

Til beboerne i afd. 11
Borgmesterløkken 1-19

11.2.2025

Vedr. afdelingsmødet den 23. februar 2025, kl. 15.00 på Holger Drachmanns Gade 1

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 udgifter til renholdelse af afdelingens fællesarealer, herunder grønne områder og evt. vask af trapper.
- Forøgede udgifter til offentlige og andre faste udgifter.
- Hjemtagelse af lån medfører yderligere udgifter til renter og afdrag, men en reduktion i udgifterne til afskrivning.

Budgetforslaget vil medføre en gennemsnitlig årlig stigning i huslejen på 50,74 kr. pr. m², svarende til ca. 328 kr. pr. måned for et gennemsnitslejemål. Huslejestigningen er gældende fra 1. juli 2025.

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

Der er fra beboere indgået følgende forslag:

1. Forslag til isolering af vægge og vinduer, jf. vedlagte
2. Forslag til lys i barnevognsrum, jf. vedlagte
3. Forslag til Enyday App, der ikke fungerer, jf. vedlagte
4. Forslag til dørtelefoner med kamera, jf. vedlagte

Indgåede forslag til behandling under punkt 4 - Indkomne forslag:

Fra beboere er der indgået følgende forslag:

1. Forslag til løsning af problem med lugtgener, jf. vedlagte bilag

Fra administrationen er der indgået følgende forslag:

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

Under eventuelt drøftes følgende forslag fra beboere:

1. Priser i forhold til andre selskaber, jf. vedlagte.
2. Forslag til opgaver fra markvandring, jf. vedlagte

MØD FREM OG GØR DIN INDFLYDELSE GÆLDENDE.

Med venlig hilsen
p.f.v.

Lars B. Riemann
direktør

Til beboerne i afd. 11
Borgmesterløkken 1-19

15. januar 2025

Hermed indkaldes til afdelingsmøde

Søndag, den 23. februar 2025, kl. 15

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: Kasper Hansen Damm
Suppleanter på valg: Anne Marie Kokhav Petersen, samt nyvalg af 1 ny suppleant.
7. Valg af 3 repræsentanter til Antenneforeningen B42.
På valg: Johnny Rosenvinge, Frank Steffens, Kasper Hansen Damm.
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 de 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 11 Borgmesterløkken 1-19

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. 11** 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 3 repræsentanter 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 4 medlemmer i foreningens repræsentantskab, nemlig formanden samt yderligere 3.*

Det er vedtaget, at det overlades til afdelingsbestyrelsen at udpege afdelingens øvrige medlemmer til repræsentantskabet af og blandt afdelingsbestyrelsens medlemmer og suppleanter.

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.

Vedtaget den 7.3.2000, tilrettet den 1.7.2010, 3.1.2013, 13.3.2013. Tilrettet jf. vedtægtsændringer den 26.11.2020.

Driftsbudget
for perioden 2025/2026

Boligforeningen B42

Afdeling 11
Borgmesterløkken 1 - 19

Holger Drachmanns Gade 1
6400 Sønderborg

Afdelingsdata		Lejemålsart	Antal lejemål	Areal
Ibrugtagning	01-07-1959	Familiebolig	80	6.208
		Erhverv	1	0
Brutto kvm.	6208 m ²	Ungdomsbolig	0	0
		Institutioner	0	0
		Seniorbolig	0	0
Afdelings fmd. Johnny Rosenvinge	Inspektør Torben Thygesen	HABEgnet	0	0
		Diverse	0	0
		Ældrebolig	0	0
		Garager	0	0
		I alt	81	6.208

Afdeling 11	Driftsbudgetter		Regnskab
	2025/2026 Forslag	2024/2025 Gældende	2023/2024

Nettokapitaludgifter

105100	Udamort.ydelser til Dispositionsfonden	51.427	51.427	51.428
105200	Nom.lån/ Andel til Landsbyggefonden	102.855	102.855	102.855
	Nettokapitaludgifter i alt	154.282	154.282	154.283

Offentlige og andre faste udg.

106100	Ejendomsskatter	186.000	190.000	184.311
107100	Faste vandudgifter	35.000	35.000	26.436
109300	Renovationsudgifter	190.000	190.000	190.928
110100	Forsikringer	65.000	65.000	64.896
111100	El og varme til fællesarealer	20.000	30.000	15.211
111300	Målerpasning mv.	75.000	45.000	77.516
112100	Administrationsbidrag i afd.	318.231	299.888	289.807
112101	Adm. bidrag - garage/carporte/P	15.309	14.868	13.885
112200	Dispositionsfondsbidrag	60.000	50.150	56.185
113100	A-indskud	22.352	22.352	22.352
113200	G-indskud	490.000	495.000	477.250
	Offentlige og andre faste udg. i alt	1.476.892	1.437.258	1.418.778

Variable udgifter

Renholdelse

114126	Beboerservice	100.000	120.000	60.636
114141	Storskrald og container haveaffald	30.000	28.000	27.864
114155	Grønne områder, eksterne omkostninger	132.297	92.580	115.273
114200	Rengøring af fællesområder	90.000	80.000	75.669

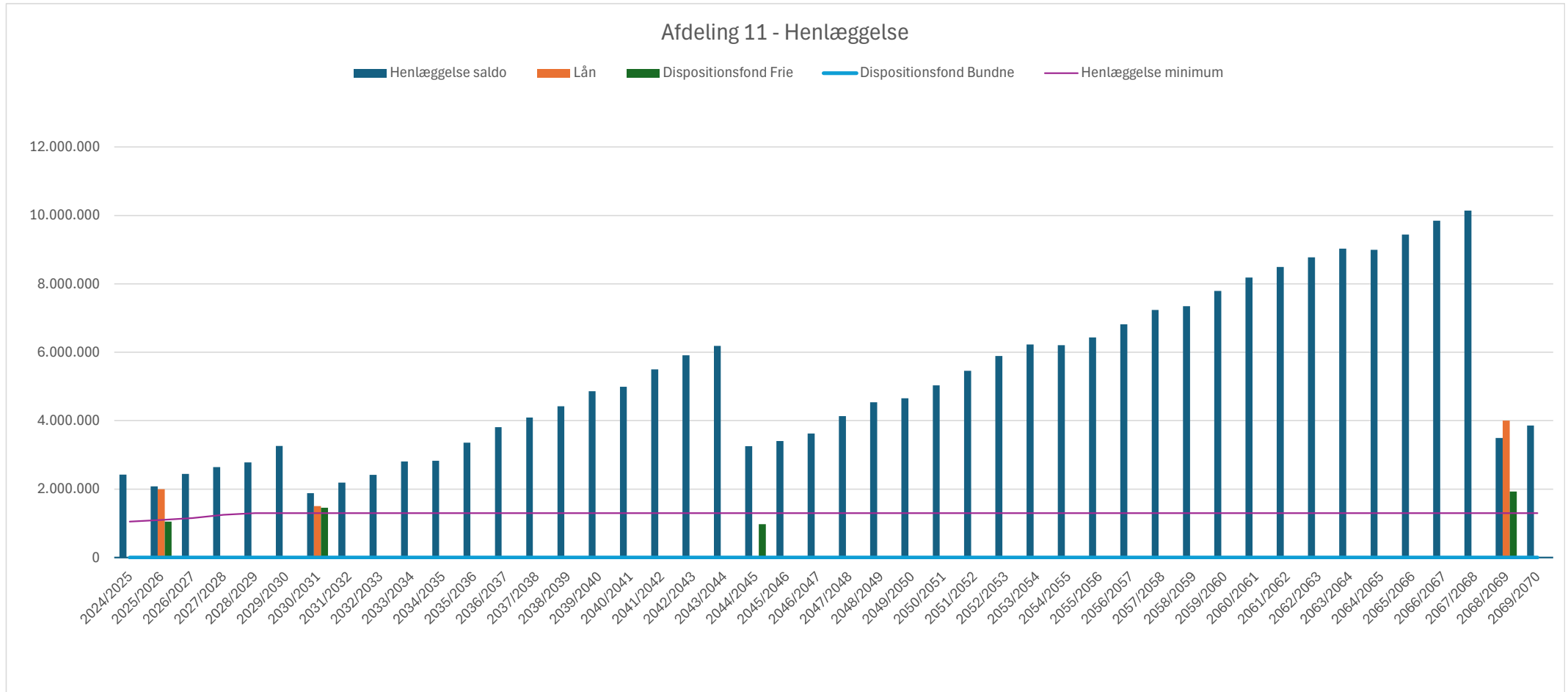
Afdeling 11		Driftsbudgetter		Regnskab 2023/2024
		2025/2026 Forslag	2024/2025 Gældende	
Renholdelse i alt		352.297	320.580	279.442
Alm. vedligeholdelse				
115120	Terræn, tekn. anlæg	-	-	1.844
115130	Terræn, inventar	1.000	1.000	3.430
115230	Bygning, klimaskærm, tag	1.000	1.000	-
115260	Bygning, klimaskærm, døre/vindue/port	12.000	12.000	18.568
115310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	18.000	18.000	2.020
115320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	10.000	10.000	5.973
115410	Bygning, Fælles, indvendig	4.000	4.000	4.563
115510	Bygning, Tekn. Install, afløb	13.000	13.000	4.748
115520	Bygning, Tekn. Install, el, belysn.	4.000	4.000	5.311
115540	Bygning, Tekn. Install, vand	3.000	3.000	475
115550	Bygning, Tekn. Install, varme	3.000	3.000	3.405
115560	Bygning, Tekn. Install, vaskeri fælles	-	-	772
115570	Bygning, Tekn. Install, ventilation	-	-	4.614
Alm. vedligeholdelse i alt		69.000	69.000	55.722
Planl. Vedligeholdelse				
116110	Terræn, konstruktion	3.575.000	790.000	23.225
116120	Terræn, tekn. anlæg	5.000	15.000	2.373
116130	Terræn, inventar	2.000	22.000	75.855
116140	Terræn, beplantning	34.000	63.000	20.806
116220	Bygning, Klimaskærm, facade	50.000	-	13.219
116230	Bygning, Klimaskærm, tag	25.000	-	6.173
116240	Bygning, Klimaskærm, altan/-gange	-	-	2.756
116250	Bygning, Klimaskærm, trapper/ramper	3.000	3.000	6.453
116260	Bygning, Klimaskærm, døre/vindue/port	236.000	231.000	89.861
116310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	275.000	305.000	227.066
116320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	75.000	75.000	18.289
116410	Bygning, Fælles, indvendig	-	347.000	28.404
116510	Bygning, Tekn. Install, afløb	35.000	30.000	31.209
116520	Bygning, Tekn. Install, el, belysning	55.000	25.000	101.409
116540	Bygning, Tekn. Install, vand	40.000	40.000	16.225
116550	Bygning, Tekn. Install, varme	20.000	20.000	15.089
116560	Bygning, Tekn. Install, vaskeri fælles	45.000	45.000	18.418
116570	Bygning, Tekn. Install, ventilation	25.000	25.000	12.505
116999	Dækket af henlæggelser (401)	-3.450.000	-2.036.000	-709.336
Planl. Vedligeholdelse i alt		1.050.000	-	-
Istandsættelse ved fraflytning				
117100	Afholdte udgifter A-ordning	80.000	80.000	138.161
117101	Afholdte udgifter (overslag) A-ordning	-	-	6.639
117200	Dækket af henlæggelser (401+402+403)	-80.000	-80.000	-144.801
Istandsættelse ved fraflytning i alt		-	-	-

Øvrige variable udg.

Afdeling 11		Driftsbudgetter		Regnskab 2023/2024
		2025/2026 Forslag	2024/2025 Gældende	
118100	Drift af fællesvaskeri	20.000	20.000	12.617
119100	Diverse udgifter	-	-	6.563
119101	Kontingent BL	14.000	13.200	13.248
119103	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000	9.000	-
119200	Antenneudgift	26.400	26.400	26.000
	Øvrige variable udg. i alt	69.400	68.600	58.428
	Henlæggelser			
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse	1.100.000	1.050.000	800.000
121100	Henl. Istandsættelse ved frafl. A-ordn.	-	-	60.000
	Henlæggelser i alt	1.100.000	1.050.000	860.000
	Ekstraordinære udgifter			
125100	Afdrag (303.1)	350.000	220.000	265.413
125200	Renter mv.	370.000	142.000	183.940
	Ydelser for forbedringslån i alt	720.000	362.000	449.353
	Afskrivninger			
126100	Afskr. Forbedringsarbejder (303.1)	245.075	409.675	383.775
	Afskrivninger i alt	245.075	409.675	383.775
	Øvrige			
129100	Tab ved lejeledighed	-	-	11.876
129150	Tab forbrug ved lejeledighed m v	-	-	960
129200	Dækket af disp.fond mv.	-	-	-12.836
130100	Tab ved fraflytninger	-	-	66.995
130300	Dækket af Disp. Fond	-	-	-66.995
131100	Renter af gæld til boligorganisationen	-	-	2.503
140200	Årets overskud overf. til opsaml. res.	-	-	111.156
	Øvrige i alt	-	-	113.660
	Udgifter i alt	5.236.946	3.871.395	3.773.440

Afdeling 11		Driftsbudgetter		Regnskab
		2025/2026 Forslag	2024/2025 Gældende	2023/2024
Ordinære indtægter				
201100	Almene familieboliger	3.046.718	3.046.718	2.770.441
201108	Råderetsforbedringer	540.000	530.000	510.394
201400	Erhverv	29.500	29.500	29.718
201550	Depotrum (loft, kælder, skab)	11.800	10.140	12.890
201700	Garager/Carporte	46.000	46.000	46.000
Boligafgifter og lejer i alt		3.674.018	3.662.358	3.369.443
Andre indtægter				
202100	Rente af mellemregning	6.800	-	2.378
203100	Tilskud fra boligorganisationen	1.050.000	-	-
203200	Drift af fællesvaskeri	80.000	70.000	82.335
203600	Overført fra opsamlet resultat	111.156	139.037	319.283
Andre indtægter i alt		1.247.956	209.037	403.997
Indtægter i alt		4.921.974	3.871.395	3.773.440
ÅRETS UNDERSKUD		314.972	-	0
Foreslået huslejeforhøjelse		10,24%		

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
116998	Korrektion indeværende budgetår																				
116999	Dækket af henlæggelser (401)																				
	Planlagt vedligehold	4.500.000	780.000	1.055.000	1.162.000	820.000	5.640.000	984.000	1.072.000	911.000	1.281.000	771.000	848.000	1.021.000	971.000	856.000	1.173.000	785.000	891.000	1.027.000	5.209.000
	Henlæggelser																				
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse	1.100.000	1.150.000	1.250.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000
121100	Henl. Istandsættelse ved frafl. A-ordn.																				
124100	Andre henlæggelser																				
125100	Afdrag (303.1)																				
125200	Renter mv.																				
125400	Heraf dækket ved løbende off. tilskud																				
	Henlæggelser i alt	1.100.000	1.150.000	1.250.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000
	Huslejeændring pba henlæggelse	52	52	104	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		8	8	16	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Anden finansiering																				
401100	Lån	2.000.000	-	-	-	-	1.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
401200		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
401300	Tilskud Dispositionsfond frie midler	1.050.000	-	-	-	-	1.458.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	975.000
401400	Tilskud Dispositionsfond bundne midler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Anden finansiering i alt	3.050.000	-	-	-	-	2.958.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	975.000
	Likviditetsopgørelse																				
116xxx	Planlagt vedligehold - Forbrug (-)	4.500.000	780.000	1.055.000	1.162.000	820.000	5.640.000	984.000	1.072.000	911.000	1.281.000	771.000	848.000	1.021.000	971.000	856.000	1.173.000	785.000	891.000	1.027.000	5.209.000
120100	Henlæggelser	1.100.000	1.150.000	1.250.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000
401xxx	Anden finansiering	3.050.000	0	0	0	0	2.958.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	975.000
	Tilgang(+)/Afgang (-)	-350.000	370.000	195.000	138.000	480.000	-1.382.000	316.000	228.000	389.000	19.000	529.000	452.000	279.000	329.000	444.000	127.000	515.000	409.000	273.000	-2.934.000
	Saldo Primo	2.426.968	2.076.968	2.446.968	2.641.968	2.779.968	3.259.968	1.877.968	2.193.968	2.421.968	2.810.968	2.829.968	3.358.968	3.810.968	4.089.968	4.418.968	4.862.968	4.989.968	5.504.968	5.913.968	6.186.968
	Saldo Ultimo	2.076.968	2.446.968	2.641.968	2.779.968	3.259.968	1.877.968	2.193.968	2.421.968	2.810.968	2.829.968	3.358.968	3.810.968	4.089.968	4.418.968	4.862.968	4.989.968	5.504.968	5.913.968	6.186.968	3.252.968



Der er den 8.2.2025, fra beboer, modtaget følgende forslag til afdelingsmøde i afdeling 11:

1. Forslag til isolering af vægge og vinduer, jf. nedenstående
2. Forslag lys i barnevognsrum, jf. nedenstående
3. Enyday app, jf. nedenstående
4. Opgaver fra markvandring

Afdelingsmødet afd 11

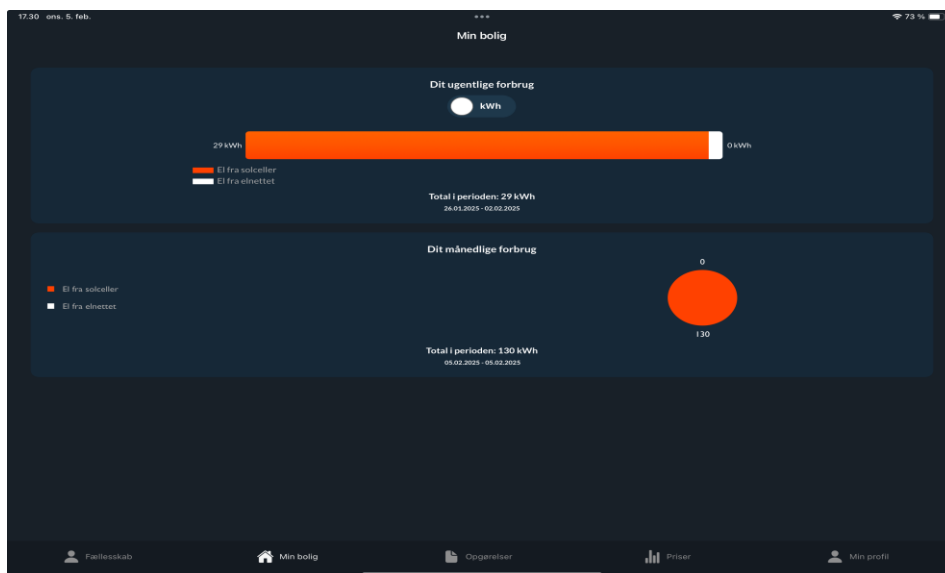
Vi mangler isolering af vægge og vinduer. Væggene er iskolde. Varmen suser ud.

Prisen på varmen stiger. Vi må da kunne søge noget tilskud.

Der er lys i samtlige barnevognsrum, døgnet rundt, med de el-priser skal det ændres.

El-app med Enyday fungerer ikke optimalt, vi får heller ikke altid rabat af solcelle forbrug

Se billede, i januar har vi ikke haft meget sol.



Der er den 9.2.2025, fra beboer, modtaget følgende forslag til afdelingsmøde i afdeling 11:

1. Forslag til dørtelefoner, jf. nedenstående.

Jeg ønsker at komme med forslag om opsætning af dørtelefoner med kamera, da det er meget utrykt ikke at kunne se hvem der ringer på.

Emilie Dau Thomsen

Der er den 6.2.2025, fra beboer, modtaget følgende forslag til afdelingsmøde i afdeling 11:

1. Der er store lugtgener fra røg i opgangen og i lejlighederne. Problemet er, at vi som ikke rygere får røg lugten ind i vores lejlighed gennem rørene. Vi har forsøgt os med en masse udluftning og diverse former for duftspray og duftpinde, men det er der stadig. Selv vores gæster føler de lugter af røg når de kommer hjem, hvilket er utrolig frustrerende. Der kan ikke gøres noget yderligere ved afskærmning af rørene, så håber jeg vi i fællesskab kan prøve at minimere lugten, så vi alle sammen kan være her:)

Laura Feldborg

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)*

Der er den 9.2.2025, fra beboer modtaget følgende forslag til afdelingsmøde i afdeling 11:

1. priser på i forhold til andre selskaber ?
når der skal laves noget så som at sætte et nyt rude i kælder eller lave en ringeklokke så skal der ikke gå over 14 dage