

KB - Organisationsbestyrelsen (KB organisationsbestyrelsesmøde)

23-11-2023 16:30 - 20:00

Humlehave 4, Aabenraa

Mødedeltagere : Bettina Andersen, Fritz Jørgensen, Henning Olsen, Lisbeth Jakobsen, Max Johansson, Ove Stahl Schmidt, Simon Munch, Steen Dall-Hansen, Tove Christensen
Afbud: Ove Stahl Schmidt

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1
Punkt 1.2.: Foreningsanliggender	1
Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender	2
Punkt 1.5: Medlemsanliggender	2

Kategori - 2. Økonomi

Punkt 2.: Økonomi	2
-------------------	---

Kategori - 3. Afdelingerne

Punkt 3.: Afdelingerne	2
------------------------	---

Kategori - 5. Efterretningssager

Punkt 5.: Efterretningssager	3
------------------------------	---

Kategori - 6. Eventuelt

Punkt 6.: Næste møder	4
Punkt 7.: Eventuelt	4

Kategori - 7. Underskriftsark

Punkt 8.: Underskriftsark	4
---------------------------	---

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referatet fra mødet den 28. september 2023 er godkendt og underskrevet i Penneo.

Punkt 1.2.: Foreningsanliggender

1. SALUS, v/Ove Stahl Schmidt
2. 8. Kreds v/Ove Stahl Schmidt
3. Norlys v/Ove Stahl Schmidt
4. Aabenraa fjernvarme v/Henning Olsen
5. "Talepapir" til sammenlægning af afdelinger - bilag



SAMMENLÆGNING AF AFDELINGER

FORDELE OG ULEMPER

Fordele:

Mere robust økonomi

Større rekrutteringsgrundlag til beboerdemokratiet

Flere at være fælles med

Administrative lettelser

Bedre afsæt for fremtidssikring af afdelingen

Ulemper:

Risiko for større afstand mellem beboer og bestyrelse

Nogen vil hellere være en del af en lille enhed end en stor enhed

HVAD BETYDER DET FOR.....

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

HVORDAN BESLUTTES EN SAMMENLÆGNING?

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

NÅR SAMMENLÆGNINGEN ER VEDTAGET

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

OG HVAD MED ØKONOMIEN?

Budgetterne for afdelingerne lægges sammen til et budget

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

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

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



OVERVEJELSER INDEN SAMMENLÆGNING

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



Punkt 1.3: Bestyrelsesanliggender

Bestyrelsesanliggender:

1. Termin for udbetaling af bestyrelseshonorar:
 - Honorar til bestyrelsen udbetales i januar eller april måned.
2. Retningslinier for besvarelser af henvendelser fra beboere samt pressen til Kolstrup Boligforening.

Punkt 1.5: Medlemsanliggender

Medlemsanliggender:

Punkt 2.: Økonomi

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

Punkt 3.: Afdelingerne

- 1 Renoverings-/ byggeskadesager
 1. Oversigt over byggesager i KB - bilag
2. Beboernaliggender
3. Afdelingsanliggender
 1. Scorekort 2023 - bilag
 2. Effektiviseringstal 2022 - bilag

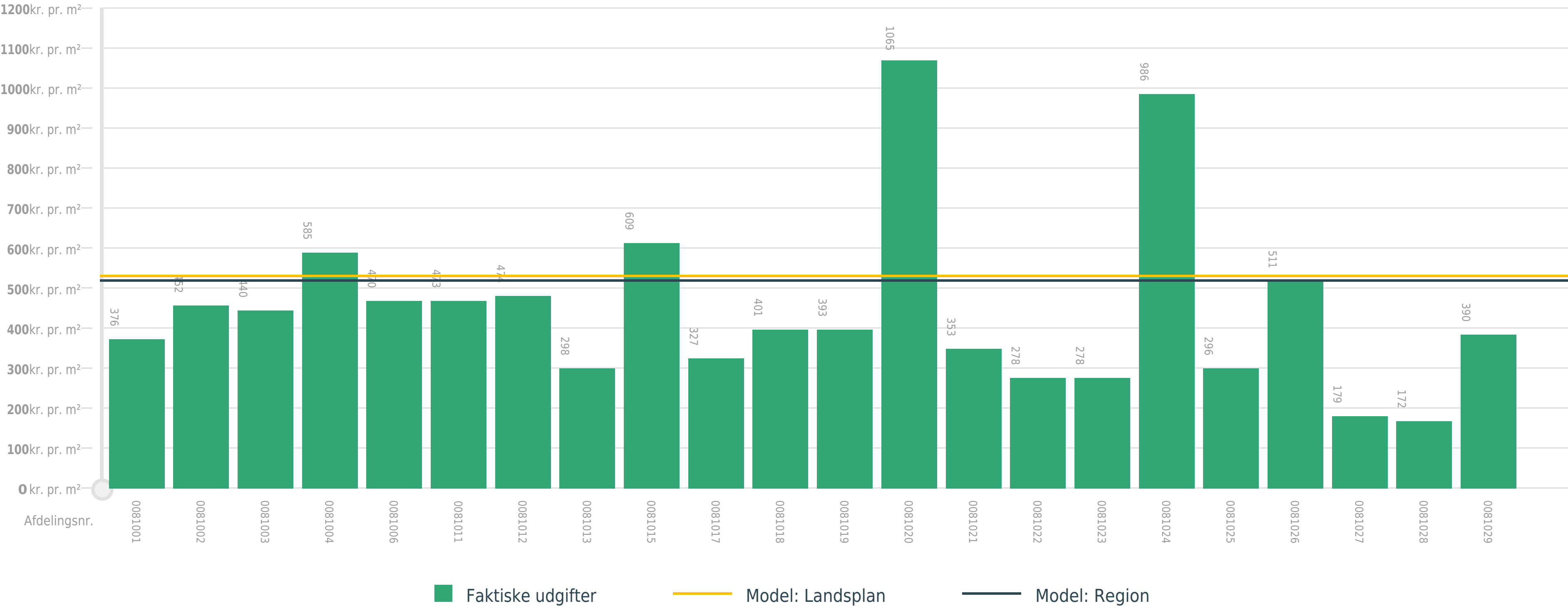
Oversigt byggesager



Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektansvarlig	Rådgiver	Anlægssum mio
Kolstrup Boligforening	15		Solceller	Sendt til kommunen, rykket - kommune anmodet om redegørelse (202208) kommer til politisk brehandling sidst i okt. Ansøgning godkendt v. kommunen. Opstart november - forventes afsluttet april/maj 2023. Kører planmæssigt. Indgår i EU projekt. (052023) Afsluttet. Byggeregnskab er udarbejdet og lånet skal reguleres (20231102)	HEA	LAJE		8,2
Kolstrup Boligforening	1		Kælder, vinduer/døre, badeværelse	Konsekvensberegning er udarbejdet 05/2023. Undersøgelser pågår ved A78. Økonomi fra rådgiver forventes modtaget i uge 37 2023 (20230907) Evt. LBF sag skal oprettes. Økonomien skal gennemgås (20231102)	AMRA	LAJE		
Kolstrup Boligforening	3		Gavl	Konsekvensberegning er udarbejdet 05/2023. Godkendt på afdelingsmøde 20230614. Godkendt på best.møde 20230622. Godkendt ved kommunen (20230921), Byggestart i november 2023.	HEA	LAJE		
Kolstrup Boligforening	4		Helhedsplan	Ingeniørerne har udarbejdet tilstandsrapport og budgetark (20230615). Intet nyt (20231102)	HEA	BSJL	Ingeniørerne	
Kolstrup Boligforening	06 Jernbanegade		Renovering	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 er modtaget svar på altanprøver og indkaldt t. møde m. Bjarne. Afklaring vedr. økonomi - aftalt møde med Bjarne den 11. feb. 2022. afventer budget fra Ing. planlægger afd. møde inden sommerferien. Notat fra rådgiver vedrørende vinduer til LBF. Statusmøde med rådgiver. Nyt oplæg er sendt til LBF 202206. Tilgængelighedsboligerne droppes til fordel for varmerør. Der skal holdes møde m. Aabenraa Fjernvarme (20221020). Pris er indhentet fra fjernvarme. Konsekvensberegning under udarbejdelse (20221103) konsekvensberegninger er udarbejdet, der gøres klar til et beboermøde ift det videreførløb og beslutning. Møde m. Ingeniørerne 20230126. Ingeniørerne udarbejder materiale til brug for afdelingsmøde (202302). Forventet orienteringsmøde med afdelingen den 27. marts 2023. Budgetark sendt til LBF 20230309. Har fået svar fra LBF 03052023. Afventer revideret budgetark fra Ingeniørerne (20230615) Møde med Ingeniørerne d. 20230630. Afventer finansieringsskitse (20230907) Afventer ingeniørerne - Miljøundersøgelser uge 42/43 (20231102)	HEA	BSJL	Ingeniørerne	199,0
Kolstrup Boligforening	22 Haderslevvej		Tagrenovering	Afventer tilbud fra HVG. Nyt tag er godkendt på afdelingsmødes og låneoptagelse godkendt på bestyrelsesmøde 03052023. Afventer kommunalgodkendelse (20230615), kommunen er rykket i uge 36 2023 (20230907) Kommunen rykkes igen (20231102)	AMRA	LAJE		
Kolstrup Boligforening	28		Byggeskadesag 1. etape	Revner og vindafstivning - vindafstivning afventer udbedringsforslag fra Ingeniørerne. Revner underfinansieret - tilskud fra hovedforening er bevilliget. Afstivning er udført (20230907) Afventer Ingeniørerne (20231005). Der laves opsamling på alle boliger LAJE (20231019).	AMRA	LAJE		
Kolstrup Boligforening	15		Byggeskadesag	Vandindtrængning ved facader. Udbedring er igangsat. (20231005). Er anmeldt til BSF og afventer svar (20231019). LAJE skal sende materiale til BSF (20231102)				
Kolstrup Boligforening	28		Byggeskadesag - 2. etape	Facadeplader på skure - Undersøges nærmere. (20230907) Afventer Ingeniørerne (20231005). LAJE aftaler møde med rådgiver og entreprenør (20231019) LAJE har møde d. 9. november med rådgiver og entreprenør (20231102)		LAJE		
Kolstrup Boligforening	17 Lergaard		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) - og godkendt. Projekt skal revideres - prøve lejlighedens installationer var OK (12/2021) - skal afklares inden vi fortsætter. Deles op i 3 dele fjernvarme / indvendig / tag. FJV er statet den 1 april. 1 etape er afsluttet og er i gang med 2. etape, 3. etape startes snart op. Genhusning af dement beboer i 4 lejligheder ønskes men er ikke med i projektet. Der laves en indstilling til hovedbestyrelsen vedr. tilskud til dækning af ekstraudgift i forbindelse med genhusningen (20221103) . Fjernvarmen afsluttes uge 5. Badeværelserne færdiggøres maj 2023. Veksler skiftes hvis det kan holdes indenfor økonomien. Tagrenovering udbud marts 2023. Priser er hjemtaget men endnu ikke gennemgået. Forventet optart medio april 20230323. Tagrenovering startet 05012023. Fjernevarme/badeværelser er færdigt og byggeregnskaber er under udarbejdelse. Tag kører planmæssigt (20231019) Der har været afleveringsforretning på etape 1 af tagene og etape 2 opstarter dagsdato (20231102)	AMRA	LAJE		35,0

Scorekort afdelingernes aktuelle byggetekniske og økonomiske tilstand
Kolstrup Boligforening 2023

Afd. nr.	Type	Beliggende	Antal Lejemål	Antal m2	Opført år	Vægtet sammen-vejning i % bygning	Vægtet sammen-vejning i % henlæg-gelser	Vægtet sammen-vejning i % afdelingen	Energi klasse	Bemærkninger	Tage	Facader	Vinduer	Badev.	Køkkener	Instal.
1	R	Løgumklostervej 15-29	8	744	1946	55,42	3,02	58,44	D	Aabenraa kommune har ifm. styringsdialogmøde, bedt Kolstrup boligforening om at udarbejde forslag til renovering - A78 arkitekterne er pt. i gang med at gøre materiale klar.	6,00	6,00	7,00	4,00	5,00	4,00
2	R	Blegen 3-37	18	1.548	1948	58,33	4,67	63,01	C	Afventer kloakseparering 2024/2025. Gælder også nogle af de andre afdelinger i KB.	7,00	6,00	7,00	5,00	5,00	4,00
3	E	Løgumklostervej 31-43 Toften	71	6.126	1949	57,92	3,49	61,40	D	Renoveringssag: Murværk vil få monteret nye murbinder, samt ny hulmur isolering, tagrender efterses samtidig. Har fået etableret "ny" affaldsstation.	7,00	6,00	8,00	3,00	4,00	4,00
4	R	Lindsnakkevej 41-89	25	2.024	1949	57,92	2,85	60,77	C	Aabenraa kommune har ifm. styringsdialogmøde, bedt Kolstrup boligforening om at udarbejde forslag til renovering - Ingeniørerne er pt. i gang med at gøre materiale klar.	7,00	6,00	8,00	3,00	4,00	4,00
6	E	Borg. Finks. 9-15 - Jernbanegade	165	12.529	1954/64	52,50	5,51	58,01	D	Der er igangværende projektering til Landsbyggefond sag. Derfor driftes kun de aller mest nødvendige opgaver. Der undersøges om et solcelleprojekt er rentabel for afdelingen.	6,00	6,00	6,00	3,00	5,00	4,00
11	E	Blegen 8-16	28	1.982	1664	59,17	7,48	66,65	D	Inspektion af paptage er blevet udført 2023. Der undersøges om et solcelleprojekt er rentabel for afdelingen. Har fået etableret "ny" affaldsstation.	6,00	7,00	8,00	3,00	3,00	5,00
12	E	Petersborg 1.27	126	9.504	1967	73,75	5,20	78,95	C	En bolig ramt af skimmelsvamp, vil gennemgå en sanering i 2023/24. Beboere er blevet genhuset. Har fået etableret "ny" affaldsstation.	9,00	7,00	8,00	8,00	8,00	5,00
13	R	Præsteskov 1-109	55	7.150	1971	70,00	2,62	72,62	C	Stien fra Fredenshøj og op til Præsteskov, renoveret 2023. Der undersøges om et solcelleprojekt er rentabel for afdelingen. Har fået etableret "ny" affaldsstation.	8,00	8,00	7,00	7,00	7,00	5,00
15	R/E	Hørgård-Frueløkke-Uglekær	283	28.177	1972	85,83	3,52	89,36	C	Solceller etableret i hele afdelingen. Klargjort til lade stander til elbiler. Nye p-pladser etableret. Sti fra Hørgård 6, forlænget ud til vejen. Har fået etableret "ny" affaldsstation.	8,00	9,00	9,00	9,00	9,00	8,00
17	R	Lergård 1-281	140	10.222	1983	57,92	2,20	60,11	A-C	Fjernvarmeledninger, varmeveksler og gulvvarmerør i badeværelser udskiftet 2022. Tagudskiftning 2023/24. Har fået etableret "ny" affaldsstation.	4,00	8,00	6,00	5,00	7,00	5,00
18	R	Kromai 110-138	18	1.336	1984	61,67	2,02	63,69	C	Løbende køkkenudskiftning forventes afsluttet 2025. Har fået etableret "ny" affaldsstation.	7,00	7,00	6,00	5,00	4,00	6,00
19	R	Højgade 2-22	18	1.255	1989	61,04	2,27	63,31	C	Løbende udskiftning af vinduer og dører. Murværk gennemgås 2024. Har fået etableret "ny" affaldsstation.	6,50	6,00	5,00	7,00	5,00	7,00
20	R/E	Callesensgade-Forstalle-Persille	23	1.926	1991	67,92	2,59	70,50	C	Har fået etableret "ny" affaldsstation. Elevator Persillegade 8.A udskiftes inden for 3-5 år. Udhus til Persillegade 8.B opføres 2024.	6,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
21	E	Karpedam 2 B -2 D	15	963	1991	65,42	6,71	72,13	C	Fugearbejde ved betonstrapper, vinduer og dører. Har fået etableret "ny" affaldsstation.	7,00	7,00	6,00	6,00	4,00	7,00
22	R	GL. Kongevej 2 A-Haderslevvej	15	1.099	1996	60,42	3,89	64,31	C-E	Tagudskiftning 2023/24. Nye yderdøre 2024. Ny støttemur opført i haven mod naboer. Har fået etableret "ny" affaldsstation.	7,00	7,00	6,00	7,00	6,00	7,00
23	R	Fjordløkke 40-64	20	1.504	1993	67,08	4,52	71,60	C	Løbende udskiftning af yderdøre - ønske om nye køkkener - ønske om nye beklædninger på udhuse. Der bliver indhentet pris på disse 2 opgaver.	6,00	7,00	5,00	5,00	5,00	7,00
24	E	Skolevænget 19 A-D	56	2.956	1998	63,33	1,50	64,83	B-C	Der undersøges om et solcelleprojekt er rentabel for afdelingen. Har fået etableret "ny" affaldsstation.	7,00	7,00	6,00	6,00	5,00	6,00
25	E	H.P. Hansensgade 3 - Reberbanen	59	4.997	2000	73,33	1,73	75,06	C	Har fået etableret "ny" affaldsstation. Tagrender gennemgået 2023.	8,00	7,00	7,00	7,00	6,00	8,00
26	R	Lergård 90-98	42	3.144	2007	75,00	1,65	76,65	C	Bliver lagt sammen med afd. 8129 i regnskabsår 2023. Fælles opholdsarealer males 2024. Algebehandling af nordvendte facader 20204.	8,00	6,00	8,00	8,00	7,00	8,00
27	R	Kromai 44 A-54 C	16	1.330	2007	74,17	3,62	77,79	B	Gavl vægge behandlet mod murbier. Opstregning af p-båse og aglebehandling af belægninger ved fælleshus 2024.	8,00	7,00	7,00	7,00	7,00	8,00
28	R	Barsøevænget 56-110	28	2.744	2014/21	87,08	2,96	90,04	A	Der blev i 2021 bygget 12 nye boliger, der er pt. igangværende mangleafhjælpning jfr. byggeskade fondens 1-årseftersyn. Har fået etableret "ny" affaldsstation.	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
29	R	Lergård 100-104	42	3.111	2015	89,17	1,26	90,43	A	Bliver lagt sammen med afd. 8126 i regnskabsår 2023. Fælles opholdsarealer males 2024.	9,00	9,00	9,00	9,00	8,00	9,00



Punkt 5.: Efterretningssager

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

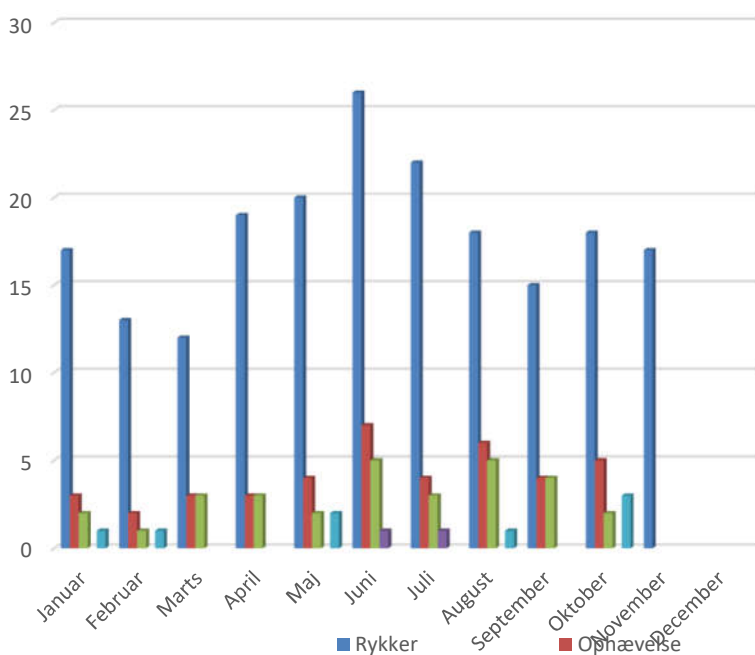
Lejer soegeresultat 02-11-2023

Lejernr.	Lejemål	Lejer 1	Adresse	Indflytning	Fraflytning	Status
81-19-16-21	81-19-16	Tomgang	Højgade 20B	01-10-2023	15-11-2023	Nuboende
81-21-8-11	81-21-8	Tomgang	Karpedam 2 B st 2	01-10-2023	01-12-2023	Nuboende
81-11-4-15	81-11-4	Tomgang	Blegen 8 2.th.	01-11-2023		Nuboende
81-20-16-3	81-20-16	Tomgang	Forstalle 10 A 1	01-10-2023		Nuboende
81-25-1-5	81-25-1	Tomgang	H.P. Hanssens Gade 3 st. 1	01-05-2023		Nuboende
81-19-4-19	81-19-4	Tomgang	Højgade 8 A 1.	01-11-2023		Nuboende
81-15-1036-3	81-15-1036	Tomgang	Hørgaard 14, 1. th.	01-02-2023		Nuboende
81-15-1040-3	81-15-1040	Tomgang	Hørgaard 16, 2. th.	01-06-2023		Nuboende
81-29-67-13	81-29-67	Tomgang	Lergaard 102 4	01-11-2023		Nuboende
81-3-17-23	81-3-17	Tomgang	Løgumklostervej 33 3.th.	01-07-2023		Nuboende
81-24-12-9	81-24-12	Tomgang	Skolevænget 19 a st. 12	01-08-2023		Nuboende
81-24-14-13	81-24-14	Tomgang	Skolevænget 19 a st. 14	01-01-2023		Nuboende

KB

Udsættelser 2023					
	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	17	3	2		1
Februar	13	2	1		1
Marts	12	3	3		
April	19	3	3		
Maj	20	4	2		2
Juni	26	7	5	1	
Juli	22	4	3	1	
August	18	6	5		1
September	15	4	4		
Oktober	18	5	2		3
November	17				
December					
	197	41	30	2	8

Rykker/udsættelser 2023



Punkt 6.: Næste møder

KB organisationsbestyrelsesmøder i 2024:

Torsdag den 29. februar, kl. 16:30

Torsdag den 2. maj, kl. 16:30

Onsdag den 19. juni, kl. 16:30

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

Fælles julefrokost KB/AAAB:

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

Fælles bestyrelsesmøder KB/AAAB:

Torsdag den 07. december 2023, kl. 16:30

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

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

KB Generalforsamling 2024:

Torsdag den 6. juni 2024. Afholdes på Folkehjem, kl. 19 med kaffe og æblekage/rabarbertrifli.

Fælleskurser i SALUS:

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år (lige år)

Afventer dato for 2024

Undervisere: BSJL

Vedligeholdelse og fraflytning:

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

Afventer dato for 2024

Undervisere: BSJL og AJ

Budget:

Afholdes hvert år.

Afventer dato for 2024

Undervisere: LIJ

Punkt 7.: Eventuelt

1. Eventuelt

Punkt 8.: Underskriftsark

Aabenraa, den 23. november 2023

Underskrift via Penneo