

AAAB Organisationsbestyrelsen (AAAB organisationsbestyrelsesmøde)

09-11-2023 16:30 - 19:30

Humlehaven 4, 6200 Aabenraa

**Mødedeltagere : Aksel Nielsen, Benno Von Essen, Else Bonde, Henry Falk,
Jens Peter Davidsen, Laila Bøttcher, Lisbeth Jakobsen, Søren Duus**

Indhold

Punkt 1.1: Godkendelse af referat.....	1
Punkt 1.2.: Foreningsanliggender.....	1
Beslutning for Punkt 1.2.: Foreningsanliggender.....	1
Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender.....	2
Beslutning for Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender.....	2
Punkt 1.4: Medlemsanliggender.....	3
Punkt 2.1: Økonomi.....	3
Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler.....	3
Punkt 3.1: Afdelingerne.....	3
Beslutning for Punkt 3.1: Afdelingerne.....	3
Punkt 5.1: Efterretningssager.....	4
Beslutning for Punkt 5.1: Efterretningssager.....	4
Punkt 6.: Kommende møder.....	5
Punkt 7.: Eventuelt.....	5
Beslutning for Punkt 7.: Eventuelt.....	5
Punkt 8: Underskriftsark.....	5

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referatet er underskrevet den 21. september 2023 via Penneo.

Punkt 1.2.: Foreningsanliggender

1. Foreningsanliggender
 1. SALUS, v/LIJ
 2. 8. Kreds v/LIJ
 3. Aabenraa fjernvarme
 4. Norlys v/SD
 5. "Talepapir" vedr. sammenlægning af afdelinger - bilag
 6. Tilmelding seminar om organisationsbestyrelsens rolle og ansvar den 23. januar 2024

Beslutning for Punkt 1.2.: Foreningsanliggender

1. Ny vicedirektør får ansvar for KB/AAAB. Der er ansat ny medarbejder i servicecenteret, og der er startet en ny ejendomsfunktionær i AAAB. Sønderborg Andelsboligforening kommer med i servicecenteret inden jul, og så er alle organisationer i Salus med.
2. Invitation til kredsrepræsentantskabsmøde 30.11. er udsendt. Formanden for BL Allan Werge kommer til mødet.
3. Intet nyt - næste møde 6.12.
4. Har købt Telia. N1 ændrer afregningsform, så døgnet opdeles i 3 faser, hvor det dyreste område er fra 17-21.
5. Til inspiration.
6. Alle opfordres til at tilmelde sig kurset.



SAMMENLÆGNING AF AFDELINGER

FORDELE OG ULEMPER

Fordele:

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

Ulemper:

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

HVAD BETYDER DET FOR.....

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



HVORDAN BESLUTTES EN SAMMENLÆGNING?

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

NÅR SAMMENLÆGNINGEN ER VEDTAGET

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

OG HVAD MED ØKONOMIEN?

Budgetterne for afdelingerne lægges sammen til et budget

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

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

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



OVERVEJELSER INDEN SAMMENLÆGNING

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



Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender

Bestyrelsesanliggender:

1. Orientering om tinglysning af servitut Petersborg 27-107 - bilag
2. **Hovedbestyrelsen bedes godkende optagelse af 20-årigt realkreditlån med hovedstol 2.839.000 kr. med 100% kommunalgaranti**
 - AAAB Afd. 1 – Vinduer og hoveddøre: Anskaffelsessummen er 5.839.000 kr.. Finansieringen består af henlæggelser 3.000.000 kr., og realkreditlån 2.839.000 kr. Der er foreløbigt behov for 100% kommunegaranti til lånet (prisindikation fra Jyske Bank vedlagt) - bilag
 - Ovenstående giver en huslejestigning på 2,98%, som er godkendt ved urafstemning d. 29. September 2023 . (konsekvensberegning vedlagt) - bilag
3. Afd. 27 - ændring af lejeforhold

Beslutning for Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender

1. Aftalen er underskrevet i 2003, men først tinglyst nu.
2. Optagelse af kreditforeningslån hovedstol 2.839.000 kr. er godkendt.
3. Der arbejdes hen imod en erhvervslejekontrakt med kommunen.

Matr.nre.: 4 og 1526

Ejerlav.: Kolstrup under Aabenraa

Anmelder:

LANDINSPEKTØRERNE SYD I/S
Nørreport 1, 1. sal
6200 Aabenraa
Tlf.: 7463 0410
J.nr. 1031369

DEKLARATION OM SPILDE-OG REGNVANDSLEDNINGER.

KOPI
I forbindelse med opførelse af byggeri på matr.nr. 1526 Kolstrup under Aabenraa, pålægges matr.nre. 4 og 1526 Kolstrup under Aabenraa nedenstående bestemmelser med virkning for nuværende og fremtidige ejere af matr.nre. 4 og 1526 Kolstrup under Aabenraa.

I servitutten henvises til vedhæftede tinglysningsrids udarbejdet af landinspektør Ejnar Sønderby Christensen, LANDINSPEKTØRERNE SYD I/S.

§1 Spildevand- og regnvandsledninger

- Stk. 1** De til enhver tid værende ejere af matr.nre. 4 og 1526 Kolstrup under Aabenraa skal respektere de på kortbilaget viste ledninger.
- Stk. 2** Ledningerne skal henligge uforstyrret, og de dertil berettigede skal til enhver tid have ret til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder.
- Stk. 3** Det er forbudt indenfor et bælte af 2 meters bredde på hver side af ledningen at bygge, foretage større træbeplantninger eller overhovedet at iværksætte noget, der kan være til skade for nævnte ledninger.
- Stk. 4** Der må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige eftersyns-, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder.
- Stk. 5** Erstatning for eventuelt forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af uvildige mænd udnævnt af retten.

Påtaleretten tilkommer Aabenraa Kommune.

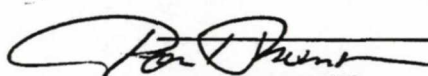
Foranstående begæres tinglyst servitutstiftende på

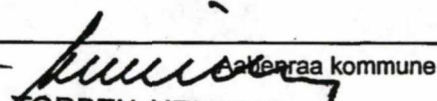
matr.nr. 4 og 1526 Kolstrup under Aabenraa

med hensyn til pantegæld, servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes
blade i tingbogen.

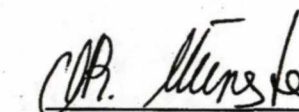
Aabenraa, den 28/4 2003.

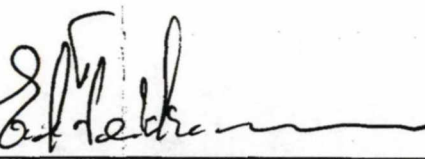
Som ejer af matr.nr. 4 Kolstrup under Aabenraa:


POUL THOMSEN
Borgmester


TORBEN HOLDING
Kommunaldirektør

Som ejer af matr.nr. 1526 Kolstrup under Aabenraa:


OLE MÜNSTER
Bestyrelsesnæstformand


Aabenraa Andelsboligforening, afd. 15
ERIK TEKAMP

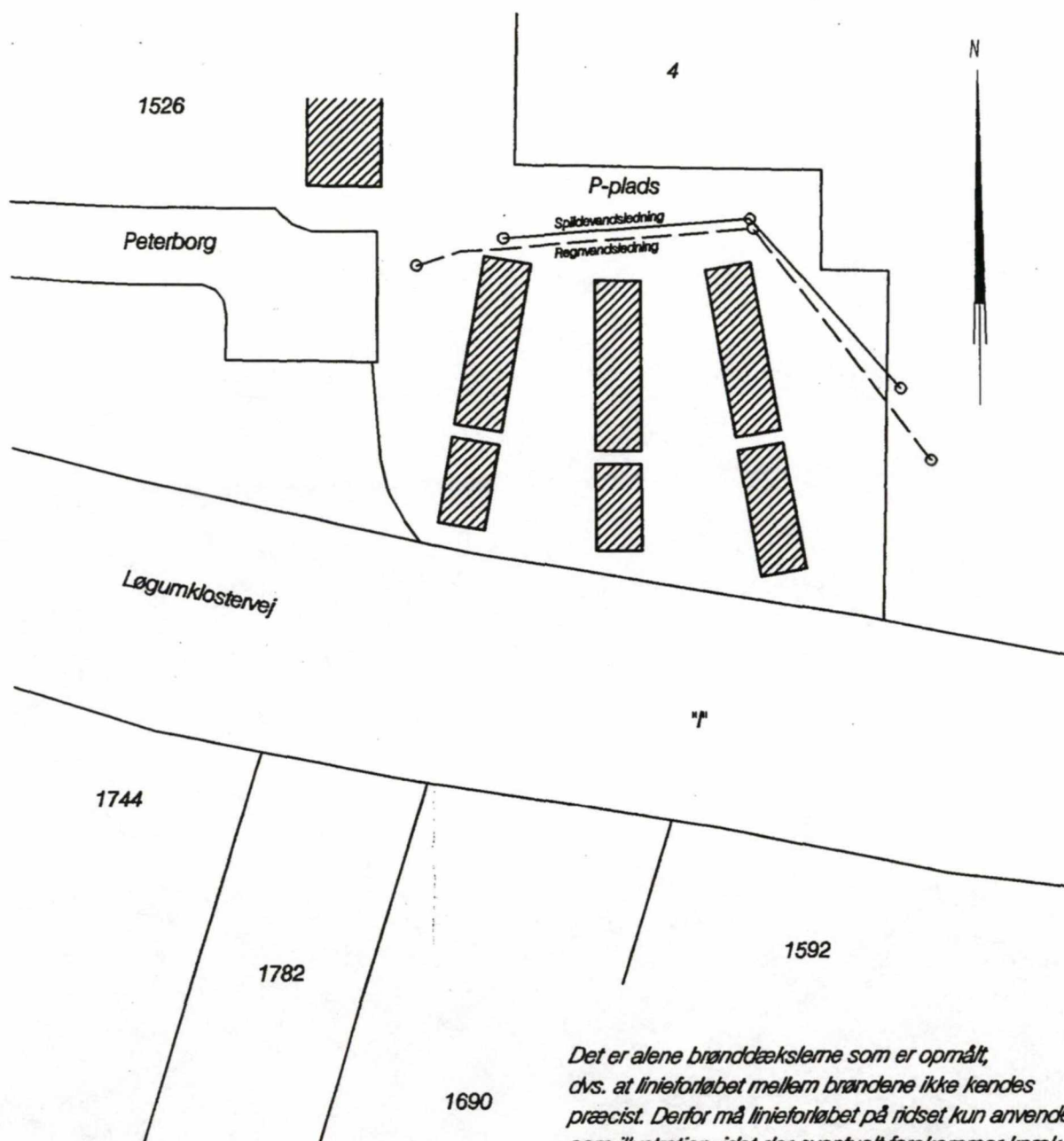

POUL HALD
Forretningsfører

Tinglysning af foranstående godkendes samtidig i medfør af planlovens §42.
Det erklæres, at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.

Aabenraa Kommune, den 28. nov. 2003.

e. b.


SVEN LYCK



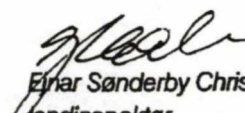
Det er alene brænddekslerne som er opmålt, dvs. at linieforløbet mellem brændene ikke kendes præcist. Derfor må linieforløbet på ridset kun anvendes som illustration, idet der eventuelt forekommer knæk på ledningerne, som er os ubekendt.

Tinglysningsrids i 1 : 1000
over matr. nr. 4 og 1526 Kolstrup under Aabenraa.

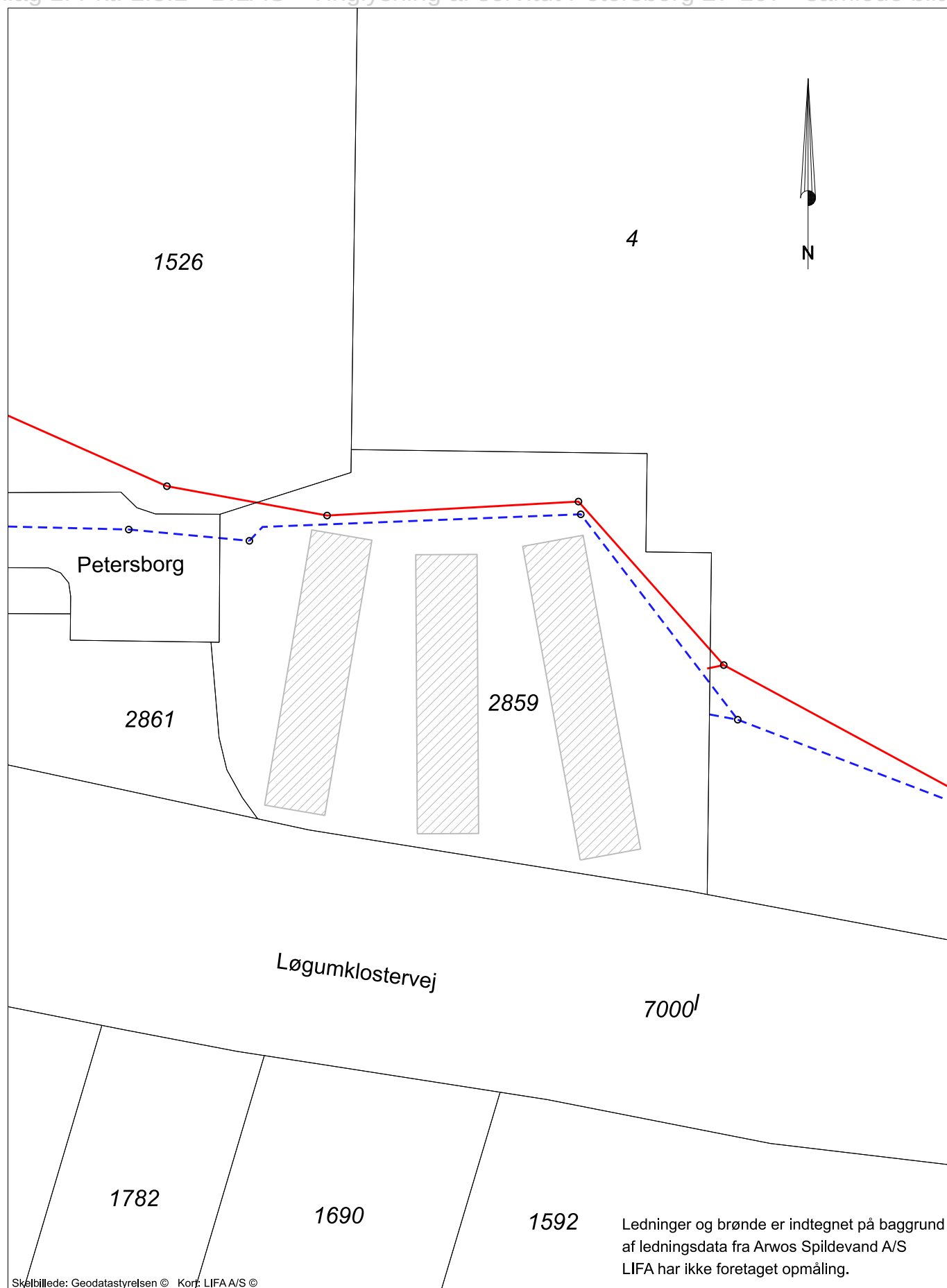
Kommune: Aabenraa
Amt: Sønderjylland

Udfærdiget i oktober 2003
i anledning af tinglysning
af deklaration om ledninger.

Aabenraa, d. 23. oktober 2003.


Einar Sønnerby Christensen
Landinspektør

J.nr. 1031369



Skelbillede: Geodatastyrelsen © Kort: LIFA A/S ©

Signaturforklaring

- Spildevandsledning
- - - Regnvandsledning
- Brønd
- Skel - digitalt matrikelkort
- Bygninger - teknisk kort



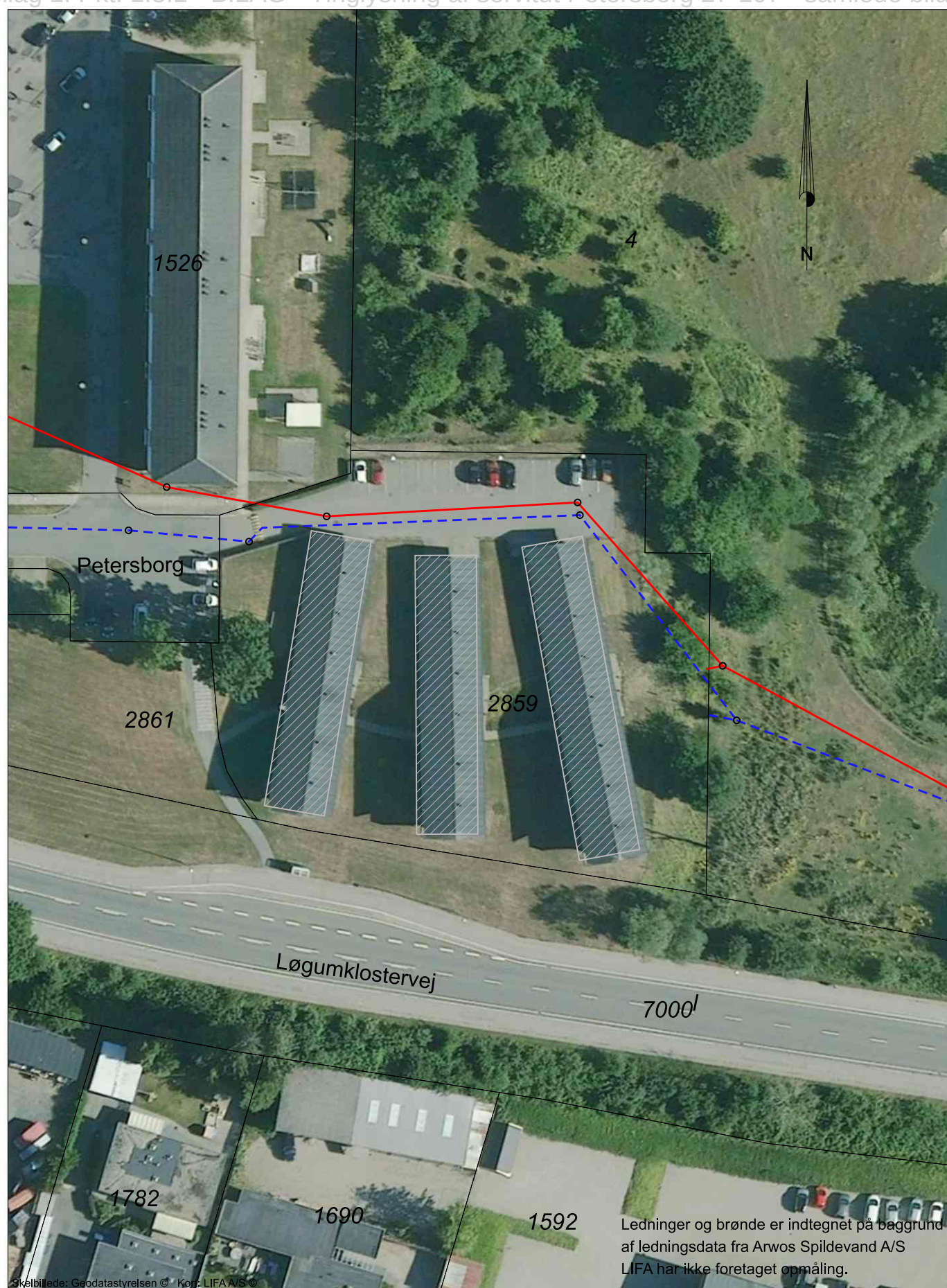
E-rids til deklaration om spildevands- og regnvandsledninger på:

Matr.nr.: 2859 Kolstrup under Aabenraa
Adresse: Petersborg 57 - 107, 6200 Aabenraa
Kommune: Aabenraa

J.nr.: 202015157 Mål: 1:800 A4 DKTM2

Sagsansvarlig: Thomas Skouenborg hll 25. sep. 2023

Fil: 202015157_e-rids_2859.dgn



Signaturforklaring

- Spildevandsledning
- - - Regnvandsledning
- o Brønd
- Skel - digitalt matrikelkort
- Bygninger - teknisk kort



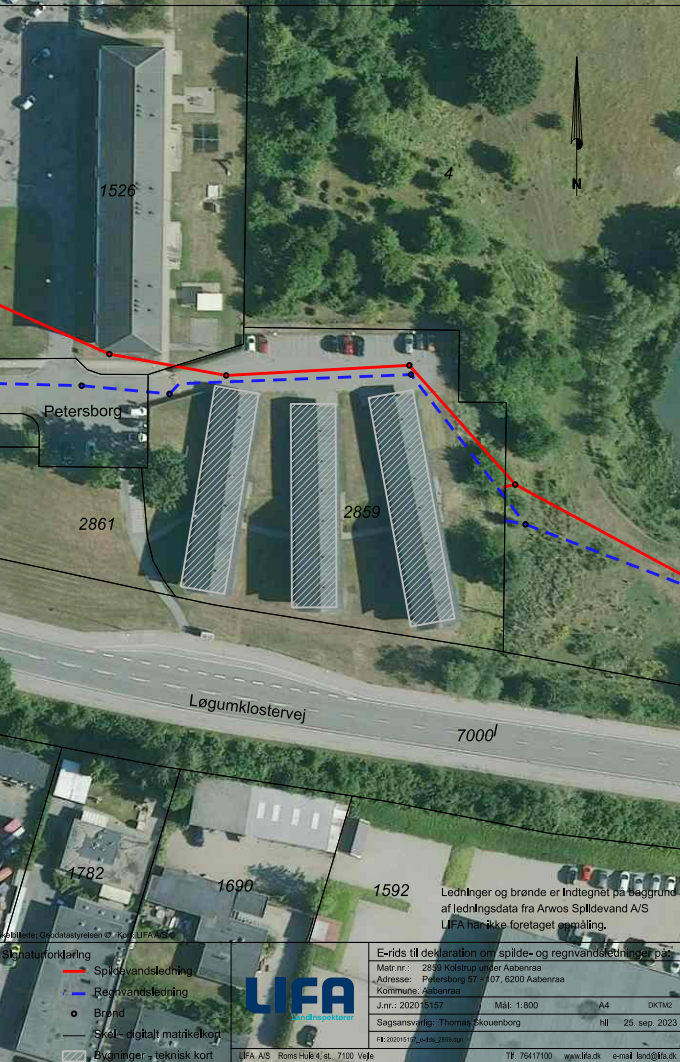
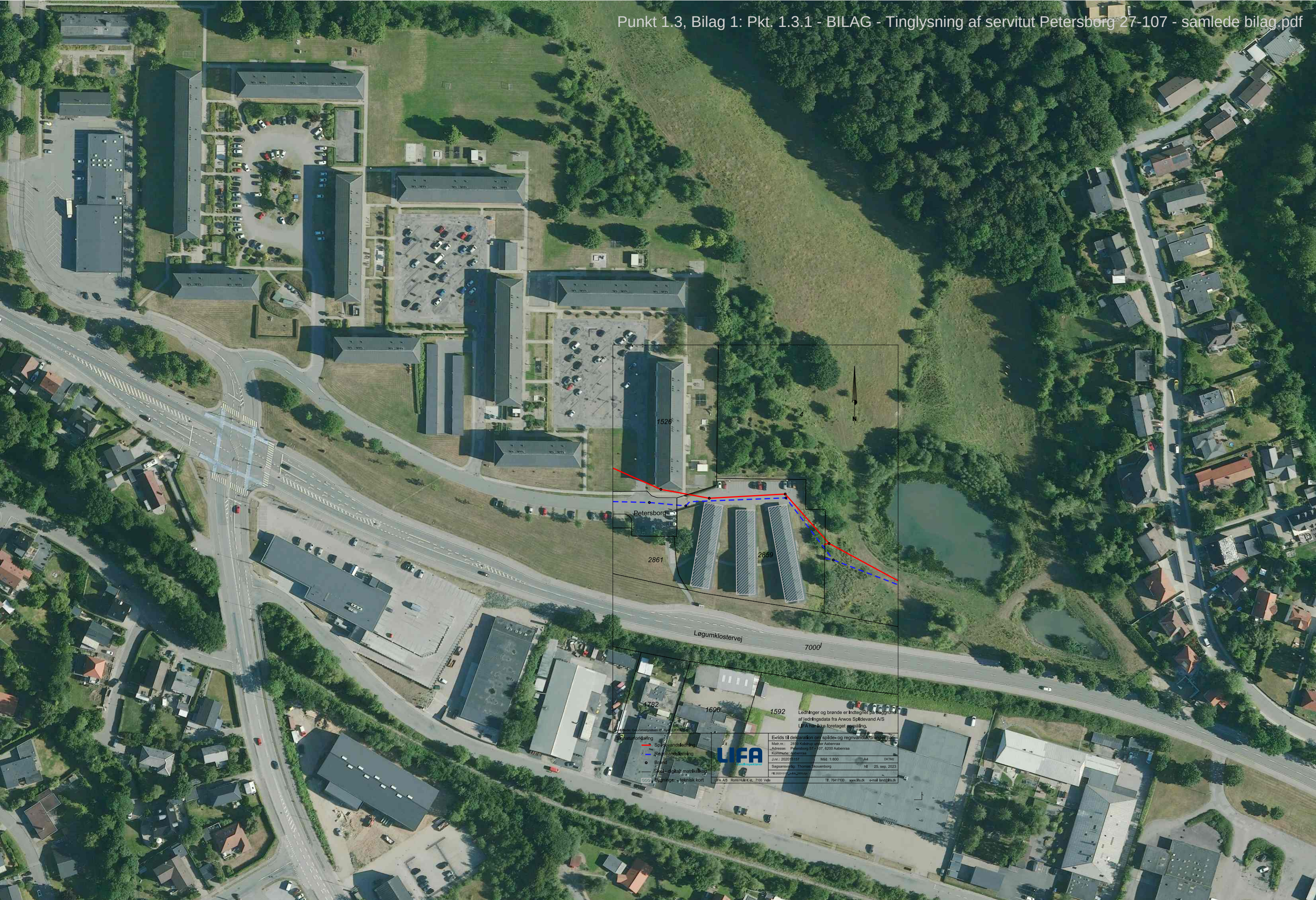
E-rids til deklaration om spildevands- og regnvandsledninger på:

Matr.nr.: 2859 Kolstrup under Aabenraa
Adresse: Petersborg 57 - 107, 6200 Aabenraa
Kommune: Aabenraa

J.nr.: 202015157 Mål: 1:800 A4 DKTM2

Sagsansvarlig: Thomas Skouenborg hll 25. sep. 2023

Fil: 202015157_e-rids_2859.dgn



Salus

23. oktober 2023

Att. Amalie Rahbek Rasmussen

Egevej 9

6200 Aabenraa

E-Mail: amra@salus-bolig.dk

Finansieringsudbud – Aabenraa Andelsboligforening afd. 1

Tak for jeres henvendelse.

Vi har gennemgået materialet, I har sendt os, og kan på den baggrund tilbyde jer realkreditfinansiering til finansiering af nye vinduer i trappeopgange og nye indgangsdøre m.v. til ovennævnte afdeling. Der er beregnet et 20-årigt realkreditlån som kontantlån på i alt 2.839.000 kr.

Lån uden støtte på 2.839.000 kr.

Finansieringsomkostninger	Listepris	Jeres pris
Stiftelsesprovision - 1 pct. af hovedstol	28.390 kr.	28.390 kr.
Afregningsprovision 0,15%	4.259 kr.	4.259 kr.
Ekspeditionsgebyr	7.500 kr.	7.500 kr.
Tinglysnings Service	7.500 kr.	7.500 kr.
I alt	47.649 kr.	47.649 kr.

Administrationsgebyret udgør 0,30% p.a. af lånets restgæld.

I forbindelse med udbetalingen vil der være et kursfradrag på 0,20 procentpoint.

Realkreditlånet i Jyske Realkredit vil blive placeret efter eksisterende lån pr. dags dato og der vil være krav om 100% kommunegaranti for lånet.

Forudsætninger og det videre forløb

Nærværende er alene en **prisindikation**, og kan ikke betragtes som et endeligt kredittilsagn fra Jyske Realkredit. På jeres anmodning vil vi arbejde videre med et endeligt kredittilsagn til jer.

Til det videre arbejde med sagen har vi muligvis brug for yderligere materiale, som ikke må give anledning til bemærkninger.

Spørgsmål

Har I spørgsmål til beregningerne, eller er der andet, vi kan hjælpe med, er I velkomne til at kontakte mig på telefon 21 21 46 77 eller e-mail thje@jyskebank.dk.

Under alle omstændigheder vil jeg meget gerne have en tilbagemelding fra jer, når I har drøftet vores prisindikation.

Venlig hilsen
Jyske Realkredit

Thorkild Jensen
Realkreditpartner

Aabenraa Andelsboligforening afdeling Afdeling 1

Vinduer, kældervinduer og hoveddøre

Anlægsudgift	kr.
Håndværkerudgifter	5.303.967
Rådgivning	0
Omkostninger lån, forsikringer m.m.	<u>534.847</u>
	5.838.814

Finansiering	
Forbrug af egne henlæggelser	3.000.000
Tilskud LBF (trækningsret)	0
Lån i hovedforening	0
Realkredit hovedstol	<u>2.838.814</u>
	5.838.814

Husleje gennemsnitlig	kr. / m2
Før renovering	693
<u>Forhøjelse ved renovering</u>	<u>21</u>
Efter renovering	714
<u>Husleje stigning procent</u>	<u>2,98%</u>

Skøn i kr. af huslejestigning	2,98%
Hvis din husleje 1. januar pr. mdr. er	3.500 kr.
vil din husleje stige pr. mdr.	104 kr.

Skøn over husleje kr./ mdr.:

Husleje før renovering ca. kr. / mdr.	Stigning ca. kr. / mdr.	2,98%	Husleje efter renovering ca. kr. / mdr.
3.500 kr.	104 kr.		3.604
4.000 kr.	119 kr.		4.119
4.500 kr.	134 kr.		4.634
5.000 kr.	149 kr.		5.149
5.500 kr.	164 kr.		5.664
6.000 kr.	179 kr.		6.179
6.500 kr.	194 kr.		6.694
7.000 kr.	209 kr.		7.209

Forbehold for endelig anlægsudgift og finansiering.

Punkt 1.4: Medlemsanliggender

Medlemsanliggender:

Punkt 2.1: Økonomi

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

Punkt 2.2: Landsbyggefondsmidler

1. Landsbyggefondsmidler:

Punkt 3.1: Afdelingerne

1. Renoverings-/ byggeskadesager
 1. Oversigt over byggesager i AAAB - bilag
2. Beboeranliggender
3. Afdelingsanliggender
 1. Effektivitetstal AAAB 2022 - bilag
 2. Scorekort - afdelingernes aktuelle byggetekniske og økonomiske tilstand 2023 - bilag
 3. Referat - afdelingsgennemgang i afdelinger uden afdelingsbestyrelser - bilag
 4. Evaluering afholdelse afdelingsmøder
 5. Antal deltagere i afdelingsmøder 2015-2023 - bilag

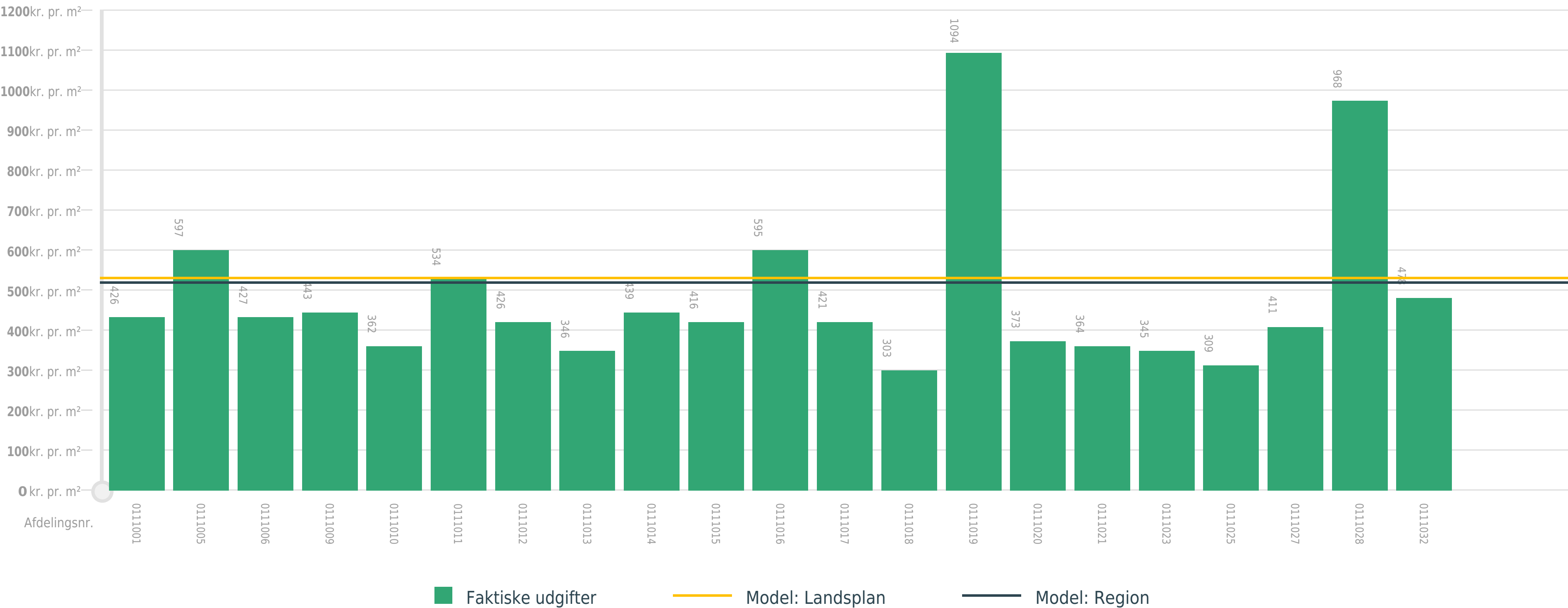
Beslutning for Punkt 3.1: Afdelingerne

1. Taget t. efterretning.
2. Intet nyt
3. Afdelingsanliggender
 1. Taget t. efterretning.
 2. Taget t. efterretning.
 3. Taget t. efterretning.
 4. Antal deltagere til afdelingsmøderne er faldende. Overvej nye tiltag for at få flere til at deltage.
 5. Taget t. efterretning

Oversigt byggesager



Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektansvarlig	Rådgiver	Anlægssum mio
Aabenraa Andelsboligforening	11		Renovering af gavle/tagrender og ovenlysvinduer	Godkendt på afdelingsmøde d. 7. september 2020, Rådgiver er Arkitekttegnestuen. Er sendt til kommunen den 19. sep. 2022 til godkendelse af finansiering. Er godkendt i kommunen 18.10.22. Rapport fra rådgiver er på vej uge 44. Opstart medio februar 2023. Kører planmæssigt (20230907) Afleveret uge 39. Byggregnskab er under udarbejdelse (20231019)	AMRA	NIFR/(LAJE)?		3,7
Aabenraa Andelsboligforening	1		Udskiftning af vinduer og hoveddøre	Godkendt ved urafstemning, skal godkendes ved HB og kommunen. Miljøundersøgelser er iværksat (20231019)				
Aabenraa Andelsboligforening	18 Hørgaard 27-327	x	Renoveringssag tag, vinduer, bad og installationer	(Tilsagn er modtaget fra LBF. HB har nedsat byggeudvalg. Der er modtaget oplæg fra rådgiver, som skal gennemgås. Herefter skal der udarbejdes budgetskeema 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 32½. 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. Tilbage melding fra rådgiver uge 19. Forventer en totalrenovering (052023). Status sendes til LBF om at sagen fortsat er "åben" ved os (BSIL) (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)			2020	330,0
Aabenraa Andelsboligforening	6		Helhedsplan	Rådgiver er ved at projektafklare (20230615) Afventer revideret budget fra rådgiver (20230907) Møde med rådgiver uge 40 (20231005) Miljøgennemgang uge 43 (20231019)		LAJE	A78	
Aabenraa Andelsboligforening	17		Garager/ kld. Vinduer	Godkendt på afd. møde d. 11.9.2023. Godkendt ved HB, afventer kommunen (20231019)	AMRA	NIFR/(LAJE)?		
Aabenraa Andelsboligforening	13, Hesselkær 4		Fundament	Undersøgelse af fundament. Afventer rådgiver (20231019)		LAJE		
Aabenraa Andelsboligforening	32 Guldbjergparken		Opførelse af 15 rækkehus (Guldbjergparkens børnehaven/festsal)	Ca. 14-16 rækkehus. 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 aftalt møde med Kommunen der mener at senior bofællesskab måske kunne være en løsning. der undersøges mulighed for opførelse af et seniorbofællesskab. Intet nyt (20231019)	AMRA		2021	30,00



Scorekort afdelingernes aktuelle byggetekniske og økonomiske tilstand
Aabenraa Andelsboligforening 2022

Afd. nr.	Type	Beliggende	Antal Lejemål	Antal m2	Opført år	Vægtet sammenvejning i % bygning	Vægtet sammenvejning i % henlæg-gelser	Vægtet sammenvejning i % afdelingen	Energi klasse	Bemærkninger
1	E	Rugkobbøl 2-24 m.fl	122	11.985	1944	79,58	8,15	87,73	D	Vinduer og indgangsdøre på køkkensiden skal skiftes, afventer urafstemning den 29.sept. Rugkobbøl 1 og 3 bør gennemgå en totalrenovering indenfor de kommende 5 år
5	R	Farversmøllevej 1-79	40	4.000	1945	69,17	5,77	74,94	E	Har fået nyt tag i 2020, rørinstallation trænger til udskiftning, bør ske indenfor de næste 5 år
6	E	Kystvej 24-48,50	102	8.859	1948	53,33	2,12	55,45	D	13 stk. indgangsdøre til opgange udskiftes 2023. Større renovering af boligerne incl. nye altaner påtænkes i 2025
9	E	Tøndervej 107-137	95	8.233	1949	59,58	5,54	65,12	F	Vand og varme instal. Samt renovering af varmestyring i central bør udføres indenfor de næste 3 år
10	E	Tøndervej 130-155	60	4.804	1959	55,83	5,10	60,93	E	rør installation og køkkener trænger til udskiftning
11	E	Farversmøllevej 28-36 m.fl	58	4.881	1956	59,17	3,66	62,83	F	nye tagvinduer, tagrender og nedløb samt isolering af gavle 2023, flere køkkener trænger til udskiftning
12	R	Hesseldam 1-9,2-36	23	1.658	1953	74,58	11,21	85,79	G	nyt tag i 2022, flere køkkener trænger til udskiftning tagudskiftning
13	R	Rønholm 1-9 m.fl	23	1.741	1953	67,50	13,53	81,03	E	varme og varmt vands instal. Bør skiftes inden for de kommende 5 år
14	R/E	Sandved 9-29,26-64	95	7.758	1963	60,83	3,89	64,72	E	En stor del af køkkenerne trænger til udskiftning
15	R/E	Petersborg 29-55,57-107	152	9.504	1964	65,42	2,91	68,33	D	Parkeringsarealet trænger til en totalrenovering og en del køkkener bør skiftes
16	R	Hjelmrode 2-96	48	6.240	1970	83,75	3,92	87,67	D	el-instal. Og kloak bør renoveres indenfor de kommende år
17	E	Damms Teglgård 6-40	138	13.008	1971	68,75	2,01	70,76	D	kældervinduer og døre samt garageporte udskiftes i 2023
18	R	Hørgård 27-327	149	12.211	1978	29,17	2,19	31,36	E	det forventes at afdelingen skal gennemgå en stor renovering
19	R	Bybakken 1-15,2-18	24	1.836	1986	56,25	7,49	63,74	C	Vinduer og døre samt træværk på kviste vil skulle udskiftes indenfor de kommende år
20	R	Frøeløkke 184-320	132	9.895	1987	51,25	1,66	52,91	C	en del vinduer er i meget dårlig stand og skal skiftes. Fuger omkring vinduer og døre udskiftes.
21	R	Karpedam 2A,2C	15	1.836	1990	61,04	6,10	67,14	C	køkkener udskiftes efter behov. Ingen større vedligeholdelsesopgaver de kommende år.
24	E	Slotsgade 36A-36E	28	942	1993	59,17	9,34	68,51	C	facader trænger til reparation og maling, vinduer og døre skal skiftes indenfor 2 år
25	E	Søndergade 24A-24E m.fl	54	4.113	1995	67,08	2,87	69,95	C	Renovering af murværk på Søndergade 24 bør ske snart. Vinduer udskiftes løbende
27	R	Byvænget 1A-3K	18	1.139	1997	74,58	6,15	80,73	C	nyt tag 2020, ny gulvbelægning i fællesareal i hovedbygning 2022, ingen større vedligeholdelsesopgaver de kommende år
28	R	Sandved 31A-39B	17	559	1996	73,33	5,62	78,95	C	afledning af regnvand fra tage bør udføres inden for 5 år, flere køkkener mangler at blive skiftet
31	R	Petersborg 29-55	26	1.222	2004	88,33	4,43	92,76	D	Nye terrasser med hegn anlagt i 2023. ingen større vedligeholdelsesopgaver de kommende år.



Referat fra afdelingsgennemgang med organisationsbestyrelsen
den 27. juni 2023 kl. 16 på Humlehaven 4

Tilstede:

Søren Duus, Henry Falk, Aksel Nielsen, Laila Bøttcher,
Benno von Essen, Jens Peter Davidsen, Harry Asmussen, Nina Frederiksen

Velkomst v/Søren Duus

Orientering v/Nina Frederiksen

Notat med beslutninger truffet på afdelingsmøderne i 2022 samt den årlige gennemgang i alle afdelinger i 2023 er sendt til bestyrelsesmedlemmerne. Derudover har Teknisk Afdeling været involveret i følgende projekter:

- LBF Granskning og energimærkning af forskellige boligtyper i samtlige afdelinger.
- Udskiftning af Brunata forbrugsmåler i afd. 1,5,6,9,10,11,27
- Opmåling og fotografering af et stort antal udvalgte boliger. Materialet skal bruges til udbud af istandsættelse ved fraflytning.
- Ny affaldsplan og indretning af affaldspladser i afd. 1,6,9,10,11,14,15, 17,18,19,20,24,27,28
- Optælling af varer/reservedele på lager i område syd og nord.
- Reducering og risikovurdering af kemiske produkter og hjælpemidler til ny app fra Ecoline.
- Udbud rengøring af fællesarealer i de fleste afdelinger.
- Udbud vinduespudsning i 15 afdelinger.

Søren vil gerne have undersøgt om de nye tagrender i afd. 12 er monteret efter forskrifterne. Nina undersøger sammen med Arkitekttegnestuen. Afd. 20 har også sagt ja tak til ladestander fra Clever. Nina tilføjer i den udsendte oversigt. Nina orienterede kort om sætningsskader på Hesselkær 4. Ingeniør Michael Carøe fra Rambøll vil besigtige skaderne den 12. juli

Følgende afdelinger blev besigtiget:

- Afd. 15 nye affaldspladser
- Afd. 31 etablering af nye terrasser
- Afd. 11 ny beklædning på gavle samt adgang til græsareal
- Afd. 25 ledig bolig på Søndergade 24

Aftensmaden blev spist på Sølyst Kro.

AAAB - Antal deltager til afdelingsmøderne.

Afd.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	28	24	25	36	49	32	36	22	16
5	15	20	19	36	38	24	21	28	17
6	37	33	41	43	32	28	25	15	24
7	2	3	1	1	0	0	0	0	0
9	10	6	8	6	7	5	3	4	5
10	17	9	7	8	5	5	5	6	10
11	20	10	18	17	7	14	9	9	12
12	14	11	10	15	8	13	14	16	9
13	10	8	9	14	9	12	12	10	8
14	7	23	11	7	4	7	5	7	3
15	12	23	17	31	32	29	36	27	18
16	8	24	15	29	24	18	22	20	13
17	19	16	22	37	42	24	15	22	14
18	23	31	39	22	31	36	45	57	37
19	6	3	3	9	3	10	4	3	3
20	25	19	17	14	24	18	15	21	27
21						2	7	1	1
24		0	0	0	0	0	0	0	0
25	7	7	8	16	12	11	9	16	9
27	0	0	0	0	0	0	1	0	0
28	0	0	0	0	1	0	0	0	0
31	0	0	0	0	0	0	5	5	5
i alt	260	270	270	341	328	288	289	289	231

Punkt 5.1: Efterretningssager

1. Tomgang - bilag
2. Udsættelser - bilag
3. [BL- Informerer](#)
4. [LBF - Orienterer](#)
5. Orientering fra nedsatte udvalg
 1. Bladudvalg
SALUS-Nyt. Medlem af redaktionsudvalget er: Else Bonde
 2. Kursusudvalg
KB: Ove Stahl Schmidt, Tove Christensen og Henning Olsen
AAAB: Søren Duus, Else Bonde og Aksel Nielsen

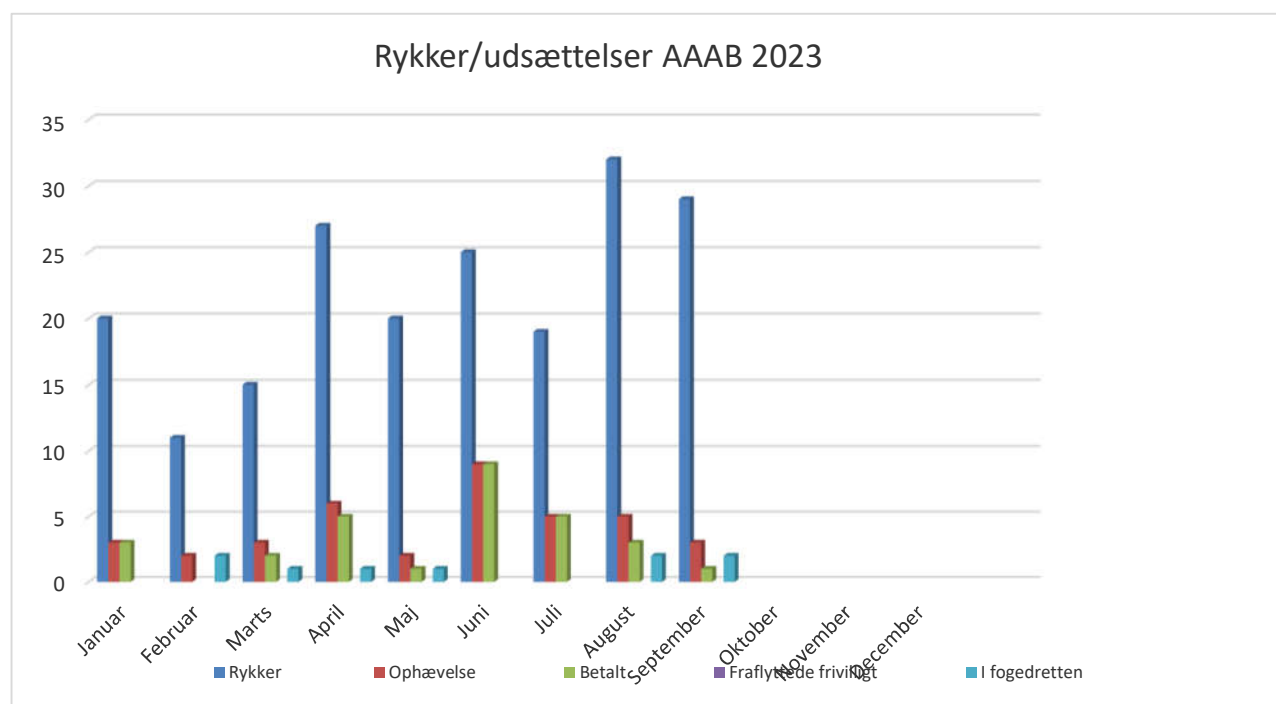
Beslutning for Punkt 5.1: Efterretningssager

1. Der er sket udlejning siden 9.10., så listen er reduceret med 3-4 boliger.
2. Taget t. efterretning. Overvejelser omkring undersøgelse af mulighederne for økonomisk rådgivning.
3. -
4. -
5. Orientering fra nedsatte udvalg
 1. Næste møde 20.3.2024. Nyt blad udkommer i december.
 2. Intet nyt. Næste møde 13.11.2023.

AAAB tomgangsliste pr. 09.10.2023

Lejemål	Adresse	Type	Rum	Areal	Startdato
11-14-578	Sandved 9 2.th.	Almindelig bolig	3	87	01-04-2023
11-14-605	Sandved 17 2.th.	Almindelig bolig	3	87	01-08-2023
11-14-624	Sandved 23 1.th.	Almindelig bolig	3	87	01-04-2023
11-15-693	Petersborg 39 st th	Almindelig bolig	3	85	01-10-2023
11-18-1009	Hørgaard 251	Almindelig bolig	4	108	01-10-2023
11-20-1150	Frøeløkke 256b	Almindelig bolig	2	74	01-10-2023
11-20-1170	Frøeløkke 282b	Almindelig bolig	2	74	01-10-2023
11-20-1173	Frøeløkke 286b	Almindelig bolig	3	91	01-09-2023
11-20-1198	Frøeløkke 320b	Almindelig bolig	3	93	01-08-2023
11-25-1324	Søndergade 24a 1	Almindelig bolig	3	89	01-10-2023
11-25-1327	Søndergade 24b 1.th.	Almindelig bolig	2	69	01-10-2022

Rykker 2023 - AAAB					
	Rykker	Ophævelse	Betalt	Fordeling af ophævelse	
				Fraflyttede frivilligt	I fogedretten
Januar	20	3	3		
Februar	11	2			2
Marts	15	3	2		1
April	27	6	5		1
Maj	20	2	1		1
Juni	25	9	9		
Juli	19	5	5		
August	32	5	3		2
September	29	3	1		2
Oktober					
November					
December					
	198	38	29	0	9



Punkt 6.: Kommende møder

Kommende organisationsbestyrelsesmøder 2024:

Torsdag den 1. februar

Torsdag den 16. maj

Torsdag den 20. juni

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

AAAB/KB fælles julefrokost:

Lørdag den 2. december 2023, kl. 13:00 på Folkehjem. Tove og Ove står for planlægningen.

Fælles organisationsbestyrelsesmøder AAAB/KB:

Torsdag den 07. december 2023, kl. 16:30 - med efterfølgende middag på Under Sejlet

Torsdag den 21. marts 2024, kl. 16:30

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

AAAB generalforsamling 2024:

Torsdag den 30. maj 2024, kl. 19:00 - Guldbjergparkens festsal

Fælles kurser i SALUS:

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år (lige år)

Næste kursus finder sted i 2024

Undervisere: BSJL

Fælleskursus budget:

Afholdes hvert år

Næste kursus finder sted i 2024

Undervisere: LIJ

Vedligeholdelse og fraflytning:

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

Næste kursus finder sted i 2024

Undervisere: BSJL og AJ

Punkt 7.: Eventuelt

Beslutning for Punkt 7.: Eventuelt

Else starter bestyrelsesuddannelsen januar 2024. Nødvendige udgifter i forbindelse med kurset dækkes af foreningen.

Punkt 8: Underskriftsark

Aabenraa, den 09. november 2023

Underskrives via Penneo

