



Referat
Sønderborg Andelsboligforening
Onsdag den 16. marts 2011 kl. 16.00
Bygtoften 2 - Sønderborg

Indholdsfortegnelse

<u>1. Efterretningssager</u>	4
<u>Udlejning efter 12 en halv procent reglen</u>	4
<u>Udlejning og medlemstilgang</u>	4
<u>Ventelister</u>	4
<u>Oversigt over regulær tomgang 2010</u>	4
<u>Oversigt over regulær tomgang 2011</u>	4
<u>Oversigt over huslejerestancer</u>	4
<u>Oversigt over totalt anvist husleje</u>	4
<u>Rykker 2011</u>	4
<u>Oversigt over udsættelser 2011 – LUKKET PUNKT</u>	4
<u>Eksklusioner 2010 – LUKKET PUNKT</u>	4
<u>Afskrevne debitorer 2010 – LUKKET PUNKT</u>	4
<u>Inkasso pr. 31.12.2010 – LUKKET PUNKT</u>	4
<u>2. Landsbyggefondsmidler</u>	5
<u>Afd. 6– Ege- Bøge- Gran og Rønnevænget</u>	5
<u>Afd. 6– Ege- Bøge- Gran og Rønnevænget</u>	5
<u>Afd. 11– Høj- og Østertoften</u>	5
<u>Afd. 11– Høj- og Østertoften</u>	5
<u>Afd. 11– Høj- og Østertoften</u>	6
<u>Dispositionsfonden</u>	6
<u>Landsbyggefonden</u>	6
<u>3. Godkendelse af protokol</u>	7
<u>Bestyrelsesmøde den 11. januar 2011</u>	7
<u>4. Renoverings-/Byggeskadesager</u>	7
<u>Afd. 9 - Alsbo</u>	7
<u>Afd. 22 - Kløver-/Hvedemarken</u>	7
<u>Afd. 30 – Stenbjergparken - Multihus</u>	8
<u>Afd. 33 - Jørgensgård</u>	8
<u>Afd. Afd. 44 - Ældreboliger</u>	8
<u>5. Nybyggeri</u>	9
<u>Vollerup, etape 1</u>	9
<u>Vollerup, etape 2</u>	9
<u>Afd. 73 – Solo</u>	9
<u>6. Foreningsanliggender</u>	10
<u>SALUS</u>	10
<u>8. kreds</u>	10
<u>Kontaktudvalg Sønderborg</u>	10
<u>Lokalt samarbejde</u>	11
<u>Sønderborg Fjernvarme</u>	11
<u>Ledige ungdomsboliger - ombygning</u>	11
<u>Syd Energi</u>	12
<u>7. Bestyrelsesanliggender</u>	12
<u>God Almen Ledelse</u>	12
<u>Årsregnskab</u>	12
<u>Årsberetning</u>	13

Afdelingsmøder	13
Seniorpolitik	13
Repræsentantskabsmøde den 26. maj	13
Digitalisering af billedmateriale	14
Handlingsplan	14
Ungebasen – LUKKET PUNKT	14
8. Medlemsanliggender	15
Klagebehandling – LUKKET PUNKT	15
9. Love og cirkulærer	15
BL-informerer	15
Nyt fra Landsbyggefonden	16
Siden sidst – SALUS Netsuite	17
10. Orientering fra nedsatte udvalg	17
Bladudvalg	17
Kursusudvalg	17
Sundhed og trivsel	18
DOA	18
SAB's Antenneforening	18
11. Beboeranliggender	19
12. Personaleforhold	19
Administration	19
Teknisk afdeling	19
Ejendomsfunktionærer	19
Partnering	20
SU-administration	20
Sikkerhedsudvalg	20
HSU	20
13. Håndværkergården	21
Administration	21
Personaleforhold	21
Virksomhedsnævnet	21
Forretningsudvalget	21
Sikkerhedsudvalget	22
14. Afdelingsanliggender	22
15. Eventuelt	22
16. Næste møde	22

Tilstede: Vivian Engelbredt, Lone Lønholm, Frank Neidhardt, Gerhardt Christensen, Brian List Hansen, Leif Nielsen og Hermann Jørgensen

Ansatte: Jimmy Povlsen, ref.

Afbud: Ingen

1. Efterretningsager

[Udlejning efter 12 en halv procent reglen](#)

[Udlejning og medlemstilgang](#)

[Ventelister](#)

[Oversigt over regulær tomgang 2010](#)

[Oversigt over regulær tomgang 2011](#)

[Oversigt over huslejerestancer](#)

[Oversigt over totalt anvist husleje](#)

[Rykker 2011](#)

[Oversigt over udsættelser 2011 – LUKKET PUNKT](#)

[Eksklusioner 2010 – LUKKET PUNKT](#)

[Afskrevne debitorer 2010 – LUKKET PUNKT](#)

[Inkasso pr. 31.12.2010 – LUKKET PUNKT](#)

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

2. Landsbyggefondsmidler

Opgørelse over trækningsret i Landsbyggefonden. [Se bilag](#)

Afd. 6– Ege- Bøge- Gran og Rønnevænget

Ansøgning om Landsbyggefondsmidler - Egevænget 1.
[Se bilag](#)

Indstilling

Indstilles til godkendelse.

Beslutning:

Godkendt som indstillet

Afd. 6– Ege- Bøge- Gran og Rønnevænget

Ansøgning om Landsbyggefondsmidler - Egevænget 2.
[Se bilag](#)

Indstilling

Indstilles til godkendelse.

Beslutning:

Godkendt som indstillet

Afd. 11– Høj- og Østertoften

Ansøgning om Landsbyggefondsmidler - Højtoften 3.
[Se bilag](#)

Indstilling

Indstilles til godkendelse.

Beslutning:

Godkendt som indstillet

Afd. 11– Høj- og Østertoften

Ansøgning om Landsbyggefondsmidler - Højtoften 28.
[Se bilag](#)

Indstilling

Indstilles til godkendelse.

Beslutning:

Godkendt som indstillet

Afd. 11– Høj- og Østertoften

Ansøgning om Landsbyggefondsmidler - Højtoften 30.

[Se bilag](#)

Indstilling

Indstilles til godkendelse.

Beslutning:

Godkendt som indstillet

Dispositionsfonden

Oversigt fra Laila

Indstilling

Oversigt fra Laila vedlægges kun en gang om året.

Beslutning:

Ingen.

Landsbyggefonden

Oversigt fra Laila

Indstilling

Oversigt fra Laila vedlægges kun en gang om året.

Beslutning:

Punktet slettes - står under overskriften.

3. Godkendelse af protokol

Bestyrelsesmøde den 11. januar 2011

I henhold til forretningsordenens pkt. 6 skal forhandlingsprotokollen for bestyrelsesmøder godkendes og underskrives på næstfølgende bestyrelsesmøde.

Indstilling

Indstilles til godkendelse.

Beslutning:

Godkendt og underskrevet

4. Renoverings-/Byggeskadesager

Afd.9 - Alsbo

Tilgængelighedsprojekt.

Indstilling

Ingen.

Efter aftale med Landsbyggefonden arbejdes der på et reduceret projekt, med de 3 miderste opgange.

Beslutning:

Taget til efterretning

Afd. 22 - Kløver-/Hvedemarken

Generel orientering om sagens stade.

Indstilling

Ingen.

Der henstår alene udenomsarealerne - som færdiggøres når vejeret tillader, og inden udgangen af juni måned.

Der har vist sig nogle uhensigtsmæssige bøjninger på faldstammerne - der arbejdes på en løsning.

Beslutning:

Taget til efterretning

Afd. 30 – Stenbjergparken - Multihus

Generel orientering om sagens stade.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Det blev drøftet hvorvidt der skulle tages imod midler fra Landsbyggefonden - hvorved projektet skal udbydes, eller der skal arbejdes videre, som oprindeligt planlagt med en partnering mellem rådgiverne - SIB og boligorganisationen.

Det blev besluttet at der arbejdes videre med parteneringsmodellen.

Afd. 33 - Jørgensgård

Generel orientering om sagens stade.

Indstilling

Ingen.

Der afholdes ekstraordinært beboermøde om projektet den 23. ds. til godkendelse.

Beslutning:

Taget til efterretning

Afd. Afd. 44 - Ældreboliger

Generel orientering om sagens stade.

Indstilling

Ingen.

Der forventes en tilbagemelding fra kommunen inden sommerferien.

Beslutning:

Taget til efterretning

5. Nybyggeri**Vollerup, etape 1**

Informationsmøde - Her var lav mødedeltagelse. Ventelisten er dog fortsat "stor", så der forventes ikke udlejningsproblemer.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Bevilling fra dispositionsfonden til opsætning af en ekstra væg i de boliger, der kun har 2 værelser, såfremt ansøger ønsker dette.

Vollerup, etape 2**Indstilling**

Ingen.

Der afholdes byggeudvalgsmøde den 5. april 2011

Beslutning:

Taget til efterretning

Afd. 73 – Solo

Generel orientering. Endeligt byggeregnskab er under udarbejdelse.
Omkostningsgodtgørelse kr. 32.500.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning

6. Foreningsanliggender

SALUS

Orientering v/Vivian Engelbrecht.

Overskud kr. 470.000 overføres til den fri arbejdskapital.

Kontorfællesskab m/DALBO.

Poul Hald har meddelt, at han går på efterløn med udgangen af december 2012.

Økonomichef Jacob P. Wind indtræder fra dette tidspunkt i direktionen.

Forretningsførertitel ændres til direktør.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

8. kreds

Orientering fra kredsen.

Der er udarbejdet et idékatalog til "Beboerdemokrati".

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Kontaktudvalg Sønderborg

Fornyelse af samarbejdsaftalen med Sønderborg Kommune.

[Anvisning af almene boliger til erhvervsaktive tilflyttere – \(se bilag\)](#)

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Den af udlejningsudvalget udarbejdet "Anvisning af almene boliger til erhvervsaktive tilflyttere" blev godkendt

Lokalt samarbejde

1. BYGGEUDVALG
Vivian Engelbrecht
2. UDVALG VEDR. UDLEJNINGSREGLER
Lars Petersen, adm. chef
3. UDVALG VEDR. AFFALD/MILJØ/FORSYNING.
4. ERHVERVSUDVALG
Jimmy Povlsen

Orientering fra afholdte møder.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Intet at referere.

Sønderborg Fjernvarme

Generel orientering v/Gerhard Christensen.

Overskud kr. 126.000,00. Fastafgift uændret. Variable stiger med kr. 5,00 pr. enhed.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ledige ungdomsboliger - ombygning

Materiale fra Arkitektkontoret 96. Beregning af huslejekonsekvenser. Materiale drøftes yderligere.

Indstilling

Ingen.

Som tidligere orienteret arbejdes der med en sammenlægning af Jørgensbo (ungdomsboligerne) og afdeling 33, Jørgensgård, hvorefter ombygningen til familieboliger vil indgå i den planlagte reovering af Jørgensgård.

Beslutning:

Taget til efterretning

Syd Energi

Intet nyt.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Ingen.

7. Bestyrelsesanliggender

God Almen Ledelse

Sikring af opfølgning om måling af vedtagne mål og planer - under udarbejdelse.

Årlig debat i bestyrelsen om benchmarking/nøgletal for drift og administration på baggrund af dokumentationspakken.

* Sikring af evalueringer af bestyrelsens arbejde - herunder internt samarbejde og samarbejde med den administrative ledelse.

* anbefalinger til kommunerne for at sikre et godt tilsyn. (Styringsdialog)
Mål- & rammestyring.

[Bilag – Checkliste ved evaluering/revision af målsætninger.](#)

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

* Er en del af målsætningen - se checkliste - Punktet udgår.

Checklisten:

Administrationen skal udfylde i hvilken måned de aflægger evaluering/rapport.

Der skal ske en tilbagemelding til bestyrelsen når checklisten er ajourført.

Årsregnskab

Årsregnskab 2010 udviser (p.t. endnu ikke revideret) et underskud på kr. 182.075,65.

[Se bilag](#)

Indstilling

Det indstilles at beløbet dækkes af foreningens arbejdskapital.

Beslutning:

Godkendt som indstillet

Årsberetning

Årsberetningen (udkast) har været udsendt til bestyrelsen til kommentering. Der er ikke kommet indsigelser til indholdet.

Indstilling

Det indstilles at udkastet godkendes og herefter sendes det til korrekturlæsning og indsættelse af illustrationer.

Beslutning:

Godkendt som indstillet

Afdelingsmøder

Mødeplan er sendt ud. Det aftales indbyrdes hvor der er "huller". Afdeling 41 har meddelt, at de selv holder afdelingsmøde.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Seniorpolitik

Se bilag

Indstilling

Seniorpolitikken indstilles til godkendelse.

Beslutning:

Manglende bilag. Punktet kommer på igen til næste møde den 12. maj 2011.

Repræsentantskabsmøde den 26. maj

Torsdag den 26. maj 2011, kl. 19.00

Sted - Ulkebøl Forsamlingshus

[Udkast til indkaldelse og foreløbig dagsorden.](#)

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Dirigent - administrationschef Lars Petersen. Indstilles af bestyrelsen.

Leif Nielsen og Hermann Jørgensen stiller op til genvalg.

Digitalisering af billedmateriale

Palle Fløe - 74 42 37 71

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Intet nyt.

Handlingsplan

Handlingsplan for 2010-2011:

- * God ledelsesskik - næsten afsluttet
- * Klassifikation af afdelinger/boliger - skema m/beliggenhed m.v.
- * Styringsdialog
- * Dokumentationspakken

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

- * God ledelsesskik - punktet udgår.

Ungebasen – LUKKET PUNKT

Forslag til fremtidig drift, videreførelse efter endt projektperiode.

[Ansøgning om økonomisk støtte](#)

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Det blev besluttet at imødekomme ansøgningen med tilskud fra dispositionsfonden

8. Medlemsanliggender

Klagebehandling – LUKKET PUNKT

Lukket punkt

Indstilling

Lukket punkt

Beslutning:

Lukket punkt

9. Love og cirkulærer

BL-informerer

Der er fremsendt følgende cirkulærer:

Nr. Indhold kort skitseret

[0111 - Oversigt over udsendte BL Informerer i 2010](#)

[0211 - Nye regler om grundskyld og fradrag for forbedringer - L 65](#)

[0311 - Kursus i omdannelse af almene boligområder](#)

[0411 - Anvendelse af SKI-rammeaftaler](#)

[0511 - Maksimumsbeløb og energitillæg for støttet boligbyggeri pr. 1.1.2011](#)

[0611 - Ungdomsboligbidrag i 2009 og 2010](#)

[0711 - Rettelsesblad til Boligselskabernes Landsforenings Statistik](#)

[0811 - Ændringer af almenboligloven som opfølgning på boligpakken vedrørende udsatte boligområder](#)

[0911 - Orientering om bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper](#)

[1011 - Pension af ferietillæg for ejendomsfunktionærer](#)

[1111 - Ændrede regler for behandling af sager ved Voldgiftsnævnet forbygge- og anlægsvirksomhed](#)

[1211 - Ansøgningspulje til forebyggelse af udsættelse af lejere](#)

[1311 - Digital Tinglysning](#)

[1411 - AC-kampagne i hele 2011](#)

[1511 - Ny pjecce om Boligydelse og boligsikring 2011](#)

[1611 - Nye tider for BL Informerer](#)

[1711 - Lønstatistik 2010](#)

[1811 - Ny løntabel pr. 1. marts 2011 for ejendomsfunktionærer](#)

[1911 - Ny udgave af Håndbog om almene boliger](#)

[2011 - Moms på ventelistegebyrer, rykkergebyrer og byggetilladelser](#)

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Nyt fra Landsbyggefonden

Der er fremsendt følgende cirkulærer:

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

[521 - Retningslinier for obligatorisk elektronisk indberetning af regnskaber fra almene boligorganisationer og selvejende institutioner](#)

[522 - Indberetning af fraflytningsfrekvens ... fortsat](#)

[523 - Indberetning af ledige boliger pr. 1. februar 2011](#)

[524 - Indberetning af ledige boliger pr. 1. marts 2011](#)

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Siden sidst – SALUS Netsuite

Der er oploadet følgende dokumenter:

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

10. Orientering fra nedsatte udvalg

Bladudvalg

Lydpotten 01/2011 udleveres til beboerne i weekenden den 19. - 20. marts 2011.

Lydpotten 02/2011 udleveres til beboerne i weekenden den 18. - 19. juni 2011.

Hvis ikke andet aftales afholdes planlægningsmøde på Bygtoften 2, mandag den 16. maj 2011.

Deadline 1.maj 2011.

Lone Lønholm godkender Lydpotten inden den går i trykken.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning

Kursusudvalg

Lørdag den 22. oktober 2011, kl. 9.00 - ca. 16.00 - Scandic Sønderborg, Ellegård 27, Sønderborg.

Reserveret til 70 personer.

Centerleder, Peter Lauritsen, Institut for Informations- og Medievidenskab - Århus Universitet, har sagt ja tak til at holde foredrag omkring videoovervågning.

Program for dagen:

kl. 0900	Morgenbuffet
	Velkomst og orientering v/ Vivian
	Fremtidssikring af afdelingerne v/ Jimmy
kl. 1200	Frokost
kl. 1300	Styringsdialog v/ Vivian og Jimmy
kl. 1400	Videoovervågning v/ Peter Lauritsen
kl. 1530	Evaluering og afslutning

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Godkendt

Sundhed og trivsel

Generel orientering om sagens stade.

Indstilling

Ingen

Vivian orienterede om sidste styregruppemøde og den nye pulje der vil blive lagt billet ind på.

Der har været afholdt en koncert med Sønderjyllands Symfoniorkester og nogle unge "rappere" som opførte Hayden's "Skabelsen" - der har været vist optakt i TV-Syd samt fra selve koncerten - initiativet og selve koncerten har fået mange roser med på vejen.

Lone Lønholm er organisationsbestyrelsesrepræsentant i "Udvalget for beboerdemokrati".

Beslutning:

Taget til efterretning

DOA

Intet nyt fra DOA - administrationen arbejder på en aftale med Syd Energi - med levering af bredbånd til foreningens beboere på gunstige vilkår.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning

SAB's Antenneforening

Intet nyt.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning

11. Beboeransliggender**12. Personaleforhold****Administration****Indstilling**

Ingen.

Beslutning:

Intet at referere.

Teknisk afdeling**Indstilling**

Ingen.

Beslutning:

Intet at referere.

Ejendomsfunktionærer

Brian List Hansen orienterede fra kurset "Blå ressourcer".

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Partnering

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Punktet udgår af dagsorden

SU-administration

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Intet at referere.

Sikkerhedsudvalg

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Intet at referere.

HSU

Der afholdes møde i HSU den 24. ds.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Intet at referere.

13. Håndværkergården

Administration

Indstilling

Ingen

Beslutning:

Taget til efterretning

Personaleforhold

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Intet at referere.

Virksomhedsnævnet

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Intet at referere.

Forretningsudvalget

Vivian orienterede fra FU gårs dato.
Overskud kr. 308.000,00

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Taget til efterretning

Sikkerhedsudvalget**Indstilling**

Ingen.

Beslutning:

Intet at referere.

14. Afdelingsanliggender

Intet under dette punkt.

Indstilling

Ingen.

Beslutning:

Intet at referere.

15. Eventuelt

Frank - Tab tomgang vedr. erhvervslejemål ?

Jimmy orienterede om, at dækning af tab ved lejeledighed alene gælder boliger.

Kort drøftelse vedr. altansider i afdeling 5.

16. Næste møde

Møderække 2011:

Tirsdag den 10. maj 2011

Tirsdag den 7. juni 2011 - FLYTTET TIL DEN 14. JUNI 2011

Repræsentantskabsmøde 2011:

Torsdag den 26. maj 2011

Hvis intet andet er nævnt afholdes mødet på adressen Bygtoften 2 - Sønderborg