

Til beboerne i afd. 128
Vissingsgade 2 - 12

16022026

Endelig dagsorden til afdelingsmøde

Søndag, den 1. marts 2026, 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.
Ingen indkomne forslag.
5. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen.
På valg: Klaus Lorenzen
6. Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
På valg: Helle Wohlgemuth

Suppleanter: Torben Balle Pedersen, samt nyvalg af 1 suppleant.
7. Eventuelt.

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

Med venlig hilsen
Boligforeningen B42

Lars B. Riemann
Direktør

FORRETNINGSORDEN**AFDELING 28**
Vissingsgade 2-12**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. 28** 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) 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.*

Fuldmagt

Det er vedtaget, at stemmeret på afdelingsmøder i afdeling 28 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 fuldmagtsgiver*

Ad repræsentantskabsmedlemmer: *Afdelingen har 1 medlem i foreningens repræsentantskab, nemlig formanden.*

Ad Antenneforeningen B42-repræsentanter: *Afdelingen har 1 medlem i Antenneforeningen B42's repræsentantskab. Det er vedtaget, at det overlades til afdelingsbestyrelsen at udpege afdelingens medlemmer til Antenneforeningen B42's repræsentantskab 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 10.3.1998, tilrettet 1.7.2010 og 3.1.2013. Tilrettet jf. vedtægtsændringer den 26.11.2020. Tilrettet 02032025.

Til afdeling 28

Budgetforslag for 01.07.2026 – 30.06.2027

Vedlagt følger forslag til driftsbudget samt dertilhørende bilag:

- Budget for drift og vedligehold 10 år frem
- Graf for de kommende 45 års saldo for henlæggelser
- Totaloversigt over de kommende 45 års planlagt vedligehold (*OBS: Totaloversigten kan ikke printes, men kan forstørres og dermed læses på en skærm*)

Offentlige og andre faste udgifter - På kontoen for ejendomsskatter, vand, renovation m.m. er der budgetteret med ændringer som følge af den forventede prisudvikling.

Til budgetforslaget har vi herudover følgende bemærkninger:

Planlagt vedligeholdelse (gruppe 116) er udarbejdet ud fra en vurdering af den nødvendige vedligeholdelse, herunder påkrævede udskiftninger. Alle detaljer vedrørende budgettet kan findes i de vedlagte bilag for drift og vedligehold.

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.

Budgetforslaget vil medføre en gennemsnitlig årlig stigning i huslejen på ca. 55,47 kr. pr. m², svarende til ca. 247 kr. pr. måned for et gennemsnitslejemål. Huslejestigningen vil være gældende fra 1. juli 2026.

Med venlig hilsen
Boligforeningen B42

Driftsbudget
for perioden 2026/2027

Boligforeningen B42

Afdeling 28
Vissingsgade 2 - 12

Holger Drachmanns Gade 1
6400 Sønderborg

Afdelingsdata		Lejemålsart	Antal lejemål	Areal	
Ibrugtagning	01-09-1987	Familiebolig	24	1.280	
		Erhverv	0	0	
		Ungdomsbolig	0	0	
Brutto kvm.	1280 m²	Institutioner	0	0	
		Seniorbolig	0	0	
		HABEgnet	0	0	
Afdelings fmd. Klaus Kloth Lorenzen		Diverse	1	0	
Inspektør Torben Thygesen		Ældrebolig	0	0	
		Garager	0	0	
		I alt	25	1.280	

Afdeling 28	Driftsbudgetter		Regnskab
	2026/2027 Forslag	2025/2026 Gældende	2024/2025

Nettokapitaludgifter

105100	Udamort.ydelser til Dispositionsfonden	24.248	24.248	24.248
105200	Nom.lån/ Andel til Landsbyggefonden	48.495	48.495	48.495
Nettokapitaludgifter i alt		72.743	72.743	72.743

Offentlige og andre faste udg.

106100	Ejendomsskatter	54.000	54.000	52.056
107100	Faste vandudgifter	3.000	1.000	6.012
109300	Renovationsudgifter	64.000	64.000	61.454
110100	Forsikringer	19.200	18.000	18.277
111300	Målerpasning mv.	10.000	17.000	8.440
112100	Administrationsbidrag i afd.	119.699	117.363	104.891
112101	Adm. bidrag - garage/carporte/P	4.464	4.374	4.248
112200	Dispositionsfondsbidrag	17.100	18.500	16.550
Offentlige og andre faste udg. i alt		291.463	294.237	271.928

Variable udgifter

Renholdelse

114126	Beboerservice	20.000	20.000	13.660
114141	Storskrald og container haveaffald	25.000	28.000	11.517
114155	Grønne områder, eksterne omkostninger	52.884	45.275	43.452
Renholdelse i alt		97.884	93.275	68.629

Alm. vedligeholdelse

115130	Terræn, inventar	1.000	1.000	1.185
--------	------------------	-------	-------	-------

Afdeling 28		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027	2025/2026	2024/2025
		Forslag	Gældende	
115230	Bygning, klimaskærm, tag	2.000	2.000	491
115260	Bygning, klimaskærm, døre/vindue/port	3.000	3.000	4.487
115320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	5.000	5.000	1.951
115410	Bygning, Fælles, indvendig	3.000	3.000	1.500
115510	Bygning, Tekn. Install, afløb	3.000	3.000	952
115520	Bygning, Tekn. Install, el, belysn.	4.000	4.000	1.338
115540	Bygning, Tekn. Install, vand	2.000	2.000	3.213
115550	Bygning, Tekn. Install, varme	1.000	1.000	1.384
	Alm. vedligeholdelse i alt	24.000	24.000	16.499
Planl. Vedligeholdelse				
116110	Terræn, konstruktion	55.000	35.000	-
116120	Terræn, tekn. anlæg	5.000	13.000	1.469
116130	Terræn, inventar	3.000	3.000	4.044
116140	Terræn, beplantning	28.000	22.000	27.977
116220	Bygning, Klimaskærm, facade	-	-	5.408
116230	Bygning, Klimaskærm, tag	2.535.000	30.000	12.626
116260	Bygning, Klimaskærm, døre/vindue/port	20.000	40.000	9.140
116310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	180.000	180.000	159.850
116320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	30.000	30.000	4.887
116410	Bygning, Fælles, indvendig	2.000	2.000	-
116510	Bygning, Tekn. Install, afløb	15.000	15.000	15.457
116520	Bygning, Tekn. Install, el, belysning	20.000	70.000	37.354
116540	Bygning, Tekn. Install, vand	15.000	15.000	27.998
116550	Bygning, Tekn. Install, varme	20.000	20.000	97.343
116560	Bygning, Tekn. Install, vaskeri fælles	40.000	40.000	811
116570	Bygning, Tekn. Install, ventilation	-	-	1.656
116999	Dækket af henlæggelser (401)	-2.968.000	-515.000	-406.020
	Planl. Vedligeholdelse i alt	-	-	-
Istandsættelse ved fraflytning				
117100	Afholdte udgifter A-ordning	20.000	20.000	49.035
117101	Afholdte udgifter (overslag) A-ordning	-	-	755
117200	Dækket af henlæggelser (401+402+403)	-20.000	-20.000	-49.790
	Istandsættelse ved fraflytning i alt	-	-	-
Øvrige variable udg.				
118100	Drift af fællesvaskeri	10.000	15.000	9.727
119101	Kontingent BL	4.800	4.500	4.229
119103	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	5.000	5.000	1.300
119200	Antenneudgift	8.040	7.920	7.872
	Øvrige variable udg. i alt	27.840	32.420	23.128
Henlæggelser				
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse	450.000	380.000	380.000
121100	Henl. Istandsættelse ved frafl. A-ordn.	20.000	20.000	1.000
	Henlæggelser i alt	470.000	400.000	381.000

Afdeling 28		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027 Forslag	2025/2026 Gældende	2024/2025
Ekstraordinære udgifter				
125100	Afdrag (303.1)	43.000	43.000	42.472
125200	Renter mv.	40.000	40.000	38.817
Ydelser for forbedringslån i alt		83.000	83.000	81.288
Afskrivninger				
126100	Afskr. Forbedringsarbejder (303.1)	180.691	172.950	143.450
Afskrivninger i alt		180.691	172.950	143.450
Øvrige				
129100	Tab ved lejeledighed	-	-	23.232
129200	Dækket af disp.fond mv.	-	-	-23.232
131100	Renter af gæld til boligorganisationen	2.000	2.000	2.274
133100	Afvikling af underskud tidl år. (407.1)	25.040	25.040	10.068
140200	Årets overskud overf. til opsaml. res.	-	-	4.203
Øvrige i alt		27.040	27.040	16.546
Udgifter i alt		1.274.661	1.199.665	1.075.211

Afdeling 28		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027 Forslag	2025/2026 Gældende	2024/2025
	Ordinære indtægter			
201100	Almene familieboliger	923.945	923.945	827.618
201108	Råderetsforbedringer	155.000	155.000	150.902
201550	Depotrum (loft, kælder, skab)	6.720	6.720	6.720
201700	Garager/Carporte	6.000	6.000	8.450
	Boligaftifter og lejer i alt	1.091.665	1.091.665	993.690
	Andre indtægter			
203100	Tilskud fra boligorganisationen	100.000	100.000	67.017
203200	Drift af fællesvaskeri	12.000	8.000	14.504
	Andre indtægter i alt	112.000	108.000	81.521
	Indtægter i alt	1.203.665	1.199.665	1.075.211
	ÅRETS UNDERSKUD	70.996	-	0
	Foreslået huslejeforhøjelse	7,68%		

2026/2027

Afdeling 28

Drift & Vedligehold

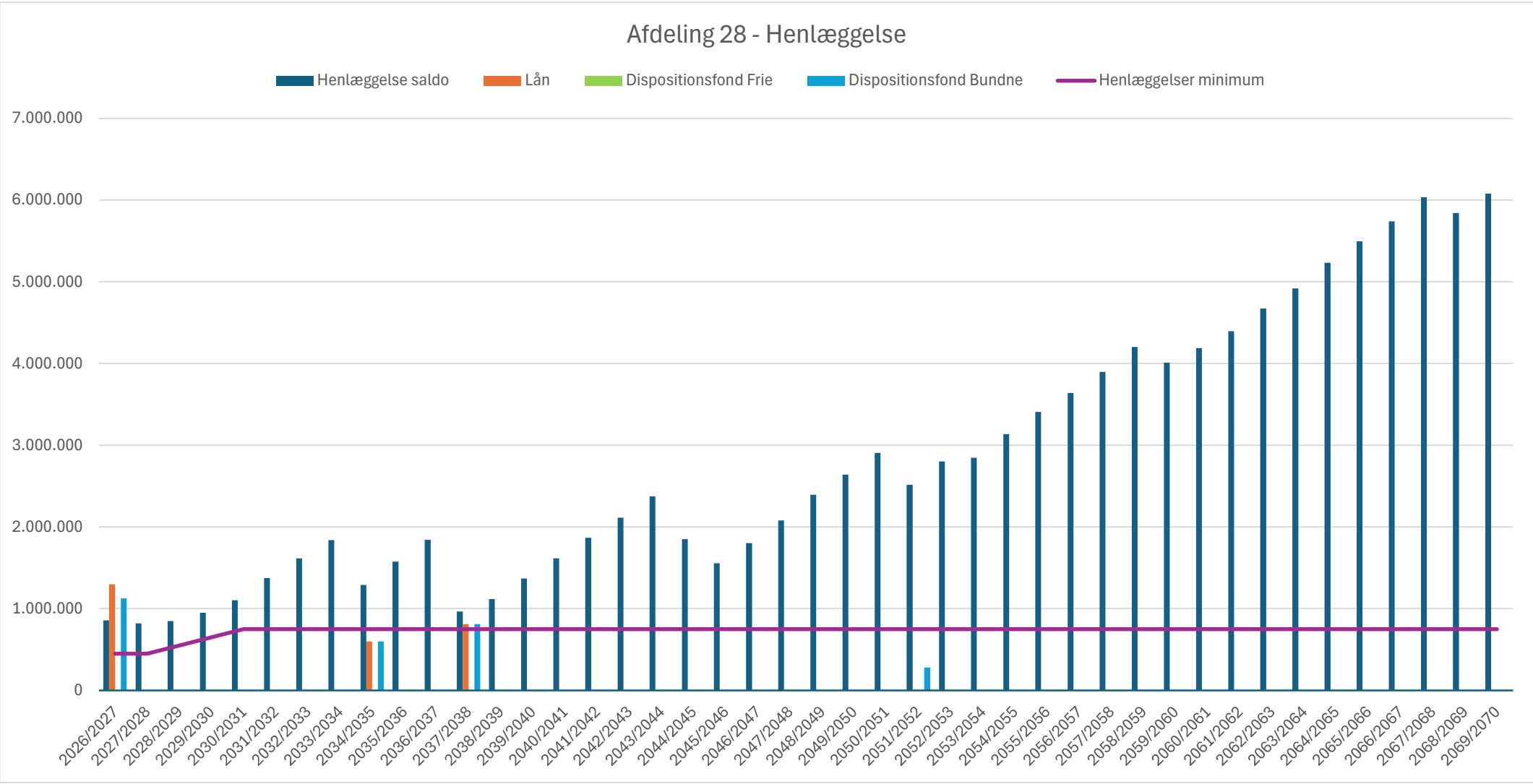
		År									
Konto	Aktivitet	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
Planlagt vedligeholdelse											
116110 -	Belægninger m.m.	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
116110 -	Hegn	10.000	0	0	0	0	10.000	0	0	0	0
116110 -	Snerydning og saltning	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
116120 -	Rensning af brønde m.m.	0	8.000	0	8.000	0	8.000	0	8.000	0	8.000
116120 -	Rottebekæmpelse	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
116130 -	Affaldspladser, postkasser	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
116130 -	Affaldspladser	0	15.000	0	0	15.000	0	0	15.000	0	0
116130 -	Maling af træværk	0	0	0	45.000	0	0	0	0	0	0
116130 -	Container haveaffald	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116140 -	Beplantning	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
116140 -	Robotservice	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
116140 -	Robotplæneklipper	0	0	0	0	100.000	0	0	0	0	0
116220 -	Facadepuds, Rep. og sokkler	0	15.000	0	0	0	0	15.000	0	0	0
116220 -	Facadepuds	0	0	0	50.000	0	0	0	0	50.000	0
116230 -	Algebekæmpelse af tage m.m.	0	0	0	0	25.000	0	0	0	25.000	0
116230 -	Tag og Kviste mv.	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
116230 -	Rensning af tagrender og nedløb m.m.	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
116260 -	Vinduer, yderdøre, Rep.	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
116260 -	Vinduesservice	0	0	0	20.000	0	0	0	20.000	0	0
116260 -	Bløde fuger	0	25.000	0	0	0	0	25.000	0	0	0
116310 -	Turnusarbejde	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
116310 -	Døre og skabe	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
116310 -	Gulve	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
116320 -	Komfur/ovn	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
116320 -	Emhætter	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
116320 -	Køleskabe	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
116410 -	Maling af kælder / vaske/tørrerum	0	0	0	0	0	0	0	60.000	0	0
116410 -	Trapperum maling	0	0	90.000	0	0	0	0	0	0	0
116410 -	Trapper og ramper, rep.	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
116510 -	Sanitet og afløb	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
116520 -	El og belysning	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
116520 -	Udskiftning af belysning i kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116520 -	Inverter, udskiftning	0	0	10.000	0	0	0	0	0	0	0

2026/2027

Konto	Aktivitet	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
116520 -	El bimåler	0	0	0	0	0	0	50.000	0	0	0
116540 -	Varmtvandsbeholder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116540 -	Vandinstallation	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
116550 -	Varmeinstallation	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
116560 -	Tørretumbler, udskiftning	0	0	0	0	35.000	0	0	0	0	35.000
116560 -	Vaskemaskine, udskiftning	35.000	0	0	0	0	35.000	0	0	0	0
116560 -	Vaskeri, reparationer	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
116110 -	Udskiftning af belægning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116120 -	Udskiftning af afløbsanlæg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116220 -	Udskiftning af facade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116230 -	Udskiftning af tag	2.500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116260 -	Udskiftning af døre & vinduer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116550 -	Udskiftning af varmeinstallation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116540 -	Udskiftning af vandinstallation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116520 -	Udskiftning af elinstallation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116130 -	udskiftning af carporte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116310 -	Totalrenovering	-	-	-	-	-	-	-	-	2.000.000	-
116998	Korrektion indeværende budgetår										
116999	Dækket af henlæggelser (401)										
	Planlagt vedligehold	2.968.000	486.000	523.000	546.000	598.000	476.000	513.000	526.000	2.498.000	466.000
Henlæggelser											
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse	450.000	450.000	550.000	650.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
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	450.000	450.000	550.000	650.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
	Huslejeændring pba henlæggelse	233	-	333	333	333	-	-	-	-	-
		55	-	78	78	78	-	-	-	-	-
Lån	Ydelse i alt	-	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	110.000
	Huslejeændring pba lån	-	250	-	-	-	-	-	-	-	117
		-	59	-	-	-	-	-	-	-	27
Anden finansiering - Projekter											
401100	Lån	1.300.000	-	-	-	-	-	-	-	600.000	-
401200		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2026/2027

Konto	Aktivitet	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
401300	Tilskud Dispositionsfond frie midler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
401400	Tilskud Dispositionsfond bundne midler	1.125.000	-	-	-	-	-	-	-	600.000	-
	Anden finansiering - Projekter i alt	2.425.000	-	-	-	-	-	-	-	1.200.000	-
	Anden finansiering - Driftstilskud / Admin projekter										
401100	Lån - Driftstilskud / Admin projekter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
401200											
401300	Tilskud Dispositionsfond frie midler - Driftstilskud / Admin projekter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
401400											
	Anden finansiering - Driftstilskud / Admin projekter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Anden finansiering - Sum										
	Sum Lån	1.300.000	-	-	-	-	-	-	-	600.000	-
	Sum Dispositionsfond frie midler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Sum Dispositionsfond bundne midler	1.125.000	-	-	-	-	-	-	-	600.000	-
	Likviditetsopgørelse										
116xxx	Planlagt vedligehold - Forbrug (-)	2.968.000	486.000	523.000	546.000	598.000	476.000	513.000	526.000	2.498.000	466.000
120100	Henlæggelser	450.000	450.000	550.000	650.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
401xxx	Anden finansiering	2.425.000	0	0	0	0	0	0	0	1.200.000	0
	Tilgang(+)/Afgang (-)	-93.000	-36.000	27.000	104.000	152.000	274.000	237.000	224.000	-548.000	284.000
	Saldo Primo	948.825	855.825	819.825	846.825	950.825	1.102.825	1.376.825	1.613.825	1.837.825	1.289.825
	Saldo Ultimo Beregnet	855.825	819.825	846.825	950.825	1.102.825	1.376.825	1.613.825	1.837.825	1.289.825	1.573.825
	Saldo Ultimo Regnskab										
402100	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)										
406900	Henlæggelse i alt	855.825	819.825	846.825	950.825	1.102.825	1.376.825	1.613.825	1.837.825	1.289.825	1.573.825



11