

Til beboerne i afd. 178
Brombjerg 1 - 43

Endelig dagsorden til afdelingsmøde

Lørdag, den 7. marts 2026, kl. 9:00

i Broager Medborgerhus, Broager

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
Der er fra bestyrelsen indgået følgende forslag:
1. Forslag til opstilling af container, jf. vedhæftede
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
Ingen indkomne forslag.
5. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen.
På valg: Christina Sørensen
6. Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
På valg: Joan Doweszeit
Suppleanter: Margit Sørensen og nyvalg af 1 suppleant.
7. Eventuelt.

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

Med venlig hilsen
Boligforeningen B42

Lars B. Riemann
Direktør

FORRETNINGSORDEN**AFDELING 78
Brombjerg 1-43****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. 78** 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 78 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 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 14.09.2005 og tilrettet 1.7.2010 og igen 4.1.2013. Tilrettet jf. vedtægtsændringer den 26.11.2020. Tilrettet 08032025.

Til afdeling 78

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 er at finde 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.
- Overført underskud fra tidligere år.
- Forøgede udgifter til renholdelse af afdelingens fællesarealer, herunder grønne områder og evt. vask af trapper.
- Forøgede udgifter til offentlige og andre faste udgifter.
- Der er i år ikke - som sidste år - overført et overskud, der kan modvirke en stigning af huslejen.

Budgetforslaget vil medføre en gennemsnitlig årlig stigning i huslejen på ca. 58,54 kr. pr. m², svarende til ca. 415 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 78
Brombjerg 1 - 43

Holger Drachmanns Gade 1
6400 Sønderborg

Afdelingsdata		Lejemålsart	Antal lejemål	Areal	
Ibrugtagning	01-01-1998	Familiebolig	23	1.957	
		Erhverv	0	0	
		Ungdomsbolig	0	0	
Brutto kvm.	1957 m²	Institutioner	0	0	
		Seniorbolig	0	0	
		HABEgnet	0	0	
Afdelings fmd. Christina Sørensen Inspektør Torben Thygesen		Diverse	0	0	
		Ældrebolig	0	0	
		Garager	0	0	
		I alt	23	1.957	

Afdeling 78	Driftsbudgetter		Regnskab
	2026/2027 Forslag	2025/2026 Gældende	2024/2025

Nettokapitaludgifter

101100	Nom.lån/ Henlægg. prioritetsafdr (411)	565.000	565.000	564.556
101200	Nom.lån/ Prioritetsrenter	340.000	340.000	336.690
102300	Nom.lån/- Ydelsesstøtte fra staten	-88.000	-88.000	-103.609
Nettokapitaludgifter i alt		817.000	817.000	797.637

Offentlige og andre faste udg.

106100	Ejendomsskatter	13.000	10.500	11.632
107100	Faste vandudgifter	1.000	-	1.108
109300	Renovationsudgifter	92.000	92.000	90.715
110100	Forsikringer	19.700	19.000	18.687
111100	El og varme til fællesarealer	6.000	5.000	5.744
111300	Målerpasning mv.	1.000	1.000	759
112100	Administrationsbidrag i afd.	116.105	113.839	101.470
112200	Dispositionsfondsbidrag	15.700	17.000	15.226
Offentlige og andre faste udg. i alt		264.505	258.339	245.340

Variable udgifter

Renholdelse

114126	Beboerservice	10.000	15.000	6.650
114155	Grønne områder, eksterne omkostninger	78.493	58.255	55.815
Renholdelse i alt		88.493	73.255	62.465

Alm. vedligeholdelse

115110	Terræn, konstruktion	-	-	758
--------	----------------------	---	---	-----

Afdeling 78		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027	2025/2026	2024/2025
		Forslag	Gældende	
115130	Terræn, inventar	-	-	419
115220	Bygning, klimaskærm, facade	1.000	1.000	-
115230	Bygning, klimaskærm, tag	2.000	2.000	-
115260	Bygning, klimaskærm, døre/vindue/port	6.000	6.000	6.334
115320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	4.000	4.000	2.474
115510	Bygning, Tekn. Install, afløb	5.000	5.000	5.559
115520	Bygning, Tekn. Install, el, belysn.	5.000	5.000	-
115540	Bygning, Tekn. Install, vand	3.000	3.000	3.770
115550	Bygning, Tekn. Install, varme	2.000	2.000	2.943
Alm. vedligeholdelse i alt		28.000	28.000	22.256
Planl. Vedligeholdelse				
116110	Terræn, konstruktion	65.000	65.000	6.693
116120	Terræn, tekn. anlæg	25.000	30.000	12.216
116130	Terræn, inventar	-	15.000	6.026
116140	Terræn, beplantning	35.000	30.000	63.354
116220	Bygning, Klimaskærm, facade	-	40.000	4.081
116230	Bygning, Klimaskærm, tag	25.000	100.000	-
116260	Bygning, Klimaskærm, døre/vindue/port	20.000	60.000	14.568
116310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	130.000	80.000	67.404
116320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	25.000	25.000	3.832
116510	Bygning, Tekn. Install, afløb	20.000	15.000	25.730
116520	Bygning, Tekn. Install, el, belysning	10.000	10.000	369
116540	Bygning, Tekn. Install, vand	10.000	10.000	2.488
116550	Bygning, Tekn. Install, varme	10.000	10.000	5.086
116570	Bygning, Tekn. Install, ventilation	-	-	1.377
116999	Dækket af henlæggelser (401)	-375.000	-490.000	-213.224
Planl. Vedligeholdelse i alt		-	-	-
Istandsættelse ved fraflytning				
117100	Afholdte udgifter A-ordning	20.000	20.000	31.425
117101	Afholdte udgifter (overslag) A-ordning	-	-	5.178
117200	Dækket af henlæggelser (401+402+403)	-20.000	-20.000	-36.604
Istandsættelse ved fraflytning i alt		-	-	-
Øvrige variable udg.				
119100	Diverse udgifter	-	-	1.000
119101	Kontingent BL	4.500	4.500	4.053
119102	Grundejerforenings kontingent	12.000	12.000	23.000
119103	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	4.000	4.000	8.179
Øvrige variable udg. i alt		20.500	20.500	36.232
Henlæggelser				
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse	520.000	460.000	410.000
Henlæggelser i alt		520.000	460.000	410.000

Afdeling 78		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027	2025/2026	2024/2025
		Forslag	Gældende	
Afskrivninger				
126100	Afskr. Forbedringsarbejder (303.1)	43.724	38.774	35.874
Afskrivninger i alt		43.724	38.774	35.874
Øvrige				
129100	Tab ved lejeledighed	-	-	8.992
129150	Tab forbrug ved lejeledighed m v	-	-	-218
129200	Dækket af disp.fond mv.	-	-	-8.774
130100	Tab ved fraflytninger	-	-	3.813
130300	Dækket af Disp. Fond	-	-	-3.813
133100	Afvikling af underskud tidl år. (407.1)	4.448	-	-
Øvrige i alt		4.448	-	-
Udgifter i alt		1.786.670	1.695.868	1.609.804

Afdeling 78		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027	2025/2026	2024/2025
		Forslag	Gældende	
Ordinære indtægter				
201100	Almene familieboliger	1.606.116	1.606.116	1.502.426
201108	Råderetsforbedringer	62.000	56.000	57.370
Boligafgifter og lejer i alt		1.668.116	1.662.116	1.559.796
Andre indtægter				
202100	Rente af mellemregning	4.000	2.000	3.776
203600	Overført fra opsamlet resultat	-	31.752	32.888
210100	Årets underskud overf. til opsaml. res.	-	-	13.345
Andre indtægter i alt		4.000	33.752	50.008
Indtægter i alt		1.672.116	1.695.868	1.609.804
ÅRETS UNDERSKUD		114.554	-	0
Foreslået huslejeforhøjelse		7,13%		

Afdeling 78

Drift & Vedligehold

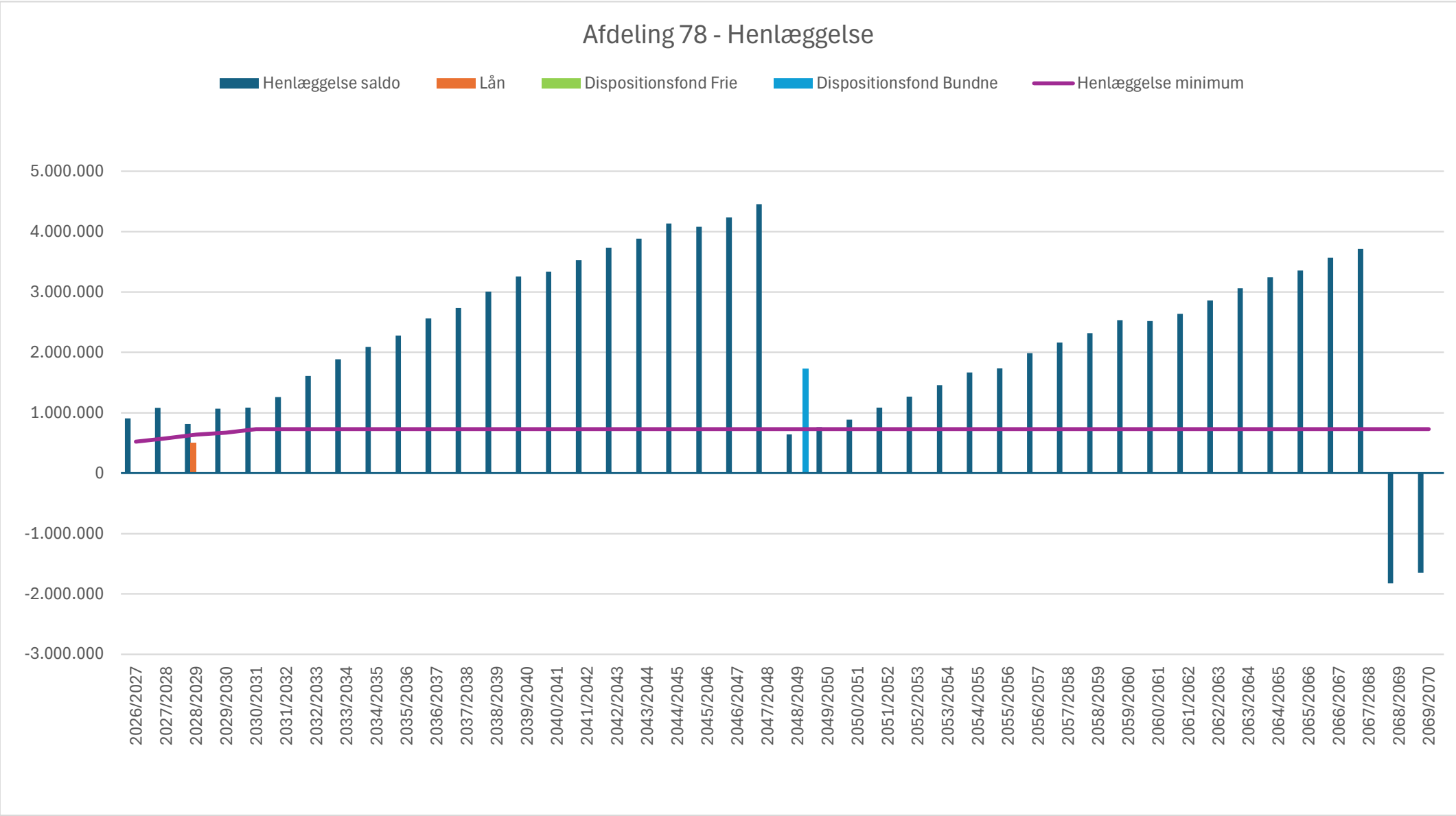
		Ar									
Konto	Aktivitet	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
Planlagt vedligeholdelse											
116110	Belægninger m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116110	Belægninger m.m.	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
116110	Snerydning og saltning	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
116120	Rensning af brønde m.m.	0	5.000	0	5.000	0	5.000	0	5.000	0	5.000
116120	Lukning for skadedyr	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
116120	Udskiftning af gadebelysning	0	0	0	0	0	75.000	0	0	0	0
116120	Gadebelysning	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
116130	Udhuse	0	0	0	0	30.000	0	0	15.000	0	0
116130	Maling af træværk	0	0	15.000	0	0	15.000	0	0	15.000	0
116140	Juletræer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116140	Beplantning	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
116140	Robotservice	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
116140	Robotplæneklipper	0	0	0	0	150.000	0	0	0	0	0
116220	Fuger murværk	0	0	0	0	0	20.000	0	0	20.000	0
116230	Algebekæmpelse af tage m.m.	0	0	0	0	75.000	0	0	0	0	75.000
116230	Loftisolering, kontrol, udbedring	25.000	0	0	0	25.000	0	0	0	25.000	0
116230	Rensning af tagrender og nedløb m.m.	0	30.000	0	30.000	0	30.000	0	30.000	0	30.000
116230	Tag og tagrender udhæng		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
116260	Vinduesservice	0	0	0	0	25.000	0	0	25.000	0	0
116260	Dør og vinduer	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
116260	Bløde fuger	0	0	35.000	0	0	35.000	0	0	35.000	0
116310	Turnusarbejde	80.000	90.000	80.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	150.000	150.000
116310	Gulve	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
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
116320	Ovn/Komfur	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
116510	Sanitet og indv. afløb	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
116520	El og belysning	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
116540	Vandinstallation	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
116550	Varmeinstallation	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
116550	Udskiftning af termostater	0	0	0	0	25.000	0	0	0	0	0
116110	Udskiftning af belægning	-	-	1.000.000	-	-	-	-	-	-	-
116120	Udskiftning af afløbsanlæg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116220	Udskiftning af facade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2026/2027

Konto	Aktivitet	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
116230	Udskiftning af tag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116260	Udskiftning af døre & vinduer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116998	Korrektion indeværende budgetår										
116999	Dækket af henlæggelser (401)										
	Planlagt vedligehold	375.000	405.000	1.410.000	415.000	710.000	560.000	380.000	455.000	525.000	540.000
	Henlæggelser										
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse	520.000	580.000	640.000	670.000	730.000	730.000	730.000	730.000	730.000	730.000
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	520.000	580.000	640.000	670.000	730.000	730.000	730.000	730.000	730.000	730.000
	Huslejeændring pba henlæggelse	217	217	217	109	217	-	-	-	-	-
		31	31	31	15	31	-	-	-	-	-
Lån	Ydelse i alt	-	-	-	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000	29.000
	Huslejeændring pba lån	-	-	-	105	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	15	-	-	-	-	-	-
	Anden finansiering - Projekter										
401100	Lån	-	-	500.000	-	-	-	-	-	-	-
401200		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
401300	Tilskud Dispositionsfond frie midler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
401400	Tilskud Dispositionsfond bundne midler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Anden finansiering - Projekter i alt	-	-	500.000	-	-	-	-	-	-	-
	Anden finansiering - Driftstilskud / Admin projekter										
401100	Lån - Driftstilskud / Admin projekter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
401200											
401300	Tilskud Dispositionsfond frie midler - Driftstilskud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
401400											
	Anden finansiering - Driftstilskud / Admin pro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Anden finansiering - Sum										
	Sum Lån	-	-	500.000	-	-	-	-	-	-	-
	Sum Dispositionsfond frie midler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Sum Dispositionsfond bundne midler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2026/2027

Konto	Aktivitet	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
	Likviditetsopgørelse										
116xxx	Planlagt vedligehold - Forbrug (-)	375.000	405.000	1.410.000	415.000	710.000	560.000	380.000	455.000	525.000	540.000
120100	Henlæggelser	520.000	580.000	640.000	670.000	730.000	730.000	730.000	730.000	730.000	730.000
401xxx	Anden finansiering	0	0	500.000	0	0	0	0	0	0	0
	Tilgang(+)/Afgang (-)	145.000	175.000	-270.000	255.000	20.000	170.000	350.000	275.000	205.000	190.000
	Saldo Primo	763.419	908.419	1.083.419	813.419	1.068.419	1.088.419	1.258.419	1.608.419	1.883.419	2.088.419
	Saldo Ultimo Beregnet	908.419	1.083.419	813.419	1.068.419	1.088.419	1.258.419	1.608.419	1.883.419	2.088.419	2.278.419
	Saldo Ultimo Regnskab										
402100	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)										
406900	Henlæggelse i alt	908.419	1.083.419	813.419	1.068.419	1.088.419	1.258.419	1.608.419	1.883.419	2.088.419	2.278.419



10

Afdelingsmøde afd. 78, **den 7/3-26:**

modtaget 13022026

Der er fra bestyrelsen indgået følgende forslag til behandling under punkt 3:

1. Forslag til opstilling af container til hækkeaffald i klippesæsonen som alle beboer kan gøre brug af., jf. nedenstående:

Containeren står i 10 dage ca. og koster omkring 3.500 kr.

Prisen kan indeholdes i budgettet i 2026/2027.

Evt en prøvehandling i 1 år, for at se om det giver mening fremadrettet.