

GAB - Organisationsbestyrelsen (GAB organisationsbestyrelsesmøde)

22-09-2025 18:30 - 21:00

Ahlefeldvej 1, 6300 Gråsten

Information: Afbud: Jette Christensen

Indhold

Kategori - 1. Organisation

Punkt 1.1: Organisationen	1
Punkt 1.2: Bestyrelsesanliggender	1
Punkt 1.3: Foreningsanliggender	3

Kategori - 2. Økonomi

Punkt 2.1: Budgetkontrol	3
--------------------------	---

Kategori - 3. Afdelingerne

Punkt 3.1: Status byggesager	4
------------------------------	---

Kategori - 5. Øvrige orienteringssager

Punkt 5.1: Øvrige orienteringssager	4
-------------------------------------	---

Kategori - 6. Kommende møder

Punkt 6.1: Mødeplan	5
---------------------	---

Kategori - 8. Underskrift via Penneo

Punkt 8.1: Underskrift via Penneo	5
-----------------------------------	---

Punkt 1.1: Organisationen

Godkendelse af referat fra møderne den 7/5, 22/5 og 3/7 2025

Punkt 1.2: Bestyrelsesanliggender

1. Evaluering generalforsamling og afdelingsmøder
2. Godkendelse af forretningsorden for hovedbestyrelsen - bilag
3. Valg af redaktionsudvalgsmedlem SALUS-Nyt
Nuværende medlem er Ida Moos
4. Valg af medlemmer af byggeudvalget
Nuværende medlemmer:
Niels Christiansen
Poul Martin Vinther Andersen
5. Godkendelse af afdelingsbudgetter - bilag
6. Til orientering:
Referat fra den 27/5 - mulige løsninger af ældreboliger i anvendelses-kategori 4 - Meyerstoft, Kystvej, Dalsmark og Fjordparken - bilag
7. Til godkendelse dette møde:
Indstilling til HB vedr. gennemgang af ejendomsvurderinger - bilag
8. Oversigt over afdelinger uden køle/frys og ovn - bilag
9. Implementeringsplan for strategien til orientering - bilag
10. Udkast Styringsdialog - bilag
11. Indstilling om forlængelse af udlejning af ældreboliger i anvendelses-kategori 4.
Sønderborg Kommune ønsker at forlænge forsøgsordningen, hvor vores udlejning forsøger at udleje de ældreboliger, kommunen ikke har borgere til. Kommunen hæfter fortsat for huslejen.
Jf. vores udlejning fungerer ordningen upåklageligt og vi indstiller derfor, at det godkendes, at ordningen forlænges endnu ½ år, så den udløber 31. marts 2026.
12. Indstilling til HB om opfordring til afdelingsbestyrelsernes deltagelse i et lokalt motionsarrangement samt finansiering af deltagergebyret - bilag
13. Indstilling om godkendelse af budget for afd. 12 - bilag
14. Orientering om it programmer



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	6
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 et ulige antal medlemmer inklusive formanden. Generalforsamlingen vælger medlemmerne til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

§ 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 generalforsamlingens 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

Senest to uger efter den årlige generalforsamling, hvor valg har fundet sted, holder bestyrelsen konstituerende møde. 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 5 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 rettelserforslag 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 forelægges til godkendelse på det næstfølgende møde og underskrives derefter af bestyrelsens formand eller i dennes fravær af næstformanden (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 direktøren 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 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 inspektør 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 inspektørens 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 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 arbejds måde 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 10.09.2024

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	Niels Christiansen	
Næstformand	Ida Moos	
Medlem	Jette Christensen	
Medlem	Lone Brammer	
Medlem	Poul Martin Vinther Andersen	

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			



Gråsten Andelsboligforening

Afd. 58-01

Afd. 1 - Solbakken, Kongevej m.fl. - Gråsten

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 78.000, hvilket
svarer til 1,79%.

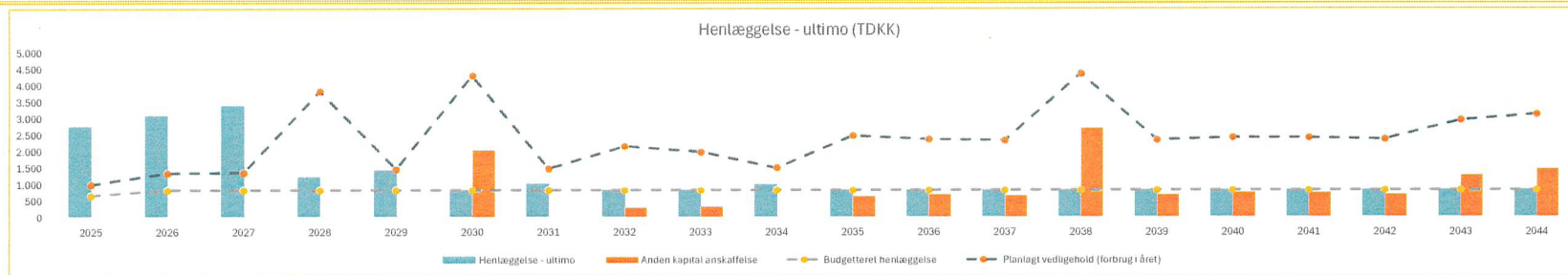
Løje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.054	54
4.000	4.072	72
5.000	5.089	89
6.000	6.107	107
7.000	7.125	125
8.000	8.143	143
9.000	9.161	161

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	157.000	157.000	-	156.990
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.583.600	1.666.100	-82.500	1.458.666
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	187.200	164.200	23.000	157.361
115	Almindelig vedligeholdelse	304.800	191.000	113.800	140.610
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	15.700	19.100	-3.400	14.271
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	874.200	717.000	157.200	697.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.430.400	1.458.500	-28.100	1.767.037
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	329.727
	Udgifter i alt	4.552.900	4.372.900	180.000	4.721.662
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.360.700	4.360.700	-	4.265.616
202	Renter	-	-	-	297.567
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	114.200	12.200	102.000	158.479
	Indtægter i alt	4.474.900	4.372.900	102.000	4.721.662
		78.000			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 43.616 ændres huslejen med +/- 1%.	1,79%			

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	462.000	475.000	620.000	625.000	650.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	660.000				
Gennemsnit - seneste fem år	566.400				
Budgetteret henlæggelse (2026)	830.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 116 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	2	42	2	752	42	2	2	42	272	2	42	2	2	640	2	2	42	2	272	42
116200	Klimaskærm	25	64	25	303	64	1.719	25	64	129	26	64	62	25	349	25	58	64	62	129	64
116300	Boligenheder	84	178	172	930	178	234	172	178	216	172	241	172	172	971	172	234	178	172	216	178
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	188	188	188	875	210	1.253	189	772	277	210	188	188	188	466	210	188	189	188	277	794
116600	Materiel	32	32	135	135	135	259	259	259	259	259	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106	1.216	1.216
	Henlæggelse - primo	2.427	2.755	3.081	3.389	1.224	1.426	830	1.013	830	830	991	830	830	830	830	830	830	830	830	830
	Budgetteret henlæggelse	660	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	2.042	0	302	323	0	649	700	663	2.702	685	758	748	700	1.280	1.464
	Tilskud egen trækingsret	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)	-332	-504	-522	-2.995	-628	-3.468	-647	-1.315	-1.153	-669	-1.640	-1.530	-1.493	-3.532	-1.515	-1.588	-1.578	-1.530	-2.110	-2.294
	Henlæggelse - ultimo	2.755	3.081	3.389	1.224	1.426	830	1.013	830	830	991	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-06
Afd. 6 - Degnevænget 13-21 - Gråsten
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 54.600, hvilket svarer til 3,96%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.119	119
4.000	4.159	159
5.000	5.198	198
6.000	6.238	238
7.000	7.277	277
8.000	8.317	317
9.000	9.357	357

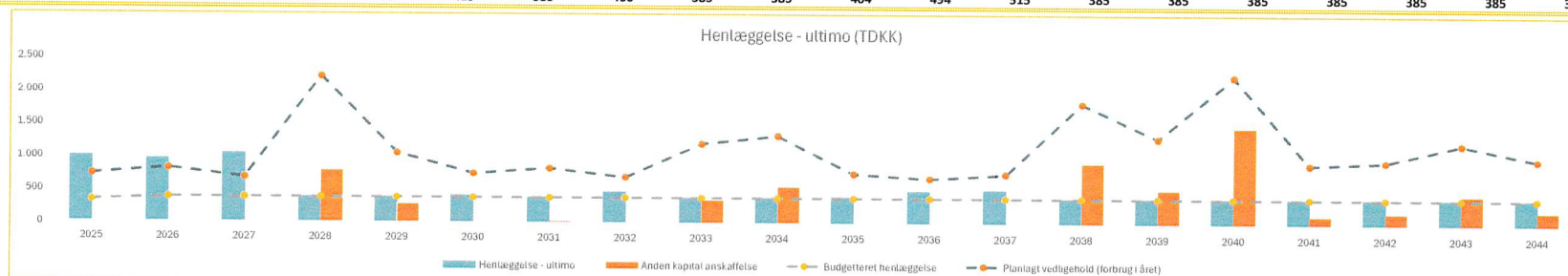
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	151.000	151.000	-	149.791
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	416.500	419.800	-3.300	382.267
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	143.600	143.300	300	123.013
115	Almindelig vedligeholdelse	76.500	75.000	1.500	19.572
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	29.500	10.500	19.000	28.973
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	405.000	363.800	41.200	325.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	259.000	265.000	-6.000	424.301
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	35.289
	Udgifter i alt	1.481.100	1.428.400	52.700	1.488.206
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.377.500	1.377.500	-	1.327.584
202	Renter	-	-	-	118.868
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	49.000	50.900	-1.900	41.753
	Indtægter i alt	1.426.500	1.428.400	-1.900	1.488.206
		54.600			
		3,96%			

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 13.775 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	235.000	165.000	235.000	242.000	300.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	340.000				
Gennemsnit - seneste fem år	235.400				
Budgetteret henlæggelse (2026)	385.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 214 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	67	0	0	467	0	0	67	0	377	67	0	0	67	364	0	67	0	0	142	0
116200	Klimaskærm	-	9	-	161	346	-	-	9	113	88	9	-	-	169	587	-	9	-	223	96
116300	Boligenheder	228	293	163	506	163	226	165	163	168	588	226	163	165	432	163	1.552	83	213	90	83
116400	Fællesarealer	-	-	-	193	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	-	100	-	-	3	-
116500	Tekniske installationer	85	85	85	452	111	85	156	85	109	150	85	85	85	421	111	85	156	85	109	150
116600	Materiel	11	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	268	268	268	268
	Henlæggelse - primo	1.049	998	950	1.040	385	385	413	385	466	385	385	404	494	515	385	385	385	385	385	385
	Budgetteret henlæggelse	340	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	785	282	0	23	0	349	554	0	0	0	920	524	1.466	131	181	449	212
	Tilskud egen trækingsret	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)	-391	-434	-295	-1.825	-667	-357	-435	-304	-816	-939	-366	-295	-364	-1.435	-909	-1.851	-516	-566	-834	-597
	Henlæggelse - ultimo	998	950	1.040	385	385	413	385	466	385	385	404	494	515	385	385	385	385	385	385	385





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-07
Afd. 7 - Engparken - Gråsten
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.
1. januar 2026 stiger med kr. 113.600, hvilket
svarer til 2,58%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.077	77
4.000	4.103	103
5.000	5.129	129
6.000	6.155	155
7.000	7.180	180
8.000	8.206	206
9.000	9.232	232

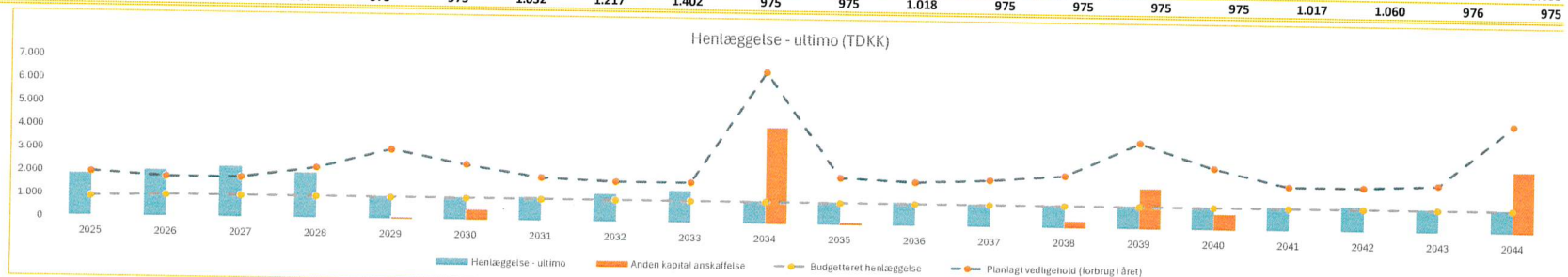
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.386.400	1.386.400	-	1.386.413
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	988.300	916.400	71.900	905.314
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	326.000	317.700	8.300	272.981
115	Almindelig vedligeholdelse	422.700	385.000	37.700	88.538
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	65.300	75.100	-9.800	64.011
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.001.200	945.000	56.200	830.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	681.900	689.500	-7.600	956.092
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	294.432
	Udgifter i alt	4.871.800	4.715.100	156.700	4.797.780
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.406.500	4.406.500	-	4.276.208
202	Renter	-	-	-	318.285
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	351.700	308.600	43.100	203.287
	Indtægter i alt	4.758.200	4.715.100	43.100	4.797.780
		113.600			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 44.059 ændres huslejen med +/- 1%.	2,58%			



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	450.000	490.000	610.000	600.000	800.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	900.000				
Gennemsnit - seneste fem år	590.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	975.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 185 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	139	-	-	103	1.037	36	103	-	-	1.674	36	-	103	-	173	139	-	-	103	281
116200	Klimaskærm	74	8	8	66	33	8	25	8	8	627	57	8	25	8	33	66	8	8	25	197
116300	Boligenheder	546	478	478	772	485	900	484	478	478	1.061	240	178	184	538	1.575	534	178	178	184	2.134
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
116500	Tekniske installationer	273	273	273	273	467	467	274	273	273	2.170	273	273	273	273	487	467	274	273	273	555
116600	Materiel	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473
	Henlæggelse - primo	2.014	1.850	2.035	2.220	1.950	975	975	1.032	1.217	1.402	975	975	1.018	975	975	975	975	1.017	1.060	976
	Budgetteret henlæggelse	900	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	104	468	0	0	0	4.184	104	0	41	317	1.768	705	0	0	0	2.677
	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)	-1.064	-790	-790	-1.245	-2.054	-1.443	-918	-790	-790	-5.586	-1.079	-932	-1.059	-1.292	-2.743	-1.680	-933	-932	-1.059	-3.653
	Henlæggelse - ultimo	1.850	2.035	2.220	1.950	975	975	1.032	1.217	1.402	975	975	1.018	975	975	975	975	1.017	1.060	976	975





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-09
Afd. 9 - Dyrkøbbel - Gråsten

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 71.900, hvilket
svarer til 3,31%.

Løje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.099	99
4.000	4.132	132
5.000	5.166	166
6.000	6.199	199
7.000	7.232	232
8.000	8.265	265
9.000	9.298	298

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	752.000	752.300	-300	751.986
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	457.300	460.100	-2.800	425.812
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	134.000	130.100	3.900	119.494
115	Almindelig vedligeholdelse	133.500	130.900	2.600	31.961
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	17.000	16.900	100	16.694
120-124	Hentlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	615.000	585.000	30.000	670.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	227.900	233.000	-5.100	511.689
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	38.664
	Udgifter i alt	2.336.700	2.308.300	28.400	2.566.301
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.172.200	2.172.200	-	2.090.676
202	Renter	-	-	-	306.325
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	92.600	136.100	-43.500	169.300
	Indtægter i alt	2.264.800	2.308.300	-43.500	2.566.301
		71.900			
		3,31%			

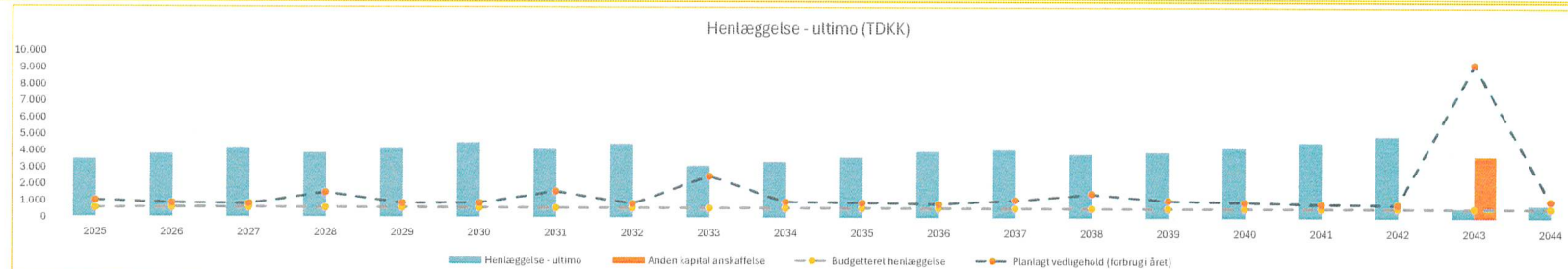
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 21.722 ændres huslejen med +/- 1%.



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	450.000	450.000	460.000	580.000	650.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	570.000				
Gennemsnit - seneste fem år	518.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	600.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 211 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	57	-	-	190	-	-	57	-	587	57	-	-	57	133	-	57	-	-	1.517	-
116200	Klimaskærm	12	20	5	433	25	-	48	20	581	62	25	-	12	446	41	7	25	-	4.996	73
116300	Boligenheder	303	135	118	125	118	181	481	118	519	121	181	135	301	122	298	184	118	118	816	118
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	99	99	99	157	110	99	388	99	211	110	99	99	99	157	110	99	100	99	1.314	110
116600	Materiel	-	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	129
	Henlæggelse - primo	3.382	3.481	3.811	4.173	3.852	4.183	4.487	4.097	4.443	3.129	3.363	3.642	3.992	4.106	3.833	3.968	4.205	4.545	4.912	600
	Budgetteret henlæggelse	570	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.747	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)	-471	-271	-238	-921	-269	-296	-990	-254	-1.914	-366	-321	-250	-485	-874	-465	-363	-259	-233	-8.660	-430
	Henlæggelse - ultimo	3.481	3.811	4.173	3.852	4.183	4.487	4.097	4.443	3.129	3.363	3.642	3.992	4.106	3.833	3.968	4.205	4.545	4.912	600	770





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-10
Afd. 10 - Dyreager og Peerlørkke
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 72.400, hvilket svarer til 3,40%.

Løje nu	Ny løje	Ændring
3.000	3.102	102
4.000	4.136	136
5.000	5.170	170
6.000	6.204	204
7.000	7.238	238
8.000	8.272	272
9.000	9.306	306

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejusterulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	826.000	832.100	-6.100	816.154
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	436.800	414.400	22.400	400.079
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	114.800	133.300	-18.500	113.011
115	Almindelig vedligeholdelse	173.400	170.000	3.400	28.748
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	5.800	5.700	100	5.731
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	510.000	490.000	20.000	352.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	213.900	110.200	103.700	317.647
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	173.730
	Udgifter I alt	2.280.700	2.155.700	125.000	2.207.100
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.128.300	2.128.300	-	2.069.772
202	Renter	-	-	-	118.153
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	80.000	27.400	52.600	19.175
	Indtægter I alt	2.208.300	2.155.700	52.600	2.207.100
		72.400			
		3,40%			

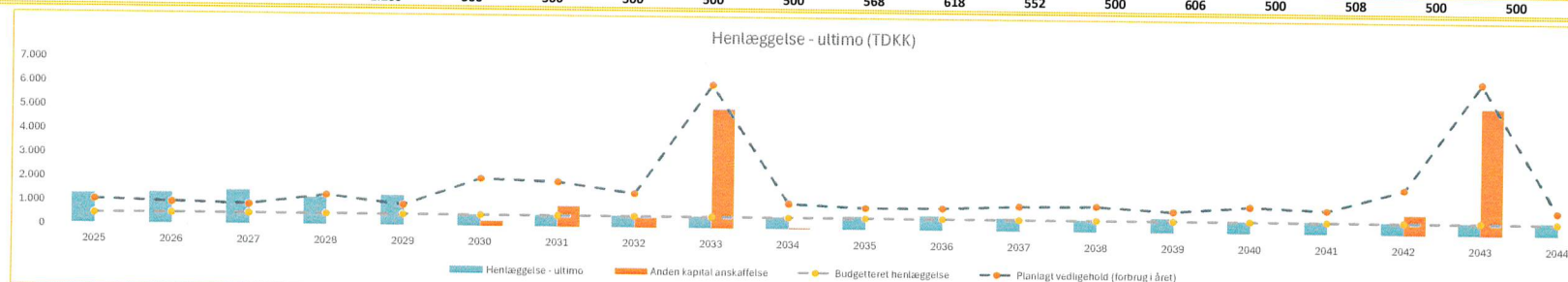
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 21.283 ændres huslejen med +/- 1%.



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	285.000	270.000	285.000	285.000	340.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	480.000				
Gennemsnit - seneste fem år	293.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	500.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 181 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	165	-	-	288	5	-	183	572	748	183	-	-	183	105	5	183	-	-	2.197	-
116200	Klimaskærm	105	165	106	178	110	317	288	106	3.052	113	102	165	109	175	110	105	165	106	389	110
116300	Boligenheder	157	124	125	129	124	186	727	125	1.199	127	186	124	128	126	124	189	124	235	1.960	124
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	129	147	132	169	140	1.004	189	132	502	140	129	147	132	169	140	129	189	1.007	1.266	-
116600	Materiel	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	140
	Henlæggelse - primo	1.352	1.261	1.311	1.433	1.154	1.260	500	500	500	500	500	568	618	552	500	606	500	508	500	500
	Budgetteret henlæggelse	480	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	262	901	450	5.016	77	0	0	0	39	0	14	0	855	5.325	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)	-571	-450	-378	-779	-394	-1.523	-1.401	-950	-5.516	-577	-432	-450	-566	-591	-394	-621	-492	-1.363	-5.825	-456
	Henlæggelse - ultimo	1.261	1.311	1.433	1.154	1.260	500	500	500	500	500	568	618	552	500	606	500	508	500	500	544





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-11
Afd. 11 - Mejeritoften, Møllehøj, Langballe m.fl.
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.
1. januar 2026 stiger med kr. 57.300, hvilket svarer til 1,92%.

J e j e n u	H u s l e j e	A n b i n g
0 0 0 0	0 0 2 8	2 8
1 0 0 0	1 0 1 1	1 1
2 0 0 0	2 0 0 0	0 0
3 0 0 0	3 1 1 2	1 1 2
4 0 0 0	4 1 2 4	1 2 4
5 0 0 0	5 1 2 4	1 2 4
6 0 0 0	6 1 2 8	1 2 8

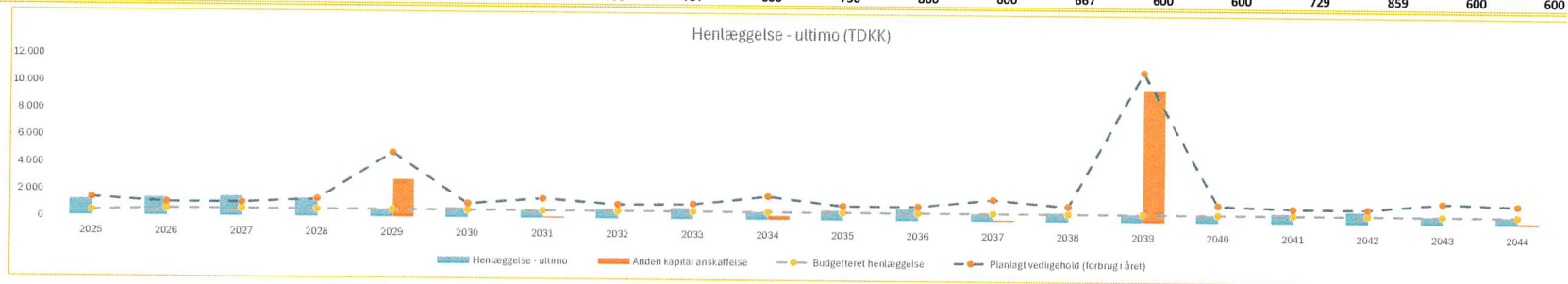
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.370.900	1.374.500	-3.600	1.364.135
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	581.100	588.900	-7.800	534.766
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	208.300	196.800	11.500	197.996
115	Almindelig vedligeholdelse	110.200	108.000	2.200	43.197
116	Drift og vedligehold	-	26.300	-26.300	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	8.200	8.000	200	8.023
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	625.000	485.900	139.100	445.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	177.400	194.900	-17.500	315.450
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	140.750
	Udgifter i alt	3.081.100	2.983.300	97.800	3.049.316
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.983.300	2.983.300	-	2.872.176
202	Renter	-	-	-	127.480
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	40.500	-	40.500	49.660
	Indtægter i alt	3.023.800	2.983.300	40.500	3.049.316
		57.300			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 29.827 ændres huslejen med +/- 1%.	1,92%			



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	345.000	345.000	380.000	380.000	420.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	450.000				
Gennemsnit - seneste fem år	374.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	600.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 160 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	199	-	-	199	1.926	-	199	-	-	356	-	-	199	-	970	199	-	-	199	157
116200	Klimaskærm	250	70	70	79	768	70	250	70	70	198	70	70	250	70	7.430	79	70	70	250	116
116300	Boligenheder	217	189	189	256	787	189	217	189	252	215	189	189	247	252	1.742	193	189	189	280	211
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	287	189	189	189	686	189	190	189	189	350	189	189	287	189	284	189	190	189	189	276
116600	Materiel	-	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
	Henlæggelse - primo	1.729	1.226	1.355	1.485	1.341	600	730	600	730	797	600	730	860	600	667	600	600	729	859	600
	Budgetteret henlæggelse	450	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	2.847	0	148	0	0	343	0	0	145	0	9.781	82	0	0	81	182
	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)	-953	-470	-470	-744	-4.188	-470	-878	-470	-533	-1.141	-470	-470	-1.005	-533	-10.448	-682	-471	-470	-940	-782
	Henlæggelse - ultimo	1.226	1.355	1.485	1.341	600	730	600	730	797	600	730	860	600	667	600	600	729	859	600	600





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-12
Afd. 12 - Hvedemarken og Meyerstoft - Gråsten
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening
udarbejdet budgetforlaget for 2026

Budgetforlaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 82.800, hvilket
svarer til 3,53%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.106	106
4.000	4.141	141
5.000	5.177	177
6.000	6.212	212
7.000	7.247	247
8.000	8.283	283
9.000	9.318	318

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	978.900	978.900	-	978.934
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	436.200	417.700	18.500	399.171
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	146.000	127.500	18.500	124.677
115	Almindelig vedligeholdelse	157.900	146.200	11.700	24.810
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	6.000	6.000	-	6.403
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	491.800	461.000	30.800	564.606
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	238.300	205.900	32.400	355.416
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	92.209
	Udgifter i alt	2.455.100	2.343.200	111.900	2.546.225
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.343.200	2.343.200	-	2.268.456
202	Renter	-	-	-	88.316
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	29.100	-	29.100	189.453
	Indtægter i alt	2.372.300	2.343.200	29.100	2.546.225
		82.800			
		3,53%			

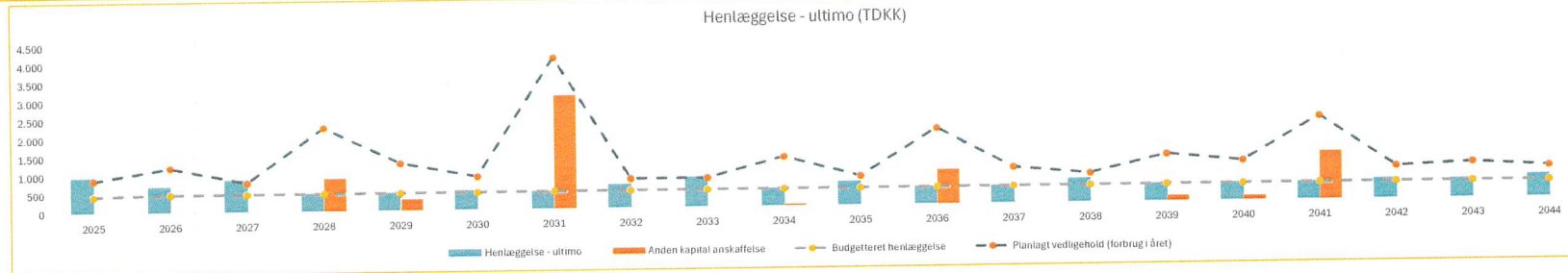
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 23.432 ændres huslejen med +/- 1%.



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	300.000	310.000	320.000	320.000	360.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	440.000				
Gennemsnit - seneste fem år	322.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	480.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 178 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	170	222	10	1.450	64	10	303	10	10	170	10	143	170	10	64	170	143	10	170	10
116200	Klimaskærm	46	68	27	53	125	28	2.985	28	27	53	27	373	51	28	125	53	1.316	124	51	28
116300	Boligenheder	59	160	141	144	474	249	147	141	141	206	141	879	144	141	474	252	144	141	144	203
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	164	259	121	121	132	121	178	121	121	420	121	177	121	121	132	121	178	121	121	132
116600	Materiel	-	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Henlæggelse - primo	956	957	712	877	480	480	537	480	645	810	480	646	480	480	645	480	480	480	549	527
	Budgetteret henlæggelse	440	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	907	330	0	3.093	0	0	56	0	943	22	0	165	133	1.318	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)	-439	-725	-314	-1.785	-810	-423	-3.630	-315	-314	-866	-314	-1.589	-502	-315	-810	-613	-1.798	-411	-502	-389
	Henlæggelse - ultimo	957	712	877	480	480	537	480	645	810	480	646	480	480	645	480	480	480	549	527	618





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-13
Afd. 13 - Domhusparken - Gråsten
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 86.900, hvilket svarer til 3,03%.

Løje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.091	91
4.000	4.121	121
5.000	5.152	152
6.000	6.182	182
7.000	7.212	212
8.000	8.243	243
9.000	9.273	273

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejustering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.443.600	1.443.600	-	1.443.577
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	690.400	668.100	22.300	635.861
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	205.600	224.400	-18.800	168.885
115	Almindelig vedligeholdelse	178.000	150.000	28.000	60.740
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	34.100	10.900	23.200	33.469
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	442.700	356.000	86.700	282.900
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringstån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	19.900	20.400	-500	147.862
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	145.610
	Udgifter i alt	3.014.300	2.873.400	140.900	2.918.903
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.865.300	2.865.300	-	2.791.656
202	Renter	-	-	-	122.183
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	62.100	8.100	54.000	5.064
	Indtægter i alt	2.927.400	2.873.400	54.000	2.918.903
		86.900			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 28.653 ændres huslejen med +/- 1%.	3,03%			

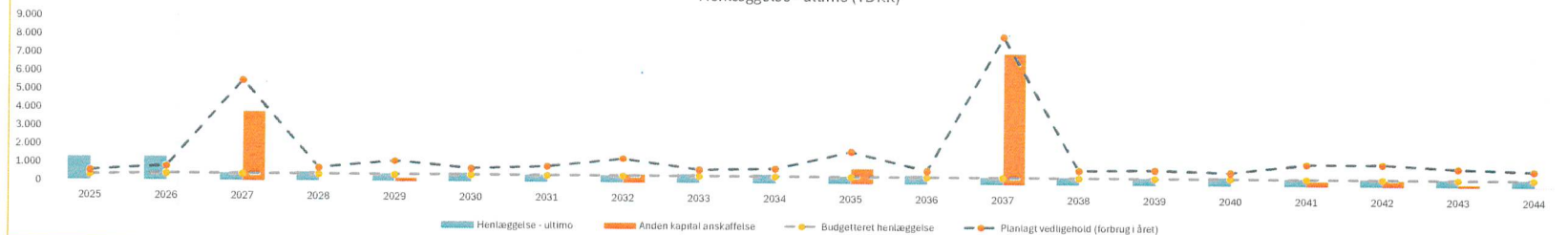


BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	210.000	210.000	220.000	220.000	270.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	340.000				
Gennemsnit - seneste fem år	226.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	410.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 105 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	-	35	1.349	-	35	11	-	254	-	-	59	-	1.136	35	-	11	35	218	-	35
116200	Klimaskærm	11	37	1.822	11	89	11	11	193	11	11	89	11	4.256	37	11	11	89	166	11	37
116300	Boligenheder	42	121	950	117	392	117	117	126	117	179	589	117	1.728	121	179	117	329	122	377	184
116400	Fællesarealer	-	-	100	-	-	-	-	40	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	179	179	852	179	195	179	320	281	179	195	595	179	425	179	235	179	320	281	179	195
116600	Materiel	-	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
	Henlæggelse - primo	1.169	1.278	1.292	410	491	410	480	420	410	491	494	410	491	410	424	410	480	410	410	410
	Budgetteret henlæggelse	340	410	410	410	410	410	410	410	410	410	410	410	410	410	410	410	410	410	410	410
	Anden kapital anskaffelse	0	0	3.804	0	243	0	0	496	0	0	862	0	7.178	0	23	0	317	400	179	64
	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)	-231	-396	-5.096	-329	-734	-340	-470	-916	-329	-407	-1.356	-329	-7.669	-396	-447	-340	-797	-810	-589	-474
	Henlæggelse - ultimo	1.278	1.292	410	491	410	480	420	410	491	494	410	491	410	424	410	480	410	410	410	410

Henlæggelse - ultimo (TDKK)





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-16
Afd. 16 - Kongevej 72, ungdomsboliger - Gråsten
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 6.600, hvilket
svarer til 2,63%.

J e j e n n u	H y l e j e	A n b r i n g
8.000	8.058	58
1.000	1.108	108
2.000	2.181	181
3.000	3.188	188
4.000	4.181	181
5.000	5.180	180
6.000	6.188	188

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	73.000	73.000	-	72.994
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	89.400	104.700	-15.300	50.328
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	33.400	37.300	-3.900	27.753
115	Almindelig vedligeholdelse	23.000	16.500	6.500	8.312
116	Drift og vedligehold	16.900	-	16.900	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	1.000	5.700	-4.700	986
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	50.000	20.000	30.000	15.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	-	-	-	17.737
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	70.862
	Udgifter i alt	286.700	257.200	29.500	263.972
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	251.300	251.300	-	242.184
202	Renter	-	-	-	19.388
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	28.800	5.900	22.900	2.400
	Indtægter i alt	280.100	257.200	22.900	263.972

6.600
2,63%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 2.513 ændres huslejen med +/- 1%.

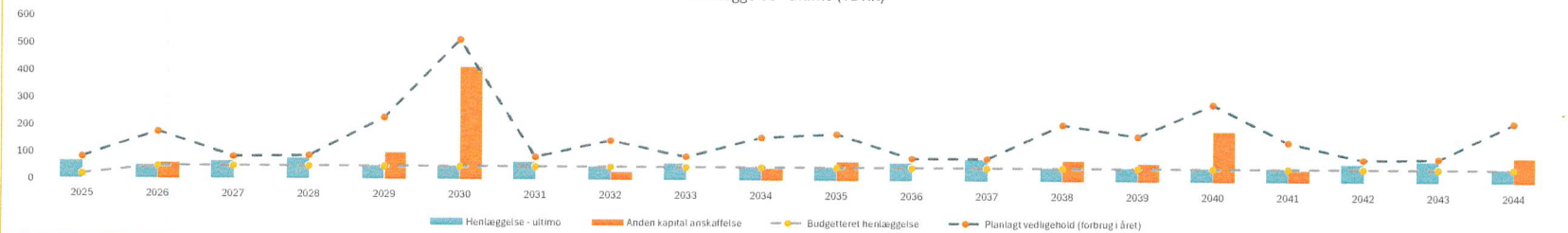


BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	12.500	11.500	13.000	20.000	15.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	20.000				
Gennemsnit - seneste fem år	14.400				
Budgetteret henlæggelse (2026)	50.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 223 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	19	27	-	-	33	201	-	27	-	6	40	-	-	27	6	32	27	-	-	33
116200	Klimaskærm	14	13	9	13	16	114	9	13	13	13	18	9	9	16	13	72	13	9	13	16
116300	Boligenheder	3	37	6	6	99	53	6	37	6	69	38	6	6	67	69	85	37	6	6	99
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	24	46	16	16	27	90	17	16	16	18	24	16	16	46	27	41	17	16	16	18
116600	Materiel	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Henlæggelse - primo		109	66	50	65	77	50	50	64	50	62	50	50	65	81	50	50	50	50	65	77
Budgetteret henlæggelse		20	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Anden kapital anskaffelse		0	60	0	0	102	415	0	32	0	47	73	0	0	79	68	186	47	0	0	93
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)		-63	-126	-35	-38	-179	-465	-36	-96	-38	-109	-123	-35	-35	-160	-118	-236	-97	-35	-38	-170
Henlæggelse - ultimo		66	50	65	77	50	50	64	50	62	50	50	65	81	50	50	50	50	65	77	50

Henlæggelse - ultimo (TDKK)





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-17
Afd. 17 - Degnevænget 1-7 og 11 - Gråsten
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2026 stiger med kr. 39.900, hvilket svarer til 3,19%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.096	96
4.000	4.128	128
5.000	5.159	159
6.000	6.191	191
7.000	7.223	223
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)	551.900	551.900	-	551.920
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	248.100	246.000	2.100	228.804
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	30.100	44.900	-14.800	23.849
115	Almindelig vedligeholdelse	58.000	52.000	6.000	13.485
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	3.300	3.300	-	3.288
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	400.000	335.000	65.000	265.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	95.400	99.800	-4.400	226.893
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	109.695
	Udgifter I alt	1.386.800	1.332.900	53.900	1.422.934
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.251.700	1.251.700	-	1.211.256
202	Renter	-	-	-	144.239
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	95.200	81.200	14.000	67.439
	Indtægter I alt	1.346.900	1.332.900	14.000	1.422.934
		39.900			
		3,19%			

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 12.517 ændres huslejen med +/- 1%.

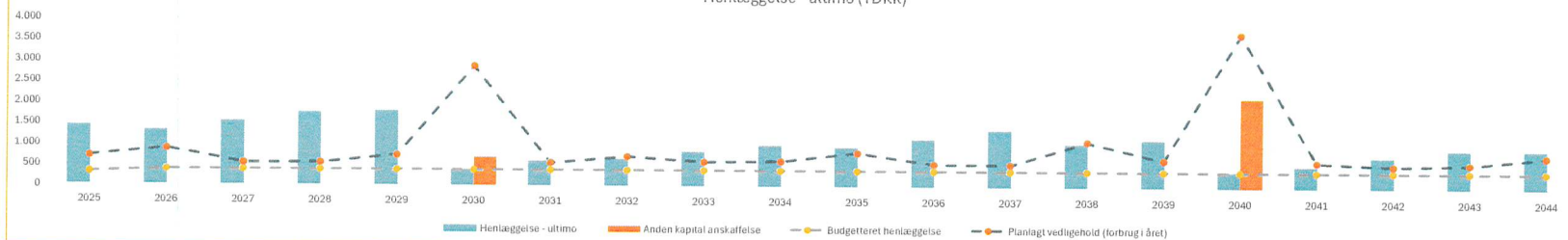


BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	105.000	130.000	135.000	200.000	250.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	320.000				
Gennemsnit - seneste fem år	164.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	385.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 264 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	74	53	-	-	53	368	-	53	-	-	127	-	-	53	-	135	53	-	-	53
116200	Klimaskærm	90	84	6	6	20	1.332	16	74	46	6	84	16	6	248	6	2.288	30	6	46	74
116300	Boligenheder	117	157	115	115	179	455	115	157	115	178	119	115	115	207	178	717	117	115	115	219
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	95	195	35	38	89	319	36	35	38	35	95	35	35	198	89	155	36	35	38	35
116600	Materiel	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Henlæggelse - primo	1.494	1.430	1.317	1.537	1.754	1.789	385	594	652	829	986	938	1.148	1.368	1.039	1.142	385	526	746	923
	Budgetteret henlæggelse	320	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	694	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.161	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)	-385	-497	-165	-168	-350	-2.483	-176	-327	-208	-227	-433	-175	-165	-714	-281	-3.303	-244	-165	-208	-390
	Henlæggelse - ultimo	1.430	1.317	1.537	1.754	1.789	385	594	652	829	986	938	1.148	1.368	1.039	1.142	385	526	746	923	918

Henlæggelse - ultimo (TDKK)





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-18

Afd. 18 - Kystvej, Dalsmark m.fl., ældreboliger - Gråsten
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 Gråsten Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 51.900, hvilket
svarer til 3,91%.

J o l e n u	H u s l e j e	A n b i n g
8.000	8.117	117
1.000	1.127	127
2.000	2.100	100
3.000	3.522	522
7.000	7.574	574
8.000	8.818	818
9.000	9.825	825

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejustering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	661.700	664.600	-2.900	656.401
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	263.500	254.800	8.700	242.601
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	135.300	120.600	14.700	109.412
115	Almindelig vedligeholdelse	44.600	43.700	900	29.745
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	38.300	8.800	29.500	37.530
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	175.000	165.000	10.000	160.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	80.200	68.700	11.500	141.624
	Udgifter i alt	1.398.600	1.326.200	72.400	1.377.313
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.326.200	1.326.200	-	1.269.504
202	Renter	-	-	-	38.554
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	20.500	-	20.500	33.269
210	Årets underskud	-	-	-	35.986
	Indtægter i alt	1.346.700	1.326.200	20.500	1.377.313

51.900
3,91%

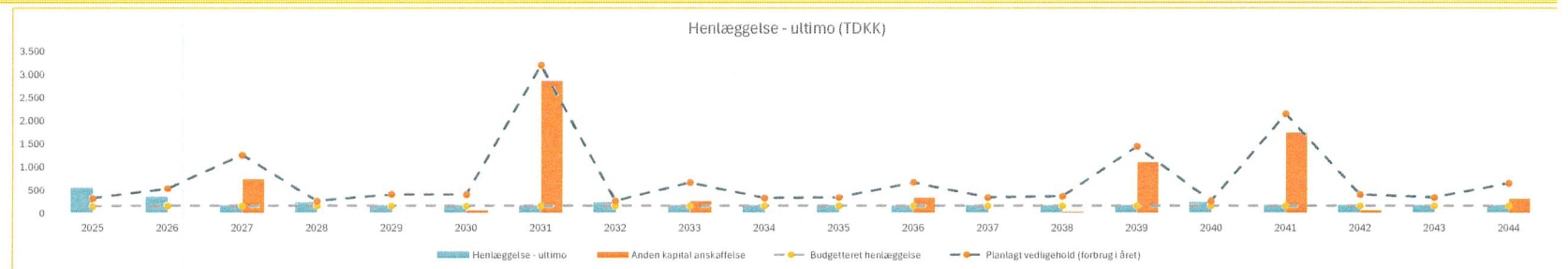
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 13.262 ændres huslejen med +/- 1%.



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	130.000	140.000	145.000	145.000	150.000
Budgetteret henlæggelse (2025)		155.000			
Gennemsnit - seneste fem år	142.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	165.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 105 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	-	100	122	-	-	122	1.209	-	122	-	-	222	-	-	122	-	386	122	-	-
116200	Klimaskærm	9	133	117	9	10	20	1.032	8	117	9	9	145	9	109	118	8	796	20	9	334
116300	Boligenheder	94	22	192	19	157	21	442	19	192	82	94	24	94	19	375	19	632	21	94	82
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	61	104	653	61	61	61	340	61	61	61	61	104	61	61	653	61	158	61	61	61
116600	Materiel	-	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Henlæggelse - primo	562	553	349	165	230	165	165	165	231	165	167	165	165	165	165	165	231	165	165	165
	Budgetteret henlæggelse	155	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165
	Anden kapital anskaffelse	0	0	747	0	9	70	2.869	0	272	0	8	341	10	35	1.114	0	1.752	70	10	323
	Tilskud egen trækingsret	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)	-164	-369	-1.095	-100	-239	-235	-3.034	-99	-503	-163	-175	-506	-175	-200	-1.279	-99	-1.983	-235	-175	-488
	Henlæggelse - ultimo	553	349	165	230	165	165	165	231	165	167	165	165	165	165	165	231	165	165	165	165





Gråsten Andelsboligforening

Afd. 58-20

Afd. 20 - Fredensgade og Meyerstoft - Gråsten

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 Gråsten Andelsboligforening
udarbejdet budgetforlaget for 2026
Budgetforlaget vil medføre, at huslejen pr.
1. januar 2026 stiger med kr. 37.100, hvilket
svarer til 2,82%.

Løje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.085	85
4.000	4.113	113
5.000	5.141	141
6.000	6.169	169
7.000	7.197	197
8.000	8.226	226
9.000	9.254	254

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	687.000	697.700	-10.700	669.414
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	225.200	212.400	12.800	201.239
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	83.800	76.800	7.000	64.864
115	Almindelig vedligeholdelse	50.800	40.000	10.800	19.694
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	4.000	3.900	100	3.930
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	217.000	182.000	35.000	160.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	110.700	113.000	-2.300	226.942
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	39.045
	Udgifter I alt	1.378.500	1.325.800	52.700	1.385.127
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.315.000	1.315.000	-	1.260.888
202	Renter	-	-	-	123.493
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	26.400	10.800	15.600	746
	Indtægter I alt	1.341.400	1.325.800	15.600	1.385.127

37.100
2,82%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 13.150 ændres huslejen med +/- 1%.

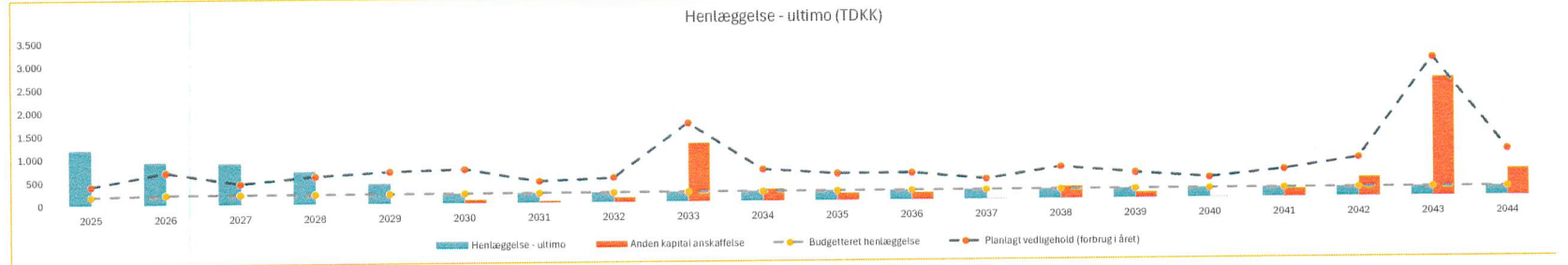


BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	132.000	130.000	145.000	145.000	155.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	177.000				
Gennemsnit - seneste fem år	141.400				
Budgetteret henlæggelse (2026)	212.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 121 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	-	70	-	53	106	-	-	70	522	36	70	-	-	123	36	-	70	-	139	106
116200	Klimaskærm	52	74	52	114	121	52	62	64	299	52	121	62	52	126	52	52	131	52	1.676	454
116300	Boligenheder	105	227	105	107	170	201	105	107	363	288	107	201	105	109	168	105	107	321	836	170
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-	0	-
116500	Tekniske installationer	69	105	69	111	73	261	80	69	295	88	69	105	69	111	83	69	80	261	142	73
116600	Materiel	-	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Henlæggelse - primo	1.239	1.190	915	890	707	438	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212
	Budgetteret henlæggelse	177	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	87	46	109	1.278	262	166	167	25	268	137	25	187	433	2.591	602
	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)	-226	-487	-237	-395	-481	-525	-258	-321	-1.490	-474	-378	-379	-237	-480	-349	-237	-399	-645	-2.803	-814
	Henlæggelse - ultimo	1.190	915	890	707	438	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212

Henlæggelse - ultimo (TDKK)



Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-23
Afd. 23 - Gl. Færgevej 30 A-D - Gråsten
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.
1. januar 2026 stiger med kr. 27.500, hvilket svarer til 3,77%.

Løje nu	Ny løje	Ændring
3.000	3.113	113
4.000	4.151	151
5.000	5.189	189
6.000	6.226	226
7.000	7.264	264
8.000	8.302	302
9.000	9.340	340

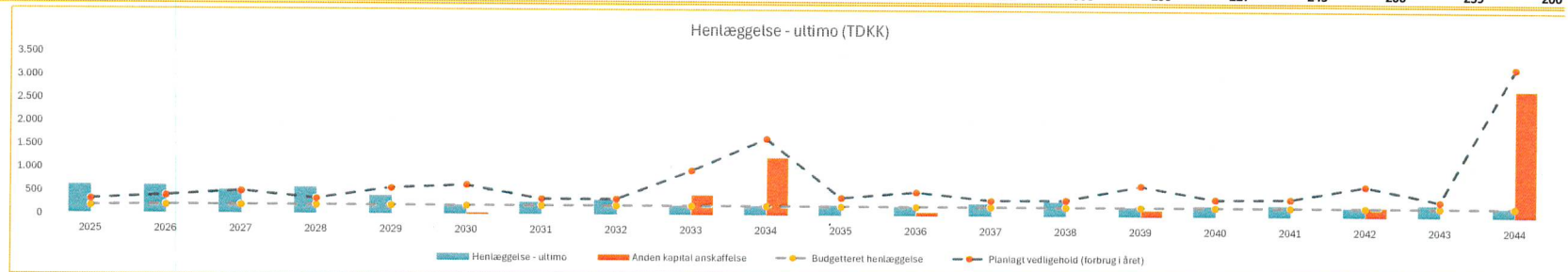
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejustering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	373.100	377.000	-3.900	365.390
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	138.100	118.400	19.700	124.056
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	41.500	41.600	-100	36.505
115	Almindelig vedligeholdelse	51.000	50.000	1.000	10.752
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	2.200	2.000	200	2.169
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	205.000	190.000	15.000	160.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	-	-	-	61.773
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	44.386
	Udgifter i alt	810.900	779.000	31.900	805.031
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	732.400	732.400	-	706.944
202	Renter	-	-	-	66.987
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	51.000	46.600	4.400	31.100
	Indtægter i alt	783.400	779.000	4.400	805.031
		27.500			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 7.288 ændres huslejen med +/- 1%.	3,77%			



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	100.000	115.000	120.000	120.000	155.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	185.000				
Gennemsnit - seneste fem år	122.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	200.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 221 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	-	-	79	-	44	79	-	-	79	605	-	79	-	10	124	-	-	79	-	62
116200	Klimaskærm	15	15	56	15	109	59	15	15	551	292	56	59	15	15	108	15	56	59	15	2.322
116300	Boligenheder	80	141	80	80	145	128	80	81	80	336	81	128	80	81	144	80	81	188	80	516
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	-	-	-	0	-	-	-	-	25
116500	Tekniske installationer	40	40	80	40	72	169	41	40	40	190	40	40	40	40	82	73	41	136	40	92
116600	Materiel	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Henlæggelse - primo	566	610	609	508	568	392	200	258	317	200	200	217	200	259	308	200	227	243	200	259
	Budgetteret henlæggelse	185	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	47	0	0	438	1.253	0	94	0	0	156	0	0	224	0	2.762
	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)	-141	-202	-300	-141	-375	-440	-142	-142	-755	-1.453	-183	-311	-141	-152	-463	-173	-184	-467	-141	-3.022
	Henlæggelse - ultimo	610	609	508	568	392	200	258	317	200	200	217	200	259	308	200	227	243	200	259	200





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-26
Afd. 26 - Vandtårnsvej 2B - Gråsten
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.
1. januar 2026 stiger med kr. 21.000, hvilket svarer til 4,92%.

J e j e n u	H y l e j e	S a m m e n
0 0 0	0 1 1 8	1 1 8
1 0 0	1 1 8 7	1 8 7
2 0 0	2 3 7 6	2 3 7 6
3 0 0	3 5 6 4	3 5 6 4
4 0 0	4 7 5 2	4 7 5 2
5 0 0	5 9 4 0	5 9 4 0
6 0 0	7 1 2 8	7 1 2 8
7 0 0	8 3 1 6	8 3 1 6
8 0 0	9 5 0 4	9 5 0 4
9 0 0	1 0 6 9 2	1 0 6 9 2

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	200.900	203.200	-2.300	196.282
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	116.200	110.300	5.900	107.887
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	43.300	34.700	8.600	35.551
115	Almindelig vedligeholdelse	22.200	21.800	400	28.873
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	1.000	1.000	-	16.291
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	50.000	58.000	-8.000	75.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	14.100	-	14.100	42.451
	Udgifter i alt	447.700	429.000	18.700	502.336
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	426.700	426.700	-	407.088
202	Renter	-	-	-	46.136
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	2.300	-2.300	9.100
210	Årets underskud	-	-	-	40.012
	Indtægter i alt	426.700	429.000	-2.300	502.336
		21.000			
		4,92%			

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 4.267 ændres huslejen med +/- 1%.

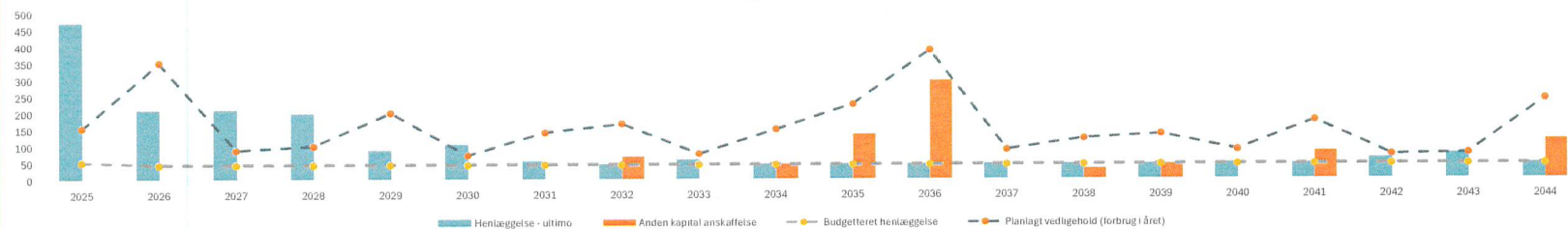


BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	53.000	65.000	65.000	65.000	70.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	53.000				
Gennemsnit - seneste fem år	63.600				
Budgetteret henlæggelse (2026)	45.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 179 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	-	88	-	4	32	-	22	32	4	-	32	116	-	36	-	-	54	-	4	32
116200	Klimaskærm	-	72	-	15	3	0	17	6	-	15	3	80	-	6	-	15	20	0	-	6
116300	Boligenheder	76	66	2	12	95	2	4	11	2	65	77	67	2	11	65	2	4	2	2	83
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	23	78	39	23	23	23	51	71	23	23	66	76	39	23	23	23	51	23	23	71
116600	Materiel	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Henlæggelse - primo	521	472	210	211	199	88	105	54	45	59	45	45	45	46	45	45	47	45	62	75
	Budgetteret henlæggelse	53	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	69	0	47	136	298	0	32	45	0	85	0	0	120
	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)	-102	-307	-44	-57	-156	-28	-97	-123	-31	-106	-181	-343	-44	-78	-90	-43	-132	-28	-31	-195
	Henlæggelse - ultimo	472	210	211	199	88	105	54	45	59	45	45	45	46	45	45	47	45	62	75	45

Henlæggelse - ultimo (TDKK)





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-27
Afd. 27 - Konkelt 14, Christiansro - Gråsten
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 19.400, hvilket
svarer til 0,00%. 2,2%

Løje nu	Ny løje	Ændring
3.000	3.000	0
4.000	4.000	0
5.000	5.000	0
6.000	6.000	0
7.000	7.000	0
8.000	8.000	0
9.000	9.000	0

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	348.100	356.000	-7.900	341.177
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovasjon, administration m.m.)	130.800	118.600	12.200	111.820
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	46.100	47.900	-1.800	35.696
115	Almindelig vedligeholdelse	27.800	27.300	500	23.726
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	2.700	2.000	700	2.629
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	305.000	285.000	20.000	329.081
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	-	-	-	69.335
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	27.663
	Udgifter i alt	860.500	836.800	23.700	941.127
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	818.900	818.900	-	791.544
202	Renter	-	-	-	75.795
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	22.200	17.900	4.300	73.788
	Indtægter i alt	841.100	836.800	4.300	941.127
		19.400			
		0,00%			

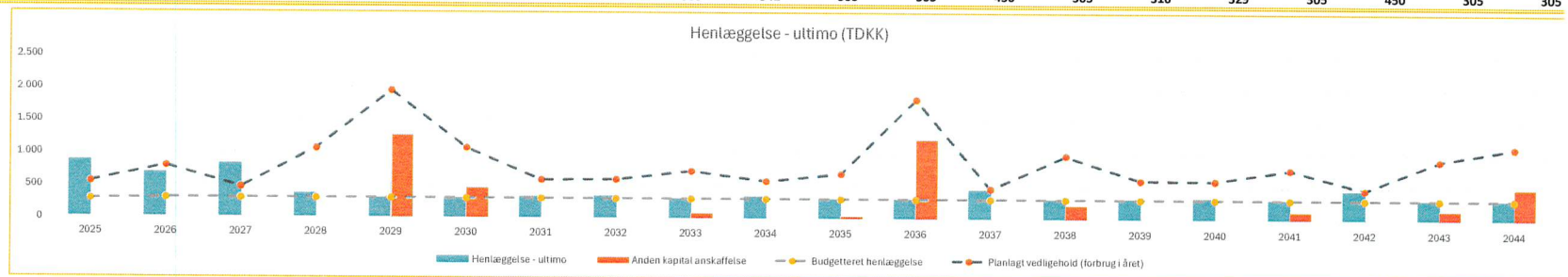
Hvis udgiften ændres med ca. 0 ændres huslejen med +/- 1%.



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	200.000	232.802	250.000	235.000	270.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	285.000				
Gennemsnit - seneste fem år	237.560				
Budgetteret henlæggelse (2026)	305.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	##### 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	49	115	39	39	66	49	40	71	30	39	62	373	39	63	42	49	64	48	30	63
116200	Klimaskærm	20	123	32	87	1.372	12	86	6	82	7	127	735	20	86	77	7	247	12	183	6
116300	Boligenheder	76	68	9	425	74	76	16	10	209	121	77	103	9	318	73	124	17	9	209	134
116400	Fællesarealer	7	1	5	101	-	200	8	-	5	7	-	6	7	94	5	7	1	5	82	-
116500	Tekniske installationer	111	181	76	102	125	427	129	198	92	90	112	302	81	103	93	100	129	81	97	597
116600	Materiel	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Henlæggelse - primo	853	870	683	823	368	305	305	326	340	305	341	305	305	450	305	316	329	305	450	305
	Budgetteret henlæggelse	285	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	1.274	465	0	0	83	0	42	1.219	0	219	0	0	134	0	155	500
	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)	-268	-493	-165	-759	-1.643	-770	-284	-291	-423	-269	-384	-1.524	-160	-669	-294	-292	-463	-160	-606	-805
	Henlæggelse - ultimo	870	683	823	368	305	305	326	340	305	341	305	305	450	305	316	329	305	450	305	305





Gråsten Andelsboligforening

Afd. 58-28

Afd. 28 - Vandtårnsvej 2 og ældreboliger - Gråsten

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 50.000, hvilket
svarer til 3,29%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.099	99
4.000	4.132	132
5.000	5.164	164
6.000	6.197	197
7.000	7.230	230
8.000	8.263	263
9.000	9.296	296

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	918.000	915.000	3.000	902.412
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	259.600	248.000	11.600	233.911
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	78.300	74.400	3.900	64.839
115	Almindelig vedligeholdelse	60.000	40.000	20.000	18.787
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	4.000	3.900	100	3.942
120-124	Hentlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	235.000	200.000	35.000	297.601
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	15.500	39.100	-23.600	75.620
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	22.702
	Udgifter I alt	1.570.400	1.520.400	50.000	1.619.814
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.520.400	1.520.400	-	1.469.844
202	Renter	-	-	-	27.483
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	122.487
	Indtægter I alt	1.520.400	1.520.400	-	1.619.814
		50.000			
		3,29%			

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 15.204 ændres huslejen med +/- 1%.

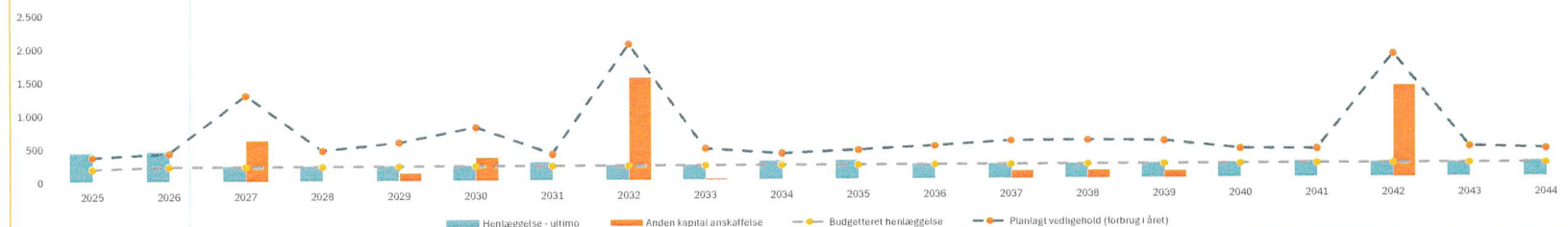


BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	115.000	120.000	130.000	130.000	165.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	190.000				
Gennemsnit - seneste fem år	132.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	225.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 155 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	8	33	350	11	33	13	8	990	15	8	33	13	89	36	13	8	33	251	11	33
116200	Klimaskærm	5	12	124	5	12	5	5	197	5	5	12	5	63	12	5	5	12	651	5	12
116300	Boligenheder	56	77	78	138	223	251	76	197	138	75	78	171	78	220	221	85	78	241	138	77
116400	Fællesarealer	1	-	1	-	1	-	1	45	1	-	1	-	1	-	1	-	1	30	1	-
116500	Tekniske installationer	111	74	507	74	74	304	75	385	79	74	86	79	107	74	89	107	75	453	74	74
116600	Materiel	-	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Henlæggelse - primo	421	431	448	225	225	225	225	274	225	225	276	281	226	225	225	225	233	248	225	225
	Budgetteret henlæggelse	190	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
	Anden kapital anskaffelse	0	0	622	13	130	360	0	1.550	25	0	0	0	122	128	116	0	0	1.389	15	0
	Tilskud egen trækingsret	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)	-180	-208	-1.071	-238	-355	-585	-176	-1.824	-250	-174	-221	-279	-348	-353	-341	-217	-210	-1.637	-240	-208
	Henlæggelse - ultimo	431	448	225	225	225	225	274	225	225	276	281	226	225	225	225	233	248	225	225	242

Henlæggelse - ultimo (TDKK)





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-29
Afd. 29 - Fredensgade og Hvedemarken - Gråsten
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2026 stiger med kr. 29.300, hvilket svarer til 4,37%.

Løje nu	Ny løje	Ændring
3.000	3.131	131
4.000	4.175	175
5.000	5.218	218
6.000	6.262	262
7.000	7.306	306
8.000	8.349	349
9.000	9.393	393

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	395.500	400.200	-4.700	386.835
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	126.900	121.600	5.300	113.287
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	37.700	32.600	5.100	33.725
115	Almindelig vedligeholdelse	32.600	32.000	600	19.830
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	2.000	2.000	-	1.969
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	90.000	85.000	5.000	75.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	20.000	-	20.000	98.702
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	5.811
	Udgifter i alt	704.700	673.400	31.300	735.159
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	671.000	671.000	-	647.496
202	Renter	-	-	-	87.663
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	4.400	2.400	2.000	-
	Indtægter i alt	675.400	673.400	2.000	735.159
		29.300			
		4,37%			

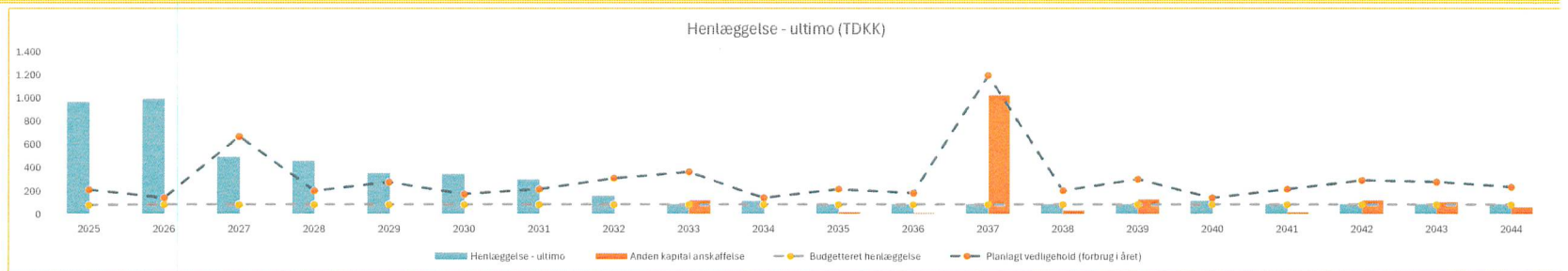
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 6.710 ændres huslejen med +/- 1%.



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	65.000	65.000	65.000	65.000	70.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	80.000				
Gennemsnit - seneste fem år	66.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	85.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 99 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	0	0	113	0	0	27	0	31	27	0	0	27	126	0	27	0	0	59	0	0
116200	Klimaskærm	0	0	56	0	0	6	0	18	9	0	0	6	357	0	9	0	0	64	0	0
116300	Boligenheder	85	10	264	72	145	11	85	11	196	10	85	11	272	72	134	10	85	15	147	10
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	42	42	147	42	42	42	43	161	42	42	42	49	350	42	42	42	43	65	42	138
116600	Materiel	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Henlæggelse - primo	1.015	964	992	492	457	351	345	297	157	85	113	85	85	85	85	85	113	85	85	85
	Budgetteret henlæggelse	80	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	123	0	18	13	1.025	34	132	0	19	123	109	68
	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)	-132	-57	-585	-119	-192	-91	-133	-225	-280	-57	-132	-98	-1.110	-119	-217	-57	-133	-208	-194	-153
	Henlæggelse - ultimo	964	992	492	457	351	345	297	157	85	113	85	85	85	85	85	113	85	85	85	85





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-30
Afd. 30 - Slotsgade 16 og Fredensgade 2 - Gråsten
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2026 stiger med kr. 9.000, hvilket svarer til 3,40%.

Løje nu	Ny løje	Ændring
3.000	3.102	102
4.000	4.136	136
5.000	5.170	170
6.000	6.204	204
7.000	7.238	238
8.000	8.272	272
9.000	9.306	306

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	56.100	57.300	-1.200	55.056
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	65.900	64.600	1.300	59.892
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	15.900	13.300	2.600	12.726
115	Almindelig vedligeholdelse	20.400	20.000	400	3.329
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	800	800	-	821
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	117.000	95.000	22.000	90.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	14.000	14.000	-	85.543
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	17.334
	Udgifter I alt	290.100	265.000	25.100	324.700
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	264.400	264.400	-	254.856
202	Renter	-	-	-	59.544
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	16.700	600	16.100	10.300
	Indtægter I alt	281.100	265.000	16.100	324.700
		9.000			
		3,40%			

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 2.644 ændres huslejen med +/- 1%.

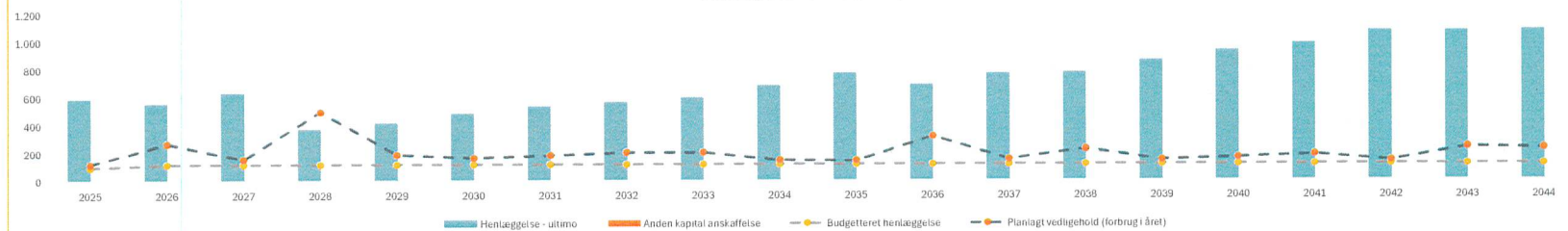


BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	80.000	75.000	75.000	80.000	90.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	95.000				
Gennemsnit - seneste fem år	80.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	117.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 359 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	3	40	4	3	4	4	16	4	4	3	4	57	3	4	4	3	17	4	3	4
116200	Klimaskærm	2	44	2	2	8	12	20	14	2	7	2	26	2	14	7	12	20	2	2	19
116300	Boligenheder	4	31	4	359	4	4	5	12	67	4	4	33	4	75	4	4	5	4	99	22
116400	Fællesarealer	-	2	-	-	0	-	0	2	-	-	0	10	-	2	-	-	0	-	-	2
116500	Tekniske installationer	14	32	27	14	54	27	24	54	14	14	14	73	27	14	14	27	24	14	14	62
116600	Materiel	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Henlæggelse - primo	514	585	552	631	369	414	483	534	564	593	680	771	688	768	775	862	931	980	1.072	1.070
	Budgetteret henlæggelse	95	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	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)	-24	-150	-38	-379	-72	-48	-66	-87	-87	-30	-26	-200	-37	-110	-30	-47	-68	-25	-119	-111
	Henlæggelse - ultimo	585	552	631	369	414	483	534	564	593	680	771	688	768	775	862	931	980	1.072	1.070	1.076

Henlæggelse - ultimo (TDKK)





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-31
Afd. 31 - August Kraags Plads - Gråsten
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 Gråsten Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2026 stiger med kr. 25.900, hvilket svarer til 4,02%.

Løje nu	Ny løje	Ændring
3.000	3.121	121
4.000	4.161	161
5.000	5.201	201
6.000	6.241	241
7.000	7.281	281
8.000	8.321	321
9.000	9.362	362

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejerregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	386.000	390.400	-4.400	377.583
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)</i>	126.900	104.700	22.200	113.485
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	31.300	31.900	-600	26.898
115	Almindelig vedligeholdelse	36.700	36.000	700	12.146
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	2.800	2.000	800	2.732
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	100.000	85.000	15.000	121.938
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	-	-	-	48.568
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	18.817
	Udgifter I alt	683.700	650.000	33.700	722.166
201	Huslejeindtægter <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	644.800	644.800	-	622.752
202	Renter	-	-	-	47.518
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	13.000	5.200	7.800	51.896
	Indtægter I alt	657.800	650.000	7.800	722.166
		25.900			
		4,02%			

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 6.448 ændres huslejen med +/- 1%.

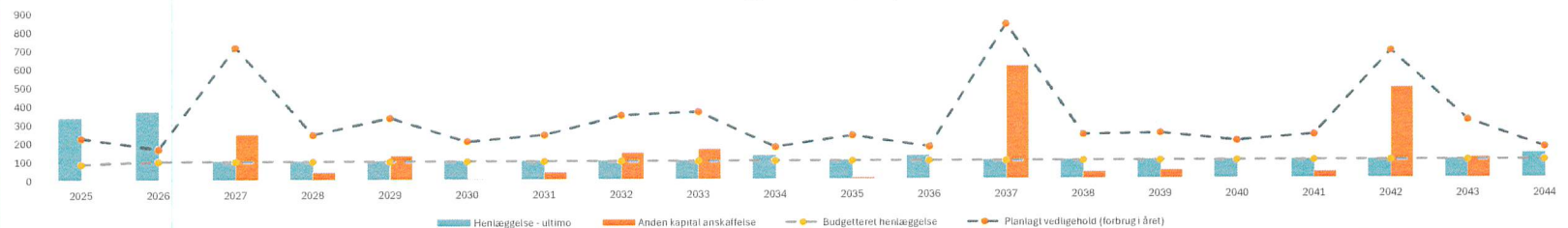


BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	60.000	63.000	63.000	68.000	70.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	85.000				
Gennemsnit - seneste fem år	64.800				
Budgetteret henlæggelse (2026)	100.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 120 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	10	-	118	10	-	7	10	56	7	10	-	7	125	-	7	10	-	64	10	-
116200	Klimaskærm	0	0	81	0	0	4	0	88	4	0	0	4	143	0	4	0	0	32	0	0
116300	Boligenheder	80	10	263	72	80	11	80	11	191	10	80	11	262	72	81	10	80	12	142	10
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	46	51	149	56	149	79	47	86	56	48	51	46	202	61	48	79	52	476	56	53
116600	Materiel	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Henlæggelse - primo	390	334	368	100	100	100	100	100	100	100	127	100	126	100	100	100	100	100	100	100
	Budgetteret henlæggelse	85	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Anden kapital anskaffelse	0	0	248	43	134	6	42	146	164	0	9	0	610	38	45	3	37	489	113	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)	-141	-66	-616	-143	-234	-106	-142	-246	-264	-73	-136	-74	-736	-138	-145	-103	-137	-589	-213	-68
	Henlæggelse - ultimo	334	368	100	100	100	100	100	100	100	127	100	126	100	100	100	100	100	100	100	132

Henlæggelse - ultimo (TDKK)





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-33
Afd. 33 - Peerløkke

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026
**Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.
1. januar 2026 stiger med kr. 30.400, hvilket
svarer til 3,61%.**

Løje nu	Ny løje	Ændring
3.000	3.108	108
4.000	4.144	144
5.000	5.181	181
6.000	6.217	217
7.000	7.253	253
8.000	8.289	289
9.000	9.325	325

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	480.200	485.800	-5.600	469.658
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	165.800	156.100	9.700	150.343
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	76.400	63.500	12.900	66.354
115	Almindelig vedligeholdelse	33.400	32.700	700	15.839
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	2.500	2.600	-100	2.456
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	134.000	124.000	10.000	186.414
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringstilskud, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	-	-	-	83.307
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	8.200
	Udgifter i alt	892.300	864.700	27.600	982.572
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	841.800	841.800	-	808.320
202	Renter	-	-	-	90.392
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	20.100	22.900	-2.800	83.860
	Indtægter i alt	861.900	864.700	-2.800	982.572
		30.400			
		3,61%			

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 8.418 ændres huslejen med +/- 1%.



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	95.000	97.000	100.000	100.000	110.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	115.000				
Gennemsnit - seneste fem år	100.400				
Budgetteret henlæggelse (2026)	125.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 116 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	-	-	170	-	3	28	10	74	28	-	-	28	298	-	31	-	10	102	-	-
116200	Klimaskærm	6	6	166	6	6	14	6	24	36	6	6	14	575	6	36	6	6	1.332	6	6
116300	Boligenheder	18	88	314	150	163	89	88	97	211	88	88	89	328	150	149	88	88	98	150	88
116400	Fællesarealer	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	0	-	-
116500	Tekniske installationer	45	45	119	45	45	86	46	66	540	45	45	45	214	45	45	86	46	66	45	45
116600	Materiel	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-
	Henlæggelse - primo	1.051	1.097	1.083	438	362	170	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
	Budgetteret henlæggelse	115	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	47	25	136	691	14	14	51	1.289	77	236	55	25	1.473	77	14
	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)	-69	-139	-769	-202	-317	-217	-150	-261	-816	-139	-139	-176	-1.414	-202	-361	-180	-150	-1.598	-202	-139
	Henlæggelse - ultimo	1.097	1.083	438	362	170	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125

Henlæggelse - ultimo (TDKK)





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-34
Afd. 34 - Bryggen 11-12-13-14 og 20, Gråsten
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2026 stiger med kr. 143.900, hvilket svarer til 4,43%.

Løje nu	Ny løje	Ændring
3.000	3.133	133
4.000	4.177	177
5.000	5.222	222
6.000	6.266	266
7.000	7.310	310
8.000	8.355	355
9.000	9.399	399

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.163.500	2.158.700	4.800	2.129.294
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	544.200	492.200	52.000	482.260
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	100.600	127.500	-26.900	112.679
115	Almindelig vedligeholdelse	71.400	70.000	1.400	47.082
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	56.100	58.100	-2.000	55.815
120-124	Henlæggelser (plantagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	360.000	345.000	15.000	305.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	122.800	21.100	101.700	142.754
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	39.677
	Udgifter i alt	3.418.600	3.272.600	146.000	3.314.562
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.245.200	3.245.200	-	3.123.288
202	Renter	-	-	-	19.033
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	29.500	27.400	2.100	172.240
	Indtægter i alt	3.274.700	3.272.600	2.100	3.314.562
		143.900			
		4,43%			

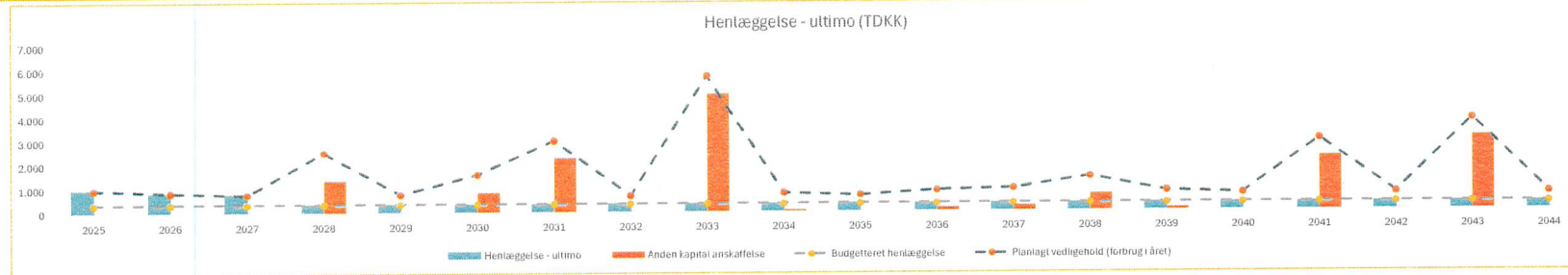
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 32.452 ændres huslejen med +/- 1%.



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	190.000	205.000	265.000	265.000	303.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	345.000				
Gennemsnit - seneste fem år	245.600				
Budgetteret henlæggelse (2026)	360.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 93 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	92	143	93	200	63	93	280	63	341	92	63	163	92	162	93	92	619	93	397	63
116200	Klimaskærm	23	35	17	96	9	12	1.381	4	1.490	18	9	43	23	302	17	18	647	12	653	4
116300	Boligenheder	200	108	106	248	106	144	412	106	2.877	108	106	108	180	246	144	108	428	106	900	106
116400	Fællesarealer	12	1	17	62	-	15	125	-	69	12	-	16	12	50	17	12	455	15	957	-
116500	Tekniske installationer	299	196	170	1.567	215	960	465	165	545	205	165	201	299	330	220	155	523	170	532	215
116600	Materiel	8	8	8	8	8	8	8	8	68	8	8	8	8	8	8	8	8	8	68	8
	Henlæggelse - primo	1.260	972	841	791	360	360	360	360	374	360	360	369	360	360	360	360	360	360	360	360
	Budgetteret henlæggelse	345	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	1.390	41	872	2.310	0	5.016	82	0	169	253	739	138	32	2.319	44	3.147	36
	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)	-633	-490	-411	-2.181	-401	-1.232	-2.670	-346	-5.390	-442	-351	-538	-613	-1.099	-498	-392	-2.679	-404	-3.507	-396
	Henlæggelse - ultimo	972	841	791	360	360	360	360	374	360	360	369	360	360	360	360	360	360	360	360	360





Gråsten Andelsboligforening

Afd. 58-36

Afd. 36 - Påkjær

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 Gråsten Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 72.800, hvilket
svarer til 4,87%.

J o l e n u	H u s l e j e	E n d r i n g
8.000	8.100	100
1.000	1.100	100
2.000	2.100	100
3.000	3.100	100
4.000	4.100	100
5.000	5.100	100
6.000	6.100	100
7.000	7.100	100
8.000	8.100	100
9.000	9.100	100

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	927.200	923.000	4.200	912.136
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovatlon, administration m.m.)	223.800	207.700	16.100	199.484
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	95.700	85.300	10.400	94.036
115	Almindelig vedligeholdelse	49.000	48.000	1.000	15.076
116	Drift og vedligehold	49.000	-	49.000	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	21.500	14.100	7.400	21.143
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	190.000	190.000	-	175.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	15.000	25.600	-10.600	56.265
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	27.258
	Udgifter i alt	1.571.200	1.493.700	77.500	1.500.397
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.493.700	1.493.700	-	1.435.136
202	Renter	-	-	-	41.393
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	4.700	-	4.700	23.868
	Indtægter i alt	1.498.400	1.493.700	4.700	1.500.397

72.800

4,87%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 14.937 ændres huslejen med +/- 1%.

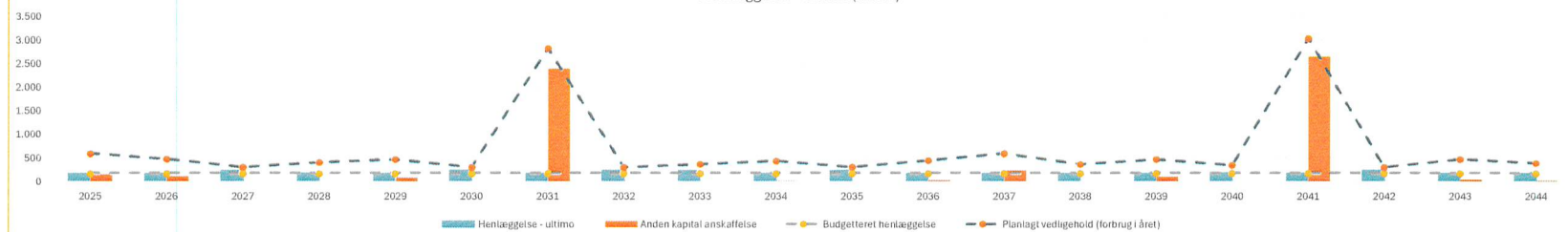


BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	120.000	120.000	140.000	140.000	165.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	180.000				
Gennemsnit - seneste fem år	137.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	180.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 106 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	33	78	4	33	6	4	553	4	4	33	4	78	33	4	6	33	996	4	33	4
116200	Klimaskærm	102	87	23	34	113	18	414	18	23	124	23	57	102	18	113	34	1.082	18	102	108
116300	Boligenheder	37	37	35	99	35	35	1.545	35	97	37	35	37	37	97	35	37	493	35	99	35
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	248	99	63	63	63	63	130	63	63	63	63	99	248	63	63	63	294	63	63	63
116600	Materiel	-	-	-	-	75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75	-	-	-	-	-
	Henlæggelse - primo	253	180	180	235	186	180	240	180	240	233	180	235	180	180	180	180	193	180	240	180
	Budgetteret henlæggelse	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	Anden kapital anskaffelse	167	120	0	0	106	0	2.412	0	0	24	0	35	240	2	112	0	2.672	0	57	30
	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)	-420	-300	-125	-229	-292	-120	-2.652	-120	-187	-257	-125	-270	-420	-182	-292	-167	-2.865	-120	-297	-210
	Henlæggelse - ultimo	180	180	235	186	180	240	180	240	233	180	235	180	180	180	180	193	180	240	180	180

Henlæggelse - ultimo (TDKK)





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-37
Afd. 37 - Mejeritoften, Vestvejen og Maitoft
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 Gråsten Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 91.700, hvilket
svarer til 3,17%.

Husejer	Husejer	Samlet
0.000	0.000	0.000
1.000	1.157	1.157
2.000	2.128	2.128
3.000	3.100	3.100
4.000	4.111	4.111
5.000	5.122	5.122
6.000	6.133	6.133
7.000	7.144	7.144
8.000	8.155	8.155
9.000	9.166	9.166

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejustering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.535.800	1.530.200	5.600	1.510.627
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	459.500	433.900	25.600	414.446
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	188.700	149.100	39.600	178.512
115	Almindelig vedligeholdelse	44.600	43.700	900	32.980
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	8.200	8.000	200	6.058
120-124	Hentlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	339.600	330.000	9.600	320.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	408.900	48.600	360.300	589.812
	Udgifter i alt	2.985.300	2.543.500	441.800	3.052.435
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.893.600	2.543.500	350.100	2.568.364
202	Renter	-	-	-	240.090
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	-
210	Årets underskud	-	-	-	243.981
	Indtægter i alt	2.893.600	2.543.500	350.100	3.052.435

91.700
3,17%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 28.936 ændres huslejen med +/- 1%.

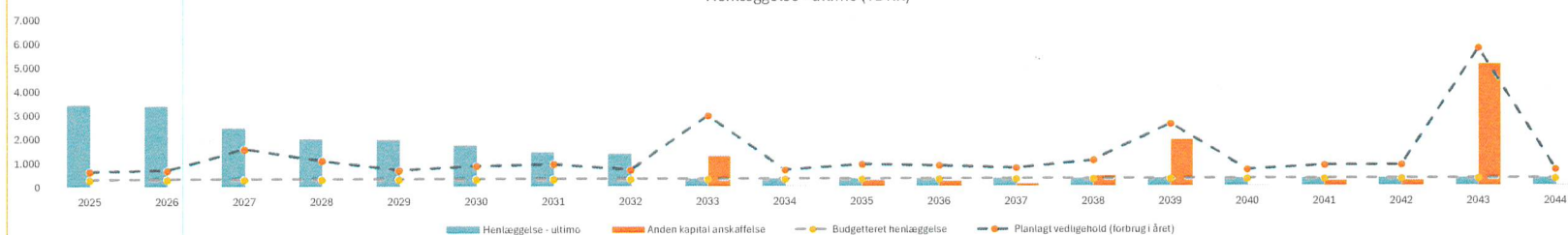


BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	270.000	270.000	290.000	290.000	300.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	300.000				
Gennemsnit - seneste fem år	284.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	320.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 107 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	0	0	149	192	3	149	5	0	1.034	0	0	149	0	192	151	0	5	149	948	0
116200	Klimaskærm	153	87	188	159	87	117	158	102	373	90	142	117	168	155	1.415	90	92	132	2.295	87
116300	Boligenheder	47	147	484	214	147	151	147	147	477	147	332	151	147	214	299	147	147	151	510	147
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	133	133	429	207	133	133	189	133	764	133	133	133	133	207	429	133	189	133	1.687	133
116600	Materiel	-	-	-	-	-	-	125	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125	-	-	-
	Henlæggelse - primo	3.464	3.431	3.385	2.456	2.004	1.955	1.725	1.421	1.360	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320
	Budgetteret henlæggelse	300	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	1.288	50	287	229	128	448	1.973	50	238	244	5.121	47
	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)	-333	-367	-1.249	-772	-369	-549	-624	-382	-2.648	-370	-607	-549	-448	-768	-2.293	-370	-558	-564	-5.441	-367
	Henlæggelse - ultimo	3.431	3.385	2.456	2.004	1.955	1.725	1.421	1.360	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320

Henlæggelse - ultimo (TDKK)





Gråsten Andelsboligforening

Afd. 58-42

Afd. 42 - Ringgården - Gråsten

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 69.000, hvilket
svarer til 2,46%.

Løje nu	Ny løje	Ændring
3.000	3.074	74
4.000	4.098	98
5.000	5.123	123
6.000	6.148	148
7.000	7.172	172
8.000	8.197	197
9.000	9.222	222

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.898.000	1.884.700	13.300	1.859.280
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	424.300	424.200	100	390.174
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	80.700	83.600	-2.900	65.660
115	Almindelig vedligeholdelse	86.100	55.000	31.100	53.647
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	8.900	8.700	200	5.588
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	405.000	355.000	50.000	257.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	118.400	120.800	-2.400	229.099
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	72.338
	Udgifter i alt	3.021.400	2.932.000	89.400	2.932.786
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.803.600	2.803.600	-	2.708.328
202	Renter	-	-	-	104.565
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	148.800	128.400	20.400	119.893
	Indtægter i alt	2.952.400	2.932.000	20.400	2.932.786
		69.000			
		2,46%			

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 28.036 ændres huslejen med +/- 1%.

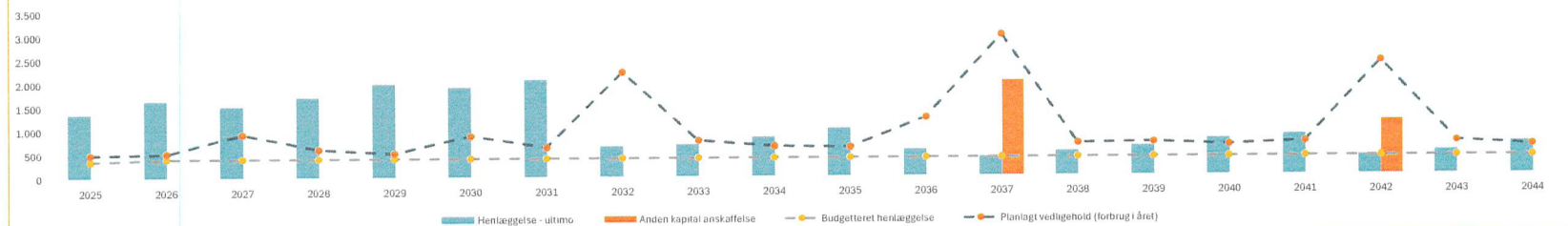


BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	210.000	210.000	240.000	240.000	250.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	350.000				
Gennemsnit - seneste fem år	230.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	400.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 125 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	-	-	141	-	-	56	-	336	56	-	-	56	120	-	56	-	-	319	-	-
116200	Klimaskærm	2	4	161	4	2	10	2	372	8	4	2	10	170	4	8	4	2	430	2	4
116300	Boligenheder	14	14	20	76	14	288	14	483	179	114	114	388	117	176	116	114	114	856	176	114
116400	Fællesarealer	-	-	3	-	-	3	-	0	3	-	-	3	8	-	3	-	-	53	-	-
116500	Tekniske installationer	111	89	183	111	89	104	204	622	104	111	89	376	2.166	89	104	111	181	344	111	89
116600	Materiel	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Henlæggelse - primo	1.143	1.351	1.629	1.507	1.700	1.980	1.904	2.069	642	677	833	1.013	565	400	516	613	769	857	400	495
	Budgetteret henlæggelse	350	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.030	0	0	0	0	1.161	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)	-142	-122	-523	-207	-120	-476	-235	-1.827	-365	-244	-220	-848	-2.595	-284	-302	-244	-312	-2.018	-305	-222
	Henlæggelse - ultimo	1.351	1.629	1.507	1.700	1.980	1.904	2.069	642	677	833	1.013	565	400	516	613	769	857	400	495	674

Henlæggelse - ultimo (TDKK)





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-43
Afd. 43 - Bakkegården - Gråsten
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 31.800, hvilket svarer til 2,64%.

J e j e n u	H y l e j e	A n b r i n g
8 0 0 0	8 0 1 0	1 0
8 0 0 0	8 1 0 0	1 0 0
8 0 0 0	8 1 1 5	1 1 5
8 0 0 0	8 1 2 0	1 2 0
8 0 0 0	8 1 3 5	1 3 5
8 0 0 0	8 1 5 0	1 5 0
8 0 0 0	8 1 6 5	1 6 5
8 0 0 0	8 1 8 0	1 8 0

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejustering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	20.100	20.100	-	20.148
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	344.000	380.600	-36.600	321.418
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	31.500	27.800	3.700	24.084
115	Almindelig vedligeholdelse	72.000	51.000	21.000	60.645
116	Drift og vedligehold	12.400	-	12.400	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	2.700	2.600	100	2.620
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	270.000	220.000	50.000	200.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	481.500	443.300	38.200	545.653
	Udgifter i alt	1.234.200	1.145.400	88.800	1.174.568
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.202.400	1.145.400	57.000	1.122.216
202	Renter	-	-	-	37.953
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	8.700
210	Årets underskud	-	-	-	5.699
	Indtægter i alt	1.202.400	1.145.400	57.000	1.174.568

31.800
2,64%

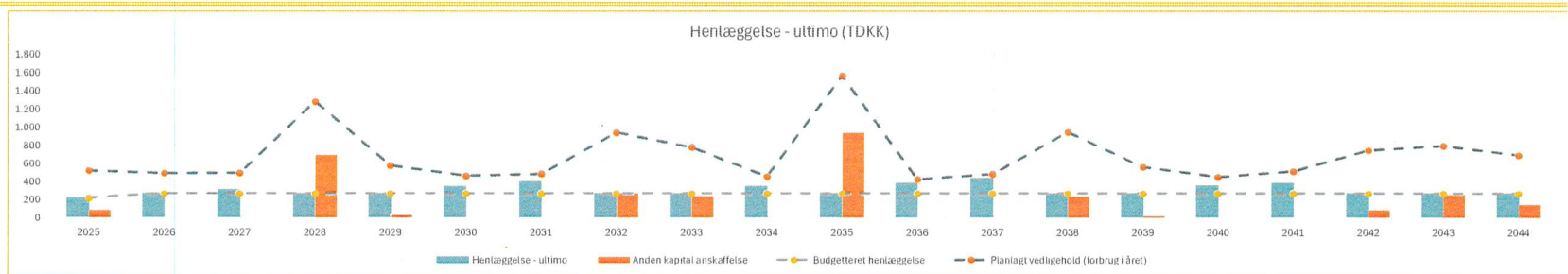
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 12.024 ændres huslejen med +/- 1%.



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	110.000	125.000	160.000	170.000	200.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	220.000				
Gennemsnit - seneste fem år	153.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	270.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 171 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	-	28	-	206	52	-	-	28	97	-	28	-	-	237	24	-	28	-	97	28
116200	Klimaskærm	65	105	66	457	97	99	54	105	157	97	1.032	66	54	219	109	87	54	66	145	148
116300	Boligenheder	150	19	87	91	89	17	87	339	151	17	152	17	87	92	87	17	89	338	151	19
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	81	66	66	255	66	70	67	194	98	66	81	66	66	122	66	70	67	66	98	194
116600	Materiel	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	35	35
	Henlæggelse - primo	212	220	270	314	270	270	346	401	270	270	353	270	384	440	270	270	358	384	270	270
	Budgetteret henlæggelse	220	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270
	Anden kapital anskaffelse	92	5	0	702	41	0	0	272	241	0	947	0	0	238	23	0	0	93	257	154
	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)	-303	-225	-226	-1.015	-311	-194	-215	-673	-511	-187	-1.300	-156	-214	-678	-293	-182	-245	-477	-527	-424
	Henlæggelse - ultimo	220	270	314	270	270	346	401	270	270	353	270	384	440	270	270	358	384	270	270	270





Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-44
Afd. 44 - Højløkke - Gråsten

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 Gråsten Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 56.200, hvilket
svarer til 4,73%.

J e j e n u	H y l e j e	Å n b i n g
8 0 0 0	8 1 1 5	1 1 5
1 0 0 0	1 1 8 0	1 8 0
2 0 0 0	2 5 8 0	5 8 0
3 0 0 0	3 8 8 1	8 8 1
4 0 0 0	4 8 6 1	8 6 1
5 0 0 0	5 8 4 1	8 4 1
6 0 0 0	6 8 2 1	8 2 1
7 0 0 0	7 8 0 1	8 0 1
8 0 0 0	8 7 8 1	7 8 1
9 0 0 0	9 7 6 1	7 6 1

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	692.100	686.200	5.900	681.371
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	166.500	176.200	-9.700	149.937
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	69.500	59.600	9.900	61.385
115	Almindelig vedligeholdelse	27.800	27.300	500	54.906
116	Drift og vedligehold	60.700	-	60.700	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	18.800	11.700	7.100	18.550
120-124	Hentlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	110.000	165.000	-55.000	140.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	107.100	17.600	89.500	73.886
	Udgifter i alt	1.252.500	1.143.600	108.900	1.180.035
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.188.300	1.135.500	52.800	1.113.408
202	Renter	-	-	-	14.292
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	8.000	8.100	-100	8.005
210	Årets underskud	-	-	-	44.330
	Indtægter i alt	1.196.300	1.143.600	52.700	1.180.035

56.200
4,73%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 11.883 ændres huslejen med +/- 1%.

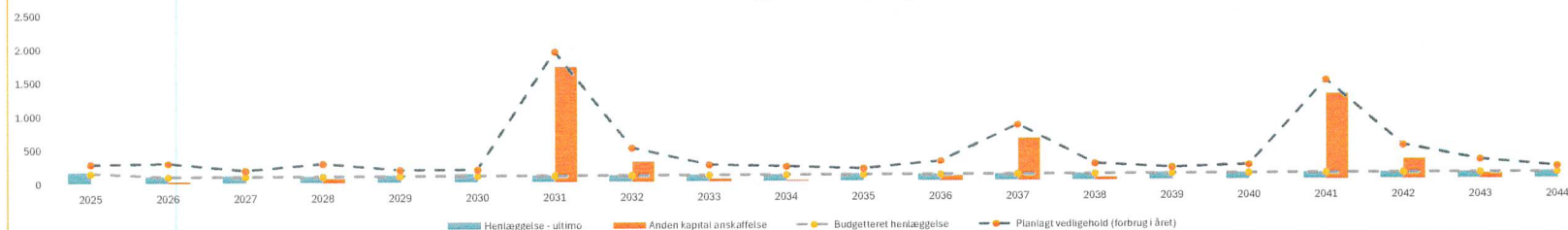


BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	115.000	120.000	130.000	130.000	130.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	155.000				
Gennemsnit - seneste fem år	125.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	100.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 81 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	34	71	5	34	5	5	359	5	5	34	5	71	34	5	5	34	167	5	34	5
116200	Klimaskærm	6	15	1	3	1	1	188	1	1	3	1	15	6	1	1	3	689	1	6	1
116300	Boligenheder	22	15	15	84	15	15	1.076	336	78	22	15	15	22	78	15	22	220	336	84	15
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	61	89	59	59	59	59	216	59	59	59	59	89	667	59	59	59	297	59	59	59
116600	Materiel	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Henlæggelse - primo	136	162	100	112	100	112	123	100	100	100	100	112	100	100	100	112	100	100	100	100
	Budgetteret henlæggelse	155	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Anden kapital anskaffelse	0	34	0	75	0	0	1.723	309	51	24	0	85	635	51	0	13	1.280	309	90	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)	-129	-196	-88	-187	-88	-88	-1.847	-409	-151	-124	-88	-196	-735	-151	-88	-124	-1.380	-409	-190	-88
	Henlæggelse - ultimo	162	100	112	100	112	123	100	100	100	100	112	100	100	100	112	100	100	100	100	112

Henlæggelse - ultimo (TDKK)



**Møde med Boligforeningen Gråsten Andelsboligforening vedr. ældreboliger i
anvendelseskategori 4**

Dato: 27-05-2025	Tid: 12:30 – 14:00	Sted: Sønderborg - Omsorg og Udvikling
Mødedeltagere: Boligforening: Lisbeth Jakobsen (SALUS), Malene Johannsen (SALUS), Adde Jørgensen (Gråsten Andelsboligforening) Sønderborg Kommune: Klaus Liestmann, Lene Gram Herborg, Rikke Kirkegaard og Elise Hindkjær		
Referent: Rikke Kirkegaard		

Referat: På mødet blev der drøftet hvordan problematik med ældrebolig i anvendelseskategori 4 kan blive løst på en mest hensigtsmæssig måde.

- Generelt set er der ingen interesse fra SALUS eller Gråsten Andelsboligforening til at ældreboligerne bliver ommærket til familieboliger.
- Sønderborg Kommune oplyser, at der generelt set ikke er lange ventelister til ældreboliger og plejecentre og at kommunen har en fællesstrategi, hvor der er fokus på centernære ældreboliger, der det skaber en større sikkerhed for borgeren.
- Meyerstoft, Kværs, 2 Boliger
 - Boligerne har tidligere været på dagsorden i forhold til ommærkning, og blev på byrådet den 28. september 2022 godkendt til ommærkning, men er ikke udmøntet. Status fra SALUS er, at boligerne kun egner sig til ældreboliger, da der er et stort badeværelse og indrettet til særlige behov. SALUS oplyser, at der ikke er efterspørgsel efter boligerne.
 - Sønderborg Kommune oplyser, at der økonomisk kun har været tomgang i 2023 siden forsøgsordning startede i 2021.
 - Sønderborg Kommune oplyser, at de kun ser nedenstående muligheder for en løsning:
 - Permanent aftale med forsøgsordning
 - Udlejning som billige boliger (udsatte borger)
 - Salg/nedrivning
 - Der er bekymring i forhold til fraflytning ved udlejning til udsatte borger. Der drøftes her en evt. mulighed for en aftale med Sønderborg Kommune vedr. betaling til istandsættelse af boligen.
 - SALUS oplyser, at der kan undersøges muligheden for at søge midler til at lave lavere husleje igennem fonden for billige boliger.

- Forsøgsordning er forlænget til 30. september 2025.
- Kystvej 3-13, Gråsten, 6 Boliger
 - Sønderborg Kommune ønsker, at boligerne bliver brandsikret til anvendelseskategori 6, så de kan blive en del af de centernære ældreboliger, som er en del af Sønderborg Kommunes strategi.
 - Der er ingen problemer med udlejning til målgruppen.
 - Forsøgsordning er forlænget til 30. september 2025.
 - Gråsten Andelsboligforening er åben for at afdække muligheden for et ABA-Anlæg og der besluttet derfor, at Adde undersøger muligheden for at tilslutte et ABA-anlæg til Gråsten Plejecenter. Adde vender retur med pris og økonomi.
 - Kontakt person på Gråsten Plejecenter er Teknisk Serviceleder Henrik Weber
Mail: hewe@sonderborg.dk Telefon: +4521417046
- Dalsmark, Gråsten, 6 boliger
 - Forsøgsordning er forlænget til 30. september 2025.
 - Der drøftes bygningernes stand, da de ser meget slidte ud. Gråsten Andelsboligforening oplyser, at der er planlagt udskiftning af vinduer og døre. Der generelt henlagt for lidt til vedligeholdelse.
 - Beboerne bruger dagligt dagcenteret på Dalsmark Plejecenter
 - Der opleves en større udskiftning af beboer pga. dødsfald og evt. tilbageholdelse i forhold til skifteretten.
 - Dalsmark Plejecenter er privatejet, og dermed kan Sønderborg Kommune ikke beslutte, at ældreboligerne kan blive lavet til centernære ældreboliger.
 - Gråsten Andelsboligforening undersøger muligheden for brandsikring i anvendelseskategori 6 og muligheden for kobling til Dalsmark Plejecenter.
 - Lene giver besked til Dalsmark Plejecenter omkring undersøgelsen, hvorefter Gråsten Andelsboligforening kan kontakte dem.
 - Kontaktoplysninger til Dalsmark Plejecenter er forstander Maibritt Elm Nielsen, Mail: men@diakon.dk, Telefon +45 20474303.
- Fjordparken, Gråsten, 8 boliger
 - Forsøgsordning er forlænget til 30. september 2025.
 - Sønderborg Kommune ønsker, at boligerne overdrages til Gråsten Andelsboligforening.
 - SALUS oplyser om, at ældreboligerne er blevet opført på baggrund af efterspørgsel fra Gråsten Kommune inden kommunesammenlægning.
 - Det er tale om små boliger på 50 m²
 - SALUS oplyser, at der ikke er rift om boligerne. Boligerne bliver tildelt efter venteliste, men der er ingen interesse.
 - Sønderborg Kommune oplyser, at der økonomisk kun har været tomgang i 2021 siden forsøgsordning startede i 2021.
 - Der er ikke ønske om overtagelse
 - SALUS og Gråsten Andelsboligforening er åbne for at kunne rumme udsatte borger i boligerne og er ikke bange for beboersammensætningen.
 - Ud fra ovenstående drøftelse skal Gråsten Andelsboligforening undersøge muligheden for brandsikring i anvendelseskategori 6.

Handleplan:

- Meyerstoft, Kværs:
 - Gråsten Andelsboligforening undersøger muligheden for brandsikring i anvendelseskategori 6.
- Kystvej 3-13, Gråsten:
 - Gråsten Andelsboligforening undersøger muligheden for at tilslutte et ABA-anlæg til Gråsten Plejecenter og vender retur med pris og økonomi.
- Dalsmark, Gråsten:
 - Gråsten Andelsboligforening undersøger muligheden for brandsikring i anvendelseskategori 6 og muligheden for kobling til Dalsmark Plejecenter.
 - Lene giver besked til Dalsmark Plejecenter omkring undersøgelsen, hvorefter Gråsten Andelsboligforening kan kontakte dem.
- Fjordparken, Gråsten:
 - Gråsten Andelsboligforening undersøger muligheden for brandsikring i anvendelseskategori 6.

Indstilling til bestyrelsen vedr. gennemgang af ejendomsvurderinger

Det indstilles til bestyrelsen, at der indgås en rammeaftale med Taxera om at afdække, om der er skal køres en klagesag vedrørende de nye ejendomsvurderinger for perioden fra 2013 og frem.

Grundgebyret pr. ejendom udgør 2.800 kr. inkl. moms hvis det kun er de historiske vurderinger, der skal kigges på og 3.875 kr. inkl. moms, hvis det både er de historiske og de nye vurderinger, der skal kigges på.

Disse gebyrer skal kun dækkes af dispositionsfonden, hvis der ikke opnås tilbagebetaling af ejendomsskat/besparelse i grundskylden, i så tilfælde skal afdelingen selv dække udgiften.

Det indstilles, at dispositionsfonden i Gråsten Andelsboligforening tiltræder rammeaftalen med et tilskud fra dispositionsfonden på 83.325 kr.

Bilag 1 – Indsatsområder

Indholdet i bilag 1 viser de indsatsområder der for nuværende er fokus på. Listen er dynamisk og kan ændre sig undervejs som følge af fx kendelser, praksisændringer eller hvis emner vurderes uden relevans m.v.

Årsomvurderinger

Ejendomsvurderinger kontrolleres for de ejendomme som har klageadgang – forventeligt max. 5 % af porteføljen.

Suspenderede vurderinger

Ejendomsvurderingerne for 2014, 2016, 2018 og 2020 analyseres for klagemulighed i forhold til de nye regler for suspenderede vurderinger. Tilsvarende gør sig gældende for ejendomsvurderingerne 2013, 2015, 2017 og 2019 såfremt der er foretaget omvurdering.

Specielle indsatsområder

- Afgørelser og kendelser på landsplan gennemgås manuelt med henblik på en vurdering af grundværdispecifikationerne.

Findes en nedsættelse af grundværdien tæt ved kundens ejendom, foretages vurdering af mulighederne for lignende nedsættelse i fx m2-pris, etagearealpris, byggeretter, ekstrafundering, forurening, støj m.m.

Vurderes sagen relevant anbefales igangsætning af klagesag med henblik på tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat fra potentielt 2013-vurderingen og frem.

- Handelspriser for udvalgte områder kontrolleres og sammenlignes med kundens ejendomme.
- Tidligere evt. nedslag og manglende konsekvensrettelser kontrolleres.
- Kendelser, styresignaler og domme overvåges og relevans heraf vurderes på kundens ejendom. Kan have indflydelse på om en sag vurderes klagerelevant.

Ny vurdering

Forventeligt modtages den endelige 2021 vurdering i løbet af 2025, mens den endelige 2023 vurdering forventes klar i 2025/2026. Forud for de endelige vurderinger udsendes en deklarationsskrivelse, hvoraf det faktiske grundlag, som vil blive lagt til grund for vurderingen fremgår.

Deklarationsskrivelsen gennemgås og kontrolleres bl.a. for:

1. Udnyttelse og anvendelse – gennemgang og vurdering af anvendt plangrundlag.
2. Servitutter af betydning for grundværdien.
3. Andre særlige forhold som fx jordbundsforhold, forurening, støj m.v. der kan give anledning til nedslag.
4. Korrekt angivelse af arealer og evt. fordeling heraf.
5. Den økonomiske bedste anvendelse.

Øvrige indsatsområder:

1. Gamle og nye vurderinger sammenlignes og vurdering af evt. tilbagebetalingsmulighed foretages.
2. Sammenligning af prisniveauer.
3. Kontrol af eksisterende fradrag for forbedringer, herunder om det er korrekt videreført, hvornår det udløber og hvad beskatning forventeligt bliver.
4. Kontrol af eksisterende grundværdinedslag – hvilke nedslag er fjernet og er der hjemmel hertil? Der er risiko for de kan fjernes fra vurderingen hvert 6. år.
5. Kontrol af om grundskatteloft er korrekt videreført fra eksisterende vurderinger?
6. Vurdering af tomgangstendenser og disses potentielle indflydelse på ejendomsvurderingen.
7. Gennemgang og vurdering af referencehandler.

Kmnnr	Ejdnr	BFE	Afdeling og navn (LBF)	Adresse	Postnr	By	Ejerforhold kode	Ejernavn	1/1 2023 (Foreløbig vurdering)	2019 Anvendt Skattegrundlag (2021 skatten)	Grundskyld i 2021 Betalt jfr. Skatteanvendelses-grundlag	Fuldt indfaset foreløbig grundskyld ved termin 1/1-2023	Status	20k (2021)	50k (2024)	Pris inkl. moms
540	6800	8993881	001 1, Solbakl Kongevej 6-25 (6300)	6300 Gråsten	20	GRAASTE			5.098.000	3.047.000	82.574	55.058	Bør analys	Ja		3.875
540	7236	5259085	001 1, Solbakl Orkangervej 10-20 L	6300 Gråsten	20	GRAASTE			1.506.000	992.600	26.899	16.265	Bør analys	Ja	Nej	2.800
540	7471	1503754	001 1, Solbakl Solbakken 1-35 U (6300)	6300 Gråsten	20	GRAASTE			4.024.000	2.605.000	70.596	43.459	Bør analys	Ja	Nej	2.800
540	7550	5259068	001 1, Solbakl Stjernevej 12-20 L + Ork 1 Og 3	6300 Gråsten	20	GRAASTE			1.740.000	1.240.700	33.623	18.792	Bør analys	Ja	Nej	2.800
540	7557	8993882	001 1, Solbakl Stjernevej 22-38L + Ork 19 Og 22	6300 Gråsten	20	GRAASTE			3.161.000	2.094.300	56.756	34.139	Bør analys	Ja	Nej	2.800
540	6351	5258272	006 6, Degnev Degnevænget 13-15-17-19-21 U	6300 Gråsten	20	GRAASTE			5.092.000	1.724.600	46.737	54.994	Bør analys	Ja	Ja	3.875
540	8108	5258368	007 7, Engparl Engparken 11-19	6300 Gråsten	20	GRAASTE			4.966.000	-	-	53.633	Bør analys	Nej	Ja	3.175
540	8272	5258369	007 7, Engparl Engparken 1-9	6300 Gråsten	20	GRAASTE			8.176.000	241.300	6.539	88.301	Bør analys	Nej	Ja	3.175
540	8588	8994064	009 9, Dyrkobi Dyrkobbel 95A m.fl.	6300 Gråsten	20	GRAASTE			10.599.000	4.989.100	135.205	114.469	Bør analys	Ja	Ja	3.875
540	16217	5281464	010 10, Dyrea Dyreager	6400 Sønderbor	20	GRAASTE			6.244.000	1.980.600	53.674	67.435	Bør analys	Ja	Ja	3.875
540	16288	5280525	011 11, Ulleru Langballe 19-26	6400 Sønderbor	20	GRAASTE			2.166.000	875.700	23.731	23.393	Bør analys	Ja	Nej	2.800
540	16289	5282548	011 11, Ulleru Mejeritofte 2a-5b (6400)	6400 Sønderbor	20	GRAASTE			1.524.000	923.200	25.019	16.459	Bør analys	Ja	Nej	2.800
540	16290	5282986	011 11, Ulleru Trekanten 2,4,6,8,26,28,30,32	6400 Sønderbor	20	GRAASTE			1.500.000	897.800	24.330	16.200	Bør analys	Ja	Nej	2.800
540	8666	5273410	012 12, Rinker Hvedemarken 18a -31b Afd 12	6300 Gråsten	20	GRAASTE			4.031.000	1.903.200	51.577	43.535	Bør analys	Ja	Ja	3.875
540	8775	5273454	012 12, Rinker Hvedemarken 65-91 Afd. 15 (6300)	6300 Gråsten	20	GRAASTE			4.557.000	1.624.200	44.016	49.216	Bør analys	Ja	Ja	3.875
540	6670	5257687	013 13, Domh Domhusparken 1-13	6300 Gråsten	20	GRAASTE			6.183.000	3.439.400	93.208	66.776	Bør analys	Ja	Ja	3.875
540	6489	5258476	023 23, Gl. Fæ Gl Færgelvej 30 - Afd. 23 (6300)	6300 Gråsten	20	GRAASTE			3.343.000	862.800	23.382	36.104	Bør analys	Ja	Nej	2.800
540	8993	8651303	034 34, Brygg Bryggen 11,12	6300 Gråsten	20	GRAASTE			8.964.000	1.628.000	44.119	90.994	Bør analys	Ja	Ja	3.875
540	9027	9404016	034 34, Brygg Bryggen 13, 14 og 20	6300 Gråsten	20	GRAASTE			8.613.000	2.875.800	77.934	89.018	Bør analys	Ja	Ja	3.875
540	9039	8651303	034 34, Brygg Bryggen	6300 Gråsten	20	GRAASTE			10.190.000	387.900	10.512	110.052	Bør analys	Nej	Ja	3.175
540	16465	8510931	036 36, Påkjæ Påkjær 6-46	6400 Sønderbor	20	GRAASTE			7.303.000	681.200	18.461	61.652	Bør analys	Nej	Ja	3.175
540	16515	9211599	037 37, Maitof Maitoft 1 - 33	6400 Sønderbor	20	GRAASTE			6.865.000	2.079.400	56.352	66.210	Bør analys	Ja	Ja	3.875
540	7264	5259272	042 42, Ringg Ringgade 10-18 (6300)	6300 Gråsten	20	GRAASTE			5.973.000	3.276.000	88.780	64.508	Bør analys	Ja	Ja	3.875
540	6136	8994055	043 43, Bakke Bakkegården 6-40 L	6300 Gråsten	20	GRAASTE			2.616.000	2.393.200	64.856	28.253	Bør analys	Ja	Nej	2.800
540	8956	8611791	044 44, Højlø Højløkke 3-19 U (6300)	6300 Gråsten	20	GRAASTE			2.993.000	1.406.200	38.108	19.644	Bør analys	Ja	Nej	2.800
540	7231		001 1, Solbakl Orkangervej 4-8 L	6300 Gråsten	20	GRAASTE			725.000	404.000	10.948	7.830	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	16375		010 10, Dyrea Peerlække 1-23	6400 Sønderbor	20	GRAASTE			3.515.000	722.100	37.962	37.962	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	16385		011 11, Ulleru Langballe 27-36	6400 Sønderbor	20	GRAASTE			2.633.000	625.400	16.948	23.066	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	16225		011 11, Ulleru Mejeritofte 1+8 (6400)	6400 Sønderbor	20	GRAASTE			809.000	482.700	13.081	8.737	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	16353		011 11, Ulleru Møllehøj 11	6400 Sønderbor	20	GRAASTE			1.598.000	700.500	18.984	17.258	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	8669		012 12, Rinker Meyerstoft 2-16 L Afdeling 12	6300 Gråsten	20	GRAASTE			1.125.000	627.000	16.992	12.150	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	7377		016 17, Degne Degnevænget 1-3-5-7-11 (6300)	6300 Gråsten	20	GRAASTE			2.189.000	597.800	16.200	23.641	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	8811		018 18, Kystve Dalsmark 19-49 u afd 18+25	6300 Gråsten	20	GRAASTE			2.606.000	508.700	13.786	28.145	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	8813		018 18, Kystve Kystvej 3-13 Afdeling 18 (6300)	6300 Gråsten	20	GRAASTE			3.463.000	136.800	3.707	37.400	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	6595		020 20, Freder Fredensgade 11-19 U - Afd. 20	6300 Gråsten	20	GRAASTE			3.077.000	149.800	4.060	31.945	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	8835		020 20, Freder Meyerstoft 5-11, Afdeling 20	6300 Gråsten	20	GRAASTE			479.000	260.600	7.062	4.756	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	8856		026 26, Vandt Vandtårnsvej 2 B - Afd. 26	6300 Gråsten	20	GRAASTE			1.155.000	134.900	3.656	12.474	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	6831		027 27, Konke Konkel 14 Afdeling 27	6300 Gråsten	20	GRAASTE			2.857.000	249.100	6.751	30.856	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	6581		028 28, Vandt Fjordparken 1-9 (6300)	6300 Gråsten	20	GRAASTE			1.493.000	560.500	15.190	16.124	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	6808		028 28, Vandt Kongevej 32-40 L, BOLIGER (6300)	6300 Gråsten	20	GRAASTE			1.113.000	693.300	18.788	12.020	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	7865		028 28, Vandt Vandtårnsvej 4	6300 Gråsten	20	GRAASTE			1.319.000	121.500	3.293	14.245	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	8994		029 29, Freder Fredensgade 4 AFDELING 29	6300 Gråsten	20	GRAASTE			864.000	76.100	2.062	9.331	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	8807		029 29, Freder Hvedemarken 129-139 U (6300)	6300 Gråsten	20	GRAASTE			1.474.000	726.000	19.675	14.850	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	7435		030 30, Slotsg Fredensgade 2	6300 Gråsten	20	GRAASTE			233.000	28.900	783	2.516	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	8899		030 30, Slotsg Slotsgade 16, ejert. 2	6300 Gråsten	20	GRAASTE			505.000	40.900	1.108	5.454	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	8897		031 31, Jernb Jernbanegade 1A, 1. dør 1 ejl. 2	6300 Gråsten	20	GRAASTE			1.404.000	163.200	4.423	15.163	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	16423		033 33, Peerlæ Peerløkke 33 a - 41 c	6400 Sønderbor	20	GRAASTE			4.278.000	485.400	13.154	39.871	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	16226		037 37, Maitof Mejeritofte 6 A - 7 D (6400)	6400 Sønderbor	20	GRAASTE			1.261.000	688.600	18.661	13.619	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	14633		037 37, Maitof Vestvejen 2A - 2F	6400 Sønderbor	20	GRAASTE			1.193.000	391.900	10.620	12.415	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	7262		042 42, Ringg Ringgade 6 (6300)	6300 Gråsten	20	GRAASTE			349.000	201.800	5.469	3.769	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	8898		045 45, Slotsg Slotsgade 16A	6300 Gråsten	20	GRAASTE			139.000	25.900	702	1.501	Bør ikke an	Nej	Nej	
540	6070	N/A	Ahlefledvej 1	6300 Gråsten	20	GRAASTE			647.000	317.800	8.612	6.988	Bør ikke an	Nej	Nej	
									169.930.000	54.290.400	1.471.270	1.772.648				
													83.325			

Vivie Jessen

Til: Vivie Jessen
Emne: Taxera - oplæg til rammeaftale

Som aftalt fremsender jeg her oplægget til rammeaftale.

Baggrund

Der er kommet en ny vurderingslov som bl.a. medfører, at erhvervsejendomme/boligselskaber ikke automatisk får penge tilbage som ejerboligerne ellers gør. I stedet får I adgang til at påklage alle de suspendede vurderinger (dem vi ikke har haft klageadgang til siden 2013/2014-vurderingerne). Tillige er der markante ændringer i de principper vurderingsmyndighederne vil benytte sig af ved fastsættelsen af de nye vurderinger.

For kort at ridse værdiskabelsen op, så tilbyder vi en gennemgang af ejendomsvurderingerne fra 2013 og vil her afdække eventuelle fejl.

For det første omhandler det de suspendede vurderinger og årsvurderinger fra 2013-2019, som der er åbnet op for klageadgang til.

For det andet tilbyder vi at undersøge mulighederne for klage, når den nye ejendomsvurdering modtages efter de nye regler i den nye ejendomsvurderingslov. De modtages forventeligt fra efteråret 2025 eller engang i 2026.

Vi bestræber os på at give jer tryghed og vished om ejendomsvurderingernes tilstand - herunder varetage jeres interesser både ift. identifikation af muligheder for klage, men også at forestå selve klageprocessen.

Vi kan ikke sætte tal på besparelespotentialer eller hvor mange sager vi anbefaler skal påklages. Det vurderedes dog, at der ikke skal mange sager til før det kan svare sig.

Skatteministeriet erkender, at træfsikkerheden med det nye system ikke er perfekt og at mange af de nye ejendomsvurderinger vil ramme mere end 20 % skævt. Desuden lagde man op til at der skulle tilbagebetales 5-6 mia. til erhvervsvirksomheder og lejeboliger på de gamle ejendomsvurderinger, men det har man trukket i land med igen (bare ikke for ejerboligerne). Fejlene er der jo muligvis stadigvæk, men nu skal man som borger selv ud og identificere dem. Når man kender udfordringerne generelt med vurderingssystemet gennem de seneste mange år, er der efter vores vurdering grobund for at få set nærmere på mulighederne.

Jeg har vedhæftet 3 dokumenter, som jeg vil bede jer se nærmere på:

1. Rammeaftalen

Indeholder beskrivelse af formål, omfang, ressourcer, honorar m.m.

2. Bilag 1 – Indsatsområderne

Indeholder en kort beskrivelse af de relevante indsatsområder og de emner vi har fokus på:

- a. De suspendede ejendomsvurderinger fra 2013 – 2019 efter den gamle vurderingslov
- b. Den nye 2021-vurdering ud fra den nye ejendomsvurderingslov.

3. Bilag 2 – Ejendomsliste (revideret)

Ejendomslisten er tilpasset ud fra størrelse og relevans ift. både de historiske vurderinger samt den nye 2023 foreløbige vurdering.

Undervejs i forløbet kan vi altid tilføje/fjerne ejendomme, men jeg vil gerne gennemgå listen mhp. endelig afklaring af de ejendomme vi i første omgang igangsætter.

Der er tildelt rabat på de ejendomme som ikke screenes for både de historiske samt den nye vurdering.

Listen er opdelt efter organisationer.

Punkt 1.2, Bilag 7: Pkt 1.2.7.1.1.1 - BILAG - Mail m baggrundsbeskrivelse fra Taxera.pdf

Medtaget i prisen er dokumenthåndtering. Dvs. Taxera overtager ansvaret for indhentning af de relevante dokumenter (deklarationsmeddelelse, ny vurdering, klageopstartsbrev). Dette sker via en fuldmagt og adgang til Vurderingsportalen for de ejendomme som rammeaftalen omfatter.

I får også her information om priser ifm. igangsætning af klagesager som der skal indgås særskilt aftale om. Der er 2 scenarier fordelt på hhv. de historiske vurderinger og den nye vurdering.

Historiske vurderinger

Igangsættes klagesag ifm. de historiske vurderinger har jeg vedhæftet eksempel på en rådgiveraftale. Den er i tråd med det I kender.

Såfremt vi indgår en rammeaftale med Jer, er honoraret 25 % af en besparelse (no cure/no pay). Der er desuden indsat et loft over honorarets størrelse hvor fakturering først finder sted når besparelsen er realiseret.

Opnås ikke medhold opkræves intet honorar udover det klagegebyr som myndighederne opkræver (600 kr. for en klage over en historisk vurdering).

Vinder vi sagen helt eller delvist får I klagegebyret retur.

Ny vurdering

I forbindelse med den nye vurdering, kan vi pt. ikke låse os 100 % fast på honorarmodellen. Det afhænger af sagens problemstilling ligesom lovgivning/praksis ikke er på plads endnu (der er ingen praksis 😊!).

Vi forventer ikke at kunne tilbyde 100 % no cure/no pay aftaler i første omgang. Det er for os en smule risikabelt, når vi opererer inden for et vurderingsområde, hvor myndighederne ofte ændrer retning og hvor fremtidens endelige vurderingssystem endnu ikke er fastlagt 100 %.

Vi har dog altid været meget rimelige i vores priser og agter også fremadrettet at være det.

Forventeligt tilbydes I en fastprisaftale på 16.000 kr. ekskl. moms for at føre en klagesag uanset sagens udfald. Alternativt et lavere startgebyr (8.000 kr.) + en andel af en besparelse såfremt den vindes.

Med venlig hilsen

Allan Ipsen



Taxera A/S

Normansvej 1, 8920 Randers NV

CVR 41895357

Telefon 82 82 60 10

Mobil 49 49 60 10

www.taxera.dk

Rammeaftale - gennemgang af ejendomsvurderinger

1. Baggrund og formål

Den gamle vurderingslov blev i 2017 erstattet af en ny ejendomsvurderingslov, der trådte i kraft med virkning fra den 1. januar 2018.

Efterfølgende er der sket lovtilpasninger og udskydelse af ejendomsvurderinger, men meget peger i retning af at de nye regler og ejendomsvurderinger afklares inden for rimelig tid. For erhvervsejendomme, herunder andels- og lejeboliger, forventes udsendelse af de første vurderinger i 2025 - med mindre vurderingerne udskydes endnu engang. Der er tillige åbnet op for klageadgang til de suspendede ejendomsvurderinger, der siden 2011 og 2012 er videreført uændret.

Det vurderes, at kunden med fordel kan være på forkant med udviklingen både i forhold til de suspendede vurderinger samt de nye vurderinger. Fristen for klage er som altovervejende hovedregel 3 måneder.

Formålet med denne aftale er netop at komme på forkant og sikre, at der betales korrekt ejendomsskat for både de suspendede vurderinger og de nye vurderinger.

Vi ønsker at skabe tryghed og værdi om ejendomsvurderingernes tilstand, som igennem de senere år kun er blevet mere komplicerede og uigennemskuelige.

2. Omfang

Den leverede ydelse tager udgangspunkt i de udvalgte ejendomme, som kunden ønsker belyst. På de enkelte ejendomme består ydelsen bl.a. af men er ikke begrænset til følgende:

- Gennemgang af de af kunden fremsendte årsvurderinger.
- Gennemgang af klagemulighed af de suspendede vurderinger fra 2013/2014-vurderingen til 2019-vurderingen. Screeningsrapport udarbejdes.
- Gennemgang af mulige fejl i forbindelse med den nye ejendomsvurdering.

Ydelsen er begrænset til at identificere ejendomme, hvor yderligere handling er nødvendig for at sikre korrekt betaling af ejendomsskat. Ydelsen omfatter således ikke sådanne yderligere skridt, men skal aftales særskilt.



Der henvises til Bilag 1, hvor relevante indsatsområder oplistes. Indsatsområderne er ikke udtømmende, ligesom der kan tilføjes eller fjernes punkter, som ikke længere vurderes relevante, fx pga. ændret lovgivning, praksis m.v.

Ejendomme omfattet af nærværende aftale forefindes i Bilag 2.

3. Ressourcer

Taxera A/S vil primært forestå udførelsen af opgaven, men klienten kan dog blive bedt om at bistå med praktiske opgaver såsom fremsendelse af relevant information og dokumentation.

Alt post der vedrører klientens ejendomsvurderinger, herunder nye vurderingsmeddelelser, deklarationsskrivelser og lignende, skal hurtigst muligt og uden forespørgsel herom fra Taxera A/S side, sendes til Taxera A/S.

Det bemærkes i den forbindelse, at nye vurderinger sendes etapevis fra Vurderingsstyrelsens side, hvorfor nye vurderinger ikke kan forventes modtaget på et bestemt tidspunkt, hvilket igen betyder, at Taxera A/S er afhængig af, at klienten informerer om alt modtaget materiale. Det nye vurderingssystem stiller således et skærpet krav til information fra klient til Taxera A/S og klienten bærer ubetinget ansvaret for viderebringelse heraf.

Kunden forpligter sig til at underskrive fuldmagt samt nødvendige dokumenter for at processen kan gennemføres.

4. Honorar

Honoraret for den i pkt. 2 beskrevne ydelse udgør 3.500 kr. (inkl. moms) pr. ejendomsvurdering/ejendom.

De første 70 % af honoraret betales ved samarbejdets opstart på tidspunktet for indgåelse af nærværende rammeaftale.

De sidste 30 % betales, når Taxera A/S har fuldført opgaverne i pkt. 2.

Såfremt opgaverne i pkt. 2 helt eller delvist ikke kan fuldføres for en ejendom som følge af manglende information fra klient til Taxera A/S, betales der til trods herfor honorar for ejendommen.

Såfremt der identificeres sager, hvor yderligere skridt er nødvendige for at sikre korrekt betaling af ejendomsskat, indgås der særskilt aftale herom.



5. Fortrydelse og opsigelse

Kunden har 14 dages fortrydelsesret fra aftalens indgåelse, og ved udnyttelse heraf bortfalder aftalen uden varsel. Meddelelse om fortrydelse skal ske skriftligt.

Aftalen kan af begge parter til hver en tid opsiges med 1 måneds varsel til udgangen af en måned. Ved opsigelsen overtager kunden den fulde råderet over sagen.

Såfremt aftalen opsiges af Taxera A/S refunderes de 70 % der er indbetalt ved sagens opstart i det omfang opgaverne i pkt. 2 ikke er fuldført på opsigelsestidspunktet.

Såfremt aftalen opsiges af klienten, refunderes de 70 % af honoraret der betales ved sagens opstart, ikke.

Såfremt aftalen opsiges af klienten efter at arbejdsopgaverne i pkt. 2 er påbegyndt, er klienten desuden forpligtet til at betale de sidste 30 % af honoraret, uanset at opgaverne ikke færdiggøres. Arbejdet anses for påbegyndt ved Taxera A/S modtagelse af den første information om ejendommen fra klienten.

For accept af rammeaftalen:

Kundenavn

Adresse, postnr. og by

Dato

Dato

Kundens underskrift

Taxera A/S underskrift

Selskab	afdeling	Køle/frys	Ovn	Kogeplader
58	1			
58	43			

Hvidevare tilstede

Udlejning er helt enig i, at vi skal arbejde hen imod, at hårde hvidevarer er en fast del af boligen.

Vi oplever, at ansøgerne vælger boligerne, især boliger uden et komfur/ovn fra.

Vi opfordrer meget ofte, at den nye lejer køber hårde hvidevarer ved fraflytteren

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)



Styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdelinger

Organisationstype:	Boligorganisation
Organisationsnr:	0058
Navn:	Gråsten Andelsboligforening
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 er optaget af hvordan vi kan bruge hinanden til at fremme fællesskabet i afdelingerne. Hvis kommunen har tilbud der er relevante for vores beboere, vil vi gerne formidle det videre

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

Det kan være vanskeligt at rekruttere til beboerdemokratiet

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?

Bæredygtighed indtænkes i alle renoveringer.

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.

Etablering af servicecenter har frigivet tid til ejendomsfunktionærerne, der nu ikke længere forstyrres af beboeropkald. Til gengæld har det også genereret flere beboeropgaver, så det har endnu ikke været en besparelse, men en udvidelse af servicen

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

-





II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger?

Forhåbentlig er Politigrunden på nuværende tidspunkt godt på vej. Nye rækkehuse i Nybøl har været eftertragtede, og opstår der muligheder for yderligere, lignende byggeri i f.eks. Vester Sottrup indgår vi gerne i projektet

Svar overført fra afdelingsskemaer, punkt A :

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

Afd. nr.	Afd. navn
----------	-----------



III. Tidligere drøftede forhold

8. Hvad er status for tidligere drøftede forhold?

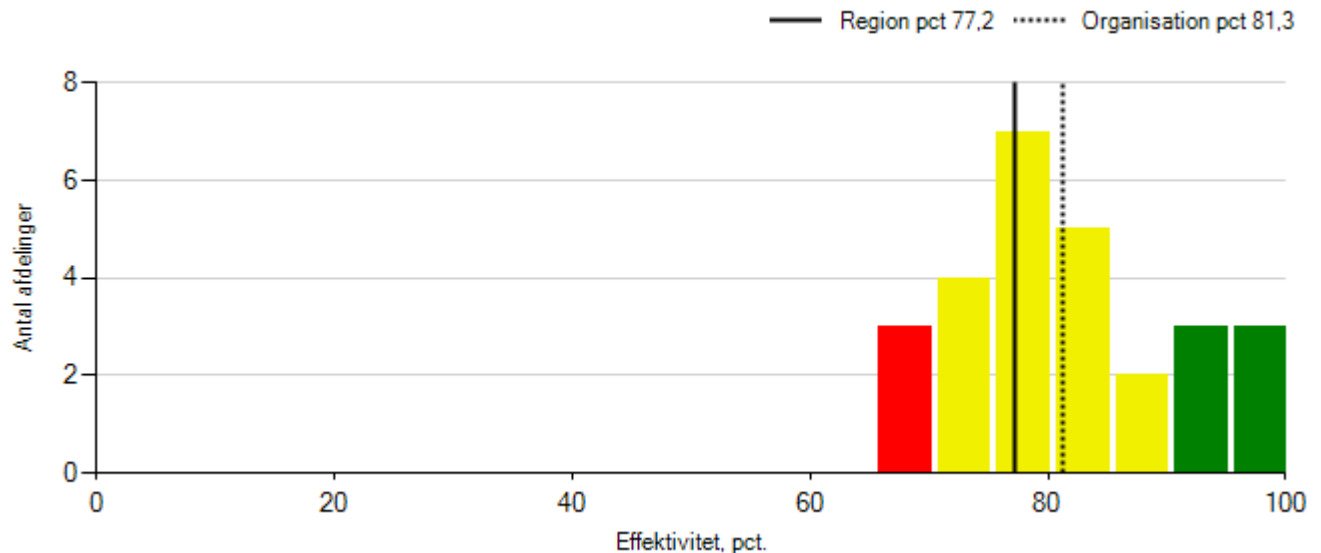
-



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).

Røde afdelinger i 3 år

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	2023	2024	2025
Sønderborg	033	33, Peerløkke II	67,09	67,34	69,86
Sønderborg	036	36, Påkjær	67,09	66,06	69,93

Evt. kommentarer

Effektivitetstallet er stort set uændret. Effektiviteten er påvirket af afstande mellem afdelingerne

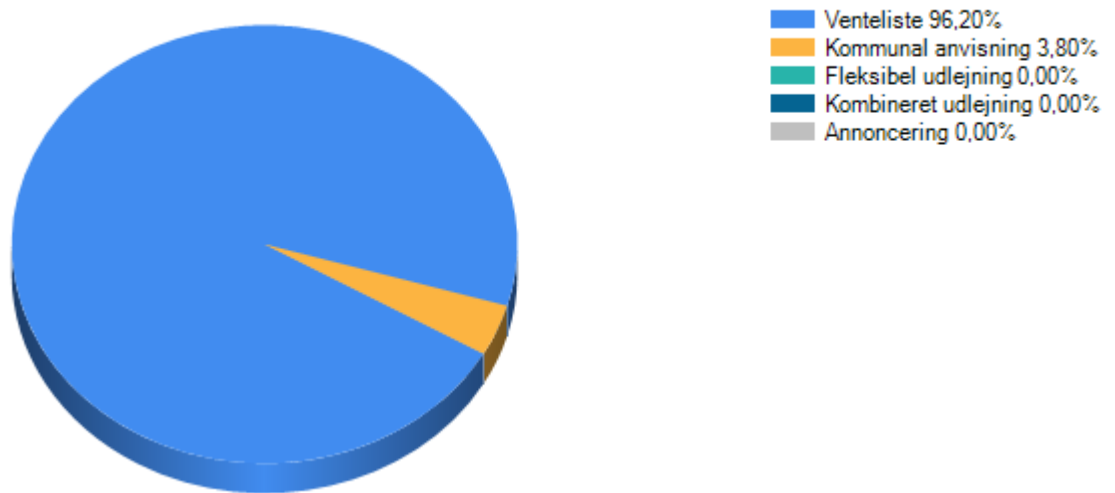




Anvendte udlejningsredskaber

Diagram over kommunevis fordeling af boligorganisationens familieboliger på udlejningsredskaber

Sønderborg Kommune



Evt. kommentarer

Regnskabsnøgletal

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed	3.944,38	4.403,89	3.933,54
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum	2,62	2,15	2,62
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum	1,81	2,33	i/t
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed	26.930,44	7.057,51	24.930,07
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	3.007,58	2.161,33	3.143,57

Evt. kommentarer



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)?

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Kritiske nøgletal			
			Ledige boliger	Fra flytning	Henlæggelser vedligeholdelse	Røde afd. 3 år
Sønderborg	001	1, Solbakken/Kongevej			8.904,11	
Sønderborg	007	7, Engparken	X			
Sønderborg	013	13, Domhusparken			5.192,31	
Sønderborg	016	17, Degnevænget		X		
Sønderborg	017	16, Ungdomsboliger Kongevej		X	2.500,00	
Sønderborg	018	18, Kystvej/Dalsmark/Meyers toft			6.250,00	
Sønderborg	020	20, Fredensgade/Meyerstoft			6.458,33	
Sønderborg	026	26, Vandtårnsvej		X		
Sønderborg	027	27, Konkel	X	X		
Sønderborg	028	28, Vandtårnsvej/Fjordparke n/Kongevej		X	6.875,00	
Sønderborg	031	31, August Kraags Plads		X	5.833,33	
Sønderborg	033	33, Peerløkke II				X
Sønderborg	036	36, Påkjær				X
Sønderborg	040	40, Bryggen		X	6.296,30	
Sønderborg	042	42, Ringgade			7.352,94	
Sønderborg	043	43, Bakkegården			12.500,00	

Familieboliger i alle afdelinger – anvisning og arbejdsmarkedstilknytning

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Arbejdsmarkedstilknytning	
					Afdeling	Kommune
Sønderborg	001	1, Solbakken/Kongevej	73	6	24%	37%



					Arbejdsmarkedstilknnytning	
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Afdeling	Kommune
Sønderborg	006	6, Degnevænget	26		54%	37%
Sønderborg	007	7, Engparken	72	16 1	26%	37%
Sønderborg	009	9, Dyrkobbel	36	5	28%	37%
Sønderborg	010	10, Dyreager/Peerløkke	35		43%	37%
Sønderborg	011	11, Ullerup/Blans/Nybøl	49	4	30%	37%
Sønderborg	012	12, Rinkenæs/Kværs	36		i/t	37%
Sønderborg	013	13, Domhusparken	52	6	i/t	37%
Sønderborg	016	17, Degnevænget	20	5	i/t	37%
Sønderborg	017	16, Ungdomsboliger Kongevej	0		i/t	37%
Sønderborg	018	18, Kystvej/Dalsmark/Meyerstoft	0		i/t	37%
Sønderborg	020	20, Fredensgade/Meyerstoft	24	3	i/t	37%
Sønderborg	023	23, Gl. Færgevej	12	1	i/t	37%
Sønderborg	026	26, Vandtårnsvej	0		i/t	37%
Sønderborg	027	27, Konkel	0		i/t	37%
Sønderborg	028	28, Vandtårnsvej/Fjordparken/Kongevej	6	1	i/t	37%
Sønderborg	029	29, Fredensgade/Hvedemarken	12	2	i/t	37%
Sønderborg	030	30, Slotsgade	5		i/t	37%
Sønderborg	031	31, August Kraags Plads	12	3	i/t	37%
Sønderborg	033	33, Peerløkke II	15	2	i/t	37%
Sønderborg	034	34, Bryggen	18	2	i/t	37%
Sønderborg	036	36, Påkjær	20	3	i/t	37%
Sønderborg	037	37, Maitoft/Mejeritoften/Vestvejen	37	4	44%	37%



					Arbejdsmarkedstilknytning	
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Afdeling	Kommune
Sønderborg	040	40, Bryggen	27	9	i/t	37%
Sønderborg	042	42, Ringgade	34	3 1	i/t	37%
Sønderborg	043	43, Bakkegården	16	1	32%	37%
Sønderborg	044	44, Højløkke	16	1	i/t	37%
Sønderborg	046	46, Borggårdsvænget, Nybøl	0		i/t	37%

	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.
Sønderborg	046	46, Borggårdsvænget, Nybøl		i/t	81,3	0,0	0,0
Sønderborg	006	6, Degnevænget		68	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	033	33, Peerløkke II		70	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	036	36, Påkjær		70	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	011	11, Ullerup/Blans/Nybøl		70	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	037	37, Maitoft/Mejeritofte/Vestvejen		70	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	009	9, Dyrkobbel		73	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	010	10, Dyreager/Peerløkke		74	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	044	44, Højløkke		75	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	018	18, Kystvej/Dalsmark/Meyerstoft		77	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	013	13, Domhusparken		77	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	012	12, Rinkenæs/Kværs		78	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	001	1, Solbakken/Kongevej		78	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	028	28, Vandtårnsvej/Fjordparken/Kongevej		78	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	007	7, Engparken		80	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	026	26, Vandtårnsvej		81	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	029	29, Fredensgade/Hvedemarken		81	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	020	20, Fredensgade/Meyerstoft		82	81,3	73,6	77,2



Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Sønderborg	023	23, Gl. Færgevej		83	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	042	42, Ringgade		83	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	016	17, Degnevænget		86	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	043	43, Bakkegården		89	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	034	34, Bryggen		91	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	040	40, Bryggen		92	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	031	31, August Kraags Plads		94	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	027	27, Konkel		96	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	017	16, Ungdomsboliger Kongevej		100	81,3	73,6	77,2
Sønderborg	030	30, Slotsgade		100	81,3	73,6	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.

Indstilling til Hovedbestyrelsen, Gråsten Andelsboligforening.

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 foreslås, 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:

- Nytårsgåtur rundt om Niehuus Sø – Østergade 50, 6330 Padborg – D. 4. jan. 2026 – Pris: Gratis
Læs mere på kultunaut.dk
- En gåtur i Gråsten Slotshave. – Pris: Gratis (Rundvisning koster 60 kr.)
For rundvisning, kan du læse mere på visitsonderjylland.dk
- En cykel/gå/løbetur på Gendarmstien – Pris: Gratis
- Det 21. GendarmLøb – Skolevej 5, 6310 Broager, d. 14.sep. – Pris: 30 kr.
Læs mere på sonderborg.dk
- Danmarks Motionsdag d. 10. oktober på Kær Vestermark, 6400 Sønderborg. – Pris: Gratis
Læs mere på center-forverdensmaal.dk

Venlig hilsen

Salus Boligadministration a.m.b.a.

Lisbeth Jakobsen

Adm. direktør



Gråsten Andelsboligforening
Ahlefeldvej 1, 6300 Gråsten
Tlf. 74 85 30 10
mail: admin@graasten-bolig.dk
www.graasten-bolig.dk

Referat fra afdelingsmøde i afd. 12

Møde den 28.08.2025 kl. 18.30, mødelokale 1. sal, Ahlefeldvej 1, 6300 Gråsten

Antal fremmødte: 17

1. Valg af dirigent: Niels Christiansen blev foreslået og valgt. Niels Christiansen konstaterede at mødet var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtig
2. Afdelingsbestyrelsens beretning: Beretning fremlagt af formand for afdelingsbestyrelsen – se nedenfor
3. Forelæggelse af regnskab for 2024: Adde Jørgensen gennemgik regnskabet for 2024 som blev godkendt
4. Forelæggelse samt godkendelse
Af budget 2026, herunder
redegørelse og godkendelse af
påtænkte vedligeholdelsesarbejder: Adde Jørgensen gennemgik budgettet for 2026 som viser, at det er nødvendigt med en huslejestigning på 3,53% pr. 01.01.2026.
Stemmer: Ja:2 nej:18 blank:14
Budgettet blev dermed ikke godkendt
5. Behandling af indkomne forslag:
A: Sammenlægning af afdelinger
Ja:18 nej:4 blank:12
B: Kollektiv råderet – lån til nyt køkken/bad
Ja:22 nej:4 blank:8
C: Sletning af punkter – husorden
Ja:24 nej:0 blank:10
6. Valg til afdelingsbestyrelsen: Poul Martin Vinther Andersen blev genvalgt
Marie Luise Jensen blev genvalgt
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen:
8. Eventuelt

Afd. 12

Bestyrelsens beretning. den 28. august 2025.

Endnu et år er gået på godt og ondt.

Der blev søgt om særlig tilladelse til oprettelse af en Handicapplads. Dette blev fremlagt på et afdelingsmøde, hvor beboerne havde mulighed for at tilkendegive deres holdning. Afgørelsen faldt ikke ud til alles tilfredshed. Det afstedkom en del chikanerier både før og efter afgørelsen. I skrivende stund virker det til, at der er faldet lidt ro heromkring.

Jeg vil ikke gøre mig til dommer for, hvem der har ret eller uret, men demokratiet har talt og jeg kan kun opfordre til, at afgørelsen accepteres og chikanerierne stoppes, vi skal trods alt være her alle sammen.

Vi vil byde velkommen til Aneta og Dawid, samt endnu en som jeg ikke ved hvem er, da jeg har fået at vide, at jeg ikke må kontakte personalet, fordi de nemt kunne komme til at sige noget forkert. Forbuddet er kommet fra allerhøjeste sted, desværre.

Vi har ikke holdt afdelingsmøder i lange tid. Dette skyldes, at der på det sidste afdelingsmøde på Højløkke, var en meget ubehagelig stemning med højtråbende argumenter. Dette ønskede jeg ikke at sæt model til, da mødet skulle være en inspiration for alle. Det er måske tid til at genoptage disse arrangementer hvis det ønskes.

Vi har fået opstillet en haveaffaldscontainer og efter lidt indkøringsvanskeligheder har vi langt om længe fundet en god placering, som vi syntes er centralt beliggende for alle. Containeren har vi fået tømt 2 gange, så jeg betragter det som en succes.

Det ville være ønskeligt at når man benyttede den også lige "stak" det op og ikke kun fyldte bunden af containeren.

Vi har været heldige med, at Ivan jævnlige har stakket haveaffaldet op. Det sætter vi stor pris på og takker ham meget.

Vi har i fællesskab fået etableret krolfbanen og vi har fået en tovholder som er Conne, hvor al henvendelse omkring banen rettes. Vi har fået plæneklipperen stoppet i weekenden, hvor man kan benytte krolfbanen uden hindringer.

Der er indkøbt et stålskur, som er samlet af Bjarke og mange tak for det. Nu skal vi have fundet en placering og skuret skal forankres så det ikke blæser væk. Der skal indkøbes en lås til skuret, med kode, som udleveres til interesserede spillere af Conne.

Mon ikke vi også vi kunne få koden med mere til plæneklipperen så vi selv kunne styre den. Her tænker jeg også på rengøring og udskiftning af knive, samt stoppe og igangsætte den når der skal spilles krolf på andre tider.

Efter fjernvarmen opgravning af asfalten var planen at der skulle ske reparation af asfalten, hvor opgravningen var sket. Vi har derfor spurgt hovedbestyrelsen om ikke udskiftning af al asfalt ville være mere hensigtsmæssigt. Der blev indhentet tilbud som blev indsendt til hovedbestyrelsen og de bevilligede udskiftning af alt asfalt uden omkostninger for afdelingen.

Vi stiller et forslag i aften om sammenlægning af afdelingerne i Rinkenæs. Det vil styrke beboerdemokratiet og vi bliver større og står stærkere i fremtiden.

Poul Martin

Afdelingsformand afd. 12, Hvedemarken



Ahlefeldvej 1 · 6300 Gråsten
Tlf.: 74 65 30 10
Mail: admin@graasten-bolig.dk www.salus.dk

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 12

Hvedemarken 18A-31B og 65-91, Meyerstoft 2-16

Torsdag, den 28.08.2025 kl. 18.30-19.30

Mødested: Mødelokale 1. sal, kontoret Ahlefeldvej 1. Der forefindes elevator
Vi glæder os til at byde jer alle velkommen til årets afdelingsmøde. Både et hovedbestyrelsesmedlem og inspektøren deltager.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af regnskab for 2024
4. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2026 herunder redegørelse og godkendelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
5. Behandling af indkomne forslag*
6. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
Valg af formand:
På valg er: Poul Martin Vinther Andersen
Valg af bestyrelsesmedlem:
På valg er: Marie Luise Jensen
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
8. Eventuelt

HVAD ER ET AFDELINGSMØDE?

Det er et årligt møde for alle beboere, hvor du møder naboer og bliver opdateret på, hvordan det står til i din afdeling.
Deltager du på afdelingsmødet, så er du også med til at vælge afdelingsbestyrelsen, som du naturligvis også selv kan stille op til.
Kom og vær med! Brug din stemme og få indflydelse på tiltagene i din afdeling.

INDKOMNE FORSLAG

- a) Sammenlægning af afdelinger
- b) Kollektiv råderet – lån til nyt køkken/bad
- c) Sletning af punkter - Husorden

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

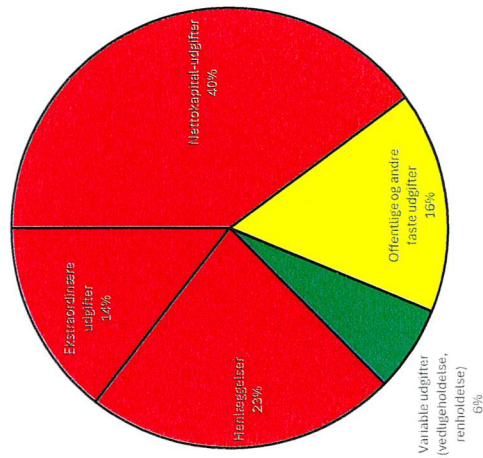
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 92.209

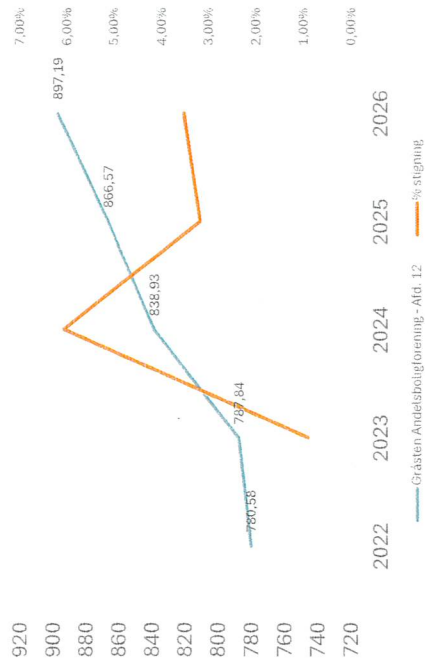
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	978.934	978.900	978.900
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	399.171	421.400	417.700
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	124.677	124.300	127.500
115	Almindelig vedligeholdelse	24.810	80.500	146.200
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	6.403	6.000	6.000
120-124	Hentægninger (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	564.606	375.000	461.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	355.416	226.700	205.900
140	Overført til opsamlet resultat	92.209	-	-
	Udgifter i alt	2.546.225	2.212.800	2.343.200
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.268.456	2.212.800	2.343.200
202	Renter	88.316	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	189.453	-	-
	Indtægter i alt	2.546.225	2.212.800	2.343.200

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



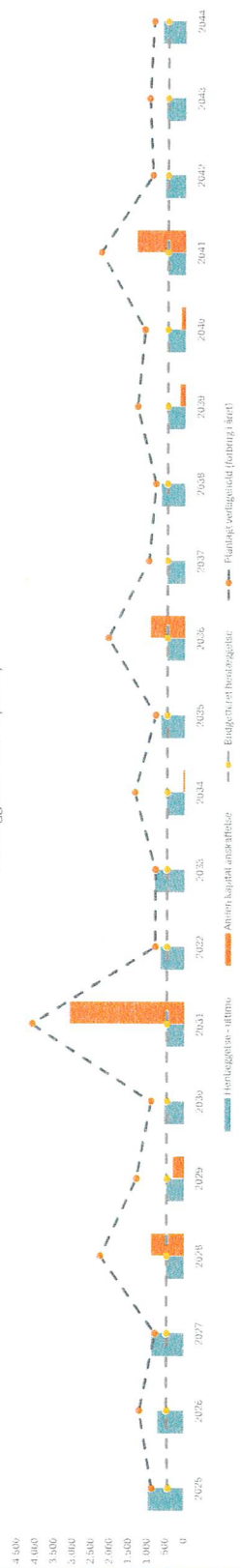
Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlaeggelse - seneste fem regnskabsår	300.000	310.000	320.000	320.000	360.000
Budgetteret henlaeggelse (2025)	440.000				
Gennemsnit - seneste fem år	322.000				
Budgetteret henlaeggelse (2026)	480.000				
Budgetteret henlaeggelse (2026)	kr. 178 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	170	222	10	1.450	64	10	303	10	10	170	10	143	170	10	64	170	143	10	170	10
116200	Klimaskærm	46	68	27	53	125	28	2.985	28	27	53	27	373	51	28	125	53	1.316	124	51	28
116300	Boligenheder	59	160	141	144	474	249	147	141	141	206	141	879	144	141	474	252	144	141	144	203
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	164	259	121	121	132	121	178	121	121	420	121	177	121	121	132	121	178	121	121	132
116600	Materiel	-	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Henlaeggelse - primo																					
		956	957	712	877	480	480	537	480	645	810	480	646	480	480	645	480	480	480	549	527
Budgetteret henlaeggelse																					
		440	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
Anden kapital anskaffelse																					
		0	0	0	907	330	0	3.093	0	0	56	0	943	22	0	165	133	1.318	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)																					
		-439	-725	-314	-1.785	-810	-423	-3.630	-315	-314	-866	-314	-1.589	-502	-315	-810	-613	-1.798	-411	-502	-389
Henlaeggelse - ultimo																					
		957	712	877	480	480	537	480	645	810	480	646	480	480	645	480	480	480	549	527	618

Henlaeggelse - ultimo (TDKK)



FORSLAG A

Forslagets emne:

Sammenlægning af afdelingerne, 12 Hvedemarken, 29 Fredensgade, 43 Bakkegården og 44 Højlykke

Jeg/vi foreslår følgende:

Afdelingsbestyrelsen (12) må arbejde videre med afdelingssammenlægning så "Rinkenæs ville kunne blive 1 afdeling under GAB."

1 JA - til at arbejde videre med en sammenlægning af (afd. 12-29-43 og 44)

2 NEJ - til at arbejde videre med en sammenlægning af (afd. 12 -29 - 43 og 44)

Begrundelse for forslaget:

Da tiden er til stærkere sammenhold - økonomiske besparelser - bedre mulighed for lån hjemtagning og større enheder, vil vi i bestyrelsen gerne have bemyndigelse til at arbejde videre med sammenlægning af afdelingerne: 12 Hvedemarken - Meyerstoft, 29 Fredensgade - Hvedemarken, 43 Bakkegården og 44 Højlykke.

Økonomi:

Forslagsstiller:

Poul Martin Vinther Andersen

FORSLAG B

Forslagets emne:

Kollektive råderet - lån til nyt køkken/bad

Jeg/vi foreslår følgende:

Ønsket fremsendes til Hovedbestyrelsen i GAB, der har den endelige stillingstagen.
JA - for tilladelse fra afdelingen.
NEJ - for tilladelse fra afdelingen.

Begrundelse for forslaget:

Hovedbestyrelsen har åbnet mulighed for at kunne låne finansiære midler til forbedring af boligen. Hvis lånet ikke er stort nok til at hjemtage ved kreditforening med kommunegaranti åbnes muligheden for at kunne låne af dipositionsfonden. En rente ville så typisk være diskontoen 3 % + 1 %. Lånet vil i så fald kun blive pålagt den ansøgende bolighaver. Lånet kræver en godkendelse fra hovedbestyrelsen.

Økonomi:

Forslagsstiller:

Poul Martin Vinther Andersen

FORSLAG C

Forslagets emne:

Husorden

Jeg/vi foreslår følgende:

Nattero, bades mellem 2300 - 0600
Vask & Tørring, foregå mellem 0700 - 1900
SLETTES
JA - for sletning
NEJ - for sletning

Begrundelse for forslaget:

Punkterne er beregnet til etageboliger

Økonomi:

Forslagsstiller:

Poul Martin Vinther Andersen

Punkt 1.3: Foreningsanliggender

1. SALUS bestyrelsesmøde
Møde afholdt onsdag den 3. september - bilag (lukket)
Næste møde afholdes torsdag den 11. december 2025
2. 8. Kreds – orientering
3. Sønderborg Fjernvarme v/ Niels Christiansen
4. Kontaktudvalg Sønderborg
Møde afholdt den 14. maj, vært NAB - bilag (lukket)
Møde afholdt den 27. august, vært DANBO - bilag (lukket)
Næste møde:
Tirsdag den 25. november 2025. Vært B42
5. Kommunen

Punkt 2.1: Budgetkontrol

1. Budgetkontrol (økonomi oplysninger for alle afdelinger) kan ses ved at logge ind på www.salus.dk
2. Budgetkontrol - bilag

Budgetkontrol Gråsten Andelsboligforening pr. 30/6 2025

Kontonavn	ÅTD saldo	ÅTD budget	Afvigelse
ORDINÆRE UDGIFTER			
Bestyrelsesvederlag i alt	23.065,34	22.500,00	-565,34
MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	20.967,35	12.492,00	-8.475,35
SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	356.510,77	341.740,00	-14.770,77
FORRETNINGSFØRELSE I ALT	805.328,10	805.350,00	21,90
KONTORHOLDSUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	139.935,60	115.240,00	-24.695,60
NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	203.393,50	209.998,00	6.604,50
AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER I ALT	33.495,00	0,00	-33.495,00
HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	4.086.370,16	4.125.000,00	38.629,84
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	38.427,45	0,00	-38.427,45
UDGIFTER I ALT	5.690.661,69	5.632.320,00	-58.341,69
ORDINÆRE INDTÆGTER			
ADMINISTRATIONS BIDRAG I ALT	-1.548.350,10	-1.548.348,00	2,10
AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV I ALT	-4.086.370,16	-4.125.000,00	-38.629,84
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	-38.427,45	0,00	38.427,45
INDTÆGTER I ALT	-5.673.147,71	-5.673.348,00	-200,29
RESULTAT I ALT	17.513,98	-41.028,00	-58.541,98

Iflg. budgettet forventes der på nuværende tidspunkt at skulle være et overskud på 41 t.kr.
Det realiserede underskud er 18 t.kr.

Dette giver en afvigelse på 59 t.kr., der kan forklares med øgede omkostninger til:

	t.kr.
Avisabonnementer, bestyrelsen	-14
Advokatbistand i fm. sager ved beboerklagenævnet	-28
Overskridelse vedr. småanskaffelser (Ipad til syn, tastatur og rollermouse, grill)	-11
Afskrivninger inventar og biler der ikke var kendt på budgettidspunktet	-33
samt færre omkostninger vedrørende:	
Personalekursus	10
Forsikring ejendom	3
Diverse besparelser netto	14
	-59

Punkt 3.1: Status byggesager

Oversigt over byggesager i GAB - bilag (lukket)

Punkt 5.1: Øvrige orienteringssager

1. Bestyrelsesrapport BoligBI - bilag
2. Bladudvalg
Medlem af redaktionsudvalget: Ida Moos, bestyrelsesmedlem
Næste møde afholdes tirsdag den 30. september 2025
3. [BL- Informerer](#)
4. [LBF - Orienterer](#)

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 58

Økonomisk overblik

Selskab 58

Periode: 1. januar 2025 - 31. august 2025

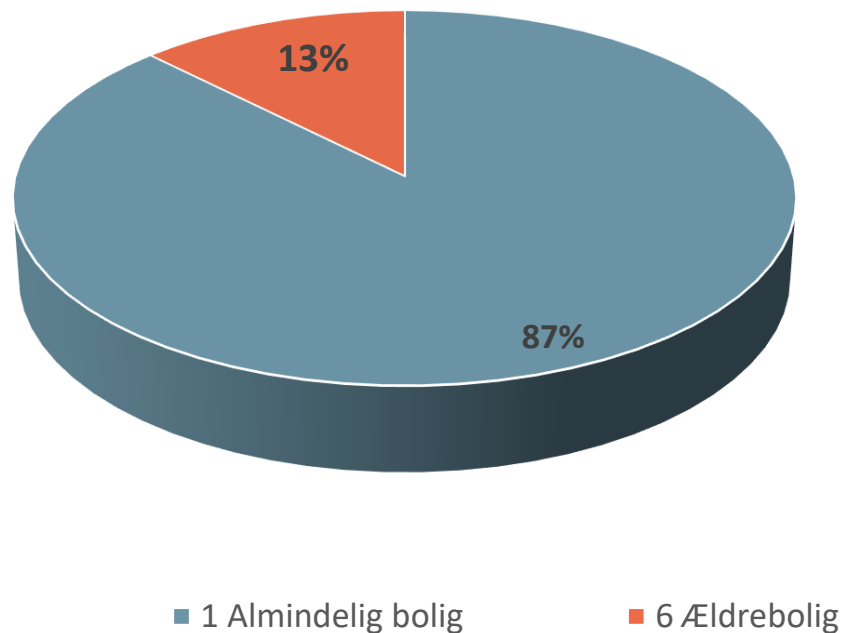


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	26.916	30.000	-3.084	43.486
Mødeudgifter, 502	20.967	16.906	4.061	43.889
Personaleudgifter, 511	422.573	459.820	-37.247	632.162
Forretningsførelse, 512	1.073.771	1.073.800	-29	1.525.160
Kontorholdsudgifter, 513	185.777	144.320	41.457	254.686
Kontorlokaleudgifter, 514	270.345	290.914	-20.569	466.168
Afskrivning driftsmidler, 515	50.243	0	50.243	66.990
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	7.250
Revision, 521	0	0	0	138.250
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	0	0	0	3.176.738
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	4.086.370	6.187.500	-2.101.130	9.238.060
Ekstraordinære udgifter, 541	118.728	0	118.728	1.353.849
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	0
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	6.255.690	8.203.260	-1.947.570	16.946.688
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	2.064.467	2.064.464	3	2.910.953
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	0	0	0	0
Renteindtægter, 603	62.302	0	62.302	3.358.034
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	4.086.370	6.187.500	-2.101.130	9.238.060
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	938	0	938	79
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	60.401	0	60.401	1.343.374
Årets underskud	0	0	0	96.189
Samlede indtægter	6.274.477	8.251.964	-1.977.487	16.946.688
Resultat	-18.787	-48.704	29.917	0
Balance	6.255.690	8.203.260	-1.947.570	16.946.688

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	7
6	Ældrebolig	1
Hovedtotal		8

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

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

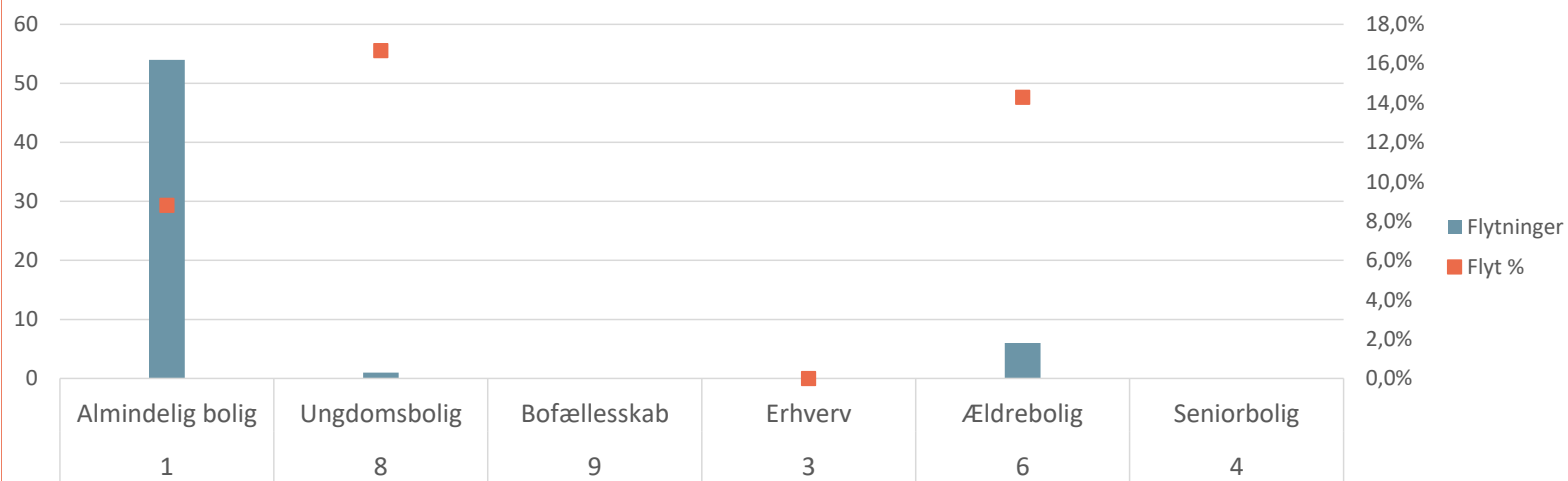
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

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

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	54	8,8%
Ungdomsbolig	1	16,7%
Bofællesskab	0	0,0%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	6	14,3%
Seniorbolig	0	0,0%
Totalt	61	9,2%

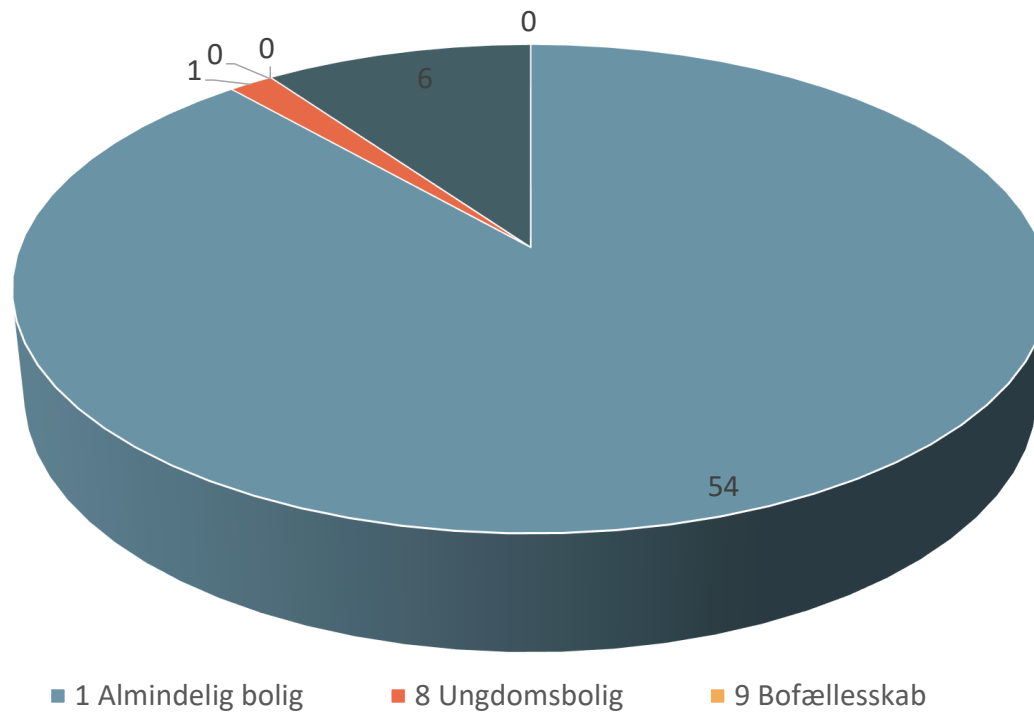
Der har i perioden været 61 flytninger svarende til 9,2%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	54	614	8,8%
1	4	14	28,6%
2	24	249	9,6%
3	22	251	8,8%
4	4	82	4,9%
5	0	18	0,0%
Ungdomsbolig	1	6	16,7%
1	0	2	0,0%
2	1	4	25,0%
Bofællesskab	0	0	
1	0	0	
Erhverv	0	2	0,0%
0	0	1	0,0%
1	0	1	0,0%
Ældrebolig	6	42	14,3%
2	6	42	14,3%
Seniorbolig	0	0	
2	0	0	
3	0	0	
	61	664	9,2%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

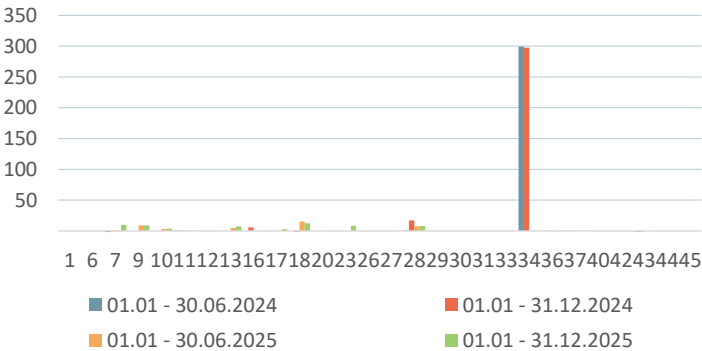
Afdeling	Flytninger
1	3
6	4
7	8
9	1
10	1
11	4
12	2
13	6
16	1
17	4
18	6
20	2
23	1
28	1
29	2
30	1
33	1
34	7
37	3
42	3
Hovedtotal	61

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING

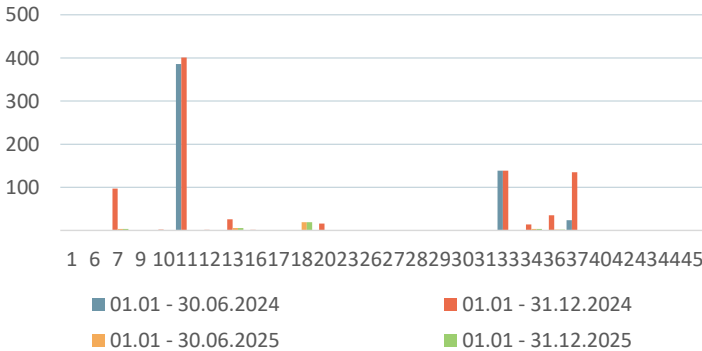
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1				
6				
7	-1.798	778	-807	9.927
9			9.194	9.194
10			3.143	3.495
11	640	640	98	85
12				
13			4.657	7.115
16		5.937		
17				3.033
18		-1.397	15.369	12.516
20				8.298
23				
26	-412	-412		
27				
28	1.026	17.047	7.711	7.875
29				
30				
31				
33				
34	299.259	297.544		
36	319	443		
37	334	334		72
40				
42				
43	-994	-994		
44				
45				
	298.374	319.922	39.366	61.610

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1				
6				
7		97.090	3.563	3.563
9				
10		1.750		
11	385.697	400.697		
12		1.500		
13		25.863	5.621	5.621
16		1.500		
17				
18			18.866	18.866
20		15.922		
23		43		
26				
27				
28				
29				
30				
31				
33	138.530	138.530		
34	425	13.854	3.290	3.290
36		35.219	1.750	1.750
37	23.602	134.834		
40				
42				
43				
44				
45				
	548.253	866.801	33.089	33.089

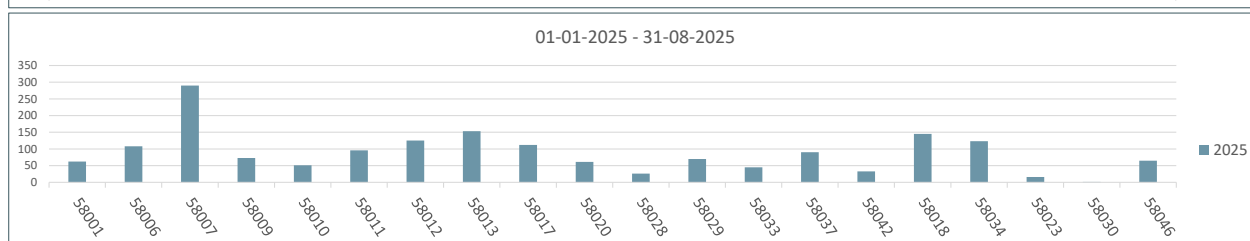
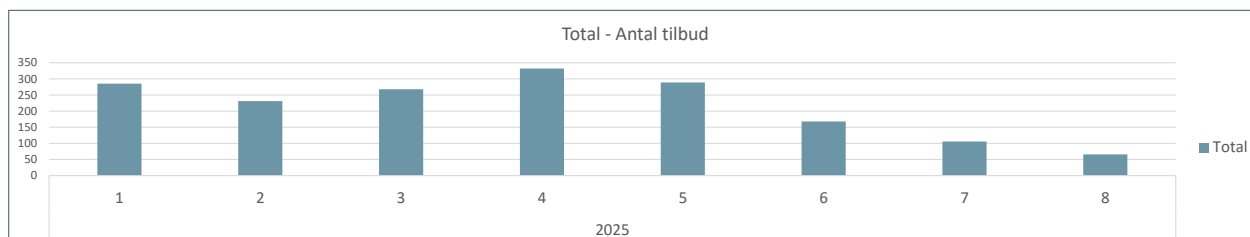
Tab Tomgang 2025



Tab Fraflytning 2025



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2025 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Hovedtotal
Almindelig bolig	709	752	139	1.600
Ældrebolig	75	37	33	145
Hovedtotal	784	789	172	1.745

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING



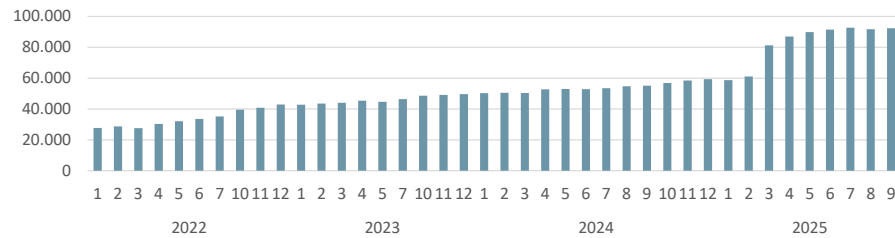
Top 50 - Antal tilbud per afdeling

Afdeling	2025			Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	
58001	16	31	15	62
58006	60	48		108
58007	146	130	14	290
58009	28	30	15	73
58010		51		51
58011	52	44		96
58012		125		125
58013	86	52	15	153
58017	15	92	5	112
58020	61			61
58028		26		26
58029	70			70
58033		45		45
58037	16	15	59	90
58042	33			33
58018	75	37	33	145
58034	60	63		123
58023			16	16
58030	1			1
58046	65			65
Hovedtotal	784	789	172	1.745

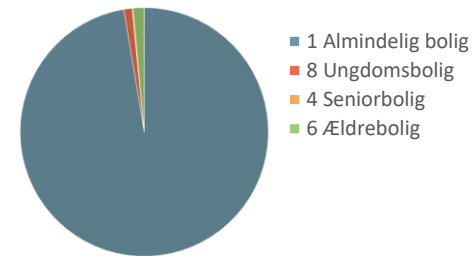
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING



Antal på venteliste (Total)

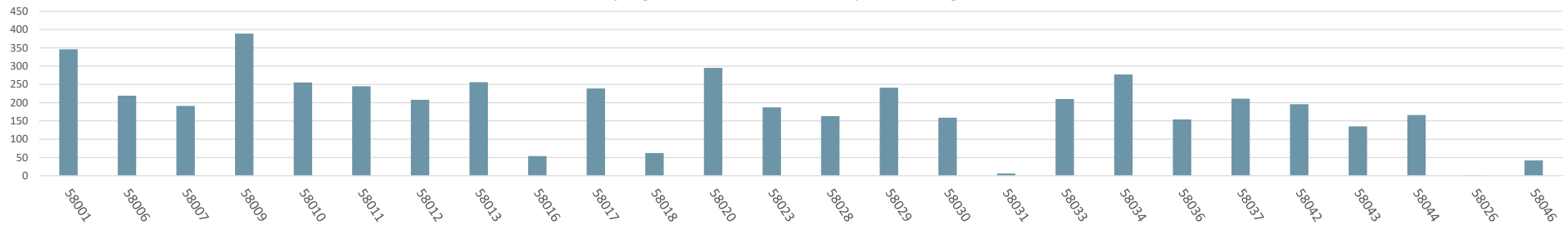


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	7.875
Ungdomsbolig	87
Seniorbolig	9
Ældrebolig	117
Bofællesskab	1

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING

Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)

Venteliste	Antal
Venteliste	Antal
Almindelig bolig	7.875
1	179
2	2.674
3	3.617
4	1.218
5	187
Ungdomsbolig	87
1	39
2	48
Seniorbolig	9
2	6
3	3
Ældrebolig	117
2	117
Bofællesskab	1
1	1

Venteliste Salus i alt
40.251

Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)

LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		876
Almindelig bolig		832
Ungdomsbolig		54
	1	39
	2	48
Seniorbolig		6
	2	6
	3	3
Ældrebolig		150
	2	150

Antal lejemål i alt
719

Antal lejemål

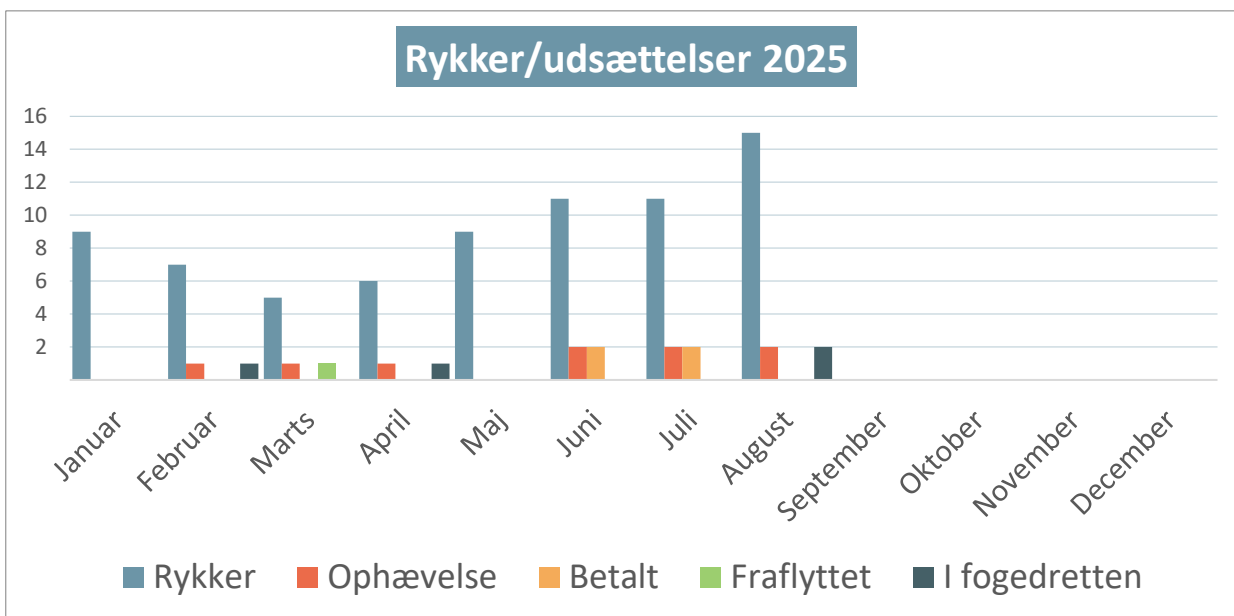
Afdeling	Antal lejemål
Almindelig bolig	1
	6
	7
	9
	10
	11
	12
	13
	17
	20
	23
	28
	29
	30
	33
	34
	36
	37
	42
	43
	44
	46
Almindelig bolig Total	653
Bofællesskab	26
Bofællesskab Total	6
Seniorbolig	31
Seniorbolig Total	12
Ungdomsbolig	16
Ungdomsbolig Total	6
Ældrebolig	18
	28
Ældrebolig Total	42

ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 58 GRÅSTEN ANDELSBOLIGFORENING

RYKKERLISTE

Selskab	58	Gråsten Andelsboligforening
År	2025	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fogedretten
Januar	9				
Februar	7	1			1
Marts	5	1		1	
April	6	1			1
Maj	9				
Juni	11	2	2		
Juli	11	2	2		
August	15	2			2
September					
Oktober					
November					
December					
	73	9	4	1	4



Punkt 6.1: Mødeplan

1. Bordet rundt ved bestyrelsesmedlemmerne.

2. Møderække

GAB organisationsbestyrelsesmøder:

Mandag den 17. november

Hvis intet andet er nævnt afholdes mødet på adresse Ahlefeldvej 1, kl. 17:15

Generalforsamling 2026

Dato endnu ikke planlagt

(efterfølgende konstituerende møde)

Julefrokost 2025

Fredag den 28. november

Deltagere: Organisationsbestyrelsen, Lisbeth Jakobsen, Jesper Damm Andersen, Brian S. J. Larsen og samtlige medarbejdere i GAB

Arrangør: Adde

3. Fælleskurser:

Vedligeholdelse og fraflytning:

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

Torsdag den 23. oktober 2025 c/o Folkehjem kl. 19-21

Undervisere: AJ/BSJL/JEAN

Fælleskursus Budget + Introduktion for nyvalgte:

Torsdag den 13. november 2025 c/o Folkehjem kl. 17-21

Underviser: BL

Punkt 8.1: Underskrift via Penneo

Gråsten, den 22. september 2025

Underskrift via Penneo