

SB - Organisationsbestyrelsen (SB organisationsbestyrelsesmøde)

23-09-2025 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
Afbud: Henny Dige

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

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

Kategori - 2. Bestyrelsesanliggender

Punkt 2.1: Evaluering generalforsamling 2025	1
Beslutning for Punkt 2.1: Evaluering generalforsamling 2025	1
Punkt 2.3: Ekstraordinær generalforsamling	1
Beslutning for Punkt 2.3: Ekstraordinær generalforsamling	1
Punkt 2.4: Godkendelse forretningsorden	1
Beslutning for Punkt 2.4: Godkendelse forretningsorden	1
Punkt 2.5: Oversigt ansvarsafdelinger	2
Beslutning for Punkt 2.5: Oversigt ansvarsafdelinger	2
Punkt 2.6: Redaktionsudvalgsmedlem SALUS-Nyt	3
Beslutning for Punkt 2.6: Redaktionsudvalgsmedlem SALUS-Nyt	3
Punkt 2.7: Udvalgsmedlemmer	3
Beslutning for Punkt 2.7: Udvalgsmedlemmer	3
Punkt 2.8: Godkendelse af afdelingsbudgetter	3
Beslutning for Punkt 2.8: Godkendelse af afdelingsbudgetter	3
Punkt 2.9: Orientering om IT-programmer	4
Beslutning for Punkt 2.9: Orientering om IT-programmer	4
Punkt 2.11: Implementering strategi	4
Beslutning for Punkt 2.11: Implementering strategi	4
Punkt 2.12: Mellemgade 4	5
Beslutning for Punkt 2.12: Mellemgade 4	5
Punkt 2.13: Indstilling - motionsarrangement afdelingsbestyrelser	6
Beslutning for Punkt 2.13: Indstilling - motionsarrangement afdelingsbestyrelser	6

Kategori - 3. Foreningsanliggender

Punkt 3.1: SALUS	7
Beslutning for Punkt 3.1: SALUS	7
Punkt 3.2: 8. kreds	7

Beslutning for Punkt 3.2: 8. kreds	7
Punkt 3.3: Forsyningsselskaber	7
Beslutning for Punkt 3.3: Forsyningsselskaber	7
Punkt 3.4: Kommunen	7
Beslutning for Punkt 3.4: Kommunen	7
Punkt 3.5: Bordet rundt	8
Beslutning for Punkt 3.5: Bordet rundt	8
Punkt 3.6: Afdelingsmøder 2025	8
Beslutning for Punkt 3.6: Afdelingsmøder 2025	8

Kategori - 5. Økonomi

Punkt 5: Økonomi	8
Beslutning for Punkt 5: Økonomi	8

Kategori - 6. Afdelingerne

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

Kategori - 8. Øvrige orienteringssager

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

Kategori - 9. Kommende møder

Punkt 9: Kommende møder	11
-------------------------	----

Kategori - 10. Eventuelt

Punkt 10: Eventuelt	12
Beslutning for Punkt 10: Eventuelt	12

Kategori - 11. Underskriftsark

Punkt 11: Underskriftsark.....12

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

1. Godkendelse af referat fra 19. maj 2025 - underskrevet via Penneo
1. Revisionsprotokol

Punkt 2.1: Evaluering generalforsamling 2025

Beslutning for Punkt 2.1: Evaluering generalforsamling 2025

Generalforsamlingen forløb fint.

Punkt 2.3: Ekstraordinær generalforsamling

1. Forberedelse af den ekstraordinære generalforsamling den 8. oktober 2025.

Beslutning for Punkt 2.3: Ekstraordinær generalforsamling

1. Tommy byder velkommen og der vælges dirigent.
Indlæg fra Søren om erfaring med fusion og indlæg fra medarbejder Finn om konsekvenser for medarbejdere.
Tommy forklarer herefter om tankerne og baggrund for fusion.
Tinus gennemgår fusionsaftale og vedtægter mv.
Herefter afstemning.

Punkt 2.4: Godkendelse forretningsorden

1. Godkendelse af forretningsorden - bilag

Beslutning for Punkt 2.4: Godkendelse forretningsorden

1. Forretningsorden er godkendt.



Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Introduktion

Organisationsbestyrelsen udgør den juridisk og økonomisk ansvarlige ledelse af boligorganisationen.

Organisationsbestyrelsens rolle og ansvar er fastsat i lovgivningen og i boligorganisationens vedtægter. Indenfor disse rammer tilrettelægger bestyrelsen selv sit arbejde, så det bedst muligt understøtter de lokale vilkår og ambitioner.

Bestyrelsens forretningsorden er reelt et supplement til vedtægterne og virker i praksis som en vejledning, der beskriver, hvordan bestyrelsen har valgt at tilrettelægge sit arbejde.

Bestyrelsen fastlægger selv sin forretningsorden, der til enhver tid kan ændres. Forretningsordenen udarbejdes og vedtages af bestyrelsen og kræver ikke andres godkendelse for at være gældende.

Indhold:

1.	Bestyrelsens størrelse og sammensætning	2
2.	Bestyrelsens ansvar og beføjelser.....	2
3.	Bestyrelsens møder.....	3
4.	Mødereferater	4
5.	Habilitet og tavshedspligt	5
6.	Regnskaber og budgetter mv.....	6
7.	Revisor og revisionsprotokol.....	6
8.	Bestyrelsesvederlag	7
9.	Suppleanter og vakancer	7
10.	Udvalg og udpegninger	7
11.	Politikker og retningslinjer	8
12.	Ændring og ikrafttræden af forretningsorden	8
	Forretningsordenens godkendelse.....	10
	Bilag 1: Fortegnelse over politikker og retningslinjer.....	11



1. Bestyrelsens størrelse og sammensætning

§ 1. Sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning ifølge vedtægterne:

” Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden. Generalforsamlingen vælger 7 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.”

§ 2. Valgmetode

Generalforsamlingen har besluttet, at:

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

2. Bestyrelsens ansvar og beføjelser

§ 3. Bestyrelsens ansvar

Bestyrelsen forestår den overordnede ledelse af boligorganisationen. Den udøver de beføjelser og varetager de pligter der tillægges boligorganisationen og bestyrelsen i henhold til lov om almene boliger m.v. med tilhørende bekendtgørelser samt vedtægterne og de opgaver, der af generalforsamlingen er henlagt til bestyrelsen.

Stk. 2. Bestyrelsen bestemmer den nærmere fordeling af opgaverne mellem bestyrelse og forretningsfører og fastsætter forretningsførerens stillingsbeskrivelse.

Stk. 3. Bestyrelsen vurderer med passende mellemrum, om boligorganisationens daglige administration og drift sker i overensstemmelse med de gældende målsætninger, herunder at ønskede resultater nås, samt at sikre kvalitet og effektivitet i service og forvaltning.

Stk. 4. Bestyrelsen fører tilsyn med forretningsførerens ledelse af boligorganisationens virksomhed og påser, at den udøves på forsvarlig måde og i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for almen boligvirksomhed og organisationens vedtægter.

Stk. 5. Bestyrelsen ansætter og afskediger forretningsfører og/eller indgår aftale om ekstern administration i overensstemmelse med generalforsamlingen beslutning om boligorganisationens administrationsform. Nødvendig medhjælp for forretningsføreren ansættes af denne.



§ 6. Prokura m.m.

Boligorganisationen tegnes af den samlede bestyrelse eller af to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene enten skal være formand eller næstformand, i forening med forretningsføreren.

Stk. 2. Bestyrelsens formand og forretningsføreren repræsenterer boligorganisationen over for offentligheden, medmindre bestyrelsen i konkrete tilfælde træffer anden beslutning.

§ 7. Køb, salg og pantsætning af fast ejendom

Der stilles særlige krav i forbindelse med underskrift af dokumenter ved køb, salg og pantsætning af fast ejendom. Det skal fremgå af boligorganisationens vedtægter, hvem der er berettiget til at underskrive nødvendige dokumenter.

§ 8. Afgivelse af legitimationsoplysninger

Bestyrelsens medlemmer er pligtige at afgive nødvendig kopi af legitimationsoplysninger mv. til brug for fx lånoptagelse og tinglysning.

3. Bestyrelsens møder

§ 9. Konstituerende møde

Bestyrelsen konstitueres på det første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen. Hvis generalforsamlingen har besluttet det, vælger bestyrelsen en formand og/eller en næstformand af sin egen kreds. Mindst den ene af disse skal være valgt blandt beboerne.

Stk. 2. Øvrigt konstituering – herunder fordeling af særlige ansvarsområder, udvalgsposter og eksterne repræsentationer på bestyrelsens medlemmer – foretages efter behov og mindst en gang årligt.

§ 10. Bestyrelsesmøder

Der afholdes normalt 4 til 6 møder årligt. Møderne indkaldes af formanden eller af forretningsføreren efter bemyndigelse fra formanden.

Stk. 2. Bestyrelsen holder møde, så ofte formanden skønner det nødvendigt, eller hvis forretningsføreren, 2 medlemmer af bestyrelsen eller revisor fremsætter ønske om det.

Stk. 3. Møderne indkaldes så vidt muligt med et varsel på mindst en uge, og indkaldes så vidt muligt skriftligt med angivelse af mødedato, -tid og -sted. Samtidig med indkaldelsen eller snarest derefter sendes dagsorden til bestyrelsens medlemmer med angivelse af de sager, som ønskes behandlet.

Stk. 4. Formanden kan i samråd med forretningsfører beslutte og angive i den udsendte dagsorden, at en sag skal behandles på lukket dagsorden, når særlige forhold taler for det.

Stk. 5. Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter. Punkter på lukket dagsorden jf. stk. 4 udelades helt eller delvist i den dagsorden, der gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere.

Stk. 6. Bestyrelsen kan, når særlige forhold taler for det, beslutte at tage et punkt til behandling, selvom det ikke fremgår af den udsendte dagsorden.



Stk. 7. Bestyrelsesmøder kan efter behov gennemføres digitalt eller telefonisk.

Stk. 8. Bestyrelsens møder ledes af en af bestyrelsen udpeget mødeleder. Mødelederen sikrer en effektiv og hensigtsmæssig ledelse af mødet i relation til dagsordenens punkter, mødets tidsplan og hensynet til, at alle relevante synspunkter bliver fremsat og taget i betragtning.

Stk. 9. Bestyrelsens forhandlinger finder sted, når bestyrelsen er samlet, hvor ethvert medlem fremfører sine synspunkter i relation til den foreliggende sag. "Forhåndsforhandlinger" mellem bestyrelsens medlemmer kan have negativ indflydelse på samarbejdsklimaet i bestyrelsen, og bør derfor i videst muligt omfang undgås.

Stk. 10. Forretningsfører – herunder relevante betroede medarbejdere – deltager i bestyrelsens møder uden stemmeret. Bestyrelsen kan dog i det enkelte tilfælde beslutte, at forretningsfører af habilitetsmæssige hensyn ikke skal overvære mødet eller dele af dette.

Stk. 11. Bestyrelsen kan beslutte at lade særlige sagkyndige, herunder revisor, deltage i bestyrelsens møder.

§ 11. Beslutningsdygtighed

Bestyrelsen er – medmindre andet er angivet i vedtægterne – beslutningsdygtig, når formand eller næstformand og yderligere mindst halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer er til stede.

§ 12. Afstemning

Bestyrelsens beslutninger træffes ved almindelig stemmeflerhed blandt de tilstedeværende. Hvis stemmerne står lige, er formandens stemme og i dennes fravær næstformandens stemme udslagsgivende.

§ 13. Forretningsførers rolle

På bestyrelsesmøder orienterer forretningsfører om organisationens virksomhed siden sidste møde, og giver især orientering om, hvad der er passeret af særlig interesse for organisationen.

Stk. 2. Mellem bestyrelsens møder sikrer forretningsfører i samråd med formanden, at bestyrelsen holdes løbende orienteret om emner af relevans for bestyrelsens arbejde og boligorganisationens virksomhed.

4. Mødereferater

§ 14. Forhandlingsprotokollen

Der føres en protokol over forhandlingerne i bestyrelsen. Navnene på bestyrelsesmedlemmer, der deltog i mødet, skal fremgå af protokollen. Desuden skal beslutningerne vedrørende de enkelte sager angives.

Stk. 2. Hvis et eller flere medlemmer af bestyrelsen eller forretningsfører er uenig i en beslutning, har vedkommende ret til at få sit standpunkt og en kort begrundelse herfor indført i protokollen.

Stk. 3. Bestyrelsen kan bestemme, at en sag helt eller delvist skal behandles på lukket dagsorden, når det findes nødvendigt på grund af sagens beskaffenhed – herunder nødvendiggøres af hensynet til overholdelse af tavshedspligt samt reglerne om håndtering af persondata.

Stk. 4. Bestyrelsesmedlemmerne skal snarest efter mødet have tilsendt referatet. Indsigelser og rettelsesforslag til referatet fra medlemmer, der har deltaget i mødet, fremsendes skriftligt og inden 14 dage fra modtagelsen af referatet.



Stk. 5. En (eventuel foreløbig) udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for organisationens lejere senest fire uger efter mødets afholdelse. Sager behandlet på lukket dagsorden jf. stk. 3 udelades helt eller delvist af det referat, der gøres tilgængeligt for organisationens lejere.

Stk. 6. Referatet med eventuelle rettelser sendes til digital underskrift ved den samlede bestyrelse (jf. dog stk. 7).

Stk. 7. Når fx tinglysning kræver det, er formanden berettiget til at godkende og underskrive referat af mødet på bestyrelsens vegne efter indarbejdelse af eventuelle indsigelser og rettelsesforslag, der er modtaget indenfor den i stk. 3 angivne frist. Referatet forelægges herefter til orientering på næstfølgende møde, og eventuelle kommentarer noteres i referat af dette møde.

5. Habilitet og tavshedspligt

§ 15. Inhabilitet

Et bestyrelsesmedlem eller forretningsfører må ikke deltage i afgørelsen af spørgsmål om aftaler mellem organisationen og den pågældende eller om søgsmål mod denne. Det samme gælder aftaler mellem organisationen og tredjemand, herunder firmaer, foreninger og institutioner eller lignende, hvis vedkommende har en særinteresse heri, som kan være stridende mod boligorganisationen.

Stk. 2. Bestyrelsens medlemmer har en særlig pligt til at oplyse om deres mulige inhabilitet. Påstand om inhabilitet imødekommes, hvis et flertal af de tilstedeværende stemmer herfor. Et inhabilt erklæret medlem skal forlade lokalet under sagens behandling og evt. afstemning.

Stk. 3. Bestyrelsen er ansvarlig for overholdelsen af almenboliglovens bestemmelser om habilitet:

§ 17. Hvis et medlem af organisationsbestyrelsen, en afdelingsbestyrelse, forretningsføreren eller en funktionær leder eller deltager i ledelsen af eller i øvrigt har en nær økonomisk tilknytning til byggevirksomhed uden for boligorganisationen, skal det indberettes til kommunalbestyrelsen. Denne kan straks eller senere nedlægge forbud mod, at forholdet fortsætter.

§ 18. Et medlem af boligorganisationsbestyrelsen, en afdelingsbestyrelse, forretningsføreren eller en funktionær må ikke deltage i behandlingen af sager, hvori den pågældende eller andre, som vedkommende ved slægtskab eller på anden måde er nært knyttet til, har en særinteresse.

§ 16. Tavshedspligt

Bestyrelsens medlemmer har tavshedspligt omkring personlige oplysninger (persondata), løbende forhandlinger om køb og salg af fast ejendom samt i andre forhold, hvor personlige interesser eller konkrete virksomheder eller institutioner har særlige interesser.

Stk. 2. Tavshedspligten omfatter tillige forretningsfører og andre, der deltager i bestyrelsesmøderne.

Stk. 3. Tavshedspligten er også gældende efter udtræden af bestyrelsen. Om overtrædelse af tavshedspligten gælder dansk rets almindelige regler om straf- og erstatningsansvar.



Stk. 4. Hvert enkelt medlem er ansvarlig for, at det materiale, som medlemmet modtager som led i bestyrelsesarbejdet, behandles fortroligt og opbevares på betryggende vis.

Stk. 5. Bestyrelsens *beslutninger* kan refereres, medmindre bestyrelsen beslutter, at en konkret afgørelse ikke må bekendtgøres før et nærmere angivet tidspunkt. Bestyrelsens interne drøftelser må ikke refereres.

6. Regnskaber og budgetter mv.

§ 17. Godkendelse af regnskaber, budgetter og styringsrapport

Bestyrelsen gennemgår og godkender de af forretningsføreren forelagte udkast til budgetter og regnskaber samt dokumentationspakke til styringsdialog.

Stk. 2. Boligorganisationens årsregnskab godkendes af bestyrelsen og forelægges herefter generalforsamlingen til endelig godkendelse.

Stk. 3. Afdelingernes årsregnskaber godkendes i afdelingsbestyrelsen (eller eventuelt på afdelingsmødet) inden forelæggelse for organisationsbestyrelsen. Findes ingen afdelingsbestyrelse, godkendes regnskabet af organisationsbestyrelsen på dennes vegne. Afdelingernes regnskaber godkendes af organisationsbestyrelsen og forelægges herefter generalforsamlingen til endelig godkendelse, medmindre generalforsamlingen har besluttet, at organisationsbestyrelsen kan foretage den endelige godkendelse.

Stk. 4. Boligorganisationens budget godkendes endeligt af bestyrelsen og forelægges herefter generalforsamlingen til orientering.

Stk. 5. Forslag til afdelingsbudgetter udarbejdes af forretningsfører i samråd med afdelingsbestyrelsen i den pågældende afdeling, og godkendes af afdelingsbestyrelsen inden forelæggelse for afdelingsmødet. For afdelinger uden afdelingsbestyrelse, aftales det nærmere i hvert tilfælde, om forretningsførers udkast til budget skal forelægges organisationsbestyrelsen inden forelæggelse for afdelingsmødet.

Stk. 6. Afdelingernes budgetter forelægges organisationsbestyrelsen til endelig godkendelse efter forudgående godkendelse på afdelingsmødet i den enkelte afdeling.

Stk. 7. Udkast til dokumentationspakke til styringsdialog forelægges bestyrelsen til endelig godkendelse.

Stk. 8. Forretningsfører sikrer på bestyrelsens vegne, at indsendelse og indberetning af regnskaber mv. sker rettidigt og i overensstemmelse med gældende regler.

7. Revisor og revisionsprotokol

§ 18. Valg af revisor

Bestyrelsen afgiver indstilling til generalforsamlingen om valg af revisor.

§ 19. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen fremlægges ved alle bestyrelsesmøder. Tilføjelser eller ændringer siden sidste møde skal forud fremsendes i kopi til samtlige medlemmer, som ved deres underskrift i det originale revisionsprotokollat skal bekræfte, at de er gjort bekendt hermed.



8. Bestyrelsesvederlag

§ 20. Bestyrelsesvederlag

Der ydes vederlag for arbejdet i organisationsbestyrelsen iht. § 14 i driftsbekendtgørelsen.

Stk. 2. Bestyrelsen fastsætter skriftlige retningslinjer for vederlagets beregning, samlede størrelse og dets fordeling på medlemmerne.

Stk. 3. De fastsatte retningslinjer – herunder oplysning om vederlagets størrelse – gøres tilgængelig for offentligheden på boligorganisationens hjemmeside.

9. Suppleanter og vakancer

§ 21. Indkaldelse af suppleanter

Suppleanter indkaldes normalt ved et bestyrelsesmedlems varige eller længerevarende forfald. Ved varigt forfald indtræder suppleanten i valgperioden for det udtrådte medlem.

Stk. 2. Indkaldte suppleanter gøres bekendt med bestyrelsens forretningsorden og underskriver denne i forbindelse med deres indtræden i bestyrelsen.

Stk. 3. Ved suppleanters indtræden foretager bestyrelsen nødvendig konstituering jf. § 9, stk. 2.

§ 22. Frivillig udtræden af bestyrelsen

Et bestyrelsesmedlems ønske om at udtræde af bestyrelsen imødekommes som hovedregel. Hvis formand eller næstformand ønsker at udtræde af bestyrelsen, kan dette dog først ske med virkning fra det tidspunkt, hvor ny formand eller næstformand er valgt/udpeget.

§ 23. Vakancer

Findes ingen suppleanter, når et medlem valgt af generalforsamlingen udtræder af bestyrelsen, eller opstår der på anden måde ledige poster i bestyrelsen, indkaldes uden unødigt ophør til ekstraordinær generalforsamling med henblik på gennemførelse af de nødvendige valg. Efter konkret vurdering kan ekstraordinært møde dog undlades, hvis ordinært møde er planlagt til afholdelse inden otte uger.

Stk. 2. Hvis andre end generalforsamlingen skal vælge/udpege til den ledigblevne post, rettes henvendelse til disse med henblik på valg/udpegning af nyt medlem hurtigst muligt.

10. Udvalg og udpegninger

§ 24. Intern fordeling af opgaver og ansvar

Bestyrelsen fordeler særlige opgaver og ansvarsområder mellem bestyrelsens medlemmer med udgangspunkt i boligorganisationens aktuelle behov og i de enkelte medlemmers kompetencer og præferencer. Herunder tages stilling til om og i hvilket omfang det enkelte medlem er bemyndiget til at agere på bestyrelsens vegne.

§ 25. Udvalg

Bestyrelsen kan nedsætte faste eller midlertidige udvalg af sin midte eller med ekstern deltagelse til varetagelse af særlige opgaver og ansvarsområder.



Stk. 2. For hvert udvalg udarbejdes særskilt kommissorium, der fastlægger udvalgets formål, funktionsperiode, sammensætning og arbejdsmåde samt eventuelt budget og særlig bemyndigelse.

Stk. 3. I udvalg med eksterne deltagere besættes formandsposten af et medlem af bestyrelsen.

§ 26. Eksterne repræsentationer

Bestyrelsen tilstræber, at boligorganisationen er repræsenteret i eksterne fora og organisationer, når det er påkrævet eller i øvrigt er relevant for boligorganisationens opbygning af viden, erfaringer, indflydelse og relationer.

Stk. 2. Bestyrelsen repræsenterer boligorganisationens afdelinger i de ejer- og grundejerforeninger, som afdelingerne måtte indgå i (jf. almenboliglovens § 37a).

Stk. 3. Udpegning til eksterne repræsentationer foretages af bestyrelsen og som hovedregel blandt bestyrelsens medlemmer.

Stk. 4. Ved udpegning til eksterne repræsentationer fastlægger bestyrelsen skriftlige retningslinjer for den udpegedes rolle og bemyndigelse som repræsentant for boligorganisationen.

Stk. 5. Omfanget og karakteren af eksterne repræsentationer evalueres i bestyrelsen mindst en gang årligt.

Stk. 6. Bestyrelsen udarbejder en løbende opdateret fortegnelse over de eksterne repræsentationer. Fortegnelsen gøres tilgængelig for offentligheden på boligorganisationens hjemmeside.

11. Politikker og retningslinjer

§ 27. Fastsættelse af politikker og retningslinjer

Bestyrelsen fastsætter boligorganisationens politikker og retningslinjer på de områder, hvor det er påkrævet eller hensigtsmæssigt indenfor rammerne af gældende lovgivning, nærværende forretningsorden samt boligorganisationens særlige behov, strategi og målsætninger. Boligorganisationens administrations- og byggepolitik fastsættes dog jf. vedtægterne af generalforsamlingen.

Stk. 2. Boligorganisationens politikker og retningslinjer udarbejdes og godkendes i skriftlig form.

Stk. 3. Bestyrelsen sikrer størst mulig åbenhed overfor omverdenen – i og udenfor boligorganisationen – om de vedtagne politikker og retningslinjer.

Stk. 4. De vedtagne politikker og retningslinjer evalueres og tilpasses løbende og gennemgås på bestyrelsesmøde mindst en gang årligt.

Stk. 5. Bestyrelsen udarbejder en løbende opdateret fortegnelse over de vedtagne politikker og retningslinjer. Fortegnelsen udgør et bilag til nærværende forretningsorden.

12. Ændring og ikrafttræden af forretningsorden

§ 28. Forretningsordenens ændring og ikrafttrædelse

Ændringer i denne forretningsorden kan foretages af bestyrelsen med den i § 12 angivne stemmeflerhed.



Stk. 2. Forretningsordenen træder i kraft dagen efter bestyrelsens vedtagelse.

Stk. 3. Gældende forretningsorden skal til stadighed være kendt og underskrevet af samtlige bestyrelsens medlemmer.

Stk. 4. Gældende forretningsorden lægges offentligt tilgængeligt på boligorganisationens hjemmeside.



Forretningsordenens godkendelse

Forretningsordenen er godkendt af boligorganisationens bestyrelse på møde den 23. september 2025.

Undertegnede medlemmer af bestyrelsen bekræfter med deres underskrift at være bekendt med forretningsordenens indhold og de vilkår og forpligtelser, der følger heraf.

Medlem	Navn	Underskrift
Formand	Tommy B. Nielsen	
Næstformand	Lars-Peder Hansen	
Medlem	Henny Dige	
Medlem	Gabrielle Lønborg	
Medlem	Haddi Kristensen	
Medlem	Kai Hansen	
Medlem	Aase Hansen	



Bilag 1: Fortegnelse over politikker og retningslinjer

Emne	Seneste ændring	Seneste gennemsyn	Tilgængelighed
Bestyrelsesvederlag			Hjemmeside >link<
Bestyrelsesudgifter i organisationsbestyrelsen			Hjemmeside >link<
Eksterne repræsentationer			Hjemmeside >link<
Godtgørelser til afdelingsbestyrelsesmedlemmer			Hjemmeside >link<
Anvendelse af dispositionsfond og arbejdskapital			Hjemmeside >link<
Anvendelse af egen trækingsret			Hjemmeside >link<
Gavepolitik			Hjemmeside >link<
Sponsorater og velgørenhed			Hjemmeside >link<
Introduktion af nye organisationsbestyrelsesmedlemmer			Hjemmeside >link<
Kompetenceudvikling af valgte i boligorganisation og -afdelinger			Hjemmeside >link<
Udlejningsregler			Hjemmeside >link<
Råderet udenfor boligen			Hjemmeside >link<
Indkøbspolitik			Hjemmeside >link<
Xxx			
Xxx			
Xxx			
Xxx			
Xxx			
Xxx			

Punkt 2.5: Oversigt ansvarsafdelinger

1. Oversigt over fordeling af ansvarsafdelinger - bilag

Beslutning for Punkt 2.5: Oversigt ansvarsafdelinger

1. Ingen ændringer.

Bestyrelsen



SB Bestyrelsesmedlemmer	Kontakt
Formand Tommy B. Nielsen	Mobil: 23 29 34 60 Mail: tommybni@gmail.com Ansvarsafdelinger: 13 og 19
Næstformand Lars-Peder Hansen	Mobil: 50 49 14 74 Mail: lpha_ksb1@salus-bolig.dk Ansvarsafdeling: 5
Bestyrelsesmedlem Henny Dige	Mobil: 40 98 10 67 Mail: hedi_sb2@salusbolig.dk Ansvarsafdeling: 5
Bestyrelsesmedlem Gabrielle Lønborg	Mobil: 20 46 63 21 Mail: gabimaria09@gmail.com Ansvarsafdeling: 1
Bestyrelsesmedlem Haddi Kristensen	Mobil: 60 48 96 96 Mail: haddi@outlook.dk Ansvarsafdeling: 5
Bestyrelsesmedlem Kai Hansen	Mobil: 20 20 55 09 Mail: kaigas@bbsyd.dk Ansvarsafdeling: 13
Bestyrelsesmedlem Aase Hansen	Mobil: 25 60 16 13 Mail: hansen.aase@gmail.com Ansvarsafdeling: 9

Punkt 2.6: Redaktionsudvalgsmedlem SALUS-Nyt

1. Valg af redaktionsudvalgsmedlem til SALUS-Nyt

Beslutning for Punkt 2.6: Redaktionsudvalgsmedlem SALUS-Nyt

1. Aase Hansen er genvalgt til redaktionsudvalget.

Punkt 2.7: Udvalgsmedlemmer

1. Valg af medlemmer til diverse udvalg

Beslutning for Punkt 2.7: Udvalgsmedlemmer

1. Aktivitetsudvalg: Gabrielle, Henny og Aase er genvalgt.

Punkt 2.8: Godkendelse af afdelingsbudgetter

1. Godkendelse af afdelingsbudgetter - bilag

Beslutning for Punkt 2.8: Godkendelse af afdelingsbudgetter

1. Afdelingsbudgetterne er godkendt.



Skærbæk Boligforening
Afd. 23-01
Afd. 1 - Søndergade, Toften m.fl. - Skærbæk
Regnskab for 2024

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 55.580

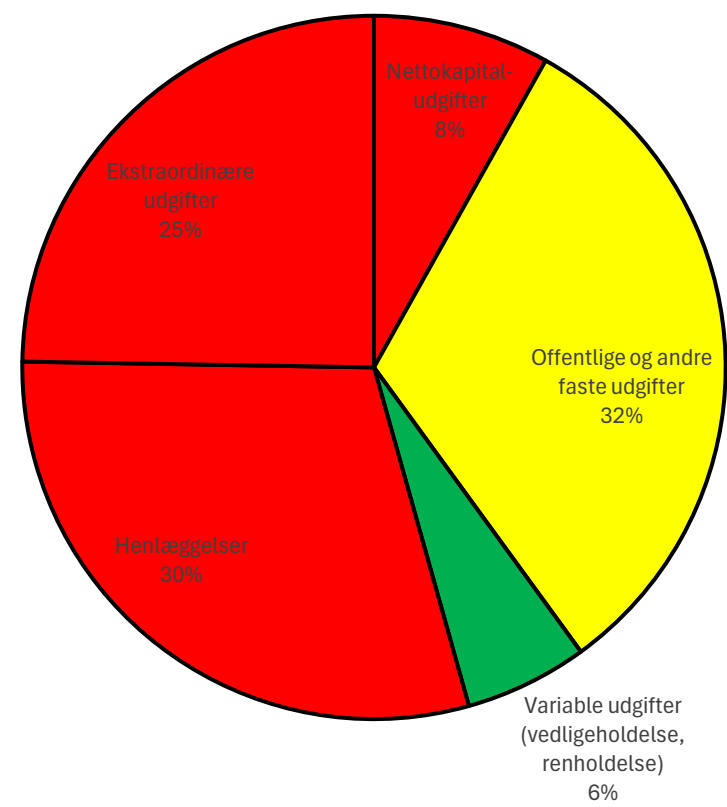
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	183.697	184.900	185.400
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	721.029	708.500	751.800
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	77.326	85.700	76.400
115	Almindelig vedligeholdelse	43.164	120.000	85.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	7.590	7.800	8.100
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	670.000	670.000	670.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	559.666	422.200	440.500
140	Overført til opsamlet resultat	55.580	-	-
	Udgifter I alt	2.318.051	2.199.100	2.217.200
201	Boligaftgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.125.824	2.148.700	2.179.300
202	Renter	141.827	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	50.400	50.400	37.900
	Indtægter I alt	2.318.051	2.199.100	2.217.200



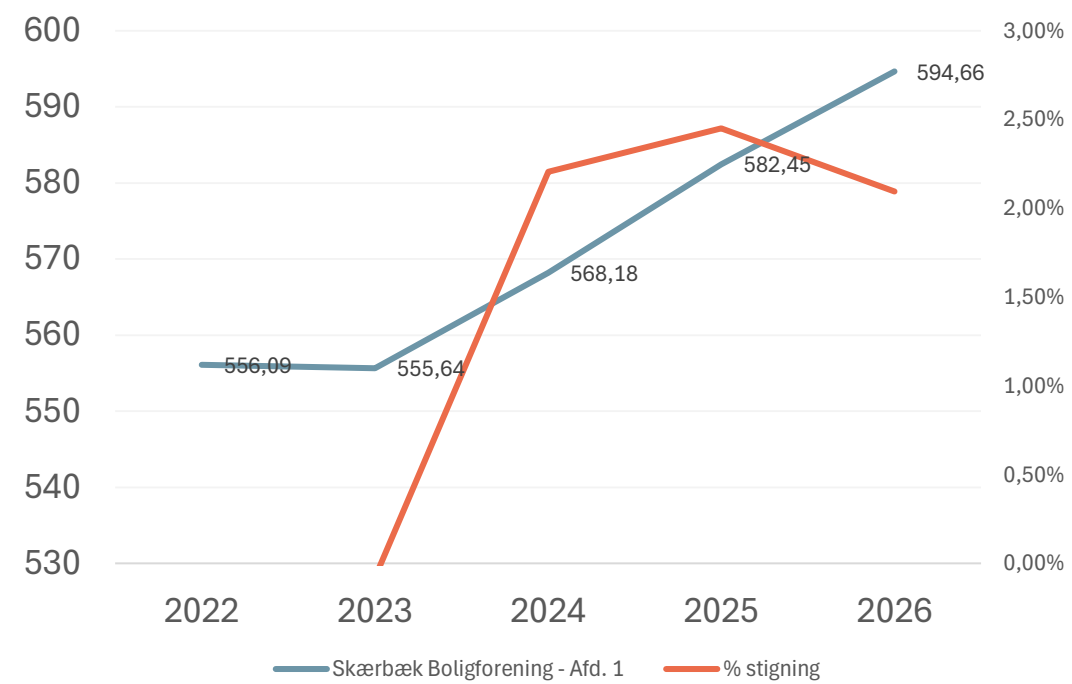
Skærbæk Boligforening
Afd. 23-01
Afd. 1 - Søndergade, Toften m.fl. - Skærbæk
Regnskab for 2024

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger



Skærbæk Boligforening
Afd. 23-01
Afd. 1 - Søndergade, Toften m.fl. - Skærbæk
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

Dette er et uddrag af budgettet for 2026
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Skærbæk Boligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2026 stiger med kr. 45.700, hvilket svarer til 2,16%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.065	65
4.000	4.086	86
5.000	5.108	108
6.000	6.130	130
7.000	7.151	151
8.000	8.173	173
9.000	9.194	194

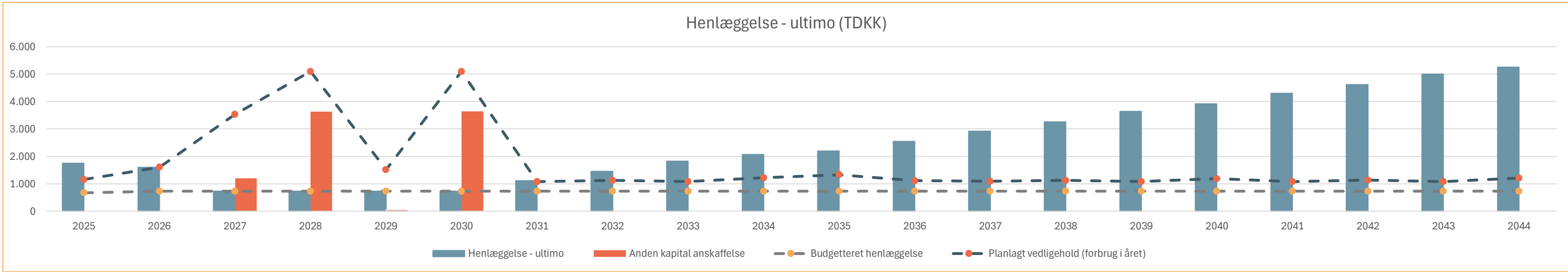
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	184.600	185.400	-800	183.697
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	757.600	751.800	5.800	721.029
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	75.200	76.400	-1.200	77.326
115	Almindelig vedligeholdelse	50.000	85.000	-35.000	43.164
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	8.100	8.100	-	7.590
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	730.000	670.000	60.000	670.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	431.700	440.500	-8.800	559.666
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	55.580
	Udgifter I alt	2.237.200	2.217.200	20.000	2.318.051
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.179.300	2.179.300	-	2.125.824
202	Renter	-	-	-	141.827
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	12.200	37.900	-25.700	50.400
	Indtægter I alt	2.191.500	2.217.200	-25.700	2.318.051
		45.700			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 21.807 ændres huslejen med +/- 1%.	2,16%			



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

		2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår		597.000	634.000	709.000	709.000	670.000
Budgetteret henlæggelse (2025)		670.000				
Gennemsnit - seneste fem år		663.800				
Budgetteret henlæggelse (2026)		730.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)		kr. 195 pr. m²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	119	129	119	1.384	104	114	104	104	104	114	104	104	104	114	104	104	104	114	104	104
116200	Klimaskærm	166	529	2.486	62	479	1.574	44	72	44	157	116	62	54	62	44	134	44	72	44	157
116300	Boligenheder	144	144	144	2.844	144	2.244	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	56	74	56	74	56	434	56	74	56	74	236	74	56	74	56	74	56	74	56	74
116600	Materiel	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-
Henlæggelse - primo		1.565	1.750	1.605	730	730	730	730	1.112	1.448	1.830	2.072	2.202	2.548	2.920	3.256	3.638	3.912	4.295	4.620	5.003
Budgetteret henlæggelse		670	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730	730
Anden kapital anskaffelse		0	0	1.201	3.634	53	3.636	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilskud egen trækningsret		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)		-485	-876	-2.805	-4.364	-783	-4.366	-348	-394	-348	-489	-600	-384	-358	-394	-348	-456	-348	-404	-348	-479
Henlæggelse - ultimo		1.750	1.605	730	730	730	730	1.112	1.448	1.830	2.072	2.202	2.548	2.920	3.256	3.638	3.912	4.295	4.620	5.003	5.254





Skærbæk Boligforening
Afd. 23-05
Afd. 5 - Krofennen m.fl. - Skærbæk
Regnskab for 2024

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
 Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 21.063 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

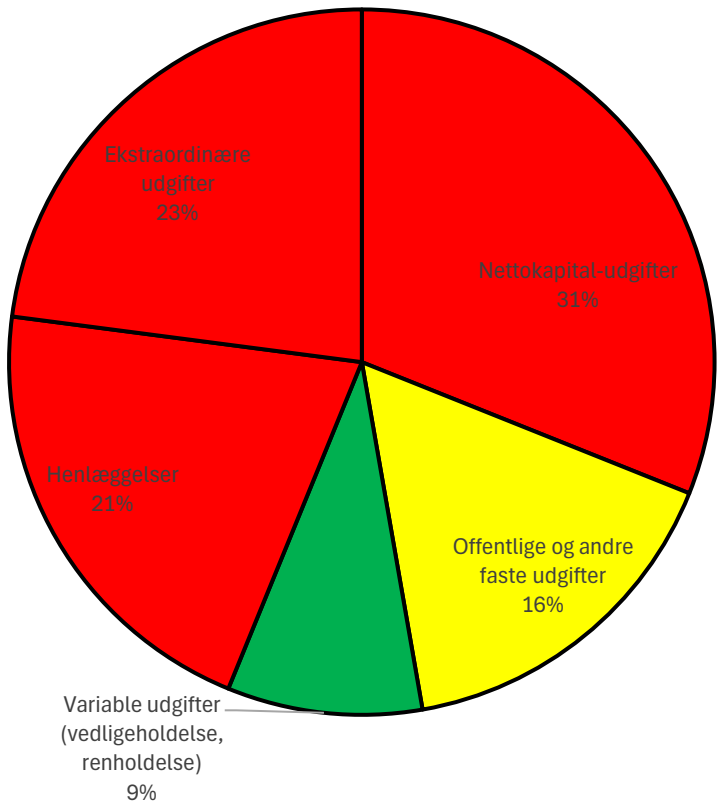
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	2.371.642	2.371.600	2.476.300
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	1.235.591	1.150.000	1.268.500
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	577.278	496.400	484.500
115	Almindelig vedligeholdelse	80.777	207.500	211.700
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	23.946	20.000	22.000
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	1.594.958	1.122.000	1.122.000
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	1.750.896	1.171.200	1.187.100
Udgifter I alt		7.635.088	6.538.700	6.772.100
201	Boligaftager og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	5.722.680	5.615.600	5.858.400
202	Renter	492.437	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	1.398.908	923.100	913.700
210	Årets underskud	21.063	-	-
Indtægter I alt		7.635.088	6.538.700	6.772.100



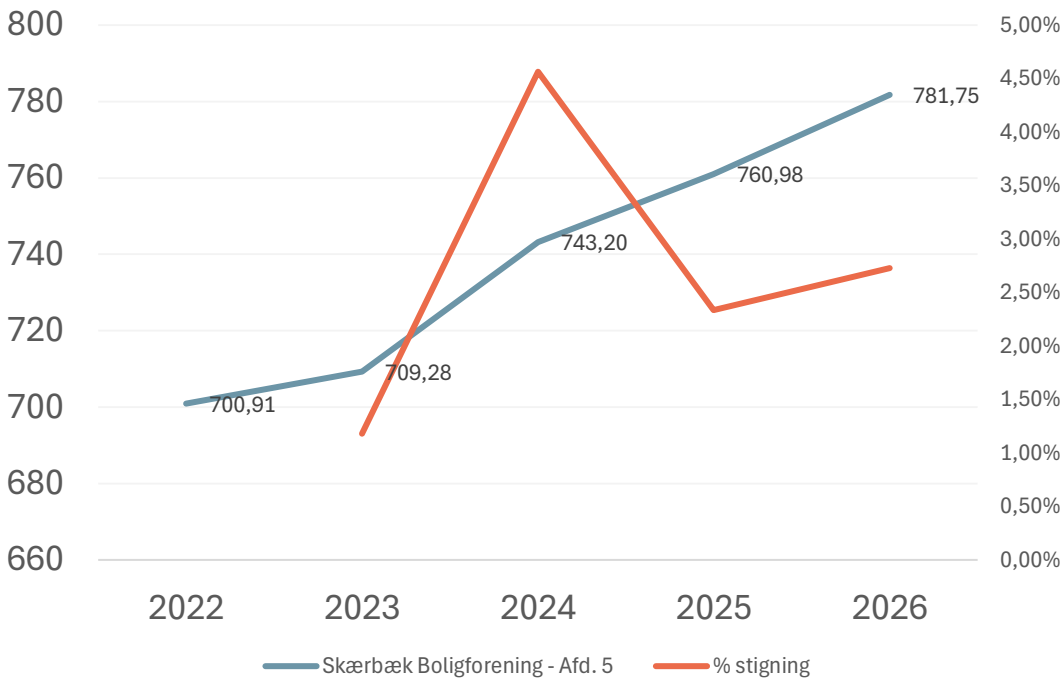
Skærbæk Boligforening
Afd. 23-05
Afd. 5 - Krofennen m.fl. - Skærbæk
Regnskab for 2024

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger



Skærbæk Boligforening
Afd. 23-05
Afd. 5 - Krofennen m.fl. - Skærbæk
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

Dette er et uddrag af budgettet for 2026
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Skærbæk Boligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2026 stiger med kr. 159.900, hvilket svarer til 2,73%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.082	82
4.000	4.109	109
5.000	5.136	136
6.000	6.164	164
7.000	7.191	191
8.000	8.218	218
9.000	9.246	246

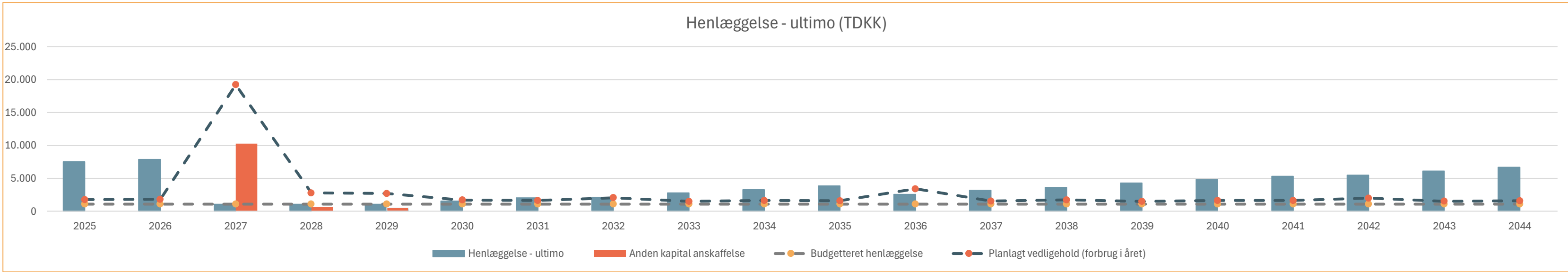
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.371.600	2.476.300	-104.700	2.371.642
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.309.300	1.268.500	40.800	1.235.591
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	607.800	484.500	123.300	577.278
115	Almindelig vedligeholdelse	81.900	211.700	-129.800	80.777
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	21.000	22.000	-1.000	23.946
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.122.000	1.122.000	-	1.594.958
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.296.400	1.187.100	109.300	1.750.896
	Udgifter I alt	6.810.000	6.772.100	37.900	7.635.088
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.859.600	5.858.400	1.200	5.722.680
202	Renter	-	-	-	492.437
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	790.500	913.700	-123.200	1.398.908
210	Årets underskud	-	-	-	21.063
	Indtægter I alt	6.650.100	6.772.100	-122.000	7.635.088
		159.900			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 58.580 ændres huslejen med +/- 1%.	2,73%			



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

		2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår		759.000	872.000	1.072.000	1.072.000	1.072.000
Budgetteret henlæggelse (2025)		1.072.000				
Gennemsnit - seneste fem år		969.400				
Budgetteret henlæggelse (2026)		1.072.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)		kr. 139 pr. m²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	111	111	1.161	1.371	156	111	111	526	111	201	123	1.596	96	96	96	96	96	511	96	141
116200	Klimaskærm	312	342	11.316	93	118	233	83	153	83	93	156	503	108	271	83	93	118	118	83	128
116300	Boligenheder	131	115	4.215	115	1.215	115	140	115	115	115	115	115	131	115	115	115	115	115	140	115
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	120	160	1.440	120	120	160	233	174	120	160	120	120	120	160	120	243	233	160	120	120
116600	Materiel	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0
Henlæggelse - primo		7.118	7.516	7.860	1.072	1.072	1.072	1.525	2.030	2.134	2.777	3.280	3.838	2.576	3.193	3.623	4.281	4.806	5.317	5.484	6.118
Budgetteret henlæggelse		1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072	1.072
Anden kapital anskaffelse		0	0	10.272	627	537	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilskud egen trækningsret		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)		-674	-728	-18.132	-1.699	-1.609	-619	-566	-968	-429	-569	-514	-2.334	-455	-642	-414	-547	-561	-904	-439	-504
Henlæggelse - ultimo		7.516	7.860	1.072	1.072	1.072	1.525	2.030	2.134	2.777	3.280	3.838	2.576	3.193	3.623	4.281	4.806	5.317	5.484	6.118	6.686





Skærbæk Boligforening
Afd. 23-09
Afd. 9 - Gesingparken og Bjergtoften - Skærbæk
Regnskab for 2024

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 6.351

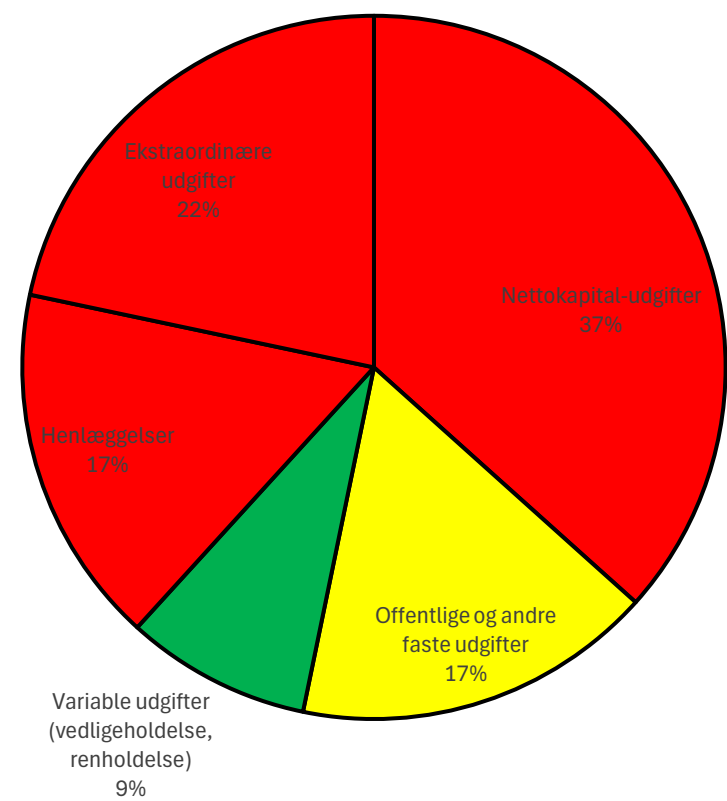
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	1.283.117	1.283.100	1.283.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	581.189	540.900	613.400
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	256.067	220.200	199.100
115	Almindelig vedligeholdelse	23.308	90.400	92.200
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	18.837	20.900	19.000
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	580.000	580.000	580.000
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	759.379	537.900	553.900
140	Overført til opsamlet resultat	6.351	-	-
	Udgifter I alt	3.508.247	3.273.400	3.340.700
201	Boligaftager og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	2.707.500	2.700.900	2.761.100
202	Renter	227.697	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	573.050	572.500	579.600
	Indtægter I alt	3.508.247	3.273.400	3.340.700



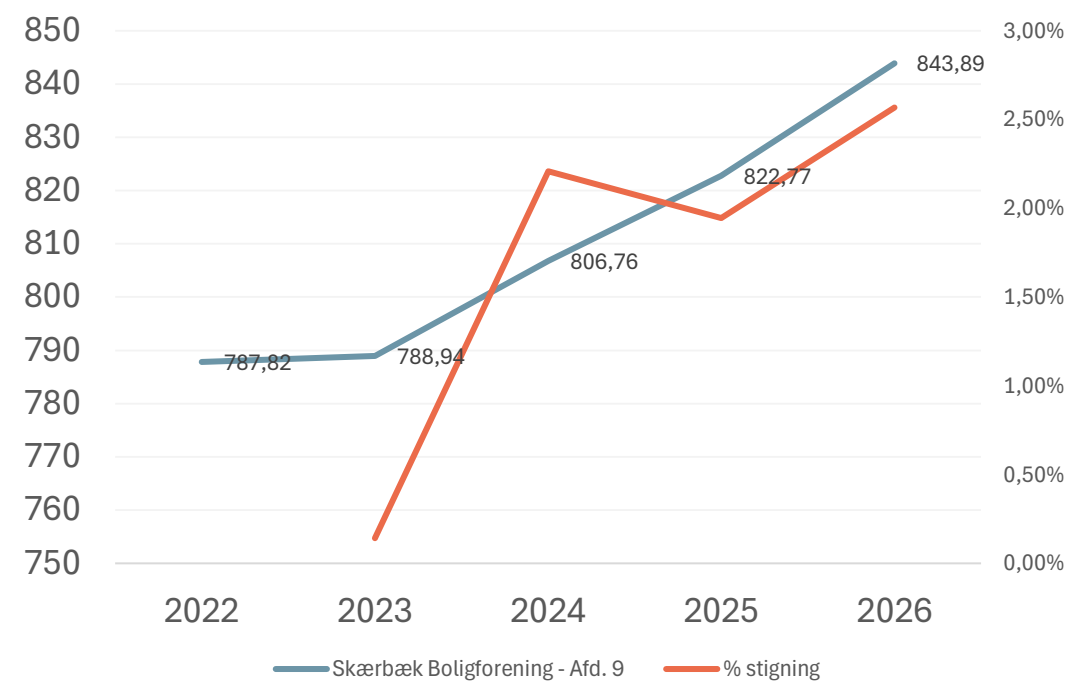
Skærbæk Boligforening
Afd. 23-09
Afd. 9 - Gesingparken og Bjergtoften - Skærbæk
Regnskab for 2024

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger



Skærbæk Boligforening
Afd. 23-09
Afd. 9 - Gesingparken og Bjergtoften - Skærbæk
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

Dette er et uddrag af budgettet for 2026
 Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Skærbæk Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

**Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.
 1. januar 2026 stiger med kr. 70.900, hvilket
 svarer til 2,64%.**

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.079	79
4.000	4.106	106
5.000	5.132	132
6.000	6.158	158
7.000	7.185	185
8.000	8.211	211
9.000	9.238	238

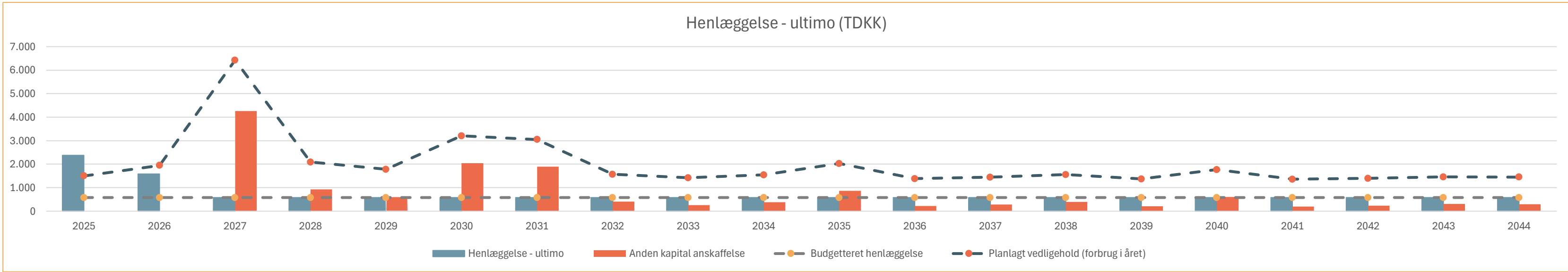
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	1.283.100	1.283.100	-	1.283.117
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)</i>	608.000	613.400	-5.400	581.189
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	270.100	199.100	71.000	256.067
115	Almindelig vedligeholdelse	27.600	92.200	-64.600	23.308
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	17.900	19.000	-1.100	18.837
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	580.000	580.000	-	580.000
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	551.400	553.900	-2.500	759.379
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	6.351
	Udgifter I alt	3.338.100	3.340.700	-2.600	3.508.247
201	Huslejeindtægter <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	2.761.200	2.761.100	100	2.707.500
202	Renter	-	-	-	227.697
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	506.000	579.600	-73.600	573.050
	Indtægter I alt	3.267.200	3.340.700	-73.500	3.508.247
		70.900			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 27.612 ændres huslejen med +/- 1%.	2,64%			



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

		2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår		351.000	519.000	600.000	600.000	580.000
Budgetteret henlæggelse (2025)		580.000				
Gennemsnit - seneste fem år		530.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)		580.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)		kr. 173 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	269	191	161	733	171	240	1.079	162	146	190	299	175	166	185	191	405	199	192	166	200
116200	Klimaskærm	186	715	166	288	572	1.559	924	218	249	288	149	127	134	328	144	300	137	137	249	208
116300	Boligenheder	326	326	5.401	326	326	326	326	471	326	326	326	326	426	326	326	326	326	346	326	326
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	142	137	119	160	119	497	142	137	119	160	674	175	142	137	119	160	119	137	142	137
116600	Materiel	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-
Henlæggelse - primo		2.720	2.378	1.589	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580
Budgetteret henlæggelse		580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580
Anden kapital anskaffelse		0	0	4.259	927	618	2.043	1.891	408	261	384	868	223	287	396	211	611	202	233	302	291
Tilskud egen trækningsret		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)		-922	-1.369	-5.848	-1.507	-1.198	-2.623	-2.471	-988	-841	-964	-1.448	-803	-867	-976	-791	-1.191	-782	-813	-882	-871
Henlæggelse - ultimo		2.378	1.589	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580



Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

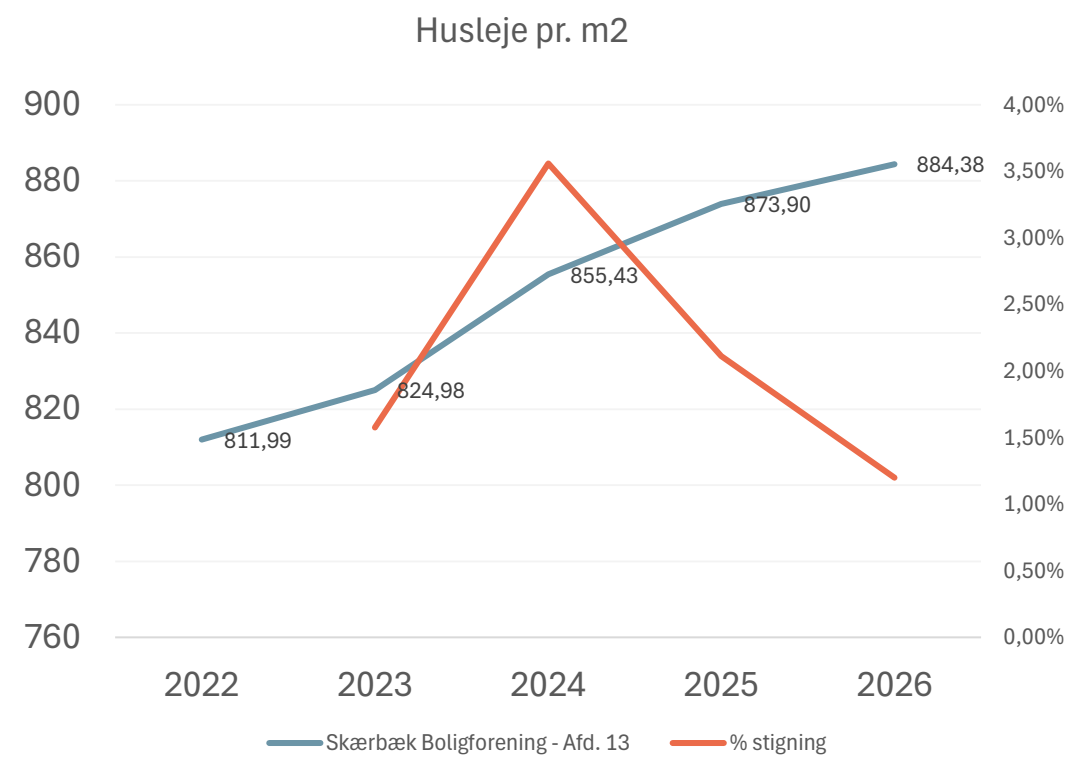
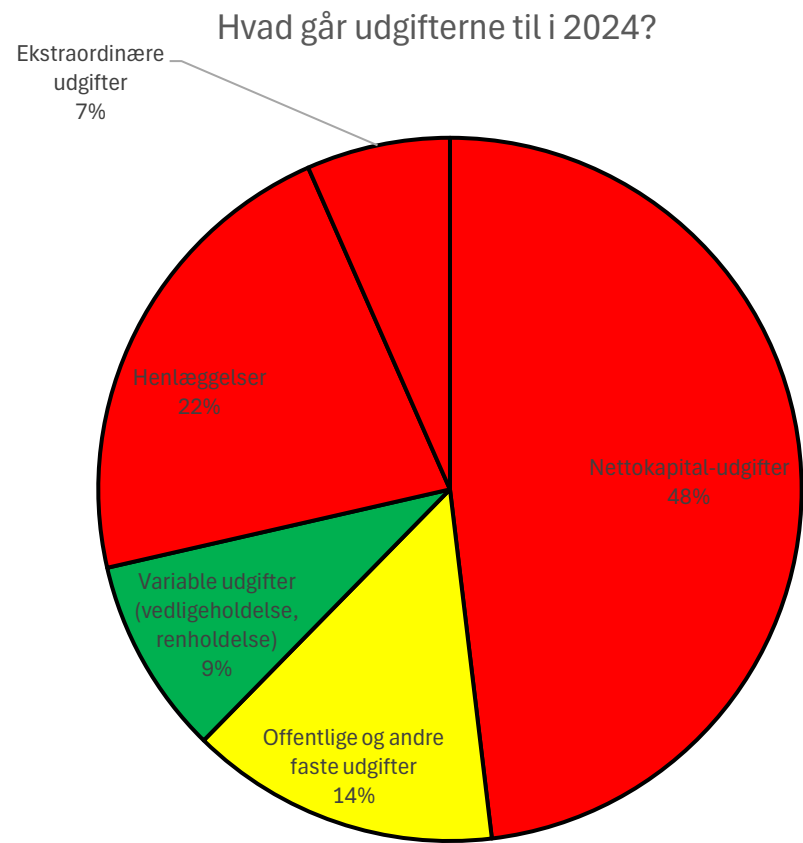
Der er realiseret et overskud på kr. 59.616

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.919.676	1.891.700	1.963.700
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	568.636	584.300	604.400
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	294.007	262.300	270.100
115	Almindelig vedligeholdelse	49.591	120.000	122.400
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	18.539	124.600	14.200
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	877.033	595.000	595.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	263.591	200	25.800
140	Overført til opsamlet resultat	59.616	-	-
	Udgifter I alt	4.050.689	3.578.100	3.595.600
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.477.564	3.472.300	3.552.900
202	Renter	277.661	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	295.464	105.800	42.700
	Indtægter I alt	4.050.689	3.578.100	3.595.600



Skærbæk Boligforening
Afd. 23-13
Afd. 13 - Torve-, Store- og Skolegade - Skærbæk
Regnskab for 2024

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger



Skærbæk Boligforening

Afd. 23-13

Afd. 13 - Torve-, Store- og Skolegade - Skærbæk

Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

Dette er et uddrag af budgettet for 2026
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Skærbæk Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

**1. januar 2026 stiger med kr. 42.600, hvilket
svarer til 1,20%.**

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.036	36
4.000	4.048	48
5.000	5.060	60
6.000	6.072	72
7.000	7.084	84
8.000	8.096	96
9.000	9.108	108

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.956.800	1.963.700	-6.900	1.919.676
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	610.300	604.400	5.900	568.636
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	301.200	270.100	31.100	294.007
115	Almindelig vedligeholdelse	80.000	122.400	-42.400	49.591
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	15.000	14.200	800	18.539
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	625.000	595.000	30.000	877.033
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	6.700	25.800	-19.100	263.591
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	59.616
	Udgifter I alt	3.595.000	3.595.600	-600	4.050.689
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.552.400	3.552.900	-500	3.477.564
202	Renter	-	-	-	277.661
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	42.700	-42.700	295.464
	Indtægter I alt	3.552.400	3.595.600	-43.200	4.050.689

42.600
1,20%

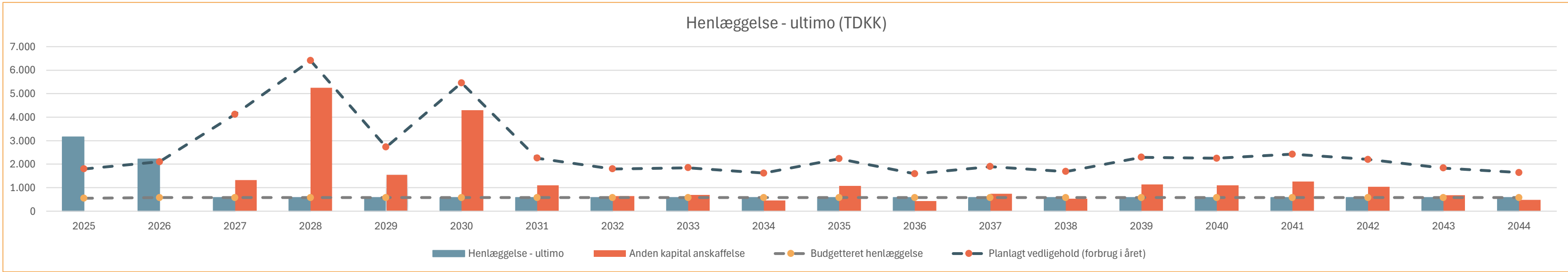
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 35.524 ændres huslejen med +/- 1%.



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

		2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår		514.000	578.000	613.000	613.000	550.000
Budgetteret henlæggelse (2025)		550.000				
Gennemsnit - seneste fem år		573.600				
Budgetteret henlæggelse (2026)		580.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)		kr. 143 pr. m²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	266	276	198	286	256	268	266	276	198	286	256	218	266	276	198	736	256	218	266	276
116200	Klimaskærm	177	156	1.499	65	270	3.692	481	161	159	51	232	104	106	81	134	147	536	184	136	81
116300	Boligenheder	354	261	323	5.032	486	345	479	253	281	253	253	261	424	262	276	345	588	253	402	253
116400	Fællesarealer	144	514	215	144	816	144	144	215	144	144	144	144	215	177	816	144	144	280	144	144
116500	Tekniske installationer	297	301	1.297	291	307	413	297	301	472	291	757	271	297	301	277	291	307	671	297	301
116600	Materiel	12	12	14	12	12	14	12	12	14	12	12	14	12	12	14	12	12	14	12	12
Henlæggelse - primo		3.858	3.158	2.218	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580
Budgetteret henlæggelse		550	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580
Anden kapital anskaffelse		0	0	1.327	5.250	1.567	4.296	1.099	638	687	457	1.074	431	740	528	1.135	1.095	1.263	1.039	677	487
Tilskud egen trækningsret		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)		-1.250	-1.519	-3.545	-5.830	-2.147	-4.876	-1.679	-1.218	-1.267	-1.037	-1.654	-1.011	-1.320	-1.108	-1.715	-1.675	-1.843	-1.619	-1.257	-1.067
Henlæggelse - ultimo		3.158	2.218	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580





Skærbæk Boligforening
Afd. 23-19
Afd. 19 - Mosbølparken - Skærbæk
Regnskab for 2024

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
 Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

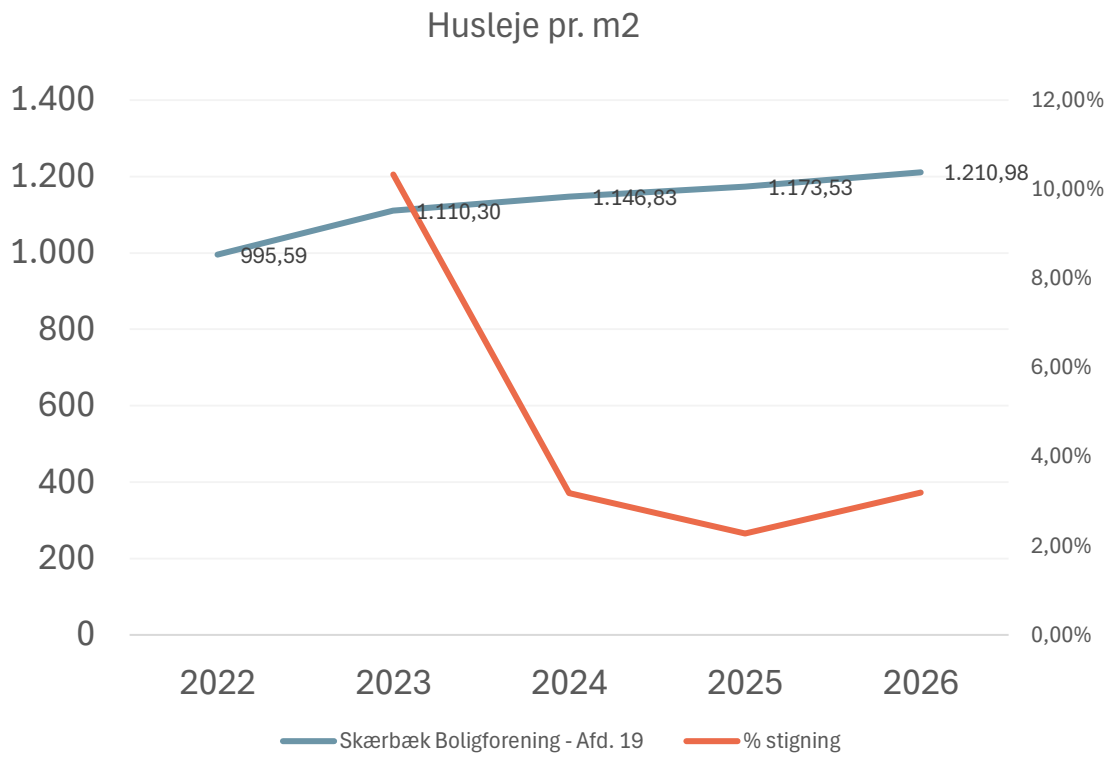
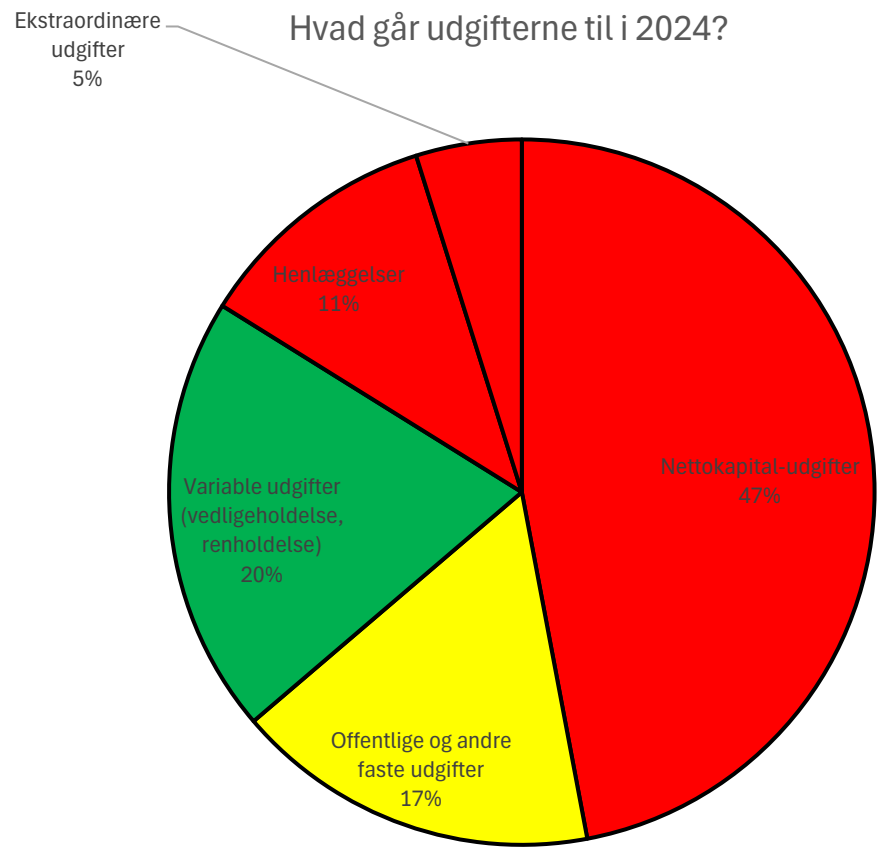
Der er realiseret et overskud på kr. 96.061

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	2.081.751	2.025.600	2.113.400
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	740.232	591.500	788.800
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	660.485	592.900	594.200
115	Almindelig vedligeholdelse	39.707	160.000	163.200
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	190.136	149.600	173.000
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	500.000	500.000	580.000
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	214.420	145.500	176.900
140	Overført til opsamlet resultat	96.061	-	-
	Udgifter I alt	4.522.792	4.165.100	4.589.500
201	Boligaftager og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	4.321.680	4.051.800	4.422.100
202	Renter	51.385	1.800	-
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	149.726	111.500	167.400
	Indtægter I alt	4.522.792	4.165.100	4.589.500



Skærbæk Boligforening
Afd. 23-19
Afd. 19 - Mosbølparken - Skærbæk
Regnskab for 2024

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger



Skærbæk Boligforening
Afd. 23-19
Afd. 19 - Mosbølparken - Skærbæk
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

Dette er et uddrag af budgettet for 2026
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Skærbæk Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.
1. januar 2026 stiger med kr. 140.900, hvilket
svarer til 3,19%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.096	96
4.000	4.128	128
5.000	5.160	160
6.000	6.192	192
7.000	7.224	224
8.000	8.255	255
9.000	9.287	287

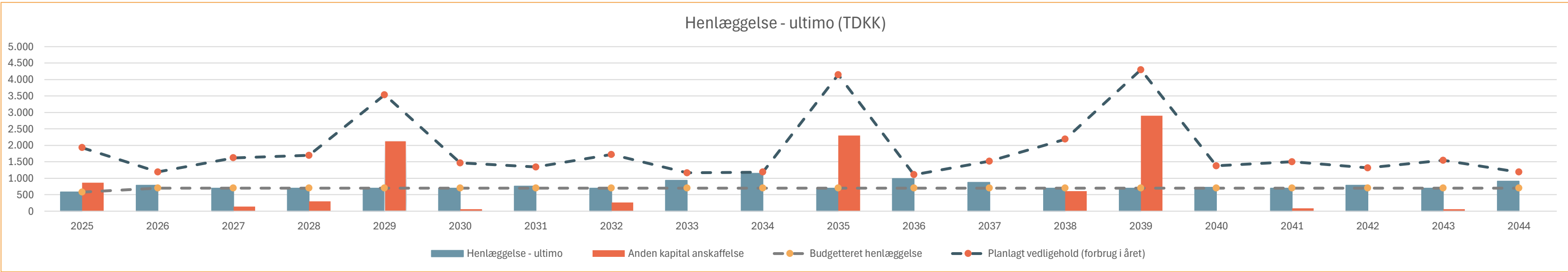
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.122.100	2.113.400	8.700	2.081.751
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	781.100	788.800	-7.700	740.232
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	687.600	594.200	93.400	660.485
115	Almindelig vedligeholdelse	80.000	163.200	-83.200	39.707
116	Drift og vedligehold	16.700	-	16.700	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	193.000	173.000	20.000	190.136
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	700.000	580.000	120.000	500.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	133.300	176.900	-43.600	214.420
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	96.061
	Udgifter I alt	4.713.800	4.589.500	124.300	4.522.792
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.422.100	4.422.100	-	4.321.680
202	Renter	1.700	-	1.700	51.385
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	149.100	167.400	-18.300	149.726
	Indtægter I alt	4.572.900	4.589.500	-16.600	4.522.792
		140.900			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 44.154 ændres huslejen med +/- 1%.	3,19%			



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	427.000	357.000	334.000	500.000	500.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	580.000				
Gennemsnit - seneste fem år	423.600				
Budgetteret henlæggelse (2026)	700.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 665 pr. m²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	131	121	74	131	271	105	131	121	63	131	121	63	142	121	700	131	121	63	131	121
116200	Klimaskærm	37	37	112	218	226	237	37	502	62	7	992	7	112	598	37	7	92	87	262	37
116300	Boligenheder	965	141	203	142	2.145	225	205	133	144	133	2.138	141	276	142	2.666	225	343	133	237	133
116400	Fællesarealer	127	127	463	417	127	127	127	198	127	127	127	127	198	127	127	227	127	263	127	127
116500	Tekniske installationer	78	58	58	78	58	58	131	58	58	78	58	58	78	487	58	78	111	58	78	58
116600	Materiel	12	12	13	12	12	13	12	12	13	12	12	13	12	12	13	12	12	13	12	12
	Henlæggelse - primo	479	580	785	700	700	700	700	757	700	934	1.146	700	992	875	700	700	720	700	784	700
	Budgetteret henlæggelse	580	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700
	Anden kapital anskaffelse	871	0	137	297	2.139	64	0	266	0	0	2.301	0	0	612	2.900	0	85	0	62	0
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-1.350	-495	-922	-997	-2.839	-764	-643	-1.024	-466	-488	-3.448	-408	-817	-1.487	-3.600	-680	-805	-616	-846	-488
	Henlæggelse - ultimo	580	785	700	700	700	700	757	700	934	1.146	700	992	875	700	700	720	700	784	700	912



Punkt 2.9: Orientering om IT-programmer

Beslutning for Punkt 2.9: Orientering om IT-programmer

Gennemgang af login på hjemmeside.

Punkt 2.11: Implementering strategi

1. Implementeringsplan for strategien til orientering - bilag

Beslutning for Punkt 2.11: Implementering strategi

1. Taget t. efterretning.

IMPLEMENTERINGSPLAN

5. September 2025

Vi vil fremtidssikre boligudbuddet gennem renovering og nybyg

Indsats	Ansvarlig	Status
Udarbejde en fast procedure for byggesager og større renoveringssager:		
Opdatere og godkende energi- og bæredygtighedsstrategi	Projektschef	Processen er igangsat, Torben Esbersen er i gang med at evaluere den gamle. (20250905)
Udarbejde en procedure for nybyg (intern, bestyrelsen)	Projektschef	Er i gangsat, byggeudvalgets ansvar og opgaver er udarbejdet (som en delopgave) (20250905)
Udarbejde en procedure for større renoveringer (intern, bestyrelsen)	Projektschef	Er i gangsat, byggeudvalgets ansvar og opgaver er udarbejdet (som en delopgave) (20250905)
Udarbejde en procedure for små renoveringsopgaver iht. PPV	Driftschef	Er ikke igangsat (20250905)
Implementere en henlæggelsesstrategi	Driftschef	Den samlede strategi skal genoptages, Jesper og Brian gennemgår sammen det nuværende materiale. Inspektørerne laver en indstilling til hovedbestyrelserne omkring henlæggelser, Jesper bidrager til dette (er lavet i AAAB og KB). (20250905)
Sikre systematisk vedligeholdelse (faste opgaver i NTI)	Driftschef	Igangsættes i 2. kvartal forsøgsmæssigt, obs også gerne et stort fokus på PPV-planen på afdelingsmøderne. (20250430) Er igangsat, prøveperiode i afd. syd i Sønderborg (20250905)

Vi vil tage et socialt ansvar og værne om fællesskabet

Styrke det sociale ansvar som arbejdsplads:

Styrke arbejdsmiljøet (Kommunikation og samarbejde på tværs)	Vicedirektør + Driftschef	Behandlet på AM møde, ingen forslag til konkrete indsatser men opfordring til at man gerne må komme med gode idéer. God modtagelse af nyhedsbrevet sidste gang, hvor der var mere information. (20250430) Genbehandles på næste AM møde (20250627) Der afholdes en fælles personaledag for alle medarbejdere den 8. oktober (20250905)
Udarbejde funktionsbeskrivelser	Ledelsen	Laila og AC har lavet en skabelon til funktionsbeskrivelser. AC sender skabelonen ud, og så skal alle udfylde disse og sende tilbage til AC, der ligger dem på personaleintra. Derefter behandles de på et ledermøde. Laila sender eksempler på tidligere funktionsbeskrivelser til inspiration (gerne one-pager). (20250430) Behandles på ledermøde i dag (20250627) Flere funktionsbeskrivelser er udarbejdet og behandles på ledermøderne løbende og derefter fast én gang om året (20250905)

Øge optag af elever, praktikanter, fleksjobbere m.m.	Vicedirektør + Driftschef	Aftale med kommunerne ift. fleksjobber m.m. OBS ift. Deltage på elevmesse i april. Jesper sørger for, at der rækkes ud til Tønder Kommune. (20250430) Der er dialog med alle kommuner. Ansat en ungarbejder i SAB, og der ansættes to mere. Ansat en fleksjobber i Gråsten og praktikant i arbejdsprøvningsforløb i KB. Ansat en ufaglært i Salus + en adm. elev med opstart i august (20250627) Ansat virksomhedspraktikant i Økonomi (20250905)
Nyt fælles koncept for MU-samtaler og overblik over kompetenceudvikling	Vicedirektør	Woba intro planlagt til primo maj, her aftales tidslinje ift. MU-samtalerne, aftalt at samtalerne afholdes i løbet af oktober. (20250430) Woba intro er afholdt. Udkast til spørgeramme sendes ud til lederne i august. (20250627) Spørgsmål udsendes medio september og samtaler afholdes i oktober. Vivie har lavet en oversigt ift. kompetenceudvikling (20250905)
Koncept for kontinuerligt fokus på arbejdet med vores værdier	Vicedirektør	Sat på dagsordenen til SU-mødet 14. juni for at få medarbejdernes idéer. (20250430) Aftalt at der arbejdes med værdier på speedmeetings og der vidensdeles på salus infomøderne. Muligheder for plakater med værdierne undersøges af AC. (20250905)
Styrke sundheden for vores beboere:		
Initiere konkrete sundhedsfremmende initiativer med kommunerne	Direktør + Vicedirektør	Første møde med Aabenraa Kommune, flere indsatser sat i søen: Temadag, aktivitet, oplæg, demens, nyt møde. I Tønder har der været dialogmøde med de frivillige organisationer og kommunen. I Sønderborg Kommune er det i fokus i regi af helhedsplanen. (20250430) Der planlægges en vidensdelingsdag med Aabenraa Kommune. Der afholdes opstartsmøde for aktiviteter i afdelingerne den 18. august. (20250627) Der er ønske om at starte aktiviteter op i flere afdelinger i Aabenraa, Martine følger op på status fra mødet med kommunen. (20250905)
Finde gode eksempler på tiltag	Ledelsen	Indstilling til Salus bestyrelse om deltagelse i ABC partnerskab https://psy.ku.dk/abc/ (LIJ) BL/KL partnerskab, dialog med kommunerne. (20250430) Svar på ansøgning forventes i august/september. Der planlægges med at ansætte en demokratimedarbejder 17 t/ugen til boligorganisationerne uden for SAB, da SAB har den boligsociale helhedsplan - first mover, aktiviteter, naboambassadører, inddragelse, demokrati, afsøge puljemidler m.m.(20250627) Salus er blevet partner i ABC partnerskabet, Lisbeth følger op på mulighederne i dette partnerskab samt kontakt til kommunale kontaktpersoner (20250905)
Afsøge mulighed for "demensspottere"	Driftschef	Igangsættes efter sommerferien (20250627) I Aabenraa er der påstartet dialog med kommune og region ift. et projekt i Sygehus Sønderjylland. I Sønderborg tænkes den boligsociale vicevært ind i dette arbejde. Jesper følger op ift. initiativet i Tønder (20250905)
Arbejde på nærhed i sundheden i Tønder Kommune	Direktør + Projektchef	Der er indgået aftale med Nord arkitekterne om fremtidens boligformer, og der arbejdes videre med Tønder Kommune om et konkret projekt. (20250430) Salg af plejehjem er godkendt ved Byrådet. Der er møde Region Syd, kommunen og BL på mandag ift. finansiering af et lægehus (20250627) Der afventer svar ift. finansiering. Der har været møde med VIA Horsens ift., at de kunne være inddraget i projektet (20250905)
Oplæg med psykisk syge/ anden kultur/ demens m.m.	Driftschef	Der arbejdes videre med at holde tre oplæg på kommuneniveau, hvor både udlejning, drift og økonomi blandes. Jesper vil gerne være tovholder på en arbejdsgruppe, Malene vil gerne deltage. (20250627) Der er påstartet en indsats med at finde relevante oplægsholdere (20250905).

Styrke samarbejdet med kommunerne m.fl. :

Initiere konkrete samarbejder med kommunerne	Direktør + Vicedirektør	Kontakt til Sundhed, Job og Integration, Plan, Visitation og understøttelse i AABK. I Sønderborg arbejdes der i regi af helhedsplanen. Martine rækker ud til Tønder Kommune. (20250430) Aftalt at dette afventer til ny medarbejder i 2026. (20250906)
Afholde dialogmøde med nye og kommende byrådspolitikere	Direktør + Vicedirektør	Datosat for både Aabenraa og Tønder og Sønderborg. (20250430) Invitationer og program er klar og afventer godkendelse ved de andre boligorg. (20250627) Møderne er afholdt i Aabenraa og Sønderborg. Mødet i Tønder afholdes den 30. september (20250905)

Vi vil have et stærkt beboerdemokrati

Øge synlighed og tilgængelighed:

Forny hjemmesiden	Vicedirektør	Underskrevet aftale om ny hjemmeside, processen startes op i maj. (20250430) Processen er startet op, og det kører som planlagt. Bestyrelsen inddrages i løbet af efteråret (20250905)
Relation mellem afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser	Bestyrelserne	Behandles på temamøde for bestyrelserne. Temamøde er datasat for alle organisationer (20250905)
Udvikle nyt koncept for afdelingsmøder (forretningsorden)	Driftschef	Inspirationsmateriale er sendt ud til inspektørerne, bliver udrullet i hele organisationen til næste år. (20250430) Bliver drøftet på afdelingsmøderne i år (20250627) Der erfaringsudveksles på et møde mellem inspektørerne i løbet af efteråret (20250905)

Styrke bestyrelserne:

Rekruttering til bestyrelserne	Bestyrelserne	Behandles på temamøde for bestyrelserne, der kunne evt. være fokus på mulighed for en bestyrelsesuddannelse. Ansættelse af "demokrati" medarbejder 17 timer fra 1.1.2026 til understøttelse af demokrati og samarbejde med kommunen (20250627) Der er kommet en positiv tilkendegivelse på en LBF pulje, der er søgt fra Salus til at styrke demokratiet (20250905)
Ny håndbog til bestyrelsesmedlemmer	Direktør + Vicedirektør	Under udarbejdelse (LIJ) i SAB er der lavet en funktionsbeskrivelse for et hovedbestyrelsesmedlem, som kan rulles ud. (20250905)
Implementere BL's anbefalinger til god almen ledelse	Direktør + Vicedirektør	Igangsættes efter sommerferien ifm. temamøderne for bestyrelserne. Lisbeth er i gang med at udarbejde udkast til retningslinjer (20250905)

Arbejde for sammenlægninger:

Fusion mellem Skærbæk og Tønder	Direktør	Kører som planlagt, der arbejdes hen mod 1/1/26. Temaet drøftes på generalforsamlingerne/ repræsentantskabsmøderne, hvor BL deltager. (20250430) Det blev primært taget godt imod på begge møder. Fælles bestyrelsesmøde efter sommerferien, hvor der skal udvikles fælles vedtægter, god overgangsperiode m.m. (20250627) Der afholdes ekstraordinære repræsentantskabsmøde og generalforsamling primo oktober. (20250905)
Identificere relevante afdelinger	Driftschef	Der arbejdes på dette løbende. I Gråsten er der to, der netop har lagt sig sammen, og i Sønderborg har to afdelinger også lagt sig sammen. (20250430) Der har været afholdt bestyrelsesmøde i SAB med dette i fokus, der er muligvis nogen på vej i GAB. Opmærksomhed ved nybyg på mindre end 15 boliger, at de lægges ind under en eksisterende afdeling (20250627). To afdelinger i SAB har lagt sig sammen ifm. afdelingsmøderne (20250905)

Vi vil sikre en effektiv drift og administration

Øget digitalisering og anvendelse af kunstig intelligens:

Superbrugere i KI	Driftschef + Vicedirektør	Der har været afholdt opstartsmøde, og der afholdes møde omkring kompetenceudvikling med GoLearn i dag den 30. april. (20250430) Der har været afholdt to møder hvor der vidensdeles og drøftes hvordan der skal viderformidles. Der planlægges efter at tage noget med på næste salus info møde. Derudover er der igangsat ad hoc sidemandsoplæring (20250627) Kører som planlagt (20250905)
Kompetenceudvikling (GoLearn)	Vicedirektør	Det kører som planlagt, sat på dagsorden til SU mødet omkring obligatoriske kurser for efteråret. (20250430) Alle skal gennemføre et valgfrit kursus inden 1/10, der overvejes at genforhandle en ny kontrakt pr. november 2025 evt. med andet fokus. (20250627) Møde i næste uge, hvor der forhandles om forlængelse på 1 år (20250905)
Opdatere og udarbejde forretningsgange	Direktør	AC og Lisbeth følger op ift. GapSolutions, derudover tages en oversigt med på ledermødet før sommerferien, hvor der angives ansvarlige. (20250430) På dagsordenen til ledermødet i dag (20250627) Forretningsgangene er uddelegeret og behandles på det sidste ledermøde inden jul (20250905).
Automatisering af arbejdsgange i driften	Driftschef	Er igangsat, græsklipning er rullet ud i hele organisationer og udvikles løbende. Der er identificeret potentialer i KB ift. hjemtagning. I SAB arbejdes der også på mulighederne sammen med HVG. (20250627) Der igangsat initiativer rundt i flere organisationer (20260905)
AI på hjemmesiden	Vicedirektør	Afventer igangsættelse af ny hjemmeside, rykkes til 2026. (20250905)
Optimere vores udbud	Driftschef og Projektchef	Igangsættes efter sommerferien. Der arbejdes med et udbud på kloakseparering og revision (20250627) Kloakseparering har været i udbud og igangsættes (20250905)
Få flere boligorganisationer med:		
Deltage i relevante netværk	Direktør	Vi er aktive i kredsarbejdet. Fokus på partnerskabet med boligorganisationerne. (20250430) Meldt ind i Erhvervsnetværk i Sønderborg, Tønder og Aabenraa kommune (20250905)
Identificere og række ud til relevant(e) organisation(er)	Direktør	Fokus på at få de rigtige med. (20250905)

Punkt 2.12: Mellemgade 4

1. Tilbagemelding omkring muligheden for frasalg af Mellemgade 4 på sigt - bilag

Beslutning for Punkt 2.12: Mellemgade 4

1. Taget t. efterretning.

Birgitta Marquardt

Fra: Amalie Rahbek Rasmussen
Sendt: 23. juli 2025 09:29
Til: Birgitta Marquardt
Emne: Punkt til bestyrelsesmøde i SB
Vedhæftede filer: Almen boliglovens §27.pdf; Artikel fra BL.pdf

Mellemgade 4:

Punkt fra bestyrelsesmøde d. 19.05.2025: Bestyrelsen følger anbefalingen fra udlejning og teknisk afdeling, så udlejning fortsætter uændret. Det undersøges, om et frasalg på sigt vil være muligt (HEA/AMRA - svar retur på næste bestyrelsesmøde)

Som det fremgår af artiklen fra BL (bilag) kan kommunen ikke overlade anvisningsretten af ældreboligerne til boligorganisationen uden at der indgås en frivillig aftale herom. Dette skyldes hensynet til boligorganisationen og den pågældende afdelings økonomi, da denne kan blive stærkt belastet såfremt at boligerne nu eller for fremtiden ikke kan lejes ud. Så længe kommunen har anvisningsretten til ældreboligerne, bærer kommunen også den økonomiske risiko og skal som hovedregel betale eventuel tomgangsleje og garantere for lejerens istandsættelsesforpligtelser ved fraflytning og død.

Skulle boligorganisationen alligevel ønske at sælge, er reglerne herfor beskrevet i Almen boligloven's §27 (Bilag). Heri fremgår det at et salg af almenboliger skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Derudover skal salget godkendes af social- og boligministeren medmindre at salget sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger eller til en certificeret friplejeboligleverandør. Social- og bolig ministeren kan efter ansøgning godkende afhændelse hvis en af de fire betingelser er opfyldt. I afdeling 19 vil det formentlig være punkt 2 "dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder" som der skulle ansøges efter.

Venlig hilsen

Salus Boligadministration a.m.b.a.

Amalie Rahbek Rasmussen
Controller



Egevej 9
6200 Aabenraa
Tlf. 73 45 65 40
Mail: amra@salus-bolig.dk

Find os på:



BL - Danmarks Almene Boliger

Genveje

Find medarbejder [\(/om-os/sekretariatet/\)](#) Kurser og arrangementer [\(/ydelser/kurser-og-arrangementer/\)](#) Rådgivning og hotline [\(/ydelser/raadgivning-og-hotline/\)](#) Jobportalen [\(/jobportalen/\)](#)

BL Informerer nr.5308

Ældreboliger - anvisningsret og ommærkning til familieboliger

Flere medlemmer har i den senere tid været udsat for, enten at kommunerne vil overlade anvisningsretten over nogle almene ældreboliger til den pågældende boligorganisation, eller at kommunerne vil ommærke en boligorganisations ældreboliger til familieboliger.

Oprettet: torsdag den 4. december 2008

Opdateret: fredag den 31. maj 2024

Flere medlemmer har i den senere tid været udsat for, enten at kommunerne vil overlade anvisningsretten over nogle almene ældreboliger til den pågældende boligorganisation, eller at kommunerne vil ommærke en boligorganisations ældreboliger til familieboliger. Almenboligloven indeholder regler og muligheder for begge dele, men nogle afgørende betingelser skal være opfyldt.

1. Af lovens § 55 fremgår det således, at "kommunalbestyrelsen kan overlade til den almene boligorganisation at forestå anvisningen" af almene ældreboliger, der ejes af en almen boligorganisation, jf. § 54, stk. 1. Efter BL's og Velfærdsministeriets opfattelse kræver dette dog boligorganisationens samtykke. Det vil sige, at der i givet fald må indgås en frivillig aftale herom mellem kommunen og boligorganisationen.

Dette skyldes naturligvis hensynet til boligorganisationens og den pågældende afdelings økonomi, der kunne blive stærkt belastet, hvis f.eks. ikke alle boligerne nu eller for fremtiden kan lejes ud.

Så længe kommunen har anvisningsretten til ældreboligerne - hvilket selvfølgelig er den klare hovedregel - bærer kommunen også den økonomiske risiko. Efter lovens § 54, stk. 4, er hovedreglen, at kommunen skal betale en eventuel "tomgangsleje" og garantere for lejerens istandsættelsesforpligtelser ved fraflytning og død.

2. Efter almenboliglovens § 3, stk. 1, nr. 6, kan kommunalbestyrelsen beslutte at ommærke almene ungdoms- og ældreboliger til familieboliger. Sådanne ommærkninger - især fra ældre- til familieboliger - kan på samme måde som under punkt 1 indebære betydelige risici for de pågældende boligorganisationer, og derfor kan kommunerne heller ikke frit foretage sådanne ommærkninger.

Der må også i disse tilfælde tages behørigt hensyn til boligorganisationens - og dermed lejernes - interesser, både på kort og langt sigt. Udgangspunktet må derfor være det samme som under punkt



1: En sådan ommærkning kun kan ske efter frivillig aftale med den eller de pågældende boligorganisationer.

Hvis en kommune - på trods af ovenstående - ønsker at gennemtvinge en ommærkning eller anvisningsret i strid med de nævnte betingelser, må vi derfor opfordre medlemmerne til straks at kontakte BL.

Med venlig hilsen

Gert Nielsen / Preben Mathiesen

Relateret indhold

Viden

[\(/viden-kartotek/\)](#)

BL Informerer

Ny dataplatform til almene ejendomsvurderinger er nu klar

07. juli 2025

[\(/viden-kartotek/ny-dataplatform-til-almene-ejendomsvurderinger-er-nu-klar/\)](#)

BL Informerer

Nye regler om tryghedsskabende opholdsforbud og tv-overvågning pr. 1. juli 2025

05. juli 2025

[\(/viden-kartotek/nye-regler-om-tryghedsskabende-opholdsforbud-og-tv-overvaagning-pr-1-juli-2025/\)](#)

BL Informerer

Nye regler om udstedelse af kontrolafgifter på private parkeringsområder pr. 1. juli 2025

04. juli 2025

[\(/viden-kartotek/nye-regler-om-udstedelse-af-kontrolafgifter-paa-private-parkeringsomraader-pr-1-juli-2025/\)](#)

Studiestræde 50,
1554 København V

Mariane Thomsens Gade 2F, 6.1, 8000 Aarhus C

T +45 33 76 20 00

E bl@bl.dk [\(/mailto:bl@bl.dk\)](mailto:bl@bl.dk)

CVR 31447410



Genveje

BL's selvbetjening [\(/viden-kartotek/bls-selvbetjening/\)](#) Jobportalen [\(/jobportalen/\)](#) BL Informerer [\(/viden-kartotek/oversigt-over-bl-informerer/\)](#) Presse [\(/om-os/kontakt/presserum/\)](#)

Om BL

Hvad er BL? [\(/om-os/\)](#) Medarbejdere [\(/om-os/sekretariatet/\)](#) Karriere i BL [\(/om-os/karriere-i-bl/\)](#)
Tilmeld dig nyhedsbreve [\(/nyhedsbrev/\)](#)

Flere links

Rådgivning og hotline [\(/ydelser/raadgivning-og-hotline/\)](#) Høringssvar [\(/viden-kartotek/oversigt-over-hoeringssvar/\)](#) Håndbøger og pjecer [\(/viden-kartotek/haandboeger-og-pjecer/\)](#) BL's
whistleblowerordning [\(https://app.whistleadvisor.com/bl/\)](https://app.whistleadvisor.com/bl/)

[. \(https://www.linkedin.com/company/bl-danmarks-](https://www.linkedin.com/company/bl-danmarks-)

[almene-boliger/posts/?feedView=all\)](#)

[. \(https://www.facebook.com/bldab\)](https://www.facebook.com/bldab)

English [. \(/non-profit-housing-in-denmark/\)](#) Privatlivspolitik [. \(/privatlivspolitik/\)](#)

Copyright 2025

Almenboligloven § 27

§ 27 Afhændelse af en almen boligorganisations ejendom skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. dog [stk. 2](#). Dette gælder dog ikke for ejendomme, der opføres af almene boligorganisationer som understøttede andelsboliger efter reglerne i kapitel 11 b. Afhændelse af boliger, der er tilvejebragt særligt med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Hvis boliger omfattet af 3. pkt. står til rådighed for øvrige kommuner i henhold til en rammeaftale efter [§ 185 b, stk. 3](#), skal afhændelsen tillige godkendes af kommunalbestyrelsen i de pågældende kommuner.

Stk. 2. Afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, skal tillige godkendes af social- og boligministeren. Dette gælder dog ikke, når afhændelsen sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger eller til en certificeret friplejeboligleverandør.

Stk. 3. Social- og boligministeren kan efter ansøgning godkende afhændelse af almene boliger efter [stk. 2](#), når

1. der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
2. der er dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder,
3. der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. [§ 61 a, stk. 1](#), eller
4. afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan og ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Stk. 4. For boliger beliggende i et omdannelsesområde, jf. [§ 61 a, stk. 4](#), er det en betingelse for ministerens godkendelse af afhændelsen, at lejere, der ikke opfylder kriterierne fastsat af kommunalbestyrelsen i medfør af [§ 27 c, stk. 1](#), opsiges, jf. [§ 85, stk. 1, nr. 2, i lov om leje af almene boliger](#).

Stk. 5. Afhændelse skal ske på baggrund af en vurdering, hvor ejendommens tilstand og prisforholdene på overdragelsestidspunktet lægges til grund. I øvrigt foretages vurderingen efter reglerne i ejendomsvurderingsloven, jf. dog [stk. 7](#).

Stk. 6. Sker afhændelse til en kommune eller en region, vurderes ejendommen af vurderingsmyndigheden. Overdragelsessummen må omregnet til kontantværdi ikke være lavere end den af vurderingsmyndigheden ansatte værdi. Vurderingsmyndighedens ansættelse kan af køberen og sælgeren påklages efter de regler, der er fastsat i skattestyrelsesloven. Ved afhændelse af almene boliger med henblik på anvendelse som almene ældreboliger kan overdragelsessummen dog fastsættes til indestående belåning.

Meddelte tilsagn om støtte overføres, og statsgarantier, kommunale og regionale garantier samt alle regarantier vedstås.

Stk. 7. Ved afhændelse af en almen boligorganisations ejendom til en anden afdeling inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution kan overdragelsessummen fastsættes til indestående belåning. Meddelte tilsagn om støtte overføres, og statsgarantier, kommunale og regionale garantier samt alle regarantier vedstås. Sker afhændelse af ejendom med henblik på opførelse af nybyggeri med støtte efter [§ 115](#) eller [§ 117](#), og medtages ejendommens værdi i anskaffelsessummen, fastsættes overdragelsessummen dog efter [stk. 5](#). Sker afhændelse med henblik på ombygning med støtte efter de i 3. pkt. nævnte bestemmelser, og medtages ejendommens værdi i anskaffelsessummen, kan overdragelsessummen fastsættes til en værdi, der svarer til seneste almindelige vurdering, eller omvurdering efter [ejendomsvurderingslovens § 6](#). 1. og 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse ved overdragelse af kommunale og regionale almene ældreboliger til en afdeling i en almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution, jf. dog [stk. 8](#).

Stk. 8. Ved afhændelse af kommunale og regionale almene ældreboliger til en afdeling i en almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution kan overdragelsessummen fastsættes til et beløb, der svarer til restgælden på lån optaget i KommuneKredit til finansiering af anskaffelsessummen, jf. [§§ 118-119](#). Er der udført arbejder vedrørende boligerne, som har medført lejeforhøjelse, tillægges overdragelsessummen et beløb svarende til restgælden, hvis arbejdet havde været finansieret med lån af en type, der er sædvanlig for det pågældende arbejde.

Stk. 9. [Stk. 7](#), 5. pkt., finder tilsvarende anvendelse ved afhændelse af almene plejeboliger til en certificeret friplejeboligleverandør, der vil anvende ejendommen som friplejeboliger, når køber kan overtage bestående støttede lån. Staten overtager på uændrede vilkår beliggenhedskommunens garantiforpligtelse efter [§ 127](#). Kan køber ikke overtage bestående støttede lån, finder [stk. 5](#) anvendelse.

Stk. 10. Ved anmeldelse til tinglysning af et dokument om afhændelse af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, skal dokumentet være ledsaget af et samtykke efter [stk. 1](#) og eventuelt [stk. 2](#). Hvis samtykke ikke foreligger, sætter dommeren i overensstemmelse med reglerne i tinglysningsloven en frist til fremskaffelse af samtykket.

Stk. 11. Ved afhændelse til en andelsboligforening, der er stiftet af beboerne, skal mindst 50 pct. af lejerne af beboelseslejlighederne på tidspunktet for købsaftalens indgåelse være medlemmer af foreningen.

Stk. 12. [Stk. 1-5](#) og [10](#) finder ikke anvendelse ved salg efter kapitel 5 a.

Punkt 2.13: Indstilling - motionsarrangement afdelingsbestyrelser

1. Indstilling vedrørende motionsarrangement for afdelingsbestyrelsesmedlemmer - bilag

Beslutning for Punkt 2.13: Indstilling - motionsarrangement afdelingsbestyrelser

1. Indstillingen revideres og tages med til første bestyrelsesmøde i 2026, da flere af arrangementerne er afholdt.



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:

- Alpaka Yoga – Gasse Høje, 6780 Skærbæk – D. 28. aug. – Pris: 200 kr.
Læs mere på kultunaut.dk
- Line Dance Event 2026 – Skærbækcentret, 6780 Skærbæk – D. 14.-16. maj 2026 – Pris pr. pers.: 659kr.
Læs mere på skaerbaekcentret.dk
- Vadehavstur – vadehavscentret okholmvej 5, Vester Vedsted, 6760 Ribe. – D. 28. aug. 2025 – Pris: Voksen 230 kr.
Læs mere/følg med på vadehavskysten.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 2.13, Bilag 1: Indstilling til
hovedbestyrelsen
2025 Arrangement
SKÆRBÆK.pdf

Nørremarksvej 18A

6270 Tønder

Tlf: 74 75 17 71

Mail: post@skaerbaek-bolig.dk

Punkt 3.1: SALUS

1. Referat SALUS bestyrelsesmøde 03.09.2025 - bilag

Beslutning for Punkt 3.1: SALUS

1. Taget t. efterretning.

Punkt 3.2: 8. kreds

Beslutning for Punkt 3.2: 8. kreds

Kredsweekend 3.- 4. oktober.

4 bestyrelsesmedlemmer har været til organisationsbestyrelseskonference i Nyborg. En spændende weekend med gode oplæg/cases.

Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

Beslutning for Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

Overvejelser omkring bestyrelsesposter i forsyningsselskaber.

Punkt 3.4: Kommunen

1. Udkast styringsdialog - bilag

Beslutning for Punkt 3.4: Kommunen

1. Taget t. efterretning. Der er indkaldt til styringsdialog i oktober.



Styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdelinger

Organisationstype:	Boligorganisation
Organisationsnr:	0023
Navn:	Skærbæk Boligforening
Regnskabsperiode start:	01-01-2024
Regnskabsperiode slut:	31-12-2024

I. Boligorganisationen

Pkt. I omhandler boligorganisationens generelle forhold på tværs af de enkelte afdelinger.

1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke?

Vi ser meget gerne et samarbejde med kommunen omkring tilbud, vi kan bringe videre til afdelingerne. Det kan være sundhedsmæssige tiltag eller andre relevante tilbud, der kan fremme sundhed og også fællesskabet i afdelingerne

2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke?

Det er generelt ikke noget problem at udleje boliger i Skærbæk

Der er fortsat drøftelse med Tønder Andelsboligforening om en fusion, for at opnå en større og mere robust organisation

Spørgsmål 3-5 belyser, om boligorganisationen har haft indsatser, som modsvarer almenboliglovens målsætninger vedrørende hhv. nybyggeri og renovering, administration og drift samt ledelse og beboerdemokrati.

3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke?

Der arbejdes generelt med bæredygtighedstiltag ved renoveringsopgaver.

4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke?

Levering af hårde hvidevarer har været i udbud. Der er overvejelser om robotplæneklippere i afdelingerne, hvor det er muligt. En fusion mellem Skærbæk og Tønder Andelsboligforening vil gøre det lettere at bruge ressourcerne ved medarbejderne i driften på tværs af de 2 nuværende foreninger



5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke?

Organisationsbestyrelsen udsender nyhedsbrev til beboerne.

Der er holdt ekstra informationsmøder i forbindelse med den planlagte fusion. Den planlagte fusion vil skabe et større rekrutteringsgrundlag til organisationsbestyrelsen



II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger?

Vi vil meget gerne medvirke til boligbyggeri på den tidligere skole. Konkret ser vi mulighed for at opføre op mod 75 boliger.

Svar overført fra afdelingsskemaer, punkt A :

7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet?

Afd. nr.	Afd. navn
13	13



III. Tidligere drøftede forhold

8. Hvad er status for tidligere drøftede forhold?

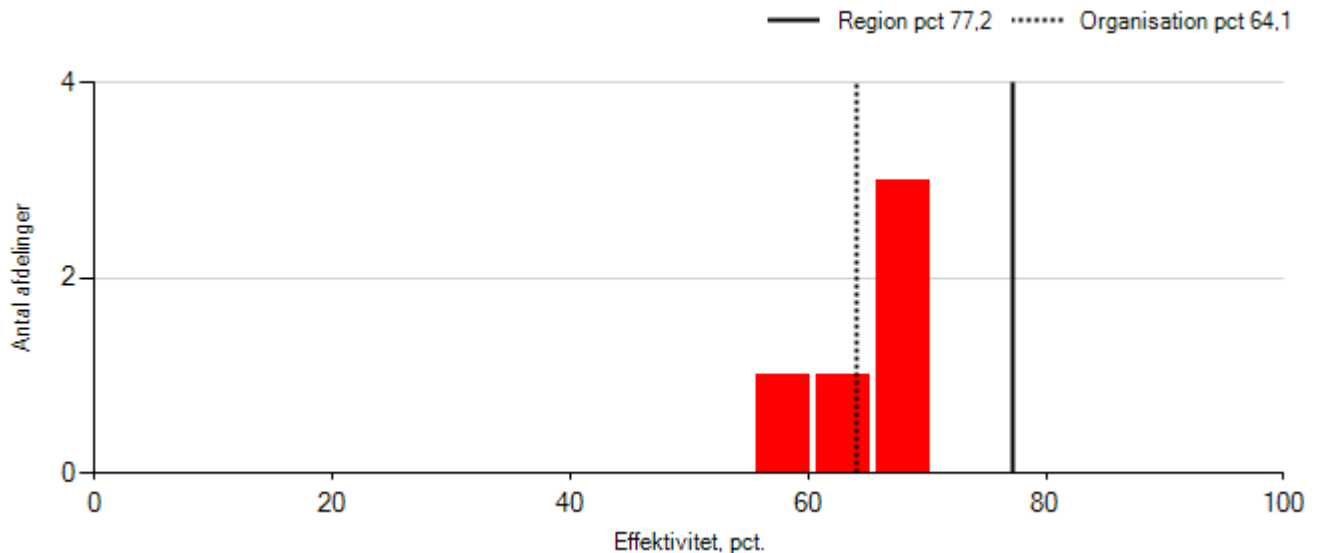
Der er udarbejdet flere skitseforslag til etablering af boliger på den tidligere skole i Skærbæk



IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling

Opgørelsestidspunkt 07-05-2025



	Tallene indikerer, at afdelingen har stort effektiviseringspotentiale
	Tallene indikerer, at afdelingen har effektiviseringspotentiale
	Tallene indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive

Evt. kommentarer (Om redegørelse for effektivitetstal, se i øvrigt bilag 1).

Der er fortsat potentiale i forhold til forbedret samarbejde med Tønder forsyning om renovation og fusion af boligselskaber. I 2024 er der etableret et servicecenter, hvilket har medført en ekstra udgift til beboerne, men også en større service og tilgængelighed

Røde afdelinger i 3 år

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	2023	2024	2025
Tønder	013	13	66,61	58,72	59,65

Evt. kommentarer



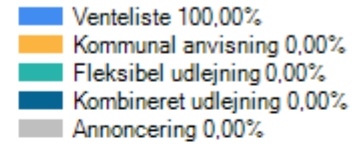
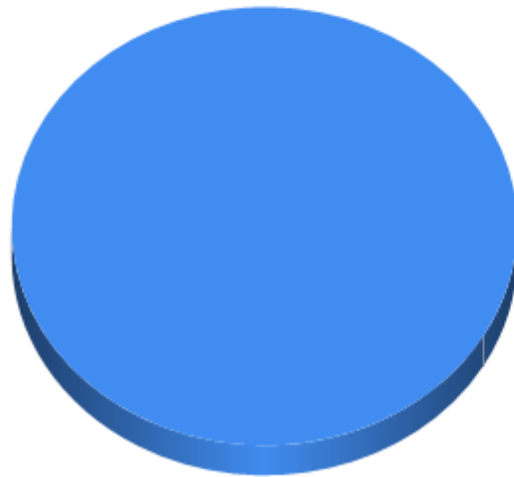
Det er bekymrende, at effektiviteten er faldet i forhold til tidligere år. Vi oplever stadig stigende renovationsudgifter i alle afdelinger.



Anvendte udlejningsredskaber

Diagram over kommunevis fordeling af boligorganisationens familieboliger på udlejningsredskaber

Tønder Kommune



Evt. kommentarer

.

Regnskabsnøgletal

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed	4.359,42	4.403,89	4.255,74
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum	i/t	i/t	i/t
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum	i/t	i/t	i/t
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed	7.999,94	7.057,51	8.818,89
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	7.127,11	2.161,33	6.869,74

Evt. kommentarer

Grundet organisationen begrænsede størrelse, er det nødvendigt, at opretholde et højere kapitalniveau pr. bolig end i større boligorganisationer. Niveaueet bør dog ikke stige yderligere, og der er derfor fokus på ikke at budgetterer administrationsbidraget for højt.



Sager ved beboerklagenævnet

	I år		Sidste år	
	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte
I alt	0	0	0	0
Forbrugsregnskaber				
Fraflytning				
Husordenssager				
Andet				

Evt. kommentarer, herunder om boligorganisationens opfølgning på tabte sager



V. Centrale facts om afdelingerne

Afdelinger med kritiske nøgletal

Er der afdelinger med kritiske nøgletal på parametrene lejeledighed, fraflytning eller henlæggelser (jf. kommentarer i afdelingsskemaer)?

			Kritiske nøgletal			
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Ledige boliger	Fra flytning	Henlæggelser vedligeholdelse	Røde afd. 3 år
Tønder	001	1		X		
Tønder	013	13		X		X

Familieboliger i alle afdelinger – anvisning og arbejdsmarkedstilknytning

					Arbejdsmarkedstilknytning	
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Afdeling	Kommune
Tønder	001	1	36	11	36%	48%
Tønder	005	5	99	6	58%	48%
Tønder	009	9	45	7	i/t	48%
Tønder	013	13	53	7	64%	48%
Tønder	019	19, Mosbølparken	0		i/t	48%

Venteliste
Kommunal anvisning
Fleksibel
Annoncering
Kombineret udlejning



IV. Bilag 1: Effektivitetstal

TABLE

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Tønder	013	13		60	64,1	65,4	77,2
Tønder	005	5		63	64,1	65,4	77,2
Tønder	019	19, Mosbølparken		65	64,1	65,4	77,2
Tønder	009	9		66	64,1	65,4	77,2
Tønder	001	1		66	64,1	65,4	77,2

Effektivitetstal senest opdateret 07-05-2025

NB: Der redegøres i boligorganisationens årsberetning nærmere for arbejdet med effektivisering på organisations- og afdelingsniveau, herunder effektivitetstal, øvrige analyser og 4-årige mål for hver afdelings driftsudgifter. Farvemarkeringen er ikke, som i styringsrapporten i øvrigt udtryk for en særlig redegørelsesforpligtelse.

Punkt 3.5: Bordet rundt

Beslutning for Punkt 3.5: Bordet rundt

Gabrielle: Overvejelser omkring beredskabsplaner og hvordan, man griber det an.

Punkt 3.6: Afdelingsmøder 2025

1. Evaluering afdelingsmøder 2025

Beslutning for Punkt 3.6: Afdelingsmøder 2025

1. Generelt gik det godt. Bekymring over manglende fremmøde.

Punkt 5: Økonomi

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

1. Budgetkontrol hovedforeningen - bilag

Beslutning for Punkt 5: Økonomi

1. Taget t. efterretning.

Budgetkontrol Periode: 01-01-2025 - 30-06-2025 - Initial: VIV - Udskrevet: 29-08-2025 09:14:31

Kontonumr	Kontonavn	ÅTD saldo	ÅTD budget	Afvigelse
500020	RESULTATOPGØRELSE			
501100	Bestyrelsesvederlag i alt	10.659,23	10.998,00	338,77
502500	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	25.433,49	35.496,00	10.062,51
511700	SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	168.395,93	206.298,00	37.902,07
512500	FORRETNINGSFØRELSE I ALT	337.406,28	329.748,00	-7.658,28
513500	KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	47.626,08	54.726,00	7.099,92
514115	NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	10.699,06	10.248,00	-451,06
532900	RENTEUDGIFTER I ALT	0,00	18.000,00	18.000,00
533060	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	1.410.660,56	1.426.000,00	15.339,44
541500	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	48.789,56	0,00	-48.789,56
550000	UDGIFTER I ALT	2.059.670,19	2.091.514,00	31.843,81
601900	ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-681.550,14	-681.546,00	4,14
603190	RENTEINDTÆGTER I ALT	-77.520,69	-18.000,00	59.520,69
604060	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV I ALT	-1.410.660,56	-1.426.000,00	-15.339,44
611500	EKSTRAORDINÆRE IND TÆGTER I ALT	-48.789,56	0,00	48.789,56
620000	INDTÆGTER I ALT	-2.218.520,95	-2.125.546,00	92.974,95
633000	RESULTAT I ALT	-158.850,76	-34.032,00	124.818,76
	Heraf renter der skal fordeles ud til afdelingerne	77.520,69		
		-81.330,07	-34.032,00	124.818,76

Iflg. budgettet forventes der på nuværende tidspunkt at skulle være et overskud på 34 t.kr.

Det realiserede overskud før renter er 81 t.kr.

t.kr.

Dette giver en afvigelse på 47 t.kr., der kan forklares med øgede omkostninger/færre indtægter fra til:

Juridisk assistance til inkassosag

5

samt færre omkostninger til/øgede indtægter fra:

Netto besparelse ift. lønbudgettet

-38

Besparelse telefon og kopimaskine

-14

Diverse mindre afvigelser netto

0

-47

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager

1 Renoverings-/ byggeskadesager

1. Oversigt over byggesager i SB - bilag

Beslutning for Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager

1. Taget t. efterretning.

Oversigt byggesager



Forening	Afd	Adresse	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektansvarlig	Rådgiver	Anlægssum mio
Skærbæk Boligforening				Ny 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 (BSIL) (20250320) møde med arkitekt d. 3/4 (20250403) Der er indkaldt til møde med den privateudvikler omkring projektets omfang (20250821) BSIL tager kontakt til formand, Tommy omkring videre forløb (20250904)				
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) Køreplan er på plads (20250904)	AMRA/HEA			?
Skærbæk Boligforening	9	Gesingparken, Bjergtoften		Vinduer	Konsekvensberegning lavet, sendt til kommunen vedr. lån+garanti. (20240905) der tjekkes alternativ finansiering (20241003) Alternativ finansiering er fundet. Godkendt af HB (20241114) trækningret ansøgt og godkendt, projekt er igangsat (20250206) kører som planlagt (20250515) Afsluttet og byggeregnskab er sendt til revisor (20250626) Revisor er rykket (20250904)	AMRA			

Punkt 6.3: Afdelingsanliggender

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

1. Bestyrelsesrapport - bilag

Beslutning for Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

1. Gennemgået og taget t. efterretning.

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 23

Økonomisk overblik

Selskab 23
 Periode: 1. januar 2025 - 31. august 2025

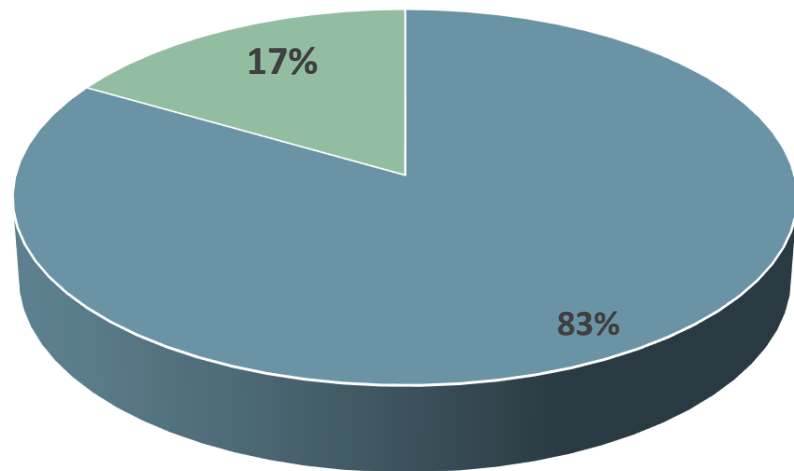


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	12.402	14.664	-2.262	20.011
Mødeudgifter, 502	27.566	47.328	-19.762	47.953
Personaleudgifter, 511	204.121	275.064	-70.943	327.163
Forretningsførelse, 512	449.875	439.664	10.211	641.408
Kontorholdsudgifter, 513	59.331	72.968	-13.637	107.988
Kontorlokaleudgifter, 514	13.165	13.664	-499	20.480
Afskrivning driftsmidler, 515	0	0	0	0
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	0
Revision, 521	0	0	0	69.875
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	0	27.000	-27.000	1.306.480
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	1.410.661	2.139.000	-728.339	3.343.201
Ekstraordinære udgifter, 541	72.678	0	72.678	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	2.249.799	3.029.352	-779.553	6.517.138
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	908.734	908.728	6	1.290.389
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	10.462	0	10.462	0
Renteindtægter, 603	84.528	27.000	57.528	1.422.580
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	1.410.661	2.139.000	-728.339	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	51.275	0	51.275	460.967
Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	2.465.660	3.074.728	-609.068	6.517.138
Resultat	-215.860	-45.376	-170.484	0
Balance	2.249.799	3.029.352	-779.553	6.517.138

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



■ 1 Almindelig bolig

■ 16 Plejehjemsboliger

TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	5
	16 Plejehjemsboliger	1
Hovedtotal		6

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

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

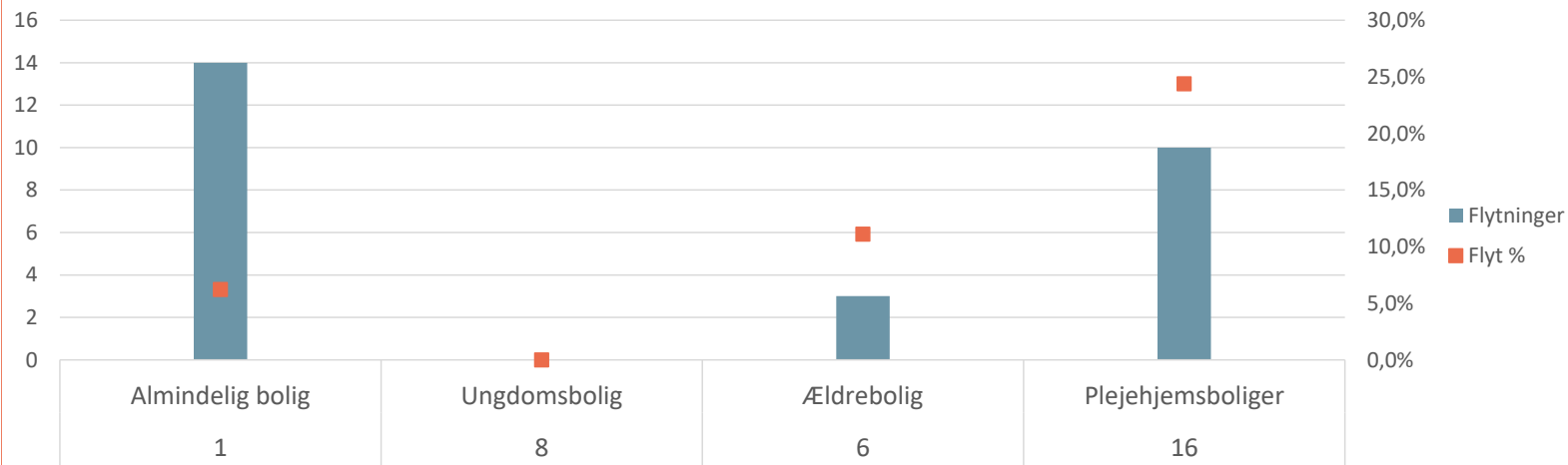
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

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

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	14	6,2%
Ungdomsbolig	0	0,0%
Ældrebolig	3	11,1%
Plejehjemsboliger	10	24,4%
	27	9,1%

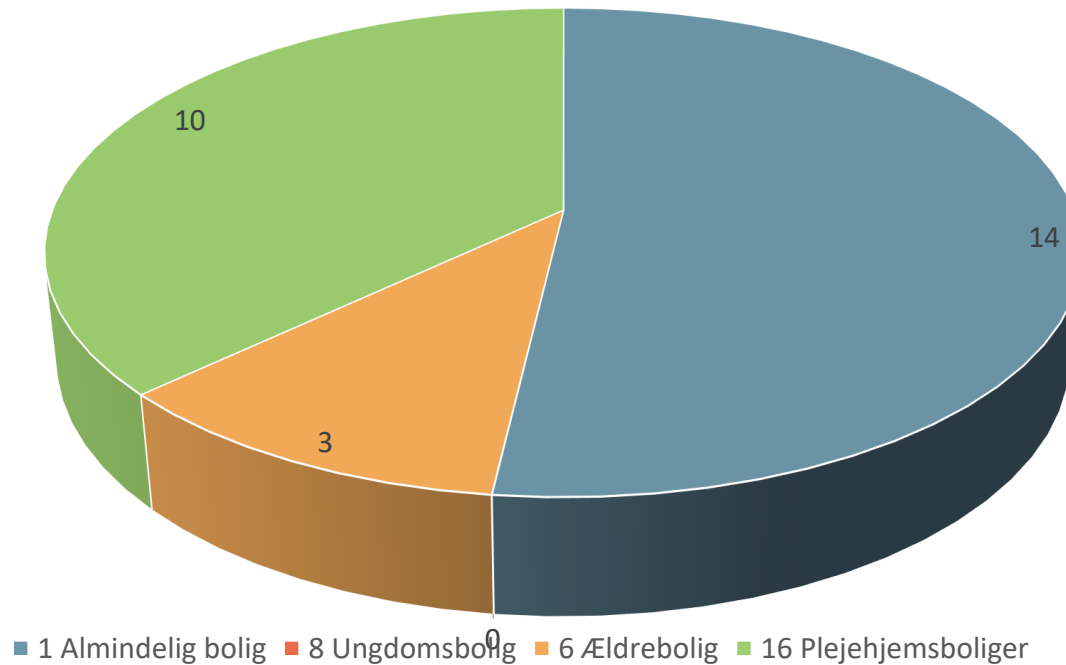
Der har i perioden været 27 flytninger svarende til 9,1%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	14	225	6,2%
1	0	5	0,0%
2	7	98	7,1%
3	3	82	3,7%
4	4	40	10,0%
Ungdomsbolig	0	4	0,0%
1	0	4	0,0%
Ældrebolig	3	27	11,1%
1	0	10	0,0%
2	3	14	21,4%
3	0	3	0,0%
Plejhjemsboliger	10	41	24,4%
1	3	15	20,0%
2	7	26	26,9%
	27	297	9,1%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

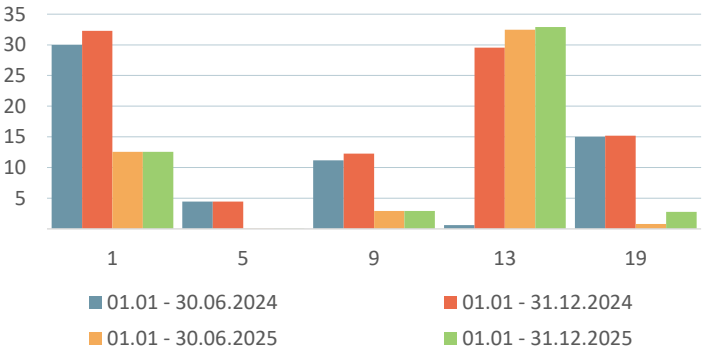
Afdeling	Flytninger
1	4
5	3
9	2
13	6
19	12
Hovedtotal	27

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING

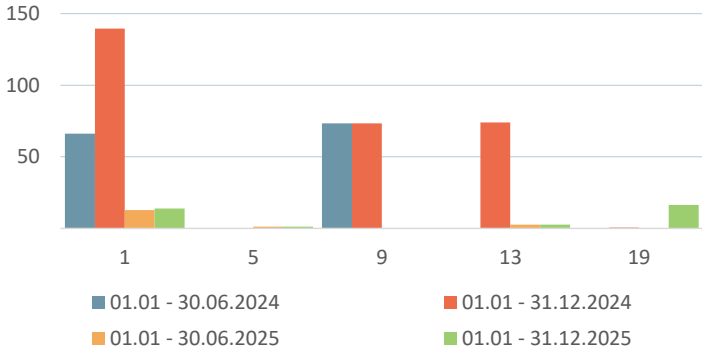
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1	29.979	32.301	12.578	12.578
5	4.446	4.446	19	19
9	11.180	12.268	2.915	2.915
13	608	29.530	32.478	32.919
19	15.017	15.191	800	2.771
	61.230	93.735	48.790	51.201

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1	66.180	139.587	12.774	13.962
5		1.188		1.188
9	73.403	73.403		
13		73.945	2.688	2.688
19	203	577		16.362
	139.787	287.512	16.649	34.199

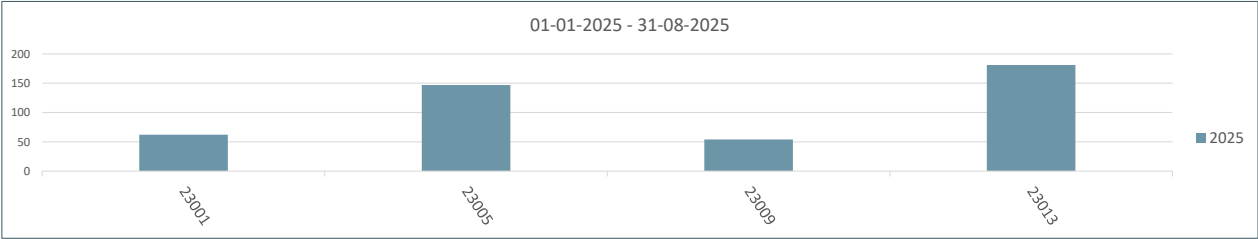
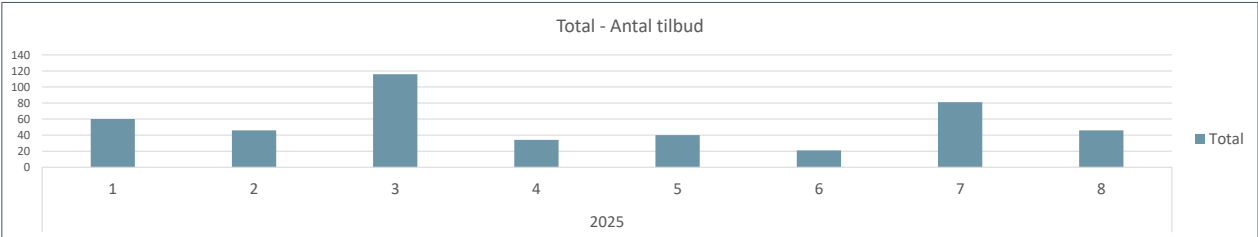
Tab Tomgang 2025



Tab Fraflytning 2025



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2025 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Hovedtotal
Almindelig bolig	222	95	127	444
Hovedtotal	222	95	127	444

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



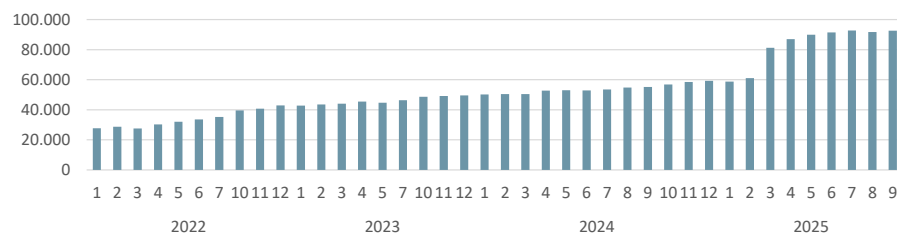
Top 50 - Antal tilbud per afdeling

Afdeling	2025 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Hovedtotal
23001	62			62
23005	49	25	73	147
23009		31	23	54
23013	111	39	31	181
Hovedtotal	222	95	127	444

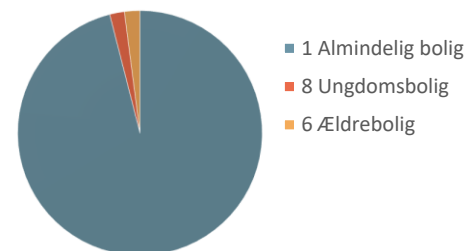
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)

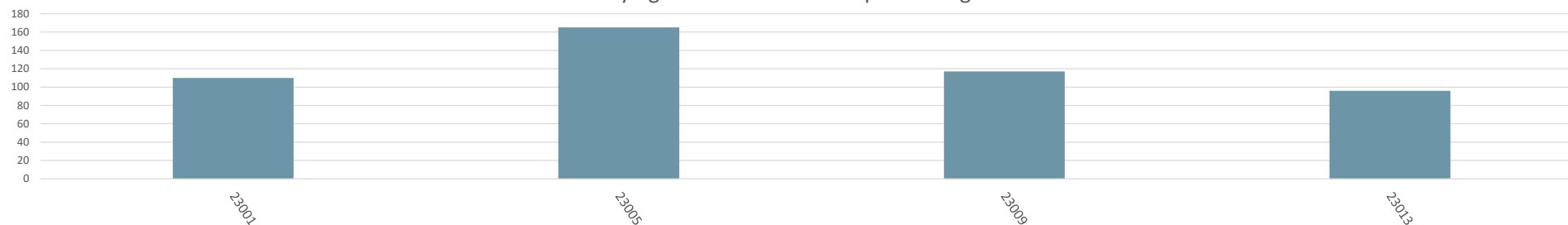


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	892
Ungdomsbolig	18
Ældrebolig	19

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		
		40.260			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	892	Total aktive		203	Almindelig bolig	1	36
1	51					5	100
2	256	Almindelig bolig		190		9	45
3	372					13	44
4	213	Ungdomsbolig		18	Almindelig bolig Total		225
			1	18			
Ungdomsbolig	18				Ungdomsbolig	5	4
1	18	Ældrebolig		24	Ungdomsbolig Total		4
			2	20			
Ældrebolig	19		3	18	Ældrebolig	13	9
2	10					19	18
3	9				Ældrebolig Total		27

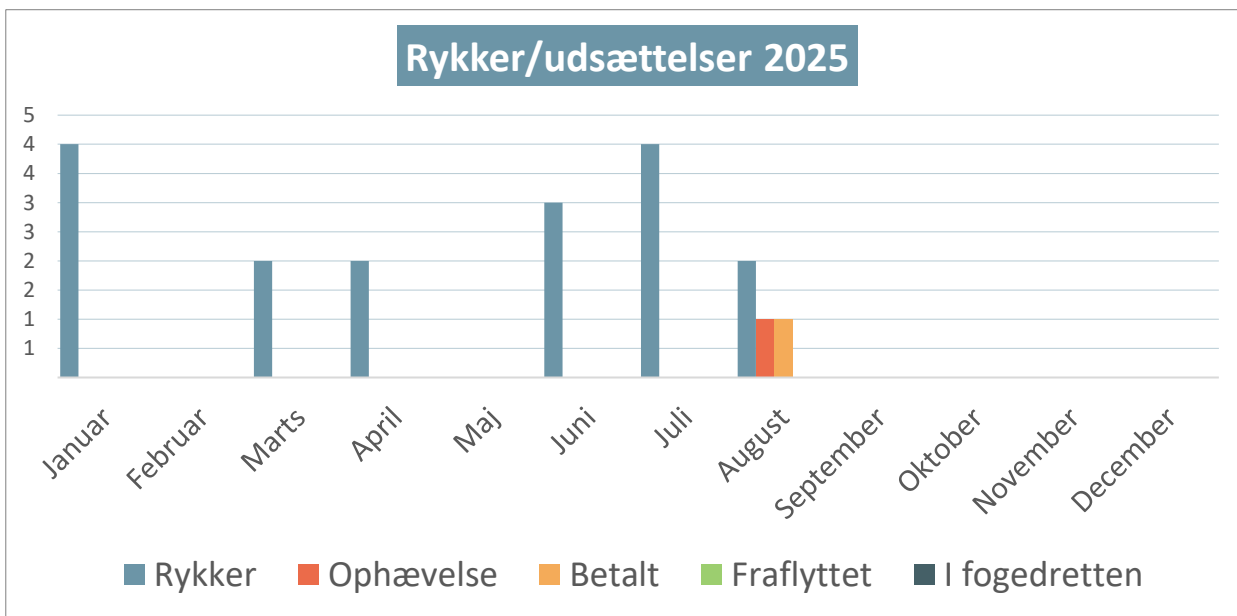
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 23 SKÆRBÆK BOLIGFORENING



RYKKERLISTE

Selskab	23	Skærbæk Boligforening
År	2025	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	4				
Februar					
Marts	2				
April	2				
Maj					
Juni	3				
Juli	4				
August	2	1	1		
September					
Oktober					
November					
December					
	17	1	1	0	0



Punkt 8.2: SALUS-Nyt

1. SALUS-Nyt

Redaktionsudvalgsmedlem: Aase Hansen

Næste møde i redaktionsudvalget: Tirsdag den 30. september 2025

Beslutning for Punkt 8.2: SALUS-Nyt

1. Mangler emner til vores naboer og historier fra events i afdelingerne.

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

Beslutning for Punkt 8.5: Udvalg

1. Er pt. i bero.

Punkt 9: Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2025:

Fredag den 5. december

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

Ekstraordinær generalforsamling:

Onsdag den 8. oktober, kl. 17 i Skræbækcentret

Mandag den 20. oktober, kl. 19, Havevej 1G, Skærbæk

Fælles bestyrelsesmøder SB og TAB:

Ingen p.t.

Generalforsamling 2026:

Dato skal planlægges

Fælleskurser i SALUS:

Dirigent kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer:

Skal planlægges for 2026

Introduktion for nyvalgte og budget:

Torsdag den 13. november 2025 på Folkehjem, Aabenraa

Vedligeholdelse og fraflytning:

Torsdag den 23. oktober 2025 på Folkehjem, Aabenraa

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

Punkt 10: Eventuelt**Beslutning for Punkt 10: Eventuelt**

Kan man ved frivilligt arbejde være med til at højne trivslen i afdelingerne og evt. forebygge ensomhed, spotte demens osv.

Punkt 11: Underskriftsark

Skærbæk, den 23. september 2025

Underskrift via Penneo