

KB - Organisationsbestyrelsen (KB organisationsbestyrelsesmøde)

19-02-2025 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
Afbud: Max Johansson**

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

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

Kategori - 2. Bestyrelsesanliggender

Punkt 2.2: Dagsorden generalforsamling	1
Punkt 2.3: Dagsorden/oversigt afdelingsmøder	2
Punkt 2.4: Investeringsaftale/PM aftaler	3
Punkt 2.7: Seminar	4
Punkt 2.8: Indbetaling arbejdskapital	4
Punkt 2.9: Status på strategien	4
Punkt 2.10: Fleksibel ind- og udflytning	5
Punkt 2.11: Godtgørelse ved fraflytning	5
Punkt 2.12: Vejledninger Outlook app	5
Punkt 2.13: Flaghejsning	6
Punkt 2.14: Glasforsikring	7
Punkt 2.15: Guldbjergparken	8

Kategori - 3. Foreningsanliggender

Punkt 3.1.: SALUS	9
Punkt 3.2.: 8. kreds	9
Punkt 3.3: Forsyningsselskaber	9
Punkt 3.4: Kommunen	9
Punkt 3.5: Bordet rundt	10
Punkt 3.6: Kontaktudvalg Aabenraa	10

Kategori - 5. Økonomi

Punkt 5: Økonomi	11
------------------	----

Kategori - 6. Afdelingerne

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager	12
Punkt 6.3: Afdelingsanliggender	13

Kategori - 8. Øvrige orienteringssager

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport.....	13
Punkt 8.2: SALUS-Nyt.....	14
Punkt 8.3: Udvalg.....	14
Punkt 8.4: BL informerer.....	14
Punkt 8.5: LBF orienterer.....	14
Punkt 8.6: Intrum statistik.....	14

Kategori - 9. Kommende møder

Punkt 9: Næste møder.....	15
---------------------------	----

Kategori - 10. Eventuelt

Punkt 10: Eventuelt.....	15
--------------------------	----

Kategori - 11. Unders.kriftsark

Punkt 11: Underskriftsark.....	15
--------------------------------	----

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referatet fra mødet den 21. november 2024 er godkendt og underskrevet i Penneo.

1. Revisionsprotokol

Punkt 2.2: Dagsorden generalforsamling

1. Godkendelse dagsorden til generalforsamlingen 2025 - bilag
2. Forretningsorden for generalforsamlingen - bilag
3. Ønskes der tilmelding til forplejningen ifm. generalforsamlingen?
4. Er der ønske om en ekstern dirigent?

Kolstrup Boligforening



GENERALFORSAMLING

Onsdag den 21. maj 2025, kl. 19.00

Folkehjem, Haderslevvej 7, Aabenraa



FORELØBIG DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Forretningsorden til godkendelse.
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
4. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 2024 med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget 2026.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
6. Valg af bestyrelsesformand for en valgperiode på 2 år.
På valg er:
Tove Christensen - bestyrelsesformand
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:
3 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.
På valg er:
Bettina Andersen – bestyrelsesmedlem
Peter Elberg Eskildsen – bestyrelsesmedlem
Max Johansson - bestyrelsesmedlem
Hans Jørgen Christensen – 1. suppleant
Berit H. J. Hansen – 2. suppleant
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Benyt din stemme og hav indflydelse!



FORSLAG TIL BEHANDLING

Forslag til behandling sker ved at udfylde forslagsformularen på:
salus-bolig.dk/for-beboere/forslag-til-moeder/ **senest onsdag, den 07. maj 2025.**

For hjælp: 73 45 65 00
eller salus@salus-bolig.dk.

Eventuelle indkomne forslag og årsregnskab vil være tilgængelig på foreningens hjemmeside www.salus.dk og på lokalkontoret Humlehaven 4, 6200 Aabenraa en uge før generalforsamlingen.

VENLIGST

Bestyrelsen ved Kolstrup
Boligforening



Forretningsorden for generalforsamlingen i Kolstrup Boligforening

1. Indledning

Generalforsamlingens opgaver og beføjelser er fastsat i lovgivningen og i boligorganisationens vedtægter. Denne forretningsorden supplerer boligorganisationens vedtægter.

Forretningsordenen udformes og ændres af generalforsamlingen. Forretningsordenen gælder kun for det møde, hvor den er godkendt. Godkendelse af forretningsorden skal derfor sættes på dagsordenen til hvert møde, og forslaget til forretningsorden skal udsendes sammen med den endelige indkaldelse til generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens størrelse og sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning ifølge vedtægterne:

”Bestyrelsen består af mellem 5-7 medlemmer inklusive formanden. Generalforsamlingen vælger 4 eller 6 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover vælges eller udpeges 1 medlem blandt det fastansatte personale. Samtidig med valg og udpeging af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse”.

Generalforsamlingen har besluttet, at:

Bestyrelsens formand vælges af:	☒ Generalforsamlingen ☐ Bestyrelsen
Bestyrelsens næstformand vælges af:	☐ Generalforsamlingen ☒ Bestyrelsen
Hvis formanden afgår i valgperioden, har generalforsamlingen bemyndiget bestyrelsen til at udpege ny formand af sin midte for perioden frem til førstkomende møde i generalforsamlingen.	☐ Ja ☒ Nej (Denne valgmulighed slettes, hvis formanden vælges af bestyrelsen)

Ovenstående gælder indtil generalforsamlingen, efter fremsat forslag herom, ændrer en eller flere af beslutningerne.

3. Valg af dirigent og stemmeudvalg

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes.

Generalforsamlingen vælger et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.

4. Mødereferater

Dirigenten sikrer sig, at der tages referat af mødet. Referatet skal indeholde de trufne beslutninger, resultatet af eventuelle afstemninger og evt. et kort sammendrag af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Referatet gøres tilgængeligt for boligorganisationens lejere senest 6 uger efter mødets afholdelse på boligorganisationens hjemmeside.

5. Person- og legitimationsoplysninger

Navneoplysninger på kandidater og valgte vil fremgå af materialet til og/eller fra mødet. Disse oplysninger anses for nødvendige og vil som udgangspunkt ikke kunne slettes eller anonymiseres.

Øvrige personoplysninger – herunder adresseoplysninger på kandidater og valgte samt navne på forslagsstillere mv. – vil kun fremgå, hvis det er nødvendigt efter forholdets karakter. Det kan f.eks. være en beboer, der stiller sig til rådighed som kontaktperson, og giver udtrykkeligt samtykke til, at kontaktoplysningerne må videregives.

Dagsorden, forslag, bilag og referat af mødet skal ifølge vedtægterne gøres tilgængelige for boligorganisationens beboere. Hvis materialet gøres tilgængeligt for en bredere kreds på f.eks. en åben hjemmeside, skal alle personoplysninger fjernes, medmindre den enkelte har givet udtrykkeligt samtykke til videregivelse af oplysningerne.

Medlemmer af organisationsbestyrelsen indgår i boligorganisationens tegningsberettigede ledelse. Medlemmerne vil derfor blive mødt med krav om at afgive legitimationsoplysninger som f.eks. kopi af pas, kørekort eller lignende overfor f.eks. banker og realkreditinstitutter, som skal leve op til reglerne i "Hvidvaskloven".

6. Mødeledelse

Dirigenten giver talere ordet i den rækkefølge, de har anmodet om det. Rækkefølgen kan dog fraviges, hvis dirigenten finder det hensigtsmæssigt i forhold til mødets forløb.

Dirigenten sikrer, at debatten på mødet holder sig til dagsordenens punkter. Når dirigenten har afsluttet debatten om et dagsordenpunkt, kan der ikke fremsættes bemærkninger eller forslag til punktet. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller generalforsamlingen fastsætter en begrænsning.

Dirigenten skal – uanset talerækken – give plads til spørgsmål vedrørende mødets forretningsorden og ledelse.

7. Generalforsamlingens beslutninger

Bortset fra beslutninger om vedtægtsændringer eller boligorganisationens opløsning afgør generalforsamlingen alle spørgsmål ved simpelt stemmeflertal blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.

Afstemninger sker ved håndsoprækning medmindre dirigenten bestemmer, at der skal gennemføres skriftlig afstemning, eller mindst 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det. Skriftlig afstemning kan ske ved anvendelse af stemmesedler eller egnet digitalt afstemningssystem.

8. Valg

Generalforsamlingen vælger bestyrelsesmedlemmer i overensstemmelse med vedtægterne.

Ved valg foretages altid skriftlig afstemning ved brug af stemmesedler eller egnet digitalt afstemningssystem. Hvis der kun er opstillet kandidater svarende til det antal poster, som skal besættes, anses de/den opstillede dog for at være valgt uden afstemning.

Hvis der foreslås 2 kandidater til én post, vælges den der ved afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter stemmelighed, foretages lodtrækning.

Hvis der foreslås flere end 2 kandidater til én post og ingen kandidater ved første afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages en ny afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer. Er der herefter stemmelighed, foretages lodtrækning.

Ved valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og -suppleanter mv. gælder, at der stemmes på det antal kandidater, der skal vælges. Kandidaterne opnår valg i den rækkefølge, deres stemmetal angiver. Ved stemmelighed afgøres rækkefølgen ved lodtrækning. Stemmeafgivelsen er ugyldig, hvis der stemmes på flere eller færre kandidater end der skal vælges, hvis der stemmes flere gange på samme kandidat eller på personer, der ikke er bragt i forslag.

Generalforsamlingen vælger et antal suppleanter til organisationsbestyrelsen. Suppleanterne rangordnes efter deres indbyrdes stemmetal. Hvis stemmerne står lige, afgøres suppleanternes rangorden ved lodtrækning. En suppleant indtræder i organisationsbestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems udtræden eller hvis et bestyrelsesmedlem har forfald i mere end 3 måneder.

Denne forretningsorden er vedtaget af generalforsamlingen den _____

Formand

Dirigent

Punkt 2.3: Dagsorden/oversigt afdelingsmøder

1. Dagsorden/oversigt over afdelingsmøder 2025 - bilag

DAGSORDEN

- 1.** Valg af dirigent.
- 2.** Forretningsorden for afdelingsmøde.
- 3.** Afdelingens beretning.
- 4.** Forelæggelse af regnskab 2024.
- 5.** Gennemgang af budget 2026 med redegørelse for påtænkt vedligeholdelsesarbejde.
- 6.** Godkendelse af budget 2026.
- 7.** Behandling af indkomne forslag.
- 8.** Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer.
- 9.** Valg af suppleanter.
- 10.** Valg af naboambassadører.
- 11.** Godkende ny vedligeholdelsesreglement.
- 12.** Eventuelt

31.01.2025

Kolstrup Boligforening - Afdelingsmøder - 2025 - Mødeoversigt med dirigentfordeling m.m.

Afd.	Afd. navn	Mødedato	Kl.	Mødelokale	Afdelingsbestyrelse	Org.best. Ansvarlig afd.	Dirigent	Fremlæggelse af beretning / mødeleder Afd.best.fmd	Fremlæggelse budget/regnskab
1 11	Løgumklostervej 15-29 Blegen 8 - 16	Mandag 18-08-2025	17.00	Solgårdens Festsal	Afd. 1 (ingen bestyrelse) Afd. 11 (Ingen bestyrelse)	Henning Olsen	Henning Olsen		Inspektør
2	Blegen 3-37	Tirsdag 19-08-2025	15.30	Humlehaven 4	Afd. 02 (fmd. Niels Laursen)	Henning Olsen	Henning Olsen	Niels Lauersen	Inspektør
22	Gl. Kongevej 2 Haderslevvej 69	Torsdag 21-08-2025	17.00	Beboerlokalet, Haderslevvej 69	Afd. 22 (Ingen bestyrelse)	Bettina Andersen	Bettina Andersen		Inspektør
25	Reberbanen 2 H.P. Hanssens Gade	Mandag 25-08-2025	14.30	Beboerlokalet H.P. Hanssens Gade 3, kld.	Afd. 25 (fmd. Jonna Meier)	Fritz Jørgensen	Fritz Jørgensen	Jonna Meier	Inspektør
18	Kromai 110-138	Mandag 25-08-2025	17.00	Beboerlokalet Kromai 110A	Afd. 18 (fmd. Poul E, Hadberg)	Fritz Jørgensen	Fritz Jørgensen	Poul E. Hadberg	Inspektør
23	Fjordløkke 40-64	Tirsdag 26-08-2025	18.00	Beboerlokalet Fjordløkke	Afd. 23 (fmd. Manfred B. Sørensen)	Bettina Andersen	Bettina Andersen	Manfred B. Sørensen	Inspektør
17	Lergaard 1-281	Torsdag 28-08-2025	17.00	Cafe Udsigten, Frueløkke 16, 3, sal	Afd. 17 (fmd. Hans Jørgen Christensen)	Tove Christensen	Tove Christensen	Hans Jørgen Christesen	Inspektør
6	Jernbanegade 27-43 Jernbanegade 19-25 Borgmester Finks Gade 9-18	Mandag 01-09-2025	17.00	Folkehjem, Haderslevvej 7	Afd. 06 (fmd Birgitte Eriksen.)	Max Johanson	Max Johanson	Birgitte Eriksen	Inspektør
27	Kromai 44A-54C	Tirsdag 02-09-2025	11.00	Beboerlokalet Kromai 56	Afd. 27 (fmd. Gunnar Østergaard)	Fritz Jørgensen	Fritz Jørgensen	Gunnar Østergaard	Inspektør
3	Løgumklostervej 31-43 Toften 20-22	Tirsdag 02-09-2025	17.00	Folkehjem Haderslevvej 7	Afd. 03 (fmd. Tove Christensen)	Henning Olsen	Henning Olsen	Tove Christensen	Inspektør
28	Barsøvænget 64-102	Onsdag 03-09-2025	17.00	Løjt Forsamlingshus	Afd. 28 (fmd. Karen Bodil Andersen)	Tove Christensen	Tove Christensen	Karen Bodil Andersen	Inspektør
12	Petersborg 1-27	Torsdag 04-09-2025	17.00	Folkehjem Haderslevvej 7	Afd. 12 (fmd. Marlene Martens)	Henning Olsen	Henning Olsen	Marlene Martens	Inspektør
26	Lergård 90-104	Mandag 08-09-2025	14.00	Fælleslokaler Lergaard 88	Afd. Best. 26 (ingen) Afd. Best. 29 (ingen)	Fritz Jørgensen	Fritz Jørgensen		Inspektør
19 20 24	Højgade 4-24 Persillegade 8 Callesensgade 28-30 Forstallé Skolevænget 19	Mandag 08-09-2025	16.30	Fælleshus Højgade.	Afd. 19 (ingen bestyrelse) Afd. 20 (ingen bestyrelse) Afd. 24 (ingen bestyrelse)	Fritz Jørgensen	Fritz Jørgensen		Inspektør
21	KB, Karpedam 2B, 2D AAAB, Karpedam 2A, 2C Fælles møde	Tirsdag 09-09-2025	15.00	Beboerlokalet Karpedam 2B	Afd. 21 (Ingen bestyrelse)	Bettina Andersen	Bettina Andersen		Inspektør
4	Lindsnakkevej 41-89	Tirsdag 09-09-2025	18.00	Deutsche Ruderverein, Strandvej 1	Afd.04 (fmd. Blanka Rasmussen)	Henning Olsen	Henning Olsen	Blanka Rasmussen	Inspektør
15	Hørgaard 6-40 Uglekær 2-16 Frueløkke 1-16	Onsdag 10-09-2025	17.00	Cafe Udsigten, Frueløkke 16, 3, sal	Afd. 15 (fmd. Bettina Andersen)	Tove Christensen	Tove Christensen	Bettina andersen	Inspektør
13	Præsteskoven 1-109	Torsdag 11-09-2025	18.00	Guldbjergparkens festsal, Præsteskoven 2	Afd. 13 (fmd. Michael Duborg)	Max Johanson	Max Johanson	Michael Duborg	Inspektør

Med forbehold for afdelingsbestyrelserne godkender dag, tidspunkt og sted.

Organisationsbestyrelsen **bor** i afdeling:
Henning Olsen – Afdeling 15
Fritz Jørgensen – Afdeling 12
Tove Christensen – Afdeling 3
Max Johansson – afdeling 15
Bettina Andersen – afdeling 15

Punkt 2.4: Investeringsaftale/PM aftaler

1. Investeringsaftale/PM aftaler - bilag

Afkastrapport

December 2024

Kolstrup Boligforening



Sydbank

Indholdsfortegnelse

Vi har hermed fornøjelsen af at fremsende deres afkastrapport for perioden:

1. januar 2024 - 31. december 2024

Eventuelle spørgsmål til afkastrapporten kan rettes til deres porteføljemanager

Indholdsfortegnelse

Side: 2 - Indholdsfortegnelse

Side: 3 - Overblik

Side: 4 - Markedskommentar

Side: 5 - Grafer

Side: 7 - Afkastopgørelse

Side: 8 - Beholdningsoversigt

Side: 9 - Transaktionsliste

Side: 11 - Disclaimer

Følgende depoter og konti indgår i rapporten

Depot 0079100001411878

Kolstrup Boligforening

Konto 0791000002231556

Kolstrup Boligforening

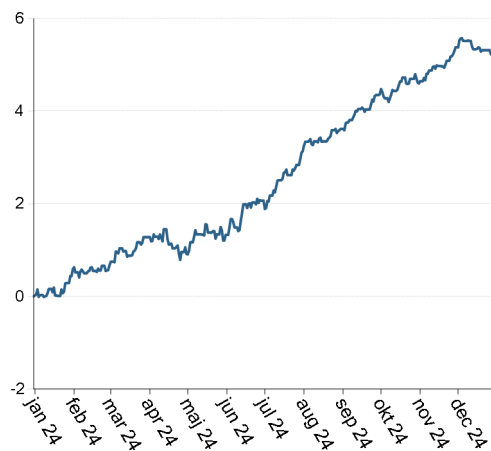
Investeringerne er gennemført i overensstemmelse med den indgåede aftale om kapitalforvaltning.

Overblik

Rapporteringsperiode	01-01-2024 til 31-12-2024
Forvaltningsbeløb ultimo	90.506.880,18 kr.
Forvaltningsbeløb primo	86.027.974,39 kr.
Porteføljens afkast i rapporteringsperiode i %	5,21 %
Sammenligningsgrundlagets afkast i %	3,16 %
Total afkast i rapporteringsperiode*	4.478.905,79 kr.
Seneste måneds afkast i %	-0,16 %
Porteføljens sammenligningsgrundlag	100,00 % Danske statsobligationer

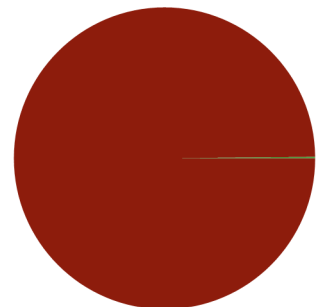
*Afkastet i rapporteringsperioden kan afvige fra forskellen mellem forvaltningsbeløbet primo og forvaltningsbeløbet ultimo. Dette kan skyldes transaktioner på kontoen, for eksempel indskud/udlodninger, tilbageholdt udbytteskat, diverse gebyrer mm.

Porteføljeafkast i %.



Porteføljens aktivklassefordeling

■ Aktier
■ Obligationer
■ Kontant



Sydbank Kapitalforvaltning

Peter Rømer Beck
 Seniorporteføljemanager
 Peter.Beck@sydbank.dk
 +45 74 37 34 21

Sydbank Kapitalforvaltning

Lars Asp Møller
 Seniorporteføljemanager
 laml@sydbank.dk
 +45 74 37 44 84

Markedskommentar

Uensartet udvikling på børserne i december

Det globale aktieindeks faldt 0,3%. En stigning på 2,2% i kursen på USD pyntede på udviklingen for en dansk investor. Samlet steg indekset 25,7 % i 2024. Udviklingen var ret uensartet på lande og sektorer. De amerikanske vækstaktier med teknologiaktier i spidsen havde endnu en stærk måned med store stigninger, mens det bredere aktiemarked faldt tilbage efter den store optur i november ovenpå Trumps valgsejr. Tilbagefaldet er især kommet, efter at den amerikanske forbundsbank, Fed, medio december igen nedsatte styringsrenten med ¼ %-point, men samtidig indikerede, at den kun forventer yderligere to rentenedsættelser i 2025, hvilket er færre end markedsdeltagerne havde indregnet. Amerikansk økonomi udvikler sig fortsat stærkt, selv om ledigheden er steget. Desværre viser inflationen igen en stigende tendens. Trumps økonomiske politik med lavere skatter, højere handelstariffer og en mulig suspendering af gældsloftet kan yderligere puste til inflationen, og det har fået de amerikanske renter til at stige markant.

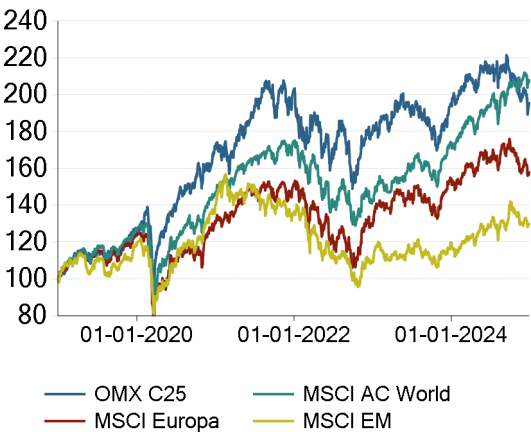
Europæiske aktier er steget i december på trods af fortsat stor økonomisk usikkerhed. Væksten i Europa forbliver lav, og med nyvalg i Tyskland i februar og regeringskrise i Frankrig er der ikke umiddelbart udsigt til en snarlig vending i europæisk økonomi. Det danske aktiemarked har tabt meget efter det store kursfald på Novo-aktien, da selskabets nye vægttabsmedicin ikke helt giver det forventede vægttab. EM-aktier, især i Fjernøsten, har været et

lyspunkt i december. I Kina har man igen lavet nye økonomiske tiltag for at understøtte økonomien, og det har ført til stigende aktiemarkeder.

Højere renter i december

De højere amerikanske renter, som følge af højere inflation og forventninger om færre rentenedsættelser i USA end hidtil, har også medført højere europæiske renter. Den Europæiske Centralbank, ECB, skuffede også en del markedsdeltagere ved kun at nedsætte styringsrenten med 1/4 %-point i december, hvilket øgede det opadgående pres på renterne. De danske realkreditobligationer har klaret sig relativt godt, og der har været fine afkast på HY-virksomhedsobligationer.

Aktier

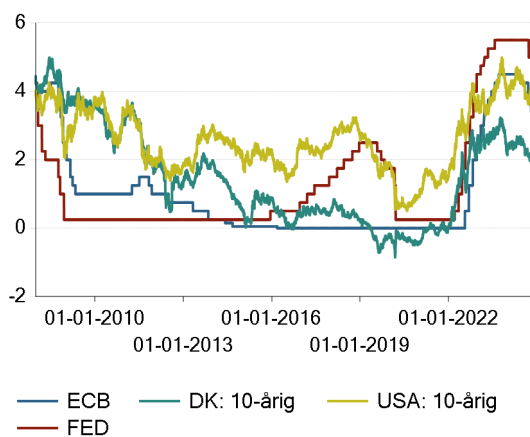


Indeks	Dec	Åtd
MSCI Asien ex. Japan	3,23	20,17
MSCI EM	1,93	14,82
MSCI Japan	1,49	15,41
MSCI Tyskland	1,41	18,15
MSCI USA	0,28	34,18
MSCI AC World	0,18	26,14
MSCI Europa	-0,54	8,58
OMX C25	-2,87	0,19

Forventninger til 2025

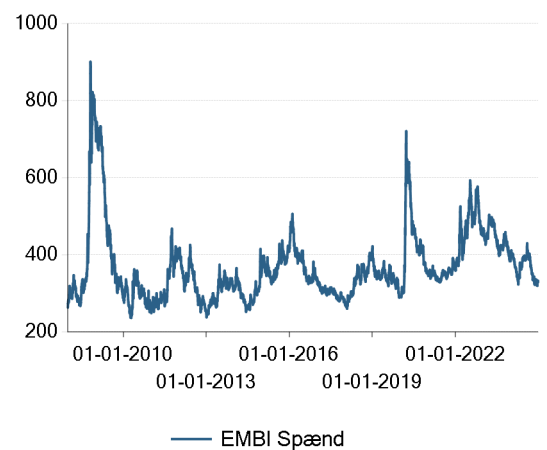
Det ventes, at Trump vil føre en ekspansiv og markedsvenlig økonomisk politik til gavn for væksten og aktiemarkedene i USA. Trumps valg af Scott Bessent som ny finansminister har øget tilliden til, at der vil blive ført en ansvarlig økonomisk politik. Det er usikkert, hvor hårdt Trump vil fare frem over for resten af verden med øget told. En hård linje kan føre til handelskrig og give uro på børserne i 2025, mens en mere forhandlingsvillig linje kan give en mere positiv udvikling. Renterne ventes at falde i Europa, mens udviklingen i USA er mere usikker.

Renter



Kilde: Bloomberg

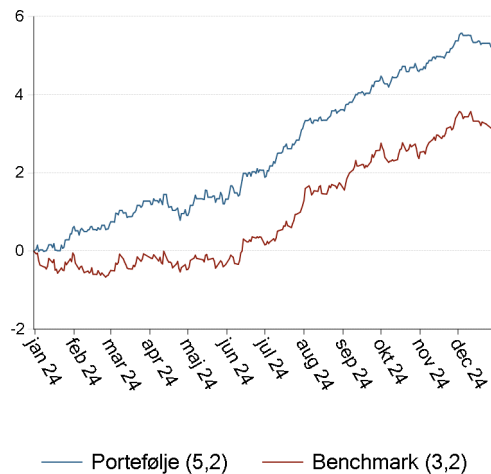
EMBI Spænd



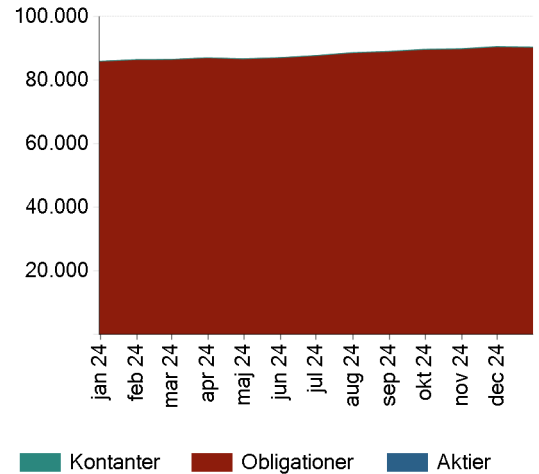
Kilde: Bloomberg

Porteføljeoverblik - Obligationer og aktier

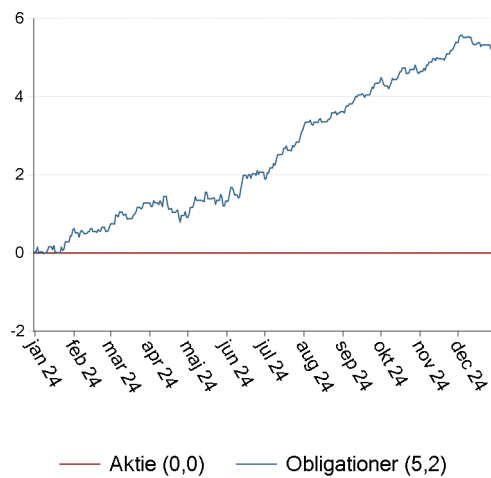
Afkast



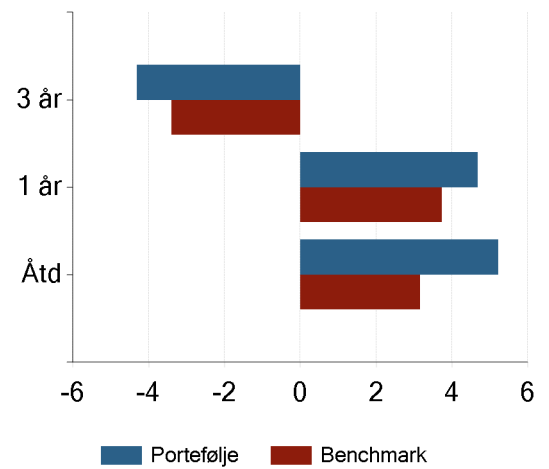
Markedsværdi



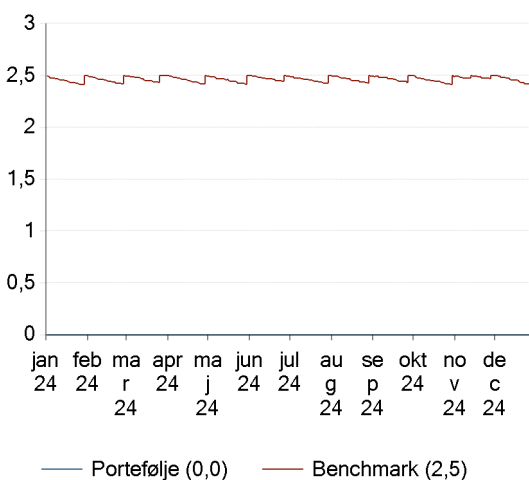
Afkast på aktivklasser



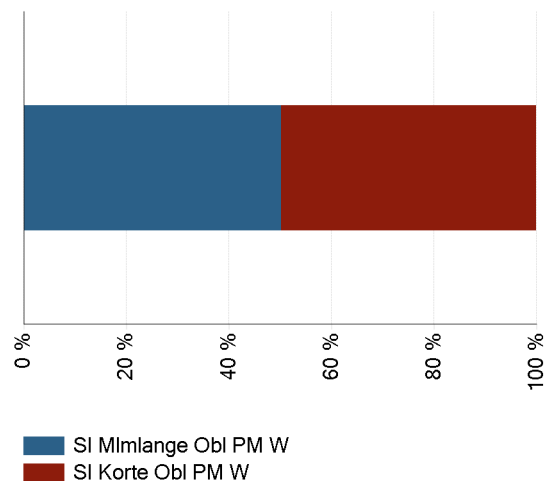
Historiske porteføljeafkast



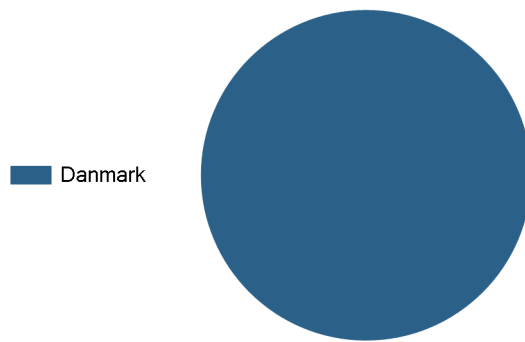
Varighed



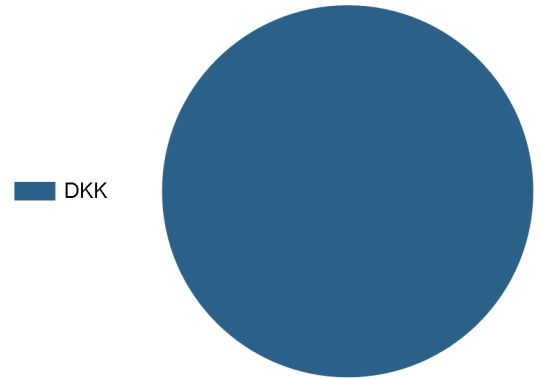
Største positioner



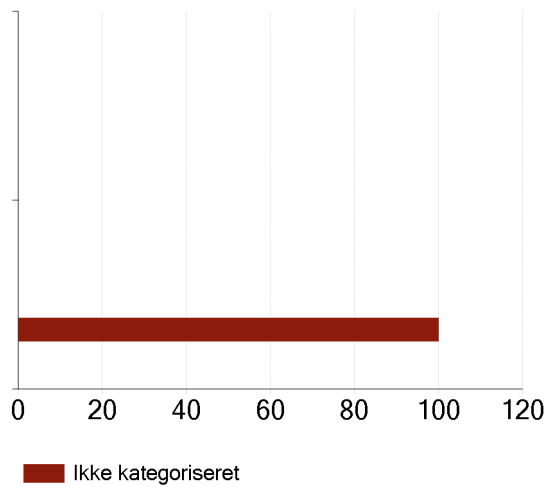
Lande Fordeling



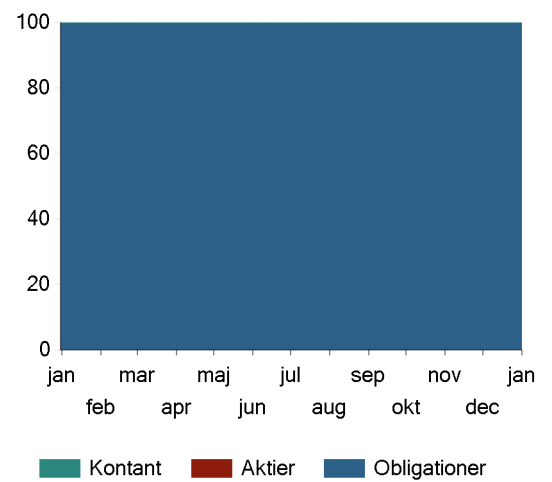
Valuta Fordeling



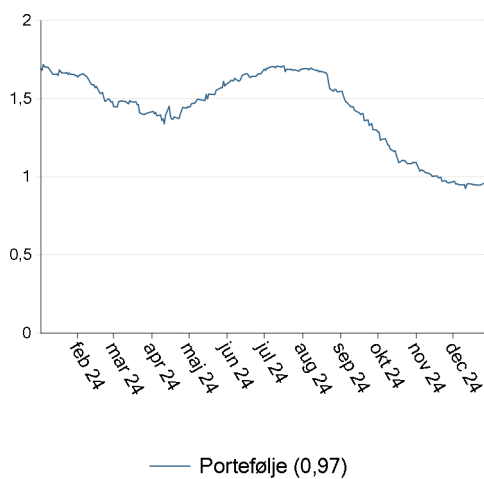
Branchefordeling



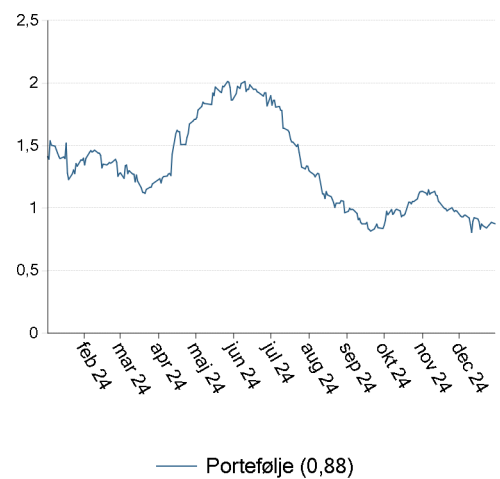
Aktiv fordeling Overtid



Glidende 90 dages volatilitet



Glidende 30 dages volatilitet



Kolstrup Boligforening
c/o Salus Boligadm. a.m.b.a.
Egevej 9
6200 Aabenraa

Afkastopgørelse

Periode: 01/01/2024 - 31/12/2024

Papirnavn	Ureal. avance	Real. avance	Rente/udbytte i perioden	Omkost. ialt i perioden	Afkast	Afk.pct. tidsvgt.
OBLIGATIONER						
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER						
Investeringsforeninger Øvrige obligation						
SI Korte Obl PM W	2.129.684,70	0,00	26.798,54	0,00	2.156.483,24	5,02
SI Mlmlange Obl PM W	2.276.531,40	0,00	45.124,85	0,00	2.321.656,25	5,40
Investeringsforeninger Øvrige obligation i alt	4.406.216,10	0,00	71.923,39	0,00	4.478.139,49	5,21
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT	4.406.216,10	0,00	71.923,39	0,00	4.478.139,49	5,21
OBLIGATIONER I ALT	4.406.216,10	0,00	71.923,39	0,00	4.478.139,49	5,21
KONTANT						
Konto	0,00	0,00	766,30	0,00	766,30	0,58
KONTANT I ALT	0,00	0,00	766,30	0,00	766,30	0,58
TOTAL	4.406.216,10	0,00	72.689,69	0,00	4.478.905,79	5,21

Udskriftsoplysninger

Kundevaluta	DKK
Fondskurser	30/12/2024
Valutakurser	30/12/2024
Rapportreference	0791000027-001

Kolstrup Boligforening
c/o Salus Boligadm. a.m.b.a.
Egevej 9
6200 Aabenraa

Beholdningsoversigt (gns.)

pr. 31. December 2024

Papirnavn	Beholdning med 2 decimaler	Markeds kurs	Kursværdi	Kursværdi incl renteper.	Eff. varig	Eff. rnt.2	Andel i %
OBLIGATIONER							
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER							
Investeringsforeninger Øvrige obligation							
SI Korte Obl PM W	429.000,00	105,084	45.081.164,70	45.081.164,70	0,00	0,00	49,8
SI Mlmlange Obl PM W	429.000,00	105,577	45.292.361,40	45.292.361,40	0,00	0,00	50,0
Investeringsforeninger Øvrige obligation i alt			90.373.526,10	90.373.526,10			99,9
DANSKE REALKREDIT- OG STATSOBLIGATIONER I ALT			90.373.526,10	90.373.526,10			99,9
OBLIGATIONER I ALT			90.373.526,10	90.373.526,10			99,9
KONTANT							
Konto	133.354,08		133.354,08	133.354,08	0,00		0,1
KONTANT I ALT			133.354,08	133.354,08	0,00		0,1
TOTAL			90.506.880,18	90.506.880,18	0,00		100,0

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i	Danish Krone
Udskrevet	07/01/2025, kl.12
Fondskurser pr.	30/12/2024
Valutakurser pr.	30/12/2024
Rapportreference	0791000027-001

Kolstrup Boligforening
c/o Salus Boligadm. a.m.b.a.
Egevej 9
6200 Aabenraa

TRANSAKTIONSLISTE

Periode: 01/10/2024 - 31/12/2024

FONDSKODE	PAPIRNAVN	DATO	NOMINELT	KURS	KURSVÆRDI INKL. OMK	RENTE/ UDBYTTE	R.AVANCE (K) GNS- METODE
DK0062616041	SI Korte Obl PM W	10/10/2024				11.161,22	
DK0062616124	SI Mlmlange Obl PM W	10/10/2024				16.762,54	
DKK00000000	Opdatering af konto DKK	20/12/2024				766,30	
TOTAL PORTE				0,00	0,00	28.690,06	0,00
					0,00		

Udskriftsoplysninger

Værdier angivet i
Udskrevet
Fondskurser pr.
Valutakurser pr.
Rapportreference

Danish Krone
07/01/2025, kl.12

0079100001411878

Disclaimer

Afkastrappen er udarbejdet på grundlag af informationer fra kilder, som Sydbank finder troværdige. Sydbank påtager sig dog intet ansvar for mangler, herunder eventuelle fejl i kilder, trykfejl eller beregningsfejl, samt efterfølgende ændrede forudsætninger.

Denne rapport kan ikke anvendes som bogførings- eller skatteberegningsgrundlag. Rapportens data og beregninger erstatter ikke de fra banken direkte tilsendte kontoudtog, depotudtog, fondsnotaer, udbytte- rente og udtrækningsmeddelelser m.v.

Afkastrappen kan ikke alene danne grundlag for investeringsbeslutninger, men kan medtages i forbindelse med rådgivning i Sydbank, hvor tillige dine individuelle forhold indgår. Sydbank fraskriver sig ethvert ansvar for tab, der måtte have direkte eller indirekte sammenhæng med dispositioner, der er foretaget alene på baggrund af afkastrappen.

Kolstrup Boligforening
Egevej 9
6200 Aabenraa

Punkt 2.7: Seminar

1. Invitation
2. Dato fastsættes

Punkt 2.8: Indbetaling arbejdskapital

1. Indbetaling arbejdskapital 2026

LBF's satser vedr. arbejdskapital <https://lbf.dk/regler-og-satser/satser/>?

Punkt 2.9: Status på strategien

1. Status strategi - bilag

STRATEGI FOR SALUS 2025

HVEM ER VI?

Vi er otte almene boligorganisationer; Skærbæk Boligforening, Toftlund Andels Boligforening, Tønder Andelsboligforening, Boligselskabet DANBO, Sønderborg Andelsboligforening, Gråsten Andelsboligforening, Aabenraa Andelsboligforening og Kolstrup Boligforening.

Vi er gået sammen, fordi vi ved, at sammen står vi stærkere. Vi administreres af Salus Boligadministration, og i denne strategi kan du læse mere om, hvem vi er, hvad vi står for, og hvad vi vil - både på den korte bane og på den lange bane.

HVAD STÅR VI FOR?

Vores mission er:

”... at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold.” (LAB §5b)

Derudover er det vigtigt for os, at vores beboere og samarbejdspartnere oplever, at vi byder ind med kvalitet, kundefokus, åbenhed og troværdighed, kompetencer, trivsel i højsæde og god service. Dette udgør vores kerneværdier.

Kvalitet er, at vi laver ting, der dur. Vi gør det til tiden og altid på den mest hensigtsmæssige måde. Vi forpligter os til at tvinge vanetanken om på ryggen og tænke nyt. Kvalitet er, når vores beboere er glade - for så er vi glade.

Kundefokus er, at vi handler til beboernes bedste i alt, hvad vi foretager os. Vi forstår, at alle mennesker er forskellige og derfor skal behandles forskelligt. Vores hjælpsomhed stopper ikke ved folks politiske overbevisning, troen på en anderledes gud eller blot en dårlig start på dagen. Vi er til for alle. Kundefokus er, når vi lytter til beboerne - for så lytter de til os.

Åben og troværdig betyder, at alle føler sig velkomne og kan stole på, at det vi siger, er det vi gør. Tingene siger vi lige ud og kommer på den måde hinanden i møde. Ved spørgsmål svarer vi hurtigst muligt. Vi skal være så imødekommende, at beboerne

åbner sig, og præcis så professionelle, at de ikke tvivler på vores tavshedspligt. Vi skal turde stå ved vores fejl - kun sådan bliver vi troværdige.

Kompetence er den viden, som gør, at vi kan gøre vores arbejde endnu bedre. Det er kollegaen, der deler sine erfaringer, det er respekten for andres kunnen, det er den nysgerrige næses søgen efter information. Det handler om at dygtiggøre sig hele livet. Verden ændrer sig, og det skal vi være parate til. Du har ansvaret for at træne dine kompetencer – så du kan tage de rigtige beslutninger.

Trivsel er, når vi har det godt sammen. Når kollegaen byder på et klem i et trist øjeblik, eller chefen råber ”godt gået”, når du har gjort dit arbejde til UG. Det handler om at respektere hinanden og den arbejdssituation, man er i. Trivsel drejer sig om få snakket om tingene, så snart de opstår. Snak ikke om hinanden – men med hinanden.

Service er, når vi opfylder beboerens ønsker – og gør det med et smil. Vi ser service som et samarbejde mellem beboernes behov og vores evne til at informere. Alle vores kommunikationskanaler skal være opdaterede, og informationen skal være synlig og tilgængelig for vores kunder. Service rækker ud over det forventede. Når vi er hjælpsomme, imødekommende og seriøse - så er kolleger og beboere det også.

HVAD VIL VI?

For at vi kan lykkedes med vores mission og vores værdier, som vi har beskrevet ovenfor, har vi fire ambitioner:

1. Vi vil fremtidssikre boligudbuddet gennem renovering og nybyg
2. Vi vil tage et socialt ansvar og værne om fællesskabet
3. Vi vil have et stærkt beboerdemokrati
4. Vi vil sikre en effektiv drift og administration

1. VI VIL FREMTIDSSIKRE BOLIGUDBUDET GENNEM RENOVERING OG NYBYG

Vi vil sikre fremtidens boliger ved at renovere og bygge nyt. Samtidig skaber vi arbejdspladser, fremmer grønne initiativer og stræber efter at få mest mulig værdi for pengene.

I 2025 betyder det, at vi vil udarbejde en **fast procedure for vores byggesager og større renoveringssager**. I den forbindelse vil vi holde os opdateret på, hvad prognoserne siger, at vores boliger skal kunne i fremtiden, og vi vil indtænke grønne og miljøvenlige løsninger.

Derudover vil vi udarbejde og implementere en **henlæggelsesstrategi**. En henlæggelsesstrategi sikrer, at vi har penge til løbende vedligeholdelse og fordeler omkostningerne over tid, fremfor at der kommer en stor økonomisk byrde på én gang.

Sidst men ikke mindst vil vi sikre en **god løbende vedligeholdelse** i vores boliger gennem systematiske årshjul. Det gør boligerne mere attraktive for vores beboere, forlænger bygningernes levetid og forebygger store reparationer og udskiftninger.

2. VI VIL TAGE ET SOCIALT ANSVAR OG VÆRNE OM FÆLLESSKABET

Socialt ansvar og fællesskab er kerneværdier i en almen boligorganisation. Det handler om at sikre betalbare boliger, hvor der er plads til alle, og hvor vi tager hånd om hinanden.

I 2025 betyder det, at vi vil tage et **socialt ansvar som arbejdsplads**. Vi vil tilbyde gode arbejdsforhold, og vi vil bidrage til, at flere får mulighed for at være en del af arbejdsmarkedet.

Derudover vil vi bidrage til at styrke **sundheden for vores beboere**. Den mentale og fysiske sundhedstilstand i Danmark er nedadgående, og det er den også for vores beboere. Vi vil derfor tilbyde sundhedsfremmende indsatser og aktiviteter.

Hertil kommer, at vi vil styrke vores **samarbejde med kommunerne og andre relevante aktører**. Dette så vi sammen kan løfte det sociale ansvar.

3. VI VIL HAVE ET STÆRKT BEBOERDEMOKRATI

Hos os, er det kendetegnende, at beboerne har en stemme i beslutningerne, der påvirker deres hjem og fællesskab. Vi vil derfor fremme deltagelse og involvering blandt beboerne, og vi vil støtte op om de frivillige kræfter, der arbejder for tryghed og fællesskab.

I 2025 betyder det, at vi vil gøre det lettere for beboerne at involvere sig. Det vil vi gøre ved at øge **synligheden og tilgængeligheden**, så man ved, hvem man skal have fat i, og hvor man kan finde de informationer, man skal bruge.

Derudover vil vi arbejde for en løbende rekruttering til **bestyrelserne**, en god introduktion til bestyrelsesarbejdet, og at bestyrelserne har rammerne til at udøve god almen ledelse.

Til sidst vil vi også arbejde for **sammenlægninger**. Udover at styrke robustheden og spare på udgifterne, betyder sammenlægninger, at der er flere potentielle beboerdemokrater til eksempelvis en afdelingsbestyrelse.

4. VI VIL SIKRE EN EFFEKTIV DRIFT OG ADMINISTRATION

Effektiv drift og administration er nødvendigt for at kunne levere en god service til vores beboere. Beboerne skal have mest muligt for deres penge, og derfor skal driften være både omkostningsbevidst og af god kvalitet.

I 2025 betyder det, at vi vil effektivisere gennem **digitalisering og anvendelse af kunstig intelligens**. Arbejdsprocesser der i dag sluger vores tid, vil vi arbejde på at gøre smartere.

Derudover vil vi **optimere vores udbud**, så vi får mest muligt ud af vores penge. Her har vi en fordel i at være flere, så vi sammen kan opnå bedre priser.

Sidst men ikke mindst er der altid plads til flere i vores fællesskab. Når vi går flere sammen, øger vi vores robusthed, sparer på udgifterne og får glæde af hinandens gode idéer og erfaringer. Vi vil derfor gerne have **flere boligorganisationer med**.

HVORDAN ARBEJDER VI MED STRATEGIEN?

Med afsæt i strategien laver vi en implementeringsplan, så vi er sikre på, at alle ved, hvem der skal gøre hvad, så vi kommer i mål med de ambitioner, vi har. Denne plan vil vi følge op på kvartalsvis i den administrative ledelse i Salus Boligadministration. Her vil vi kigge på, om der er den fremdrift, som vi ønsker, og hvor vi evt. mangler at sætte ind.

Derudover vil vi lave en årlig afrapportering til alle bestyrelserne, så de ved, hvor langt, vi er kommet, og så bestyrelserne kan tage stilling til, hvad der skal være i fokus i det kommende år.

Udover denne årlige afrapportering vil vi til alle bestyrelserne give en halvårlig status, så bestyrelserne løbende har mulighed for at engagere sig i arbejdet.

TAK fordi du ville læse med, vi glæder os til at hoppe i arbejdstøjet og få tingene til at ske



Punkt 2.10: Fleksibel ind- og udflytning

1.

Punkt 2.11: Godtgørelse ved fraflytning

1. På opfordring fra Jens Peter Davidsen stilles der forslag om at ændre på modellen for godtgørelse

ved fraflytning fra 8,4 år til 10 år. En mulig model, som anvendes i Sønderborg er, at der ingen

godtgørelse er de første 20 måneder, og derefter er det 1% for hver måned.

Det er i overensstemmelse med lovgivningen og vil betyde flere midler til istandsættelse af fraflyttede lejemål.

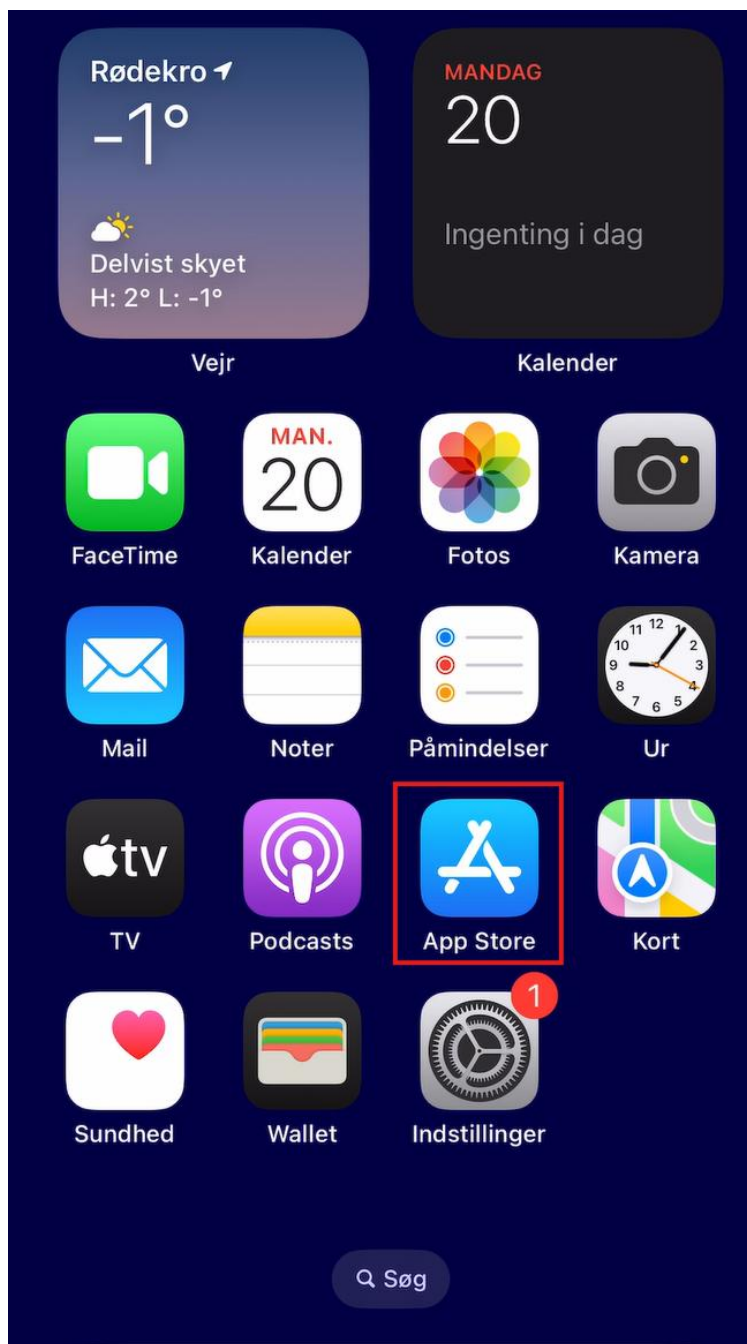
Såfremt der er opbakning hertil, skal det godkendes på afdelingsmøderne.

Punkt 2.12: Vejledninger Outlook app

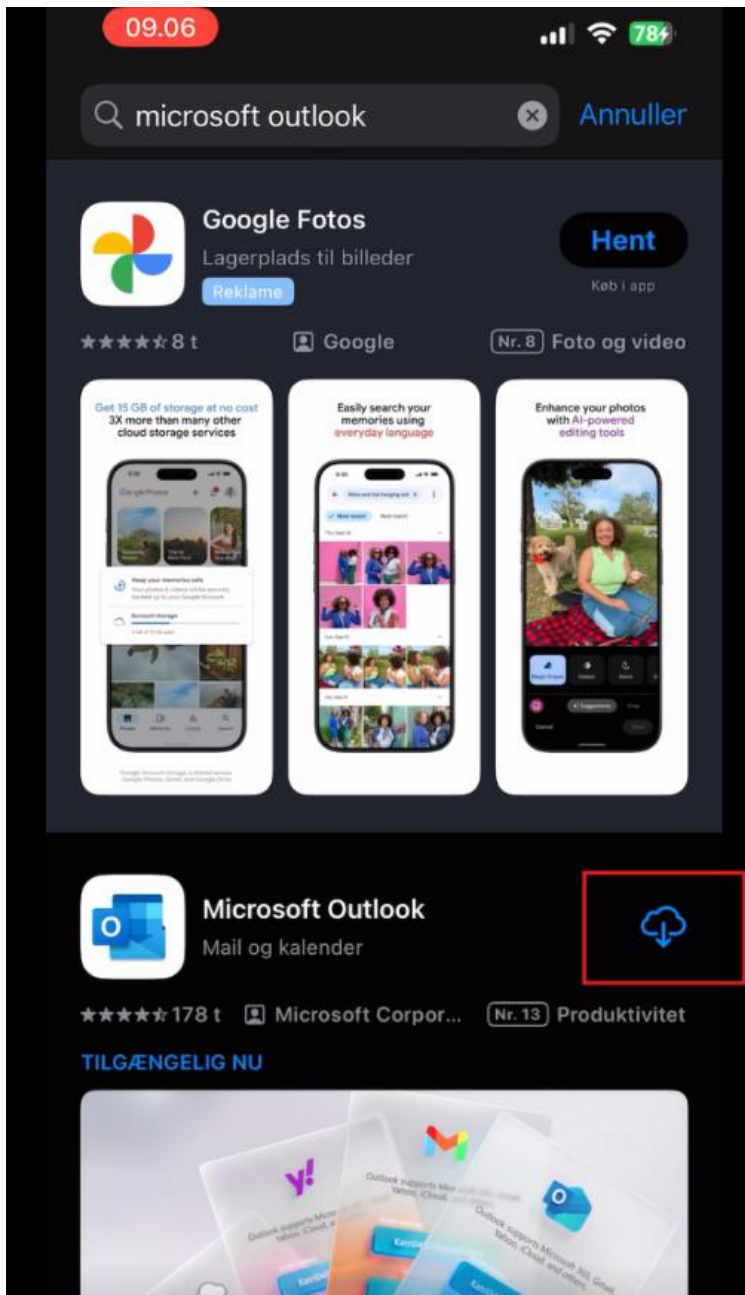
1. Vejledninger til opsætning af Outlook app for Apple og Android - bilag

iPhone Guide til opsætning af Outlook

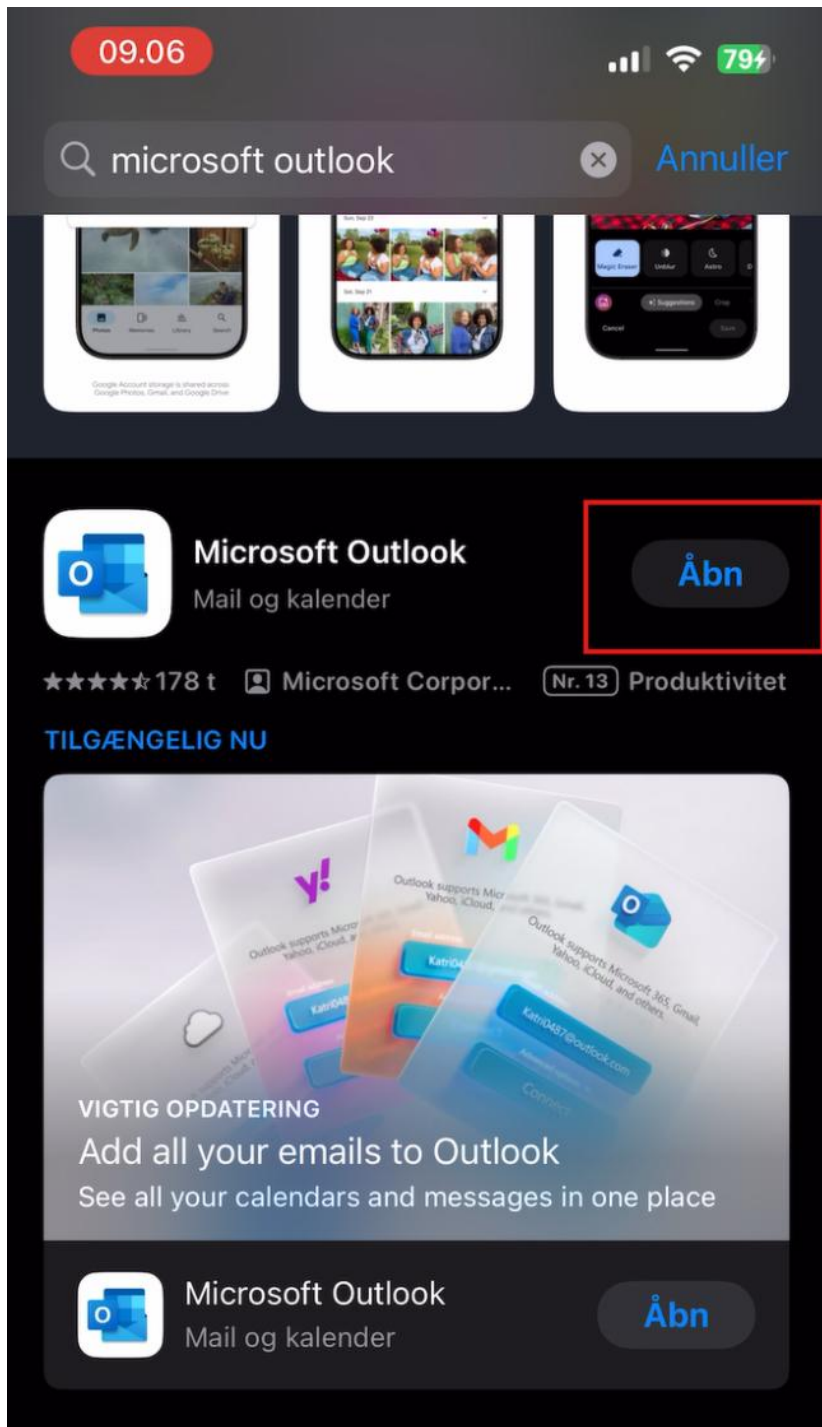
1. Åben App Store og søg efter Microsoft Outlook.



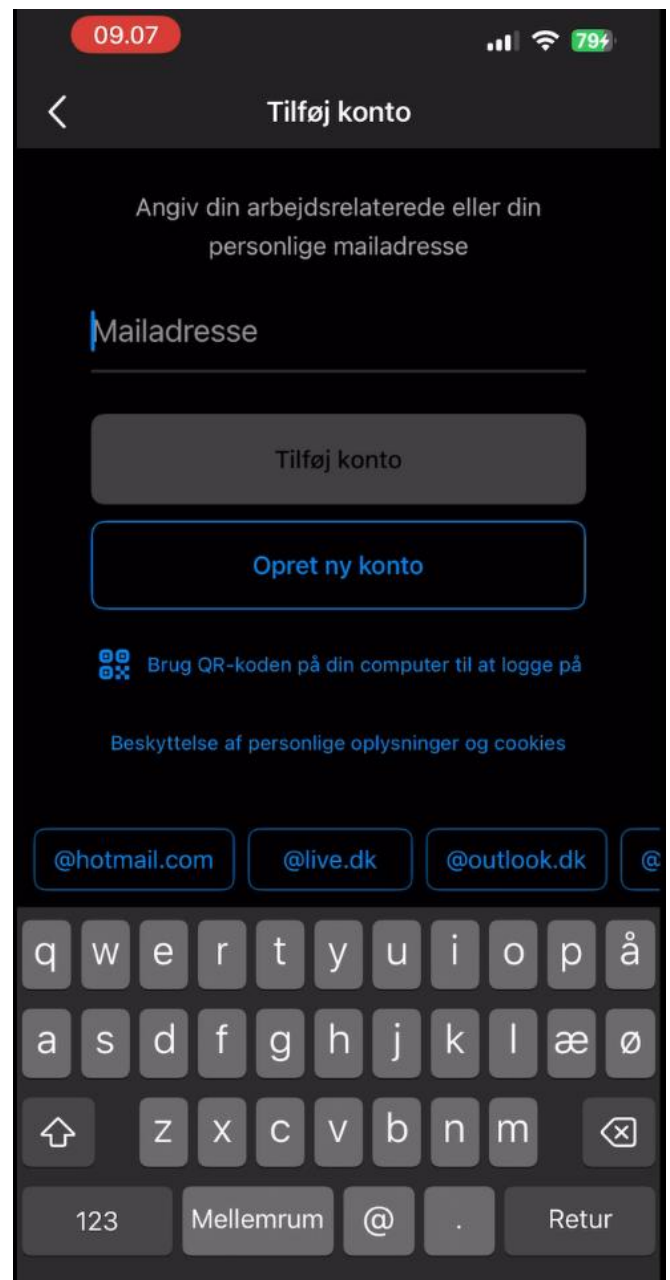
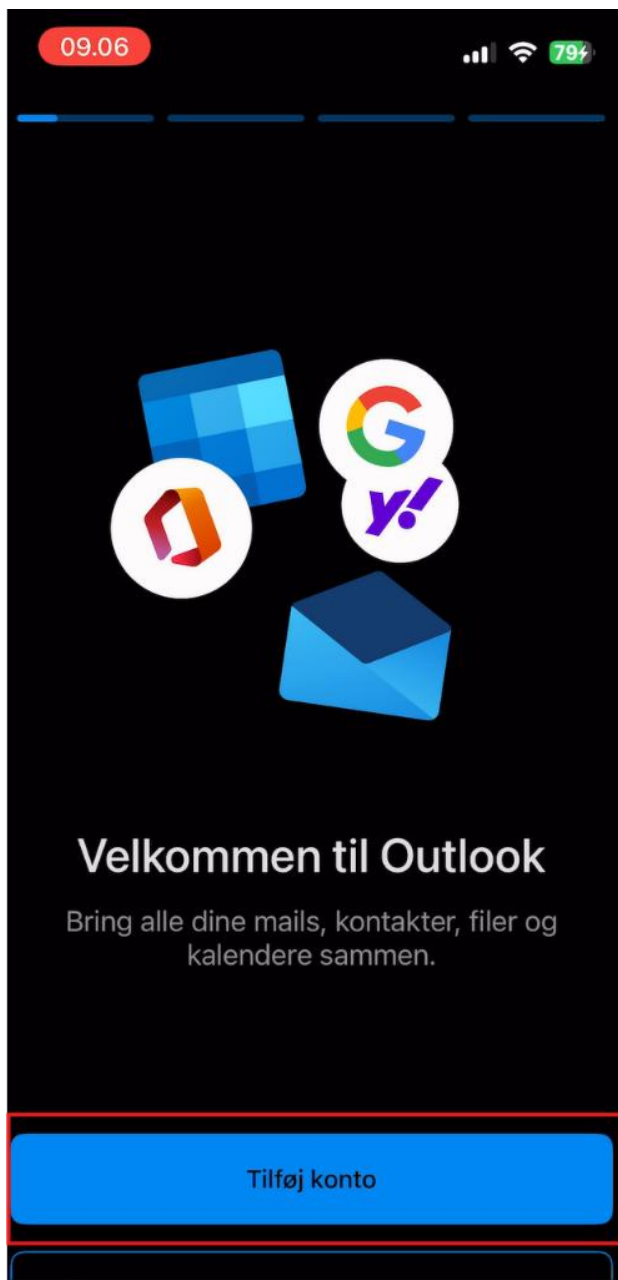
2. Tryk på hent som er markeret i det røde felt.



3. Tryk på åben på Outlook.



4. Tryk på tilføj konto & indtast din Salus e-mail, efterfulgt af adgangskoden.





5. Tryk på måske senere, hvis der ikke skal tilføjes yderligere mail kontoer.

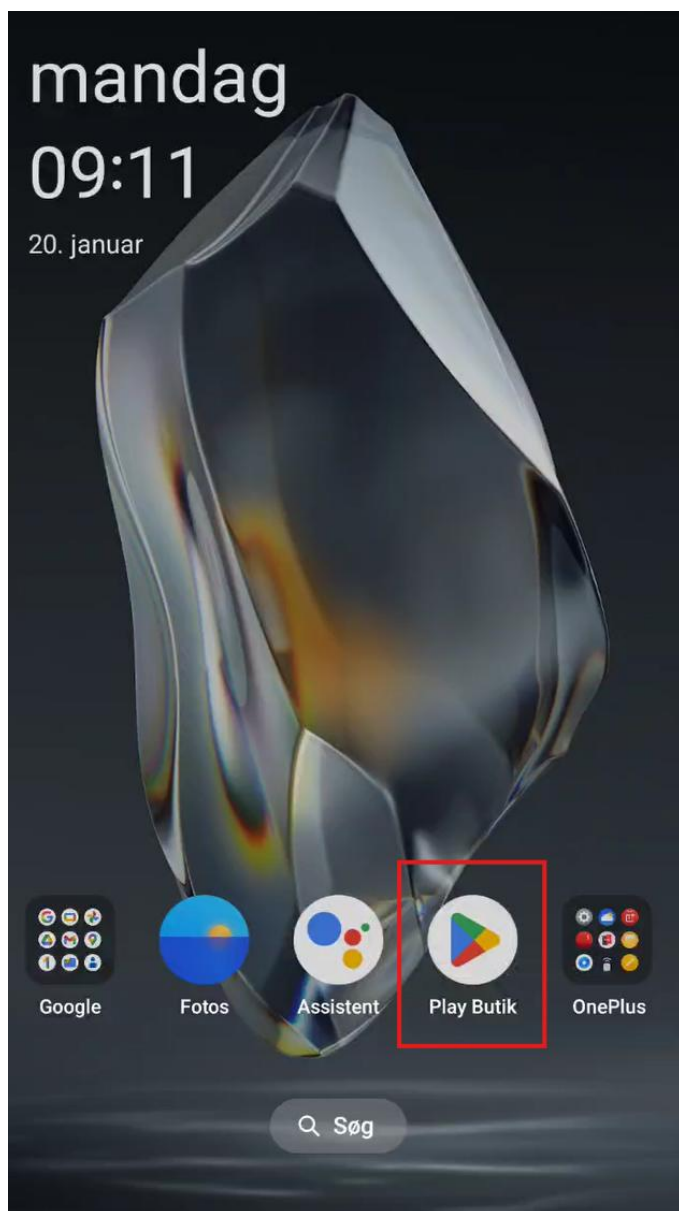
6. Tryk på Aktiver og derefter ved tillad.



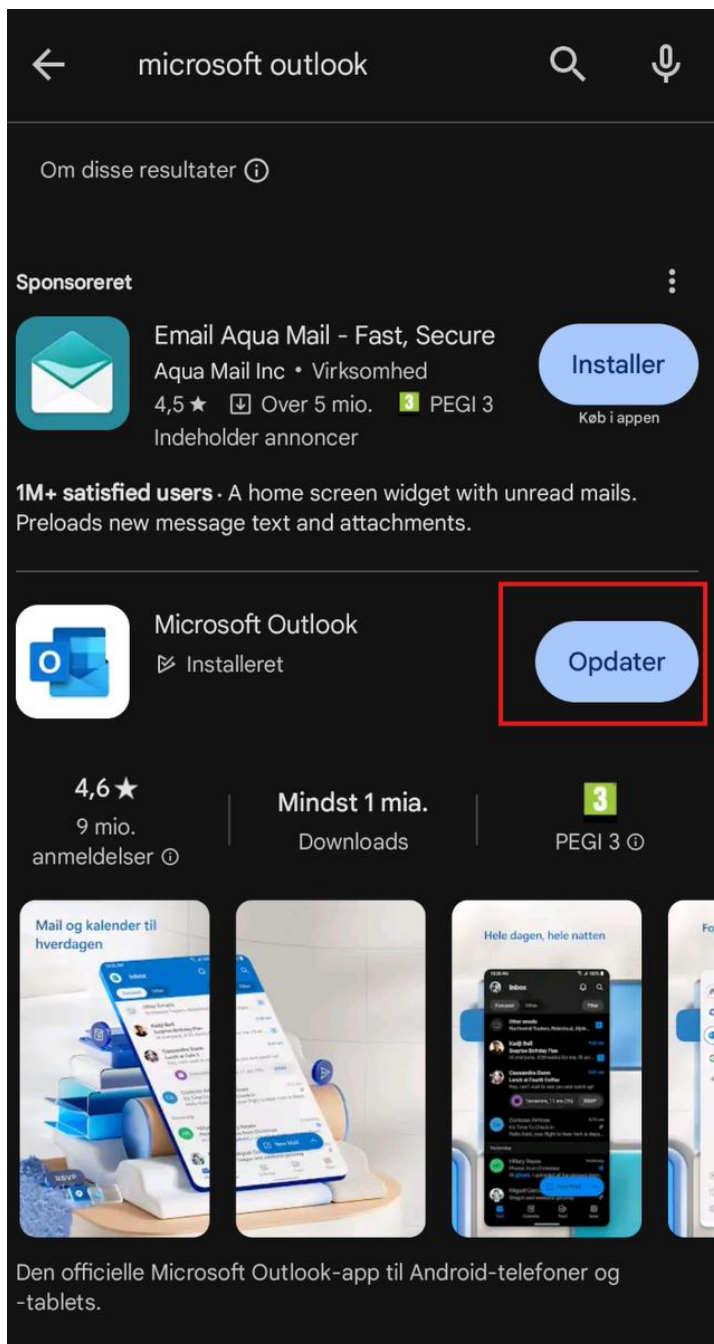
7. Du har hermed opsat Outlook med din Salus E-mail. Åben fremover Outlook app'en for at læse dine mails eller kigge i kalenderen.

Android Guide til opsætning af Outlook

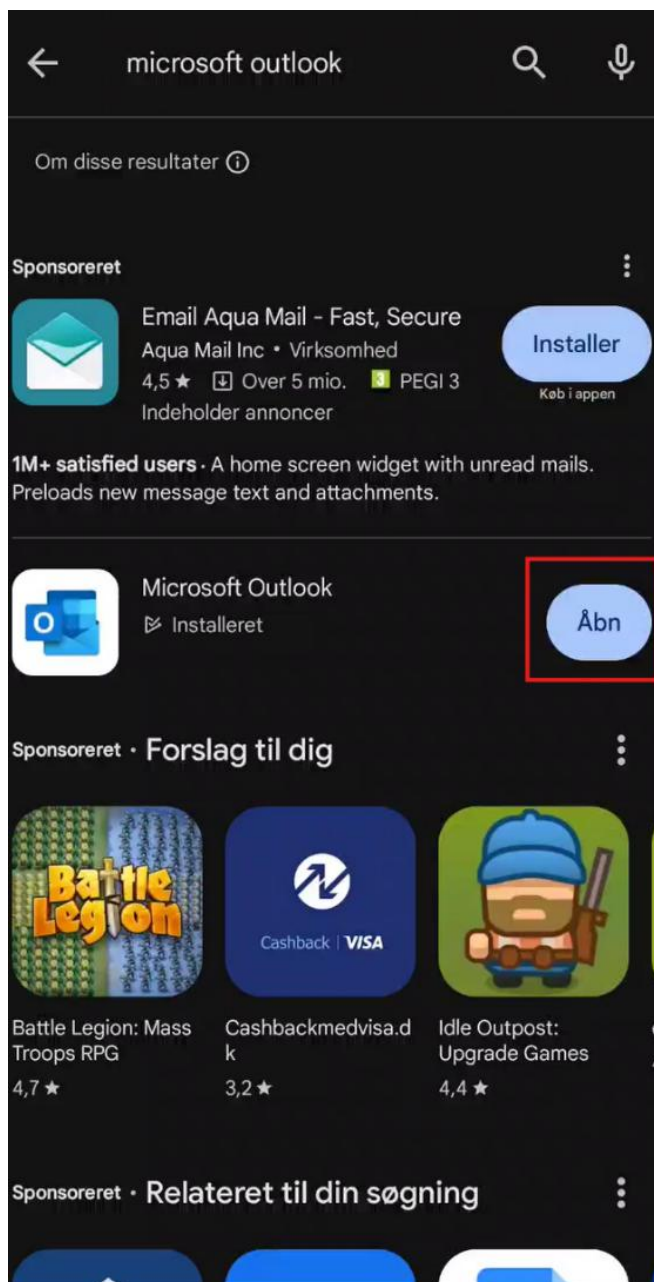
1. Åben Play Butik og søg efter Microsoft Outlook.



2. Tryk på hent som er markeret i det røde felt.



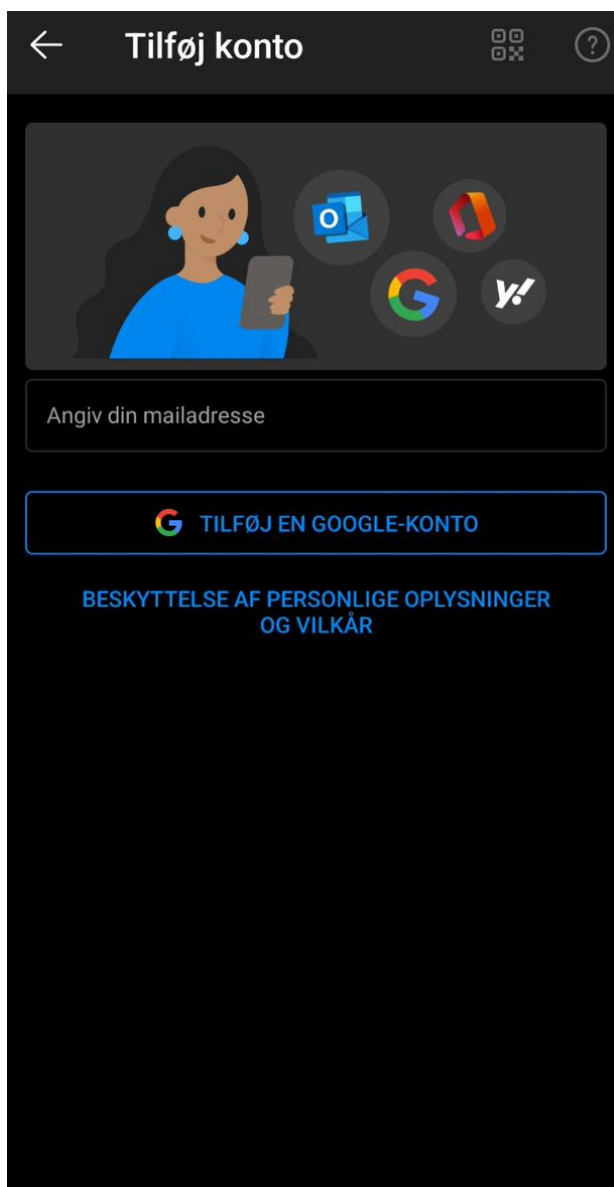
3. Tryk på åben på Outlook.



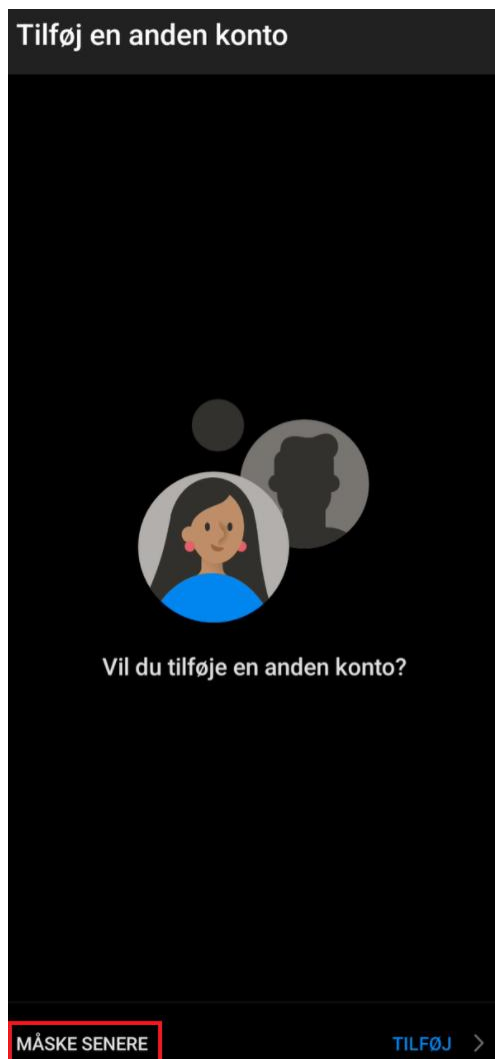
4. Tryk på tilføj konto.



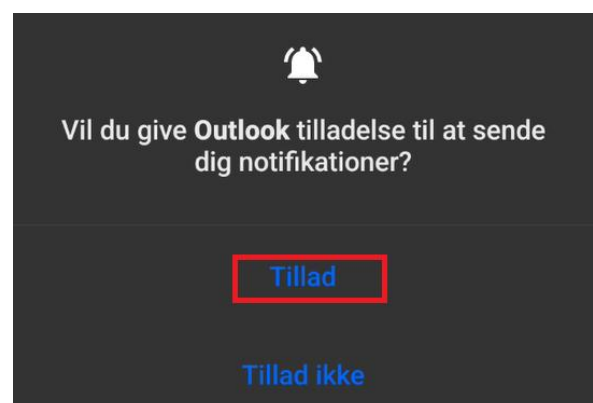
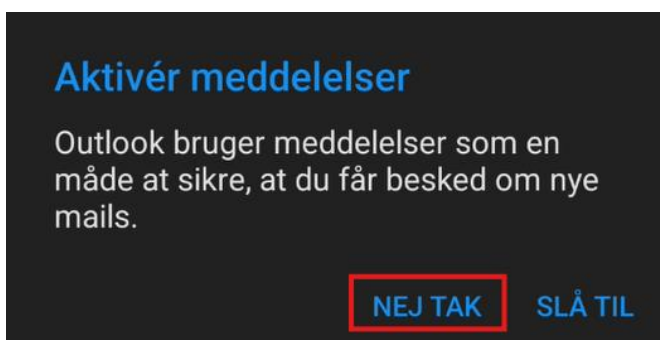
5. Indtast din Salus E-mail & derefter adgangskoden til E-mailen.



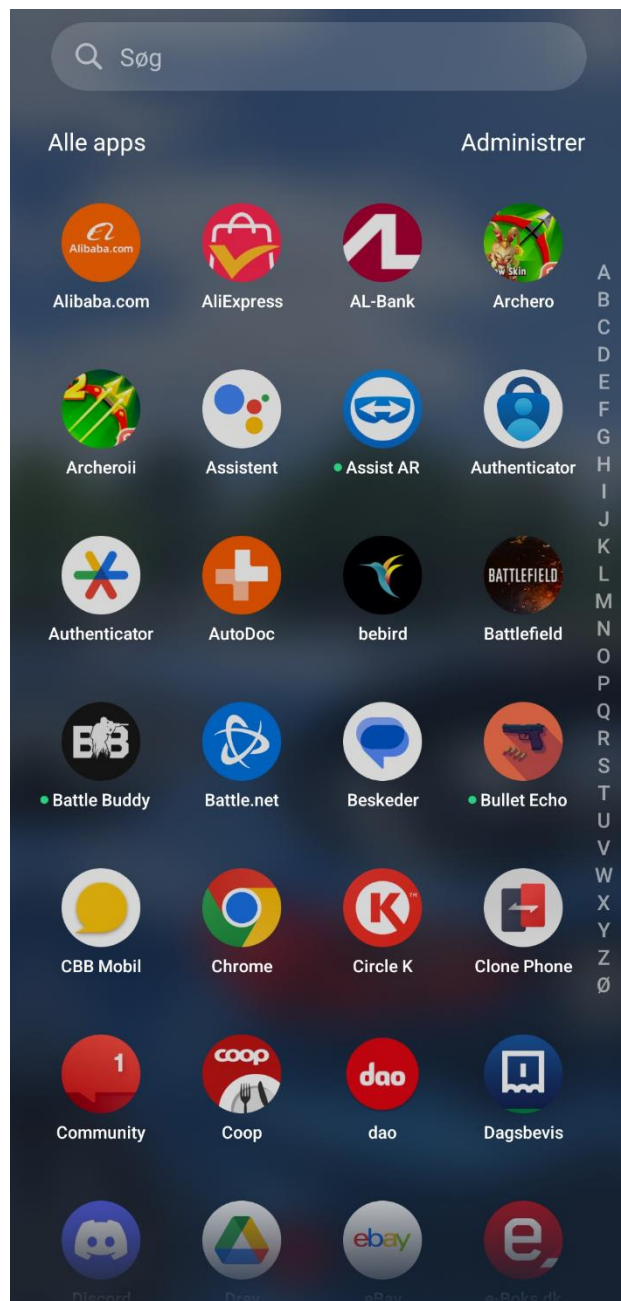
6. Tryk på måske senere.



7. Tryk på Slå til at Outlook må sende dig meddelelser, samt tillade notifikationer.



8. Hvis Outlook appen ikke ligger på dit skrivebord på mobilen, Swipe fra midten af skærmen opad.
9. Herefter kan du se alle installeret apps på mobilen, Find Outlook i listen og hold fingeren nede på appen i 1-2 sekunder, og træk appen til højre eller venstre, for at flytte den ud på skrivebordet.



10. Du har hermed opsat Outlook med din Salus E-mail, Samt lagt Outlook appen ud på skrivebordet.

Punkt 2.13: Flaghejsning

1. Vil KB flage i vores afdelinger.
2. Hvis ja. Skal det så være ifølge Justitsministeriets liste over officielle flagdage, hvor vores ejendomsfunktionærer hejser flaget på arbejdsdage og Brand og beredskab nedtager flaget i henhold til reglerne for flagning. Brand og Beredskab foretager både hejsning og nedtagning på søn- og helligdage.

eller
3. Skal der flages på udvalgte flagdage, som der tidligere har været praktiseret i KB. Hejsning og nedtagning af flag som under 2) nævnte.

Kære Jernbanegade, Teknik,

Dage markeret med sort, tager vi op og nedtager.

Dage markeret blå sættes flag op af jer og nedtages af os.

Dage markeret rødt flages ikke, da det kun vedrører offentlige bygninger.

2025			
Ugedag	Dato	Begivenhed	Bemærkning
Onsdag	1. januar	Nytårsdag	Helligdag
Onsdag	5. februar	H.M. Dronning Mary	Kun nedtagning af flag
Torsdag	6. februar	H.K.H Prinsesse Marie	Kun nedtagning af flag
Onsdag	9. april	Besættelsesdagen	Flag på halv stang indtil kl. 12. Kun nedtagning af flag
Onsdag	16. april	H.M. Dronning Margrethe II	Kun nedtagning af flag
Fredag	18. april	Langfredag	Helligdag. Flag på halv stang hele dagen
Søndag	20. april	Påskedag	Helligdag
Mandag	21. april	H.K.H Prinsesse Isabella	Kun nedtagning af flag
Tirsdag	29. april	H.K.H Prinsesse Benedikte	Kun nedtagning af flag
Mandag	5. maj	Befrielsesdagen	Kun nedtagning af flag
Mandag	26. maj	H.M. Kong Frederik X	Kun nedtagning af flag
Torsdag	29. maj	Kristi Himmelfartsdag	Helligdag
Torsdag	5. juni	Grundlovsdag	Overenskomst bestemt helligdag
Lørdag	7. juni	H.K.H Prins Joachim	
Søndag	8. juni	Pinsedag	Helligdag
Søndag	15. juni	Valdemarsdag og genforeningsdag	
Lørdag	21. juni	Grønlands nationaldag. Grønlandske flag	Offentlige bygninger
Tirsdag	29. juli	Færøernes nationale festdag. Det færøske flag	Offentlige bygninger
Fredag	5. september	Danmarks udsendte	Kun nedtagning af flag
Onsdag	15. oktober	H.K.H Kronprins Christian	Kun nedtagning af flag
Torsdag	25. december	Juledag	Helligdag

I ønskes et rigtig godt nytår.

Med Venlig Hilsen
Allan Kellmann
Brandkaptajn - Aabenraa Frivillige Brandværn

Bemærkning fra områdeleder, Simon Munch:

Der er 2 nye prinsesser, og et par gange hvor at flagdagene falder i weekender.
Beregning siger at den nye pris (med løn fra 2024) kommer til at hedde 79952kr men de har adviseret
lønstigning i 2025.

Aabenraa frivillige Brandværn



Kolstrup Boligforening
Humlehaven 4
6200 Aabenraa

Att: Bente Bernhardt

FAKTURA

Tekst: Flaghejsning søn- og helligdage 2024

Faktura nr.: 2025-1

Faktura dato: 19-01-2025

	Antal flag	Pris pr. gang	Pris i alt:
01.01.2024 Nytårsdag	29	192,00	5.568,00
05.02.2024 H.K.H Kronprinsesse Mary	14,5	192,00	2.784,00
29.03.2024 Langfredag	29	192,00	5.568,00
31.03.2024 Påskedag	29	192,00	5.568,00
09.04.2024 Danmarks besættelse	14,5	192,00	2.784,00
16.04.2024 H.M Dronning Margrethe	14,5	192,00	2.784,00
05.05.2024 Danmarks Befrielse	29	192,00	5.568,00
09.05.2024 Kristi Himmelfartsdag	29	192,00	5.568,00
19.05.2024 Pinsedag	29	192,00	5.568,00
26.05.2024 H.K.H Kronprins Frederik	29	192,00	5.568,00
05.06.2024 Grundlovsdag	29	192,00	5.568,00
15.06.2024 Valdemarsdag og Genforeningsdagen	29	192,00	5.568,00
05.09.2024 Danmarks Udsendte	14,5	192,00	2.784,00
15.10.2024 H.K.H Prins Christian	14,5	192,00	2.784,00
25.12.2024 Juledag	29	192,00	5.568,00

Efterfølgende indeksreguleres prisen pr. 1. Januar
(Baseret på overenskomstmæssig betaling af ejendomsfunktionær)

I alt	Total DKK 69.600,00
-------	----------------------------

Betalingsbetingelser: 14 dage netto

Beløbet indbetales til vores bank: **Kreditbanken** Reg.nr. **7930** / Konto nr. **0001186700**

Faktura nr. bedes anført ved bankoverførsel: **2025-1**

Aabenraa Frivillige Brandværn, Pilemosen 19, 6200 Aabenraa

CVR nr. 30 15 47 11

Kasserer, Aabenraa Frivillige Brandværn: aabenraabrandkasserer@gmail.com

Punkt 2.14: Glasforsikring

1. Opgørelse over brug af glasforsikringen - bilag

Glasforsikring 2024							
Registreringsdato	Bilag	Posteringstekst	Journal	Initial	RekvissionsNr	Journaldato	Beløb
01-01-2024	38592	Udskift termoruder OMP til 827120 glasforsikring	81731	alb		04-07-2024	43.500,00
24-01-2024	68383	JBG 25 kld dør. udskift glas/rude Ompost	114247	ALB	9996440	04-02-2025	2.578,75
07-03-2024	68380	Blegen 11 udskiftning af kld. vindue Ompost	114244	ALB	10036150	04-02-2025	937,50
07-03-2024	68381	Vindue I kælderør udskiftes efter indbrudsforsøg Ompost	114245	ALB	10033348	04-02-2025	1.747,50
08-05-2024	68379	Glas revnet 90-92 når i har tid 30315344 Ompost	114243	ALB	10053890	04-02-2025	8.125,00
10-06-2024	68377	H.P. Hanssens Gade 3 3. 32 Ompost	114240	ALB	10102739	04-02-2025	4.281,25
27-06-2024	68376	Haderslevvej 69i rude i stuevindue er punkteret Ompost	114237	ALB	10111128	04-02-2025	2.033,75
02-07-2024	39180	Frueløkke 5 A Vindue sprunget nyt glas	82270	phs	10126464	08-07-2024	8.781,25
06-08-2024	68372	LKV 33 udskift glas i kld rum, aftalt med beboer Ompost	114233	ALB	10151124	04-02-2025	1.343,75
06-08-2024	68378	Fjorløkke 56, udskift termorude Ompost	114242	ALB	10101624	04-02-2025	1.913,75
13-08-2024	68371	B.K. Glas ApS Ompost	114232	ALB	10157386	04-02-2025	12.095,00
19-08-2024	68373	Vindue, reparation/vedligehold Ompost	114234	ALB	10133759	04-02-2025	2.190,00
21-08-2024	47226	Skolevænget 19A 1 nyt glas i vindue rep	89719	Kast	10150266	02-09-2024	2.185,00
21-08-2024	50014	Kromail 116 udskift glas i terrasse dør (stenslag)	92415	anfr	10132801	17-09-2024	6.393,75
29-08-2024	50146	Stor rude revnet 93203109	92534	meni	10150878	18-09-2024	8.706,25
13-09-2024	68370	rude udsk. efter hærværk Ompost	114231	ALB	10159441	04-02-2025	3.000,00
14-10-2024	68375	Blegen 17 udskift termorude/vindue Ompost	114236	ALB	10116879	04-02-2025	1.886,25
28-10-2024	68369	Højg. 20A udskiftning af glas i køkkenet Ompost	114230	ALB	10200418	04-02-2025	1.648,75
12-12-2024	64507	LKV 17 udskiftning af glas kld. vindue	106550	MGJU	10236115	13-12-2024	2.078,75
I alt for 2024							115.426,25

Punkt 2.15: Guldbjergparken

1. Guldbjergparken - oplæg ny kontrakt til leje af lokalet - bilag
2. Guldbjergparken - oplæg til optimering og drift af lokalet - bilag



Forslag til ny kontrakt.

Aksel Nielsen
Frøeløkke 292
6200 Aabenraa
Lejemålsnummer: Husker ikke

Dato: 30-06-2025

Weekend udlejning: fredag den 14-07-2026 til søndag den 16-07-2026

Regler gældende for lejeaftalen for Guldbjergparkens Festsal:

Nøglen kan afhentes på Humlehaven 4 – torsdag d. 13-07-2026 fra kl. 10.00 – 12.00 og afleveres senest, i postkassen, mandag kl. 8.00.

Lejebeløbet udgør i alt kr. 1.300,00

Beløbet trækkes sammen med næstkommende husleje når lejekontrakten er modtaget underskrevet. I lejen er inkluderet service og stole til 80 personer. Lejer Aksel Nielsen skal selv stå for rengøring.

Man medbringer selv rengøringsmidler samt klude, viskestykker, wc-papir, håndklæder og håndsæbe.

Hvis rengøring og aflevering af festsalen ikke er tilfredsstillende, bliver der sat rengøringsfirma på. Dette vil blive trukket på næstkommende husleje, efter gældende priser fra rengøringsfirmaet.

Følgende skal rengøres:

- **Alle gulve støvsuges og vaskes**
- **Alle flader i køkken og køleskab tørres af**
- **Borde og stole rengøres og stilles på plads**
- **Håndvask, toilet, spejl og vandhaner rengøres**
- **Opvaskemaskinen tømmes og rengøres for madrester inkl. filteret**
- **Kaffemaskine rengøres**
- **Affald bortskaffes**
- **Udendørs askebæger tømmes**

Ønsker du at annullere lejeaftalen, efter at du har indbetalt. Kan du op til en måned før lejedato få refunderet beløbet.

Hvis der ved afleveringen er ødelagt service, (glas-skåle-kander m.m.) betales kostprisen. Dette trækkes ved næstkommende husleje.

Vi gør opmærksom på at der ikke forefindes musikanlæg og højttalere i festsalen. Medbringer man sit eget, skal der vises hensyn. Døre og vinduer holdes lukket mens musikken spiller. Fra klokken 00, skal der være ro omkring bygningen.

NB: Salen kan kun lejes af beboere i foreningerne.

Affald, herunder flasker, glas m.v. må ikke henkastes på udendørsarealer, dette gælder ligeledes børnehavens legeplads. Tomme flasker skal afleveres i den opsatte flaskecontainer, og køkkenaffald lægges i den grønne affaldscontainer.

Ting der kan laves/gøres.

1. Der hænges billeder op på køkkenskabe, med hvad der skal være i dem samt hvordan det skal stå. Derved vil det give mere overskuelighed for den person der skal tjekke op på om det hele er der.
2. Få et rengøringsfirma til at vaske vinduer inde/ude, og gøre rent 2 gange om året, så spindelvæv og andre ting bliver gjort rent. der er jo ting lejer af salen ikke skal gøre rent.
3. Man medbringer selv rengøringsmidler, wc-papir, klude til aftørring, håndklæder til toiletter. (boligforeningerne sørger selvfølgelig for sæbe til opvaskemaskinen samt gulv spand og moppe til at vaske gulvene. At få vasket moppe stykkerne finder vi en let løsning på)
4. Vi kan finde en person pensionist eller førtids til at tjekke huset efter endt udlejning. Personen skal ikke gøre rent men kun kigge efter og give besked til administrationen hvis der er noget som skal laves ellers indkøbes. Vi kan ikke give løn for dette arbejde, men vi må lade personen vælge en gave inde på gaveshoppen/butikken, beløbet fastsættes af hovedbestyrelserne i AAAB og KB.
5. Tove skrev om vi skulle kigge på hvis nogle ville leje en hverdag. Som det er nu, er dette lidt svært da man får udleveret nøglen om torsdagen på Humlehaven i åbningstiden. Men jeg har kigget på en mulighed med elektronisk nøgle Box. Hvor man får udleveret en kode til nøgle Box som så vil være åben i lejeperioden. Min personlige holdning er at det er noget vi skal have lavet da vi kan udleje mere, og som det er nu kan man faktisk holde fest torsdag, fredag og lørdag for 1000kr når man får nøglen udleveret torsdag.

Jeg synes at begge boligforeninger skal tage et kig på dette til bestyrelsesmødet man har i februar, og så kan vi i marts på vores fællesbestyrelsesmøde beslutte hvad der skal ske.

Med venlig hilsen
Aksel Nielsen

Punkt 3.1.: SALUS

1. Referat SALUS bestyrelsesmøde 16.12.2024 - bilag
2. Referat SAULU bestyrelsesmøde 30.01.2025 - bilag

Punkt 3.2.: 8. kreds

1. 8. kreds

Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

1. Forsyningsselskaber

Punkt 3.4: Kommunen

1. Referat styringsdialog - bilag

Referat for styringsdialogmøde mellem Kolstrup Boligforening, Aabenraa Andelsboligforening og Aabenraa Kommune

Dato: 9. december 2024

Sted: Aabenraa Kommune

Klokken: 14 – 16

Deltagere i møde

Tove Christensen, formand, Kolstrup Boligforening

Søren Duus, formand, Aabenraa Andelsboligforening

Martine Greve Justesen, vicedirektør, Salus Boligadministration

Anne Dyrhave Nissen, sekretariatsleder, Aabenraa Kommune

Stine Hansen, udviklingskonsulent, Aabenraa Kommune

1) Velkomst

V/ Aabenraa Kommune, Anne Dyrhave Nissen

2) Årsregnskab og styringsdialog

Særlig velkommen til Tove, der er nyligt valgt formand for Kolstrup Boligforening.

Drøftelse af emner

Hurtigere sagsbehandling for sager i forbindelse med låneoptag, hvor der ikke er krav om garanti fra kommunens side.

Det er som udgangspunkt i alles interesse, at sager behandles så hurtigt som det er muligt.

Aabenraa Kommune oplyser, at der kan være andre forhold som bevirker, at en sag skal behandles politisk – eksempelvis, hvis der er en større huslejestigning.

Ophævede lejemål. Fra begge boligorganisationers side udtrykkes der ønske om en tilbagemelding fra kommunen, når boligorganisationen ser sig nødsaget til at ophæve et lejemål, hvor der er tale om familier med børn. Typisk sker en ophævelse af lejemål grundet manglende betaling af husleje. Når en sådan proces sættes i gang, går det stærkt.

Indskudslån. Boligorganisationer oplever, at kommunens godkendelse af indskudslån tager tid og forsinker udlejningsprocessen. Det kan også ske, at borgeren, der venter på sagsbehandling, går glip af lejligheden, fordi den i mellemtiden går videre til en lejer på den ordinære venteliste.

Aabenraa Kommune samler op på ovenstående omkring ophævelse af lejemål samt indskudslån.

For begge boligorganisationer.

Henlæggelser. Der er tale om en ældre boligmasse, og der arbejdes løbende på at få hævet niveauet for henlæggelser. Der arbejdes fra SALUS' side på en strategi for henlæggelser, sådan at man kan være bedre på forkant med planlagte renoveringsopgaver. Det er dog en opgave, som kræver accept og godkendelse ved lejerne.

Generelt er der sket en forøgelse i niveauet for henlæggelser. Det er dog nødvendigt fortsat at øge niveauet, idet der er flere større vedligeholdelsesarbejder i vente. Samtidig gælder det om at finde en balance, så boliger ikke bliver for dyre at leje ud.

Renoveringer. For begge boligorganisationer arbejdes der på at få udarbejdet et årshjul, som løbende beskriver de opgaver, der er tilknyttet vedligehold. Både så de lokale viceværter ved, hvad der skal gennemføres af vedligehold – samtidig sender det et signal til beboerne, om at der løbende er fokus på at vedligeholde bygningsmassen.

Der er udarbejdet et "alment kompas" med udgangspunkt i principperne fra ESG.

Effektiviseringer. Der sker en opmåling af boligerne (hvor meget gulv, vægge, loft) med henblik på at kunne give "listepriser" ved fraflytning (Hvis ikke ekstraordinære renoveringer). Opgaver sendes i udbud.

Fusion mellem Kolstrup og Aabenraa. Spørgsmålet har været drøftet tidligere og været til afstemning, hvor der ikke var opbakning til en fusion. Videre overvejelser omkring en fusion er således ikke relevante pt.

SALUS – Organisationens har netop foretaget en intern tilpasning pr. 1. december, sådan at der etableres en projektafdeling og en driftsafdeling.

Beboerdemokrati. Begge organisationer oplever, at det generelt er vanskeligt at få lejerne til at engagere sig i beboerdemokratiet. Der arbejdes løbende på at synliggøre beboerdemokratiet og muligheden for at kunne engagere sig, ligesom SALUS har fokus på rammerne for deltagelse. Der ses blandt andet på

tidspunkter og praktiske forhold omkring møder, da det måske kan få flere til at engagere sig.

Der afholdes årligt fælles kurser og seminar for bestyrelsesmedlemmer

Regnskab. Der er sket en forøgelse i dispositionsfonden, og der er sket et fald i administrationsbidraget. Generelt vurderes flere afdelinger til at være tilfredsstillende.

3) Udlejningssituation

Det er ventelister, som driver udlejningen. Der er stort fokus på at undgå tomgang i de enkelte afdelinger.

Pt. står det rigtig godt til med udlejningssituationen.

Der kommer ikke lejere ind via den kommunale anvisningsret, som sjældent anvendes.

4) Fremtidsplaner for organisation og afdeling

Kolstrup

Afdeling 15: Der er etableret solceller med batteri. Foreningen vil gerne arbejde mere med dette koncept, men oplever, at der kan være lovgivningsmæssige tiltag, som bremser processen.

Understregning af at den almene sektor er med til at løfte en vigtig samfundsmæssig og social opgave

Aabenraa Andelsboligforening.

Nævner situation med nedlagt børnehaven ved Præsteskov.

Boliger ved Sandved – Ungdomsboliger – her gives der et huslejetilskud, for at sikre, at boligerne kan udlejes.

Afdeling 6. LBF og helhedsplan

Afdeling 13: Der er et problem med, at et hus synker.

Afdeling 18. Boligerne er generelt i dårlig stand. Det omfatter tag, vinduer, bad, tekniske installationer, samt fugt i nogle lejligheder. Der afholdes møde med rådgiver for at afdække løsningsmuligheder. Situationen er udfordret af afdelingens relativt høje husleje i udgangspunktet hvor der ikke er realistisk råderum for yderligere stigninger. Der er fortsat ønske om dialog omkring problematik med sti ved Høje Kolstrup.

Aabenraa Andelsboligforening – Ønsker dialog med Aabenraa Kommune omkring mulighed for et seniorboligprojekt ved Præsteskov/ Petersborg. Afholder møde med kommunes planchef for præsentation af projektet,

Foreningen efterlyser politiske visioner for almene boliger i Aabenraa by. Organisationens lejere vil helst bo i Aabenraa by. Foreningen vil derfor også gerne med omkring eventuelle projekter nord for Kilen.

5) Næste styringsdialog

Januar måned 2026, invitation udsendes via Aabenraa Kommune

6) Eventuelt

Der er ingen punkter til eventuelt

Punkt 3.5: Bordet rundt

1.

Punkt 3.6: Kontaktudvalg Aabenraa

1. Kontaktudvalg Aabenraa:

1. Næste møde: 18. marts 2025 - Rødekro Andelsboligforening
2. Referat fra sidste møde - bilag

Referat fra Kontaktudvalgsmøde

**Onsdag den 23. oktober 2024 kl. 12.30 – Mødested: Humlehaven 2,
6200 Aabenraa**

Deltagere:

Ulla Nissen	BoligSyd, formand
Hans Chr. Nielsen	Rødekro Andelsboligforening, formand
Peder Damgaard	BoligSyd, direktør
Tom Wienke	BoligSyd, vicedirektør
Søren Duus	Aabenraa Andelsboligforening, formand
Tove Christensen	Kolstrup Boligforening, formand
Lisbeth Jakobsen	SALUS Boligadministration, direktør
Harald Søndergaard	Lejerbo Tinglev, formand
Lars Due Juhre	Lejerbo, forretningsfører

Afbud:

Matine Greve Justesen	SALUS Boligadministration, vicedirektør
Svend Overgaard	DOMEA Syd Rødekro, formand
Michael Herold	DOMEA Syd, kundeforf
Jonna Holm	DVB Syd, formand

Ikke mødt:

Anders Fabricius	Boligkontoret Danmark – Ribe, forretningsfører
------------------	--

1. Velkomst ved Ulla Nissen

Ulla bød velkommen, hvorefter der var en præsentationsrunde

2. Bordet rundt

a. Udlejningssituationen

Peder orienterede om, at forretningsfører/direktørmøde i kreds 3, 7 og 8 mandag den 21. oktober 2024 fra BL's side var blevet hejst et flag i forhold til tomgang. Det er primært de store byer det dækker, da problemet ikke ses i Sønderjylland.

Peder viste lejeledighedstal for de fire sønderjyske kommuner og billedet ser rigtig godt ud, med undtagelse af Haderslev Kommune, hvor der er lidt højere tal. De pæne tal



skyldes blandt andet formentlig tyske tilflyttere, der skaber rokering i boligmarkedet.

b. Renoveringer

Tove fortalte om afdelinger i Aabenraa by, hvor de er i gang med renoveringer eller har påtænkt renoveringer. Det store renoveringsprojekt er i afdelingen på Borgmester Finks Gade/Jernbanegade, hvor der er indsendt skema A for renoveringssagen. Ligeledes blev renoveringsprojekt på Hørgård nævnt som et større af slagsen.

Søren fortalte om der renoveringsprojekter, hvor Hørgård og Strandgården er de store sager, der arbejdes med.

Peder fortalte om afdelinger, hvor der er forskellige renoveringssager i gang med vindues- og dørudskiftning, tagrenovering og altaner. Herudover at der arbejdes med fjernvarmefremføring til boliger.

Hans Chr. Fortalte, at der netop er igangsat vindues- og dørudskiftning i en afdeling, samt at der i en anden afdeling er skiftet gavle. Der har også netop været afholdt besigtigelse med LBF af to afdelinger, hvor nu afventer nærmere.

c. Nybyggeri

Tove gav udtryk for, at der ikke var nyt på vej.

Søren fortalte, at de gerne ville bygge seniorbofællesskab på børnehavegrunden ved Petersborg og Præsteskovene i Aabenraa, men mangler afklaring herpå.

Tom fortalte, at skema A for 56 familieboliger på Stegholt var blevet godkendt. Ud over det så arbejdes der med kommuneplan/lokalplan for boliger i Ravsted og Bylderup Bov, samt seniorbofællesskab i Genner i regi af Rødekro Andelsboligforening.

Ud over det, så er 9 familieboliger i Bovrup næste færdiggjort og udlejet til indflytning den 1. november 2024.

d. Andet aktuelt

Lars fortalte, at Lejerbo ligger i forhandlinger om en fusion med DAB.

Peder fortalte, at Højer Andelsboligforening fusionerer med BoligSyd pr. 1. januar 2025.

3. Nyt fra 8. kreds

Lisbeth fortalt, at det der fylder og drøftes lige nu, er nærhed i sundhed. Ud over det, så er der ikke det store nyt.

4. Næste møde

Næste møde står Rødekro Andelsboligforening for og det afholdes den 18. marts 2024 kl. 10.00 – 12.00.

Bilag for rækkefølge vedhæftes.

5. Eventuelt

Der blev drøftet om der i forbindelse med kommunalvalg 2025 skal afholdes et temamøde for nuværende og kommende politikere, så de kan få en introduktion til det almene boligområdes mangeartede opgaveområder i Aabenraa Kommune.

I den forbindelse blev der opnået enighed om, at temamødet bedst ligger inden sommerferien i maj eller juni.

Der blev nedsat en arbejdsgruppe med Lisbeth, Matine og Tom.

Punkt 5: Økonomi

1. Budgetkontrol (Økonomioplysninger for alle afdelinger kan nu ses ved at logge ind på www.salus.dk)
2. Reservationstrækningsmidler Landsbyggefonden - bilag
3. Udvikling dispositionsfond - bilag

Opgørelse over trækningret i Landsbyggefonden - Kolstrup Boligforening										
	2023	2024	2025	2025	2025	%	2026	2027	2028	2029
			realiseret	tilsagn	ansøgning	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn
Samlede træk i Landsbyggefond										
Primosaldo	9.634.651	11.071.293	12.779.225	12.779.225	12.779.225		6.234.157	2.539.492	3.977.693	5.423.804
Årets tilgang	1.349.257	1.422.510								
Årets afgang										
Tilskrevne renter	87.385	285.422								
Ultimosaldo	11.071.293	12.779.225								
Afgang:	Afslut.	LBF.nr.								
Afd. 1, Løgumklostervej 15-29, kloakseparering					- 200.000					
Afd. 2, Blegem 3-37, kloakseparering					- 450.000					
Afd. 3, Løgumklostervej 31-43, kloakseparering					- 1.775.000					
Afd. 3, Løgumklostervej 31-43, murebinder					- 500.000					
Afd. 4, Lindsnakkevej 41-89, kloakseparering					- 625.000					
Afd. 6, Jernbanegade 19-43, kloakseparering						- 4.125.000				
Afd. 11 Blegem 8-16, kloakseparering					- 700.000					
Afd. 6, Jernbanegade						- 1.000.000				
Afd. 17, Lergaard - Fjernvarme					- 4.003.000					
I alt			12.779.225	12.779.225	-8.253.000		1.109.157	2.539.492	3.977.693	5.423.804
Tilgang:										
Hele året					1.422.510	0,55%	1.430.334	1.438.201	1.446.111	1.454.065
Renter					285.422		0	0	0	0
I alt					1.707.932		1.430.334	1.438.201	1.446.111	1.454.065
Estimeret saldo ultimo				12.779.225	6.234.157		2.539.492	3.977.693	5.423.804	6.877.868

Kolstrup Boligforning Dispositionsfond

Januar 2023

[illegible]

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 (20241114) afventer rådgiver (20250206)	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 (20241003) Byggeregnskab sendt til revisor (20250206)	HEA	LAJE
Kolstrup Boligforening	4		Helhedsplan	Ingeniørne 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. Der indkaldes til møde med afd. bestyrelsen(20250206)	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 (20241114) godkendt på byrådsmøde d. 27/11-24, Afventer tidsplan (20250206)	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, udbud i jan. 2025, opstart forventes i april 2025 (20250206)	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 entreprenører (20231102) Rådgiver og entreprenører 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 tidsplan (20241114) opstart vedrørende udbedring af skure i uge 3 (20250206)	AMRA	LAJE
Kolstrup Boligforening	1,2,3,4,6,11		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 (20241128) Fælles udbud igang - Tidsplan skal sendes til kommunen. Forventet opstart 2.6.2025 (20250206)		
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 revuderes - 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) afleveret og byggeregnskab udarbejdes (20250206)	AMRA	LAJE
Aabenraa Andelsboligforening/ Kolstrup	0		Renovering af Humlehaven	Afklaring forventes efter sommerferien (20240711) Tag er rengjort og gennemgået for utætheder. (20240822) Udsat til marts 2025 efter aftale med Herse. (20250206)		

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 2025 - 31. januar 2025

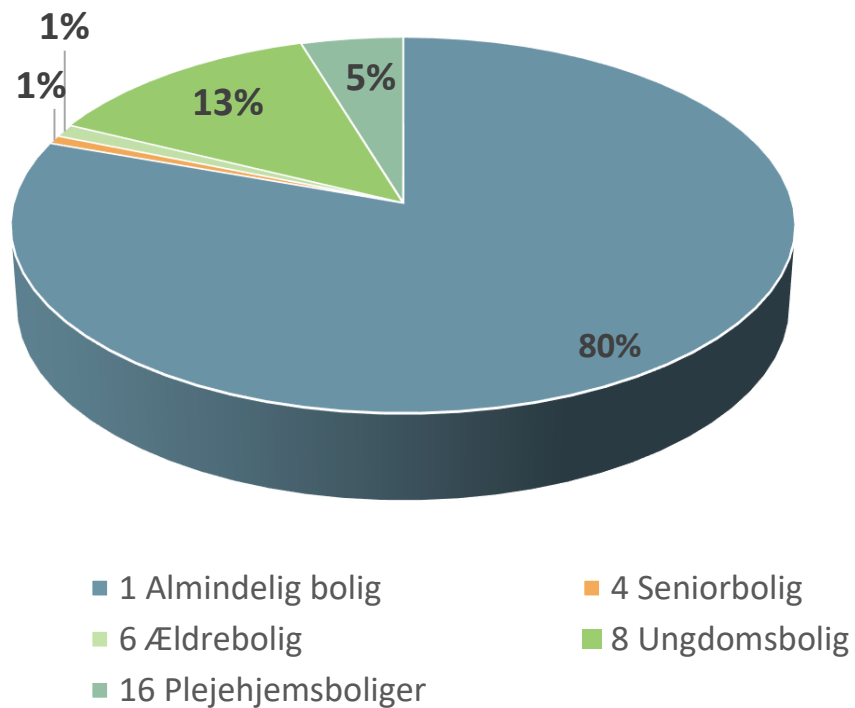


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	44.742	79.000	-34.258	72.030
Mødeudgifter, 502	1.427	134.000	-132.573	118.833
Personaleudgifter, 511	139.006	2.014.000	-1.874.994	2.141.968
Forretningsførelse, 512	0	2.900.600	-2.900.600	2.727.690
Kontorholdsudgifter, 513	182.705	395.500	-212.795	415.188
Kontorlokaleudgifter, 514	3.537	169.000	-165.463	158.499
Afskrivning driftsmidler, 515	0	85.000	-85.000	32.832
Særlige aktiviteter, 516	0	50.000	-50.000	21.518
Revision, 521	0	117.000	-117.000	205.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	0	1.170.000	-1.170.000	628
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	0	12.592.000	-12.592.000	13.319.895
Ekstraordinære udgifter, 541	68.847	0	68.847	1.193.609
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	440.265	19.706.100	-19.265.835	20.407.689
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	495.342	5.944.100	-5.448.758	5.669.600
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	0	0	0	0
Renteindtægter, 603	0	1.170.000	-1.170.000	904.548
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	0	12.592.000	-12.592.000	13.319.895
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	30.600
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	68.847	0	68.847	1.218.315
Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	564.189	19.706.100	-19.141.911	21.142.958
Resultat	-123.924	0	-123.924	-735.268
Balance	440.265	19.706.100	-19.265.835	20.407.689

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	222
4	Seniorbolig	2
6	Ældrebolig	3
8	Ungdomsbolig	36
	16 Plejehjemsboliger	13
Hovedtotal		276

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



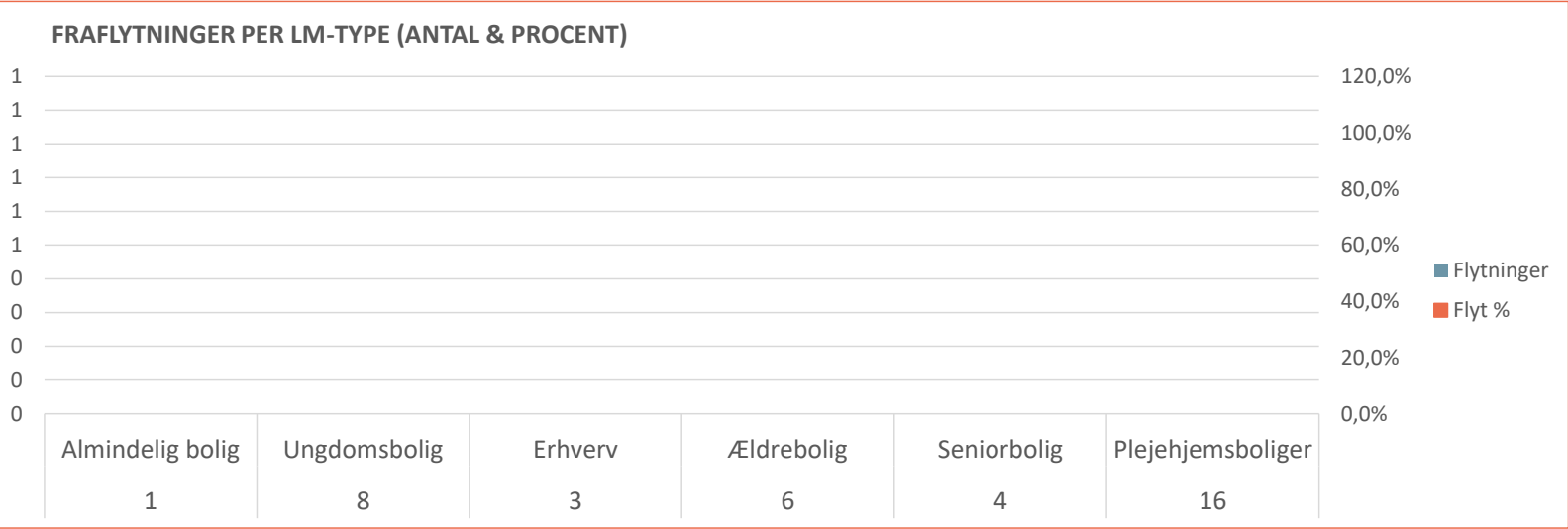
AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
81	Almindelig bolig	8
	Ungdomsbolig	1
81 Total		9

AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
3	Almindelig bolig	1
6	Almindelig bolig	3
19	Almindelig bolig	1
24	Almindelig bolig	2
	Ungdomsbolig	1
22	Almindelig bolig	1
Hovedtotal		9

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	0	
Ungdomsbolig	0	
Erhverv	0	
Ældrebolig	0	
Seniorbolig	0	
Plejhjemsboliger	0	
	0	

Der har i perioden været 0 flytninger svarende til 0,0%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	0	0	
1	0	0	
2	0	0	
3	0	0	
4	0	0	
5	0	0	
Ungdomsbolig	0	0	
1	0	0	
2	0	0	
Erhverv	0	0	
0	0	0	
2	0	0	
Ældrebolig	0	0	
1	0	0	
2	0	0	
3	0	0	
Seniorbolig	0	0	
2	0	0	
3	0	0	
Plejehjemsboliger	0	0	
1	0	0	
2	0	0	

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

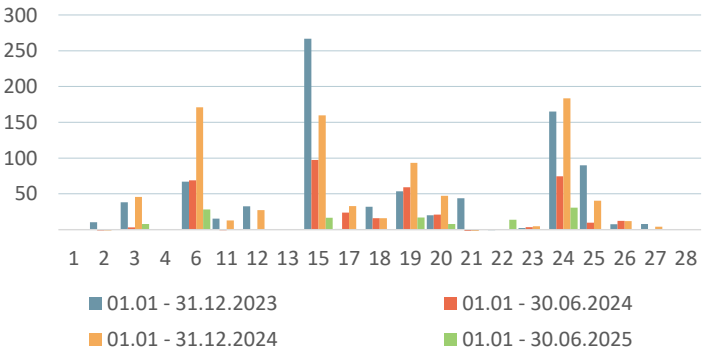
Afdeling	Flytninger
Hovedtotal	

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

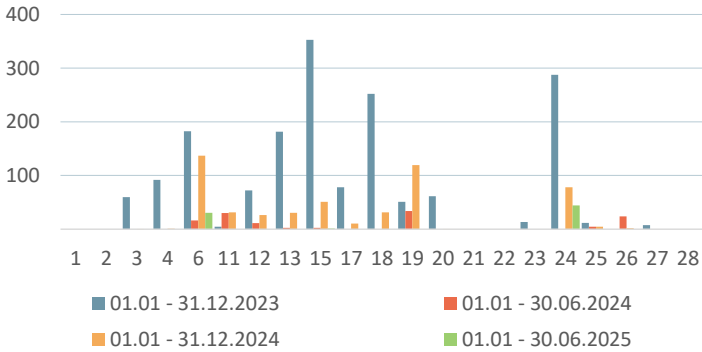
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025
1				
2	10.417	-1.049	-1.049	
3	38.134	3.265	45.669	7.740
4				
6	67.069	68.833	171.089	28.384
11	15.421	-890	12.991	160
12	32.570	242	27.250	629
13	509			
15	266.945	97.280	159.814	16.638
17	924	23.914	33.052	
18	32.117	16.152	16.152	
19	53.746	59.278	93.472	17.105
20	20.023	21.045	47.353	7.749
21	44.049	-1.881	-1.881	
22	-730	-222	-222	13.916
23	2.189	3.594	4.861	
24	165.026	74.482	183.411	30.822
25	89.939	9.639	40.583	
26	7.511	12.420	12.073	
27	7.870		4.035	
28				
	853.728	386.104	848.654	123.144

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 31.12.2023	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025
1				
2				
3	59.789		146	
4	92.052		701	
6	182.442	16.465	136.957	30.654
11	4.441	30.259	31.446	
12	72.110	11.153	26.215	
13	181.521	2.375	30.556	
15	352.617	2.375	50.793	1.500
17	78.130		10.669	
18	252.246		31.497	
19	50.869	33.838	119.405	
20	61.305		373	
21				
22				
23	13.482			
24	287.734	109	78.095	44.379
25	11.576	4.476	4.476	
26		23.840	1.708	
27	7.464			
28				
	1.707.778	124.889	523.037	76.533

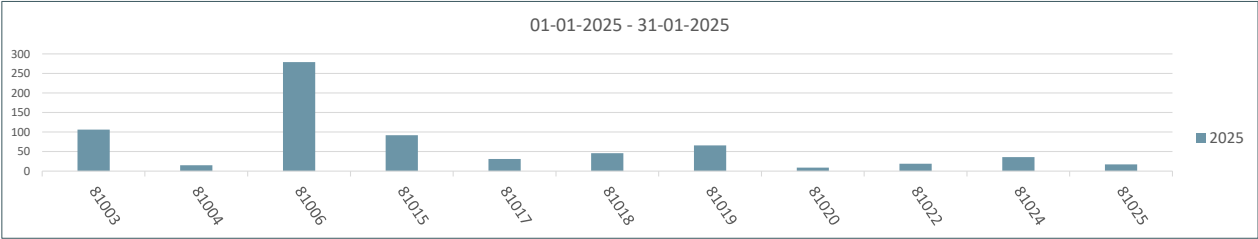
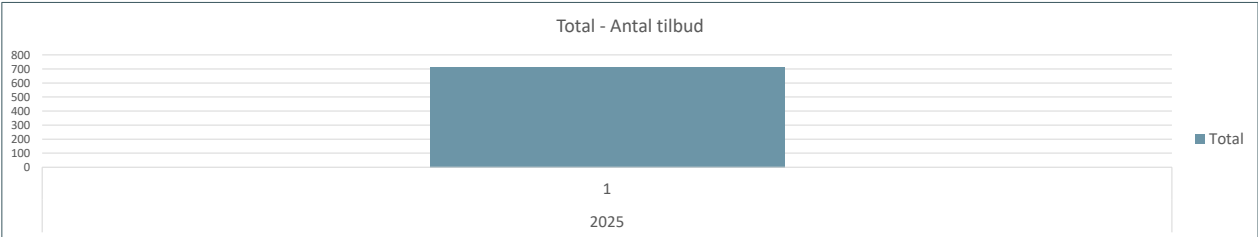
Tab Tomgang 2025



Tab Fraflytning 2025



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2025 Kvartal1	Hovedtotal
Almindelig bolig	681	681
Ungdomsbolig	35	35
Hovedtotal	716	716

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

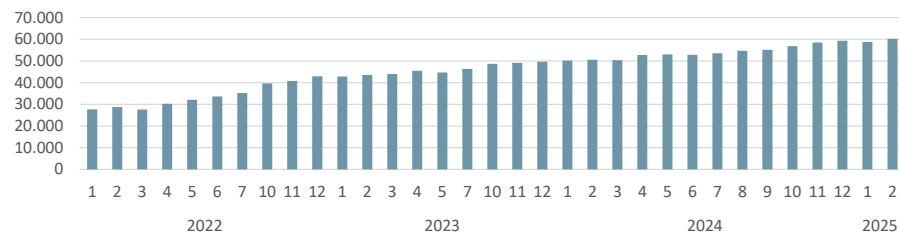


Top 50 - Antal tilbud per afdeling

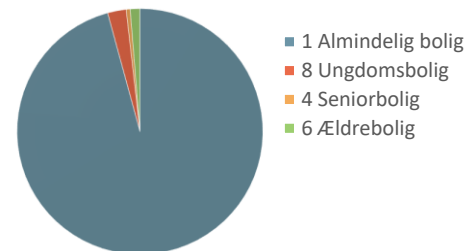
Afdeling	2025 Kvartal1	Hovedtotal
81003	106	106
81004	15	15
81006	279	279
81015	92	92
81017	31	31
81018	46	46
81019	66	66
81020	9	9
81022	19	19
81024	36	36
81025	17	17
Hovedtotal	716	716

ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

Antal på venteliste (Total)

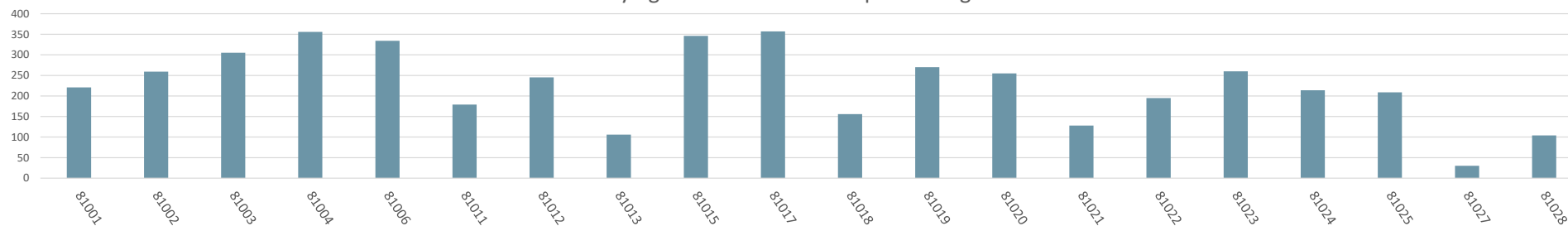


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	7.543
Ungdomsbolig	192
Seniorbolig	41
Ældrebolig	100
Garager	1

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

Venteliste Salus i alt		Antal lejemål i alt	
38.691		1.185	
Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)		Antal lejemål	
Venteliste	Antal	Afdeling	Antal lejemål
Venteliste	Antal		
Almindelig bolig	7.543	Almindelig bolig	8
1	639	2	18
2	2.017	3	71
3	2.699	4	25
4	1.978	6	165
5	210	11	28
		12	126
Ungdomsbolig	192	13	55
1	124	15	283
2	68	17	135
		18	14
Seniorbolig	41	19	18
2	19	20	23
3	22	21	15
		22	15
Ældrebolig	100	23	15
1	9	24	14
2	56	25	43
3	35	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		
38.691		
Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)		
LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		968
Almindelig bolig		875
Ungdomsbolig		98
	1	76
	2	68
Seniorbolig		30
	2	19
	3	22
Ældrebolig		98
	1	18
	2	70
	3	70

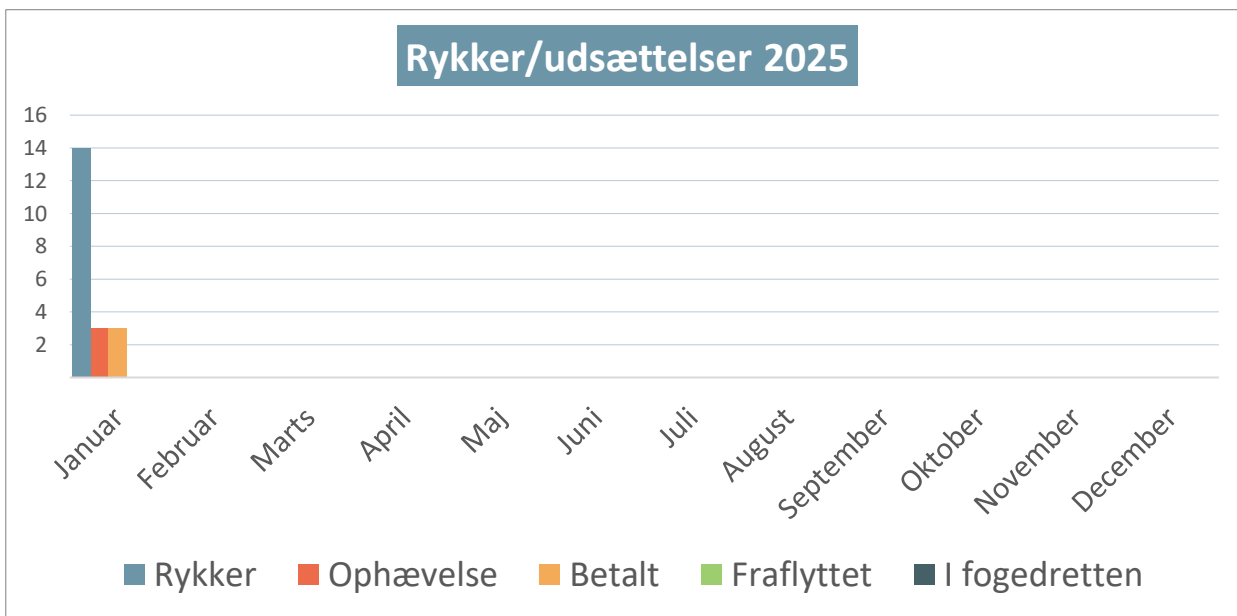
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



RYKKERLISTE

Selskab	81	Kolstrup Boligforening
År	2025	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	14	3	3		
Februar					
Marts					
April					
Maj					
Juni					
Juli					
August					
September					
Oktober					
November					
December					
	14	3	3	0	0



Punkt 8.2: SALUS-Nyt

SALUS-Nyt.

Medlem af redaktionsudvalget: Henning Olsen.

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 8.6: Intrum statistik

1. Intrum statistik - bilag

Oversigt sager hos Intrum Justitia - KB

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Antal sager pr. 31/12	257	266	255	261	285	259	261	258	278	280
Hovedstol restgæld pr. 31/12	5.303.548 kr.	5.346.520 kr.	5.382.172 kr.	5.453.803 kr.	6.271.718 kr.	5.488.750 kr.	5.418.286 kr.	5.438.243 kr.	6.237.950 kr.	6.383.796 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag	20.636 kr.	20.100 kr.	21.107 kr.	20.896 kr.	22.006 kr.	21.192 kr.	20.760 kr.	21.078 kr.	22.439 kr.	22.799 kr.
Indgået i året	69.483 kr.	67.348 kr.	71.848 kr.	87.978 kr.	130.502 kr.	183.275 kr.	210.919 kr.	184.388 kr.	174.733 kr.	207.995 kr.

Punkt 9: Næste møder

KB organisationsbestyrelsesmøder i 2025:

Tirsdag den 22. april 2025

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

Fælles julefrokost KB/AAAB:

KB står for planlægning i 2025 - afholdes altid sidste lørdag i november måned.

Lørdag den 29. november 2025

Fælles bestyrelsesmøder KB/AAAB:

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 19. februar 2025

Underskrift via Penneo