SKER DER MED AFDELINGSMØDERNE?

Der sker ingen ændringer. De fortsætter som hidtil.

HVAD SKER DER MED VENTELISTERNE TIL LEDIGE BOLIGER?

Da boligorganisationerne alle er en del af SALUS-regi, står man i forvejen på venteliste til boligerne i alle boligorganisationerne. Det betyder, at man beholder sin anciennitet, og ventelisterne vil fortsætte som hidtil.

HVAD SKER DER MED AFDELINGSBESYRELSENE?

Der sker ingen ændringer. De fortsætter som hidtil.



HVAD SKER DER MED AFDELINGENS BUDGET?

Afdelingens budget vil blive behandlet på afdelingsmødet, ligesom det hidtil har gjort.



HVAD VIL DER SKE MED AFDELINGENS OVERSKUD/UNDERSKUD?

Der sker ingen ændringer. Afdelingens overskud eller underskud indgår i afdelingens budget de næste tre år, ligesom det hidtil har gjort.



Vi samarbejder om en organisationssammenlægning. Vi forventer, at den kommer til afstemning hos jer beboere i 2025.



ORGANISATIONS- SAMMENLÆGNING



Salus Boligadministration
Egevej 9
6200 Aabenraa

29. oktober 2024

Tilbud nr: 67507

Hermed pris på følgende:

3fløjet folder "Sammenlægning"

Oplag:	1.500 stk.
Omfang:	6 sider
Format:	142 mm x 280 mm
DTP:	Vi modtager tryklare PDF-filer med beskæring.
Farver:	4 + 4 CMYK
Papir:	Silk 170g
Færdiggørelse:	falses
Levering:	Frit leveret til én adresse i Danmark (kun brofaste øer)
Pris ved 1.500 stk.	kr. 3.550,-
Følgende 1.000	kr. 2.060,-

OBS følgende stk. pris gælder ikke som genoptryks pris.

Priserne er gældende 14 dage og er ekskl. moms.
Vi tager forbehold for pris- tastefejl, samt udsolgte råvarer.

Ved ordre oplys venligst tilbudsnummer

Betalingsbetingelser: 8 dage

Alle ordrer tillægges et miljøbidrag på 3,5 % (dog min. 55 kr. og max. 325 kr. pr. ordre) ved fakturering.

Med venlig hilsen
Mohrdieck Tryk A/S

Hans Mohrdieck

**MOHRDIECK
TRYK**

Punkt 2.6 Bilag 1: Tilbud fra
Mohrdieck Tryk.pdf
Aktieselskab
Lille Kolstrup 26
DK-6200 Aabenraa
Telefon 74 62 21 42
Fax 74 62 20 58
E-mail: mail@mohrdieck.dk
www.mohrdieck.dk

Kreditbanken 7930-200147-8
Sydbank 7910-105755-6
CVR nr. 82 50 05 10

Punkt 2.7: Robotplæneklippere

1. Forespørgsel fra Christian omkring robotplæneklippere i TAB.

Punkt 3.1: SALUS

1. SALUS

Punkt 3.2: 8. kreds

1. 8. kreds

Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

1. Forsyningsselskaber

Punkt 3.4: Kommunen

1. Referat styringsdialog - bilag
2. Referat fælles dialogmøde 12.11.2024 - bilag



TØNDER KOMMUNE

Referat

Forvaltning: Politik og Strategi
Møde vedr.: Styringsdialog 2024 Tønder Andelsboligforening
Mødested: Lokale 203
Mødedato: 1. oktober 2024
Referent: Birgit Nielsen og Morten Snitker
Sendes til: Salus Boligadministration, adm. direktør Lisbeth Jakobsen

Deltager

Tønder Andelsboligforening:
Formand Børge Rossen, adm. direktør, Salus, Lisbeth Jakobsen og vicedirektør Martine Greve Justesen
Tønder Kommune, Tilsynet: Birgit Nielsen og fagchef Morten Snitker

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

1. Velkomst
2. Årsregnskaber
3. Styringsrapporter
4. Udlejningssituation
5. Selskab og afdelinger fremadrettet
6. Eventuelt

1. Velkomst

v/Birgit Nielsen

2. Årsregnskaber

Styringsdialogen tager udgangspunkt i styringsrapporter, årsregnskaber og revisionsprotokol-lat til årsregnskabet samt ledelsesberetning for 2023.

Tilsynet bemærkede:

- Organisationsselskabet har et underskud på -210.000 kr., med hvilket beløb, og tillæg af særlig bidrag fra afdelinger 161.322 kr., arbejdskapitalen er reduceret til 738.832 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 reduceret til 2.734.990 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 21.987.291 kr.

Lisbeth Jakobsen oplyser at årsregnskabet 2024 forventes at balancere.

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

3. Styringsrapporter

Styringsrapporterne nævner bl.a. forhold omkring fremtidig samarbejde m.v., strategiske overvejelser m.v., særlige indsatser vedr. omkostninger, effektivisering og beboerdemokrati, etablering af nye afdelinger, afdelinger med udfordringer og effektivisering.

Lisbeth Jakobsen supplerede ud over det i styringsrapporterne nævnte.

Afd. 1 og afd. 18 er nævnt som afdelinger med særlige udfordringer.

Afd. 1 er omfattet af helhedsplan med nedrivning af blok på Bargumsvej. Der er lige nu ikke tomgang, hvorfor arbejdet med helhedsplanen er sat på pause.

Afd. 18 vedrører Svinget i Bredebro. Landsbyggefonden åbner sag om driftsstøtte.

Vedr. effektivisering oplyste Birgit Nielsen at,

Effektiviseringstal for 2023 udviser:

18 røde afdelinger, 6 gule afdelinger og 2 grønne afdelinger.

Effektiviseringstal for 2022 udviser:

12 røde afdelinger, 12 gule afdelinger og 2 grønne afdelinger

Lisbeth Jakobsen oplyste at årsagen til tilbagegang skyldes en stigning i udgifter til renovation forsikring, administrationsbidrag, etablering af nyt servicecenter, og fordeling mellem udgifter på konto 115 og 116.

Tallene forventes forbedret i næste regnskabsår.

4. Udlejningssituationen

Lisbeth Jakobsen oplyste, at udlejningssituationen er forbedret siden 2022. Forbedringen kan skyldes udenlandske tilflyttere samt, at det på sigt forventede manglende boligudbud i kommunen muligvis allerede nu kan være en udfordring.

5. Selskab og afdelinger fremadrettet

Nybyggeri.

Ifølge Børge Rossen arbejdes der med forskellige muligheder.

Renoveringssager med støtte fra Landsbyggefonden.

Der er i Landsbyggefonden 3 åbne sager. Lisbeth Jakobsen undersøger muligheden for at få disse afsluttet.

Henlæggelser i forhold til vedligeholdelsesplaner.

Lisbeth Jakobsen oplyser at der er et mangeårigt efterslæb samt, at der er fokus på stigning og udligning af efterslæb.

Kontaktperson vedr. det boligsociale område.

Ved behov for dialog om konkrete lejere med sociale udfordringer, kan myndighedsleder på Voksen Socialområdet, Christiane Kristensen kontaktes på 74 92 94 20/21 35 85 68. Den bedste indgang til at komme i kontakt med en relevant medarbejder fra området er at sende en mail til fællespostkassen på myndighedsområdet, mvso@toender.dk, der bl.a. dækker indsatsen med udsatte borgere i Tønder Kommune.

Fremadrettet proces for oplysning af ansøgningssager.

Med afsæt i dialogen om Salus oplevelse af Tilsynets behandling og forsøg på kvalificering af ansøgninger fra Salus, lægger Tilsynet op til en ændret proces for behandling af disse.

I overensstemmelse med tilbagemeldingen i mail af 23. september 2024 vil Tilsynet fremadrettet lægge til grund, at Salus ved indsendelse af ansøgninger på vegne af de lokale boligorganisationer konkret har været inde og afdække alle relevante aspekter af den for ansøgningen relevante lovgivning, herunder at vedlægge al nødvendig dokumentation til behandling af ansøgningen.

Tilsynet vil herefter lægge til grund, at ansøgningen skal behandles på det foreliggende grundlag, og vil inden sagen sendes til politisk behandling fremsende tilsynets vurdering til høring hos Salus.

Salus vil herefter have mulighed for selv at supplere sagen med eventuel øvrigt materiale og redegørelser, i det omfang der skulle være behov herfor, forinden sagen behandles politisk. Tilsynet yder naturligvis vejledning om støttereglerne mv., såfremt der skulle være behov herfor i ansøgningsprocessen.

Tilsynet påpeger i den forbindelse, at ansvaret for at ansøgningerne er korrekte, fyldestgørende og tilstrækkelig dokumenteret ligger hos ansøger. Herunder også ansvaret for at redegøre for, hvordan ansøgningerne forholder sig til opfyldelse af betingelserne i lovgivningen mv.

Ansvarsfordeling i den delegerede bygherremodel.

Som opfølgning på tilbagemelding fra teknisk chef Brian Skou Juhler Larsen den 27. juni 2024 ifm. dialog om projektet vedr. Tømmergården, vender Tilsynet som adviseret tilbage hertil.

Tilsynet skal påpege, at tilsagnsmodtager også ved anvendelse af den delegerede bygherremodel fortsat er ansvarlig for overholdelse af de forpligtelser, som påhviler en tilsagnsmodtager, når denne etablerer almene boliger ved nybyggeri. Dialogen herom foregår mellem Tilsynet og Salus, som repræsentant for tilsagnsmodtager, og ikke mellem Tilsynet og den private part.

Tilsynet har forstået tilbagemeldingen som, at Salus er af den opfattelse, at ikke kun opgaverne som bygherre men også ansvaret for overholdelse af reglerne i almenboliglovgivningen og støttebekendtgørelsen – og dermed kontaktpunkt for Tilsynet – er uddelegeret til den private part.

På styringsdialogmødet er der enighed om, at udmeldingen i mailen ikke skal forstås som, at ansvaret for overholdelse af reglerne og korrekt implementering heraf i aftalegrundlaget mv. er overladt til den private part. Der er enighed om, at Tønder Andelsboligforening som tilsagnsmodtager gennem Salus som administrationsselskab er ansvarlig over for kommunalbestyrelsen i forhold til opfyldelse af de krav vedrørende etablering af almene boliger, som enten fremgår af loven, eller er stillet af kommunalbestyrelsen i forbindelse med meddelelse af tilsagnet.

Af hensyn til frist for indberetning i Boss inf. inden årsskiftet, er det nødvendigt at skema B vedr. Tømmergården behandles senest til kommunalbestyrelsesmødet i november 2024. Frist for fremsendelse af ansøgningsmateriale og underliggende dokumenter til brug for tilsynets behandling af indstilling er således medio oktober 2024.

6. Eventuelt

Intet at bemærke.



TØNDER KOMMUNE

Referat

Forvaltning: Politik og Strategi
Møde vedr.: Fælles dialogmøde mellem almene boligorganisationer og Tønder Kommune
Mødested: Lokale 204
Mødedato: 12. november 2024
Referent: Morten Snitker og Birgit Nielsen
Sendes til: Peder Damgaard, Michael Herold, Martine Greve Justesen og mødedeltager fra Tønder Kommune

Deltager

Vicedirektør Martine Greve Justesen	Salus Boligadministration
Formand Børge Rossen	Tønder Andelsboligforening
Formand Tommy Nielsen	Skærbæk Boligforening
Formand Eva Etmann Rasmussen	Toftlund Andels Boligforening
Direktør Peder Damgaard	BoligSyd
Formand Jos Van Stuivenberg	Løgumkloster Andelsboligforening
Formand Yvonne Nielsen	Højer Andelsboligforening
Kundechef Michael Herold	Domea Servicecenter Syd
Formand Ole Sommerlund	Tønder Boligselskab
Næstformand Anne-Lisbeth Skytte Eggert	Tønder Boligselskab
Formand Gunnar Jensen	Tønder Ældreboligselskab
Næstformand Harry Nielsen	Tønder Ældreboligselskab
Borgmester Jørgen Popp Petersen	Tønder Kommune
Fagchef Morten E. Snitker	Tønder Kommune
Fagchef Lars-Erik Skydsbjerg	Tønder Kommune
Afdelingsleder Karsten Jensen	Tønder Kommune
Byplanlægger Jesper Grundtvig	Tønder Kommune
Akademisk konsulent Nikolai Reil	Tønder Kommune
Tilsyn støttet boligbyggeri Birgit Nielsen	Tønder Kommune
Erhvervspraktikant Elias R. Nielsen	Tønder Overbygningsskole

Dagsorden

- **Velkomst og præsentation**
v/borgmester Jørgen Popp Petersen
- **Boligudviklingsstrategi**
v/fagchef Lars-Erik Skydsbjerg
- **Bordet rundt med nyt fra boligorganisationerne**
- **Mødedato for det fælles dialogmøde 2025**
- **Eventuelt**

Velkomst og præsentation

Borgmester Jørgen Popp Petersen bød velkommen, og takkede for fremmødet. Herefter fulgte en præsentationsrunde.

Boligudviklingsstrategi

Lars-Erik Skydsbjerg orienterede om status på den i 2022 af Kommunalbestyrelsen godkendte Boligudviklingsstrategi og -handlingsplan.

Der er færre boliger til salg, og sværere at tiltrække nye borger til kommunen. En mulighed for at afhjælpe dette er et godt udbud af lejeboliger. Siden vedtagelse af Boligudviklingsstrategi og -handlingsplan er der kommet flere henvendelser omkring opførelse af almene boliger.

Der arbejdes med at udvikle bymidter til interessante bymiljøer, hvor fortætning vil være et strategisk fokuspunkt. Boligorganisationerne bidrager med gode forslag. De private investorer er lidt mere tilbageholdende grundet det høje renteniveau.

I Toftlund er der udarbejdet en udviklingsplan. Der arbejdes med et privat og et alment boligprojekt (seniorbofællesskab).

I Skærbæk, Bredebro og Løgumkloster planlægges der, sammen med borgerne, at igangsætte arbejde med en byudviklingsplan. I Skærbæk er der flere mulige bynære områder som kan komme i spil, blandt andet den tidligere distriktsskole som kan være interessant til boliger.

På Rømø skal udviklingsplanen revideres. Der mangler helårsboliger. Området omkring Medborgerhuset vil være en mulighed for udvikling af boliger, som der netop er igangsat en mulighedsstudie af.

I Tønder midtby arbejdes der med en helhedsplan. Der mangler boliger i midtbyen, og der er flere muligheder for opførelse af nye boliger. I udbuddet omkring det tidligere Seminarie er der lagt op til et privat boligudviklingsprojekt, eventuelt i kombination med almene boliger.

I området omkring Kasernen er der ønske om fornyet politisk stillingtagen til etablering af almene boliger.

I Bredebro og Agerskov arbejdes der med opførelse af almene boliger som seniorbofællesskaber. Arbejdet kan påbegyndes når det nødvendige plangrundlag og øvrige godkendelser er tilvejebragt.

Bordet rundt med nyt fra boligorganisationerne

Peder Damgaard henviste til analyse udarbejdet af Boligselskabernes Landsforening, oktober 2024. Her fremgår, at andel af boliger uden tilmeldte cpr.nr. (excl. fritidsboliger) opgjort efter ejerforhold i 3. 7. og 8. kreds er størst i Tønder kommune. Peder Damgaard forespørger til årsagen.

Lars-Erik Skydsbjerg oplyste at årsagen hertil er, at Tønder Kommune ikke anvender den tidligere Boligreguleringslov og som følge heraf er der ikke bopælspligt. Tønder Kommune har heller ikke praksis for at give mange flexboligtilladelser, som følge af vi ikke anvender Boligreguleringsloven, så behovet er ikke derfor. Da flexboliger indgår i begrebet fritidsboliger, som er undtaget fra analysen, vil Tønder Kommune have en forholdsmæssig større andel af privatejede boliger uden bopælspligt i analysen, som anvendes til fritidsboliger, men bare ikke er registreret som sådan.

Børge Rossen oplyste at Tønder Andelsboligforening havde fået henvendelse om mulighed for opførelse af lægehus. Opførelsen kunne evt. kombineres med opførelse af seniorbofællesskab. Byggeriet påtænkes opført på Bargumsvej hvor 2 boligblokke er nedrevet.

Tønder Ældreboligselskab orienterede om god udlejning i især Ballum og Højer.

Højer Andelsboligforening orienterede om fusionen med BoligSyd, der træder i kraft ved årsskiftet.

Michael Herold oplyste at Tønder Boligselskab og Tønder Ældreboligselskab er i dialog med Tønder Forsyning. På baggrund heraf er der iværksat en affaldsanalyse. Det er målet at analysen kan komme med et bud på korrekt sortering, og på sigt regulering af takster.

Der var forslag om man i boligforeningsregi skulle afvikle en udflugt til Tønder Forsyning, for at få mere viden om Tønder Forsynings aktiviteter, forretningsgange og tiltag.

Tommy Nielsen oplyste, at det er Skærbæk Boligforenings ønske at etablere almene boliger i den tidligere skolebygning enten i eget regi eller i samarbejde med privat part.

Mødedato for det fælles dialogmøde 2025

Under hensyntagen til kommunalvalget i november 2025 blev det aftalt, at det fælles dialogmøde i 2025 skal ligge i den første eller anden uge af september.

Umiddelbart efter mødet indkaldes der til fælles dialogmøde i 2025, så boligorganisationerne og administrationsselskaberne allerede nu kan få datoen i kalenderen.

Eventuelt

Peder Damgaard oplyste, at Skærbæk Varmeværk har opsagt administrationsaftalen med det lokale varmekværk i Højer, som bl.a. forsyner Højer Andelsboligforening og omkringliggende kommunale bygninger med varme. Michael Herold har forgæves forsøgt at etablere dialog med Skærbæk Varmeværk.

Lars-Erik Skydsbjerg forsøger at finde kontaktperson, og oplyser status til Peder Damgaard og Michael Herold.

Drøftet udsigterne til at kunne få fjernvarme i Højer, samt service- og prisniveauet for Toftlund Fjernvarme.

Punkt 3.5: Bordet rundt

1. Bordet rundt

Punkt 5: Økonomi

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

Punkt 6.1: Status byggesager

1. Status byggesager - bilag

Oversigt byggesager



Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektansvarlig
Tønder Andelsboligforening	18	x	Byggeskade, renovering	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) Der er taget kontakt til rådgiver for alternativ vurdering af muligheder, Brian tager kontakt til LBF (20240905) ny renoveringplan udarbejdes (20241114) møde med Fulden dt i december (20241128)	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) Brian og Lars samler op på fremdrift (20240208) Flyttelejlighed bruges som testlejlighed (20240418) Oplæg til ekstraordinært afdelingsmøde er under udarbejdelse (20241128)	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 (20241003) Byggeregnskab er udarbejdet, der sendes en indstilling til HB om lån i dispositionsfonden (20241128)	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) Der skal landinspektør på for at få de rigtige m2 - HEA har snakket med Christian om dette (20240208) Lejlighed opmålt, rettes i BBR og stamdata. (20240307) Christian rykkes for svar (20240321) Alle godkendelser er på plads, lån hjemtaget (20240822) M2 rettes i EG og stamdata (20241114) Der følges op med udlejningen (20241128)	HEA	
Tønder Andelsboligforening	22		Renovering køkken	Der er lavet aftale med rådgiver - budget skal revideres. Projektet pt udskudt 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) Henrik afklarer med afdelingen hvordan projektet kan reduceres, da projektet pt. er for dyrt. 3 nye forslag udarbejdes - forventes fra rådgiver efter påsken (20240418) Oplæg til ekstraordinært afdelingsmøde er under udarbejdelse (20240613) Godkendt på afd. møde, afdelingen godkendte køkkenrenovering. Sendes til godkendelse hos HB og kommunen, lånetilbud indhentes (20240905) godkendt på HB (20241003) Afventer kommunen og klage i beboerklagenævnet (20241114) forventes godkendt af byrådet d. 28/11-24 (20241128)	HEA	
Tønder Andelsboligforening	XX		Nybyg, Majorparken, 31 boliger	Arbejdes på et aftalegrundlag med Kuben. Der skal afklares grundkapital med kommunen. (20231116) Møde med kommunen d. 30.1.24, Bo Michelsen og Domea er blevet enige vedr. køb af grund. Grundkøb afklares inden projektforslag fremsendes til kommunen (20241128)	AMRA	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. Der indkaldt til møde ang. opstartstidsunkt for projektet (20230907) Gennemgang af økonomi. Prisindikation fra Realkreditterne er hjemtaget. Afventer nyt budget fra Kuben (20231116) Der er ansøgt om udsættelse af skema B, udarbejdelse af udbudsmaterialet er igang. Myndighedsprojekt er godkendt med rettelser. Hovedprojekt forventes klar i uge 33. HB indkaldelse til møde i ultimo aug. 2024, herefter det sendes i udbud. (20240905) revideret aftalegrundlag sendes til kommunen (20241003) afventer rådgiver og der er sægt fristforlængelse af skema B til 1/7-2025, bliver behandlet i november ved kommunen (20241114) revideret aftalegrundlag sendt til	HEA	BSJL

Punkt 6.3: Afdelingsanliggender

1. Afdelingsanliggender

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

1. Bestyrelsesrapport - bilag

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 95

Økonomisk overblik

Selskab 95
Periode: 1. januar 2024 - 30. november 2024

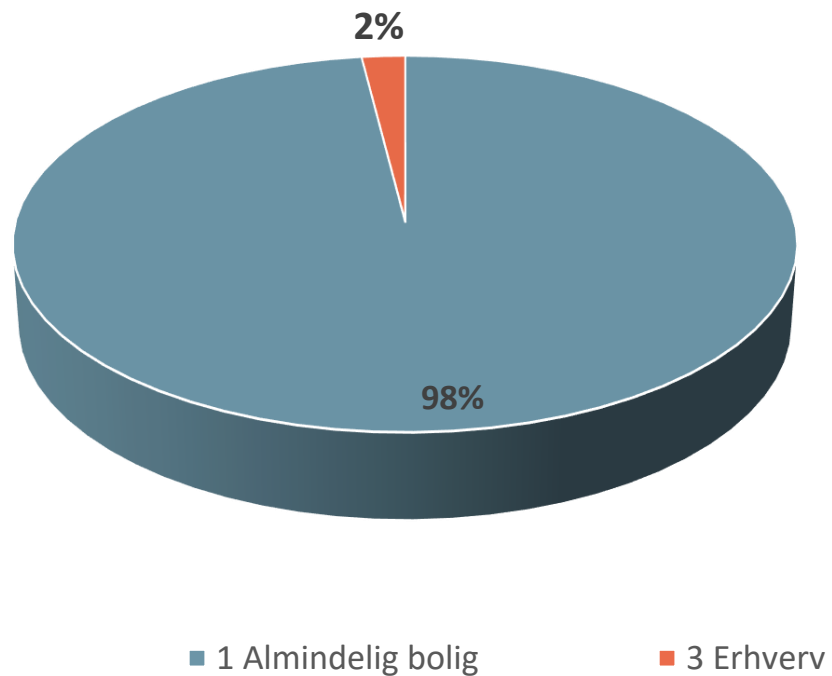


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	40.913	50.413	-9.500	52.219
Mødeudgifter, 502	47.184	54.527	-7.343	114.279
Personaleudgifter, 511	1.654.398	1.549.207	105.191	1.876.102
Forretningsførelse, 512	1.759.102	1.758.163	939	1.781.476
Kontorholdsudgifter, 513	318.658	273.728	44.930	286.176
Kontorlokaleudgifter, 514	99.897	111.239	-11.342	198.146
Afskrivning driftsmidler, 515	0	10.000	-10.000	1.748
Særlige aktiviteter, 516	0	3.100	-3.100	0
Revision, 521	53.000	80.000	-27.000	79.250
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	429	90.000	-89.571	5.523.838
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	582.958	10.786.000	-10.203.042	11.128.248
Ekstraordinære udgifter, 541	2.383.150	0	2.383.150	3.428.026
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	6.939.687	14.766.377	-7.826.690	24.469.508
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	3.882.783	3.882.681	102	4.129.200
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	0	0	0	0
Renteindtægter, 603	201.229	90.000	111.229	5.569.878
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	582.958	10.786.000	-10.203.042	11.128.248
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag nybyggeri, 605.02	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder, 606.02	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	0
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	2.381.505	0	2.381.505	3.431.403
Årets underskud	0	0	0	210.780
Samlede indtægter	7.048.475	14.758.681	-7.710.206	24.469.508
Resultat	-108.788	7.696	-116.484	0
Balance	6.939.687	14.766.377	-7.826.690	24.469.508

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	49
3	Erhverv	1
Hovedtotal		50

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
95	Almindelig bolig	11
95 Total		11

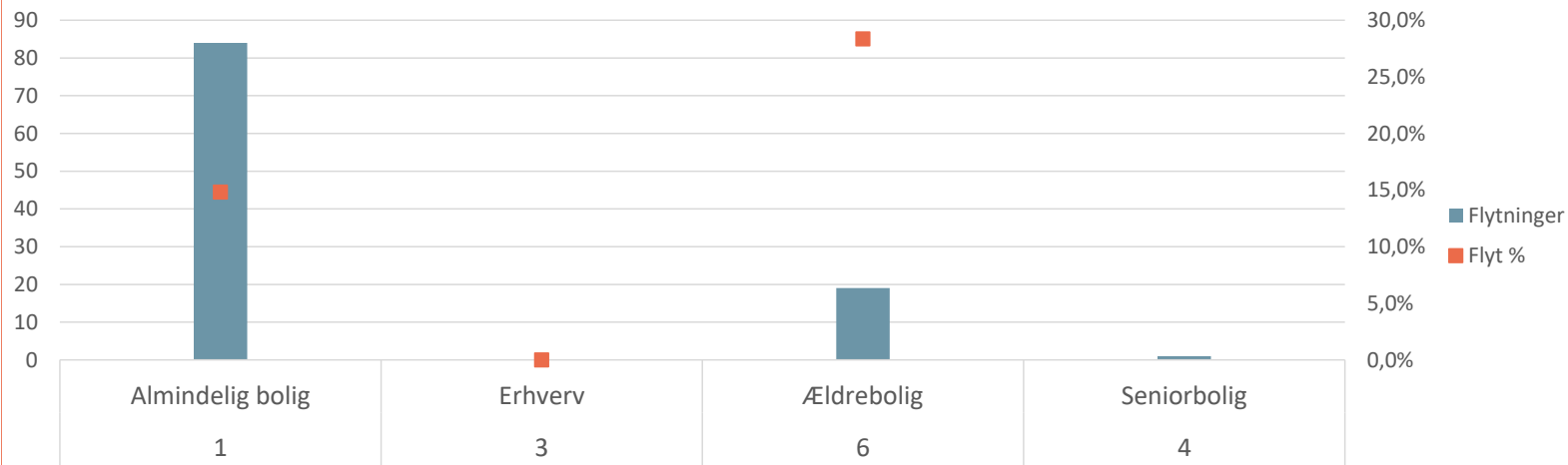
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
8	Almindelig bolig	1
20	Almindelig bolig	1
1	Almindelig bolig	6
17	Almindelig bolig	2
16	Almindelig bolig	1
Hovedtotal		11

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	84	14,8%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	19	28,4%
Seniorbolig	1	
	104	16,4%

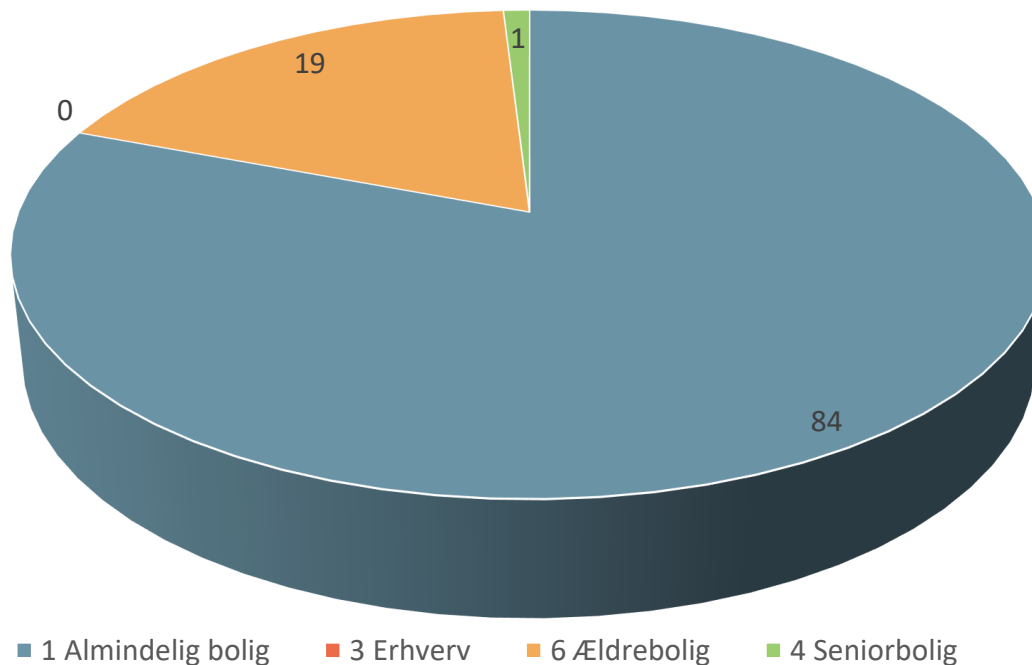
Der har i perioden været 104 flytninger svarende til 16,4%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	84	567	14,8%
1	1	1	100,0%
2	20	124	16,1%
3	27	182	14,8%
4	31	226	13,7%
5	5	34	14,7%
Erhverv	0	1	0,0%
2	0	1	0,0%
4	0	0	
Ældrebolig	19	67	28,4%
1	1	0	
2	14	57	24,6%
3	4	10	40,0%
Seniorbolig	1	0	
2	0	0	
3	1	0	
	104	635	16,4%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

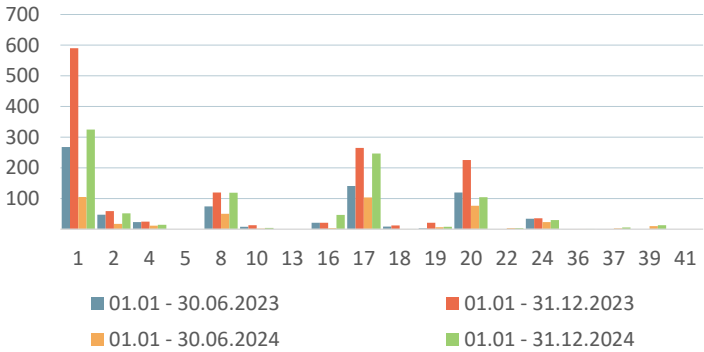
Afdeling	Flytninger
1	19
2	8
4	10
8	11
10	2
16	6
17	13
18	1
19	5
20	14
22	2
24	2
36	4
37	1
39	4
41	2
Hovedtotal	104

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING

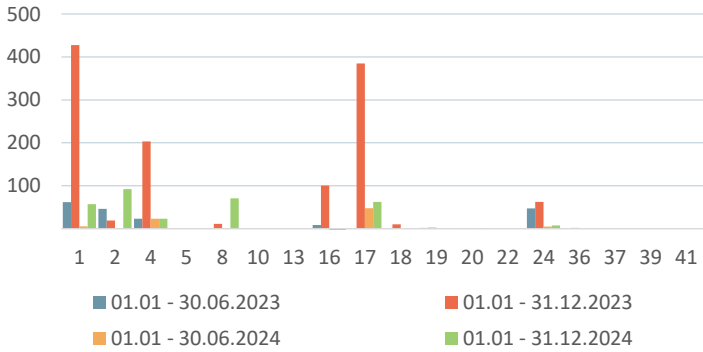
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024
1	268.167	590.081	104.923	325.073
2	47.064	59.315	17.721	52.041
4	23.145	24.743	11.827	14.481
5				
8	74.674	119.432	49.903	118.647
10	7.688	12.639	2.250	4.125
13				
16	21.318	21.318	3.614	46.748
17	140.604	264.713	103.662	246.756
18	8.567	12.285	47	47
19	2.539	21.260	6.071	7.765
20	119.722	225.819	76.724	104.463
22	-508	-508	3.504	3.504
24	34.388	35.760	23.438	29.678
36	88	-564	540	585
37	-203	-203	2.600	5.933
39			9.919	12.873
41				
	747.253	1.386.091	416.742	972.718

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024
1	61.997	427.529	5.526	57.224
2	46.110	19.118	93	92.217
4	23.307	203.029	23.511	23.511
5				
8		11.344	1.188	70.728
10				
13				
16	8.826	100.282	-22.360	-22.360
17	100	384.564	47.792	62.569
18		10.205		
19	2.125	2.250		
20	278	403		1.500
22				
24	47.385	62.574	4.864	7.552
36		1.803		117
37				
39				
41				
	190.127	1.223.101	60.612	293.057

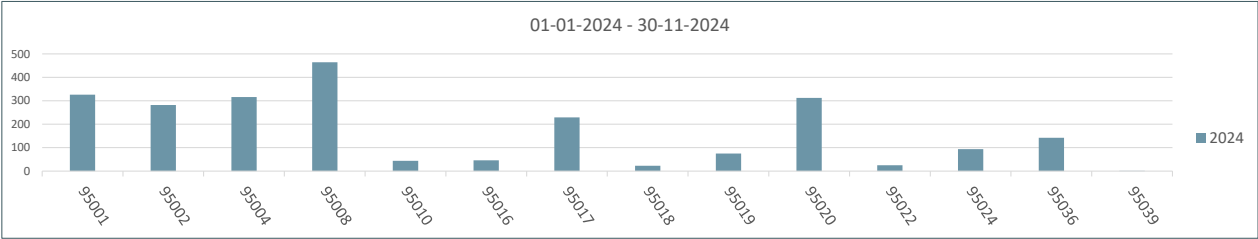
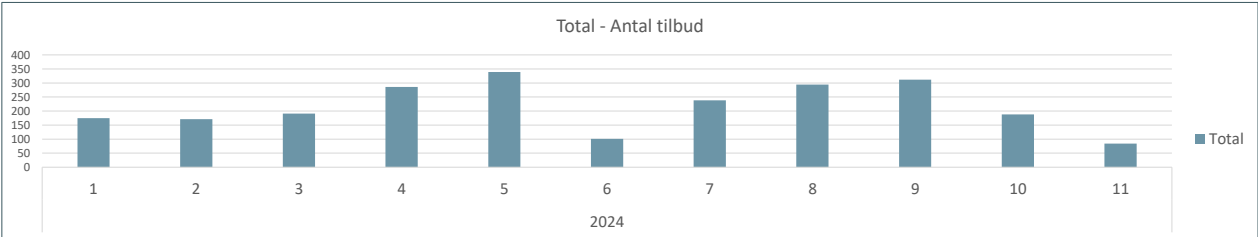
Tab Tomgang 2024



Tab Fraflytning 2024



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2024				Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	
Almindelig bolig	518	687	826	271	2.302
Seniorbolig	12	18			30
Ældrebolig	7	21	18	1	47
Hovedtotal	537	726	844	272	2.379

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING



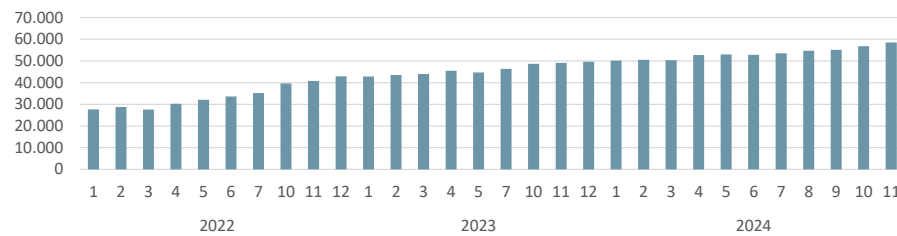
Top 50 - Antal tilbud per afdeling

Afdeling	2024 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	Hovedtotal
95001	72	91	101	62	326
95002	25	94	163		282
95004	85	51	89	91	316
95008	100	182	145	37	464
95010	12	18	14		44
95016	1	33	11	1	46
95017	71	82	63	13	229
95018		9	2	12	23
95019	51			24	75
95020	49	72	183	8	312
95022		25			25
95024	41	53			94
95036	30	16	72	24	142
95039			1		1
Hovedtotal	537	726	844	272	2.379

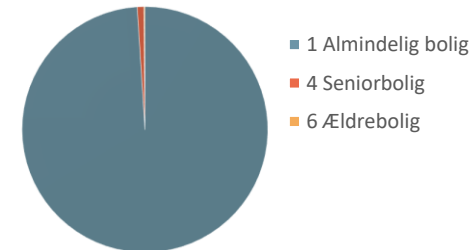
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)

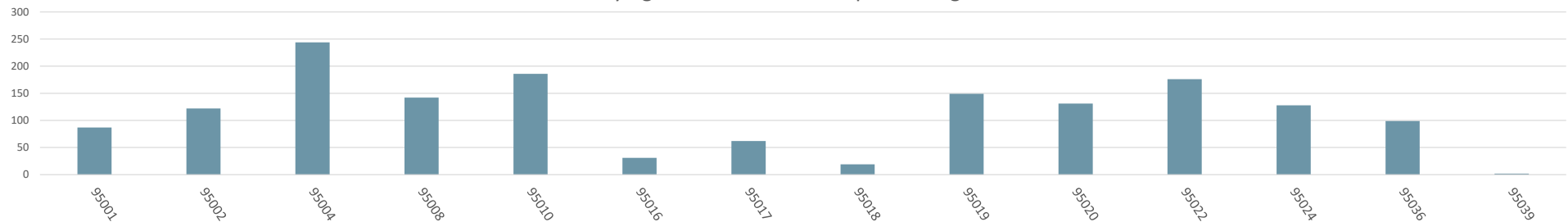


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	3.220
Seniorbolig	28
Ældrebolig	5

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING

Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)

Venteliste	Antal
Venteliste	Antal
Almindelig bolig	3.220
1	83
2	716
3	1.139
4	1.015
5	267
Seniorbolig	28
2	12
3	16
Ældrebolig	5
2	4
3	1

Venteliste Salus i alt		
38.222		
Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)		
LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		369
Almindelig bolig		368
Seniorbolig		18
	2	12
	3	16
Ældrebolig		8
	2	8
	3	2

Antal lejemål i alt		
9.004		
Antal lejemål		
Afdeling	Antal lejemål	
Almindelig bolig	1	787
	2	93
	3	122
	4	212
	5	194
	6	341
	7	254
	8	164
	9	246
	10	236
	11	175
	12	185
	13	307
	14	258
	15	514
	16	145
	17	383
	18	366
	19	110
	20	322
	21	102
	22	507
	23	52
	24	360
	25	81
	26	26
	27	97
	28	46
	29	15
	30	246
	31	38
	33	164
	34	18
	35	236
	36	85
	37	96
	38	40
	39	11
	40	51
	41	22
	42	34
	43	16
	44	16

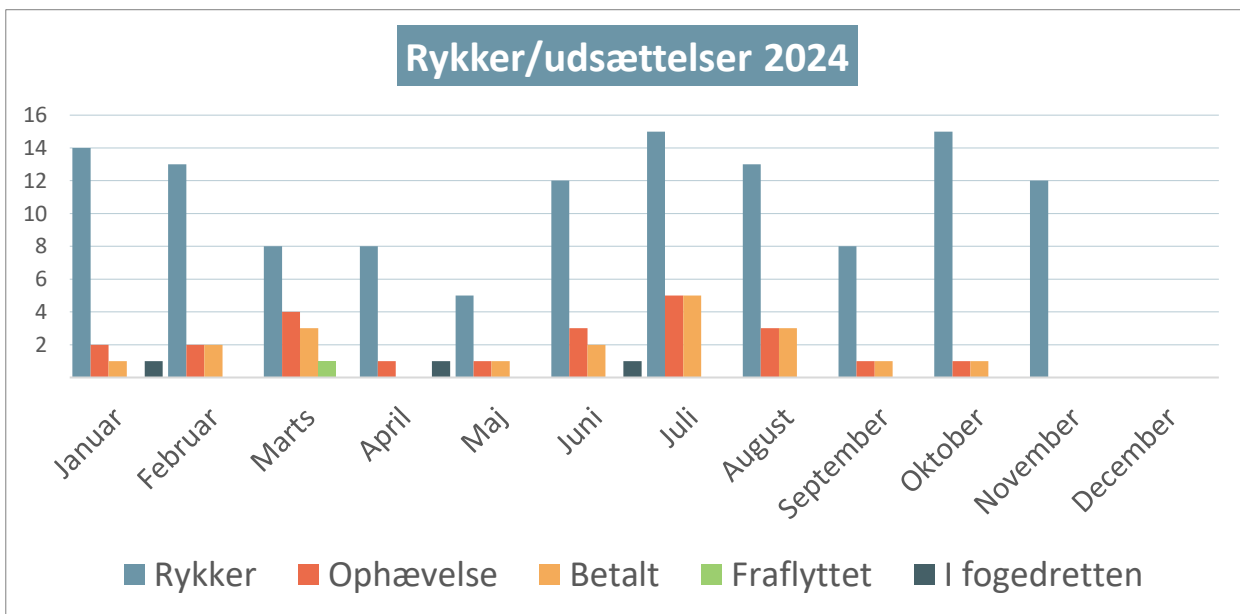
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING

Almindelig bolig	45	48
------------------	----	----

RYKKERLISTE

Selskab	95	Tønder Andelsboligforening
År	2024	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	14	2	1		1
Februar	13	2	2		
Marts	8	4	3	1	
April	8	1			1
Maj	5	1	1		
Juni	12	3	2		1
Juli	15	5	5		
August	13	3	3		
September	8	1	1		
Oktober	15	1	1		
November	12				
December					
	123	23	19	1	3



Punkt 8.2: SALUS-Nyt

1. SALUS-Nyt

Redaktionsudvalgsmedlem: Børge Rossen

1. Referat redaktionsudvalgmøde 25. september 2024 - bilag

Referat – Redaktionsudvalgsmøde

25. september 2024

Egevej 9, 6200 Aabenraa kl. 16.00

Mødedeltagere.

- DANBO: Bente Pia Christensen.
- SAB: Edel Mathiesen.
- TAB: Børge Rossen.
- AAAB: Else Bonde.
- KB: Henning Olsen.
- SALUS: Annette Cecilie Jensen.
- Journalist: Henriette Pilegaard.

1. Evaluering af de sidste to beboerblade.

- Juni 2024.
 - Godt blad.
 - Redaktionsudvalgsmedlemmer har fået bekræftet, at mange læser bladet, da man har fået mange spørgsmål og kommentarer til indholdet.
 - Der er meget indhold i dette nummer; det er godt.
 - Der udtrykkes en utilfredshed over dagsordenerne for afdelingsmøderne i bladet, særligt i AAAB. Man aftaler, at det emne tages op i organisationsbestyrelserne.
 - Det foreslås, at man vinkler afdelingsmødeindkaldelserne ved f.eks. at fremhæve et punkt på dagsordenen såsom husdyr og skriver en kort tekst om det fremadrettet.
- September 2024.
 - Da bladet endnu ikke er færdigt, informeres der om noget af indholdet, og der er på mødet mulighed for endnu at komme med forslag til yderligere indhold.
 - Der vil særligt være fokus på udviklingen af projekt Nørager, der har taget en drejning og skal sælges og laves til studieboliger, i stedet for at rive det ned.
 - Temaet omhandlende grønne- og naboambassadører skubbes til næste blad, da der p.t. ikke er nok nyheder at skrive om. Henriette vil gerne have besked fra redaktionsudvalgsmedlemmer, når en naboambassadør skal ud at byde velkommen og lign.
 - Annette Cecilie får i samarbejde med direktør Lisbeth formuleret en tekst om situationen i Skærbæk, hvor der er opstået uro i organisationsbestyrelsen i forbindelse med fusionsplanerne, så denne kan sættes i en boks i bladet.

2. Temaer for de næste to beboerblade.

- Insekthoteller: Man kan både skrive om steder, hvor man har fået insekthoteller, steder hvor man vil forsøge at få insekthoteller, og hvordan man bærer sig ad, samt hvorfor man ikke har fået insekthoteller, der hvor man ellers ønsker det.
- Stormfloden: Der er et event den 20. oktober kl. 10-14 på pumpestationen i Aabenraa, som man vil deltage i. Derudover vil man finde beboere, der var berørt af stormfloden sidste år, og tale med dem på 1-års dagen. Dette tema er til december-bladet i år.
- Grønne- og naboambassadører: Henriette vil gerne have besked fra redaktionsudvalgsmedlemmer, når en naboambassadør skal ud at byde velkommen samt andre relevante situationer i forbindelse med dette tema.
- Følgende tema blev ikke omtalt på mødet, men blev nævnt på mødet tilbage i marts måned: Lokalpolitikere og almene boligorganisationer i forbindelse med kommunalvalg. Hvor meget har de nuværende politikere forstået om almene boligorganisationer? Børge overvejer at få et møde mellem parterne sat i værk i foråret 2025.

3. Faste indlæg.

De faste indlæg er man umiddelbart tilfredse med, og de blev ikke yderligere omtalt på mødet. De nævnes dog herunder:

- Indholdsfortegnelse.
- Organisationens hjørne.
- NavneNyt.
- Tip til hjemmesiden.
- Tip til boligen.
- Vores Naboer.
- Bagside med kontakthinformationer.

4. Konkrete artikelideer til de næste to beboerblade.

- Nybyggeri i Havnbjerg, Tønder og Gråsten nævnes. Hver gang et blad udarbejdes, vil man kontakte teknisk chef og høre, om der er noget konkret at skrive om inden for nybyggeri og renoveringer.
- Affaldssortering/molokker i afdeling 6 i AAAB.

5. Organisationens hjørne.

December 2024	AAAB
Marts 2025	DANBO
Juni 2025	GAB
September 2025	TAB
December 2025	KB

6. Eventuelt.

Punkt 8.3: BL informerer

1. [BL Informerer](#)

Punkt 8.4: LBF orienterer

1. [LBF Orienterer - Landsbyggefonden](#)

Punkt 8.5: Udvalg

1. Kursusudvalg: afdelingsseminar: Børge Rossen, Jens E. Lorenzen, Susanne N. Jordt og Caja V. Nielsen
2. Byggeudvalg: Børge Rossen, Susanne Sørensen og Dan Petersen
3. Aktivitetsudvalg: Børge Rossen, Susanne N. Jordt og Jens E. Lorenzen

Punkt 9: Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2025:

Tirsdag den 25. februar 2025

Mandag den 19. maj 2025

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

Afdelingsbestyrelsesseminar - fælles for TAB, TOAB og SB:

Mandag den 24. februar 2025 i Klosterhallen, Løgumkloster

Repræsentantskabsmøde 2025:

Tirsdag den 3. juni 2025

Fælleskurser i SALUS:

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år (lige år)

og

Budget:

Afholdes hvert år

Dato for 2025 skal planlægges

Vedligeholdelse og fraflytning:

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

Dato for 2025 skal planlægges

Punkt 10: Eventuelt

1. Eventuelt

Punkt 11: Underskriftsark

Tønder, den 12. december 2024

Underskrift via Penneo