

KB - Organisationsbestyrelsen (KB
organisationsbestyrelsesmøde)

18-11-2021 16:30 - 20:00

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

Punkt 1.1: Godkendelse af referat.....	1
Punkt 1.2.: Foreningsanliggender.....	1
Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender.....	1
Punkt 1.4: Medlemsanliggender.....	1

Kategori - 2. Økonomi

Punkt 2.1: Økonomi.....	1
-------------------------	---

Kategori - 3. Afdelingerne

Punkt 3.1: Afdelingerne.....	1
------------------------------	---

Kategori - 5. Efterretningssager

Punkt 5.1: Efterretningssager.....	4
------------------------------------	---

Kategori - 6. Eventuelt

Punkt 6.1: Eventuelt.....	5
---------------------------	---

Kategori - 7. Underskriftsark

Punkt 7: Underskriftsark.....	6
-------------------------------	---

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Godkendelse af referat fra sidste møde den 23. september 2021

Punkt 1.2.: Foreningsanliggender

1. SALUS, v/Ove Stahl Schmidt
2. 8. Kreds v/Ove Stahl Schmidt
3. Norlys v/Ove Stahl Schmidt
4. Rødekro-Aabenraa fjernvarme v/Henning Olsen
5. Aabenraa Kommune

Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender

1. "Afdelingsgennemgang" i afdelinger uden afdelingsbestyrelser - der blev ikke afholdt afdelingsgennemgang med hovedbestyrelsen i 2021, der findes ny dato til maj 2022.
2. Evaluering afholdelse afdelingsmøder
3. Kalendere 2022:
 - 3.1 Skal der sendes A4-kalendere ud til beboerne?
 - 3.2 Skal der tilbydes A6-kalendere til bestyrelsen?
4. Planlægning af infomøde for afdelingsbestyrelser i januar.

Punkt 1.4: Medlemsanliggender

Intet til dette punkt.

Punkt 2.1: Økonomi

Budgetkontrol (finansmodul hjemmeside)

Punkt 3.1: Afdelingerne

Renoverings-/ byggeskadesager

1. Oversigt over byggesager i KB (HEA) - se bilag

2. Afdeling 4 mfl. - Jfr. Aabenraa kommunes Spildevandsplan 2018-2022, skal der gennemføres en omfattende kloak separering, hvor regnvand og spildevand separeres. Det kommer til at berører en del af afdelingerne i Kolstrup boligforening. I forhold til hvornår arbejdet skal udføres, så har det ikke været muligt at få en tidsplan fra Arwos, men som de fleste sikkert har bemærket, så er der i gangværende anlægsarbejde rundt omkring i Aabenraa, herunder langs Løgumklostervej, hvor afd. 01 og 03 er beliggende. Der har også ved og omkring Lindsnakkevej, været anlægsarbejde, som vedrører den kommende kloak separering. Den fremtidige procedurer vil være sådan, at når der kommer et go fra Arwos om tilslutning til de nye regn – og spildevands ledninger, så har den enkelte afdeling 1 år til at få udført tilslutningen.
Carsten har møde med Arwos omkring afdelingsrækkefølge for påbud.
Ingeniørerne har udarbejdet forslag til renovering af afdelingen, der skal gennemgås med afdelingsbestyrelsen den 25.11.

3. Afdeling 6 – Eventuel renovering

Status: LBF var på besigtigelse i år 2020. Pt. Intern afklaring af projektindhold/økonomi. Fortsat intern projektafklaring.
Boreprøver på altaner pågår.

4. Afdeling 30 – Nybyg af 12 boliger på Barsøvænget i Løjt. Forventer alle er udlejet 1/9-2021. Der har været afholdt "Åbnet hus" den 28. maj 2021 Aflevering er sket 16. august 2021,
enkelte mangler er under udførsel - alle boliger er udlejet. Indflytning 01. september 2021.
Frank Sørensen står for udearealer.
Afsluttet. Byggeregnskab under udarbejdelse

5. Afdeling 28 – Indmeldt til BSF 3 gange på grund af revner i væggene. Afventer tilbagemelding fra BSF. De har været på besigtigelsestur den 3. juni 2021. BSF skal lave yderligere undersøgelser - dato herfor koordineres med Carsten. Afklaring fra BSF er kommet. De mener revner skyldes mgl. klæb mellem porebetonblokke. BSF har bevilget et beløb til afhjælpning, som snarlig igangsættes.
Indstilling: Da BSF ikke har accepteret alle forhold jf. vedhæftede sagsfremstilling, ansøges der om tilskud fra arbejdskapitalen på 710.415 kr. til dækning af manglende klæber mellem indermure. - se bilag

6. Afdeling 17 - Ved ekstraordinært afdelingsmøde den 29. juni 2021, har beboere stemt
ja til huslejestigning ved renovering af fjernvarmerør 10,88 % og tag 10,82%.
Renovering af fjernvarmerør koster 19,270 mio.kr. og betales med henlæggelser 500 t.kr. og realkreditlån 18,770 mio.kr. Renovering af tag koster 19,159 mio.kr. og betales med henlæggelser 500 t.kr. og realkreditlån 18,659 mio.kr.
Låneoptag er godkendt af Aabenraa Kommune
Nr. 267 er udtaget til prøvebolig. Jürgensen VVS kommer med prisoverslag på prøvebolig 267 +/- tilslutning af unit og låsning med nye varmerør.

7. Beboeransligger - intet til dette punkt

8. Afdelingsanliggender - intet nyt

Oversigt byggesager

Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status
Kolstrup Boligforening	06		Renovering	Renovering samt netto tilgang af ca. 23 boliger. I alt 50 boliger forventes indrettet som tilgængelighedsboligere. LBF var på besigtigelse d. 8/9. Det blev i den forbindelse meldt ud, at der kan forventes tilsagn om støttede lån på 47 mio. kr. Der udarbejdes ny huslejekonsekvens pr. tilvalg udover støtteberettiget. Mathilde indkalder til møde når konsekvensberegning er udarbejdet. Der skal udarbejdes en konsekvensberegning i forhold til det LBF vil støtte, og afklares med formanden. Afventer tilbagemelding fra Ingeniørerne vedrørende omfang / huslejekonsekvens. Er modtaget og bliver gennemgået den 22. april. der udarbejdes 3 løsninger der skal til afstemning ved beboerdemokratiet omkring sep/okt. Der skal udtages prøver på / af altaner - rykkes(202110.07)
Kolstrup Boligforening	17		Renovering - tag / fjernvarmerør	Gennemgået med rådgiver i uge 47. tilstandsrapport er modtaget fra rådgiver med økonomi overslag. Finansieringsforslag skal udarbejdes til hovedbestyrelsen. Der er udarbejdet overslag fra fjernvarmen. Overslag er sendt t. LB Consult. Der er kommet et revideret økonomioverslag der skal udarbejdes en konsekvensberegning på de nye tal. begge forslag er godkendt ved afd. møde den 29 juni 2021. Ansøgning sendt til kommunen (20211007)
Kolstrup Boligforening	30		12 nye boliger - Løjt	Skema A er godkendt af Aabenraa Kommune. Skema B er godkendt d. 26/8. Der er underskrevet kontrakt med entreprenørerne. Er Opstartet. Forventet drift september 2021. alle boliger er udlejet. Skema C under udarbejdelse (2021/10) afventer sidste fakturaer på ekstra arbejde (20211007)



MATM / 9. nov. 2021

Indstilling til Hovedforeningen – tilskud til afd. 28 Barsøvænget

I forbindelse med byggeskadesag behandlet 3. gang hos Byggeskadefonden (BSF), ansøges der hermed om nedenstående beløb fra hovedforeningen.

BSF har ved tredje behandling af sagen, konkluderet at revner skyldes manglende klæber mellem indemure.

Fra byggesagens start er der kommet revner flere steder i bebyggelsen. Sagen blev indmeldt til BSF, som hyrede Sloth Møller til konkludere årsag. Sloth Møller konkluderede 5 punkter, hvoraf BSF i første omgang valgte kun at udføre det ene punkt – "ny gangbro".

Siden er der fortsat kommet revner, og sagen blev igen indmeldt til BSF der valgte at de to næste punkter skulle udbedres – "Fjernelse af vekselsbjælker i tagrum" og "udbedring af revner".

Da der fortsat kommer revner, blev sagen endnu en gang indmeldt til BSF. De konkluderer nu, at begrundelsen er, at der mangler klæber mellem porebetonblokkene. De fastholder at de to sidste punkter ikke er udslagsgivende.

De giver et mindre beløb til selve injicering af revnerne i gavle/lejlighedsskel hvor de har konstruktiv betydning. Dette er igangsat og udføres i uge 46 2021. Efterfølgende kommer der en udgift til maler som BSF ikke dækker. Dette udføres i uge 47-48 2021.

Selve injiceringen af revnerne, vil formodentlig betyde at revnerne ikke kommer igen samme sted da injicering er meget stærk. Men da alle andre forhold stadig er uændret, kan der fortsat komme nye revner.

Derfor søges der beløb i indstilling til gennemførelse af de to sidste punkter – "Opstramning af vindtrækbånd i tagflade" og "Etablering af skotplanke og vridningsfastholdelse af kiplægte"

OBS prissætning i indstilling er et overslag.

Egen andel af byggeskade (5%):	2.250 kr.
Malerarbejde efm byggeskade	50.000 kr.
Injicering af indvendige revner i facader	50.000 kr.
Malerarbejde	50.000 kr.
Opstramning af vindtrækbånd i tagflade	230.362 kr.
Etablering af skotplanke og vridningsfastholdelse af kiplægte	185.720 kr.
I alt	568.332 kr. ekskl. moms
Samlede beløb der søges	710.415 kr. inkl. moms

Punkt 5.1: Efterretningssager

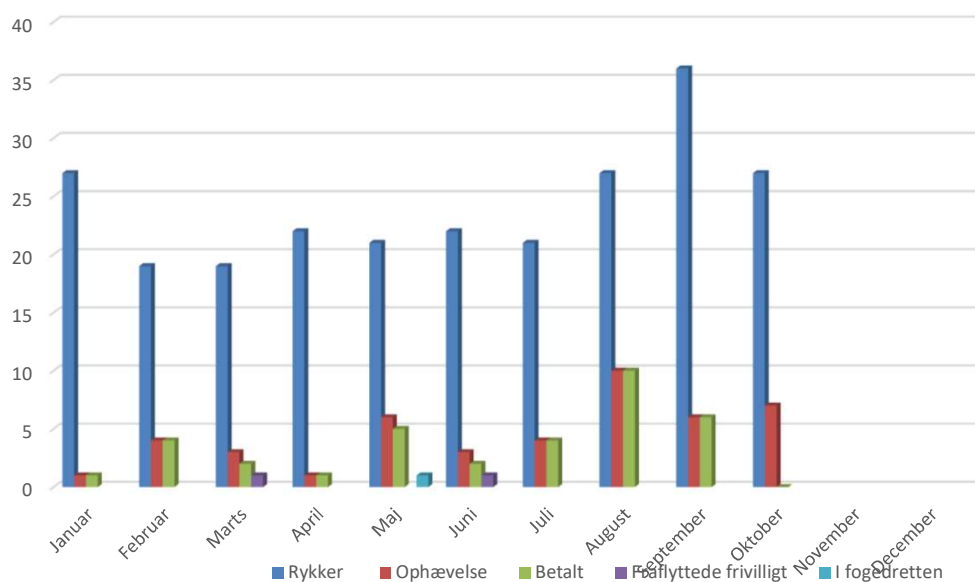
1. Tomgangliste (GISO) - se bilag
2. Udsættelser (KAMA) - se bilag
3. Orientering fra nedsatte udvalg
 1. Bladudvalg
SALUS-Nyt. Medlem af redaktionsudvalget er Ove Stahl Schmidt
 2. Kursusudvalg
KB: Ove Stahl Schmidt, Tove Christensen
AAAB: Søren Duus, Else Bonde
4. [BL- Informerer](#)
5. [LBF - Orienterer](#)
6. Skadeoversigt til orientering - se bilag

Lejer	Lejerna	Adresse	Indfl.	Ud	Frig.	Pkt 5.1, Bilag 1: Pkt 5.1.1 - Bilag Tomgangsliste.pdf		
81	3	44	13	TOMGANG	Løgumklostervej 39 3.th.	15-09-2021	01-11-2021	01-11-2021
81	3	60	13	TOMGANG	Løgumklostervej 43 1. tv.	01-06-2021	01-06-2021	01-07-2021
81	6	14	9	Tomgang	Jernbanegade 29 2. tv.	01-01-2022		
81	6	211	13	Tomgang	Borgmester Finks Gade 11 st.tv	01-11-2021		
81	12	108	5	Tomgang	Petersborg 23 2.tv.	01-02-2022		
81	12	118	13	Tomgang	Petersborg 27 st.tv.	01-01-2022		
81	13	50	9	Tomgang	Præsteskov 99	01-02-2022		
81	15	1.030	5	TOMGANG	Hørgaard 12, 1. th.	01-12-2019	01-12-2019	15-06-2021
81	15	1.036	1	TOMGANG	Hørgaard 14, 1. th.	01-02-2016	15-08-2021	15-08-2021
81	15	1.041	5	TOMGANG	Hørgaard 16, 2. tv.	01-05-2021	15-08-2021	15-08-2021
81	15	1.049	3	Tomgang	Hørgaard 18, 1. th.	01-02-2022		
81	15	1.110	11	Tomgang	Hørgaard 32 st.th.	01-10-2021	01-11-2021	01-11-2021
81	15	1.213	5	Tomgang	Hørgaard 38 1.th.	01-10-2021	10-11-2021	10-11-2021
81	15	1.301	5	Tomgang	Uglekær 10 st.tv.	01-02-2022		
81	15	1.304	7	TOMGANG	Uglekær 10 1.th.	01-08-2018	01-08-2021	01-08-2021
81	15	1.307	5	Tomgang	Uglekær 12 st.tv.	01-01-2022		
81	15	1.308	11	Tomgang	Uglekær 12 st.mf.	01-12-2021		
81	15	1.325	5	Tomgang	Uglekær 16 st.tv.	01-01-2022		
81	15	1.327	9	Tomgang	Uglekær 16 1.tv.	01-01-2022		
81	15	1.328	11	TOMGANG	Uglekær 16 1.th.	01-07-2021	15-07-2021	15-07-2021
81	15	1.432	3	Tomgang	Uglekær 8 1.mf.	01-01-2022		
81	15	1.448	5	Tomgang	Frøeløkke 12, st. m.	01-02-2022		
81	15	1.466	7	Tomgang	Frøeløkke 16, st. m.	01-01-2022		
81	17	133	9	TOMGANG	Lergaard 267	01-09-2021		
81	18	13	51	TOMGANG	Kromai 134 a, løjt kirkeby	15-07-2021		
81	18	16	61	Tomgang	Kromai 134 d, løjt kirkeby	01-02-2022		
81	19	8	19	TOMGANG	Højgade 10B	01-02-2021	01-02-2021	01-06-2021
81	19	16	19	Tomgang	Højgade 20B	01-11-2021		
81	20	3	21	TOMGANG	Callesensgade 28 B st	01-03-2020	15-10-2021	15-10-2021
81	20	5	13	TOMGANG	Callesensgade 28 C st	01-05-2019		
81	20	6	27	TOMGANG	Callesensgade 28 C 1.	01-09-2016		
81	20	9	15	TOMGANG	Callesensgade 30 A 2.	01-10-2016		
81	20	11	29	TOMGANG	Callesensgade 30 B st.th.	01-11-2010		
81	20	12	13	TOMGANG	Callesensgade 30 B 1.tv.	01-02-2009		
81	20	13	15	TOMGANG	Callesensgade 30 B 1.th.	01-01-2011		
81	20	14	15	TOMGANG	Callesensgade 30 B 2.	01-04-2015		
81	20	21	17	TOMGANG	Persillegade 8 A 1. tv.	01-07-2018		
81	20	22	17	TOMGANG	Persillegade 8 A 1. th	01-07-2018		
81	20	23	27	TOMGANG	Persillegade 8 A 2. tv.	15-10-2018		
81	20	24	31	TOMGANG	Persillegade 8 A 2. th.	01-07-2018		
81	20	25	11	TOMGANG	Callesensgade 30 A st.	15-08-2017		
81	20	26	5	TOMGANG	Callesensgade 30 A 1.	01-01-2019		
81	20	27	21	TOMGANG	Callesensgade 30 B st.tv.	01-07-2018		
81	21	7	13	Tomgang	Karpedam 2 B st 1	01-11-2021		
81	22	1	23	TOMGANG	Gamle Kongevej 2a 1	01-06-2019		
81	22	3	13	TOMGANG	Gamle Kongevej 2a 3	01-08-2021		
81	23	8	13	TOMGANG	Fjordløkke 46 1.	01-08-2021	10-11-2021	10-11-2021
81	24	5	31	Tomgang	Skolevænget 19 a st. 5	15-09-2021		
81	24	13	7	TOMGANG	Skolevænget 19 a st. 13	01-10-2013		
81	24	25	13	TOMGANG	Skolevænget 19 a 1. 1	01-01-2015		
81	24	27	17	Tomgang	Skolevænget 19 a 1. 7	15-08-2021		
81	24	28	23	TOMGANG	Skolevænget 19 a 1. 8	01-04-2021	01-08-2021	01-08-2021
81	24	28	25	Tomgang	Skolevænget 19 a 1. 8	01-02-2022		
81	24	39	31	Tomgang	Skolevænget 19 a 1. 19	01-11-2021		
81	24	43	17	Tomgang	Skolevænget 19 a 1. 23	01-01-2022		
81	24	47	19	TOMGANG	Skolevænget 19 a 1. 3	01-06-2020	01-10-2021	01-10-2021
81	24	48	15	TOMGANG	Skolevænget 19 a 1. 4	15-03-2013	15-03-2013	01-08-2021
81	24	49	7	TOMGANG	Skolevænget 19 a 1. 5	01-01-2013	01-01-2013	01-08-2021
81	24	50	19	TOMGANG	Skolevænget 19 a 1. 6	15-05-2013	15-05-2013	01-08-2021
81	25	40	17	TOMGANG	Reberbanen 2 2. 21	01-03-2021	01-03-2021	15-06-2021
81	25	41	3	TOMGANG	Reberbanen 2 2. 22	01-04-2021	01-04-2021	01-06-2021
81	27	5	5	Tomgang	Kromai 46 B	01-01-2022		
81	29	69	5	Tomgang	Lergaard 102-6	15-09-2021	01-10-2021	01-10-2021
81	29	76	7	Tomgang	Lergaard 102-13	01-09-2021	01-11-2021	01-11-2021
81	41	1	5	TOMGANG	Præsteskov 4	01-05-2019		

KB

Udsættelser 2021					
	Rykker	Ophævelse	Betalt	Fordeling af ophævelse	
				Fraflyttede frivilligt	I fogedretten
Januar	27	1	1		
Februar	19	4	4		
Marts	19	3	2	1	
April	22	1	1		
Maj	21	6	5		1
Juni	22	3	2	1	
Juli	21	4	4		
August	27	10	10		
September	36	6	6		
Oktober	27	7	?		
November					
December					
	241	45	35	2	1

Rykker/udsættelser 2021



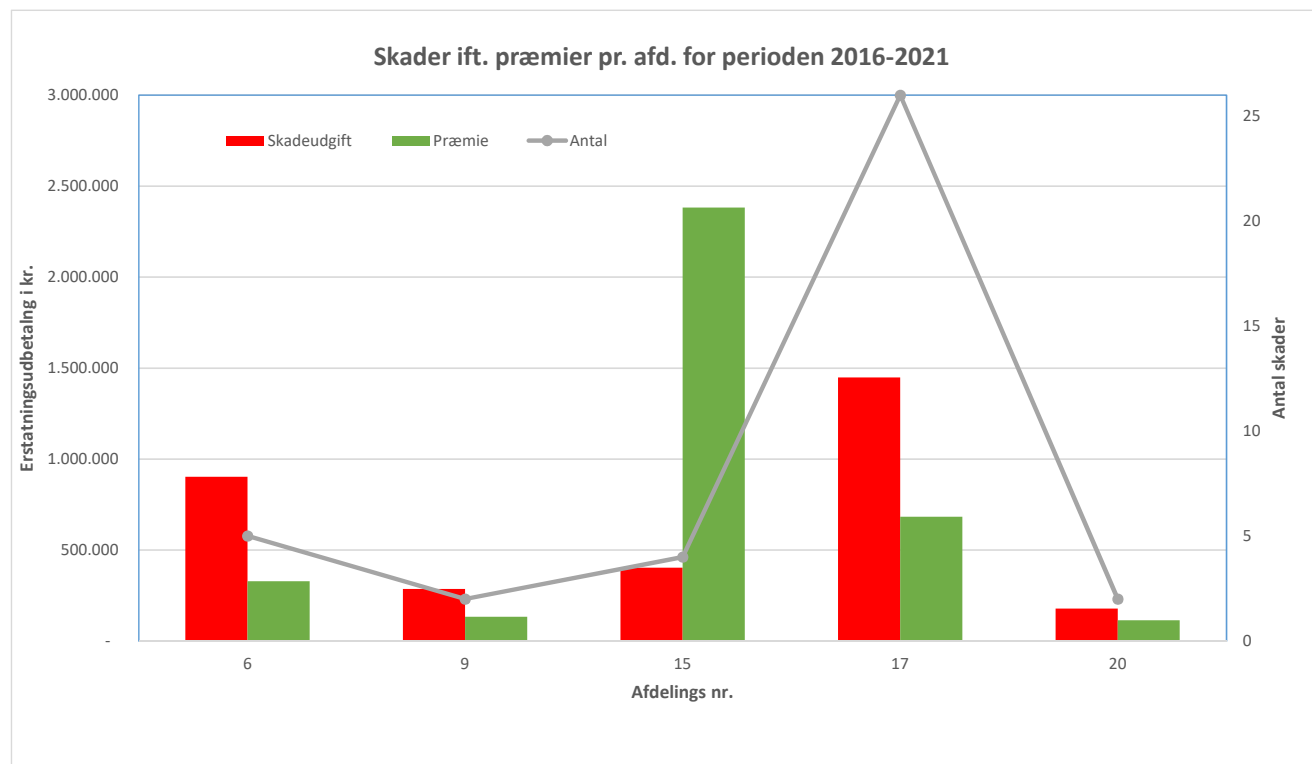
Kolstrup Boligforening

Perioden er: 01.01.2016 - 01.09.2021

Stormskader er ikke med i tabellen, da de typisk ikke giver et billede af frekvensskader som kan påvirkes med skadeforebyggende tiltag.

Hvad er med i grafen: Afdelinger som over perioden har haft 5 eller flere skader, og med en samlet udbetaling større end kr. 100.000.

Afdelinger som i perioden har under 5 skader, og/eller en udbetaling mindre end kr. 100.000 er ikke med på grafen.



Kommentar til grafen

Afd. 6: Meget blandet - 2 brande, 1 rørskade, 1 vandskade og 1 indbrud. Måske ikke meget at ændre på, men brand til ½ mio. - kan det undgås

Afd. 9: Egentlig skal denne ikke med i statistikke, da der kun er 2 skader - tog den med alligevel grundet 1 brand til kr. 240.000 - kan det undgås.

Afd. 15: Igen - kun 4 skader, men 1 brand til 39.000 og 1 til kr. 214.000 - hvad kan gøres for at undgå/minimere

Afd. 17: 4 skader ud af 26 er IKKE rørskader, men resten. 2020 og 2021 ser bedre ud end de foregående år.

Afd. 20: Heller ikke en belastet afdeling, men alligevel en enkelt skade til kr. 136.000 - rør-/vandskader kan sagten udvikle sig.



BÆKMARK & KVIST

Skadesoversigt



Bækmark & Kvist
Forsikringsrådgivning A/S

Kilde:

Kolstrup Boligforening - Skadeoplysninger fra Gjensidige pr. 01.10.21

Erstatning fordelt på år:

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Erstatning	1.917.888	210.493	603.834	413.721	169.869	3.315.805
Heraf reserver					89.178	89.178
Storskader	1.154.814			240.791		1.395.605
Præmie (netto)	1.253.921	1.389.534	1.415.956	1.426.784	1.145.237	6.631.432
Skades %	153%	15%	43%	29%	15%	50%
Skades % ekskl. reserver	153%	15%	43%	29%	7%	49%
Skades % ekskl. storsk.	61%	15%	43%	12%	15%	29%

Erstatning opdelt på brancher:

	2017		2018		2019		2020		2021		Gennemsnit	
	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.	Antal	Kr.
Brand	2	747.222	1	22.069	3	271.216	2	257.879	2	28.796	2	265.436
Vand	2	61.868					1	106.149	4	107.371	1	55.078
Tyveri											0	0
Storm							1	5.970			0	1.194
Husejeransvar											0	0
Rørskade	7	993.211	8	188.424	8	314.084	2	43.723	1	33.702	5	314.629
Insekt/svamp											0	0
Snetryk											0	0
Arbejdsskade											0	0
Løsøre	1	115.587									0	23.117
Diverse					1	18.534					0	3.707
Total	12	1.917.888	9	210.493	12	603.834	6	413.721	7	169.869	9	663.161



BÆKMARK & KVIST

Punkt 6.1: Eventuelt

Fælles juleafslutning, KB, AAAB organisationsbestyrelser, direktør, vicedirektør
Fredag den 19. november 2021, kl. 13.00, Hotel Royal
Arrangør 2021: KB – Tove Christensen og Ove Stahl Schmidt

Hyggelig juleafslutning, KB, AAAB organisationsbestyrelser, SALUS ledergruppe, medarbejdere, æresmedlemmer
onsdag, den 15. december 2021, kl. 14.15-15.30, Guldbjergparkens festsal

KB organisationsbestyrelsesmøder i 2022:

torsdag 17. februar 2022, kl. 16.30
torsdag 05. maj 2022 - med revisor - kl. 16.30
torsdag 23. juni 2022, kl. 16.30
torsdag 15. september 2022, kl. 16.30
torsdag 17. november 2022, kl. 16.30

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

KB Generalforsamling 2022:

torsdag 09. Juni 2022, kl. 19.00 Guldbjergparkens festsaal

Fælleskurser i SALUS:

Fælleskursus Budget:

Afholdes hvert år

Torsdag den 3. marts 2022 - Folkehjem, Aabenraa

Undervisere: LIJ og TARN

Vedligeholdelse og fraflytning:

Afholdes hvert andet år i ulige år

Næste gang 2023, afholdes altid på Folkehjem, Aabenraa

Undervisere: BSJL og AJ

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år i lige år

Næste gang torsdag den 3. november 2022 - Hotel Scandic, Sønderborg

Undervisere: BSJL, TARN og JP

Punkt 7: Underskriftsark

Aabenraa, den 18. november 2021

Ove Stahl Schmidt
formand

Tove Christensen
næstformand

Henning Olsen

Fritz Jørgensen

Simon Munch
medarbejderrepræsentant