

Til beboerne i afd. 13  
Vesterkobbel 58-134A samt  
Ringbakken 1-19F

4.3.2025

## **Vedr. afdelingsmødet den 12. marts 2025 17.00 på Vesterkobbel 216-220 KLD**

Hermed følger **afdelingsbestyrelsens beretning** for perioden siden sidste møde, som i henhold til vedtægterne vil blive behandlet under punkt. 2.

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:

- Forøgede udgifter til realkreditlån.
- Forøgede afskrivninger på tidligere udførte forbedringer og mindre driftstilskud til afskrivninger.
- Overført underskud fra tidligere år.
- Forøgede udgifter til renholdelse af afdelingens fællesarealer, herunder grønne områder og evt. vask af trapper.

Budgetforslaget vil medføre en gennemsnitlig årlig stigning i huslejen på 46,98 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til ca. 301 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 rensning af ventilationsanlægget, jf. vedlagte
2. Forslag til udskiftning af gamle lygtepæle til LED, jf. vedlagte

### **Indgåede forslag til behandling under punkt 4 - Indkomne forslag:**

Der er fra beboere indgået følgende forslag:

1. Forslag til tilladelse til opsætning af lade stander, jf. vedlagte

#### **Fra administrationen er der indgået følgende forslag:**

2. Forslag om mulighed 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. 13  
Vesterkobbel 58-234A  
Ringbakken 1-19F

7. februar 2025

Hermed indkaldes til afdelingsmøde

**Onsdag, den 12. marts 2025, kl. 17.00**

**i beboerlokalet Vesterkobbel 216-220 KLD.**

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.  
På valg: Finn Marquardsen.
6. Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.  
På valg: Martin Lauritzen og Eva Khosroyar  
Suppleanter på valg: Allan von Essen og Leif Maser
7. Valg af administrator for udlejning af fælleslokale (1 år)  
På valg: Eva Khosroyar
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](mailto:post@b42.dk)
- udfylde formularen på [www.b42.dk/forslag](http://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](http://www.b42.dk).

Adgang til mødet har alle boligtagere i afd. 13, disses ægtefælle samt hermed sidestillede.

Med venlig hilsen  
p.f.v.

**Lars B. Riemann**  
direktør

**AFDELING 13**  
**Vesterkobbel 58-234A + Ringbakken 1 – 19F**

**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. 13** 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) Beslutning omkring fælleslokale:
  - a. Valg af administrator for udlejning af fælleslokale (1 år)
- 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 3-5 medlemmer.*

**Ad repræsentantskabsmedlemmer:** *Afdelingen har 5 medlemmer i foreningens repræsentantskab, nemlig formanden samt yderligere 4.*

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

**Ad Antenneforeningen B42-repræsentanter:** *Afdelingen har 6 medlemmer 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 30.4.2007, tilrettet den 1.7.2010, 3.1.2013 og 8.2.2018.  
Tilrettet jf. vedtægtsændringer den 26.11.2020. *Tilrettet 3.3.2022*



## Bestyrelsesberetning Afd.13. 2023/24

Vi vil gerne benytte lejligheden til at byde nye beboere velkommen til afdelingen. Vi håber, at I vil falde godt til i jeres nye bolig og få gode naboskaber i afdelingen.

Det afsluttede årsregnskab 2023-2024 endte med et underskud på 550.000 kr. Så det nye budget viser en huslejestigning på ca. 300.kr for et gennemsnitslejemål næste år.

Ringbakken har fået nye kloakrør m.m. det var en rigtig dyr omgang, renteudgifterne for vores lån til reovering Ringbakken m.m. er også steget markant, og man har fået sat husnummer på Ringborgen igen. Der er blevet opsat puller ved græsset mellem Ringbakken og Vesterkobbel, så man ikke mere kan køre tværs over græsplænen. Bygningerne har efterhånden rigtig mange år på bagen, og det begynder at kunne mærkes på afdelingens økonomi, og udgifterne til at vedligeholde bygningerne både ind og udvendig, er blevet større.

Generelt betyder det, at behovet for øgede henlæggelser vil stige i fremtiden, da alting stiger.

Vi har en lille bøn til vores medbeboere

Kære medbeboere kunne I ikke sørge for at når I kommer jeres affald i beholderne, at det hele kommer i beholderne, og ikke ved siden af eller oven på, vores affaldsbeholder ligner efter hånden noget lort det er ulækker, ved nu bedt administrationen om at gøre dem rene igen, det koster penge og da kun er os beboer til betale, er det også noget som har indflydelse på vores husleje.

Vedr. storskrald m.m. er der mange beboer der fejlagtig tror at man bare kan stille alt det der ikke kan komme i affaldsbeholderne ved siden af, også forsvinder det helt af sig selv, det gør det bare ikke. Det koster mange penge for at beboerservice skal komme og fjerne det. Storskrald koster også rigtig mange penge, så vi synes, at dem som har bil, og mulighed selv, kører deres storskrald ned på containerpladsen og aflevere det.

Vi har i år holdt sommerfest. Vi havde en rigtig dejlig dag. Der har også været afholdt lottospil, det er bare en skam at der ikke kommer så mange beboere til lotto mere, for det er en rigtig hyggelig aften. Vi håber på at der snart kommer flere beboere der ønsker at være med. Hvis det ikke gør det, bliver vi desværre nødt til at lukke lottospillet ned da det ellers ikke kan løbe rundt, Ligeledes mangler vi nogle der gerne vil hjælpe til med at afholde lotto engang om mdr.

Vi vil gerne takke administrationen, vores inspektør Torben Thygesen og Søren Steen Kindberg for et godt samarbejde, og ser frem til en forsat god dialog i forhold til afdelingens drift, og til alle vores beboere i afdelingen.

Venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen

Driftsbudget  
for perioden 2025/2026

Boligforeningen B42

Afdeling 13  
Ringbakken 1 -19 F

Holger Drachmanns Gade 1  
6400 Sønderborg

Afdelingsdata		Lejemålsart	Antal lejemål	Areal
		Familiebolig	147	11.802
Ibrugtagning	01-04-1969	Erhverv	0	0
		Ungdomsbolig	18	901
Brutto kvm.	12702,9 m <sup>2</sup>	Institutioner	0	0
		Seniorbolig	0	0
Afdelings fmd. Finn Marquardsen		HABEgnet	0	0
Inspektør Torben Thygesen		Diverse	1	0
		Ældrebolig	0	0
		Garager	0	0
		I alt	166	12.703

Afdeling 13	Driftsbudgetter		Regnskab
	2025/2026 Forslag	2024/2025 Gældende	2023/2024

Nettokapitaludgifter

101110	Indexlån/Henlægg.prioritetsafdr (411)	2.660.000	2.590.000	2.580.591
101210	Indexlån/ Prioritetsrenter	1.930.000	1.930.000	1.916.301
102300	Nom.lån/- Ydelsesstøtte fra staten	-1.060.433	-1.100.000	-1.076.899
105100	Udamort.ydelser til Dispositionsfonden	126.811	126.811	126.811
105200	Nom.lån/ Andel til Landsbyggefonden	253.622	253.622	253.622
	<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>	<b>3.910.000</b>	<b>3.800.433</b>	<b>3.800.426</b>

Offentlige og andre faste udg.

106100	Ejendomsskatter	905.000	905.000	891.181
107100	Faste vandudgifter	12.000	6.000	14.089
109300	Renovationsudgifter	470.000	460.000	472.648
110100	Forsikringer	140.000	140.000	142.874
111100	El og varme til fællesarealer	20.000	20.000	45.612
111200	El og varme til ungdomsboliger	10.000	10.000	-24.366
111300	Målerpasning mv.	25.000	25.000	33.064
112100	Administrationsbidrag i afd.	614.247	587.252	567.511
112101	Adm. bidrag - garage/carporte/P	40.824	39.648	37.027
112200	Dispositionsfondsbidrag	122.000	120.000	116.336
113200	G-indskud	137.144	140.000	131.350
	<b>Offentlige og andre faste udg. i alt</b>	<b>2.496.215</b>	<b>2.452.900</b>	<b>2.427.326</b>

Variable udgifter

Renholdelse

114126	Beboerservice	120.000	150.000	61.571
--------	---------------	---------	---------	--------

Afdeling 13		Driftsbudgetter		Regnskab
		2025/2026	2024/2025	2023/2024
		Forslag	Gældende	
114141	Storskrald og container haveaffald	48.000	28.000	27.864
114155	Grønne områder, eksterne omkostninger	245.869	184.380	215.480
114200	Rengøring af fællesområder	60.000	40.000	49.636
	<b>Renholdelse i alt</b>	<b>473.869</b>	<b>402.380</b>	<b>354.551</b>
Alm. vedligeholdelse				
115110	Terræn, konstruktion	1.000	1.000	-
115120	Terræn, tekn. anlæg	2.000	2.000	4.020
115130	Terræn, inventar	4.000	4.000	14.039
115220	Bygning, klimaskærm, facade	2.000	2.000	-
115230	Bygning, klimaskærm, tag	3.000	3.000	2.156
115260	Bygning, klimaskærm, døre/vindue/port	20.000	20.000	18.929
115310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	5.000	5.000	2.285
115320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	15.000	15.000	9.024
115410	Bygning, Fælles, indvendig	6.000	6.000	5.290
115510	Bygning, Tekn. Install, afløb	18.000	18.000	12.841
115520	Bygning, Tekn. Install, el, belysn.	18.000	18.000	16.106
115540	Bygning, Tekn. Install, vand	15.000	15.000	3.508
115550	Bygning, Tekn. Install, varme	6.000	6.000	13.507
115560	Bygning, Tekn. Install, vaskeri fælles	3.000	3.000	2.088
115570	Bygning, Tekn. Install, ventilation	3.000	3.000	12.100
115580	Bygning, Tekn. Install, øvrige	4.000	4.000	-
	<b>Alm. vedligeholdelse i alt</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>115.893</b>
Planl. Vedligeholdelse				
116110	Terræn, konstruktion	125.000	35.000	51.850
116120	Terræn, tekn. anlæg	126.000	31.000	133.443
116130	Terræn, inventar	24.000	45.000	125.295
116140	Terræn, beplantning	57.000	225.000	70.432
116210	Bygning, Klimaskærm, fundament	2.000	2.000	-
116220	Bygning, Klimaskærm, facade	30.000	-	26.256
116230	Bygning, Klimaskærm, tag	145.000	25.000	190.919
116240	Bygning, Klimaskærm, altan/-gange	20.000	-	631
116250	Bygning, Klimaskærm, trapper/ramper	10.000	10.000	-
116260	Bygning, Klimaskærm, døre/vindue/port	175.000	55.000	72.059
116310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	380.000	305.000	406.796
116320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	120.000	120.000	66.372
116410	Bygning, Fælles, indvendig	-	-	72.233
116510	Bygning, Tekn. Install, afløb	105.000	80.000	197.251
116520	Bygning, Tekn. Install, el, belysning	50.000	35.000	53.680
116540	Bygning, Tekn. Install, vand	135.000	135.000	110.311
116550	Bygning, Tekn. Install, varme	40.000	25.000	39.444
116560	Bygning, Tekn. Install, vaskeri fælles	10.000	10.000	4.388
116570	Bygning, Tekn. Install, ventilation	80.000	80.000	124.509
116580	Bygning, Tekn. Install, øvrige	3.000	3.000	2.490
116999	Dækket af henlæggelser (401)	-1.637.000	-1.221.000	-1.188.695
	<b>Planl. Vedligeholdelse i alt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>559.666</b>

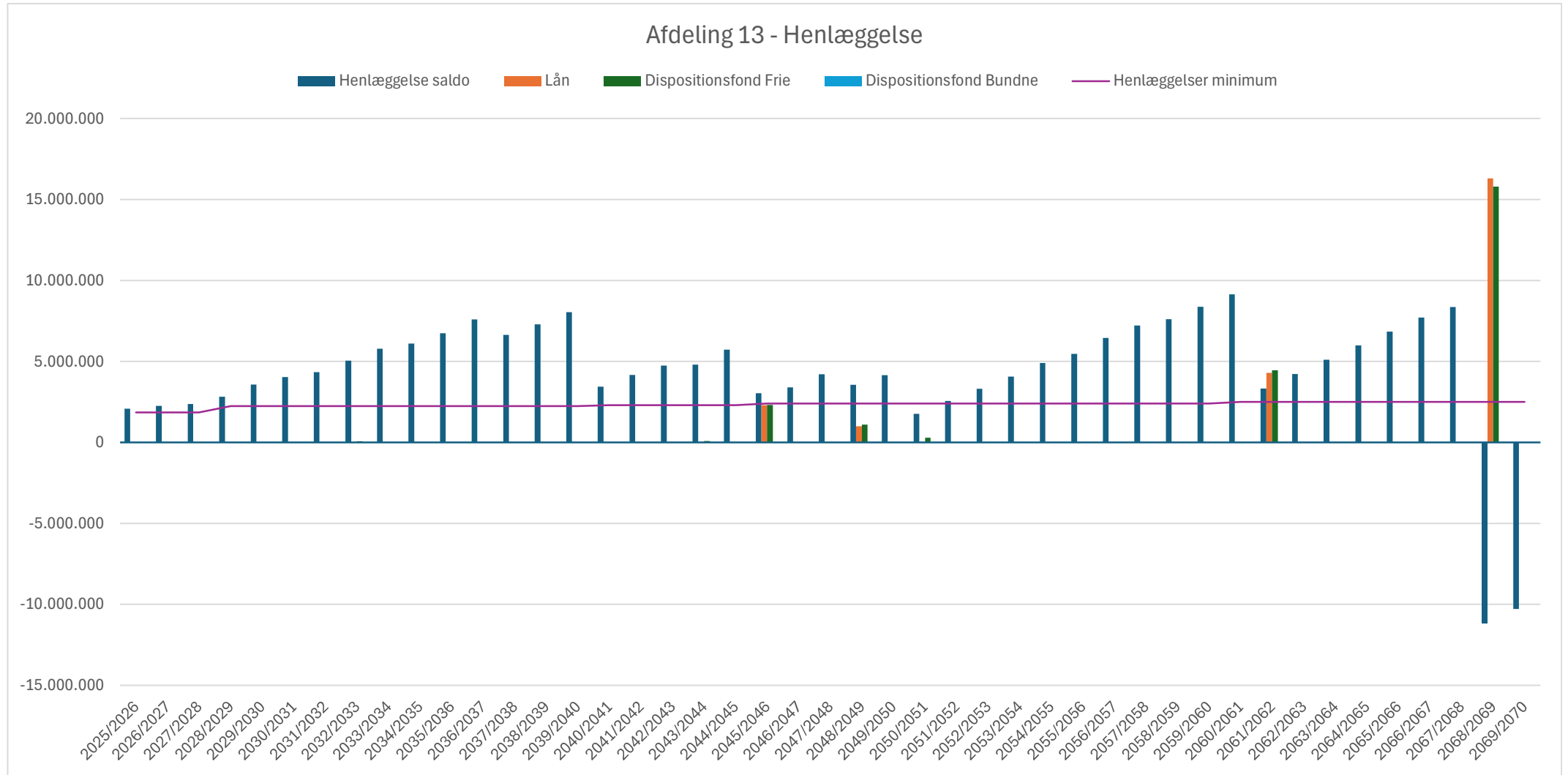
Afdeling 13	Driftsbudgetter		Regnskab 2023/2024	
	2025/2026	2024/2025		
	Forslag	Gældende		
Istandsættelse ved fraflytning				
117100	Afholdte udgifter A-ordning	150.000	100.000	164.189
117101	Afholdte udgifter (overslag) A-ordning	-	-	20.629
117200	Dækket af henlæggelser (401+402+403)	-150.000	-40.000	-10.000
Istandsættelse ved fraflytning i alt		-	60.000	174.818
Øvrige variable udg.				
118100	Drift af fællesvaskeri	60.000	80.000	41.741
118300	Drift af møde- og selskabslokaler	2.000	5.000	1.053
119100	Diverse udgifter	-	-	9.688
119101	Kontingent BL	28.000	27.000	27.324
119103	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	15.000	15.000	11.660
119200	Antenneudgift	54.450	54.450	53.626
Øvrige variable udg. i alt		159.450	181.450	145.091
Henlæggelser				
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse	1.850.000	1.850.000	1.250.000
121100	Henl. Istandsættelse ved frafl. A-ordn.	150.000	40.000	10.000
Henlæggelser i alt		2.000.000	1.890.000	1.260.000
Ekstraordinære udgifter				
125100	Afdrag (303.1)	200.000	200.000	67.385
125200	Renter mv.	555.555	555.555	687.315
Ydelser for forbedringslån i alt		755.555	755.555	754.700
Afskrivninger				
126100	Afskr. Forbedringsarbejder (303.1)	857.000	800.000	645.095
Afskrivninger i alt		857.000	800.000	645.095
Øvrige				
129100	Tab ved lejeledighed	20.000	20.000	25.898
129150	Tab forbrug ved lejeledighed m v	-	-	2.837
129200	Dækket af disp.fond mv.	-20.000	-20.000	-28.735
130100	Tab ved fraflytninger	60.000	60.000	-
130300	Dækket af Disp. Fond	-60.000	-60.000	-
131100	Renter af gæld til boligorganisationen	10.000	-	44.379
133100	Afvikling af underskud tidl år. (407.1)	266.669	81.796	78.165
Øvrige i alt		276.669	81.796	122.543
<b>Udgifter i alt</b>		<b>11.053.758</b>	<b>10.549.514</b>	<b>10.360.108</b>

Afdeling 13		Driftsbudgetter		Regnskab
		2025/2026 Forslag	2024/2025 Gældende	2023/2024
Ordinære indtægter				
201100	Almene familieboliger	7.102.803	7.102.803	6.270.690
201108	Råderetsforbedringer	2.350.000	2.350.000	2.284.639
201200	Almene ungdomsboliger	572.811	572.811	505.751
201550	Depotrum (loft, kælder, skab)	16.500	13.980	15.750
201700	Garager/Carporte	124.920	124.920	123.030
<b>Boligafgifter og lejer i alt</b>		<b>10.167.034</b>	<b>10.164.514</b>	<b>9.199.860</b>
Andre indtægter				
202150	Renteindtægt debitor	-	-	2.074
203100	Tilskud fra boligorganisationen	240.000	345.000	554.000
203200	Drift af fællesvaskeri	40.000	40.000	44.255
203710	Gæsteværelse	10.000	-	5.300
210100	Årets underskud overf. til opsaml. res.	-	-	554.619
<b>Andre indtægter i alt</b>		<b>290.000</b>	<b>385.000</b>	<b>1.160.248</b>
<b>Indtægter i alt</b>		<b>10.457.034</b>	<b>10.549.514</b>	<b>10.360.108</b>
<b>ÅRETS UNDERSKUD</b>		<b>596.724</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
Foreslået huslejeforhøjelse		7,77%		









Adeling 13 Drift & Vedligehold

Table with columns for Konto, Aktivitet, and years from 2020/2020 to 2025/2026. Rows include various budget items like '11611C Boligering', '11611C Adfærd Reg.', '11611C Adfærd Indlag Ringkøben', etc.

Summary table for 'Hentagelse' and 'Lukningsoplysninger' with columns for 'Hentagelse' and 'Lukningsoplysninger' and rows for various categories like '11611C Lukning af boliger 2040', '11622C Lukning af fællesareal 2048', etc.

Summary row for 'Planlagt vedligehold' with columns for years 2020/2020 to 2025/2026 and a total value.

Summary row for 'Hentagelse' with columns for years 2020/2020 to 2025/2026 and a total value.

Summary row for 'Hentagelse alt' with columns for years 2020/2020 to 2025/2026 and a total value.

Summary row for 'Anden finansiering' with columns for years 2020/2020 to 2025/2026 and a total value.

Summary row for 'Lukningsoplysninger' with columns for years 2020/2020 to 2025/2026 and a total value.

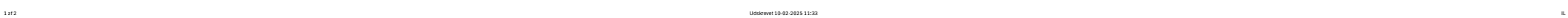
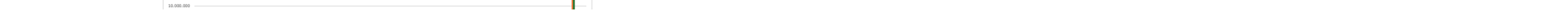
Summary row for 'Lukningsoplysninger - Forbrug (L)' with columns for years 2020/2020 to 2025/2026 and a total value.

Summary row for '4010x Anden finansiering' with columns for years 2020/2020 to 2025/2026 and a total value.

Summary row for 'Tilgang (-)/Afgang (L)' with columns for years 2020/2020 to 2025/2026 and a total value.

Summary row for 'Saldo Primo' with columns for years 2020/2020 to 2025/2026 and a total value.

Summary row for 'Saldo Ultimo' with columns for years 2020/2020 to 2025/2026 and a total value.





Der er den 26.2.2025, fra beboer, modtaget følgende forslag til afdelingsmøde i afdeling 13:

Forslag:

1. Rensning af ventilationsanlæg

Ingrid Andersen  
Vesterkobbel

## Forslag til afstemning på beboermøde i B42, Afdeling 13 Modtaget 26/02-2025

**Emne:** Udskiftning af gamle lygtepæle til LED i området

**Baggrund:**

Kommunen er i gang med at udskifte ældre gadebelysning til LED på for at reducere energiforbruget og forbedre belysningen i området. I Afdeling 13 er der stadig ældre lygtepæle i brug, som udskiftes enkeltvis ved fejl eller mangler. Og da disse bliver flere og flere.

En samlet udskiftning til LED vil sikre:

- **Økonomiske besparelser** ved at udskifte alle lygtepæle på én gang frem for løbende udskiftning.
- **Ensartet belysning** i hele området, hvilket giver et pænere og mere moderne udtryk.
- **Mindre lysforurening** i området og lys hvor der skal være altså vej/ sti da der er lys ved egen matrikel.



Forslag indsendt af:

Martin Lauritzen – Vesterkobbel 178

Forslag til afstemning på afdelingsmøde i B42, Afdeling 13

Modtaget 26/02-2025

**Forslag:** Tilladelse til opsætning af ladestandere til elbiler på personlige etablerede P-pladser, samt karporte/garager tilknyttet eget lejemål. Hvor nedgravning af kabel er en del af råderetsreglerne.

**Baggrund:**

Med den stigende elektrificering af bilparken i Danmark og i Afdeling 13 ønsker vi som bestyrelse at stille dette forslag for at give mulighed for at opsætte private ladestandere på deres personlige P-pladser. Dette vil gøre det lettere for beboere med elbiler at lade hjemme, mindske afhængigheden af offentlige ladestationer og fremtidssikre boligerne i afdelingen.

Forslag indsendt af:

Finn Marquardsen – Vesterkobbøl 162

Martin Lauritzen – Vesterkobbøl 178.



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)*