

Til beboerne i afd.3
Ringgade 107-141A

10.2.2025

Vedr. afdelingsmødet den 22. februar 2025, kl. 15.00 på Holger Drachmanns Gade1.

Hermed følger budgetforslag 2025/26, som vil blive behandlet på mødet under **punkt 3** - Godkendelse af afdelingens driftsbudget. Budgettet indeholder samtidig regnskabstallene for 2023/24 til orientering.

Budgettet viser underskud på bundlinjen, og det medfører en huslejestigning. Stigningen skyldes først og fremmest:

- Forøget henlæggelse til planlagt vedligeholdelse.
- Forøgede afskrivninger på tidligere udførte forbedringer.
- Reduktion i ejendomsskat modvirker stigningen.

Budgetforslaget vil medføre en gennemsnitlig årlig stigning i huslejen på 15,28 kr. pr. m², svarende til ca. 133 kr. pr. måned for et gennemsnitslejemål. Huslejestigningen er gældende fra 1. juli 2025.

Indgående forslag til behandling under punkt 3 – Godkendelse af afdelingens driftsbudget:

Fra afdelingsbestyrelsen er der indgået følgende forslag:

1. Forslag til hegn mod naboer, jf. vedlagte
2. Forslag til ændring mht. installation af ventilatorer i kældre, jf. vedlagte

Indgåede forslag til behandling under punkt 4 - Indkomne forslag:

Fra administrationen og afdelingsbestyrelsen er der indgået følgende forslag:

1. Forslag til beslutning om generel udskiftning af radiatorventiler, jf. vedlagte bilag.

Fra administrationen er der indgået følgende forslag:

2. Forslag om muligheden for anvendelse af fuldmagt på afdelingsmøder, jf. vedlagte

MØD FREM OG GØR DIN INDFLYDELSE GÆLDENDE.

Med venlig hilsen
p.f.v.

Lars B. Riemann
direktør

Til beboerne i afd. 3
Ringgade 107-141A

13. januar 2025

Hermed indkaldes til afdelingsmøde

Lørdag, den 22. februar 2025, kl. 15.00

på **Holger Drachmanns Gade 1.**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
5. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen.
Formanden er ikke på valg.
6. Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
På valg: Lone Jørgensen

Suppleanter: Lisbeth Jørgensen, samt nyvalg af 1 ny suppleant.
7. Valg af 1 repræsentant til Antenneforeningen B42:
På valg: Preben Nielsen
8. Eventuelt.

NB: Indkomne forslag

Har du forslag, du ønsker behandlet på afdelingsmødet, kan du:

- aflevere dem skriftligt i B42's postkasse på Holger Drachmanns Gade 1 i Sønderborg
- sende dem på mail til post@b42.dk
- udfylde formularen på www.b42.dk/forslag

Vi skal have dit forslag **senest 14 dage inden afdelingsmødet** finder sted.

8 dage inden afdelingsmødet bliver budgetforslag og indkomne forslag udsendt på mail til afdelingens beboere og offentliggjort på vores hjemmeside www.b42.dk.

Der vil være et let traktement i gården for de deltagende.

Med venlig hilsen
p.f.v.

Lars B. Riemann
Direktør

AFDELING 3

Ringgade 107-141A

Afdelingen og dens ledelse

Som retningslinjer for afholdelse af det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde gælder sammen med selskabets vedtægter følgende bestemmelser: Under henvisning til vedtægternes § 14, stk.1 skal der hvert år inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse afholdes ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

Dagsordenen for afdelingsmødet i **afd. 3** skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
- 3) Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 5) Valg af formand for afdelingsbestyrelsen.
- 6) Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
- 7) Valg af 1 repræsentant til Antenneforeningen B42.
- 8) Eventuelt.

Ad 5) *Det er vedtaget, at formanden for afdelingsbestyrelsen vælges direkte på afdelingsmødet.*

Ad 5-6) *Det er vedtaget, at afdelingsbestyrelsen skal bestå af 3 medlemmer.*

Ad repræsentantskabsmedlemmer: *Afdelingen har 2 medlemmer i foreningens repræsentantskab, nemlig formanden samt yderligere 1.*

Det er vedtaget, at det overlades til afdelingsbestyrelsen at udpege det andet medlem til repræsentantskabet af og blandt afdelingsbestyrelsens medlemmer. Afdelingsbestyrelsen meddeler foreningens ledelse om sit valg af repræsentantskabsmedlem.

Ad afdelingsmøder: *Det er vedtaget, at der kun afholdes ét årligt afdelingsmøde, hvor afdelingens budgetforslag forelægges til godkendelse og regnskabet for det forløbne år forelægges til orientering.*

Afdelingsmødets forløb

Afdelingsmødet ledes af en på mødet valgt dirigent.

Dirigenten sørger for, at mødet afvikles i god ro og orden samt sørger for en værdig forhandlingsform.

Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende mødets lovlighed, forhandlinger og afstemninger.

Vedttaget den 3.3.2000, tilrettet den 1.7.2010 og den 3.1.2013. Tilrettet jf. vedtægtsændringer den 26.11.2020.

Driftsbudget
for perioden 2025/2026

Boligforeningen B42

Afdeling 3
Ringgade 107 - 141 A

Holger Drachmanns Gade 1
6400 Sønderborg

Afdelingsdata		Lejemålsart	Antal lejemål	Areal
Ibrugtagning	15-11-1948	Familiebolig	40	4.172
		Erhverv	0	0
Brutto kvm.	4172 m ²	Ungdomsbolig	0	0
		Institutioner	0	0
		Seniorbolig	0	0
Afdelings fmd. Peter Hveisel Hansen Inspektør Torben Thygesen		HABEgnet	0	0
		Diverse	0	0
		Ældrebolig	0	0
		Garager	0	0
		I alt	40	4.172

Afdeling 3	Driftsbudgetter		Regnskab
	2025/2026 Forslag	2024/2025 Gældende	2023/2024

Nettokapitaludgifter

105100	Udamort.ydelser til Dispositionsfonden	40.014	40.014	40.014
105200	Nom.lån/ Andel til Landsbyggefonden	80.028	80.028	80.028
	Nettokapitaludgifter i alt	120.042	120.042	120.042

Offentlige og andre faste udg.

106100	Ejendomsskatter	275.000	353.000	312.959
109300	Renovationsudgifter	160.000	155.000	160.975
110100	Forsikringer	48.000	47.000	47.588
111100	El og varme til fællesarealer	3.000	3.000	1.889
111300	Målerpasning mv.	2.000	2.000	2.469
112100	Administrationsbidrag i afd.	173.747	159.627	154.261
112200	Dispositionsfondsbidrag	30.000	28.000	26.440
113100	A-indskud	41.632	41.632	41.632
113200	G-indskud	310.000	304.000	306.207
	Offentlige og andre faste udg. i alt	1.043.379	1.093.259	1.054.420

Variable udgifter

Renholdelse

114126	Beboerservice	10.000	15.000	2.547
114141	Storskrald og container haveaffald	18.000	-	-
114155	Grønne områder, eksterne omkostninger	44.504	30.760	33.974
	Renholdelse i alt	72.504	45.760	36.521

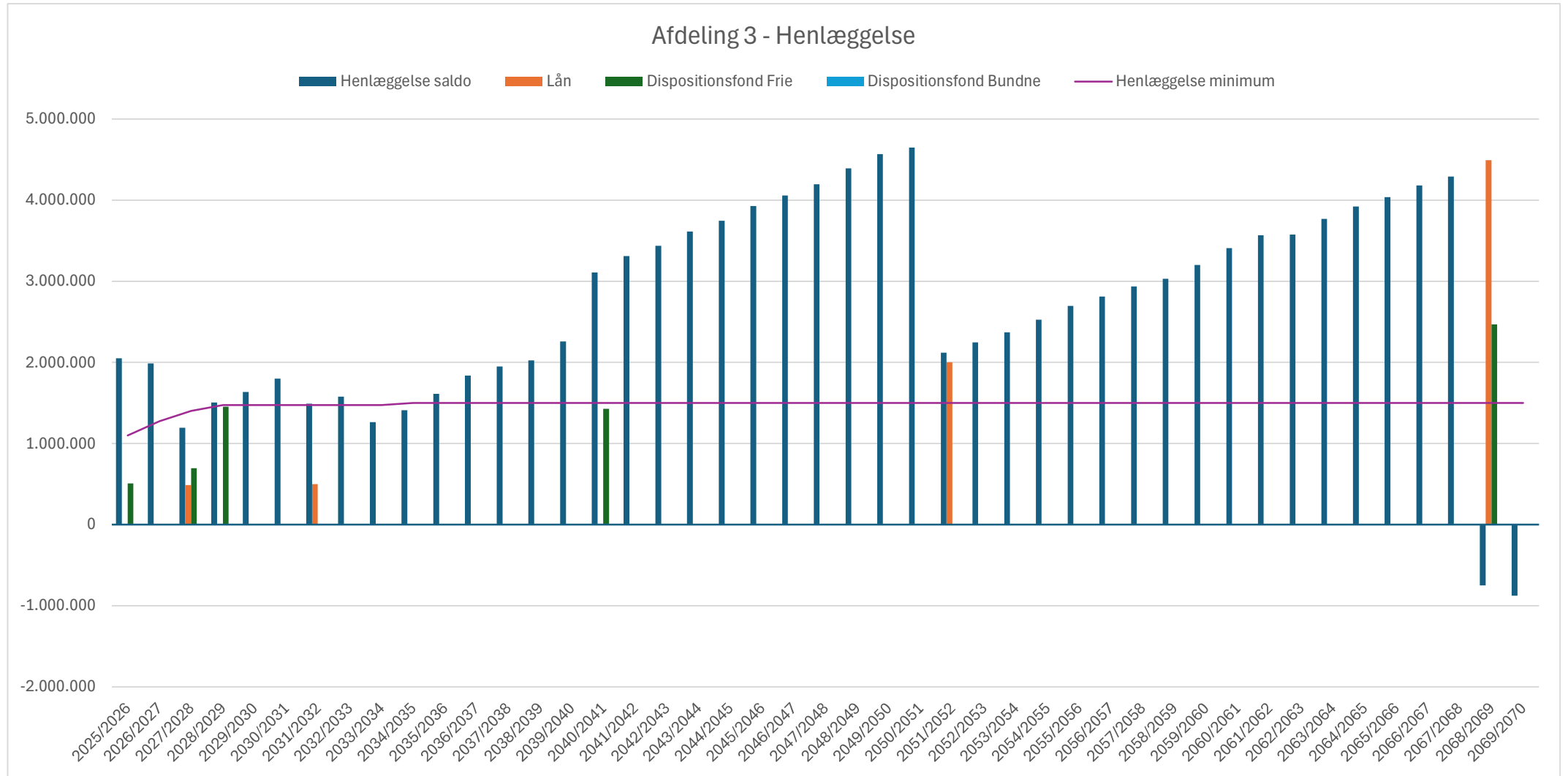
Alm. vedligeholdelse

Afdeling 3		Driftsbudgetter		Regnskab
		2025/2026	2024/2025	2023/2024
		Forslag	Gældende	
115120	Terræn, tekn. anlæg	1.000	1.000	1.536
115130	Terræn, inventar	1.000	1.000	1.407
115220	Bygning, klimaskærm, facade	1.000	1.000	-
115250	Bygning, klimaskærm, trapper/ramper	-	-	656
115260	Bygning, klimaskærm, døre/vindue/port	6.000	6.000	2.429
115310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	1.000	1.000	1.956
115320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	4.000	4.000	994
115410	Bygning, Fælles, indvendig	2.000	2.000	26.765
115510	Bygning, Tekn. Install, afløb	10.000	10.000	6.613
115520	Bygning, Tekn. Install, el, belysn.	6.000	6.000	1.482
115540	Bygning, Tekn. Install, vand	4.000	4.000	638
115550	Bygning, Tekn. Install, varme	3.000	3.000	6.280
115580	Bygning, Tekn. Install, øvrige	1.000	1.000	-
	Alm. vedligeholdelse i alt	40.000	40.000	50.755
	Planl. Vedligeholdelse			
116110	Terræn, konstruktion	75.000	25.000	36.453
116120	Terræn, tekn. anlæg	-	6.000	15.049
116130	Terræn, inventar	3.000	3.000	28.063
116140	Terræn, beplantning	-	29.000	42.059
116210	Bygning, Klimaskærm, fundament	-	20.000	-
116220	Bygning, Klimaskærm, facade	-	10.000	-
116230	Bygning, Klimaskærm, tag	25.000	40.000	24.206
116250	Bygning, Klimaskærm, trapper/ramper	10.000	-	-
116260	Bygning, Klimaskærm, døre/vindue/port	50.000	50.000	28.729
116310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	900.000	900.000	26.394
116320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	30.000	30.000	7.473
116410	Bygning, Fælles, indvendig	-	-	5.215
116510	Bygning, Tekn. Install, afløb	80.000	60.000	28.863
116520	Bygning, Tekn. Install, el, belysning	30.000	10.000	14.082
116540	Bygning, Tekn. Install, vand	50.000	50.000	12.979
116550	Bygning, Tekn. Install, varme	40.000	20.000	9.141
116999	Dækket af henlæggelser (401)	-1.293.000	-1.253.000	-278.706
	Planl. Vedligeholdelse i alt	-	-	-
	Istandsættelse ved fraflytning			
117100	Afholdte udgifter A-ordning	60.000	60.000	125.840
117200	Dækket af henlæggelser (401+402+403)	-60.000	-60.000	-125.840
	Istandsættelse ved fraflytning i alt	-	-	-
	Øvrige variable udg.			
119100	Diverse udgifter	-	-	3.125
119101	Kontingent BL	6.800	6.700	6.624
119103	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	15.000	15.000	515
119200	Antenneudgift	13.200	13.200	13.000
	Øvrige variable udg. i alt	35.000	34.900	23.264

	Afdeling 3	Driftsbudgetter		Regnskab
		2025/2026	2024/2025	2023/2024
		Forslag	Gældende	
	Henlæggelser			
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse	1.100.000	940.000	629.000
121100	Henl. Istandsættelse ved frafl. A-ordn.	1.000	1.000	-
	Henlæggelser i alt	1.101.000	941.000	629.000
	Ekstraordinære udgifter			
125100	Afdrag (303.1)	80.000	90.000	75.554
125200	Renter mv.	60.000	40.000	60.560
	Ydelser for forbedringslån i alt	140.000	130.000	136.114
	Afskrivninger			
126100	Afskr. Forbedringsarbejder (303.1)	104.000	80.000	104.511
	Afskrivninger i alt	104.000	80.000	104.511
	Øvrige			
129100	Tab ved lejeledighed	-	-	135.387
129150	Tab forbrug ved lejeledighed m v	-	-	11.452
129200	Dækket af disp.fond mv.	-	-	-146.839
130100	Tab ved fraflytninger	-	-	27.564
130300	Dækket af Disp. Fond	-	-	-27.564
133100	Afvikling af underskud tidl år. (407.1)	2.266	2.266	-
140200	Årets overskud overf. til opsaml. res.	-	-	99.014
	Øvrige i alt	2.266	2.266	99.014
	Udgifter i alt	2.658.191	2.487.227	2.253.641

Afdeling 3	Driftsbudgetter		Regnskab	
	2025/2026	2024/2025	2023/2024	
	Forslag	Gældende		
	Ordinære indtægter			
201100	Almene familieboliger	2.344.000	2.323.227	2.023.517
201108	Råderetsforbedringer	148.428	160.000	198.537
	Boligafgifter og lejer i alt	2.492.428	2.483.227	2.222.054
	Andre indtægter			
202100	Rente af mellemregning	3.000	4.000	10.851
202150	Renteindtægt debitor	-	-	246
203600	Overført fra opsamlet resultat	99.014	-	20.490
	Andre indtægter i alt	102.014	4.000	31.587
	Indtægter i alt	2.594.442	2.487.227	2.253.641
	ÅRETS UNDERSKUD	63.749	-	-0
	Foreslået huslejeforhøjelse	2,72%		

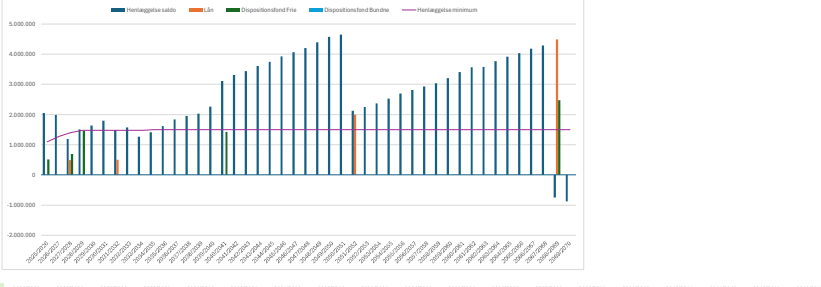
Konto	Aktivitet	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036	2036/2037	2037/2038	2038/2039	2039/2040	2040/2041	2041/2042	2042/2043	2043/2044	2044/2045
125400	Heraf dækket ved løbende off. tilskud																				
	Henlæggelser i alt	1.100.000	1.275.000	1.400.000	1.475.000	1.475.000	1.475.000	1.475.000	1.475.000	1.475.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
	Huslejeændring pba henlægge	333	365	260	156	0	0	0	0	0	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		38	42	30	18	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Anden finansiering																				
401100	Lån	-	-	490.000	-	-	-	500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
401200		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
401300	Tilskud Dispositionsfond frie m	510.000	-	696.000	1.455.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.425.000	-	-	-	-
401400	Tilskud Dispositionsfond bundt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Anden finansiering i alt	510.000	-	1.186.000	1.455.000	-	-	500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.425.000	-	-	-	-
	Anden finansiering																				
401100	Lån																				
401200																					
401300	Tilskud Dispositionsfond frie midler																				
401400	Tilskud Dispositionsfond bundne midler																				
	Anden finansiering i alt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Likviditetsopgørelse																				
116xxx	Planlagt vedligehold - Forbrug	1.293.000	1.339.000	3.378.000	2.619.000	1.343.000	1.314.000	2.283.000	1.389.000	1.788.000	1.354.000	1.298.000	1.274.000	1.388.000	1.424.000	1.268.000	2.074.000	1.298.000	1.374.000	1.323.000	1.369.000
120100	Henlæggelser	1.100.000	1.275.000	1.400.000	1.475.000	1.475.000	1.475.000	1.475.000	1.475.000	1.475.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
	Anden finansiering	510.000	0	1.186.000	1.455.000	0	0	500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	1.425.000	0	0	0	0
	Tilgang(+)/Afgang (-)	317.000	-64.000	-792.000	311.000	132.000	161.000	-308.000	86.000	-313.000	146.000	202.000	226.000	112.000	76.000	232.000	851.000	202.000	126.000	177.000	131.000
	Saldo Primo	1.733.389	2.050.389	1.986.389	1.194.389	1.505.389	1.637.389	1.798.389	1.490.389	1.576.389	1.263.389	1.409.389	1.611.389	1.837.389	1.949.389	2.025.389	2.257.389	3.108.389	3.310.389	3.436.389	3.613.389
	Saldo Ultimo	2.050.389	1.986.389	1.194.389	1.505.389	1.637.389	1.798.389	1.490.389	1.576.389	1.263.389	1.409.389	1.611.389	1.837.389	1.949.389	2.025.389	2.257.389	3.108.389	3.310.389	3.436.389	3.613.389	3.744.389



Afdeling 3 Drift &

Table with columns for Konto, Aktivitet, and years from 2020/2026 to 2025/2026. Rows include various budget items like 'Planlagt vedligeholdelse', 'Hentagelse', 'Anden finansiering', and 'Livsvedligeholdelse'.

Afdeling 3 - Hentagelse



Summary table for Afdeling 3 - Hentagelse, showing totals for each year from 2020/2026 to 2025/2026.

Der er den 7.2.2025, fra afdelingsbestyrelsen modtaget følgende forslag til afdelingsmøde i afdeling 3:

Forslag:

1. Forslag vedr. hegn mod naboer, jf. vedlagte
2. Forslag vedr. ændring mht. installation af ventilatorer i kældre, jf. vedlagte

Sønderborg, den 7. feb 2025

Forslag nr. 2 fra afd. bestyrelsen til årets beboermøde den 22. feb 2025

1. Forslaget er vedr. hegn mod naboer

I B42's budgetudkast for 2025/2026 figurerede et beløb på 100.000 KR til hegn mod naboer. Det er alt for mange penge. Afd. bestyrelsen har bedt om, at få beløbet sat ned til 25.000 KR.

Beløbet på 25.000 KR skal gå til "reparation" eller vedligehold af eksisterende hegn, der p.g.a. en uforudset hændelse får skader (stormvejr, påkørsel, råd o.lign). Altså ikke til nyinstallation af hegn. Vedligehold af de eksisterende hegn bliver foretaget som billigste (ikke pæneste) løsning.

Nyt hegn kan godt fremadrettet søges opsat for egen regning efter aftale med B42 og gældende regler.

Når der fremadrettet indtræffer situationer, hvor der skal etableres et helt nyt hegn mod nabo, bliver standardløsningen en grøn hæk, som der i vedligeholdelsesreglerne indskrives regler om. Situationen kan f.eks indtræffe ved en fraflytning, der medfører en totalrenovering, hvori haven også indgår som et element.

Etablering af nyt hegn ved fraflytning sker dog ikke pr. automatik – kun hvis det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt. Der er ingen grund til at skifte et solidt (måske endda relativt nyt) og velfungerende hegn. Så nyetablering skal kun foretages efter behov fra sag til sag.

2. Begrundelse for forslaget :

Allerede for flere år siden besluttede afdelingen, at vi ikke ville bruge mange penge til hegn, og at kun de billigste løsninger skal iværksættes. Set i det lys er de 100.000 KR alt for mange penge. Vi vil gerne holde fast i den tidligere afdelingsbeslutning.

Og de billigste løsninger er simple lamelhegn og grøn hæk.

Udover at belaste vores driftsøkonomi mindre, vil forslaget også betyde, at baghaverne med tiden vil blive både grønnere og smukkere, hvilket ikke er helt uden betydning. Det vil nemlig påvirke potentielle nye tilflyttere og den måde de ser boligen på i positive retning. Haverne vil (med tiden) blive pænere for øjnene at se på. Og dermed påvirke boligernes attraktivitet positivt.

Mvh
Afdelingsbestyrelsen

Sønderborg, den 7.febr 2025

Forslag nr. 1 fra afd. bestyrelsen til årets beboermøde den 22. febr 2025

1. Forslaget er vedr. en ændring mht installation af ventilatorer i kældre :

I B42's budgetudkast for 2025/2026 figurerede et beløb på 150.000 KR til installation af ventilatorer i 36 kældre. Det er ikke hensigtsmæssigt. Vi har bedt om, at få beløbet slettet.

Bestyrelsen foreslår og mener det er en god idé, at opgaven i stedet overflyttes til det totalrenoveringsprojekt, der allerede er igangsat for afdelingen, hvor renovering af kældre i forvejen indgår.

Alternativt kan beboere, der ikke kan vente på modernisering af deres bolig få installeret ventilator i kælderen for egen regning under råderetsreglerne.

2. Begrundelse for forslaget :

Det duer ikke, at vi sideløbende med totalrenoveringen begynder at køre andre "moderniseringsprojekter" ad-hoc på sidelinien også. Det vil belaste driftsbudgetterne undervejs og give ekstra uhensigtsmæssige huslejestigninger i perioden. Udover dem der kommer p.g.a. de planlagte totalrenoveringer. Det er ikke godt.

Desuden hører opgaven logisk set hjemme under totalrenoveringsprojektet, hvor byggeudvalget i forvejen kigger på kældrene (varmevekslere/holdere, radiatorer, elektricitet og lys, vand m.m).

Så det er bedre at få opgaven ind under den "hat", så der kan blive et samlet overblik og kontrol over modernisering af kældrene og pengeforbrug hertil.

Mvh
Afdelingsbestyrelsen

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 3 – modtaget 18042024

Administrationen og afdelingsbestyrelsen foreslår:

1. Beslutning om generel udskiftning af radiatorventiler som blev godkendt ved urafstemning i 2020 foreslås annulleret. I stedet udskiftes ventiler løbende i forbindelse med totalreoveringer.

Forslag til alle afdelingsmøder:

1. Forslag om mulighed for anvendelse af fuldmagt på afdelingsmøder.

Forslag:

For at muliggøre brug af fuldmagter på afdelingsmødet foreslås det at følgende tilføjes afdelingens forretningsorden:

Stemmeret på afdelingsmøder kan udøves ved fuldmagt ud fra nedenstående regler:

1. *En fuldmagt skal være skriftlig og påført dato for anvendelse.*
2. *Det er kun beboere i afdelingen eller deres værger, der kan udstede fuldmagt.*
3. *Fuldmagten kan kun udstedes til nærmeste pårørende, til andre af afdelingens beboere eller til værger for andre beboere i afdelingen.*
4. *Ingen fuldmagtshaver kan repræsentere mere end 2 fuldmagtsgivere. (max 2 fuldmagter pr. husstand)*