



Side 12-21

TEMA:  
Energi og forbrug

Side 22-23

Generalforsamlinger og  
repræsentantskabsmøder

Side 24-25

Afdelingsmøder  
i Skærbæk og Toftlund



# ORGANISATIONENS HJØRNE



**Tommy Nielsen, formand for Skærbæk Boligforening, skriver:**

Kan man i coronaens skygge få folk til at bruge det meste af en januar-lørdag på at lytte til oplæg og diskutere udvikling af boliger, bolig-områder og lokalsamfund?

Ja, det kan man faktisk godt.

I årets første måned har de tre SALUS-boligorganisationer i Tønder Kommune holdt fælles temadag for afdelingsbestyrelser og ansatte i organisationerne.

På ECCO Conference Centre i Tønder mødte omkring 50 deltagere op til en dag, hvor vi virkelig blev

tanket op med inspiration og friske impulser. En dag med stort engagement. En dag, hvor der med nysgerrighed og interesse blev spurgt ind til oplæggene, og en dag, hvor deltagerne bidrog ivrigt med både kommentarer, forslag og synspunkter.

## **Fælles indsats for klimaet**

Blandt oplægsholderne var direktør Peter Rathje fra ProjectZero i Sønderborg og civilingeniør Torben Esbensen fra Dansk Energi Management. De gav os et godt indblik i, hvordan borgere, foreninger, virksomheder, uddannelsesinstitutioner, offentlige myndigheder og ikke mindst almene boligorganisationer i fællesskab arbejder frem mod ProjectZeros ambitiøse målsætning: I 2029 skal energisystemet være CO2-neutralt.

**SALUS udgiver Salus-Nyt til beboerne i de otte boligorganisationer, som SALUS betjener med alle opgaver inden for juridiske, tekniske og økonomiske forhold, der knytter sig til udlejning og administration.**

**Ansvarlig: Toke Arndal**

**Redaktør: Annette Cecilie Jensen**

### **REDAKTIONSUDVALG:**

**Aabenraa Andelsboligforening:**  
Elise Bonde

**Boligselskabet Danbo:**  
Kirsten Flage

**Kolstrup Boligforening:**  
Ove Stahl Schmidt

**Toftlund Andels Boligforening:**  
Mona M. Eriksen

**Sønderborg Andelsboligforening:**  
Vivian Engelbrecht

**Tønder Andelsboligforening:**  
Børge Rossen

**Gråsten Andelsboligforening:**  
Bent Alnor

**Skærbæk Boligforening:**  
Aase Hansen

### **NÆSTE NUMMER:**

Indlæg til næste nummer skal sendes senest fredag den 29. april til [redaktion@salus-bolig.dk](mailto:redaktion@salus-bolig.dk).

Bladet udkommer til juni

**Grafisk opsætning og tryk:**  
Mohr dieck Tryk A/S, Aabenraa

## Lokale fællesskaber giver flere muligheder

Fællesskab var også et gennemgående træk i oplægget fra Tønder Kommunes nye borgmester, Jørgen Popp Petersen. Borgmesteren talte især om udvikling af kommuner som Tønder, der på mange områder er en udfordret del af landet. Men også her er der en vej frem, og i Tønder Kommune er der gode eksempler på, at stærke lokale fællesskaber kan være med til at skabe nye aktiviteter og muligheder i truede lokalsamfund.

Fra egne rækker gav administrationschef i SALUS Toke Arndal en række tankevækkende eksempler på status og tendenser i danskernes boligsituation, og også Toke var inde på fællesskabets betydning. Af flere grunde var det opløftende at høre dagens talere fremhæve værdien af fællesskab. For er der noget, vi er gode til i den almene boligsektor, er det netop fællesskab. Faktisk bygger hele ideen om almene boliger jo netop på fællesskabsånden. I den almene sektor står vi sammen om at opføre og udleje gode og attraktive boliger til en husleje, som almindelige mennesker har råd til at betale.

## Vi kan blive endnu stærkere

Også SALUS-samarbejdet mellem otte boligorganisationer i Sønderjylland bygger på tanken om fællesskab og samarbejde. Vi er blandt andet fælles om administrationen og udlejningen.

## DE TRE SALUS-ORGANISATIONER I TØNDER KOMMUNE ER:

- Tønder Andelsboligforening
- Toftlund Andels Boligforening
- Skærbæk Boligforening

SALUS-fællesskabet har gjort os stærke og robuste. Dog kan vi blive endnu stærkere og endnu mere robuste, hvis vi tør gribe mulighederne. Jeg er sikker på, at udvikling og udbygning af vores fællesskab vil fylde rigtig meget i bevidstheden hos os alle i den kommende tid. Det er et emne, vi kommer til at snakke en hel del om.

De tre boligorganisationers samarbejde om et fælles arrangement i Tønder er et skridt på vejen. Et lille skridt måske, men et skridt fremad. Hvis vi vil, kan vi sammen tage flere og større skridt, der flytter os endnu mere.

Hver for sig kan vi noget. Sammen kan vi meget mere. Fællesskab gør os stærke.





*Driftsleder hos SALUS Flemming Høyer Jensen, til venstre, og ejendomsinspektør hos SAB Poul Christensen.*

## ÅRET RUNDT

# FOR EN EJENDOMSINSPEKTØR: BUDGETARBEJDET BEGYNDER NU

Gennemarbejdede budgetter er vigtige, for at afdelingerne kan have sunde boliger i god drift. Derfor følger ejendomsinspektørerne året rundt en fast plan. Men indimellem er der også mange andre opgaver.

I august-september skal budgetterne for det kommende år vedtages på de årlige afdelingsmøder. Men allerede her først på året er ejendomsinspektørerne i boligorganisationerne i gang med forberedelserne. Det sker så vidt muligt i samarbejde med afdelingsbestyrelserne.

Allerførst bliver regnskaberne fra året før gennemgået, så de kan blive sendt til revisoren i marts. Derefter begynder budgetarbejdet, hvor vedligeholdelsesplanen først skal ajourføres efter en afdelingsgennemgang, og her bliver afdelingsbestyrelsen også inddraget, når det er muligt.

Det er nyt, at hovedparten af afdelingsmøderne i boligorganisationerne under SALUS holdes i august-september.

- Tidligere blev de holdt i foråret, så budgettet skulle være klar til 1. april. Nu er det længe ikke så presset. Det kunne også være svært for bestyrelserne at forholde sig til et budget, der lå næsten to år ude i fremtiden, siger Poul Christensen, der er ejendomsinspektør i Sønderborg Andelsboligforening, SAB.

Når vedligeholdelsesplanen er klar i løbet af foråret, holdes budgetmøder med afdelingsbestyrelserne.

- På det tidspunkt ved vi, om der er udsigt til en huslejestigning eller ej, siger Poul Christensen.

Hvis huslejen skal ændres, skal beboerne have et varsel senest 1. oktober. Derfor skal afdelingsmødet holdes senest 15. september. Det giver regnskabsafdelingen tid til at sende varslerne ud.

- Og resten af året laver vi ikke noget, ha ha!, kommer det fra Poul Christensen.

## 25-årsplan

Sammen med driftslederen i SALUS, Flemming Høyer Jensen, påpeger Poul Christensen, at en langsigtet vedligeholdelsesplan er vigtig. Fra i år lyder reglen, at den skal række mindst 25 år ud i fremtiden.

- Måske skal vinduerne skiftes, og hvis der ikke er taget højde for det i vedligeholdelsesplanen, vil det give en brat stigning i huslejen. Selv om en bygning er ny, skal man regne med, at der er brug for et nyt tag efter 40 år, og det skal der være sat penge af til. Ellers kan afdelingen blive nødt til optage lån. Det er at ud-sætte pinen - på et tidspunkt hakker spætten. I stedet for, at huslejen er hævet måske 50 kr. om året, kan det pludselig blive 1000 kr., siger Poul Christensen.

I løbet af de 13-14 år, Poul Christensen har været ejendomsinspektør, er bestyrelserne blevet bedre til at spare op.

- Tidligere har de mange steder fået lov at lukrere på en lav husleje. Der har også lovmæssigt været begrænsning for, hvor meget man måtte henlægge. Men hvis man undgår, at det forfalder, bliver det ved med at være sunde boliger, som kan lejes ud, siger inspektøren.

Han oplever dog stadig, at der er svært at få synspunktet igennem i nogle afdelinger.

- Vi har for eksempel en afdeling i et ret nyt byggeri, hvor formanden er tæt på 90 år. Så kan det være svært at se, hvorfor man skal betale til et nyt tag om 40 år. Men det er den almene idé, siger inspektøren, der også fremhæver det princip, at en del af huslejen går til Landsbyggefonden, som man kan låne hos igen: Det er også en måde, beboerne hjælper hinanden på.

## Dage med overraskelser

Når budgettet er vedtaget i efteråret, er der stadig masser at lave for en ejendomsinspektør. Året rundt har de også meget andet i hænderne end tal og regneark.

Poul Christensen er personaleleder, og for eksempel sender han alle gårdmændene i Sønderborg på kursus i arbejdsmiljø i vintermånederne. Han har selv tilsyn med cirka halvdelen af boligerne i SAB – først og fremmest etageboliger, mens de to kolleger Steffan Bonde og Torben Leth har mange rækkehuse.

Der kan være beboere, som vil gennemføre byggeprojekter eller små ombygninger, og der kan være store og små reparationer eller nye krav fra brandmyndighederne, der skal efterleves.

Og nogle gange sker der helt uforudsete ting. Poul Christensen nævner som eksempel et brud på et kæmpe fjernvarmerør på Rådmandsløkken. Og ved installationen af nye forbrugsmålere i Stenbjergparken viste det sig, at rør fra 1990'erne knækkede, så de skulle skiftes ud før beregnet.

- Og da vi havde et rørbrud i en boligejendom i Damgade, hvor gulvene skulle brækkes op, kunne vi lige så godt lægge gulvvarme og opdatere bygningen. Men til sådan et projekt er der også et arbejde med at finde pengene til det, siger Poul Christensen.

## Skimmel og utøj

Det er også ejendomsinspektørens opgave at tage imod klager fra beboere. Især her om vinteren kan der komme henvendelser om skimmel, og så kører inspektøren derud.

- Men det skyldes meget sjældent boligen. Det kan opstå, hvis der ikke bliver skruet nok op for varmen eller luftet ud. Derfor henviser jeg til Beboerklagenævnet. I sådan nogle tilfælde er det lettere, at det er eksterne parter, siger han.

Poul Christensen oplever også, at flere beboere klager over væggelus, som i stigende grad bringes hjem fra rejser til udlandet. Hvis beboeren ikke har meldt om problemet i tide, kan det være nødvendigt at rømme hele lejligheden og sprøjte, og det kan brede sig til naboer eller en hel blok gennem rørføring.

Forsikringen dækker ikke, hvis man ikke har forsøgt at bekæmpe det, påpeger inspektøren, der har set en beboer få en regning på 150.000 kr.

Også bekæmpelse af rotter fylder i en inspektørs arbejdsdage.

- Vi sætter fælder op ved affaldspladser og andre steder. Vi gør mere, end vi skal. Egentlig er det en kommunal opgave, men beboerne er ikke tjent med at vente, siger Poul Christensen.

Det kan nemlig også give regninger til beboerne, hvis rotterne breder sig, så det kræver at gulve eller andre dele af en bygning brækkes op.

- Det er en stor pædagogisk opgave at forklare, at sådan noget kan give huslejestigning, siger inspektøren.

### Med i byggeprojekter

Ejendomsinspektørerne bliver med mellemrum kontaktet af beboere, som vil forandre boligen og for eksempel lave nyt køkken eller carport. Og det er vigtigt at spørge inspektøren, før man går i gang med sådan et projekt.

- Vi kender bygningerne og reglerne for installationer, siger Poul Christensen.

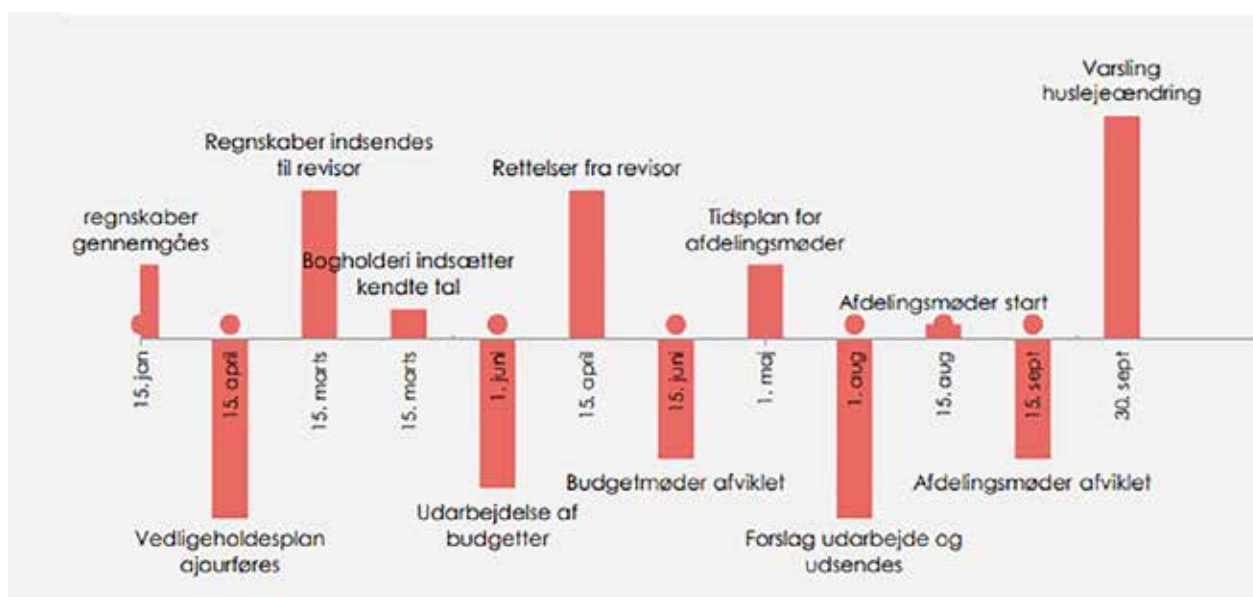
Han mindes en helt speciel sag om et dødsbo efter en, der havde været udlært smed. Der blev fundet diverse gør-det-selv-projekter, som der aldrig var søgt tilladelser til, og det kostede 800.000 kr. at fjerne det hele.

Også ved større bygge- eller renoveringsprojekter er inspektørerne med på sidelinjen.

- Vi holder for eksempel øje med, at man ikke placerer opvaskemaskinen i modsatte ende af et køkken i forhold til rørføringen, forklarer Poul Christensen.

Det er sket, at indblikket er glippet for inspektørerne, når det har været store totalentrepriser. I et anlægsprojekt i Kløver/Hvedemarken blev der for eksempel sparet for meget på nye bunddækkeplanter. Der blev for langt imellem dem, så der skulle luges igen og igen.

- Så var udgiften jo bare flyttet til os. Derfor er det fornuftigt at få os med om bord. Vi har også driften i tankerne, og vi kigger efter, om materialerne er nemme og billige at vedligeholde. Men det er altid en balancegang, siger inspektøren.



# GENNEMGANG FRA KÆLDER TIL KVIST: MOSBØLPARKEN HAR ÅRENE FOR SIG

Efter afdelingsgennemgangen i Mosbølparken i Skærbæk kan ejendomsfunktionæren gøre budgettet klar til afdelingsmødet.

- Det ser fornuftigt ud.

Det konkluderer ejendomsfunktionær Christian Duus ved afdelingsgennemgangen i Skærbæk Boligforenings afd. 19.

Han har netop været rundt i plejecentret Mosbølparken, hvor der er 42 boliger og en aflastningslejlighed. Plejecentret udgør hovedparten af afdelingen, der også tæller syv boliger på Mellemgade og 11 seniorboliger i Melbyparken.

Med i gennemgangen – der også kaldes markvandring – er ejendomsservicetekniker Finn Sørensen, og da plejecentret

ejes halvt af Tønder Kommune er også en kommunal ejendomsfunktionær, Kim Kierkegaard Sørensen, til stede sammen med plejecentrets pedel, Torben Holm, og lederen, Jytte Lorenzen. Ejerskabet er en lidt speciel konstruktion, der giver mellemregninger imellem boligorganisationen og kommunen.

Hvis der havde været en bestyrelse med beboerrepræsentanter fra Mellemgade eller Melbyparken, ville formanden også have været med.

- Men det har vi desværre ikke her. Vi opfordrer ellers til, at beboerne engagerer sig.



*Fra venstre: Ejendomsfunktionær i Tønder Kommune Kim Kierkegaard Sørensen, ejendomsinspektør Christian Duus, ejendomsservicetekniker Finn Sørensen, pedel Torben Holm og plejecenterleder Jytte Lorenzen.*

Man kan tit se, at afdelinger med aktive bestyrelser fremstår pænere, siger Christian Duus.

Han er tiltrådt som ejendomsinspektør i efteråret, så det er første gang, han har med regnskaberne for afdelingen at gøre. Inden afdelingsgennemgangen har han på egen hånd gennemgået bygningerne og de drifts- og vedligeholdelsesplaner, som hans forgænger, Helle Hansen, har udarbejdet.

– Der står her, at taget skal skiftes i 2050. Det lader vi stå. Der er også sat en vinduesudskiftning ind. Det kan muligvis skubbes, fremlægger inspektøren, som altså alt i alt mener, at det ser fornuftigt ud.

### Nyt gulv og dræn

Ved runden i plejehjemmet drøfter folkene også nogle af de projekter, der er i budgettet for i år. Der skal males, og der skal skiftes linoleumsgulv på nogle af plejecentrets fællesarealer, blandt andet i en spisestue.

- Det vil give god mening, hvis det bliver gjort på én gang. Så må vi finde et andet sted, beboerne kan spise imens, siger plejecenterlederen.

Og Christian Duus noterer, at han skal kontakte et gulvfirma, som skal ud at kigge på opgaven, ligesom udskiftningen skal koordineres, så det generer beboerne mindst muligt.

Rundgangen går også ind i en af boligerne, som lige nu står tom. Jytte Lorenzen har gjort opmærksom på en aftale, der er indgået. Plejecentret har selv investeret i en fryser – til gengæld vil de gerne have sat en hylde op i 21 badeværelser. Det får Christian Duus også noteret.

Så går turen ned i kælderen, hvor plejecentret har nogle opbevaringsrum. Ifølge pedel Torben Holm står der i perioder vand på gulvet, og der er generelt for fugtigt, fordi der siver vand ned langs ydervæggen. Uden for bygningen bliver folkene enige om, at man kan grave ud til dræn langs muren.

Herude peger Jytte Lorenzen også mod et garageanlæg af ældre dato, som bør rives ned, og hun gør opmærksom op, at der mangler belysning på p-pladsen i de mørke vintermåneder.

Men det er ikke alle ønsker, der sådan lige kan findes penge til, slet ikke, hvis det er nye anlæg.

### Ekstra øjne på planen

Christian Duus minder om, at en solid vedligeholdelsesplan 25 år ud i fremtiden og henlæggelser, der rækker til at opfylde planen, er afgørende for at sikre boligerne.



*I dette fællesrum på plejecentret skal gulvet skiftes ud. Det er på budgettet i år. Og det skal koordineres, så det generer beboerne mindst muligt.*



- Så undgår man, at huslejen pludselig skal stige voldsomt om ti år, siger han.

I hele landet har det over et halvt hundrede år generelt været for sløjt med henlæggelserne i de alment boligorganisationer. Derfor bliver det nu via loven strammet op på forskellige måder. Blandt andet skal der nu hvert femte år gennemføres en såkaldt ekstern granskning, hvor en uvildig rådgiver skal gennemgå bygningerne og vurdere afdelingens vedligeholdelsesplan og henlæggelser.

Landsbyggefonden finansierer de første to runder granskning. Det sker som led i, at fonden opbygger et nyt IT-system, der kan bruges til granskningen. Skærbæk Boligforening er udtrukket i år, mens Tønder Andelsboligforening og Toftlund Andels Boligforening er med i de kommende år.

Ejendomsinspektør Christian Duus mener, at afdelingerne skal være godt tilfredse med at få en gratis ekstra undersøgelse.

### Dagsorden ud til alle

Gennemgangen på plejecentret Mosbølparken slutter med et kig oppe under taget, inden deltagerne samles omkring et bord. Christian Duus fortæller, at han nu skriver et referat, som bliver tilgængeligt for alle, og at der kommer en dagsorden for afdelingsmødet i papirform ud til alle beboere.

- Jeg sørger for, at det også bliver sendt til de pårørende, supplerer Jytte Lorenzen.

Skærbæk Boligforening er sammen med Toftlund Andels Boligforening de to eneste boligorganisationer under SALUS, hvor der endnu holdes afdelingsmøder i foråret, men alle andre holdes i august/september. Her er 19. maj sat som datoen for afdelingsmødet, hvor man skal vedtage budgettet og dermed den husleje, der skal gælde for 2023.



Også kælderrummene bliver der kigget på.



*Plejecentret ejes halvt om halvt af Skærbæk Boligforening og af kommunen, så der er nogle mellemregninger, der skal fordeles.*





Efter gennemgangen konkluderer ejendomsinspektør Christian Duus, at det ser fornuftigt ud.



### Dagsorden for afdelingsgennemgang

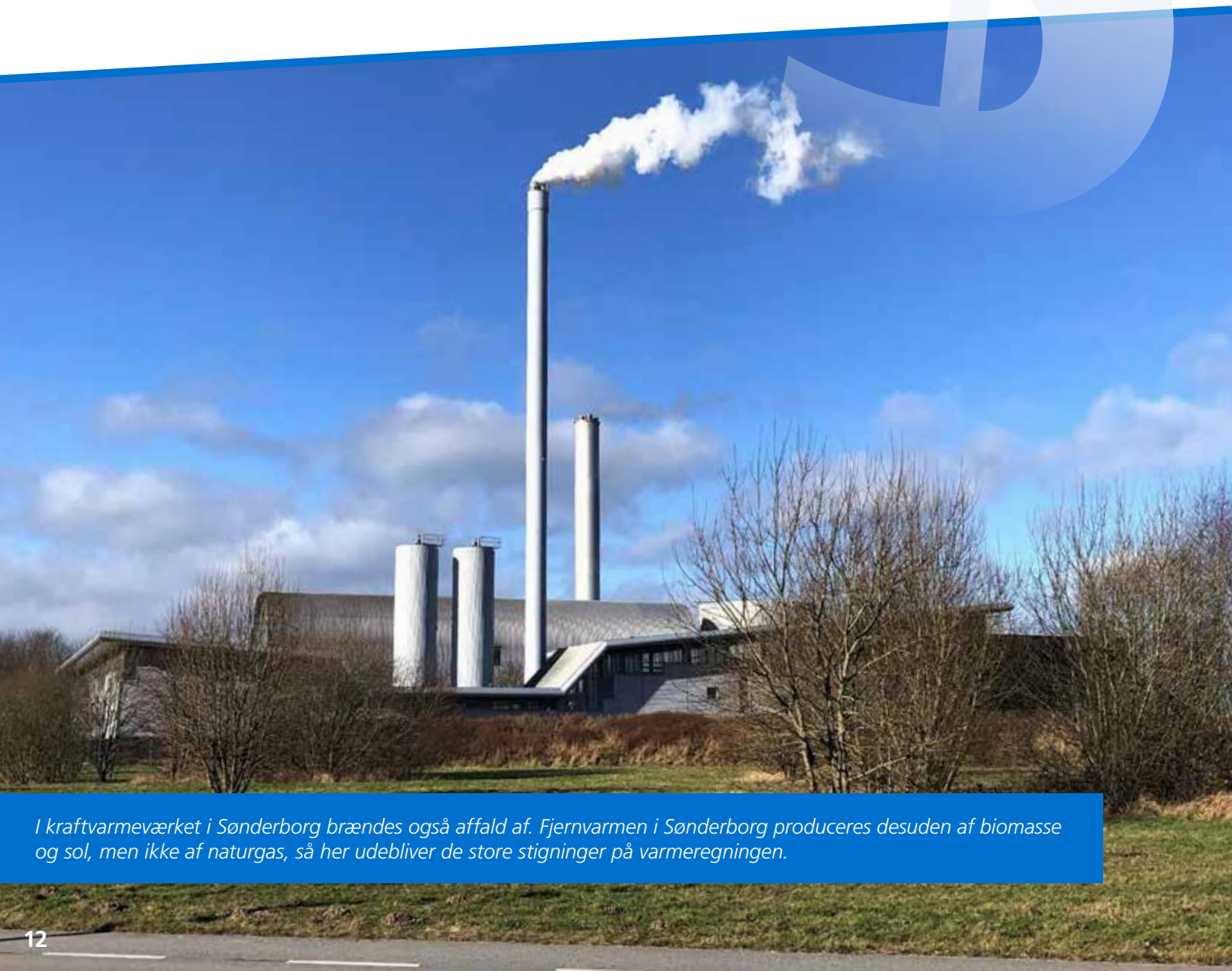
- 1 Besigtigelse af afdeling
- 2 Scorekort
- 3 Gennemgang af referat fra sidste gennemgang
- 4 Gennemgang af regnskab 2021
- 5 Konto 114 - Renholdelse
- 6 Konto 115 - Almindelig vedligeholdelse
- 7 Konto 116 - Drift og vedligeholdelse og gennemgang af VP-planen
- 8 Konto 117 - Istandsættelse fraflyttelejligheder
- 9 Gennemgang af budgetforslag 2023
- 10 Afdelingsmødet/Afdelingsbestyrelsen/Evt.



TEMA: ENERGI OG FORBRUG

# HØJE PRISER PÅ EL OG VARME RAMMER BEBOERE

Energipriserne er steget til skyerne. Dog er de fleste boliger under SALUS forsynet med fjernvarme, og der udebliver de store overraskelser på varmeregningerne.



*I kraftvarmeværket i Sønderborg brændes også affald af. Fjernvarmen i Sønderborg produceres desuden af biomasse og sol, men ikke af naturgas, så her udebliver de store stigninger på varmeregningen.*

Priserne på energi – især el og gas – er langt højere, end vi er vant til. Det kan mærkes på regningerne fra forsyningsselskaberne. Især går det ud over beboere, der har naturgas som kilde til opvarmning. Blandt de knap 9000 lejemål, der administreres af SALUS er det dog kun et fåtal, der har gasfyr som opvarmning.

Det er blandt andet i Toftlund, hvor beboerne i en række ungdoms- og ældreboliger allerede har fået forhøjet deres acontobidrag til varme fra 250 kr. om måneden til 575 kr. om måneden – en stigning på 130 procent.

Hvordan acontobidragene skal se ud i øvrige afdelinger under SALUS er noget, der vil blive taget stilling til indenfor de kommende måneder. En eventuel stigning vil altid blive varslet seks uger forud.

- Vi holder rigtigt meget øje med det for tiden. Og vi vil se på, hvor mange der får en ekstraregning ved årsopgørelsen, som vi sender ud de to første uger i april. Så kigger vi på, om acontobetalingen skal stige, siger Kamilla Madsen, der sidder i SALUS' økonomiafdeling.

Her får medarbejderne en del flere henvendelser end normalt fra bekymrede beboere.

- Nogle siger: Hvad gør vi, når det stiger? Vi gør opmærksom på, at man som beboer altid har mulighed for at forhøje sin acontoindbetaling, hvis man vil være sikker på at undgå en ekstraregning. Ellers må man afvente årsopgørelsen, siger Kamilla Madsen.

### Fjernvarme bliver grøn

Boliger i de større byer, Aabenraa, Sønderborg og Tønder, opvarmes typisk med fjernvarme. Generelt er fjernvarmen forskånet for prisstigninger, fordi de større fjernvarmeværker som regel ikke fyrer med gas. I Sønderborg produceres varmen fra mange forskellige kilder, blandt andet brændes affald af, og her er der ikke varslet en prisstigning. Det samme gælder i Aabenraa, hvor fjernvarmen produceres af biomasse, der indtil videre ikke har mærket prisstigninger.

Andre værker bruger en blanding, hvor naturgas indgår. Det gælder for eksempel i Toftlund, hvor halvdelen af varmeproduktionen kommer fra el og naturgas. Her er der varslet en prisstigning i 2022 på 21 procent. Men det kunne have været en stigning, der var 40-50 procent større, hvis ikke der nu var investeret i et solvarmeanlæg, som dækker fjernvarmebehovet hele sommeren og lagrer overskydende varme.

## 5 TIP TIL AT SPARE PÅ VARMEN

- Skru ned for temperaturen, men hold den på 19-21 grader
- Indstil termostaterne ens i alle rum
- Luft ud med gennemtræk, 5-10 minutter to-tre gange dagligt og skru helt ned for varmen imens
- Undgå store møbler foran radiatorer
- Træk gardiner/persienner for om aftenen og træk dem fra om morgenen

## 5 TIP TIL AT SPARE PÅ EL

- Sluk for apparater, der står på standby
- Fyld vaske- og opvaskemaskinen helt
- Brug mindre vand, når du koger f.eks. æg eller kartofler og læg låg på gryderne
- Tør vasketøj udendørs, undgå brug af tørretumbler
- Sluk for lyset og brug LED-pærer i alle lamper



I Tønder er fjernvarmeprisen i år steget med 10 procent. Her var varmeproduktionen indtil sidste år baseret 100 procent på naturgas. Men sidste år er der etableret et nyt flisværk, og en elkedel er taget i brug, så andelen af naturgas nu er nede på 20 procent.

### **Elregning også steget**

Også elpriserne er steget til vejrs. Som beboer hos SALUS afregner man typisk direkte med elskabet, og stigningerne varierer – også efter typen af aftale, men ifølge en udregning fra Danske Bank er der tale om en fordobling af prisen siden 2019. For en husstand med et forbrug på 4000 kwh giver det typisk en ekstraregning på godt 2000 kr. om året. Og elregningen er i forvejen blevet større i mange husstande, hvor forbruget også er steget, fordi man har været mere hjemme under coronanedlukningerne.

### **Priser stiger generelt**

De stigende energipriser betyder, at også priserne på varer er røget i vejret, fordi fremstillingsvirksomhederne heller ikke går fri af de høje priser på energi. I januar steg de samlede forbrugerpriser 4,3 procent i forhold til året før, og det er det største hop, der er registreret fra år til år siden 2008. For en typisk familie med to børn er giver det ekstra udgifter på op mod 20.000 kr. på et år, lyder vurderingen.

Det er dog opfattelsen mange steder, at energipriserne nu har toppet, og at de vil flade gradvist ud igen. Men også andre faktorer er med til at holde priserne oppe. Blandt andet lyder en forklaring, at økonomien efter coronabølgerne nu er oppe i uventet høje omdrejninger. Efterspørgslen på materialer og arbejdskraft er dermed rigtigt stor, og det får omkostningerne ved produktion til at stige. På samme vis er den store efterspørgsel en del af forklaringen på de høje energipriser.



# VARMECHECK ER PÅ VEJ – TIL NOGLE

Der er en varmecheck på vej som en hjælp til de mest trængte forbrugere. Sammen med et flertal i Folketinget har regeringen afsat en milliard kr., og den skattefri check ventes af blive på ca. 3750 kr. – som en éngangsydelse. Men den gives kun til husstande med opvarmning fra en varmekilde, som er ramt af høje prisstigninger. Det er først og fremmest gasfyr, og hvor fjernvarmeprisen stiger kraftigt, fordi andelen af gas overstiger 65 procent. Der er dog sat et loft, så den årlige husstandsindkomst skal ligge under 550.000 kr. Checken udbetales automatisk.

## **Tillæg til pensionister**

Aftalen om en varmecheck kommer ovenpå en varmepakke, som regeringen sammen med støttepartierne aftalte i december 2021. Det er en pulje på 100 mio. kr., som skal dække kommuners ekstra hjælp til

for eksempel kontakthjælpsmodtageres varmeregninger, og de merudgifter kommunerne har til varmetillæg til pensionister.

Som pensionist eller førtidspensionist (efter gamle regler) kan man nemlig søge om varmetillæg. Som et eksempel kan en beboer, der bruger 8000 kr. om året, få et skattefrit tilskud på 1200 kr. om året til at dække husstandens varmeforbrug.

Får man boligstøtte, får man mindre i varmetillæg, da en del af boligstøtten i forvejen gives som et varmetilskud. Men varmetillægget kommer ikke automatisk. Man skal søge om det via borger.dk under Pension og efterløn. Det er ikke noget, SALUS har mulighed for at yde bistand til.

# HØJ VARMEPRIS SÆTTER SKUB I GRØN OMSTILLING

Da regeringen for få uger siden lavede en aftale om en varmecheck, blev der samtidig afsat 250 mio. kr., der skal hjælpe med en hurtigere omstilling væk fra naturgas og udrulning af grøn fjernvarme. Det ligger endnu ikke fast, hvordan det konkret skal foregå.

Flere afdelinger under SALUS er allerede i gang med at udskiftning til mere miljørigtig opvarmning. Der har i forvejen været flere tilskudsordninger fra staten, som har gjort det fordelagtigt. Det har baggrund i, at man i Danmark og EU har besluttet, at brugen af fossile brændstoffer, kul, olie og gas, skal slutte inden 2050 af hensyn til klimaet.

- Men det er klart, at de høje energipriser har fået beslutningen til at glide lettere igennem i afdelingerne. Det siger Brian Skou Juhler Larsen, teknisk chef hos SALUS.

Han peger på, at afdelinger under Gråsten Andelsboligforening i Rinkenæs har vedtaget at gå fra naturgas til fjernvarme, når Sønderborg Fjernvarme får udbygget nettet. I Tønder har også afdeling 24 Tved besluttet at skifte fra naturgas til fjernvarme. Men der afventer man, at fjernvarmeselskabet beslutter en udbygning.

Ligeledes vil Danbos afdelinger i Guderup slå om til fjernvarme, når Sønderborg Forsyning får lagt rørene derop.

Endelig har et flertal af beboerne på Høllevang og Damparken i Toftlund Andels Boligforening afd. 1 stemt for at slå om fra naturgas til fjernvarme ved en urafstemning. Det er samlet 256 gasfyr, som dermed forsvinder: 80 hos Danbo, 82 hos Gråsten Andelsboligforening, 40 i Tønder og 54 i Toftlund.

Også steder, hvor fjernvarmen ikke når ud inden for overskuelig fremtid, lægges planer for vejen væk fra naturgas. Det gælder i Gråsten Andelsboligforenings afdelinger i Blans, Ullerup, V. Sottrup, Avnbøl og Kværs.

- Vi kigger på alternative opvarmningsformer. Men vi er ikke helt i mål med de tekniske løsninger, siger Brian Skou Juhler Larsen, der tilføjer, at man allerede har fået tilsagn om tilskud fra Bygningspuljen, hvor boligorganisationer kan søge tilskud til afvikling af gasfyr. Den blev stiftet i forbindelse med den grønne boligaftale i 2020.

Han fremhæver også, at afdelinger i Kolstrup Boligforening er gået i gang med at undersøge, hvordan solcelleanlæg kan give en grønnere forsyning.



# AFGJORT VED URAFSTEMNING: MERE FJERNVARME I TOFTLUND

På afdelingsmødet i Toftlund Andels Boligforenings afd. 1 i juni opstod en hed debat, da spørgsmålet om tilslutning til fjernvarmen var på bordet. Det drejede sig om samtlige rækkehuse i Damparken (nr. 1-42) og boligerne i Høllevang 159-187. Det er i alt 70 boliger, som i dag opvarmes med gasfy.

- Gaskedlerne er næsten 20 år gamle og står for udskiftning. Så det blev vurderet, at det var mest hensigtsmæssigt at få fjernvarme, og vi havde fået et tilbud fra fjernvarmeselskabet, fortæller formand i Toftlund Andels Boligforening Eva. E. Rasmussen.

På afdelingsmødet skulle der stemmes om det på demokratisk vis blandt de fremmødte. Men afstemningen blev uafgjort, så det blev besluttet, at spørgsmålet skulle til urafstemning.

På grund af ferie og corona fik beboerne først stemmesedler til urafstemningen i postkasserne i begyndelsen af december med 17. december som afleveringsfrist.

Der er 104 boliger – inklusive ungdomsboligerne i afdeling 1, som alle har stemmeret. Men der blev omdelt 89 stemmesedler, eftersom tomme boliger/ungdomsboliger var fratrasket. Heraf kom 37 stemmesedler retur med følgende svar: 1 blank, 13 nej-stemmer og 23 ja-stemmer.

Dermed er det endeligt afgjort, at gasfyrene skal udskiftes med fjernvarme.

- Samtlige beboere har haft mulighed for at stemme. Og det er det mest demokratiske, uanset hvad man synes, eller hvad

man kan lide. Flertallet bestemmer, udtaler Eva E. Rasmussen.

Det er i øvrigt boligerne her, der har fået forhøjet deres varmeregning med 130 procent, fordi prisen på naturgas er røget kraftigt i vejret.



*Eva E. Rasmussen, formand i  
Toftlund Andels Boligforening*

# UDSKIFTNING AF FORBRUGSMÅLERE ER MERE END HALVVEJS

Nye elektroniske forbrugsmålere giver beboerne bedre muligheder for at følge forbruget, og det giver besparelser.

Udskiftningen til elektroniske forbrugsmålere i cirka 5000 boliger under SALUS Boligadministration er nu nået mere end halvvejs. Det konstaterer teknisk chef hos SALUS Brian Skou Juhler Larsen.

For to år siden gennemførte SALUS et samlet udbud, som blev vundet af Brunata, og udskiftningen gælder alle boliger, hvor beboerne ikke afregner direkte med forsyningsselskaberne. Det drejer sig om i alt 32.000 målere fordelt på radiatormålere, varmeenergi-målere, elmålere og vandmålere. I aftalen indgår også service, fjernaflægningsudstyr og forbrugsregn-

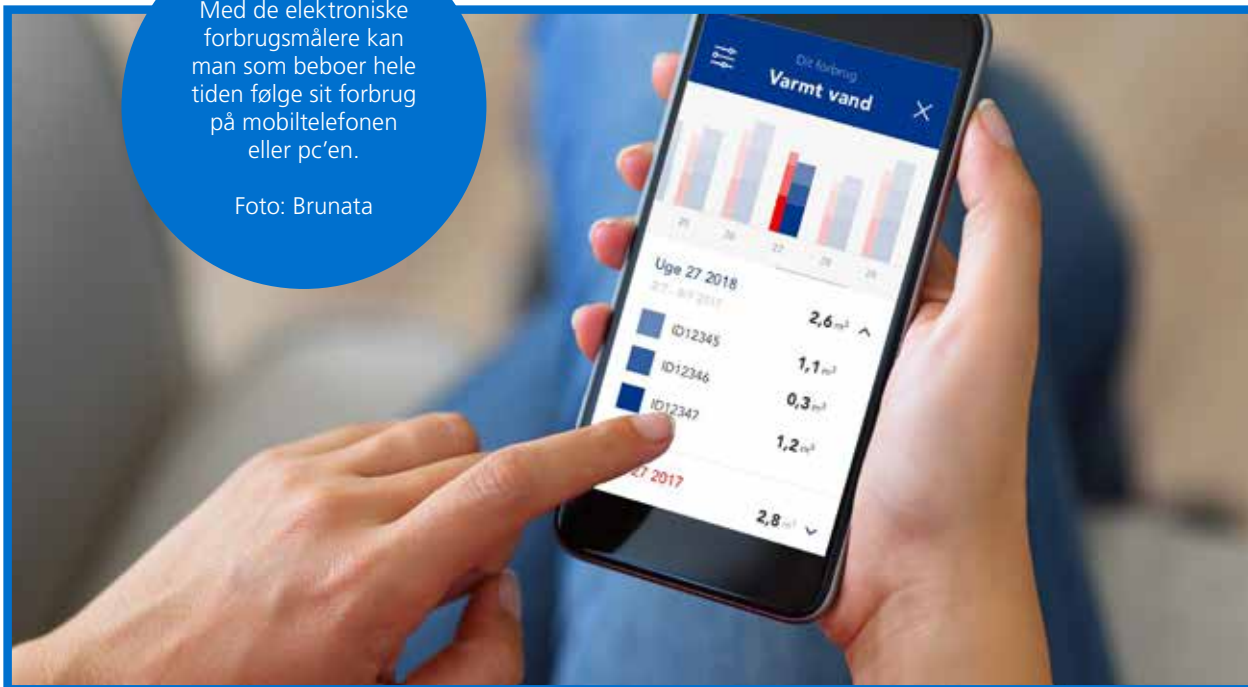
skaber på vand, varme og el.

Med de nye målere har man som beboer adgang til at overvåge sit eget forbrug tæt. Man kan følge det dag for dag via en app på mobiltelefonen eller pc. Og at holde skrap øje med sit forbrug får mange til at ændre adfærd og spare mere, viser erfaringen.

Det er forskelligt fra boligorganisation til boligorganisation, hvor langt man er nået i udskiftningen. Den er begyndt, hvor det trængte mest. I Tønder Andelsboligforening og i Gråsten Andelsboligforeningen er

Med de elektroniske forbrugsmålere kan man som beboer hele tiden følge sit forbrug på mobiltelefonen eller pc'en.

Foto: Brunata



udskiftningen afsluttet, mens man er tæt på i Danbo og i Toftlund Andels Boligforening.

Når man som forbruger har fået de nye forbrugsmålere installeret, slipper man for at skulle aflæse og indberette forbruget en gang om året – eller for de årlige besøg af en medarbejder, der skal aflæse.

### Infomøder på vej

Det er et krav i et EU-direktiv, at alle manuelle forbrugsmålere skal være udskiftet til fjernaflæste inden 2027. Fra 1. januar i år er det også et krav, at man som beboer med fjernaflæste målere skal have oplysninger om sit faktiske forbrug mindst hver måned, mens fyringssæsonen står på. Kravet gælder efterhånden som de nye målere installeres.

I SALUS vil det meget snart blive lagt fast, hvordan beboerne kan blive introduceret til at bruge Brunatas

app og selv følge forbruget. Det vil komme til at ske enten ved infomøder eller på afdelingsmødet, oplyser Brian Skou Juhler Larsen.

- Man vil som beboer få gode råd og tip til, hvordan man kan følge forbruget og blive opmærksom, hvis det er for højt for eksempel i forhold til naboens, siger Brian Skou Juhler Larsen, der påpeger, at man stadig kan tage fat i teknisk afdeling, hvis man er i tvivl om noget.

Det vil også være på dagsordenen, at man som beboer fortsat skal være opmærksom på forbruget, også selv om det er i en afdeling, hvor man har fået solceller.

- Man skal ikke tænke: Nu kan vi bare lade lyset brænde. Det er stadig vigtigt at have den gode adfærd i fokus, siger Brian Skou Juhler Larsen.

## UDSKIFTNING TIL FJERNAFLÆSTE FORBRUGSMÅLERE

- status på udførte afdelinger, februar 2022

|                                | Skiftet (afdelinger) | Mangler at blive skiftet (afdelinger) |
|--------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Aabenraa Andels Boligforening  | 6                    | 8                                     |
| Kolstrup Boligforening         | 9                    | 7                                     |
| Sønderborg Andelsboligforening | 13                   | 9                                     |
| Tønder Andelsboligforening     | 9                    | 0                                     |
| Toftlund Andels Boligforening  | 5                    | 1                                     |
| Skærbæk Boligforening          | 2                    | 2                                     |
| Gråsten Andelsboligforening    | 11                   | 0                                     |
| Danbo                          | 10                   | 1                                     |

# BOLIGORGANISATIONER I SØNDERBORG HAR INVESTERET GRØNT FOR 200 MIO. KR.

For nylig blev der gjort status på fire års grøn indsats i de seks boligorganisationer, der findes i Sønderborg Kommune, herunder Sønderborg Andelsboligforening, Gråsten Andelsboligforening og Boligselskabet Danbo. Gennem EU-projekterne HAPPI, SmartEnCity og Sønderborgs ProjectZero er der gennemført klimaprojekter for knap 200 mio. kr. for at spare energi, udlede mindre CO<sub>2</sub> og opnå bedre boligkomfort i de tilsammen omkring 3500 boliger.

- Boligforeningerne har været på en imponerende klimarejse de sidste fire år, hvor der gennem involvering af beboere og bestyrelser er skabt et stærkt fællesskab om fremtidens klimaløsninger, som alle bidrager til vores fælles mål om CO<sub>2</sub>-neutralitet i 2029 i Sønderborg-området, har Sønderborgs borgmester, Erik Lauritzen (S), udtalt.

Der er blandt andet investeret i isolering af ydervægge, udskiftning af vinduer, installationer til energioptimering, konvertering til fjernvarme og varmepumper og opsætning af solcelleanlæg.

Projektet HAPPI, der er afsluttet med udgangen af februar, har også omfattet oprettelse af grønne ambassadørkorps med beboere og personale, ligesom beboerne har haft indflydelse på temamøder.

- Renoveringsprojekterne giver god mening økonomisk, og vi er rigtig stolte over, at det er lykkedes at engagere beboerne. Nu har vi i fokus at inddrage endnu flere beboere, og der skal følges tæt op på aktiviteterne, så alle bevarer engagementet og medejerskabet, udtalte Vivian Engelbrecht, formand for Sønderborg Andelsboligforening.



*Boligorganisationer under SALUS i Sønderborg Kommune har medvirket i flere grønne projekter. Og Kløver/Hvedemarken under Sønderborg Andelsboligforening er med i et nyt projekt, der skal mindske energiforbruget. Foto: SAB*

# SAB ER CENTRUM I NYT GRØNT EU-PROJEKT

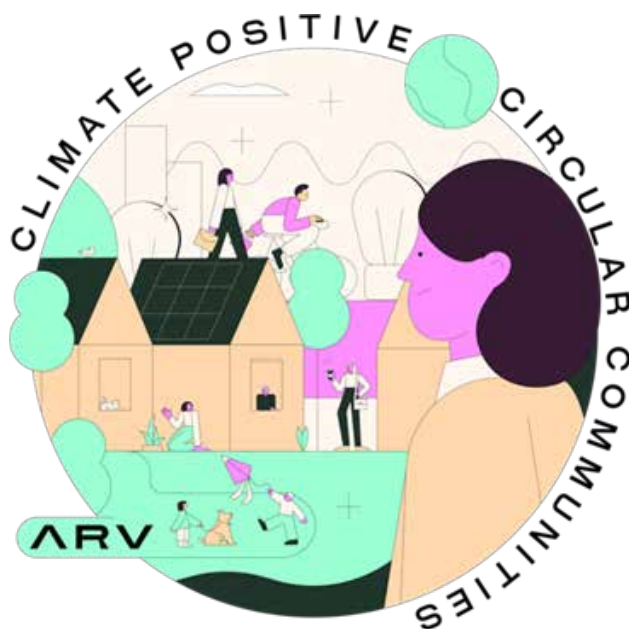
Boliger i Kløver-Hvedemarken i Sønderborg medvirker i et nyt EU-projekt med integrerede energisystemer, der skal mindske energiforbruget og give besparelser for beboerne.

Kløver-Hvedemarken er model for hele Europa i et nyt EU-projekt, ARV, som blev skudt i gang 1. januar og løber i fire år. Her vil seks danske partnere teste nye digitale løsninger og teknik til at regulere fjernvarmen i selve boligerne og lokalt i fjernvarmenettet. Man vil også koble energisystemer, så man sparer energi, og varmetab i rørene mindskes.

I boligerne i Kløver-Hvedemarken skal der installeres energibesparende varmeautomatik – en ny type termostater på radiatorerne, ligesom nye små varmepumper skal afprøves i teknikrummene. Varmepumperne skal mindske returvarmen til fjernvarmen.

Danfoss medvirker som partner sammen med Sønderborgs ProjectZero, it-virksomheden ENFOR, EU Digital Innovation Hub – Center Denmark i Fredericia samt to institutter på Danmarks Tekniske Universitet.

- Jeg glæder mig til samarbejdet med partnerne, og jeg håber, at resultaterne kan give nye effektive løs-



ninger, som også kan bruges i andre boligafdelinger, udtaler Vivian Engelbrecht, formand i Sønderborg Andelsboligforening.

I det samlede ARV-projekt medvirker 35 partnere fra syv lande, og EU-Kommissionen har udvalgt projektet i konkurrence med 115 andre projekter og støtter det med 20 mio. euro - ca. 150 mio. kr. Heraf går 21,5 mio. kr. til de danske partnere.

Kløver-Hvedemarken består af 19 blokke i tre etager, i alt 432 boliger.

- Nogle beboere kan blive tilbudt at blive inddraget i udviklingen af app-løsninger. Men hvis folk skal ind i boligerne, vil medarbejdere fra SALUS medvirke, understreger teknisk chef i SALUS Brian Skou Juhler Larsen.

# GENERALFORSAMLINGER 2022

I løbet af maj og juni måned holdes der generalforsamlinger i en række af de boligorganisationer, der administreres af SALUS Boligadministration. Herunder kan du se tid og sted for de enkelte generalforsamlinger.

| Boligorganisation                                                                   | Tid og sted                                                                                                                | Frist for forslag           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|    | Aabenraa Andelsboligforening<br>Torsdag den 2. juni 2022 kl. 19.00<br>Guldbjergparkens festsal<br>Præsteskov, Aabenraa     | Torsdag<br>den 19. maj 2022 |
|    | Kolstrup Boligforening<br>Torsdag den 9. juni 2022 kl. 19.00<br>Guldbjergparkens festsal<br>Præsteskov, Aabenraa           | Torsdag<br>den 26. maj 2022 |
|   | Toftlund Andels Boligforening<br>Mandag den 13. juni 2022 kl. 17.30<br>Toftlundhallerne<br>Stadionvej 5, Toftlund          | Mandag<br>den 30. maj 2022  |
|  | Skærbæk Boligforening<br>Onsdag den 1. juni 2022 kl. 17.30<br>Skærbækcentret<br>Storegade 46, Skærbæk                      | Onsdag<br>den 18. maj 2022  |
|  | Gråsten Andelsboligforening<br>Torsdag den 19. maj 2022 kl. 19.00<br>Gråsten Andelsboligforening<br>Ahlefeldvej 1, Gråsten | Torsdag<br>den 5. maj 2022  |

Alle beboere i en almen boligorganisation har stemmeret på organisationens generalforsamling. Hvert lejemål har to stemmer.

Forslag som ønskes behandlet på en generalforsamling skal, medmindre andet er anført, sendes til [salus@salus-bolig.dk](mailto:salus@salus-bolig.dk) eller SALUS Boligadministration, Egevej 9, 6200 Aabenraa.

Dagsorden samt eventuelt indkomne forslag og årsregnskab kan findes på hjemmesiden [www.salus-bolig.dk](http://www.salus-bolig.dk) under din almene boligorganisations side senest en uge før generalforsamlingen.

# REPRÆSENTANTSKABSMØDER 2022

I løbet af maj og juni måned holdes der repræsentantskabsmøder i en række af de boligorganisationer, der administreres af SALUS Boligadministration. Herunder kan du se tid og sted for de enkelte repræsentantskabsmøder.

| Boligorganisation                                                                   | Tid og sted                                                                                                                 | Frist for forslag           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|    | Tønder Andelsboligforening<br>Onsdag den 15. juni 2022 kl. 17.30<br>Hotel Tønder Hus (Vinterhaven)<br>Jomfrustien 1, Tønder | Onsdag<br>den 1. juni 2022  |
|    | Boligselskabet Danbo<br>Tirsdag den 31. maj 2022 kl. 19.00<br>Fælleshuset<br>Th. Brorsensvej 18, Nordborg                   | Tirsdag<br>den 17. maj 2022 |
|   | Sønderborg Andelsboligforening<br>Tirsdag den 24. maj 2022 kl. 19.00<br>Ulkebøl Forsamlingshus<br>Kaplenivej 1, Sønderborg  | Tirsdag<br>den 10. maj 2022 |
|  | Salus Boligadministration<br>Mandag den 30. maj 2022 kl. 17.00<br>Folkehjem<br>Haderslevvej 7, Aabenraa                     | Mandag<br>den 16. maj 2022  |

Indkaldelse med dagsorden sendes til de enkelte repræsentantskabsmedlemmer.

# INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDER

## TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING



### Foreløbig dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af regnskab for 2021
4. Gennemgang og godkendelse af budget for 2023  
med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Eventuelt valg af afdelingsbestyrelsesformand
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
8. Eventuelt

Alle møder begynder med afvikling af dagsordenen inden eventuelt traktement.

Der fremsendes endelig dagsorden, forslag, regnskab og budget senest otte dage før mødet.

Forslag til behandling på afdelingsmødet sendes til mail: [tonder@salus-bolig.dk](mailto:tonder@salus-bolig.dk) eller til kontoret, Toftlund Andels Boligforening, Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder.  
Se fristen i mødeoversigten, den grønne kolonne.

| Afd. | Afd. navn                                                          | Mødedato                                      | Mødelokale                      | Frist for indlevering af forslag |
|------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1    | Præstevænget,<br>Bakken, Grønningen,<br>Høllevang,<br>Damparken    | Mandag den 16. maj<br>kl. 17.00 til kl.18.30  | Spar-to, Søndergade 15          | 2. maj                           |
| 4    | Elmevej, Søndergade                                                | Onsdag den 18. maj<br>kl. 17.00 til kl.18.30  | Beboerlokalet, Elmevej 24-26    | 4. maj                           |
| 7    | Skovbrynet,<br>Birkevænget,<br>Skovmosen og<br>Hovedgaden, Højvang | Onsdag den 18. maj<br>kl. 19.30 til kl. 21.00 | Agerskov Kro, Hovedgaden 3      | 4. maj                           |
| 8    | Damparken, Solvej,<br>Møllevang,<br>Jægerskoven                    | Mandag den 16. maj<br>kl. 19.00 til kl. 20.30 | Kontoret, Søndergade 13 st. tv. | 2. maj                           |

# INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDER

## SKÆRBÆK BOLIGFORENING



### Foreløbig dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af regnskab for 2021
4. Gennemgang og godkendelse af budget for 2023  
med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Eventuelt valg af afdelingsbestyrelsesformand
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
8. Eventuelt

Alle møder begynder med afvikling af dagsordenen inden eventuelt traktement

Der fremsendes endelige dagsorden, forslag, regnskab og budget senest otte dage før mødet.

Forslag til behandling på afdelingsmødet sendes til mail: [tonder@salus-bolig.dk](mailto:tonder@salus-bolig.dk) eller til kontoret, Skærbæk Boligforening, Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder.  
Se fristen i mødeoversigten, den grønne kolonne.

| Afd. | Afd. navn                               | Mødedato                                       | Mødelokale               | Frist for indlevering af forslag |
|------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| 1    | Skolegade, Søndergade, Lærkevej, Tøften | Mandag den 16. maj<br>kl. 18.30 til kl. 20.00  | Skærbækcentret           | 2. maj                           |
| 5    | Krofennen, Skærbækgårdsvej              | Onsdag den 18. maj<br>kl. 18.30 til kl. 20.00  | Skærbækcentret           | 4. maj                           |
| 9    | Gesingparken, Bjergtoften               | Mandag den 16. maj<br>kl. 17.00 til kl. 18.15  | Skærbækcentret           | 2. maj                           |
| 13   | Nørbyhus, Trælasten, Æblehaven          | Onsdag den 18. maj<br>kl. 17.00 til kl. 18.15  | Skærbækcentret           | 4. maj                           |
| 19   | Mellemgade, Melbyparken, Mosbølparken   | Torsdag den 19. maj<br>kl. 11.00 til kl. 12.00 | Plejecenter Mosbølparken | 5. maj                           |

## HOVEDBESTYRELSEN

# FÅ INDFLYDELSE SOM HOVEDBESTYRELSESMEDLEM

Er du det næste nye hovedbestyrelsesmedlem?

I maj og juni afholdes der generalforsamlinger og repræsentantskabsmøder i de otte boligorganisationer administreret af SALUS Boligadministration samt i SALUS selv. I den anledning skal der i flere af boligorganisationerne vælges nye hovedbestyrelsesmedlemmer.

Generalforsamlingen/repræsentantskabet er den øverste myndighed i en boligorganisation. Det er på generalforsamlingen/repræsentantskabsmødet, at hovedbestyrelsesmedlemmerne bliver valgt, og de vælges for en periode på to år. Dette afspejler det beboerdemokrati, som almene boligorganisationer er baseret på, hvor det er beboerne selv, der tager beslutninger om forholdene i deres boligorganisation.

Som medlem af hovedbestyrelsen i din boligorganisation vil du skulle være med til at have det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen og dens afdelinger. Du vil skulle være med til at sætte den overordnede strategi for din boligorganisation, hvilket blandt andet indebærer beslutninger om råderet, dispositionsfond, markedsføring og kapitalforvaltning. Derudover vil du skulle være med til at stå for det økonomiske og juridiske ansvar for hele boligorganisationen. Mere konkret vil det sige, at du vil skulle være med til at sørge for, at de beslutninger, der træffes i hovedbestyrelsen, bliver omsat til handlinger inden for områderne drift, udlejning, regnskab, lejefastsættelse, administration og politik.

I praksis ansætter hovedbestyrelsen en direktør og/eller en forretningsfører til at stå med ledelsen af boligorganisationen til daglig. Det vil sige, at man som bestyrelsesmedlem har ansvaret for at tilegne sig relevant materiale til bestyrelsesmøderne og holde sig opdateret om det boligpolitiske. Ydermere bør man ind-

gå i dialog og stille spørgsmål til diverse forslag med det formål at styrke de endelige beslutninger, der påvirker den samlede boligorganisations interesser.

Hovedbestyrelsen skal altså definere, hvad boligorganisationen skal arbejde for og henimod, og sikre dette gennem beslutningstagning.

Alle beboere kan blive valgt til hovedbestyrelsen, men i praksis har de fleste i forvejen prøvet at sidde i afdelingsbestyrelsen i deres egen afdeling. Dette kan være en fordel, da en af hovedbestyrelsens opgaver også er at vejlede og give inspiration til afdelingsbestyrelserne, så de kan udvikle sig i takt med den strategi, som hovedbestyrelsen lægger for boligorganisationen.

Er du interesseret i at vide mere, eller ønsker du at stille op som ny kandidat, så kontakt formanden for din boligorganisation eller læs mere på BL.dk under "Rådgivning og regler" og "Ledelse og organisationsbestyrelse". Ønsker du at stille op som kandidat, så siger du det på generalforsamlingen/repræsentantskabsmødet. Du kan også orientere din formand inden. Kan du ikke deltage, så kan du tilmelde dig skriftligt ved at sende en mail til sekretariatet@salus-bolig.dk.

### HER ER DER BRUG FOR NYE KANDIDATER:

- Et medlem til hovedbestyrelsen i Sønderborg Andelsboligforening
- Et medlem til hovedbestyrelsen i Gråsten Andelsboligforening

# HOVEDBESTYRELSEN I TOFTLUND ANDELS BOLIGFORENING

Hovedbestyrelserne i SALUS er bygget op om samme princip, men i Toftlund skiller de sig ud.

Modsat mange andre hovedbestyrelser er medlemmerne i hovedbestyrelsen i Toftlund Andels Boligforening valgt direkte ind uden at have været i afdelingsbestyrelsen først. Sådan har det været de sidste godt otte år. Mange medlemmer sidder normalt først i en afdelingsbestyrelse, og derefter ønsker flere at komme med i hovedbestyrelsen. Det gør man ved at stille op til generalforsamlingen eller repræsentantskabsmødet og blive valgt ind.

Mange synes, at det er interessant at være med i afdelingsbestyrelsen. De synes, at det er spændende at være med til at have indflydelse på de ting, der

vedrører sig i hverdagen. Nogle har heldigvis lyst og tid til at komme et skridt videre og ønsker at være med i hovedbestyrelsen, hvor de kan have indflydelse og være med til at udvikle boligforeningen. Det er alligevel et anderledes arbejde end i afdelingsbestyrelsen, men hvis man har været i en afdelingsbestyrelse først, så har man et stort indblik i, hvordan tingene hænger sammen.

I Toftlund Andels Boligforening er der kun en afdelingsbestyrelse. De tre øvrige afdelinger ønsker ikke at have en afdelingsbestyrelse. De ønsker, at hovedbestyrelsen varetager deres interesser, hvor formanden er ansvarlig. Det fungerer udmærket, siger Mona Marschall Eriksen, næstformand i Toftlund Andels Boligforening.

## RYKKERE UDSENDES TIDLIGERE

Datoen for, hvornår SALUS sender rykkere ud til beboere, som ikke har betalt husleje til tiden, er blevet ændret.

Rykkeren udsendes nu tidligere på måneden. Har man udfordringer med at betale sin husleje, så bedes man kontakte sin bank eller borgerservice i kom-

munen. SALUS har ikke mulighed for at ændre fristen for betaling.

Den tidligere udsendelse af rykkere sker, fordi vi har kunnet optimere vores udveksling af information med Betalingsservice, så vi nu tidligere med sikkerhed ved, hvem der mangler at betale månedens husleje.

## VELKOMMEN TIL

### Glen Hviid

Glen Hviid tiltrådte den 1. februar som områdeleder i Kolstrup Boligforening. Glen kommer fra en lignende stilling i Boligselskabet Danbo.

Glen bor i Høruphav med sin kæreste, og de har til sammen seks børn. Glen kan lide at tage på cykelture på MTB eller ryttercykel, vinterbade, gå ture og følge med i SønderjysKE fodbold.

SALUS ønsker Glen god vind i den nye stilling.



### Henrik Møller Hjarsen

Henrik Møller Hjarsen tiltrådte den 3. januar som inspektør i Tønder Andelsboligforening. Han kommer fra en lignende stilling i Gråsten Andelsboligforening.

Han er uddannet bygningsmaler og byggetekniker, og har to årtiers erfaring fra boligforeninger i Randers og Aarhus.

SALUS ønsker Henrik god vind i den nye stilling.



## Adde Jørgensen

Adde Jørgensen tiltrådte i januar som ejendomsleder i Gråsten Andelsboligforening, hvor han både påtager sig arbejdsopgaver som ejendomsservicetekniker og inspektør.

Adde har været ansat i boligorganisationen siden foråret 2012 både som ejendomsfunktionær og ledende ejendomsfunktionær.

Adde blev uddannet tømrer i 1982. Han er gift med Nina, og sammen har de to drenge på 23 og 21 år.

I sin fritid holder han af at tage på jagt og opholde sig på familiens dejlige landbrugsejendom.

Adde fyldte 60 år den 25. januar. SALUS ønsker Adde god vind i den nye stilling og tillykke med fødselsdagen.

## Sanne Louise Pedersen

Sanne Louise Pedersen tiltrådte i januar 2022 som by-strategisk medarbejder ved Sønderborg Andelsboligforening i den boligsociale helhedsplan i Sønderborg kommune.

Sanne er boligorganisationens tovholder i udviklingsplanen. Hun arbejder med realiseringen af udviklingsplanen for Nørager og Søstjernevej m.fl.

Sanne er kommet til Sønderborg med masser af erfaring, da hun før var projektleder for den boligsociale indsats på Høje Kolstrup i Aabenraa.

Sanne kan hjælpe ved spørgsmål, tanker og ideer i forhold til genhusningen og omdannelsen af Nørager og Søstjernevej m.fl.

SALUS ønsker Sanne god vind i den nye stilling.



# ERIK SKABER TRYGHED OG TRIVSEL PÅ TJØRNING

Erik Autzen hjælper naboerne på Tjørning med praktiske ting, men han øger også trygheden og bekæmper ensomhed. Derfor er han kåret til Vores Nabo.

Når Erik Autzen går sine tre-fire daglige ture med hunden rundt på Tjørning i Havnbjerg på Nordals, holder han et vågent øje.

Rigtigt mange beboere er godt oppe i årene, både i rækkehusene, hvor han selv bor i nr. 28, og i blokkene, der hører med til Danbos afd. 14. Mange henvender sig selv til Erik. Måske skal de have skruet en pære i en lampe eller noget andet praktisk, som de selv har svært ved at overskue.

- Et ord til Erik, så klarer han det lige. Han gør en kæmpe, kæmpe indsats.

Det fortæller Kirsten Flage, som bor i afdelingen. Hun har derfor indstillet Erik til Vores Nabo her i SALUS-Nyt, og redaktionen har som tak overrakt en buket blomster til både Erik og Kirsten på vegne af SALUS.

Erik flyttede sammen med sin kone, Inge, til Tjørning i juni 2018, og han blev hurtigt valgt til afdelingsformand.

- Han er meget aktiv, og så er han en god konfliktløser. Når nogen mukker, hører han også modparten, siger Kirsten.



*Erik Autzen er kåret til Vores Nabo på Tjørning. Han blev indstillet af Kirsten Flage.*

## Plads til hund og lastbil

Inden flytningen boede parret på Alsgade i Sønderborg. Men det var altid et problem, at der ikke var plads til at parkere lastbilen. Erik kørte nemlig for Falcks autohjælp indtil sidste år.

Derfor gik Inge og en af parrets døtre på jagt efter en ny lejlighed og kom hjem med forslaget om Tjørning.

- Flytte til Havnbjerg! Det kan ikke passe, lød det så fra Erik.

Men to forhold afgjorde sagen: Hunden måtte være der – og lastbilen.

- Jeg spurgte inspektøren, om jeg måtte have lastbilen holdende. Han anviste mig en plads og sagde, at den ville blive malet op, så den var reserveret, husker Erik.

Han er vokset op i Avnbøl vest for Sønderborg. Som ung kom han ind til militæret i Odense, og der blev han indtil første halvdel af 90'erne. Her arbejdede han som mekaniker, både store og små biler og kampvogne. Senere fik han arbejde i Beredskabsstyrelsens Center for Uddannelse i Tinglev og var med til at undervise brandfolk og politi.

Så Erik er vant til at skride til handling og har hænderne godt skruet på, og det får naboerne gavn af.

## Formand i Vollsmose

I Odense boede parret også i almen bolig – i Vollsmose.

- Der var man mere ligeglad med, hvad naboerne lavede, siger Erik, som dengang dog fik sat skub i aktiviteter for unge i en fritidsforening, og i det sidste år var han formand i afdelingen med 587 lejligheder. I Vollsmose måtte han af og til lægge øre til det dårlige rygte, bydelen har: Du bliver da slået ihjel! kunne det lyde. Men han oplevede det slet ikke sådan. På samme måde har Erik erkendt, at den modstand han selv havde imod at flytte til Havnbjerg, var baseret på rygter.

- Jeg synes, det er dejligt at bo her, siger han.

## Bekæmper ensomhed

Erik er meget opmærksom på, at mange af især de

ældste beboere i området kan have svært ved at komme ud.

- Selv om vi bor tæt her, er vi alligevel langt fra hinanden. Coronaen har gjort, at nogle bliver ensomme i lejlighederne, og der er stadig en forskrækkelse. Det er hårdt arbejde at trække dem ud igen, siger Erik.

Tidligere har der været rigtig mange aktiviteter i beboerhuset, Egehuset. Afdelingsbestyrelsen har forsøgt at få gang i flere arrangementer igen. I december blev der holdt julestue, og det var en stor succes, så der blev helt udsolgt af æbleskiver og gløgg. Nogle beboere har efterspurgt, at der igen bliver holdt banko, og det forsøger bestyrelsen at få i gang i samarbejde med området Cowboybyen i Havnbjerg.

Og så har Erik arbejdet en del med den nye affaldssortering. Da det var nyt, stod han for arrangementer, hvor han demonstrerede sorteringen. Og så har han haft fat i Sønderborg Forsyning for at skaffe flere grønne poser til bioaffald, som beboerne manglede.

- Det kan jo ikke passe, at vi skal være dårligere stillet end folk i private huse, lyder det fra Erik.

For at udlevere poserne har bestyrelserne inviteret til "posemøder" hver 14. dage, og nu starter møderne op igen efter nedlukningen.

- Der var en del, der ikke så meget kom efter poser. Det var mere for det selskabelige, griner Erik, som også er helt tilfreds med det.

## INDSTIL DIN GODE NABO!

Et fast indslag i SALUS-Nyt er "Vores Nabo". Som beboer kan du indstille din nabo. Det behøver ikke at være beboeren lige ved siden af. Det kan være en eller flere i samme afdeling. Både indstilleren og naboen modtager en flot buket blomster fra SALUS.

Send din indstilling med nogle linjers begrundelse på mail til bladets redaktion: [redaktion@salus-bolig.dk](mailto:redaktion@salus-bolig.dk)

# HAPPI-FORLØBET LAKKER MOD ENDEN

Det EU-finansierede projekt er i gang med den afsluttende fase, men den grønne indsats fortsætter.

HAPPI-projektet er et EU-finansieret projekt, der har haft til formål at forberede energirenoveringer i 3300 lejemål på tværs af seks boligorganisationer i Sønderborg Kommune gennem innovative finansieringstyper og beboerinddragelse. Blandt de seks boligorganisationer hører Boligselskabet Danbo, Sønderborg Andelsboligforening og Gråsten Andelsboligforening under SALUS. Udover de seks boligorganisationer står ProjectZero i tæt samarbejde med EUC Syd og Danish Energy Management & Esbensen.

Med henblik på SALUS-boligorganisationerne, så har HAPPI-projektet gennem de sidste fire år afholdt arrangementer for at skabe dialog med- og involvering af beboerne i renoveringsprocessen angående temaer som energiforbrug og indeklima, da det jo er beboernes boliger, det hele drejer sig om. Baseret på denne tanke blev det grønne ambassadørkorps stiftet. Alle interesserede beboere i de seks boligorganisationer kan være en del af dette med det formål at bakke op om den grønne profil, som boligorganisationerne løbende bygger op.

### Det grønne ambassadørkorps

De grønne ambassadører har gennem de sidste år deltaget i en række tema-aftener omhandlende diverse grønne initiativer. Ideen bag det grønne ambassadørkorps var ikke, at alle skulle være eksperter – den var nærmere, at hver enkelt beboer kunne medvirke til at skabe et forum af inspirerende ideer ud fra deres egen hverdag og grønne adfærd. Dette kunne vække inspiration hos andre og på den måde igangsætte bæredygtige klimainitiativer, som gavner alle i boligorganisationerne, kommunen og det bredere samfund.

Ifølge den grønne ambassadør og kontaktperson i afdeling ni i SAB, Henning Petersen, har HAPPI-pro-

jektet givet stof til eftertanke. På fire år har han og fru en reduceret deres varmekonsum med gennemsnitlig 15-20 procent årligt. Parret har også genbrugt en masse, og de går nu meget op i affaldssortering. - Temaaftenerne har været super gode, og vi har gjort, hvad vi kunne for at reducere, bl.a. skiftet til nye spare energipærer, siger Henning Petersen. Udgangspunktet for korpsen er det samme som for HAPPI-projektet - nemlig at have fokus på at skabe et CO2-neutralt Sønderborg i 2029.

### Temaaftener

Temaaftenerne, som har været for alle beboere, hvor især mange grønne ambassadører har deltaget, har blandt andet handlet om affald og genbrug, elbiler og ladestander, solceller, klimabevidsthed, bæredygtighed, biodiversitet og effektiv anvendelse af vedvarende energi, baseret på områdets egne, grønne ressourcer med mere. I slutningen af august overrakte Sønderborg Kommune diplomer til de seks boligorganisationer som tak for deres indsats.

SALUS takker boligorganisationerne Boligselskabet Danbo, Sønderborg Andelsboligforening, Gråsten Andelsboligforening, Nordborg Andelsboligforening, B42, Søbo, beboerne, medarbejderne, de grønne ambassadører og partnerne ProjectZero i tæt samarbejde med EUC Syd og Danish Energy Management & Esbensen for et godt samarbejde og en stærk indsats.

### Vi fortsætter kursen

For boligorganisationerne i SALUS ender den grønne rejse ikke her. Tiden tilbragt med eksperter fra HAPPI-projektet har skabt inspiration, og den grønne forkæmper spirer i os. De grønne ambassadører fortsætter med at inspirere, og boligorganisationerne fortsætter energirenoveringer til gavn for klimaet og målet om CO2-neutralitet i 2029.



# VINDUER UDSKIFTES I ENERGIKRAVENES TEGN

Afdeling 2 Tjørne- og Pilevænget, afdeling 3 Ringgade og Goethesgade og afdeling 61 Ovesens-og Eisingsvej i Sønderborg Andelsboligforening udskifter deres vinduer med tanke på energi.

### Afdeling 2

Beboerne i Tjørne- og Pilevænget har besluttet, at vinduerne i deres boliger trænger til at blive udskiftet. Det kan beboerne have ret i, eftersom de gamle trævinduer med termoruder er meget udslidte, utætte og hænger, hvilket til tider kan gøre det til en udfordring at få lukket dem. Derudover er lidt råd heller ikke noget, man er besynderligt begejstret for.

Nogle af vinduerne og dørene er blevet skiftet i forvejen. De vinduer og døre blev skiftet til træ/alu, hvilket blev besluttet af afdelingen for år tilbage. Energiforbrugene til vinduer i dag gør, at disse vinduer bliver med trelags energiruder.

Fynsk og Søn A/S gik i gang med vinduesudskiftningen i februar, og de regnede med at være færdige med arbejdet omkring den 1. marts.

### Afdeling 3

På Ringgade og Goethesgade har man også besluttet, at vinduerne trænger til en udskiftning, og man har tilsagn om tilskud på knap 300.000 kroner fra Energipuljen.

De gamle trævinduer med termoruder er meget udslidte og utætte, og der er gået råd i nogle af vinduerne, hvilket kan gøre det svært at få lukket vinduerne ordentligt.

Der bliver skiftet til træ/alu-vinduer med trelags energiruder af hensyn til energikravene. Fordørene til gaden bliver dog ren alu, fordi det kræver mindre vedligehold og holder bedre. Vinduerne bliver ikke af rent træ, hvilket er af hensyn til vedligeholdelsesomkostningerne. De er nemlig for store ved rene trævinduer. Plastvinduer blev fravalgt af hensyn til æstetik.

Fynsk og Søn A/S regner med at komme i gang med vinduesudskiftningen omkring 1. marts og blive færdig omkring sommerferien.

### Afdeling 61

På Ovesensvej og Eisingsvej besluttede beboerne på et afdelingsmøde, at nogle af deres vinduer skulle udskiftes. De gamle trævinduer var meget udslidte, og de var både utætte og havde udbredt råd. Samtidig huskede man på, at der ikke er nogen grund til at skifte vinduer, der fungerer.

Da vinduerne mod nord og vest fungerede fint og tidligere var blevet skiftet, var det kun vinduerne mod syd og øst, der blev udskiftet i denne omgang. Det skete i november 2021.



# FØRSTE AFDELING I SAB HAR FÅET NEDGRAVET MOLOK

Sønderborg Forsyning har monteret fyldemeldere i beholderne, så de kun bliver tømt, når der er behov.

Affaldsområdet har ændret sig noget for beboerne i afdeling 33 Jørgensgård i februar. Der er nemlig blevet etableret 24 molokker i alt, hvoraf de 16 er delvist nedgravet. Molokkerne er fordelt ud over fem affaldsstationer.

### Derfor kom tiden til en fælles affaldsløsning

I marts 2020 modtog afdelingen et påbud fra Sønderborg Forsyning/kommunen om, at forsyningen ikke ville tømme alle enkelte affaldsbeholdere, som stod op ad folks boliger grundet afstanden. Derfor fik afdelingen i september 2020 en fælles affaldsløsning med store beholdere. Afdelingen består af 154 lejemål, og de 105 af dem har i dag en fælles affaldsløsning, hvor der er krav om sortering i følgende fællesbeholdere: restaffald, madaffald, pap/papir, glas, plast og metal. Ydermere er affaldsstationerne anlagt sådan, at der er kørefast vej, hvilket var fremlagt som et krav i påbuddet.

### Beslutningen om at få molok

Efter afdelingen fik påbuddet, besluttede den sig for at arbejde videre med affaldsløsninger. Der blev talt om at lave affaldsgårde til store skraldebeholdere, og der blev foreslået etablering af molok. På det ordinære afdelingsmøde den 15. september 2021 stemte man ja til den type molok, det blev foreslået, man fik etableret.

### Derfor er det smart med molok

Fordele ved delvist nedgravede molokker er mange. Det er en affaldsløsning, som er miljøvenlig og bæredygtig. Molokker rummer større fleksibilitet,

nemmere affaldssortering, forbedret driftsøkonomi, øget affaldskapacitet og færre tømninger. Fordi molokken kan rumme så meget affald under jorden, bliver antallet af ture med renovationsvognen formindsket, hvilket betyder nedsat brændstofforbrug og CO<sub>2</sub>-udledning. Ydermere bliver affaldet komprimeret i molokken, hvilket øger kapaciteten med op til 20 procent. Derudover gør køligheden og mørket under jorden, at lugtgenerne minimeres. Også arbejdsmiljøet er bedre med molokker, da de har en løftebaseret tømning, som skåner renovationsmedarbejderne.



# PRAKTISKE OPLYSNINGER FINDER DU OGSÅ PÅ HJEMMESIDEN

## Kontaktoplysninger til beboerne

I tider hvor kommunikationen i høj grad foregår elektronisk, kan du finde de fleste oplysninger på boligorganisationernes fælles hjemmeside [www.salus-bolig.dk](http://www.salus-bolig.dk).  
For yderligere at holde dig opdateret, kan du følge SALUS på

 SALUS Boligadministration

 [salus\\_boligadministration](https://www.instagram.com/salus_boligadministration)

 Salus Boligadministration

På denne side kan du se, hvor du fysisk kan møde op og tale med en medarbejder, og du kan se telefon- og kontoråbningstiderne.

## BOLIG I SØNDERBORG KOMMUNE:

### **Boligselskabet Danbo:**

Storegade 74 F, 6430 Nordborg  
[post@danbobolig.dk](mailto:post@danbobolig.dk) • Tlf. 74 45 17 18  
I en akut situation uden for kontortid kan du ringe til:  
tlf. 74 45 03 12.

### **Gråsten Andelsboligforening:**

Kontor: Ahlefeldvej 1, 6300 Gråsten.  
[admin@graasten-bolig.dk](mailto:admin@graasten-bolig.dk) • Tlf. 74 65 30 10  
I en akut situation uden for kontortid kan du ringe til:  
tlf. 44 54 37 44.

### **Sønderborg Andelsboligforening:**

Kontor: Bygtoften 2, 6400 Sønderborg.  
[sab@sab-bolig.net](mailto:sab@sab-bolig.net) • Tlf. 73 12 34 34.  
I en akut situation uden for kontortid kan du ringe til:  
tlf. 72 28 28 19.

## BOLIG I AABENRAA KOMMUNE:

### **Aabenraa Andelsboligforening:**

Kontor: Humlehaven 4, 6200 Aabenraa.  
[post@aaab.dk](mailto:post@aaab.dk) • Tlf. 73 45 65 50  
I en akut situation uden for kontortid kan du ringe til:  
tlf. 44 54 37 45.

### **Kolstrup Boligforening:**

Kontor: Humlehaven 4, 6200 Aabenraa  
[post@kolsbo.dk](mailto:post@kolsbo.dk) • Tlf. 73 45 65 50.  
I en akut situation uden for kontortid kan du ringe til:  
tlf. 44 54 37 43.

## BOLIG I TØNDER KOMMUNE:

### **Toftlund Andels Boligforening:**

Kontor: Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder  
[info@toftlundab.dk](mailto:info@toftlundab.dk) • Tlf. 74 83 20 92.  
I en akut situation uden for kontortid kan du ringe til:  
tlf. 44 54 37 47.

## **Skærbæk Boligforening:**

Kontor: Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder  
[post@skaerbaek-bolig.dk](mailto:post@skaerbaek-bolig.dk) • Tlf. 74 75 17 71  
I en akut situation uden for kontortid kan du ringe til:  
tlf. 74 75 13 13

## **Tønder Andelsboligforening:**

Kontor: Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder  
[tonder@salus-bolig.dk](mailto:tonder@salus-bolig.dk) • Tlf. 74 72 32 19  
I en akut situation uden for kontortid kan du ringe til:  
tlf. 73 45 64 99

## TLF.- OG ÅBNINGSTID

### **Sønderborg Andelsboligforening, Aabenraa Andelsboligforening, Kolstrup Boligforening og Boligselskabet Danbo på adressen Bygtoften 2, 6400 Sønderborg**

(tlf. og personlig henvendelse):

Mandag-tirsdag: 10.00-14.00

Torsdag: 10.00-17.00

Fredag: 10.00-12.00

### **Tønder Andelsboligforening, Toftlund Andels Boligforening og Skærbæk Boligforening på adressen Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder**

(tlf. og personlig henvendelse):

Mandag-tirsdag: 10.00-14.00

Torsdag: 10.00-17.00

Fredag: 10.00-12.00

### **Gråsten Andelsboligforening**

(tlf. og personlig henvendelse):

Mandag-fredag: 09.00-12.00

Torsdag tillige: 15.00-17.00

### **Boligselskabet Danbo**

#### **på adressen Storegade 74F, 6430 Nordborg**

(personlig henvendelse):

Torsdag: 10.00-12.00 og 13.00-17.00

For telefontider, se under adressen Bygtoften 2, 6400 Sønderborg.

### **Aabenraa Andelsboligforening og Kolstrup Boligforening**

på adressen Humlehaven 4, 6200 Aabenraa

(personlig henvendelse):

Mandag-tirsdag: 10.00-12.00

Torsdag-fredag: 10.00-12.00

For telefontider, se under adressen Bygtoften 2, 6400 Sønderborg

### **SALUS' hovedkontor**

på Egevej 9, 6200 Aabenraa (tlf. og personlig henvendelse):

Mandag-tirsdag: 10.00-14.00

Torsdag: 10.00-17.00

Fredag: 10.00-12.00