

AAAB Organisationsbestyrelsen (AAAB
organisationsbestyrelsesmøde)

06-11-2025 16:30 - 19:30

Humlehaven 4, Aabenraa

**Mødedeltagere : Aksel Nielsen, Benno Von Essen, Bent Hagensen, Brian
Boysen, Else Bonde, Laila Bøttcher, Martine Greve Justesen, Søren Duus**

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

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

Kategori - 2. Bestyrelsesanliggender

Punkt 2.1: Effektiviseringstal (LBF)	1
Punkt 2.2: Scorekort	2
Punkt 2.3: Godkendelse af årshjul 1. halvår 2026	3
Punkt 2.4: Indstilling motionsarrangement	4
Punkt 2.5: Indstilling totalrenovering afd. 18	5
Punkt 2.6: Indstilling forhøjelse hovedstol	6

Kategori - 3. Foreningsanliggender

Punkt 3.1.: SALUS	7
Punkt 3.2.: 8. kreds	7
Punkt 3.3: Forsyningsselskaber	7
Punkt 3.4: Kommunen	7
Punkt 3.5: Bordet rundt	7
Punkt 3.6: Kontaktudvalg Aabenraa	7

Kategori - 5. Økonomi

Punkt 5: Økonomi	7
------------------	---

Kategori - 6. Afdelingerne

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager	7
Punkt 6.3: Afdelingsanliggender	8

Kategori - 8. Øvrige orienteringssager

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport	8
Punkt 8.2: SALUS-Nyt	9
Punkt 8.3: Udvalg	10
Punkt 8.4: BL informerer	10
Punkt 8.5: LBF orienterer	10

Kategori - 9. Kommende møder

Punkt 9: Kommende møder..... 10

Kategori - 10. Eventuelt

Punkt 10: Eventuelt..... 11

Kategori - 11. Underskriftsark

Punkt 11: Underskriftsark.....11

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referatet fra mødet den 18. september 2025 er godkendt og underskrevet i Penneo.

1. Revisionsprotokol

Punkt 2.1: Effektiviseringstal (LBF)

1. Effektivitetsrapport SALUS - bilag
2. Effektivitetstal AAAB - bilag

Social- og Boligstyrelsen
Bolig – Økonomi og effektivisering
Holmens kanal 22
1060 København K

Effektiviseringsenheden

Lars Otto

Trine Tornøe Platz
ttpl@sbst.dk
Telefon 2490 1380

Rapport for SALUS

Nærværende rapport viser udgiftsfordeling, effektivitetstal og udvikling i effektivitet for afdelinger og organisationer i SALUS.

Hovedkonklusioner

- Benchmarkanalysen viser, at mange afdelinger i SALUS har meget stort effektiviseringspotentiale.
- Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 71 pct., hvilket er under Region Syddanmarks gennemsnit på 78 pct.
- Sammenlignet med regionens bedste praksis er det samlede effektiviseringspotentiale for afdelingerne på de medtagne konti 49 mio. kr.
- Siden 2014 har afdelinger med familieboliger i SALUS gennemsnitligt øget deres effektivitet med 21 pct. Den tilsvarende stigning for i Region Syddanmark er 106 pct. Der er dog også organisationer, hvor effektiviteten er faldet.
- Der er stor forskel på organisationernes udgiftsudvikling. Yderligere går fra en organisation, hvor udgifterne er faldet med 7 pct. til en organisation, hvor de er steget med 103 pct.

5. september 2025

Rapporten indeholder følgende

- Om datagrundlaget
- Om benchmarkmetoden
- Udgifter per bolig: Fordelt på benchmarkede konti
- Effektivitetstal: Fordeling med farveangivelse for SALUS
- Effektivitetstal: Store organisationer og administrationsorganisationer
- Effektivitetstal: Rene administrationsorganisationer
- Ændring i organisationers udgifter og effektivitet siden 2014

Om datagrundlaget

- Der benchmarkes 8 organisationer svarende til 157 afdelinger med 8.953 boliger heraf 8.213 familie-, 197 ungdoms- og 543 ældreboliger, hvoraf 269 er plejeboliger, ved brug af 2024 regnskabsdata.

- Der benchmarkes mod øvrige afdelingers seneste regnskaber for 2024 afsluttet senest december 2024 tilgængelige d. 5. august 2025. Der medtages alene afdelinger med 12 måneders regnskaber.
- Der benchmarkes på konto 109, 110, 111, 112.1, 114, 115 og 117h. 117h er summen af konto 117, 121 og 122.
- I videst muligt omfang benchmarkes mod samme afdelingsstørrelse og mod samme afdelingstype (familie-, ungdoms- og ældreboliger).
- Afdelinger med familieboliger og blandede boliger benchmarkes mod tilsvarende afdelinger i samme region.
- Afdelinger med primært ungdoms eller ældreboliger benchmarkes mod tilsvarende afdelinger i hele landet. Ældreafdelinger med plejeboliger sammenlignes ligeledes med lignende/tilsvarende afdelinger.
- Afdelinger med nul udgifter på tre eller flere af de benchmarkede konti kan ikke optræde som forbillede for andre afdelinger. Ligeledes kan afdelinger med negative udgifter på en konto heller ikke optræde som forbillede.
- Effektivitetsudviklingen siden 2014 er alene analyseret for afdelinger med familieboliger, dvs. afdelinger domineret af ungdoms- og ældreboliger er udeladt i denne del af analysen. Ligeledes er afdelinger udeladt, hvis der er sket en ændring i antal boliger, eller hvis regnskabsåret i 2014 ikke var 12 måneder.

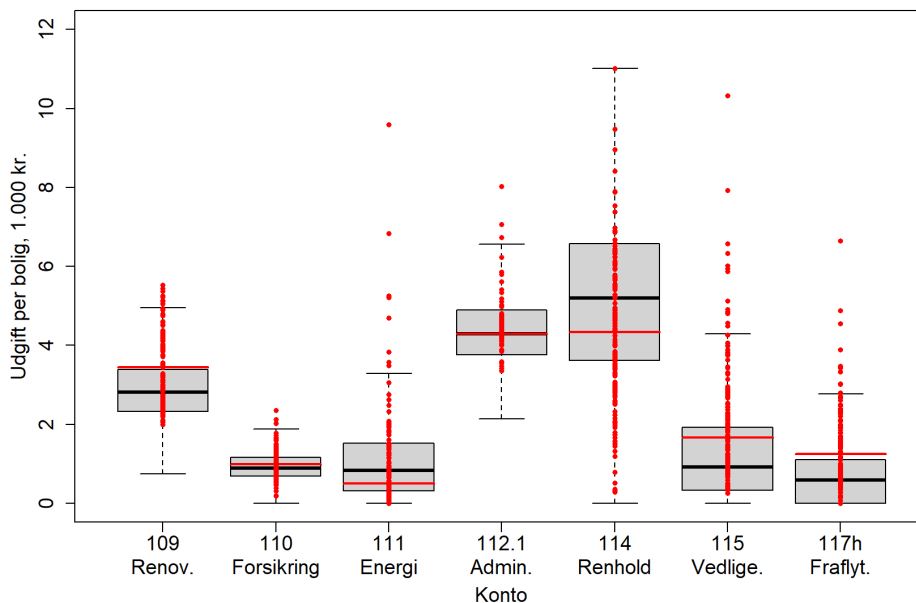
Om benchmarkmetoden

- Effektivitetstallene viser bedste praksis minus effektiviseringspotentiale. Et højt effektivitetstal viser derfor, at afdelingen er tæt på bedste praksis.
- Effektiviseringspotentialet viser i procent, hvor meget afdelingens udgiftsniveau skal sænkes, for at svare til bedste praksis udgiftsniveau.
- Bedste praksis er de sammenlignelige afdelinger med laveste udgiftsniveau. Bedste praksis skal have lavere udgifter på alle de medtagne konti.
- Besparelspotentialet i kroner angiver afdelingernes samlede udgiftsreduktion, hvis de alle realiserer deres effektiviseringspotentiale.
- Effektivitetsudviklingen udregnes ved at se, hvordan en afdelings udgifter har udviklet sig fra regnskabet i 2014 til det seneste regnskab, 2024, når begge disse regnskaber sammenlignes med bedste praksis i 2014.

For mere information om benchmarkmetoden, se www.almen-effektivitet.dk.

Resultater

Figur 1: Udgifter per bolig fordelt på konti



Figur 1 viser udgifter per bolig for afdelingerne i SALUS og for afdelinger be-
 liggende i Region Syddanmark. SALUS er markeret med rødt, og afdelinger i
 Region Syddanmark er markeret med sort.

Alle afdelingernes udgifter er vist fra lavest til højest, hvor hver rød prik viser
 udgift per bolig for afdelingerne i SALUS. Det ses, at der er stor forskel på hvor
 høj udgift per bolig den enkelte afdeling har på de forskellige konti.

Ud for hver konto er der en grå boks. Denne boks viser udgiftsniveauet for de
 midterste halvtreds procent af afdelingerne i regionen. Boksen viser dermed,
 hvilket udgiftsniveau en stor del af regionens afdelinger har på den pågældende
 konto.

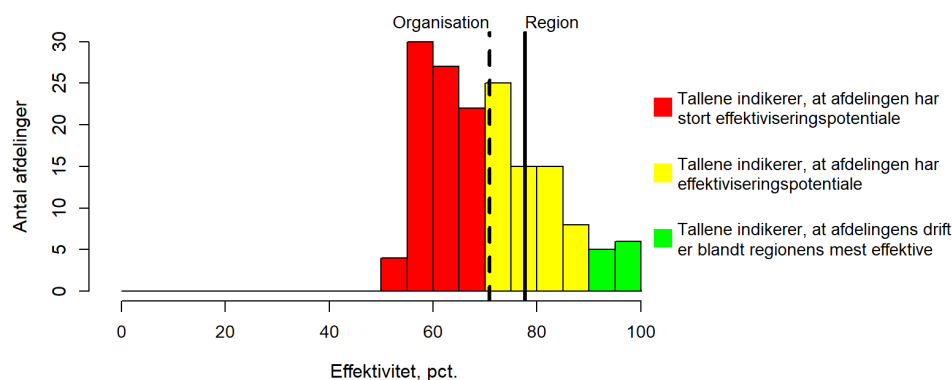
Der er stiplede sorte linjer ud fra hver boks. Disse linjer markerer, hvor 95 pct.
 af alle regionens afdelinger ligger. De sorte stiplede linjer viser derfor, hvor stor
 forskel der er fra den billigste til den dyreste afdeling i regionen.

Ud for hver konto er en rød og en sort vandret streg. Den sorte viser gennemsnit-
 ligt udgiftsniveau for afdelinger i regionen, og den røde viser tilsvarende niveau
 for afdelingerne i SALUS.

Det ses, at afdelingerne i SALUS gennemsnitligt har højere udgifter på især
 konto for renovation (109) og fraflytning (117h).

I den tilhørende Excel-fil er et ark, "Udgift på konti", som for afdelinger i SA-
 LUS viser udgifter per bolig på konti, de røde prikker i figur 1, med angivelse af,
 om de ligger over eller under gennemsnittet for pågældende konto, dvs. over el-
 ler under den sorte streg i figuren.

Figur 2: Effektivitetsfordeling



Figur 2 viser effektivitetsfordelingen for afdelingerne i SALUS. Den stiplede linje viser gennemsnitlig effektivitet for organisationen. Den fuldt optrukne linje viser gennemsnitlig effektivitet for Region Syddanmark.

Det fremgår af figuren, at den gennemsnitlige effektivitet for organisationen er 71 pct., hvilket er under Region Syddanmarks gennemsnit på 78 pct.

Der er 83 afdelinger i det røde felt, svarende til 53 pct. af SALUS's afdelinger. Om disse afdelinger gælder, at på alle de medtagne konti er afdelingernes udgifter mere end 30 pct. højere end bedste praksis.

Der er 63 afdelinger, svarende til 40 pct. af SALUS's afdelinger, i det gule felt med effektivitetsresultater på mellem 70 og 90 pct. På de medtagne konti er disse afdelingers udgifter mellem 10 og 30 pct. højere end bedste sammenlignelige praksis.

Der er 11 afdelinger i det grønne felt, og de er dermed blandt regionens billigste. For disse afdelinger har det ikke været muligt at finde sammenlignelige afdelinger, hvis udgifter på alle de medtagne konti er mere end 10 pct. lavere.

Selv om der kan være forhold, der gør, at driften naturligt er dyrere i nogle afdelinger, så indikerer analysen, at der er effektiviseringspotentiale i mange af afdelingerne.

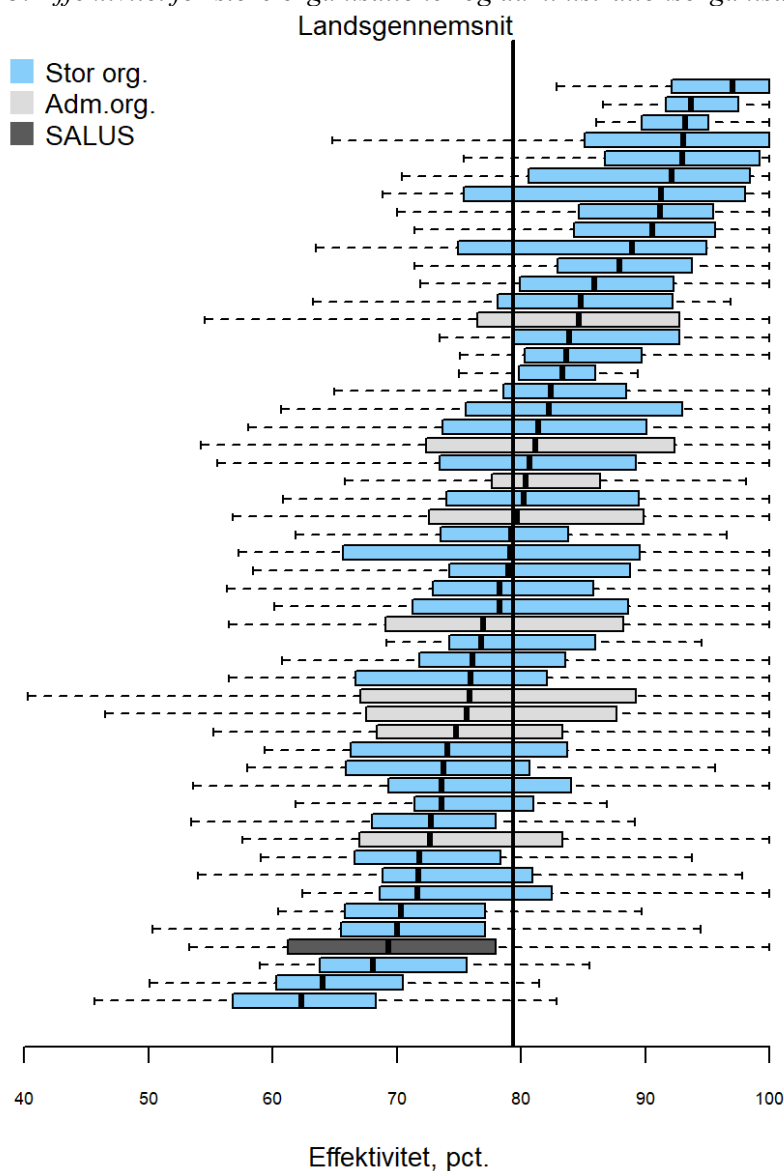
På de medtagne konti er det samlede besparelspotentiale for afdelingerne i forhold til regionens bedste praksis 49 mio. kr.

I aftalen om effektivisering af den almene boligsektor i 2021–2026 er det aftalt, at der skal være særligt fokus på afdelinger som vedvarende har haft en lav effektivitet. Der er 62 afdelinger i SALUS, der har været røde i de seneste tre regnskabsår; det er afdelinger i syv organisationer, nemlig i organisationerne 23, 76, 81, 103, 111, 395 og 552. I den tilhørende Excel-fil er i arkene "Effektivitet" og "Effektivitet org." vist hhv. hvilke afdelinger, det drejer sig om, og hvor mange

afdelinger, der er i de enkelte organisationer. Bemærk, antallet og listen af afdelinger kan desværre afvige en smule fra den rigtige liste i den almene styringsrapport.

Blandt de særligt røde afdelinger i SALUS er der afdelinger domineret af ældreboliger. Der er imidlertid flere typer af afdelinger med ældreboliger med forskelligt udgiftsbehov, og det er ikke muligt i analyserne at skelne mellem de forskellige typer. Nogle typer af ældreboligafdelinger har derfor sværere ved at være effektive sammenlignet med andre ældreboligafdelinger.

Figur 3: Effektivitet for store organisationer og administrationsorganisationer

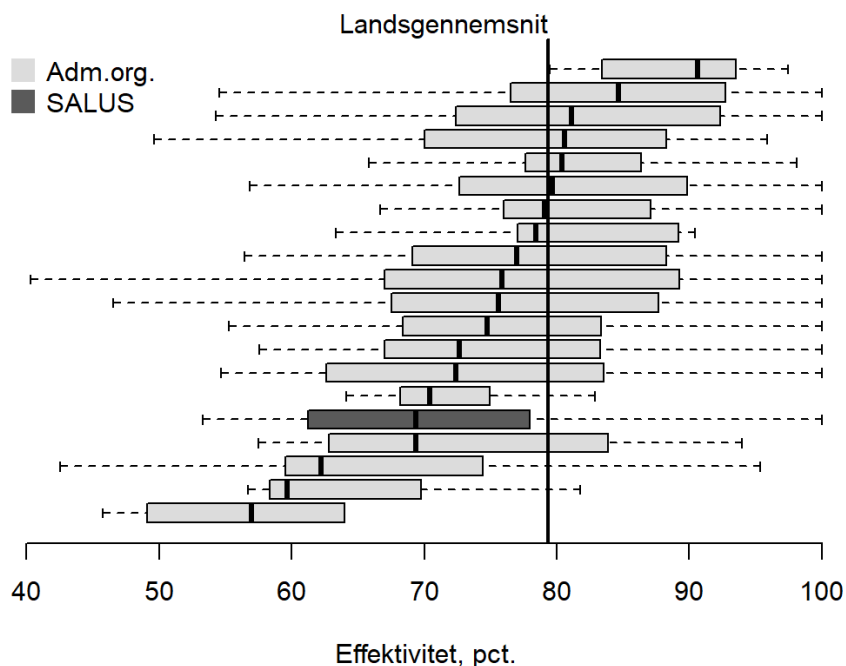


Figur 3 herover viser effektivitetsfordeling for organisationer og administrationsorganisationer med over 3.000 boliger og over 10 afdelinger. I figuren er SALUS fremhævet med en mørkere grå farve.

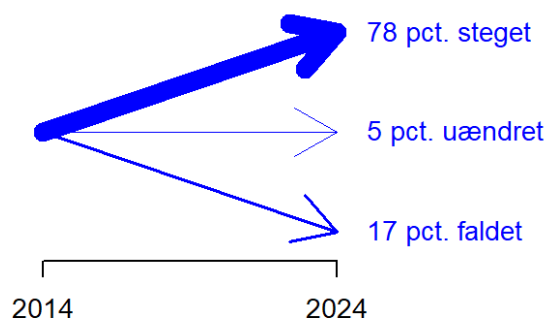
Hver organisation er repræsenteret ved en vandret streg, som strækker sig fra organisationens mindst effektive til mest effektive afdeling. Den blå vandrette boks viser effektivitetstal for den midterste halvdel af afdelingerne. Det ses, at der for næsten alle organisationer er stor forskel på afdelingernes effektivitetstal.

Figur 4 herunder viser effektivitetsfordeling for rene administrations-organisationer, som ikke hverken har egne organisationer eller afdelinger. I figuren er SALUS fremhævet med en mørkere grå farve. Administrations-organisationerne er af meget forskellig størrelse fra færre end ti afdelinger og mindre end 300 boliger til flere hundrede afdelinger med over 40.000 boliger.

Figur 4: Effektivitet for rene administrationsorganisationer



Figur 5: Udvikling i effektivitet siden 2014, afdelinger i SALUS



Figur 5 viser udvikling i effektivitetstal for afdelinger under SALUS. En opadgående pil indikerer stigning i effektivitet og en nedadgående det modsatte. Stig-

ning betyder, at en afdelings effektivitet er steget med over 1,5 pct. og fald indikerer, at en afdelings effektivitet er faldet med mere end 1,5 pct. Pilenes tykkelse er proportional med antal boliger i gruppen.

Det fremgår af figuren, at 78 pct. af afdelingerne har forbedret deres effektivitet. Dette betyder, at afdelingerne siden 2014 har mindsket deres udgifter eller holdt en stigningstakt, der er lavere end prisstigningen i perioden.

Hvis der er afdelinger, hvor der er sket en væsentlig ændring i antal boliger eller i antal kvm, er de ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udviklingen over tid, ligesom de heller ikke er medtaget i de følgende analyser.

Nedenstående tabel viser udviklingen på de benchmarkede driftskonti. Hver linje viser den procentvise stigning på den pågældende konto for de administrerede organisationer. Den fjerde sidste række "*Adm.org. 8026*" viser udgiftsstigningen siden 2014 på hver konto for afdelinger i SALUS som et samlet hele. Det ses, at udgifterne for SALUS's afdelinger er steget med 5 pct. fra 2014 til 2024 regnskaberne.

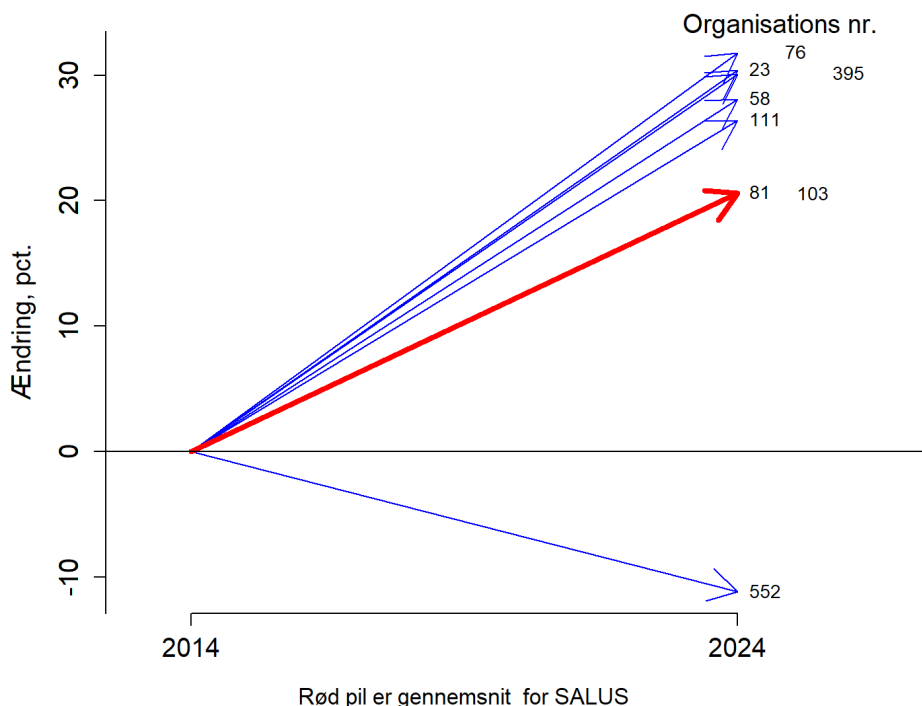
De sidste tre rækker viser udviklingen for hhv. alle familieafdelinger i Region Syddanmark under ét (*Alle*), udviklingen i bedste praksis afdelinger (*BP*) og udviklingen i det sammenvejede prisindeks, der er relevant for den enkelte konto (*Priser*).

Tabel 1: Udvikling i udgifter på konti siden 2014, pct.

Org.	Konto	109	110	111	112.1	114	115	117h	I alt
23		64	12	17	19	21	-73	-76	1
58		88	49	-42	-12	12	-36	-50	2
76		52	66	-21	-18	42	-78	-28	4
81		40	-11	-40	1	-5	5	24	2
103		88	-3	-40	12	25	4	-80	-5
111		37	-3	-6	12	14	-47	59	9
395		227	101	453	117	201	-30	-5	103
552		49	-32	-41	-1	56	-49	-3	-7
Adm.org. 8026		76	0	-31	12	27	-21	-48	5
Gns. regionen		54	15	-3	23	31	-44	-40	11
Bedste praksis		45	8	-8	28	30	-82	-68	0
Priser		26	39	21	24	24	31	35	26

Der er stor forskel på udviklingen mellem de enkelte konti og mellem de enkelte organisationers udgiftsudvikling. Yderlighederne går fra en organisation, hvor udgifterne er faldet med 7 pct., til en organisation, hvor de er steget med 103 pct. Data for de enkelte afdelinger og organisationer findes i tilhørende Excel fil, hhv. arket 'Udvikling afd.' og arket 'Udvikling org.'

Figur 6: Udvikling i effektivitet 2014-2024, organisationer i SALUS



Figur 6 viser, hvordan en organisations effektivitet har ændret sig fra 2014 til regnskaberne i 2024, når begge disse regnskaber sammenholdes med bedste praksis i 2014. En organisations effektivitet er beregnet som gennemsnit af dens afdelingers effektivitet.

Det fremgår af figuren, at der er stor forskel på organisationernes udvikling. De bedste har øget deres effektivitet med over 30 pct., mens andre er faldet med 11 pct. Den røde pil i figuren angiver SALUS's gennemsnitlige effektivitetsudvikling på 21 pct.

Der er enkelte organisationer, hvor udgifterne i alt er steget, og som alligevel bliver beskrevet som organisationer med stigende effektivitet. Der er ligeledes enkelte organisationer, hvor udgifterne i alt er faldet, og som alligevel bliver beskrevet som organisationer med faldende effektivitet. Det gælder for organisationerne 76, 111, 395 og 552. Det skyldes typisk, at der fra 2014 til 2024 er sket en markant ændring i organisationens udgiftsfordeling, fx at enkelte konti er faldet, mens andre er steget – det kan også skyldes en stor ændring i antal boliger.

I arket 'Forrige regnskab afd.' i den tilhørende Excel fil er vist udviklingen på de enkelte konti i forhold til det forrige regnskab; gennemsnit for de enkelte organisationer er vist i arket 'Forrige regnskab Org.'. Ligeses er i arket 'Udvikling siden 2014' og i arket 'Udvikling siden 2020' vist udviklingen siden hhv. 2014 og 2020.

Udgifter per bolig på konti, 2024.

Konti med 10 pct. højere udgifter end gennemsnit i regionen har rød baggrund og konto med 10 pct. lavere udgifter har grøn baggrund.

Gennemsnit af konti er vægtet med antal boliger og medtager kun afdelinger med en udgift på pågældende konti; derfor kan 'sum' afvige fra sum af konti.

I gennemsnit for region og bedste praksis indgår alene samme boligtyper (familie-, ungdoms- og ældreboliger) som er i SALUS

NB: Alle udgifter er opgjort per bolig (inkl. korrektion for meget erhverv). Navne på søjler som i arket Effektivitet ('sum' er summen af de viste konti).

org	orgnavn	afd	afdnavn	Eff	k109	k110	k111	k112_1	k114	k115	k117h	sum	boliger	botype	Erhv.lej	Korr.lej	Særlig rød
111	Aabenraa AndelsBF	1	Rugkobbøl - Fuglsang - Farversm	62,3	2.263	646	1.525	4.593	7.539	1.098	1.787	19.452	122	Fam	8		Særlig rød
111	Aabenraa AndelsBF	5	Farversmøllevvej 1-79	56,0	4.197	774	1.385	4.393	3.803	1.469	6.650	22.673	40	Fam	3		Særlig rød
111	Aabenraa AndelsBF	6	Kystvej 24-50	67,1	2.210	590	1.261	4.261	5.868	1.521	1.456	17.167	102	Fam	12	109,9	
111	Aabenraa AndelsBF	9	Tøndervej 107-137	62,8	2.386	699	1.041	4.450	6.975	757	1.579	17.886	95	Fam	7		
111	Aabenraa AndelsBF	10	Tøndervej 139-155	70,9	2.089	552	1.068	4.051	5.415	814	843	14.832	60	Fam	8	65,3	
111	Aabenraa AndelsBF	11	Farversmøllevvej og Sandved	58,7	2.885	574	1.153	4.559	8.956	1.697	2.333	22.157	60	Fam	6		Særlig rød
111	Aabenraa AndelsBF	12	Hesseldam 1-36	64,1	4.537	688	464	4.145	4.685	1.982	1.957	18.457	23	Fam	0		Særlig rød
111	Aabenraa AndelsBF	13	Rønholm, Hesselkær og Tjørneve	74,7	4.217	525	142	4.145	4.495	1.066	1.391	15.981	23	Fam	0		
111	Aabenraa AndelsBF	14	Sandved 9-29 og 26-64	68,5	2.508	589	676	4.283	7.625	1.365	2.234	19.281	95	Fam	10	101,6	
111	Aabenraa AndelsBF	15	Petersborg 29-55	71,3	2.234	573	828	4.296	6.130	911	1.995	16.966	126	Fam	3		
111	Aabenraa AndelsBF	16	Hjelmrode 2-96	57,0	4.171	1.133	470	4.490	6.860	2.215	3.333	22.672	48	Fam	4		Særlig rød
111	Aabenraa AndelsBF	17	Damms Teglgård 6-40	59,9	2.376	867	3.056	4.559	6.229	1.101	1.449	19.636	138	Fam	7		Særlig rød
111	Aabenraa AndelsBF	18	Hørgaard	73,8	4.296	519	960	4.250	4.490	1.593	2.463	18.572	149	Fam	4		
111	Aabenraa AndelsBF	19	Slotsgade 36	68,8	2.481	184	5.257	4.145	4.012	10.318	1.393	27.789	28	Ung	0		
111	Aabenraa AndelsBF	20	Frueløkke - Aabenraa	76,2	3.100	473	772	4.145	4.919	1.223	1.515	16.147	132	Fam	0		
111	Aabenraa AndelsBF	21	Bybakken 1-18	73,1	3.127	462	333	4.145	6.681	1.035	1.708	17.490	24	Fam	0		
111	Aabenraa AndelsBF	23	Karpedam 2a og 2c	65,1	2.105	889	1.290	4.421	5.233	1.086	2.667	17.691	15	Fam	0		Særlig rød
111	Aabenraa AndelsBF	25	Søndergade og Sønderport	69,6	2.250	465	1.430	4.145	3.853	1.480	1.480	15.103	55	Fam	0		
111	Aabenraa AndelsBF	27	Byvænget 1-2-3	72,5	3.903	394	2.624	4.145	4.884	749	2.500	19.199	18	Old	0		
111	Aabenraa AndelsBF	28	Sandved 31a - 39b	79,5	3.917	196	9.596	4.145	3.443	507	824	22.626	17	Ung	0		
111	Aabenraa AndelsBF	32	Petersborg 57-107	80,7	2.050	311	1.857	4.145	4.000	366	1.154	13.882	26	Fam	0		

Punkt 2.2: Scorekort

1. Scorekort oversigt AAAB 2025 - bilag

Scorekort afdelingernes aktuelle byggetekniske og økonomiske tilstand
Aabenraa Andelsboligforening 2025

Afd. nr.	Type	Beliggende	Antal Lejemål	Antal m2	Opført år	Vægtet sammen-vejning i % bygning	Vægtet sammen-vejning i % henlæg-gelser	Vægtet sammen-vejning i % afdelingen	Energi klasse	Bemærkninger	Tag	Facader	Vinduer	Badev.	Køkkener	Instal.
1	E	Rugkobbøl 2-24 m.fl	115	11.985	1944	83,75	8,86	92,61	C + D	Resterende vinduer på 1. og 2. sal samt indgangsdøre udskiftet i 2024/2025 Rugkobbøl 1-3 skal gennemgå en stor renovering indenfor de næste år	10	7	10	10	8	8
5	R	Farversmøllevej 1-79	40	4.000	1945	71,67	7,17	78,84	C	Har fået nyt tag i 2020, rørinstallation trænger til udskiftning, bør ske indenfor de næste 5 år	10	8	9	4	4	3
6	E	Kystvej 24-48,50	102	8.859	1948	51,25	1,47	52,72	D + E	19 stk. tagvinduer udskiftet 2025. Større renovering af boligerne forventes udført i 2030	7	6	4	5	4	4
9	E	Tøndervej 107-137	95	8.233	1949	58,75	4,96	63,71	D	Ny vand, varme og afløb instal. I boligerne bør udføres indenfor de næste 3 år. Køkkener kan evt. udskiftes samtidig.	8	6	5	5	4	4
10	E	Tøndervej 130-155	60	4.804	1959	53,75	5,12	58,87	D	rør og afløb installation og køkkener trænger til udskiftning	10	6	5	5	4	4
11	E	Farversmøllevej 28-36 m.fl	58	4.881	1956	50,00	1,20	51,20	D + E	installationer bør udskiftes indenfor de kommende 3-5 år	7	6	5	4	4	5
12	R	Hesseldam 1-9,2-36	23	1.658	1953	71,67	11,90	83,57	D	istandsættelse ved fraflytning medfører store udgifter for afdelingen, især fjernelse af ulovligt opførte småbygninger er en stor post	10	6	10	7	4	4
13	R	Rønholm 1-9 m.fl	23	1.741	1953	54,17	14,38	68,55	D	varme og varmt vands instal. Bør skiftes inden for de kommende 5 år, store udgifter forventes til lovliggørelse af opførte småbygninger , sætningsskader på flere huse	8	6	9	7	4	3
14	R/E	Sandved 9-29,26-64	95	7.758	1963	58,75	2,91	61,66	D + E	En stor del af køkkenerne trænger til udskiftning, facader skal udbedres indenfor de kommende 3-5 år	10	7	4	4	4	4
15	R/E	Petersborg 29-55,57-107	152	9.504	1964	66,25	2,66	68,91	D	Parkeringsarealet trænger til en totalrenovering og de fleste køkkener bør skiftes	10	5	5	8	4	7
16	R	Hjelmrode 2-96	48	6.240	1970	82,08	3,89	85,97	B	el-instal. og kloak bør renoveres indenfor de kommende år	10	10	10	5	8	5
17	E	Damms Teglgård 6-40	138	13.008	1971	70,42	1,20	71,62	C	kældervinduer og døre udskiftet i 2024	6	7	6	10	10	8
18	R	Hørgård 27-327	149	12.211	1978	27,08	1,33	28,41	C	afdelingen skal gennemgå en stor renovering inden for de kommende år	2	4	2	2	3	4
19	R	Bybakken 1-15,2-18	24	1.836	1986	54,17	7,62	61,79	B	Vinduer og døre samt træværk på kviste vil blive udskiftet i 2025	5	6	3	6	4	8
20	R	Frueløkke 184-320	132	9.895	1987	48,33	1,25	49,58	B + C + D	Vinduer i karnapper er i meget dårlig stand og udskiftes løbende. Fuger omkring vinduer og døre udskiftes 2024 etape 1, tage udskiftes indenfor 5 år	3	7	5	5	3	6
21	R	Karpedam 2A,2C	15	1.836	1990	73,33	12,53	85,86	B + C + D	køkkener udskiftes efter behov. Ingen større vedligeholdelsesopgaver de kommende år.	4	7	5	5	4	7
24	E	Slotsgade 36A-36E	28	942	1993	69,58	12,05	81,63	B	facader malet 2024 vinduer i indgangspartier skiftet i 2024, vinduer i boligerne udskiftes i 2025	8	7	6	7	6	8
25	E	Søndergade 24A-24E m.fl	54	4.113	1995	69,17	1,66	70,83	B + C	Maling af facader og udskiftning af vinduer og døre på Søndergade 24 udføres i 2025	8	5	3	6	5	8
27	R	Byvænget 1A-3K	18	1.139	1997	74,58	6,83	81,41	B + C	ingen større vedligeholdelsesopgaver de kommende år	10	7	7	7	5	7
28	R	Sandved 31A-39B	17	559	1996	65,00	4,08	69,08	C	tage bør udskiftes indenfor 5-7 år, køkkener ombygges og moderniseret ved fraflytning	6	7	7	8	5	8
31	R	Petersborg 29-55	26	1.222	2004	87,50	4,10	91,60	C	indgangsdøre og kælderdøre males 2025	10	10	8	9	7	8

Punkt 2.3: Godkendelse af årshjul 1. halvår 2026

1. Årshjul 1. halvår 2026 til godkendelse - bilag

ÅRSHJUL 2026 FOR AAAB

Godkendt på bestyrelsesmødet den XX.XX.2025

24. FEBRUAR	XX. APRIL	12. MAJ	26. maj	26. maj	JUNI
	Fælles seminar		Generalforsamling kl. 19 - Guldbjergparken	Konstituerende møde efter generalforsamlingen	Markvandring xx.xx.
Hvert år - februar mødet: 1. Organisation 1. Godkendelse af referat 1.1 Revisionsprotokol 2. Bestyrelsesanliggender 2.1 Bestyrelseshonorar (BEB) 2.2 Godkendelse dagsorden generalforsamling 2.3 Afdelingsmøder dagsorden/oversigt (NIFR)(BIA) 2.4 Investeringsaftale/PM aftaler (VIV) 2.5 Bestyrelsesevaluering (ulige år) lukket punkt 2.6 Etisk spørgeskema (ulige år) lukket punkt 2.7 Afdelingsbestyrelsesseminar: - Invitation til godkendelse - Næste års dato fastsættes 2.8 Indbetaling arbejdskapitalen (kommende år)(bilag VIV) 3. Foreningsanliggender 3.1 SALUS Referat SALUS bestyrelsesmøde – lukket punkt 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen 3.5 Bordet rundt 3.6 Kontaktudvalg Aabenraa: - Dato/sted næste møde - Referat fra sidste møde 4. Nybyggeri – lukket punkt 2. Økonomi 1. Budgetkontrol (finansmodul) 2. Reservations trækingsmidler 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 Arbejdsmiljøudvalg 2.2 APV sikkerhedsrundgang (NIFR) 2.3 Samarbejdsudvalg 2.4 HSU 3. Håndværkergården 3.1 Administrationen 3.2 Forretningsudvalg 5. Øvrige orienteringssager 1. Bestyrelsesrapport (BolidBi) 2. SALUS Nyt 3. Kursusudvalg 4. BL informerer 5. LBF orienterer 6. 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 Godkendelse af årsberetning 2.2 Godkendelse af budget HF (LIJ) 2.3 Godkendelse af årshjul 2. halvår 3. Foreningsanliggender 3.1 SALUS Referat SALUS bestyrelsesmøde – lukket punkt 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen 3.5 Bordet rundt 3.6 Kontaktudvalg Aabenraa: - Dato/sted næste møde - Referat fra sidste møde 3.7 Evaluering afdelingsbestyrelsesseminar AAAB/KB 4. Nybyggeri – lukket punkt 2. Økonomi 1. Budgetkontrol (finansmodul) 3. Afdelingerne 1. Status byggesager 2. Beboeranliggender– lukket punkt 2.1 Beboerklagesager 3. Afdelingsanliggender 3.1 Program markvandring i afd. uden afd. bestyrelse (NIFR) 4. Personaleorientering – lukket punkt 1. Administration 1.1 Arbejdsmiljøudvalg 1.2 Samarbejdsudvalg 2. Ejendomsfunktionærer 2.1 Arbejdsmiljøudvalg 2.2 Samarbejdsudvalg 2.3 HSU 3. Håndværkergården 3.1 Administrationen 3.2 Forretningsudvalg 5. Øvrige orienteringssager 1. Bestyrelsesrapport (BolidBi) 2. SALUS Nyt 3. Kursusudvalg 4. BL informerer 5. 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	Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

<https://salusboligdk.sharepoint.com/sites/Sekretariat/Delte dokumenter/11 AAAB/2026/Bestyrelsen/Årshjul/Årshjul 2026 - AAAB - 1. halvår godkendt xx.xx.xxxx - skal rettes til.docx>

Punkt 2.4: Indstilling motionsarrangement

1. Ifølge referatet fra bestyrelsesmødet den 18. september 2025 ønskes denne indstilling taget med på dagsordenen igen - bilag



Indstilling til Hovedbestyrelsen, Aabenraa Andelsboligforening.

Vedr. Motionsarrangement

For at styrke sammenholdet og fremme den sunde og aktive livsstil blandt afdelingsbestyrelsesmedlemmerne, foreslås det, at der gives mulighed for, at disse kan deltage sammen i et lokalt motionsarrangement, valgt af hovedbestyrelsen.

Der foreslås, at hovedbestyrelsen finansierer deltagergebyret.

Formålet er at styrke fællesskabet og samarbejdet blandt bestyrelsesmedlemmerne, skabe mulighed for at netværke og opbygge relationer i et uformelt miljø samt fremme en positiv og inkluderende kultur i bestyrelsen. Derudover er dette initiativ også et led ind i bestyrelsens strategi og ambition om, at tage et socialt ansvar og værne om fællesskabet ved bl.a. at tilbyde sundhedsfremmende indsatser og aktiviteter.

Undertegnede indstiller derfor til, at bestyrelsen beslutter, hvorvidt de ønsker at opfordre afdelingsbestyrelserne til at deltage i et lokalt motionsarrangement og evt. hvilket.

Eksempler på lokale motionsaktiviteter:

- Fladhøj Idrætsfestival - Fladhøj Idrætscenter, 6230 Rødekro – D. 20. aug. – Pris: Gratis
Læs mere på kultunaut.dk
- Vandring i Franciska Clausens fodspor – Brundlund Slot 1, 6200 Aabenraa – D. 20. aug. – Pris: 75 kr.
Læs mere på kultunaut.dk
- Nytårsgåtur rundt om Niehuus Sø – Østergade 50, 6330 Padborg – D. 4. jan. 2026 – Pris: Gratis
Læs mere på kultunaut.dk
- DHL Stafetten Sønderjylland 2025 – Aabenraa Stadion, 6200 Aabenraa – D. 27. aug. – Pris pr. hold for 5x5 km. stafet/walk: 915 kr. + gebyr.
- Aabenraa BjergMarathon – Storetorv, 6200 Aabenraa – D. 20. juni 2026 – Pris afhænger af distance og hvornår man tilmelder sig. 1/1 marathon frem til den første: 355 kr. + gebyr.
Læs mere/følg med på finishers.com, sportstiming.dk, bjergmarathon.dk

Venlig hilsen

Salus Boligadministration a.m.b.a.

Martine Greve Justesen

Vicedirektør



Aabenraa Andelsboligforening
Humlehaven 4
6200 Aabenraa
Tlf: 73 45 65 50
Mail: aab.tekn@salus-bolig.dk



Egevej 9

6200 Aabenraa

Tlf. 73 45 65 00

Mail: salus@salus-bolig.dk

Punkt 2.5: Indstilling totalrenovering afd. 18

1. Indstilling vedr. total renovering i afd. 18 - bilag

Indstilling til hovedbestyrelsen – Aabenraa Andelsboligforening

Vedrørende: Godkendelse af totalrenovering i afdeling 18 – Hørgård, Aabenraa

Baggrund

Der blev den 2. oktober 2025 afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde for afdeling 18, Hørgård, med deltagelse af 92 husstande samt repræsentanter fra organisationsbestyrelsen, Salus Boligadministration og Aabenraa Andelsboligforening. Formålet med mødet var at behandle forslaget om **totalrenovering af afdelingens boliger**, jf. indkaldelse af 18. september 2025.

Projektchef Brian Skou Juhler Larsen og byggekoordinator Lars Kirch Jensen gennemgik projektets økonomi, tidsplan og forløb. Der blev fremlagt økonomiske beregninger og konsekvensberegninger vedrørende huslejen.

Hver husstand fik udleveret 2 stemmesedler og forslaget blev vedtaget med 136 stemmer.

Projektets hovedindhold

- Alle eksisterende boliger i afdelingen rives ned og genopføres på samme byggefelt.
- Projektets samlede **anlægsudgift udgør 309.169.851 kr.**

Opretning	111.503.800,00
Tilgængelighed	579.649,00
Modernisering	81.639.810,00
Vedligeholdelse	104.271.592,00
Heraf nødvendige udstøttede arbejder	78.853.325,00
Genhusning	7.450.000,00
Lejetab	3.725.000,00
Samlet sum	309.169.851,00

- **Finansiering** foreslås som følger:

Anlægsøkonomien finansieres således:	
Tilskud egentrækningsret	10.000.000,00
Egne henlæggelser	5.500.000,00
Støttet realkreditlån	123.258.449,00
Ustøttet realkreditlån	170.411.402,00
	309.169.851,00

- Der indarbejdes løbende tilskud og driftslån fra dispositionsfonden samt fritagelse for indbetaling til dispositionfonden, med henblik på at nedbringe den fremtidige husleje.

- Derudover er der givet tilsagn fra Landsbyggefonden til et driftslån på 6.717.000 kr./år. I 15 år. Boligorganisationens eget bidrag ydes over en 30-årig periode og er fastsat til 353.000 kr./år.
I år 16 fortsætter boligorganisationens eget bidrag, og det forudsættes at boligorganisationen overtager fondens andel, således at boligorganisationen herefter yder den fulde driftsstøtte til afdelingen, og samtidig påbegynder tilbagebetaling af driftslånsudbetalingerne til Landsbyggefonden.

Økonomiske konsekvenser for beboerne

	Årlig ydelse t.kr.
Støttet realkreditlån H.: 123.258.449,00	4.437,00
Ustøttet realkreditlån H.: 170.411.402,00	9.713,43
Årlig besparelse drift	- 200,00
Driftslåns LBF jf. finansieringsskitse	- 6.717,00
Løbende tilskud disp.fond jf. finansieringsskitse	- 353,00
Fritagelse dispositionsfond udartmortiserede ydelser	- 1.406,00
Løbende tilskud disp.fond/regulering Manko	- 1.725,00
	3.749,43

- Nuværende gennemsnitlig husleje: 793 kr./m²/år
- Forventet husleje efter renovering: 1.100 kr./m²/år
- Forhøjelse: 307 kr./m²/år svarende til **38,72 %**

Indstilling

Administrationen indstiller hermed til hovedbestyrelsen i Aabenraa Andelsboligforening, at:

- Den af beboerne godkendte helhedsplan for totalrenovering af afdeling 18, Hørgård **godkendes.**
- Finansieringsplanen som fremlagt tiltrædes.** Dette indebærer optagelse af realkreditlån samt eventuelle hertil hørende garantier:
 - Støttet realkreditlån (LBF): **123.258.449 kr.**
 - Ustøttet realkreditlån: **170.411.402 kr.**
- Brug af egen trækingsret: **10.000.000 kr.**
- Hovedbestyrelsen **godkender anvendelsen af dispositionsfonden** som følger:
 - Afdelingens egenbetaling af driftslån, fra dispositionsfonden: **353.000 kr. pr. år**
 - Fritagelse for indbetaling til dispositionsfonden: **1.406.197 kr. pr. år**
 - Løbende tilskud fra dispositionsfonden: **1.725.414 kr. pr. år**

Punkt 2.6: Indstilling forhøjelse hovedstol

1. Indstilling vedr. forhøjelse af hovedstol på realkreditlån afd. 19 - bilag

Indstilling til Hovedbestyrelsen i Aabenraa Andelsboligforening

Vedrørende: Forhøjelse af hovedstolen på realkreditlån i forbindelse med udskiftning af vinduer, hoveddøre samt ovenlysvinduer i afdeling 19.

Baggrund:

I forbindelse med det igangværende projekt omkring udskiftning af vinduer og hoveddøre i afdeling 19, som blev godkendt i juli 2025, blev udskiftning af ovenlysvinduer ikke medtaget i den oprindelige beregning. Ovenlysvinduerne er imidlertid utætte og bør udskiftes i forbindelse med det igangværende projekt for at sikre en samlet og effektiv gennemførelse.

Udgiften til udskiftning af ovenlysvinduer udgør ca. 1 mio. kr., hvilket nødvendiggør en justering af den eksisterende finansiering. Den nuværende låneoptagelse er et 20-årigt realkreditlån med en hovedstol på **1.034.000 kr.** For at sikre en mere hensigtsmæssig finansieringsstruktur foreslås det, at lånet omlægges til et **30-årigt realkreditlån** med en hovedstol på **1.460.000 kr.**

Begrundelse for ændringen:

- Den forlængede løbetid vurderes som hensigtsmæssig, da de nye vinduer har en forventet levetid på over 30 år
- Ændringen medfører **ingen huslejestigning** for beboerne.
- Den resterende udgift til ovenlysvinduer, anslået til ca. **400.000 kr.**, foreslås finansieret via afdelingens henlæggelser.

Indstilling:

Det indstilles, at hovedbestyrelsen godkender:

At det nuværende godkendte 20-årig realkreditlån på 1.034.000 kr. ændres til 30-årigt lån med en hovedstol på 1.460.000 kr.

Dato: 13. Oktober 2025

Udarbejdet af: Amalie Rahbek Rasmussen, Controller – Salus Boligadministration

Punkt 3.1.: SALUS

1. Næste SALUS bestyrelsesmøde: torsdag den 11. december 2025

Punkt 3.2.: 8. kreds

Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

Punkt 3.4: Kommunen

Punkt 3.5: Bordet rundt

Punkt 3.6: Kontaktudvalg Aabenraa

1. Kontaktudvalg Aabenraa:

Næste møde: mandag den 9. marts 2026

Punkt 5: Økonomi

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

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager

1. Oversigt over byggesager i AAAB - bilag

Oversigt byggesager



Forening	Afd	Adresse	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektansvarlig
Aabenraa Andelsboligforening	1	Rugkobbøl, Fuglsang, Farversmøllevej		Renovering af gl. afd. 7	Der skal laves konsekvensberegning med tilskud fra Realdania (20250626) Afventer godkendelse ved Realdania, LAJE kigger på økonomi (20250821) Der er møde d. 12.09.2025 ang. Økonomi (20250904) Økonomi er afklaret, afventer Realdania (20250918) Afklaringsmøde med rådgiver d. 13.10.2025 (20251002)		
Aabenraa Andelsboligforening	6	Kystvej		Helhedsplan	Rådgiver er ved at projeltafklare (20230615) Afventer revideret budget fra rådgiver (20230907) Møde med rådgiver uge 40 (20231005) Miljøgennemgang uge 43 (20231019). Der er afdelingsbestyrelsesmøde d. 16. november (20231116) Møde d.d. omkring afklaring af helhedsplan (20240125) Der er bestyrelsesmøde d. 22 feb. 2024. Projektet gennemgås med afdelingen i april 2024 (20240418) Rådgiver laver et oplæg til helhedsplan (20240711) Der skal oprettes en sag ved LBF (20241003) der er besigtigelse med rådgiver d. 4/11-2024 (20241114) Oplæg fra rådgiver er kommet der arbejdes videre med helhedsplanen. Sagen er oprettet på Driftstøtte ved LBF (20250206) Rådgiver i gang med at udarbejde materiale (20250515) Forventer materiale fra rådgiver 1.7.2025 (20250626) Der er besigtigelse med LBF d. 9.9.2025 (20250904) Positivt møde med LBF, afventer referat for videre forløb af undersøgelser (20251002)	HEA	LAJE
Aabenraa Andelsboligforening	13, Hesselkær 4	Rønholm, Hesselkær, Tjørnevej		Fundament	Undersøgelse af fundament. Sendes til Byggeskadefonden. Økonomi gennemgås (20231116) Der skal undersøges med LBF - Lars tager kontakt (20240208) Driftstøtteansøgning er sendt. Der skal laves ny geoteknisk undersøgelse med henblik på pris for udbedring af skaderne (20240613). Det videreforløb afklares efter sommerferien, LBF rykkes for svar (20240822) Afventer LBF (20250206) der er besigtigelse d. 8/4-25 (20250403) Der skal udarbejdes til rapport på hvilke omgang der er af skader i afdelingen (20250515) Afventer rapport fra Rambøll (20250626) Der er møde med rådgiver d. 22.8.2025 ifht. udfyldelse af skema A (20250821) Afventer skema A fra Rambøll (20251002)	AMRA	LAJE

Aabenraa Andelsboligforening	18 Hørgaard 27-327	Hørgaard	x	Renoveringssag tag, vinduer, bad og installationer	(Tilsagn er modtaget fra LBF. HB har nedsat byggeudvalg. Der er motaget oplæg fra rådgiver, som skal gennemgås. Herefter skal der udarbejdes budgetskema til LBF. Der er rettet henvendelse til LBF for tilpasning af projektet til nedrenovering til sokkel, og genopførelse. revideret budgetark er sendt til LBF, og afventer deres tilbagemelding. LBF rykkes for svar. Der skal udarbejdes orienteringsskrivelse t. Tom Wienke, Aabenraa Kommune. Revideret budgetark er godkendt ved LBF afventer finansieringsskitse. 3 løsninger er til afstemning ved det ordinære afd. mødet den 26. aug. 2021. Der har været afholdt møde med LBF og eventuelle tilskudsmuligheder, det blev aftalt at der udarbejdes et revideret budgetark i samarbejde med Rambøll. Rambøll er i gang med yderligere supplerende undersøgelser. Møde med Rambøll for afklaring af landsbyggefondens forventninger til et revideret budgetark. Der afholdes møde med rådgiver ultimo maj 2022 - herefter udarbejdes revideret budget og LBF kontaktes.) Der udbedres i forbindelse fraflytning inden for friværdien ca. mio.kroner 32%. Møde med rådgiver 5.11.2022. Rådgiver er rykket 20230126. Ved gennemgang af en fraflytningslejlighed er det konstateret at der er byggeskader, sagen skal revurderes med henblik på at få udarbejdet en byggeskadesag. Tilbagemelding fra rådgiver uge 19. Forventer en totalrenovering (052023). Status sendes til LBF om at sagen fortsat er "åben" ved os (BSJL) (20230615) LAJE har afklaringsmøde med rådgiver forventeligt i uge 37 (20230907). Den 16. November er der møde med bestyrelsen og der er indkaldt til møde med rådgiver d. 28. november (20231019) Der har været afholdt møde med LBF, som kom med forslag omkring differentiering af renoveringen - dette kigges der på med rådgiver (20240418) Økonomi revideres med yderligere tilskud fra dispositionsfonden (20240711) Rambøll kommer med nyt forslag til renoveringen. (20241003) Møde med Rambøll vedr. besparelser d. 15/11.2024 (20241114) TA undersøger alternativ løsning. Afventer møde med LBF (20250206) LBF er rykket for svar (20250403) Budgetarket skal opdateres (20250515) Kuben opdatere økonomi og tager kontakt til LBF. Møde vedr. sagen i afd. best. 12.06.2025. Afventer Kuben (20250626) Der har været møde med LBF for afklaring af økonomi, vi afventer finansieringsskitse (Nicolai Muhs rykker i næste uge). Der er informationsmøde med afdelingen d.d. Der er møde med kommunen d.d. angående den kommunale sagsgang(20250821) Kommunen har bedt om tal på husleje, AMRA tager kontakt til Nicolai Muhs angående beregning. Der skal indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde (20250904) Husleje er beregnet - sendes til kommunen d.d., der har været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen d. 17.09.2025 hvor der var positiv stemning. Der er	HEA	
Aabenraa Andelsboligforening	19	Bybakken (Stubbæk)		Vinduer, døre og kviste	Afventer priser fra håndværker. Sendes til godkendelse ved HB og kommunen (20250626) Godkendt ved kommunen og arbejdet starter i næste uge (20250821) Er opstartet (20250904) kører planmæssigt (20251002)		
Aabenraa Andelsboligforening	24	Slotsgade		Vinduer og maling af facader	Afventer priser fra håndværker.Sendes til godkendelse ved HB (20250626) Godkendt ved kommunen og er i gang forventes færdig i uge 40 (20250821) Kører planmæssigt (20251002)		
Aabenraa Andelsboligforening	25	Søndergade, Sønderport		Vinduer	Afventer priser fra håndværker. Sendes til godkendelse ved HB (20250626) Godkendt ved kommunen og er i gang forventes færdig i uge 47 (20250821) Kører planmæssigt (20251002)		

Aabenraa Andelsboligforening	32 Guldbjergparken	Præsteskoven		Opførelse af 15 rækkehuse (Guldbjergparkens børnehave/festsal) Seniorbofællesskab med 25 boliger med fælleshus	Ca. 14-16 rækkehuse. Kontakt t. kommunen primo 2021 i forhold til støtte og lokalplansarbejde. Jimmy har været til møde med kommunen, hvor den skulle vendes i et politiske bagland. Vi vil høre nærmere i løbet af 2022. Opfølgning i forhold til kommunen (JP 202202). Tom Wienke tager den med til politikerne igen 20230323. Intet nyt 20230615. har ahft møde med Kommunen der mener at senior bofællesskab måske kunne være en løsning. Der undersøges mulighed for opførelses af et seniorbofællesskab. Intet nyt (20241003) Afventer svar fra kommunen og derefter KB og AAAB HB (20241114) møde med kommunen d. 6/1-25 vedrørende præsentation af projekt (20241219) Afgives høringssvar til kommuneplan (20250206) Høringsvar er afgivet (20250403) Der er infomøde for kommende beboer d. 19. 5.2025. Forventes kommunal behandlet 17. juni 2025 (20250612) Grundkapital er godkendt af kommunen (20250626) Afventer møde med kommunen ifht. lokalplan MGJU rykker herfor (20250821) Der møde med byggeudvalget d. 9.9.2025 og der møde med kommunen d. 16.9.2025 ifht. indsendelse af skema A (20250904) Byggeudvalget inviteres til endnu et møde d. 9.10.2025, og der skal afklares økonomi med rådgiver ifht til undersøgelser (20250918) Kommunen er rykket (20251002) Der afholdes møde med arbejdsgruppen 9.10.2025 (20251002)	AMRA	
Aabenraa Andelsboligforening/ Kolstrup	0	Humlehaven		Renovering af Humlehaven	Afklaring forventes efter sommerferien (20240711) Tag er rengjort og gennemgået for utætheder. (20240822) Udsat til marts 2025 efter aftale med Herse. (20250206) LAJE snakker med Herse (20250403) Der skal indkaldes til nyt møde med Herse (20250515) Vores advokat har sendt et brev til Herse (20250626) LAJE rykker Herse i næste uge, med varsling om igangsættelse af arbejdet. Der skal laves syn-og-skønsrapport inden arbejdet igangsættes (20250821) Der er lavet skriv til Herse ang. igangsættelse af arbejdet - advokat samt syn- og skøn igangsættes. LAJE tager kontakt til håndværkerne mht. tidsplans (20251002)		

Punkt 6.3: Afdelingsanliggender

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

1. Bestyrelsesrapport - bilag

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 11

Økonomisk overblik

Selskab 11

Periode: 1. januar 2025 - 30. september 2025

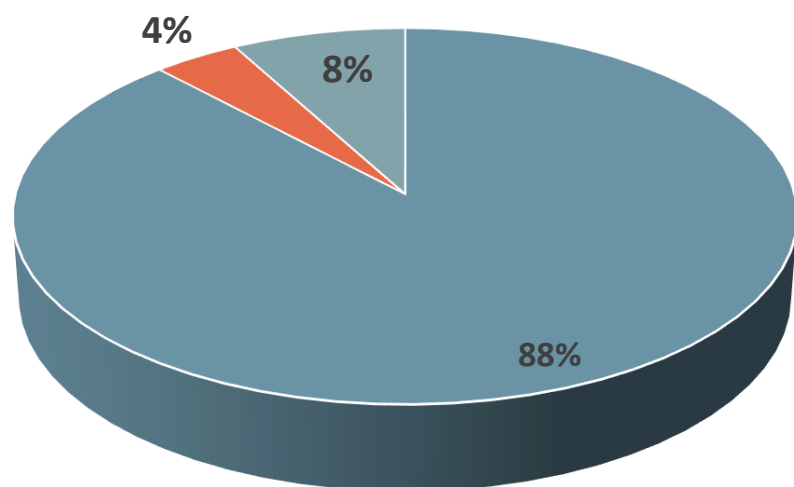


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	32.793	65.250	-32.457	84.576
Mødeudgifter, 502	131.955	149.985	-18.030	198.329
Personaleudgifter, 511	1.748.271	1.524.222	224.049	2.049.165
Forretningsførelse, 512	2.464.102	2.464.119	-17	3.140.405
Kontorholdsudgifter, 513	408.783	381.098	27.685	524.076
Kontorlokaleudgifter, 514	215.104	189.000	26.104	252.435
Afskrivning driftsmidler, 515	24.931	25.000	-69	24.931
Særlige aktiviteter, 516	0	7.497	-7.497	26.518
Revision, 521	0	0	0	137.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	0	3.000	-3.000	5.404.559
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	11.817.490	12.418.500	-601.010	16.675.672
Ekstraordinære udgifter, 541	470.757	0	470.757	3.923.326
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	17.314.185	17.227.671	86.514	32.440.993
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	4.872.975	4.872.975	0	6.119.805
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	18.000	18.000	0	25.376
Renteindtægter, 603	274.683	3.000	271.683	5.317.196
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	11.817.490	12.418.500	-601.010	16.675.672
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	399.619	0	399.619	3.917.232
Årets underskud	0	0	0	385.711
Samlede indtægter	17.382.767	17.312.475	70.292	32.440.993
Resultat	-68.582	-84.804	16.222	0
Balance	17.314.185	17.227.671	86.514	32.440.993

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



■ 1 Almindelig bolig ■ 3 Erhverv ■ 8 Ungdomsbolig

TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	22
3	Erhverv	1
8	Ungdomsbolig	2
Hovedtotal		25

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
11	Almindelig bolig	3
	Erhverv	1
	Ungdomsbolig	1
11 Total		5

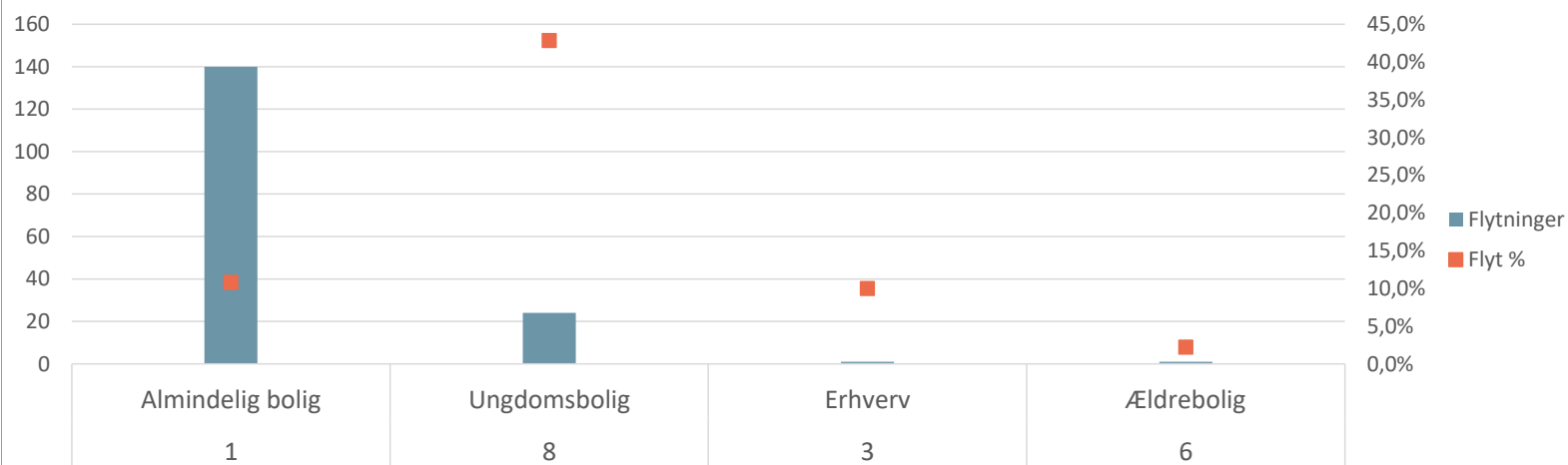
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
18	Almindelig bolig	1
14	Almindelig bolig	1
25	Almindelig bolig	1
1	Erhverv	1
28	Ungdomsbolig	1
Hovedtotal		5

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	140	10,8%
Ungdomsbolig	24	42,9%
Erhverv	1	10,0%
Ældrebolig	1	2,2%
	166	11,8%

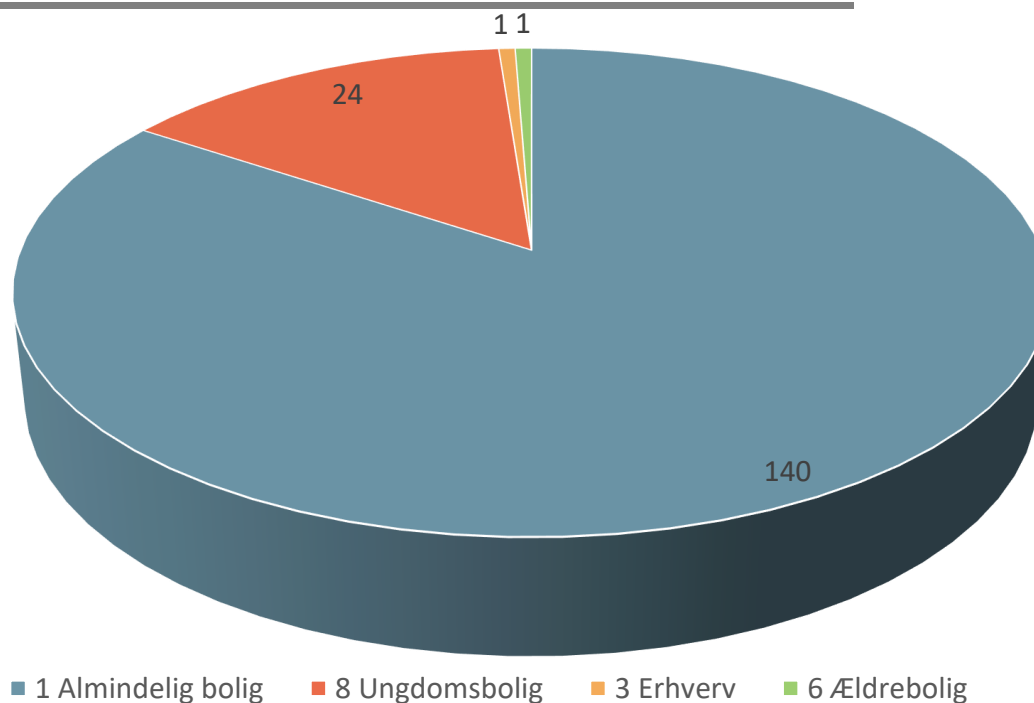
Der har i perioden været 166 flytninger svarende til 11,8%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	140	1295	10,8%
1	5	33	15,2%
2	55	380	14,5%
3	52	522	10,0%
4	22	250	8,8%
5	6	110	5,5%
Ungdomsbolig	24	56	42,9%
1	16	33	48,5%
2	8	23	34,8%
Erhverv	1	10	10,0%
0	0	4	0,0%
1	1	3	33,3%
2	0	1	0,0%
3	0	1	0,0%
4	0	1	0,0%
Ældrebolig	1	45	2,2%
1	0	5	0,0%
2	1	40	2,5%
	166	1406	11,8%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

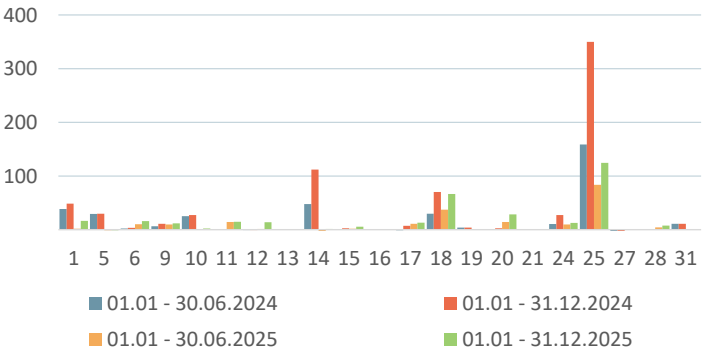
Afdeling	Flytninger
1	14
5	1
6	11
9	13
10	6
11	8
12	6
14	5
15	16
16	3
17	11
18	14
19	1
20	21
21	2
24	11
25	7
28	11
31	5
Hovedtotal	166

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

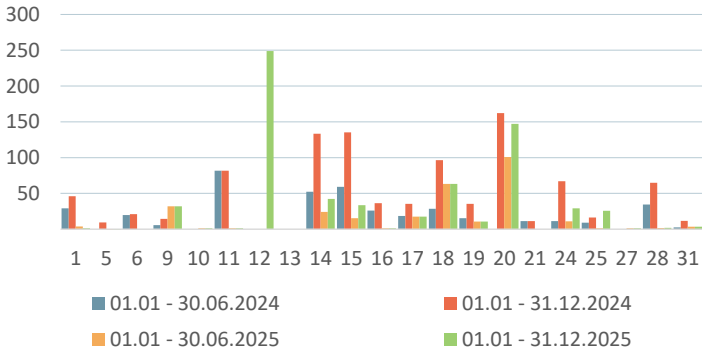
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1	38.475	48.681	1.926	16.405
5	29.117	29.567	-1.285	-1.135
6	2.040	3.240	10.244	15.855
9	6.189	11.114	9.763	11.763
10	24.968	27.068	738	2.138
11		400	14.087	14.687
12	-741	-741	1.180	13.768
13				
14	47.470	112.124	-9.993	1.223
15	344	2.444	1.700	5.720
16				
17	-1.031	7.083	11.125	12.825
18	29.603	70.095	37.094	66.474
19	3.664	3.764		
20	67	2.593	14.427	28.557
21	-269	-269		
24	10.324	27.324	9.840	12.688
25	158.513	349.918	83.520	124.331
27	-6.718	-9.690	-92	-92
28			4.388	7.499
31	10.858	10.753	124	124
	352.872	695.468	188.785	332.829

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1	29.206	46.175	3.875	1.179
5		9.564	-753	-753
6	19.835	21.023		
9	5.814	14.352	32.043	32.043
10			1.188	1.188
11	81.729	81.729	1.188	1.188
12				248.811
13				
14	52.163	133.280	24.235	42.427
15	59.281	135.342	15.314	33.460
16	26.025	36.275	1.188	1.188
17	18.629	35.524	17.487	17.487
18	28.420	96.469	63.227	63.227
19	15.279	35.250	10.645	10.645
20		162.134	100.947	147.207
21	11.422	11.422		
24	11.304	66.981	10.938	29.269
25	9.096	16.231	1.188	25.788
27			1.188	1.188
28	34.442	64.673	1.688	2.035
31	2.688	11.529	3.563	3.563
	405.333	977.954	289.145	661.136

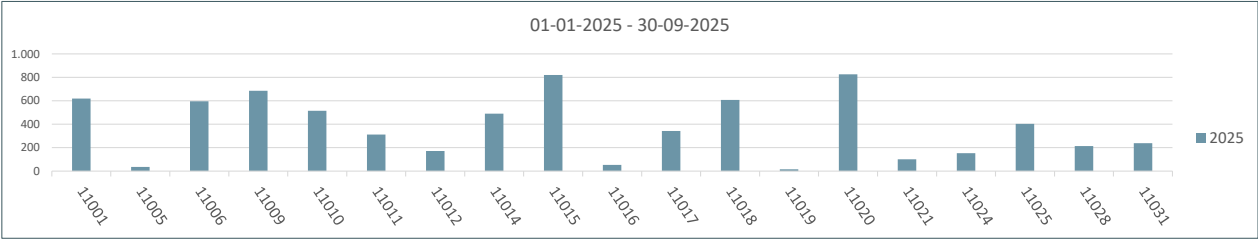
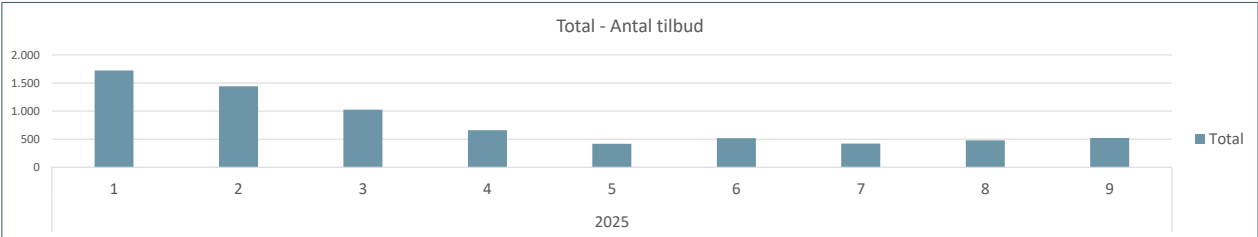
Tab Tomgang 2025



Tab Fraflytning 2025



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2025 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Hovedtotal
Almindelig bolig	4.007	1.474	1.333	6.814
Ungdomsbolig	179	119	82	380
Hovedtotal	4.186	1.593	1.415	7.194

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

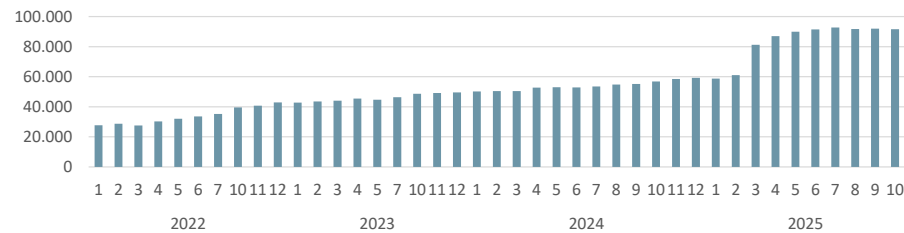
Top 50 - Antal tilbud per afdeling

Afdeling	2025 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Hovedtotal
11001	304	194	121	619
11005	21		15	36
11006	440	63	92	595
11009	442	127	117	686
11010	439		75	514
11011	267	45		312
11012	156	15		171
11014		152	338	490
11015	563	130	127	820
11016	19	34		53
11017	186	90	66	342
11018	303	214	90	607
11019			15	15
11020	307	326	193	826
11021	89		12	101
11024	89	43	21	153
11025	291	83	29	403
11028	90	62	61	213
11031	180	15	43	238
Hovedtotal	4.186	1.593	1.415	7.194

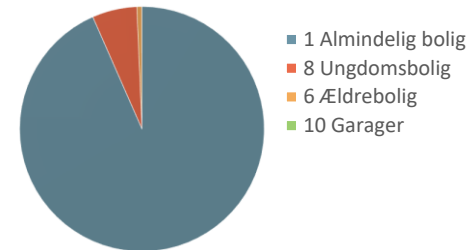
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)

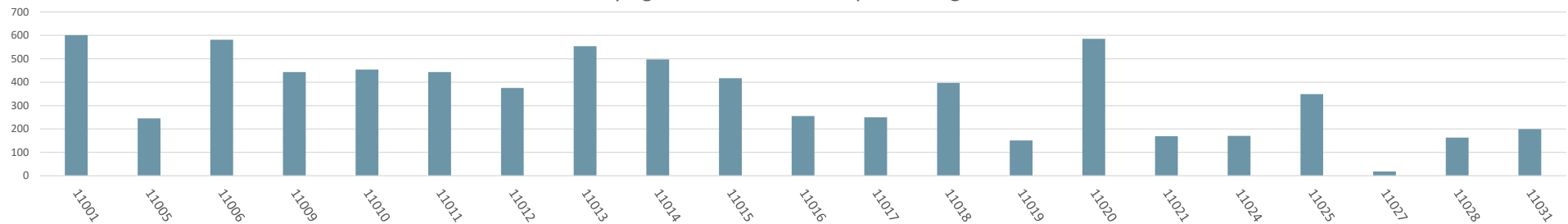


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	12.403
Ungdomsbolig	785
Ældrebolig	87
Garager	3

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

Venteliste Salus i alt		Antal lejemål i alt	
40.608		1.396	
Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)		Antal lejemål	
Venteliste	Antal	Afdeling	Antal lejemål
Venteliste	Antal		
Almindelig bolig	12.403	Almindelig bolig	1
1	838		122
2	3.269	5	40
3	4.284	6	102
4	3.016	9	95
5	996	10	60
		11	60
		12	23
		13	23
Ungdomsbolig	785	14	95
1	353	15	126
2	432	16	48
		17	138
		18	149
		19	24
Ældrebolig	87	20	121
1	7	21	15
2	80	25	28
		31	26
		Almindelig bolig Total	1.295
Garager	3	Ungdomsbolig	20
1	3		11
		24	28
		28	17
		Ungdomsbolig Total	56
		Ældrebolig	25
			27
		27	18
		Ældrebolig Total	45

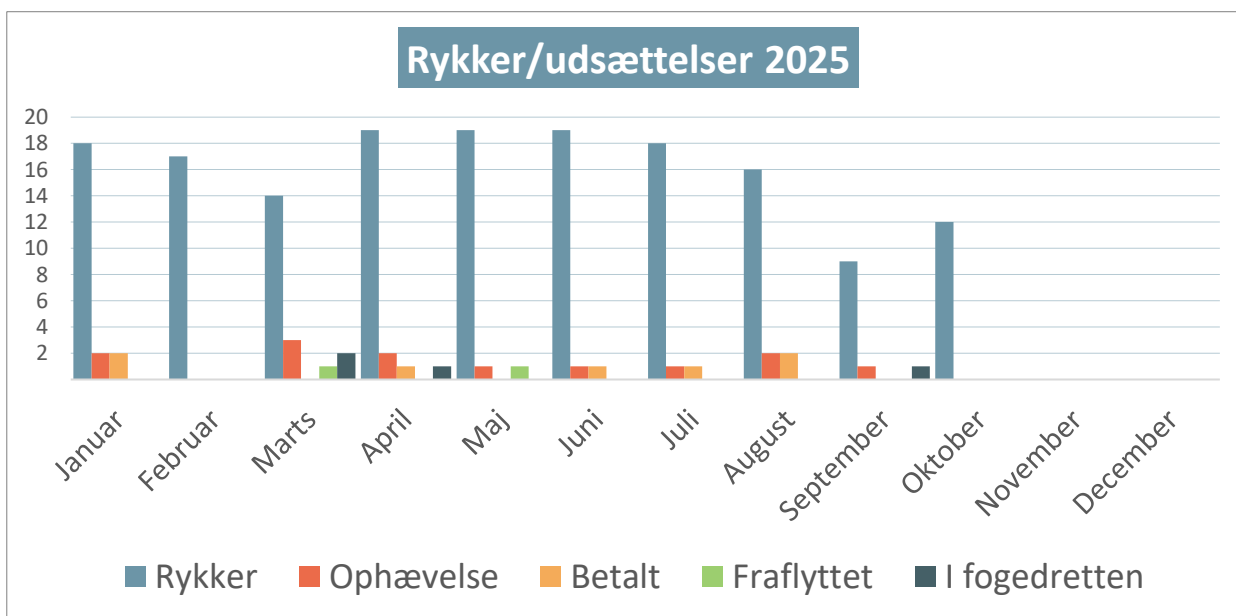
Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)		
LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		1.553
Almindelig bolig		1.319
Ungdomsbolig		285
	1	202
	2	249
Ældrebolig		136
	1	14
	2	136

ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

RYKKERLISTE

Selskab	11	Aabenraa Andelsboligforening
År	2025	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	18	2	2		
Februar	17				
Marts	14	3		1	2
April	19	2	1		1
Maj	19	1		1	
Juni	19	1	1		
Juli	18	1	1		
August	16	2	2		
September	9	1			1
Oktober	12				
November					
December					
	161	13	7	2	4



Punkt 8.2: SALUS-Nyt

SALUS-Nyt.

Medlem af redaktionsudvalget: Else Bonde.

Referat fra møde i redaktionsudvalget tirsdag den 30. september 2025 - bilag

Næste møde i redaktionsudvalget: tirsdag den 24. marts 2025

Referat – Redaktionsudvalgsmøde

30. september 2025

Egevej 9, 6200 Aabenraa kl. 16.00

Deltagere:

SAB: Edel Mathiesen.

DANBO: Bente Pia Christensen.

AAAB: Else Bonde.

KB: Henning Olsen.

SB: Aase Hansen.

SALUS: Annette Cecilie Jensen.

Journalist: Henriette Pilegaard.

1. Evaluering af beboerblade

- Juni 2025: Nyt design, gode henvisninger og informationer. Godt blad.
- September 2025: Meget godt. Tip til hjemmesiden bør fortsætte.

2. Temaer for kommende beboerblade

- Høje Kolstrup og Fuldtræfferen: Status efter afsluttet social helhedsplan, lektiehjælp.
- Henlæggelser: Forklaring af formål og betydning. Emnet har været oppe og vende på mange afdelingsmøder i efteråret 2025.
- Beredskab: fokus på strømodfald, kommunens og boligforeningernes ansvar, forbedring af relationer mellem boligforeninger og kommuner m.fl., vandskader, oversvømmelser, kloakseparering, kystsikring, hackerangreb m.v. På afdelingsbestyrelsesseminar i SAB d. 25/10 kl. 10-15 på Bygtoften 2 er det overordnede emne afdelingssammenlægninger, men fra kl. 12.45 kan afdelingerne stille spørgsmål, og her vil nogle have emnet beredskabsplaner oppe og vende.

3. Faste indlæg

Eksisterende:

- Indholdsfortegnelse.
- Organisationens hjørne (næste: KB, december).
- NavneNyt.
- Tip til hjemmesiden.
- Tip til boligen.

- Vores Naboer: Kandidater sendes til redaktion@salus-bolig.dk.
- Bagside med kontaktinformationer.

4. Konkrete artikelidéer

- Den nye hjemmeside: sneak peek med stemningsbilleder.
- NavneNyt i december: ændring i SAB-bestyrelsen (Peter Martensen → Herluf).
- Julehilsener i december.
- Kurser efterår: i 2026 informeres der om dem på forhånd i september-bladet. Evt. opsamling i december.
- Boligsocial helhedsplan i Sønderborg og Nordborg.
- Historien om Høje Kolstrup.
- Totalrenovering af Hørgården (møde d. 2/10 kl. 17-18 på Folkehjem).
- 75-års jubilæum i afdeling 9 - Alsbo i SAB (Edel – har fundet sted).
- Event "Tak til medarbejdere for indsats i Nørager" i SAB (Edel – har fundet sted).
- Status og billeder af nedrevne blokke v. Nørager.
- Seniorbofællesskab AAAB (møde d. 9/10 kl. 15-17 i Guldbjergparkens festsal).
- Motion i AAAB afd. 6: stole-pilates, krolf og fitness-gåture med støtte fra kommunen. (Else).
- Ekstraordinært repræsentantskabsmøde TAB (d. 7/10 kl. 17 i Tønderhallerne, lokale 5). Ekstraordinær generalforsamling SB (d. 8/10 kl. 17 i Skærbækcenteret). TOAB træder ud af Salus pr. 2027.
- Nye køkkener i AAAB afd. 6 (2026) (Else).
- Nybyggeri på DANBO's tidligere hovedkontor, Søby-kro (2026). Kommunegaranti er dog netop givet.
- Opfølgning på tidligere "Vores Naboer"-snak med ukrainere fra Persillegade.

5. Organisationens hjørne

Hvem?	Hvornår?
KB	December 2025
SB	Marts 2026
SAB	Juni 2026
TOAB	September 2026
AAAB	December 2026

DANBO	Marts 2027
GAB	Juni 2027
TAB	September 2027
KB	December 2027

6. Eventuelt

- SalusNyt sider med akuttelefon og kontaktoplysninger sendes sammen med referatet til alle redaktionsudvalgsmedlemmer.
- Udvalgsmedlemmer sender løbende input til redaktion@salus-bolig.dk

Næste redaktionsudvalgsmøde er tirsdag d. 24. marts kl. 16-17.30 på Egevej 9, 6200.

Punkt 8.3: Udvalg

Kursusudvalg:

AAAB: Søren Duus, Else Bonde og Aksel Nielsen

KB: Tove Christensen, Henning Olsen og Bettina Andersen

Byggeudvalg seniorbofællesskab:

Søren Duus og Aksel Nielsen

Byggeudvalg renovering afd. 18:

Søren Duus og Laila Böttcher

Punkt 8.4: BL informerer

[BL- Informerer](#)

Punkt 8.5: LBF orienterer

[LBF - Orienterer](#)

Punkt 9: Kommende møder

AAAB organisationsbestyrelsesmøder i 2026:

Tirsdag den 24. februar - kl. 16:30

Tirsdag den 12. maj - kl. 16:30

Hvis intet andet er nævnt afholdes møderne på adressen Humlehaven 4, Aabenraa

Fælles julefrokost KB/AAAB:

KB står for planlægning i 2025 - lørdag den 29. november 2025.

Afholdes altid sidste lørdag i november måned.

Fælles bestyrelsesmøder KB/AAAB:

Onsdag den 26. november 2025 - kl. 16:30

Onsdag den 11. marts 2026 - kl. 16:30

Hvis intet andet er nævnt afholdes møderne på adressen Humlehaven 4, Aabenraa

AAAB Generalforsamling 2026:

Tirsdag den 26. maj 2026

Fælleskurser i SALUS:

Dirigent kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer:

Dato for 2026 skal planlægges

Introduktion for nyvalgte og budget:

Torsdag den 13. november 2025 på Folkehjem, Aabenraa

Vedligeholdelse og fraflytning:

Dato for 2026 skal planlægges

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

Punkt 10: Eventuelt

Punkt 11: Underskriftsark

Aabenraa, den 06. november 2025

Underskrift via Penneo