

KB - Organisationsbestyrelsen (KB organisationsbestyrelsesmøde)

24-09-2025 16:30 - 19:30

Humlehave 4, Aabenraa

**Mødedeltagere : Bettina Andersen, Frederik Severin Schmidt Jürgensen,
Henning Olsen, Martine Greve Justesen, Max Johansson, Peter Elberg
Eskildsen, Simon Munch, Tove Christensen**

Indhold

Kategori - 1. Organisationen

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

Kategori - 2. Bestyrelsesanliggender

Punkt 2.1: Evaluering generalforsamling 2025	1
Beslutning for Punkt 2.1: Evaluering generalforsamling 2025	1
Punkt 2.2: Forretningsorden organisationsbestyrelsen	1
Beslutning for Punkt 2.2: Forretningsorden organisationsbestyrelsen	1
Punkt 2.3: Oversigt ansvarsafdelinger	2
Beslutning for Punkt 2.3: Oversigt ansvarsafdelinger	2
Punkt 2.4: Redaktionsudvalgsmedlem SALUS-Nyt	3
Beslutning for Punkt 2.4: Redaktionsudvalgsmedlem SALUS-Nyt	3
Punkt 2.5: Udvalgsmedlemmer	3
Beslutning for Punkt 2.5: Udvalgsmedlemmer	3
Punkt 2.6: Godkendelse af afdelingsbudgetter	3
Beslutning for Punkt 2.6: Godkendelse af afdelingsbudgetter	3
Punkt 2.7: Orientering om IT-programmer	4
Beslutning for Punkt 2.7: Orientering om IT-programmer	4
Punkt 2.9: Implementeringsplan strategi	4
Beslutning for Punkt 2.9: Implementeringsplan strategi	4
Punkt 2.10: Oversigt afdelinger uden hårde hvidevarer	5
Beslutning for Punkt 2.10: Oversigt afdelinger uden hårde hvidevarer	5
Punkt 2.11: Indstilling - motionsarrangement afdelingsbestyrelser	6
Beslutning for Punkt 2.11: Indstilling - motionsarrangement afdelingsbestyrelser	6
Punkt 2.12: Indstilling - afd. 1 yderligere tilskud	7
Beslutning for Punkt 2.12: Indstilling - afd. 1 yderligere tilskud	7
Punkt 2.13: Indstilling - arbejdskapitalen 2026	8
Beslutning for Punkt 2.13: Indstilling - arbejdskapitalen 2026	8
Punkt 2.14: Indstilling - Familiebasen	9
Beslutning for Punkt 2.14: Indstilling - Familiebasen	9

Punkt 2.15: Deltagelse i fraflyttersyn.....	10
Beslutning for Punkt 2.15: Deltagelse i fraflyttersyn.....	10
Punkt 2.16: Profiltøj KB.....	10
Beslutning for Punkt 2.16: Profiltøj KB.....	10

Kategori - 3. Foreningsanliggender

Punkt 3.1.: SALUS.....	10
Beslutning for Punkt 3.1.: SALUS.....	10
Punkt 3.2.: 8. kreds.....	10
Beslutning for Punkt 3.2.: 8. kreds.....	10
Punkt 3.3: Forsyningsselskaber.....	10
Beslutning for Punkt 3.3: Forsyningsselskaber.....	10
Punkt 3.4: Kommunen.....	10
Beslutning for Punkt 3.4: Kommunen.....	10
Punkt 3.5: Bordet rundt.....	12
Beslutning for Punkt 3.5: Bordet rundt.....	12
Punkt 3.6: Kontaktudvalg Aabenraa.....	12
Beslutning for Punkt 3.6: Kontaktudvalg Aabenraa.....	12
Punkt 3.7: Afdelingsmøder 2025.....	13
Beslutning for Punkt 3.7: Afdelingsmøder 2025.....	13

Kategori - 5. Økonomi

Punkt 5: Økonomi.....	13
Beslutning for Punkt 5: Økonomi.....	13

Kategori - 6. Afdelingerne

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager.....	14
Beslutning for Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager.....	14
Punkt 6.3: Afdelingsanliggender.....	15
Beslutning for Punkt 6.3: Afdelingsanliggender.....	15

Kategori - 8. Øvrige orienteringssager

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport.....	16
Beslutning for Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport.....	16

Punkt 8.2: SALUS-Nyt	17
Beslutning for Punkt 8.2: SALUS-Nyt	17
Punkt 8.3: Udvalg	17
Beslutning for Punkt 8.3: Udvalg	17
Punkt 8.4: BL informerer	17
Punkt 8.5: LBF orienterer	17

Kategori - 9. Kommende møder

Punkt 9: Kommende møder	17
Beslutning for Punkt 9: Kommende møder	18

Kategori - 10. Eventuelt

Punkt 10: Eventuelt	18
---------------------------	----

Kategori - 11. Underskriftsark

Punkt 11: Underskriftsark	18
---------------------------------	----

Punkt 1.1: Godkendelse af referat

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

1. Revisionsprotokol

Punkt 2.1: Evaluering generalforsamling 2025

Beslutning for Punkt 2.1: Evaluering generalforsamling 2025

Der var enighed om, at generalforsamlingen forløb fint.

Punkt 2.2: Forretningsorden organisationsbestyrelsen

1. Forretningsorden til orientering - bilag

Beslutning for Punkt 2.2: Forretningsorden organisationsbestyrelsen

Forretningsordenen blev godkendt.

Henning spurgte ind til, hvad praksis er, hvis en beboer udtrykker mistillid til et afdelingsbestyrelsesmedlem og/eller en hel afdelingsbestyrelse. Martine undersøger dette. Henning spurgte ind til, om hvis afdelingen ønsker at udvide antallet af bestyrelsesmedlemmer, gælder dette så først fra året efter. Martine undersøger dette.



Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Introduktion

Organisationsbestyrelsen udgør den juridisk og økonomisk ansvarlige ledelse af boligorganisationen.

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

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

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

Indhold:

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



1. Bestyrelsens størrelse og sammensætning

§ 1. Sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning ifølge vedtægterne:

” Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden. Generalforsamlingen vælger 6 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover vælges eller udpeges 1 medlem af det fastansatte personale.”

§ 2. Valgmetode

Generalforsamlingen har besluttet, at:

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

2. Bestyrelsens ansvar og beføjelser

§ 3. Bestyrelsens ansvar

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

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

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

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

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



§ 6. Prokura m.m.

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

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

§ 7. Køb, salg og pantsætning af fast ejendom

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

§ 8. Afgivelse af legitimationsoplysninger

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

3. Bestyrelsens møder

§ 9. Konstituerende møde

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

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

§ 10. Bestyrelsesmøder

Der afholdes normalt 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 rettelsessforslag til referatet fra medlemmer, der har deltaget i mødet, fremsendes skriftligt og inden 14 dage fra modtagelsen af referatet.



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

Stk. 6. Referatet med eventuelle rettelser sendes til digital underskrift ved hele bestyrelsen.

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

5. Habilitet og tavshedspligt

§ 15. Inhabilitet

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

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

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

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

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

§ 16. Tavshedspligt

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

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

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

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



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

6. Regnskaber og budgetter mv.

§ 17. Godkendelse af regnskaber, budgetter og styringsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Revisor og revisionsprotokol

§ 18. Valg af revisor

Bestyrelsen afgiver indstilling til generalforsamlingen om valg af revisor.

§ 19. Revisionsprotokol

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



8. Bestyrelsesvederlag

§ 20. Bestyrelsesvederlag

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

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

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

9. Suppleanter og vakancer

§ 21. Indkaldelse af suppleanter

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

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

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

§ 22. Frivillig udtræden af bestyrelsen

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

§ 23. Vakancer

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

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

10. Udvalg og udpegninger

§ 24. Intern fordeling af opgaver og ansvar

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

§ 25. Udvalg

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



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

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

§ 26. Eksterne repræsentationer

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

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

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

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

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

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

11. Politikker og retningslinjer

§ 27. Fastsættelse af politikker og retningslinjer

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

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

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

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

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

12. Ændring og ikrafttræden af forretningsorden

§ 28. Forretningsordenens ændring og ikrafttrædelse



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

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

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

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



Forretningsordenens godkendelse

Forretningsordenen er godkendt af boligorganisationens bestyrelse på møde den 19.09.2024.

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	Tove Christensen	
Næstformand	Frederik Severin Schmidt Jürgensen	
Medlem	Bettina Andersen	
Medlem	Peter Elberg Eskildsen	
Medlem	Henning Olsen	
Medlem	Max Johansson	
Medarbejderrep.	Simon Munch	



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 trækningsret			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<

Punkt 2.3: Oversigt ansvarsafdelinger

1. Oversigt over fordeling af ansvarsafdelinger - bilag

Beslutning for Punkt 2.3: Oversigt ansvarsafdelinger

Der var ingen ændringer.

Bestyrelsen



KB Bestyrelsesmedlemmer	Kontakt
Formand Tove Christensen	Mobil: 21 20 19 60 Mail: toch_kb4@salus-bolig.dk Ansvarsafdelinger: 15, 17 og 28
Næstformand Frederik Severin Schmidt Jürgensen	Mobil: 51 44 62 79 Mail: frjo_kb3@salus-bolig.dk Ansvarsafdelinger: 18, 25, 26 og 27
Bestyrelsesmedlem Henning Olsen	Mobil: 29 90 26 19 Mail: olsen@natuglen.dk Ansvarsafdelinger: 1, 3, 4, 11 og 12
Bestyrelsesmedlem Bettina Andersen	Mobil: 60 49 52 04 Mail: bean_kb2@salus-bolig.dk Ansvarsafdelinger: 21, 22 og 23
Bestyrelsesmedlem Max Johansson	Mobil: 23 30 47 71 Mail: majo_kb2@salus-bolig.dk Ansvarsafdelinger: 6 og 13
Bestyrelsesmedlem Peter Elberg Eskildsen	Mobil: 24 85 78 80 Mail: ippe2010@outlook.dk Ansvarsafdelinger: 2, 19, 20 og 24
Medarbejderrepræsentant Simon Munch	Mobil: 61 55 20 83 Mail: sm@salus-bolig.dk

Punkt 2.4: Redaktionsudvalgsmedlem SALUS-Nyt

1. Valg af redaktionsudvalgsmedlem til SALUS-Nyt.

Beslutning for Punkt 2.4: Redaktionsudvalgsmedlem SALUS-Nyt

Henning blev genvalgt til udvalget.

Punkt 2.5: Udvalgsmedlemmer

1. Valg af medlemmer til diverse udvalg.

Beslutning for Punkt 2.5: Udvalgsmedlemmer

Intet nyt.

Punkt 2.6: Godkendelse af afdelingsbudgetter

Godkendelse af afdelingsbudgetter

1. Afdelingsbudgetter for afdelinger uden bestyrelser - bilag
2. Afdelingsbudgetter for afdelinger med bestyrelser - bilag
 - Budgettet afd. 4 blev ikke godkendt på afdelingsmødet
 - Indkaldelse afdelingsmøde i afd. 4 - bilag
 - Referat fra afdelingsmøde i afd. 4 - bilag

Beslutning for Punkt 2.6: Godkendelse af afdelingsbudgetter

Budgetterne blev godkendt.

Henning oplyste, at afdeling 4 gerne vil stige yderligere, så henlæggelserne stiger. Martine følger op på, om der skal indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der præsenteres et nyt budget.

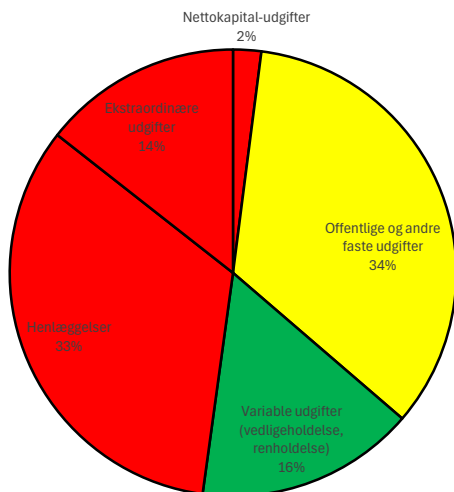
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 9.076 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

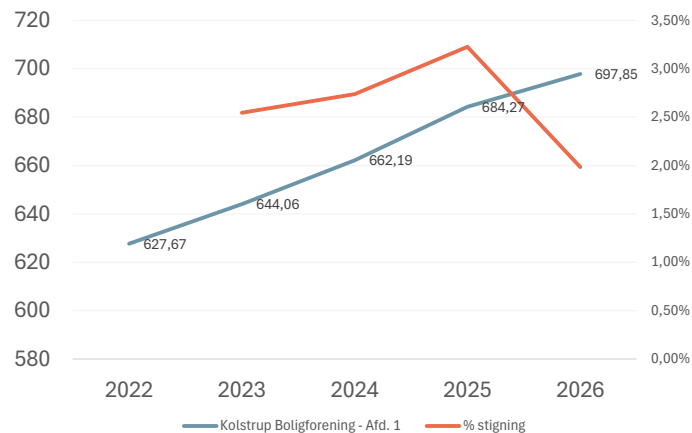
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	11.084	11.100	11.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	186.696	182.300	206.800
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	46.804	33.100	37.300
115	Almindelig vedligeholdelse	36.504	40.000	40.800
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	3.129	4.800	3.500
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	182.000	182.000	187.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	78.486	69.200	51.500
	Udgifter i alt	544.703	522.500	538.000
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	521.172	521.400	537.100
202	Renter	14.443	1.100	900
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	12	-	-
210	Årets underskud	9.076	-	-
	Indtægter i alt	544.703	522.500	538.000

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 10.100, hvilket
svarer til 2,01%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.060	60
4.000	4.080	80
5.000	5.100	100
6.000	6.120	120
7.000	7.140	140
8.000	8.160	160
9.000	9.181	181

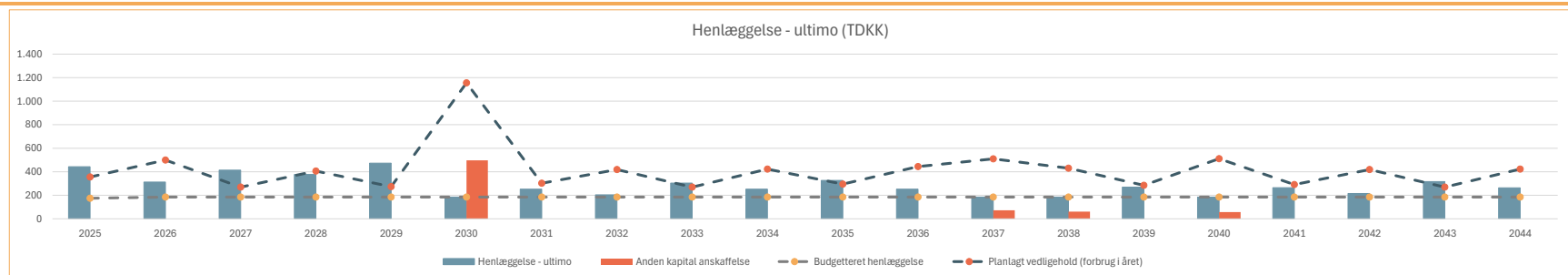
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	11.100	11.100	-	11.084
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	196.200	206.800	-10.600	186.696
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	57.900	37.300	20.600	46.804
115	Almindelig vedligeholdelse	43.100	40.800	2.300	36.504
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	3.200	3.500	-300	3.129
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	204.900	187.000	17.900	182.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	31.400	51.500	-20.100	78.486
	Udgifter i alt	547.800	538.000	9.800	544.703
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	537.100	537.100	-	521.172
202	Renter	600	900	-300	14.443
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	12
210	Årets underskud	-	-	-	9.076
	Indtægter i alt	537.700	538.000	-300	544.703

10.100
2,01%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 5.091 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	104.000	130.000	150.000	150.000	170.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	175.000				
Gennemsnit - seneste fem år	140.800				
Budgetteret henlæggelse (2026)	184.900				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 249 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	115	15	47	15	295	15	35	15	35	35	35	15	47	15	55	15	35	15	35
116200	Klimaskærm	110	43	25	24	25	500	45	24	25	24	30	43	265	24	25	96	45	24	25	24
116300	Boligenheder	3	89	3	85	3	85	3	85	3	85	3	89	3	85	3	85	3	85	3	85
116400	Fællesarealer	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	27	54	27	52	31	76	41	76	27	80	27	78	27	76	43	76	29	76	27	80
116600	Materiel	6	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Henlæggelse - primo		448	442	313	413	377	473	185	252	204	304	252	326	252	185	185	269	185	264	216	316
Budgetteret henlæggelse		175	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	497	0	0	0	0	0	0	72	60	0	57	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)		-180	-315	-84	-221	-88	-971	-118	-233	-84	-237	-110	-259	-324	-245	-100	-327	-106	-233	-84	-237
Henlæggelse - ultimo		442	313	413	377	473	185	252	204	304	252	326	252	185	185	269	185	264	216	316	264



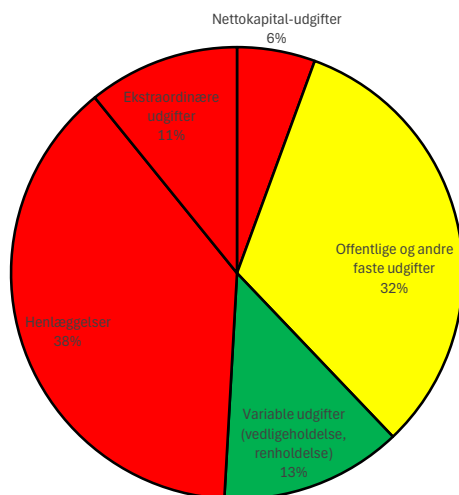
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 42.708

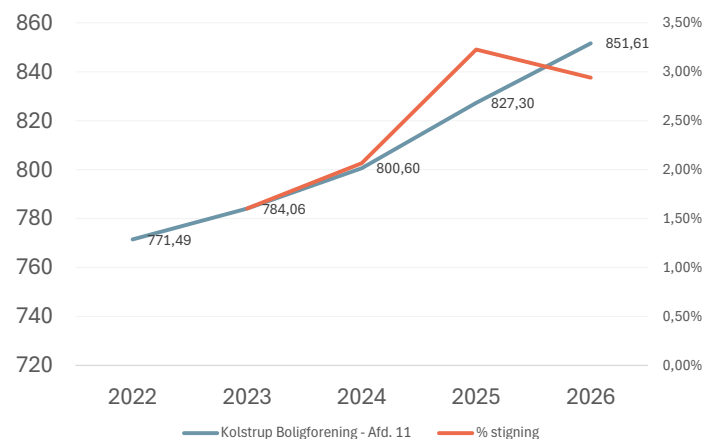
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	103.218	103.200	103.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	596.039	600.300	640.700
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	131.115	144.600	139.300
115	Almindelig vedligeholdelse	91.830	75.000	75.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	17.331	15.700	19.000
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	706.500	706.500	676.300
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	200.043	103.100	104.400
140	Overført til opsamlet resultat	42.708	-	-
	Udgifter i alt	1.888.784	1.748.400	1.757.900
201	Boligaftifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.596.564	1.597.700	1.648.400
202	Renter	144.747	8.800	7.900
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	147.473	141.900	101.600
	Indtægter i alt	1.888.784	1.748.400	1.757.900

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 48.200, hvilket svarer til 3,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.090	90
4.000	4.120	120
5.000	5.150	150
6.000	6.180	180
7.000	7.210	210
8.000	8.240	240
9.000	9.270	270

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	103.200	103.200	-	103.218
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	623.800	640.700	-16.900	596.039
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	140.000	139.300	700	131.115
115	Almindelig vedligeholdelse	87.500	75.000	12.500	91.830
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	16.100	19.000	-2.900	17.331
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	707.300	676.300	31.000	706.500
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	84.200	104.400	-20.200	200.043
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	42.708
	Udgifter i alt	1.762.100	1.757.900	4.200	1.888.784
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.648.400	1.648.400	-	1.596.564
202	Renter	-7.000	7.900	-14.900	144.747
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	72.500	101.600	-29.100	147.473
	Indtægter i alt	1.713.900	1.757.900	-44.000	1.888.784

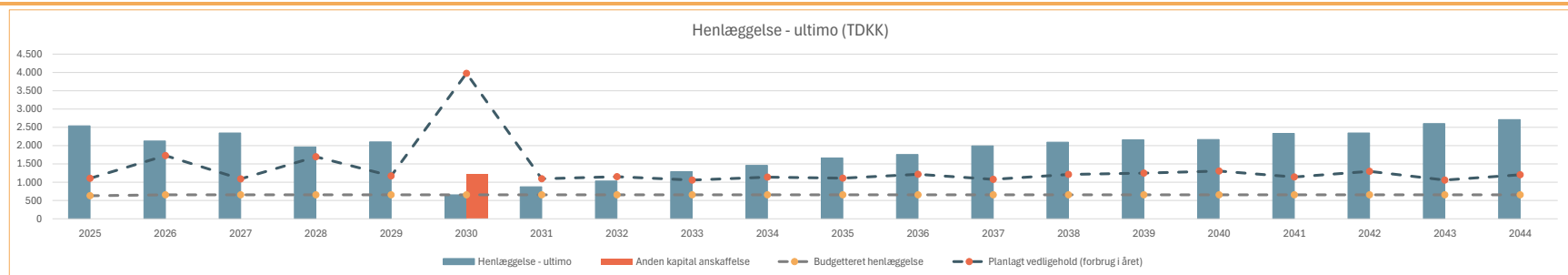
48.200

3,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 16.397 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	492.000	492.000	590.000	660.000	635.500
Budgetteret henlæggelse (2025)	630.000				
Gennemsnit - seneste fem år	573.900				
Budgetteret henlæggelse (2026)	656.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 331 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	68	648	68	88	110	373	68	88	68	88	68	88	68	88	110	88	68	288	68	88
116200	Klimaskærm	20	25	15	285	15	2.422	15	25	24	25	20	25	15	35	128	225	15	25	24	25
116300	Boligenheder	209	258	209	209	244	209	209	244	209	209	244	223	209	244	209	209	244	209	209	296
116400	Fællesarealer	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	166	131	131	447	108	301	137	127	91	151	108	214	91	177	133	111	152	111	91	127
116600	Materiel	10	10	10	10	40	10	10	10	10	10	10	10	40	10	10	10	10	10	10	10
	Henlæggelse - primo	2.388	2.540	2.124	2.347	1.964	2.103	656	873	1.034	1.288	1.461	1.662	1.758	1.991	2.092	2.158	2.166	2.334	2.347	2.600
	Budgetteret henlæggelse	630	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	1.216	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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)	-477	-1.073	-433	-1.038	-517	-3.319	-439	-495	-403	-483	-454	-561	-423	-554	-591	-647	-489	-643	-403	-547
	Henlæggelse - ultimo	2.540	2.124	2.347	1.964	2.103	656	873	1.034	1.288	1.461	1.662	1.758	1.991	2.092	2.158	2.166	2.334	2.347	2.600	2.709

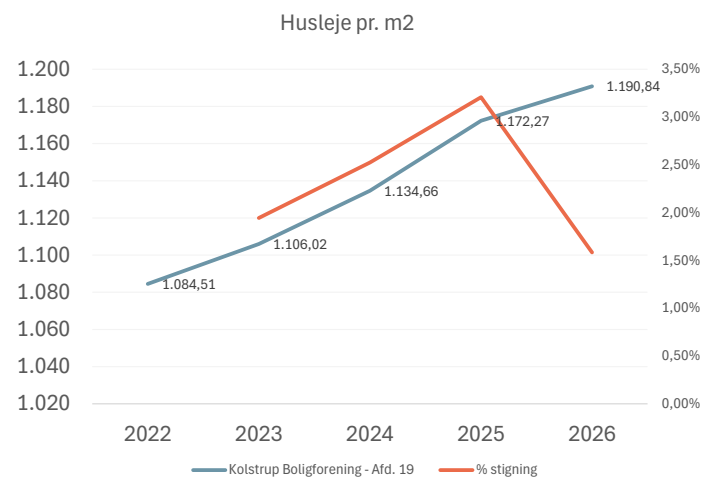
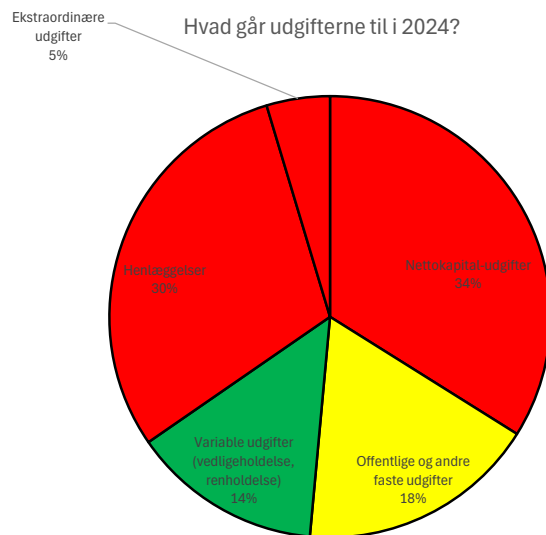


Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 44.984 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	543.548	543.600	543.600
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	281.392	268.500	304.200
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	117.464	110.000	116.400
115	Almindelig vedligeholdelse	92.161	55.000	55.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	13.631	13.500	8.900
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	480.484	370.400	395.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	74.393	62.900	48.400
Udgifter I alt		1.603.074	1.423.900	1.471.500
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.424.004	1.423.900	1.471.200
202	Renter	13.706	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	120.379	-	300
210	Årets underskud	44.984	-	-
Indtægter I alt		1.603.074	1.423.900	1.471.500

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



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 23.300, hvilket

svarer til 1,58%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.048	48
4.000	4.063	63
5.000	5.079	79
6.000	6.095	95
7.000	7.111	111
8.000	8.127	127
9.000	9.143	143

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	543.600	543.600	-	543.548
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	298.400	304.200	-5.800	281.392
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	121.400	116.400	5.000	117.464
115	Almindelig vedligeholdelse	57.300	55.000	2.300	92.161
116	Drift og vedligehold	18.800	-	18.800	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	13.500	8.900	4.600	13.631
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	406.300	395.000	11.300	480.484
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	35.200	48.400	-13.200	74.393
	Udgifter i alt	1.494.500	1.471.500	23.000	1.603.074
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.471.200	1.471.200	-	1.424.004
202	Renter	-	-	-	13.706
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	300	-300	120.379
210	Årets underskud	-	-	-	44.984
	Indtægter i alt	1.471.200	1.471.500	-300	1.603.074

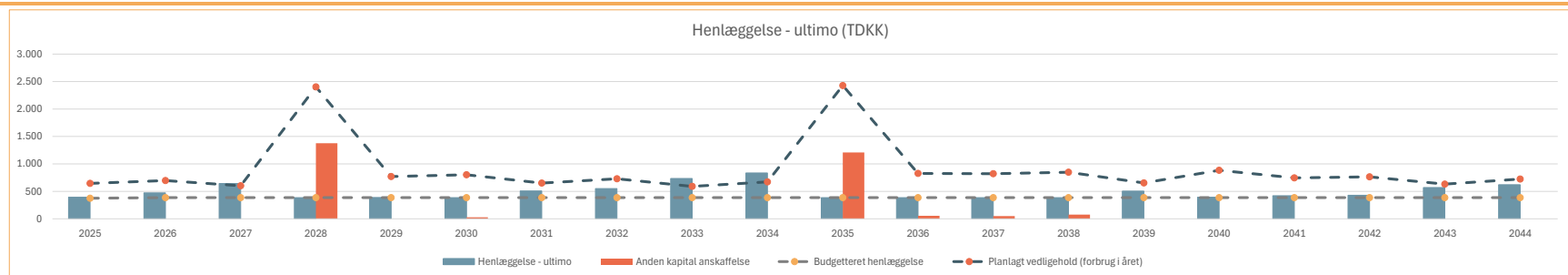
23.300

1,58%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 14.712 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	140.000	210.000	300.000	283.000	300.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	375.000				
Gennemsnit - seneste fem år	246.600				
Budgetteret henlæggelse (2026)	386.300				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 308 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	29	24	24	143	204	114	29	44	24	29	234	44	209	68	24	49	24	74	29	44
116200	Klimaskærm	20	46	31	1.432	20	74	36	41	20	30	1.283	49	31	132	20	154	36	41	20	30
116300	Boligenheder	73	136	73	136	73	136	73	136	73	136	109	244	109	172	109	172	199	172	109	172
116400	Fællesarealer	63	-	-	-	-	3	-	-	-	-	63	-	-	-	-	3	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	72	89	72	291	72	75	113	75	72	75	338	89	72	75	99	75	86	75	72	75
116600	Materiel	15	15	15	15	15	15	15	45	15	15	15	15	15	15	15	45	15	15	15	15
	Henlæggelse - primo	291	394	471	642	386	389	386	507	552	734	835	386	386	386	386	506	394	421	429	571
	Budgetteret henlæggelse	375	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	1.376	0	28	0	0	0	0	1.207	54	50	77	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)	-272	-310	-215	-2.018	-384	-417	-265	-342	-204	-286	-2.042	-441	-436	-463	-267	-498	-359	-378	-245	-337
	Henlæggelse - ultimo	394	471	642	386	389	386	507	552	734	835	386	386	386	386	506	394	421	429	571	620



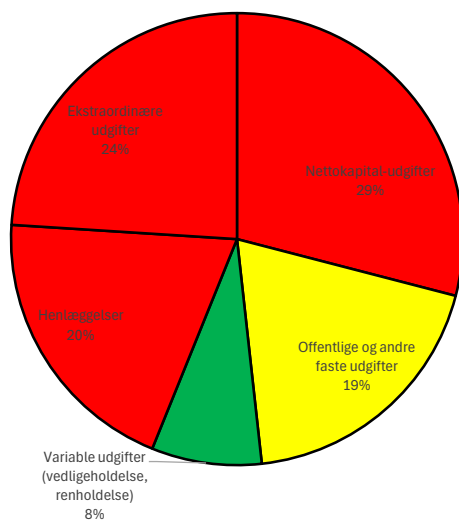
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 34.977

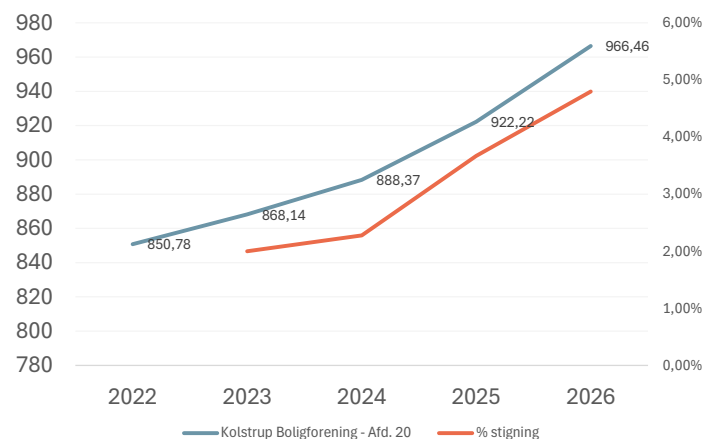
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	757.194	757.200	757.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	500.808	428.900	456.700
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	139.390	144.500	134.400
115	Almindelig vedligeholdelse	57.885	60.000	60.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	8.029	16.600	8.100
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	518.599	1.407.600	379.700
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	625.552	581.800	704.900
140	Overført til opsamlet resultat	34.977	-	-
	Udgifter i alt	2.642.434	3.396.600	2.501.000
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.711.008	2.018.700	1.776.200
202	Renter	44.901	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	886.524	1.377.900	724.800
	Indtægter i alt	2.642.434	3.396.600	2.501.000

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 85.200, hvilket
svarer til 4,80%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.144	144
4.000	4.192	192
5.000	5.240	240
6.000	6.288	288
7.000	7.336	336
8.000	8.384	384
9.000	9.432	432

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	757.200	757.200	-	757.194
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	517.000	456.700	60.300	500.808
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	144.000	134.400	9.600	139.390
115	Almindelig vedligeholdelse	60.500	60.000	500	57.885
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	8.200	8.100	100	8.029
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	380.700	379.700	1.000	518.599
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	641.000	704.900	-63.900	625.552
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	34.977
	Udgifter I alt	2.508.600	2.501.000	7.600	2.642.434
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.776.200	1.776.200	-	1.711.008
202	Renter	-	-	-	44.901
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	647.200	724.800	-77.600	886.524
	Indtægter I alt	2.423.400	2.501.000	-77.600	2.642.434

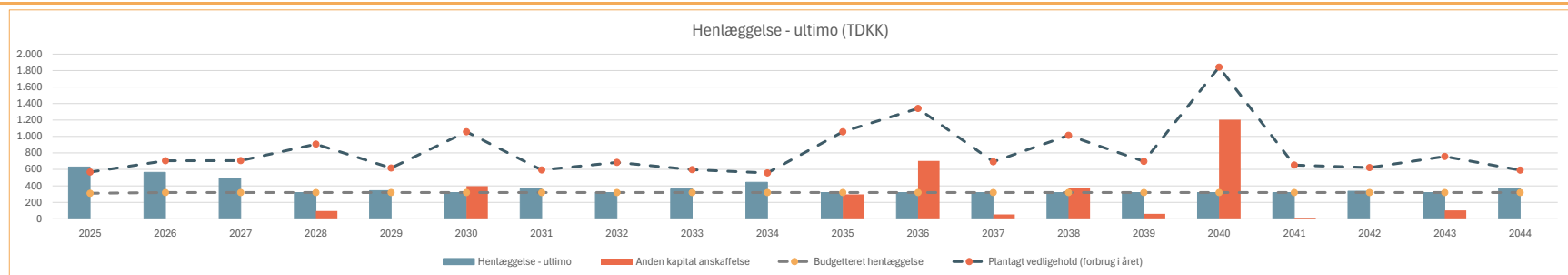
85.200

4,80%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 17.762 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	200.000	290.000	340.000	370.000	310.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	310.000				
Gennemsnit - seneste fem år	302.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	319.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 166 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	41	53	41	53	77	293	41	53	41	53	41	53	41	53	77	53	41	53	41	53
116200	Klimaskærm	61	8	167	70	6	264	6	73	55	8	479	318	151	430	87	1.064	6	73	215	8
116300	Boligenheder	62	112	114	100	114	100	114	100	114	100	114	112	114	100	114	295	174	100	114	100
116400	Fællesarealer	28	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	54	200	54	352	88	64	100	98	54	64	88	526	54	98	88	64	100	64	54	98
116600	Materiel	13	13	13	13	13	13	13	43	13	13	13	13	13	13	13	43	13	13	13	13
	Henlæggelse - primo	578	630	563	494	319	341	319	364	319	361	442	319	319	319	319	319	319	319	335	319
	Budgetteret henlæggelse	310	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	94	0	397	0	2	0	0	296	703	53	375	60	1.204	14	0	102	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)	-258	-385	-388	-588	-297	-738	-274	-366	-277	-238	-738	-1.022	-372	-694	-379	-1.523	-333	-303	-437	-271
	Henlæggelse - ultimo	630	563	494	319	341	319	364	319	361	442	319	319	319	319	319	319	319	335	319	367

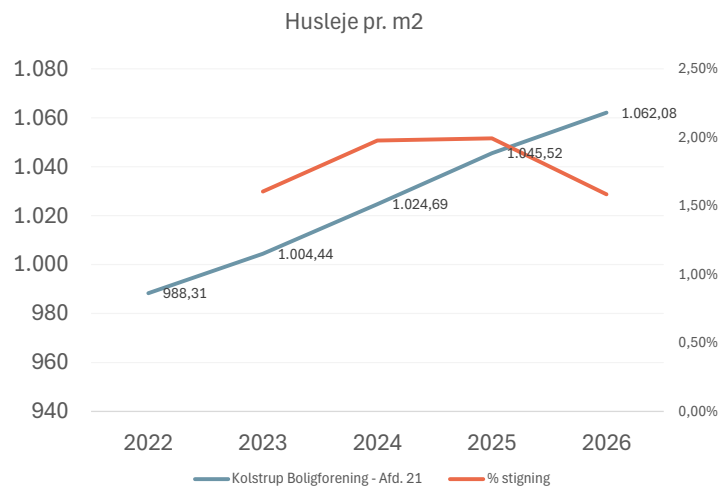
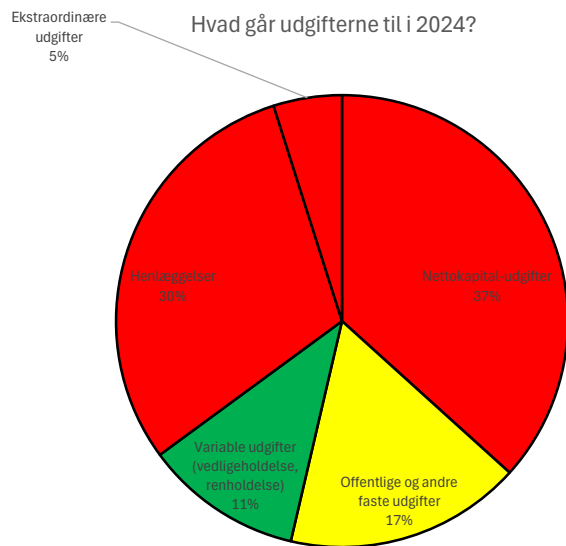


Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 14.157

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	425.384	425.400	425.400
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	196.434	227.700	231.000
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	54.972	50.300	56.100
115	Almindelig vedligeholdelse	60.028	40.000	40.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	15.774	11.900	9.900
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	349.841	267.800	266.200
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	56.763	-	100
140	Overført til opsamlet resultat	14.157	-	-
	Udgifter i alt	1.173.353	1.023.100	1.028.700
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	983.700	983.900	1.003.700
202	Renter	66.964	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	122.689	39.200	25.000
	Indtægter i alt	1.173.353	1.023.100	1.028.700

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



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 15.900, hvilket
svarer til 1,58%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.048	48
4.000	4.063	63
5.000	5.079	79
6.000	6.095	95
7.000	7.111	111
8.000	8.127	127
9.000	9.143	143

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	425.400	425.400	-	425.384
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	197.600	231.000	-33.400	196.434
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	75.700	56.100	19.600	54.972
115	Almindelig vedligeholdelse	49.000	40.000	9.000	60.028
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	15.400	9.900	5.500	15.774
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	273.500	266.200	7.300	349.841
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	-	100	-100	56.763
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	14.157
	Udgifter I alt	1.036.600	1.028.700	7.900	1.173.353
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.003.700	1.003.700	-	983.700
202	Renter	-	-	-	66.964
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	17.000	25.000	-8.000	122.689
	Indtægter I alt	1.020.700	1.028.700	-8.000	1.173.353

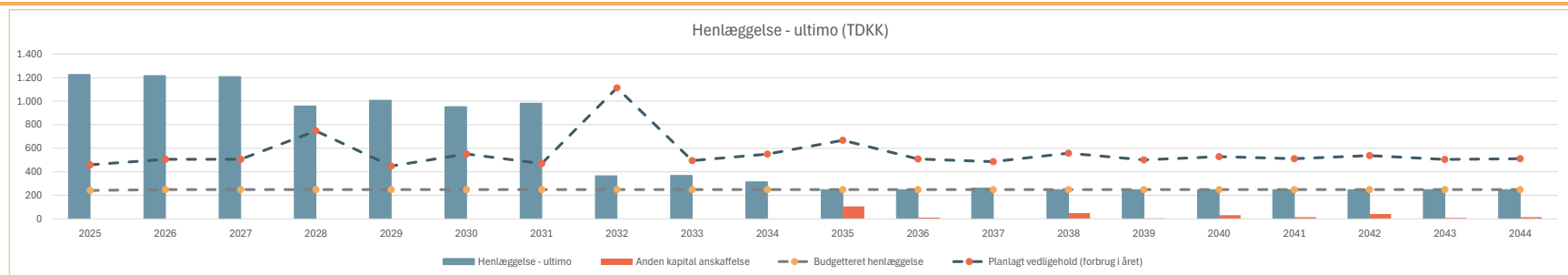
15.900

1,58%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 10.037 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	150.000	205.000	260.000	260.000	242.800
Budgetteret henlæggelse (2025)	241.200				
Gennemsnit - seneste fem år	223.560				
Budgetteret henlæggelse (2026)	248.500				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 259 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	23	23	53	46	23	23	23	23	53	23	263	23	23	46	53	23	23	23	23	23
116200	Klimaskærm	17	27	67	74	39	88	17	602	56	50	17	29	67	74	39	55	17	77	56	50
116300	Boligenheder	68	106	58	108	58	98	68	98	58	108	58	106	68	98	58	108	133	98	68	98
116400	Fællesarealer	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	73	97	74	266	74	86	107	136	74	86	74	97	74	86	96	86	85	86	74	86
116600	Materiel	35	5	5	5	5	5	5	5	5	35	5	5	5	5	5	5	5	5	35	5
Henlæggelse - primo		1.204	1.227	1.217	1.209	959	1.008	953	982	366	368	314	249	249	260	249	249	249	249	249	249
Budgetteret henlæggelse		241	249	249	249	249	249	249	249	249	249	249	249	249	249	249	249	249	249	249	249
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105	11	0	49	4	31	14	41	8	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)		-218	-258	-257	-499	-200	-303	-220	-864	-246	-302	-419	-259	-237	-309	-252	-280	-263	-289	-256	-262
Henlæggelse - ultimo		1.227	1.217	1.209	959	1.008	953	982	366	368	314	249	249	260	249	249	249	249	249	249	249

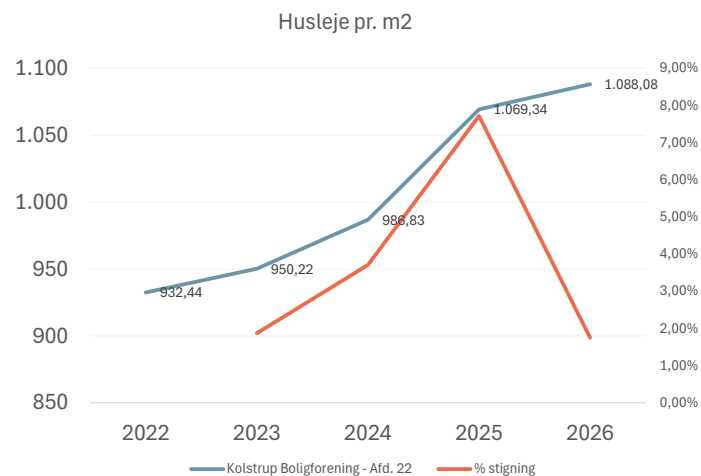
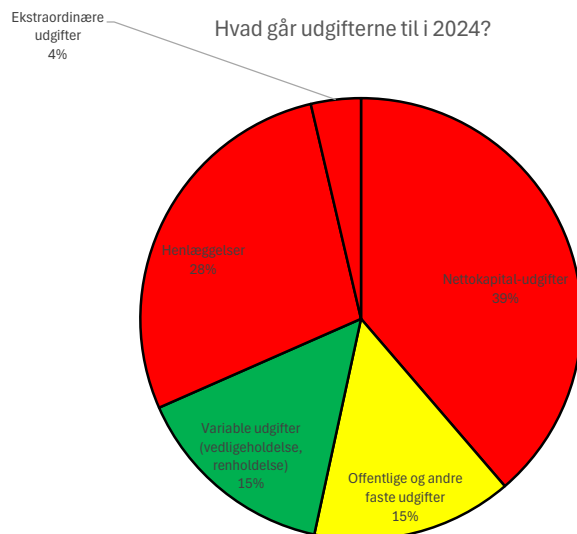


Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 59.782 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	506.150	503.200	524.600
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	192.282	195.700	215.300
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	57.754	62.500	65.000
115	Almindelig vedligeholdelse	59.891	35.000	35.000
116	Drift og vedligehold	35.650	-	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	7.340	9.400	5.600
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	365.377	276.900	251.100
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	47.853	-	17.900
Udgifter i alt		1.272.298	1.082.700	1.114.500
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.097.484	1.077.800	1.114.500
202	Renter	21.706	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	93.325	4.900	-
210	Årets underskud	59.782	-	-
Indtægter i alt		1.272.298	1.082.700	1.114.500

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



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 20.600, hvilket

svarer til 1,75%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.053	53
4.000	4.070	70
5.000	5.088	88
6.000	6.105	105
7.000	7.123	123
8.000	8.140	140
9.000	9.158	158

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	518.100	524.600	-6.500	506.150
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	203.000	215.300	-12.300	192.282
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	78.700	65.000	13.700	57.754
115	Almindelig vedligeholdelse	46.400	35.000	11.400	59.891
116	Drift og vedligehold	23.900	-	23.900	35.650
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	6.600	5.600	1.000	7.340
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	263.200	251.100	12.100	365.377
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	68.900	17.900	51.000	47.853
	Udgifter i alt	1.208.800	1.114.500	94.300	1.272.298
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.188.200	1.114.500	73.700	1.097.484
202	Renter	-	-	-	21.706
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	93.325
210	Årets underskud	-	-	-	59.782
	Indtægter i alt	1.188.200	1.114.500	73.700	1.272.298

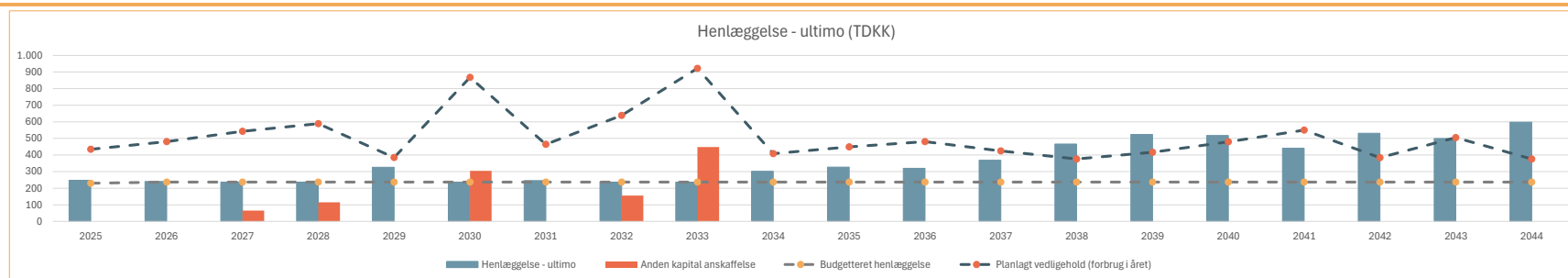
20.600

1,75%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 11.752 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	140.000	175.000	200.000	250.000	240.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	230.000				
Gennemsnit - seneste fem år	201.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	236.900				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 216 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	50	28	28	50	28	28	50	28	478	50	50	28	50	28	28	50	103	28	50	28
116200	Klimaskærm	49	22	177	11	20	500	24	18	107	11	59	22	27	11	20	50	24	18	107	11
116300	Boligenheder	36	51	44	44	44	44	44	44	44	44	44	51	44	44	44	44	119	44	44	44
116400	Fællesarealer	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	53	138	53	233	53	53	95	278	53	53	53	138	53	53	84	53	63	53	53	53
116600	Materiel	15	5	5	15	5	5	15	35	5	15	5	5	15	5	5	45	5	5	15	5
	Henlæggelse - primo	222	248	241	237	237	326	237	246	237	237	302	327	320	369	466	524	517	441	531	500
	Budgetteret henlæggelse	230	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237
	Anden kapital anskaffelse	0	0	65	115	0	305	0	156	448	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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)	-204	-244	-306	-352	-148	-631	-228	-402	-685	-172	-212	-244	-188	-139	-180	-243	-314	-147	-268	-139
	Henlæggelse - ultimo	248	241	237	237	326	237	246	237	237	302	327	320	369	466	524	517	441	531	500	598



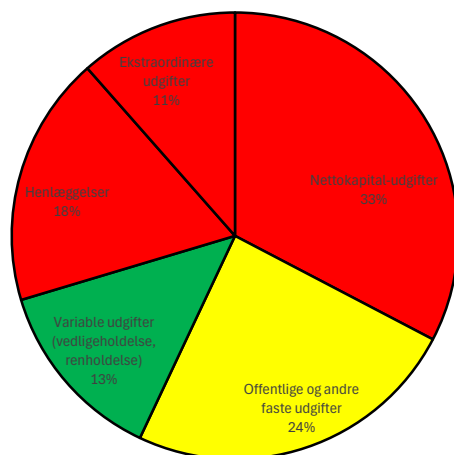
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 105.815 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

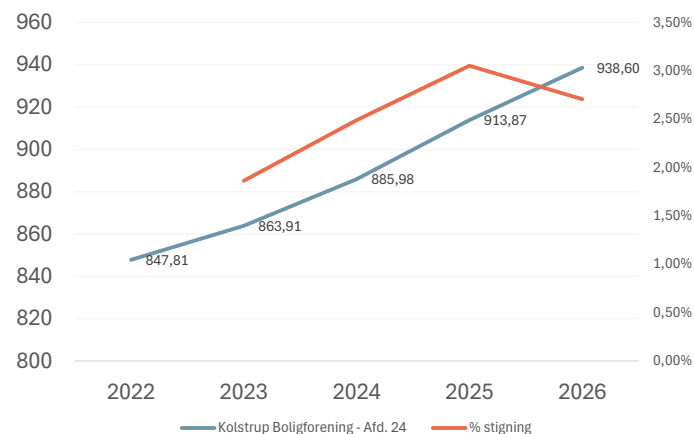
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	1.016.046	1.015.100	1.063.400
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	756.786	710.300	754.000
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	238.392	218.800	213.600
115	Almindelig vedligeholdelse	143.876	100.000	102.000
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	33.492	36.700	33.100
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	564.000	564.000	570.600
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	357.556	329.500	326.500
	Udgifter i alt	3.110.148	2.974.400	3.063.200
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	2.641.727	2.636.400	2.722.400
202	Renter	2.768	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	359.839	338.000	340.800
210	Årets underskud	105.815	-	-
	Indtægter i alt	3.110.148	2.974.400	3.063.200

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 73.100, hvilket
svarer til 2,71%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.081	81
4.000	4.108	108
5.000	5.135	135
6.000	6.162	162
7.000	7.189	189
8.000	8.216	216
9.000	9.244	244

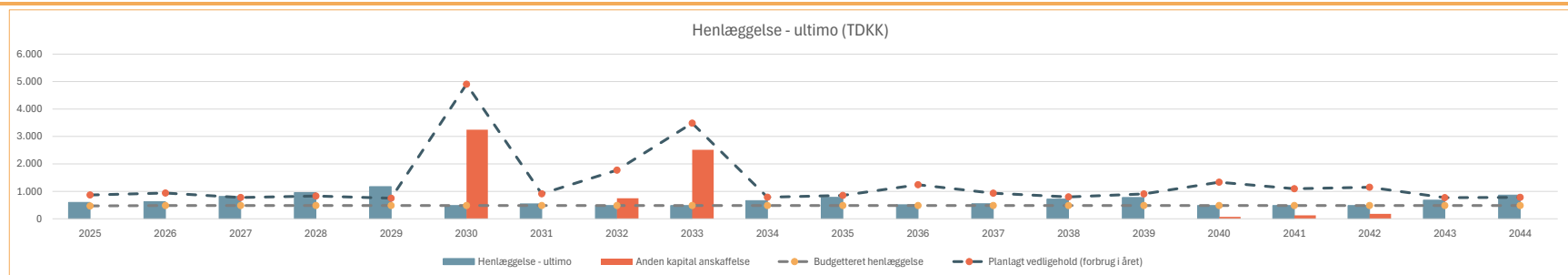
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejustering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.045.000	1.063.400	-18.400	1.016.046
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	791.900	754.000	37.900	756.786
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	264.700	213.600	51.100	238.392
115	Almindelig vedligeholdelse	120.000	102.000	18.000	143.876
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	34.100	33.100	1.000	33.492
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	599.700	570.600	29.100	564.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	512.400	326.500	185.900	357.556
	Udgifter i alt	3.367.800	3.063.200	304.600	3.110.148
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.722.400	2.722.400	-	2.641.727
202	Renter	-	-	-	2.768
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	572.300	340.800	231.500	359.839
210	Årets underskud	-	-	-	105.815
	Indtægter i alt	3.294.700	3.063.200	231.500	3.110.148

73.100
2,71%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 27.014 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	250.000	300.000	300.000	540.700	470.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	470.000				
Gennemsnit - seneste fem år	372.140				
Budgetteret henlæggelse (2026)	484.100				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 164 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	14	35	19	10	92	15	14	35	19	14	39	15	14	35	144	10	39	15	14
116200	Klimaskærm	111	112	24	94	24	3.271	29	747	2.731	77	111	162	24	94	74	414	29	127	41	77
116300	Boligenheder	110	121	130	94	130	414	130	94	130	94	130	121	130	94	130	94	400	94	130	94
116400	Fællesarealer	62	-	-	-	-	8	-	-	-	-	8	-	-	-	-	8	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	78	191	85	121	85	616	235	387	85	96	85	416	262	96	165	141	155	387	85	96
116600	Materiel	18	18	18	18	18	18	18	48	18	18	18	18	18	18	18	48	18	18	18	18
Henlæggelse - primo		523	595	624	816	955	1.173	484	541	484	484	665	783	512	547	716	779	484	484	484	680
Budgetteret henlæggelse		470	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	3.246	0	749	2.515	0	0	0	0	0	0	70	128	181	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)		-398	-455	-292	-345	-267	-4.419	-427	-1.290	-2.999	-303	-366	-755	-449	-315	-422	-848	-612	-665	-289	-298
Henlæggelse - ultimo		595	624	816	955	1.173	484	541	484	484	665	783	512	547	716	779	484	484	484	680	865

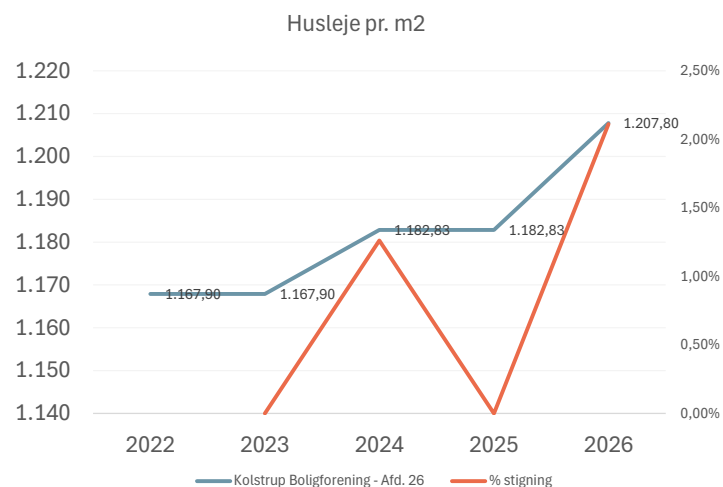
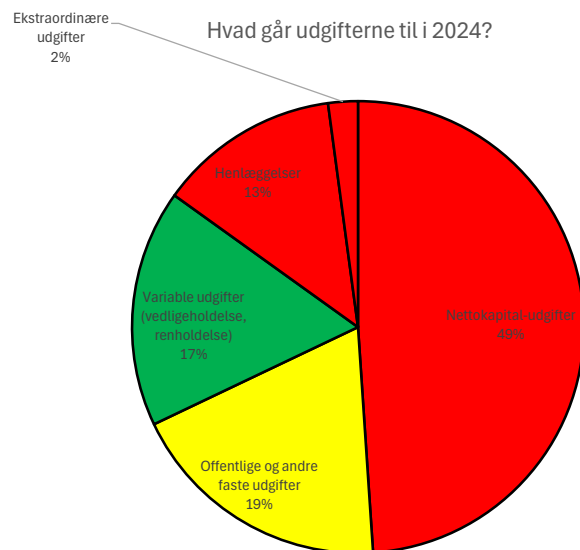


Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 129.738

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	3.754.628	3.665.800	3.803.900
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.457.464	1.631.300	1.544.700
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	795.478	725.900	748.000
115	Almindelig vedligeholdelse	191.016	190.000	200.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	316.355	65.800	36.500
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	995.000	995.000	1.080.300
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	162.866	53.000	-
140	Overført til opsamlet resultat	129.738	-	-
	Udgifter i alt	7.802.546	7.326.800	7.413.400
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	7.398.576	7.325.900	7.398.600
202	Renter	109.749	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	294.222	900	14.800
	Indtægter i alt	7.802.546	7.326.800	7.413.400

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



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 156.200, hvilket
svarer til 2,11%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.063	63
4.000	4.084	84
5.000	5.106	106
6.000	6.127	127
7.000	7.148	148
8.000	8.169	169
9.000	9.190	190

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	3.829.300	3.803.900	25.400	3.754.628
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.527.100	1.544.700	-17.600	1.457.464
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	1.035.100	748.000	287.100	795.478
115	Almindelig vedligeholdelse	197.800	200.000	-2.200	191.016
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	322.600	36.500	286.100	316.355
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.009.500	1.080.300	-70.800	995.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	-	-	-	162.866
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	129.738
	Udgifter i alt	7.921.400	7.413.400	508.000	7.802.546
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	7.398.600	7.398.600	-	7.398.576
202	Renter	-	-	-	109.749
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	366.600	14.800	351.800	294.222
	Indtægter i alt	7.765.200	7.413.400	351.800	7.802.546

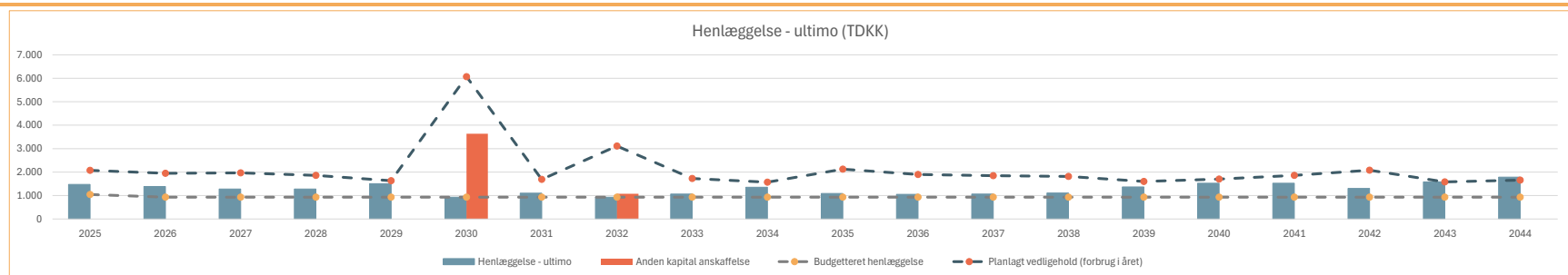
156.200

2,11%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 73.986 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	530.000	730.000	940.000	1.015.400	960.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.045.300				
Gennemsnit - seneste fem år	835.080				
Budgetteret henlæggelse (2026)	930.100				
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	273	73	161	216	73	145	53	98	132	53	333	95	53	236	95	78	73	95	90	73
116200	Klimaskærm	108	194	348	73	78	3.633	127	431	48	73	138	164	348	103	48	133	157	401	48	103
116300	Boligenheder	276	228	186	186	186	972	186	1.286	276	186	186	228	186	186	186	186	276	186	186	186
116400	Fællesarealer	48	-	-	-	-	48	-	-	-	-	48	-	-	-	-	48	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	318	441	333	444	353	333	381	353	333	318	479	471	318	353	333	318	416	459	318	353
116600	Materiel	10	83	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Henlæggelse - primo	1.459	1.472	1.383	1.275	1.276	1.506	930	1.104	930	1.061	1.351	1.088	1.050	1.066	1.107	1.366	1.523	1.522	1.301	1.579
	Budgetteret henlæggelse	1.045	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	3.634	0	1.075	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)	-1.032	-1.019	-1.038	-929	-700	-5.141	-756	-2.178	-799	-640	-1.193	-968	-915	-888	-672	-773	-931	-1.151	-652	-725
	Henlæggelse - ultimo	1.472	1.383	1.275	1.276	1.506	930	1.104	930	1.061	1.351	1.088	1.050	1.066	1.107	1.366	1.523	1.522	1.301	1.579	1.784



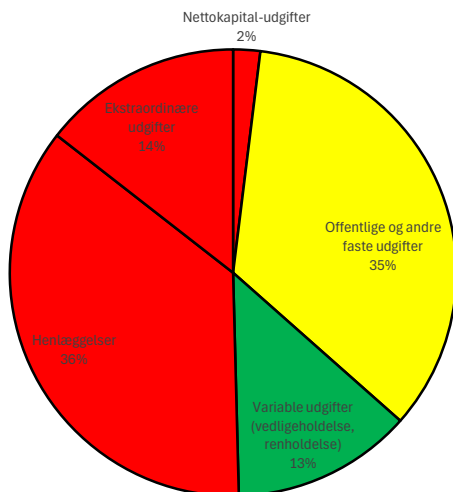
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 62.574 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

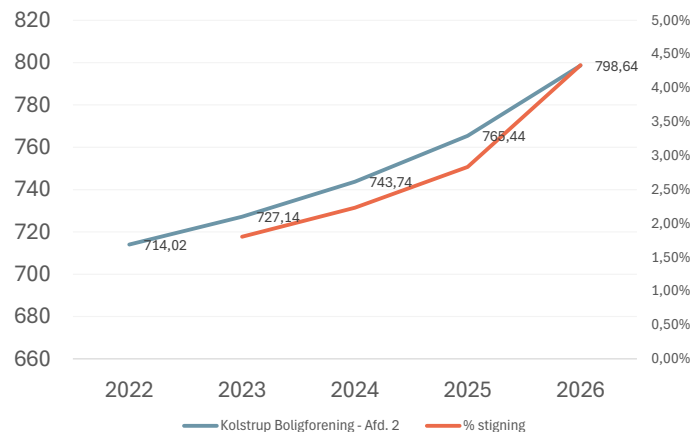
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	26.214	26.200	26.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	463.698	445.600	487.300
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	84.105	52.500	60.100
115	Almindelig vedligeholdelse	88.514	65.000	65.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	2.449	4.500	2.900
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	482.100	482.100	426.100
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	193.902	134.000	131.300
	Udgifter i alt	1.340.982	1.209.900	1.198.900
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.151.316	1.154.500	1.184.800
202	Renter	79.137	9.200	7.800
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	47.955	46.200	6.300
210	Årets underskud	62.574	-	-
	Indtægter i alt	1.340.982	1.209.900	1.198.900

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 51.400, hvilket
svarer til 4,48%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.135	135
4.000	4.179	179
5.000	5.224	224
6.000	6.269	269
7.000	7.314	314
8.000	8.359	359
9.000	9.404	404

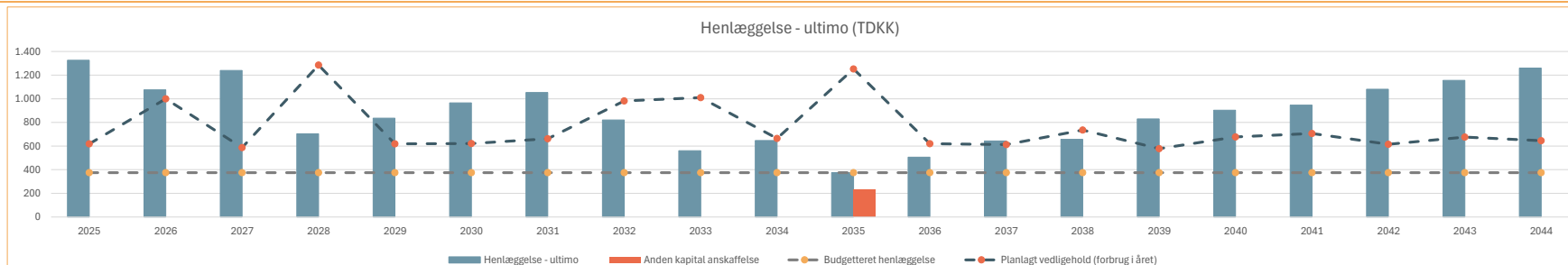
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	26.200	26.200	-	26.214
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	483.200	487.300	-4.100	463.698
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	87.000	60.100	26.900	84.105
115	Almindelig vedligeholdelse	67.400	65.000	2.400	88.514
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	3.000	2.900	100	2.449
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	405.000	426.100	-21.100	482.100
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	159.700	131.300	28.400	193.902
	Udgifter I alt	1.231.500	1.198.900	32.600	1.340.982
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.184.900	1.184.800	100	1.151.316
202	Renter	-6.700	7.800	-14.500	79.137
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.900	6.300	-4.400	47.955
210	Årets underskud	-	-	-	62.574
	Indtægter I alt	1.180.100	1.198.900	-18.800	1.340.982

51.400
4,48%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 11.849 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	300.000	320.000	390.000	450.000	405.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	375.000				
Gennemsnit - seneste fem år	373.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	375.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 242 pr. m²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	13	373	35	13	13	35	13	13	395	13	40	35	13	13	35	13	13	35	13	13
116200	Klimaskærm	53	43	51	505	35	83	59	99	114	101	15	70	49	152	15	81	21	79	112	63
116300	Boligenheder	57	77	7	57	77	7	57	77	7	57	701	7	57	77	7	57	167	7	57	77
116400	Fællesarealer	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	106	119	106	322	106	106	146	376	106	106	106	119	106	106	133	106	119	106	106	106
116600	Materiel	13	13	13	13	13	13	13	43	13	13	13	13	13	13	13	43	13	13	13	13
	Henlæggelse - primo	1.195	1.325	1.076	1.239	704	836	965	1.053	821	561	647	375	506	643	657	829	903	946	1.081	1.156
	Budgetteret henlæggelse	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	230	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)	-244	-625	-212	-910	-243	-246	-287	-607	-635	-289	-877	-244	-238	-361	-203	-302	-332	-240	-301	-271
	Henlæggelse - ultimo	1.325	1.076	1.239	704	836	965	1.053	821	561	647	375	506	643	657	829	903	946	1.081	1.156	1.260



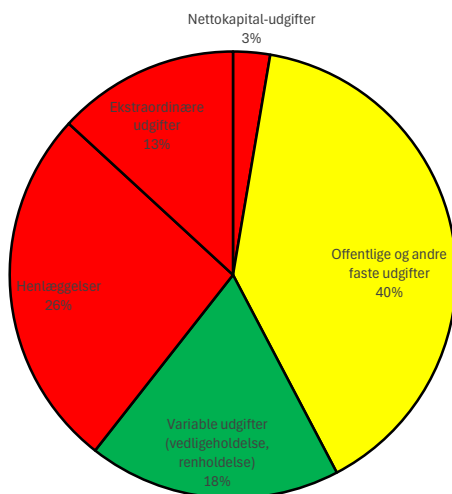
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 27.514 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

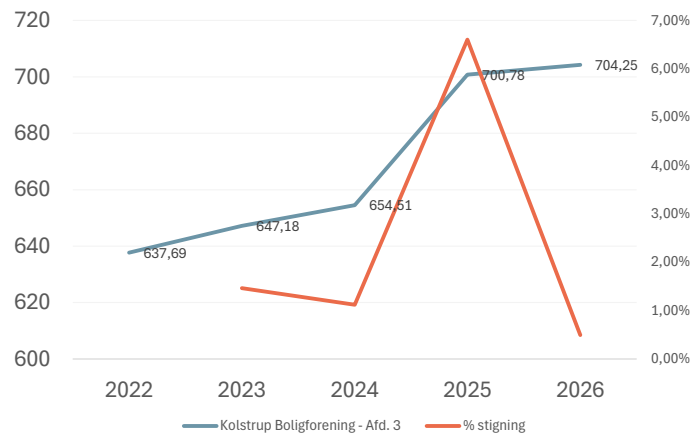
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	115.578	115.600	115.600
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.713.841	1.664.500	1.789.600
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	385.802	419.500	429.300
115	Almindelig vedligeholdelse	345.112	300.000	300.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	59.930	71.200	57.500
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.135.000	1.135.000	1.078.400
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	568.976	402.900	449.300
	Udgifter i alt	4.324.239	4.108.700	4.219.700
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.051.007	4.003.600	4.129.500
202	Renter	148.071	18.200	15.400
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	97.647	86.900	74.800
210	Årets underskud	27.514	-	-
	Indtægter i alt	4.324.239	4.108.700	4.219.700

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 20.800, hvilket
svarer til 0,50%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.015	15
4.000	4.020	20
5.000	5.025	25
6.000	6.030	30
7.000	7.035	35
8.000	8.040	40
9.000	9.045	45

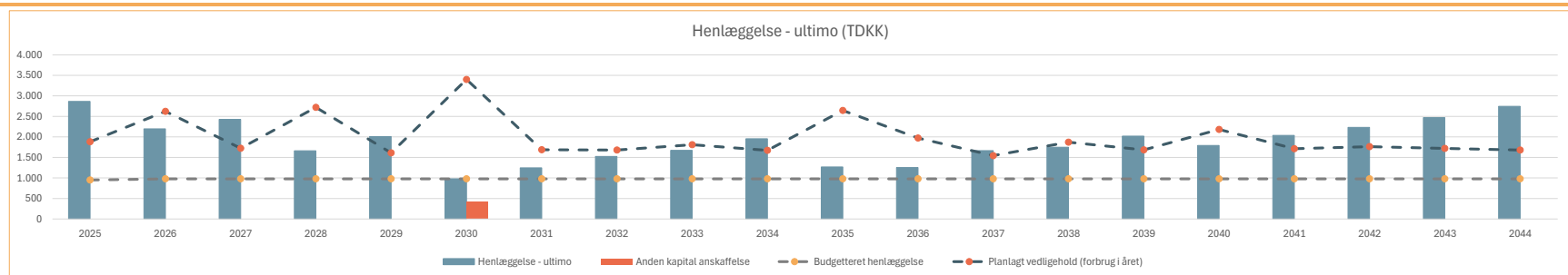
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	115.600	115.600	-	115.578
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.800.300	1.789.600	10.700	1.713.841
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	435.300	429.300	6.000	385.802
115	Almindelig vedligeholdelse	334.200	300.000	34.200	345.112
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	63.500	57.500	6.000	59.930
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.101.000	1.078.400	22.600	1.135.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	595.800	449.300	146.500	568.976
	Udgifter i alt	4.445.700	4.219.700	226.000	4.324.239
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.341.000	4.129.500	211.500	4.051.007
202	Renter	14.500	15.400	-900	148.071
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	69.400	74.800	-5.400	97.647
210	Årets underskud	-	-	-	27.514
	Indtægter i alt	4.424.900	4.219.700	205.200	4.324.239

20.800
0,50%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 42.033 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	750.000	800.000	1.000.000	1.100.000	952.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	950.000				
Gennemsnit - seneste fem år	920.400				
Budgetteret henlæggelse (2026)	978.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 163 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	108	815	125	105	105	948	105	105	125	105	219	125	105	105	175	467	105	125	105	105
116200	Klimaskærm	198	279	78	302	104	88	164	113	213	88	244	214	38	288	38	88	190	88	213	113
116300	Boligenheder	186	341	316	306	246	1.082	246	306	316	306	746	411	246	306	316	462	246	376	246	306
116400	Fællesarealer	281	-	-	-	-	11	-	-	-	-	281	-	-	-	-	11	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	141	192	160	1.012	160	277	175	160	160	177	160	175	160	177	160	160	175	177	160	160
116600	Materiel	18	18	68	18	18	18	18	18	18	18	18	68	18	18	18	18	18	18	18	18
	Henlæggelse - primo	2.844	2.863	2.196	2.427	1.662	2.008	978	1.248	1.525	1.671	1.956	1.268	1.253	1.664	1.749	2.020	1.793	2.038	2.232	2.469
	Budgetteret henlæggelse	950	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	414	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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)	-931	-1.645	-747	-1.743	-632	-2.423	-708	-701	-831	-694	-1.666	-993	-567	-893	-707	-1.205	-733	-784	-741	-701
	Henlæggelse - ultimo	2.863	2.196	2.427	1.662	2.008	978	1.248	1.525	1.671	1.956	1.268	1.253	1.664	1.749	2.020	1.793	2.038	2.232	2.469	2.746



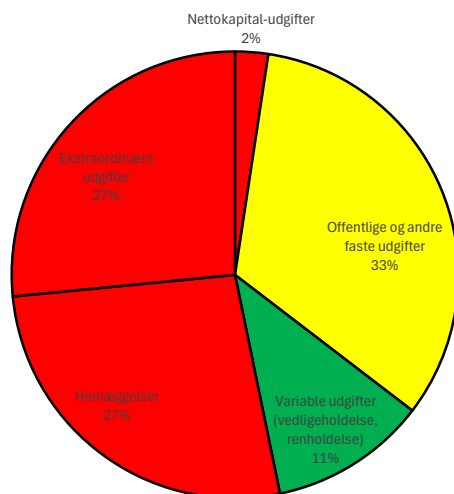
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 118.606 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

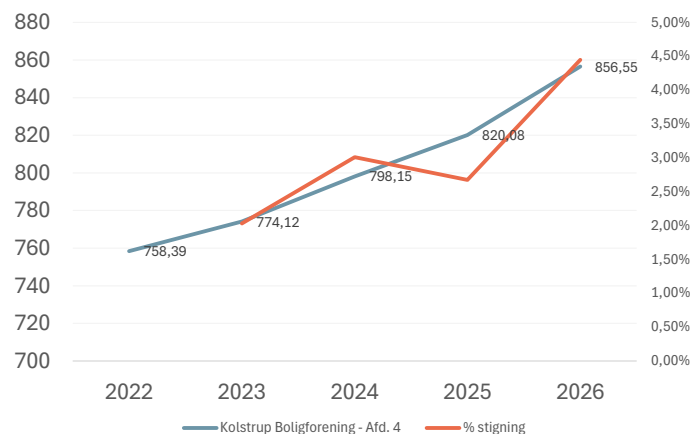
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	44.174	44.100	44.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	609.886	587.500	643.800
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	81.680	63.000	72.500
115	Almindelig vedligeholdelse	122.952	90.000	91.800
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	5.538	9.600	7.000
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	493.000	493.000	476.900
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	490.487	429.100	423.700
	Udgifter i alt	1.847.718	1.716.300	1.759.900
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	1.704.852	1.707.400	1.751.700
202	Renter	23.139	8.900	8.200
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	1.121	-	-
210	Årets underskud	118.606	-	-
	Indtægter i alt	1.847.718	1.716.300	1.759.900

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 77.900, hvilket
svarer til 4,52%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.135	135
4.000	4.181	181
5.000	5.226	226
6.000	6.271	271
7.000	7.316	316
8.000	8.361	361
9.000	9.406	406

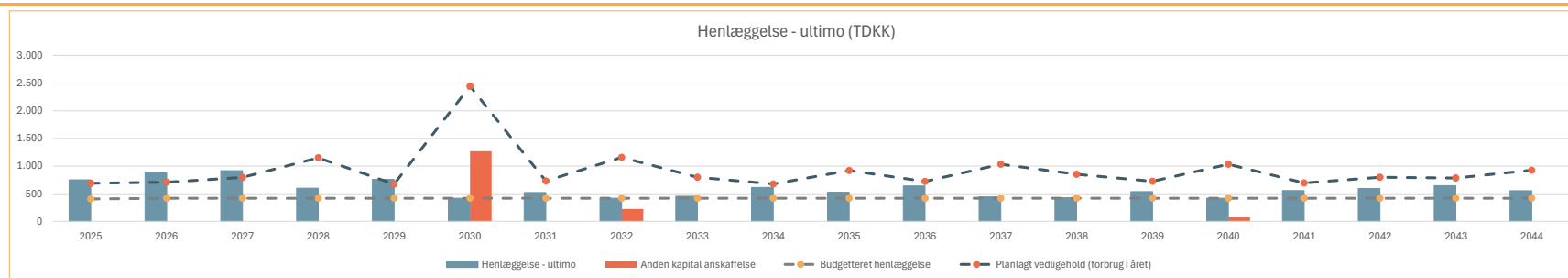
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	44.100	44.200	-100	44.174
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	654.100	643.800	10.300	609.886
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	85.700	72.500	13.200	81.680
115	Almindelig vedligeholdelse	95.000	91.800	3.200	122.952
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	7.300	7.000	300	5.538
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	466.700	476.900	-10.200	493.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	484.100	423.700	60.400	490.487
	Udgifter i alt	1.837.000	1.759.900	77.100	1.847.718
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.751.700	1.751.700	-	1.704.852
202	Renter	7.400	8.200	-800	23.139
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	1.121
210	Årets underskud	-	-	-	118.606
	Indtægter i alt	1.759.100	1.759.900	-800	1.847.718

77.900
4,52%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 17.517 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	290.000	410.000	410.000	400.000	404.600
Budgetteret henlæggelse (2025)	404.600				
Gennemsnit - seneste fem år	382.920				
Budgetteret henlæggelse (2026)	416.700				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 195 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	12	13	13	50	13	13	13	13	13	13	13	13	13	50	13	13	13	13	13	13
116200	Klimaskærm	52	62	103	183	52	1.742	60	92	175	54	244	74	340	183	65	357	60	105	162	304
116300	Boligenheder	113	130	188	118	118	168	118	188	118	118	168	130	188	118	118	168	118	188	118	118
116400	Fællesarealer	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	99	81	69	378	69	97	119	444	69	69	69	81	69	78	106	69	81	69	69	69
116600	Materiel	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Henlæggelse - primo	630	750	876	915	598	759	417	520	417	454	613	528	641	443	426	537	417	557	595	645
	Budgetteret henlæggelse	405	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	1.269	0	222	0	0	0	0	0	0	0	79	0	0	0	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)	-285	-291	-377	-734	-256	-2.027	-314	-742	-379	-258	-502	-303	-615	-434	-306	-615	-276	-379	-367	-508
	Henlæggelse - ultimo	750	876	915	598	759	417	520	417	454	613	528	641	443	426	537	417	557	595	645	553



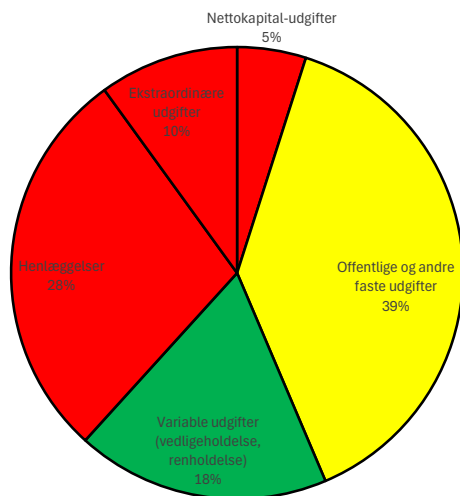
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 457.755

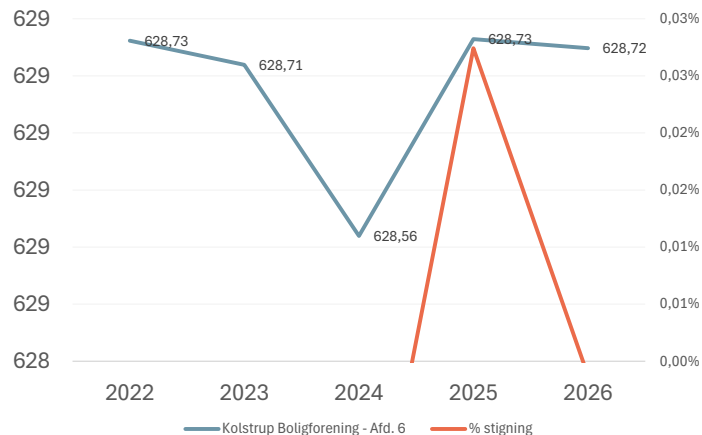
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	431.469	431.500	431.400
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	3.385.914	3.641.600	3.782.700
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	948.642	954.100	896.600
115	Almindelig vedligeholdelse	478.970	600.000	600.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	159.115	168.600	166.100
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.476.900	2.476.900	2.150.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	873.832	427.900	427.600
140	Overført til opsamlet resultat	457.755	-	-
	Udgifter I alt	9.212.598	8.700.600	8.454.400
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.091.226	8.092.700	8.087.800
202	Renter	589.000	79.900	68.700
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	532.372	528.000	297.900
	Indtægter I alt	9.212.598	8.700.600	8.454.400

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 falder med kr. 100, hvilket
svarer til 0,00%.

Leje nu	Ny leje	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)	431.400	431.400	-	431.469
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	3.558.300	3.782.700	-224.400	3.385.914
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	1.098.100	896.600	201.500	948.642
115	Almindelig vedligeholdelse	496.300	600.000	-103.700	478.970
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	169.300	166.100	3.200	159.115
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.281.200	2.150.000	131.200	2.476.900
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	413.900	427.600	-13.700	873.832
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	457.755
	Udgifter I alt	8.448.500	8.454.400	-5.900	9.212.598
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.084.100	8.087.800	-3.700	8.091.226
202	Renter	59.000	68.700	-9.700	589.000
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	305.500	297.900	7.600	532.372
	Indtægter I alt	8.448.600	8.454.400	-5.800	9.212.598

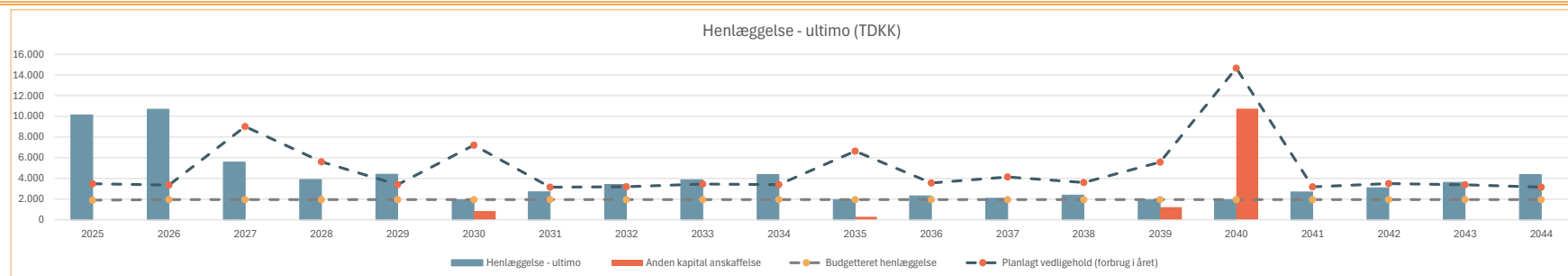
(100)

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 78.799 ændres huslejen med +/- 1%.

0,00%

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.537.157	1.800.000	2.366.936	2.597.100	1.939.700
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.900.000				
Gennemsnit - seneste fem år	2.048.179				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.957.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 156 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	25	155	155	235	511	1.290	155	155	235	155	155	155	155	275	263	545	155	155	235	155
116200	Klimaskærm	1.265	235	584	386	34	1.035	124	145	296	145	3.594	235	34	450	2.220	10.870	144	145	276	145
116300	Boligenheder	164	511	4.594	449	424	2.114	424	469	449	424	424	511	469	449	424	784	424	469	449	424
116400	Fællesarealer	26	-	-	-	-	26	-	-	-	-	26	-	-	-	-	26	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	89	476	1.553	2.553	453	768	476	453	503	700	453	526	1.503	453	683	453	476	750	453	453
116600	Materiel	25	25	175	25	25	25	25	25	25	25	25	175	25	25	25	25	25	25	25	25
Henlæggelse - primo		9.827	10.133	10.689	5.585	3.894	4.405	1.957	2.711	3.421	3.871	4.379	1.957	2.313	2.084	2.389	1.957	1.957	2.691	3.104	3.623
Budgetteret henlæggelse		1.900	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957	1.957
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	853	0	0	0	0	298	0	0	0	1.225	10.746	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)		-1.594	-1.402	-7.061	-3.648	-1.446	-5.258	-1.203	-1.246	-1.507	-1.449	-4.677	-1.602	-2.186	-1.652	-3.614	-12.703	-1.223	-1.544	-1.437	-1.201
Henlæggelse - ultimo		10.133	10.689	5.585	3.894	4.405	1.957	2.711	3.421	3.871	4.379	1.957	2.313	2.084	2.389	1.957	1.957	2.691	3.104	3.623	4.379



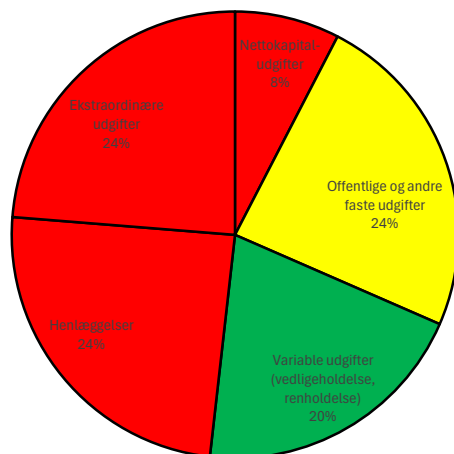
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 129.090 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

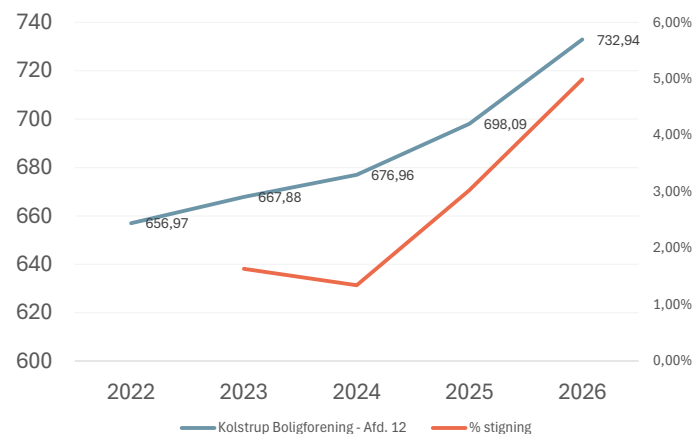
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	547.978	552.400	548.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	1.726.626	1.681.800	1.851.900
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	684.341	680.900	682.100
115	Almindelig vedligeholdelse	457.816	321.000	327.400
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	318.606	309.000	340.400
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	1.764.700	1.764.700	1.645.200
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	1.711.043	1.390.500	1.430.600
Udgifter i alt		7.211.110	6.700.300	6.825.800
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	6.357.116	6.358.900	6.555.200
202	Renter	345.630	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	379.273	341.400	270.600
210	Årets underskud	129.090	-	-
Indtægter i alt		7.211.110	6.700.300	6.825.800

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 324.900, hvilket
svarer til 4,99%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.150	150
4.000	4.200	200
5.000	5.250	250
6.000	6.299	299
7.000	7.349	349
8.000	8.399	399
9.000	9.449	449

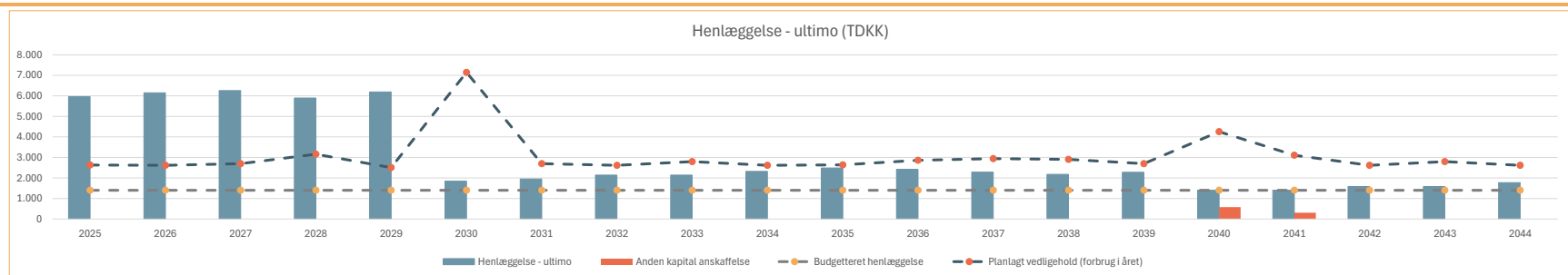
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	548.500	548.200	300	547.978
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.854.200	1.851.900	2.300	1.726.626
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	720.000	682.100	37.900	684.341
115	Almindelig vedligeholdelse	345.000	327.400	17.600	457.816
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	342.900	340.400	2.500	318.606
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.598.000	1.645.200	-47.200	1.764.700
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.705.800	1.430.600	275.200	1.711.043
	Udgifter i alt	7.114.400	6.825.800	288.600	7.211.110
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	6.555.400	6.555.200	200	6.357.116
202	Renter	-	-	-	345.630
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	234.100	270.600	-36.500	379.273
210	Årets underskud	-	-	-	129.090
	Indtægter i alt	6.789.500	6.825.800	-36.300	7.211.110

324.900
4,99%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 65.090 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	925.000	925.000	1.200.000	1.420.000	1.443.900
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.400.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.182.780				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.400.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 150 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	169	169	358	169	169	329	169	169	169	169	169	169	358	169	169	239	169	169	169	169
116200	Klimaskærm	84	102	14	295	14	4.414	14	102	207	102	84	102	14	295	14	102	14	102	207	102
116300	Boligenheder	584	584	584	647	584	584	584	584	647	584	584	584	584	647	584	584	584	584	647	584
116400	Fællesarealer	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
116500	Tekniske installationer	358	323	303	361	303	383	492	323	341	323	363	573	303	361	492	1.895	902	323	341	323
116600	Materiel	30	30	30	278	30	30	30	30	30	30	30	30	278	30	30	30	30	30	30	30
	Henlæggelse - primo	5.793	5.963	6.149	6.254	5.898	6.192	1.846	1.952	2.138	2.138	2.324	2.488	2.424	2.282	2.174	2.279	1.400	1.400	1.586	1.586
	Budgetteret henlæggelse	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	577	304	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)	-1.230	-1.214	-1.295	-1.756	-1.106	-5.746	-1.295	-1.214	-1.400	-1.214	-1.236	-1.464	-1.542	-1.508	-1.295	-2.856	-1.704	-1.214	-1.400	-1.214
	Henlæggelse - ultimo	5.963	6.149	6.254	5.898	6.192	1.846	1.952	2.138	2.138	2.324	2.488	2.424	2.282	2.174	2.279	1.400	1.400	1.586	1.586	1.772



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

Der er realiseret et tab på kr. 109.183 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

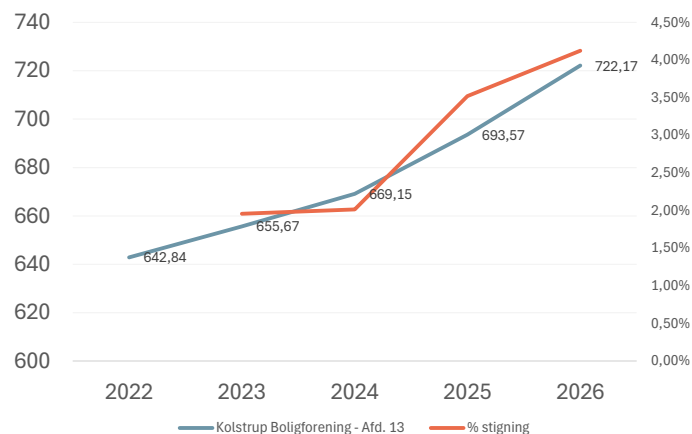
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	763.743	772.300	780.800
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	803.671	775.800	870.800
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	202.760	195.000	213.500
115	Almindelig vedligeholdelse	361.716	300.000	300.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	10.135	15.200	8.800
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.382.900	1.382.900	1.440.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.425.412	1.343.900	1.345.400
Udgifter i alt		4.950.337	4.785.100	4.959.300
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.784.388	4.785.100	4.959.200
202	Renter	32.486	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	24.280	-	100
210	Årets underskud	109.183	-	-
Indtægter i alt		4.950.337	4.785.100	4.959.300

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 204.500, hvilket
svarer til 4,12%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.124	124
4.000	4.165	165
5.000	5.206	206
6.000	6.247	247
7.000	7.289	289
8.000	8.330	330
9.000	9.371	371

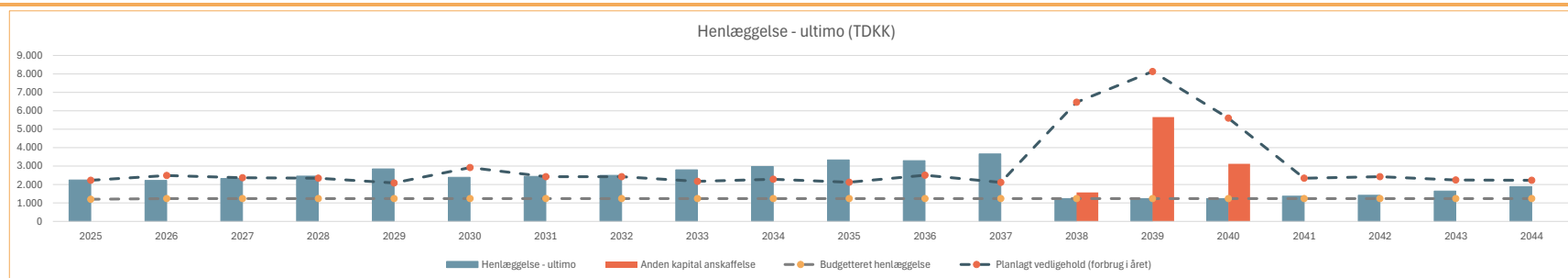
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	772.300	780.800	-8.500	763.743
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	842.900	870.800	-27.900	803.671
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	268.900	213.500	55.400	202.760
115	Almindelig vedligeholdelse	309.500	300.000	9.500	361.716
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	10.500	8.800	1.700	10.135
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.476.000	1.440.000	36.000	1.382.900
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.483.400	1.345.400	138.000	1.425.412
	Udgifter i alt	5.163.500	4.959.300	204.200	4.950.337
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.959.000	4.959.200	-200	4.784.388
202	Renter	-	-	-	32.486
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	100	-100	24.280
210	Årets underskud	-	-	-	109.183
	Indtægter i alt	4.959.000	4.959.300	-300	4.950.337

204.500
4,12%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 49.590 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.000.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.100.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.200.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.140.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.236.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 173 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	71	104	364	138	79	90	109	284	99	74	79	104	105	138	79	574	109	284	99	90
116200	Klimaskærm	10	241	10	118	10	87	192	60	69	60	38	256	10	4.243	5.970	2.937	192	60	69	60
116300	Boligenheder	663	591	563	563	563	563	563	563	563	563	563	591	563	563	563	563	563	563	563	563
116400	Fællesarealer	8	-	-	-	-	8	-	-	-	-	8	-	-	-	-	8	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	188	297	188	260	188	914	313	254	195	254	188	297	188	260	271	254	231	254	195	254
116600	Materiel	85	25	10	25	10	25	10	25	10	100	10	25	10	25	10	25	10	25	85	25
Henlæggelse - primo		2.069	2.244	2.223	2.325	2.457	2.843	2.392	2.442	2.493	2.794	2.980	3.331	3.295	3.656	1.236	1.236	1.236	1.368	1.419	1.645
Budgetteret henlæggelse		1.200	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.574	5.656	3.125	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)		-1.025	-1.257	-1.135	-1.104	-850	-1.687	-1.186	-1.185	-935	-1.050	-885	-1.271	-876	-5.229	-6.892	-4.361	-1.104	-1.185	-1.010	-991
Henlæggelse - ultimo		2.244	2.223	2.325	2.457	2.843	2.392	2.442	2.493	2.794	2.980	3.331	3.295	3.656	1.236	1.236	1.236	1.368	1.419	1.645	1.890



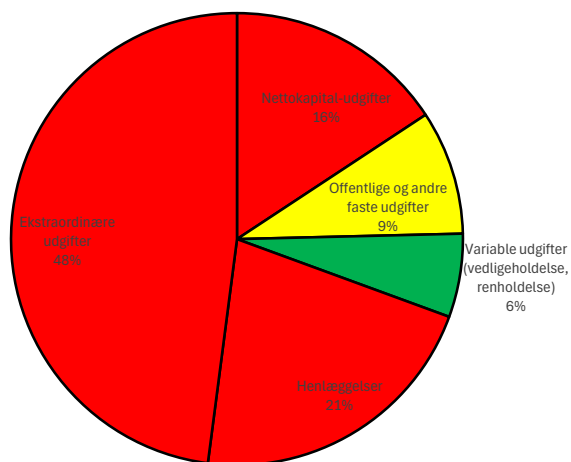
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 1.649.250

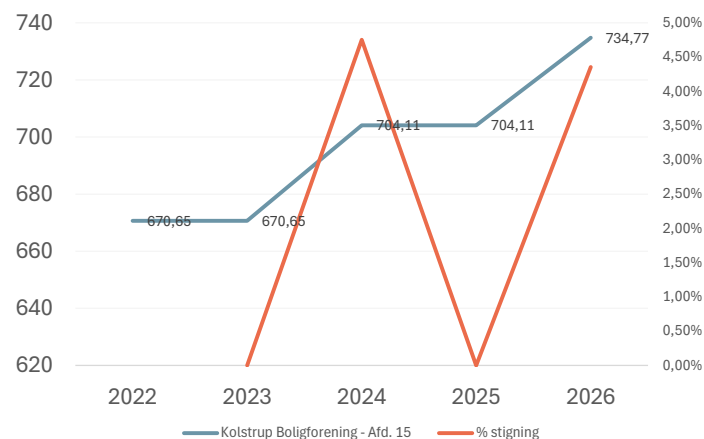
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	7.150.272	7.150.200	7.644.600
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	4.041.455	4.057.600	4.187.500
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	1.390.499	1.307.800	1.275.300
115	Almindelig vedligeholdelse	1.084.133	1.100.000	1.122.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	240.236	242.300	241.500
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	9.765.465	13.186.000	12.508.600
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	21.797.408	15.763.000	16.360.000
140	Overført til opsamlet resultat	1.649.250	-	-
	Udgifter i alt	47.118.717	42.806.900	43.339.500
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	20.166.265	19.171.500	20.114.300
202	Renter	5.142.517	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	21.809.935	23.635.400	23.225.200
	Indtægter i alt	47.118.717	42.806.900	43.339.500

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 863.900, hvilket
svarer til 4,35%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.131	131
4.000	4.174	174
5.000	5.218	218
6.000	6.261	261
7.000	7.305	305
8.000	8.348	348
9.000	9.392	392

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	7.150.200	7.644.600	-494.400	7.150.272
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	4.238.700	4.187.500	51.200	4.041.455
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	1.761.800	1.275.300	486.500	1.390.499
115	Almindelig vedligeholdelse	1.169.100	1.122.000	47.100	1.084.133
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	262.900	241.500	21.400	240.236
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	10.697.700	12.508.600	-1.810.900	9.765.465
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	17.262.900	16.360.000	902.900	21.797.408
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	1.649.250
	Udgifter I alt	42.543.300	43.339.500	-796.200	47.118.717
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	20.184.300	20.114.300	70.000	20.166.265
202	Renter	-	-	-	5.142.517
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	21.495.100	23.225.200	-1.730.100	21.809.935
	Indtægter I alt	41.679.400	43.339.500	-1.660.100	47.118.717

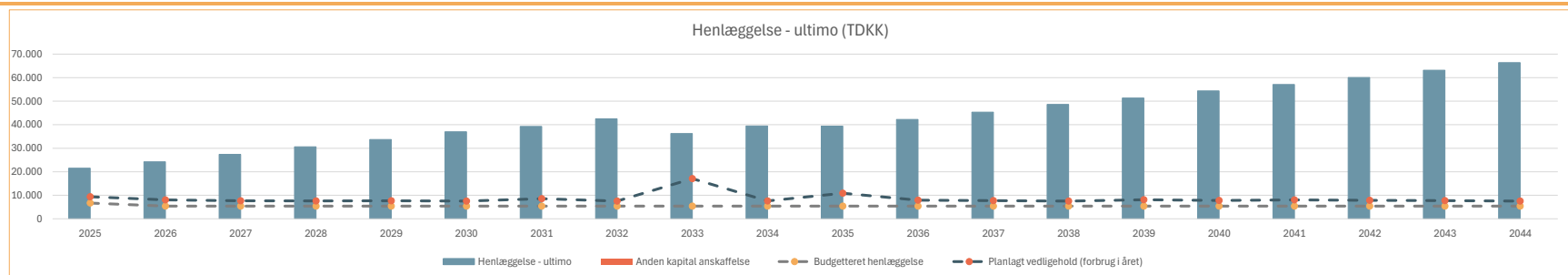
863.900

4,35%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 198.390 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.400.000	1.900.000	2.500.000	5.243.500	5.454.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	6.693.000				
Gennemsnit - seneste fem år	3.299.500				
Budgetteret henlæggelse (2026)	5.402.400				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 192 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	392	30	30	92	30	30	92	30	30	92	30	30	92	30	30	92	30	350	92	30
116200	Klimaskærm	460	610	350	210	350	210	750	210	9.764	210	350	610	350	210	350	370	750	210	350	210
116300	Boligenheder	604	589	589	589	589	589	589	589	589	589	589	589	589	589	589	589	589	589	589	589
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	1.137	1.233	1.233	1.233	1.233	1.243	1.658	1.233	1.233	1.233	4.443	1.233	1.233	1.233	1.658	1.243	1.233	1.233	1.233	1.233
116600	Materiel	65	210	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
Henlæggelse - primo		17.474	21.509	24.239	27.375	30.588	33.724	36.989	39.238	42.514	36.235	39.448	39.374	42.250	45.323	48.598	51.309	54.353	57.089	60.044	63.117
Budgetteret henlæggelse		6.693	5.402	5.402	5.402	5.402	5.402	5.402	5.402	5.402	5.402	5.402	5.402	5.402	5.402	5.402	5.402	5.402	5.402	5.402	5.402
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)		-2.658	-2.672	-2.267	-2.189	-2.267	-2.137	-3.154	-2.127	-11.681	-2.189	-5.477	-2.527	-2.329	-2.127	-2.692	-2.359	-2.667	-2.447	-2.329	-2.127
Henlæggelse - ultimo		21.509	24.239	27.375	30.588	33.724	36.989	39.238	42.514	36.235	39.448	39.374	42.250	45.323	48.598	51.309	54.353	57.089	60.044	63.117	66.393



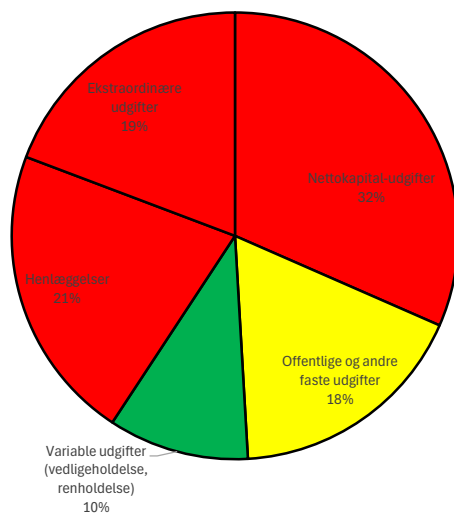
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 37.921 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

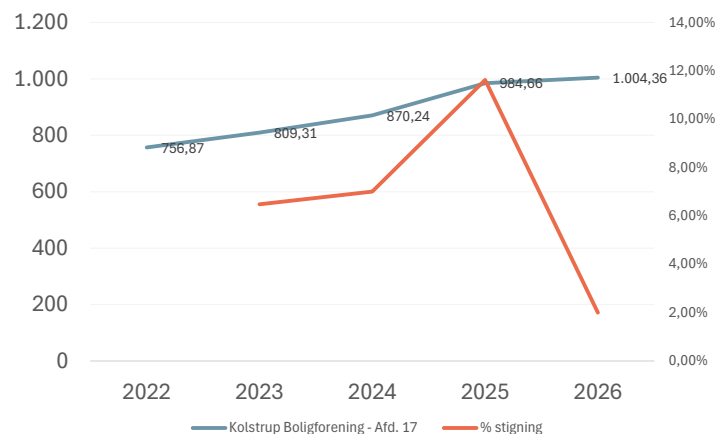
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	3.226.457	3.226.500	3.226.500
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.790.430	1.734.100	1.987.600
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	430.917	379.000	413.700
115	Almindelig vedligeholdelse	569.751	600.000	600.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	40.225	47.800	26.900
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.196.300	2.196.300	1.891.300
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.968.099	851.300	1.885.800
	Udgifter i alt	10.222.179	9.035.000	10.031.800
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	9.486.635	8.526.400	9.716.100
202	Renter	163.568	101.500	86.000
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	534.055	407.100	229.700
210	Årets underskud	37.921	-	-
	Indtægter i alt	10.222.179	9.035.000	10.031.800

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 212.600, hvilket
svarer til 2,09%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.063	63
4.000	4.083	83
5.000	5.104	104
6.000	6.125	125
7.000	7.146	146
8.000	8.167	167
9.000	9.188	188

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	3.226.500	3.226.500	-	3.226.457
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.889.200	1.987.600	-98.400	1.790.430
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	580.500	413.700	166.800	430.917
115	Almindelig vedligeholdelse	582.000	600.000	-18.000	569.751
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	37.100	26.900	10.200	40.225
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.806.700	1.891.300	-84.600	2.196.300
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	2.969.300	1.885.800	1.083.500	1.968.099
	Udgifter i alt	11.091.300	10.031.800	1.059.500	10.222.179
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	10.724.100	9.716.100	1.008.000	9.486.635
202	Renter	70.000	86.000	-16.000	163.568
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	84.600	229.700	-145.100	534.055
210	Årets underskud	-	-	-	37.921
	Indtægter i alt	10.878.700	10.031.800	846.900	10.222.179

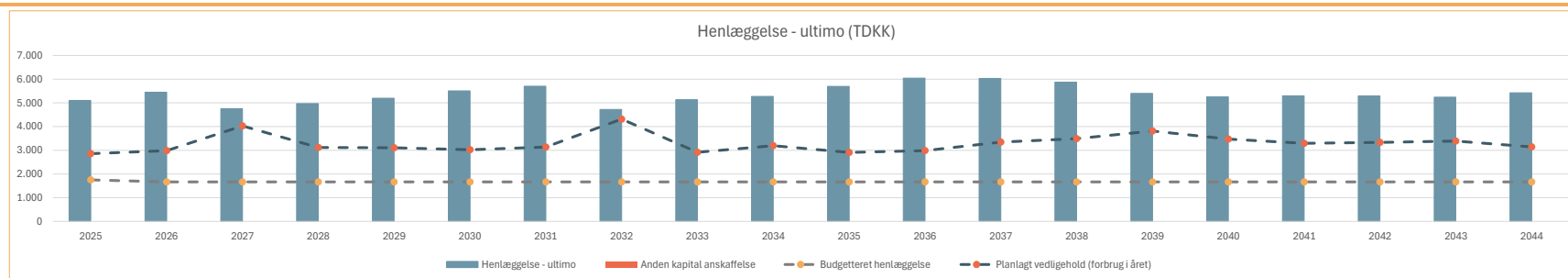
212.600

2,09%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 106.265 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	600.000	1.100.000	1.540.000	2.100.000	2.000.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.750.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.468.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.666.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 154 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	315	215	1.365	327	215	250	215	215	215	215	250	215	215	215	215	250	215	215	215	215
116200	Klimaskærm	82	148	142	190	373	148	142	1.548	184	379	142	148	142	190	373	200	142	148	184	379
116300	Boligenheder	452	714	644	644	644	644	644	644	644	644	644	714	644	644	644	644	644	644	644	644
116400	Fællesarealer	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
116500	Tekniske installationer	205	230	205	230	205	230	415	230	205	230	205	230	625	650	835	650	625	650	625	230
116600	Materiel	50	10	-	60	-	85	50	10	-	60	-	10	50	10	75	60	-	10	50	10
	Henlæggelse - primo	4.457	5.101	5.449	4.757	4.970	5.197	5.505	5.703	4.720	5.136	5.272	5.695	6.043	6.031	5.874	5.396	5.256	5.294	5.292	5.238
	Budgetteret henlæggelse	1.750	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666
	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 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)	-1.106	-1.319	-2.358	-1.453	-1.439	-1.359	-1.468	-2.649	-1.250	-1.530	-1.243	-1.319	-1.678	-1.823	-2.144	-1.806	-1.628	-1.669	-1.720	-1.480
	Henlæggelse - ultimo	5.101	5.449	4.757	4.970	5.197	5.505	5.703	4.720	5.136	5.272	5.695	6.043	6.031	5.874	5.396	5.256	5.294	5.292	5.238	5.424

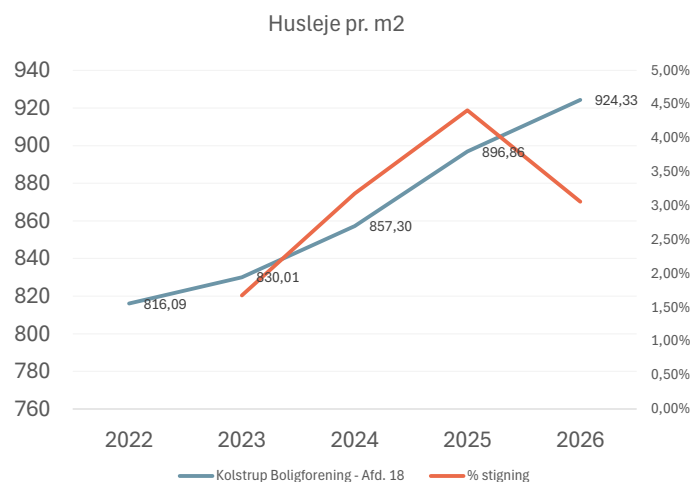
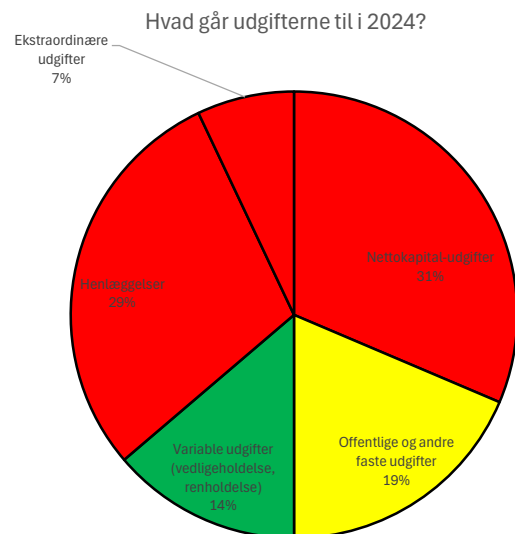


Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 70.157 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	387.537	387.600	387.600
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	229.695	207.900	239.100
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	50.292	47.800	47.500
115	Almindelig vedligeholdelse	106.968	60.000	50.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	12.630	11.400	19.500
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	360.500	360.500	332.200
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	86.900	75.900	122.900
	Udgifter i alt	1.234.522	1.151.100	1.198.800
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.145.352	1.128.200	1.198.200
202	Renter	14.013	700	600
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	5.000	22.200	-
210	Årets underskud	70.157	-	-
	Indtægter i alt	1.234.522	1.151.100	1.198.800

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



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 36.700, hvilket
svarer til 3,06%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.092	92
4.000	4.123	123
5.000	5.153	153
6.000	6.184	184
7.000	7.214	214
8.000	8.245	245
9.000	9.276	276

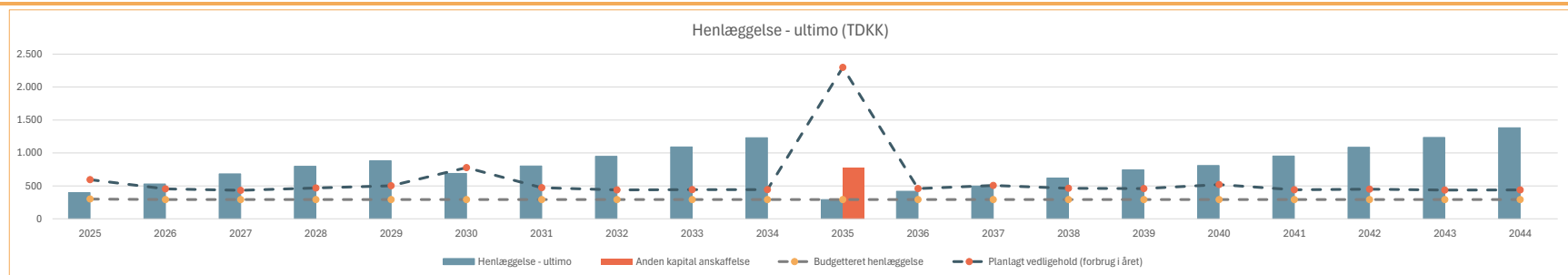
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	387.600	387.600	-	387.537
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	242.100	239.100	3.000	229.695
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	80.800	47.500	33.300	50.292
115	Almindelig vedligeholdelse	52.100	50.000	2.100	106.968
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	13.100	19.500	-6.400	12.630
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	324.200	332.200	-8.000	360.500
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	134.500	122.900	11.600	86.900
	Udgifter i alt	1.234.400	1.198.800	35.600	1.234.522
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.198.200	1.198.200	-	1.145.352
202	Renter	-500	600	-1.100	14.013
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	5.000
210	Årets underskud	-	-	-	70.157
	Indtægter i alt	1.197.700	1.198.800	-1.100	1.234.522

36.700
3,06%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 11.982 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	230.000	345.000	415.000	371.200	328.300
Budgetteret henlæggelse (2025)	300.000				
Gennemsnit - seneste fem år	337.900				
Budgetteret henlæggelse (2026)	292.400				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 219 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	26	6	11	20	11	256	11	6	11	6	11	6	11	20	11	6	11	6	11	6
116200	Klimaskærm	5	11	3	10	80	39	24	5	3	10	1.775	17	85	5	3	41	19	8	5	5
116300	Boligenheder	201	69	64	69	56	122	56	69	64	69	101	77	56	69	64	114	56	77	56	69
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	48	53	48	63	48	53	75	53	58	53	104	53	48	63	75	53	48	53	58	53
116600	Materiel	15	23	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Henlæggelse - primo	392	398	530	682	798	881	690	802	948	1.090	1.231	292	418	497	618	743	808	952	1.087	1.235
	Budgetteret henlæggelse	300	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	775	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)	-294	-161	-140	-176	-209	-484	-180	-147	-150	-152	-2.006	-166	-214	-171	-167	-228	-148	-158	-144	-147
	Henlæggelse - ultimo	398	530	682	798	881	690	802	948	1.090	1.231	292	418	497	618	743	808	952	1.087	1.235	1.381

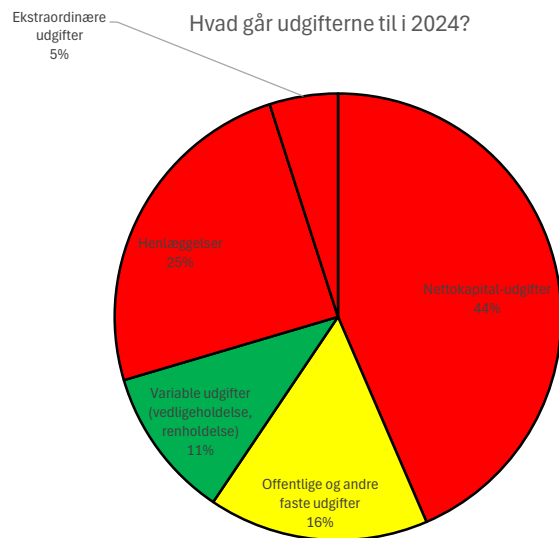


Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

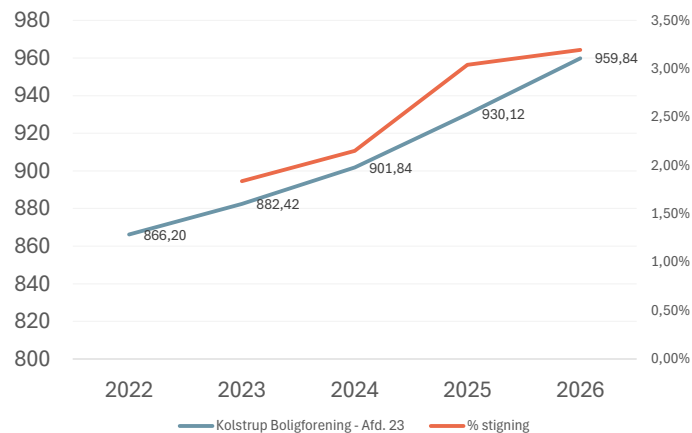
Der er realiseret et tab på kr. 18.217 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	636.220	631.400	657.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	232.929	205.000	211.700
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	94.705	86.000	91.900
115	Almindelig vedligeholdelse	55.160	50.000	51.000
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	10.735	21.400	13.300
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	360.000	360.000	356.300
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	72.384	40.900	41.700
	Udgifter i alt	1.462.134	1.394.700	1.423.000
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	1.364.148	1.358.600	1.406.700
202	Renter	40.218	-200	100
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	39.551	36.300	16.200
210	Årets underskud	18.217	-	-
	Indtægter i alt	1.462.134	1.394.700	1.423.000

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



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 44.700, hvilket
svarer til 3,20%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.096	96
4.000	4.128	128
5.000	5.160	160
6.000	6.192	192
7.000	7.224	224
8.000	8.256	256
9.000	9.288	288

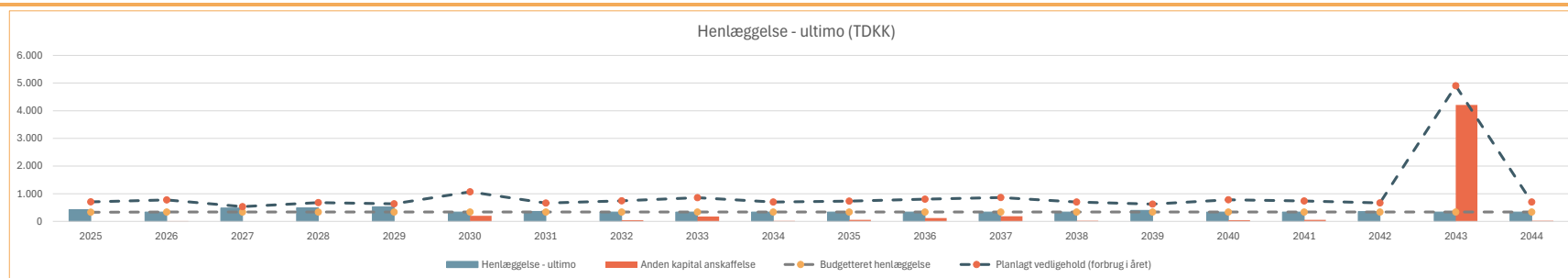
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	650.000	657.100	-7.100	636.220
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	228.900	211.700	17.200	232.929
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	105.000	91.900	13.100	94.705
115	Almindelig vedligeholdelse	53.500	51.000	2.500	55.160
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	12.900	13.300	-400	10.735
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	360.700	356.300	4.400	360.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	40.400	41.700	-1.300	72.384
	Udgifter i alt	1.451.400	1.423.000	28.400	1.462.134
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.406.700	1.406.700	-	1.364.148
202	Renter	-	100	-100	40.218
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	16.200	-16.200	39.551
210	Årets underskud	-	-	-	18.217
	Indtægter i alt	1.406.700	1.423.000	-16.300	1.462.134

44.700
3,20%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 13.989 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	180.000	258.000	300.000	325.000	330.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	330.000				
Gennemsnit - seneste fem år	278.600				
Budgetteret henlæggelse (2026)	339.900				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 226 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	85	27	20	57	33	32	45	27	60	57	115	32	285	27	38	97	15	32	45	27
116200	Klimaskærm	138	142	22	64	63	389	24	138	13	84	73	112	27	129	13	94	169	88	4.305	129
116300	Boligenheder	45	56	58	106	108	106	138	106	108	106	108	106	108	106	138	106	108	106	108	106
116400	Fællesarealer	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	97	204	87	103	87	193	108	93	327	103	87	204	97	93	87	103	98	93	97	93
116600	Materiel	8	8	8	8	8	8	8	38	8	8	8	8	8	8	8	38	8	8	8	8
	Henlæggelse - primo	470	425	340	486	488	530	340	357	340	340	340	340	340	340	340	397	340	340	353	340
	Budgetteret henlæggelse	330	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
	Anden kapital anskaffelse	0	13	0	0	0	201	0	45	175	18	53	123	184	23	0	44	58	0	4.210	23
	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)	-375	-437	-194	-338	-298	-731	-323	-402	-515	-358	-393	-462	-524	-363	-283	-441	-398	-327	-4.563	-363
	Henlæggelse - ultimo	425	340	486	488	530	340	357	340	340	340	340	340	340	340	397	340	340	353	340	340

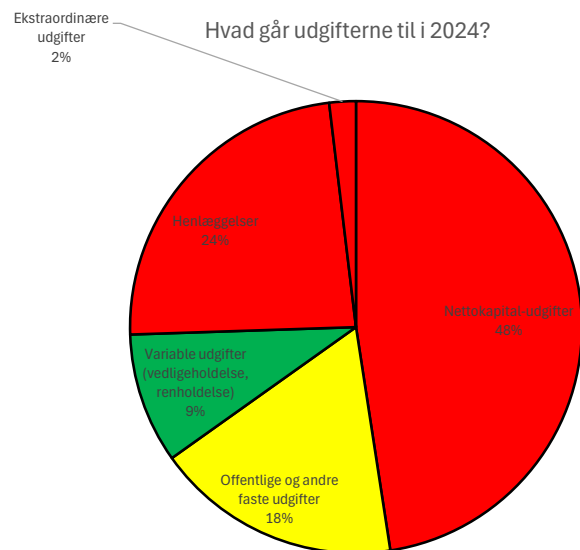


Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

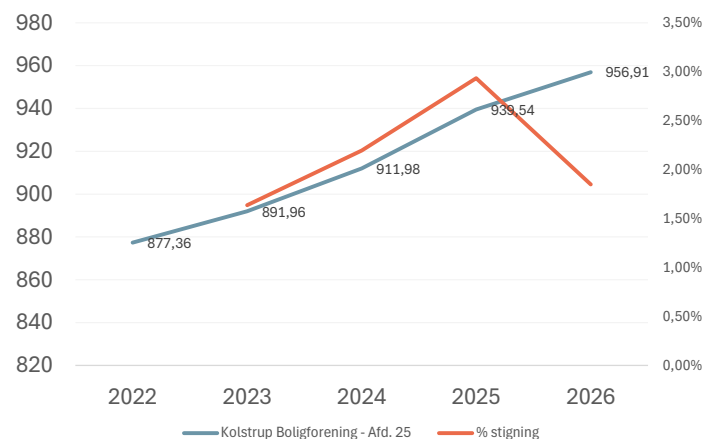
Der er realiseret et overskud på kr. 28.900

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.427.206	2.404.000	2.480.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	897.787	892.400	956.300
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	283.588	272.100	262.100
115	Almindelig vedligeholdelse	162.980	150.000	150.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	28.861	42.200	33.800
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.205.321	833.400	858.300
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	96.946	13.700	30.100
140	Overført til opsamlet resultat	28.900	-	-
	Udgifter I alt	5.131.589	4.607.800	4.770.700
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.557.144	4.501.700	4.694.600
202	Renter	92.549	3.600	3.300
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	481.896	102.500	72.800
	Indtægter I alt	5.131.589	4.607.800	4.770.700

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



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 86.800, hvilket svarer til 1,85%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.056	56
4.000	4.074	74
5.000	5.093	93
6.000	6.111	111
7.000	7.130	130
8.000	8.148	148
9.000	9.167	167

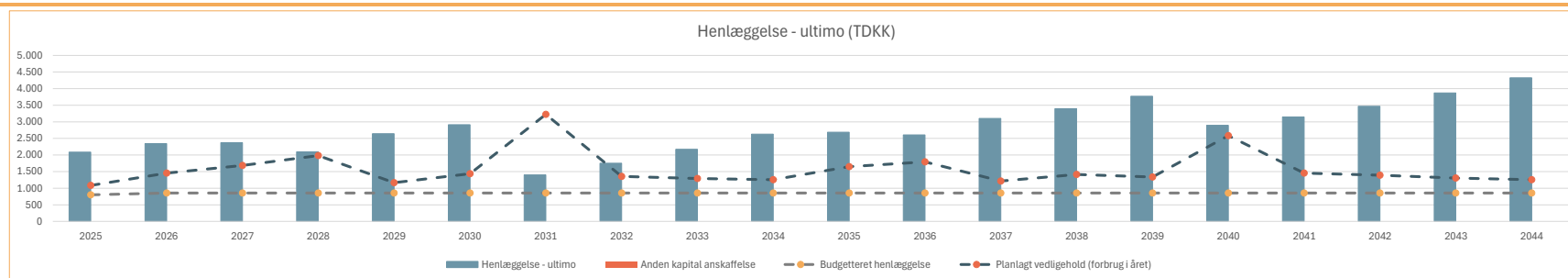
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.476.600	2.480.100	-3.500	2.427.206
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	940.700	956.300	-15.600	897.787
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	320.400	262.100	58.300	283.588
115	Almindelig vedligeholdelse	159.000	150.000	9.000	162.980
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	32.100	33.800	-1.700	28.861
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	904.800	858.300	46.500	1.205.321
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	19.200	30.100	-10.900	96.946
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	28.900
	Udgifter I alt	4.852.800	4.770.700	82.100	5.131.589
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.694.900	4.694.600	300	4.557.144
202	Renter	3.000	3.300	-300	92.549
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	68.100	72.800	-4.700	481.896
	Indtægter I alt	4.766.000	4.770.700	-4.700	5.131.589

86.800
1,85%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 46.949 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	388.100	530.000	680.000	770.000	720.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	800.000				
Gennemsnit - seneste fem år	617.620				
Budgetteret henlæggelse (2026)	854.800				
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	20	50	23	50	20	92	20	50	23	50	235	52	20	90	23	91	20	52	20	50
116200	Klimaskærm	31	170	355	87	21	112	1.926	115	65	65	181	170	71	87	21	1.245	126	115	65	65
116300	Boligenheder	130	221	174	191	174	191	174	191	174	191	174	221	174	191	174	191	174	191	174	191
116400	Fællesarealer	9	-	100	-	-	9	-	-	-	-	109	-	-	-	-	9	120	-	100	-
116500	Tekniske installationer	86	153	169	794	86	169	241	86	169	86	86	485	86	186	257	136	153	169	86	86
116600	Materiel	8	8	8	8	8	8	8	58	8	8	8	8	8	8	8	58	8	8	8	8
	Henlæggelse - primo	1.572	2.088	2.342	2.369	2.094	2.640	2.914	1.400	1.755	2.172	2.626	2.688	2.607	3.103	3.396	3.768	2.893	3.147	3.467	3.869
	Budgetteret henlæggelse	800	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855
	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)	-284	-601	-828	-1.130	-309	-581	-2.369	-500	-438	-400	-793	-936	-359	-562	-482	-1.730	-601	-535	-453	-400
	Henlæggelse - ultimo	2.088	2.342	2.369	2.094	2.640	2.914	1.400	1.755	2.172	2.626	2.688	2.607	3.103	3.396	3.768	2.893	3.147	3.467	3.869	4.324

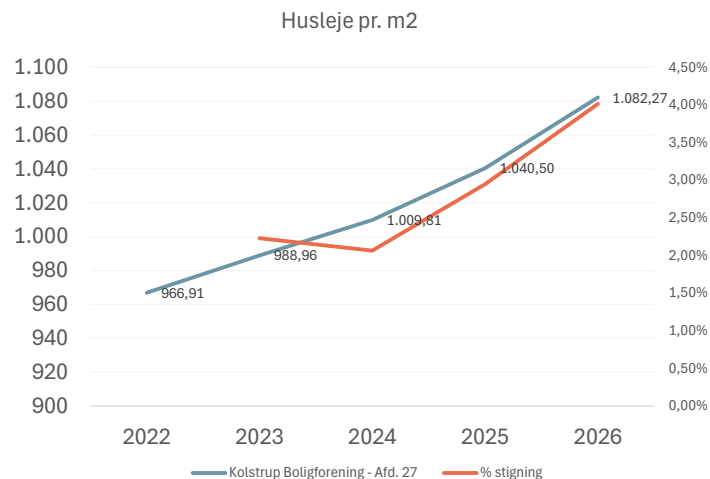
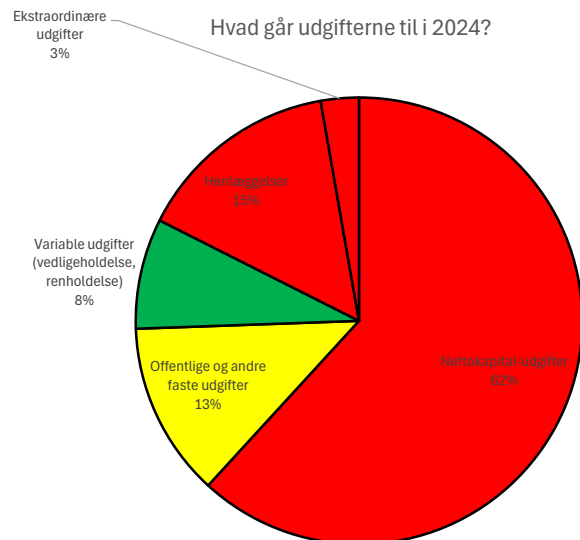


Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 24.895 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	880.035	871.100	896.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	179.777	159.300	192.900
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	45.618	33.400	38.500
115	Almindelig vedligeholdelse	50.248	30.000	30.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	17.906	21.800	21.900
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	211.000	211.000	195.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	39.177	7.100	17.800
Udgifter i alt		1.423.761	1.333.700	1.392.100
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.351.134	1.324.600	1.392.000
202	Renter	38.933	300	100
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	8.800	8.800	-
210	Årets underskud	24.895	-	-
Indtægter i alt		1.423.761	1.333.700	1.392.100

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



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 55.600, hvilket
svarer til 4,01%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.120	120
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	9.361	361

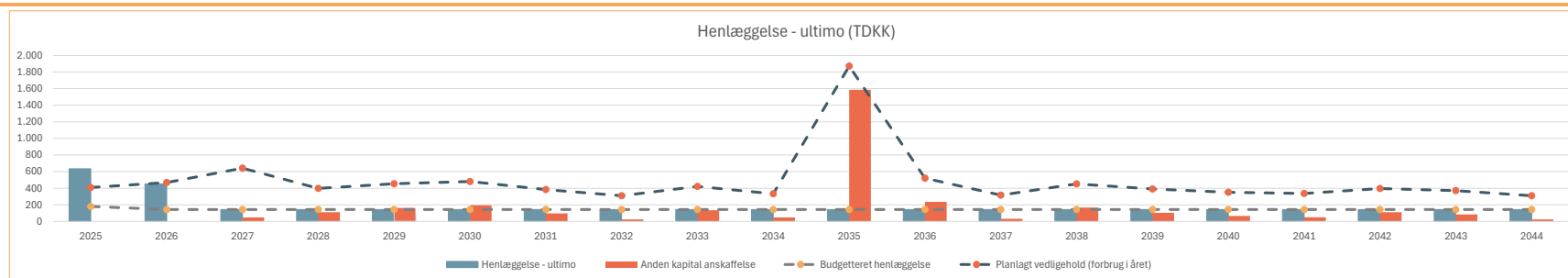
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	896.000	896.000	-	880.035
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	192.500	192.900	-400	179.777
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	112.200	38.500	73.700	45.618
115	Almindelig vedligeholdelse	41.000	30.000	11.000	50.248
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	18.700	21.900	-3.200	17.906
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	158.000	195.000	-37.000	211.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	23.700	17.800	5.900	39.177
	Udgifter i alt	1.442.100	1.392.100	50.000	1.423.761
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.386.500	1.392.000	-5.500	1.351.134
202	Renter	-	100	-100	38.933
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	8.800
210	Årets underskud	-	-	-	24.895
	Indtægter i alt	1.386.500	1.392.100	-5.600	1.423.761

55.600
4,01%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 13.849 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	78.000	190.000	215.000	200.000	190.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	180.000				
Gennemsnit - seneste fem år	174.600				
Budgetteret henlæggelse (2026)	143.000				
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	99	30	30	65	190	38	54	30	30	54	658	30	54	41	30	62	30	30	54	30
116200	Klimaskærm	-	38	304	54	-	110	30	1	83	1	940	67	-	133	30	1	30	43	53	1
116300	Boligenheder	46	69	91	61	46	106	46	61	91	61	46	114	46	61	91	61	46	106	46	61
116400	Fællesarealer	10	-	-	-	-	10	-	-	-	-	10	-	-	-	-	10	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	59	152	59	59	59	59	94	59	59	59	59	152	59	59	82	59	72	59	59	59
116600	Materiel	15	37	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Henlæggelse - primo	683	634	452	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143
	Budgetteret henlæggelse	180	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143
	Anden kapital anskaffelse	0	0	47	112	167	194	97	23	135	47	1.585	235	31	166	104	65	50	110	84	23
	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)	-229	-325	-499	-255	-310	-337	-240	-166	-278	-190	-1.728	-378	-174	-309	-247	-208	-193	-253	-227	-166
	Henlæggelse - ultimo	634	452	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143

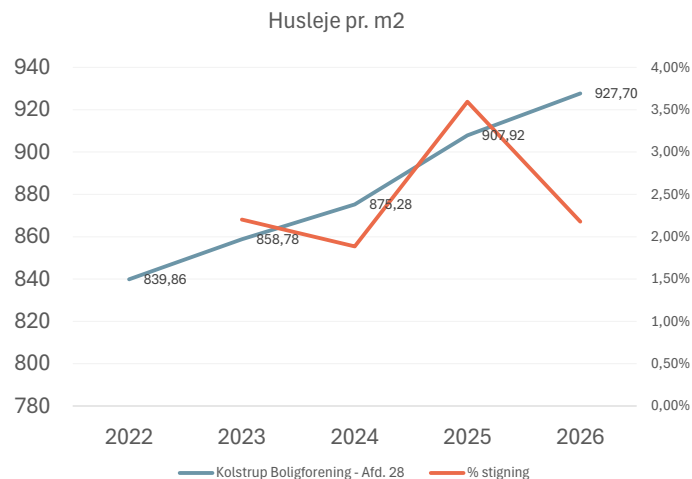
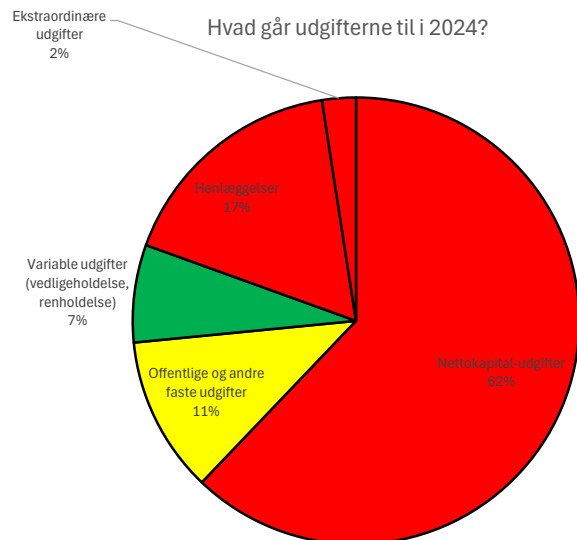


Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 93.433 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	1.645.848	1.560.200	1.729.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	299.761	281.800	315.500
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	58.502	51.600	52.300
115	Almindelig vedligeholdelse	66.222	60.000	60.000
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	62.294	72.000	18.300
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	451.600	451.600	366.800
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	64.679	-	-
	Udgifter i alt	2.648.906	2.477.200	2.541.900
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	2.398.272	2.398.000	2.487.800
202	Renter	78.001	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	79.200	79.200	54.100
210	Årets underskud	93.433	-	-
	Indtægter i alt	2.648.906	2.477.200	2.541.900

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



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 54.200, hvilket
svarer til 2,18%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.065	65
4.000	4.087	87
5.000	5.109	109
6.000	6.131	131
7.000	7.153	153
8.000	8.174	174
9.000	9.196	196

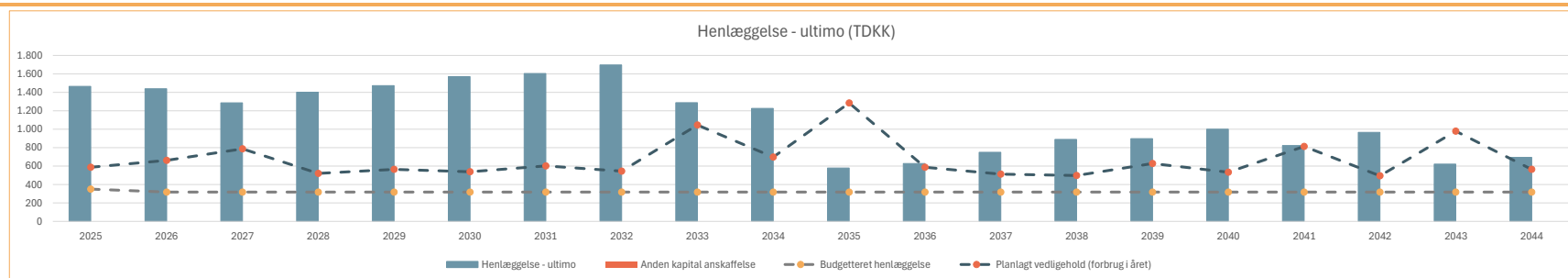
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.678.900	1.729.000	-50.100	1.645.848
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	321.700	315.500	6.200	299.761
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	108.100	52.300	55.800	58.502
115	Almindelig vedligeholdelse	63.000	60.000	3.000	66.222
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	33.800	18.300	15.500	62.294
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	333.000	366.800	-33.800	451.600
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	3.400	-	3.400	64.679
	Udgifter i alt	2.541.900	2.541.900	-	2.648.906
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.487.700	2.487.800	-100	2.398.272
202	Renter	-	-	-	78.001
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	54.100	-54.100	79.200
210	Årets underskud	-	-	-	93.433
	Indtægter i alt	2.487.700	2.541.900	-54.200	2.648.906

54.200
2,18%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 24.877 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	186.000	230.000	513.000	310.000	425.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	350.000				
Gennemsnit - seneste fem år	332.800				
Budgetteret henlæggelse (2026)	318.000				
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	86	26	26	83	26	31	50	26	26	50	645	26	50	59	26	55	186	26	50	26
116200	Klimaskærm	27	129	163	11	-	68	30	11	30	120	27	78	24	11	30	38	139	41	-	11
116300	Boligenheder	49	45	209	37	149	41	49	37	49	137	213	45	49	37	149	41	49	37	209	137
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	59	106	57	57	57	65	139	137	607	57	65	106	57	57	90	65	106	57	387	57
116600	Materiel	15	38	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Henlæggelse - primo	1.350	1.464	1.438	1.287	1.401	1.472	1.569	1.604	1.696	1.287	1.226	578	627	750	889	897	1.000	823	965	622
	Budgetteret henlæggelse	350	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318
	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)	-236	-344	-470	-203	-247	-221	-283	-226	-727	-379	-966	-269	-195	-179	-310	-215	-495	-176	-661	-246
	Henlæggelse - ultimo	1.464	1.438	1.287	1.401	1.472	1.569	1.604	1.696	1.287	1.226	578	627	750	889	897	1.000	823	965	622	694



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 4

Lindsnakkevej 41 - 89
Tirsdag den 9. september 2025 kl. 18.00

Mødested: Deutsche Ruerverein, Strandvej 1

Vi glæder os til at byde jer alle velkommen til årets afdelingsmøde. Både et hovedbestyrelsesmedlem og inspektøren deltager.



DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Forretningsorden for afdelingsmøde
3. Afdelingens beretning
4. Forelæggelse af regnskab 2024
5. Gennemgang af budget 2026 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejde
6. Godkendelse af budget 2026
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg er:
Blanka Rasmussen
Kristian Sørensen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Godkende ny ordensreglement
12. Kloakseparering
13. 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

Ingen indkomne forslag.

Tilmelding til afdelingsmødet er ikke nødvendig, men tilmelding forplejning skal ske til:
Blanka Rasmussen
mail:
blanka.rasmussen@gmail.com
eller tlf. 40 24 14 60
Senest 02.09.2025

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 4

Lindsnakkevej 27 - 43

1. Afdelingsmøderne afholdes i overensstemmelse med lov om almene boliger, og de dertil knyttede vejledninger, samt foreningens vedtægter.
2. Ordinært afdelingsmøde afholdes en gang årligt i perioden 01.08 - 30.09.
3. Afdelingsbestyrelsen består af 3,5,7 medlemmer incl. formanden.
4. Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig efter afdelingsmødet.
5. Det ordinære afdelingsmøde forelægges afdelingens regnskab til orientering. Budget og vedligeholdelsesplan for næste år godkendes.
6. Forretningsordenen for afdelingsmødet er gældende indtil den, efter de gældende regler for behandling af forslag, er ændret på et ordinært afdelingsmøde.

Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde den 10.09.2024

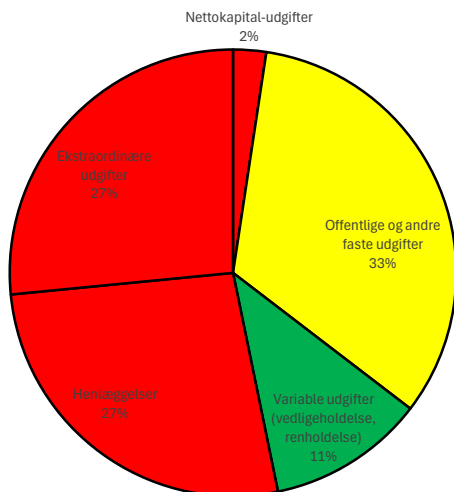
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 118.606 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

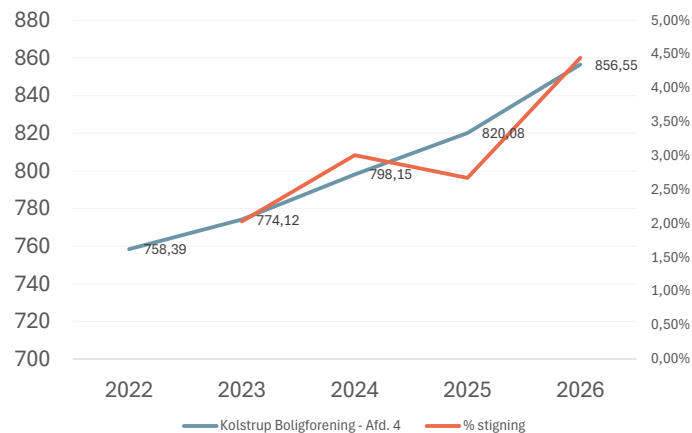
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	44.174	44.100	44.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	609.886	587.500	643.800
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	81.680	63.000	72.500
115	Almindelig vedligeholdelse	122.952	90.000	91.800
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	5.538	9.600	7.000
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	493.000	493.000	476.900
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	490.487	429.100	423.700
	Udgifter i alt	1.847.718	1.716.300	1.759.900
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.704.852	1.707.400	1.751.700
202	Renter	23.139	8.900	8.200
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.121	-	-
210	Årets underskud	118.606	-	-
	Indtægter i alt	1.847.718	1.716.300	1.759.900

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

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 77.900, hvilket
svarer til 4,52%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.135	135
4.000	4.181	181
5.000	5.226	226
6.000	6.271	271
7.000	7.316	316
8.000	8.361	361
9.000	9.406	406

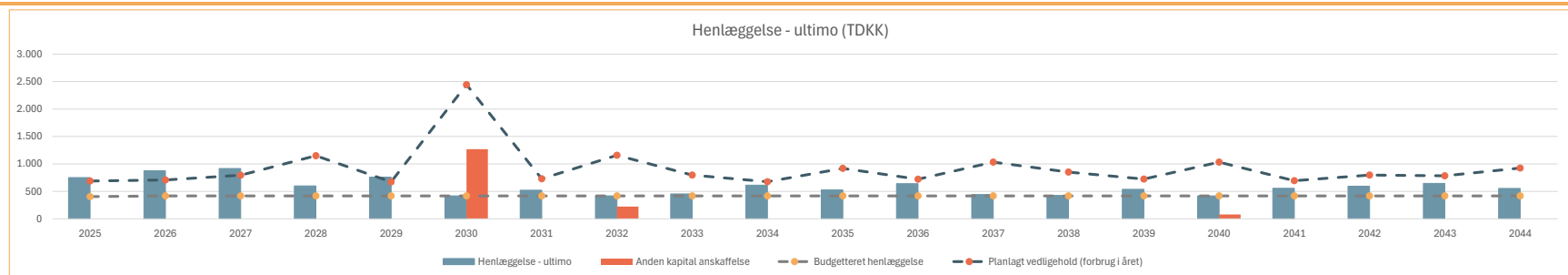
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	44.100	44.200	-100	44.174
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	654.100	643.800	10.300	609.886
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	85.700	72.500	13.200	81.680
115	Almindelig vedligeholdelse	95.000	91.800	3.200	122.952
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	7.300	7.000	300	5.538
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	466.700	476.900	-10.200	493.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	484.100	423.700	60.400	490.487
	Udgifter i alt	1.837.000	1.759.900	77.100	1.847.718
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.751.700	1.751.700	-	1.704.852
202	Renter	7.400	8.200	-800	23.139
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	1.121
210	Årets underskud	-	-	-	118.606
	Indtægter i alt	1.759.100	1.759.900	-800	1.847.718

77.900
4,52%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 17.517 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	290.000	410.000	410.000	400.000	404.600
Budgetteret henlæggelse (2025)	404.600				
Gennemsnit - seneste fem år	382.920				
Budgetteret henlæggelse (2026)	416.700				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 195 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	12	13	13	50	13	13	13	13	13	13	13	13	13	50	13	13	13	13	13	13
116200	Klimaskærm	52	62	103	183	52	1.742	60	92	175	54	244	74	340	183	65	357	60	105	162	304
116300	Boligenheder	113	130	188	118	118	168	118	188	118	118	168	130	188	118	168	118	188	118	118	118
116400	Fællesarealer	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	99	81	69	378	69	97	119	444	69	69	69	81	69	78	106	69	81	69	69	69
116600	Materiel	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Henlæggelse - primo	630	750	876	915	598	759	417	520	417	454	613	528	641	443	426	537	417	557	595	645
	Budgetteret henlæggelse	405	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	1.269	0	222	0	0	0	0	0	0	0	79	0	0	0	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)	-285	-291	-377	-734	-256	-2.027	-314	-742	-379	-258	-502	-303	-615	-434	-306	-615	-276	-379	-367	-508
	Henlæggelse - ultimo	750	876	915	598	759	417	520	417	454	613	528	641	443	426	537	417	557	595	645	553



HUSORDEN

AFD. 4 - LINDSNAKKEVEJ - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 4 - LINDSNAKKEVEJ - AABENRAA

En boligafdeling fungerer som et miniaturessamfund og derfor er det nødvendigt at opstille nogen leveregler for, hvordan vi færdes i vores fælles afdeling.

Disse leveregler tager udgangspunkt i, at det skaber tryghed og tilfredshed når alle tager hensyn til og tager ansvar for hinanden og afdelingen.

Levereglerne er et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt.

Som lejer har du selv ansvaret for at hele din husstand, dine logerende, gæster og andre der kommer hos dig, overholder husordenen.

Husordenen fortæller ikke om f.eks. vedligeholdelse, fremleje, råderet m.m. Det kan du læse om i vedligeholdelsesreglementet, råderetskataloget, i lov om leje af almene boliger m.v. eller på hjemmesiden www.salus-bolig.dk.

Husk, som en god nabo er du forpligtet til at overholde reglerne i husordenen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Dyr	5
Hund.....	5
Støj	6
Maskiner.....	6
Musik.....	6
Spil og leg.....	6
Udendørs arealer	7
Grill og ild.....	7
Snerydning.....	7
Indendørs arealer	8
Afløb.....	8
Fælles døre og vinduer.....	8
Tekniske installationer.....	8
Udluftning.....	8
Vandspild.....	8
Vask og tørring	9
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.....	9
Trafik og parkering	10
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	10
Kørsel på området.....	10
Parkering.....	10
Affald og renholdelse	11
Haveaffald.....	11
Sortering.....	11
Storskrald.....	11
Skadedyr	12
Fodring.....	12
Have	13
Daglig vedligehold.....	13
Parabol, radio, tv og pc	14
Opsætning.....	14
Andet	15

Dørskilte	15
Forsikring.....	15
God husorden skal iagttages.....	15
Hærværk	15
Klager	15

DYR

HUND

- Hunde skal altid være ansvarsforsikret og registreret i hunderegistret.
- Husk, at ifølge hundeloven er der visse hunderacer og krydsninger heraf, som ikke er tilladt.
- Hunde må ikke være til gene med lugt, støj eller lignende. Overtrædelse vil medføre, at hunden straks skal fjernes.
- Der må holdes max. 2 husdyr en hund eller en kat pr. lejemål. som ikke må være til gene for øvrige beboere
- Som ejer forpligter man sig til at indhegne haven, så dyret ikke render ud derfra.

STØJ

MASKINER

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 22.00-07.00.

- Brug kun støjende værktøj og maskiner i tidsrummet:
Hverdage mellem kl. 8 - 19.
Lørdag mellem kl. 10 - 16.
Søn- og helligdage mellem kl. 10 - 16.

MUSIK

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 22.00 - 07.00

- Benyttelse af musikanlæg samt sang eller lignende, skal foregå således, at det ikke er til gene for de øvrige beboere, og må ikke foregå mellem kl. 24 og kl. 7, medmindre de øvrige beboere i særlige tilfælde samtykker deri.
- Der må ikke støjes, så det er til gene for de omkringboende. Støjende adfærd - f.eks. fra selskabelighed, musik, radio og andet - skal begrænses mest muligt, også her med hensyntagen til de omkringboende.

SPIL OG LEG

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 22.00-07.00.

- Boldspil og støjende leg skal stoppe senest kl. 19.

UDENDØRS AREALER

GRILL OG ILD

- Grill og bål må ikke være til gene for de andre beboer.
- De til enhver tid gældende regler hos brandmyndighederne skal overholdes.

SNERYDNING

- Lejer skal rydde sne på egen sti til lejligheden.

INDENDØRS AREALER

AFLØB

- Vær opmærksom på, hvad du skyller ud i vask og toilet, så de ikke tilstopper. Kom aldrig flydende fedtstof eller olie i afløbet.

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- Defekte ruder skal straks anmeldes til Servicecenter.

TEKNISKE INSTALLATIONER

- Hvis der er uregelmæssigheder ved tekniske installationer, så kontakt Servicecenter eller boligorganisationen.
- Beboeren hæfter selv for misbrug eller fejlagtig brug.
- For at undgå frostsprængninger bør radiatorerne i vintertiden aldrig være helt slukket.
- Det er meget vigtigt, at du ikke lukker ventilationskanalerne/ventilerne.

UDLUFTNING

- Husk at lufte ud og have ventilatoren i gang så meget som muligt i badeværelser uden vinduer.
- Et godt indeklima er meget vigtigt for dig og din families velbefindende og er med til at forebygge skimmelsvamp.
- Gør det til en god vane 2-3 gange hver dag at lufte grundigt ud 10-15 min ad gangen.
- Luft grundigt ud, når du bader, laver mad og vasker, da det giver store mængder fugt.

VANDSPILD

- Hvis toilettet løber eller vandhanen drypper, så kontakt Servicecenter, så det kan blive ordnet. Det kan koste meget vand at lade det løbe. Du hæfter som lejer selv for vandspild.

VASK OG TØRRING

OPVASKEMASKINE/VASKEMASKINE/TØRRETUMBLER I LEJEMÅLET.

- Opvaskemaskine/vaskemaskine og tørretumbler skal fjernes ved fraflytning.
- Du betaler som lejer selv for etablering af nye el-, vand- og afløbsinstallationer.
- Boligselskabet skal godkende eventuel opsætning af opvaskemaskine/vaskemaskine og tørretumbler, inden maskinen installeres. Det skal være en autoriseret håndværker, der skal stå for installationen. Husk aquastop og drypbakke.

TRAFIK OG PARKERING

CAMPINGVOGN, TRAILER, BILER OVER 3500 KG O.L.

- Uindregistrerede køretøjer må ikke holde på afdelingens område.
- Campingvogne, trailere, biler over 3500 kg o.l. må ikke holde på afdelingens område.
- Campingvogne o.l. må holde 24 timer i forbindelse med klargøring og nedtagning.

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Kørsel indenfor ejendommens område skal foregå med forsigtighed.

PARKERING

- Vejen gennem bebyggelsen er en offentlig vej, og derfor gælder færdselsloven og parkeringsbekendtgørelsen

AFFALD OG RENHOLDELSE

HAVEAFFALD

- Haveaffald skal afleveres på Miljøstationen, Forsyningsvejen 2, 6200 Aabenraa.

SORTERING

- Det er ikke tilladt at stille affald uden for boligen.
- Det er vigtigt at sortere affaldet rigtigt efter de kommunale anvisninger.
- Dit husholdningsaffald skal afleveres i en lukket pose i de opstillede containere.
- Boligorganisationen har ansvar for at holde området pænt, men ikke for at rydde op efter os hver især. Ryd derfor op efter dig selv.

STORSKRALD

- Der er ikke afhentning af storskrald i vores afdeling. Du skal selv sørge for at komme af med dit storskrald.
- Storskrald kan afleveres på Miljøstationen, Forsyningsvejen 2, 6200 Aabenraa.

SKADEDYR

FODRING

- Man må ikke fodre vilde dyr, da det tiltrækker skadedyr som rotter.

HAVE

DAGLIG VEDLIGEHOLD

- Hold altid pæn orden i din have. Se vedligeholdelsesreglementet.
- Klipping af hæk, der er plantet omkring haven, påhviler beboeren. Højden må max. være 1,80 m. altid efter aftale med din nabo. Hækken skal klippes på den side, der vender ind mod din bolig. Dog skal du klippe begge sider, hvis hækken vender ud mod vej eller skrænt. Hækken skal klippes 2 gange om året. 1. gang inden udgangen af juni, 2. gang inden udgangen af september. Ved manglende overholdelse af vedligeholdelsespligten, kan arbejdet udføres ved boligorganisationens foranledning, men for beboerens regning. Dette kan dog først ske efter at forudgående pålæg ikke er blevet fulgt.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Paraboler og antenner må ikke monteres på bygningens facade.
- Ønsker du parabol, skal du søge om det hos boligselskabet.

ANDET

DØRSKILTE

- For at skåne dørene, må navneskilte og dørhammer ikke opsættes.

FORSIKRING

- Husk at tegne en indbo- eller familieforsikring

GOD HUSORDEN SKAL IAGTTAGES

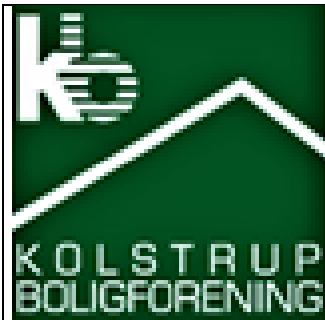
- Boligtager er ansvarlig for, at husstanden, husmedhjælpere og gæster overholder foranstående regler.

HÆRVÆRK

- Det er lejers pligt at erstatte eventuelle skader, som er opstået på grund af installationer, som lejer uden fagkundskab har foretaget.
- Udbedring efter hærværk sker for den ansvarlige beboeres regning.

KLAGER

- Føler du dig generet af dine medbeboere, er det bedst for bevarelse af det gode forhold beboerne imellem, at du først henvender dig personligt til vedkommende. Hjælper dette ikke, må du naturligvis rette henvendelse til boligselskabet.



Referat fra afdelingsmødet afd. 4

Afholdt den. 09-09-2025 kl. 18.00

Deltager:

Antal beboere:11

Antal husstande:10

KB: Mette Nielsen

Organisationsbestyrelsen: Henning Olsen

1. Valg af dirigent
Henning blev valgt til dirigent.
2. Forretningsorden for afdelingsmøde
Henning orienterede om afdelingens forretningsorden.
3. Afdelingens beretning.
Blanka aflæggerberetning for det forgangen år.
4. Forelæggelse af regnskab 2024
Mette fremlagde regnskabet for 2024 til orientering.
Der blev under fremlægges pointeret, at budgettet for 2025 ikke er retvisende og der menes at boligforeningen ikke handler med rettidig omhu.
5. Gennemgang af budget 2026 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejde.
Mette fremlagde budgettet for 2026.
6. Godkendelse af budget 2026
Budgettet for 2026 blev nedstemt med stemmefordelingen, 20 imod – 2 for.
7. Behandling af indkomne forslag
Ingen forslag
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg er:
 - a. Blanka Rasmussen modtager genvalg for 2 år
 - b. Kristian Sørensen modtager ikke genvalg og træder ud af bestyrelsen.
 - c. Lasse Sørensen blev valgt ind for 2 år.
9. Valg af suppleanter
Kristian Sørensen blev valgt for 1 år.
- 10.Valg af Naboambassadører.
Blanka Rasmussen valgt for 1 år.

11. Godkende ny ordensreglement

Det nye ordensreglement blev nedstemt med stemmefordeling, 0 for – 22 imod, da beboer føler det er trukket ned overhovedet på dem og at programmet fratager det beboer demokratiske.

Jf. almenboligloven § 40, stk.1: Afdelingsmødet fastsætter en husorden for afdelingen.”

12. Kloakseparering

Mette orienterede om den forestående kloakseparering for afdeling, som giver en huslejestigning på 5,13% ved projektets afslutning.

Tidsplanen for projektet er sat til at starte ultimo maj 2026 og afsluttes ultimo juli 2026. Når der er information om hvor de påtænker at grave henne, vil beboer gerne have besked ang. dette.

13. Eventuelt.

Freddy har meldt en opgave ind ang. vandtryk – Mette følger op på dette.

Renoveringsforslag forventes at blive sendt ind til Landsbyggefonden i oktober.

Underskrift dirigent

Underskrift referent

Underskrift afd. formand

Punkt 2.7: Orientering om IT-programmer

Beslutning for Punkt 2.7: Orientering om IT-programmer

På fælles mødet med AAAB præsenterer Martine, hvilke informationer bestyrelsen kan finde på hjemmesiden.

Punkt 2.9: Implementeringsplan strategi

1. Implementeringsplan for strategien til orientering - bilag

Beslutning for Punkt 2.9: Implementeringsplan strategi

Taget til orientering.

IMPLEMENTERINGSPLAN

5. September 2025

Vi vil fremtidssikre boligudbuddet gennem renovering og nybyg

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

Vi vil tage et socialt ansvar og værne om fællesskabet

Styrke det sociale ansvar som arbejdsplads:

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

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

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

Vi vil have et stærkt beboerdemokrati

Øge synlighed og tilgængelighed:

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

Styrke bestyrelserne:

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

Arbejde for sammenlægninger:

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

Vi vil sikre en effektiv drift og administration

Øget digitalisering og anvendelse af kunstig intelligens:

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

Punkt 2.10: Oversigt afdelinger uden hårde hvidevarer

1. Oversigt over afdelinger uden hårde hvidevarer. **Se notat på bilaget** - bilag

Beslutning for Punkt 2.10: Oversigt afdelinger uden hårde hvidevarer

Der var opbakning til, at der arbejdes hen imod indførelse af hårde hvidevarer i forbindelse med fraflytning. Økonomien heri skal afklares og behandles på det næste bestyrelsesmøde.

Selskab	afdeling	Køle/frys	Ovn	Kogeplader
3	1			
3	2			
3	3			
3	4			
3	5			
3	6			
3	7			
3	10			
3	11			
3	13			
3	14			
3	15			
3	16			
3	18			
3	21			
3	43			
3	61			
3	62			
52	1	kun i 49 m2		
52	8	Rypevej 38-72		
52	13			
95	4	afsnit 13		
81	1			
81	2			
81	4			
81	6			
11	1			
11	5			
11	6			
11	9			
11	10			
11	11			
11	12			
11	13			
11	14			
58	1			
58	43			

Noter fra udlejningen:

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

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

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

Hvidevare tilstede

Punkt 2.11: Indstilling - motionsarrangement afdelingsbestyrelser

1. Indstilling vedrørende motionsarrangement for afdelingsbestyrelsesmedlemmer - bilag

Beslutning for Punkt 2.11: Indstilling - motionsarrangement afdelingsbestyrelser

Der var opbakning til at arbejde videre med initiativet. Det løftes over i kursus udvalget.



Indstilling til Hovedbestyrelsen, Kolstrup Boligforening.

Vedr. Motionsarrangement

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

Der 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:

- DHL Stafetten Sønderjylland 2025 – Aabenraa Stadion, 6200 Aabenraa – D. 27. aug. – Pris pr. hold for 5x5 km. stafet/walk: 915 kr. + gebyr.
Læs mere på sportstiming.dk
- Nyårsgåtur rundt om Niehuus Sø – Østergade 50, 6330 Padborg – D. 4. jan. 2026 – Pris: Gratis
Læs mere på kultunaut.dk
- Vandring i Franciska Clausens fodspor – Brundlund Slot 1, 6200 Aabenraa – D. 20. aug. – Pris: 75 kr.
Læs mere på kultunaut.dk
- Fladhøj Idrætsfestival – Fladhøj Idrætscenter, 6230 Rødekro – D. 20. aug. – Pris: Gratis
Læs mere på kultunaut.dk
- Aabenraa BjergMarathon – Storetorv, 6200 Aabenraa – D. 20. juni 2026 – Pris afhænger af distance og hvornår man tilmelder sig. 1/1 marathon frem til den første: 355 kr. + gebyr.
Læs mere/følg med på finishers.com, sportstiming.dk, bjergmarathon.dk

Venlig hilsen

Salus Boligadministration a.m.b.a.

Martine Greve Justesen



Kolstrup Boligforening

Humlehaven 4

6200 Aabenraa

Tlf: 73 45 65 50

Mail: aab.tekn@salus-bolig.dk

Vicedirektør



Egevej 9

6200 Aabenraa

Tlf. 73 45 65 00

Mail: salus@salus-bolig.dk

Punkt 2.12: Indstilling - afd. 1 yderligere tilskud

1. Indstilling afd. 1 vedrørende yderligere tilskud til kloakseparering - bilag

Beslutning for Punkt 2.12: Indstilling - afd. 1 yderligere tilskud

Der var enighed om **ikke** at bevillige et tilskud til afdelingen.

Henning spørger ind til, hvem der har modtaget påbuddet fra kommunen. Martine undersøger dette.



Til organisationsbestyrelsen.

Aabenraa d. 20-08-2025

Afd. 1 Løgumklostervej 15-29 – Indstilling

Tilskud til kloakseparering

Jeg ønsker hermed at anmode om, at organisationsbestyrelsen bevilger et tilskud til kloaksepareringen i afdeling 1.

Afdelingen er Kolstrup Boligforenings ældste og består af kun 8 lejemål. Dette begrænser mulighederne for at opbygge et tilstrækkeligt henlæggelsesniveau. Afdelingen står over for et presserende behov for renovering, som på sigt vil medføre betydelige økonomiske konsekvenser.

Kloaksepareringen vil allerede nu medføre en huslejestigning på 5,91 % for afdelingens beboere.

Jeg anmoder derfor organisationsbestyrelsen om et tilskud fra dispositionsfonden på 100.000 kr.

Ved dette tilskud vil den økonomiske konsekvens give 4,59% i huslejestigning mod de 5,91%

Mette Nielsen

Inspektør

Punkt 2.13: Indstilling - arbejdskapitalen 2026

1. Indstilling vedrørende indbetaling til arbejdskapitalen 2026 - bilag

Beslutning for Punkt 2.13: Indstilling - arbejdskapitalen 2026

Det blev besluttet, at der ikke indbetales til arbejdskapitalen i 2026.



Kolstrup Boligforening
Humlehaven 4
6200 Aabenraa
Tlf: 73 45 65 50
Mail: aab.tekn@salus-bolig.dk

Indstilling til Hovedbestyrelsen, Kolstrup Boligforening.

Vedr. Indbetaling til arbejdskapitalen i 2026

Bestyrelsen bedes tage stilling til, om der i 2026 skal indbetales til arbejdskapitalen eller ikke.

Den disponible del pr. lejermåls enhed udgør i regnskabet for 2024 kr. 3.688,75.

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

Det skal dog også oplyses at da det ikke fremgik af tidligere bestyrelses referat om der skulle indbetales, så er der ikke budgetteret med i det i 2026.

Venlig hilsen

Salus Boligadministration a.m.b.a.

Martine Greve Justesen

Vicedirektør



Egevej 9

6200 Aabenraa

Tlf. 73 45 65 00

Mail: salus@salus-bolig.dk

Punkt 2.14: Indstilling - Familiebasen

1. Indstilling vedrørende bidrag til betaling af rengøring af lokaler til Familiebasen - bilag

Beslutning for Punkt 2.14: Indstilling - Familiebasen

Indstillingen blev godkendt, og der udbetales 52.989 kr. fra dispositionsfonden til afdeling 15 til dækning af udgiften for rengøring.

Der blev aftalt, at Familiebasen drøftes efter det næste statusmøde med kommunen i foråret.



Kolstrup Boligforening
Humlehaven 4
6200 Aabenraa
Tlf: 73 45 65 50
Mail: aab.tekn@salus-bolig.dk

Indstilling til Hovedbestyrelsen, Kolstrup Boligforening.

Vedr. bidrag til betaling af rengøring af Familiebasen

Inspektøren i Kolstrup Boligforening er blevet opmærksom på, at afdeling 15 i Kolstrup Boligforening fejlagtigt har betalt for rengøringen af de lokaler, der udlejes til Familiebasen. Selve huslejen til Familiebasen dækkes 50/50 af Aabenraa Andelsboligforening og Kolstrup Boligforening.

Efter aftale med formændene for Aabenraa Andelsboligforening og Kolstrup Boligforening er der indgået en aftale med Aabenraa Kommune om, at de betaler med tilbagevirkende kraft for 2024 og 2025 (dvs. 1 år og 9 mdr.). Efter aftale med formændene anmodes begge hovedbestyrelser om tilsammen at dække de resterende 1 år og 3 mdr., som afdelingen rent juridisk kan gøre krav på.

Bestyrelsen bedes derfor tage stilling til, om bestyrelsen vil godkende, at der trækkes 52.989 kr. fra dispositionsfonden til dækning af udgiften.

Venlig hilsen

Salus Boligadministration a.m.b.a.

Martine Greve Justesen

Vicedirektør



Egevej 9

6200 Aabenraa

Tlf. 73 45 65 00

Mail: salus@salus-bolig.dk

Punkt 2.15: Deltagelse i fraflyttersyn

1. Drøftelse af afdelingsbestyrelsernes deltagelse i fraflyttersyn.

Beslutning for Punkt 2.15: Deltagelse i fraflyttersyn

Der var enighed om, at afdelingsbestyrelserne ikke deltager i fraflyttersyn.

Der var enighed om, at det kunne være interessant at se nogle lejligheder efter istandsættelsen. Martine undersøger, hvordan det kunne foregå. Det behandles på det næste bestyrelsesmøde.

Punkt 2.16: Profiltøj KB

1. Hvem/pris

Beslutning for Punkt 2.16: Profiltøj KB

Martine orienterede om økonomien og formålet.

Punkt 3.1.: SALUS

1. Referat SALUS bestyrelsesmøde 03.09.2025 - bilag

Beslutning for Punkt 3.1.: SALUS

Taget til orientering.

Punkt 3.2.: 8. kreds

Beslutning for Punkt 3.2.: 8. kreds

Der er inviteret til kredsmøde på mandag, hvor beredskab er på dagsordenen.

Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

Beslutning for Punkt 3.3: Forsyningsselskaber

Der starter en ny direktør til den 1. oktober 2025. Der har været åbningsfest ifm. at fjernvarmen er kommet til Bovrup.

Punkt 3.4: Kommunen

1. Udkast styringsdialog - bilag

Beslutning for Punkt 3.4: Kommunen

Taget til orientering.



Styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdelinger

Organisationstype:	Boligorganisation
Organisationsnr:	0081
Navn:	Kolstrup Boligforening
Regnskabsperiode start:	01-01-2024
Regnskabsperiode slut:	31-12-2024

I. Boligorganisationen

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

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

Vi bidrager meget gerne til den fortsatte boligudvikling i Aabenraa Kommune, og vi samarbejder gerne med alle forvaltninger til fordel for borgerne/beboerne. Vi kan også se et potentiale i at indtænke tilgængelighed i boligerne, så beboerne kan blive længst muligt i eget hjem.

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

Vi ser et stort potentiale i at tilbyde boliger til særligt seniorer og oplever lange ventelister på vores nuværende boliger. Vi ser en mulighed i at styrke beboerdemokratiet og har opnormeret med en medarbejder ressource målrettet denne indsats samt afsøger mulige fondsmidler. Vi inddrager det nuværende beboerdemokrati i indsatsen. Vi arbejder målrettet med at øge afdelingernes henlæggelser, og hovedbestyrelsen har i den forbindelse indstillet til, at alle afdelingers bidrag til henlæggelserne skal stige i budgettet for 2026 med min. 3%.

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?

Ved alle renoveringer indtænkes bæredygtighed og vi forholder os hele tiden til de tilskudsmuligheder der er i forhold til bæredygtighed. I afd. 15 er der i 2023 etableret solceller og afdelingen deltager pt. i et EU projekt vedrørende genbrug af overskudsenergi til opvarmning af varmt vand. Der benchmarkes på udvalgte konti. Derudover søger vi inspiration og vidensdeler både inden for og uden for branchen.

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



Der er mere fokus på henlæggelser og vedligeholdelse for at undgå dyre reparationer. Pt arbejder vi med at få faste vedligeholdelses opgaver lagt i vores driftsprogram NTI. Vi arbejder ligeledes med automatisering af processer både i administrationen og i driften, øget anvendelse af kunstig intelligens samt større fokus på udbud og rammeudbud, så vi får de bedst mulige priser.

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

Der holdes hvert år afdelingsseminar for afdelingsbestyrelserne i samarbejde med Kolstrup boligforening. Derudover arbejdes der med at implementere anbefalingerne fra BL til god almen ledelse, og der er et styrket fokus på det strategiske arbejde. Ift. beboerdemokratiet henvises til punkt 2. Supplerende arbejder vi med at øge afdelingsbestyrelsernes ejerskab til afdelingsmødet.



II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger?

Vi har ingen konkrete projektforslag på nuværende tidspunkt, men vi oplever en stor efterspørgsel på særligt seniorboliger. Derudover bidrager vi generelt gerne til udviklingen af nye boliger, og vi afsøger løbende muligheder for dette.

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?

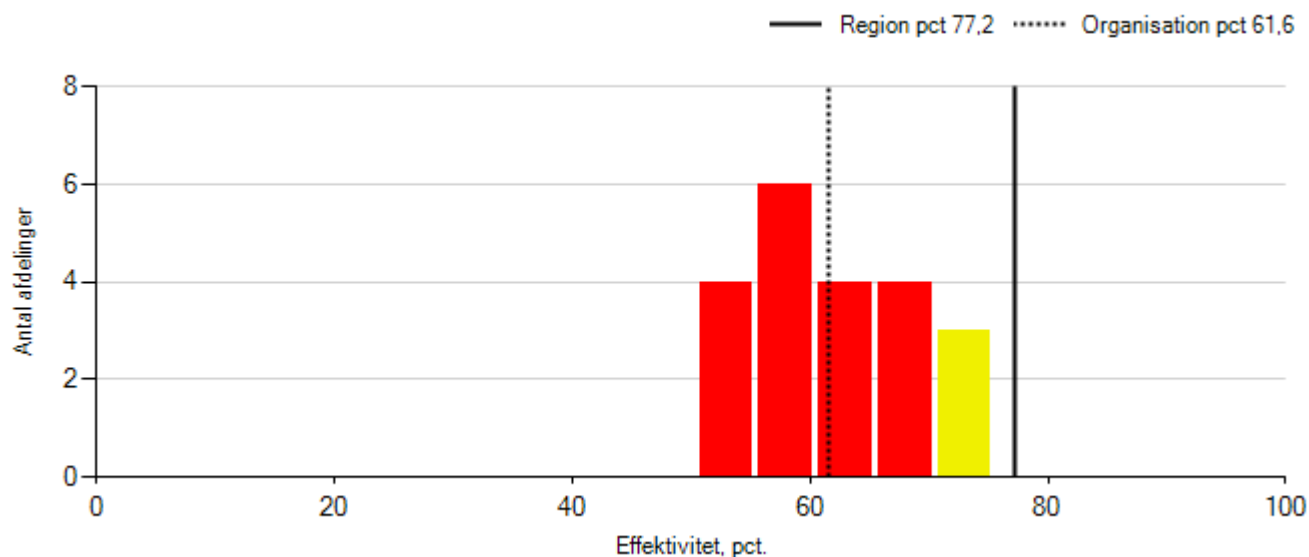
Der arbejdes med henlæggelser og beboerdemokratiet (se tidligere punkter)



IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling

Opgørelsestidspunkt 07-05-2025



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

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

Der ses en stigning i effektivitetstallene fra 59,7 i 2021 til 66,2 i 2022, så det går den rigtige vej

Røde afdelinger i 3 år

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	2023	2024	2025
Aabenraa	002	2, Blegen	61,86	69,49	57,05
Aabenraa	003	3, Løgumklostervej, Tofte	61,94	58,85	54,52
Aabenraa	004	4, Lindsnakkevej	61,97	56,71	54,84



Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	2023	2024	2025
Aabenraa	011	11, Blegen	56,31	57,43	58,55
Aabenraa	013	13, Præsteskoven	58,04	59,40	51,57
Aabenraa	018	18, Kromai	64,82	62,90	62,22
Aabenraa	019	19, Højgade	62,39	62,90	59,01
Aabenraa	020	20, Callesensgade/Forstalle/Persillegade	56,70	55,94	51,99
Aabenraa	022	23, Fjordløkke	58,93	58,94	58,49
Aabenraa	023	22, Haderslevvej/Gamle Kongevej	59,55	60,75	57,88
Aabenraa	024	24, Forstalle	68,04	66,60	62,72
Aabenraa	025	25, H.P.Hanssensgade/Reberbanen	67,62	63,33	58,31

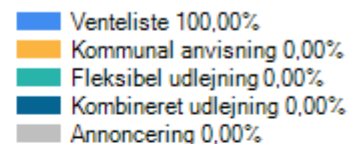
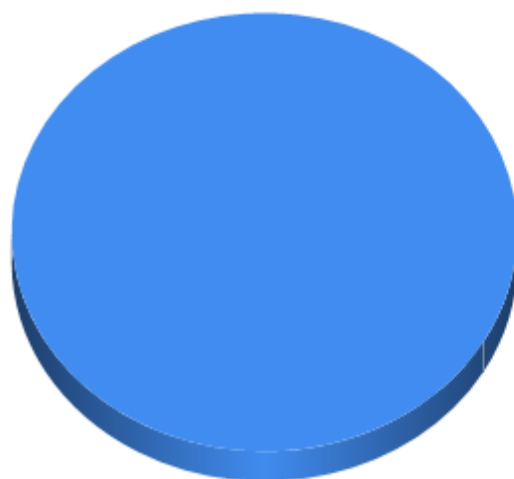
Evt. kommentarer



Anvendte udlejningsredskaber

Diagram over kommunevis fordeling af boligorganisationens familieboliger på udlejningsredskaber

Aabenraa Kommune



Evt. kommentarer
i.a.b.

Regnskabsnøgletal

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed	4.305,16	4.403,89	4.232,30
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum	i/t	i/t	i/t
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum	1,90	2,33	i/t
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed	4.220,52	7.057,51	2.169,85
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	3.680,30	2.161,33	3.377,39

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
i.a.b.



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
Aabenraa	002	2, Blegen				X
Aabenraa	003	3, Løgumklostervej, Tofen				X
Aabenraa	004	4, Lindsnakkevej				X
Aabenraa	011	11, Blegen				X
Aabenraa	013	13, Præsteskov				X
Aabenraa	018	18, Kromai				X
Aabenraa	019	19, Højgade	X	X		X
Aabenraa	020	20, Callesensgade/Forstalle/Persillegade				X
Aabenraa	022	23, Fjordløkke		X		X
Aabenraa	023	22, Haderslevvej/Gamle Kongevej		X		X
Aabenraa	024	24, Forstalle	X	X		X
Aabenraa	025	25, H.P.Hanssensgade/Reberbanen				X
Aabenraa	026	26, Lergård		X		
Aabenraa	027	27, Kromai		X		

Familieboliger i alle afdelinger – anvisning og arbejdsmarkedstilknytning

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Arbejdsmarkedstilknytning	
					Afdeling	Kommune
Aabenraa	001	1, Løgumklostervej	8		i/t	38%
Aabenraa	002	2, Blegen	18		i/t	38%



					Arbejdsmarkedstilknytning	
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Afdeling	Kommune
Aabenraa	003	3, Løgumklostervej, Toften	71	12	20%	38%
Aabenraa	004	4, Lindsnakkevej	25	1	i/t	38%
Aabenraa	006	6, Jernbanegade	166	29	36%	38%
Aabenraa	011	11, Blegen	28	2	24%	38%
Aabenraa	012	12, Petersborg	126	21	37%	38%
Aabenraa	013	13, Præsteskov	55	3	20%	38%
Aabenraa	015	15, Hørgaard/Uglekær/Frueløkke	283	32	26%	38%
Aabenraa	017	17, Lergaard	135	10	48%	38%
Aabenraa	018	18, Kromai	14	2	i/t	38%
Aabenraa	019	19, Højgade	18	5	i/t	38%
Aabenraa	020	20, Callesensgade/Forst alle/Persillegade	24	4	51%	38%
Aabenraa	021	21, Karpedam	15	1	i/t	38%
Aabenraa	022	23, Fjordløkke	20	1	i/t	38%
Aabenraa	023	22, Haderslevvej/Gamle Kongevej	15	1	i/t	38%
Aabenraa	024	24, Forstalle	14	3	27%	38%
Aabenraa	025	25, H.P.Hanssensgade/Reberbanen	20	6	79%	38%
Aabenraa	026	26, Lergård	0		i/t	38%
Aabenraa	027	27, Kromai	16	3	i/t	38%
Aabenraa	028	28	28		i/t	38%

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.
Aabenraa	013	13, Præsteskov		52	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	020	20, Callesensgade/Forst alle/Persillegade		52	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	003	3, Løgumklostervej, Toften		55	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	004	4, Lindsnakkevej		55	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	002	2, Blegen		57	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	023	22, Haderslevvej/Gamle Kongevej		58	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	025	25, H.P.Hanssensgade/ Reberbanen		58	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	022	23, Fjordløkke		58	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	011	11, Blegen		59	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	019	19, Højgade		59	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	021	21, Karpedam		62	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	027	27, Kromai		62	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	018	18, Kromai		62	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	024	24, Forstalle		63	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	001	1, Løgumklostervej		65	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	017	17, Lergaard		66	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	028	28		67	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	006	6, Jernbanegade		68	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	026	26, Lergård		70	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	012	12, Petersborg		72	61,6	68,5	77,2
Aabenraa	015	15, Hørgaard/Uglekær/F rueløkke		74	61,6	68,5	77,2



					Effektivitetsgennemsnit for		
Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.

Effektivitetstal senest opdateret 07-05-2025

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

Punkt 3.5: Bordet rundt

Beslutning for Punkt 3.5: Bordet rundt

Henning orienterede om, at der er udfordringer med nogle unge mennesker i afdeling 15. De laver et skriv til Mette og Simon som et bekymringsbrev.

Simon orienterede om, at der opmærksomhed på, at der er klager over de grønne områder. En del af forklaringen er, at lovgivningen har ændret sig, så der ikke længere må bruges gift. Simon og Mette er i gang med at undersøge alternativer.

Tove orienterede om udfordringerne i afdeling 24 ift. tomgang og elevator. Martine har bedt projektafdelingen om at kigge ind i mulighederne for en renovering. I den forbindelse gøres der ikke mere ved elevatoren på nuværende tidspunkt.

Martine bestiller navneskilte til bestyrelsen. Martine orienterede om projekt VÆRD, som er et projekt sammen med regionen og kommunen ift. opsporing af ældre, hvor der kan ydes en kommunal forebyggende indsats. Der blev forslået, at man også kunne tænke beboerne ind som spottere.

Punkt 3.6: Kontaktudvalg Aabenraa

1. Kontaktudvalg Aabenraa:
 1. Referat fra mødet 18. marts 2025 - bilag
 2. Referat fra mødet 8. september 2025 - bilag

Næste møde: mandag den 9. marts 2026

Beslutning for Punkt 3.6: Kontaktudvalg Aabenraa

Taget til orientering.

Referat fra Kontaktudvalgsmøde

Tirsdag den 18. marts 2025 kl. 10.00 – Mødested: Fælleshus på Birkeparken 24, 6230 Rødekro

Deltagere:

Hans Chr. Nielsen	Rødekro Andelsboligforening, formand
Ulla Nissen	BoligSyd, formand
Peder Damgaard	BoligSyd, direktør
Tom Wienke	BoligSyd, vicedirektør
Søren Duus	Aabenraa Andelsboligforening, formand
Tove Christensen	Kolstrup Boligforening, formand
Matine Greve Justesen	SALUS Boligadministration, vicedirektør
Harald Søndergaard	Lejerbo Tinglev, formand
Lars Due Juhre	Lejerbo, forretningsfører
Jonna Holm	DVB Syd, formand
Karin Stenum	Boligkontoret Danmark, souschef

Afbud:

Svend Overgaard	DOMEA Syd Rødekro, formand
Michael Herold	DOMEA Syd, kundechef

1. Velkomst ved Hans Chr. Nielsen

Hans Chr. bød velkommen, hvorefter der var en præsentationsrunde

2. Temamøde for nuværende og kommende politikere i Aabenraa Kommune

Tom og Martine gennemgik oplæg til temaaftenen og tankerne bag.

Kontaktudvalget gav forskellige tilbagemeldinger i forhold til det videre arbejde med temamødet og indbydelse:

- Overvej, hvilket tidspunkt på dagen det er bedst og passer bedst.
- I forhold til dato og tidspunkt, så tag gruppeformænd i ed
- Kom omkring sundhedsreform, hjemløseproblematik og Østjysk Bolig sagen
- Vær klar i indbydelsen på, hvad formålet er – hvad de inviterede får ud af at bruge tiden

Tom og Martine arbejder videre med både program og med indbydelse. Inden indbydelse



udsendes, sendes den rundt til kvalificering i kontaktudvalget.

3. Bordet rundt

a. Udlejningssituationen

Det generelle billede ved alle er, at der ikke er tomgang eller meget lidt. Aabenraa Andelsboligforening er lidt udfordret på deres boliger i Søndergade i Aabenraa og BoligSyd oplever lidt tomgang på ungdomsboliger p.t. i Aabenraa by.

DVB Syd melder om stigende venteliste i Hjordkær.

b. Renoveringer

Kolstrup Boligforening:

Boliger i Aabenraa bymidte er ramt af kloakrenoveringer. På Jernbanegade bliver et større renoveringsprojekt igangsat. Der er dialog med afdelingen på Løgumklostervej og på Lindsnakkevej om renoveringer.

Aabenraa Andelsboligforening:

Der arbejdes med et større renoveringsprojekt på Hørgaard i Aabenraa, hvor boliger har krybekælder under. På Strandgaarden i Aabenraa arbejdes der på en helhedsplan.

Lejerbo:

Har tilmeldt sig med alle boliger i Tinglev til fjernvarmen.

BoligSyd:

BoligSyd er godt på vej med fjernvarme til boliger i Felsted, Varnæs, Bovrup og Bolderslev. Boliger i Tinglev er også tilmeldt fjernvarmen og der håbes på at tilslutningsmål nås. Ud over det, så er der igangværende og afsluttede en del vindues/døre, tag- og facadeudskiftninger. Projekt med altanudvidelse i Padborg er afsluttet.

DVB Syd:

DVB Syd er færdige med renoveringsprojekt i Hjordkær og har taget hul på renoveringsprojekt på Toften i Padborg. Der gives udtryk for, at de ikke ser udfordringer ved øget huslejeniveau, da beboere gerne vil betale for en ordentlig bolig. Der arbejdes med et renoveringsprojekt for de boliger på Vestergade i Rødekro, der ikke var med i den nylige renovering her.

Rødekro Andelsboligforening:



Der er igangværende renoveringsprojekter for udskiftning af døre og vinduer på Ryttervænget og Bøgeparken. Begge steder har der været et godt forløb og man er foran tidsplanen. På Birkeparken er der blevet udskiftet en del gavle, hvor der i forbindelse hermed er opdaget byggesjusk i forbindelse med opførelsen. Resten af gavle på Birkeparken skal med på et senere tidspunkt.

c. Nybyggeri

Kolstrup Boligforening:

Der er ikke nyt i pipeline.

Aabenraa Andelsboligforening:

Forhåbentlig blive Aabenraa Andelsboligforening tilgodeset i forbindelse med prioritering af kommunal grundkapital, så den tidligere børnehaven ved Petersborg/Præsteskoven i Aabenraa og Guldbjergparkens festsal kan omdannes til seniorbofællesskab.

Lejerbo:

Der er ikke nyt i pipeline.

BoligSyd:

Der er prioriteret kommunal grundkapital til ca. 20 boliger i alt i Bylderup Bov, Ravsted og Rens – det afventer dog først ny kommuneplan og så lokalplan. Der er valgt entreprenør til byggeri af et seniorbofællesskab på 25 boliger i Agerskov, hvor der kommer en fjernvarmeløsning fra Aabenraa Fjernvarme med en decentral løsning. Lige så er der foretaget prækvalifikation til projekt med 56 almene og 14 private boliger på Stegholt i Aabenraa.

DVB Syd:

Har fire projekter i støbeskeen. Det er på Børnehavegrunden i Hjordkær, hvis Domea ikke bygger der. Der er et projekt med seniorbofællesskab på den anden side af Møllevej op mod stadion. Her ud over er der 12 boliger ved Møllehøj/Møllevej og et orangeri i forbindelse med nuværende boliger.

Rødekro Andelsboligforening:

Der er prioriteret kommunal grundkapital til et seniorbofællesskab i Genner, der afventer endelig godkendelse af kommuneplan og herefter lokalplan.

d. Andet aktuelt

Kolstrup Boligforening:



I forlængelse af ibrugtagning af solcelleanlæg i afdeling 15, Høje Kolstrup, er der igangsat et projekt i EU-regi – EVELIXIA - der bl.a. skal undersøge, om det bedre kan betale sig at udnytte overskudsenergi fra afdelingens solcelleanlæg til at producere varmt vand, som efterfølgende integreres i afdelingens varmforsyningssystem. Udover flere danske aktører deltager også andre partnere i hele Europa. Finansieringen er godkendt i EU.

Aabenraa Andelsboligforening:

Har fået et nyt bestyrelsesmedlem. De vil gerne gøre brug af vedvarende energi, hvis det er rentabelt. Der bliver talt om sammenlægning af afdelinger.

Lejerbo:

Det der er en stor opgave lige nu, er fusionen mellem DAB og Lejerbo, hvor processen er godt i gang og hvor Lejerbo har fokus på nærheden.

BoligSyd:

Peder stopper og går på pension den 31. maj 2025. Tom er udpeget som afløser.

Rødekro Andelsboligforening:

Har gode erfaringer med at lægge afdelinger sammen. Er gået fra 10 til 3 afdelinger og samarbejdet er rigtig godt i de store afdelinger.

4. Nyt fra 8. kreds

Tove fortalte, at der har været afholdt forsamlingshusmøde, hvor ny formand Allan Werge, talte om udfordringer med tomgang i almene boliger i resten af landet. Sundhed i boligområderne er også stadig et punkt på dagsorden. Og så tales der en del om det kommende kommunalvalg 2025. Der er ikke nogen aktivitet fra udvalg at berette om.

5. Næste møde

Næste møde står Aabenraa Andelsboligforening for og det afholdes den 8. september 2025 kl. 10.00 – 12.00. Mødet afholdes på adressen Humlehaven 4, 6200 Aabenraa.

Bilag for rækkefølge vedhæftes.

Peder stillede spørgsmål til kontaktudvalget om mødehyppighed og indhold. Det fastholdes, at der afholdes to årlige møder, men at der samtidig skal arbejdes på at give dagsorden mere liv med temaer fra gang til gang.

6. Eventuelt

Indskudslån til boliger før 64 blev drøftet, da man som udgangspunkt ikke kan få indskudslån hertil. Vesthimmerlands Kommune har dog besluttet at give til alle boliger. I den forbindelse blev der rejst spørgsmål til, hvor hurtig der gives svar fra Aabenraa Kommune ved ansøgning om tilskudslån.

Hver boligorganisation undersøger, hvor mange boliger vi har der er før 64 og derfor ikke omfattet af indskudslånreglerne. Opsamling herom sende til Tom.

I forhold til nyligt afholdt møde med Aabenraa Kommune om servicearealer, så følges der op på næste kontaktudvalgsmøde efter individuel dialog med kommunen herom.



Referat fra kontaktudvalgsmøde for Boligorganisationer i Aabenraa Kommune

Mandag den 8. september 2025, kl. 10:00 – mødested: Humlehaven 4, 6200
Aabenraa

Deltagere:

Ulla Nissen	BoligSyd, formand
Tom Wienke	BoligSyd, direktør
Søren Duus	Aabenraa Andelsboligforening, formand
Tove Christensen	Kolstrup Boligforening, formand
Matine Greve Justesen	SALUS Boligadministration, vicedirektør
Harald Søndergaard	Lejerbo Tinglev, formand
Lars Due Juhre	Lejerbo, forretningsfører

Afbud:

Hans Chr. Nielsen	Rødekro Andelsboligforening, formand (repræsenteres fremadrettet af Ulla Nissen ifm. fusion)
Jonna Holm	DVB Syd, formand
Karin Stenumgaard	Boligkontoret Danmark, souschef
Svend Overgaard	DOMEA Syd Rødekro, formand
Michael Herold	DOMEA Syd, kundechef

Dagsorden:

1. Velkomst v/ Søren Duus – Aabenraa Andelsboligforening
2. Bordet rundt
 - Udlejningssituationen
 - Renoveringer
 - Nybyggeri
 - Andet aktuelt
3. Nyt fra kreds 8
4. Næste møde
5. Eventuelt

BoligSyd:

Udlejningssituationen er rimelig stabil og ligger på niveau for Aabenraa Kommune. Pt. ca. 11 ledige boliger. Afdelingsmøderne kommer til at generere nogle renoveringer, og senest er der afsluttet nogle renoveringssager vedrørende vinduer, tagrykke m.m. Ift. nybyg arbejdes der på Stegholt, og der er gang i 2. budrunde efter forhandling. Der er ligeledes opstartet proces om lokalplan ift. seniorbofællesskab i Genner og projekt i Ravsted/Bylderup/Rens samt et ideoplæg til placering af et seniorbofællesskab i Rødekro, der afventer politisk stillingtagen. Derudover er de ved at kigge på, om der kan bygges et seniorbofællesskab i Padborg/Bov/Kruså området, hvilket der er politisk ønske om. I Agerskov venter de på byggetilladelsen til seniorbofællesskabet. Derudover startes der op på en proces med en ny strategi for BoligSyd.

DAB/Lejerbo:

Der er ingen udlejningsudfordringer, alle boliger er lejet ud. Der arbejdes videre med opførsel af seniorbofællesskab, Lergaard, Aabenraa. Der er gode erfaringer med seniorbofællesskaber fra andre steder i landet. Derudover orienterede Lars om



muligheden for at bruge deres udbudsfunktion og muligheden for at høre mere om dette.

Kolstrup Boligforening

Udlejningssituationen er stabil og ligger også på niveau med kommunens generelle niveau. Der er pt. 6 ledige boliger. Der arbejdes pt. med kloakseparering i midtbyen. Der arbejdes med en helhedsplan for afd. 6 (Jernbanegade). Der har netop været en prækvalifikation, og der er udvalgt tre, som der arbejdes videre med.

Aabenraa Andelsboligforening

Udlejningssituationen er stabil og ligger også på niveau med kommunens generelle niveau. Der er pt. 6 ledige boliger, hvoraf ét er et erhvervslejemål. Der arbejdes videre med seniorbofællesskab ved Guldbjergparken. Der afholdes møde med interessenterne i morgen ift. at få dem involveret i planlægningen af seniorbofællesskabet.

Der er fremdrift ift. renovering af afd. 18 (Hørgaard), da LBF er gået mere ind i sagen. Der arbejdes med renovering til sokkel. På Tøndervej er der en afdeling, hvor husene synker, og her arbejdes der også med LBF. Der arbejdes også med en renovering på nogle af boligerne i afdeling 1 på Rugkobbøl. To afdelinger er tidligere blevet lagt sammen, hvoraf kun den ene af de tidligere afdelinger var renoveret inden sammenlægningen. Der er også en helhedsplan i afdeling 6 (Kystvejen) som er i proces.

I Salus arbejdes der også med strategien, der i løbet af efteråret skal fornyes. Derudover opleves der øgede krav og en øget kompleksitet i opgaverne, hvilket medfører et behov for flere specialister/teamledere. Dette billede kunne de andre boligorganisationer genkende.

3. Nyt fra kreds 8

Der bliver talt om mange forskellige områder - herunder Nærhed i Sundhed, KV25 m.m.

Rødding Andelsboligforening deltager fremadrettet i arrangementer i kreds 8, men stemmer og er officielt medlem af kreds 7, da Vejen kommune tilhører kreds 7.

Der er forsamlingshusmøde den 29. september 2025. Derudover er der arrangement den 3.- 4. oktober 2025.

4. Næste møde

DAB/Lejerbo er vært ved næste møde den 9. marts 2026 fra 10-12.

5. Eventuelt

Evaluerings af det fælles politiske møde

Der var et flot fremmøde både blandt politikerne og beboerdemokraterne. Vi drøftede udfordringerne ved at nå ud til alle politikerne, når kandidatlisterne endnu ikke er offentliggjort. Der var enighed om, at det var et godt arrangement, hvor vi sammen fik fortalt, hvad branchen står for. Der var også en oplevelse af, at det blev taget godt imod af politikerne. Der kunne med fordel prioriteres med tid til spørgsmål og dialog.

Afdelingsmøder og fremlæggelse af PPV planer

I Aabenraa Andelsboligforening og Kolstrup Boligforening sendes PPV planen i overskriftsform ud inden mødet, og den bliver præsenteret på mødet.

Punkt 3.7: Afdelingsmøder 2025

1. Evaluering afdelingsmøder 2025.

Beslutning for Punkt 3.7: Afdelingsmøder 2025

Der var enighed om, at det er gået rigtig fint til afdelingsmøderne.

Simon forslog, at referater fra afdelingsmøder, hvor der ikke er en afdelingsbestyrelse, drøftes på markvandringen. Der var umiddelbart opbakning til, at der kan forsøges med dette.

Simon forslog, at der kigges på, om afstemningsprocessen kan gøre lettere, så der ikke opstår så meget forvirring omkring dette på mødet. Martine prøver at række ud til andre boligorganisationer.

Punkt 5: Økonomi

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

1. Budgetkontrol hovedforeningen - bilag

Beslutning for Punkt 5: Økonomi

Taget til orientering.

Budgetkontrol 30.06.25 Kolstrup Boligforening

Konto	Kontonavn	ATD saldo	ATD budget	Afvigelse
501100	BESTYRELSESVEDERLAG I ALT	61.097,00	59.374,00	-1.723,00
502500	MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER MV. I ALT	71.052,03	66.990,00	-4.062,03
511700	SAMLEDE PERSONALEUDGIFTER	1.082.005,67	1.006.986,00	-75.019,67
512500	FORRETNINGSFØRELSE I ALT	1.450.249,98	1.450.296,00	46,02
513500	KONTORHOLDSDUDGIFTER INKL. EDB DRIFT I ALT	299.685,30	243.740,00	-55.945,30
514115	NETTOUDGIFT KONTORLOKALER	189.231,69	116.000,00	-73.231,69
515050	AFSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER I ALT	58.721,00	37.500,00	-21.221,00
532900	RENTEUDGIFTER I ALT	0,00	185.000,00	185.000,00
533060	HENLÆGGELSER TIL DISPOSITIONSFONDEN MV. I ALT	6.736.577,96	6.156.000,00	-580.577,96
541500	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	242.308,15	0,00	-242.308,15
550000	UDGIFTER I ALT	10.190.928,78	9.321.886,00	-869.042,78
600010	ORDINÆRE INDTÆGTER			
601900	ADMINISTRATIONSBIIDRAG I ALT	-2.972.049,90	-2.972.046,00	3,90
602300	LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER I ALT	-12.000,00	-12.000,00	0,00
603190	RENTEINDTÆGTER I ALT	-768.156,69	-185.000,00	583.156,69
604060	AFDELINGERNES BIDRAG TIL DISPOSITIONSFONDEN MV I ALT	-6.736.577,96	-6.156.000,00	580.577,96
607000	Diverse	-58.721,00	0,00	58.721,00
611500	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	-242.308,15	0,00	242.308,15
620000	INDTÆGTER I ALT	-10.789.813,70	-9.325.046,00	1.464.767,70
633000	RESULTAT I ALT	-598.884,92	-3.160,00	595.724,92
	Heraf renter der skal fordeles til afdelingerne	768.156,69		
	Resultat første halvår uden renter	169.271,77	-3.160,00	172.431,77

Iflg. budgettet forventes der på nuværende tidspunkt at skulle være et overskud på 3 t.kr.

Det realiserede underskud er 169 tkr.

t.kr.

Dette giver en afvigelse på 172 t.kr., der kan forklares med øgede omkostninger/færre indtægter fra til:

Omkostninger vedr. bestyrelsen og møder er netto overskredet med hvilket primært skyldes flytning af udgift til Jyske Vestkysten	4
Småanskaffelser, herunder udstyr og arbejdsplads til ny synsinspektør og reklame på ny bil	23
Anvendt til udlejningsmedarbejder og rådgivning vedr. kloakseparering	103
Annoncering: sponorat ringridning, foto/video af afdelinger til møder med kommunalpolitikere mm.	11
Inspektør og driftslederuddannelsen til ny inspektør medfører en overskridelse af kursusbudgettet med	23
Reception for Jessa	17
Ombygning vedr. servicecenter	35
Reparation og skilte på facade	41
samt færre omkostninger til/øgede indtægter fra:	
Netto besparelse ift. lønbudgettet (heraf er noget anvendt til udlejningsmedarbejder jf. ovenfor)	-28
Afskrivninger på bil fordeles ud til afdelingerne og giver en netto besparelse vedr. afskrivninger på	-37
Diverse mindre afvigelser netto	-20

172

Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager

1 Renoverings-/ byggeskadesager

1. Oversigt over byggesager i KB - bilag

Beslutning for Punkt 6.1: Renoverings-/byggeskadesager

Taget til orientering.

Oversigt byggesager



Forening	Afd	Adresse	LBF Sag	Projekt	Status	Controller	Projektsansvarlig	Rådgiver	Anlægssum mio
Kolstrup Boligforening	1	Løgumklostervej		Kælder, vinduer/døre, badeværelse	Konsekvensberegning er udarbejdet 05/2023. Undersøgelser pågår ved A78. Økonomi fra rådgiver forventes modtaget i uge 37 2023 (20230907) Evt. LBF sag skal oprettes. Økonomien skal gennemgås (20231116) Projektet gennemgås sammen med rådgiver i løbet af februar 2024. Der søges ny rådgiver (20240321) Ny rådgiver gennemgår sagen. Notat fra rådgiver gennemgås (20241003) der ses på sagen igen i forhold til LBF støtte (20241114) afventer rådgiver (20250206) der er indkaldt til møde med rådgiver (20250320) Der udarbejdes et projekt uden støtte fra LBF. (20250626) Projektet afventer kloakseparering (20250626) Der arbejdes videre med renovering af kælder (20250904).	AMRA	LAJE		
Kolstrup Boligforening	3	Løgumklostervej, Toften		Ændring i gårdmiljø/parkeringsplads	Der skal holdes møde arkitekt og afdelingsbestyrelse omkring projektet omfang og udformning (20250904)				
Kolstrup Boligforening	4	Lindsnakkevej		Helhedsplan	Ingeniørne har udarbejdet tilstandsrapport og budgetark (20230615). Intet nyt (20231116) lejemål rettes til vedr. m2 (20231214). BBR er rettet i EG, der er lavet ny konsekvensberegning med de nye tal. Der er indkaldt til møde med afdelingsbestyrelsen d. 24/4-2024 (20240418) Der skal laves et renoveringsforslag uden støtte fra LBF. Der indkaldes til møde med afd. bestyrelsen(20250206) der er afholdt møde med afd. best der udarbejdes 3 oplæg til næste møde d. 3/4-25. Bestyrelsen indkaldes til møde (20250515) Sagen oprettes ved LBF (20250612) Møde med rådgiver i uge 27 (20250626) Der er gennemgang med rådgiver d. 27.8.2025 (20250821) Der arbejdes på en LBF-sag hvor der kigges på badeværelser, køkkener og kælder. Der skal udarbejdes skema A (20250904)	HEA	LAJE		
Kolstrup Boligforening	1,2,3,4,6,11	1: Løgumklostervej 2: Blegen 3: Løgumklostervej, Toften 4: Lindsnakkevej 6: Jernbanegade, Borgmester Finks Gade 11: Blegen		Kloakseparering	BSIL gør klar til udbud. (20240418) Materiale er sendt til Sweco med henblik på rammeudbud. Der er taget kontakt til Rambøll, som vender tilbage med et oplæg til udbud (20240822) Opstartsmøde uge 37 (20240905) Gennemgang d. 7 og 8 oktober (20241003) oplæg fra rådgiver forventes ultimo november (20241128) Fælles udbud igang - Tidsplan skal sendes til kommunen. Leverandør er valgt (20250612) Kontrakt underskrevet (20250626) Konsekvensberegninger er lavet og afventer afdelingsmøder (20250904)				

Kolstrup Boligforening	06 Jernbanegade	Jernbanegade, Borgmester Finks Gade		Renovering	LBF var på besigtigelse d. 8/9. Det blev i den forbindelse meldt ud, at der kan forventes tilsagn om støttede lån på 47 mio. kr. Der er modtaget svar på altanprøver og indkaldt t. møde m. Bjarne. Afklaring vedr. økonomi - aftalt møde med Bjarne den 11. feb. 2022. afventer budget fra Ing. planlægger afd. møde inden sommerferien. Notat fra rådgiver vedrørende vinduer til LBF. Statusmøde med rådgiver. Nyt oplæg er sendt til LBF 202206. Tilgængelighedsboligerne droppes til fordel for varmerør. Der skal holdes møde m. Aabenraa Fjernvarme (20221020). Pris er indhentet fra fjernvarme. Konsekvensberegning under udarbejdelse (20221103) konsekvensberegninger er udarbejdet, der gøres klar til et beboermøde ift det videreførløb og beslutning. Møde m. Ingeniørerne 20230126. Ingeniørerne udarbejder materiale til brug for afdelingsmøde (202302). Forventet orienteringsmøde med afdelingen den 27. marts 2023. Budgetark sendt til LBF 20230309. Har fået svar fra LBF 03052023. Afventer revideret budgetark fra Ingeniørerne (20230615) Møde med Ingeniørerne d. 20230630. Afventer finansieringsskitse (20230907) Sidste materiale sendt til LBF (202401) Afventer afklaring fra LBF (20240307) Der er modtaget finansieringsskitse fra LBF og konsekvensberegning er udarbejdet (20240822) Godkendt ekstraordi. afd. møde d. 3. oktober 2024 og af HB d. 10. oktober 2024(20241023) Skema A er fremsendt til Aabenraa kommune og forventes godkendt på byrådsmøde i ultimo november 2024. (20241023) Møde med rådgiver omkring videre forløb 31/10-2024 (20241114) godkendt på byrådsmøde d. 27/11-24, Afventer tidsplan (20250206) udbud under udarbejdelse (20250612) Er i udbud (20250626) PQ er afsluttet og der er fundet tre totalentreprenører som giver bud på opgaven (20250904)	HEA	BSJL	Ingeniørerne	199,0
Kolstrup Boligforening	15	Hørgaard, Frueløkke, Uglekær		Byggeskadesag	Vandindtrængning ved facader. Udbedring er igangsat. (20231005). Er anmeldt til BSF og afventer svar (20231019). LAJE skal sende materiale til BSF (20231116) Afventer svar fra BSF (20240208) Møde med byggeskadebønden d. 22.2.2024, Der udarbejdes en rapport til BSF (20240418) BSF et kommet tilbage ang. støttebeløb (20240822) Afventer BSF (20241003) der er kommet svar fra BSF og de har valgt rådgiver, udbud i jan. 2025, opstart forventes i april 2025 (20250206) priser højere end forventet, afventer svar fra BSF (20250306) Evt. tilskud fra reg. konto (20250403) Kører som planlagt forventes færdig uge 43 (20250904)	HEA			

Punkt 6.3: Afdelingsanliggender

1. Referat markvandring i afdelinger uden afdelingsbestyrelse - bilag

Beslutning for Punkt 6.3: Afdelingsanliggender

Taget til orientering.



Hovedbestyrelsen i Kolstrup Boligforening

Aabenraa 21-08-2025

Referat Markvandring i udvalgte afdelinger uden bestyrelser.

Afd. 19. Højgade 4-24

Afdelingen har ikke de store henlæggelser og begynder at trænger til at større ting bliver renoveret. En del vinduer trænger til udskiftning.

Afd. 20. Callersensgade, Persillegade og Forstalle

I efteråret 2024 blev elevatoren på Persillegade gennemrenoveret og fremstår nu som ny. Dette var den ældste elevator i Kolstrup Boligforening.

Her i foråret 2025 blev der konstateret fugt i murværket på Callesensgade 28 og der blevet følede fundet ud af der var udført korrekt sokkel puds og udluftning af facaden, så dette tog Chr. Johansen sig af at lave, samt lave omfangsdræn, så boligerne kan være fri for indtrængen vand.

Afd. 11 Blegen 8-16

Denne afdeling trænger til flere ting og her blev der drøftet om der skal laves en helhedsplan på et tidspunkt.

Afd. 24 Skolevænget 19

Afdelingen lider under lejeledig og dette har generet et større underskud over årene, så henlæggelserne er begrænset. Elevatoren står på nuværende tidspunkt stille, da den skal laves for mange penge, som afdelingen ikke har og derved skal den med på drøftelses ved hovedbestyrelsen om de ønsker at poste penge i elevatoren.

Mette Nielsen
Inspektør

Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

1. Bestyrelsesrapport - bilag

Beslutning for Punkt 8.1: Bestyrelsesrapport

Taget til orientering.

ØKONOMI - OVERBLIK FOR SELSKAB 81

Økonomisk overblik

Selskab 81
Periode: 1. januar 2025 - 31. august 2025

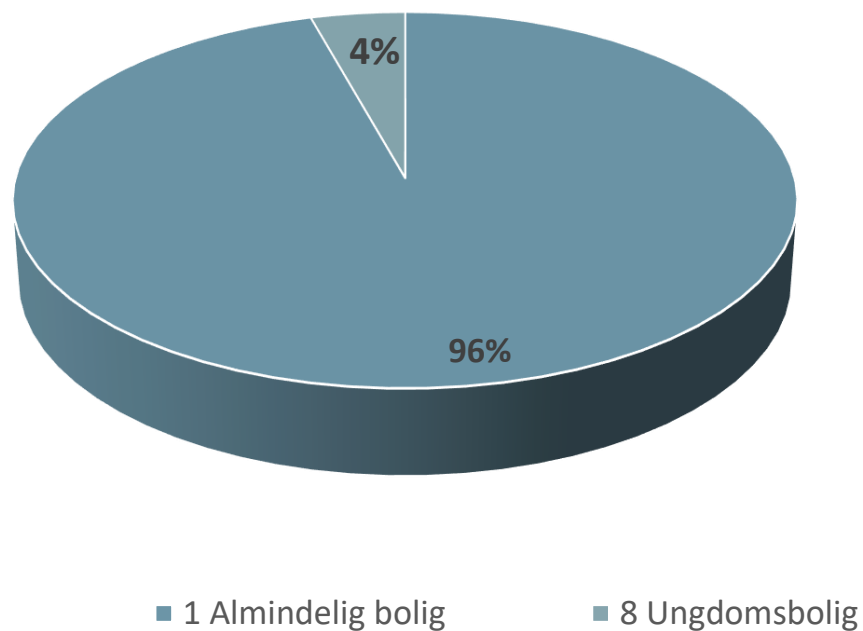


	Resultat Indv. år	Budget Indv. år	Difference	Resultat Sidste år
UDGIFTER				
Bestyrelsesvederlag mv., 501	64.368	65.916	-1.548	72.030
Mødeudgifter, 502	75.899	89.320	-13.421	121.404
Personaleudgifter, 511	1.311.605	1.342.648	-31.043	2.139.391
Forretningsførelse, 512	1.933.667	1.933.728	-61	2.727.690
Kontorholdsudgifter, 513	337.787	294.320	43.467	469.083
Kontorlokaleudgifter, 514	194.259	133.500	60.759	180.464
Afskrivning driftsmidler, 515	0	63.750	-63.750	66.232
Særlige aktiviteter, 516	0	0	0	26.518
Revision, 521	0	0	0	115.000
Tilskud til afdelingerne, 531	0	0	0	0
Renteudgifter, 532	0	277.500	-277.500	7.276.754
Henlæggelser til dispositionsfonden mv., 533	6.736.578	9.171.500	-2.434.922	13.966.396
Ekstraordinære udgifter, 541	442.067	0	442.067	435.651
Henlæggelse til arbejdskapitalen, 551.01	0	0	0	311.830
Udbytte, garantiselskab, 551.02	0	0	0	0
Henlæggelser til dispositionsfonden, 551.3	0	0	0	0
Samlede udgifter	11.096.229	13.372.182	-2.275.953	27.908.444
INDTÆGTER				
Afdelinger i drift, 601.1	3.962.733	3.962.728	5	5.644.061
Tillægsydelser, 601.5	0	0	0	0
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser, 602	12.000	18.000	-6.000	24.000
Renteindtægter, 603	832.266	277.500	554.766	7.665.519
Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, 604	6.736.578	9.171.500	-2.434.922	13.966.396
Byggesagshonorar nybyggeri, 605.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag nybyggeri, 605.02	0	0	0	0
Byggesagshonorar forbedringsarbejder, 606.01	0	0	0	0
Bestyrelsesvederlag forbedringsarbejder, 606.02	0	0	0	0
Diverse, 607	0	0	0	89.539
Korrektioner tidligere år, 608	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 611	338.379	0	338.379	518.929
Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	11.881.957	13.429.728	-1.547.771	27.908.444
Resultat	-785.728	-57.546	-728.182	0
Balance	11.096.229	13.372.182	-2.275.953	27.908.444

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



TOMGANG - FORDELING PER LM-TYPE



TOMGANG PER LM-TYPE

Nr	LM-Type	Tomgang
1	Almindelig bolig	22
8	Ungdomsbolig	1
Hovedtotal		23

ANALYSERAPPORT - TOMGANG FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



AKTUEL TOMGANG FOR SELSKAB

Selskab	LM Type	Aktuel tomgang
81	Almindelig bolig	4
	Ungdomsbolig	2
81 Total		6

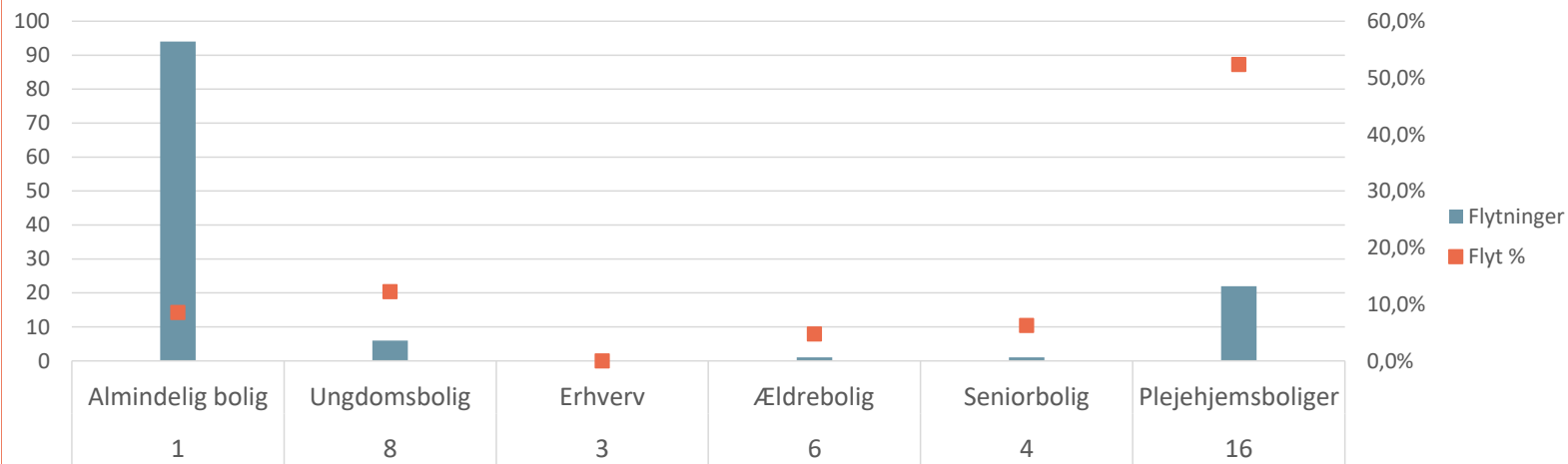
AKTUEL TOMGANG PR. AFDELING

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

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



FRAFLYTNINGER PER LM-TYPE (ANTAL & PROCENT)



	Flytninger	Flyt %
Almindelig bolig	94	8,6%
Ungdomsbolig	6	12,2%
Erhverv	0	0,0%
Ældrebolig	1	4,8%
Seniorbolig	1	6,3%
Plejehjemsboliger	22	52,4%
Totalt	124	10,1%

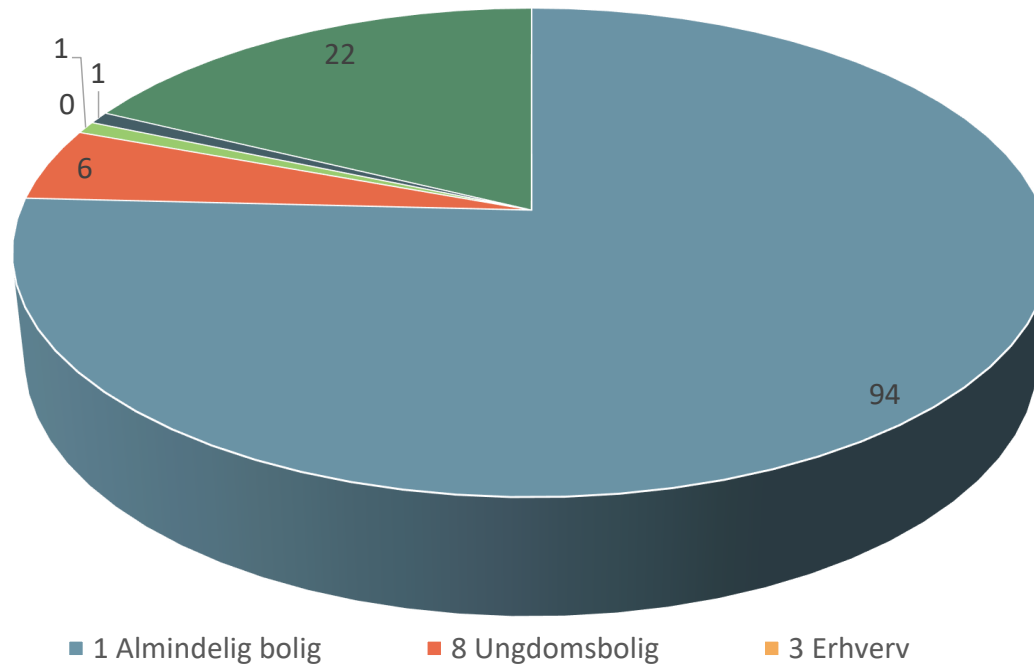
Der har i perioden været 124 flytninger svarende til 10,1%

ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER LEJEMÅL/ANTAL VÆRELSE

LM-Type/Antal værelse	Flytninger	Lejemål	Flyt %
Almindelig bolig	94	1099	8,6%
1	4	23	17,4%
2	22	360	6,1%
3	41	460	8,9%
4	21	190	11,1%
5	6	66	9,1%
Ungdomsbolig	6	49	12,2%
1	3	29	10,3%
2	3	20	15,0%
Erhverv	0	2	0,0%
0	0	1	0,0%
2	0	1	0,0%
Ældrebolig	1	21	4,8%
1	0	1	0,0%
2	1	19	5,3%
3	0	1	0,0%
Seniorbolig	1	16	6,3%
2	0	4	0,0%
3	1	12	8,3%
Plejehjemsboliger	22	42	52,4%
1	9	0	
2	13	42	31,0%

FRAFLYTNINGER FORDELT PER LM-TYPE



ANALYSERAPPORT - FRAFLYTNINGER FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

FRAFLYTNINGER PER AFDELING

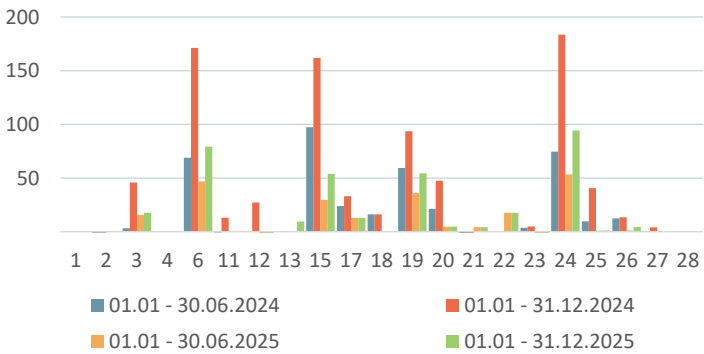
Afdeling	Flytninger
1	1
3	5
4	1
6	33
11	1
12	4
13	5
15	21
17	7
18	4
19	4
20	2
22	2
23	1
24	4
25	5
26	22
27	1
28	1
Hovedtotal	124

TAB VED TOMGANG OG FRAFLYTNING FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

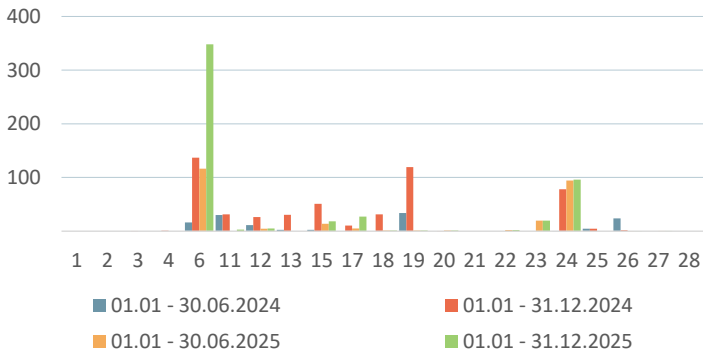
TOMGANG				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1				80
2	-1.049	-1.049		
3	3.265	45.669	15.397	17.673
4				
6	68.833	171.089	46.830	79.198
11	-890	12.991	-21	219
12	242	27.250	-3.580	-3.580
13				9.357
15	97.280	161.738	29.586	53.934
17	23.914	33.052	12.832	12.845
18	16.152	16.152		
19	59.278	93.472	35.844	54.355
20	21.045	47.353	4.724	4.724
21	-1.881	-1.881	4.171	4.171
22	-222	-222	17.521	17.521
23	3.594	4.861	-1.237	-1.237
24	74.482	183.411	53.303	94.158
25	9.639	40.583	795	1.101
26	12.420	13.447	1.024	4.328
27		4.035		
28				
	386.104	851.951	217.189	348.846

FRAFLYTNING				
Afdeling	01.01 - 30.06.2024	01.01 - 31.12.2024	01.01 - 30.06.2025	01.01 - 31.12.2025
1				
2				
3		146		
4		701		
6	16.465	136.957	116.510	348.278
11	30.259	31.446		3.031
12	11.153	26.215	4.626	5.002
13	2.375	30.556		
15	2.375	50.793	13.880	18.380
17		10.669	4.985	27.208
18		31.497	1.188	1.188
19	33.838	119.405	1.188	1.188
20		373	1.344	1.344
21				
22			2.323	2.323
23			19.609	19.609
24	109	78.095	94.347	95.847
25	4.476	4.476		
26	23.840	1.708	-74	-74
27			274	274
28				
	124.889	523.037	260.198	523.595

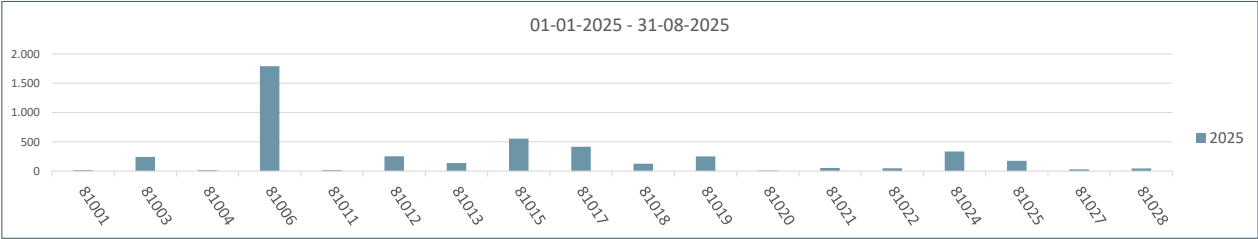
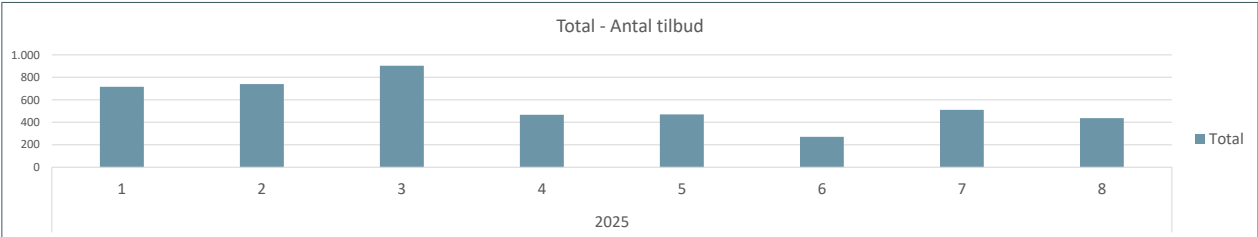
Tab Tomgang 2025



Tab Fraflytning 2025



ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



Total antal tilbud pr. selskab

Type	2025			Hovedtotal
	Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	
Almindelig bolig	2.160	1.112	864	4.136
Seniorbolig		15	15	30
Ungdomsbolig	178	81	68	327
Ældrebolig	21			21
Hovedtotal	2.359	1.208	947	4.514

ANALYSERAPPORT - TILBUD FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

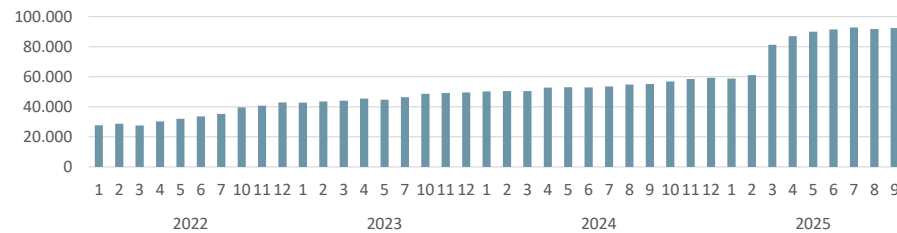


Top 50 - Antal tilbud per afdeling

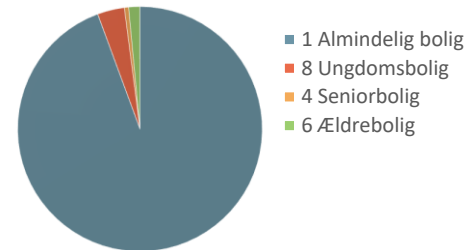
Afdeling	2025 Kvartal1	Kvartal2	Kvartal3	Hovedtotal
81001			15	15
81003	226	16		242
81004	15			15
81006	981	608	200	1.789
81011			15	15
81012	78	61	114	253
81013	16	63	60	139
81015	294	141	120	555
81017	175	107	133	415
81018	127			127
81019	120	15	116	251
81020	9			9
81021		27	28	55
81022	19	14	15	48
81024	126	126	83	335
81025	127	15	33	175
81027		15	15	30
81028	46			46
Hovedtotal	2.359	1.208	947	4.514

ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

Antal på venteliste (Total)

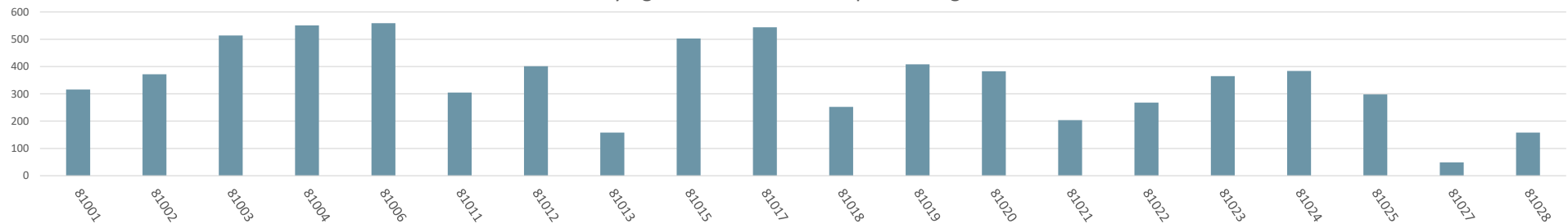


Fordeling - venteliste per LM type



Venteliste per LM type	Antal
Almindelig bolig	11.599
Ungdomsbolig	439
Seniorbolig	69
Ældrebolig	182
Garager	1

Entydige aktive medlemmer pr. afdeling



ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING

Venteliste Salus i alt		Antal lejemål i alt	
40.255		1.185	
Antal på venteliste (LM type, Antal værelser)		Antal lejemål	
Venteliste	Antal	Afdeling	Antal lejemål
Venteliste	Antal		
Almindelig bolig	11.599	Almindelig bolig	8
1	1.039	2	18
2	3.198	3	71
3	4.061	4	25
4	2.988	6	165
5	313	11	28
		12	126
Ungdomsbolig	439	13	55
1	285	15	283
2	154	17	135
		18	14
Seniorbolig	69	19	18
2	29	20	23
3	40	21	15
		22	15
Ældrebolig	182	23	15
1	20	24	14
2	108	25	43
3	54	28	28
		Almindelig bolig Total	1.099
Garager	1	Seniorbolig	16
1	1	Seniorbolig Total	16
		Ungdomsbolig	5
		17	4
		18	40
		Ungdomsbolig Total	49
		Ældrebolig	5
		23	16
		Ældrebolig Total	21

Venteliste Salus i alt		
40.255		
Entydige på venteliste (LM type, Antal værelser)		
LM-Type	Værelser	Entydige
LM-Type		Entydige
Total aktive		1.522
Almindelig bolig		1.318
Ungdomsbolig		239
	1	185
	2	154
Seniorbolig		49
	2	29
	3	40
Ældrebolig		172
	1	40
	2	132
	3	108

Antal lejemål i alt		
1.185		
Antal lejemål		
Afdeling	Antal lejemål	
Almindelig bolig	8	
2	18	
3	71	
4	25	
6	165	
11	28	
12	126	
13	55	
15	283	
17	135	
18	14	
19	18	
20	23	
21	15	
22	15	
23	15	
24	14	
25	43	
28	28	
Almindelig bolig Total	1.099	
Seniorbolig	16	
Seniorbolig Total	16	
Ungdomsbolig	5	
17	4	
18	40	
Ungdomsbolig Total	49	
Ældrebolig	5	
23	16	
Ældrebolig Total	21	

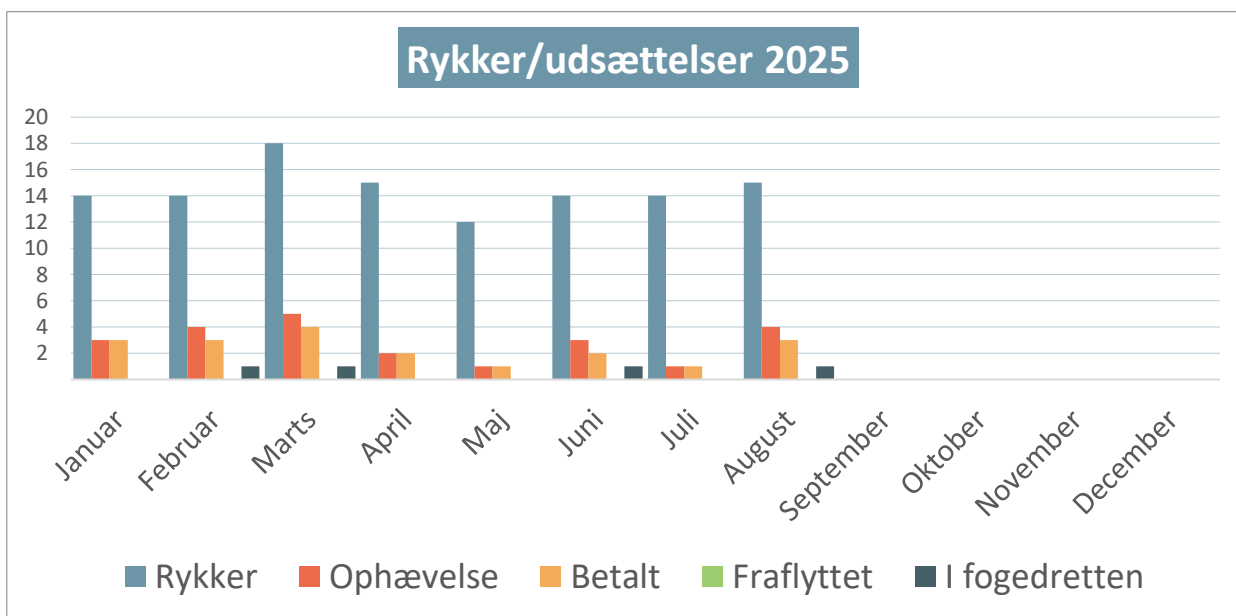
ANALYSERAPPORT - VENTELISTE FOR SELSKAB 81 KOLSTRUP BOLIGFORENING



RYKKERLISTE

Selskab	81	Kolstrup Boligforening
År	2025	

	Rykker	Ophævelse	Fordeling af ophævelse		
			Betalt	Fraflyttet	I fagedretten
Januar	14	3	3		
Februar	14	4	3		1
Marts	18	5	4		1
April	15	2	2		
Maj	12	1	1		
Juni	14	3	2		1
Juli	14	1	1		
August	15	4	3		1
September					
Oktober					
November					
December					
	116	23	19	0	4



Punkt 8.2: SALUS-Nyt

SALUS-Nyt.

Medlem af redaktionsudvalget: Henning Olsen.

Næste møde i redaktionsudvalget: Tirsdag den 30. september 2025

Beslutning for Punkt 8.2: SALUS-Nyt

Der er møde den 30. september 2025.

Punkt 8.3: Udvalg

Kursusudvalg:

KB: Tove Christensen, Henning Olsen og Bettina Andersen

AAAB: Søren Duus, Else Bonde og Aksel Nielsen

Beslutning for Punkt 8.3: Udvalg

Bettina, Henning og Tove fortsætter.

Punkt 8.4: BL informerer

[BL- Informerer](#)

Punkt 8.5: LBF orienterer

[LBF - Orienterer](#)

Punkt 9: Kommende møder

KB organisationsbestyrelsesmøder i 2025:

Onsdag den 5. november

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

Fælles julefrokost KB/AAAB:

KB står for planlægning i 2025 - afholdes altid sidste lørdag i november måned.

Lørdag den 29. november 2025

Fælles bestyrelsesmøder KB/AAAB:

Tirsdag den 25. november 2025

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

KB Generalforsamling 2026:

Dato skal planlægges

Fælleskurser i SALUS:

Dirigent kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer:
Skal planlægges for 2026

Introduktion for nyvalgte og budget:
Torsdag den 13. november 2025 på Folkehjem, Aabenraa

Vedligeholdelse og fraflytning:
Torsdag den 23. oktober 2025 på Folkehjem, Aabenraa
Afholdes hvert år (ulige år på Folkehjem) - (lige år via Teams)

Beslutning for Punkt 9: Kommende møder

Fælles bestyrelsesmøde er den 25. november.

Bestyrelsesmøderne må gerne lægges på onsdage i 2026.

Punkt 10: Eventuelt

Punkt 11: Underskriftsark

Aabenraa, den 24. september 2025

Underskrift via Penneo