

SB - Organisationsbestyrelsen (SB organisationsbestyrelsesmøde)

03-02-2026 10:00 - 13:00

Havevej 1G, 6780 Skærbæk

Mødedeltagere : Aase Hansen, Gabrielle Lønborg, Haddi Kristensen, Henny Dige, Kai Hansen, Lars-Peder Hansen, Lisbeth Jakobsen, Tommy B. Nielsen

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

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

Kategori - 2. Bestyrelsesanliggender

Punkt 2.1: Naboambassadører	1
Punkt 2.2: Bestyrelseshonorar 2026	1
Punkt 2.3: Godkendelse dagsorden generalforsamling	1
Punkt 2.4: Godkendelse foreløbig dagsorden/oversigt afdelingsmøder	2
Punkt 2.5: Investeringsaftale/PM aftale	3
Punkt 2.6: Indbetaling arbejdskapitalen	4
Punkt 2.7: Indstilling vedr. motionsarrangement	5
Punkt 2.9: Indstilling vedr. henlæggelser i afdelinger	6
Punkt 2.10: Skiltning i afdelinger	6
Punkt 2.11: Orientering Nykredit Invest	7
Punkt 2.12: Strategi for Skærbæk Boligforening 2026/2027	8
Punkt 2.13: Opførelse af boliger - Den Gamle Distriktsskole	9

Kategori - 3. Foreningsanliggender

Punkt 3.1: SALUS	10
Punkt 3.2: 8. kreds	10
Punkt 3.3: Forsyningsselskaber	10
Punkt 3.4: Kommunen	10
Punkt 3.5: Bordet rundt	11

Kategori - 5. Økonomi

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

Kategori - 6. Afdelingerne

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

Kategori - 8. Øvrige orienteringssager

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

Kategori - 9. Kommende møder

Punkt 9: Kommende møder	15
-------------------------------	----

Kategori - 10. Eventuelt

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

Kategori - 11. Underskriftsark

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

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

1. Godkendelse af referat fra 05. december 2025 - underskrevet via Penneo
 1. Revisionsprotokol

Punkt 2.1: Naboambassadører

1. Information om naboambassadører v/Sanne Louise Pedersen

Punkt 2.2: Bestyrelseshonorar 2026

1. Er godkendt ifm. God Almen Ledelse på bestyrelsesmødet den 05.12.2025

Punkt 2.3: Godkendelse dagsorden generalforsamling

1. Foreløbig dagsorden generalforsamling 2026 til godkendelse - bilag

Til medlemmerne i Skærbæk Boligforening

Generalforsamling

Dato: Mandag den 8. juni 2026, kl. 17.30

Mødested: Skærbækcenteret, Storegade 46-48,
6780 Skærbæk

Foreløbig dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Forretningsorden til godkendelse
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det seneste forløbne år
4. Godkendelse af årsregnskab for 2025 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget 2027
5. Behandling af indkomne forslag
6. Valg af bestyrelsesformand for en valgperiode på 2 år:
På valg er:
Tommy Blume Nielsen
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter:
3 bestyrelsesmedlemmer for en valgperiode på 2 år.
På valg er:
 - Henny Dige
 - Gabrielle Lønborg
 - Lars-Peder Hansen
 - Jytte Rasmussen - suppleant
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Ønskes spisning efter generalforsamlingen bedes tilmelding ske senest torsdag den 28.05.2026 til sekretariatet@salus-bolig.dk eller 73 45 65 00.

Forslag til behandling sker ved at udfylde forslagsformularen på: www.salus-bolig.dk/for-beboere/forslag-til-moeder- **senest mandag den 25.05.2026, kl. 12.00.**

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

Eventuelle indkomne forslag og årsregnskab vil være tilgængelig på foreningens hjemmeside www.salus-bolig.dk og på lokalkontoret Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder, en uge før generalforsamlingen.



Skærbæk Boligforening
Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder
Tlf.: 74 75 17 71
Mail: salus@salus-bolig.dk
www.salus-bolig.dk

Med venlig hilsen

Skærbæk Boligforening, Bestyrelsen
v/Tommy B. Nielsen, Formand

Punkt 2.4: Godkendelse foreløbig dagsorden/oversigt afdelingsmøder

1. Godkendelse af foreløbig dagsorden/oversigt afdelingsmøder - bilag

SKÆRBÆK BOLIGFORENING

Afdelingsmøder - 2026

Mødeoversigt

Afd.	Afd. navn	Mødedato	Mødelokale	Frist for indlevering af forslag
1	Skolegade, Søndergade, Lærkevej, Toften	Mandag den 17. august kl. 18.30 til kl. 20.00	Skærbæk Fritidscenter	3. august
5	Krofennen, Skærbækgårdsvej	Torsdag den 13. august kl. 17.00 til kl. 18.15	Skærbæk Fritidscenter	30. juli
9	Gesingparken, Bjergtoften	Mandag den 17. august kl. 17.00 til kl. 18.15	Skærbæk Fritidscenter	3. august
13	Nørbyhus, Trælasten, Æblehaven	Torsdag den 13. august kl. 18.30 til kl. 20.00	Skærbæk Fritidscenter	30. juli
19	Mellemgade, Melbyparken, Mosbølparken	Fredag den 21. august kl. 11.00 til kl. 12.00	Plejecenter Mosbølparken	7. august
Sel. 24	Havevænget	Xxxdag den xx. juni	Jf. BIMA	

Foreløbig dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af regnskab for 2025
4. Gennemgang og godkendelse af budget for 2027 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 starter med afvikling af dagsordenen inden eventuelt traktement

Der fremsendes endelige dagsorden, forslag, regnskab og budget senest 8 dage før mødet.
Forslag til behandling sker ved at udfylde forslagsformularen på: salus-bolig.dk/for-beboere/forslag-til-moeder/. For hjælp: 7345 6500 eller salus@salus-bolig.dk.
Se fristen i mødeoversigten, den farvede kolonne.

Punkt 2.5: Investeringsaftale/PM aftale

1. Investeringsaftale/PM aftale - bilag

Skærbæk Boligforening

1. januar 2025 - 31. december 2025

Indholdsfortegnelse

Markedskommentar	3
Overblik	4
Porteføljeoverblik	5
Porteføljeoverblik	6
Obligationsoversigt	7
Beholdningsoversigt	8
Afkast for perioden	15
Transaktionsliste	16
Disclaimer	17
Ordliste	18
Bagside	20

Markedskommentar

Aktierne sluttede på høje niveauer

Det globale aktieindeks sluttede stort set med et 0-afkast målt i DKK i december, dog med større regionale forskelle. Udsigt til en lempeligere amerikansk penge- og finanspolitik i et år med midtvejsvalg holder fortsat humøret oppe blandt investorerne.

Europæiske aktier i fremgang

Mens de amerikanske aktier konsoliderede sig tæt på rekordniveauerne, fortsatte de europæiske aktier med stigninger i december. Udsigten til store investeringer i infrastruktur og forsvar i løbet af 2026 i Europa og en generelt mere attraktiv værdiansættelse af de europæiske aktier gav anledning til kursstigninger på denne side af Atlanten.

På sektorniveau førte finansaktierne an i stigningerne, men teknologiaktierne – ikke mindst de AI-relaterede – blev efter en stærk udvikling det meste af året ramt af investorernes bekymringer om holdbarheden af de store AI-investeringer, hvilket førte til kortsigtede gevinsthjemtagninger.

Amerikansk centralbank leverer

Den amerikanske centralbank sænkede helt som ventet renten i december og stillede flere rentenedsættelser i udsigt i lyset af de seneste måneders svage jobskabelse. Viser arbejdsmarkedsrapporten for december en yderligere stigning i arbejdsløshedsprocenten, kan det resultere i, at den amerikanske centralbank leverer den næste rentenedsættelse allerede i starten af 2026. Det vil understøtte risikoaktiver.

Mens den amerikanske centralbank ventes at levere flere rentenedsættelser, så sender den europæiske centralbank tydelige meldinger om, at den er "et godt sted" og styringsrenten forbliver uændret på den korte bane. På obligationsmarkederne førte meldingerne generelt til lidt lavere korte renter mens de lange renter steg en smule i december. Det danske obligationsmarked var kendetegnet ved kun små udsving i december.

Større bevægelser var der i guldprisen, som satte ny rekord i løbet af december.

Forventninger

Finans- og pengepolitiske lempelser vil understøtte vækstudsigterne globalt set i 2026. Udsigterne tegner positive for både aktier og obligationer. Korte tilbageslag kan forekomme, som følge af inflationsforskrækkelser eller opblussende geopolitisk uro. Guldprisen forventes at fortsætte mod nye rekordniveauer i lyset af geopolitiske spændinger samt gældsudviklingen i USA

Overblik

Rapporteringsperiode	1.1.2025 - 31.12.2025
Forvaltningsbeløb ultimo	16.210.890,88 kr.
Forvaltningsbeløb primo	12.288.289,15 kr.
Porteføljens afkast i rapporteringsperioden i %	3,04 %
Sammenligningsgrundlagets afkast i %	1,60 %
Total afkast i rapporteringsperioden*	457.451,01 kr.
Seneste måneds afkast i %	-0,24 %

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

Følgende depot og konti indgår i rapporten

Depot	79100001411894	PM-depot
Konto	791000002231572	PM-konto

Porteføljens sammenligningsgrundlag

Nordea Government CM 2	50,00%
Nordea Government CM 3	50,00%

Porteføljeoverblik

Depotnr. 79100001411894

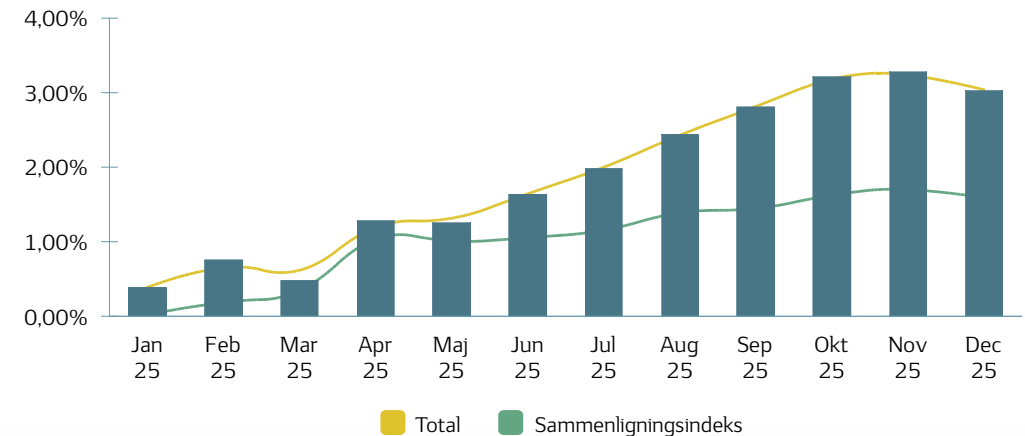
Afkast

Markedsværdi primo		12.288.289
Realiseret afkast	-	
Urealiseret afkast	-20.374	
Vedhængende renter	-	
Handelsrenter	-	
Rentebetalinger	569	
Nettoudbytter	477.256	
Gebyrer	-	
Periodens ind- og udbetalinger	3.465.151	
Øvrige omkostninger	-	
Markedsværdi ultimo		16.210.891

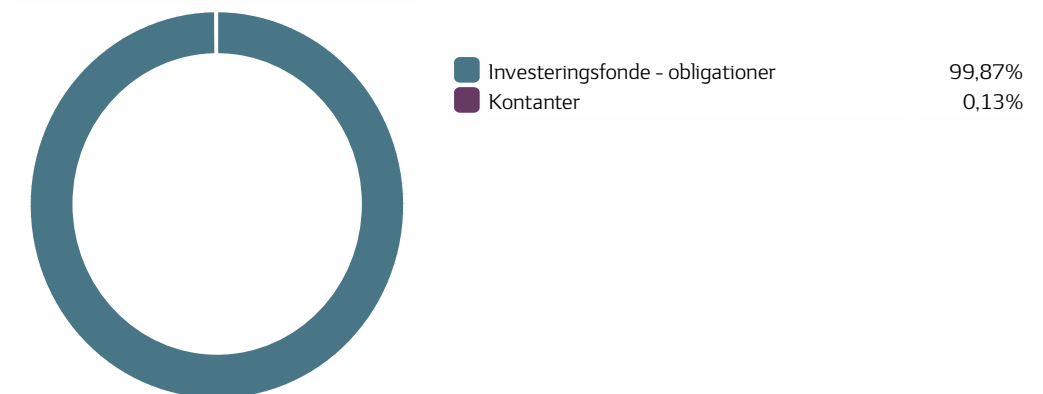
Overblik

	Markedsværdi	Afkast i %
Investeringsfonde - obligationer	16.190.209	3,02
Kontanter	20.682	2,83
I alt	16.210.891	3,04

Akkumuleret afkastbidrag seneste 12 måneder



Aktivfordeling



Porteføljeoverblik

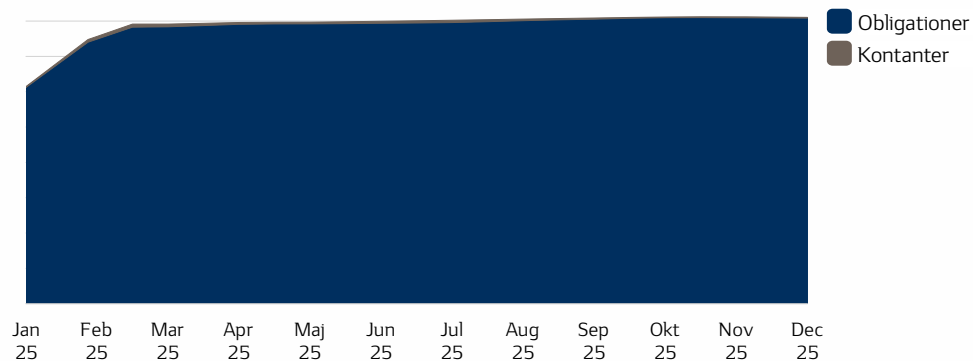
Depotnr. 79100001411894

Udvikling i porteføljen

i hele 1.000 DKK

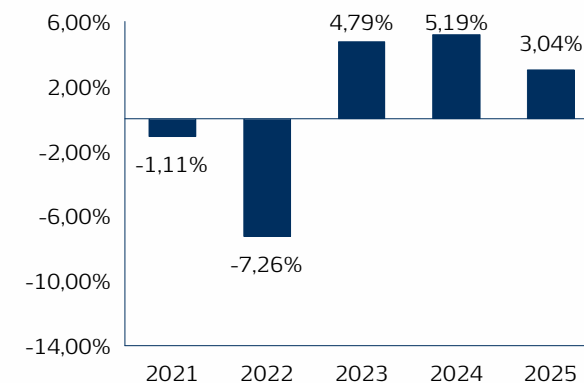
Primo: 12.288

Ultimo: 16.211



Primo	Ultimo
99,60%	99,74%
0,40%	0,26%

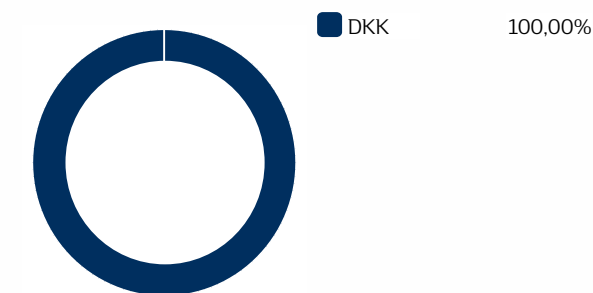
Seneste regnskabsårs afkast



Top 10 positioner

	Markedsværdi	Andel i %
2,25 Stat 26	998.818	6,18
1 RD 29	904.721	5,60
1 DLR 28	764.668	4,73
4 Nordea 56	602.991	3,73
DKS var 30	561.683	3,47
2,25 Stat 33	477.243	2,95
5 NYK 53	460.065	2,85
5 NYK 56	455.150	2,82
0,1 Danske Stat 30	452.373	2,80
3,5 NYK 56	450.812	2,79

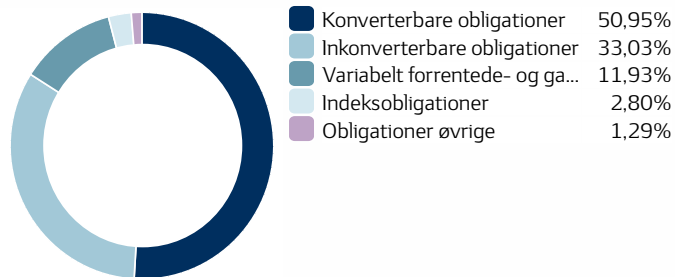
Valutafordeling



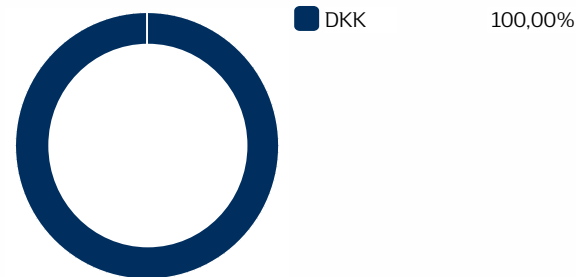
Obligationsoversigt

Depotnr. 79100001411894

Obligationsfordeling



Valutafordeling



Risikonøgletal danske obligationer

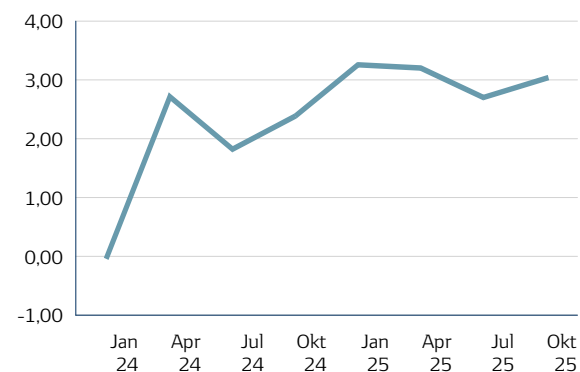
Effektiv rente	3,23
Modificeret varighed	3,03
Horisont afkast (uændret rente)	2,79
Horisont afkast (+50 BP)	1,59
Horisont afkast (-50 BP)	3,68

Obligationsfordeling

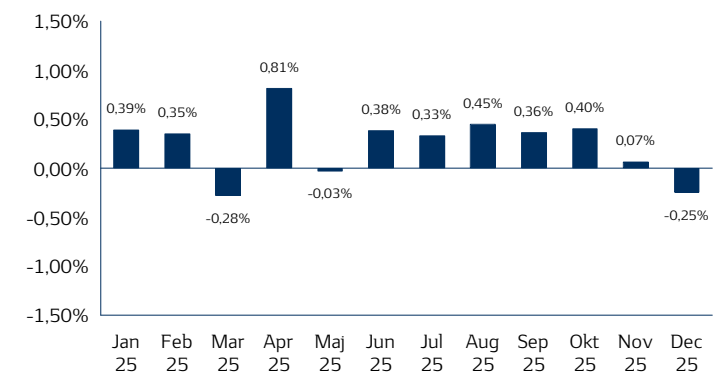
i hele 1.000 DKK

	Markedsværdi
Total	16.168
Konverterbare obligationer	8.237
Inkonverterbare obligationer	5.341
Variabelt forrentede- og garanti obl.	1.928
Indeksobligationer	452
Obligationer øvrige	209

Varighed danske obligationer



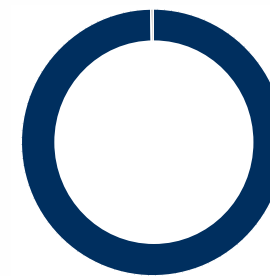
Afkast seneste 12 måneder



Beholdninger pr. 31.12.2025

Depotnr. 79100001411894

Aktivfordeling



Danske obligationer
Kontanter

99,74%
0,26%

Aktivklasse	Fondskode	Beholdning	Fondskurs	Kursværdi	Kursværdi inkl. renterper.	Effektiv rente	Varighed	Andel i %
Total				16.210.890,88	16.210.890,88			100,00
Kontanter				20.681,97	20.681,97			0,13
	PM-konto	20.681,97		20.681,97	20.681,97	-	-	0,13
Gennemlysning fond								
DK0062616041		77.611,00	104,19	8.086.515,16	8.086.515,16			49,88
Danske obligationer				8.071.321,79				
<u>Variabelt forrentede- og garanti obl.</u>				<u>1.260.198,55</u>				7,77
Nordea var 26	DK0002054279			13.437,77		-	0,00	0,17
DKS var 28	DK0004132404			125.266,84		2,31	0,50	1,55
DKS var 30	DK0004133568			261.739,79		2,70	0,52	3,24
RD var 26	DK0004623576			50.237,73		1,85	0,48	0,62
RD var 27	DK0004626595			94.887,01		1,97	0,48	1,17
LR var 29	DK0004923109			6.490,47		3,06	0,47	0,08
DLR var 27	DK0006357660			99.462,86		1,96	0,49	1,23
DLR var 29	DK0006360458			287.453,22		-	0,00	3,55
DLR Kredit var 30	DK0006361936			103.536,46		2,51	0,49	1,28
DLR var 31	DK0006362660			176.179,72		-	0,00	2,18

DK0062616041

Danske obligationer

<u>Variabelt forrentede- og garanti obl.</u>		1.260.198,55			7,77
JYK var 27	DK0009412207	25.253,38	2,03	0,24	0,31
NYK var 30	DK0009526725	4.619,65	2,54	3,83	0,06
NYK var 27	DK0009531212	11.633,66	1,72	1,43	0,14
<u>Konverterbare obligationer</u>		3.981.220,09			24,56
1,5 Nordea 40	DK0002038827	14.251,80	3,04	5,57	0,18
4 Nordea 53	DK0002054949	4.398,24	4,04	5,70	0,05
5 Nordea 53	DK0002055912	375.772,09	4,64	0,77	4,65
5 Nordea 53	DK0002056050	372.695,89	4,78	1,00	4,61
4 Nordea 43	DK0002056134	3.972,38	3,76	3,55	0,05
5 Nordea 56	DK0002058429	100.827,20	4,77	0,21	1,25
4 Nordea 46	DK0002058502	221.948,98	3,92	4,55	2,74
5 Nordea 46	DK0002059153	61.484,72	4,79	2,69	0,76
4 Nordea 56	DK0002059906	253.892,35	4,12	6,81	3,14
6 RD 53	DK0004624467	58.777,56	5,58	-0,15	0,73
4 RD 46	DK0004626835	94.805,97	3,90	3,78	1,17
5 RD 56	DK0004626918	83.935,50	4,77	1,08	1,04
5 RD 56	DK0004627056	258.944,36	4,75	-0,20	3,20
2,5 DLR 37	DK0006335773	15.095,57	2,42	4,17	0,19
3,5 DLR 43	DK0006355888	46.173,87	3,39	4,22	0,57
4 DLR 46	DK0006359013	101.728,50	3,87	3,65	1,26
5 DLR 56	DK0006359286	6.643,09	4,73	0,45	0,08
5 DLR 46	DK0006359443	88.813,77	4,69	0,84	1,10
0 JYK 40	DK0009399198	11.661,87	2,78	6,04	0,14
0 JYK 38	DK0009404022	2.854,38	2,41	5,08	0,04
4 JYK 56	DK0009413601	152.040,65	4,15	7,04	1,88
1,5 NYK 37	DK0009504326	285.935,84	2,94	4,87	3,54

DK0062616041

Danske obligationer

Konverterbare obligationer		3.981.220,09			24,56
1,5 NYK 40	DK0009513319	57.116,01	3,06	5,75	0,71
0 NYK 38	DK0009530321	13.446,81	2,68	4,78	0,17
5 NYK 53	DK0009539116	76.011,62	4,67	0,92	0,94
5 NYK 53	DK0009539389	207.256,04	4,73	0,69	2,56
6 NYK 53	DK0009540122	12.062,39	5,44	-0,70	0,15
6 NYK 53	DK0009540478	22.145,26	5,54	-0,21	0,27
5 NYK 43	DK0009540551	206.171,72	4,52	1,66	2,55
5 NYK 56	DK0009540981	75.013,69	4,70	0,62	0,93
5 NYK 56	DK0009541013	330.271,88	4,80	0,73	4,08
4 NYK 56	DK0009541872	10.806,38	4,07	6,02	0,13
4 NYK 56	DK0009541955	21.547,86	4,12	6,85	0,27
5 NYK 46	DK0009545006	254.995,23	4,68	1,77	3,15
3,5 NYK 56	DK0009548372	77.720,63	3,90	8,10	0,96
Inkonverterbare obligationer		2.503.565,05			15,44
1 Nordea 30	DK0002060755	163.815,18	2,50	4,14	2,03
1 RD 27	DK0004602570	12.677,10	1,94	1,23	0,16
1 RD 28	DK0004604196	150.005,56	2,15	2,22	1,86
1 RD 29	DK0004606993	445.376,27	2,28	2,97	5,51
1 DLR 28	DK0006358395	449.723,04	2,19	2,22	5,56
1 DLR 29	DK0006360375	245.490,10	2,42	3,19	3,04
1 DLR 30	DK0006361696	192.450,50	2,54	4,14	2,38
1 BRF 27	DK0009391534	101.416,80	1,92	1,23	1,25
1 BRF 29	DK0009395956	98.288,82	2,32	3,19	1,22
0 Stat 31	DK0009924375	94.357,40	2,37	5,90	1,17
2,25 Stat 33	DK0009924532	129.383,27	2,56	7,29	1,60
2,25 Stat Green 33	DK0009924615	9.958,57	2,55	7,29	0,12

DK0062616041								
Danske obligationer								
Inkonverterbare obligationer				2.503.565,05				15,44
2,25 Stat 26	DK0009924888			410.622,45		1,68	0,87	5,08
Indeksobligationer				117.046,58				0,72
0,1 Danske Stat 30	DK0009923724			117.046,58		0,95	4,94	1,45
Obligationer øvrige				209.291,52				1,29
3,25% Føroya 29	DK0030539549			105.727,10		-	-	1,31
2,375 Føroya 28	DK0030549696			103.564,42		-	-	1,28
Kontanter				15.193,37				
CASH_Xray				15.193,37		-	-	0,19
DK0062616124		77.510,00	104,55	8.103.693,75	8.103.693,75			49,99
Danske obligationer				8.096.973,40				
Variabelt forrentede- og garanti obl.				668.109,18				4,12
DKS var 28	DK0004132404			59.812,77		2,31	0,50	0,74
DKS var 30	DK0004133568			299.943,05		2,70	0,52	3,70
DLR Kredit var 30	DK0006361936			83.053,97		2,51	0,49	1,02
DLR var 31	DK0006362660			100.947,36		-	0,00	1,25
JYK var 27	DK0009412207			121.705,07		2,03	0,24	1,50
NYK var 30	DK0009526725			2.646,97		2,54	3,83	0,03
Konverterbare obligationer				4.256.104,95				26,25
4 Nordea 41	DK0002025170			4.039,27		3,80	6,16	0,05
3 Nordea 47	DK0002030410			23.837,62		3,26	7,07	0,29
1,5 Nordea 40	DK0002038827			8.165,99		3,04	5,57	0,10
2,5 Nordea 53	DK0002053388			33.687,13		3,47	10,49	0,42
4 Nordea 53	DK0002054949			2.520,10		4,04	5,70	0,03
5 Nordea 53	DK0002055912			36.837,92		4,64	0,77	0,45
4 Nordea 43	DK0002056134			2.276,09		3,76	3,55	0,03

DK0062616124

Danske obligationer

Konverterbare obligationer		4.256.104,95			26,25
5 Nordea 56	DK0002058346	97.486,70	4,76	1,16	1,20
5 Nordea 56	DK0002058429	83.967,64	4,77	0,21	1,04
4 Nordea 46	DK0002058502	83.653,31	3,92	4,55	1,03
5 Nordea 46	DK0002059153	35.229,48	4,79	2,69	0,43
4 Nordea 56	DK0002059237	111.127,13	4,07	6,05	1,37
4 Nordea 56	DK0002059906	349.098,23	4,12	6,81	4,31
4 Nordea 56	DK0002060086	57.741,29	4,17	8,16	0,71
3,5 Nordea 56	DK0002061217	222.987,60	3,90	8,13	2,75
3,5 Nordea 56	DK0002061563	83.666,42	3,91	9,19	1,03
4 RD 53	DK0004623733	85.561,70	4,08	6,12	1,06
4 RD 43	DK0004624384	57.149,03	3,92	4,29	0,71
6 RD 53	DK0004624467	514,18	5,58	-0,15	0,01
4 RD 46	DK0004626835	297.219,20	3,90	3,78	3,67
5 RD 56	DK0004626918	28.949,89	4,77	1,08	0,36
4 RD 56	DK0004629342	57.975,74	4,13	6,89	0,72
3,5 DLR 43	DK0006355888	26.456,68	3,39	4,22	0,33
4 DLR 56	DK0006358718	229.050,05	4,08	6,03	2,83
4 DLR 46	DK0006359013	295.687,55	3,87	3,65	3,65
5 DLR 56	DK0006359286	3.806,36	4,73	0,45	0,05
5 DLR 46	DK0006359443	50.888,46	4,69	0,84	0,63
3 RD 34	DK0009285264	2.491,53	2,71	3,00	0,03
2 BRF 47	DK0009387698	24.635,08	3,24	8,22	0,30
0 JYK 40	DK0009399198	6.682,01	2,78	6,04	0,08
0 JYK 38	DK0009404022	1.635,50	2,41	5,08	0,02
5 JYK 56	DK0009409419	45.632,53	4,81	0,88	0,56
4 JYK 46	DK0009410268	16.710,04	3,99	4,70	0,21

DK0062616124

Danske obligationer

<u>Konverterbare obligationer</u>		<u>4.256.104,95</u>			26,25
1,5 NYK 37	DK0009504326	163.835,36	2,94	4,87	2,02
2 NYK 47	DK0009504755	128.847,63	3,20	8,42	1,59
0 NYK 38	DK0009530321	7.704,74	2,68	4,78	0,10
5 NYK 53	DK0009539116	175.582,60	4,67	0,92	2,17
5 NYK 53	DK0009539389	252.808,48	4,73	0,69	3,12
5 NYK 43	DK0009540551	122.803,24	4,52	1,66	1,52
5 NYK 56	DK0009540981	158.748,39	4,70	0,62	1,96
5 NYK 56	DK0009541013	124.877,66	4,80	0,73	1,54
4 NYK 56	DK0009541872	27.419,01	4,07	6,02	0,34
4 NYK 56	DK0009541955	11.747,58	4,12	6,85	0,14
4 NYK 46	DK0009542680	57.059,37	3,90	4,26	0,70
5 NYK 46	DK0009545006	92.597,35	4,68	1,77	1,14
3,5 NYK 56	DK0009548372	373.091,75	3,90	8,10	4,60
3,5 NYK 46	DK0009548455	91.614,34	3,72	6,17	1,13
<u>Inkonverterbare obligationer</u>		<u>2.837.432,85</u>			17,50
1 Nordea 30	DK0002060755	27.606,69	2,50	4,14	0,34
1 RD 27	DK0004602570	18.885,67	1,94	1,23	0,23
1 RD 28	DK0004604196	143.250,17	2,15	2,22	1,77
1 RD 29	DK0004606993	459.344,62	2,28	2,97	5,67
1 RD 30	DK0004610243	239.781,39	2,45	3,94	2,96
1 RD 31	DK0004614153	108.922,56	2,60	4,90	1,34
1 RD 31	DK0004614583	108.022,25	2,67	5,09	1,33
1 DLR 28	DK0006358395	314.944,74	2,19	2,22	3,89
1 DLR 29	DK0006360375	180.045,80	2,42	3,19	2,22
1 BRF 27	DK0009391534	58.109,74	1,92	1,23	0,72
1 JYK 30	DK0009398380	55.213,37	2,52	4,14	0,68

DK0062616124							
Danske obligationer							
Inkonverterbare obligationer				2.837.432,85			17,50
1 JYK 31	DK0009404378			54.011,12	2,77	5,08	0,67
1 NYK 29	DK0009519357			90.734,74	2,31	2,97	1,12
0 Stat 31	DK0009924375			8.268,74	2,37	5,90	0,10
2,25 Stat 33	DK0009924532			347.859,32	2,56	7,29	4,29
2,25 Stat Green 33	DK0009924615			34.236,35	2,55	7,29	0,42
2,25 Stat 26	DK0009924888			588.195,57	1,68	0,87	7,26
Indeksobligationer				335.326,42			2,07
0,1 Danske Stat 30	DK0009923724			335.326,42	0,95	4,94	4,14
Kontanter				6.720,35			
CASH_Xray				6.720,35	-	-	0,08

Afkast for perioden 1.1.2025 - 31.12.2025

Depotnr. 79100001411894

Aktivklasse	Fondskode	Urealiseret	Realiseret	Rente/udbytte	Omkostninger i alt	Afkast i alt	Afkast i %
Total		-20.374,39	0,00	477.825,40	0,00	457.451,01	3,04
Investeringsfonde - obligationer		-20.374,39	0,00	477.256,48	0,00	456.882,09	3,02
SI Mlmlange Obl PM W	DK0062616124	-16.627,05	0,00	237.882,54	0,00	221.255,49	2,92
SI Korte Obl PM W	DK0062616041	-3.747,34	0,00	239.373,94	0,00	235.626,60	3,12
Kontanter		0,00	0,00	568,92	0,00	568,92	2,83
PM-konto		0,00	0,00	568,92	0,00	568,92	2,83

Transaktioner for perioden 1.1 2025 - 31.12 2025

Depotnr. 79100001411894

Fondskode	Papirnavn	Handelsdato	Nominelt	Valuta	Kurs	Kursværdi	Rente/udbytte	Trans. omk.	Realiseret afkast
Køb						3.971.185,01	0,00	-	-
DK0062616124	SI Mlmlange Obl PM W	04-02-2025	2.214,00	DKK	102,32	226.534,04	0,00	-	-
DK0062616041	SI Korte Obl PM W	04-02-2025	2.286,00	DKK	101,65	232.382,42	0,00	-	-
DK0062616041	SI Korte Obl PM W	17-02-2025	16.914,00	DKK	101,70	1.720.153,80	0,00	-	-
DK0062616124	SI Mlmlange Obl PM W	17-02-2025	16.886,00	DKK	102,30	1.727.437,80	0,00	-	-
DK0062616124	SI Mlmlange Obl PM W	09-09-2025	310,00	DKK	104,35	32.348,50	0,00	-	-
DK0062616041	SI Korte Obl PM W	09-09-2025	311,00	DKK	103,95	32.328,45	0,00	-	-
Rente						0,00	0,00	-	-
DKK000000009	Opdatering af konto DKK	20-12-2025	568,92	DKK	0,00	0,00	0,00	-	-
Udbytte						477.256,48	477.256,48	-	-
DK0062616124	SI Mlmlange Obl PM W	08-01-2025	2.517,59	DKK	0,00	2.517,59	2.517,59	-	-
DK0062616041	SI Korte Obl PM W	08-01-2025	1.575,33	DKK	0,00	1.575,33	1.575,33	-	-
DK0062616124	SI Mlmlange Obl PM W	04-02-2025	226.590,00	DKK	0,00	226.590,00	226.590,00	-	-
DK0062616041	SI Korte Obl PM W	04-02-2025	232.400,00	DKK	0,00	232.400,00	232.400,00	-	-
DK0062616124	SI Mlmlange Obl PM W	08-04-2025	2.643,76	DKK	0,00	2.643,76	2.643,76	-	-
DK0062616041	SI Korte Obl PM W	08-04-2025	1.656,93	DKK	0,00	1.656,93	1.656,93	-	-
DK0062616041	SI Korte Obl PM W	11-07-2025	1.850,12	DKK	0,00	1.850,12	1.850,12	-	-
DK0062616124	SI Mlmlange Obl PM W	11-07-2025	3.030,38	DKK	0,00	3.030,38	3.030,38	-	-
DK0062616124	SI Mlmlange Obl PM W	09-10-2025	3.100,81	DKK	0,00	3.100,81	3.100,81	-	-
DK0062616041	SI Korte Obl PM W	09-10-2025	1.891,56	DKK	0,00	1.891,56	1.891,56	-	-
Kontant ind/udbetaling						3.465.150,72	0,00	-	-
II00000000000	Indskud på konto	14-02-2025	3.465.150,72	DKK	0,00	3.465.150,72	0,00	-	-

Disclaimer

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

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

Afkastrappen er udarbejdet på baggrund af historiske afkast. Historiske afkast kan ikke anvendes som pålidelig indikator for fremtidige afkast.

Afkastet kan stige og falde som følge af udsving i valutakurserne, hvis beløb er baseret på en anden valuta end danske kroner (DKK).

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

Pr. 1. januar 2025 har AL Sydbank skiftet dataleverandør. Dette kan medføre unøjagtigheder i visning af historiske data. Beholdinger ultimo stemmer. Der tages forbehold for eventuelle fejl.

Ordliste

Afkast:

Den fortjeneste eller det tab, der opnås fra en investering over en bestemt periode. Afkastet kan være realiseret (når investeringen er solgt) eller urealiseret (når investeringen stadig holdes). Afkastet indeholder kursgevinst (eller – tab) samt udbytter og rentebetalinger.

Afkast i %:

Porteføljens tidsvægtede afkast på statusdagen. Ved beregning af det procentvise tidsvægtede afkast opdeles den betragtede periode i daglige delperioder. Afkastet beregnes for hver periode som den procentvise ændring mellem primo- og ultimo værdien justeret for netto ind- og -udbetalinger. Ud fra delperiodens afkast beregnes periodens samlede tidsvægtede afkast.

Benchmark:

Et sammenligningsgrundlag til vurdering af afkast. Et benchmark kan være et aktieindeks, obligationsindeks eller en kombination af flere indeks.

Effektiv rente:

Den faktiske årlige forrentning af en obligation. Effektiv rente giver et mere præcist billede af det faktiske afkast end den nominelle rente og kan være højere eller lavere end den nominelle rente afhængig af kursen på obligationen.

Gebyrer:

Omkostninger forbundet med at administrere investeringer, såsom forvaltningsgebyr. Gebyrer reducerer det samlede afkast fra investeringerne.

Handelsrenter:

Handelsrenter er renter, som betales i forbindelse med en overdragelse af en rentebærende fordring – fx en obligation. Handelsrenter kan påvirke det samlede afkast fra investeringer.

Horisontafkast:

Det forventede afkast fra en investering over en bestemt tidshorisont, baseret på forskellige renteændringer. Horisontafkast kan beregnes for forskellige scenarier, såsom uændret rente, stigende rente eller faldende rente.

Konverterbare obligationer:

En obligation, hvor låntager typisk kan indfri obligationen før udløb. For fastforrentede obligationer kan dette typisk ske til kurs 100, og for variabelt forrentede obligationer er det typisk til kurs 105.

Markedsværdi:

Den nominelle beholdning ganget med prisen på investeringen. Valutakurs samt vedhængende renter indgår desuden i beregningen.

Modificeret varighed:

Et mål for en obligations prisenfølsomhed over for ændringer i renteniveauet. Den modificerede varighed på en obligation er en approksimation til den procentvise ændring i kursen ved en renteændring på 1 pct-point.

Ordliste

Nettoudbytter:

De udbytter, der er modtaget fra investeringer, efter fradrag af eventuelle skatter og gebyrer. Nettoudbytter repræsenterer den faktiske indkomst, som investoren modtager.

Rentebetalinger:

Periodiske betalinger af renter fra obligationer eller andre gældsinstrumenter. Rentebetalinger repræsenterer indkomst for investorer, der holder gældsinstrumenter.

Sammenligningsgrundlag:

Et benchmark eller referencepunkt, som en porteføljes præstation sammenlignes med. Sammenligningsgrundlaget kan være et aktieindeks, obligationsindeks eller en kombination af flere indekser.

Udbytte:

En årlig udbetaling af en virksomheds overskud. Det kan opgøres som et beløb pr. aktier eller procentsats.

Udenlandske obligationer:

Obligationer udstedt af udenlandske stater eller virksomheder. Investering i udenlandske obligationer kan give diversifikation, men indebærer også valutarisiko.

Vedhængende renter:

Rente, der er påløbet på en obligation siden den sidste rentebetaling, men som endnu ikke er udbetalt til obligationens ejer. Når en obligation handles mellem to investorer, skal køberen betale denne vedhængende rente til sælgeren ud over obligationens kursværdi.

Virksomhedsobligation:

Obligationer udstedt af virksomheder. Køberen af obligationen låner penge ud til udstedervirksomheden. Virksomheden forpligter sig til at betale renter og afdrag til ejeren af obligationen.

Spørgsmål

Har du spørgsmål til indholdet i denne rapport, er du velkommen til at kontakte din rådgiver.



Seniorporteføljemanager
Peter Rømer Beck
peter.beck@sydbank.dk
Tlf. +45 7437 3421

Punkt 2.6: Indbetaling arbejdskapitalen

1. Indstilling vedr. indbetaling til arbejdskapitalen 2027 - bilag

Indbetaling til arbejdskapitalen i 2027.

Bestyrelsen bedes tage stilling til, om der i 2027 skal indbetales til arbejdskapitalen eller ikke.

Den disponible del pr. lejemåls enhed udgør i regnskabet for 2024 kr. 7.079,28.

Iflg. LBF's satser skal det udgøre 3.617,00 kr. i 2025. Det er tidligere besluttet at der ikke indbetales i 2025 og 2026.

Punkt 2.7: Indstilling vedr. motionsarrangement

1. Indstilling vedr. fælles motionsarrangement for afdelingsbestyrelsesmedlemmer - bilag

Indstilling til Hovedbestyrelsen, Skærbæk Boligforening

Vedr. Motionsarrangement

For at styrke sammenholdet og fremme den sunde og aktive livsstil blandt afdelingsbestyrelsesmedlemmerne, foreslås det, at der gives mulighed for, at disse kan deltage sammen i et lokalt motionsarrangement, valgt af hovedbestyrelsen.

Der forslås, at hovedbestyrelsen finansierer deltagergebyret.

Formålet er at styrke fællesskabet og samarbejdet blandt bestyrelsesmedlemmerne, skabe mulighed for at netværke og opbygge relationer i et uformelt miljø samt fremme en positiv og inkluderende kultur i bestyrelsen. Derudover er dette initiativ også et led ind i bestyrelsens strategi og ambition om, at tage et socialt ansvar og værne om fællesskabet ved bl.a. at tilbyde sundhedsfremmende indsatser og aktiviteter.

Undertegnede indstiller derfor til, at bestyrelsen beslutter, hvorvidt de ønsker at opfordre afdelingsbestyrelserne til at deltage i et lokalt motionsarrangement og evt. hvilket.

Eksempler på lokale motionsaktiviteter:

- Gåtur i Sølsted Mose naturreservat – Lokalisering står på hjemmesiden – 07/05/26 fra kl. 14:00-16:30.
– Pris: 50 kr.
Læs mere på www.aeldresagen.dk – Tilmelding foregår også på hjemmesiden. (Søg efter arrangementet)
- Line Dance Event 2026 – Skærbækcentret – 14.-16. maj – For alle – Pris pr. pers.: 659 kr.
Læs mere på www.skaerbaekcentret.dk – Tilmelding foregår også på hjemmesiden. (Søg efter arrangementet)
- Alpaka yoga – Gasse Høje 9, Skærbæk – Faste datoer bliver sat i marts/april – Pris: ?
Følg med på hjemmesiden <https://ullerupalpakafarm.dk/>
(Har snakket med dem og der vil muligvis også komme nye tilbud man kan holde lidt øje med på hjemmesiden. Alle oplysninger vil blive offentliggjort i foråret)
- Tønder ACR-løbet – 26/09/26 – Pris: afhængig af distance. (90kr-190kr)
Læs mere og tilmeld dig på <https://www.sportstiming.dk/event/17484#event-map>



Punkt 2.7, Bilag 1: Indstilling til
hovedbestyrelsen
Nørremarksvej 18A
2026_Arrangement
6270 Tønder
SKÆRBÆK.pdf
Tlf: 74 75 17 71

Mail: post@skaerbaek-bolig.dk

Venlig hilsen

Salus Boligadministration a.m.b.a.

Lisbeth Jakobsen

Adm. direktør



Egevej 9

6200 Aabenraa

Tlf. 73 45 65 00

Mail: salus@salus-bolig.dk

Punkt 2.9: Indstilling vedr. henlæggelser i afdelinger

1. Der er udfordringer med manglende henlæggelserne i afdelingerne i Skærbæk Boligforening.

Efter opfordring fra administrationen indstilles derfor til, at hovedbestyrelsen træffer beslutning om, at i afdelinger, hvor der jf. D&V planer opstår behov for ekstern belåning for at gennemføre de planlagte opgaver, skal henlæggelserne stige med min. 3% i 2027.

Der kan være afdelinger, hvor det efter en konkret vurdering er nødvendigt med en højere stigning

Punkt 2.10: Skiltning i afdelinger

1. Genoptagelse af drøftelse om skiltning i SB's afdelinger - bilag

Fra: Ronny Iversen <ronny@blgrafisk.dk>

Sendt: 21. oktober 2020 08:35

Til: Toke Arndal <tarn@salus-bolig.dk>

Emne: Skilte Skærbæk Boligforening

Hej Toke,

hermed oplæg til skiltning ved Skærbæk boligforenings forskellige enheder.

Som udgangspunkt er der valgt

Pyloner

700x1500mm i eloxeret alu. 6765,- ex. Moms pr. stk.

Væg skilte

m. ombuk og skjult monteringsbeslag

600x400mm i eloxeret alu. 1485,- ex. Moms pr. stk.

400x200mm i eloxeret alu. 975,- ex. Moms pr. stk.

Ved hæftet er billede materiale af vægskilte og pylon, samt forslag til layout.

Er ikke helt klar over om Salus logo skal fremgå herpå også.

Hvis montering ønskes, klarer vi også det.

Med Venlig Hilsen

Ronny Iversen

BL Grafisk / Raun Reklamer

E: ronny@blgrafisk.dk

T: 74751500

W: blgrafisk.dk

Eloxeret alu 600x400mm
m. 2 ophængsbeslag



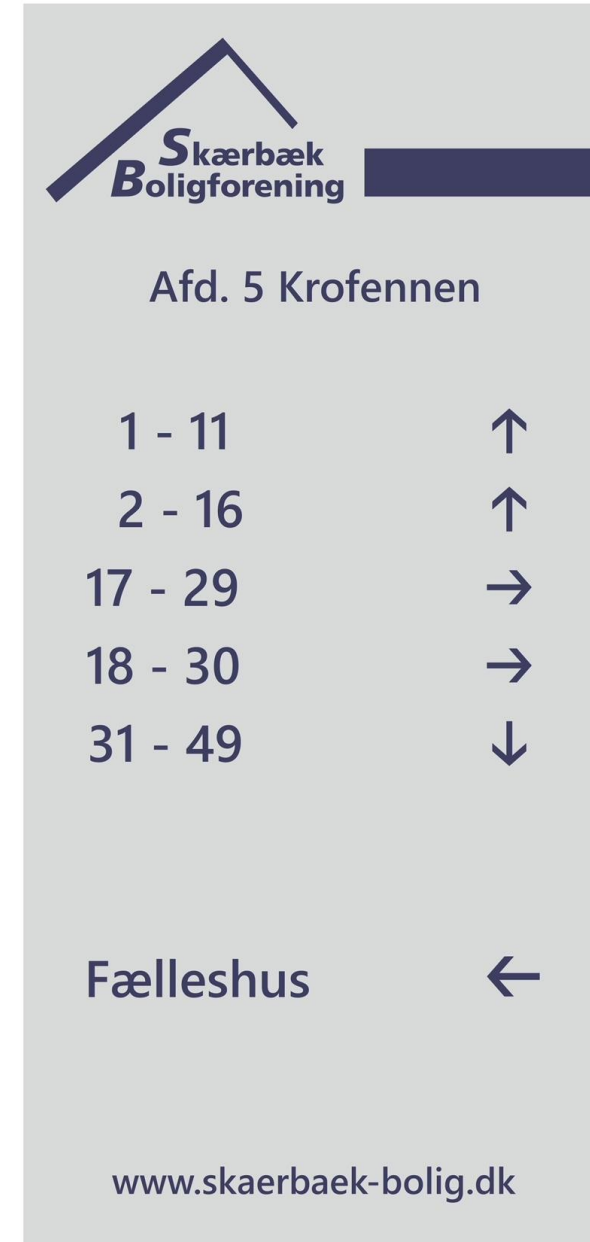
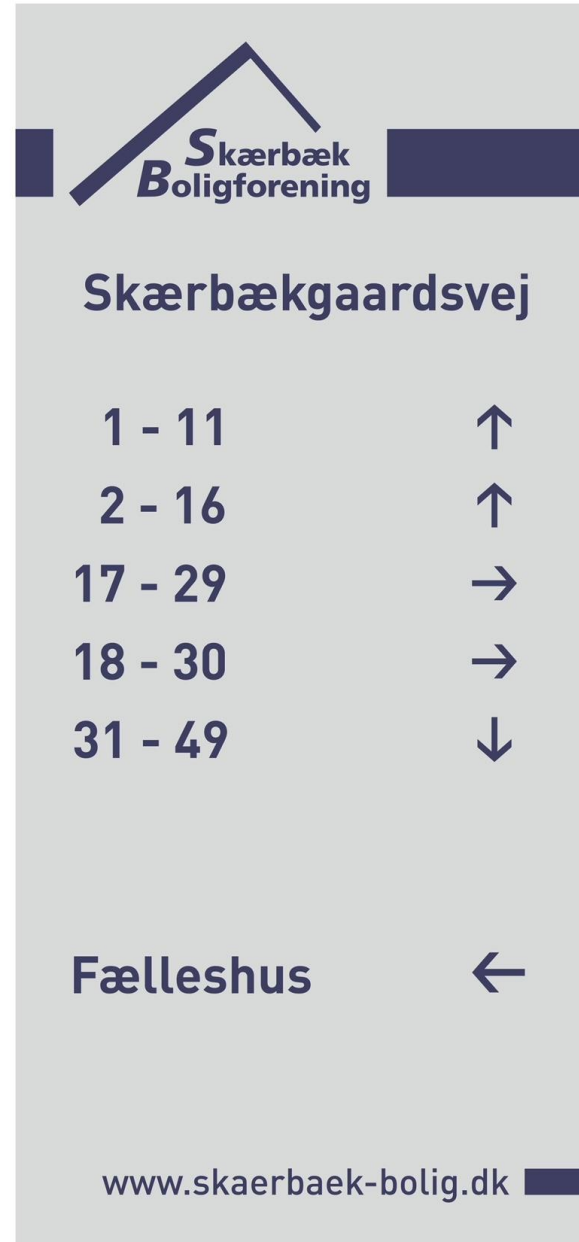
Eloxeret alu 400x200mm
m. 2 ophængsbeslag



Eloxeret alu 400x600mm
m. 2 ophængsbeslag



Eloxeret alu pylon plan form 700x1500mm
m. ben til nedstøbning









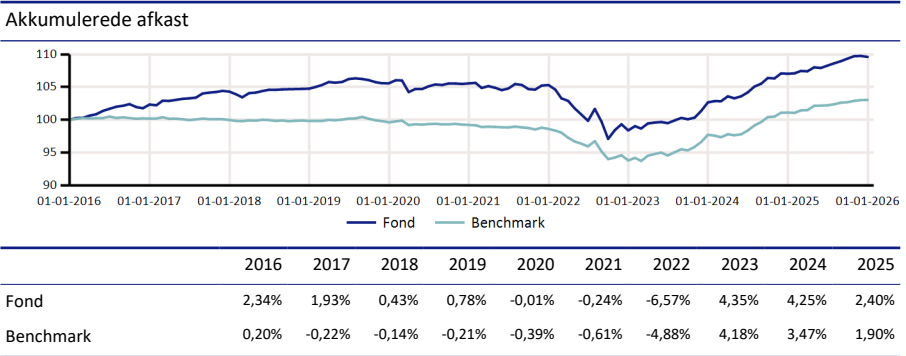


Punkt 2.11: Orientering Nykredit Invest

1. Orientering fra Nykredit Invest Almen Bolig - bilag

Investeringsbeskrivelse	
Fonden investerer i danske stats- og realkreditobligationer, og henvender sig alene til danske almene boligorganisationer. Fonden søger at opnå en lav renterisiko ved at holde den samlede varighed under 3 år. Fonden investerer i overensstemmelse med § 49, stk. 2, i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.	
Produktinformation	
Strategi	Bonds / Fixed income
ISIN	DK0016027212
Porteføljevaluta	DKK
Indre værdi (Pr. 31-12-2025)	99,50
Morningstar rating(31-12-2025)	★ ★ ★
Formue afdeling (DKK mio.)	3.481
Benchmark (BM)	50% Nykredit CM Government Bonds 2Y og 50% Nykredit CM Bullet Covered Bonds 2Y
Portføjlemanager	Nicolai Kjer Rasmussen, Carsten Lundtoft
Forening	Investeringsforeningen Nykredit Invest Almen Bolig
Startdato	30-09-1999
Risikoprofil	1 2 3 4 5 6 7
Positioner	93
Handelsomkostninger	0,00 %
Forvaltningsgebyr	0,11 %
SFDR artikel	Artikel 8

Afkast			Nøgletal - 3 år		
	Fond	BM		Fond	BM
ÅTD	2,40%	1,90%	Volatilitet	1,33%	1,29%
1 måned	-0,14%	0,02%	Sharpe ratio	0,50	0,14
3 måneder	0,23%	0,34%	Tracking error		0,57%
1 år	2,40%	1,90%	Varighed	2,38	
3 år p.a.	3,66%	3,18%	Effektiv rente	3,07%	2,11%
5 år p.a.	0,75%	0,76%	OAS	3	1
10 år p.a.	0,92%	0,30%			
Siden start p.a.	2,55%	2,01%			

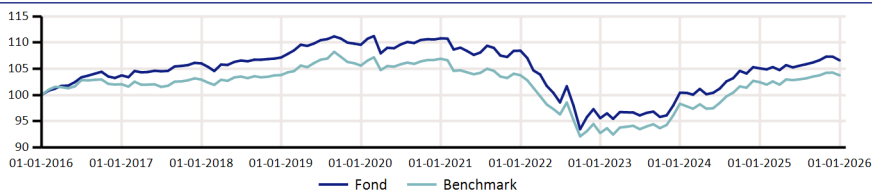


Top 10 udstedere			
Selskab/Udsteder	Positioner	Land	Vægt
Dlr Kredit A/S	22	Danmark	24,48%
Nykredit A/S	25	Danmark	22,59%
Nordea Bank Abp	14	Finland	16,11%
Danske Bank A/S	17	Danmark	12,35%
Kingdom Of Denmark	1	Danmark	8,76%
Jyske Bank A/S	7	Danmark	4,76%
Magellan Capital Holdings Plc	1	Danmark	4,57%
Nordic Investment Bank	2	Supranational	4,06%
Forenet Kredit Fmba	3	Danmark	0,20%
Nykredit Realkredit A/S	1	Danmark	0,01%

Investeringsbeskrivelse	
Fonden investerer i danske stats- og realkreditobligationer, og henvender sig alene til danske almene boligorganisationer. Fonden søger at opnå en middel renterisiko ved at holde den samlede varighed mellem 3 og 6 år. Fonden investerer i overensstemmelse med § 49, stk. 2, i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.	
Produktinformation	
Strategi	Bonds / Fixed income
ISIN	DK0016027485
Porteføljevaluta	DKK
Indre værdi (Pr. 31-12-2025)	97,96
Morningstar rating(31-12-2025)	★★★
Formue afdeling (DKK mio.)	1.450
Benchmark (BM)	50% Nykredit CM Gvt. 5Y og 25% Nykredit CM Bullet Cov. 3Y og 25% Nykredit CM Callable Mtg. 5Y
Portføjlemanager	Nicolai Kjer Rasmussen, Carsten Lundtoft
Forening	Investeringsforeningen Nykredit Invest Almen Bolig
Startdato	30-09-1999
Risikoprofil	1 2 3 4 5 6 7
Positioner	77
Handelsomkostninger	0,00 %
Forvaltningsgebyr	0,11 %
SFDR artikel	Artikel 8

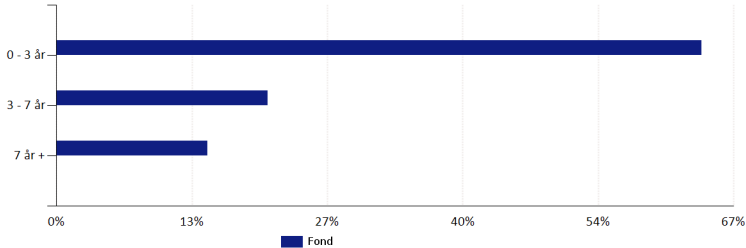
Afkast	Nøgletal - 3 år	
	Fond	BM
ÅTD	1,46%	1,28%
1 måned	-0,64%	-0,49%
3 måneder	-0,02%	0,00%
1 år	1,46%	1,28%
3 år p.a.	3,71%	3,80%
5 år p.a.	-0,77%	-0,60%
10 år p.a.	0,64%	0,37%
Siden start p.a.	3,22%	3,00%
Volatilitet	2,81%	2,77%
Sharpe ratio	0,25	0,29
Tracking error		0,66%
Varighed	4,95	
Effektiv rente	3,43%	2,88%
OAS	5	2

Akkumulerede afkast

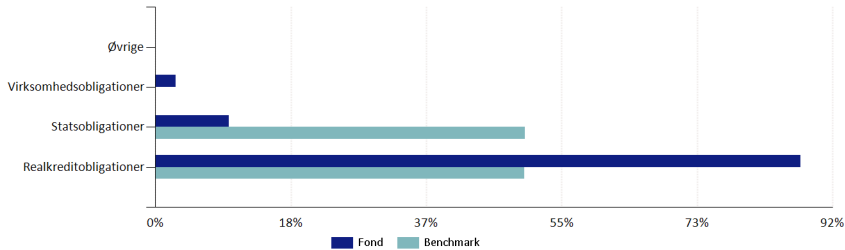


	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fond	3,74%	2,20%	1,06%	2,27%	1,12%	-2,13%	-11,87%	5,08%	4,63%	1,46%
Benchmark	2,04%	0,87%	0,84%	1,74%	1,22%	-2,94%	-10,61%	6,01%	4,18%	1,28%

Varighedsfordeling



Obligationstypefordeling



Top 10 udstedere

Selskab/Udsteder	Positioner	Land	Vægt
Danske Bank A/S	17	Danmark	23,29%
Nykredit A/S	23	Danmark	22,84%
Dlr Kredit A/S	16	Danmark	22,62%
Kingdom Of Denmark	1	Danmark	9,89%
Nordea Bank Abp	8	Finland	8,05%
Magellan Capital Holdings Plc	1	Danmark	4,94%
Jyske Bank A/S	9	Danmark	4,64%
Federal Republic Of Germany	1	Tyskland	2,75%
Forenet Kredit Fmba	1	Danmark	0,03%

Punkt 2.12: Strategi for Skærbæk Boligforening 2026/2027

1. Strategi - indstilling til bestyrelsen - bilag
2. SB - strategi 2026 - udkast - bilag
3. Noter fra temamøde 04.11.2025 - bilag
4. Input fra personaledag oktober 2025 - bilag



Skærbæk Boligforening
Nørremarksvej 18A
6270 Tønder
Tlf: 74 75 17 71
Mail: post@skaerbaek-bolig.dk

Indstilling til Hovedbestyrelsen, Skærbæk Boligforening.

Strategi for Skærbæk Boligforening 2026/2027

På temamødet den 4. november 2025 drøftede bestyrelsen følgende tre forhold 1) hvordan styrkes relationen mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne, 2) hvordan styrkes rekrutteringen til bestyrelserne og 3) hvilke områder skal være i fokus i 2026/2027. Noter fra temamødet er vedlagt som bilag. Derudover er opsamling på medarbejdernes drøftelse af sidstnævnte ligeledes vedlagt som bilag.

På baggrund af disse drøftelser bedes bestyrelsen tage stilling til følgende:

1. Skal der igangsættes initiativer til at styrke relationen mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne? Hvis ja, hvilke?
2. Skal der igangsættes initiativer til at styrke rekrutteringen til bestyrelserne? Hvis ja, hvilke?
3. Drøftelse samt godkendelse af udkast til strategi for Skærbæk Boligforening for 2026/2027. Udkast til strategien er vedlagt som bilag.

Venlig hilsen

Salus Boligadministration a.m.b.a.

Martine Greve Justesen

Vicedirektør



Egevej 9

6200 Aabenraa

Tlf. 73 45 65 00

Mail: salus@salus-bolig.dk

STRATEGI FOR SKÆRBÆK BOLIGFORENING 2026/2027

HVEM ER VI?

Skærbæk Boligforening er en almen boligorganisation, der er solidt forankret til området omkring Skærbæk i det vestlige Sønderjylland. Boligorganisationen har i dag over 300 gode og tidssvarende boliger fordelt på fem afdelinger til udlejning i Skærbæk by. I vores afdelinger er der tradition for beboerdemokrati og selvbestemmelse på alle væsentlige områder. Sammen med en række andre sønderjyske boligforeninger administreres vi af Salus Boligadministration.

HVAD STÅR VI FOR?

Vores mission er:

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

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

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

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

Åben og troværdig betyder, at alle føler sig velkomne og kan stole på, at det vi siger, er det vi gør. Tingene siger vi lige ud og kommer på den måde hinanden i møde. Ved spørgsmål svarer vi hurtigst muligt. Vi skal være så imødekommende, at beboerne åbner sig, og præcis så professionelle, at de ikke tvivler på vores tavshedspligt. Vi skal turde stå ved vores fejl - kun sådan bliver vi troværdige.

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

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

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

HVAD VIL VI?

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

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

1. VI VIL FREMTIDSSIKRE BOLIGUDBUDET GENNEM RENOVERING OG NYBYG

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

I 2026/2027 betyder det, at vi vil fortsætte indsatsen for at **forbedre standen** i vores boliger gennem renoveringer og helhedsplaner, så de fremstår tidssvarende og indbydende samtidig med, at vi inddrager beboerne aktivt i processen

Derudover vil vi prioritere systematisk **vedligeholdelse** højt både ude og inde. Dette gælder både i driften samt i forbindelse med renovering og nybyg, så vi indtænker vedligeholdelsesfri elementer, hvor det er muligt. I den forbindelse vil vi også prioritere energioptimering og **grønne løsninger**.

For at gøre ovenstående muligt, vil vi styrke vores **henlæggelser**, så vi sikrer en boligorganisation og afdelinger, der er økonomisk bæredygtige, og hvor omkostningerne kommer over tid, fremfor at der kommer en stor økonomisk byrde på én gang.

Derudover vil vi i samarbejde med en privat udvikler afsøge muligheden for **at opføre boliger på den gamle skole** i Skærbæk, da vi oplever, at der er behov for flere lejeboliger i Skærbæk

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

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

I 2026/2027 betyder det, at vi vil fokusere på at styrke **samarbejdet med eksterne aktører** for at sikre, at vi tager hånd om vores beboere og handler, når der opstår behov.

Vi vil arbejde for større **forståelse og respekt for hinanden**, og prioritere en åben og involverende kommunikation, hvor beboerne bliver hørt og får tid og plads.

Derudover vil vi fokusere på, at vores boligområder er et godt og trygt sted af være med gode **rammer for fællesskabet**. Dette bl.a. gennem naboambassadører og prioritering af fysiske faciliteter.

3. VI VIL HAVE ET STÆRKT BEBOERDEMOKRATI

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

I 2026/2027 betyder det, at vi vil arbejde for at gøre **afdelingsmøderne mere attraktive**, så flere perspektiver bliver hørt, og flere beboere får lyst til at deltage. Her spiller afdelingsbestyrelserne en afgørende rolle, som vi meget gerne vil bakke op om.

Vi vil have fokus på, at der alle steder er en åben og **respektfuld kommunikation** både mellem beboerne og mellem de ansatte og beboerne.

Vi vil prioritere **rekruttering til bestyrelserne**, da bestyrelserne er vigtige for et stærkt samarbejde mellem beboerne, driften og administrationen. Dette vil vi gøre ved bl.a. proaktivt at prikke til egnede kandidater, synliggøre Skærbæk Boligforening samt ved at støtte sociale aktiviteter for derved at arbejde med både det formelle og uformelle demokrati. Samtidig vil vi gerne undersøge muligheden for at udvikle andre former for inddragelse, som for eksempel beboerråd og aktivitetsudvalg. Herudover vil vi også arbejde med sammenlægning af afdelinger for at styrke rekrutteringsgrundlaget.

4. VI VIL SIKRE EN EFFEKTIV DRIFT OG ADMINISTRATION

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

I 2026/2027 betyder det, at vi vil **effektivisere arbejdsgange** gennem digitalisering, automatisering og omlægning samt sikre adgang til kompetenceudvikling, gode værktøjer og hjælpemidler.

Vi vil arbejde med **kommunikation, planlægning og tydelige ansvarsfordelinger** for at sikre, at alle ved, hvem der gør hvad, og at samarbejdet fungerer både internt og på tværs af organisationen. Dette så vi sammen kan opnå bedre resultater og skabe en robust organisation.

Vi vil prioritere et **godt arbejdsmiljø**, hvor medarbejderne tør handle, og hvor trivsel, engagement og arbejdsglæde er i høj sæde.

HVORDAN ARBEJDER VI MED STRATEGIEN?

Med afsæt i strategien udarbejdes der en implementeringsplan, så der sikres, at alle ved, hvem der skal gøre hvad, så vi kommer i mål med de ambitioner, vi har. Denne plan vil der blive følge op på kvartalsvis i den administrative ledelse i Salus Boligadministration. Derudover vil hovedbestyrelsen hvert halve år modtage en afrapportering. Dette har til formål at sikre, at der er den ønskede fremdrift samt mulighed for løbende at justere og tilpasse indsatsen.



Skærbæk Boligforening
Nørremarksvej 18A
6270 Tønder
Tlf: 74 75 17 71
Mail: post@skaerbaek-bolig.dk

NOTER FRA TEMAMØDET DEN 4. NOVEMBER 2025

På temamødet den 4. november 2025 drøftede bestyrelsen følgende tre forhold 1) hvordan styrkes relationen mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne, 2) hvordan styrkes rekrutteringen til bestyrelserne og 3) hvilke områder skal være i fokus i 2026/2027. Noter fra temamødet fremgår nedenfor.

Relationen mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen

- Flere møder mellem AB og HB, hvor AB orienteres om HB's arbejde. Det kan evt. også skabe interesse for at være aktiv i HB og fremme forståelsen.
- Holde fællesmøder med afdelingsbestyrelser 1-2 gange om året.
- Mere kommunikation både skriftlig/fysisk

Rekruttering til bestyrelserne

- Synliggøre at der er mulighed for god hjælp, når man sidder i en bestyrelse i form af f.eks. kursustilbud.
- Specifikke kurser for nyvalgte, så det ikke er en blanding af nye og "gamle" der sidder til kurset.
- God ide med en mentor, når man kommer ind i en bestyrelse.

Områder der skal være i fokus i 2026/2027

- Differentiering i brevskaabelon ved kommunikation, så beboerne ved, hvor de bor (ikke Salus).
- Nybyggeri
- Viden om ordensregler/reglementer, så der kan svares ved forespørgsel.

Input fra personaledagen oktober 2025

1) Hvordan fremtidssikrer vi boligudbuddet gennem renovering og nybolig?

Resumé:

Der er fokus på at vedligeholde og modernisere boliger, både gennem nybyggeri samt renovering af boliger. Vigtige indsatsområder inkluderer energioptimering, ældrevenlige løsninger, flere rækkehuse, boliger til unge, grønne og vedligeholdelsesfrie områder, samt åbne og lyse boligindretninger med moderne køkken og bad. Der lægges vægt på bæredygtighed, brug af digitale løsninger, og inddragelse af beboere i valg af løsninger. Prisen og servicen skal være attraktiv, og boligerne skal kunne rumme alle aldersgrupper.

Input:

- **Vedligeholdelsesplaner*.**
- **Bedre parkeringsforhold og flere ladestandere.**
- **Få lavet en henlæggelsesstrategi.**
- **Energi optimering**
- Mere ældrevenligt
- Flere rækkehuse
- Boliger for unge uden studie
- **Grønne, vedligeholdelsesfrie områder og gangstier (gummiunderlag).**
- Tilbyde tidsvarende boliger.
- At ting er lavet i standardmål.
- Åbne løsninger med masser af lys, samt nyere køkken og bad.
- Lang tid: opkøb/bygge nye boliger. Kort tid: renovering af ældreboliger som har brug for det.
- **Fokus på renoveringer og grønne løsninger/bæredygtighed i hverdagen.**
- Større gruppe til at kigge på dagligdagen, så der ikke kun er én inspektør.
- Højere inddragelse af bestyrelser og beboere.
- Istandsættelse ved indflytning.
- **Fokus på renovering, indvendig og udvendig.**
- **Røgfrie/allergivenlige boliger**
- **Vedligeholdelsesfrie boliger.**
- Lade være med at sætte husleje højere op bagefter.
- At sikre henlæggelser (udnytte at HOB trumfer økonomien).
- Solceller på boliger og LED belysning.

- At sikre rigtige valg af byggematerialer, samt bruge digitale løsninger til fremtidens drift og inddrage beboerne til valg af løsninger i deres lejemål.
- Bygge boliger for alle, unge som gamle, så man kan blive i boligen, indtil man skal bæres ud.
- **Modernisering af boliger, især af ældre dato (køkken – bad – strøm). Isolering.**
- Attraktivt område – beliggenhed – pris – leje – service.
- **Tidssvarende boliger, nutidens standard: Større leve rum, køkken-alrum og badeværelser.** Tænk smart med vægge, der kan vælges til og fra.
- Flere rækkehuse. Flere rum/værelser. Miljø sikring.
- Mere personale for bedre service.
- Opladningsmuligheder til scootere/cykler

*Input markeret med **fed** går igen flere gange.

2) Hvordan tager vi et socialt ansvar og værner om fællesskabet?

Resumé:

Her handler det om at styrke det sociale ansvar og fællesskabet gennem kommunikation, sociale tiltag, og beboerdemokrati. Der foreslås sociale viceværter, bedre samarbejde mellem instanser, og lytning til beboernes behov. Fokus er på rådgivning, aktiviteter, og støtte til sårbare beboere. Initiativer som beboerklubber, arrangementer, og værktøjer til ikke-dansktalende skal understøtte fællesskabet. Der er også forslag om at samarbejde med lokale myndigheder og give viceværter mere tid til beboerne.

Input:

- **Gennem kommunikation**
- **Sociale tiltag, der styrker fællesskabet.**
- **Værne om beboerdemokratiet og give dem indflydelse.**
- **Sociale viceværter**, nemmere samarbejde mellem instanser, og at der må deles oplysninger mellem instanserne.
- **Lytter til beboernes behov og ønsker.**
- **Flexjob og unge i job. Beboer rådgivning. Økonomisk vejledning. Aktiviteter i afdelingen. Nabo ambassadør. Fokus på sårbare beboere f.eks. med social vicevært. At der er plads til alle. Vi rummer forskellighed.**
- Understøtte de initiativer og tiltag der implementeres.
- **Indendørs og udendørs faciliteter til samvær – arrangementer.**

- **At vi holder øje med vores lejere og tager aktion via rigtige kanaler, hvis vi ser noget, som ikke er som det skal være, eller hvis der er en uheldig adfærd.**
- At sikre der er forståelse mellem effektivisering og socialt ansvar.
- Boligsocial helhed. Praktikpladser. Boligsociale viceværter. Nabo ambassadører. Grønne ambassadører. FGU-elever. Flere medarbejdere til at styrke dette.
- Vi tager os ikke kun af boligerne, men også mennesker som ønsker at bo ved os, f.eks. viceværter med til at spotte udsatte beboere, demens spottere mv. Forståelsen for "anderledeshed".
- Værksteder til unge. Forskellige aktiviteter.
- Sikre at de forskellige afdelinger bibeholder deres foreninger, så de kan holde ved deres egne værdier for afdelingen, som ville sikre nye lejere kan passe ind i fællesskabet.
- Gennem administrativ og ledelsens ansvar. Det er deres opgave at have de fornødne tilbud til det.
- **Samarbejder med de sociale, lokale myndigheder i kommunen. Sørge for at vores afdelinger er rare at være i.**
- **Viceværter bør få mere tid til at tale med beboerne – vores bedste bindeled til beboerne.**
- **Beboerklub.**
- Nærvær med beboere. Værktøj til ikke-dansktalende beboere.
- Mere personale. Bedre kommunikationskanaler. Mere aktiv indsats v. henvendelser. Mere opmærksomhed på resourcesvage beboere.
- Søg puljer ved landsbyggefonden. Støt mere op om det frivillige arbejde, som beboerne har i diverse klubber i afdelingerne. Videreuddannelse for ejendomsfunktionærerne ift. socialt.

3) Hvordan får vi et stærkt beboerdemokrati?

Resumé:

For at styrke beboerdemokratiet foreslås god og åben kommunikation, større involvering af beboerne, og attraktive vilkår for bestyrelsesmedlemmer. Der kan arbejdes med nye inddragelsesformer, som arbejdsgrupper og udvalg, og der skal afsættes ressourcer til støtte. Det er vigtigt at alle bliver hørt, og at tonen på møderne er god. Der skal være plads til yngre bestyrelsesmedlemmer og flere aldersgrupper, samt oplysning om medindflydelse og økonomisk støtte. Materiale skal være tilgængeligt på flere sprog, og der skal være fokus på at skabe forståelse og engagement.

Input:

- **God kommunikation gennem afdelings- og hovedbestyrelse.**
- **Involvere beboerne mere. Prøve at få alle beboerne i hver afdeling til at deltage i afdelingsmøder for at få input fra alle og derved skabe bedre samarbejde mellem beboere og administrationen/driften.**
- At man max må være formand 4 år i streg, i bestyrelsen i 6 år og i hovedbestyrelsen 4 år.
- **Åben kommunikation og finde de bedst egnede til bestyrelsen, samt gøre det mere attraktivt at sidde i bestyrelsen.**
- Skab tydelige og åbne rammer, samt arranger sociale aktiviteter.
- **Arbejde med andre inddragelsesformer end afdelingsmøder, som f.eks. Arbejdsgrupper, have udvalg, beboerråd, aktivitetsudvalg – kræver der afsættes medarbejderressourcer til mere støtte.**
- Gode vilkår f.eks. børnepasning, så alle har mulighed for at stille op.
- Holdningsændring for hvad bestyrelsen skal og ikke skal
- Skab forståelse. Mere afbalanceret/påklædt bestyrelse. Materiale på flere sprog. Info allerede når boligen søges. Fokus på at den enkelte faktisk har indflydelse på husordenen. Naboamb. informerer om det.
- Tonen til afd. møder skal være bedre. Den hårde tone kan afholde nogen i at møde op. Gode dirigenter til møderne. En mere overskuelig fremlæggelse af regnskab f.eks. 5 ting der bliver gennemgået. Uden for mange tal. Dem, som vil have det mere dybdegående, kan få det efterfølgende.
- Alle skal blive hørt, ikke kun dem der råber højest.
- Plads til beboernes henvendelser.
- **Yngre bestyrelsesmedlemmer.** Konfliktkursus/løsninger.
- Infomøder/kurser. Flere aldersgrupper repræsenteret. Oplysning om medindflydelse.
- Fusion.
- Lyt til afdelingsbestyrelse. Power to the people. Mere fri råderet. Uddan beboerambassadører bedre. Afdelingsmøder: Mere tid til den "lille" beboer.
- Oplys beboere om hvilke muligheder de i virkeligheden har: Hvad er beboerdemokrati? Økonomisk støtte? Aktiviteter i afd.? Medindflydelse på egne boforhold?

4) Hvordan sikrer vi en effektiv drift og administration?

Resumé:

Effektiv drift og administration skal sikres gennem kompetencestyring, omkostningsbevidsthed, fleksibilitet og løbende kommunikation. Bedre planlægning, realistiske driftsbudgetter, og brug af digitale løsninger er centrale elementer. Der foreslås investering i moderne hjælpemidler, samling af drift og administration på én adresse, og optimering af arbejdsgange. Fokus er også på arbejdsmiljø, trivsel, og uddannelse af personale. Der skal være frihed under ansvar, et godt arbejdsklima, og systematisk vedligeholdelse. AI og vidensdeling nævnes som muligheder for at styrke effektiviteten.

Input:

- Effektivitet kan opnås gennem kompetencestyring, omkostningsbevidsthed, fleksibilitet og løbende kommunikation for at skabe et engageret og handlekraftigt miljø.
- **Bedre kommunikation og planlægning af arbejdsopgaver.**
- **Mere realistisk driftsbudget for sæsonarbejdere.**
- Vi lytter til beboerne uden at gå på kompromis med faglighed.
- At bruge og udbygge de digitale løsninger for at sikre en effektiv drift, hvor man kan hjælpe på tværs af organisationen.
- Måske en medarbejder som er meget mere aktiv med at sikre kommunikationen mellem boligforeningen, HOB og afdelingsbestyrelsen. Ikke kun på deres opfordring, men aktivt deltager i bestyrelsesmøde.
- Tidsregistrering, som kan overvåge medarbejdernes effektivitet.
- Investering af ordenlige hjælpemidler og maskiner, samt hænder nok til at løfte opgaverne når der er afskaffet mulighed for brug af gift.
- Finde løsning på momsproblematik på andel af arbejdet ejendomsfunktionærene udfører. TimeMap vil være en oplagt mulighed.
- Mere konkret tidsregistrering for gårdmænd, samt mere kontrol med de udførte opgaver. Er der brug for den mængde gårdmænd nu. Bedre effektivitet i diverse afdelinger.
- Investeringer i omlægning af anlæg, så de kan driftes med de tilladte bekæmpelsesmidler.
- **Et IT system der fungerer. En support del der fungerer.**
- **Kurser/udd. Vidensdeling.**
- **En god intern kommunikation. Samarbejde på tværs.**

- **Tid til at færdiggøre projekter inden nye opstår. Frihed under ansvar. Godt arbejdsklima.**
- **Ved at investere i moderne løsninger (el-køretøjer – robotplæneklippere).**
- Bedre udnyttelse af ressourcer på tværs af organisationer (moms problematikken spænder dog lidt ben for der).
- I stedet for at have så mange bygninger rundt omkring til drift og administration, som skal drives, burde det samles på én adresse. De resterende adresser kan der bygges nye boliger på (indtægt).
- Optimering af arbejdsgange.
- Frugtordning.
- Fokus på fravær og arbejdsmiljø.
- Giver det mening med udlicitering?
- **Fokus på at sikre den enkelte medarbejder føler sig effektiv i hverdagen. Der er mange platforme og programmer i brug for at understøtte effektivitet, men det opleves også som det modsatte.**
- At alle led i organisationen bliver hørt. At nogen arbejdsopgaver bliver ensartet på tværs af organisationen. **AI.**
- Folk nok og effektiv fordeling af folk.
- Motivere medarbejderne. Involvere medarbejderne mere i projekter.
- Systematisk vedligehold. **Årshjul.**
- Kompetente ledere – sund øko – callcenter – netværk.
- God og effektiv maskine park. Mere mandskab i de større afd.
- Beboer samarbejde på tværs og samme standard (kommunikation).
- Mandskab til at afvikle driften. En administration der lytter og hjælper. En struktureret hverdag. Driftsplaner. Ordentlige henlæggelser.
- Nedlægge servicecenter. Uddannelse af personale. Effektive transportmuligheder. Større lokalt ansvar.
- Fokus på arbejdsmiljø og trivsel – sociale tiltag. Uddannelse og kurser. Fleksibilitet. Fokus væk fra ”plejer” og hen på ”udvikling”.

Punkt 2.13: Opførelse af boliger - Den Gamle Distriktsskole

1. Bestyrelsen bedes træffe en beslutning i forhold til at gå videre med projektet - bilag

Punkt 9: Udbud af den tidligere distriktsskole i Skærbæk, Skolegade 19

13.06.02-G10-24-25

Beslutningstema

I denne sag skal det besluttes, om matrikel 2514, 941 og del af 188a Skærbæk Ejerlav, Skærbæk skal udbydes til salg med projekt, herunder med hvilke vilkår.

Historik

Klima-, Vækst- og Udviklingsudvalget godkendte den 13. januar 2025, at der kan igangsættes udarbejdelse af et plangrundlag for et boligområde ved den tidligere distriktsskole i Skærbæk.

Sagsfremstilling

Boligudviklingen ved den tidligere distriktsskole indgår som en central indsats i Skærbæks Byudviklingsplan 2025-2030. Området er centralt placeret i hjertet af Skærbæk. Det har en attraktiv beliggenhed, som gør det oplagt at skabe et varieret boligudbud, der kan tiltrække en bred vifte af beboere – fra unge familier til seniorer med en blanding af almene og private boliger. Nye boligtypologier skal omfavne den nuværende og fremtidige befolkningssammensætning.

Efter opførelse af den nye Skærbæk Distriktsskole har den gamle skolebygning, beliggende på Skolegade 19 i Skærbæk, været anvendt til udlejningsejendom og stået delvis tom. En del af bygningerne er blevet udmatrikuleret og solgt til Skærbæk Realskole. Sideløbende er området indgået i udviklingen af Skærbæk Byudviklingsplan 2025-2030. Som en del af byudviklingsplanen arbejdes der målrettet på at udvide bymidten mod syd langs Skolegade, hvor nye boliger skal bindes sammen med andre centrale initiativer i området. Der etableres blandt andet et nyt aktivitetsområde ved den gamle skolegård ud til Birkeallé, som skal fungere som et samlingspunkt for leg, motion og fællesskab. På den anden side af vejen planlægges generationernes hus, der skal være et åbent og inkluderende mødested for alle aldersgrupper.

Projektet indebærer udbuddet af en storparcel i boligområdet ved den tidligere distriktsskole i Skærbæk i offentligt udbud. Grunden har et areal på ca. 17.700 m² og omfatter matriklerne 2514, 941, 188a Skærbæk ejerlav, Skærbæk. Grunden er opdelt i delområde 1,2,3 hvor udbuddet er formuleret således, at tilbudsgiver kan til- eller fravælge at byde på delområde 3.

Grunden er omfattet af Byplanvedtægt nr. 20 for Skærbæk Kommune omfattende et område i Skærbæk by beliggende mellem Skolegade, Birkeallé, Nygade og Falckvej. Området er omfattet af kommuneplanramme 510.71.3.

Grunden på matr. 941, Skærbæk er bebygget med 355 m² bygning, som blandt andet har huset en børnehave. Matr. 188a Skærbæk ejerlav er bebygget med 4.207 m² bygning, som tidligere har huset Skærbæk Distriktsskole.

Grunden ønskes udbudt med projekt, opdelt i delområde 1,2,3 med mulighed for følgende:

	Delområde 1	Delområde 2	Delområde 3
Typologi	Etagebyggeri	tæt lav	åben lav
Etageantal	2-3 etager	1-2 etager	1
Antal boligenheder	25-30 (80-95m ²)	45-50 (95-115m ²)	5
Bebyggelsesprocent (max).	80%	60%	30%
Grundstørrelse	Ca. 3150m ²	Ca. 9350 m ²	Samlet areal: ca. 5200m ² Der kan udstykkes grunde på op til 1000m ²

Boligtype	1-4 værelseslejligheder	2-4-værelses boliger	minimum 3 værelses bolig
Private uderum	Private altaner	Små private haver og/eller altaner	private haver
Parkering	Privat p-plads, norm 1 pr. bolig	P-lommer, norm 1 pr. bolig	Privat p-plads, norm 1 pr. bolig
Cykelparkering	Norm 1 pr. bolig	Norm 1,5 pr. bolig	
Fælles opholdsarealer	Minimum ét	Minimum to	
Biofaktor	0,6	0,6	0,6

Udover ovenstående areal, har forvaltningen henvendt sig til ejerne af Skolegade 15-17 i Skærbæk (se oversigtskort) med henblik på at undersøge, hvorvidt ejerne er interesseret i at sælge bygningen til Tønder Kommune, så den kan indgå i udbuddet. Ejendommen er en boligudlejningsejendom, der ligger direkte op ad udbudsarealet. Ejerne har ytret interesse, men er ikke vendt tilbage ift. deres prisforestillinger.

Tønder Kommunes Klimahandleplan skal indgå i udbuddet, idet der blandt andet lægges op til at genanvende bygningsmassen i videst muligt omfang, samt at anvende bæredygtige tiltag i forbindelse med nybyg. I den forbindelse er der blevet udarbejdet en rapport med henblik på at ressource kortlægge bygningerne for genanvendelige materialer samt miljøfarlige stoffer. Rapporterne konstaterer en betydelig forekomst af miljøfarlige stoffer, hvilket kan medvirke til en lavere pris for området, idet håndteringen af miljøfarlige stoffer kan være omkostningstungt.

For at bevare det eksisterende arkitektoniske udtryk i området, specificerer udbuddet ligeledes, hvilke materialer der skal anvendes i byggeriet, herunder:

- Ærlige og robuste materialer som tegl, træ, natursten eller genbrugsmaterialer – gerne med synlig konstruktion og detaljer, der patinerer smukt over tid.
- Variation i højde, facade opdeling, tagformer, etc., der skaber genkendelighed.
- Arkitektoniske detaljer som gesimser, indrammede vinduer, stik over mur og variation i forbandt.
- Grønne kantzoner mellem privat og fælles, regnvandshåndtering, grønne tage, biodiversitetsfremmende beplantning og fælles udearealer, der understøtter både klima og fællesskab.
- Passive strategier, godt indeklima - gode dagslysforhold, naturlig ventilation, termisk komfort, lavt støjniveau og god rumakustik • Brug af materialer, som kan genanvendes. Livscyklus vurdering, byggeriets samlede klimapåvirkning

Ydermere arbejdes der i udbuddet med biodiversitet ved at arbejde med en begrønningsprocent for området, for at skabe et naturligt område i Skærbæk bymidte, der ligeledes skaber rammer for fællesskab og mødet mellem mennesker. Begrønningsprocenten beregnes som en biofaktor, således projektudviklere kan forholde sig til et specifik måltal.

Et udkast til udbudsprospektet for området, hvoraf en fyldestgørende beskrivelse af byudviklings- og klimatiltag for området fremgår, er vedlagt som bilag. For at sikre, at projektudviklere har mulighed for at byde på grunden på samme grundlag, udarbejdes der specifikke bedømmelseskriterier, som indgår i udbudsmaterialet for grunden (se bilag).

I forbindelse med realisering af projektet skal der udarbejdes et nyt plangrundlag for hele området. Det foreslås, at Tønder Kommune forestår udarbejdelsen af en samlet lokalplan for området, da delområde 3, som indgår som optionsareal i dette udbud, ønskes udbudt som parcelhusgrunde af Tønder Kommune på et senere tidspunkt, såfremt projektudviklere ikke ønsker at inddrage delområde 3 i deres projekt. Derudover ønsker Tønder Kommune, at plangrundlaget sikrer sammenhæng mellem delområderne i projektudbuddet. Købsaftalen vil være betinget af et godkendt plangrundlag.

Det foreslås at udbyde arealet med projekt uden mindstepris. For at give projektudviklere tilstrækkelig tid til udarbejdelse af projektet foreslås det at fastlægge udbudsperioden til 14 uger, med udløb ultimo maj 2026. Dermed gives der mulighed for at gå i forhandling med tilbudsgivere inden sommerferien 2026, såfremt dette er nødvendigt.

Økonomi

Jf. udbudsbekendtgørelsen, er Tønder Kommune forpligtet til at udbyde arealer til markedsprisen.

Pkt. 9.1. i udbudsbekendtgørelsen præciserer ydermere, at Kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet kun kan fastsætte begrænsninger for ejendommens anvendelse, der er egnet til at påvirke markedsprisen for ejendommen i nedadgående retning, såfremt kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet herved i overensstemmelse med anden lovgivning varetager saglige, kommunale interesser. Et udbud med projekt til ovennævnte formål vurderes at være en saglig kommunal interesse.

Forvaltningen indhenter to uvildige vurderinger af erhvervsmæglere, som vurderer markedsprisen under forudsætning af udbudsprospektets vilkår og indkomne projektbud for området.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, § 1

Indstilling

Direktionen, indstiller:

at matrikel 2514, 941, 188a, Skærbæk, udbydes til offentlig salg med projekt uden mindstepris, og

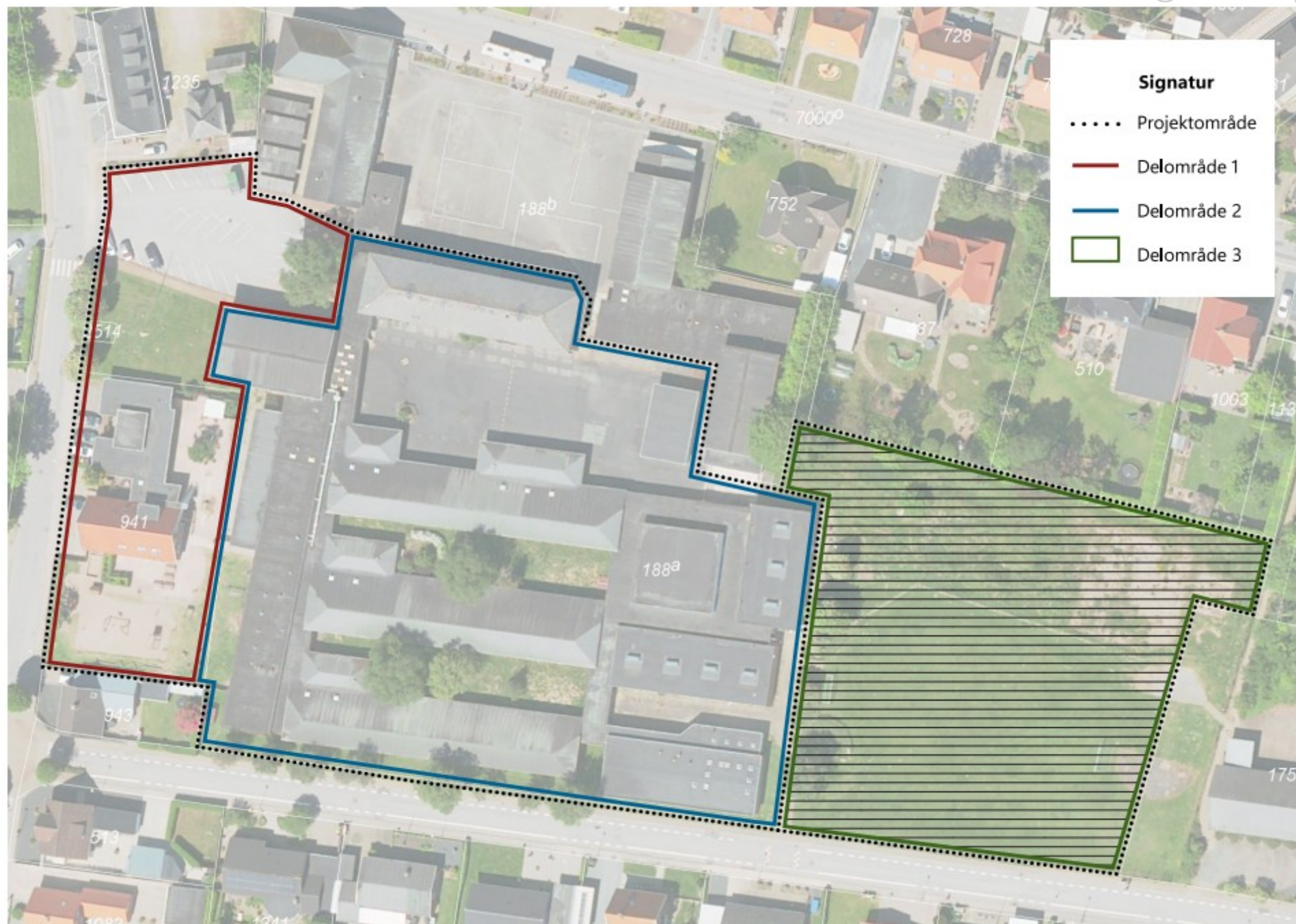
at indstillingen videresendes til Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Udkast, udbudsprospekt

Oversigtskort, udbudsareal

Skolegade 15-17, 6780 Skærbæk



Afgrænsning af udbuds-/projektområde samt delområde 1, 2 og 3



Punkt 2.13, Bilag 3:
SALGSPROSPEKT

Materiale til udbud af
storparcel til nyt boligområde

Udvikling af området ved
Den Gamle Distriktskole
i Skærbæk



TØNDER KOMMUNE



Stemningsbillede. Østerstur.

0. INDHOLD

Introduktion	4
Udbudsområdet	4
Visionen for Skærbæks fremtid	5
Byens strategier for fremtidig udvikling	
Boligudvikling	
Byens karakteristik	
Aldersfordelingen	
Byens historie	
Kultur, natur, fællesskab og turisme	
Bymæssige og arkitektoniske krav til bebyggelsen	13
Bebyggelsen som helhed og den generelle strategi	13
Områdets arkitektoniske koncept	13
Et område med kantzoner	
Et område med hensyn til mikroklima	
Områdets krav til trafikken	
Et område med varierende udtryk	
Et område med opholdsarealer	
Områdets krav til veje	
Et område med bynatur	
Et område med hensyn til arkitektonisk arc	
Områdets krav til parkering	
Et område med hensyn til klimanorm	
Områdets krav til sekundær bebyggelse	
Potentiale for transformation	
Områdets krav til livscyklusvurdering	
Et område med stier	
Et område med liv mellem husene	
Specifikke bestemmelser for delområde 1, delområde 2 og delområde 3	20
Udbudsbetingelser	21
Afgivelse af tilbud på køb	21
Evaluering og bedømmelse af tilbud	
Bedømmelseskriterier til indkomne projekter	

1. INTRODUKTION

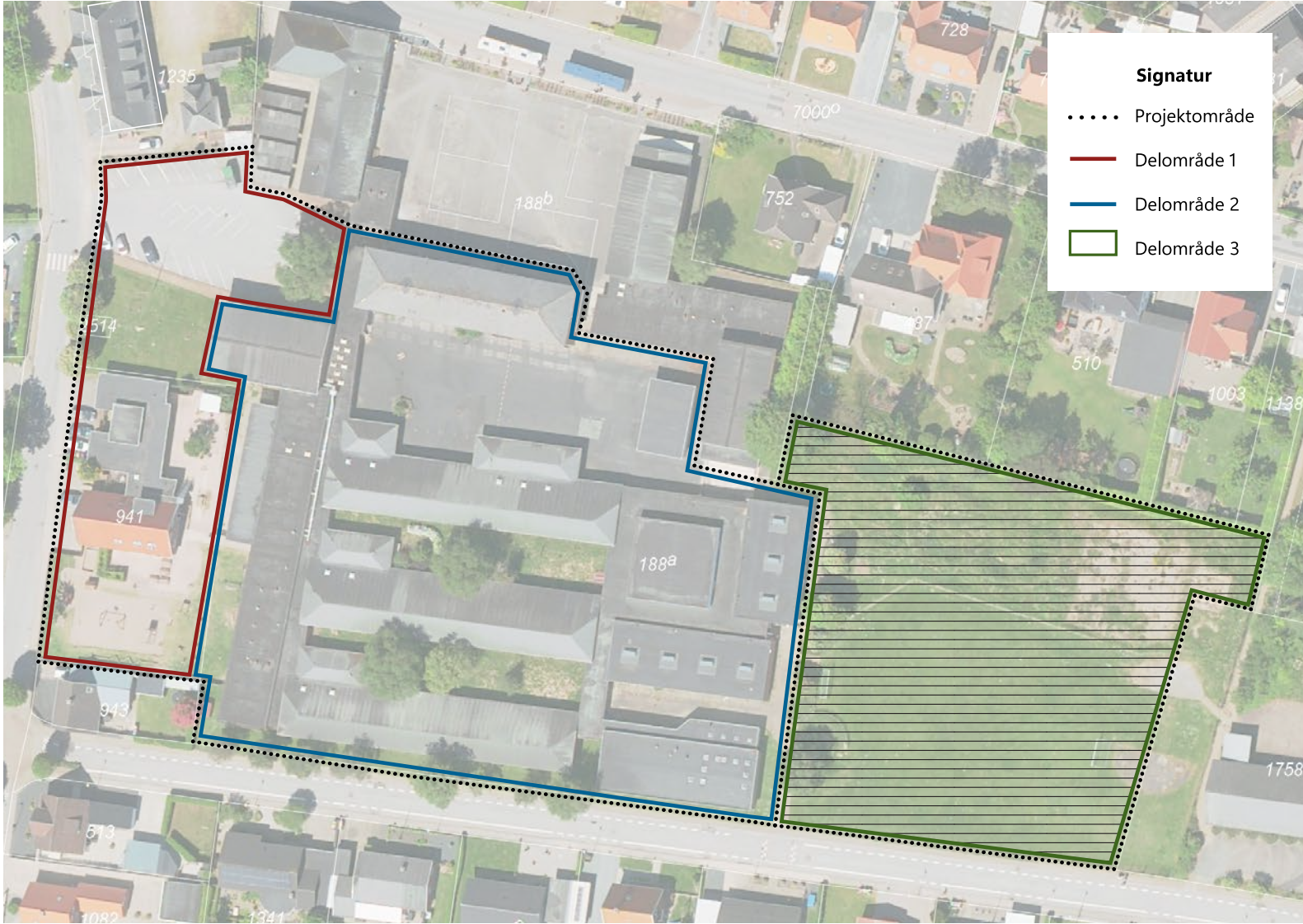
1.1. Udbudsområdet

Tønder Kommune udbyder en storparcel i boligområdet ved Den Gamle Distriktsskole i Skærbæk i offentligt udbud. Grunden, der er beliggende i den centrale bymidte i

Skærbæk, har et areal på ca. 17.700 m² og omfatter matriklerne 2514, 941 samt matrikel 188a indenfor Skærbæk ejerlav, Skærbæk. Grunden udbydes i hhv. delområde 1, delområde 2 og delområde 3. Tilbudsgiver har i forbindelse med udbuddet mulighed for at til- eller fravælge delområde 3 under forudsætning af at tilbudsgiver afgiver bud på delområde 1 og 2.

Arealet udbydes med projekt uden mindstepris. Handlens vilkår fremgår af de generelle og særlige salgsvilkår, som er vedlagt udbudsmaterialet (bilag x).

Grunden er omfattet af Byplanvedtægt nr. 20 for Skærbæk Kommune omfattende et område i Skærbæk by beliggende mellem Skolegade, Birkeallé, Nygade og Falckvej. Derudover er området omfattet af kommuneplanramme 510.71.3. Grunden skal bebygges i overensstemmelse med nærværende udbudsmateriale. Med nærværende udbudsmateriale skal der udarbejdes et nyt plangrundlag for hele området – herunder for hele matr. nr. 188a. Tønder Kommune forestår udarbejdelse af lokalplan for området i samarbejde med køber.



Afgrænsning af udbuds-/projektområde samt delområde 1, 2 og 3

1.2. Visionen for Skærbæks fremtid



Stemningsbilleder af Skærbæk

Tønder Kommune er i gang med at udarbejde Udviklingsplanen for Skærbæk 2025-2030 i samarbejde med Lokalrådet og Skærbæk Erhverv. Af udviklingsplanen fremgår den foreløbige vision samt de værdier og kvaliteter, der skal lægges til grund for den fremtidige udvikling af området:

Punkt 2.13, Bilag 3:
I 2030 er Skærbæk en by, hvor
vi...

- *trækker den unikke natur - marsken, skoven og UNESCOs vadehav – helt ind i byen og gør den til en del af hverdagslivet.*
- *i bymidten mødes om kultur, rekreative åndehuller og et sprudlende butiksliv.*
- *byder flere turister velkommen og tilbyder dem oplevelser i hele byen. Vi deler stolt vores by, historie, natur og hverdagsliv.*
- *bygger bro mellem mennesker og styrker fællesskabet gennem nærvær, nysgerrighed og samarbejde. Vi skaber en by, hvor man føler sig hjemme, bliver set og har mulighed for at bidrage. Vi mødes på tværs af generationer, baggrunde og interesser.*

Skærbæk er fællesskabets styrke, historiens puls og naturens nærvær.

1.1.1 BYENS STRATEGIER FOR FREMTIDIG UDVIKLING

I udviklingsplanen for Skærbæk arbejdes der med principper til skabelse af inkluderende, bæredygtige og meningsfulde byrum. Principperne betragtes som en overordnet bystrategisk ramme og skal sikre, at byen bliver tilgængelig, bæredygtig og fuld af liv for både brugere og besøgende:

1.

Fortætning

Fortætning handler om at udnytte byens arealer mere effektivt ved at samle funktioner og liv tættere på hinanden. Det skaber grundlag for mere liv i gaderne, stærkere fællesskaber, bedre mobilitet og mindre transportbehov.

2.

Universelt design

Byrum og forbindelser skal være tilgængelige og brugbare for alle – uanset alder, mobilitet eller funktionsniveau. Det gælder både fysisk tilgængelighed og oplevelsesmæssig inklusion.

3.

Fleksibilitet

Byrum og forbindelser skal kunne rumme forskellige aktiviteter og tilpasses over tid – både i forhold til brug, klima og demografi.

4.

Identitet

Byens historiske lag, arkitektur og kulturmiljøer skal respekteres og bruges aktivt til at styrke stedets karakter og fortælling.

5.

Fælles om klima

Bæredygtighed handler både om at mindske klimaaftryk og om at styrke sociale relationer. Materialevalg, regnvandshåndtering (LAR), energiforsyning og grønne løsninger indtænkes fra starten for at øge resiliens og fremme klimavenlig byudvikling. Byrum skal understøtte social bæredygtighed og skabe rammer for fællesskab, tryghed og møder mellem mennesker.

6.

Sammenhæng og læsbarhed

Byens struktur skal være let at aflæse og navigere i – med tydelige hovedstrøg, wayfinding og logiske forbindelser mellem funktioner.

7.

Livskvalitet

Byrum og forbindelser skal opleves som indbydende og behagelige – både i dagslys og efter mørkets frembrud. Gode rammer skabes gennem overskuelige rum, velafstemt belysning, aktive stueetager og nærhed til andre mennesker. Ved at skabe visuel kontakt mellem funktioner og opholdszoner understøttes oplevelsen af et levende bymiljø.

VISION Fremtidens mangfoldige bykvarter midt i centrum af Skærbæk



FÆLLES OM NATUREN



KULTURARV SOM INSPIRATION



GODT HÅNDVÆRK



EN BY MED BEVÆGELSE I FOKUS



SAMMENSKABELSE



VILD MED VILJE OG KLIMA



SOCIALE MØDESTEDER



BYGNINGSDETALJER I NYBYG



BIODIVERSITET

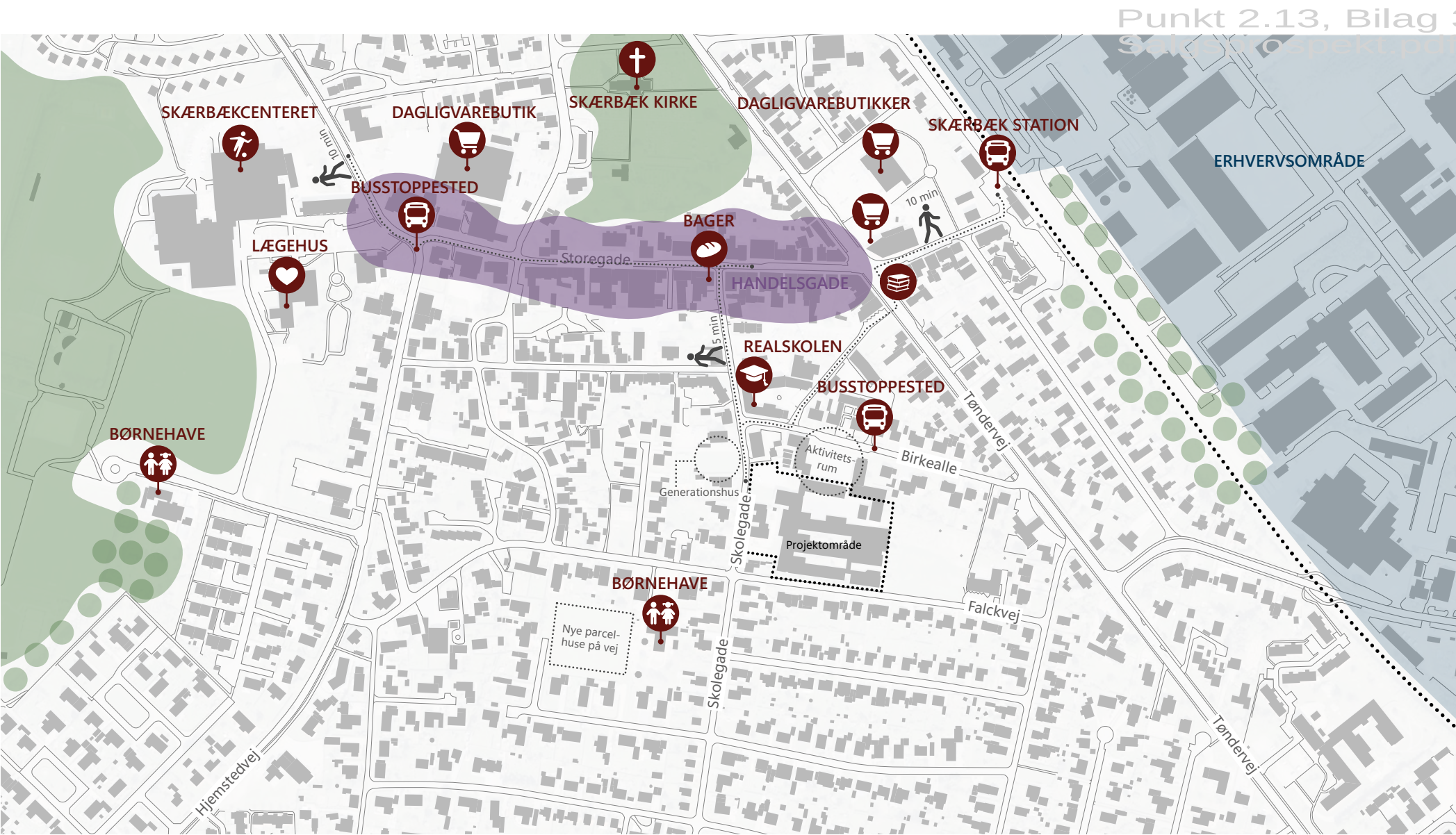
1.1.2 BOLIGUDVIKLING

Boligudvikling ved Den Gamle Distriktsskole indgår som en central indsats i Skærbæks Byudviklingsplan 2025-2030. Området er placeret i hjertet af Skærbæk og har en attraktiv beliggenhed, der gør det oplagt at skabe et varieret boligudbud, som kan tiltrække en bred målgruppe – fra unge familier til seniorer med en blanding af almene og private boliger, der omfavner nuværende og fremtidig befolknings sammensætning.

Som en del af byudviklingsplanen arbejdes der målrettet på at udvide bymidten mod syd langs den gamle Skolegade, hvor nye boliger skal bindes sammen med andre centrale initiativer i området. Der etableres blandt andet et nyt aktivitetsområde ved den gamle skolegård ud mod Birkeallé. Aktivitetsområdet fungerer som et samlingspunkt for leg, motion og fællesskab. På den anden side af vejen planlægges et generationshus, der skal være et

åbent og inkluderende mødested for alle aldersgrupper. Disse tiltag skal ikke stå alene, men skal ses i sammenhæng med det nye boligområde og de nye fælles faciliteter, således programmeringen af området skaber grundlag for fællesskab og liv mellem husene. Det er afgørende, at boligområdet suppleres med grønne og rekreative opholdsrum, hvor beboere kan mødes, slappe af og nyde udelivet. Disse grønne åndehuller skal integreres naturligt i bebyggelsen og være tilgængelige for alle – også for resten af byen.

Generationshus. Kreditering: Realdania



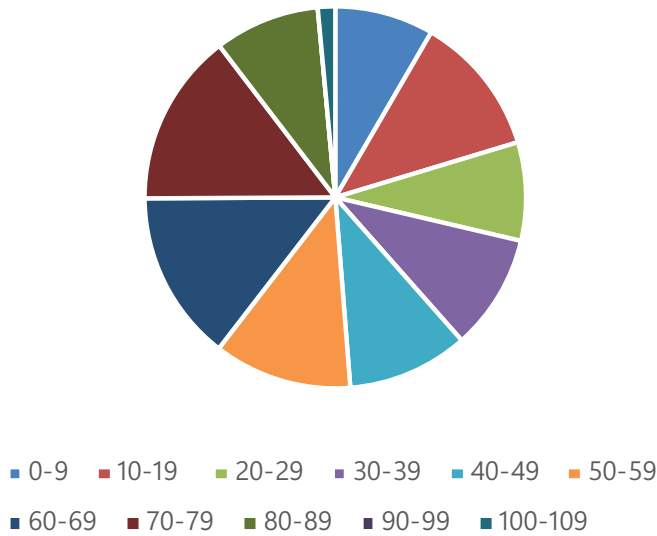
Udbuds-/projektområde og Skærbæks karakteristik.

1.1.3 BYENS KARAKTERISTIK

Skærbæk er en af Tønder Kommunes større områdebyer med knap 3.214 indbyggere og et areal på omkring 3 km². Byen ligger placeret tæt på Rømø og Vadehavet, og dens rolle som stationsby har haft stor betydning for udviklingen gennem tiden. Det er en by, hvor både erhvervsliv, foreningsliv og natur spiller en central rolle i hverdagen.

1.1.4 ALDERSFORDELINGEN

I 2023 er der registreret 3.214 borgere i Skærbæk. I Skærbæk er der en undervægt af unge og en overvægt af ældre. Mere end halvdelen af befolkningen er mellem 50 og 100 år. Aldersfordelingen er ikke usædvanlig for byens størrelse, men giver et billede af befolkningssammensætningen som afsæt for fremtidige prioriteringer, især når det kommer til disponeringen af forskellige boformer.



Aldersfordelingen i Skærbæk - januar 2025

1.1.5 BYENS HISTORIE

Skærbæk har rødder tilbage til tiden under tysk styre. Byens udvikling tog for alvor fart med anlæggelsen af hovedvejen mellem Ribe og Tønder i 1860'erne og senere med jernbanens åbning i 1887. Det skabte grundlaget for Skærbæk som stations- og handelsby, og det ses stadig tydeligt i byens arkitektur og gadeforløb.

Storegade og Jernbanegade udgør byens rygrad, hvor man finder både historiske bygninger og forretningsliv. Den gamle stationsbygning i preussisk stil og Æ Museum (købmandsgården), tegnet af Kaj Gottlob, er eksempler på byens bevarelsesværdige arkitektur. Mellemgade og Skolegade bærer også på hver deres historie, som henholdsvis tidligere handelsgade og Pastor Jakobsens centrum med bl.a. vævskole, hotel og Creditbanken. Omkring Svingelen og Melbyvej findes

rester af den ældre landsbybebyggelse, mens Torvegade og Birkealle rummer en række bygninger i historisk og i bedre byggeskik.



Kollage med historiske billeder

VI SKAL HAVE
COPYRIGHT

1.1.6 BYENS HISTORIE

I dag er Skærbæk en by med stærke fællesskaber og et rigt kulturliv med ca. 20 minutters kørsel til både kommunens egnscenter Tønder, og den kulturhistoriske by Ribe mod nord i Esbjerg Kommune. Skærbækcentret, der åbnede i 1997, fungerer som et samlingspunkt for både sport og sociale aktiviteter. Marsk Camp, der åbnede i 2021, sætter Skærbæk på verdenskortet med arkitekttegnede Marsk Tower og tiltrækker hvert år mange autocampister.

Byen er kendt for sine mange arrangementer og fungerer som et knudepunkt, både infrastrukturelt, med den korte afstand til Rømø, Tønder, Ribe, Esbjerg og Nationalpark Vadehavet, men også som oplevelses- og feriebase. Byen har hele fire store dagligvarebutikker, et bredt udvalg af fritidsaktiviteter og faciliteter – og ingen tomme butikslokaler i Storegade.



Årlige arrangement: Skærbæk byfest 2023

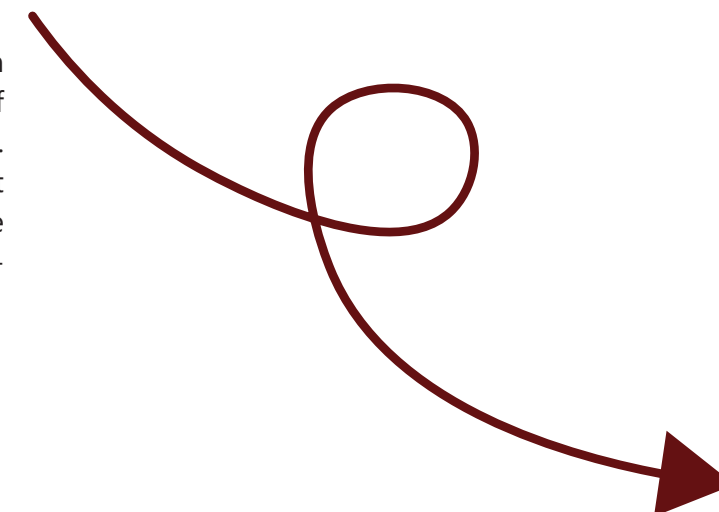
2. BYMÆSSIGE OG ARKITEKTONISKE KRAV TIL BEBYGGELSEN

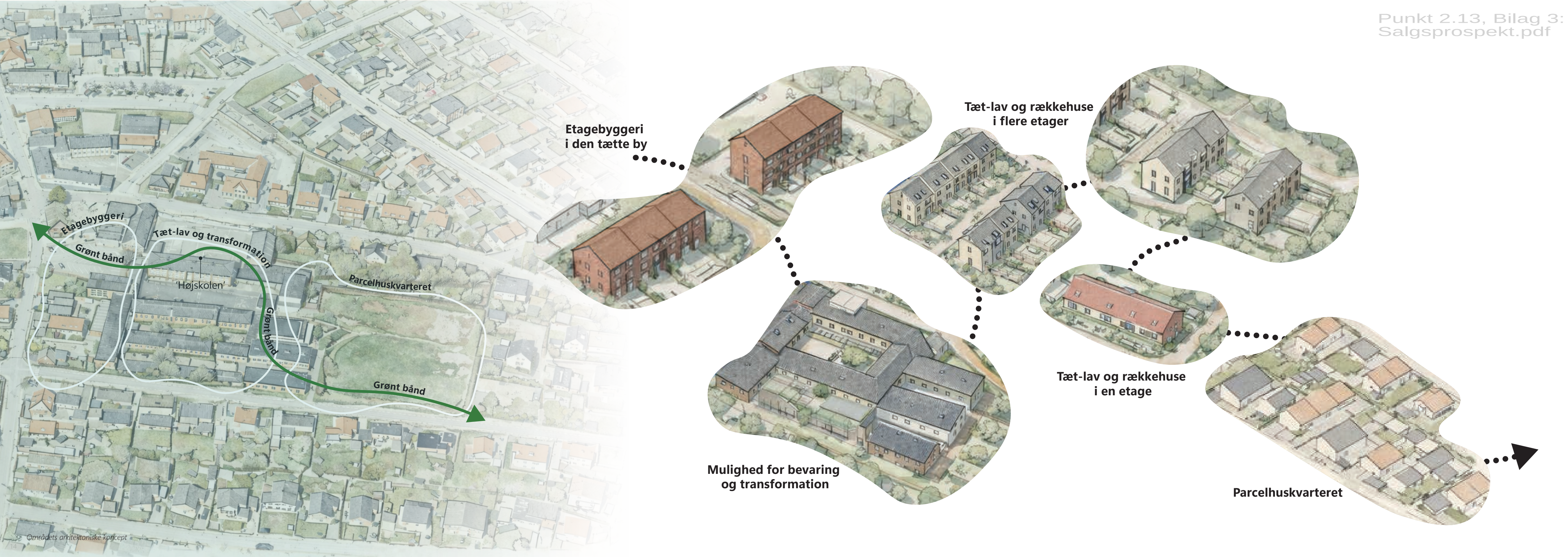
2.1. Bebyggelsen som helhed og den generelle strategi

Grunden har et areal på 17.700 m² og er beliggende i det centrale Skærbæk med 10 minutters gang til tog- og busstationen og indkøbsmuligheder, 5 minutters gang til shopping i Storegade, og 10 minutters gang til Skærbækcentret. Således er placeringen ideal for unge, ældre, børnefamilier med kort afstand til alle essentielle faciliteter, der er behov for i hverdagen.

2.1.1 OMRÅDETS ARKITEKTONISKE KONCEPT

Området skal netop bære stærkt præg af den kontekst, det befinder sig i. Den nordvestlige del af området – den del, som er tættest bymidten – skal bære præg af byarkitektur ved etagebyggeri med private altaner og en høj bebyggelsesprocent. Desto længere sydøst mod parcelhuskvarteret, vi bevæger os, desto mere åbent bliver bebyggelsen med tæt-lavt byggeri og til sidst åben-lavt byggeri. Det tæt-lave byggeri kan have et udtryk af 2-etages rækkehuse, 1-etages rækkehuse og dobbelhuse med små, private haver.





Et område med **kantzoner**

Kantzonerne er væsentlige for kvaliteten og oplevelsen af gademiljøet. Disse skaber en vigtig overgang mellem det private og det offentlige rum. Grunden grænser op til Skolegade mod vest, Falckvej mod syd og op til bebyggelse mod øst og nord. Der skal arbejdes med, hvordan bebyggelsen og området generelt møder gaderne og forholder sig til nabobebyggelserne.

Et område med hensyn til **mikroklima**

Bebyggelsen bør udformes med fokus på mikroklimaet, hvor både passive og aktive strategier bidrager til komfort, bæredygtighed og livskvalitet. Udearealerne skal placeres med blik for sol-, regn-, vind- og skyggeforhold, så der opstår behagelige opholdszoner – fx solrige nicher, lægivende beplantning og skyggefulde områder. Bygningernes orientering og udformning skal understøtte naturlig ventilation, dagslys og termisk komfort, og samtidig reducere behovet for mekanisk opvarmning og køling.

Områdets krav til **trafikken**

I forhold til vejbetjening af det nye boligområde anbefales adgang via Skolegade og Falckvej, med én adgang på Skolegade og **X adgang(e) på Falckvej**, hvilket giver mulighed for at sprede trafikken. Vejadgangene bør placeres i vigepligtsregulerede T-kryds, hvor trafikken fra boligområdet har vigepligt, og de bør ikke placeres tæt på eksisterende kryds.



Visualisering. Falckvej. Kreditering: ChatGPT

Et område med **varierende udtryk**

Bebyggelsen skal have et rigt og varierende udtryk, hvor den enkelte bygning som grundprincip skal kunne aflæses tydeligt i bebyggelsen, og hvor terrænspring optages i bygningerne som en del af bebyggelsens motiv. Der skal arbejdes med bebyggelsens skala, komposition, proportioner samt materiale- og farvevalg ud fra et helhedsorienteret arkitektonisk greb. Med henblik på at understrege stedets kulturarv skal bebyggelse etableres med satedtag eller en fortolkning heraf.

Et område med **opholdsarealer**

Der etableres et nyt fællesskabssamlende aktivitetsområde ved Birkeallé og et generationshus i Skolegade, der skal være et inkluderende mødested for alle aldersgrupper. Udover at bebyggelsen skal indgå i dialog med de andre tiltag i den nære kontekst, bør bebyggelsesplanen derudover også muliggøre trygge og velplacerede opholdsarealer, som inviterer til aktivitet, mødested og naboskab mellem huse- ne. Imellem husene skal der ligeledes arbejdes med kantzoner, så der skabes en god overgang mellem private og fælles arealer. Et grønt bånd med træbeplantning skal binde hele området sammen med resten af byen. Regnvandshåndtering skal i videst muligt omfang håndteres på terræn og bidrage til rekreative oplevelser

Områdets krav til **veje**

Kørearealers udformning skal bidrage til trygge og attraktive opholdsarealer, og de skal derfor indrettes på de lette trafikanter præmisser. Udformningen af køre- og parkeringsarealer, fortov, stier, etc. anlægges med forskellige belægningstyper for at gøre området visuelt interessant. Materialiteten skal tilpasses de forskellige typer af bevægelsesmønstre. Delområderne tilgås ved hjælp af fordelingsvejene som vist på principtegning X i bilaget 'Trafikanalyse ifm. Skærbæk Distriktskole Byudvikling'.

Et område med **bynatur**

Projektet skal bidrage aktivt til en grøn og bæredygtig bebyggelse, hvor naturen integreres som en væsentlig del af både æstetik og funktion. Der stilles derfor krav om en begrønningsprocent. **Ingen træer over X størrelse må fældes.** Begrønningsprocent regnes som en biofaktor, andelen af arealet, der er dækket af beplantning – herunder træers kronedække, grønne tage, regnbede, levende hegn og øvrige grønne strukturer. Det er vigtigt, at beplantningen ikke blot er dekorativ, men bidrager til biodiversitet, regnvandshåndtering, mikroklima og opholdsvenlige uderum. Se specifikke krav til biofaktor i afsnittet 'Specifikke bestemmelser for delområde 1, delområde 2 og delområde 3'.

Punkt 2.13, Bilag 3: Et område med hensyn til **arkitektonisk arv**

I en tid, hvor byggeri skal være hurtigt, effektivt og ofte præfabrikeret, skal arkitekturen bevare og genfortolke de kvaliteter, der har gjort tidligere tiders boligbyggeri elsket og langtidsholdbart. Samtidig skal projektet afspejle en ansvarlig tilgang til resourcer og klima ved at prioritere langtidsholdbare løsninger, lavt CO₂-aftryk, mulighed for genanvendelse og fleksibilitet i brug. Grunden skal bebygges i op til 3 etager og med en bebyggelsesprocent r fra 30% til 80%. Bebyggelsesprocenten opgøres på baggrund af delområde 1, delområde 2 og delområde 3. Bebyggelsen kan være etagebyggeri, kædevillaer, dobbelthuse og almindelige parcelhuse.

Nedenstående konkrete greb skal imødekommes:

- Ærlige og robuste materialer som tegl, træ, natursten eller genbrugsmaterialer – gerne med synlig konstruktion og detaljer, der patinerer smukt over tid.
- Variation i højde, facadeopdeling, tagformer, etc., der skaber genkendelighed.
- Arkitektoniske detaljer som gesimser, indrammede vinduer, stik over mur og variation i forbandt.
- Grønne kantzoner mellem privat og fælles, regnvandshåndtering, grønne tage, biodiversitetsfremmende beplantning og fælles udearealer, der understøtter både klima og fællesskab.
- Passive strategier, godt indeklima - gode dagslysforhold, naturlig ventilation, termisk komfort, lavt støjniveau og god rumakustik
- Brug af materialer, som kan genanvendes.

Områdets krav til ***parkering***

Parkeringsplanen inden for grunden skal overholde udbudsdets P-norm, se afsnit 'Specifikke bestemmelser for delområde 1, delområde 2 og delområde 3', og øvrige gældende lovgivning. Cykelparkering kan ligge i tilknytning til boligernes indgangspartier med henblik på at fremme brug af cyklen som det foretrukne transportmiddel frem for bilen. En vis procentdel af cykelskurene skal være helt lukkede og ikke blot overdækkede, for at tilgodese EL-cyklisterne, afsnittet 'Specifikke bestemmelser for delområde 1, delområde 2 og delområde 3'.

Et område med hensyn til ***klimanorm***

Projektet skal understøtte Tønder Kommunes klimamål og følge principperne i Climate Action Planning Framework (CAPF). Det indebærer, at bebyggelsen skal bidrage til lavt CO₂-aftryk, klimatilpasning og social bæredygtighed. Der skal redegøres for byggeriets klimapåvirkning, og regnvandshåndtering, mikroklimatiske hensyn og grønne løsninger skal integreres i planlægningen. Uderum og byrum skal være tilgængelige, bør være inkluderende og understøtte fællesskab og trivsel.

Områdets krav til ***sekundær bebyggelse***

Altaner, mindre tilbygninger som f.eks. skure, carporte og transformerstationer skal indgå som en del af bebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk. Med henblik på at understrege stedets landsbykarakter skal bebyggelse etableres med sadeltag eller en fortolkning heraf.

Potentiale for ***transformation***

Projektet skal afspejle en ansvarlig tilgang til ressourcer og materialer, hvor eksisterende bygningsmasse og materialer bevares, omdannes og genanvendes, før der vælges nedrivning og nybyg. Transformation forstås her som en aktiv videreudnyttelse af de bygninger og materialestrømme, der findes på området, så deres levetid forlænges og deres indlejrede CO₂ udnyttes bedst muligt. Denne tilgang reducerer behovet for nye ressourcer og understøtter den cirkulære økonomi, som fremhæves som et centralt mål i Tønder Kommunes Klimahandleplan.

Projektforslag bør derfor redegøre for, hvordan dele af den eksisterende bygningsmasse bevares eller transformeres til nye anvendelser, f.eks. ved at bevare bærende konstruktioner, facader eller materialer, som kan indgå direkte i det nye byggeri eller indsamles til senere genbrug. Hvor transformation ikke er mulig, bør materialer selektivt demonteres, sorteres og dokumenteres med henblik på højværdig genanvendelse.

Transformation bør således være et gennemgående princip, der både styrker områdets identitet, reducerer klimaaftrykket og bidrager til en robust og fremtidssikret helhed, hvor det eksisterende og det nye bindes sammen i en klar arkitektonisk og bæredygtig strategi.

Områdets krav til ***livscyklusvurdering***

Materialevalg skal understøtte lang levetid, lavt CO₂-aftryk og mulighed for demontering og genbrug. Livscyklusvurdering og dokumentation af byggeriets samlede klimapåvirkning skal indgå som en del af projektets bæredygtighedsprofil.

Et område med ***stier***

Inden for grunden skal der sikres et velfungerende stinet for lette trafikanter, hvor der er gennemgående passager i nord-sydlig samt øst-vestlig retning som bidrager til liv mellem husene og ud i det omkringliggende bymiljø.

Et område med ***liv mellem husene***

Området skal understøtte et hverdagsliv, ophold og uformelle møder kan ske i det nære uderum. Det kræver en rumlig organisering, hvor der er tydelige og trygge overgangszoner mellem private og fælles arealer, og hvor opholdsarealer er velplacerede i forhold til sol, læ, vind og ikke mindst udsyn. Børn og ældre skal tilgodeses i de udendørs opholdsarealer. Uderummene skal være steder, som er rare at færdes, og hvor det er nemt at møde andre. Variation i bebyggelsens æstetik, placering og afstand skal skabe rytme og oplevelsesrigdom, og synlig aktivitet skal understøtte tryghed og fællesskab.



Visualisering. Transformation i stedet for nedrivning af 'Højskolen'. Kreditering: ChatGPT

2.1.2 SPECIFIKKE BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE 1, DELOMRÅDE 2 OG DELOMRÅDE 3.

OBS: Forholdet mellem bebyggelsesprocent, parkeringsnorm for cykler og biler og biofaktor skal stadig efterprøves, hvorvidt fordelingen overhovedet er mulig.

	Delområde 1	Delområde 2	Delområde 3
Typologi	Etagebyggeri	Tæt-lav	Åben-lav
Etageantal	2-3 etager	1-2 etager	1-1,5 etager
Max. bebyggelsesprocent*	80%	60%	30%
Grundstørrelse	Ca. 3150 m2	Ca. 9350 m2	Ca. 5200 m2*
Boligtype	1-4 værelseslejligheder	2-4 værelseslejligheder	Minimum 3-værelsesbolig
Private uderum	Private altaner	Små private haver og/eller altaner	Private haver
Parkering	Privat P-plads, norm 1 pr. bolig	P-lommer, norm 1 pr. bolig	Privat p-plads, norm 1 pr. bolig
Cykelparkering	Norm 1 pr. bolig.	Norm 1,5 pr. bolig.	
Fælles opholdsarealer	Minimum ét	Minimum to	
Biofaktor (minimum)	0,6	0,6	0,6

* Samlet areal: 5200 m2. Der kan udstykkes grunde op til 1000 m2

3. UDBUDSBETINGELSER

Ejendommen udbydes til salg i henhold til lov om kommunernes styrelse, §68, og bekendtgørelse nr. 396 af den 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens fast ejendomme samt i overensstemmelse med de vilkår, der er fastlagt i udbudsmaterialet med tilhørende bilag. Udbud sker med forbehold for godkendelse af projekterne i Økonomiudvalget i Tønder Kommune. Tønder Kommune forbeholder sig ret til at afvise alle indkomne tilbud. Nedennævnte punkter udgør et udsnit af salgsvilkårene og er dermed ikke fyldestgørende i forhold til salgsvilkårene for udbuddet af ejendommen. Der henvises til salgsvilkårene, som er vedlagt udbudsmaterialet (bilag x), som fastlægger vilkårene for udbud af ejendommen, som Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune har fastsat.

Udbudsbestemmelser for delområde 1, 2, 3:

- Tilbudsgiver skal som minimum afgive et tilbud på delområde 1 og 2.
- Det er muligt at byde på hele arealet, bestående af delområde 1,2 og 3. Der er ikke krav om at byde på delområde 3.
- Det er ikke muligt at byde enkeltvis på delområderne.

3.2. Afgivelse af tilbud på køb

Tønder Kommune skal modtage tilbuddet senest d.29. maj 2026, kl. 12.00. Tilbud afgives på vedlagte tilbudsblanket (bilag x). Tilbuddet skal afleveres elektronisk pr. e-mail til Lasse Tæstensen, lalta@toender.dk.

En anden mulighed er, at tilbudsblanketten sendes med digital post: Gå ind på hjemmesiden: Borger.dk. Vælg Digital Post og log på med MitID. Vælg "Skriv ny post" og søg Tønder Kommune og under Kategori søges herefter "Teknik og Miljø" og "Salg af grunde og bygninger som modtager" eller klik på linket herunder:
<https://post.borger.dk/?logon=borger&function=inbox&mailboxid=3528>

Ved afgivelse af tilbud på en af grundene, ønsker Tønder Kommune at se tilbudsgivers kommende projekt på grunden, som bydes på. Tilbudsgivers projekt skal indeholde en redegørelse af projektet samt idéerne bag dette. En detaljeret beskrivelse af krav til tilbudsgiver ved afgivelse af bud, fremgår af salgsvilkårene (bilag x).

3.2.1 EVALUERING OG BEDØMMELSE AF TILBUD

Tønder Kommune vil indledningsvis lægge vægt på at sikre, at Tilbudsgiver skal dokumentere en tilstrækkelig finansiell styrke til dels at kunne betale købesummen, herunder stille sikkerhed i overensstemmelse med salgsvilkårene og dels finansiere det planlagt projekt på ejendommen.

Tønder Kommune er efter de kommunalretlige grundsætninger som udgangspunkt forpligtet til at sælge til den tilbudsgiver der tilbyder den højeste pris. Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet højeste købstilbud, kan dog ske, i det omfang der herved varetages en saglig kommunal interesse.

Tønder Kommune lægger samtidig vægt på, hvordan tilbudsgivers påtænkte projekt vil opfylde Tøn-

der Kommunes krav og ønsker til byggeriet, byrum og landskab, som beskrevet i udbudsprospektet.

Tønder Kommune forbeholder sig ret til at optage forhandlinger med tilbudsgiverne. Forud for sådanne forhandlinger vil tilbudsgiver blive oplyst om den nærmere procedure for forhandlingerne. Under forhandlingerne vil tilbudsgiver blive gjort opmærksom på tilbuddets svage og stærke egenskaber. Forhandlingerne kan omfatte alle forhold i tilbuddene, herunder pris. Tønder Kommune forbeholder sig i forhandlingsforløbet at udskille tilbudsgivere, som efter Tønder Kommunes vurdering ikke vil kunne komme i betragtning. Vurderingen vil blive foretaget i forhold til de fastlagte tildelingskriterier.

3.2.2 BEDØMMELSESKRITERIER TIL INDKOMNE PROJEKTER

Arkitektonisk kvalitet <i>(Arkitektonisk kvalitet)</i>	Projektet skal udvise et helhedsorienteret arkitektonisk greb, der skaber sammenhæng og stedssensitivitet i bebyggelsen.	Skal
	Materialer skal være robuste og sanselige, med lang levetid, visuel dybde og æstetisk kvalitet, der patinerer smukt over tid.	Skal
	Der skal arbejdes med arkitektoniske detaljer som gesimser, indrammede vinduer, stik over mur, variation i murforbandt og karaktergivende elementer – f.eks. ved dør- og vinduesvalg.	Skal
	Der bør arbejdes med tegl i røde, gule eller brændte nuancer, kombineret med træ, natursten og kalkpuds. Farverne bør være jordnære. Robusthed kan legitimere højere CO ₂ -profil, hvis det kan dokumenteres at materialevalget har lang levetid og lavt vedligehold (men byggeriet skal leve op til LCA beregning jf. BR18).	Kan
	Projektet må gerne fortolke Bedre Byggeskik for at skabe lokal forankring.	Kan
Klimatisk bæredygtighed <i>(Bæredygtighed og klimaansvar)</i>	Projektet skal opfylde om begrønningsprocent for at fremme biodiversitet.	Skal
	Der skal redegøres for byggeriets samlede klimaaftryk vha. livscyklusanalyse og CO ₂ -regnskab for at sikre klimaansvarlighed.	Skal
	Projektet bør genanvende eksisterende strukturer i området, anvende genbrugsmaterialer og designe til demontering for at fremme cirkulær materialeøkonomi.	Kan
	Bygningers placering og udformning skal understøtte muligheden for brug af passive strategier til at fremme godt inde- og udeklima, hvad angår naturlig solopvarmning, dagslys, naturlig ventilation, vindforhold, skygge, LAR-løsninger, etc.	Skal
	Der bør udarbejdes en skyggeanalyse for at dokumentere, at nabobebyggelse ikke oplever unødige skyggegener både i og udenfor området.	Kan
Social bæredygtighed <i>(Social funktionalitet og mobilitet)</i>	Projektet må gerne tilstræbe certificering (DGNB, Svanemærket) for at dokumentere bæredygtighed.	Kan
	Projektet skal være udarbejdet på baggrund af minimum én borgerinddragende workshop.	Skal
	Projektet skal indeholde fælles opholdsarealer, friarealer og kantzoner, der kan understøtte trygge mødesteder, naboskab, og flydende overgange, mellem offentlige og private sfærer.	Skal
	Boligtypologier bør være fleksible og kunne tilpasses forskellige livsfaser for at sikre inklusion og diversitet.	Kan

	Boligerne bør have en indretning, som er ældrevenlig.	Kan
	Universelt design skal sikre tilgængelighed for alle, uanset alder og mobilitet.	Skal
Mobilitet og adgang (Social funktionalitet og mobilitet)	Projektet skal sikre gennemgående stinet i nord-syd og øst-vestlig retning for at understøtte bløde trafikanter og byliv.	Skal
	Cykelparkering bør placeres ved indgange for at fremme bæredygtig transport og daglig brug.	Kan
	Trafikstruktur og belægning bør tilpasses lette trafikanter for at skabe trygge uderum.	Kan
Realiserbarhed (Bæredygtighed og klimaansvar)	Projektet kan indeholde strategi for genanvendelse af eksisterende materialer/arealer/bygninger og en strategi for fremtidig genanvendelse for kommende bebyggelse.	Kan
	Der bør redegøres for vedligeholdelsesstrategi og drift af fællesarealer for at sikre langtidsholdbarhed.	Kan
Sammenhængskraft (Arkitektonisk kvalitet)	Projektet skal bidrage til helhed og samspil mellem delområderne for at sikre bymæssig integration.	Skal
	Bebyggelsen skal forholde sig til eksisterende bystruktur og nabobebyggelser for at skabe sammenhængskraft og respekt for kontekst.	Skal
Merværdi (Social funktionalitet og mobilitet)	Projektet må gerne introducere nye boligtypologier eller boformer for at tiltrække nye målgrupper og fremtidssikre området.	Kan
	Projektet må gerne bidrage til byliv, kultur eller fællesskab for at skabe merværdi for hele Skærbæk.	Kan

OBS: Der skal derudover også kort redegøres skriftligt for, hvordan ovenstående temaer imødekommes.

Punkt 3.1: SALUS

1. SALUS bestyrelsesmøde:

- Referat fra mødet torsdag den 11. december 2025 - bilag
- Referat fra mødet mandag den 2. februar 2026 - kommer med på dagsordenen til maj mødet

Næste møde: Torsdag den 21. maj 2026

Punkt 3.2: 8. kreds

1. Opstilling kredsvalg.

- Ønskes der at opstille til BL's kredsvalg 2026?

Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

Punkt 3.4: Kommunen

1. Referat styringsdialog SB 2025 - bilag



TØNDER KOMMUNE

Referat

Forvaltning: Politik og Strategi
Møde vedr.: Styringsdialog 2025 Skærbæk Boligforening
Mødested: Lokale 203
Mødedato: 10. oktober 2025
Referent: Birgit Nielsen
Sendes til: Salus Boligadministration, adm. direktør Lisbeth Jakobsen

Deltager

Skærbæk Boligforening:
Formand Tommy Nielsen og adm. direktør, Lisbeth Jakobsen, Salus Boligadministration
Tønder Kommune:
Tilsyn støttet boligbyggeri Birgit Nielsen og fagchef Morten E. Snitker

Tønder Kommune har inviteret til det årlige styringsdialogmøde med følgende dagsorden:

1. Velkomst
2. Årsregnskaber
3. Styringsrapporter
4. Udlejningssituation
5. Selskab og afdelinger fremadrettet
Nybyggeri
Renoveringssager med støtte fra Landsbygefonden
Henlæggelser
6. Eventuelt

1. Velkomst

v/Birgit Nielsen

2. Årsregnskaber

Styringsdialogen tager udgangspunkt i styringsrapporter, årsregnskaber og revisionsprotokol-lat til årsregnskabet samt ledelsesberetning for 2024.

Tilsynet bemærkede:

- Organisationsselskabet har et overskud på 186.171 kr., med hvilket beløb m.v. arbejdskapitalen ultimo er forøget til 2.209.626 kr. Beløbet overstiger årets minimumgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Lisbeth Jakobsen oplyser, at indbetalinger af årlige bidrag til henlæggelser ikke fortsætter.
- Disponibel del af dispositionsfonden er reduceret til 2.367.981 kr. Beløb overstiger årets minimumgrundlag for henlæggelser pr. lejemålsenhed. Lisbeth Jakobsen oplyser, at indbetalinger af årlige bidrag til henlæggelser ikke fortsætter.
- Egenkapitalen er reduceret til 6.179.799 kr.

Resultat for afdelinger:

Afd. 1 har et overskud på 55.580 kr. Opsamlet resultat udgør 36.714 kr.
Afd. 5 har et underskud på 21.063 kr. Opsamlet resultat udgør -21.565 kr.
Afd. 9 har et overskud på 6.351 kr. Opsamlet resultat udgør 138.545 kr.
Afd. 13 har et overskud på 59.616 kr. Opsamlet resultat udgør -20.076 kr.
Afd. 19 har et overskud på 96.061 kr. Opsamlet resultat udgør -111.264 kr.

Lisbeth Jakobsen oplyser at årsregnskabet 2025 forventes at balancere.

3. Styringsrapporter

Styringsrapporterne nævner bl.a. forhold omkring fremtidigt samarbejde m.v., strategiske overvejelser m.v., særlige indsatser vedr. omkostninger, effektivisering og beboerdemokrati, etablering af nye afdelinger, afdelinger med udfordringer og effektivisering.

Tommy Nielsen oplyste at planerne om fusion med en anden boligorganisation er afklaret. Forslaget blev ikke vedtaget på ekstraordinære generalforsamling den 8. oktober 2025.

Vedr. effektivisering oplyste Birgit Nielsen at,

Effektiviseringstal for 2024 udviser:

5 røde afdelinger.

Gennemsnit for regionen er 77,2 %. Effektivitetsprocenten i de 5 afdelinger ligger mellem 60 % og 66 %.

Effektiviseringstal for 2023 udviser:

1 rød afdeling og 4 gule afdelinger.

Effektiviseringstal for 2022 udviser:

1 rød afdeling, 3 gule afdelinger og 1 grøn afdeling.

Lisbeth Jakobsen oplyste at der er fokus på problemet, og at årsagen primært skyldes konto 109 renovation og konto 110 forsikring. Effektiviteten forventes forbedret i næste regnskabsår.

4. Udlejningssituationen

Lisbeth Jakobsen oplyste at der næsten ikke forekommer tomgang.

5. Selskab og afdelinger fremadrettet

Nybyggeri.

Skærbæk Boligforening er, som oplyst under tidligere styringsdialogmøder og på tidligere fælles dialogmøder interesseret i, at medvirke til boligbyggeri på den tidligere skole i Skærbæk. Tommy Nielsen oplyste, at Skærbæk Boligforening har kontakt herom til Kommunens afdeling for Plan og Udvikling. Herudover er Skærbæk Boligforening repræsenteret i arbejdsgrupper i forbindelse med byudviklingsplan.

Renoveringssager med støtte fra Landsbyggefonden.

Der er registreret en sag vedr. afd. 9. Lisbeth Jakobsen oplyser at der er tale om sag vedr. trækningsretten som afventer det afsluttende regnskab.

Henlæggelser i forhold til vedligeholdelsesplaner.

Lisbeth Jakobsen oplyste, at det lave henlæggelsesniveau i afd. 19 skyldes, at der er tale om plejeboliger.

6. Eventuelt

Intet at bemærke.

Fagchef Morten E. Snitker deltog i mødet efter behandling af pkt. 6. Der var intet yderligere at bemærke.

Punkt 3.5: Bordet rundt

Punkt 5: Økonomi

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

1. Reservation trækningsmidler Landsbyggefonden - bilag
2. Udvikling dispositionsfond - bilag

OPGØRELSE OVER TRÆKNINGSRET I LANDSBYGGEFONDEN.													
Skærbæk januar 2026													
			2026 realiseret	2026 tilsagn	2026 ansøgning	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Samlede træk i Landsbyggefond	2024	2025											
Primo saldo	1.017.579	1.188.115											
Årets tilgang	144.390	146.667											
Årets afgang	-	-688.013											
Renter	26.146	35.384											
Ultimo saldo	1.188.115	682.153	682.200	682.200	682.200	428.867	200.667	-542.219	-679.607	-1.111.303	-937.108	-756.817	-1.070.216
Afgang:	Afslut.	LBF.nr.											
Afsat fremtidige renoveringer													
Afd. 1 renovering/genopbygning af Skolegade/Søndergade							-400.000,00						
Afd. 1 køkkenrenovering												-500.000,00	
Afd. 1 Tag, Toften					-400.000,00								
Afd. 1 tag, Skolegade/søndergade								-300.000					
Afd. 23.05 - Tag Skærbækgårdsvej						-380.000							
Afd. 23.05 Tag Krofennen							-500.000						
Afd. 23.19 - Tag Møsbølplejehjem									-600.000				
I alt			0	0	-400.000	-380.000	-900.000	-300.000	-600.000	0	0	-500.000	0
Tilgang:													
Indbetalinger (0,35%)					146.667	151.800	157.113	162.612	168.304	174.194	180.291	186.601	193.133
Renter													
I alt					146.667	151.800	157.113	162.612	168.304	174.194	180.291	186.601	193.133
Saldo ultimo			682.200	682.200	428.867	200.667	-542.219	-679.607	-1.111.303	-937.108	-756.817	-1.070.216	-877.083

OPGØRELSE OVER DISPOSITIONSFOND, SKÆRBÆK														
	2023	2024	%	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
			skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn	skøn
Saldo primo: (Kt. 803000)	4.145.607	4.065.455		3.969.300	1.900.200	1.793.800	1.685.200	1.174.400	1.063.000	1.171.300	1.272.500	1.375.500	975.300	1.072.000
Tilgang:														
Bidrag, afdelinger period.ydelse														
Bidrag, afdelinger			1,00%											
Rentettilskrivning 1,00%	47.003	16.243		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ydelser (beboerbetalng.) udamort. Lån, Kt. 803050	3.044.202	3.102.551		3.851.600	3.851.600	3.851.600	3.851.600	3.856.500	4.522.100	4.507.300	4.522.100	4.522.100	4.522.100	4.522.100
Negativ ydelsesstøtte														
Nettoprovenu ved låneopt. efter §24 LAB														
Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling														
Overskydende beboerbet. vedr. bygn.ren. m.v. (jf. §91)														
Overført fra arbejdskapitalen														
Provenu ved belån./salg af adm.byg.														
Indskud i LBF overført fra byggefonden														
Pligtmæssig bidrag jf. §§79 og 80, Kt. 803150	228.625	240.650	0,55%	240.650	242.000	243.300	244.600	245.900	247.300	248.700	250.100	251.500	252.900	254.300
Renter af egen trækingsret LBF	7.866	26.146	101,00%	26.408	26.672	26.938	27.208	27.480	27.755	28.032	28.312	28.596	28.882	29.170
Lån afd. 9 dispositionsf., vinduer start 2025, slut 2035				97.928	146.894	146.894	146.894	146.894	146.894	146.894	146.894	146.894	146.894	48.965
Tilgang - skøn:	3.327.696	3.385.590		4.092.250	4.093.600	4.094.900	4.096.200	4.102.400	4.769.400	4.756.000	4.772.200	4.773.600	4.775.000	4.776.400
Afgang:														
Ydelsesstøtte til afdelinger														
Tilskud m.v. jf. specifik.	-153.000	0												
Tilskud t/tab ved lejeledighed og fraflyttere, Kt. 803125	-165.986	-329.750	1,00%	-333.047	-336.000	-339.000	-342.000	-345.000	-348.000	-351.000	-355.000	-359.000	-363.000	-367.000
Tilskud nødlidende m.m.				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diverse				0	0									
Indbetalt til Landsbyggefonden, Kt. 803230	-2.621.534	-2.626.344		-2.530.100	-2.530.100	-2.530.100	-2.530.100	-2.533.400	-2.977.100	-2.967.300	-2.977.100	-2.977.100	-2.977.100	-2.977.100
Indbetalt til Nybyggerifonden/ Negativ ydelsstøtte kt. 803240	-467.328	-525.678		-96.260	-96.800	-97.320	-97.840	-98.360	-98.920	-99.480	-100.040	-100.600	-101.160	-101.720
Fritagelse afd. 5				-809.363	-809.363	-809.363	-809.363	-809.363	-809.363	-809.363	-809.363	-809.363	-809.363	-809.363
Fritagelse afd. 9				-427.705	-427.705	-427.705	-427.705	-427.705	-427.705	-427.705	-427.705	-427.705	-427.705	-427.705
Tilskud mv. (egen trækingsret), Kt. 803260				-688.013			-400.000					-500.000		
Lån afd. 9 dispositionsfondslån, vinduer				-1.276.849										
Reserveret:														
Afgang - skøn:	-3.407.848	-3.481.772		-6.161.337	-4.199.968	-4.203.488	-4.607.008	-4.213.828	-4.661.088	-4.654.848	-4.669.208	-5.173.768	-4.678.328	-4.682.888
Saldo ultimo: (Kt. 803500)	4.065.455	3.969.273		1.900.212	1.793.832	1.685.212	1.174.392	1.062.972	1.171.312	1.272.452	1.375.492	975.332	1.071.972	1.165.512
Bunden del:														
Udlån afdelingerne (afd. 5 og afd.19), Kt. 803610	238.207	213.897		190.511	169.000	147.000	125.000	103.000	81.000	59.000	37.000	15.000	-7.000	-29.000
Udlån administrationsbygning, Kt. 803620				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indskud i Landsbyggefonden, Kt. 803641	1.216.859	1.387.395		682.200	833.953	991.067	753.679	921.983	1.096.177	1.276.468	1.463.070	1.156.202	1.356.094	1.562.983
Disponibel del:	2.610.389	2.367.981		1.027.501	790.879	547.145	295.713	37.989	5.865	63.016	124.578	195.870	277.122	368.471
Saldo pr. 31/12	4.065.455	3.969.274												

Note (indskud Kt. 716)														
Primo				1.188.115	682.153	833.953	991.067	753.679	921.983	1.096.177	1.276.468	1.463.070	1.156.202	1.356.094
Afgang trækingsret SB				-688.013	0		-400.000	0	0	0		-500.000	0	0
Tilgang indbetalinger trækingsret				146.667	151.800	157.113	162.612	168.304	174.194	180.291	186.601	193.132	199.892	206.888
Forrentning trækingsret				35.384	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ultimo				682.153	833.953	991.067	753.679	921.983	1.096.177	1.276.468	1.463.070	1.156.202	1.356.094	1.562.983

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager

1 Renoverings-/ byggeskadesager

1. Oversigt over byggesager i SB - bilag

Oversigt byggesager



Forening	Afd	Adresse	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektansvarlig
Skærbæk Boligforening				Nye boliger, skole	Møde med kommunen d. 13.3.2024 (20240307) Der har været god dialog med kommunen, som tager vores bemærkninger til efterretning. Idéoplæg er fremsendt til kommunen. Der skal udarbejdes skitseforslag (BSJL) (20250320) møde med arkitekt d. 3/4 (20250403) Der er indkaldt til møde med den privateudvikler omkring projektets omfang (20250821) BSJL tager kontakt til formand, Tommy omkring videre forløb (20251002) Vi afventer den private udvikler (20260108) Der arbejdes på projektudvikling af området i bestyrelsen (20260122)		
Skærbæk Boligforening	01	Søndergade, Lærkevej, Skolegade, Toften		Renoveringssag	Gammel afdeling 1 Skole-/Sdr.gade 10 boliger. Der arbejdes foreløbigt på en afvikling. Pt. Er salg ikke realistisk da alt er lejet ud (20231019) Norconsult kontaktes med henblik på evt. helhedsplan (20240307) Der er gennemgang med Norconsult ultimo april (20240418) Der skal kigges på en renoveringsplan (20241114) Materiale fremsendt til rådgiver (fuldendt), besigtigelse i marts 2025 (20250206) rådgiver er rykket igen (20250626) Telefonmøde med rådgiver d. 22.8.2025 (20250821) Afventer afklaring med LBF (20260122)	ANFR/HEA	

Punkt 6.3: Afdelingsanliggender

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

1. Bestyrelsesrapport - bilag

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 23

Økonomisk overblik

Selskab 23

Periode: 1. januar 2025 - 31. december 2025

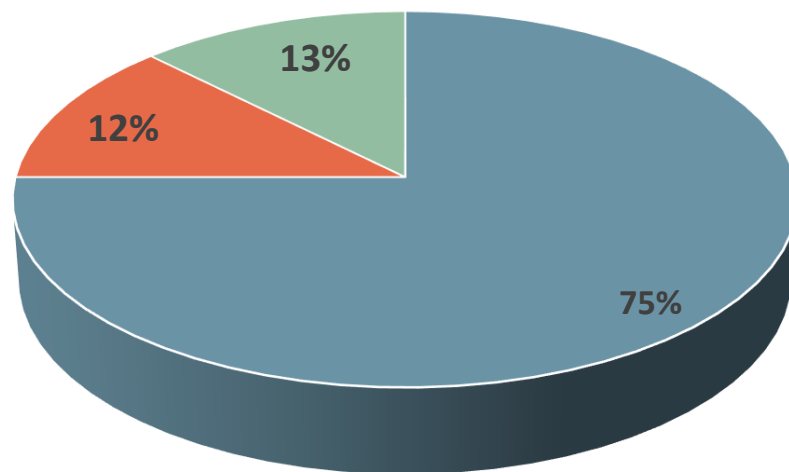


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	21.118	22.000	-882	20.011
Mødeudgifter, 502	84.325	71.000	13.325	47.953
Personaleudgifter, 511	369.981	412.600	-42.619	327.163
Forretningsførelse, 512	674.813	659.500	15.313	641.408
Kontorholdsudgifter, 513	78.130	109.500	-31.370	107.988
Kontorlokaleudgifter, 514	13.165	20.500	-7.335	20.480
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	0
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	0
Revision, 521	61.000	68.000	-7.000	69.875
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	0	363.100	-363.100	1.306.480
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	2.821.321	3.252.000	-430.679	3.343.201
Ekstraordinære udgifter, 541	82.295	0	82.295	446.407
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	186.171
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	4.206.149	4.978.200	-772.051	6.517.138
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	1.363.100	1.363.100	0	1.290.389
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	17.221	0	17.221	0
Renteindtægter, 603	189.532	363.100	-173.568	1.422.580
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	2.821.321	3.252.000	-430.679	3.343.201
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag nybyggeri, 605.02	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder, 606.02	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	0
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	60.892	0	60.892	460.967
Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	4.452.066	4.978.200	-526.134	6.517.138
Resultat	-245.917	0	-245.917	0
Balance	4.206.149	4.978.200	-772.051	6.517.138

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



■ 1 Almindelig bolig ■ 6 Ældrebolig ■ 16 Plejehjemsboliger

TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	6
6	Ældrebolig	1
	16 Plejehjemsboliger	1
Hovedtotal		8

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
---------	---------	----------------

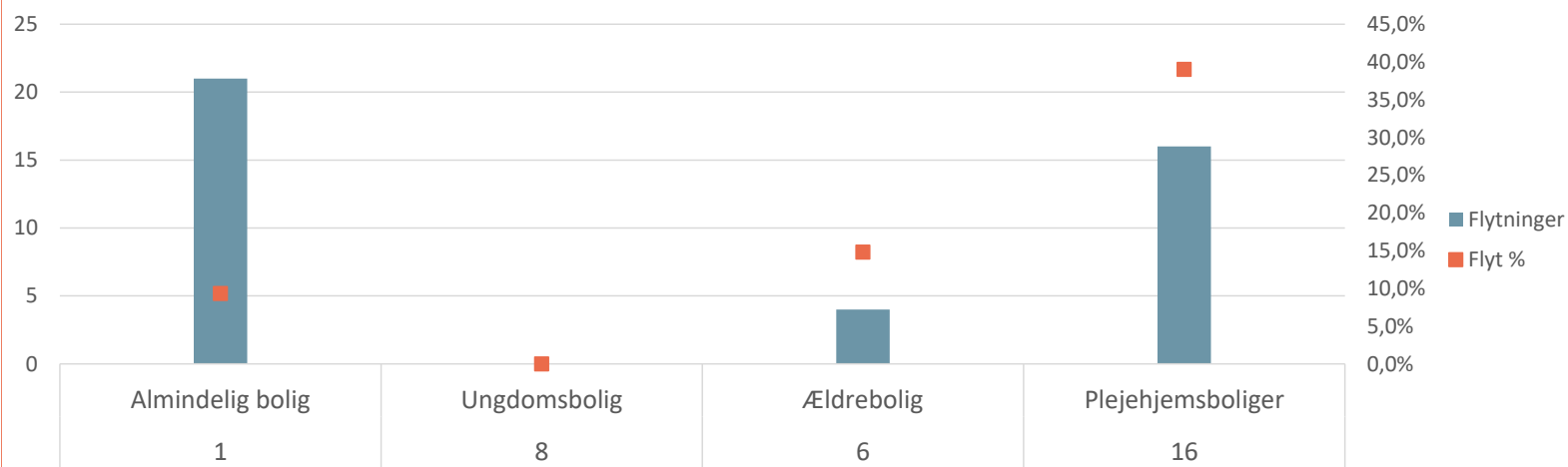
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

Afdeling	LM Type	Aktuel tomgang
----------	---------	----------------

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	21	9,3%
Ungdomsbolig	0	0,0%
Ældrebolig	4	14,8%
Plejehjemsboliger	16	39,0%
	41	13,8%

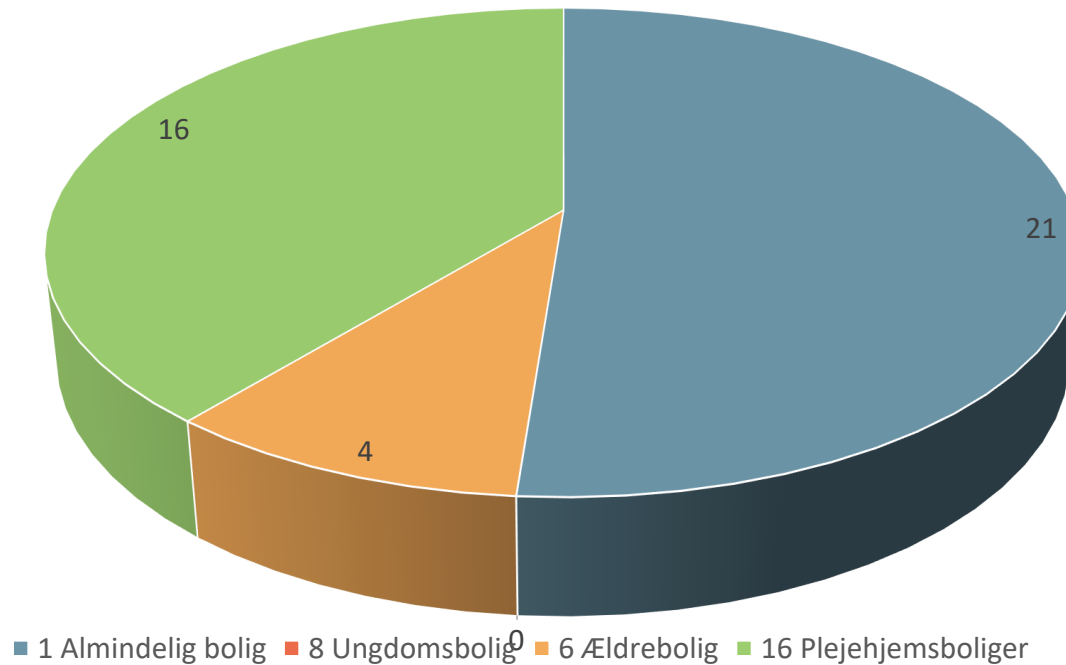
Der har i perioden været 41 flytninger svarende til 13,8%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	21	225	9,3%
1	0	5	0,0%
2	12	98	12,2%
3	5	82	6,1%
4	4	40	10,0%
Ungdomsbolig	0	4	0,0%
1	0	4	0,0%
Ældrebolig	4	27	14,8%
1	0	10	0,0%
2	4	14	28,6%
3	0	3	0,0%
Plekehjemsboliger	16	41	39,0%
1	5	15	33,3%
2	11	26	42,3%
	41	297	13,8%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

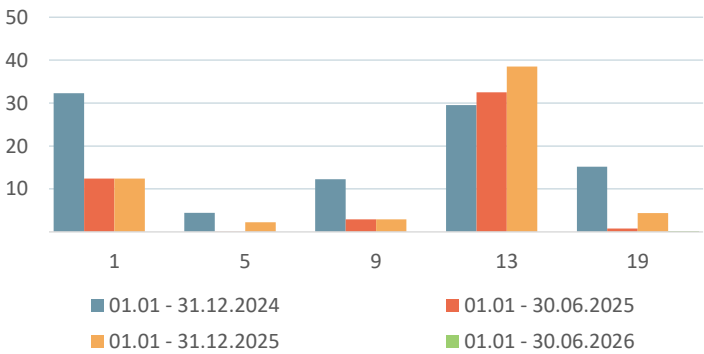
Afdeling	Flytninger
1	4
5	7
9	4
13	8
19	18
Hovedtotal	41

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

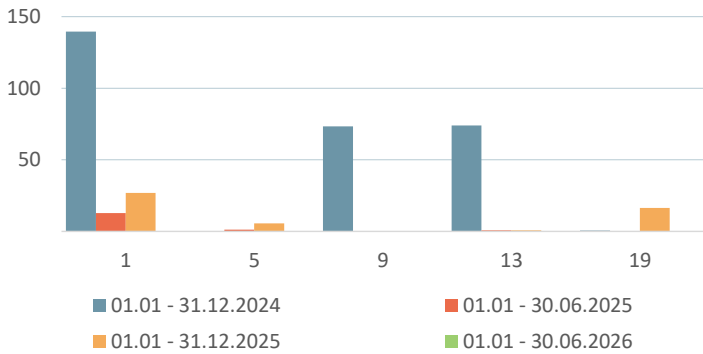
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025	01.01 - 30.06.2026
1	32.301	12.404	12.404	
5	4.446	19	2.221	
9	12.268	2.915	2.915	
13	29.530	32.478	38.516	
19	15.191	800	4.392	150
	93.735	48.616	60.448	150

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025	01.01 - 30.06.2026
1	139.587	12.774	26.908	75
5		1.188	5.556	
9	73.403			
13	73.945	688	785	
19	577		16.362	
	287.512	14.649	49.611	75

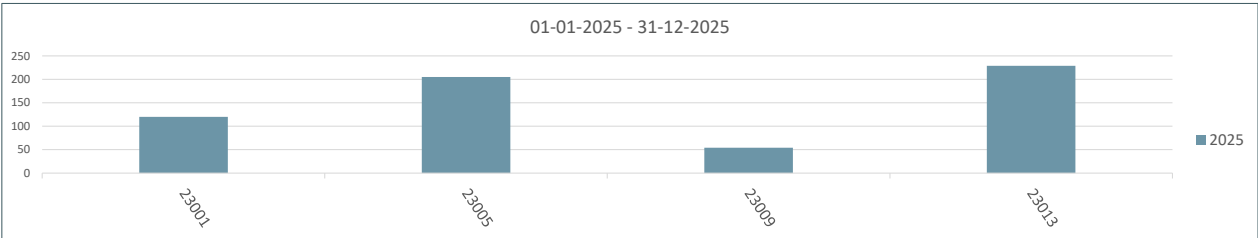
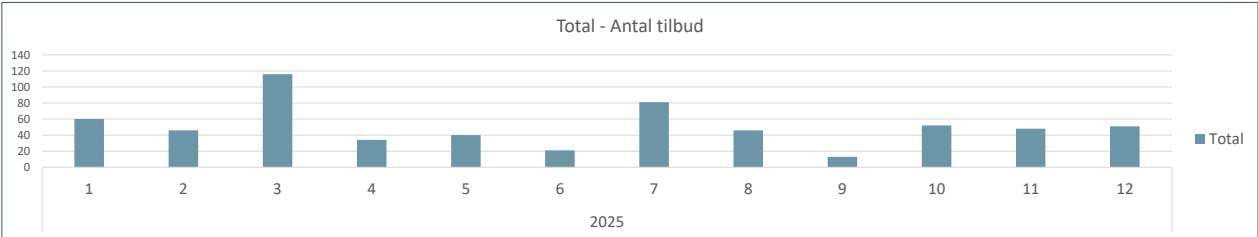
Tab Tomgang 2026



Tab Fraflytning 2026



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2025				Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	
Almindelig bolig	222	95	140	151	608
Hovedtotal	222	95	140	151	608

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



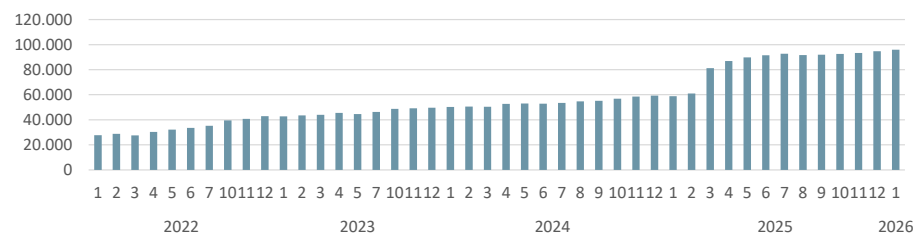
Top 50 - Antal tilbud per afdeling

Afdeling	2025 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Kvartal4	Hovedtotal
23001	62			58	120
23005	49	25	84	47	205
23009		31	23		54
23013	111	39	33	46	229
Hovedtotal	222	95	140	151	608

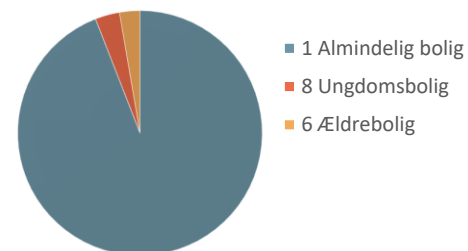
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)



Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	524
Ungdomsbolig	18
Ældrebolig	5

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)		Venteliste Salus i alt			Antal lejemål i alt		
		41.199			256		
		Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)			Antal lejemål		
Venteliste	Antal	LM-Type	Værelser	Entydige	Afdeling	Antal lejemål	
Venteliste	Antal	LM-Type		Entydige			
Almindelig bolig	524	Total aktive		162	Almindelig bolig	1	36
1	15					5	100
2	106	Almindelig bolig		147		9	45
3	231					13	44
4	172	Ungdomsbolig		18	Almindelig bolig Total		225
			1	18			
Ungdomsbolig	18				Ungdomsbolig	5	4
1	18	Ældrebolig		18	Ungdomsbolig Total		4
			2	16			
Ældrebolig	15		3	14	Ældrebolig	13	9
2	8					19	18
3	7				Ældrebolig Total		27

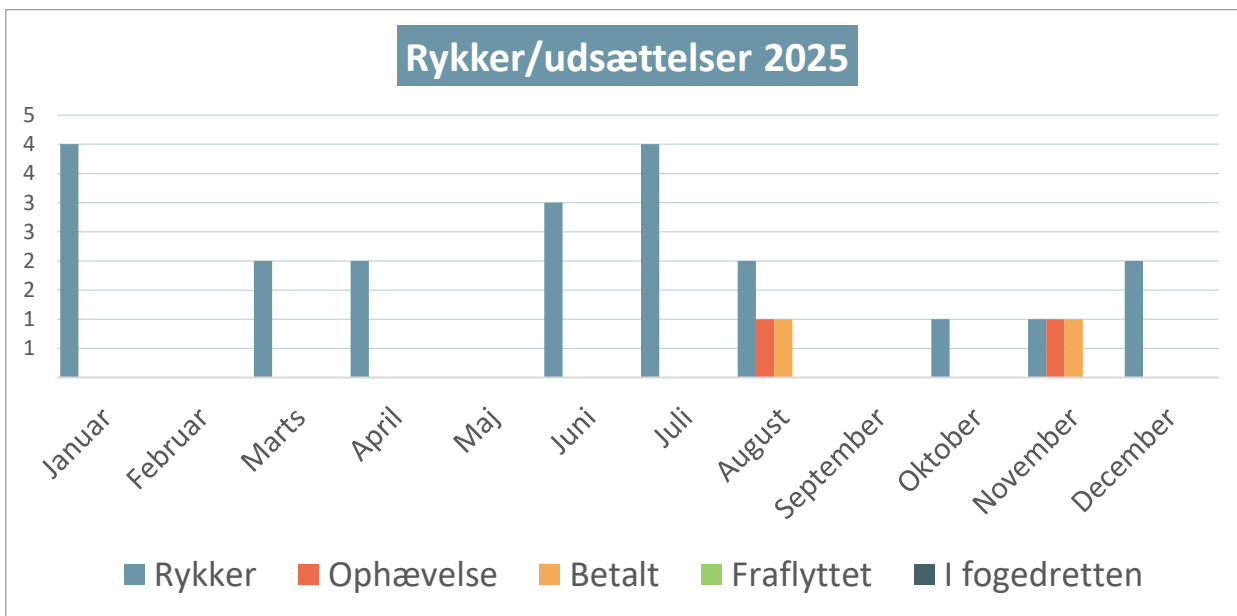
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



RYKKERLISTE

Selskab	23	Skærbæk Boligforening
År	2025	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fagedretten
Januar	4				
Februar					
Marts	2				
April	2				
Maj					
Juni	3				
Juli	4				
August	2	1	1		
September					
Oktober	1				
November	1	1	1		
December	2				
	21	2	2	0	0



Punkt 8.2: SALUS-Nyt

1. SALUS-Nyt

Redaktionsudvalgsmedlem: Aase Hansen

Næste møde i redaktionsudvalget: tirsdag den 24. marts 2026

Punkt 8.3: BL informerer

1. [BL Informerer](#)

.

Punkt 8.4: LBF orienterer

1. [LBF Orienterer - Landsbyggefonden](#)

Punkt 8.5: Udvalg

1. Aktivitetsudvalg: Henny Dige, Aase Hansen og Gabrielle Lønborg

Punkt 8.6: Intrum statistik

1. Intrum statistik - bilag

Oversigt sager hos Intrum Justitia - SB

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Antal sager pr. 31/12	11	14	13	13	20	20	21	20	27	31	31
Hovedstol restgæld pr. 31/12	176.462 kr.	206.584 kr.	263.125 kr.	273.431 kr.	478.146 kr.	484.567 kr.	524.619 kr.	514.970 kr.	705.946 kr.	783.485 kr.	863.307 kr.
Gennemsnitsgæld pr. sag	16.042 kr.	14.756 kr.	20.240 kr.	21.033 kr.	23.907 kr.	24.228 kr.	24.982 kr.	25.749 kr.	26.146 kr.	25.274 kr.	27.849 kr.
Indgået i året	10.529 kr.	5.625 kr.	5.270 kr.	6.667 kr.	23.068 kr.	4.979 kr.	1.941 kr.	4.084 kr.	7.455 kr.	20.288 kr.	5.858 kr.

Punkt 9: Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2026:

Tirsdag den 26. maj

Hvis intet andet er nævnt afholdes mødet på adressen Havevej 1G, Skærbæk

Generalforsamling 2026:

Mandag den 8. juni

Fælleskurser i SALUS:

Dirigent kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer:

Skal planlægges for 2026

Introduktion for nyvalgte og budget:

Skal planlægges for 2026

Vedligeholdelse og fraflytning:

Skal planlægges for 2026

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

Punkt 10: Eventuelt

Punkt 11: Underskriftsark

Skærbæk, den 03. februar 2026

Underskrift via Penneo