

Til beboerne i afd. 143
Langesøgården 2, 10, Rypehaven 1-13
Rypestien 1-5

Endelig dagsorden til afdelingsmøde

Fredag, den 6. marts 2026, kl. 11:00

på Langesøgården.

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.
Der er fra administrationen modtaget følgende forslag:
 1. *Forslag om mulighed for anvendelse af fuldmagt på afdelingsmøder, jf. vedlagte.*
5. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen.
6. Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
7. Eventuelt.

Med venlig hilsen
Boligforeningen B42

Lars B. Riemann
Direktør

FORRETNINGSORDEN

AFDELING 43

Langesø Gården, Rypestien & Rypehaven

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. 43** 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.*

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 medlem 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 26.2.2007, tilrettet 1.7.2010, samt 4.1.2013. Tilrettet jf. vedtægtsændring den 26.11.2020.

Til afdeling 43

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. 47,55 kr. pr. m², svarende til ca. 303 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 43
Langesøgården

Holger Drachmanns Gade 1
6400 Sønderborg

Afdelingsdata		Lejemålsart	Antal lejemål	Areal
Ibrugtagning	01-01-2006	Familiebolig	0	0
		Erhverv	2	0
		Ungdomsbolig	0	0
Brutto kvm.	917 m²	Institutioner	0	0
		Seniorbolig	0	0
		HABEgnet	0	0
Inspektør Torben Thygesen		Diverse	0	0
		Ældrebolig	12	917
		Garager	0	0
		I alt	14	917

Afdeling 43		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027 Forslag	2025/2026 Gældende	2024/2025

Nettokapitaludgifter

101100	Nom.lån/ Henlægg. prioritetsafdr (411)	290.000	288.000	283.695
101200	Nom.lån/ Prioritetsrenter	155.000	165.000	162.274
102100	Nom.lån/- Rentesikring fra staten(yd.stø	-20.000	-33.000	-30.588
Nettokapitaludgifter i alt		425.000	420.000	415.381

Offentlige og andre faste udg.

106100	Ejendomsskatter	15.000	12.000	12.933
107100	Faste vandudgifter	-	-	-300
109300	Renovationsudgifter	35.000	35.000	36.023
110100	Forsikringer	7.300	8.000	6.938
111100	El og varme til fællesarealer	15.000	10.000	15.155
111300	Målerpasning mv.	8.000	10.000	5.981
112100	Administrationsbidrag i afd.	76.571	75.075	63.839
112200	Dispositionsfondsbidrag	9.600	9.000	9.268
Offentlige og andre faste udg. i alt		166.471	159.075	149.837

Variable udgifter

Renholdelse

114126	Beboerservice	15.000	15.000	9.862
114141	Storskrald og container haveaffald	5.000	3.000	3.613
114155	Grønne områder, eksterne omkostninger	38.306	32.457	31.245
114200	Rengøring af fællesområder	40.000	50.000	48.878
Renholdelse i alt		98.306	100.457	93.597

Afdeling 43		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027	2025/2026	2024/2025
		Forslag	Gældende	
Alm. vedligeholdelse				
115120	Terræn, tekn. anlæg	-	-	835
115230	Bygning, klimaskærm, tag	1.000	1.000	-
115260	Bygning, klimaskærm, døre/vindue/port	5.000	5.000	2.875
115310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	1.000	1.000	-
115320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	1.000	1.000	469
115410	Bygning, Fælles, indvendig	1.000	1.000	263
115510	Bygning, Tekn. Install, afløb	2.000	2.000	656
115520	Bygning, Tekn. Install, el, belysn.	2.000	2.000	1.927
115540	Bygning, Tekn. Install, vand	1.000	1.000	1.544
115550	Bygning, Tekn. Install, varme	-	-	736
Alm. vedligeholdelse i alt		14.000	14.000	9.303
Planl. Vedligeholdelse				
116110	Terræn, konstruktion	35.000	30.000	9.649
116120	Terræn, tekn. anlæg	10.000	10.000	1.767
116130	Terræn, inventar	1.000	1.000	930
116140	Terræn, beplantning	20.000	15.000	9.509
116220	Bygning, Klimaskærm, facade	-	10.000	24.830
116230	Bygning, Klimaskærm, tag	25.000	25.000	9.794
116260	Bygning, Klimaskærm, døre/vindue/port	55.000	45.000	16.620
116310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	100.000	100.000	49.410
116320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	11.000	11.000	11.811
116410	Bygning, Fælles, indvendig	36.000	6.000	-
116510	Bygning, Tekn. Install, afløb	50.000	50.000	31.714
116520	Bygning, Tekn. Install, el, belysning	15.000	15.000	2.753
116540	Bygning, Tekn. Install, vand	10.000	10.000	12.873
116550	Bygning, Tekn. Install, varme	10.000	10.000	-
116560	Bygning, Tekn. Install, vaskeri fælles	5.000	5.000	-
116570	Bygning, Tekn. Install, ventilation	15.000	15.000	3.239
116580	Bygning, Tekn. Install, øvrige	20.000	20.000	17.231
116999	Dækket af henlæggelser (401)	-418.000	-260.000	-200.000
Planl. Vedligeholdelse i alt		-	118.000	2.132
Istandsættelse ved fraflytning				
117100	Afholdte udgifter A-ordning	15.000	15.000	3.101
117200	Dækket af henlæggelser (401+402+403)	-15.000	-15.000	-3.101
Istandsættelse ved fraflytning i alt		-	-	-
Øvrige variable udg.				
119100	Diverse udgifter	-	-	1.000
119101	Kontingent BL	2.500	2.500	2.114
119200	Antenneudgift	45.000	30.000	42.121
Øvrige variable udg. i alt		47.500	32.500	45.235

Henlæggelser

Afdeling 43		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027	2025/2026	2024/2025
		Forslag	Gældende	
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse	425.000	360.000	260.000
	Henlæggelser i alt	425.000	360.000	260.000
Afskrivninger				
126100	Afskr. Forbedringsarbejder (303.1)	112.650	19.202	20.780
	Afskrivninger i alt	112.650	19.202	20.780
Øvrige				
129100	Tab ved lejeledighed	-	-	-1.275
129150	Tab forbrug ved lejeledighed m v	-	-	32.242
129200	Dækket af disp.fond mv.	-	-	-30.967
131100	Renter af gæld til boligorganisationen	3.000	3.000	888
133100	Afvikling af underskud tidl år. (407.1)	77.819	105.909	83.285
140200	Årets overskud overf. til opsaml. res.	-	-	63.981
	Øvrige i alt	80.819	108.909	148.154
	Udgifter i alt	1.369.746	1.332.143	1.144.420

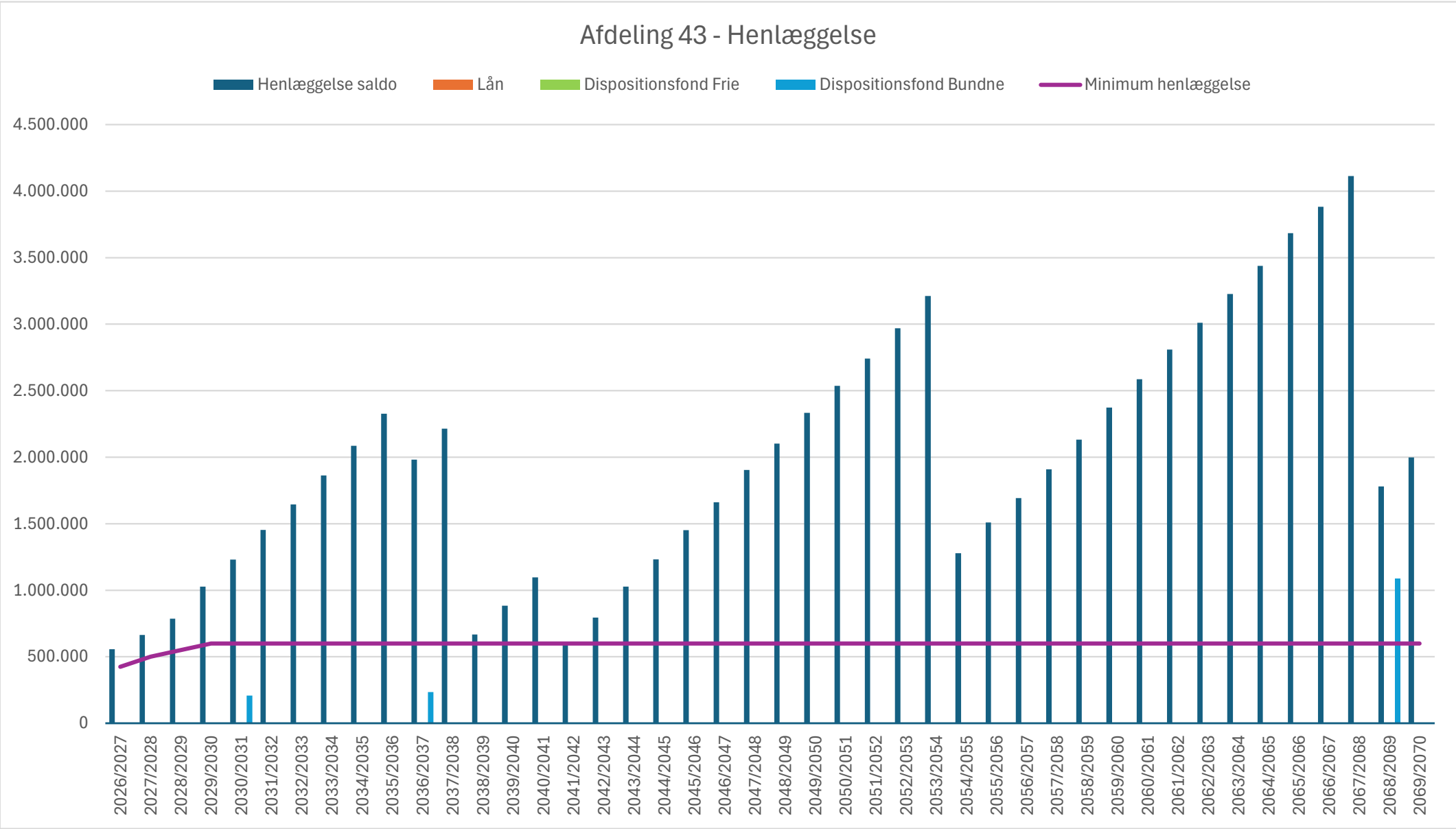
Afdeling 43		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027	2025/2026	2024/2025
		Forslag	Gældende	
	Ordinære indtægter			
201108	Råderetsforbedringer	12.900	18.300	12.900
201300	Almene ældreboliger	1.212.744	1.233.343	1.034.876
201400	Erhverv	50.500	50.500	50.500
201635	Antenne	50.000	30.000	46.145
	Boligafgifter og lejer i alt	1.326.144	1.332.143	1.144.420
	Indtægter i alt	1.326.144	1.332.143	1.144.420
	ÅRETS UNDERSKUD	43.602	-	-
	Foreslået huslejeforhøjelse	3,45%		

2026/2027

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	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
116110	Snerydning og saltning	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
116120	Rensning af brønde m.m.	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
116120	Udvendig belysning	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
116130	Maling af udendørs træværk	0	0	0	0	0	0	15.000	0	0	0
116130	Affald/behold, cykel og postkasser	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
116140	Beplantning	20.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
116220	Fuger murværk	0	0	10.000	0	0	10.000	0	0	10.000	0
116220	Rep af betonfacade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116230	Algebekæmpelse af tage m.m.	0	25.000	0	0	25.000	0	0	25.000	0	0
116230	Tag	10.000	10.000	0	0	10.000	0	0	0	10.000	0
116230	Tag pap (3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116230	Rensning af tagrender og nedløb m.m.	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
116260	Vinduer og døre	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
116260	Vinduesservice	0	0	5.000	0	0	0	5.000	0	0	0
116260	Bløde fuger	10.000	0	0	0	0	10.000	0	0	0	0
116310	Turnusarbejde	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
116310	Gulvbelægning/Vinyl	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
116320	Komfur	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
116320	Køleskabe	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
116320	Emhætter	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
116410	Maling af fællesarealer	30.000	0	0	0	0	0	30.000	0	0	0
116410	Fælles indvendig	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
116510	Toiletter og håndvaske	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
116520	El og belysning	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
116540	Vandhaner	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
116550	Varme	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
116560	Vaskeri	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
116570	Ventilationsservice badeværelser	15.000	15.000	70.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
116580	Elevatore	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
116580	Brandanlæg	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116260	Udskiftning af døre & vinduer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116230	Paptag	-	-	-	-	210.000	-	-	-	-	-

2026/2027

Konto	Aktivitet	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
116998	Korrektion indeværende budgetår										
116999	Dækket af henlæggelser (401)										
	Planlagt vedligehold	418.000	393.000	428.000	358.000	603.000	378.000	408.000	383.000	378.000	358.000
Henlæggelser											
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse	425.000	500.000	550.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000
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	425.000	500.000	550.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000



1 of 1

Fra administrationen er der indgået følgende forslag:

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

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)*