

KB - Organisationsbestyrelsen (KB organisationsbestyrelsesmøde)

21-11-2024 16:30 - 20:00

Humlehave 4, Aabenraa

**Mødedeltagere : Bettina Andersen, Frederik Severin Schmidt Jürgensen,
Henning Olsen, Martine Greve Justesen, Max Johansson, Peter Elberg
Eskildsen, Simon Munch, Tove Christensen**

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1
-----------------------------------	---

Kategori - 2. Bestyrelsesanliggender

Punkt 2.1: Strategi	1
Punkt 2.2: Effektiviseringstal	1
Punkt 2.3: Scorekort	2
Punkt 2.4: Godkendelse af årshjul	3
Punkt 2.5: Indstilling postkasser afd. 24	4
Punkt 2.6: Indstilling renovering afd. 6	5
Punkt 2.7: Indstilling rengøring Guldbjergparken	6

Kategori - 3. Foreningsanliggender

Punkt 3.1.: SALUS	7
Punkt 3.2.: 8. kreds	7
Punkt 3.3: Forsyningsselskaber	7
Punkt 3.4: Kommunen	7
Punkt 3.5: Bordet rundt	7
Punkt 3.6: Evaluering afdelingsmøder	7

Kategori - 5. Økonomi

Punkt 5: Økonomi	7
------------------	---

Kategori - 6. Afdelingerne

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager	7
Punkt 6.3: Afdelingsanliggender	8

Kategori - 8. Øvrige orienteringssager

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport	8
Punkt 8.2: SALUS-Nyt	9
Punkt 8.3: Udvalg	10
Punkt 8.4: BL informerer	10

Punkt 8.5: LBF orienterer.....	10
--------------------------------	----

Kategori - 9. Kommende møder

Punkt 9: Næste møder.....	10
---------------------------	----

Kategori - 10. Eventuelt

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

Kategori - 11. Unders.kriftsark

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

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referatet fra mødet den 19. september 2024 er godkendt og underskrevet i Penneo.

1. Revisionsprotokol

Punkt 2.1: Strategi

1. Strategi:

Input til Salus Strategi 2025.

Martine vil facilitere en proces, hvor bestyrelsen kan komme med input til, hvilke strategiske indsatser, vi på tværs af boligorganisationerne skal arbejde med i 2025 og frem.

Derudover vil der være en drøftelse af, hvordan vi får lavet en strategi, der giver mening og skaber værdi.

Punkt 2.2: Effektiviseringstal

1. Effektiviseringstal (LBF) - bilag

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

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

org	orgnavn	afd	afdnavn	boliger	kvm	areal	Eff.	huslKvm	huslBol	pct.husl	sxBol	pct.sum	k120Bol	pct.k120	ubaseBol	pct.ubase	U.eff
81	Kolstrup BF	1	Løgumklostervej 15-29 - Aabenraa	8	744	93	65,4	644	4.992	20,0	22.970	-29,2	18.750	74,4	42.490	-39,9	7,4
81	Kolstrup BF	2	Blegen 3-37 - Aabenraa	18	1.557	86	56,6	723	5.211	28,5	21.554	66,3	25.000	136,1	43.709	45,2	-17,9
81	Kolstrup BF	3	Løgumklostervej og Toften - Aab	71	6.344	89	55,1	612	4.556	17,4	21.889	-8,2	15.493	57,4	43.169	-1,4	16,5
81	Kolstrup BF	4	Lindsnakkevej - Aabenraa	25	1.848	74	54,4	895	5.512	31,6	19.214	30,0	16.000	91,2	49.448	30,2	5,8
81	Kolstrup BF	6	Jernbane- og Borgmester Finks G	165	12.533	76	66,3	629	3.980	186,4	21.232	147,3	15.740	450,2	38.082	173,7	52,6
81	Kolstrup BF	11	Blegen 8-16 - Aabenraa	28	2.068	74	58,5	751	4.625	24,7	19.276	0,2	23.571	187,0	37.206	24,8	23,3
81	Kolstrup BF	12	Petersborg 1-27 - Aabenraa	126	9.332	74	68,5	667	4.119	4,4	18.304	-5,5	11.270	44,8	38.494	4,8	37,9
81	Kolstrup BF	13	Præsteskov - Aabenraa	55	7.150	130	51,6	656	7.103	15,3	26.087	-11,6	21.818	118,2	37.806	-6,8	20,6
81	Kolstrup BF	15	Hørgaard, Frueløkke og Uglekær	283	28.172	100	75,2	671	5.564	-7,4	21.125	-19,6	18.528	181,1	72.009	-28,5	-4,1
81	Kolstrup BF	17	Lergaard 1-281 - Aabenraa	140	10.792	77	66,0	809	5.199	21,6	17.405	-10,2	15.000	172,9	27.991	7,1	26,7
81	Kolstrup BF	18	Kromai 110-138 - Aabenraa	18	1.304	72	62,0	850	5.134	14,6	17.381	-20,5	20.622	197,0	27.022	4,2	27,1
81	Kolstrup BF	19	Højgade - Aabenraa	18	1.247	69	59,1	1.113	6.426	25,3	19.026	-10,8	15.722	230,6	31.513	-1,5	17,6
81	Kolstrup BF	20	Callesens- Persillegade m.fl.	23	1.926	84	52,0	868	6.058	2,6	23.334	4,1	16.087	200,9	66.528	42,2	12,6
81	Kolstrup BF	21	Karpedam 2b og 2d - Aabenraa	15	963	64	61,8	1.001	5.357	19,9	17.733	10,4	17.333	271,4	24.246	30,9	18,7
81	Kolstrup BF	22	Fjordløkke - Aabenraa	20	1.504	75	58,4	883	5.536	20,5	17.853	6,5	16.250	261,1	23.584	-3,7	10,6
81	Kolstrup BF	23	Haderslevvej og Gl. Kongevej -	15	1.099	73	57,8	950	5.802	13,2	21.573	28,9	16.667	242,5	24.630	-33,7	9,5
81	Kolstrup BF	24	Skolevænget, Engbo - Aabenraa	54	2.538	47	62,7	1.006	3.941	9,5	15.788	-12,5	10.013	250,3	28.378	-33,6	26,4
81	Kolstrup BF	25	H. P. Hanssens Gade og Reberba	59	4.997	85	58,9	892	6.295	16,0	18.883	2,3	13.051	275,6	24.469	-26,6	17,2
81	Kolstrup BF	26	Lergaard 90-98 + 100-104, Aabe	84	6.256	74	69,9	1.168	7.247	25,724	12.088	29.319					
81	Kolstrup BF	27	Kromai 44a-54c - Aabenraa	16	1.331	83	61,7	994	6.893	10,5	16.885	16,2	12.500	257,1	21.081	12,5	6,6
81	Kolstrup BF	28	Barsøvænget - Aabenraa	28	2.740	98	66,9	859	7.003		14.576		11.071		18.220		

Punkt 2.3: Scorekort

1. Scorekort - bilag

Scorekort afdelingernes aktuelle byggetekniske og økonomiske tilstand
Kolstrup Boligforening 2024

Afd. nr.	Type	Beliggende	Antal Lejemål	Antal m2	Opført år	Vægtet sammen- vejning i % bygning	Vægtet sammen- vejning i % henlæg- gelses	Vægtet sammen- vejning i % afdelingen	Energi klasse	Bemærkninger	Tage	Facader	Vinduer	Badev.	Køkkener	Instal.
1	R	Løgumklostervej 15-29	8	744	1946	55,42	3,72	59,14	D	Arkitekterne A78 har lavet udkast til renovering af afdelingen. Kloakseparering forventes udbudt sammen med de andre afdelinger i KB.	6	6	7	4	5	4
2	R	Blegen 3-37	18	1.548	1948	58,33	6,41	64,74	C	Kloakseparering forventes udbudt sammen med de andre afdelinger i KB. Stakit/træ hegn mod naboer fjernes, ny hæk etableres i setdet.	7	6	7	5	5	4
3	E	Løgumklostervej 31-43 Toften	71	6.126	1949	57,92	3,38	61,30	D	Overfladebehandling af altaner - renovering af murbinder - hulmursisolering udført 2024. Kloakseparering forventes udbudt sammen med de andre afdelinger i KB.	7	6	8	3	4	4
4	R	Lindsnakkevej 41-89	25	2.024	1949	57,92	2,06	59,98	C	Ingeniørerne fra Esbjerg har lavet udkast til renovering af afdelingen. Kloakseparering forventes udbudt sammen med de andre afdelinger i KB.	7	6	8	3	4	4
6	E	Borg. Finks. 9-15 - Jernbanega	165	12.529	1954/64	52,50	5,89	58,39	D	Ingeniørerne fra Esbjerg har lavet udkast til renovering af afdelingen. Kloakseparering forventes udbudt sammen med de andre afdelinger i KB. Mågebekæmpelse Skylevel.	6	6	6	3	5	4
11	E	Blegen 8-16	28	1.982	1664	59,17	8,34	67,51	D	Kloakseparering forventes udbudt sammen med de andre afdelinger i KB.	6	7	8	3	3	5
12	E	Petersborg 1.27	126	9.504	1967	75,83	4,75	80,58	C	2 stk. lade stander til el-biler etableret 2024. En bolig blev renoveret grundet skimmelsvamp, efterfølgende blev der etableret ventilationsanlæg (pilot projekt)	9	7	8	8	8	6
13	R	Præsteskoven 1-109	55	7.150	1971	70,00	1,90	71,90	C	Præsteskoven er udvalgt som mulig solcelle projekt, afventer granskning iht. Rentabilitet på for projektet. Evt. lade stander etableres hvis "gratis" udbyder kan findes.	8	8	7	7	7	5
15	R/E	Hørgård-Frueløkke-Uglekær	283	28.177	1972	81,67	3,55	85,22	C	Afdelingen har fået installeret solcelle anlæg på tagene, samt 4 stk. lade stander til el-biler. Nye p-pladser etableret ved Hørgård og Frueløkke. Grønt arbejde, Hede DK.	7	8	9	9	9	8
17	R	Lergård 1-281	140	10.222	1983	73,33	2,97	76,30	A-C	Tagudskiftning 2023/2024. 2 stk. lade stander til el-biler etableret 2024. Grønt arbejde, Hede DK.	10	8	6	6	7	6
18	R	Kromai 110-138	18	1.336	1984	65,00	2,21	67,21	C	2 stk. køkkener udskiftet 2024. Grønt arbejde Hede DK. Flytte lejligheder har været hård ved økonomien.	7	7	6	5	8	6
19	R	Højgade 2-22	18	1.255	1989	60,00	2,38	62,38	C	Nødvendig udskiftning af yderdør og enkelte vinduer.	6	6	5	7	5	7
20	R/E	Callesensgade-Forstalle-Persil	23	1.926	1991	67,92	1,93	69,85	C	Cykelskur Callesensgade malet 2024. Udhus til Persillegade 8.b opføres i 2024. Elevator Persillegade har begrænset levetid.	6	7	7	7	7	7
21	E	Karpedam 2 B -2 D	15	963	1991	64,58	8,29	72,87	C	Udvendig vedligehold/renholdelse varetages af AAAB i lige år, KB i ulige år. Fugearbejde ved altangange og udvendige trapper.	7	7	6	6	4	7
22	R	GL. Kongevej 2 A-Haderslevve	15	1.099	1996	68,75	3,17	71,92	C-E	Tagudskiftning, nye yderdøre og nyt cykelskur udført 2024. Beton støttemur i haven ned mod nabo etableret 2024.	10	7	5	5	5	7
23	R	Fjordløkke 40-64	20	1.504	1993	67,08	2,41	69,49	C	HTH laver oplæg til nye køkkener i afdeling. Tilbud på ny beklædning af udhuse indhentes. Ønske om nye postkasser.	7	7	6	7	6	7
24	E	Skolevænget 19 A-D	56	2.956	1998	61,25	1,49	62,74	B-C	Nye postkasser ville pynte på området ved molokkerne.	6	7	6	6	5	5
25	E	H.P. Hansensgade 3 - Reberba	59	4.997	2000	73,33	2,02	75,35	C	En lille "påsat" brand ved en opgang har skabt utrykthed, overvågnings kamera sat op i en periode.	8	7	7	7	6	8
26	R	Lergård 90-98	42	3.144	2007/14	83,13	1,20	84,33	C	Afdelingen sammenlagt med 8129. Køkkener renoveres 2024. Nyt ABA etableret. Grønt arbejde, vintertjeneste, Hede DK.	8.5	8	8.5	8.5	7.5	8.5
27	R	Kromai 44 A-54 C	16	1.330	2007	74,17	4,28	78,45	B	Synlige spær ved fælleshus, forstærket 2024. Reparationer af murværk/fuger igangsættes 2024. Grønt arbejde, Hede DK.	8	7	7	7	7	8
28	R	Barsøevænget 56-110	28	2.744	2014/21	90,00	3,13	93,13	A	Krav fra kommunen, etablere plantebælte langs det sydlige skel mod naboer, iht. Lokalplan for området.	9	9	9	9	9	9
29	R	Lergård 100-104	42	3.111	2015			0,00	A	SAMMENLAGT MED 8126						

Punkt 2.4: Godkendelse af årshjul

1. Godkendelse årshjul 1. halvår 2025 - bilag

ÅRSHJUL 2025 FOR KB

Godkendt på bestyrelsesmødet den XX.XX.2024

19. FEBRUAR	22. APRIL	MAJ	ONSDAG 21. MAJ	ONSDAG 21. MAJ	JUNI
		Fælles seminar	Generalforsamling kl. 19 på Folkehjem	Konstituerende møde efter generalforsamlingen	Mark-vandring xx.xx.
Hvert år - februar mødet: 1. Organisation 1. Godkendelse af referat 1.1 Revisionsprotokol 2. Bestyrelsesanliggender 2.1 Bestyrelseshonorar – lukket punkt (BEB) 2.2 Godkendelse dagsorden generalforsamling 2.3 Afdelingsmøder dagsorden/oversigt (CANI)(BIA) 2.4 Investeringsaftale/PM aftaler (VIV) 2.5 Bestyrelsesevaluering (lige år) lukket punkt 2.6 Etisk spørgeskema (ulige år) lukket punkt 2.7 Afdelingsbestyrelsesseminar: - Invitation til godkendelse - Næste års dato fastsættes 3. Foreningsanliggender 3.1 SALUS 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen 3.5 Bordet rundt 3.6 Kontaktudvalg Aabenraa: - Dato/sted næste møde - Referat fra sidste møde 4. Nybyggeri – lukket punkt 2. Økonomi 1. Budgetkontrol (finansmodul) 2. Reservations trækingsmidler Landsbyggefonden (HEA) 3. Udvikling dispositionsfond (AMRA) 3. Afdelingerne 1. Status byggesager 2. Beboersager 3. Afdelingsanliggender 4. Personaleorientering – lukket punkt 1. Administration 1.1 Arbejdsmiljøudvalg 1.2 APV trivsel (hvert 3. år) 1.3 Samarbejdsudvalg 2. Ejendomsfunktionærer 2.1 Arbejdsmiljøudvalg 2.2 APV sikkerhedsrundgang (CANI) 2.3 Samarbejdsudvalg 2.4 HSU 3. Håndværkergården 3.1 Administrationen 3.2 Forretningsudvalg 5. Øvrige orienteringssager 1. Bestyrelsesrapport (BolidBi) 2. SALUS Nyt 3. Kursusudvalg 4. BL informerer 5. LBF orienterer 6. Intrum statistik (ALB) 6. Kommende møder - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder 7. Eventuelt	Hvert år – maj mødet: 1. Organisation 1. Godkendelse af referat 1.1 Revisionsprotokol 1.2 Godkendelse af regnskab for: 1.2.1 Hovedforeningen 1.2.2 Afdelingerne 1.2.3 Sideaktiviteter 2. Bestyrelsesanliggender 2.1 Indbetaling arbejdskapital 2.2 Godkendelse af årsberetning 2.3 Godkendelse af årshjul 2. halvår 3. Foreningsanliggender 3.1 SALUS 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen 3.5 Bordet rundt 3.6 Evaluering afdelingsbestyrelsesseminar AAAB/KB 4. Nybyggeri – lukket punkt 2. Økonomi 1. Godkendelse af budget HF (LIJ) 2. Budgetkontrol (finansmodul) 3. Afdelingerne 1. Status byggesager 2. Beboersager 3. Afdelingsanliggender 3.1 Program markvandring i afd. uden afd. best. (CANI) 4. Personaleorientering – lukket punkt 1. Administration 1.1 Arbejdsmiljøudvalg 1.2 Samarbejdsudvalg 2. Ejendomsfunktionærer 2.1 Arbejdsmiljøudvalg 2.2 Samarbejdsudvalg 2.3 HSU 3. Håndværkergården 3.1 Administrationen 3.2 Forretningsudvalg 5. Øvrige orienteringssager 1. Bestyrelsesrapport (BolidBi) 2. SALUS Nyt 3. Kursusudvalg 4. BL informerer 5. LBF orienterer 6. Kommende møder - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder 7. Eventuelt			1. Organisation 1. Velkommen 1.1 Konstituering 1.2 Valg til SALUS bestyrelsen 1.3 Fordeling af ansvarsafdelinger 2. Kommende møder - Mødeplan - Fælleskurser - Andre møder 3. Eventuelt	Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Punkt 2.5: Indstilling postkasser afd. 24

1. Godkendelse indstilling postkasser afd. 24 - bilag



Indstilling til organisationsbestyrelsen

Emne:

Dækning af udgift til nyt postkasseanlæg i KB afdeling 24, Skolevænget

Baggrund:

Afdelingen er teknisk insolvent med ca. t.kr. 342 pga. af underskud fra tidligere år. ca. t.kr. 1.380, som afvikles med t.kr. 230 årligt, hvor organisationen tidligere har ydet tilskud til i 2024.

Organisationsbestyrelsen har i forbindelse med deres årlige rundgang i afdelingen, bedt administrationen, om at fremrykke udskiftningen af postkasseanlægget pga. af helhedsindtrykket.

I afdelingens PPV-plan er der i 2027 afsat t.kr. 81 til nyt postkasseanlæg.

Afdelingen har i 2024 til dato brugt ekstraordinære mange udgifter på istandsættelsen af boligerne, således det var muligt at genudleje disse.

I 2024 er der til dato anvendt t.kr. 221 på istandsættelse ved fraflytninger excl. normalistandsættelse, heraf ekstraordinære arbejder på i alt t.kr. 93: jfr. nedenstående specifikation.

- t.kr. 20 på nyt køkken i Skolevænget 19 A st 23
- t.kr. 20 på montering af nye klick-gulve Skolevænget 19 A 1, 7
- t.kr. 14 på montering af nye klick-gulve Skolevænget 19 A 1, 22
- t.kr. 11 på montering af nye klick-gulve Skolevænget 19 A 1, 15
- t.kr. 14 på montering af nye klick-gulve Skolevænget 19 A 1, 18
- t.kr. 14 på montering af nye klick-gulve Skolevænget 19 A st. 5

Disse ekstraordinære tiltag har betydet at afdelingens henlagte midler fortsat er meget begrænsede og må prioriteres nøje.

Afdelingen havde ved årets start t.kr. 540 i henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og har til dato anvendt t.kr. 307.

Den årlige henlæggelse udgør t.kr. 470, som først kan bruges til næste år.



Af denne årsag kan de afsatte midler til nye postkasseanlæg til t.kr. 81 i afdelingens ppv-plan i 2027 ikke fremrykkes, når afdelingen fortsat er insolvent.

Teknisk afdelings anbefaling:

Hvis man ønsker at højne helhedsindtrykket i afdelingen, er det teknisk afdelings vurdering og anbefaling, at organisationsbestyrelsen bevilliger, tilskud fra dispositionsfonden til afdelingen på udgiften til nye postkasser på t.kr. 81.

Teknisk afdeling Kolstrup Boligforening, d. 02-10-2024

Punkt 2.6: Indstilling renovering afd. 6

1. Godkendelse skema A - renovering afd. 6 - bilag



Skema A Kolstrup Boligforening afd. 6, renovering

Budgettet med en anskaffelsessum på 147.775.808 kr. er opstillet af ingeniør'ne.
Budgettet er drøftet med Landsbyggefonden og er resulteret i finansieringsskitsen af d. 10. juli 2024, som stemmer overens med budgettet på 147.775.808 kr.

Afdelingen er beliggende på Jernbanegade 19-25, 27-37, 39-43 og Borgmester Finks Fade 9-15, 10-18 og består af 166 boliger i 6 bygninger.

Der etableres et nyt teknikum i hver blok, hvor der etableres ny varmforsyning og brugsvandsproduktion. I boligerne etableres nye brugsvandsrør frem til køkken og bad. I den forbindelse udskiftes radiatorventilene og forbrugsmålere.

Der sker kloakseparering med strømpeforing af eksisterende ledninger og ny regnvandsledning og brønde.

Faldstammer udskiftes.

I boligerne etableres der udsugning fra badeværelser og fra køkkener via en ny emhætte og der skabes erstatningsluft via facaden.

Gavle efterisoleres med ny klimaskærm, som følgearbejder til nye gavle udskiftes vinduer og døre i gavle. Der vil desuden ske tildannelse af tagkonstruktionen ved nye gavle, og i jorden kommer der nyt fundament. Indvendig vil gavlboliger der har været skimmelramt blive skimmelsaneret.

I facaden, med indgang til trappeopgang, kommer der nye isolerede vægelementer, hvor der i dag er plastelementer mellem 2 vinduer, tilsvarende udskiftes de tilstødende vinduer.

Resterende vinduer udskiftes ikke.

Eksisterende altanbrystning nedrives og der monteres nyt værn. Værn udføres enten som stålværn eller som glasværn, evt. med matteret glas.

Badeværelserne renoveres med nye overflader, sanitet, faldstammer og installationer og der etableres udsugning.

Der vil ske omdannelse af gårdrummet for at opnå bedre trafikikkerhed.

Den samlede anskaffelsessum

Anskaffelsessum fordeles i henhold til budgetark:

	Kr.
Håndværkerudgifter støttede	58.056.664
Håndværkerudgifter udstøttede	64.444.026
Håndværkerudgifter i alt	122.500.690
Omkostninger støttede	14.319.633
Omkostninger udstøttede	10.955.485
Omkostninger i alt	25.275.118
Anskaffelsessum støttede	72.376.297
Anskaffelsessum udstøttede	75.399.511
Samlet anskaffelses	147.775.808



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf. 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Finansiering i henhold til Landsbyggefondens skitse:

Anlægsudgift	kr.
Håndværkerudgifter	122.500.691
Omkostninger lån, forsikringer m.m.	<u>25.275.117</u>
	147.775.808
Finansiering	
Forbrug af henlæggelser	7.500.000
Trækningsret	5.125.000
Realkreditlån	<u>135.150.808</u>
I alt	147.775.808

Der søges fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag og indbetaling til dispositionsfonden.

Der optages et 15 årigt driftsstøttelån ved Landsbyggefonden på 2.412.000 kr./år, som aftrappes med 7,65 kr./m2/år fra år 5 og 25 år frem.

Husleje gennemsnitlig	kr. / m2
Før renovering	627
<u>Forhøjelse ved renovering</u>	<u>248</u>
Efter renovering	875
<u>Husleje stigning procent</u>	<u>40%</u>

Skøn i kr. af huslejestigning	40%
Hvis din husleje 1. januar pr. mdr. er	3.500 kr.
vil din husleje stige pr. mdr.	1.384 kr.

Skøn over husleje kr./ mdr.:

Husleje før renovering	Stigning	Husleje efter renovering
ca. kr. / mdr.	ca. kr. / mdr.	ca. kr. / mdr.
3.500 kr.	1.384 kr.	4.884
4.000 kr.	1.582 kr.	5.582
4.500 kr.	1.780 kr.	6.280
5.000 kr.	1.978 kr.	6.978
5.500 kr.	2.175 kr.	7.675



Egevej 9, 6200 Aabenraa
Tlf. 73456500
E-mail: salus@salus-bolig.dk

Husleje i henhold til Landsbyggefondens finansieringsskitse.

Ved optagelse af lån forventes den samlede, årlige ydelse på lån at være ca. 7.129.517 kr. pr. år.

Heraf støttede ydelse ca. 2.605.547 kr. og ustøttede ydelse ca. 4.523.971 kr.

Ydelsen finansieres med fritagelse for indbetaling til boligforeningens egen dispositionsfond 672.147 kr. og fritagelse for pligtmæssige bidrag 141.677 kr. Lånebehov for ustøttede lån nedbringes med kontant tilskud fra egen trækningsret 5.125.000 kr. og brug af egne henlæggelser 7.500.000 kr. Herved reduceres den årlige ydelse med ca. 1.571.324 kr.

Derudover optages et 15-årlige driftslån på 2.412.000 kr./år ved Landbyggefonden, som skal tilbagebetales i år 16. Huslejestøtten (driftsstøttelån) aftrappes med 7,64 kr./m²/år fra år 5 og 25 år frem. Dette gøres for at aftrappe den store stigningen beboerne ellers ville få efter driftsstøttelånets ophør og tilbagebetaling.

Renoveringen vil medføre en huslejestigning på 248 kr./m² (gns.), svarende til 40%.

Vedlagt referat fra ekstraordinært afdelingsmøde.

Godkendelse

Bestyrelsen bedes godkende:

- Optagelse af støttede lån med en hovedstol på kr. 72.376.297.
- Optagelse af ustøttede lån med en hovedstol på kr. 62.774.511
- Brug af egen trækningsret kr. 5.125.000
- Fritagelse for indbetaling til pligtmæssige bidrag og indbetaling til dispositionsfonden

	Referat fra ekstra ordinært afdelingsmødet afd. 6 Jernbanegade 19-25/27-43 Borgmester Finks Gade 9-18 Afholdt den. 03-10-2024
---	---

Deltager:

Antal beboere: 57 lejemål

KB: Brian Skou Juhler Larsen og Mette Nielsen

Organisationsbestyrelsen: Tove Christensen

Rådgiver: Jenni Herløv

1. Velkomst

Formand Birgitte Eriksen byder velkommen

2. Valg af dirigent

Tove Christensen er valgt til dirigent

3. Valg af referent

Mette Nielsen er valgt til referent

4. Valg af stemme udvalg

Birgitte Eriksen, Brian Skou Juhler Larsen og Rene Ahle

5. Historik

Brian gennemgår historien bag denne renovering.

Der er blevet arbejdet videre med forslag A, som blev vedtaget på afdelingens mødet d. 27-03-2023.

6. Gennemgang af projektet

Jenni fra Ingeniør'ne fremlægger renoveringen og dens omfang.

Kommunen har lavet et påbud om kloak separering, som vil laves under renoveringen, samt vil alle faldstammer blive udskiftet.

Der vil etableres ny varmforsyning under hver blok og radiatorventilerne skiftes i boligerne.

Der etableres vandinstallationer i køkken og bad hvor nye måler kommer på, samt ny brugsvandsproduktion i teknik rum.

Der etableres udsugning fra bad og køkken, og der skabes erstatning luft vis facaden.

Gavle efterisoleres udenpå og der kommer nye døre og vinduer i gavlene.

Gavlboliger vil indvendig blive skimmel saneret.

I indgangsfacaden på Borgmester Finks gade 9-18 og Jernbanegade 19-25 skiftes dobbelt vinduet med tilhørende blænd parti. Resterende vinduer skiftes ikke.

Der bliver udskiftet værn på de indeliggende altanerne.

Badeværelser får nye overflader, sanitet, faldstammer og installationer og udsugning.

Der vil blive arbejdet på en løsning for at gøre køkkenerne med tidssvarende.
Ved gårdmiljøet skal det gøre mere trafiksikkert

7. Økonomisk beregning og huslejekonsekvens

Renovering på i alt 148 mio. kr. som finansieres ved:

Støttet lån: Kr. 72.376.297

Ustøttet lån.: Kr. 62.774.511

Trækningsret: Kr. 5.125.000

Henlæggelser: Kr. 7.500.000

15-årigt driftsstøttelån ved Landsbyggefonden på 2.412.000 kr./år

Huslejestøtten (driftsstøttelån) aftrappes med 7,64 kr./m²/år fra år 5 og 25 år frem.

Renoveringen vil medføre en huslejestigning på 40%.

8. Genhusning

- Afklares under detaljeprojektering
- Er meget omkostningsfuld og pengene går fra renoveringen
- I nogle boliger bliver det måske nødvendigt med en fuld genhusning, i andre boliger kan måske nøjes med faciliteter i "gården"
- Byggeudvalget er med til at beslutte hvordan dette skal foregå.
- Almene boliglove står der man skal kunne tåle en vis gene under renovering.
- Hvis man kan sørge for et andet sted selv, kan der ikke refunderes husleje, men muligvis løsning ved en fuld genhusning.
- Som udgangspunkt kan køkkenerne bruges under renoveringen, men dette kan afklares under detaljeprojekteringen.
- Genhusning sker i en tilsvarende bolig i Åbenrå i en let møbleret lejlighed, hvis genhusning bliver vedtaget af byggeudvalget.

9. Spørgsmål

- Efter isolering fra cykel kælder til lejlighed vil der kigges på.
- Skiftes energimåler inden?
Energimåler på BF-gade skal skiftes og der arbejdes på at dette kan ske under renoveringen

10. Afstemning

Renoveringen er godkendt med:

Ja stemmer – 85

Nej stemmer - 25

Blanke - 6

Ugyldig - 1

Som jf. punkt 7 medføre huslejestigning på 40 %

11. Orientering om byggeudvalg

Simon, Fritz og Max fra organisationsbestyrelsen, Brian fra Salus, Mette fra KB, og afd. Bestyrelsen fra afd. 6, samt 1 til 2 beboer.

At være bindeled til beboerne.

Træffe beslutninger om udseende på materialer mm.

Der kommer perioder hvor der er mere og lave end andre.

Mari-Louise Nørager Gunnarsen, Borgmester Finks Gade 12 st. tv

Knud Obersen, Borgmester Finks Gade 18 st. tv.

I tilfælde af, at en af de to beboere fratræder byggeudvalget, træder

Annette Bill, Jernbanegade 25 st. tv, til.

12. Eventuelt

Uigennemsigtig for nye beboer og der er ikke givet svar på huslejestigning fra Salus.

Det er ikke fremgået på tilbuds-brev til nye lejer at der skal ske en større renoveringen.



Underskrift dirigent



Underskrift referent



Underskrift afd. formand

Punkt 2.7: Indstilling rengøring Guldbjergparken

1. Godkendelse indstilling fast rengøring efter udlejning af Guldbjergparkens festsal - bilag

Indstilling til organisationsbestyrelsen i AAAB og KB

Fast rengøring efter udlejning af Guldbjergparkens Festsal

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

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

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

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

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

Indstilling til ny leje pr. 1.1.2025:

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

Begrundelse:

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

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

Anbefaling:

Jeg anmoder organisationsbestyrelserne om at godkende ændringen.

På vegne af de ansvarlige for udlejning af festsale

Nina Frederiksen

Punkt 3.1.: SALUS

1. SALUS

Punkt 3.2.: 8. kreds

1. 8. kreds

Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

1. Forsyningsselskaber

Punkt 3.4: Kommunen

1. Aabenraa Kommune

Punkt 3.5: Bordet rundt

1. Bordet rundt

Punkt 3.6: Evaluering afdelingsmøder

Punkt 5: Økonomi

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

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager

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

Oversigt byggesager



Forening	Afd	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektansvarlig
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 (20231116) Projektet gennemgås sammen med rådgiver i løbet af februar 2024. Der søges ny rådgiver (20240321) Ny rådgiver gennemgår sagen. Notat fra rådgiver gennemgås (20241003) der ses på sagen igen i forhold til LBF støtte (20241031)	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 16. november 2023. (20231116) Kører planmæssigt, der er varslet huslejestigning (20240822) Afsluttet og byggeregnskab er under udarbejdelse (20241003) byggeregnskab sendes til revisor (20241031)	HEA	LAJE
Kolstrup Boligforening	4		Helhedsplan	Ingeniørerne har udarbejdet tilstandsrapport og budgetark (20230615). Intet nyt (20231116) lejemål rettes til vedr. m2 (20231214). BBR er rettet i EG, der er lavet ny konsekvensberegning med de nye tal. Der er indkaldt til møde med afdelingsbestyrelsen d. 24/4-2024 (20240418) Der skal laves et renoveringsforslag uden støtte fra LBF (20241031)	HEA	BSJL
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) konskvensberegninger 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) Sidste materiale sendt til LBF (202401) Afventer afklaring fra LBF (20240307) Der er modtaget finansieringsskitse fra LBF og konsekvensberegning er udarbejdet (20240822) Godkendt ekstraordi. afd. møde d. 3. oktober 2024 og af HB d. 10. oktober 2024(20241023) Skema A er femsendt til Aabenraa kommune og forventes godkendt på byrådsmøde i ultimo november 2024. (20241023) Møde med rådgiver omkring videre forløb 31/10-2024 (20241031)	HEA	BSJL
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 (20231116) Afventer svar fra BSF (20240208) Møde med byggeskadefonden d. 22.2.2024, Der udarbejdes en rapport til BSF (20240418) BSF et kommet tilbage ang. støttebeløb (20240822) Afventer BSF (20241003) der er kommet svar fra BSF og de har valgt rådgiver opstart forventes i marts 2025 (20241031)	HEA	

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 entreprenøre (20231102) Rådgiver og entreprenøre afklare ansvar, skrivelse sendt med svarfrist 15.03.2024. (20240307) Der tages kontakt til advokat mht. det videre forløb. Advokat indkalder til meditationsmødelingsmøde iht. AB18. (20240822) Er igang med svarfrist d. 11.09.2024 (20240905) forlængelse til 11.10.2024 (20241003) Afventer advokat (20241031)	AMRA	LAJE
Kolstrup Boligforening	1,3,4,6,11		Kloakseparering	BSJL gør klar til udbud. (20240418) Materiale er sendt til Sweco med henblik på rammeudbud. Der er taget kontakt til Rambøll, som vender tilbage med et oplæg til udbud (20240822) Opstartsmøde uge 37 (20240905) Gennemgang d. 7 og 8 oktober (20241003) oplæg fra rådgiver forventes ultimo november (20241031)		
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 konskvensberegning på de nye tal. begge forslag er godkendt ved afd. møde den 29 juni 2021. Ansøgning sendet til kommunen (20211007) - og godkendt. Projekt skal revunderes - 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. etapa 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 udarbejdet og godkendt ved revisor. Der har været afleveringsforretning på etape 1 af tagene og etape 2 opstarter 2 november 2023 (20231116) Kører planmæssigt (20240822) Forventer overskridelse pga. abst. (20241003) afleverings forretning midt november (20241031)	AMRA	LAJE
Aabenraa Andelsboligforening/ Kolstrup	0		Renovering af Humlehaven	Afklaring forventes efter sommerferien (20240711) Tag rengøres og gennemgås for utætheder. (20240822) Udsat til jan. 2025 efter aftale med Herse. (20241031)		

Punkt 6.3: Afdelingsanliggender

1. Afdelingsanliggender

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

1. Bestyrelsesrapport - bilag

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 81

Økonomisk overblik

Selskab 81
Periode: 1. januar 2024 - 31. oktober 2024

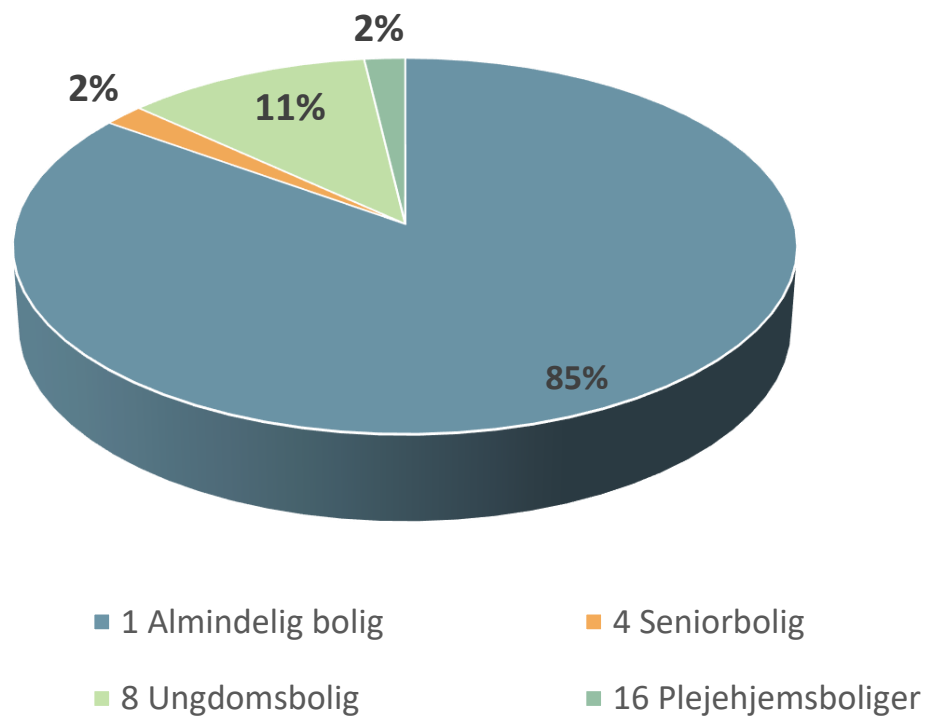


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	69.332	64.160	5.172	71.196
Mødeudgifter, 502	69.297	124.990	-55.693	151.145
Personaleudgifter, 511	1.803.126	1.529.980	273.146	1.779.037
Forretningsførelse, 512	2.273.075	2.271.750	1.325	2.540.540
Kontorholdsudgifter, 513	338.561	279.550	59.011	444.134
Kontorlokaleudgifter, 514	128.144	246.160	-118.016	165.890
Afskrivning driftsmidler, 515	25.182	107.000	-81.818	40.115
Særlige aktiviteter, 516	0	50.000	-50.000	23.166
Revision, 521	56.250	115.000	-58.750	118.250
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	628	370.000	-369.372	12.945.190
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	9.989.921	12.592.000	-2.602.079	13.880.876
Ekstraordinære udgifter, 541	749.123	0	749.123	3.902.259
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	622.768
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	15.502.639	17.750.590	-2.247.951	36.684.566
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	4.786.525	4.724.660	61.865	5.523.153
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	1.000	0	1.000	0
Renteindtægter, 603	817.720	370.000	447.720	13.288.850
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	9.989.921	12.592.000	-2.602.079	13.880.876
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	22.950	0	22.950	54.405
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	759.598	0	759.598	3.937.282
Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	16.377.715	17.686.660	-1.308.945	36.684.566
Resultat	-875.076	63.930	-939.006	0
Balance	15.502.639	17.750.590	-2.247.951	36.684.566

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	45
4	Seniorbolig	1
8	Ungdomsbolig	6
	16 Plejehjemsboliger	1
Hovedtotal		53

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
81	Almindelig bolig	9
	Ungdomsbolig	1
81 Total		10

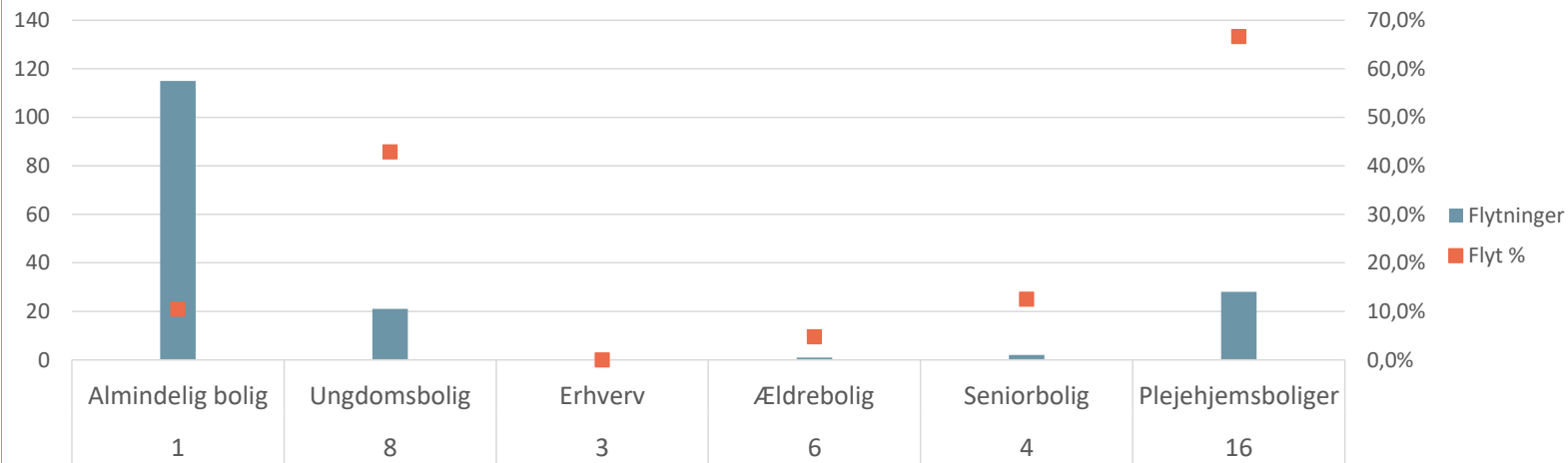
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
3	Almindelig bolig	1
6	Almindelig bolig	1
20	Almindelig bolig	1
19	Almindelig bolig	2
24	Almindelig bolig	2
17	Ungdomsbolig	1
11	Almindelig bolig	1
12	Almindelig bolig	1
Hovedtotal		10

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	115	10,5%
Ungdomsbolig	21	42,9%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	1	4,8%
Seniorbolig	2	12,5%
Plejehjemsboliger	28	66,7%
	167	13,6%

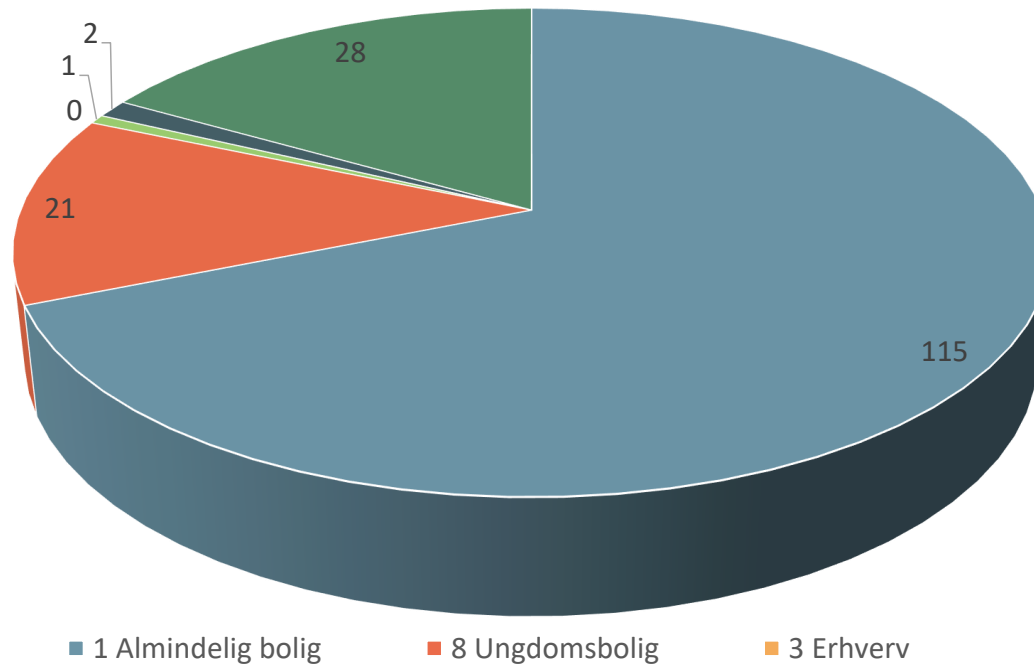
Der har i perioden været 167 flytninger svarende til 13,6%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	115	1099	10,5%
1	3	23	13,0%
2	36	360	10,0%
3	52	460	11,3%
4	21	190	11,1%
5	3	66	4,5%
Ungdomsbolig	21	49	42,9%
1	14	29	48,3%
2	7	20	35,0%
Erhverv	0	2	0,0%
0	0	1	0,0%
2	0	1	0,0%
Ældrebolig	1	21	4,8%
1	0	1	0,0%
2	1	19	5,3%
3	0	1	0,0%
Seniorbolig	2	16	12,5%
2	0	4	0,0%
3	2	12	16,7%
Plejehjemsboliger	28	42	66,7%
1	9	0	
2	19	42	45,2%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

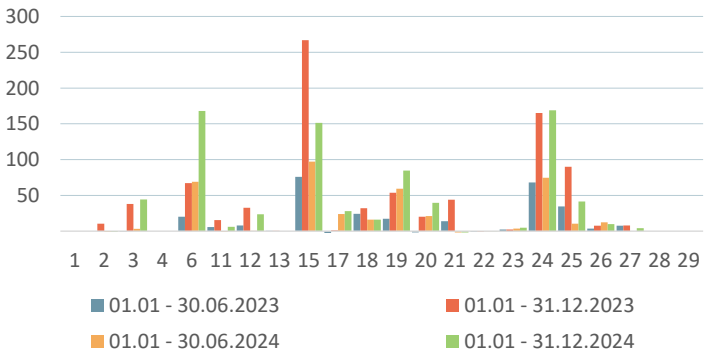
Afdeling	Flytninger
3	8
4	1
6	25
12	18
13	3
15	27
17	13
18	3
19	5
20	4
21	1
22	1
23	2
24	21
25	5
26	28
27	2
Hovedtotal	167

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

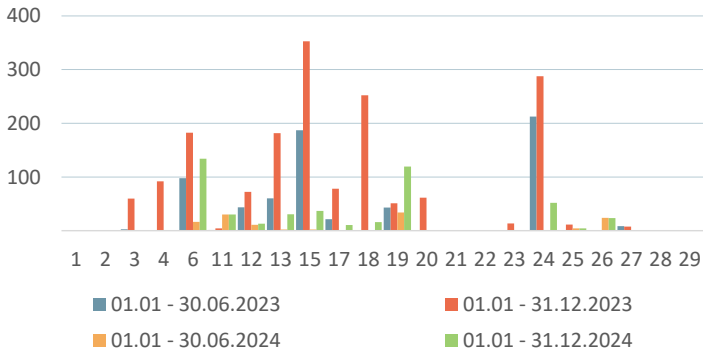
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024
1				
2		10.417	-1.049	-1.049
3	-620	38.134	3.265	44.221
4				
6	20.139	67.069	68.833	168.062
11	5.644	15.421	-890	6.126
12	7.835	32.570	242	23.736
13	502	509		
15	75.927	266.945	97.280	151.347
17	-4.225	924	23.914	28.021
18	24.352	32.117	16.152	16.152
19	17.424	53.746	59.278	84.566
20	-1.652	20.023	21.045	39.629
21	13.816	44.049	-1.881	-1.881
22	-730	-730	-222	-222
23	2.189	2.189	3.594	4.804
24	67.961	165.026	74.482	168.850
25	34.601	89.939	10.541	41.486
26	3.706	7.511	12.420	9.710
27	7.745	7.870		4.035
28				
29				
	274.611	853.728	387.006	787.594

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024
1				
2				
3	2.510	59.789		
4		92.052		701
6	97.797	182.442	16.465	133.944
11	1.441	4.441	30.259	30.259
12	43.427	72.110	11.153	12.846
13	60.018	181.521	2.375	30.556
15	187.025	352.617	2.375	36.702
17	21.480	78.130		10.669
18		252.246		15.925
19	43.117	50.869	33.838	119.405
20		61.305		165
21				
22				
23		13.482		
24	212.525	287.734	109	51.844
25		11.576	4.476	4.476
26			23.840	23.350
27	8.353	7.464		
28				
29				
	677.693	1.707.778	124.889	470.841

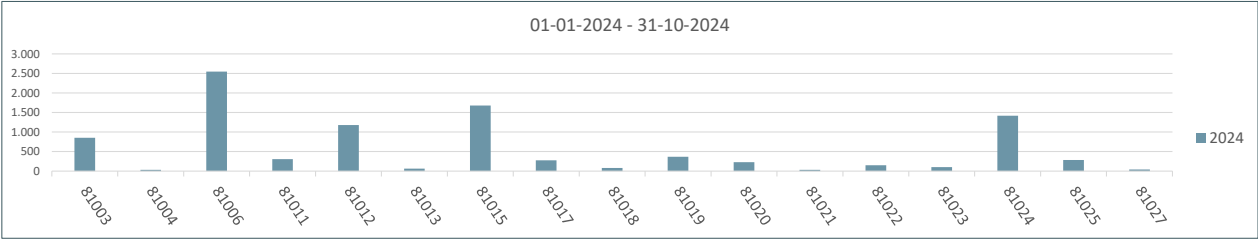
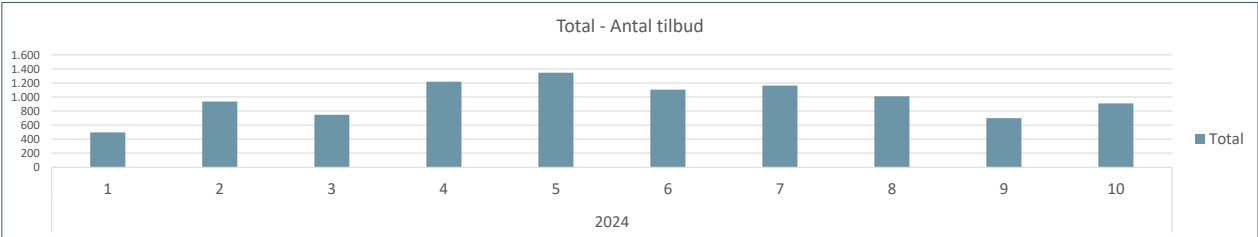
Tab Tomgang 2024



Tab Fraflytning 2024



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2024				Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	
Almindelig bolig	1.984	2.943	2.647	909	8.483
Seniorbolig	1	27	13		41
Ungdomsbolig	194	699	212		1.105
Hovedtotal	2.179	3.669	2.872	909	9.629

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

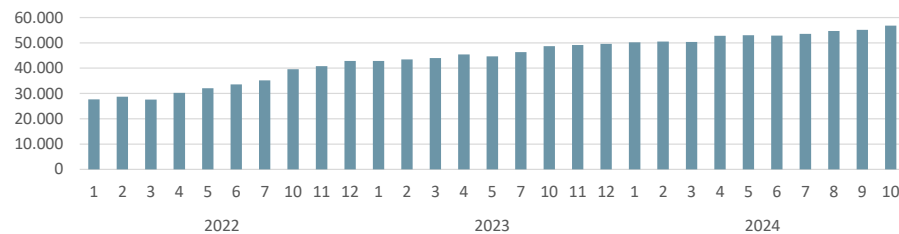


Top 50 - Antal tilbud per afdeling

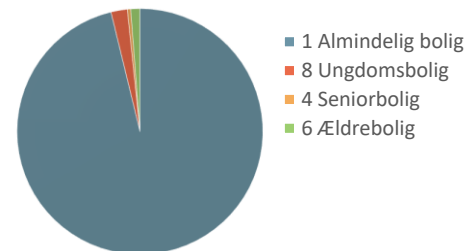
Afdeling	2024 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	Hovedtotal
81003	84	300	442	29	855
81004	32				32
81006	606	1.059	527	353	2.545
81011			247	59	306
81012	140	412	601	28	1.181
81013		62			62
81015	678	371	364	264	1.677
81017	69	96	109		274
81018	41		40		81
81019	70	126	148	21	365
81020	31	60	123	13	227
81021		31			31
81022		61		89	150
81023	70	1		30	101
81024	256	900	239	23	1.418
81025	101	163	19		283
81027	1	27	13		41
Hovedtotal	2.179	3.669	2.872	909	9.629

ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

Antal på venteliste (Total)

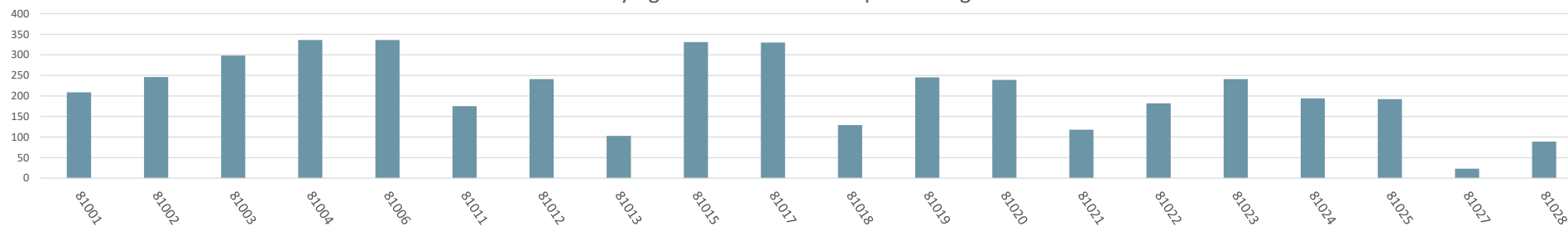


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	7.225
Ungdomsbolig	161
Seniorbolig	33
Ældrebolig	90
Garager	1

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

Venteliste Salus i alt		Antal lejemål i alt	
38.002		1.185	
Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)		Antal lejemål	
Venteliste	Antal	Afdeling	Antal lejemål
Venteliste	Antal		
Almindelig bolig	7.225	Almindelig bolig	8
1	638	2	18
2	1.953	3	71
3	2.569	4	25
4	1.861	6	165
5	204	11	28
		12	126
Ungdomsbolig	161	13	55
1	102	15	283
2	59	17	135
		18	14
Seniorbolig	33	19	18
2	15	20	23
3	18	21	15
		22	15
Ældrebolig	90	23	15
1	8	24	14
2	50	25	43
3	32	28	28
		Almindelig bolig Total	1.099
Garager	1	Seniorbolig	16
1	1	Seniorbolig Total	16
		Ungdomsbolig	5
		17	4
		18	40
		24	49
		Ungdomsbolig Total	49
		Ældrebolig	5
		23	16
		25	21
		Ældrebolig Total	21

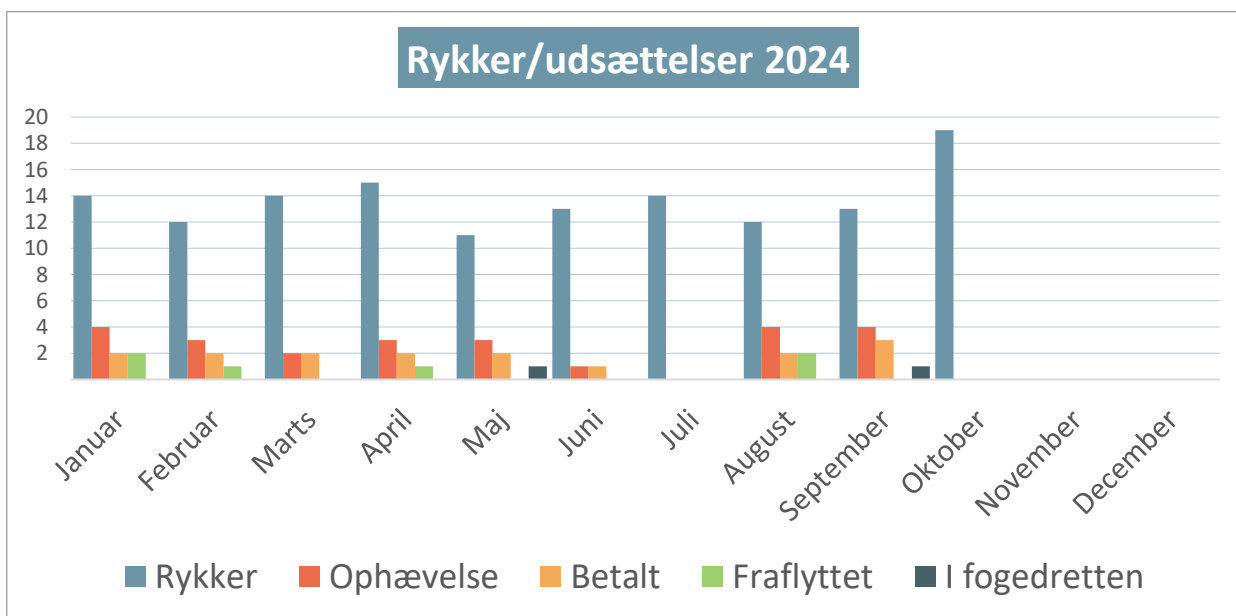
Venteliste Salus i alt		
38.002		
Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)		
LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		921
Almindelig bolig		840
Ungdomsbolig		85
	1	66
	2	59
Seniorbolig		23
	2	15
	3	18
Ældrebolig		86
	1	16
	2	62
	3	64

ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

RYKKERLISTE

Selskab	81	Kolstrup Boligforening
År	2024	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	14	4	2	2	
Februar	12	3	2	1	
Marts	14	2	2		
April	15	3	2	1	
Maj	11	3	2		1
Juni	13	1	1		
Juli	14				
August	12	4	2	2	
September	13	4	3		1
Oktober	19				
November					
December					
	137	24	16	6	2



Punkt 8.2: SALUS-Nyt

SALUS-Nyt.

Medlem af redaktionsudvalget: Henning Olsen.

1. Referat redaktionsudvalgsmøde 25. september 2024 - bilag

Referat – Redaktionsudvalgsmøde

25. september 2024

Egevej 9, 6200 Aabenraa kl. 16.00

Mødedeltagere.

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

1. Evaluering af de sidste to beboerblade.

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

2. Temaer for de næste to beboerblade.

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

3. Faste indlæg.

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

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

4. Konkrete artikelideer til de næste to beboerblade.

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

5. Organisationens hjørne.

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

6. Eventuelt.

Punkt 8.3: Udvalg

Kursusudvalg:

KB: Tove Christensen, Henning Olsen og Bettina Andersen

AAAB: Søren Duus, Else Bonde og Aksel Nielsen

Punkt 8.4: BL informerer

[BL- Informerer](#)

Punkt 8.5: LBF orienterer

[LBF - Orienterer](#)

Punkt 9: Næste møder

KB organisationsbestyrelsesmøder i 2025:

Onsdag den 19. februar 2025

Tirsdag den 22. april 2025

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

Fælles julefrokost KB/AAAB:

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

Fælles bestyrelsesmøder KB/AAAB:

Torsdag den 5. december 2024

Torsdag den 13. marts 2025

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

KB Generalforsamling 2025:

Onsdag den 21. maj 2025

Fælleskurser i SALUS:

Introduktion for nyvalgte:

Afholdes hvert andet år (lige år)

og

Budget:

Afholdes hvert år.

Dato i 2025 skal planlægges

Vedligeholdelse og fraflytning:

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

Dato i 2025 skal planlægges

Punkt 10: Eventuelt

1. Eventuelt

Punkt 11: Underskriftsark

Aabenraa, den 21. november 2024

Underskrift via Penneo