

# TOMMERUP ANDELSBOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

---

Den 8. december 2021 afholdtes bestyrelsesmøde i Tommerup Andelsboligforening, på administrators kontor, Albanigade 44, Odense C.

Til stede var - formand Dorte Knudsen, Ruth Duus, Ole Madsen, Carsten Svendsen, Jeanette Andersson, vicevært Jan Baadsgaard og forretningsfører Karin Bjerre. John Lund deltog under punkt 1.

Dorte Knudsen bød velkommen.

## **Pkt. 1 Præsentation af Domhusgaarden Ejendomsadministration v/John Lund**

### ● Domhusgaarden

John kunne oplyse, at der i Domhusgaarden i dag administreres ca. 9.000 lejemål fordelt ca. ligeligt på henholdsvis almene boliger, privat udlejning og øvrige foreninger. Der er i dag 23 ansatte på kontoret.

### ● Gennemgang af administrationsaftalen - vedlagt

Det er 10 år siden Tommerup Andelsboligforening indgik administrationsaftale med Domhusgaarden. Aftalen er tilpasset til det almene område og dækker almindelig drift af en almen forening og afdelinger, med et aftalt honorar, som pristalsreguleres en gang årligt. Der afregnes særskilt honorar for nybyggerisager, renoveringer og hvis der er andre special produkter, som hjemmeside, it-licenser og hvis det er påkrævet at indkøbe specialsystemer til administrationssystemet (bla fremsendelse af dv-planer til LBF) - da der er andre almene foreninger i administrationen, fordeles omkostningen ud på alle, efter antal lejemål.

### ● Fremtid og udvikling

Indenfor nær fremtid vil Jan "komme på systemet", så han kan/skal lave rekvisitioner på Unik (administrationssystemet) og godkende fakturaer her.

Domhusgaarden har pt. fravalgt at anvende muligheden for at fremsende til lejernes e-boks, dels koster det mellem kr. 19,- og 27,- pr. underskrift, og kan ikke anvendes til at fremsende rykker for restancer eller ophævelsesskrivelser.

Mail anvendes i dag til at fremsende alt hvad der er muligt til lejerne - f.eks. almindelig korrespondance og forbrugsafregninger.

God snak omkring bordet, hvor mange emner blev vendt - udlejningssituationen, bosætning, granskning af dv-planer og lejeniveau.

## **Pkt. 2 Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde**

Bestyrelsen godkendte og underskrev referat fra sidste bestyrelsesmøde afholdt 20. oktober 2021.

## **Pkt. 3 Køkken/bad renovering i afdeling 1 - pris og evt. tilskud - se vedlagte**

Med de seneste køkken/bad renoveringer er der nu 4 huse på Syren-/Birkevænget som ikke har fået renoveret køkken/bad. På Eng-/Smede-/Nyholmsvej mangler 9 huse at få renoveret køkken/bad.

Med de nye priser fra køkkenfirmaet og håndværkerne kan vi desværre ikke længere tilbyde en køkken/bad renovering til kr. 770,- pr. mdr. i huslejestigning for husene på

# TOMMERUP ANDELSBOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

---

Eng-/Smede-/Nyholmsvej, men ligger nu på kr. 840,- pr. mdr.. Til renoveringerne på Eng-/Smede-/Nyholmsvej yder dispositionsfonden et tilskud på 110.000,-. Hvis der ydes et tilskud på yderligere kr. 12.000,- vil huslejestigningen kunne reduceres til kr. 800,- pr. mdr..

Bestyrelsen drøftede huslejeniveauet i afdelingen og de gennem de sidste 10 år gennemførte renoveringer af husene i afdelingen.

Bestyrelsen besluttede, at yde dette tilskud fra dispositionsfonden - så prisen for en køkken/bad renovering på Eng-/Smede-/Nyholmsvej bliver kr. 800,- pr. mdr. i 30 år.

På Birke-/Syrenvænget løber en køkken/bad renovering op i en huslejestigning på ca. kr. 1.330,- pr. mdr. med de nye priser, her betaler man kr. 1.345,- pr. mdr. i dag. I renoveringen af køkken/bad på Birke-/Syrenvænget bliver hele huset faktisk renoveret med, udskiftning af indiv. døre, nyt el+tavle, gulve bliver ordnet, vægge skræbes i bund og nyt tapet+malerbehandling, skabe i entre/soveværelse fjernes og lofter ændres så de kommer i kip. Der er altid nogle uforudsete arbejder som kommer udover det skitserede, hvorfor prisen på kr. 1.345,- pr. mdr. foreslås bibeholdt.

Bestyrelsen besluttede, at fastholde huslejestigningen på kr. 1.345,- pr mdr. i 30 år for en køkken/bad renovering på Birke-/Syrenvænget.

For at få et overblik over hvilke midler bestyrelsen kan anvende fra dispositionsfonden, blev oversigt udleveret og Karin gennemgik. Af oversigten bliver de afsatte beløb til afd. 5 og 10 ikke anvendt i 2021 - samlet kr. 275.000,-, men forventes anvendt i 2022. I 2022 vil der være ca. kr. 900.000,- til rådighed + beløbet til afd. 5 og 10.

Mht. fremtidige renoveringer af køkken/bad i afdeling 1, besluttede bestyrelsen, at der kan laves 3 køkken/bad renoveringer med tilskud fra dispositionsfonden i 2022 - beboer som er på ventelisten (1 hus) får fortrin, hvis der er flere end 3 som ønsker at få renoveret køkken/bad, derefter vil renoveringerne ske ved lodtrækning.

## **Pkt 4 Nybyggeri/renovering**

### ● Buchwaldsvej

Amstrup & Baggesen (A&B) har lovet, at beplantningen plantes primo uge 50-2021 - formanden ønsker at hvis A&B ikke udfører opgaven som lovet skal boligforeningen selv indkøbe og få plantet, for derefter at fremsendes regningen til A&B, da vi ikke kan være bekendt overfor beboerne på Buchwaldsvej, at arbejdet endnu ikke er udført.

Jan oplyste, at 1-års gennemgangen er gået godt, ventilationssystemet er blevet genindstillet, så det skulle køre korrekt. Har ikke hørt fra nogen beboer, at trækgenerne fortsat er der, hvorfor vi antager at det nu er afhjulpet.

Suspensionsaftale (en del af 1-års gennemgangen) på 2 punkter, kalkudfældninger på IBF flisebelægning og svindrevner i sokkelpuds, er dog ikke modtaget underskrevet af A&B endnu.

# TOMMERUP ANDELSBOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

---

Jan har i samarbejde med haveudvalget fået besluttet hvilke træer, hvor de skal placeres og de er nu også plantet.

- Cederfeldsgade

Det firma som skal udbedre altangangene har oplyst, at arbejdet udføres i 2022, når vejrforholdene tillader det. Mellemrum mellem betonpladerne skal der lige følges op på overfor A&B.

Hoveddøre er blevet justeret som aftalt.

Der er fortsat nogle ventilationsanlæg, som Jan bøvler med at få leverandøren til at udbedre/udskifte.

Gennemgangen mod stationen har beboerne haft et ønske om skulle lukkes, Jan mener bestyrelsen har fundet ud af, at løsnings mulighederne bliver for dyr, og at opsætning af noget trådhegn et andet sted har afhjulpet problemet med at personer "udefra" bruger afdelingen som gennemgang.

2 beboere har fået etableret reservering af p-pladser (handicap skilte)

- Øvrige afdelinger

I januar 22 vil renoveringen af tage i afd. 5 blive udbudt til 2 lokale mestre og 2 udenfor kommunen.

I januar 22 vil Jan gerne holde møde med de beboere i afdeling 10, som kunne være interesseret i at hører om mulighederne for at få renoveret køkken, så man kunne gennemgå diverse muligheder. Ole og Carsten vil undersøge hvornår det vil være muligt. Vandmålerne i afdeling 1 (Eng-/Smede-/Nyholmsvej) er blevet monteret.

## **Pkt 5 Orientering fra formand, vicevært og administration**

Afdeling 6 - byggeregnskab for tagrenovering mm blev omdelt. Som det fremgår blev renoveringen kr. 156.000,- billigere end vi havde forventet, hvilket betyder, at i stedet for kr. 500.000,- i tilskud fra dispositionsfonden har afdelingen fået kr. 340.000,.

Vi var et par stykker som deltog i info-mødet som Assens Kommune havde indkaldt til den 18/11, der omhandlede planlægning af den nye/kommende bebyggelse af hele det resterende område på nabogrundene til vores bebyggelse på Buchwaldsvej 26-70. Et informativt møde. Der vil blive mulighed for at gøre indsigelser mod byggeriet, når det sendes ud i offentlig høring.

Waoo varsler nye priser fra 1/1 2022, som fremsendes/omdeles til beboerne.

Boligforeningen lavede tilbage i 2011/2012 aftale med et firma (Rafn&Søn) om at undersøge og inddrive forkert beregnet ejendomsskatter for alle foreningens afdelinger. Det er gennem årene blevet til en indtægt på ialt ca kr. 629.000,- fordelt på 5 afdelinger.

En ny afdeling i Rafn&Søn (Rafn Group) tilbyder at undersøge hvorvidt de nye ejendomsvurderinger som efter den nye beregningsmetode forventes udsendt med skattemæssig virkning for 2022 er korrekt beregnet - omdelt skriv fra Rafn Group. Rafn Group vurderer, at det er værd at undersøge vurderingerne i afd. 1 - 5 - 6 - 11 - 17, til en pris af kr. 2.500,- pr. vurdering (i afd.1 - 4 x 2.500,-) - hvis Rafn Group efter disse indledende undersøgelser finder det værd at gå efter en nedsættelse aftales særskilt honorar.

# TOMMERUP ANDELSBOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

---

På Domhusgaarden vurderer de øvrige boligforeninger som administreres herfra, at man ikke ønsker at indgå denne aftale med Rafn Group, da man pt. vurderer, at det ikke vil være muligt med økonomisk nedslag i ejendomsskatterne.

Bestyrelsen ønsker at afvente de nye vurderinger, før der tages stilling.

Effektiviserings aftalen på 1,5 mia.kr. for den almene boligsektor som udløb 2020, foranledigede med udgangen af 2019, en samlet merbesparelse på 200,- mio kr. som forventes øget, når LBF får regnskaber for 2020 ind i deres system.

Der er nu indgået en ny aftale omkring effektivisering for perioden 2021-2026 som skal munde ud i en besparelse på 1,8 mia kr. - merbesparelsen fra den tidligere periode må medtages i denne nye aftale. Der vil derfor fremover være ekstra fokus på de afdelinger som har uindfriet "besparelses potentiale". I disse afdelinger skal der udarbejdes "effektiviseringshandleplaner". Vil blive et fokusområde når der holdes styringsdialogmøde med kommunen.

Der er på baggrund af nogle kedelige sager i enkelte boligforeninger kommet ekstra fokus på emnet "God Almen Ledelse". BL har udarbejdet nogle anbefalinger om det gode bestyrelsesarbejde i de almene boligorganisationer, som kan findes på BL's hjemmeside.

Inden den nye renovationsordning træder i kraft i Assens Kommune, skal det drøftes hvorvidt man kan lave affaldsøer i afd. 6 (Vestervangen og Teglværksvej), da det ikke vil være muligt at have yderligere spande stående ved boligerne.

## **Pkt. 6 Eventuelt**

Jeanette oplyste, at personalet på Skolen på Nyholmsvej igen bruger afdelingens p-pladser, så der ikke er plads til beboerne.