

AAAB Organisationsbestyrelsen (AAAB
organisationsbestyrelsesmøde)

14-11-2024 16:30 - 19:30

Humlehaven 4, Aabenraa

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

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1
Beslutning for Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1

Kategori - 2. Bestyrelsesanliggender

Punkt 2.2: Effektiviseringstal	1
Beslutning for Punkt 2.2: Effektiviseringstal	1
Punkt 2.3: Scorekort	2
Beslutning for Punkt 2.3: Scorekort	2
Punkt 2.4: Godkendelse af årshjul	3
Beslutning for Punkt 2.4: Godkendelse af årshjul	3
Punkt 2.5: Indstilling rengøring Guldbjergparken	4
Beslutning for Punkt 2.5: Indstilling rengøring Guldbjergparken	4

Kategori - 3. Foreningsanliggender

Punkt 3.1.: SALUS	5
Beslutning for Punkt 3.1.: SALUS	5
Punkt 3.2.: 8. kreds	5
Beslutning for Punkt 3.2.: 8. kreds	5
Punkt 3.3: Forsyningsselskaber	5
Beslutning for Punkt 3.3: Forsyningsselskaber	5
Punkt 3.4: Kommunen	5
Beslutning for Punkt 3.4: Kommunen	5
Punkt 3.5: Bordet rundt	5
Beslutning for Punkt 3.5: Bordet rundt	5
Punkt 3.6: Evaluering afdelingsmøder	6
Beslutning for Punkt 3.6: Evaluering afdelingsmøder	6

Kategori - 5. Økonomi

Punkt 5: Økonomi	6
Beslutning for Punkt 5: Økonomi	6

Kategori - 6. Afdelingerne

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager.....	6
Beslutning for Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager.....	6
Punkt 6.3: Afdelingsanliggender.....	7
Beslutning for Punkt 6.3: Afdelingsanliggender.....	7

Kategori - 8. Øvrige orienteringssager

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

Kategori - 9. Kommende møder

Punkt 9: Næste møder.....	9
Beslutning for Punkt 9: Næste møder.....	10

Kategori - 10. Eventuelt

Punkt 10: Eventuelt.....	10
Beslutning for Punkt 10: Eventuelt.....	10

Kategori - 11. Underskriftsark

Punkt 11: Underskriftsark.....	10
--------------------------------	----

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referatet fra mødet den 18. september 2024 er godkendt og underskrevet i Penneo.

1. Revisionsprotokol

Beslutning for Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referatet er godkendt. Der var enighed om, at det er blevet fint ude foran Humlehaven.

Punkt 2.2: Effektiviseringstal

1. Effektiviseringstal (LBF) - bilag

Beslutning for Punkt 2.2: Effektiviseringstal

Taget til efterretning.

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

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

org	orgnavn	afd	afdnavn	boliger	kvm	areal	Eff.	huslKvm	huslBol	pct.husl	sxBol	pct.sum	k120Bol	pct.k120	ubaseBol	pct.ubase	U.eff
111	Aabenraa AndelsBF	1	Rugkobbøl - Aabenraa	122	11.631	95	64,7	697	5.540	26,1	19.024	7,3	14.291	70,2	49.527	4,0	35,4
111	Aabenraa AndelsBF	5	Farversmøllevvej 1-79 - Aabenraa	40	4.000	100	59,1	945	7.878	46,1	22.629	26,3	22.500	145,4	67.460	22,9	26,3
111	Aabenraa AndelsBF	6	Kystvej - Aabenraa	102	8.507	83	71,0	621	4.315	17,0	17.340	-0,9	12.843	89,3	39.530	18,4	40,7
111	Aabenraa AndelsBF	9	Tøndervej 107-137 - Aabenraa	95	7.674	81	64,1	651	4.381	16,9	17.583	-7,0	15.789	138,1	38.517	6,8	25,1
111	Aabenraa AndelsBF	10	Tøndervej 139-155 - Aabenraa	60	4.632	77	70,9	656	4.221	29,2	16.211	-6,4	15.000	189,6	31.411	-6,4	50,4
111	Aabenraa AndelsBF	11	Farversmøllevvej og Sandved - A	60	4.792	80	58,3	731	4.862	36,2	21.416	16,1	11.167	76,3	46.515	43,2	14,0
111	Aabenraa AndelsBF	12	Hesseldam - Aabenraa	23	1.667	72	63,3	984	5.942	65,1	17.540	13,0	26.087	95,3	44.354	68,9	13,5
111	Aabenraa AndelsBF	13	Rønholm, Hesselkær og Tjørneve	23	1.741	76	71,0	681	4.296	22,9	15.391	6,5	17.391	66,6	31.536	23,2	14,6
111	Aabenraa AndelsBF	14	Sandved 9-29 og 26-64 - Aabenr	95	7.849	83	70,1	693	4.770	32,8	19.313	3,4	15.263	137,7	37.972	22,9	31,6
111	Aabenraa AndelsBF	15	Petersborg 29-55 - Aabenraa	126	9.332	74	79,7	635	3.918	15,5	16.339	-5,6	9.635	37,9	31.917	5,3	56,1
111	Aabenraa AndelsBF	16	Hjelmrode - Aabenraa	48	6.240	130	57,3	643	6.964	37,5	24.306	14,2	18.333	54,9	169.546	533,1	15,9
111	Aabenraa AndelsBF	17	Damms Teglgård - Aabenraa	138	12.534	91	64,3	682	5.163	14,6	19.002	-5,0	13.768	133,1	30.561	-49,0	29,0
111	Aabenraa AndelsBF	18	Hørgaard - Aabenraa	149	12.211	82	79,5	811	5.539	13,1	17.504	7,6	11.409	112,5	24.366	-16,7	36,6
111	Aabenraa AndelsBF	19	Astoria- og Slotsgade - Aabenr	28	942	34	84,9	1.267	3.551		16.624		18.214		35.726		
111	Aabenraa AndelsBF	20	Frøeløkke - Aabenraa	132	9.895	75	77,6	850	5.308	18,9	15.507	4,3	9.848	236,6	28.823	-15,0	29,1
111	Aabenraa AndelsBF	21	Bybakken - Aabenraa	24	1.836	76	69,0	883	5.629	18,2	17.603	15,8	31.250	581,8	28.788	23,1	23,7
111	Aabenraa AndelsBF	23	Karpedam 2a og 2c - Aabenraa	15	963	64	61,2	986	5.277	20,6	18.320	44,7	11.000	161,9	25.351	46,9	-14,8
111	Aabenraa AndelsBF	25	Søndergade og Sønderport - Aab	55	4.126	75	76,2	990	6.191	240,0	13.302	126,0	13.073	619,0	21.536	161,4	45,1
111	Aabenraa AndelsBF	27	Byvænget - Aabenraa	18	1.132	63	77,3	1.126	5.900		18.514		15.833		26.849		
111	Aabenraa AndelsBF	28	Sandved 31a-39b - Aabenraa	17	559	33	82,9	1.321	3.619		21.098		11.765		33.989		
111	Aabenraa AndelsBF	32	Petersborg 57-107 - Aabenraa	26	1.222	47	76,9	1.199	4.698		24.205		8.038		28.057		

Punkt 2.3: Scorekort

1. Scorekort - bilag

Beslutning for Punkt 2.3: Scorekort

Taget til efterretning.

Scorekort afdelingernes aktuelle byggetekniske og økonomiske tilstand
Aabenraa Andelsboligforening 2024

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	79,58	7,99	87,57	C + D	Resterende vinduer udskiftet 2024	10	7	10	10	8	8
5	R	Farversmøllevej 1-79	40	4.000	1945	69,17	5,42	74,59	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	1,20	52,45	D + E	13 stk. nye indgangsdøre til opgange og 12 stk. tagvinduer udskiftet 2024. Større renovering af boligerne forventes udført i 2030	7	6	4	5	4	4
7	E	Rugkobbøl 1 og 3	13	1.061	1948	43,54	4,35	51,03	F	Rugkobbøl 1 og 3 bør gennemgå en totalrenovering indenfor de kommende 5 år	7	6	5	5	4	4
9	E	Tøndervej 107-137	95	8.233	1949	59,58	4,16	63,74	D	Ny vand, varme og afløb instal. I boligerne bør udføres indenfor de næste 3 år. Køkkener kan evt. udskiftes samtidigt.	8	6	5	5	4	4
10	E	Tøndervej 130-155	60	4.804	1959	55,83	4,17	60,00	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	58,33	1,63	59,96	D + E	nye tagvinduer, tagrender og nedløb samt isolering af gavle 2023, flere køkkener trænger til udskiftning	7	6	5	4	4	5
12	R	Hesseldam 1-9,2-36	23	1.658	1953	71,67	9,72	81,39	D	nyt tag i 2022, flere køkkener trænger til udskiftning tagudskiftning	10	6	10	7	4	4
13	R	Rønholm 1-9 m.fl	23	1.741	1953	63,33	13,04	76,37	D	varme og varmt vands instal. Bør skiftes inden for de kommende 5 år	8	6	9	7	4	3
14	R/E	Sandved 9-29,26-64	95	7.758	1963	58,75	3,21	61,96	D + E	En stor del af køkkenerne trænger til udskiftning	10	7	4	4	4	4
15	R/E	Petersborg 29-55,57-107	152	9.504	1964	66,25	2,25	68,50	D	Parkeringsarealet trænger til en totalrenovering og en del køkkener bør skiftes	10	5	5	8	4	7
16	R	Hjelmrode 2-96	48	6.240	1970	83,75	3,06	86,81	B	el-instal. Og kloak bør renovereres indenfor de kommende år	10	10	10	5	8	5
17	E	Damms Teglgård 6-40	138	13.008	1971	70,83	1,33	72,16	C	kældervinduer og døre samt garageporte er udskiftet i 2024	6	7	6	10	10	8
18	R	Hørgård 27-327	149	12.211	1978	29,17	1,14	30,31	C	det forventes at afdelingen skal gennemgå en stor renovering	2	4	2	2	3	4
19	R	Bybakken 1-15,2-18	24	1.836	1986	54,17	6,07	60,24	B	Vinduer og døre samt træværk på kviste vil skulle udskiftes indenfor de kommende år	5	6	3	6	4	8
20	R	Frueløkke 184-320	132	9.895	1987	50,42	1,08	51,50	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	61,04	6,10	67,14	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	63,33	8,74	72,07	B	facader malet 2024 vinduer i indgangspartier skiftet i 2024, vinduer i boligerne bør udskiftes indenfor de næste 2 år	8	7	6	7	6	8
25	E	Søndergade 24A-24E m.fl	54	4.113	1995	67,08	1,67	68,75	B + C	Renovering af murværk på Søndergade 24 bør ske snart. Vinduer udskiftes løbende	8	5	3	6	5	8
27	R	Byvænget 1A-3K	18	1.139	1997	74,58	4,88	79,46	B + C	ingen større vedligeholdelsesopgaver de kommende år	10	7	7	7	5	7
28	R	Sandved 31A-39B	17	559	1996	73,33	4,24	77,57	C	tage bør udskiftes indenfor 5-7 år flere køkkener mangler at blive skiftet	6	7	7	8	5	8
31	R	Petersborg 29-55	26	1.222	2004	88,33	3,94	92,27	C	indgangsdøre og kælderdøre males 2025	10	10	8	9	7	8

Punkt 2.4: Godkendelse af årshjul

1. Godkendelse årshjul 1. halvår 2025 - bilag

Beslutning for Punkt 2.4: Godkendelse af årshjul

Årshjul er godkendt.

ÅRSHJUL 2025 FOR AAAB

Godkendt på bestyrelsesmødet den XX.XX.2024

JANUAR	20. FEBRUAR	12. MAJ	Tirsdag 27. maj	Tirsdag 27. maj	JUNI
Best. 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 - lukket punkt (BEB) 2.2 Godkendelse dagsorden generalforsamling 2.3 Afdelingsmøder dagsorden/oversigt (NIFR)(BIA) 2.4 Investeringsaftale/PM aftaler (VIV) 2.5 Bestyrelsesevaluering (lige år) lukket punkt 2.6 Etisk spørgeskema (ulige år) lukket punkt 2.7 Afdelingsbestyrelsesseminar: - Invitation til godkendelse - Næste års dato fastsættes 3. Foreningsanliggender 3.1 SALUS 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 trækningsmidler Landsbyggefonden(HEA) 3. Udvikling dispositionsfond (AMRA) 3. Afdelingerne 1. Status byggesager 2. Beboersager 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 (BoligBi) 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 Indbetaling arbejdskapital 2.2 Godkendelse af årsberetning 2.3 Godkendelse af årshjul 2. halvår 3. Foreningsanliggender 3.1 SALUS 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen 3.5 Bordet rundt 3.6 Evaluering afdelingsbestyrelsesseminar AAAB/KB 4. Nybyggeri - lukket punkt 2. Økonomi 1. Godkendelse af budget HF (LIJ) 2. Budgetkontrol (finansmodul) 3. Afdelingerne 1. Status byggesager 2. Beboersager 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 (BoligBi) 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

Punkt 2.5: Indstilling rengøring Guldbjergparken

1. Indstilling omkring rengøring af Guldbjergparken - bilag

Beslutning for Punkt 2.5: Indstilling rengøring Guldbjergparken

Indstillingen drøftes på fællesmødet med KB.

Indstilling til organisationsbestyrelsen i AAAB og KB

Fast rengøring efter udlejning af Guldbjergparkens Festsal

Rengøring af lokalerne bør udføres af et rengøringsfirma efter hver udlejning.

Vi oplever ofte at lokalerne ikke fremstår rengjorte efter udlejning når lejer selv har forsøgt at gøre rent.

Medarbejderne i udlejningen anbefaler, at beløbet for leje af salen blev sat op, og at rengøringen efter hver udlejning bliver udført af et rengøringsfirma.

På den måde bliver der gjort ensartet rent og lokalerne vil blive tilset og kontrolleret ens hver gang.

Lokalerne udlejes pr. weekend til en leje på kr. 1.000 + kr. 2.000 i depositum.

Indstilling til ny leje pr. 1.1.2025:

Kr. 3.000 incl. kontrol og rengøring udført af et rengøringsfirma.

Begrundelse:

Når vi ikke opkræver et depositum, skal udlejningen ikke bestille kontrol og økonomiafdelingen ikke efterfølgende refunderer beløbet og områdelederne skal ikke tilse lokalerne om mandagen.

Lokalerne vil fremstå rene og indbydende når der bestilles rengøring efter hver udlejning.

Anbefaling:

Jeg anmoder organisationsbestyrelserne om at godkende ændringen.

På vegne af de ansvarlige for udlejning af festsale

Nina Frederiksen

Punkt 3.1.: SALUS

1. SALUS

Beslutning for Punkt 3.1.: SALUS

Martine orienterede om opstart af ny driftschef, overvejelser om flytning af servicecenteret og ny medarbejder i økonomi.

Punkt 3.2.: 8. kreds

1. 8. kreds

Beslutning for Punkt 3.2.: 8. kreds

Søren orienterede om kredskonferencen og det kommende repræsentantskabsmøde i KBH.

Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

1. Forsyningsselskaber

Beslutning for Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

Aksel orienterede om, at der ikke har været afholdt møde i bestyrelsen siden sidst. Martine orienterede om et dialogmøde, der har været afholdt med Aabenraa/Rødekro Fjernvarme ift. oplysninger om fraflyttere.

Søren orienterede om status ved Norlys, der har været ramt økonomisk efter opkøb af Telia. De er udfordret af, at mange opsiger abonnement og overgår til streaming.

Punkt 3.4: Kommunen

1. Aabenraa Kommune

Beslutning for Punkt 3.4: Kommunen

Martine orienterede om et dialogmøde med Aabenraa Kommune, som var meget positivt.

Punkt 3.5: Bordet rundt

1. Bordet rundt

Beslutning for Punkt 3.5: Bordet rundt

Laila orienterede om, at de hos dem er udfordret ift. den børnehave, der er ved at blive revet ned. Martine formidler dette videre. Laila spurgte, om suppleanter også får vingave til jul. Søren orienterede om, at det gør de som udgangspunkt ikke.

Aksel efterspurgte, at man kan opsigte sin lejlighed på nettet. Martine orienterede om, at der arbejdes på dette. Derudover er der et ønske om at kunne se, når lejligheder står i tomgang på bestyrelsessiden.

Jessa foreslog, at man hæver godtgørelse ved fraflytning fra 8,4 år (100 mdr.) til 10 år (120 mdr). Martine undersøger, hvordan det kan gøres og forelægger dette for bestyrelsen.

Søren orienterede om, at der har været dialog med Aabenraa Kommune omkring stien mellem Hørgaard og Damms Teglgård. Martine følger op.

Punkt 3.6: Evaluering afdelingsmøder

1. Evaluering af efterårets afdelingsmøder

Beslutning for Punkt 3.6: Evaluering afdelingsmøder

Blev drøftet på det forrige møde.

Punkt 5: Økonomi

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

Beslutning for Punkt 5: Økonomi

Taget til efterretning.

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager

1 Renoverings-/ byggeskadesager
1. Oversigt over byggesager i AAAB - bilag

Beslutning for Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager

Taget til efterretning.

Oversigt byggesager



Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektansvarlig
Aabenraa Andelsboligforening/ Kolstrup	0		Renovering af Humlehaven	Afklaring forventes efter sommerferien (20240711) Tag rengøres og gennemgås for utætheder. (20240822) Udsat til jan. 2025 efter aftale med Herse. (20241031)		
Aabenraa Andelsboligforening	1		Udskiftning af vinduer og hoveddøre	Godkendt ved urafstemning og godkendt ved HB. Miljøundersøgelser er iværksat (20231019) Afventer kommunal godkendelse, sendt til kommunen nov. 2023 (20240208)Kommunal godkendelse er modtaget og entreprisekontrakt under udarbejdelse. Forventet opstart uge 34, 2024. Adkomsthaver skal ændres og byggekredit oprettet (20240905) aflevering af første blok medoi oktober (20241031)	AMRA	
Aabenraa Andelsboligforening	18 Hørgaard 27-327	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 budgetschema 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 ordinærer 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. 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 d. 15/11-2024 (20241031)	HEA	
Aabenraa Andelsboligforening	6		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 (20241031)	HEA	LAJE
Aabenraa Andelsboligforening	13, Hesselkær 4		Fundament	Undersøgelse af fundament. Sendes til Byggeskadefonden. Økonomi gennemgås (20231116) Der skal undersøges med LBF - Lars tager kontakt (20240208) Driftsstøtteansøgning er sendt. Der skal laves ny geoteknisk undersøgelse med henblik på pris for udbedring af skaderne (20240613). Det videreførløb afklares efter sommerferien, LBF rykkes for svar (20240822) Svar fra LBF gennemgås (20241031)	AMRA	LAJE

Aabenraa Andelsboligforening	32 Guldbjergparken		Opførelse af 15 rækkehuse (Guldbjergparkens børnehave/festsal)	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 seniorbofællesskab måske kunne være en løsning. Der undesøges mulighed for opførelses af et seniorbofælleskab. Intet nyt (20241003)Afventer svar fra kommunen og derefter KB og AAAB HB (20241031)	AMRA	
---------------------------------	-----------------------	--	--	---	------	--

Punkt 6.3: Afdelingsanliggender

1. Afdelingsanliggender

Beslutning for Punkt 6.3: Afdelingsanliggender

Det var intet nyt.

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

1. Bestyrelsesrapport - bilag

Beslutning for Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

Der er opmærksomhed på afd. 25, ellers ingen bemærkninger.

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 11

Økonomisk overblik

Selskab 11
Periode: 1. januar 2024 - 31. oktober 2024

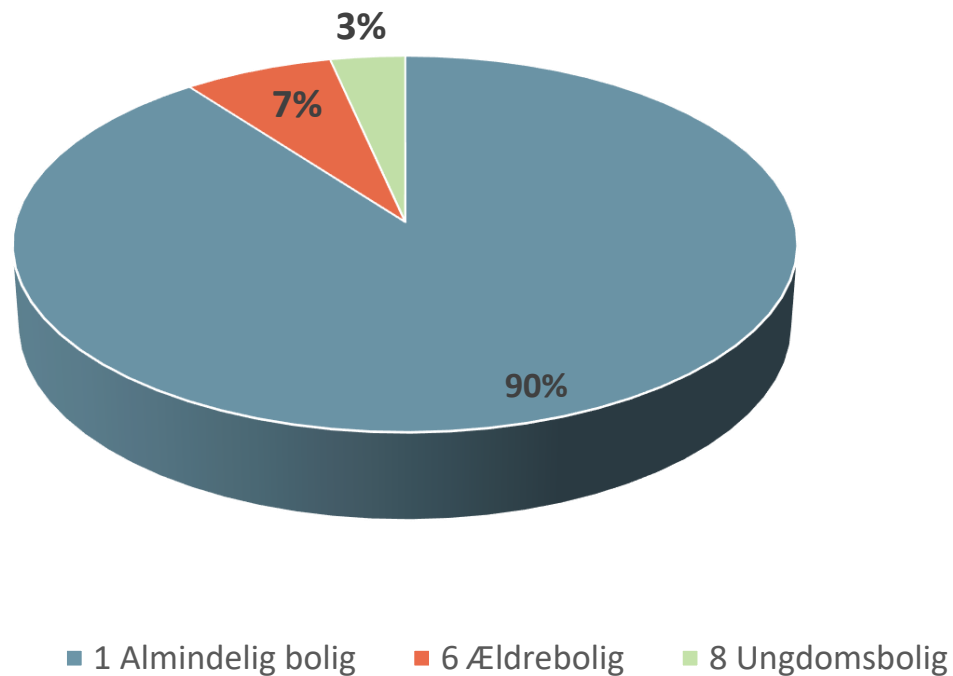


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	35.240	70.830	-35.590	82.134
Mødeudgifter, 502	141.615	141.650	-35	209.397
Personaleudgifter, 511	1.664.722	1.548.740	115.982	1.881.780
Forretningsførelse, 512	2.617.004	2.615.500	1.504	2.873.599
Kontorholdsudgifter, 513	423.359	310.800	112.559	552.417
Kontorlokaleudgifter, 514	179.743	291.160	-111.417	283.537
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	24.931
Særlige aktiviteter, 516	0	42.660	-42.660	23.166
Revision, 521	64.000	112.000	-48.000	90.250
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	463	200.000	-199.537	4.748.301
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	0	16.495.000	-16.495.000	17.941.978
Ekstraordinære udgifter, 541	649.702	0	649.702	4.266.149
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	248.600
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	5.775.847	21.828.340	-16.052.493	33.226.240
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	5.101.906	5.100.080	1.826	5.809.273
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	0	0	0	0
Renteindtægter, 603	355.503	200.000	155.503	4.875.013
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	0	16.495.000	-16.495.000	17.941.978
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	639.312	0	639.312	4.599.976
Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	6.096.720	21.795.080	-15.698.360	33.226.240
Resultat	-320.873	33.260	-354.133	0
Balance	5.775.847	21.828.340	-16.052.493	33.226.240

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	26
6	Ældrebolig	2
8	Ungdomsbolig	1
Hovedtotal		29

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
11	Almindelig bolig	8
11 Total		8

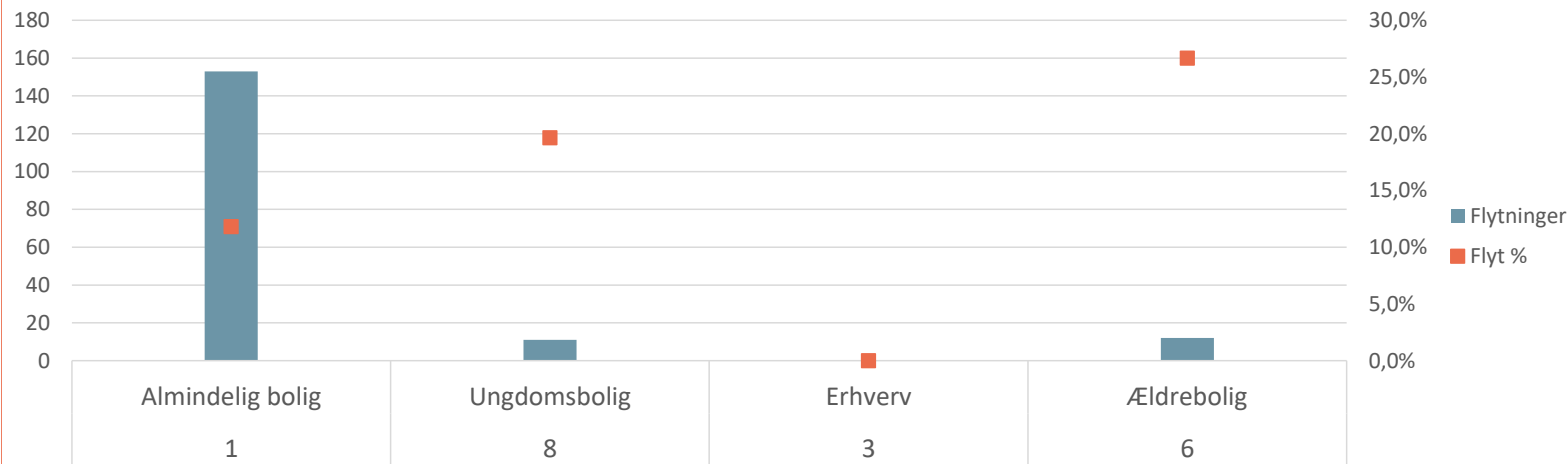
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
9	Almindelig bolig	1
18	Almindelig bolig	1
14	Almindelig bolig	1
20	Almindelig bolig	1
25	Almindelig bolig	4
Hovedtotal		8

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	153	11,8%
Ungdomsbolig	11	19,6%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	12	26,7%
	176	12,5%

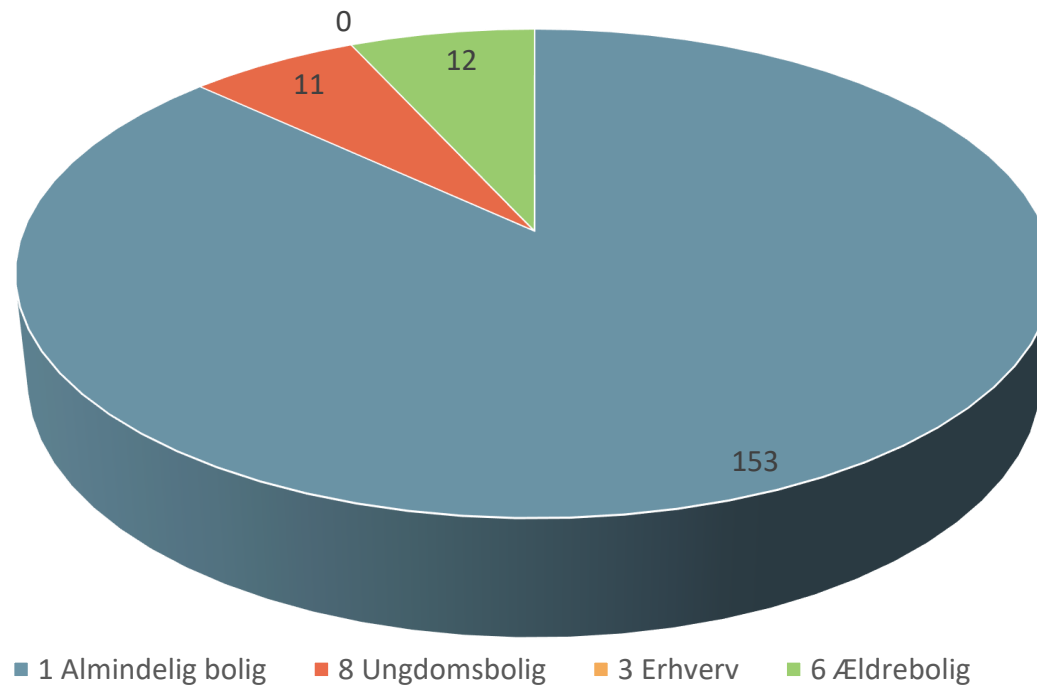
Der har i perioden været 176 flytninger svarende til 12,5%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	153	1295	11,8%
1	7	33	21,2%
2	52	380	13,7%
3	58	522	11,1%
4	26	250	10,4%
5	10	110	9,1%
Ungdomsbolig	11	56	19,6%
1	9	33	27,3%
2	2	23	8,7%
Erhverv	0	10	0,0%
0	0	4	0,0%
1	0	3	0,0%
2	0	1	0,0%
3	0	1	0,0%
4	0	1	0,0%
Ældrebolig	12	45	26,7%
1	2	5	40,0%
2	10	40	25,0%
	176	1406	12,5%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

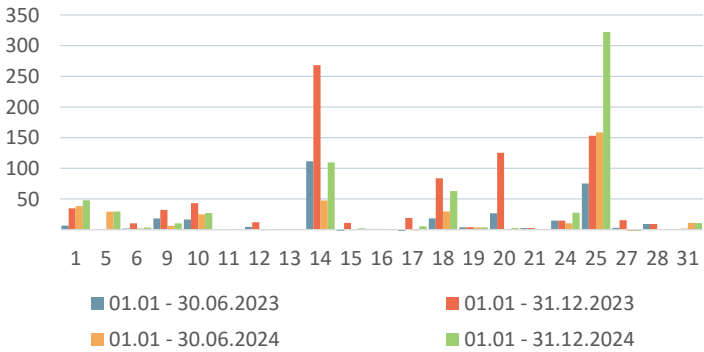
Afdeling	Flytninger
1	18
5	6
6	6
9	8
10	1
11	6
13	1
14	19
15	16
16	1
17	16
18	20
19	6
20	23
24	6
25	12
27	4
28	4
31	3
Hovedtotal	176

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

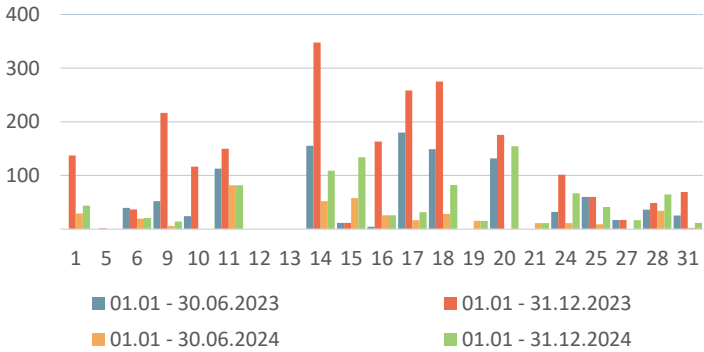
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024
1	6.577	34.700	38.475	47.761
5		150	29.117	29.567
6	1.782	10.360	2.040	3.190
9	18.260	32.297	6.189	10.424
10	16.518	43.129	24.968	27.018
11	-697	-697		300
12	4.313	12.127	-741	-741
13				
14	111.344	268.199	47.470	109.533
15	-2.908	10.927	344	2.094
16	1.050	1.050		
17	-7.632	19.237	-1.031	5.377
18	18.338	83.540	29.603	63.072
19	3.614	4.014	3.664	3.764
20	26.695	125.536	67	2.586
21	2.802	2.802	-269	-269
24	14.855	14.855	10.324	27.324
25	75.426	153.255	158.513	322.348
27	3.119	15.475	-6.718	-9.690
28	9.066	9.066		
31		1.671	10.858	10.753
	302.522	841.692	352.872	654.411

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024
1		137.523	29.189	44.064
5		1.834		
6	39.667	36.600	19.835	21.023
9	52.066	216.675	5.814	14.352
10	24.060	116.332		
11	112.537	149.935	81.729	81.729
12		-1		
13				
14	155.197	347.766	52.163	108.927
15	11.662	11.912	57.907	133.968
16	4.445	163.277	26.025	26.025
17	180.043	258.372	16.705	31.938
18	149.107	275.043	28.420	82.396
19			15.279	15.279
20	132.092	175.684		154.368
21			11.422	11.422
24	32.118	101.485	11.304	66.981
25	60.202	60.202	9.096	41.352
27	16.972	16.972		16.734
28	36.404	48.754	34.442	64.673
31	25.443	69.339	2.688	11.529
	1.032.016	2.187.707	402.018	926.759

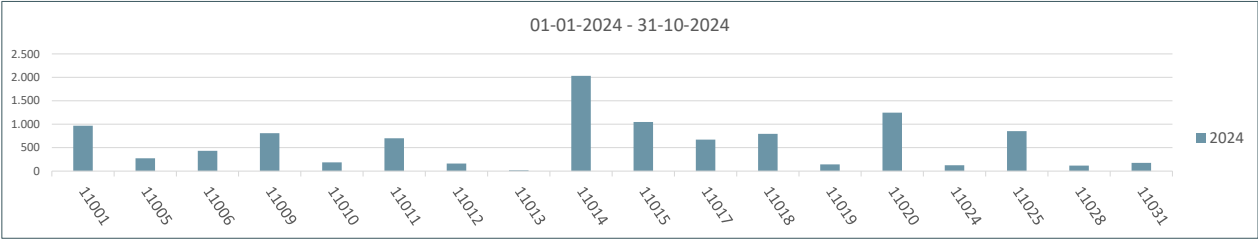
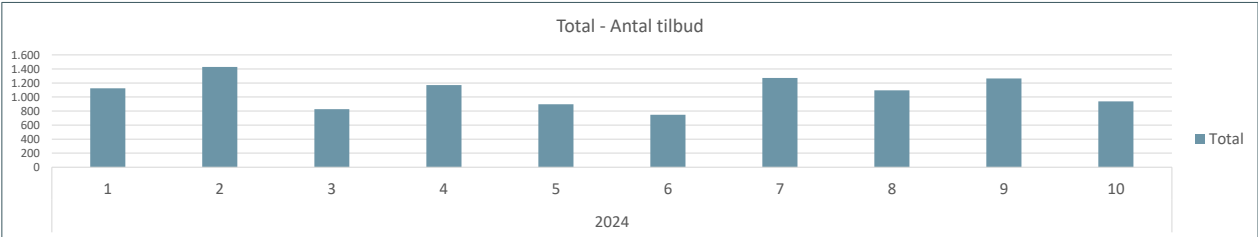
Tab Tomgang 2024



Tab Fraflytning 2024



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2024				Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	
Almindelig bolig	3.275	2.723	3.578	877	10.453
Ungdomsbolig	102	91	52	61	306
Hovedtotal	3.377	2.814	3.630	938	10.759

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



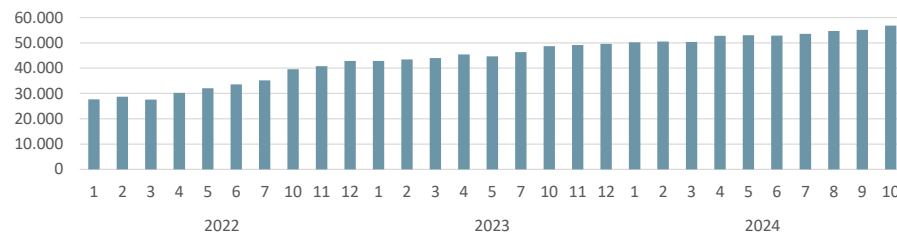
Top 50 - Antal tilbud per afdeling

Afdeling	2024 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	Hovedtotal
11001	435	412	121		968
11005	143	131	1		275
11006	182	83	20	147	432
11009	335	1	312	160	808
11010	6		181		187
11011	130	187	256	126	699
11012			142	20	162
11013			15		15
11014	649	587	702	95	2.033
11015	231	223	542	52	1.048
11017	241	182	161	89	673
11018	263	74	405	52	794
11019	47	50	25	21	143
11020	278	478	420	71	1.247
11024	102	15	9		126
11025	235	238	275	105	853
11028		76	43		119
11031	100	77			177
Hovedtotal	3.377	2.814	3.630	938	10.759

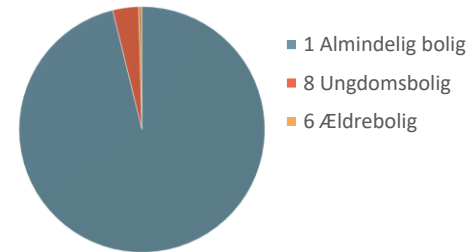
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)

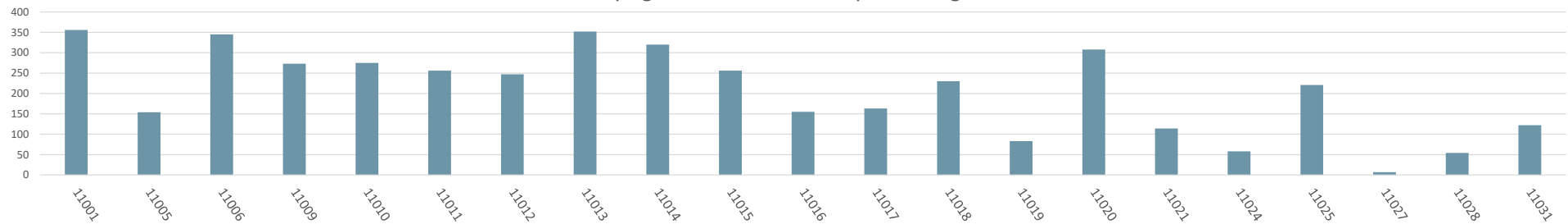


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	7.601
Ungdomsbolig	269
Ældrebolig	35

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

Venteliste Salus i alt		Antal lejemål i alt	
38.002		1.396	
Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)		Antal lejemål	
Venteliste	Antal	Afdeling	Antal lejemål
Venteliste	Antal		
Almindelig bolig	7.601	Almindelig bolig	1
1	527		122
2	1.950	5	40
3	2.700	6	102
4	1.816	9	95
5	608	10	60
		11	60
		12	23
		13	23
Ungdomsbolig	269	14	95
1	125	15	126
2	144	16	48
		17	138
		18	149
		19	24
Ældrebolig	35	20	121
1	2	21	15
2	33	25	28
		31	26
		Almindelig bolig Total	1.295
		Ungdomsbolig	20
			11
		24	28
		28	17
		Ungdomsbolig Total	56
		Ældrebolig	25
			27
		27	18
		Ældrebolig Total	45

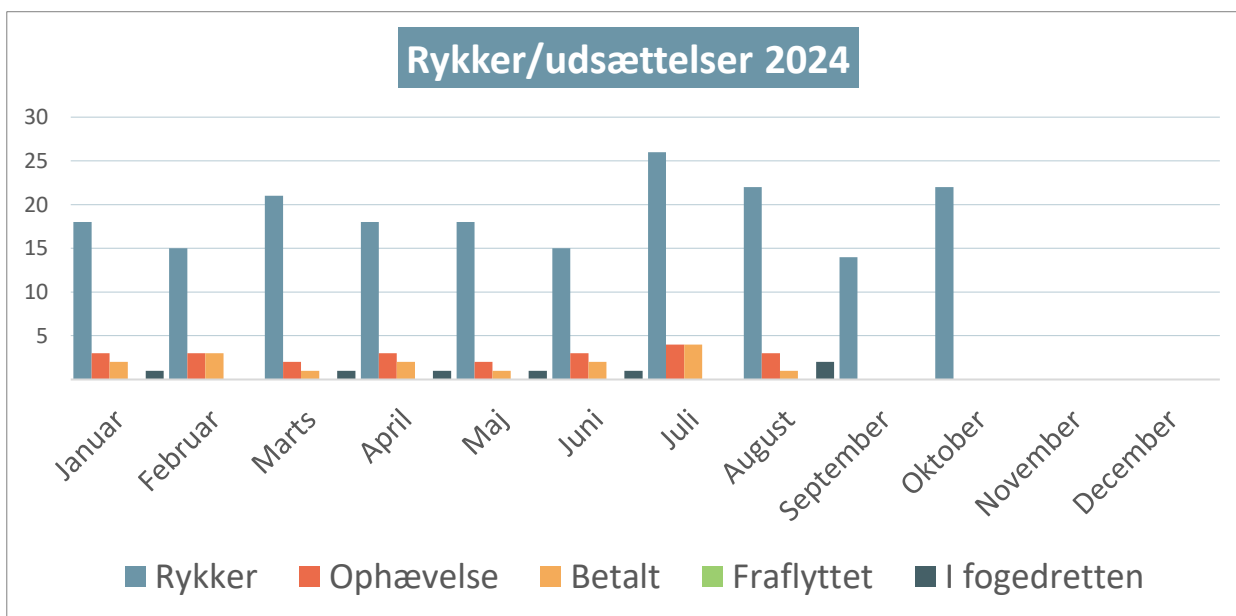
Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)		
LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		917
Almindelig bolig		835
Ungdomsbolig		94
	1	72
	2	79
Ældrebolig		54
	1	4
	2	54

ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 11 AABENRAA ANDELSBOLIGFORENING

RYKKERLISTE

Selskab	11	Aabenraa Andelsboligforening
År	2024	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	18	3	2		1
Februar	15	3	3		
Marts	21	2	1		1
April	18	3	2		1
Maj	18	2	1		1
Juni	15	3	2		1
Juli	26	4	4		
August	22	3	1		2
September	14				
Oktober	22				
November					
December					
	189	23	16	0	7



Punkt 8.2: SALUS-Nyt

SALUS-Nyt.

Medlem af redaktionsudvalget: Else Bonde.

1. Referat redaktionsudvalgsmøde 25.september 2024 - bilag

Beslutning for Punkt 8.2: SALUS-Nyt

Der var intet nyt - obs ift. at Søren har organisationens hjørne.

Referat – Redaktionsudvalgsmøde

25. september 2024

Egevej 9, 6200 Aabenraa kl. 16.00

Mødedeltagere.

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

1. Evaluering af de sidste to beboerblade.

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

2. Temaer for de næste to beboerblade.

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

3. Faste indlæg.

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

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

4. Konkrete artikelideer til de næste to beboerblade.

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

5. Organisationens hjørne.

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

6. Eventuelt.

Punkt 8.3: Udvalg

Kursusudvalg:

KB: Tove Christensen, Henning Olsen og Bettina Andersen

AAAB: Søren Duus, Else Bonde og Aksel Nielsen

Beslutning for Punkt 8.3: Udvalg

Der er intet nyt.

Punkt 8.4: BL informerer

[BL- Informerer](#)

Beslutning for Punkt 8.4: BL informerer

Søren orienterede om, at der nu kan indstilles til domsmænd. Else vil gerne indstilles, Martine tager det med videre.

Punkt 8.5: LBF orienterer

[LBF - Orienterer](#)

Beslutning for Punkt 8.5: LBF orienterer

Intet nyt.

Punkt 9: Næste møder

AAAB organisationsbestyrelsesmøder i 2025:

Torsdag den 20. februar 2025

Mandag den 12. maj 2025

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

Fælles julefrokost KB/AAAB:

Afholdes lørdag den 30. november 2024, kl. 13:00 på Under Sejlet. Planlægges af Else og Benno.

Fælles bestyrelsesmøder KB/AAAB:

Torsdag den 5. december 2024

Torsdag den 13. marts 2025

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

AAAB Generalforsamling 2025:

Tirsdag den 27. maj 2025

Fælleskurser i SALUS:

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år (lige år)
og

Budget:

Afholdes hvert år.

Dato i 2025 skal planlægges

Vedligeholdelse og fraflytning:

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

Dato i 2025 skal planlægges

Beslutning for Punkt 9: Næste møder

Taget til efterretning.

Punkt 10: Eventuelt

1. Eventuelt

Beslutning for Punkt 10: Eventuelt

Der var ingen punkter.

Punkt 11: Underskriftsark

Aabenraa, den 14. november 2024

Underskrift via Penneo