

KB - Organisationsbestyrelsen (KB organisationsbestyrelsesmøde)

05-11-2025 16:30 - 19:30

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: Simon Munch**

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1
Beslutning for Punkt 1.1: Godkendelse af referat	1

Kategori - 2. Bestyrelsesanliggender

Punkt 2.1: Effektiviseringstal (LBF)	1
Beslutning for Punkt 2.1: Effektiviseringstal (LBF)	1
Punkt 2.2: Scorekort	2
Beslutning for Punkt 2.2: Scorekort	2
Punkt 2.3: Godkendelse af årshjul 1. halvår 2026	3
Beslutning for Punkt 2.3: Godkendelse af årshjul 1. halvår 2026	3
Punkt 2.4: Glasforsikring	4
Beslutning for Punkt 2.4: Glasforsikring	4
Punkt 2.5: Indstilling robotplæneklippere	5
Beslutning for Punkt 2.5: Indstilling robotplæneklippere	5
Punkt 2.6: Indstilling køkkenudskiftning afd. 23	6
Beslutning for Punkt 2.6: Indstilling køkkenudskiftning afd. 23	6
Punkt 2.7: Opfølgning fra bestyrelsesmødet 24.09.2025	7
Beslutning for Punkt 2.7: Opfølgning fra bestyrelsesmødet 24.09.2025	7

Kategori - 3. Foreningsanliggender

Punkt 3.1.: SALUS	7
Punkt 3.2.: 8. kreds	7
Beslutning for Punkt 3.2.: 8. kreds	7
Punkt 3.3: Forsyningsselskaber	7
Beslutning for Punkt 3.3: Forsyningsselskaber	7
Punkt 3.4: Kommunen	8
Beslutning for Punkt 3.4: Kommunen	8
Punkt 3.5: Bordet rundt	8
Beslutning for Punkt 3.5: Bordet rundt	8
Punkt 3.6: Kontaktudvalg Aabenraa	8

Kategori - 5. Økonomi

Punkt 5: Økonomi.....	8
-----------------------	---

Kategori - 6. Afdelingerne

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager.....	8
Beslutning for Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager.....	9
Punkt 6.3: Afdelingsanliggender.....	10

Kategori - 8. Øvrige orienteringssager

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport.....	10
Beslutning for Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport.....	10
Punkt 8.2: SALUS-Nyt.....	11
Punkt 8.3: Udvalg.....	12
Beslutning for Punkt 8.3: Udvalg.....	12
Punkt 8.4: BL informerer.....	12
Punkt 8.5: LBF orienterer.....	12

Kategori - 9. Kommende møder

Punkt 9: Kommende møder.....	12
Beslutning for Punkt 9: Kommende møder.....	13

Kategori - 10. Eventuelt

Punkt 10: Eventuelt.....	13
--------------------------	----

Kategori - 11. Underskriftsark

Punkt 11: Underskriftsark.....	13
--------------------------------	----

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referatet fra mødet den 24. september 2025 er godkendt og underskrevet i Penneo.

1. Revisionsprotokol

Beslutning for Punkt 1.1: Godkendelse af referat

Referatet fra det ekstraordinære bestyrelsesmøde den 24. oktober 2025 vedr. afdeling 4 er ligeledes godkendt via Penneo.

Punkt 2.1: Effektiviseringstal (LBF)

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

Beslutning for Punkt 2.1: Effektiviseringstal (LBF)

Taget til orientering. Martine vil sammen med Jesper dykker ned i nogen af tallene for at se, om der er områder, vi kan forbedre.

Social- og Boligstyrelsen
Bolig – Økonomi og effektivisering
Holmens kanal 22
1060 København K

Effektiviseringsenheden

Lars Otto

Trine Tornøe Platz
ttpl@sbst.dk
Telefon 2490 1380

Rapport for SALUS

Nærværende rapport viser udgiftsfordeling, effektivitetstal og udvikling i effektivitet for afdelinger og organisationer i SALUS.

Hovedkonklusioner

- Benchmarkanalysen viser, at mange afdelinger i SALUS har meget stort effektiviseringspotentiale.
- Afdelingernes gennemsnitlige effektivitet er 71 pct., hvilket er under Region Syddanmarks gennemsnit på 78 pct.
- Sammenlignet med regionens bedste praksis er det samlede effektiviseringspotentiale for afdelingerne på de medtagne konti 49 mio. kr.
- Siden 2014 har afdelinger med familieboliger i SALUS gennemsnitligt øget deres effektivitet med 21 pct. Den tilsvarende stigning for i Region Syddanmark er 106 pct. Der er dog også organisationer, hvor effektiviteten er faldet.
- Der er stor forskel på organisationernes udgiftsudvikling. Yderligere går fra en organisation, hvor udgifterne er faldet med 7 pct. til en organisation, hvor de er steget med 103 pct.

5. september 2025

Rapporten indeholder følgende

- Om datagrundlaget
- Om benchmarkmetoden
- Udgifter per bolig: Fordelt på benchmarkede konti
- Effektivitetstal: Fordeling med farveangivelse for SALUS
- Effektivitetstal: Store organisationer og administrationsorganisationer
- Effektivitetstal: Rene administrationsorganisationer
- Ændring i organisationers udgifter og effektivitet siden 2014

Om datagrundlaget

- Der benchmarkes 8 organisationer svarende til 157 afdelinger med 8.953 boliger heraf 8.213 familie-, 197 ungdoms- og 543 ældreboliger, hvoraf 269 er plejeboliger, ved brug af 2024 regnskabsdata.

- Der benchmarkes mod øvrige afdelingers seneste regnskaber for 2024 afsluttet senest december 2024 tilgængelige d. 5. august 2025. Der medtages alene afdelinger med 12 måneders regnskaber.
- Der benchmarkes på konto 109, 110, 111, 112.1, 114, 115 og 117h. 117h er summen af konto 117, 121 og 122.
- I videst muligt omfang benchmarkes mod samme afdelingsstørrelse og mod samme afdelingstype (familie-, ungdoms- og ældreboliger).
- Afdelinger med familieboliger og blandede boliger benchmarkes mod tilsvarende afdelinger i samme region.
- Afdelinger med primært ungdoms eller ældreboliger benchmarkes mod tilsvarende afdelinger i hele landet. Ældreafdelinger med plejeboliger sammenlignes ligeledes med lignende/tilsvarende afdelinger.
- Afdelinger med nul udgifter på tre eller flere af de benchmarkede konti kan ikke optræde som forbillede for andre afdelinger. Ligeledes kan afdelinger med negative udgifter på en konto heller ikke optræde som forbillede.
- Effektivitetsudviklingen siden 2014 er alene analyseret for afdelinger med familieboliger, dvs. afdelinger domineret af ungdoms- og ældreboliger er udeladt i denne del af analysen. Ligeledes er afdelinger udeladt, hvis der er sket en ændring i antal boliger, eller hvis regnskabsåret i 2014 ikke var 12 måneder.

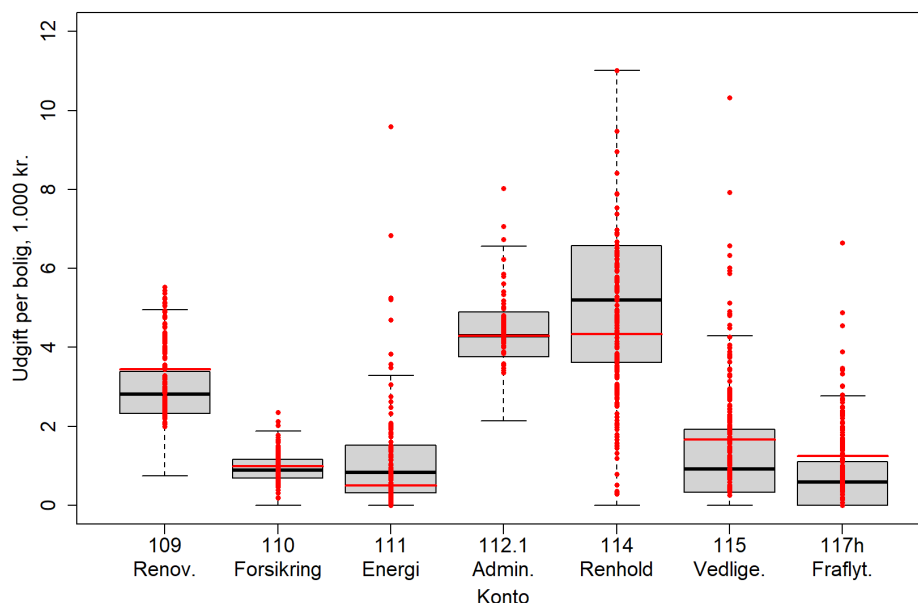
Om benchmarkmetoden

- Effektivitetstallene viser bedste praksis minus effektiviseringspotentiale. Et højt effektivitetstal viser derfor, at afdelingen er tæt på bedste praksis.
- Effektiviseringspotentialet viser i procent, hvor meget afdelingens udgiftsniveau skal sænkes, for at svare til bedste praksis udgiftsniveau.
- Bedste praksis er de sammenlignelige afdelinger med laveste udgiftsniveau. Bedste praksis skal have lavere udgifter på alle de medtagne konti.
- Besparelspotentialet i kroner angiver afdelingernes samlede udgiftsreduktion, hvis de alle realiserer deres effektiviseringspotentiale.
- Effektivitetsudviklingen udregnes ved at se, hvordan en afdelings udgifter har udviklet sig fra regnskabet i 2014 til det seneste regnskab, 2024, når begge disse regnskaber sammenlignes med bedste praksis i 2014.

For mere information om benchmarkmetoden, se www.almen-effektivitet.dk.

Resultater

Figur 1: Udgifter per bolig fordelt på konti



Figur 1 viser udgifter per bolig for afdelingerne i SALUS og for afdelinger be-
liggende i Region Syddanmark. SALUS er markeret med rødt, og afdelinger i
Region Syddanmark er markeret med sort.

Alle afdelingernes udgifter er vist fra lavest til højest, hvor hver rød prik viser
udgift per bolig for afdelingerne i SALUS. Det ses, at der er stor forskel på hvor
høj udgift per bolig den enkelte afdeling har på de forskellige konti.

Ud for hver konto er der en grå boks. Denne boks viser udgiftsniveauet for de
midterste halvtreds procent af afdelingerne i regionen. Boksen viser dermed,
hvilket udgiftsniveau en stor del af regionens afdelinger har på den pågældende
konto.

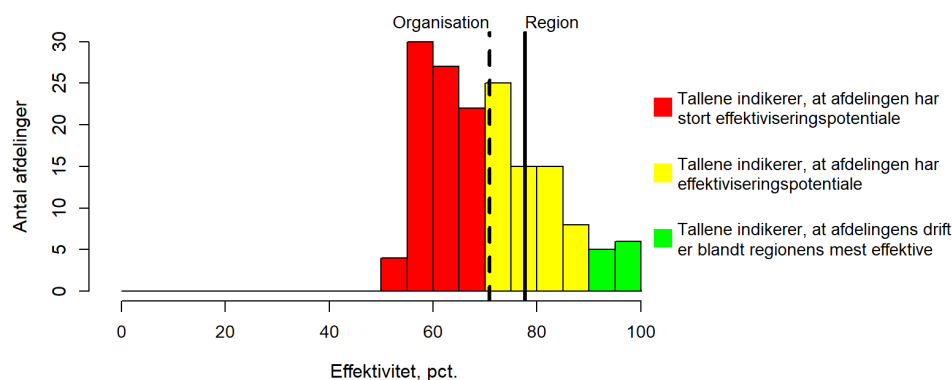
Der er stiplede sorte linjer ud fra hver boks. Disse linjer markerer, hvor 95 pct.
af alle regionens afdelinger ligger. De sorte stiplede linjer viser derfor, hvor stor
forskul der er fra den billigste til den dyreste afdeling i regionen.

Ud for hver konto er en rød og en sort vandret streg. Den sorte viser gennemsnit-
ligt udgiftsniveau for afdelinger i regionen, og den røde viser tilsvarende niveau
for afdelingerne i SALUS.

Det ses, at afdelingerne i SALUS gennemsnitligt har højere udgifter på især
konto for renovation (109) og fraflytning (117h).

I den tilhørende Excel-fil er et ark, "Udgift på konti", som for afdelinger i SA-
LUS viser udgifter per bolig på konti, de røde prikker i figur 1, med angivelse af,
om de ligger over eller under gennemsnittet for pågældende konto, dvs. over el-
ler under den sorte streg i figuren.

Figur 2: Effektivitetsfordeling



Figur 2 viser effektivitetsfordelingen for afdelingerne i SALUS. Den stiplede linje viser gennemsnitlig effektivitet for organisationen. Den fuldt optrukne linje viser gennemsnitlig effektivitet for Region Syddanmark.

Det fremgår af figuren, at den gennemsnitlige effektivitet for organisationen er 71 pct., hvilket er under Region Syddanmarks gennemsnit på 78 pct.

Der er 83 afdelinger i det røde felt, svarende til 53 pct. af SALUS's afdelinger. Om disse afdelinger gælder, at på alle de medtagne konti er afdelingernes udgifter mere end 30 pct. højere end bedste praksis.

Der er 63 afdelinger, svarende til 40 pct. af SALUS's afdelinger, i det gule felt med effektivitetsresultater på mellem 70 og 90 pct. På de medtagne konti er disse afdelingers udgifter mellem 10 og 30 pct. højere end bedste sammenlignelige praksis.

Der er 11 afdelinger i det grønne felt, og de er dermed blandt regionens billigste. For disse afdelinger har det ikke været muligt at finde sammenlignelige afdelinger, hvis udgifter på alle de medtagne konti er mere end 10 pct. lavere.

Selv om der kan være forhold, der gør, at driften naturligt er dyrere i nogle afdelinger, så indikerer analysen, at der er effektiviseringspotentiale i mange af afdelingerne.

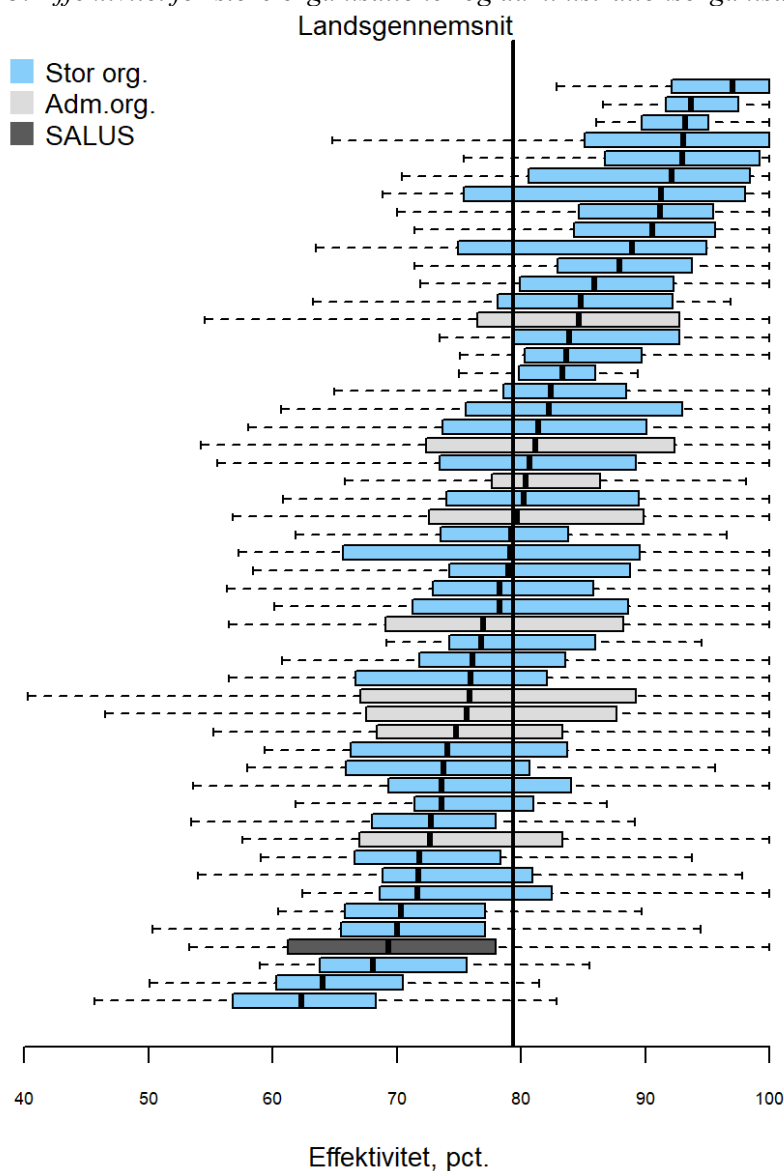
På de medtagne konti er det samlede besparelspotentiale for afdelingerne i forhold til regionens bedste praksis 49 mio. kr.

I aftalen om effektivisering af den almene boligsektor i 2021–2026 er det aftalt, at der skal være særligt fokus på afdelinger som vedvarende har haft en lav effektivitet. Der er 62 afdelinger i SALUS, der har været røde i de seneste tre regnskabsår; det er afdelinger i syv organisationer, nemlig i organisationerne 23, 76, 81, 103, 111, 395 og 552. I den tilhørende Excel-fil er i arkene "Effektivitet" og "Effektivitet org." vist hhv. hvilke afdelinger, det drejer sig om, og hvor mange

afdelinger, der er i de enkelte organisationer. Bemærk, antallet og listen af afdelinger kan desværre afvige en smule fra den rigtige liste i den almene styringsrapport.

Blandt de særligt røde afdelinger i SALUS er der afdelinger domineret af ældreboliger. Der er imidlertid flere typer af afdelinger med ældreboliger med forskelligt udgiftsbehov, og det er ikke muligt i analyserne at skelne mellem de forskellige typer. Nogle typer af ældreboligafdelinger har derfor sværere ved at være effektive sammenlignet med andre ældreboligafdelinger.

Figur 3: Effektivitet for store organisationer og administrationsorganisationer

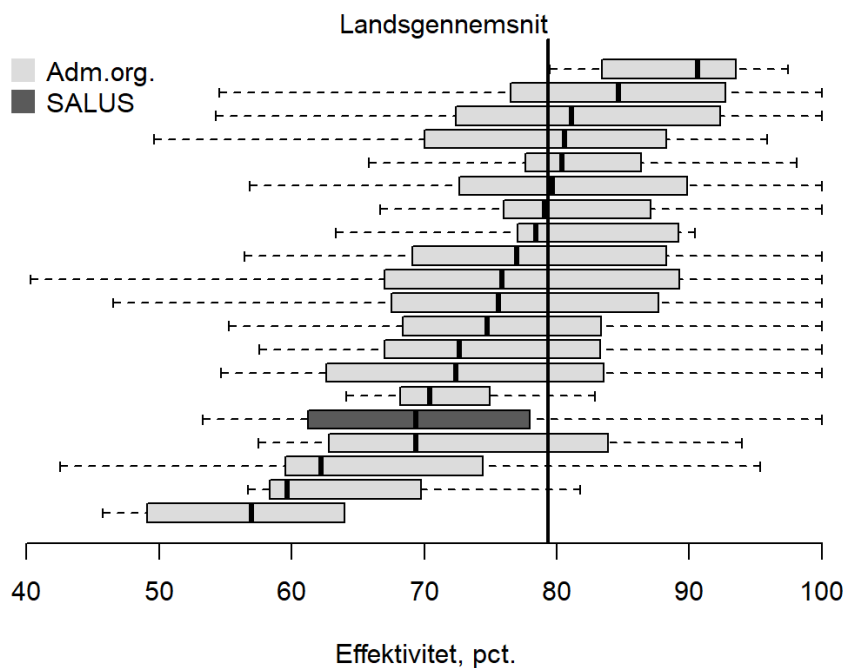


Figur 3 herover viser effektivitetsfordeling for organisationer og administrationsorganisationer med over 3.000 boliger og over 10 afdelinger. I figuren er SALUS fremhævet med en mørkere grå farve.

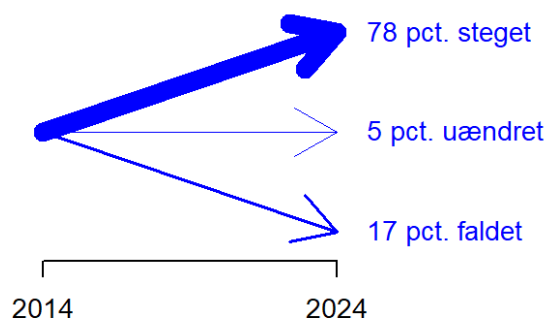
Hver organisation er repræsenteret ved en vandret streg, som strækker sig fra organisationens mindst effektive til mest effektive afdeling. Den blå vandrette boks viser effektivitetstal for den midterste halvdel af afdelingerne. Det ses, at der for næsten alle organisationer er stor forskel på afdelingernes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

Figur 4 herunder viser effektivitetsfordeling for rene administrations-organisationer, som ikke hverken har egne organisationer eller afdelinger. I figuren er SALUS fremhævet med en mørkere grå farve. Administrations-organisationerne er af meget forskellig størrelse fra færre end ti afdelinger og mindre end 300 boliger til flere hundrede afdelinger med over 40.000 boliger.

Figur 4: Effektivitet for rene administrationsorganisationer



Figur 5: Udvikling i effektivitet siden 2014, afdelinger i SALUS



Figur 5 viser udvikling i effektivitetstal for afdelinger under SALUS. En opadgående pil indikerer stigning i effektivitet og en nedadgående det modsatte. Stig-

ning betyder, at en afdelings effektivitet er steget med over 1,5 pct. og fald indikerer, at en afdelings effektivitet er faldet med mere end 1,5 pct. Pilenes tykkelse er proportional med antal boliger i gruppen.

Det fremgår af figuren, at 78 pct. af afdelingerne har forbedret deres effektivitet. Dette betyder, at afdelingerne siden 2014 har mindsket deres udgifter eller holdt en stigningstakt, der er lavere end prisstigningen i perioden.

Hvis der er afdelinger, hvor der er sket en væsentlig ændring i antal boliger eller i antal kvm, er de ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udviklingen over tid, ligesom de heller ikke er medtaget i de følgende analyser.

Nedenstående tabel viser udviklingen på de benchmarkede driftskonti. Hver linje viser den procentvise stigning på den pågældende konto for de administrerede organisationer. Den fjerde sidste række "*Adm.org. 8026*" viser udgiftsstigningen siden 2014 på hver konto for afdelinger i SALUS som et samlet hele. Det ses, at udgifterne for SALUS's afdelinger er steget med 5 pct. fra 2014 til 2024 regnskaberne.

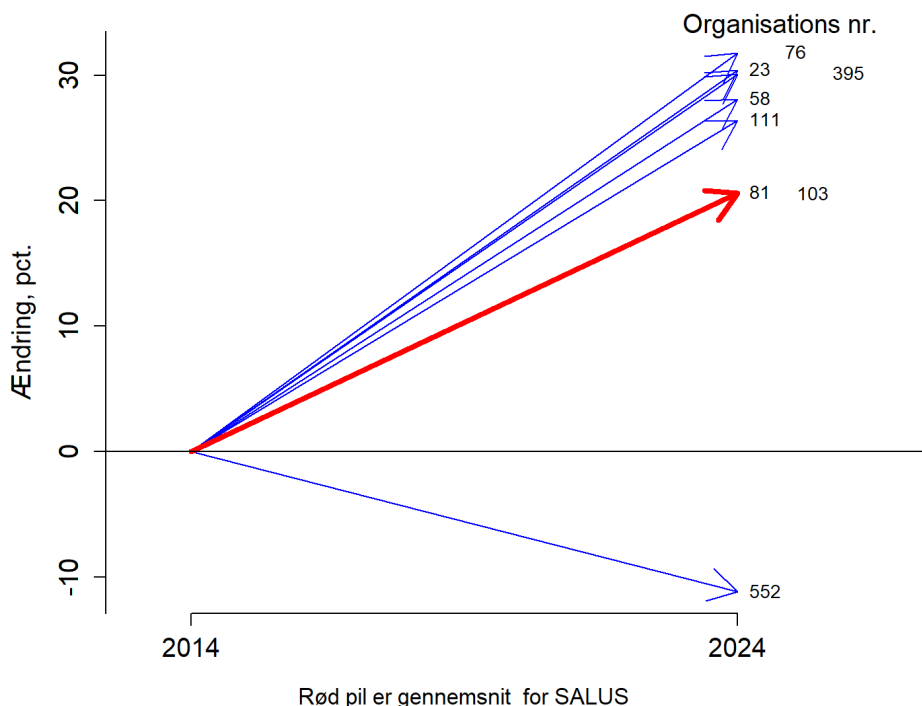
De sidste tre rækker viser udviklingen for hhv. alle familieafdelinger i Region Syddanmark under ét (*Alle*), udviklingen i bedste praksis afdelinger (*BP*) og udviklingen i det sammenvejede prisindeks, der er relevant for den enkelte konto (*Priser*).

Tabel 1: Udvikling i udgifter på konti siden 2014, pct.

Org.	Konto	109	110	111	112.1	114	115	117h	I alt
23		64	12	17	19	21	-73	-76	1
58		88	49	-42	-12	12	-36	-50	2
76		52	66	-21	-18	42	-78	-28	4
81		40	-11	-40	1	-5	5	24	2
103		88	-3	-40	12	25	4	-80	-5
111		37	-3	-6	12	14	-47	59	9
395		227	101	453	117	201	-30	-5	103
552		49	-32	-41	-1	56	-49	-3	-7
Adm.org. 8026		76	0	-31	12	27	-21	-48	5
Gns. regionen		54	15	-3	23	31	-44	-40	11
Bedste praksis		45	8	-8	28	30	-82	-68	0
Priser		26	39	21	24	24	31	35	26

Der er stor forskel på udviklingen mellem de enkelte konti og mellem de enkelte organisationers udgiftsudvikling. Yderlighederne går fra en organisation, hvor udgifterne er faldet med 7 pct., til en organisation, hvor de er steget med 103 pct. Data for de enkelte afdelinger og organisationer findes i tilhørende Excel fil, hhv. arket 'Udvikling afd.' og arket 'Udvikling org.'

Figur 6: Udvikling i effektivitet 2014-2024, organisationer i SALUS



Figur 6 viser, hvordan en organisations effektivitet har ændret sig fra 2014 til regnskaberne i 2024, når begge disse regnskaber sammenholdes med bedste praksis i 2014. En organisations effektivitet er beregnet som gennemsnit af dens afdelingers effektivitet.

Det fremgår af figuren, at der er stor forskel på organisationernes udvikling. De bedste har øget deres effektivitet med over 30 pct., mens andre er faldet med 11 pct. Den røde pil i figuren angiver SALUS's gennemsnitlige effektivitetsudvikling på 21 pct.

Der er enkelte organisationer, hvor udgifterne i alt er steget, og som alligevel bliver beskrevet som organisationer med stigende effektivitet. Der er ligeledes enkelte organisationer, hvor udgifterne i alt er faldet, og som alligevel bliver beskrevet som organisationer med faldende effektivitet. Det gælder for organisationerne 76, 111, 395 og 552. Det skyldes typisk, at der fra 2014 til 2024 er sket en markant ændring i organisationens udgiftsfordeling, fx at enkelte konti er faldet, mens andre er steget – det kan også skyldes en stor ændring i antal boliger.

I arket 'Forrige regnskab afd.' i den tilhørende Excel fil er vist udviklingen på de enkelte konti i forhold til det forrige regnskab; gennemsnit for de enkelte organisationer er vist i arket 'Forrige regnskab Org.'. Ligeses er i arket 'Udvikling siden 2014' og i arket 'Udvikling siden 2020' vist udviklingen siden hhv. 2014 og 2020.

Udgifter per bolig på konti, 2024.

Konti med 10 pct. højere udgifter end gennemsnit i regionen har rød baggrund og konto med 10 pct. lavere udgifter har grøn baggrund.

Gennemsnit af konti er vægtet med antal boliger og medtager kun afdelinger med en udgift på pågældende konti; derfor kan 'sum' afvige fra sum af konti.

I gennemsnit for region og bedste praksis indgår alene samme boligtyper (familie-, ungdoms- og ældreboliger) som er i SALUS

NB: Alle udgifter er opgjort per bolig (inkl. korrektion for meget erhverv). Navne på søjler som i arket Effektivitet ('sum' er summen af de viste konti).

org	orgnavn	afd	afdnavn	Eff	k109	k110	k111	k112_1	k114	k115	k117h	sum	boliger	botype	Erhv.lej	Korr.lej	Særlig rød
81	Kolstrup BF	1	Løgumklostervej 15-29 - Aabenraa	66,6	2.850	1.956	194	4.691	4.690	3.658	1.202	19.241	8	Fam	3	10,0	
81	Kolstrup BF	2	Blegen 3-37 - Aabenraa	58,0	3.441	1.662	154	4.256	4.672	4.918	3.889	22.991	18	Fam	0		Særlig rød
81	Kolstrup BF	3	Løgumklostervej og Toften - Aab	54,6	2.204	1.459	1.046	4.628	5.434	4.861	2.113	21.745	71	Fam	5		Særlig rød
81	Kolstrup BF	4	Lindsnakkevej - Aabenraa	56,5	4.385	1.461	48	4.256	3.267	4.918	2.800	21.135	25	Fam	0		Særlig rød
81	Kolstrup BF	6	Jernbane- og Borgmester Finks G	68,1	2.230	1.214	713	4.447	5.749	2.903	3.030	20.287	165	Fam	7		
81	Kolstrup BF	11	Blegen 8-16 - Aabenraa	59,5	2.878	1.197	875	4.500	4.683	3.280	2.114	19.526	28	Fam	2		Særlig rød
81	Kolstrup BF	12	Petersborg 1-27 - Aabenraa	71,1	2.240	1.225	422	4.358	5.431	3.633	1.984	19.293	126	Fam	3		
81	Kolstrup BF	13	Præsteskov - Aabenraa	55,6	4.606	2.357	403	4.256	3.687	6.577	4.545	26.432	55	Fam	0		Særlig rød
81	Kolstrup BF	15	Hørgaard, Frueløkke og Uglekær	73,5	2.717	2.031	1.735	4.557	4.913	3.831	1.781	21.565	283	Fam	2		
81	Kolstrup BF	17	Lergaard 1-281 - Aabenraa	69,1	3.760	1.187	413	4.530	3.078	4.070	976	18.014	140	Fam	9		
81	Kolstrup BF	18	Kromai 110-138 - Aabenraa	61,6	4.502	974	672	4.256	2.794	5.943	1.389	20.531	18	Fam	0		Særlig rød
81	Kolstrup BF	19	Højgade - Aabenraa	61,2	3.124	997	498	4.256	6.526	5.120	1.111	21.632	18	Fam	0		Særlig rød
81	Kolstrup BF	20	Callesens- Persillegade m.fl.	54,5	3.284	1.215	2.013	4.256	6.060	2.517	2.609	21.955	23	Fam	0		Særlig rød
81	Kolstrup BF	21	Karpedam 2b og 2d - Aabenraa	67,8	2.087	956	1.253	4.256	3.665	4.002	1.667	17.886	15	Fam	0		Særlig rød
81	Kolstrup BF	22	Fjordløkke - Aabenraa	58,1	2.734	1.107	955	4.384	4.735	2.758	1.500	18.174	20	Fam	1		Særlig rød
81	Kolstrup BF	23	Haderslevvej og Gl. Kongevej -	59,0	3.781	1.055	757	4.225	3.539	3.670	1.838	18.865	15	Fam	2	16,3	Særlig rød
81	Kolstrup BF	24	Skolevænget, Engbo - Aabenraa	61,3	2.450	909	676	4.619	4.415	2.664	1.389	17.121	54	Fam	1		Særlig rød
81	Kolstrup BF	25	H.p.hanssens Gade og Reberbanen	59,0	2.001	1.255	1.748	4.256	4.807	2.762	1.186	18.016	59	Fam	0		Særlig rød
81	Kolstrup BF	26	Lergaard 90-98 + 100-104, Aabe	71,1	3.911	1.000	4.698	4.277	9.470	2.274	417	26.046	84	Old	0		
81	Kolstrup BF	27	Kromai 44a-54c - Aabenraa	68,8	3.889	1.334	0	4.256	2.851	3.141	1.313	16.784	16	Fam	0		
81	Kolstrup BF	28	Barsøvænget - Aabenraa	67,6	3.857	1.219	305	4.256	2.089	2.365	536	14.627	28	Fam	0		

Punkt 2.2: Scorekort

1. Scorekort oversigt KB 2025 - bilag

Beslutning for Punkt 2.2: Scorekort

Taget til orientering.

Scorekort afdelingernes aktuelle byggetekniske og økonomiske tilstand
Kolstrup Boligforening 2025

Afd. nr.	Type	Beliggende	Antal Lejemål	Antal m2	Opført år	Vægtet sammen- vejning i % bygning	Vægtet sammen- vejning i % henlæg- gelser	Vægtet sammen- vejning i % afdelingen	Energi klasse	Bemærkninger	Tage	Facader	Vinduer	Badev.	Køkkener	Instal.
1	R	Løgumklostervej 15-29	8	744	1946	53,33	4,95	58,28	D	Kloakseparering sker 2025/2026	6	6	6	4	5	4
2	R	Blegen 3-37	18	1.548	1948	60,42	6,34	66,76	C	Kloakseparering sker 2025/2026	7	6	8	5	5	4
3	E	Løgumklostervej 31-43 Toften	71	6.126	1949	62,08	3,82	65,90	D	Kloakseparering sker 2025/2026 - der er udarbejdet et udkast til omlægning af gårdmiljø ifb. Kloakseparering	7	8	8	3	4	4
4	R	Lindsnakkevej 41-89	25	2.024	1949	57,08	2,42	59,50	C	Genoptager tidligere forslag til renovering sammen med arkitekttegnestuen og starter en LBF sag med henblik på renovering	7	6	8	2	4	4
6	E	Borg. Finks. 9-15 - Jernbanega	165	12.529	1954/64	52,50	6,29	58,79	D	Renoveringen starter efteråret 2026 - er sendt i udbud	7	6	6	3	5	3
11	E	Blegen 8-16	28	1.982	1664	59,17	9,90	69,07	D	Kloakseparering sker 2025/2026	6	7	8	3	3	5
12	E	Petersborg 1.27	126	9.504	1967	71,67	5,11	76,78	C	Vandinstallationerne begynder at være slidte	9	7	8	8	8	6
13	R	Præsteskov 1-109	55	7.150	1971	70,00	2,38	72,38	C	Nortec lade stander er stebaleret sommer 2025	8	8	7	7	7	5
15	R/E	Hørgård-Frueløkke-Uglekær	283	28.177	1972	81,67	4,94	86,61	C	Facade på vestsiden af 2 blokke på Hørgård skiftes grundet byggeteknisk svigt sommer/efterår 2025	7	8	9	9	9	8
17	R	Lergård 1-281	140	10.222	1983	73,33	3,39	76,72	A-C	Belægning og asfalt skal lægges om inden for de næste par år.	10	8	6	6	7	6
18	R	Kromai 110-138	18	1.336	1984	62,92	2,41	65,33	C	De sidste to køkkener skiftes først når beboer fraflytter, indegn af dem ønsker det nu.	7	6	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	2,46	70,38	C	Elevartor persillegade hovedrenoveret efterår 2024	6	7	7	7	7	7
21	E	Karpedam 2 B -2 D	15	963	1991	64,58	10,30	74,88	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	66,67	1,66	68,33	C-E	Facade på gl. kongevej skal repereres for revner	10	6	5	5	5	7
23	R	Fjordløkke 40-64	20	1.504	1993	66,25	2,57	68,82	C	Nye postkasser opsat 2024, designa kommer med forslag til nye køkkenere til afstemning på afdelingsmødet	7	7	6	7	5	7
24	E	Skolevænget 19 A-D	56	2.956	1998	61,25	1,49	62,74	B-C	Nye postkasser sat op i 2024	6	7	6	6	5	6
25	E	H.P. Hansensgade 3 - Reberba	59	4.997	2000	73,33	2,59	75,92	C	Ovevejere overvågning grundet chikane af forskellige beboer	8	7	7	7	6	8
26	R	Lergård 90-98	42	3.144	2007/14	82,08	1,57	83,65	C	Afdelingen sammenlagt med 8129. Lovgivning om legiaonella prøvetagning hvert 3 år	8.5	8	8.5	8.5	7.5	8
27	R	Kromai 44 A-54 C	16	1.330	2007	72,08	4,22	76,30	B	Fuuger under kanapper smuldre	8	6	7	7	7	8
28	R	Barsøevænget 56-110	28	2.744	2014/21	90,00	4,05	94,05	A	Krav fra kommunen, etablere plantebælte langs det sydlige skel mod naboer, iht. Lokalplan for området. Afventer acceptet af plantesammensætning	9	9	9	9	9	9
29	R	Lergård 100-104	42	3.111	2015			0,00	A	SAMMENLAGT MED 8126						

Punkt 2.3: Godkendelse af årshjul 1. halvår 2026

1. Årshjul 1. halvår 2026 til godkendelse - bilag

Beslutning for Punkt 2.3: Godkendelse af årshjul 1. halvår 2026

Taget til orientering. Martine undersøger, om nogle af punkterne fra september mødet kan flyttes til november mødet. Der var enighed om, at revisor ikke behøver at deltage på generalforsamlingen.

ÅRSHJUL 2026 FOR KB

Godkendt på bestyrelsesmødet den xx.xx.2025 og den xx.xx.2026

18. FEBRUAR	06. MAJ	XX. APRIL	20. MAJ	20. 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 (BEB) 2.2 Godkendelse dagsorden generalforsamling 2.3 Afdelingsmøder dagsorden/oversigt (MENI)(BIA) 2.4 Investeringsaftale/PM aftaler (VIV) 2.5 Bestyrelsesevaluering (ulige år) lukket punkt 2.6 Etisk spørgeskema (ulige år) lukket punkt 2.7 Afdelingsbestyrelsesseminar: - Invitation til godkendelse - Næste års dato fastsættes 2.8 Indbetaling arbejdskapitalen (kommende år)(bilag VIV) 3. Foreningsanliggender 3.1 SALUS Referat SALUS bestyrelsesmøde - lukket punkt 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen 3.5 Bordet rundt 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. Beboeranliggender - lukket punkt 2.1 Beboerklagesager 3. Afdelingsanliggender 4. Personaleorientering - lukket punkt 1. Administration 1.1 Arbejdsmiljøudvalg 1.2 APV trivsel (hvert 3. år) 1.3 Samarbejdsudvalg 2. Ejendomsfunktionærer 2.1 Arbejdsmiljøudvalg 2.2 APV sikkerhedsrundgang (MENI) 2.3 Samarbejdsudvalg 2.4 HSU 3. Håndværkergården 3.1 Administrationen 3.2 Forretningsudvalg 5. Øvrige orienteringssager 1. Bestyrelsesrapport (BoliBi) 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 Godkendelse af årsberetning 2.2 Godkendelse af budget HF (LIJ) 2.3 Godkendelse af årshjul 2. halvår 3. Foreningsanliggender 3.1 SALUS Referat SALUS bestyrelsesmøde - lukket punkt 3.2 8. kreds 3.3 Forsyningsselskaber 3.4 Kommunen 3.5 Bordet rundt 3.6 Kontaktudvalg Aabenraa: - Dato/sted næste møde - Referat fra sidste møde 3.6 Evaluering afdelingsbestyrelsesseminar AAAB/KB 4. Nybyggeri - lukket punkt 2. Økonomi 1. Budgetkontrol (finansmodul) 3. Afdelingerne 1. Status byggesager 2. Beboeranliggender- lukket punkt 2.1 Beboerklagesager 3. Afdelingsanliggender 3.1 Program markvandring i afd. uden afd. best. (MENI) 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 (BoliBi) 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 2.4: Glasforsikring

1. Opgørelse glasforsikring - bilag

Beslutning for Punkt 2.4: Glasforsikring

Taget til orientering.

Glasforsikring KB forbrug pr. 30/9-25							
Kontonummer	Registreringsdato	Bilag	Journal	Journaldato	Initial	Posteringstekst	Beløb
827120	11-03-2025	10008	120455	12-03-2025	MGJU	Udsk. glas i hoveddør / Belfor udkald lerg. 227	3.300,00
827120	15-04-2025	19411	129679	06-05-2025	KAST	JBG 19 st tv, udskift glas i vindue	3.295,00
827120	16-04-2025	18554	128942	30-04-2025	KAST	JBG 33 2 tv, kontrol af vinduet om det er selvforskyldt	3.756,25
827120	13-05-2025	20988	131258	15-05-2025	KAST	Blegen 14 1 th. Udskiftning af glas/rude	5.312,50
827120	14-05-2025	21473	131741	20-05-2025	KAST	Udsk . altandørs vindue	4.971,25
827120	14-05-2025	25023	135138	12-06-2025	KAST	Vindue, reparation/vedligehold	2.481,25
827120	24-06-2025	45425	154122	17-10-2025	ALB	nyt glas til vindue, er blevet smadret af forbipaserende	2.293,75
827120	13-08-2025	35506	145040	19-08-2025	MGJU	Vindue, reparation/vedligehold	6.456,25
827120	17-09-2025	41475	150558	23-09-2025	KAST	Callesensgade 28 C 1. 6200 Aabenraa rep vindue	4.881,25
							36.747,50

Punkt 2.5: Indstilling robotplæneklippere

1. Indstilling vedr. tilskud til indkøb af robotplæneklippere - bilag

Beslutning for Punkt 2.5: Indstilling robotplæneklippere

Der var enighed om, at hovedbestyrelsen ikke bevilliger et tilskud. Udgiften skal derfor afholdes af afdelingerne.



Indstilling til KB Hovedbestyrelse.

Motivation:

I takt med et øget fokus på effektivitet og bæredygtig drift har vi i Kolstrup Boligforening gennemført forsøg med robotplæneklippere. Resultaterne har vist sig yderst positive med både øget effektivitet og større tilfredshed blandt beboerne.

Pr. 31. marts 2026 har vi opsagt samarbejdet med Dalgas, da deres arbejde har medført betydelig utilfredshed blandt både beboere og driftspersonale. På den baggrund ønsker vi at hjemtage det grønne vedligeholdelsesarbejde og implementere robotplæneklippere i flere afdelinger.

Dette tiltag vil ikke blot sikre en mere effektiv og miljøvenlig drift, men også bidrage til en højere grad af tilfredshed blandt beboerne.

Der er blevet indhentet tilbud på robotplæneklippere både til køb og leasing. En sammenligning af mulighederne viser, at leasingløsningen vil være tre gange så dyr som et direkte køb, da leasingaftalen indebærer en bindingsperiode på 60 måneder.

På den baggrund vil jeg gerne anmode hovedbestyrelsen om et tilskud til indkøb af robotplæneklippere til udvalgte afdelinger. Afdelingerne har selv sparet en del af beløbet op, men mangler den sidste finansiering for at kunne gennemføre købet.

Anmodningen lyder på et tilskud til:

Afd. 15 på	132.000 kr.
Afd. 22 på	8000 kr.
Afd. 24 på	16.000 kr.
Afd. 26 på	43.000 kr.

Samlet 199.000 kr.



Her er en oversigt over udgifterne til indkøbet samt de opsparinger, som de enkelte afdelinger selv kan bidrage med.

Robotplæneklipper			
		Indkøb	Opsparet
Afd. 26		105.266,50 kr.	63.000,00 kr.
Afd. 15		316.866,09 kr.	185.000,00 kr.
Afd. 22		12.317,93 kr.	5.000,00 kr.
Afd. 24		33.699,95 kr.	18.000,00 kr.

Inspektør

Mette Nielsen

Kolstrup Boligforening

Punkt 2.6: Indstilling køkkenudskiftning afd. 23

1. Kolstrup Boligforening afd. 23 - bilag

Køkkenudskiftning

Anskaffelsessum kr. 948.327

Finansiering:

Realkreditlån kr. 948.327

Følgende indstilles til godkendelse

Optagelse af realkreditlån kr. 948.327 med evt. kommunalgaranti

Beslutning for Punkt 2.6: Indstilling køkkenudskiftning afd. 23

Optagelse af realkreditlån på 948.327 kr. blev godkendt af bestyrelsen.

Bilag til ekstra ordinært afdelingsmøde

Kolstrup Boligforening afdeling 23

Køkkener

Anlægsudgift	kr.
Håndværkerudgifter	865.051
Rådgivning	0
Omkostninger lån, forsikringer m.m.	<u>83.276</u>
	948.327

Finansiering	
Forbrug af egne henlæggelser	0
Tilskud LBF (trækningsret)	0
Lån i hovedforening	0
Realkredit hovedstol	<u>948.327</u>
	948.327

Husleje gennemsnitlig	kr. / m2
Før renovering	930
<u>Forhøjelse ved renovering</u>	<u>48</u>
Efter renovering	978
<u>Husleje stigning procent</u>	<u>5,16%</u>

Skøn i kr. af huslejestigning	5,16%
Hvis din husleje 1. januar pr. mdr. er	5.000 kr.
vil din husleje stige pr. mdr.	258 kr.

Skøn over husleje kr./ mdr.:

Husleje før renovering ca. kr. / mdr.	Stigning ca. kr. / mdr.	5,16%	Husleje efter renovering ca. kr. / mdr.
5.000 kr.	258 kr.		5.258
5.500 kr.	284 kr.		5.784
6.000 kr.	310 kr.		6.310
6.500 kr.	335 kr.		6.835

Forbehold for endelig anlægsudgift og finansiering.

Punkt 2.7: Opfølgning fra bestyrelsesmødet 24.09.2025

- Henvendelse fra Arwos vedr. kloakseparering
- Afdeling 4, status godkendelse af budget 2026 samt renovering
- Afdeling 1, status renovering
- Spørgsmål vedr. mistillid samt udvidelse af medlemmer til afd. bestyrelse, jf pkt 2.2. Forretningsorden
- Status på forslag om indførelse af hårde hvidevarer
- Status på besigtigelse af flyttelejligheder
- Orientering om hvad arbejdskapitalen kan bruges til

Beslutning for Punkt 2.7: Opfølgning fra bestyrelsesmødet 24.09.2025

Martine orienterede om, at KB har modtaget første varsel den 25. januar 2022.

Martine orienterede om, at der ikke er noget nyt ift. budget for afdeling 4. Vi afventer tilsynet.

Der er ikke noget nyt ift. afdeling 1.

Martine orienterede om proces ift. mistillid.

Martine orienterede om, at der er lavet et udkast til et forslag til afdelingsmøderne, hvor der kan stemmes om, hvorvidt man ønsker, at der indføres hårde hvidevarer ifm. fraflytning mod en stigning i huslejen. Bestyrelsen bakker op om, at det tages med på afdelingsmøderne i de berørte afdelinger.

Dette punkt behandles på det næste bestyrelsesmøde.

Martine orienterede om, at der kommer retningslinjer for arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret.

Punkt 3.1.: SALUS

1. Næste SALUS bestyrelsesmøde: torsdag den 11. december 2025

Punkt 3.2.: 8. kreds

Beslutning for Punkt 3.2.: 8. kreds

Der har været afholdt kredskonference i oktober med fokus på beboerdemokrati, beredskabsplaner m.m. Der er møde igen den 26. november samt repræsentantskabsmøde den 9. december.

Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

Beslutning for Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

Der er intet nyt fra fjernvarmen ift. KB's boliger. Punktet fjernes fremadrettet.

Punkt 3.4: Kommunen

Beslutning for Punkt 3.4: Kommunen

Der er ikke noget nyt.

Punkt 3.5: Bordet rundt

Beslutning for Punkt 3.5: Bordet rundt

Bettina udtrykte ønske om at få mere kompetenceudvikling ift. org. bestyrelsens rolle og ansvar. Martine orienterede om, at der arbejdes videre med dette i Salus regi - gerne primo 2026. Der var i bestyrelsen opbakning til, at dette kunne være en lørdag.

Bettina udtrykte ønske om mere dybdegående undervisning ift. dirigent funktionen. Martine foreslog, at dette tages med på et Salus bestyrelsesmøde for at undersøge, om der er interesse for dette på tværs af organisationerne. Tove tager punktet med på Salus bestyrelsesmødet.

Punkt 3.6: Kontaktudvalg Aabenraa

1. Kontaktudvalg Aabenraa:

Næste møde: Mandag den 9. marts 2026

Punkt 5: Økonomi

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

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager

1 Renoverings-/ byggeskadesager

1. Oversigt over byggesager i KB - bilag

Beslutning for Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager

Taget til orientering.

Oversigt byggesager



Forening	Afd	Adresse	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektsansvarlig
Kolstrup Boligforening	1	Løgumklostervej		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) der er indkaldt til møde med rådgiver (20250320) Der udarbejdes et projekt uden støtte fra LBF. (20250626) Projektet afventer kloakseparering (20250626) Der arbejdes videre med renovering af kælder (20251002).	AMRA	LAJE
Kolstrup Boligforening	3	Løgumklostervej, Toften		Ændring i gårdmiljø/parkeringsplads	Der skal holdes møde arkitekt og afdelingsbestyrelse omkring projektet omfang og udformning (20250904) Der er møde med afdelingsbestyrelsen og rådgiver d.d. (20250918) Der udarbejdes 3 nye forslag (20251002)		
Kolstrup Boligforening	4	Lindsnakkevej		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. Der indkaldes til møde med afd. bestyrelsen(20250206) der er afholdt møde med afd. best der udarbejdes 3 oplæg til næste møde d. 3/4-25. Bestyrelsen indkaldes til møde (20250515) Sagen oprettes ved LBF (20250612) Møde med rådgiver i uge 27 (20250626) Der er gennemgang med rådgiver d. 27.8.2025 (20250821) Der arbejdes på en LBF-sag hvor der kigges på badeværelser, køkkener og kælder. Der skal udarbejdes budgetark. Der er møde med rådgiver d. 13/10-2025 (20251002)	HEA	LAJE
Kolstrup Boligforening	1,2,3,4,6,11	1: Løgumklostervej 2: Blegen 3: Løgumklostervej, Toften 4: Lindsnakkevej 6: Jernbanegade, Borgmester Finks Gade 11: Blegen		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. Leverandør er valgt (20250612) Kontrakt underskrevet (20250626) Konsekvensberegninger er lavet og afventer afdelingsmøder (20250904) Der sendes tidsplan d.d. til kommunen (20250918) Tidsplanen er godkendt ved kommunen (20251002)		

Kolstrup Boligforening	06 Jernbanegade	Jernbanegade, Borgmester Finks Gade		Renovering	LBF var på besigtigelse d. 8/9. Det blev i den forbindelse meldt ud, at der kan forventes tilsagn om støttede lån på 47 mio. kr. Der er modtaget svar på altanprøver og indkaldt t. møde m. Bjarne. Afklaring vedr. økonomi - aftalt møde med Bjarne den 11. feb. 2022. afventer budget fra Ing. planlægger afd. møde inden sommerferien. Notat fra rådgiver vedrørende vinduer til LBF. Statusmøde med rådgiver. Nyt oplæg er sendt til LBF 202206. Tilgængelighedsboligerne droppes til fordel for varmerør. Der skal holdes møde m. Aabenraa Fjernvarme (20221020). Pris er indhentet fra fjernvarme. Konsekvensberegning under udarbejdelse (20221103) konsekvensberegninger er udarbejdet, der gøres klar til et beboermøde ift det videreforløb 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) udbud under udarbejdelse (20250612) Er i udbud (20250626) PQ er afsluttet og der er fundet tre totalentreprenører som giver bud på opgaven (20250918) Der er indkaldt møder vedr. indkommen priser i november inkl. byggeudvalgsmøde (20251002)	HEA	BSJL
Kolstrup Boligforening	15	Hørgaard, Frueløkke, Uglekær		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 byggeskade-fonden 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) priser højere end forventet, afventer svar fra BSF (20250306) Evt. tilskud fra reg. konto (20250403) Kører som planlagt forventes færdig uge 43 (20251002)	HEA	
Kolstrup Boligforening	28	Barsøvnaget (Løjt)		Byggeskadesag - revner i indervæge	Oprettet en sag ved BSF - Afventer BSF(20250612) BSF har været på besigtigelse. (20250626) Afventer svar fra BSF (20250821) LAJE rykker for svar (20251002)		
Aabenraa Andelsboligforening/ Kolstrup	0	Humlehaven		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) LAJE snakker med Herse (20250403) Der skal indkaldes til nyt møde med Herse (20250515) Vores advokat har sendt et brev til Herse (20250626) LAJE rykker Herse i næste uge, med varsling om igangsættelse af arbejdet. Der skal laves syn-og-skønsrapport inden arbejdet igangsættes (20250821) Der er lavet skriv til Herse ang. igangsættelse af arbejdet - advokat samt syn- og skøn igangsættes. LAJE tager kontakt til håndværkerne mht. tidsplans (20251002)		

Punkt 6.3: Afdelingsanliggender

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

1. Bestyrelsesrapport - bilag

Beslutning for Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

Taget til orientering.

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 81

Økonomisk overblik

Selskab 81

Periode: 1. januar 2025 - 30. september 2025

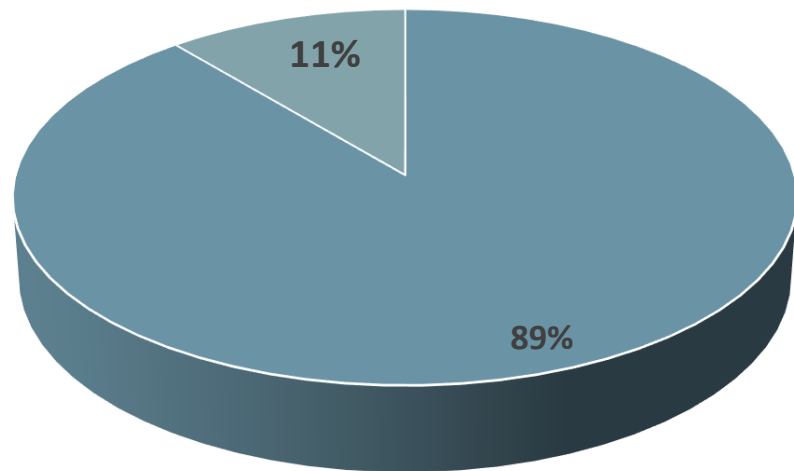


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	66.885	69.187	-2.302	72.030
Mødeudgifter, 502	79.167	100.485	-21.318	121.404
Personaleudgifter, 511	1.647.987	1.510.479	137.508	2.139.391
Forretningsførelse, 512	2.175.375	2.175.444	-69	2.727.690
Kontorholdsudgifter, 513	368.916	319.610	49.306	469.083
Kontorlokaleudgifter, 514	206.482	154.500	51.982	180.464
Afskrivning driftsmidler, 515	90.313	66.250	24.063	66.232
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	26.518
Revision, 521	0	0	0	115.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	0	277.500	-277.500	7.276.754
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	10.104.867	9.234.000	870.867	13.966.396
Ekstraordinære udgifter, 541	499.099	0	499.099	435.651
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	311.830
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	15.239.092	13.907.455	1.331.637	27.908.444
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	4.458.075	4.458.069	6	5.644.061
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	18.000	18.000	0	24.000
Renteindtægter, 603	886.209	277.500	608.709	7.665.519
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	10.104.867	9.234.000	870.867	13.966.396
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	88.082	0	88.082	89.539
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	395.412	0	395.412	518.929
Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	15.950.644	13.987.569	1.963.075	27.908.444
Resultat	-711.553	-80.114	-631.439	0
Balance	15.239.092	13.907.455	1.331.637	27.908.444

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



■ 1 Almindelig bolig

■ 8 Ungdomsbolig

TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	24
8	Ungdomsbolig	3
Hovedtotal		27

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
81	Almindelig bolig	5
	Ungdomsbolig	1
81 Total		6

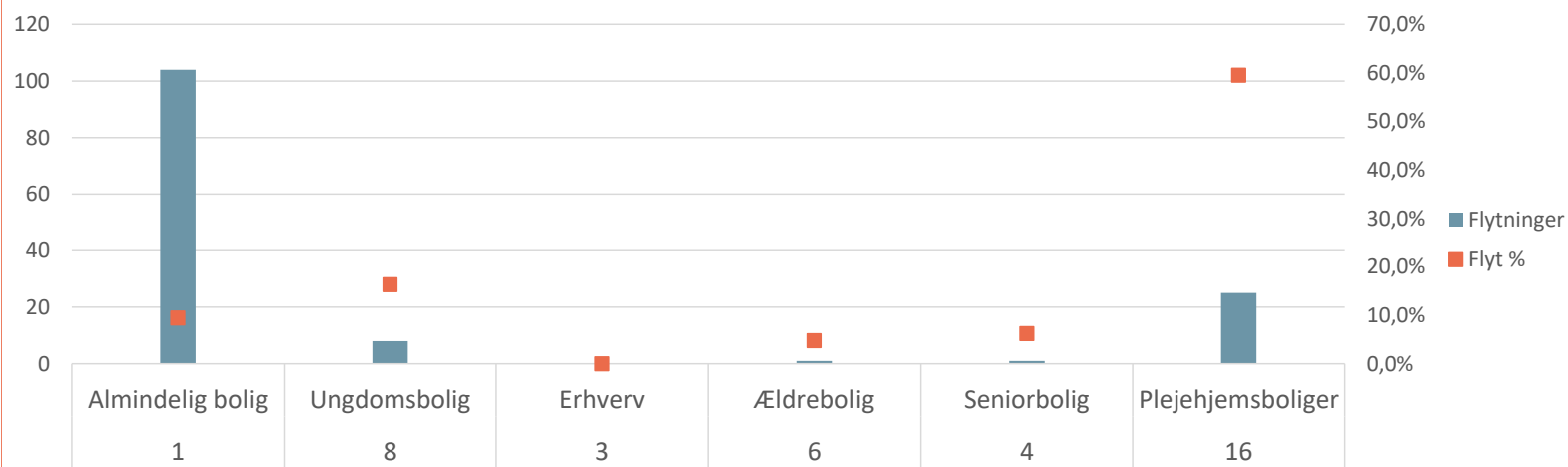
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

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

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	104	9,5%
Ungdomsbolig	8	16,3%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	1	4,8%
Seniorbolig	1	6,3%
Plejehjemsboliger	25	59,5%
	139	11,3%

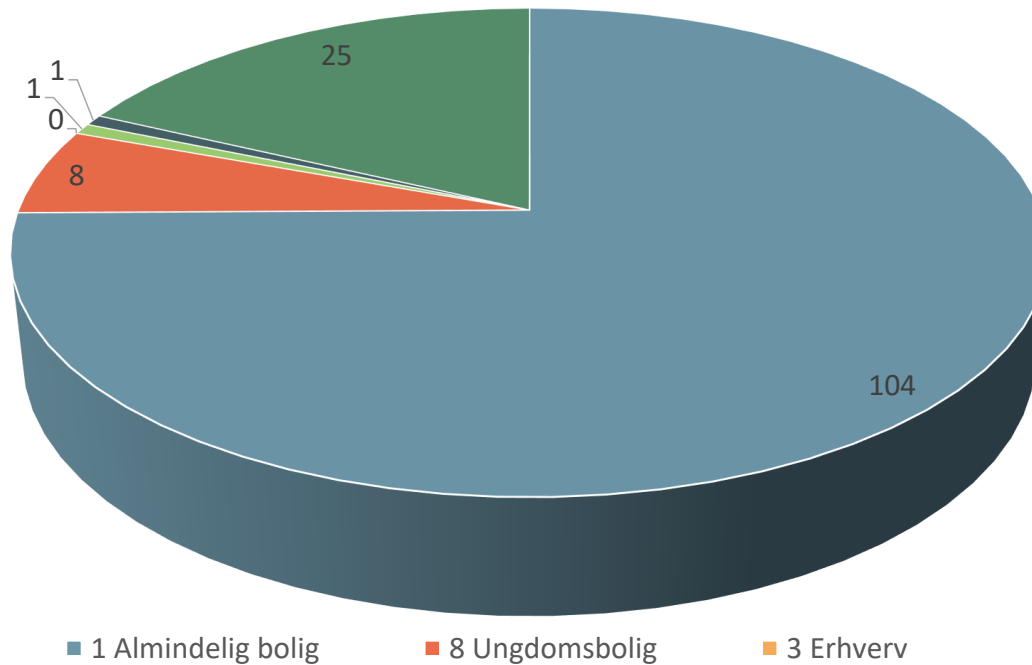
Der har i perioden været 139 flytninger svarende til 11,3%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	104	1099	9,5%
1	5	23	21,7%
2	26	360	7,2%
3	46	460	10,0%
4	21	190	11,1%
5	6	66	9,1%
Ungdomsbolig	8	49	16,3%
1	5	29	17,2%
2	3	20	15,0%
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	1	16	6,3%
2	0	4	0,0%
3	1	12	8,3%
Plekehjemsboliger	25	42	59,5%
1	10	0	
2	15	42	35,7%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

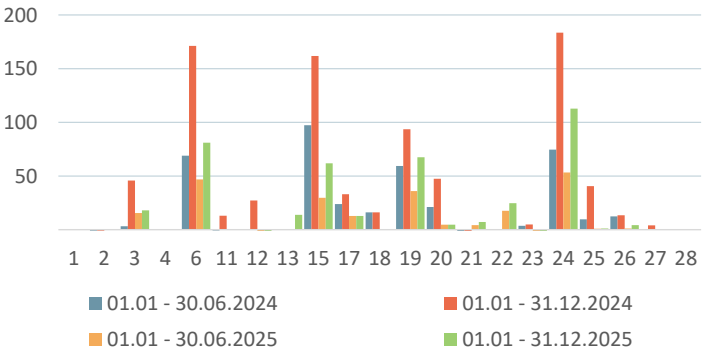
Afdeling	Flytninger
1	1
3	5
4	1
6	33
11	1
12	6
13	5
15	24
17	9
18	4
19	5
20	2
22	2
23	1
24	7
25	6
26	25
27	1
28	1
Hovedtotal	139

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

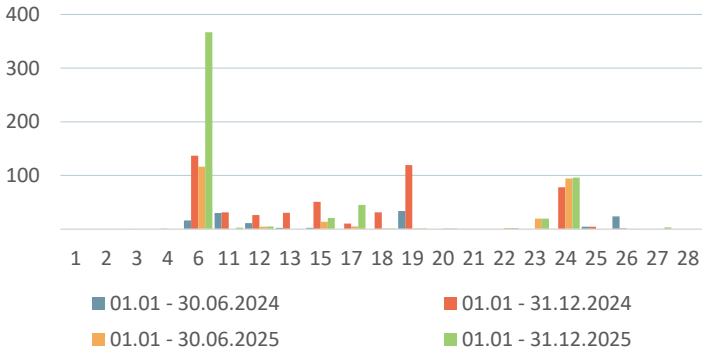
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1				80
2	-1.049	-1.049		
3	3.265	45.669	15.397	17.968
4				
6	68.833	171.089	46.830	80.921
11	-890	12.991	-21	299
12	242	27.250	-3.580	-3.580
13				13.784
15	97.280	161.738	29.586	61.782
17	23.914	33.052	12.832	12.845
18	16.152	16.152		
19	59.278	93.472	35.844	67.539
20	21.045	47.353	4.724	4.724
21	-1.881	-1.881	4.171	7.191
22	-222	-222	17.521	24.646
23	3.594	4.861	-1.237	-1.237
24	74.482	183.411	53.303	112.852
25	9.639	40.583	795	1.101
26	12.420	13.447	1.024	4.142
27		4.035		
28				
	386.104	851.951	217.189	405.056

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1				
2				
3		146		
4		701		
6	16.465	136.957	116.510	367.046
11	30.259	31.446		3.031
12	11.153	26.215	4.626	5.052
13	2.375	30.556		50
15	2.375	50.793	13.880	20.721
17		10.669	4.985	45.067
18		31.497	1.188	1.188
19	33.838	119.405	1.188	1.188
20		373	1.344	1.344
21				
22			2.323	2.323
23			19.609	19.609
24	109	78.095	94.347	95.847
25	4.476	4.476		
26	23.840	1.708	-74	-74
27			274	3.586
28				
	124.889	523.037	260.198	565.976

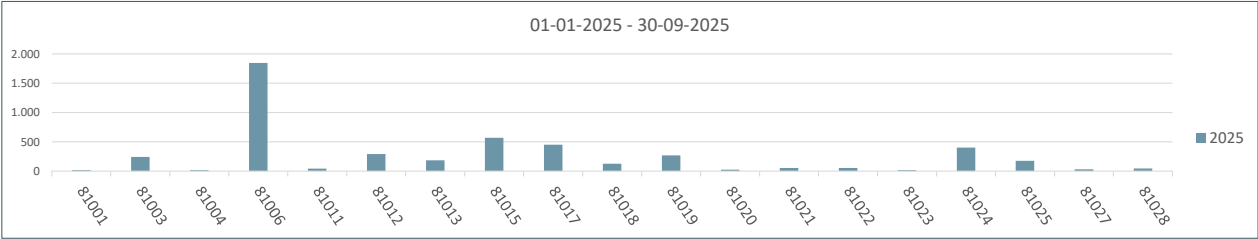
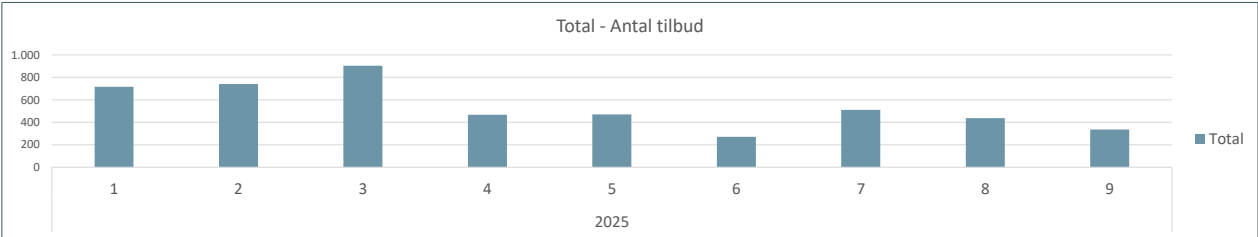
Tab Tomgang 2025



Tab Fraflytning 2025



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2025 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Hovedtotal
Almindelig bolig	2.160	1.112	1.145	4.417
Seniorbolig		15	15	30
Ungdomsbolig	178	81	121	380
Ældrebolig	21		1	22
Hovedtotal	2.359	1.208	1.282	4.849

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

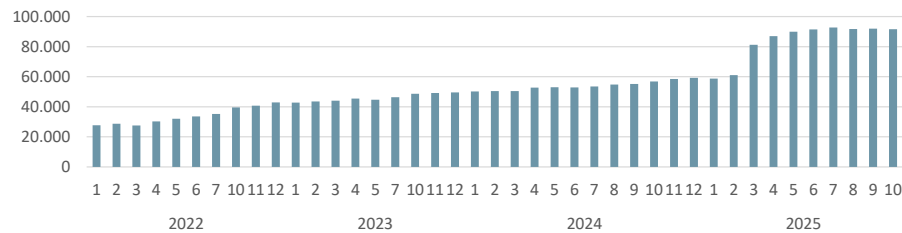


Top 50 - Antal tilbud per afdeling

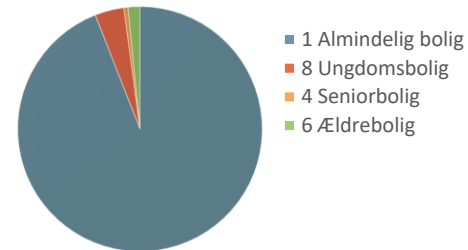
Afdeling	2025 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Hovedtotal
81001			15	15
81003	226	16		242
81004	15			15
81006	981	608	255	1.844
81011			41	41
81012	78	61	153	292
81013	16	63	105	184
81015	294	141	135	570
81017	175	107	168	450
81018	127			127
81019	120	15	132	267
81020	9		15	24
81021		27	28	55
81022	19	14	21	54
81023			16	16
81024	126	126	150	402
81025	127	15	33	175
81027		15	15	30
81028	46			46
Hovedtotal	2.359	1.208	1.282	4.849

ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

Antal på venteliste (Total)

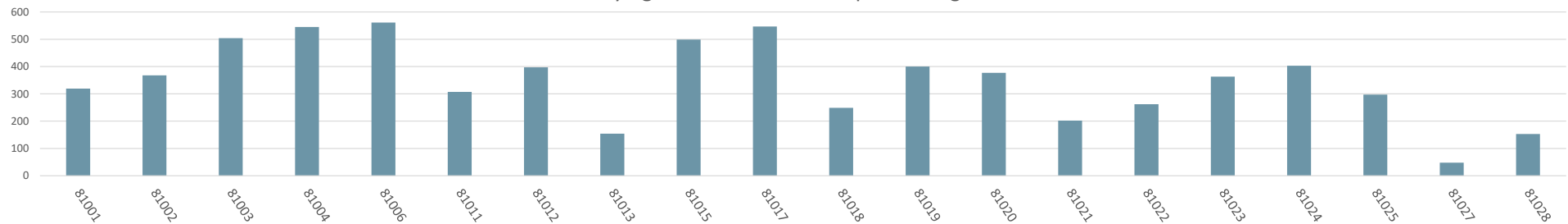


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	11.496
Ungdomsbolig	469
Seniorbolig	68
Ældrebolig	192

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

Venteliste Salus i alt		Antal lejemål i alt	
40.608		1.185	
Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)		Antal lejemål	
Venteliste	Antal	Afdeling	Antal lejemål
Venteliste	Antal		
Almindelig bolig	11.496	Almindelig bolig	8
1	1.005	2	18
2	3.177	3	71
3	4.032	4	25
4	2.971	6	165
5	311	11	28
		12	126
Ungdomsbolig	469	13	55
1	300	15	283
2	169	17	135
		18	14
Seniorbolig	68	19	18
2	29	20	23
3	39	21	15
		22	15
Ældrebolig	192	23	15
1	22	24	14
2	114	25	43
3	56	28	28
		Almindelig bolig Total	1.099
		Seniorbolig	16
		Seniorbolig Total	16
		Ungdomsbolig	5
		18	4
		24	40
		Ungdomsbolig Total	49
		Ældrebolig	5
		25	16
		Ældrebolig Total	21

Venteliste Salus i alt		
40.608		
Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)		
LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		1.532
Almindelig bolig		1.308
Ungdomsbolig		256
	1	195
	2	169
Seniorbolig		48
	2	29
	3	39
Ældrebolig		182
	1	44
	2	140
	3	112

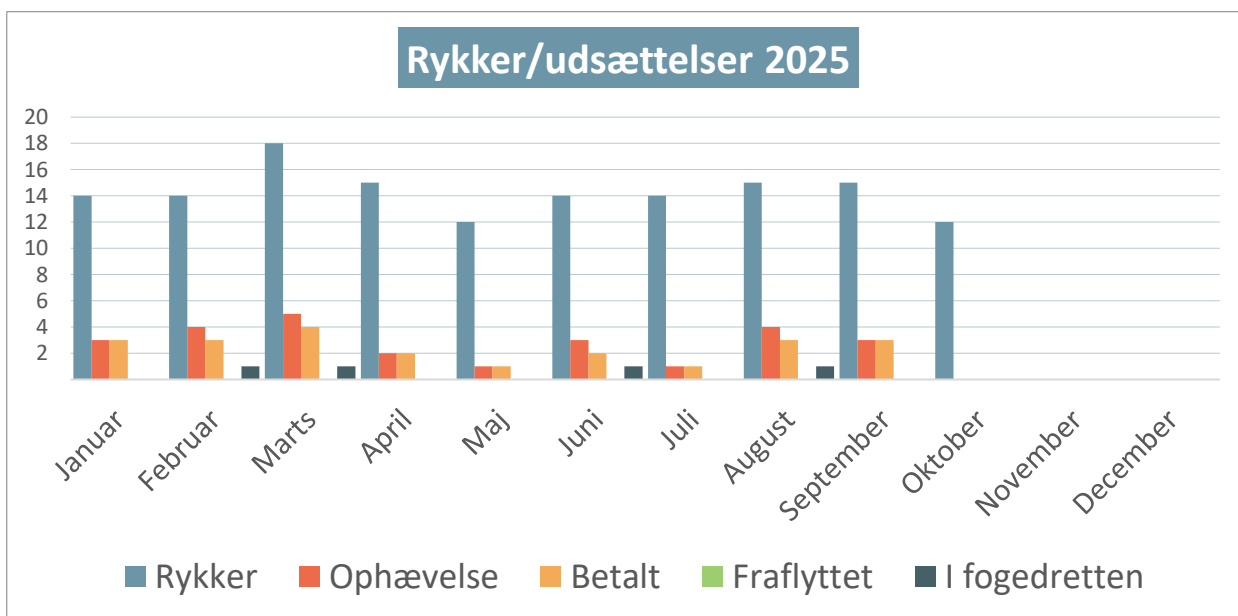
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



RYKKERLISTE

Selskab	81	Kolstrup Boligforening
År	2025	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	14	3	3		
Februar	14	4	3		1
Marts	18	5	4		1
April	15	2	2		
Maj	12	1	1		
Juni	14	3	2		1
Juli	14	1	1		
August	15	4	3		1
September	15	3	3		
Oktober	12				
November					
December					
	143	26	22	0	4



Punkt 8.2: SALUS-Nyt

SALUS-Nyt.

Medlem af redaktionsudvalget: Henning Olsen.

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

Næste møde i redaktionsudvalget: tirsdag den 24. marts 2025

Referat – Redaktionsudvalgsmøde

30. september 2025

Egevej 9, 6200 Aabenraa kl. 16.00

Deltagere:

SAB: Edel Mathiesen.

DANBO: Bente Pia Christensen.

AAAB: Else Bonde.

KB: Henning Olsen.

SB: Aase Hansen.

SALUS: Annette Cecilie Jensen.

Journalist: Henriette Pilegaard.

1. Evaluering af beboerblade

- Juni 2025: Nyt design, gode henvisninger og informationer. Godt blad.
- September 2025: Meget godt. Tip til hjemmesiden bør fortsætte.

2. Temaer for kommende beboerblade

- Høje Kolstrup og Fuldræfferen: Status efter afsluttet social helhedsplan, lektiehjælp.
- Henlæggelser: Forklaring af formål og betydning. Emnet har været oppe og vende på mange afdelingsmøder i efteråret 2025.
- Beredskab: fokus på strømodfald, kommunens og boligforeningernes ansvar, forbedring af relationer mellem boligforeninger og kommuner m.fl., vandskader, oversvømmelser, kloakseparering, kystsikring, hackerangreb m.v. På afdelingsbestyrelsesseminar i SAB d. 25/10 kl. 10-15 på Bygtoften 2 er det overordnede emne afdelingssammenlægninger, men fra kl. 12.45 kan afdelingerne stille spørgsmål, og her vil nogle have emnet beredskabsplaner oppe og vende.

3. Faste indlæg

Eksisterende:

- Indholdsfortegnelse.
- Organisationens hjørne (næste: KB, december).
- NavneNyt.
- Tip til hjemmesiden.
- Tip til boligen.

- Vores Naboer: Kandidater sendes til redaktion@salus-bolig.dk.
- Bagside med kontaktinformationer.

4. Konkrete artikelidéer

- Den nye hjemmeside: sneak peek med stemningsbilleder.
- NavneNyt i december: ændring i SAB-bestyrelsen (Peter Martensen → Herluf).
- Julehilsener i december.
- Kurser efterår: i 2026 informeres der om dem på forhånd i september-bladet. Evt. opsamling i december.
- Boligsocial helhedsplan i Sønderborg og Nordborg.
- Historien om Høje Kolstrup.
- Totalrenovering af Hørgården (møde d. 2/10 kl. 17-18 på Folkehjem).
- 75-års jubilæum i afdeling 9 - Alsbo i SAB (Edel – har fundet sted).
- Event "Tak til medarbejdere for indsats i Nørager" i SAB (Edel – har fundet sted).
- Status og billeder af nedrevne blokke v. Nørager.
- Seniorbofællesskab AAAB (møde d. 9/10 kl. 15-17 i Guldbjergparkens festsal).
- Motion i AAAB afd. 6: stole-pilates, krolf og fitness-gåture med støtte fra kommunen. (Else).
- Ekstraordinært repræsentantskabsmøde TAB (d. 7/10 kl. 17 i Tønderhallerne, lokale 5). Ekstraordinær generalforsamling SB (d. 8/10 kl. 17 i Skærbækcenteret). TOAB træder ud af Salus pr. 2027.
- Nye køkkener i AAAB afd. 6 (2026) (Else).
- Nybyggeri på DANBO's tidligere hovedkontor, Søby-kro (2026). Kommunegaranti er dog netop givet.
- Opfølgning på tidligere "Vores Naboer"-snak med ukrainer fra Persillegade.

5. Organisationens hjørne

Hvem?	Hvornår?
KB	December 2025
SB	Marts 2026
SAB	Juni 2026
TOAB	September 2026
AAAB	December 2026

DANBO	Marts 2027
GAB	Juni 2027
TAB	September 2027
KB	December 2027

6. Eventuelt

- SalusNyt sider med akuttelefon og kontaktoplysninger sendes sammen med referatet til alle redaktionsudvalgsmedlemmer.
- Udvalgsmedlemmer sender løbende input til redaktion@salus-bolig.dk

Næste redaktionsudvalgsmøde er tirsdag d. 24. marts kl. 16-17.30 på Egevej 9, 6200.

Punkt 8.3: Udvalg

Kursusudvalg:

KB: Tove Christensen, Henning Olsen og Bettina Andersen

AAAB: Søren Duus, Else Bonde og Aksel Nielsen

Beslutning for Punkt 8.3: Udvalg

Tove indkalder til et indledende møde snart.

Punkt 8.4: BL informerer

[BL- Informerer](#)

Punkt 8.5: LBF orienterer

[LBF - Orienterer](#)

Punkt 9: Kommende møder

KB organisationsbestyrelsesmøder i 2026:

Onsdag den 18. februar - kl. 16:30

Onsdag den 6. maj - kl. 16:30

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 20. november 2025 - kl. 16:30

Onsdag den 11. marts 2026 - kl. 16:30

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

KB Generalforsamling 2026:

Onsdag den 20. maj

Fælleskurser i SALUS:

Dirigent kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer:

Skal planlægges for 2026

Introduktion for nyvalgte og budget:

Torsdag den 13. november 2025 på Folkehjem, Aabenraa

Vedligeholdelse og fraflytning:

Skal planlægges for 2026

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

Beslutning for Punkt 9: Kommende møder

Det fælles bestyrelsesmøde er flyttet til den 20. november. Der afholdes julearrangement for medarbejderne den 16. december.

Formændene for afdelingsbestyrelserne inviteres til kage/kaffe og udlevering af gave. Der afsættes en time, gerne 16-17 en torsdag.

Punkt 10: Eventuelt

Punkt 11: Underskriftsark

Aabenraa, den 05. november 2025

Underskrift via Penneo