

TAB - Organisationsbestyrelsen (TAB
organisationsbestyrelsesmøde med efterfølgende
julemiddag)

01-12-2025 16:00 - 20:00

Hotel Tønderhus, Jomfrustien 1, 6270 Tønder

**Mødedeltagere : Børge Rossen, Caja Vallentin Nielsen, Dan Petersen, Jens
Erwin Lorenzen, Jimmi Christiansen, Lisbeth Jakobsen, Susanne Nørskov
Jordt, Susanne Sørensen**

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: Årshjul	3
Punkt 2.4: Indstilling vedr. henlæggelser i afdelinger	4
Punkt 2.5: Udvidelse af repræsentantskabet	4
Punkt 2.6: Vedtægtsændring	4
Punkt 2.7: Liste over afdelinger uden afdelingsbestyrelser	4
Punkt 2.8: God almen ledelse	5

Kategori - 3. Foreningsanliggender

Punkt 3.1: SALUS	6
Punkt 3.2: 8. kreds	6
Punkt 3.3: Forsyningsselskaber	6
Punkt 3.4: Kommunen	6
Punkt 3.5: Bordet rundt	6

Kategori - 5. Økonomi

Punkt 5: Økonomi	6
------------------	---

Kategori - 6. Afdelingerne

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager	6
Punkt 6.3: Afdelingsanliggender	7

Kategori - 8. Øvrige orienteringssager

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport	7
Punkt 8.2: SALUS-Nyt	8
Punkt 8.3: BL informerer	9
Punkt 8.4: LBF orienterer	9

Punkt 8.5: Udvalg.....	9
------------------------	---

Kategori - 9. Kommende møder

Punkt 9: Kommende møder.....	9
------------------------------	---

Kategori - 10. Eventuelt

Punkt 10: Eventuelt.....	9
--------------------------	---

Kategori - 11. Underskriftsark

Punkt 11: Underskriftsark.....	9
--------------------------------	---

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

1. Godkendelse af referat fra 23. september 2025 - underskrevet via Penneo
 1. Revisionsprotokol

Punkt 2.1: Effektiviseringstal (LBF)

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

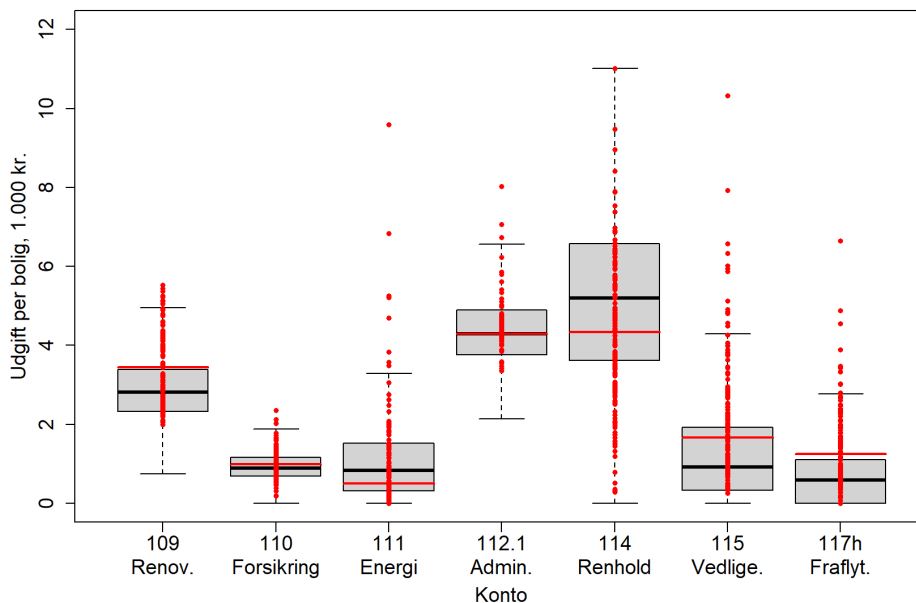
Om benchmarkmetoden

- 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.

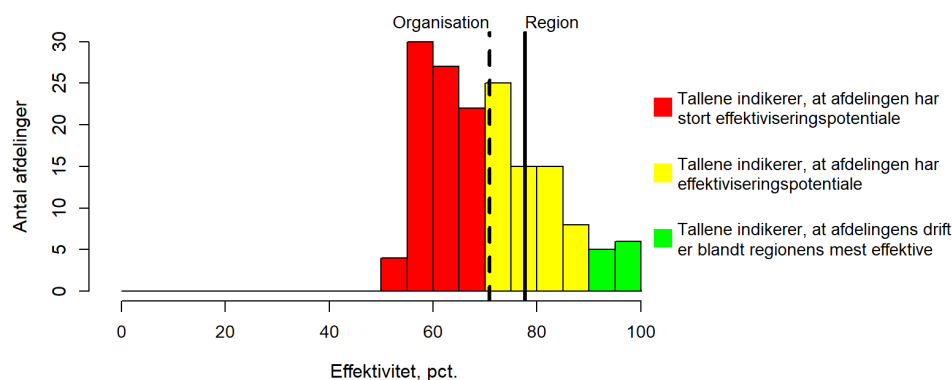
Der er stiplede sorte linjer ud fra hver boks. Disse linjer markerer, hvor 95 pct.
 af alle regionens afdelinger ligger. De sorte stiplede linjer viser derfor, hvor stor
 forskel der er fra den billigste til den dyreste afdeling i regionen.

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.

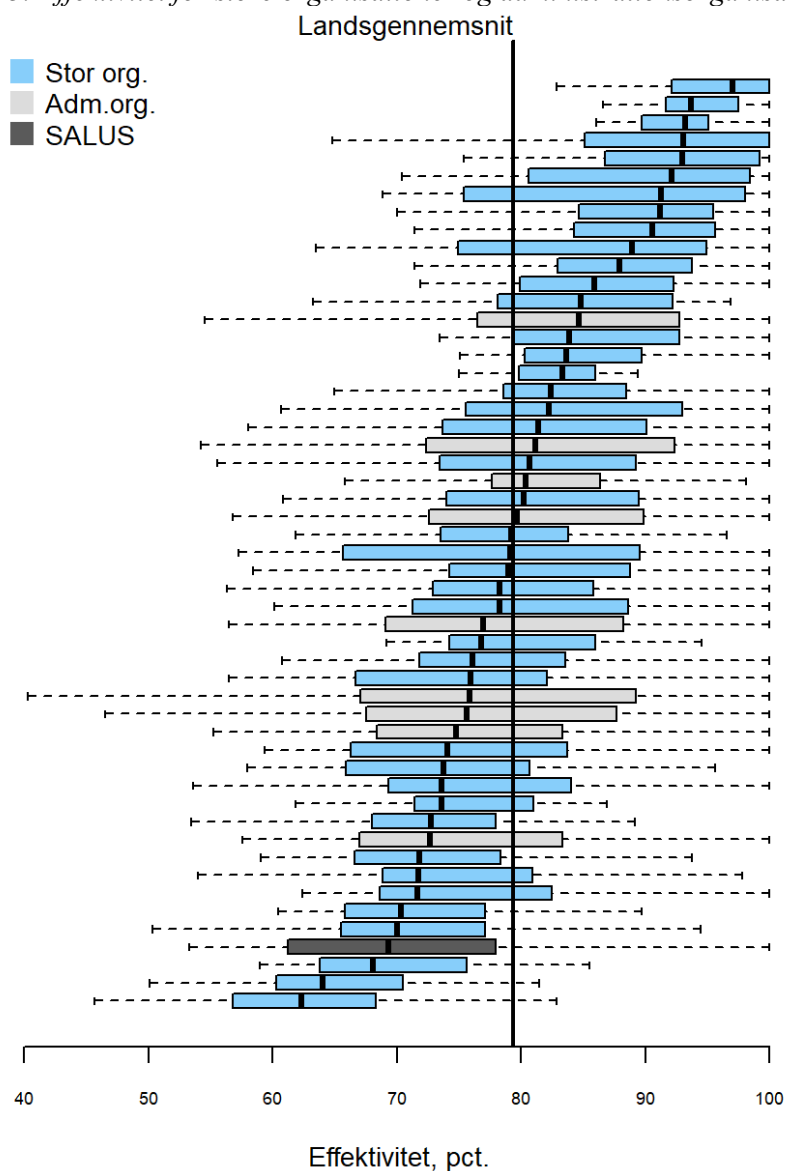
På de medtagne konti er det samlede besparelspotentiale for afdelingerne i forhold til regionens bedste praksis 49 mio. kr.

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

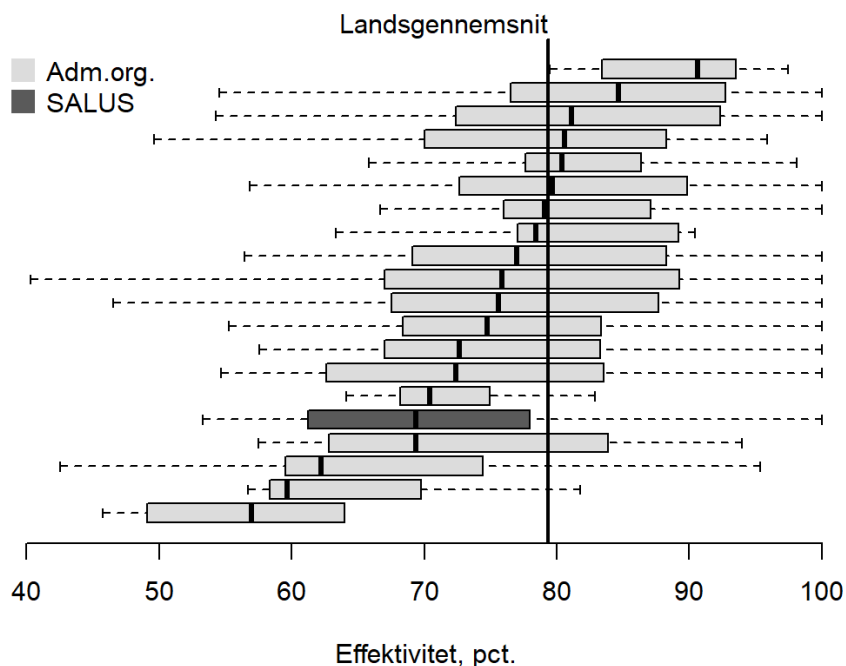


Figur 3 herover viser effektivitetsfordeling for organisationer og administrationsorganisationer med over 3.000 boliger og over 10 afdelinger. I figuren er SALUS fremhævet med en mørkere grå farve.

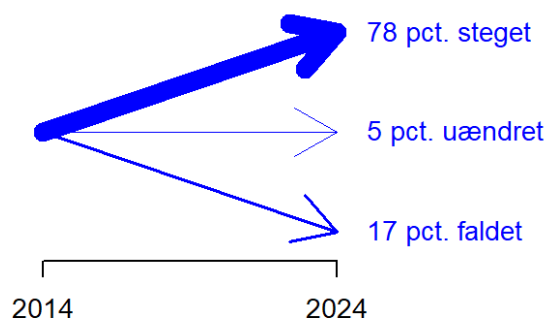
Hver organisation er repræsenteret ved en vandret streg, som strækker sig fra organisationens mindst effektive til mest effektive afdeling. Den blå vandrette boks viser effektivitetstal for den midterste halvdel af afdelingerne. Det ses, at der for næsten alle organisationer er stor forskel på afdelingernes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

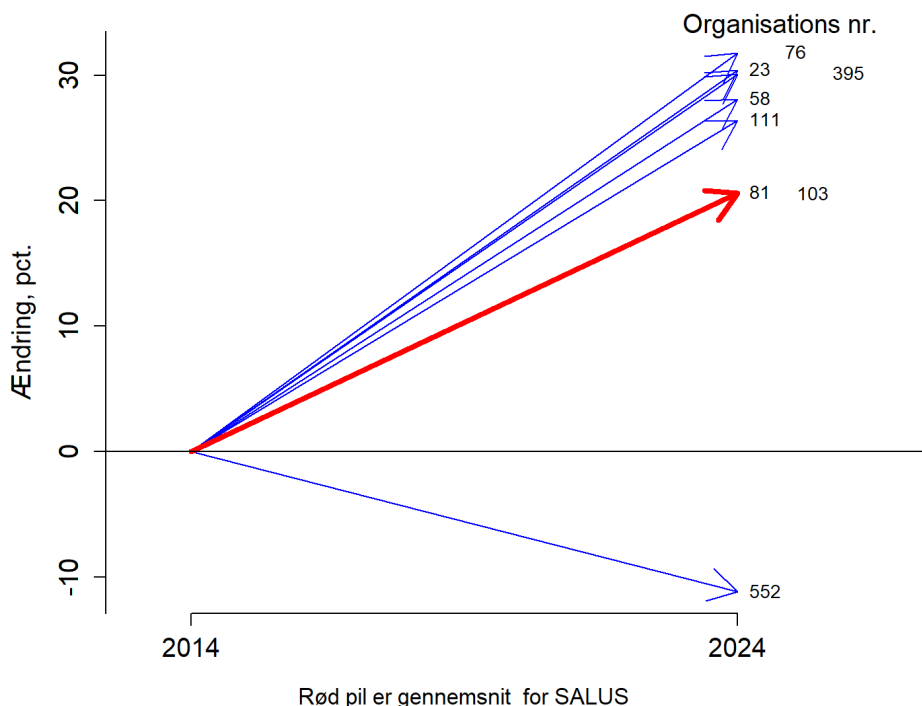
De sidste tre rækker viser udviklingen for hhv. alle familieafdelinger i Region Syddanmark under ét (*Alle*), udviklingen i bedste praksis afdelinger (*BP*) og udviklingen i det sammenvejede prisindeks, der er relevant for den enkelte konto (*Priser*).

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
395	Tønder AndelsBF	1	Bargumsvej og Nørremarksvej - T	60,4	4.264	929	1.164	4.290	7.880	2.168	1.000	21.695	162	Fam	10		Særlig rød
395	Tønder AndelsBF	2	Carstensgade, Engen m.fl. - Tøn	58,6	5.122	1.124	355	4.371	5.485	1.500	2.712	20.670	59	Fam	2		Særlig rød
395	Tønder AndelsBF	4	Skovroysvej, Frilandsvej og Sch	81,3	5.252	874	108	4.606	3.997	839	1.569	17.245	137	Fam	8		
395	Tønder AndelsBF	8	Leonhardts-, Lærkevej m.fl. - T	84,0	5.054	807	0	4.298	3.393	1.188	2.344	17.085	64	Fam	2		
395	Tønder AndelsBF	10	Buen, Nørrevænget, Ryttervej 5-7	59,8	4.758	719	302	5.336	4.144	524	3.017	18.800	60	Fam	2		Særlig rød
395	Tønder AndelsBF	16	Gemmet, Østervang 22, Midsommerv	57,6	5.113	1.048	333	6.735	3.016	699	875	17.820	32	Fam	2		Særlig rød
395	Tønder AndelsBF	17	Jejsing, Abild, Møgeltønder - Tø	60,0	4.903	737	164	4.985	5.281	2.935	1.500	20.505	60	Fam	4		Særlig rød
395	Tønder AndelsBF	18	Svinget og Østervang 2-6 - Tøn	58,3	5.377	742	273	5.611	4.813	925	1.250	18.990	16	Fam	0		Særlig rød
395	Tønder AndelsBF	19	Viben - Tønder	71,1	5.225	679	333	4.548	3.780	1.158	271	15.995	59	Fam	5		
395	Tønder AndelsBF	20	Smedegade, Torvet Mm, Vidågade, Ø	56,8	4.334	725	1.223	5.805	4.933	592	1.620	19.233	71	Fam	7		Særlig rød
395	Tønder AndelsBF	22	Ulriksallé - Tønder	78,0	5.133	683	167	4.977	3.468	1.271	0	15.699	32	Fam	3		
395	Tønder AndelsBF	24	Tved - Tønder	76,7	4.746	672	162	4.506	4.259	1.171	0	15.516	40	Fam	5	43,3	
395	Tønder AndelsBF	36	Blegen - Tønder	89,5	4.196	726	0	4.456	8.411	1.097	0	18.886	50	Fam	0		
395	Tønder AndelsBF	37	Bofællesskab, Strucksallé - Tø	83,3	4.378	621	1.978	8.022	4.947	1.981	0	21.926	7	Old	0		
395	Tønder AndelsBF	39	Plantagevej 82-106 - Tønder	86,0	5.532	627	0	6.236	6.588	326	0	19.309	12	Old	0		
395	Tønder AndelsBF	41	Bofællesskab, Bargumsvej - Tø	89,1	4.598	661	418	7.069	5.069	263	0	18.080	9	Old	0		

Punkt 2.2: Scorekort

1. Scorekort oversigt - bilag

Afd. nr.	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
1	Bargumsvej / Nørremarksvej	162	15.571	1942 -1968	48,13	4,81	52,94	G
2	Carstensgade/Engen m.fl.	59	5.357	1944/1971	46,46	4,65	51,11	D
4	Skovroysvej/Brorsonsvej	40	3.394	1948	42,71	7,44	50,15	E
5	Frilandsvej m.fl.	64	5.276	49/1958/1986	62,92	9,21	72,13	F
8	Leonhardts-.Lærkevej m.fl.	64	5.454	1952	43,13	4,31	47,44	E
10	Buen 2-24 og 3-19	21	1.689	1954	73,33	7,33	80,66	E
11	Nørrevænget/Ingridsvej m.fl.	19	1.480	1956	84,17	12,04	96,21	E
13	Schradersvej 1-33 og 2-32	33	2.227	1962	71,25	7,04	78,29	E
16	Gemmet 2-14 og Østervang 22	8	920	1969	74,58	7,73	82,31	E
17	Ager-&Sønderoften,Jejsing/Gadefennen,	40	3.286	1973-1984	61,88	6,19	68,07	F
18	Svinget 5-9-, 4-16 og Østervang 2-6	16	1.478	1972	38,75	5,70	44,45	E
19	Viben 93-209	59	4.566	1977	40,63	4,06	44,69	D
20	Smedegade 2-6,12-16 og Torvet 2	15	1.387	1974	55,83	7,04	62,87	F
21	Richtens, Nørre- og Smedegade	25	1.665	1979	41,25	2,97	44,22	C
22	Ulricksalle 22 og 72a-102	32	2.427	1980	47,50	4,75	52,25	C
24	Tved 183a-199d	40	3.306	1981/1984	27,71	2,77	30,48	D
25	Jens Jessensv.m.fl.Møgeltønder	20	1.601	1982	37,08	3,71	40,79	F
27	Midsommervej 78a-82d	14	1.134	1982	60,83	10,77	71,60	D
32	Torvet 1	6	528	1987	45,00	5,58	50,58	E
34	Vidågade 9-27 og Østergade 71	28	2.054	1990	56,25	4,10	60,35	C
35	Langager 17-35, Bredebro	10	900	1993	57,92	7,31	65,23	C
36	Blegen 1-9 og 8-16	50	4.185	1998	60,00	6,00	66,00	C
37	Bofællesskabet Strucksallê 5	7	441	1999	66,88	6,69	73,57	D
39	Plantagevej 82-106	12	720	1987	66,88	6,69	73,57	C
40	Senorbofællesskab, Ryttevej mv.	20	1.702	2004	78,75	2,63	81,38	C
41	Bofællesskabet Bargumsvej 25	9	618	2004	74,79	7,48	82,27	C

Tage	Facader	Vinduer	Badeværelser	Køkkener	Installationer	
5	3,5	4,5	6	3	6,5	
3,5	3,5	7,5	4,5	1	6	
2	4	7,5	3	2	5	Nye tage forsøges gennemført 2026 - Dog en huslejestigning på 30%
8	6	6	4	4	7	Nye køkkener 2027. Nye badeværelser 2030
1	4	4,5	6,5	4	7	
10	4,5	10	6	0	6	
10	10	10	6	5	6	Afdelingen er total renoveret, med nye tage, facader, vinduer mm. 2022
8	9	8	6	2	6	Nye køkkener og bad i 2029 - 2031 dette bør slås sammen,
9	7	9	3	9	6	Fået nye køkkener og Tag i 2021
7,5	6	4,5	6	7	6,5	
2	2	8	2	2	5	Man arbejder på et salg af Svinget - derfor laves der kun de helt nødvendige renoveringer
4	4	8,5	1	1	3	
10	5	2	2	10	5	Nye badeværelser i 2026 - Nye vinduer i Smedegade 2026
4	4	10	1	1	1	Afdelingen trænger til nye køkkener, adeværelser og tage- men økonomien er ikke hertil
10	5	9	2	1	4	Køkkener udskiftet i 2025, huslejestigning 17,08 %
4	4	2	2	1	2,5	
4,5	5	4	2	1	3,5	Sammenlagt med afderling 17, januar 2025
4	6	10	4	4	6	Nye vinduer 2022 - Nye køkkener og badeværelser 2025, hvis der kan findes penge
6	6	2	3	6	4	Nye køkkener og badeværelser 2028
6	7	4	3	2	8	Nye køkkener og badeværelser 2028 hvis der kan findes penge
7	7	5	5	2	6	Nye køkkener og badeværelser 2028 hvis der kan findes penge
7,5	7	6	6	1	5,5	
7,5	7,5	6,5	7	2	7	
7,5	7,5	6,5	7	2	7	
8	9	7	7	5	9	Indgangsparti skiftes 2022 - Køkkener og bad 2028
7,5	8	6,5	8	8	7,5	

Punkt 2.3: Årshjul

1. Godkendelse af årshjul 1. halvår 2026 - bilag

ÅRSHJUL 2026 FOR TAB

Godkendt på bestyrelsesmødet den xx.xx.2025

	03. FEBRUAR	26. MAJ	09. juni	09. juni
			Repræsentantskabs- møde kl. 17.30-20.00	Konstituerende møde efter repræsentantskabsmødet
	Hvert år - februar mødet: 1. Organisation 1. Godkendelse af referat 1.1 Revisionsprotokol 2. Bestyrelsesanliggender 2.1 Bestyrelseshonorar – lukket punkt (LW) 2.2 Godkendelse dagsorden repræsentantskabsmøde 2.3 Afdelingsmøder dagsorden/oversigt (HEMH/CHDU)(MASE/JA) 2.4 Investeringsaftale/PM aftaler (VIV) 2.5 Bestyrelsesevaluering (ulige år) lukket punkt 2.6 Etisk spørgeskema (ulige år) lukket punkt 2.7 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 4. Nybyggeri – lukket punkt 2. Økonomi 1. Budgetkontrol (finansmodul) 2. Reservations trækningssmidler Landsbyggefonden (HEA) 3. Udvikling dispositionsfond (ANFR) 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 APV sikkerhedsrundgang (HEMH/CHDU) 5. Øvrige orienteringssager 1. Bestyrelsesrapport (Bolidgi) 2. SALUS Nyt 3. BL informerer 4. LBF orienterer 5. 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 for 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 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 afdelingsgennemgang (HEMH/CHDU) 4. Personaleorientering – lukket punkt 1. Administration 1.1. Arbejdsmiljøudvalg 1.2 Samarbejdsudvalg 2. Ejendomsfunktionærer 5. Øvrige orienteringssager 1. Bestyrelsesrapport (Bolidgi) 2. SALUS Nyt 3. BL informerer 4. 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

Punkt 2.4: Indstilling vedr. henlæggelser i afdelinger

1. Der er udfordringer med henlæggelserne i alle afdelinger i Tønder Andelsboligforening. Efter opfordring fra administrationen indstilles derfor til, at hovedbestyrelsen træffer beslutning om, at alle afdelingers henlæggelser skal stige med min. 3% i 2027.

Der vil være afdelinger, hvor der efter en konkret vurdering laves et forslag til budget med en højere stigning, så dette vil alene være et minimum som er gældende for alle afdelinger.

Punkt 2.5: Udvidelse af repræsentantskabet

1. Drøftelse og vedtagelse af om repræsentantskabet skal udvides fra 2 til 3 repræsentanter pr. afdeling.

Punkt 2.6: Vedtægtsændring

1. Vedtægtsændring: Ændring af repræsentantskabet fra 2 til 3 medlemmer pr. afdeling.

Punkt 2.7: Liste over afdelinger uden afdelingsbestyrelser

1. Liste over afdelinger uden afdelingsbestyrelser iht. beslutningspunkt 2.16 fra bestyrelsesmødet den 23. september 2025 - bilag

Liste over afdelinger uden afdelingsbestyrelser

Afdeling 1, Nørreremarksvej

Afdeling 2, Her er der indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde, om valg af afdelingsbestyrelse

Afdeling 18, Ingen Afdelingsbestyrelse

Afdeling 37, Afdeling 39, Afdeling 41 Det er vedtaget at de bliver lagt sammen til en afdeling fra 1. januar 2026, som afdeling 37.

Men ingen Afdelingsbestyrelse, dog er der 2 kontaktpersoner i afdeling 37, (Selmer) det har de været de sidste 20 år.

Punkt 2.8: God almen ledelse

1. God Almen Ledelse - på baggrund af anbefalinger fra BL og inspireret af materiale fra andre boligorganisationer har vi udarbejdet vedhæftede materiale, som vil blive gennemgået med jer på bestyrelsesmødet. Det er tanken, at jeres konklusioner skal være offentligt tilgængelige, ud fra principperne "Følg eller forklar" - bilag

Om God Almen Ledelse

Formålet med God Almen Ledelse er at fastholde og fremme godt bestyrelsesarbejde i de almene boligorganisationer – med bidrag og støtte fra de administrative ledelser.



God Almen Ledelse handler om, *hvordan* boligorganisationen løser sine opgaver i praksis. God Almen Ledelse er den almene boligsektors retningslinjer og anbefalinger om bedste praksis – med plads til fleksibilitet for den enkelte boligorganisation.

Anbefalingerne følger princippet om "følg eller forklar". Princippet betyder, at bestyrelsen i den enkelte boligorganisation selv afgør, i hvilket omfang bestyrelsen ønsker at efterleve anbefalingerne.

Følger boligorganisationen ikke en anbefaling, er der ikke tale om et regelbrud. Det er et udtryk for, at bestyrelsen konkret, og af grunde den kan redegøre for, har valgt at handle anderledes end anbefalingen.

Ordentlighed

Ordentlighed er den grundlæggende værdi for anbefalingerne i God Almen Ledelse.

Ordentligheden vedrører i princippet alle facetter af en boligorganisations virke både internt og i forhold til omverdenen. Den knytter sig til de almene boligorganisationers formål og rollen som lokal samfundsaktør.

- Ordentlighed omkring drift, vedligeholdelse, nybyggeri og renoveringer.
- Ordentlighed ved servicering af beboerne og de boligsøgende.
- Ordentlighed ved at påtage sig et socialt ansvar og ved at have fokus på miljømæssig bæredygtighed. Ordentlighed i samarbejdet med omverdenen, dvs. det øvrige civilsamfund samt kommunerne og andre myndigheder.



I praksis kan ordentlighed opfattes forskelligt over tid og afhængig af sammenhængen. Gennem drøftelser i bestyrelsen, kan I sammen vurdere, om en konkret praksis eller beslutning lever op til den grundlæggende værdi om ordentlighed.

I kan ganske simpelt spørge jer selv: "Er det her ordentligt, når vi ser på det med øjne udefra?"

Gennemsigtighed

Gennemsigtighed/transparens er et afgørende element af God Almen Ledelse.

Det er vigtigt, at praksis i de almene boligorganisationer kan tåle offentlighedens opmærksomhed. Vi skal kunne besvare skarpe kritiske spørgsmål fra omgivelserne. Det, som der ikke er åbenhed omkring, kan hurtigt



komme til at virke mistænkeligt.

Besluttede retningslinjer for den enkelte boligorganisations praksis inden for God Almen Ledelse kan med fordel gøres synlig for omverdenen. Det gælder, når boligorganisationen følger de generelle retningslinjer og anbefalinger under God Almen Ledelse. Det gælder også og *i særdeleshed*, hvis boligorganisationen har valgt at afvige fra bedste praksis. Her vil den gennemgående anbefaling være, at afvigelserne forklares og håndteres med åbenhed.

I kan altid spørge jer selv: "Kan det tåle at stå på forsiden af avisen?"

Anbefalinger til god ledelsespraksis

Den almene sektor er en meget reguleret sektor. Lovgivningen, også kaldet "hard law", sætter rammer og regler for organisationens formål, og *hvad* ledelsesopgaven indeholder. Det er typisk en form for minimumsstandard.

God Almen Ledelse handler om, *hvordan* ledelsesopgaven løses. Materialet fra BL om God Almen Ledelse er ikke lovgivning men anbefalinger til "bedste praksis". Det kaldes også "soft law" og er retningslinjer og anbefalinger. Altså ikke noget man skal, men noget man med fordel kan forholde sig til og beskrive boligorganisationens egen praksis ud fra.

Anbefalingerne er lettere at tilpasse og mere dynamiske end lovgivning, og dermed kan de også nemmere justeres, så de hele tiden er tidssvarende og relevante.

Anbefalingerne giver mulighed for, at den enkelte organisation kan tilpasse principperne for god ledelsespraksis bedst muligt til egne forhold. Der er ikke nødvendigvis kun én rigtig løsning.

Hvis vi skal undgå at blive reguleret endnu mere, så skal vi i fællesskab udvikle en god ledelsespraksis i sektoren. Man kan sige at anbefalingerne til God Almen Ledelse beskytter os mod yderligere regulering.

"Følg eller forklar"

Udgangspunktet for anbefalingerne i God Almen Ledelse er et princip om "følg eller forklar".

"Følg eller forklar" betyder, at boligorganisationens ledelse ved afvigelser fra en anbefaling bør forklare og stå på mål for en sådan beslutning. Der kan være flere gode grunde til en sådan afvigelse, fx organisationer geografiske beliggenhed eller strategiske udfordringer.

Men pointen er, at bestyrelsen bør redegøre konkret og begrundet for, *hvorfor* og *hvordan* den vælger at afvige fra anbefaling – og stå på mål for det overfor offentligheden. Gør den ikke det, så risikerer man at skade ikke bare organisation men hele sektorens troværdighed.

Bestyrelsen bør gennemgå anbefalinger og drøfte evt. afvigelser en gang årligt for at bevare fokus på ordentlighed i bestyrelsesarbejdet, og for at sikre at beboernes penge forvaltes på den mest værdigivende måde.

Anbefalinger til bestyrelsens arbejde

Det anbefales, at hovedbestyrelsen i Salus og tilhørende organisationer en gang årligt tager stilling til følgende

Afdelingsbestyrelsens udgifter (bilag 1)

- Drøft og afklar, hvad I anser for et rimeligt niveau for afdelingsbestyrelsernes og udgifter
- Vær opmærksom og lydhør overfor afdelingsbestyrelsernes forskellige og skiftende behov
- Fastsæt skriftlige retningslinjer på området
- Opdatér retningslinjerne en gang om året
- Sørg for, at retningslinjerne er kendte og synlige



Boligorganisationen skal fremme et velfungerende beboerdemokrati. Herunder er det en opgave at støtte afdelingsbestyrelserne og sikre en rimelig økonomisk ramme for deres arbejde. Samtidig skal organisationsbestyrelsen sikre lovligheden og den overordnede økonomiske ansvarlighed via klare rammer for afdelingsbestyrelsernes udgifter. Læs mere [her](#).

Organisationsbestyrelsens udgifter (bilag 1)

En aktiv organisationsbestyrelse deltager i og afholder en række møder og aktiviteter. Det giver nogle udgifter, hvor bestyrelsen skal sikre lovlighed, rimelighed og være sparsommelig.

For at undgå misundelse, mistænkeliggørelse, tvivl og konflikter bør der fastsættes skriftlige retningslinjer for alle udgifter til fx:

- Møder
- Rejser
- Overnatning
- Forplejning
- Gaver
- Udstyr
- Kurser og konferencer



Hvad der er rimeligt og sparsommeligt, vil variere over tid og med skiftende opgaver og situationer. Derfor bør organisationsbestyrelsen hvert år forholde sig til de fastsatte retningslinjer.

Afholdes der udgifter til forhold, som ikke er formålstjenlige eller fagligt relevante, kan bestyrelsesmedlemmerne pådrage sig et erstatningsansvar.

Organisationsbestyrelsen bør derfor:

- Fastsætte skriftlige retningslinjer for alle udgifter til bestyrelsens arbejde
- Opdatér retningslinjerne en gang om året
- Sørg for, at retningslinjerne er kendte og synlige

Bestyrelsesudgifter skal være lovlige, rimelige og forsvarlige. Uklare og ukendte retningslinjer kan føre til misundelse, mistænkeliggørelse, tvivl og konflikter.

Møder, arrangementer og rejser skal være sagligt begrundede, og deltagerkredsen skal begrænses til det nødvendige og relevante.

Læs mere [her](#).

Bestyrelsesvederlag (bilag 2)

- Fastsæt skriftlige retningslinjer for vederlagets størrelse og fordeling
- Opdatér retningslinjerne en gang om året
- Sørg for, at beløb og retningslinjer er kendte og synlige



Det samlede vederlag til organisationsbestyrelsen skal holdes på et rimeligt niveau og indenfor det lovlige maksimum. Uklare og ukendte retningslinjer kan føre til misundelse, mistænkeliggørelse, tvivl og konflikter. Læs mere [her](#).

Bestyrelsesvederlag i byggesager (bilag 2)

- Kend jeres opgaver og ansvar som bestyrelse og bygherre i byggesager
- Begræns bestyrelsens opgaver til det nødvendige – overlad administration og projektløsdelse mv. til de professionelle parter
- Lav en skriftlig beskrivelse af bestyrelsens merarbejde i en byggesag – eller af byggeudvalgets arbejde (dvs. et kommissorium for byggeudvalget)
- Vurdér bestyrelsens/bestyrelsesmedlemmernes merarbejde konkret i hver enkelt sag – tag ved lære af jeres tidligere sager
- Fastsæt vederlaget på et rimeligt niveau, der afspejler det reelle merarbejde - overvej modeller, hvor vederlaget udbetales til medlemmerne efter fx medgået tid eller som mødediæter
- Fordel vederlaget på bestyrelsens medlemmer efter konkret vurdering i hver enkelt sag



Vederlaget til bestyrelsen i byggesager skal modsvare bestyrelsens reelle merarbejde. Ubegrundet høje vederlag er i strid med reglerne og påfører afdelinger og beboere urimelige merudgifter.

Anbefalingerne retter sig mod den samlede bestyrelse – og ikke kun et evt. byggeudvalg. Læs mere [her](#).

Introduktion til nye bestyrelsesmedlemmer (bilag 3)

- Lav et introduktionsforløb for nye bestyrelsesmedlemmer om de formelle og uformelle pligter og forventninger, der er forbundet med bestyrelsesarbejdet
- Gennemgå bestyrelsens forretningsorden, årshjul, regnskab mv.
- Orientér om boligorganisationens vigtigste, aktuelle strategiske indsatser og andre væsentlige problemstillinger i organisationen (hold det gerne til de 3-5 vigtigste af hensyn til overblikket)

- Giv mulighed for kompetenceudvikling fx gennem kurser, uddannelser, temadage eller mentorordning

Læs mere [her](#).

Ekstern repræsentation (bilag 4)

- Fastsæt skriftlige retningslinjer for alle udgifter til bestyrelsens arbejde
- Opdatér retningslinjerne en gang om året
- Sørg for, at retningslinjerne er kendte og synlige

Bestyrelsesudgifter skal være lovlige, rimelige og forsvarlige. Uklare og ukendte retningslinjer kan føre til misundelse, mistænkeliggørelse, tvivl og konflikter.

Møder, arrangementer og rejser skal være sagligt begrundede, og deltagerkredsen skal begrænses til det nødvendige og relevante.

Læs mere [her](#).

Forretningsorden for organisationsbestyrelsen (bilag 5)

- Fastsæt en skriftlig forretningsorden
- Find inspiration hos andre, men sørg for, at forretningsordenen passer til netop jeres bestyrelse
- Brug jeres forretningsorden og tilpas den løbende, så den altid er dækkende og opdateret
- Sørg for, at forretningsordenen er kendt og synlig i og udenfor bestyrelsen

Læs mere [her](#).

Velgørehed og sponsorater (bilag 6)

- Lad være med at indgå sponsoraftaler eller give tilskud til velgørende aktiviteter - medmindre det sker som led i nødvendig markedsføring
- Følg retningslinjerne i denne anbefaling for at sikre, at støtten er lovlig, saglig og passende
- Lav en tidsbegrænset og fast plan for evaluering – mindst en gang om året
- Sørg for maksimal åbenhed om beslutningen

Læs mere [her](#).





Retningslinjer for udgifter i organisationsbestyrelse og afdelinger

Vedtaget på organisationsbestyrelsesmøde den:

Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb

Til at dække beskedne udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde kan der udbetales et såkaldt rådighedsbeløb til afdelingsbestyrelsen.

Beløbet skal være af beskeden størrelse og skal typisk dække mødeudgifter til kaffe, te, vand fortæring mv. samt kontorartikler og andre småanskaffelser.

Et rådighedsbeløb op til x.xxx kr./medlem pr. år vil normalvis være acceptabelt, men det vil være en skønssag fra afdeling til afdeling.

Hvis en afdeling ønsker et rådighedsbeløb på mere end x.xxx kr./medlem pr. år, kan bestyrelsen stille forslag om forhøjelse af beløbet på op til x.xxx kr./medlem pr. år på et afdelingsmøde.

Rådighedsbeløbet skal være budgetlagt på konto 119120 eller 119220.

Der henvises i øvrigt til Retningslinjer for håndtering af afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

Befordring og transport

Som beboerdemokrat har man pligt til at opføre sig økonomisk ansvarligt. Som udgangspunkt skal man altid vælge den billigst mulige transportform.

Tønder Andelsboligforening betaler kørselsgodtgørelse efter statens takster fra egen bopæl i Tønder Andelsboligforening til møder, arrangementer m.m. Der ydes ikke kørselsgodtgørelse ved deltagelse i møder i egen afdeling.

Billetter til offentlig transport refunderes mod kvittering.

Taxa kan benyttes, når det af et enkelt organisationsbestyrelsesmedlem skønnes nødvendigt. Her opfordres altid i videst muligt omfang til samkørsel.

Diæter

Tønder Andelsboligforening udbetaler ikke diæter ved deltagelse i arrangementer med fuld forplejning. Det gælder alle i boligorganisationen. Den enkelte kan selv på sin selvangivelse registrere skattefradrag for småforbrødenheder efter gældende regler.

Udgifter til forplejning mv. i rimeligt omfang refunderes mod fremlæggelse af kvittering.

Udgifter til alkoholiske drikke refunderes ikke.



Forplejning til møder

Til møder i organisationsbestyrelsen er der forplejning. Den valgte forplejning skal være på et rimeligt niveau. Den maksimale gennemsnitlige kuvertpris er xx kr. pr. deltagende person pr. møde.

Bestyrelsesseminar og afdelingsseminar kan afholdes eksternt for at skabe de nødvendige rammer. Den maksimale pris er xxx kr. pr. deltagende person for både forplejning og lokaler. Beløbet dækker ikke andre udgifter som f.eks. transport og honorar til eksterne.

Gaver

Afdelingsbestyrelsen kan vælge at give en beskeden gave i forbindelse med et bestyrelsesmedlems afgang efter flere valgperioder, eller 25 eller 40-års jubilæum i beboerdemokratiet.

Ved et bestyrelsesmedlems dødsfald kan afdelingsbestyrelsen vælge at give en bårerbuket.

Der skal føres regnskab og dokumentation for alle gaveudgifter. Der bør udarbejdes en årlig oversigt over gaver givet i afdelingen.

Gaver til organisationsbestyrelsesmedlemmer følger gaveregulativet i personalehåndbogen.

Indkvartering

Ved deltagelse i uddannelse, seminarer og lignende, hvor indkvartering er en del af den samlede pakke, anvendes den indkvartering, der er inkluderet.

Ved vurdering af nødvendigheden af hotelovernatning, hvor det ikke er inkluderet i arrangementet, tages udgangspunkt i geografi, hensyn til den generelle planlægning af beboerdemokratens arbejde samt private forhold. Ved brug af hotel benyttes som niveau Scandic, Comwell eller lignende.

Hotelovernatning for medlemmer i organisationsbestyrelsen skal godkendes af formanden.

For afdelingsbestyrelsesmedlemmer skal hotelovernatning godkendes af afdelingsbestyrelsen under hensyntagen til, at der på afdelingens uddannelsesbudget er tilstrækkelige midler.

Sociale arrangementer

Afdelingsbestyrelsens brug af midler til fest o. lign.:

Hvis en afdelingsbestyrelse afholder f.eks. julefrokost ude i byen, skal den økonomiske ramme være den samme som "julefrokost for organisationsbestyrelsen" jf. nedenfor

Det betyder, at der årligt kan afholdes en julefrokost eller lignende for bestyrelsesmedlemmer. Den maksimale pris er xx kr. pr. deltagende person. Har afdelingsbestyrelsen samlever med, skal samlever selv betale deres andel af udgifterne efter dokumenteret opgørelse.

Afdelingsbestyrelsen er ansvarlig for, at udgiften er medtaget i afdelingens budget.

Fejring af afdelingsjubilæer:



Maksimum xx kr. pr. bolig i afdelingen til fejring af afdelingsjubilæer – dvs. alder for afdelingens opførelse. Ønske om afholdelse af afdelingsjubilæer medtages i budgettet for det pågældende år, og det skal altid godkendes i organisationsbestyrelsen og på afdelingsmødet, hvor budgettet vedtages. Afdelingsbestyrelsen er ansvarlig for medtagelse i budget og korrekte godkendelser.

Julefrokost for organisationsbestyrelsen:

Organisationsbestyrelsen kan afholde en årlig julefrokost eller lignende for organisationsbestyrelsesmedlemmer og direktør/forretningsfører.

Ønsker organisationsbestyrelsen at medbringe samlever, skal samlever selv betale deres andel af udgifterne efter dokumenteret opgørelse.

Den maksimale samlede pris for lokaler, fortæring og drikkevarer er xx kr. pr. person.

Studieture

Studieture besluttet i organisationsbestyrelsen ud fra et konkret behov. Det kan for eksempel være i forbindelse med nybyggeri, større renoveringsarbejder og helhedsplaner.

Rejserne skal være sagligt begrundede. Tid og sted besluttet af organisationsbestyrelsen i forhold til behov og krav til indhold. Deltagerkredsen kan kun være organisationsbestyrelsesmedlemmer og ansatte i (boligorganisation).

Organisationsbestyrelsen kan dog beslutte at invitere relevante rådgivere med. Disse deltager dog som udgangspunkt for egen regning.

Tønder Andelsboligforening betaler for egne deltagere. Rejser betalt af leverandører og andre samarbejdspartnere accepteres ikke.

I hovedforeningens budget afsættes der årligt xx.xxx kr. til studieture.

It-udstyr

Retningslinjer for returnering af elektronisk udstyr:

Har beboerdemokrater fået udleveret elektronisk udstyr som f.eks. iPad og pc gælder følgende afskrivningsregler ved udtrædelse af bestyrelsen:

- Inden for 4 år: Udleveret udstyr skal returneres
- Efter 4 år: Udleveret udstyr kan beholdes mod betaling for "nulstilling" af udstyr ved it-samarbejdspartner

Udstyr skal returneres til sekretariatet i Salus Boligadministration a.m.b.a.

Indkøb af elektronisk udstyr til organisationsbestyrelsen:



Alle organisationsbestyrelsesmedlemmer får stillet en iPad eller pc til rådighed. På iPad og pc er installeret de nødvendige programmer til varetagelse af bestyrelsesarbejdet.

Ønsker organisationsbestyrelsesmedlemmer andet udstyr, er det for egen regning

Kurser og konferencer

Afdelingsbestyrelsesmedlemmer og organisationsbestyrelsesmedlemmer opfordres til at deltage i kurser vedr. bestyrelsesarbejde, der afholdes i Salus Boligadministration a.m.b.a. Udgifterne til kurset dækkes af hovedforeningen i den enkelte organisation.

Afdelingsbestyrelsen:

Ønsker et eller flere afdelingsbestyrelsesmedlemmer at deltage i kurser i BL-regi for at forbedre deres kompetencer i forhold til bestyrelsesarbejdet skal det meddeles i god tid, så der kan afsættes midler til det i afdelingens budget. Afdelingens kursusbudget skal godkendes af organisationsbestyrelsen og af afdelingsmødet i forbindelse med godkendelse af afdelingens budget.

Organisationsbestyrelsen

Alle organisationsbestyrelsesmedlemmer opfordres til at deltage i de kurser, der udbydes i Salus Boligadministration a.m.b.a.

Med henblik på vidensdeling og opdatering af brancherelevante emner opfordres organisationsbestyrelsesmedlemmer også til at deltage i BL's årlige organisationsbestyrelseskonference, den årlige kredskonference i 8. kreds samt Almene Boligdage, der afholdes hvert 3. år.

Er der fra det enkelte bestyrelsesmedlem ønske om deltagelse i kurser udover ovennævnte indarbejdes det i en årlige uddannelsesplan for hvert enkelt organisationsbestyrelsesmedlem.

I budgettet for 20xx afsættes der et samlet beløb på xxx.xxx kr. til uddannelse af hele organisationsbestyrelsen.

For at minimere kursusudgifterne for både afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse skal der ved kursusønsker tages stilling til, om der er så stor interesse for et emne at det økonomisk kan svare sig at bestille en ekstern konsulent, der kan holde kurset lokalt.

Bestyrelsesvederlag

Følger Landsbyggefondens takster og er beskrevet i særskilt dokument.

Politik for håndtering af

Konto 119120	Udgifter afdelingsbestyrelse
Konto 119220	Udgifter afdelingsmøder
Konto 119320	Beboeraktiviteter
Konto 119420	Diverse udgifter

Godkendt i organisationsbestyrelsen i Salus Boligadministration a.m.b.a. den 3.9.2025

Organisationsbestyrelsen har ansvaret for, at midlerne anvendes ansvarligt, sparsomt og lovligt. Samtidig skal organisationsbestyrelsen understøtte et velfungerende beboerdemokrati og sikre rimelige økonomiske rammer for afdelingsbestyrelsens arbejde.

Det er afdelingsmødet, der i forbindelse med vedtagelse af afdelingens budget beslutter, hvor stort et beløb, der skal være til rådighed for en afdelingsbestyrelse til bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter på 119-konti i afdelingsbudgettet.

Afdelingsbestyrelsesudgifterne skal være lovlige, rimelige og forsvarlige
Møder, arrangementer og rejser skal være saligt begrundede og deltagerkredsen skal begrænses til nødvendige og relevante

Konto 119120 Udgifter afdelingsbestyrelse

Rådighedsbeløbet kan f.eks. bruges til:

- Forplejning til afdelingsbestyrelsens møder, f.eks. kaffe/te, vand, kage, sandwich o. lign
- Afholdelse af julefrokost eller lignende for bestyrelse og suppleanter
- Deltagelse i kurser, køb af relevant faglitteratur og materialer i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde
- Transport til og fra møder og kurser mv. (afregnes jf. statens takster for kørselsgodtgørelse)
- Repræsentation og gaver i beskedent omfang

Konto 119220 Udgifter afdelingsmøder

- Forplejning til afdelingsmøder
- Evt. leje af lokale til afholdelse af møder
- Andre relevante udgifter, der relaterer sig til afdelingsmøder

Konto 119320 Beboeraktiviteter

- Udgifter til beboeraktiviteter, som planlagt og vedtaget af afdelingsmødet og/eller afdelingsbestyrelsen. Alle beboere i afdelingen skal inviteres.

Konto 119420 Diverse udgifter

- Kontorartikler
- Internetforbindelse i et evt. mødelokale
- Andre relevante udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde

Udgifter i forbindelse med nævnte aktiviteter kan afregnes via rekvisition udstedt af administrationen eller via fremvisning af udlægsbilag. Alle bilag skal påføres anledning og ved udlægsbilag skal der være oplysning om navn og kontonummer på den der skal have udlægget refunderet.

Hvis afdelingsbestyrelsen ønsker det, kan der oprettes en bankkonto tilknyttet for-
eningens CVR-nr. til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb¹. Afdelingsbestyrelsen sør-
ger for, at der af et underskrevet mødereferat fremgår, til hvilket afdelingsbestyrelses-
medlem eller evt. udvalgsmedlem der skal udstedes et betalingskort og retter henven-
delse til administrationen. Betalingskortet er personligt og kan ikke overdrages til an-
dre afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Når et afdelingsbestyrelsesmedlem med et beta-
lingskort fratræder, skal der straks gives besked til administrationen.

Rådighedsbeløbet udbetales jf. det på afdelingsmødet vedtagne budget, dog i rater af
maksimum 10.000 kr. Når der foreligger afregning for tidligere udbetaling, kan næste
rate udbetales, dog maks. et beløb der svarer til de forbrugte midler.

¹ Der udbetales ikke rådighedsbeløb til privat konto, da det kan påvirke bestyrelsesmedlemmets skatteforhold og
ret til at modtage ydelser fra det offentlige. Herudover kan det give problemer ved f.eks. et bestyrelsesmedlems
udtræden, fraflytning eller død



Bestyrelsesvederlag 2026

Vedttaget på organisationsbestyrelsesmøde den:

Bestemmelserne om det samlede årlige vederlag til organisationsbestyrelsen findes i § 13, stk. 1, i Socialministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 641 af 15. juni 2006.

Vederlaget er en skattepligtig lønindkomst for det enkelte medlem af organisationsbestyrelsen, og vederlaget kan derfor påvirke medlemmets ydelser fra det offentlige.

Satsen reguleres årligt. Den aktuelle sats kan ses på Landsbyggefondens [hjemmeside](#).

Antal lejemål		916	
	Antal	Sats	I alt
Første 100 lejemålsenheder	100	98,02	9.802,00
Øvrige lejemålsenheder	816	58,80	47.980,80
I alt til fordeling			57.782,80
Honorar formand	50%		28.891,40
Honorar øvrige	35%		20.223,98
			49.115,38
Udbetaling/måned*		Formand	2.407,62
		Øvrige	1.685,33

*Honorar til formanden udbetales månedligt, øvrige udbetales i december

Byggesagsvederlag

Nybyggeri og renoveringer

Honorar i nybyggeri og renoveringer tilfalder byggesagen og udbetales derfor ikke.



Introduktionspolitik for nyvalgte til organisationsbestyrelsen i Tønder Andelsboligforening

Vedtaget på organisationsbestyrelsesmøde den:

Nedenstående introforløb følges, når der indtræder et nyt medlem i Tønder Andelsboligforenings bestyrelse.

Det nye medlem skal indkaldes til det førstkommende møde i Organisationsbestyrelsen. På mødet skal det nye medlem introduceres for resten af bestyrelsen, og der foretages en ny fordeling af ansvarsområder, udvalg mv.

Sekretariatet sørger for:

- Tilføjelse til bestyrelseskartoteket i EGBolig
- Ipad eller pc
- Evt. oprettelse af Salus-mail, hvis det ønskes
- Introduktionsmateriale, herunder oplysning om kurser i Salus-regi, BL's online kursus om organisationsbestyrelsens roller og ansvar og andre relevante kurser i BL-regi.
- Præsentation på hjemmesiden
- Indhentelse af habilitetserklæring
- Indhentelse af legitimation (sygesikringsbevis samt pas eller kørekort) til revisionen, bank mv.
- Indkaldelse til diverse møder og arrangementer i Outlook
- Velkomstmil med nyttige informationer bl.a.:
 - BL's folder "Medlem af organisationsbestyrelsen"
 - Link til BL's kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer
 - Præsentation af BL's temaside "[Organisationsbestyrelse](#)" samt [god almen ledelse](#)
 - Introduktion til bestyrelsesweb
 - Guide til First Agenda
 - Organisationsbestyrelsens årshjul/mødekalender
 - Øvrige informationer om mailadresse, møder og kontaktpersoner i sekretariatet

Det nye medlem får tilknyttet en mentor fra organisationsbestyrelsen. Mentoren har ansvaret for at indkalde det nye medlem til en kort og uformel snak om, hvad det vil sige at være medlem af organisationsbestyrelsen, herunder mødeform, hvilke arrangementer, der er i årets løb, forventninger til samarbejdet med afdelingsbestyrelser og organisationens medarbejdere.

Det er også mentorens opgave:

- At være den løbende dialog med det nye medlem om bestyrelsesarbejdet
- Afklare om der er behov for yderligere undervisning/kursus i f.eks. regnskab, budget og langtidspanlægning, boligjura, byggeri, bestyrelsesweb
- Klæde det nye medlem på til at varetage rollen som kontaktperson for afdelingsbestyrelserne
- Introducere det nye medlem for organisationens vision og strategi samt arbejdet med handlingsplaner

Indenfor det første halve år tilbydes det nye medlem en rundtur til flest mulig af organisationens afdelinger. Relevante medarbejdere står sammen med driftschefen for den praktiske introduktion.



Funktionsbeskrivelse for et organisationsbestyrelsesmedlem i en almen boligorganisation i SALUS-regi

At være medlem af en **organisationsbestyrelse** i en almen boligorganisation er en vigtig rolle, som kræver engagement og ansvar. Nedenfor er en beskrivelse af opgaverne, ansvaret, nødvendige færdigheder, tidsforbrug og praktiske forhold.

Det kræver at:

- **Valgbarhed:** Medlemmet skal vælges af repræsentanterne på repræsentantskabsmødet som finder sted hvert år i maj/juni.
- **Repræsentant:** Du kan godt stille op til organisationsbestyrelsen, selvom du ikke er valgt som repræsentant i din afdeling, du skal dog inviteres til repræsentantskabsmødet og du har ingen stemmeret.
- **Interesse for boligområdet:** Det er en fordel at have kendskab til eller interesse for boligsektoren, almene boligorganisationer.

Opgaver:

- **Strategisk ledelse:** Du vil deltage i de overordnede beslutninger og strategiske planlægning for boligorganisationen.
- **Godkendelse af budgetter og regnskaber:** Som bestyrelsesmedlem er du med til at sikre en forsvarlig økonomistyring, herunder godkendelse af årsregnskab og budget.
- **Overvågning af drift:** Der følges løbende op på drift og vedligeholdelse af boligafdelingerne for at sikre, at boligerne er i god stand, og at beboernes interesser tilgodeses. En gang årligt udarbejder inspektørerne scorekort for alle afdelingerne. Scorekortene gennemgås på bestyrelsesmødet.
- **Udviklingsprojekter:** Bidrage til beslutninger om renoverings- og udviklingsprojekter.
- **Vejlede afdelingsbestyrelser:** Du skal være klar til at vejlede og stå til rådighed for afdelingsbestyrelses behov og deres henvendelser.

Ansvar

- **Juridisk ansvar:** Som bestyrelsesmedlem har man et medansvar for, at organisationen overholder gældende love og regler.
- **Økonomisk ansvar:** Du vil medvirke til at sikre økonomisk forsvarlig drift og brug af boligorganisationens midler.
- **Fortrolighed:** Alle emner der tales om på møderne holdes **strengt fortrolige** og det er vigtigt at undgå en evt. interessekonflikter ml organisationsbestyrelsens arbejde og afdelingsbestyrelse.

Nødvendige færdigheder

- **Kommunikation:** Da en stor del af kommunikationen foregår via computer herunder mails, Teams mv., forventes der at du har en IT-viden på minimum brugerniveau.



- **Analyse og beslutningstagning:** Evne til at analysere dokumenter, forstå de økonomiske oplysninger og træffe beslutninger på et strategisk niveau.
- **Teamwork:** Samarbejdsevner er nøgleordet for et godt bestyrelsesarbejde, hvor der forventes at man engagerer sig i emnerne.

Tidsforbrug

- **Møder:** Organisationen har årligt 4 organisationsmøder af en varighed på ca. 3-4 timer. Hertil kommer x Temadage med en varighed af ca. 4 timer, udvalgsarbejde, afdelingsmøder, konferencer og kurser deltagelse, samt andre officielle aktiviteter.
- **Forberedelse: Meget vigtigt at man er forberedt og** har læst dagsordener, referater og anden baggrundsinformation før hvert møde. Bemærk at en dagsorden kan rumme op til 50 bilag eller mere.
- **Tilstedeværelse:** Der forventes at man er deltagende, opdateret og gennemser sin mail indbakke dagligt, hvor responstid er 48 timer for at fremme effektiviteten i organisationen.

Praktiske forhold

- **Udstyr:** Som bestyrelsesmedlem vil man få udleveret en pc eller iPad til brug for bestyrelsesarbejdet, med installation af Office pakken og Salus mailadresse.
- **Honorar:** Som bestyrelsesmedlem modtager man et honorar
- **Håndbog:** Du vil modtage en håndbog om Almen boliger
- **First Agenda:** Alle dagsordener og referater håndteres via programmet First Agenda, hvor man også kan tilgå andre mødedokumenter.
- **Penneo:** Underskrift af dokumenter foregår digitalt via Penneo.

At være organisationsbestyrelsesmedlem **kræver en indsats** og en vilje til at tage ansvar, som giver en mulighed for at gøre en forskel i lokalsamfundet og arbejde med vigtige beslutninger, der påvirker beboernes livskvalitet.



Retningslinje for ekstern repræsentation

Vedtaget på organisationsbestyrelsesmøde den:

Formål

Organisationsbestyrelsen i Tønder Andelsboligforening ønsker at styrke boligorganisationens synlighed og indflydelse gennem deltagelse i relevante eksterne fora. Ekstern repræsentation skal ske med udgangspunkt i boligorganisationens strategiske målsætninger og med tydelighed omkring mandat og ansvar.

Omfang

Ekstern repræsentation kan finde sted:

- Inden for den almene sektor, fx i BL's kreds, i administrationsselskabers repræsentantskaber eller bestyrelser.
- Uden for sektoren, fx i forsyningsselskaber, offentlige råd og nævn, banker og realkreditinstitutter, erhvervsnetværk, fritidsorganisationer, brancheorganisationer og frivillige foreninger.

Valg og konstituering

Valg til eksterne repræsentationer foretages årligt som led i organisationsbestyrelsens konstituering. Organisationsbestyrelsen beslutter, hvem der repræsenterer boligorganisationen i hvilke sammenhænge. Der skal foreligge en klar beskrivelse af mandatet, herunder formål, forventninger og rapporteringspligt.

Mandat og forpligtelser

Den valgte repræsentant har pligt til at orientere og inddrage organisationsbestyrelsen om relevante forhold. Repræsentanten skal handle med loyalitet over for boligorganisationen og må ikke lade personlige interesser overskygge organisationens interesser.

Honorering og goder

Eventuel modtagelse af honorar, gaver eller andre ydelser fra den eksterne part skal oplyses til organisationsbestyrelsen. Bestyrelsen beslutter, om og hvordan sådanne ydelser skal håndteres, herunder om de tilfalder organisationen eller den enkelte repræsentant.

Overblik og gennemsigtighed

Organisationsbestyrelsen fører et opdateret overblik over alle eksterne repræsentationer. Retningslinjen skal sikre gennemsigtighed og undgå mistænkeliggørelse, misundelse og konflikter.

Revision og relevans

Relevansen af eksterne repræsentationer vurderes løbende og i forbindelse med den årlige konstituering. Retningslinjen revideres ved behov, fx ved ændringer i strategiske målsætninger eller sektorens struktur.



Politik for sponsorater og velgørenhed

Vedtaget på organisationsbestyrelsesmøde den:

Formål

Denne politik har til formål at sikre, at boligorganisationens sponsorater og støtte til eksterne aktiviteter sker lovligt, sagligt og gennemsigtigt – og udelukkende som led i nødvendig markedsføring.

Lovgivningsmæssige rammer

Det er ikke lovligt for en almen boligorganisation at yde støtte til velgørende formål.

Boligorganisationen kan dog indgå sponsorater og yde støtte til velgørende formål som led i boligorganisationens markedsføring når og kun når:

- Den pågældende markedsføring er nødvendig
- Boligorganisationen får en modydelse svarende til de afholdte udgifter
- Markedsføringsbehovet kan ikke dækkes billigere eller bedre på andre måder
- Der ikke kan rejses tvivl om beslutningstagernes habilitet

Principper for sponsorater

Boligorganisationen yder som udgangspunkt ikke sponsorater. Dette indebærer, at organisationen ikke indgår aftaler om finansiel støtte til virksomheder, organisationer eller arrangementer i bytte for eksponering eller andre ydelser.

Markedsføring er dog undtaget og organisationen kan investere i aktiviteter, der har til formål at fremme organisationens synlighed eller understøtte strategiske mål som f.eks. udlejning af boliger i områder med stor tomgang.

Saglighed og gennemsigtighed

Alle sponsorater skal kunne tåle offentlighedens søgelys.

Der må ikke være tvivl om beslutningstagernes habilitet.

Modydelse

Sponsorater skal give boligorganisationen en konkret og dokumenterbar modydelse.

Der skal være valuta for pengene – f.eks. synlighed i lokalområdet.

Begrænsning og budget

Der fastsættes årlige rammer for sponsorater i forbindelse med budgetgodkendelse.

Direktionen kan indgå aftaler inden for disse rammer.

Evaluerings og kontrol

Oversigt over indgåede sponsorater gennemgås årligt af bestyrelsen.



Rammerne justeres efter behov.

Eksempler på acceptable sponsorater

- Støtte til lokale sportsklubber mod synlig eksponering af boligorganisationens navn.
- Bidrag til arrangementer i lokalområdet, hvor boligorganisationen fremhæves som sponsor.
- Samarbejde med foreninger, hvor sponsoratet indgår som en del af branding og rekruttering af lejere.

Ikke-acceptable sponsorater

- Direkte støtte til velgørende formål uden modydelse.
- Sponsorater til organisationer, hvor bestyrelsesmedlemmer eller ansatte har personlige interesser.
- Udgifter, der ikke kan dokumenteres som led i markedsføring.

Velgørenhed

Organisationen har mulighed for at støtte valgørenhed på følgende måder:

- Gaver til medarbejdere, beboerdemokrater eller samarbejdspartnere der gives jf. gaveregulativet, kan efter ønske konverteres til donationer til valgørenhed
- Direktøren kan godkende donationer til valgørenhed på op til xx.xxx kr. i form af udtjente kontormøbler, ikke tidssvarende it-udstyr el.lign.

Godkendelse og dokumentation

Alle sponsorater skal dokumenteres med aftale og modydelse.

Bestyrelsen skal godkende sponsorater, der overstiger den fastsatte ramme.

Sponsorater offentliggøres på boligorganisationens hjemmeside for gennemsigtighed.

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 5: Økonomi

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

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager

1 Renoverings-/ byggeskadesager

1. Oversigt over byggesager i TAB - bilag

Oversigt byggesager



Forening	Afd	Adresse	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektansvarlig
Tønder Andelsboligforening	18	Østervang, Svinget (Bredebro)	x	Byggeskade, renovering	Der ønskes gennemført kontrolleret frasalg. Tilsagn fra LBF er modtaget. Der skal udarbejdes skema A. Godkendt på afdelingsmøde august 2020. Vi har modtaget kommunes anbefaling. Skema A skal udarbejdes (20211202). Sendt til ministeriet (202203). Ministeriet er vendt tilbage med spørgsmål - HEA svarer (20230126). Ministeriet ønsker først kommunal godkendelse (062023). LBF rykket for udtalelse d. 19. oktober (20231019). Der skal samles op (20231116) Der er taget kontakt til rådgiver for alternativ vurdering af muligheder, Brian tager kontakt til LBF (20240905) ny renoveringplan udarbejdes (20241114) møde med Fuldendt i december. Materiale sendt til rådgiver og besigtigelse i marts 2025 (20250206) rykket rådgiver (20250320) BSJL rykker LBF og rådgiver (20252606) LAJE har møde med rådgiver 22.8.2025 (20250821) Starter op med gennemgang i uge 42 (20251002) Bestigelse foretaget, der er overvejelse om nye miljøundersøgelser (20251030) LBF mener der er grundlag for en renoveringssag, da der er plads til en huslejestigning (20251112)	ANFR	
Tønder Andelsboligforening	22	Ulriksallé		Renovering køkken	Der er lavet aftale med rådgiver - budget skal revideres. Projektet pt udskudt til efter afdelingsmøderne 2023. Intet nyt (20230907) Licitationen er over budget. Der er udarbejdet konsekvensberegninger. (200231019). Der har været møde med byggeudvalg og arkitekterne om økonomi (20231116) Henrik afklarer med afdelingen hvordan projektet kan reduceres, da projektet pt. er for dyrt. 3 nye forslag udarbejdes - forventes fra rådgiver efter påsken (20240418) Oplæg til ekstraordinært afdelingsmøde er under udarbejdelse (20240613) Godkendt på afd. møde, afdelingen godkendte køkkenrenovering. Sendes til godkendelse hos HB og kommunen, lånetilbud indhentes (20240905) godkendt på HB (20241003) Afventer kommunen og klage i beboerklagenævnet (20241114) Godkendt af kommunen i november 2024, forventes opstart 24 feb. 2025 (20250206) Vi har fået medhold i beboerklagenævnet (20250109) kører planmæssigt og -forventes færdig d. 1/7-25 (20250626) Regnskab er under udarbejdelse (20251002) Regnskaber ligger ved revisor (20251112)	HEA	
Tønder Andelsboligforening	24	Tved		Renovering / tag - vinduer - facade - køkken og bad	Afdelingsbestyrelsen vender tilbage med en prioritering i renoveringssagen. Prioritering er modtaget og konsekvensberegning under udarbejdelse (20221020). Møde m. rådgiver 15.11.2022. Møde i uge 8 (2023) tids-/plan. Er sat på pause (062023) Ny konsekvensberegning er udarbejdet (20231116) Brian og Lars samler op på fremdrift (20240208) Flyttelejlighed bruges som testlejlighed (20240418) Oplæg til ekstraordinært afdelingsmøde er under udarbejdelse (20250306) Der hjemtages priser (20250403) Der er møde med bestyrelsen d. 26.5.2025 (20250515) Afventer bestyrelsens svar på de nye beregninger (20250612) Der laves beregninger (20250626) LAJE tager kontakt til rådgiver i september ang. udarbejdelse af projekt (20250904) Rådgiver er igang med at udarbejde et forslag til projekt med økonomi (20251002) Vi har modtaget økonomi fra rådgiver, der skal aftales med afdelingsbestyrelsen (20251112)	HEA	Bsjl/Laje

Tønder Andelsboligforening	43	Nørregade		Opførelse af 52 boliger. - Tømmergården	Der er underskrevet aftale med grundejer. Skema A er indsendt (202203) - der har været afholdt møde med grundejer om projekt / lejlighedsfordeling / kvalitet. Gennemgang af ideoplæg den 2. maj 2022 i Eritsø. Skema A er godkendt december 2022. Der holdes møde med entreprenøren vedr. udbud/tidsplan (20230224). Udkast t. tidsplan med forventet opstart 2. kvartal 2024 og indflytning ultimo 2025. Der indkaldt til møde ang. opstartstidsunkt for projektet (20230907) Gennemgang af økonomi. Prisindikation fra Realkreditterne er hjemtaget. Afventer nyt budget fra Kuben (20231116) Der er ansøgt om udsættelse af skema B, udarbejdelse af udbudsmaterialet er igang. Myndighedsprojekt er godkendt med rettelser. Hovedprojekt forventes klar i uge 33. HB indkaldelse til møde i ultimo aug. 2024, hvorefter det sendes i udbud. (20240905) revideret aftalegrundlag sendes til kommunen (20241003) afventer rådgiver og der er sægt fristforlængelse af skema B til 1/7-2025, bliver behandlet i november ved kommunen (20241114) revideret aftalegrundlag sendt til kommunen. Sendt i udbud. Der har været afholdt licitation og prisen ser ud til at holde. Afventer standstill periode. (20250206) skema B under udarbejdelse Der er udfordringer med aftalegrundlaget som skal afklares (20250403) Afventer tilsynet (20250515) Skema B er godkendt ved kommunen (20250626) Jordrensning er påbegyndt (20250821) Museum Sønderjylland og entreprenøren har afhandlet pris vedrørende vikingefund (20250904) Der er opstartsmøde d. 29.09.2025 (20250918) Første spadestik afholdt d. 30.10.2025 (20251112)	HEA	BSJL
-------------------------------	----	-----------	--	--	---	-----	------

Punkt 6.3: Afdelingsanliggender

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

1. Bestyrelsesrapport - bilag

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 95

Økonomisk overblik

Selskab 95
 Periode: 1. januar 2025 - 31. oktober 2025

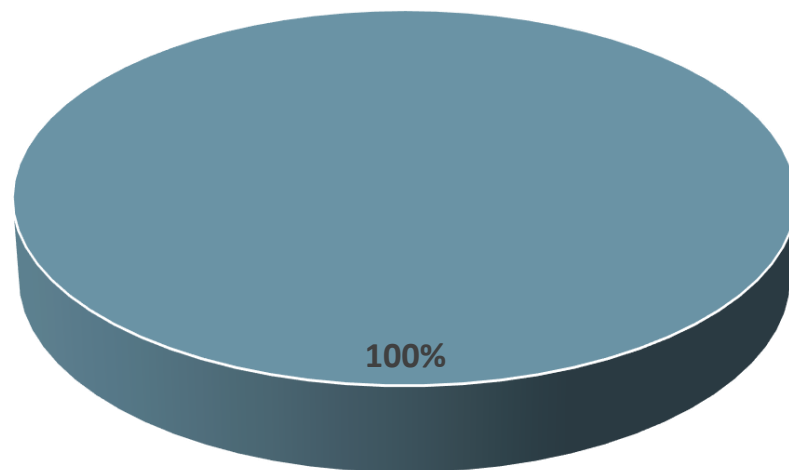


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	37.578	45.830	-8.252	49.472
Mødeudgifter, 502	53.954	49.570	4.384	69.516
Personaleudgifter, 511	1.531.532	1.642.150	-110.618	1.981.075
Forretningsførelse, 512	1.688.828	1.689.660	-832	1.919.020
Kontorholdsudgifter, 513	214.349	274.230	-59.881	374.447
Kontorlokaleudgifter, 514	91.039	99.160	-8.121	167.636
Afskrivning driftsmidler, 515	0	10.000	-10.000	0
Særlige aktiviteter, 516	0	2.580	-2.580	0
Revision, 521	0	0	0	72.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	0	146.000	-146.000	3.377.626
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	7.173.668	10.786.000	-3.612.332	10.843.315
Ekstraordinære udgifter, 541	1.282.656	0	1.282.656	3.415.669
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	12.073.604	14.745.180	-2.671.576	22.269.774
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	3.856.917	4.628.300	-771.383	4.235.763
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	15.193	0	15.193	0
Renteindtægter, 603	229.524	191.000	38.524	3.416.152
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	7.173.668	10.786.000	-3.612.332	10.843.315
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	1.218.291	0	1.218.291	3.412.194
Årets underskud	0	0	0	362.351
Samlede indtægter	12.493.593	15.605.300	-3.111.707	22.269.774
Resultat	-419.990	-860.120	440.130	0
Balance	12.073.604	14.745.180	-2.671.576	22.269.774

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



■ 1 Almindelig bolig

TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	44
Hovedtotal		44

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
95	Almindelig bolig	18
95 Total		18

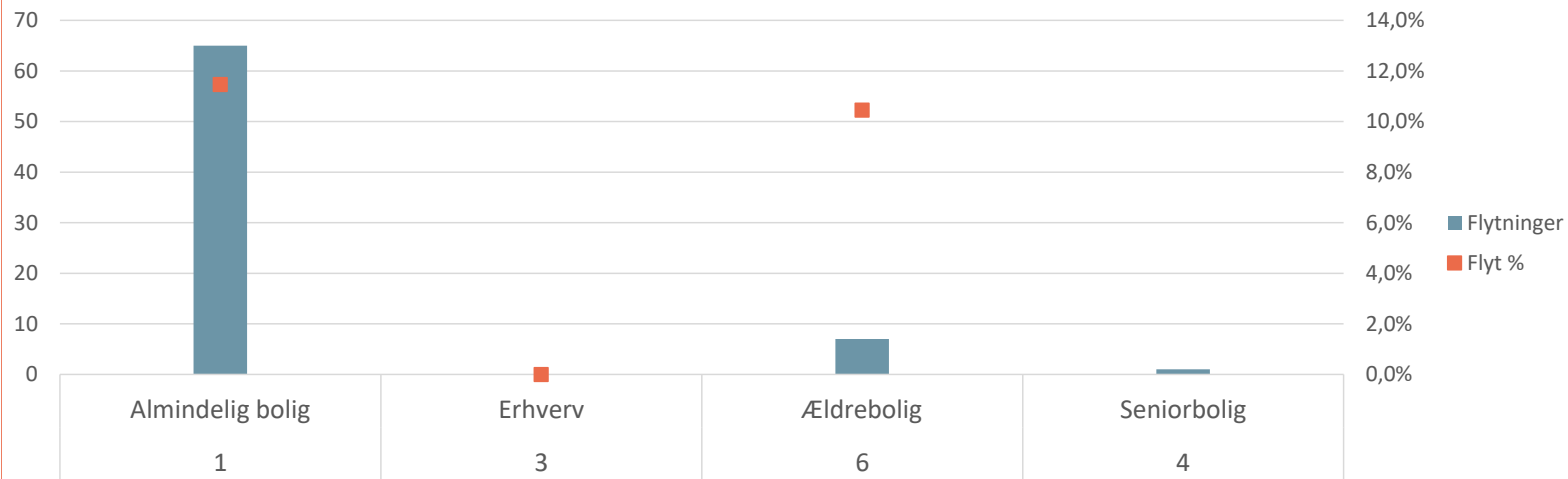
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
10	Almindelig bolig	1
20	Almindelig bolig	2
1	Almindelig bolig	10
17	Almindelig bolig	3
16	Almindelig bolig	2
Hovedtotal		18

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	65	11,5%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	7	10,4%
Seniorbolig	1	
	73	11,5%

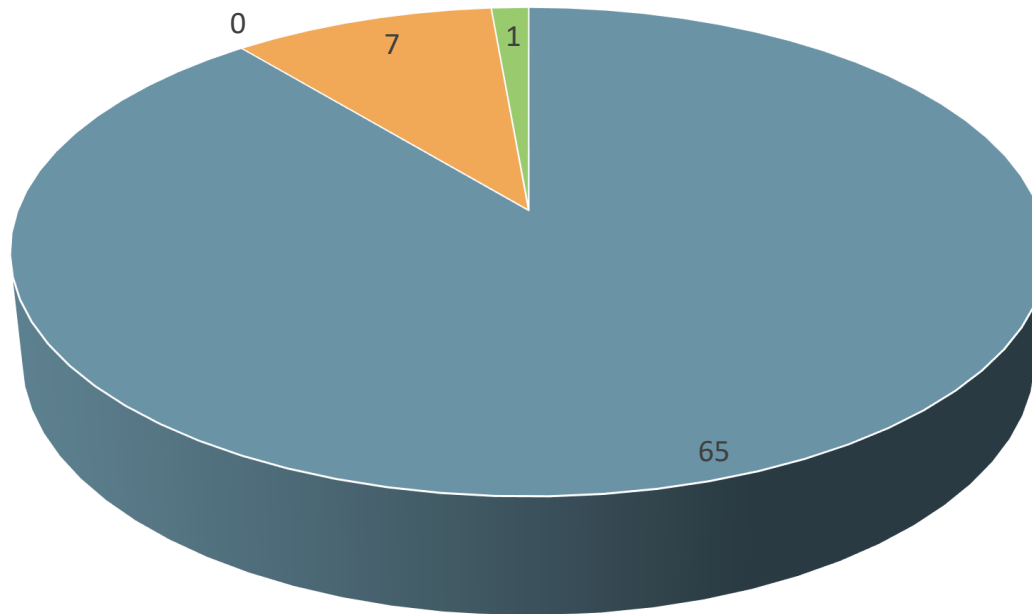
Der har i perioden været 73 flytninger svarende til 11,5%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	65	567	11,5%
1	0	1	0,0%
2	16	124	12,9%
3	18	182	9,9%
4	28	226	12,4%
5	3	34	8,8%
Erhverv	0	1	0,0%
2	0	1	0,0%
4	0	0	
Ældrebolig	7	67	10,4%
1	1	0	
2	6	57	10,5%
3	0	10	0,0%
Seniorbolig	1	0	
2	0	0	
3	1	0	
	73	635	11,5%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



■ 1 Almindelig bolig ■ 3 Erhverv ■ 6 Ældrebolig ■ 4 Seniorbolig

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

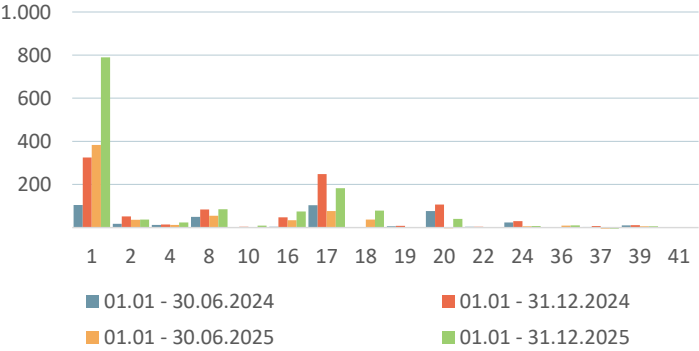
Afdeling	Flytninger
1	18
2	5
4	9
8	5
10	2
16	5
17	6
18	4
19	3
20	6
22	1
24	3
36	4
39	1
41	1
Hovedtotal	73

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING

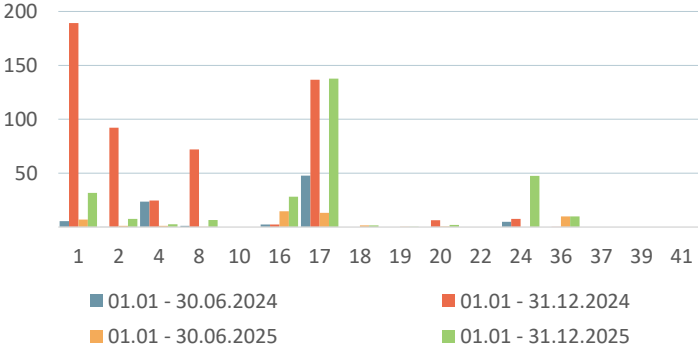
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1	104.923	325.086	383.742	789.477
2	17.721	52.041	36.458	36.779
4	11.827	14.481	12.763	23.726
8	49.903	83.487	54.883	84.883
10	2.250	4.125	1.500	9.095
16	3.614	47.111	34.135	74.492
17	103.662	248.133	76.491	183.003
18	47	47	36.941	78.565
19	6.071	7.765	914	1.459
20	76.724	106.722	-2.851	39.904
22	3.504	3.504		
24	23.438	29.678	6.002	7.377
36	540	1.068	9.586	9.961
37	2.600	7.270	-4.974	-4.974
39	9.919	11.515	6.371	6.169
41				
	416.742	942.031	651.962	1.339.915

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1	5.526	189.201	7.038	31.680
2	93	92.217	1.188	7.537
4	23.511	24.699	1.188	2.688
8	1.188	71.978	214	6.487
10				
16	2.475	2.475	14.750	28.170
17	47.792	136.671	13.169	137.645
18			1.500	1.500
19			372	372
20		6.345	409	1.909
22				
24	4.864	7.552		47.478
36		117	9.816	9.816
37				
39				
41				
	85.448	531.255	49.642	275.281

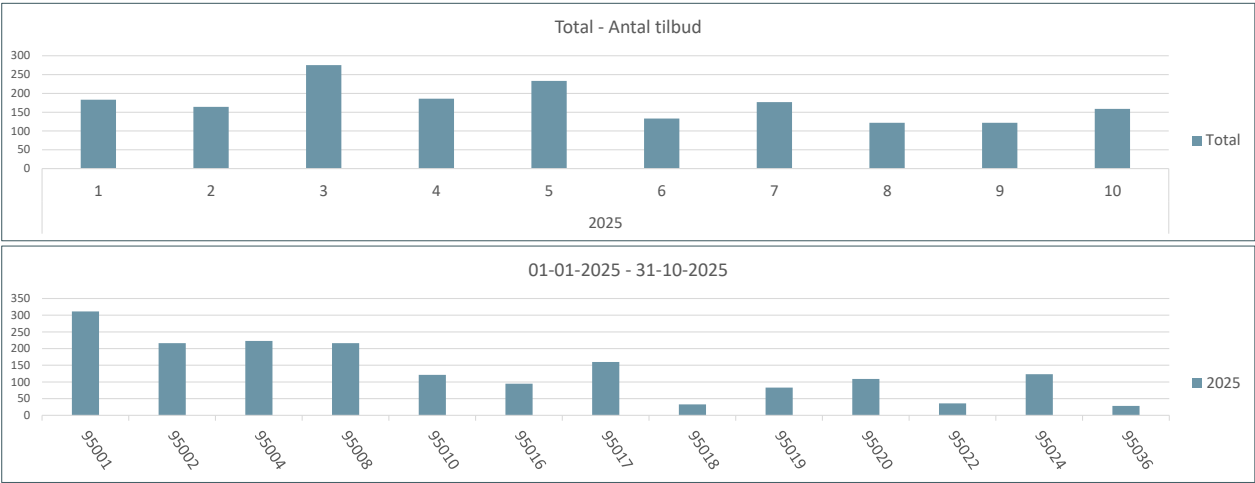
Tab Tomgang 2025



Tab Fraflytning 2025



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2025				Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	
Almindelig bolig	622	515	401	159	1.697
Seniorbolig		33	12		45
Ældrebolig		4	8		12
Hovedtotal	622	552	421	159	1.754

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING



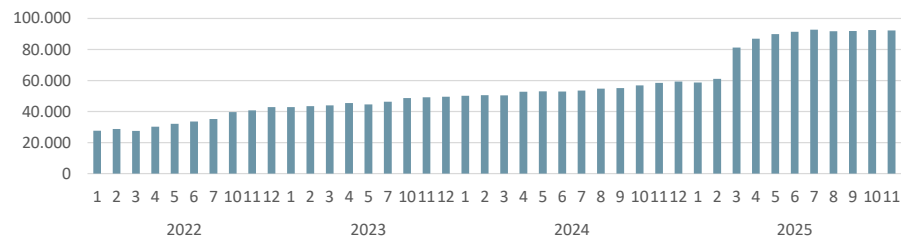
Top 50 - Antal tilbud per afdeling

Afdeling	2025				Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	
95001	122	110	68	11	311
95002	153	63			216
95004	107		74	42	223
95008	100	40	40	36	216
95010		97	24		121
95016	33	41	20	1	95
95017	70	21	53	16	160
95018	8	14	11		33
95019		29	24	30	83
95020		57	29	23	109
95022			36		36
95024	13	80	30		123
95036	16		12		28
Hovedtotal	622	552	421	159	1.754

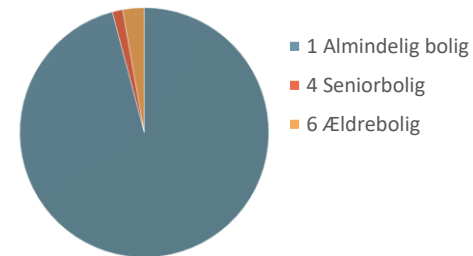
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)

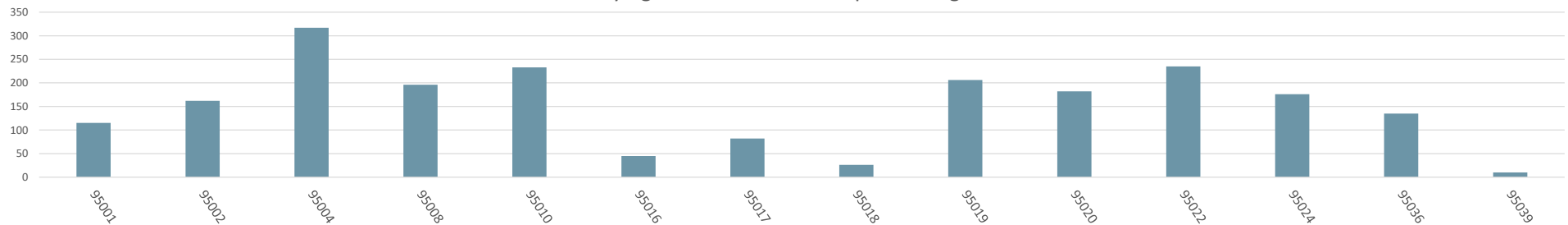


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	4.213
Seniorbolig	59
Ældrebolig	123

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING

Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)

Venteliste	Antal
Venteliste	Antal
Almindelig bolig	4.213
1	117
2	964
3	1.451
4	1.329
5	352
Seniorbolig	59
2	27
3	32
Ældrebolig	123
1	14
2	81
3	28

Venteliste Salus i alt
40.747

Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)

LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		480
Almindelig bolig		478
Seniorbolig		39
	2	27
	3	32
Ældrebolig		74
	1	28
	2	66
	3	38

Antal lejemål i alt
870

Antal lejemål

Afdeling	Antal lejemål
Almindelig bolig	1 144
	2 47
	4 128
	8 64
	10 40
	16 32
	17 58
	18 10
	19 59
	20 60
	22 32
	24 40
	36 48
Almindelig bolig Total	762
Seniorbolig	10 20
Seniorbolig Total	20
Ældrebolig	1 18
	2 12
	4 9
	17 2
	18 6
	20 11
	36 2
	37 7
	39 12
	41 9
Ældrebolig Total	88

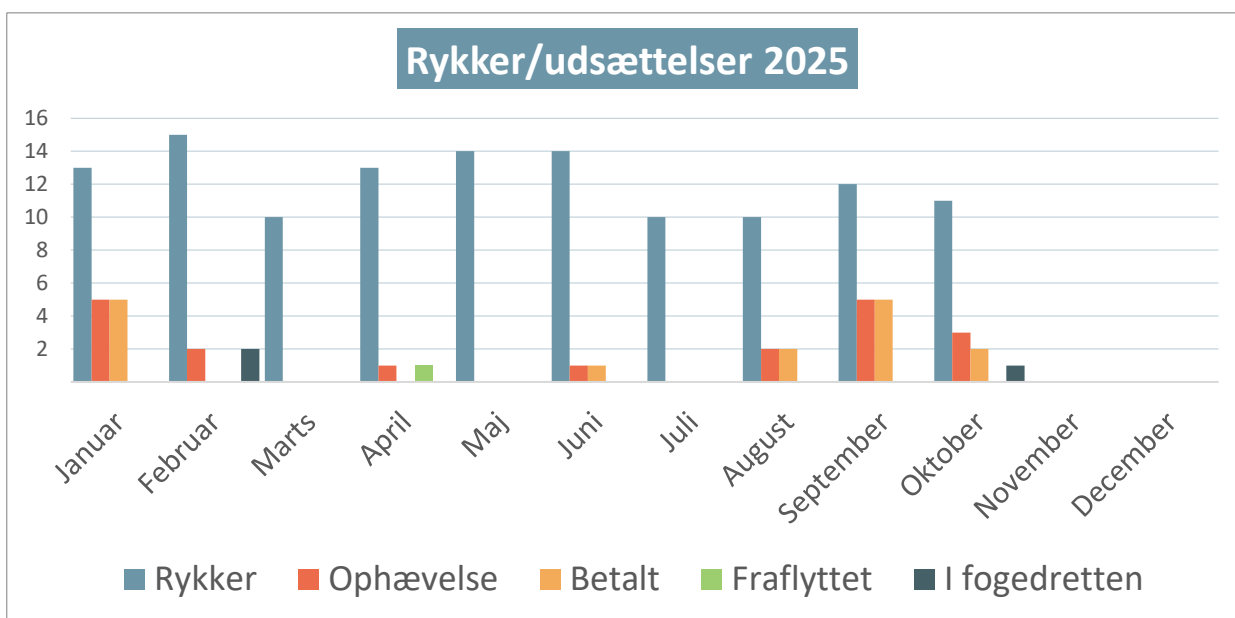
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 95 TØNDER ANDELSBOLIGFORENING



RYKKERLISTE

Selskab	95	Tønder Andelsboligforening
År	2025	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	13	5	5		
Februar	15	2			2
Marts	10				
April	13	1		1	
Maj	14				
Juni	14	1	1		
Juli	10				
August	10	2	2		
September	12	5	5		
Oktober	11	3	2		1
November					
December					
	122	19	15	1	3



Punkt 8.2: SALUS-Nyt

1. SALUS-Nyt

Redaktionsudvalgsmedlem: Børge Rossen

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

Næste møde i redaktionsudvalget: tirsdag den 24. marts 2026

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: BL informerer

1. [BL Informerer](#)

Punkt 8.4: LBF orienterer

1. [LBF Orienterer - Landsbyggefonden](#)

Punkt 8.5: Udvalg

1. Kursus- og aktivitetsudvalg: Børge Rossen, Jens E. Lorenzen, Susanne N. Jordt og Caja V. Nielsen
2. Byggeudvalg: Børge Rossen, Susanne Sørensen og Dan Petersen

Punkt 9: Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2026:

Tirsdag den 3. februar

Tirsdag den 26. maj

Hvis intet andet er nævnt afholdes mødet på adressen Nørremarksvej 18A , Tønder

Repræsentantskabsmøde 2026:

Tirsdag den 9. juni

Fælleskurser i SALUS:

Dirigent kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer:

Skal planlægges for 2026

Introduktion for nyvalgte og budget:

Skal planlægges for 2026

Vedligeholdelse og fraflytning:

Skal planlægges for 2026

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

Punkt 10: Eventuelt

Punkt 11: Underskriftsark

Tønder, den 01. december 2025

Underskrift via Penneo